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

Grundstücksmarktbericht 2025
für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

www.boris.nrw.de

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

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

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
4.6.3 Private Wege- und Verkehrsflächen 33
4.6.4 Ausgleichsflächen 34
4.7 Bodenrichtwerte 35
4.7.1 Definition 35
4.7.1.1 Baureifes Land 35
4.7.1.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen 36
4.7.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen 36
4.7.1.4 Bebaute Flächen im Außenbereich 36
4.7.1.5 Sonstige Flächen 36
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 Gebäudefaktoren 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 Reihenendhäuser 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 77
5.2.4 Durchschnittspreise 78
5.2.5 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser 81

6 Wohnungs- und Teileigentum 83
6.1 Wohnungseigentum 83
6.1.1 Durchschnittspreise 83
6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 85
6.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten 85
6.1.2.2 Vergleichsfaktoren 88
6.1.2.2.1 Gebäudefaktoren 88
6.1.2.2.2 Immobilienrichtwerte 89
6.1.2.2.3 Ertragsfaktoren 90
6.1.3 Indexreihen 92
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 94
6.2 Teileigentum 96
6.2.1 Durchschnittspreise 96
6.2.2 Ertragsfaktoren 97
6.2.3 Liegenschaftszinssätze 98

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 99
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 99
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 100
7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren 100
7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten 100

7.3 Erbbaugrundstücke 101
7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren 101
7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten 101

8 Modellbeschreibungen 103
8.1 Indexreihen 104
8.1.1 Baureifes Land und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 104
8.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser 104
8.1.3 Wohnungseigentum (Weiterverkauf) 105
8.1.4 Wohnungseigentum (Ersterwerb) 105
8.2 Umrechnungskoeffizienten 106
8.3 Vergleichsfaktoren 109
8.3.1 Gebäudefaktoren 109
8.3.2 Immobilienrichtwerte 110
8.3.3 Ertragsfaktoren 110
8.4 Liegenschaftszinssätze 111
8.5 Sachwertfaktoren 112
8.6 Erbbaugrundstückskoeffizienten 114

9 Mieten und Pachten 115

10 Kontakt und Adressen 116

11 Anlagen 117
11.1 Beiträge nach BauGB und KAG NRW 117
11.2 Berechnungsbeispiele für Umrechnungskoeffizienten 118
11.3 Bewirtschaftungskosten 120
11.3.1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2025) 120
11.3.2 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2025) 120
11.3.3 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2024) 121
11.3.4 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2024) 121

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
m²	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

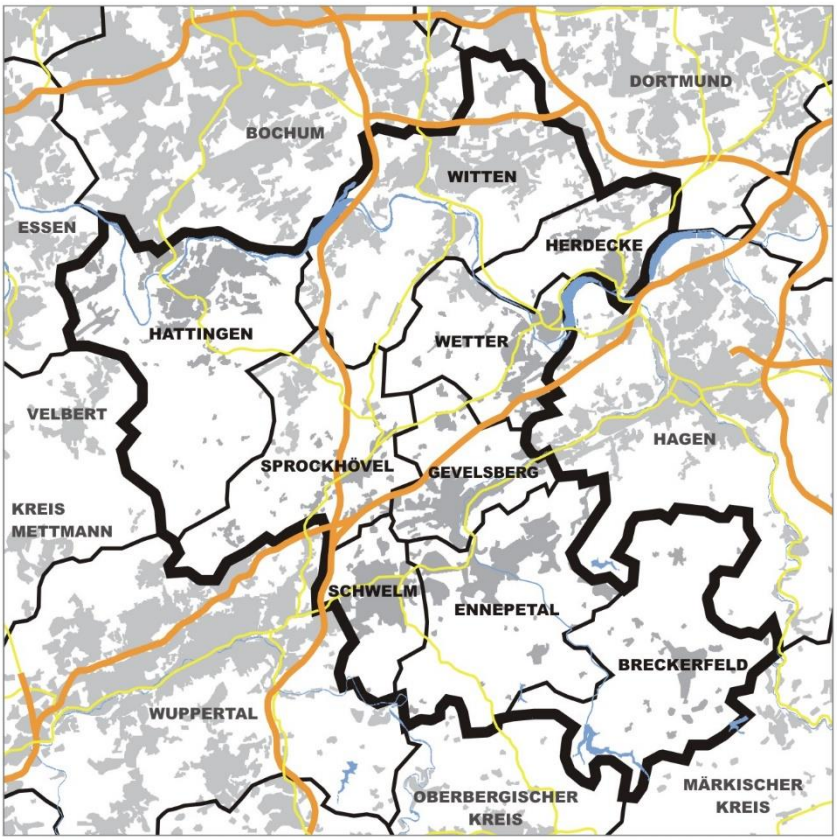
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Der Gutachterausschuss steuert seine Aufgabenwahrnehmung eigenverantwortlich und fasst die dafür nötigen Beschlüsse.
Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der 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 (24.02.2025):

vorsitzendes Mitglied	Stephan Cummerwie	
stellvertretende vorsitzende Mitglieder	Klaus-Peter Gentgen Klaus Teunißen Jürgen Wagenbach Kay Wylich	
weitere Mitglieder	Dr. Madeleine Arens Marc Birnstiel Dirk Bisping Dr. Egbert Dransfeld Werner Engling Dirk Erdelmann Hans Hermann Fiedler Philipp Gegus Frank Jaspert Franz-Josef Pauly Andreas Pelke Horst Prange Iris Rathmann Diana Sachse Lars Strodmeyer Mechthild Viefhaus Jascha Volkenborn Prof. Dr. Dietmar Weigt	
besondere Mitglieder	Christina Opitz Elke Reichelt als Vertretung	Finanzamt Hattingen
	Heiko Striebeck Stefanie Steeg als Vertretung	Finanzamt Schwelm
	Benjamin Weber Oliver Netten als Vertretung	Finanzamt Witten

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

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



Im Ennepe-Ruhr-Kreis leben auf ca. 408,8 km² 324.371 Menschen[1]. Der Wanderungsverlust beträgt im Vergleich zum Vorjahr 0,1 %. Die Arbeitslosenquote[2] lag im Dezember 2024 bei 7,2 %.

1 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2024
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

In den Jahren 2022 und 2023 kam es aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie z.B. die Leitzinserhöhungen und stark gestiegenen Baukosten zu einem starken Rückgang der Vertragsabschlüsse. Die während der Vorjahre erzielten stetigen Wertsteigerungen waren in 2023 nicht mehr zu erzielen, die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind gesunken.

Im Jahr 2024 hat sich der Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis wieder stabilisiert: Gegenüber dem Vorjahr wurden wieder mehr Kaufverträge abgeschlossen und die Preise von Wohnimmobilien sind gegenüber 2023 nur leicht gesunken oder auf dem gleichen Preisniveau verblieben.

Im Jahr 2024 wurden dem Gutachterausschuss 2.231 Kauffälle zugeleitet, von denen 1.940 Kauffälle ausgewertet werden konnten (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse). Diese auswertbaren Kauffälle erreichten einen Geldumsatz von 577,5 Mio. € und einem Flächenumsatz von 305,6 ha.
Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024 um ca. 14 % gestiegen, liegt allerdings noch rd. 20 % unter dem Niveau der Jahre 2020 und 2021.

Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau
In dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Bauland (individueller Wohnungsbau) konnten 34 Verträge (Vorjahr: 32) ausgewertet werden. Die Anzahl der Kaufverträge von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Ennepe-Ruhr-Kreis seit 2014 (erstmals mit Witten) von rd. 200 kontinuierlich gesunken. Seit drei Jahren liegt die Anzahl um die dreißig. 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 2024 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 2024 gegenüber dem Vorjahr um rd. 18 % auf 630 gestiegen. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen in 2024 auf einem ähnlichen Niveau wie 2023 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - 2 % und Doppel- und Reihenhäuser ± 0 %).

Wohnungseigentum
Die Anzahl der Kaufverträge von Eigentumswohnungen ist 2024 gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 % auf 711 gestiegen. Hierbei ist festzustellen, dass die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr zwar von 13 auf 31 gestiegen ist, sich aber im Vergleich zu den Vorjahren (rd. 140) auf einem immer noch niedrigen Niveau befindet.
Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungseigentum im Weiterverkauf ist in 2024 um rd. 2 % gesunken.

3 Umsätze

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2024 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit 2.231 Kauffällen einen Geldumsatz von 641,8 Mio. € und einen Flächenumsatz von 358,9 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. 2024 waren 268 Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen behaftet.
2024 wurden außerdem 23 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

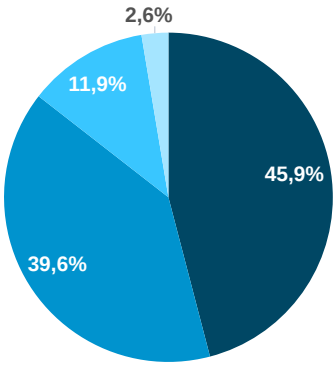
Teilmarkt	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Grundstücke	358	324	273	232	230
bebaute Grundstücke	978	954	852	733	891
Wohnungs- und Teileigentum	1.063	1.099	838	683	768
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	48	60	56	54	51
insgesamt	2.447	2.437	2.019	1.702	1.940

Geldumsatz
in Mio. €

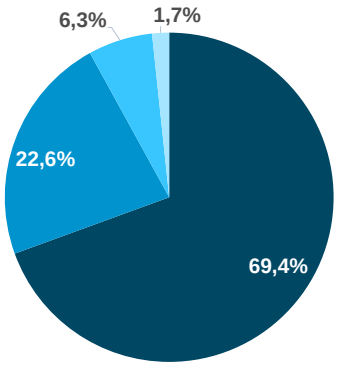
Teilmarkt	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Grundstücke	40,9	39,8	27,8	18,8	36,6
bebaute Grundstücke	542,9	521,2	494,2	373,4	401,0
Wohnungs- und Teileigentum	179,4	191,2	143,7	104,5	130,3
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	8,9	10,9	12,1	12,4	9,7
insgesamt	772,1	763,0	677,8	509,0	577,5

Verteilung der Umsätze auf die Teilmärkte

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz



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

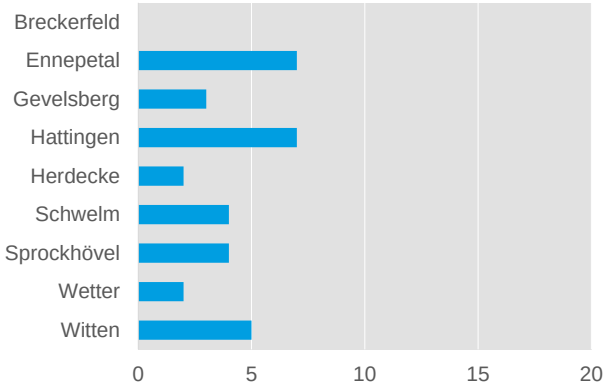
3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsätze

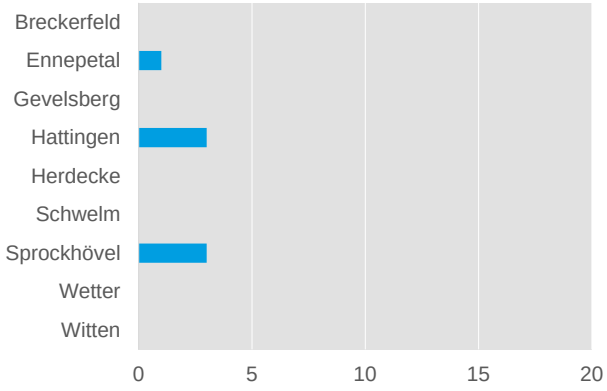
Art der Fläche	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
baureifes Land	55	24,9	14,3
individueller Wohnungsbau	34	6,7	3,2
Geschosswohnungsbau	13	3,2	1,5
Gewerbe / Industrie	7	13,4	9,0
tertiäres Gewerbe	1	1,6	0,6
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	44	3,3	114,4
Rohbauland	4	1,0	1,0
Bauerwartungsland	3	3,1	2,6
Nutz- und Dauerkleingärten	13	0,2	1,0
sonstige Flächen	111	4,1	7,8
insgesamt	230	36,6	141,0

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Flächenarten auf die einzelnen Städte

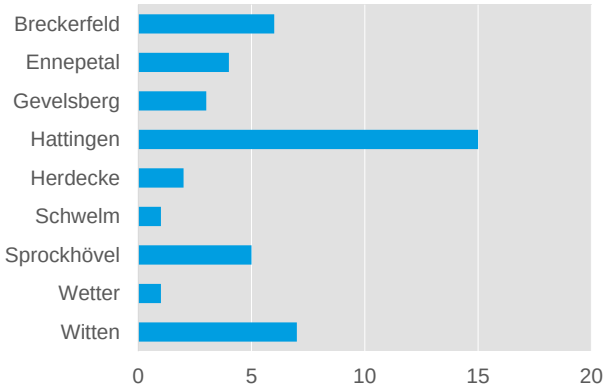
baureifes Land - individueller Wohnungsbau



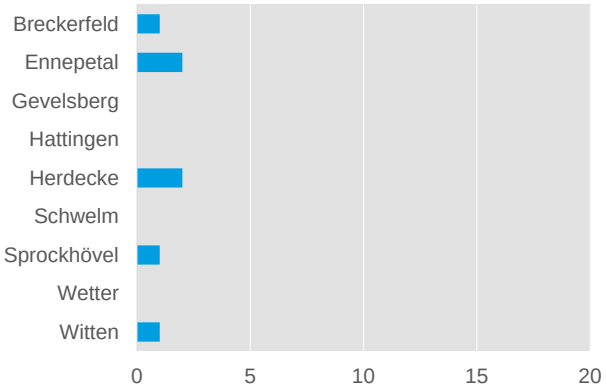
baureifes Land - Gewerbe / Industrie



land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

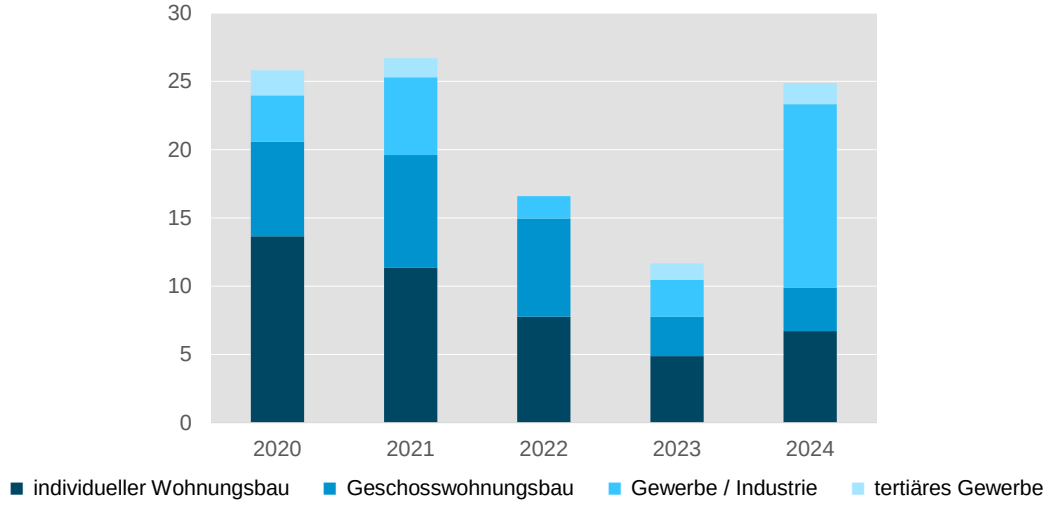


Bauerwartungsland und Rohbauland



5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für baureifes Land nach der baulichen Nutzung

in Mio. €



3.3 Bebaute Grundstücke

Umsätze

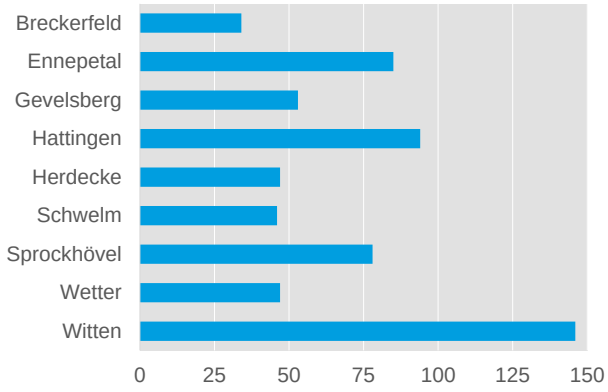
Gebäudeart	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser	630	261,2	106,2
freistehende Einfamilienhäuser	188	86,7	27,1
freistehende Zweifamilienhäuser[1]	124	55,2	18,6
angebaute Zweifamilienhäuser[1]	39	15,6	2,6
Reihenend- und Doppelhäuser	172	66,3	7,9
Reihenmittelhäuser	97	31,8	2,7
sonstige	10	5,6	47,3
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	214	108,3	21,6
Dreifamilienhäuser[2]	57	23,8	6,8
Mehrfamilienhäuser[3]	125	68,3	11,5
gemischt genutzte Gebäude	32	16,2	3,3
Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	31	27,4	10,6
Büro- und Geschäftsgebäude	10	13,2	2,2
Gewerbe- und Industriegebäude	21	14,2	8,3
sonstige bebaute Grundstücke	16	4,1	22,5
insgesamt	891	401,0	160,8

Von den 630 Kaufverträgen der Ein- und Zweifamilienhäuser hatten die Neubauten in 2024 einen Anteil von 6 %.

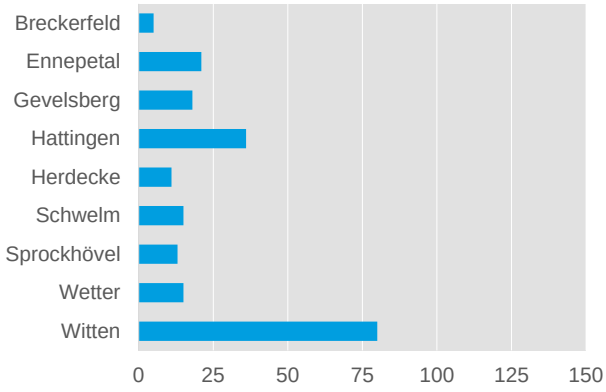
[1] einschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. einem gewerblichen Anteil bis 20 %
[2] einschließlich Häuser mit zwei Wohneinheiten und einer (untergeordneten) gewerblichen Einheit
[3] Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil und mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Gebäudearten auf die einzelnen Städte

Ein- und Zweifamilienhäuser

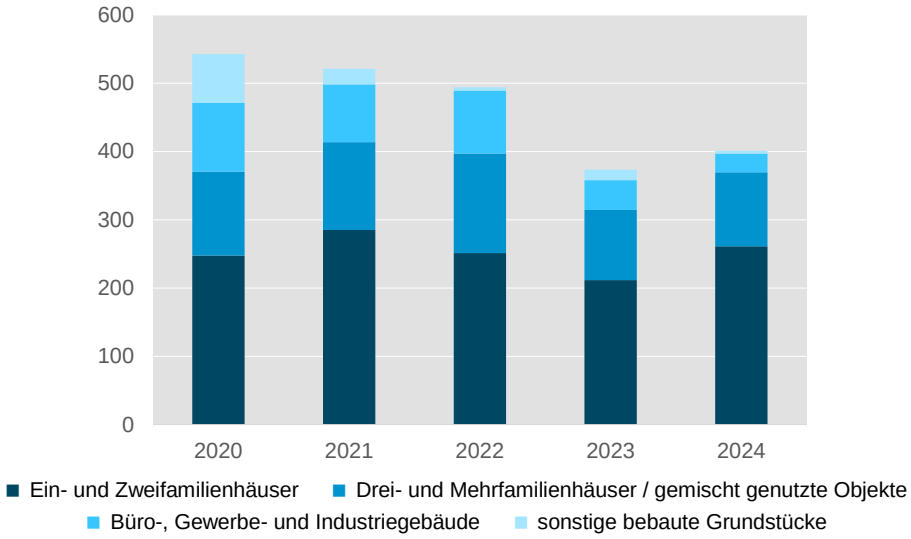


Drei- und Mehrfamilienhäuser



5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke nach der Gebäudeart

in Mio. €

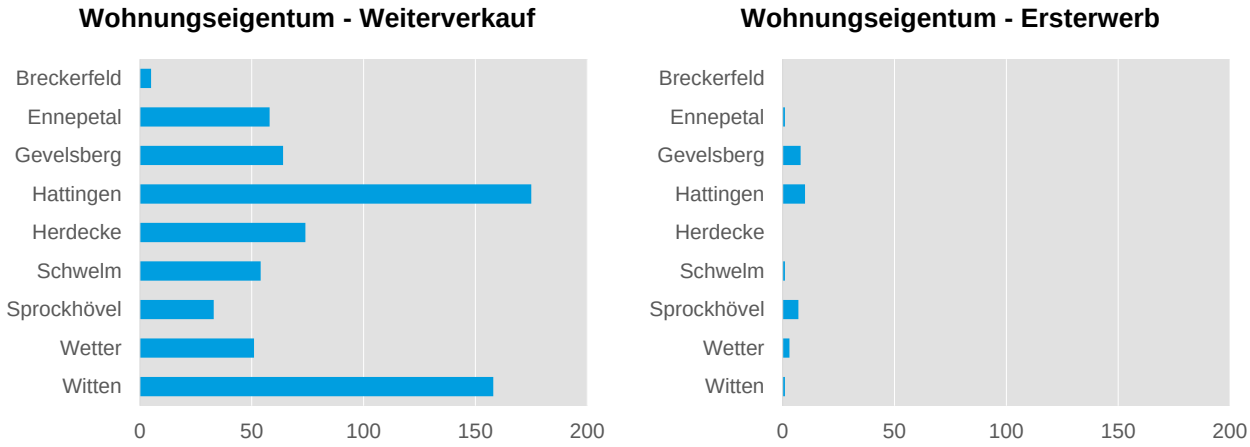


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsätze

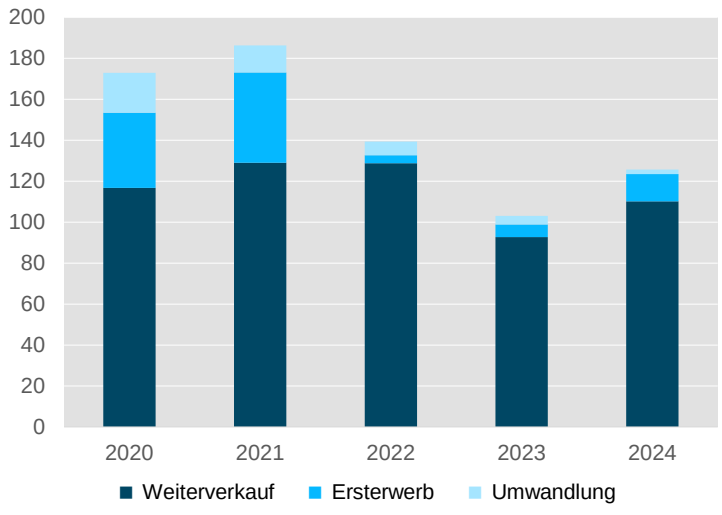
Nutzung / Verkaufsumstand	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
Wohnungseigentum	711	125,7
Weiterverkauf	672	110,2
Ersterwerb	31	13,3
Umwandlung	8	2,2
Teileigentum	57	4,6
gewerbliche Räume	24	4,2
Garagen und Stellplätze	33	0,4
insgesamt	768	130,3

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Verkaufsumstände auf die einzelnen Städte



5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für Wohnungseigentum nach dem Verkaufsumstand

in Mio. €



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

Es wurde in 2024 insgesamt 3 Erbbaurecht neu bestellt.

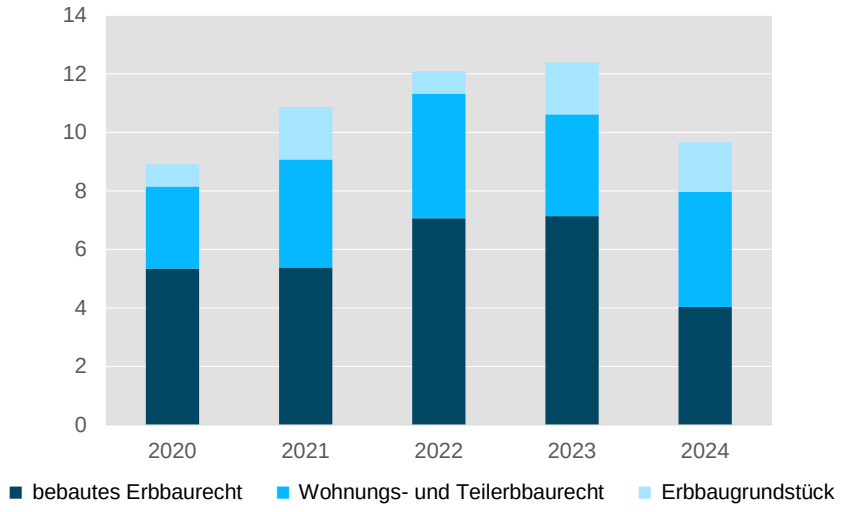
Umsätze

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Erbbaurecht	41	8,0	1,6
bebautes Erbbaurecht	15	4,0	1,6
Wohnungserbbaurecht	24	3,9	-
Teilerbbaurecht	2	0,0	-
Erbbaugrundstück	10	1,7	2,2
insgesamt	51	9,7	3,8

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

5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

in Mio. €



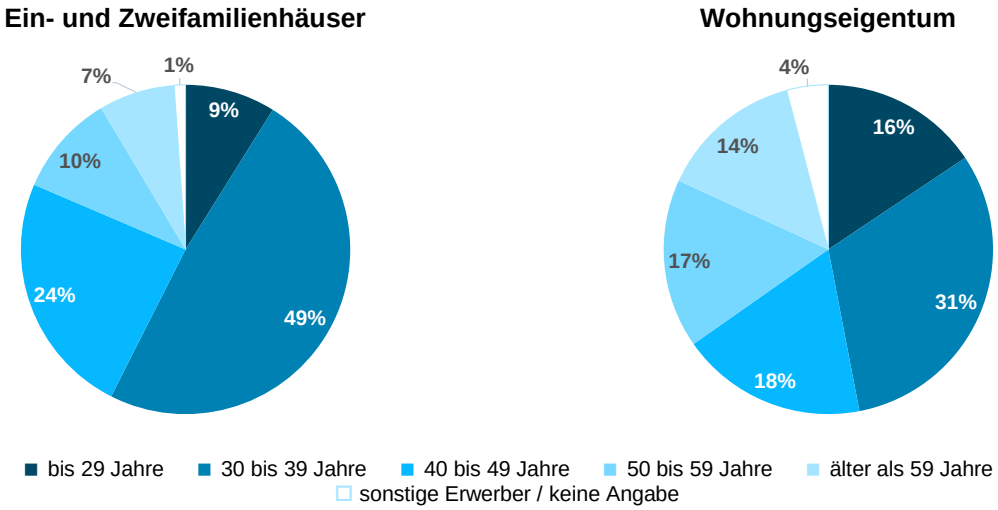
3.6 Sonstiges

3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse

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

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

Alter der Erwerber
Anzahl der Kauffälle



3.6.2 Zwangsversteigerungen

2024 wurden außerdem 23 Eigentümerwechsel durch Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt, sie beinhalten auch Teilungsversteigerungen.

Umsätze

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
unbebaute Grundstücke	1	0,0	0,0
bebaute Grundstücke	11	2,3	0,9
Wohnungs- und Teileigentum	11	0,9	-
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	0	0,0	-
insgesamt	23	3,1	0,9

Der Anteil der Zuschlagsbeschlüsse am gesamten Geldumsatz lag bei 0,5 %.

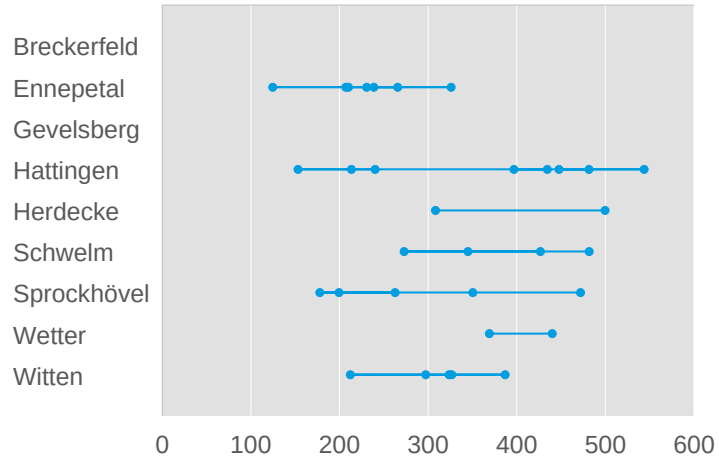
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

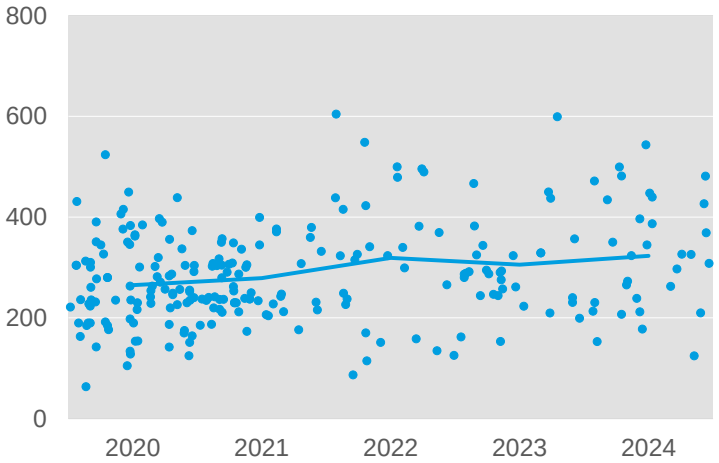
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden vorwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäusern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

2024 konnten zur Auswertung 34 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 323 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für den individuellen Wohnungsbau lag bei 230 bis 425 €/m².

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

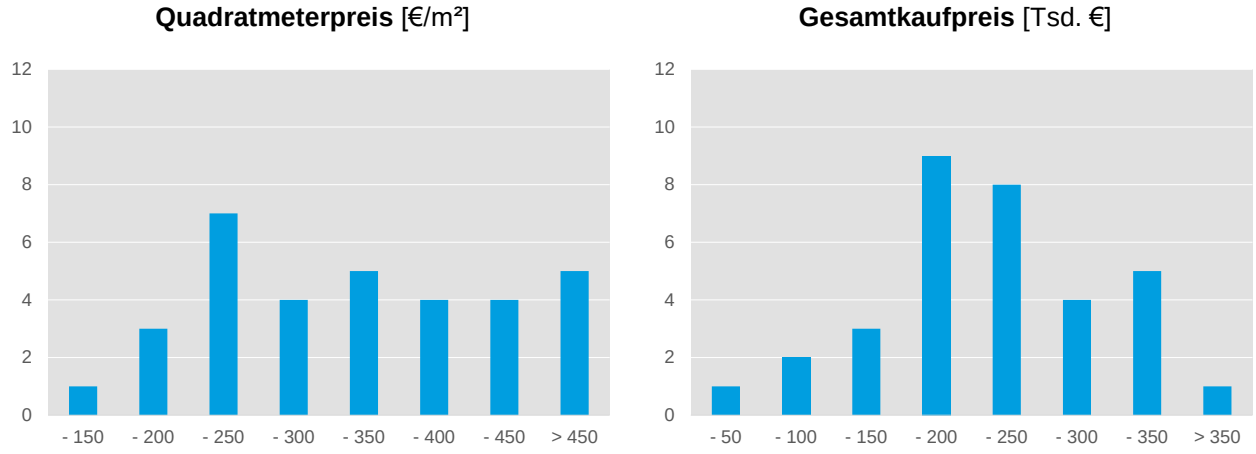


Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau
in €/m²



Das in 2024 verkaufte Grundstück war im Durchschnitt 705 m² groß (Median: 620 m²).

Häufigkeitsverteilung

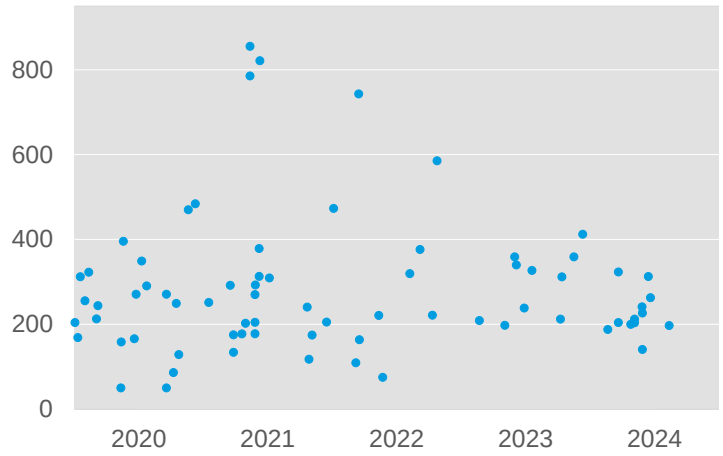


4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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.

2024 konnten zur Auswertung 13 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte kein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis ermittelt werden. Der Quartilsabstand für den Geschosswohnungsbau lag bei 200 bis 245 €/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.

2024 konnten zur Auswertung 7 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 53 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für Gewerbe und Industrie lag bei 42 bis 55 €/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.

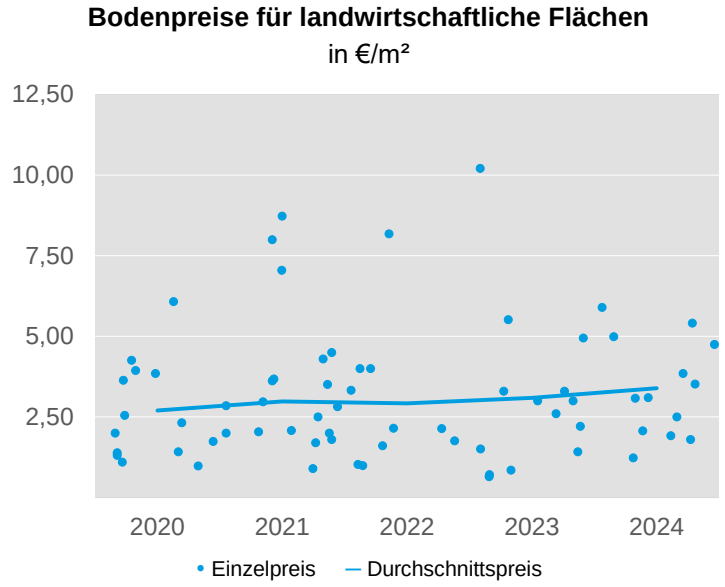
2024 konnte zur Auswertung 1 Kaufvertrag herangezogen werden.
Der Quartilsabstand für „tertiäre“ gewerbliche Nutzung lag in den letzten zehn Jahren bei 115 bis 170 €/m².

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

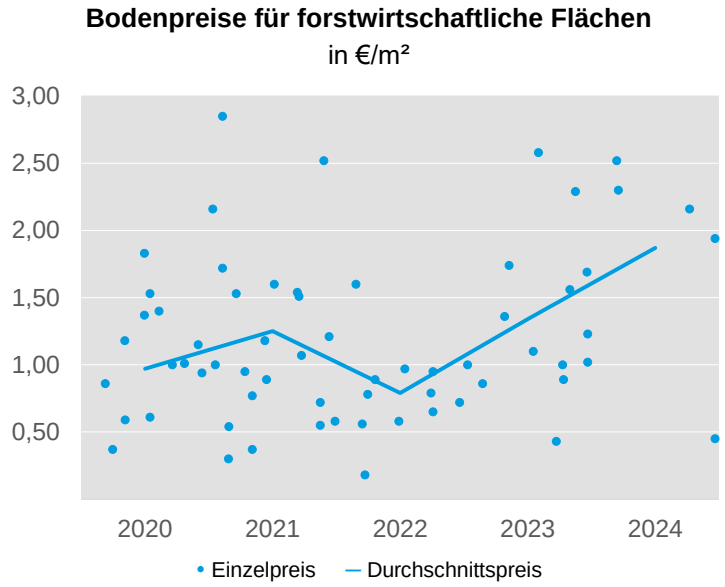
2024 konnten zur Auswertung 13 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 3,40 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 2,05 bis 4,75 €/m².



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

2024 konnten zur Auswertung 10 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis (einschließlich Aufwuchs) von 1,85 €/m² ermittelt werden. Die Spanne für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 0,45 bis 2,50 €/m².



Die Preise für den forstwirtschaftlichen Bodenwert ohne Aufwuchs liegen im gesamten Kreis zwischen 0,35 und 0,55 €/m² (Mittelwert: 0,50 €/m²). Der Bodenwert ist neben der Hangneigung und der Höhenlage insbesondere von den Holzerntebedingungen (An- und Abfuhrwege, Befahrbarkeit, Maschineneinsatz und Transport zu den Holzlagerplätzen) abhängig. Einen Werteinfluss können auch die Flächengröße, Flächenausformung, Hangrichtung/Exposition und andere Bodenmerkmale (Bodenart und Nährstoffversorgung) sowie der Wasserhaushalt haben.

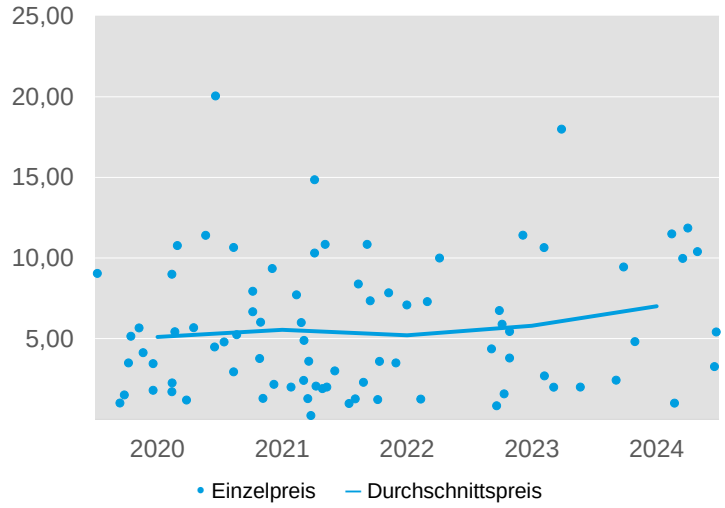
4.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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).

2024 konnten zur Auswertung 11 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 7,00 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die besonderen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 3,65 bis 10,30 €/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.

2024 konnten zur Auswertung 7 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnten kein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis und auch kein Quartilsabstand ermittelt werden.

Um dennoch eine Angabe über das Preisniveau von Bauerwartungsland und Rohbauland für zukünftige Wohnbauflächen geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten fünf Jahre 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

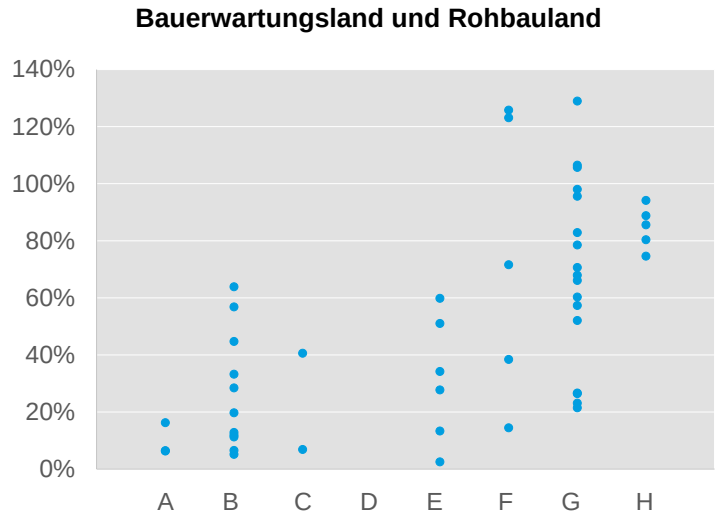
D der Bebauungsplan ist aufgestellt, aber noch nicht rechtskräftig

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]

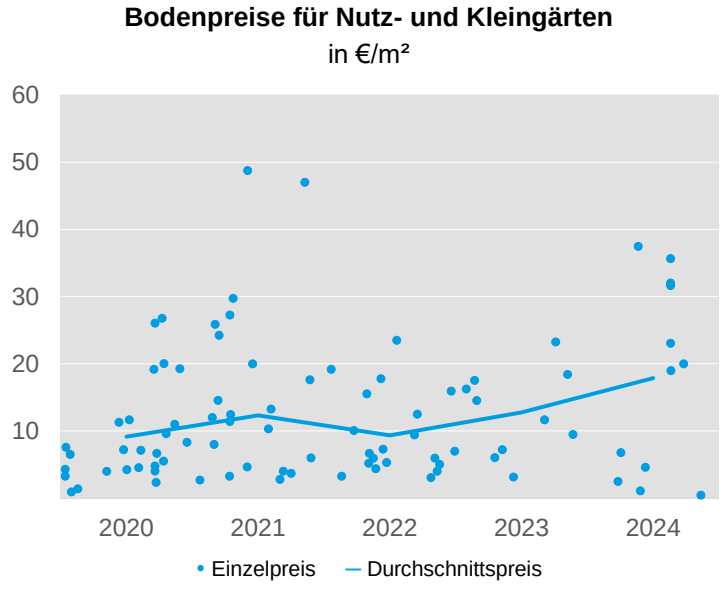


Der Quartilsabstand für Bauerwartungsland lag bei 5 bis 35 % des vergleichbaren Bodenwerts für (beitragsfreies) baureifes Land, für Rohbauland bei 35 bis 85 %.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Nutz- und Kleingärten

2024 konnten zur Auswertung 13 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 17,90 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für Nutz- und Kleingärten lag bei 4,10 bis 32 €/m².



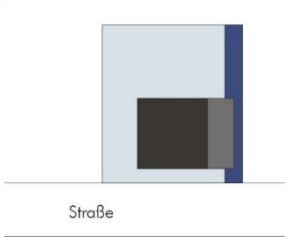
Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.
Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen 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 2.500 bis 12.750 €, dieser beinhaltet die Werte der aufstehenden Gebäude.

4.6.2 Arrondierungen von Wohnbauflächen

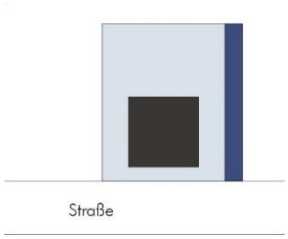
Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den 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 [Quartilsabstand] dieser Prozentzahl erfolgt nur, wenn mindestens 15 Kauffälle je Typ vorlagen.



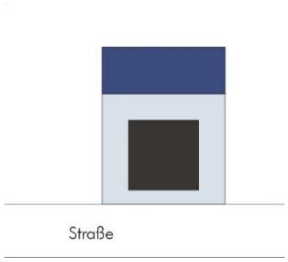
Baulandteilfläche
baurechtlich notwendige Fläche (z.B. Überbaubereinigung, Abstandsflächeneinhaltung, Vergrößerung der anrechenbaren Baufläche) bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung

5 bis 140 % [35 bis 85 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



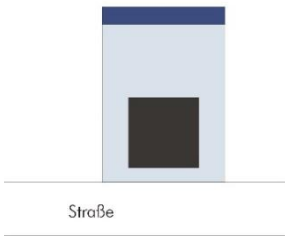
Seitliches Hinterland
Seitlich gelegene Fläche, die z.B. als Garagen- und Stellplatzfläche genutzt werden kann, aber keine weitere baurechtliche Funktion erfüllt.

10 bis 195 % [30 bis 110 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



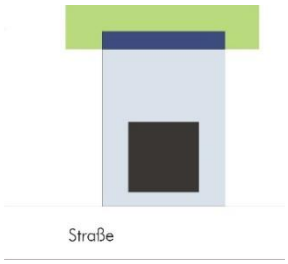
Arrondierung Hinterland
Hinterlandfläche im beplanten und unbeplanten Innenbereich, die überwiegend als Garten genutzt wird und keine eigenständige Bauerwartung aufweist. Das bisherige Grundstück verfügte nur über einen kleinen Garten bzw. die ungefähr baurechtlich notwendige Fläche.

2 bis 145 % [15 bis 90 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



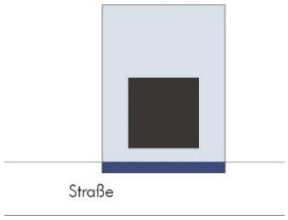
Arrondierung Hinterland
Hinterlandfläche im beplanten und unbeplanten Innenbereich, die überwiegend als Garten genutzt wird und weder eine eigenständige Bauerwartung aufweist, noch die bauliche Nutzung der arrondierten Fläche erhöht. Das bisherige Grundstück verfügte bereits über einen ausreichend großen Garten [ortsübliche Tiefe].

1 bis 130 % [15 bis 50 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



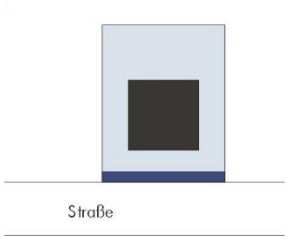
Arrondierung Hinterland
Hinterlandfläche aus land- oder forstwirtschaftlicher Fläche [Außenbereich], die überwiegend als Garten genutzt wird und weder eine eigenständige Bauerwartung aufweist, noch die bauliche Nutzung der arrondierten Fläche erhöht. Das bisherige Grundstück verfügte bereits über einen ausreichend großen Garten [ortsübliche Tiefe].

1 bis 60 % [2 bis 25 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



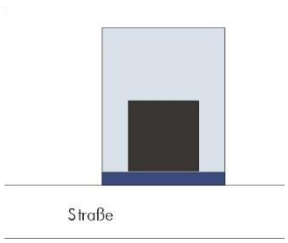
Verkehrsfläche an den Straßenbaulastträger
nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche

5 bis 75 % [10 bis 30 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



Straßenlandrückveräußerung an den Anlieger
Teilfläche, bei bereits ausreichendem Vorgarten

5 bis 75 % [10 bis 30 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



Straßenlandrückveräußerung an den Anlieger
Teilfläche als Vorgarten, bei bisher minimalen Vorgarten

10 bis 120 % [40 bis 75 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land

4.6.3 Private Wege- und Verkehrsflächen

Flächen, die als Weg oder Zufahrt zu einem oder einer begrenzten Anzahl an Wohngrundstücken genutzt werden, sind meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Der Erwerb dient meist nur dem/den anliegenden Eigentümer(n), es ist nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen.

2024 konnten zur Auswertung 7 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnten kein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis und auch kein Quartilsabstand ermittelt werden.

Um dennoch eine Angabe über das Preisniveau von **privaten Wege- und Verkehrsflächen** zu Wohngrundstücken geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten acht Jahr zusammengefasst und ausgewertet. Bei den verkauften Flächen handelt es sich sowohl um ausgebaute, als auch um unbefestigte Wege- und Verkehrsflächen. Eine Abhängigkeit des Preises zum Ausbauzustand konnte für die 28 Wege- und Verkehrsflächen nicht ermittelt werden, bei der Veröffentlichung der Minimum- und Maximumwerte [Quartilsabstand] wird aber nach der Lage des Wohngrundstücks unterschieden:

- zu Wohngrundstücken im Siedlungsbereich

9,75 bis 455 €/m² [15,50 bis 90 €/m²]

- zu Wohn- oder Hofgrundstücken, die sich im planungsrechtlichen Außenbereich befinden

1,60 bis 158 €/m² [4,50 bis 52 €/m²]

4.6.4 Ausgleichsflächen

Bauliche Vorhaben können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft müssen, wenn sie nicht vermieden werden können, vom Verursacher ausgeglichen werden.
Der Ausgleich kann durch geeignete Darstellung im Flächennutzungsplan oder Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche oder Maßnahme erfolgen. Erfolgt der Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs kann von der Gemeinde ein (naturschutzrechtlicher) Kostenerstattungsbetrag nach § 135a BauGB erhoben werden; auch ist es möglich, Ausgleichsmaßnahmen mit schon vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) verrechnen zu lassen.

2024 konnten zur Auswertung 2 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnten kein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis und auch kein Quartilsabstand ermittelt werden.

Um dennoch eine Angabe über das Preisniveau von **Ausgleichsflächen** geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten acht Jahr zusammengefasst und ausgewertet. Bei der Veröffentlichung der Minimum- und Maximumwerte [Quartilsabstand] wird in zwei Gruppen unterschieden:

- Bebauungsplan: Ausgleichsfläche
- enger zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen Bebauung (Eingriff) und Ausgleich

1,20 bis 18,60 €/m² [4,95 bis 9,35 €/m²]
Anzahl der Kauffälle: 9

- Vorhalteflächen für (späteren) Ausgleich - auch im Rahmen eines Ökokontos oder durch (potentiell) geplante Baugebiete
- Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche sind deutlich zeitlich und räumlich getrennt
- Eingriff ausgelöst durch Straßen- und Wegebaumaßnahmen

1,00 bis 10,00 €/m² [1,30 bis 2,15 €/m²]
Anzahl der Kauffälle: 7

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 des Bodenrichtwerts 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 Reihenmittelhäuser
- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung, 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, 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) Kostenerstattungsbeträge 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), 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.

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	185
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 %

Bodenrichtwertübersicht
in €/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 %

Bodenrichtwertübersicht
in €/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	300	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	300	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 [€/m²], beitragsfrei
unabhängige Variable	Grundstücksfläche [m²]

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2012 bis 2016
Anzahl der Kauffälle	672
Bereich	Kaufpreise: 66 bis 430 €/m²
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,48

Umrechnungskoeffizienten

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

Grundstücks-fläche [m²]	UK	Grundstücks-fläche [m²]	UK	Grundstücks-fläche [m²]	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 118) 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	· 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

	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
BRW [€/m²]	**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 118) hinterlegt.

4.7.5 Indexreihen

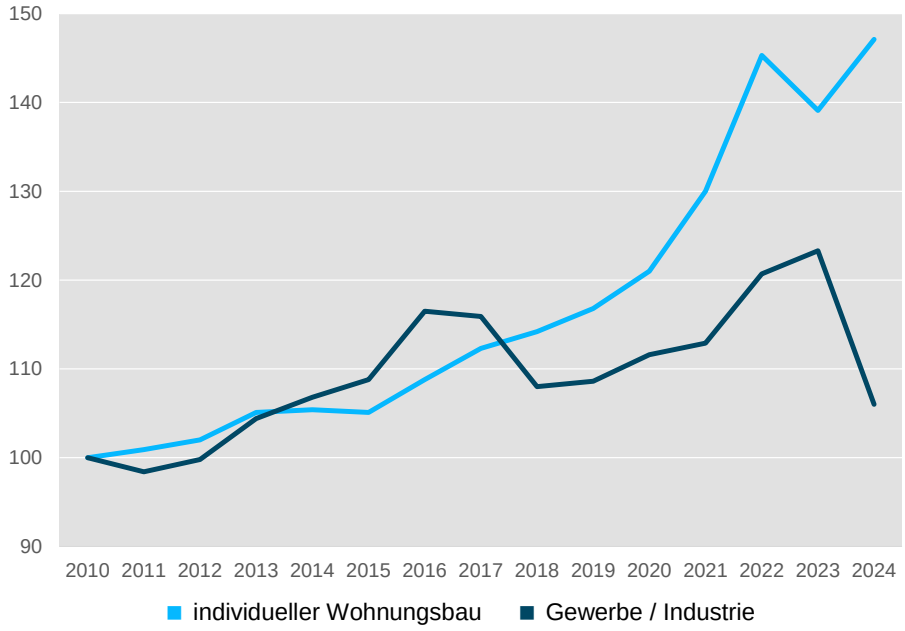
Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.
Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der 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
2024	147,1	2024	106,0

Entwicklung der Indexzahlen für baureifes Land

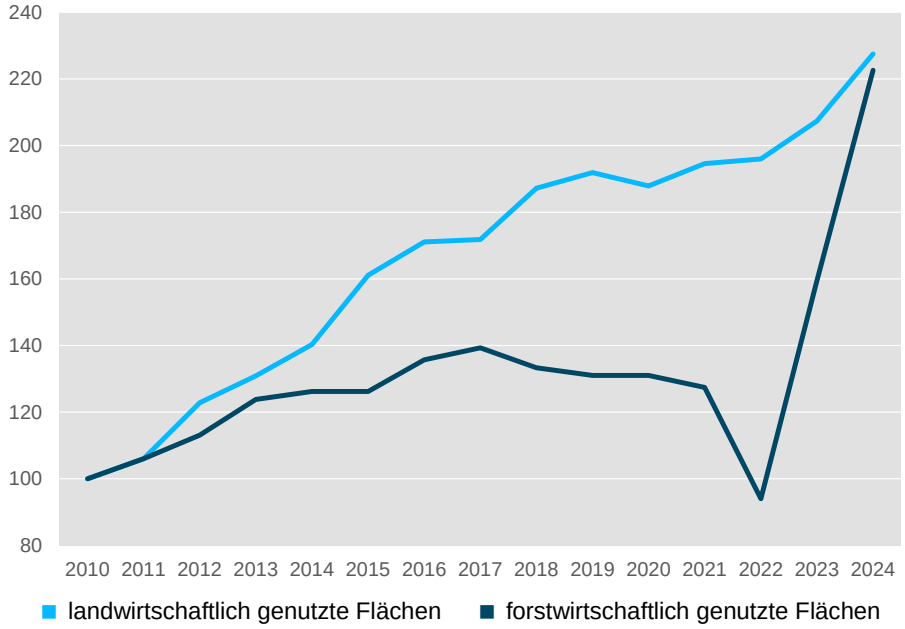


4.7.5.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Indexreihe für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

landwirtschaftlich genutzte Flächen		forstwirtschaftlich genutzte Flächen[1]	
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
2024	227,5	2024	222,6

Entwicklung der Indexzahlen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



[1] einschließlich Aufwuchs

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 Zweifamilienhäuser[1]	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 36) 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 (einschließlich Bodenwert) wurden aus Kauffällen der letzten zwei Jahre ermittelt und beinhalten keine Wertanteile für Garagen oder Stellplätze. Sie geben einen groben Überblick über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis. Es erfolgte keine Umrechnung der Einzelpreise auf ein Normobjekt.

Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser

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

Baujahresklasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkaufpreis [€]	Wohnfläche [m²]	Grundstücksgröße [m²]	Baujahr
bis 1919	∅	**2.420**	**335.000**	**140**	**790**	1896
13 Kauffälle	Q^1	1.930	285.000	130	550	
	Q^3	2.850	365.000	150	900	
1920 - 1949	∅	**2.530**	**350.000**	**140**	**735**	1937
14 Kauffälle	Q^1	2.350	300.000	115	505	
	Q^3	2.660	405.000	165	905	
1950 - 1974	∅	**2.620**	**370.000**	**140**	**840**	1963
60 Kauffälle	Q^1	2.290	325.000	125	670	
	Q^3	2.950	420.000	155	960	
1975 - 1994	∅	**2.830**	**430.000**	**155**	**690**	1983
23 Kauffälle	Q^1	2.330	350.000	135	535	
	Q^3	3.080	500.000	170	775	
1995 - 2009	∅	**3.420**	**450.000**	**135**	**555**	2002
10 Kauffälle	Q^1	2.910	405.000	115	430	
	Q^3	3.760	495.000	155	625	
2010 - 2022		**/**				
Neubauten		**/**				

Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser

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

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Wohn-fläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1919		**/**				
1920 - 1949		**/**				
1950 - 1974		**/**				
1975 - 1994		**/**				
1995 - 2009	∅	**3.050**	**415.000**	**135**	**485**	2004
8 Kauffälle	Q^1	2.700	365.000	130	400	
	Q^3	3.400	460.000	145	510	
2010 - 2022	∅	**3.880**	**515.000**	**135**	**500**	2014
15 Kauffälle	Q^1	3.510	435.000	120	440	
	Q^3	4.120	580.000	145	550	
Neubauten		**.**				

Durchschnittspreise für
freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung[1] und Zweifamilienhäuser
Wohn- und Nutzfläche 120 - 240 m² | Grundstücksgröße 350 - 1.500 m² | unterkellert

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1919	∅	**1.750**	**295.000**	**175**	**965**	1909
7 Kauffälle	Q¹	1.130	200.000	150	780	
	Q³	2.320	375.000	200	1.210	
1920 - 1949	∅	**2.130**	**395.000**	**190**	**955**	1934
7 Kauffälle	Q¹	1.760	340.000	180	850	
	Q³	2.580	450.000	200	1.080	
1950 - 1974	∅	**2.270**	**435.000**	**190**	**885**	1963
51 Kauffälle	Q¹	2.030	360.000	170	700	
	Q³	2.540	505.000	215	1.030	
1975 - 1994	∅	**2.330**	**425.000**	**185**	**630**	1982
22 Kauffälle	Q¹	1.920	345.000	170	475	
	Q³	2.710	480.000	200	740	
1995 - 2009		**/**				
2010 - 2022		**/**				
Neubauten		**.**				

[1] sowie Einfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %

Durchschnittspreise für
nicht freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung[1] und Zweifamilienhäuser
Wohn- und Nutzfläche 100 - 240 m² | Grundstücksgröße 200 - 1.000 m² | unterkellert

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1919		**/**				
1920 - 1949		**/**				
1950 - 1974	∅	**2.220**	**320.000**	**150**	**510**	1963
23 Kauffälle	Q^1	1.900	280.000	130	345	
	Q^3	2.520	370.000	170	590	
1975 - 1994	∅	**2.360**	**400.000**	**170**	**420**	1986
14 Kauffälle	Q^1	1.970	325.000	140	265	
	Q^3	2.650	435.000	195	555	
1995 - 2009		**.**				
2010 - 2022		**.**				
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	∅	**2.330**	**275.000**	**120**	**340**	1922
18 Kauffälle	Q^1	1.820	220.000	115	270	
	Q^3	2.880	350.000	130	435	
1950 - 1974	∅	**2.650**	**320.000**	**120**	**375**	1962
22 Kauffälle	Q^1	2.310	275.000	110	325	
	Q^3	2.950	360.000	130	440	
1975 - 1994	∅	**2.710**	**330.000**	**125**	**295**	1981
31 Kauffälle	Q^1	2.400	295.000	115	235	
	Q^3	2.940	370.000	135	330	
1995 - 2009	∅	**3.460**	**440.000**	**130**	**295**	2002
20 Kauffälle	Q^1	3.280	395.000	120	255	
	Q^3	3.770	490.000	145	350	
2010 - 2022	∅	**3.860**	**515.000**	**135**	**315**	2017
7 Kauffälle	Q^1	3.230	465.000	125	280	
	Q^3	4.360	550.000	140	370	
Neubauten	∅	**3.930**	**555.000**	**140**	**245**	
7 Kauffälle	Q^1	3.570	495.000	140	220	
	Q^3	4.340	635.000	145	265	

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Wohnfläche 150 - 200 m² | Grundstücksgröße 200 - 500 m² | unterkellert

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Wohn-fläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1949		**/**				
1950 - 1974	∅	**2.390**	**415.000**	**170**	**395**	1966
7 Kauffälle	Q^1	2.030	325.000	165	320	
	Q^3	2.720	485.000	180	460	
1975 - 1994	∅	**2.570**	**415.000**	**160**	**360**	1984
11 Kauffälle	Q^1	2.160	350.000	155	275	
	Q^3	2.890	475.000	160	435	
1995 - 2009	∅	**2.590**	**420.000**	**165**	**295**	2000
9 Kauffälle	Q^1	2.480	400.000	160	270	
	Q^3	2.880	475.000	170	315	
2010 - 2022		**/**				
Neubauten		**/**				

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Wohnfläche 90 - 150 m² | Grundstücksgröße 150 - 300 m² | unterkellert

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Wohn-fläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1949	∅	**2.190**	**270.000**	**120**	**255**	1919
5 Kauffälle	Q^1	2.080	250.000	120	255	
	Q^3	2.300	290.000	130	280	
1950 - 1974	∅	**2.480**	**280.000**	**115**	**225**	1967
32 Kauffälle	Q^1	2.170	255.000	100	195	
	Q^3	2.630	310.000	120	265	
1975 - 1994	∅	**2.380**	**290.000**	**125**	**200**	1979
17 Kauffälle	Q^1	1.860	240.000	115	180	
	Q^3	2.870	355.000	130	215	
1995 - 2009		**/**				
2010 - 2022		**/**				
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 [€/m²]
unabhängige Variablen	· Gebäudeart · Alter (Baujahr) · Wohnfläche [m²] · Gebäudestandard · Modernisierungstyp · Grundstücksgröße [m²] · Gemeinde · Wohnlage · Mietsituation Die Beschreibung einzelner unabhängiger Variablen erfolgt unter Ziffer 8.2 (Seite 106ff.) oder über direkte Verweise.

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2018 bis Juni 2022
Anzahl der Kauffälle	639
Bereich	Kaufpreise: 755 bis 5.400 €/m²
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	1,00
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung[1]	0,94
Zweifamilienhaus	0,94

[1] einschließlich Einfamilienhaus mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Alter [Jahre]	UK
4	1,22
10	1,15
15	1,11
20	1,07
25	1,03

Alter [Jahre]	UK
30	1,00
35	0,97
40	0,95
50	0,92
60	0,89

Alter [Jahre]	UK
70	0,87
74	0,86
75 - 94	0,84
> 94	0,75

Wohnfläche [m²]	UK
< 100	(1,08)
100	(1,08)
125	1,05
150	1,00

Wohnfläche [m²]	UK
175	0,94
200	0,87
220	0,82
240	0,77

Wohnfläche [m²]	UK
260	0,73
280	0,69
300	0,66
> 300	(0,65)

Gebäudestandard	UK
sehr einfach	(0,81)
sehr einfach - einfach	(0,83)
einfach	0,93
einfach - mittel	1,00
mittel	1,00

Gebäudestandard	UK
mittel - gehoben	1,08
gehoben	1,17
gehoben - stark gehoben	/
stark gehoben	/
Luxus	/

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

Grundstücks-größe [m²]	UK
< 400	0,92
400	0,93
450	0,94
500	0,96

Grundstücks-größe [m²]	UK
600	0,98
700	1,00
800	1,02
900	1,04

Grundstücks-größe [m²]	UK
1.000	1,06
1.250	1,09
1.500	1,12
> 1.500	1,15

Gemeinde	UK
Breckerfeld	0,82
Ennepetal	0,89
Gevelsberg	0,98
Hattingen	1,12
Herdecke	1,08

Gemeinde	UK
Schwelm	0,97
Sprockhövel	1,07
Wetter	1,04
Witten	1,04
[Ennepe-Ruhr-Kreis][1]	1,00

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

Vermietungssituation	UK
unvermietet	1,00
vermietet	0,90
teilweise vermietet	1,02

Berechnungsbeispiele sind unter Ziffer 11.2 (Seite 118f.) 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 [€/m²]
unabhängige Variable	· Anbauweise · Alter (Baujahr) · Wohnfläche [m²] · Gebäudestandard · Modernisierungstyp · Unterkellerung · Grundstücksgröße [m²] · Gemeinde · Wohnlage · Mietsituation Die Beschreibung einzelner unabhängiger Variablen erfolgt unter Ziffer 8.2 (Seite 106ff.) oder über direkte Verweise.

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2018 bis Juni 2022
Besonderheit	ausschließlich Einfamilienhäuser
Anzahl der Kauffälle	633
Bereich	Kaufpreise: 450 bis 5.040 €/m²
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	1,00
Reihenendhaus	0,94
Reihenmittelhaus	0,91

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

Alter [Jahre]	UK
4	1,20
10	1,14
15	1,09
20	1,06
25	1,03

Alter [Jahre]	UK
30	1,00
35	0,98
40	0,96
50	0,93
60	0,90

Alter [Jahre]	UK
70	0,87
74	0,86
75 - 94	0,80
> 94	0,75

Wohnfläche [m²]	UK
< 80	1,21
80	1,19
90	1,14
100	1,10
110	1,06
120	1,02

Wohnfläche [m²]	UK
125	1,00
130	0,98
140	0,95
150	0,91
160	0,88
170	0,85

Wohnfläche [m²]	UK
180	0,83
190	0,80
200	0,78
> 200	0,76

Gebäudestandard	UK
sehr einfach	(0,77)
sehr einfach - einfach	(0,80)
einfach	0,91
einfach - mittel	0,97
mittel	1,00

Gebäudestandard	UK
mittel - gehoben	1,11
gehoben	(1,12)
gehoben - stark gehoben	/
stark gehoben	/
Luxus	/

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

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

Grundstücks-größe [m²]	UK
< 150	0,97
150	0,97
200	0,98

Grundstücks-größe [m²]	UK
250	1,00
300	1,02
400	1,04

Grundstücks-größe [m²]	UK
500	1,07
600	1,09
> 600	1,12

Gemeinde	UK
Breckerfeld	(0,78)
Ennepetal	0,89
Gevelsberg	0,98
Hattingen	1,12
Herdecke	1,06

Gemeinde	UK
Schwelm	1,01
Sprockhövel	1,07
Wetter	1,03
Witten	1,06
[Ennepe-Ruhr-Kreis][1]	1,00

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

Vermietungssituation	UK
unvermietet	1,00
vermietet	0,91

Berechnungsbeispiele sind unter Ziffer 11.2 (Seite 118f.) 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 Gebäudefaktoren

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser werden Vergleichsfaktoren abgeleitet, die sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (Gebäudefaktoren) beziehen. Das Modell zu den Gebäudefaktoren ist unter Ziffer 8.3.1 (Seite 109) beschrieben, das Normobjekt unter Ziffer 8.1.2 (Seite 104f.).

Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser[1]

Gemeinde		bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	∅	/	/	**2.200**	**2.300**	**2.900**	/
	s			160	160	420	
Ennepetal	∅	**1.950**	**2.000**	**2.350**	**2.400**	/	/
	s	440	410	320	630		
Gevelsberg	∅	/	/	**2.300**	**2.650**	/	.
	s			380	440		
Hattingen	∅	**2.350**	**2.500**	**2.850**	**3.200**	/	/
	s	300	310	350	550		
Herdecke	∅	/	/	**2.950**	**3.800**	/	.
	s			330	510		
Schwelm	∅	/	/	**2.500**	/	/	/
	s			480			
Sprockhövel	∅	/	**2.350**	**2.800**	**3.150**	**3.000**	.
	s		190	430	490	400	
Wetter	∅	**2.300**	/	**2.600**	**2.750**	/	/
	s	450		500	470		
Witten	∅	**2.450**	**2.800**	**2.700**	**3.000**	**3.050**	/
	s	370	410	360	380	520	

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

Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gemeinde		bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	∅	.	/	2.250	/	.
	s			280		
Ennepetal	∅	2.100	2.150	2.550	2.650	.
	s	270	360	450	630	
Gevelsberg	∅	2.200	2.350	3.000	3.000	/
	s	510	490	470	310	
Hattingen	∅	2.600	2.950	3.250	3.150	3.550
	s	410	440	370	420	160
Herdecke	∅	.	2.900	2.950	/	.
	s		340	500		
Schwelm	∅	/	2.650	2.900	/	3.650
	s		410	170		280
Sprockhövel	∅	2.350	2.700	2.950	3.050	/
	s	270	330	560	370	
Wetter	∅	2.250	2.650	2.400	3.100	/
	s	570	210	410	170	
Witten	∅	2.150	2.750	2.950	3.150	3.800
	s	390	420	460	520	310

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 43 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.

Das Modell zu den Immobilienrichtwerten ist unter Ziffer 8.3.2 (Seite 110) 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 110) fortgeführt.

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

Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart		Ertrags-faktor	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
freistehende Einfamilienhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 46 Kauffälle	∅	**29,5**	155	3.090	8,90	∅ BWK: 19 ∅ RND: 46 ∅ GND: 80
	s	4,3	35	580	1,20	
freistehende Zweifamilienhäuser[1] **[RND ≥ 25 Jahre]** 25 Kauffälle	∅	**26,2**	200	2.290	7,45	∅ BWK: 24 ∅ RND: 37 ∅ GND: 80
	s	3,9	25	410	1,25	
Doppel- und Reihenhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 84 Kauffälle	∅	**28,2**	135	2.870	8,65	∅ BWK: 20 ∅ RND: 42 ∅ GND: 80
	s	4,8	35	650	1,25	

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

5.1.3 Indexreihen

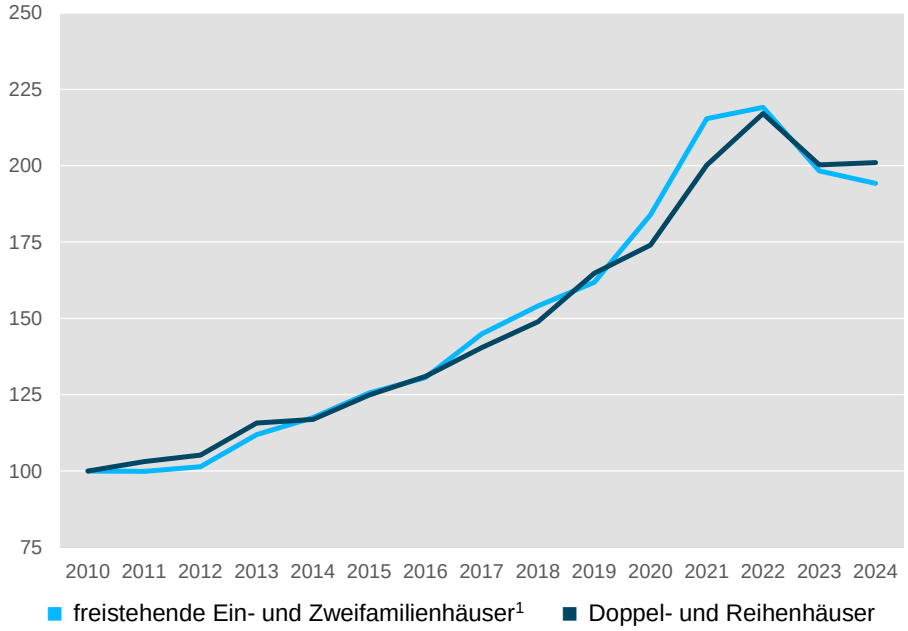
Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.
Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Kauffälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser[1]		**Doppel- und Reihenhäuser**	
Jahr	Index	Jahr	Index
2010	100,0	2010	100,0
2011	99,9	2011	103,1
2012	101,4	2012	105,2
2013	111,9	2013	115,7
2014	117,5	2014	116,9
2015	125,6	2015	124,9
2016	130,6	2016	131,0
2017	144,9	2017	140,4
2018	154,1	2018	148,9
2019	161,8	2019	164,8
2020	183,9	2020	174,0
2021	215,4	2021	200,2
2022	219,1	2022	217,1
2023	198,3	2023	200,3
2024	194,2	2024	201,0

[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 (des Grundstücks) 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.

5.1.4.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung des statistischen Modells

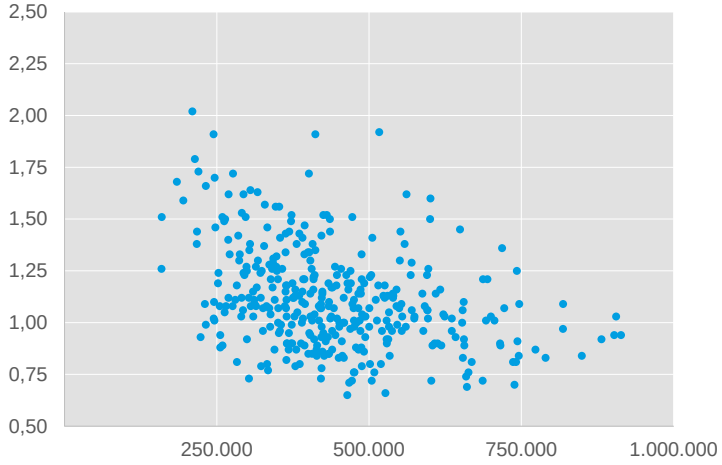
abhängige Variable	Kaufpreis [€]
unabhängige Variable	· vorläufige Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€] · Bodenwert [€] · Gebäudeart · Verkaufsjahr

Die Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren wird unter Ziffer 8.5 (Seite 112) fortgeführt.

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	367
Bereich	Kaufpreise: 200.000 bis 995.000 € Bruttogrundfläche: 145 bis 650 m² Grundstücksgröße: 260 bis 3.150 m² Wohnlage: sehr gut / bevorzugt, gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,28

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



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2024.

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

	vorläufige Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€]						
Bodenwert [€]	**100.000**	**150.000**	**200.000**	**250.000**	**300.000**	**350.000**	**450.000**
100.000	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	.
125.000	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	0,99
150.000	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	0,98
175.000	1,18	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,96
200.000	1,15	1,11	1,07	1,04	1,01	0,98	0,94
250.000	1,11	1,07	1,03	0,99	0,96	0,93	0,89
350.000	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,87

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

Gebäudeart	**Ab-/Zuschlag**
Einfamilienhaus	± 0
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung[1] / Zweifamilienhaus	- 0,05

[1] einschließlich Einfamilienhaus mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

5.1.4.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Beschreibung des statistischen Modells

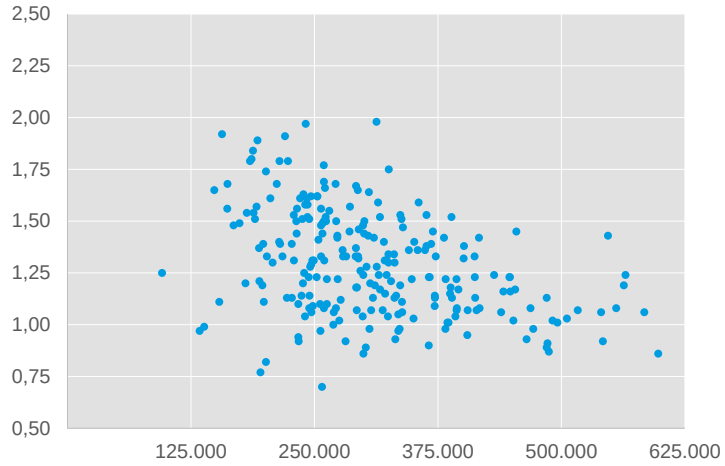
abhängige Variable	Kaufpreis [€]
unabhängige Variable	· vorläufige Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€] · Bodenwert [€] · Verkaufsjahr

Die Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren wird unter Ziffer 8.5 (Seite 112) fortgeführt.

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	238
Bereich	Kaufpreise: 120.000 bis 780.000 € Bruttogrundfläche: 120 bis 410 m² Grundstücksgröße: 150 bis 1.050 m² Wohnlage: gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,36

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2024.

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

	vorläufige Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€]							
Bodenwert [€]	**75.000**	**125.000**	**150.000**	**175.000**	**200.000**	**225.000**	**250.000**	**325.000**
50.000	1,41	1,39	1,38	1,37	1,35	1,33	1,30	1,20
75.000	1,35	1,34	1,33	1,31	1,30	1,27	1,25	1,15
100.000	1,31	1,29	1,28	1,27	1,25	1,23	1,20	1,10
125.000	1,27	1,25	1,24	1,23	1,21	1,18	1,16	1,06
175.000	1,20	1,19	1,17	1,16	1,14	1,12	1,09	0,99

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

5.1.4.3 Reihenmittelhäuser

Beschreibung des statistischen Modells

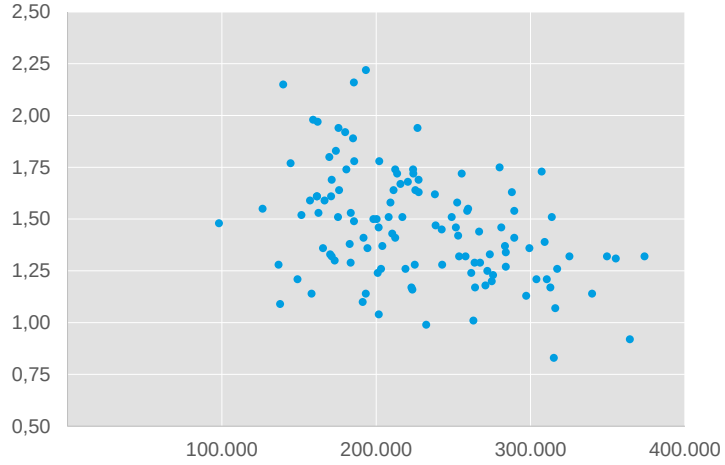
abhängige Variable	Kaufpreis [€]
unabhängige Variable	· vorläufige Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€] · Bodenwert [€] · Verkaufsjahr

Die Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren wird unter Ziffer 8.5 (Seite 112) fortgeführt.

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	119
Bereich	Kaufpreise: 145.000 bis 530.000 € Bruttogrundfläche: 100 bis 325 m² Grundstücksgröße: 115 bis 510 m² Wohnlage: gut und mittel
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,30

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser
in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2024.

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

	vorläufige Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€]					
Bodenwert [€]	**85.000**	**125.000**	**150.000**	**175.000**	**200.000**	**250.000**
45.000	1,54	1,54	1,53	1,49	1,44	1,28
60.000	1,48	1,49	1,47	1,44	1,38	1,22
70.000	1,45	1,46	1,44	1,40	.	1,19
80.000	1,41	1,42	.	1,37	1,32	1,15
100.000	1,36	1,37	1,35	1,31	1,26	1,10

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 111) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
freistehende Einfamilienhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 46 Kauffälle	∅	**1,8**	155	3.090	8,90	∅ BWK: 19 ∅ RND: 46 ∅ GND: 80
	s	0,8	35	580	1,20	
freistehende Zweifamilienhäuser[1] **[RND ≥ 25 Jahre]** 25 Kauffälle	∅	**1,7**	200	2.290	7,45	∅ BWK: 24 ∅ RND: 37 ∅ GND: 80
	s	0,9	25	410	1,25	
Doppel- und Reihenhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 84 Kauffälle	∅	**1,5**	135	2.870	8,65	∅ BWK: 20 ∅ RND: 42 ∅ GND: 80
	s	1,0	35	650	1,25	

[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 111) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Dreifamilienhäuser[1] [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1980] 30 Kauffälle	∅	**1,8**	250	1.820	6,65	∅ BWK: 26 ∅ RND: 33 ∅ GND: 80
	s	1,8	60	430	1,15	
Dreifamilienhäuser[1] [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1960] 41 Kauffälle	∅	**-0,1**	220	1.520	6,20	∅ BWK: 28 ∅ RND: 17 ∅ GND: 80
	s	2,1	50	420	1,15	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1950 - 2000] 59 Kauffälle	∅	**3,3**	560	1.290	6,50	∅ BWK: 28 ∅ RND: 36 ∅ GND: 80
	s	1,2	350	280	0,90	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1949] 16 Kauffälle	∅	**2,8**	370	1.270	6,20	∅ BWK: 29 ∅ RND: 32 ∅ GND: 80
	s	1,3	100	310	1,10	

[1] einschließlich Häuser mit zwei Wohneinheiten und einer (untergeordneten) gewerblichen Einheit

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1950 - 1970] 26 Kauffälle	∅	**2,5**	500	1.200	6,60	∅ BWK: 28 ∅ RND: 20 ∅ GND: 80
	s	1,8	280	300	1,50	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1949] 46 Kauffälle	∅	**1,3**	390	1.010	5,80	∅ BWK: 30 ∅ RND: 17 ∅ GND: 80
	s	2,3	100	330	1,15	
gemischt genutzte Gebäude [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1875 - 1985] 10 Kauffälle	∅	**4,1**	190 - 2.190	1.135	6,50	∅ BWK: 25 ∅ RND: 35 ∅ GND: 80
	s	1,3		285	1,55	
gemischt genutzte Gebäude [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1890 - 1955] 17 Kauffälle	∅	**1,2**	150 - 1.140	1.150	7,00	∅ BWK: 25 ∅ RND: 16 ∅ GND: 80
	s	2,3		260	1,60	

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 111) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Gewerbe- und Industriegebäude 7 Kauffälle	∅	**/[1]**	/	740	6,25	∅ BWK: 15 ∅ RND: 17 ∅ GND: 41
	s			155	2,60	
Handel 5 Kauffälle	∅	**/[2]**	/	1.710	9,90	∅ BWK: 19 ∅ RND: 23 ∅ GND: 47
	s			970	3,25	

1 Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 1,8 % bis 9,4 % (Nutzfläche: 350 m² bis 5.300 m²).

2 Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 1,1 % bis 6,7 % (Nutzfläche: 490 m² bis 14.200 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 110) 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 [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Dreifamilienhäuser[1] [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1980] 30 Kauffälle	∅	**23,2**	250	1.820	6,65	∅ BWK: 26 ∅ RND: 33 ∅ GND: 80
	s	5,6	60	430	1,15	
Dreifamilienhäuser[1] [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1960] 41 Kauffälle	∅	**20,5**	220	1.520	6,20	∅ BWK: 28 ∅ RND: 17 ∅ GND: 80
	s	4,2	50	420	1,15	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1950 - 2000] 59 Kauffälle	∅	**16,6**	560	1.290	6,50	∅ BWK: 28 ∅ RND: 36 ∅ GND: 80
	s	2,8	350	280	0,90	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1949] 16 Kauffälle	∅	**16,9**	370	1.270	6,20	∅ BWK: 29 ∅ RND: 32 ∅ GND: 80
	s	2,4	100	310	1,10	

[1] einschließlich Häuser mit zwei Wohneinheiten und einer (untergeordneten) gewerblichen Einheit

Gebäudeart		Ertrags-faktor	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1950 - 1970] 26 Kauffälle	∅ s	**15,3** 3,1	500 280	1.200 300	6,60 1,50	∅ BWK: 28 ∅ RND: 20 ∅ GND: 80
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1949] 46 Kauffälle	∅ s	**14,5** 3,5	390 100	1.010 330	5,80 1,15	∅ BWK: 30 ∅ RND: 17 ∅ GND: 80
gemischt genutzte Gebäude [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1875 - 1985] 10 Kauffälle	∅ s	**14,6** 2,5	190 - 2.190	1.135 285	6,50 1,55	∅ BWK: 25 ∅ RND: 35 ∅ GND: 80
gemischt genutzte Gebäude [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1890 - 1955] 17 Kauffälle	∅ s	**13,9** 2,7	150 - 1.140	1.150 260	7,00 1,60	∅ BWK: 25 ∅ 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 110) 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		Ertrags-Faktor	Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Gewerbe- und Industrie-gebäude 7 Kauffälle	∅ s	**/[1]**	/	740 155	6,25 2,60	∅ BWK: 15 ∅ RND: 17 ∅ GND: 41
Handel 5 Kauffälle	∅ s	**/[2]**	/	1.710 970	9,90 3,25	∅ BWK: 19 ∅ RND: 23 ∅ GND: 47

[1] Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 6,7 bis 13,3 (Nutzfläche: 350 m² bis 5.300 m²).

[2] Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 8,3 bis 17,2 (Nutzfläche: 490 m² bis 14.200 m²).

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.

5.2.4 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise (einschließlich Bodenwert) 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 Dreifamilienhäuser[1]

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

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
1900 - 1949	∅	**1.330**	**325.000**	**240**	**665**	1908
19 Kauffälle	Q¹	1.100	270.000	215	470	
	Q³	1.540	380.000	255	765	
1950 - 1974	∅	**1.790**	**430.000**	**245**	**855**	1967
16 Kauffälle	Q¹	1.370	375.000	215	605	
	Q³	2.110	475.000	280	1.180	
1975 - 1994		**/**				

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil < 20 %

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

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
1900 - 1949	∅	**910**	**350.000**	**390**	**590**	1912
33 Kauffälle	Q¹	710	270.000	330	355	
	Q³	1.080	390.000	415	695	
1950 - 1974	∅	**1.170**	**460.000**	**395**	**720**	1960
46 Kauffälle	Q¹	980	360.000	320	515	
	Q³	1.330	550.000	485	875	
1975 - 1994	∅	**1.210**	**540.000**	**455**	**835**	1981
9 Kauffälle	Q¹	1.070	430.000	310	550	
	Q³	1.320	715.000	640	990	

[1] einschließlich Häuser mit zwei Wohneinheiten und einer (untergeordneten) gewerblichen Einheit

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

Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industriegebäude (ohne Autowerkstatt)

Geschossfläche 250 - 3.000 m² | Grundstücksgröße 750 - 10.000 m² | beinhalten tlw. Büroflächen

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Geschoss-fläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1949	∅	**190**	**270.000**	**1.480**	**3.840**	
7 Kauffälle	Q^1	160	210.000	1.290	2.510	
	Q^3	210	350.000	1.590	4.350	
1950 - 1974	∅	**480**	**265.000**	**870**	**1.620**	1967
9 Kauffälle	Q^1	150	165.000	530	1.110	
	Q^3	755	330.000	1.370	1.980	
1975 - 1994	∅	**660**	**990.000**	**1.610**	**4.490**	1983
13 Kauffälle	Q^1	475	500.000	880	2.520	
	Q^3	680	1.375.000	2.400	5.650	
1995 - 2020	∅	**840**	**670.000**	**860**	**3.190**	2002
8 Kauffälle	Q^1	640	455.000	600	2.260	
	Q^3	980	900.000	1.010	3.980	

Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industriegebäude (ohne Autowerkstatt)

Geschossfläche 3.000 - 10.000 m² | Grundstücksgröße 4.500 - 25.000 m² | beinhalten tlw. Büroflächen

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Geschoss-fläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1949		**/**				
1950 - 1974		**/**				
1975 - 2010	∅	**580**	**2.585.000**	**4.510**	**10.300**	1993
6 Kauffälle	Q^1	385	1.290.000	3.080	6.050	
	Q^3	680	3.570.000	4.650	10.950	

Durchschnittspreise für Autowerkstätten tlw. mit Autohandel

Geschossfläche 100 - 2.700 m² | Grundstücksgröße 500 - 6.500 m²

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf-preis [€]	Geschoss-fläche [m²]	Grundstücks-größe [m²]	Baujahr
bis 1949		**/**				
1950 - 1974	∅	**1.150**	**460.000**	**480**	**2.040**	1962
9 Kauffälle	Q^1	520	300.000	140	1.430	
	Q^3	1.460	460.000	770	2.810	
1975 - 2006	∅	**1.120**	**965.000**	**890**	**2.560**	1997
6 Kauffälle	Q^1	1.040	430.000	440	1.260	
	Q^3	1.220	1.385.000	1.190	3.280	

5.2.5 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Der vorläufige Sachwert (des Grundstücks) 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

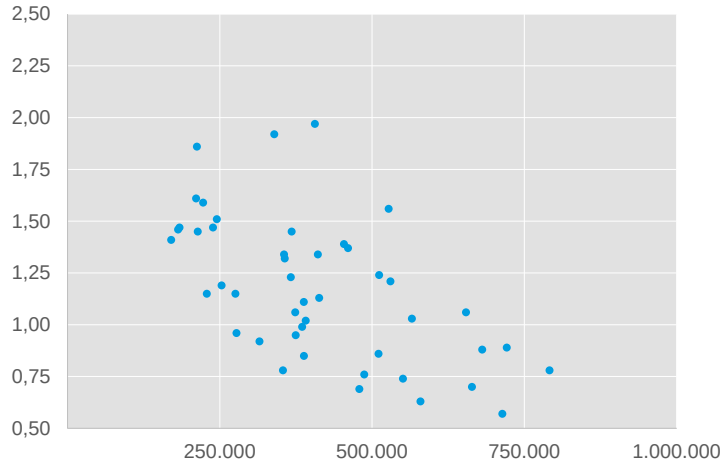
abhängige Variable	Kaufpreis [€]
unabhängige Variable	· vorläufige Sachwert des Grundstücks · Verkaufsjahr

Die Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren wird unter Ziffer 8.5 (Seite 112) fortgeführt.

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten drei Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	44
Bereich	Kaufpreise: 240.000 bis 820.000 € Bruttogrundfläche: 270 bis 710 m² Grundstücksgröße: 235 bis 1.700 m² Wohnlage: sehr gut / bevorzugt, gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,36

Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser[1]
in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks



[1] einschließlich Häuser mit zwei Wohneinheiten und einer (untergeordneten) gewerblichen Einheit

Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2024.

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

vorläufige Sachwert des Grundstücks [€]		
200.000	**400.000**	**600.000**
1,22	0,93	0,81

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

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

Baujahresklasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Baujahresklasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohnfläche [m²]
bis 1919	∅	**1.600**	**75**	**1985 - 1994**	∅	**2.190**	**84**
23 Kauffälle	Q^1	1.150	60	79 Kauffälle	Q^1	1.880	72
	Q^3	1.880	91		Q^3	2.490	94
1920 - 1949	∅	**1.490**	**66**	**1995 - 1999**	∅	**2.250**	**79**
8 Kauffälle	Q^1	1.350	55	64 Kauffälle	Q^1	2.000	67
	Q^3	1.620	78		Q^3	2.510	87
1950 - 1964	∅	**1.670**	**67**	**2000 - 2009**	∅	**2.450**	**83**
97 Kauffälle	Q^1	1.380	60	39 Kauffälle	Q^1	2.210	75
	Q^3	2.010	72		Q^3	2.960	96
1965 - 1974	∅	**1.670**	**77**	**2010 - 2022**	∅	**3.410**	**86**
190 Kauffälle	Q^1	1.380	65	17 Kauffälle	Q^1	3.020	79
	Q^3	1.940	85		Q^3	3.650	96
1975 - 1984	∅	**1.730**	**80**	**Neubau**	∅	**4.510**	**89**
109 Kauffälle	Q^1	1.440	66	36 Kauffälle	Q^1	4.330	75
	Q^3	2.030	92		Q^3	4.620	100

Durchschnittspreise für Apartments

Wohnfläche 20 - 40 m²

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohn-fläche [m²]
1950 - 1984	∅	**1.430**	**32**
19 Kauffälle	Q^1	1.260	28
	Q^3	1.710	37

Baujahres-klasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohn-fläche [m²]
1985 - 1999	∅	**1.330**	**28**
32 Kauffälle	Q^1	1.020	25
	Q^3	1.660	32

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

6.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten

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

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€/m²]
unabhängige Variablen	· Alter (Baujahr) · Wohnfläche [m²] · Gebäudestandard · Modernisierungstyp · Balkon / Terrasse · Anzahl der Einheiten in der Anlage · Anzahl der Einheiten im Gebäude · Gemeinde · Wohnlage · Mietsituation Die Beschreibung einzelner unabhängiger Variablen erfolgt unter Ziffer 8.2 (Seite 106ff.) oder über direkte Verweise.

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2018 bis Juni 2022
Anzahl der Kauffälle	1.759
Bereich	Kaufpreise: 360 bis 4.425 €/m²
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	1,00	> 75	0,82

Wohnfläche [m²]	UK
< 55	0,92
55 - 64	0,94
65 - 74	0,98

Wohnfläche [m²]	UK
75 - 84	1,00
85 - 94	1,02
95 - 104	1,02

Wohnfläche [m²]	UK
105 - 119	1,06
≥ 120	1,03

Gebäudestandard	UK
sehr einfach	(0,88)
sehr einfach - einfach	(0,90)
einfach	0,94
einfach - mittel	0,96
mittel	1,00

Gebäudestandard	UK
mittel - gehoben	1,04
gehoben	1,09
gehoben - stark gehoben	/
stark gehoben	/
Luxus	/

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

Balkon / Terrasse	UK
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	0,87

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

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

Gemeinde	UK
Breckerfeld	(0,88)
Ennepetal	0,89
Gevelsberg	0,96
Hattingen	1,08
Herdecke	1,04

Gemeinde	UK
Schwelm	1,04
Sprockhövel	1,09
Wetter	0,98
Witten	1,04
[Ennepe-Ruhr-Kreis][1]	1,00

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

Vermietungssituation	UK
unvermietet	1,00
vermietet	0,92

Berechnungsbeispiele sind unter Ziffer 11.2 (Seite 118f.) 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 Gebäudefaktoren

Für die Eigentumswohnungen werden Vergleichsfaktoren abgeleitet, die sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (Gebäudefaktoren) beziehen. Das Modell zu den Gebäudefaktoren ist unter Ziffer 8.3.1 (Seite 109) beschrieben, das Normobjekt unter Ziffer 8.1.3 (Seite 105).

Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum (ohne Apartments)

Gemeinde		bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	∅	**.**	**.**	**/**	**1.500**	**/**	**/**	**2.300**	**.**
	s				290			290	
Ennepetal	∅	**1.550**	**/**	**1.400**	**/**	**1.950**	**1.900**	**1.950**	**/**
	s	280		280		340	360	180	
Gevelsberg	∅	**1.800**	**/**	**1.550**	**1.800**	**2.250**	**2.250**	**2.250**	**/**
	s	250		290	230	290	220	190	
Hattingen	∅	**/**	**1.850**	**1.900**	**1.950**	**2.250**	**2.450**	**2.600**	**3.050**
	s		410	340	350	380	280	360	720
Herdecke	∅	**.**	**.**	**1.850**	**1.850**	**1.950**	**2.300**	**2.300**	**3.100**
	s			320	330	240	290	580	520
Schwelm	∅	**2.000**	**1.800**	**1.950**	**1.700**	**2.200**	**2.400**	**2.450**	**/**
	s	320	250	320	250	400	320	210	
Sprockhövel	∅	**.**	**/**	**2.050**	**2.100**	**2.100**	**2.300**	**2.650**	**/**
	s			330	410	300	530	440	
Wetter	∅	**/**	**.**	**1.700**	**1.800**	**2.000**	**2.200**	**.**	**.**
	s			270	280	340	220		
Witten	∅	**1.900**	**1.700**	**1.850**	**1.900**	**2.150**	**2.150**	**2.550**	**3.000**
	s	310	340	320	380	340	270	380	360

6.1.2.2.2 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine modellhafte Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ergeben sich diese Grundstücksmerkmale (Normobjekt) aus den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen der dazugehörigen Immobilienrichtwertzone. Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche. Immobilienrichtwertzonen können sich (deckungsgleich) überlagern.
Einzelne Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Objekts können vom Immobilienrichtwert abweichen, diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Immobilienrichtwert bewirken.

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

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

Das Modell zu den Immobilienrichtwerten ist unter Ziffer 8.3.2 (Seite 110) 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 110) fortgeführt.

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

Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum (ohne Apartments)

Baujahresklasse / Art		Ertrags-faktor	Wohn-fläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
1950 - 1974 [vermietet]	∅	**20,0**	66	1.520	6,40	∅ BWK: 29 ∅ RND: 30
43 Kauffälle	s	4,7	10	380	1,10	∅ GND: 80
1950 - 1974 [unvermietet]	∅	**22,6**	82	1.760	6,60	∅ BWK: 27 ∅ RND: 32
101 Kauffälle	s	5,3	23	420	1,15	∅ GND: 80
1975 - 1994 [vermietet]	∅	**20,3**	74	1.720	7,20	∅ BWK: 26 ∅ RND: 41
42 Kauffälle	s	6,1	15	540	1,70	∅ GND: 80
1975 - 1994 [unvermietet]	∅	**24,4**	89	2.020	6,90	∅ BWK: 25 ∅ RND: 41
84 Kauffälle	s	4,1	20	430	0,80	∅ GND: 80
1995 - 2009 [vermietet]	∅	**22,4**	76	2.150	8,00	∅ BWK: 23 ∅ RND: 56
18 Kauffälle	s	3,4	15	380	1,10	∅ GND: 80
1995 - 2009 [unvermietet]	∅	**25,8**	83	2.540	8,00	∅ BWK: 22 ∅ RND: 55
45 Kauffälle	s	4,1	20	420	1,00	∅ GND: 80

Baujahresklasse / Art		Ertrags-faktor	Wohn-fläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
2010 - 2022 [vermietet]		**/**				
2010 - 2022 [unvermietet]	∅	**30,0**	96	3.470	9,75	∅ BWK: 18 ∅ RND: 72 ∅ GND: 80
10 Kauffälle	s	4,5	30	530	1,60	
Neubau	∅	**34,8**	89	4.450	10,70	∅ BWK: 17 ∅ RND: 80 ∅ GND: 80
28 Kauffälle	s	2,6	15	300	0,40	

Ertragsfaktoren für Apartments

Baujahresklasse / Art		Ertrags-faktor	Wohn-fläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
1970 - 2000 [vermietet]	∅	**13,6**	29	1.320	8,20	∅ BWK: 33 ∅ RND: 46 ∅ GND: 80
18 Kauffälle	s	3,7	5	430	1,80	
1970 - 2000 [unvermietet]	∅	**20,2**	38	1.800	7,70	∅ BWK: 31 ∅ RND: 37 ∅ GND: 80
10 Kauffälle	s	7,0	10	520	1,70	

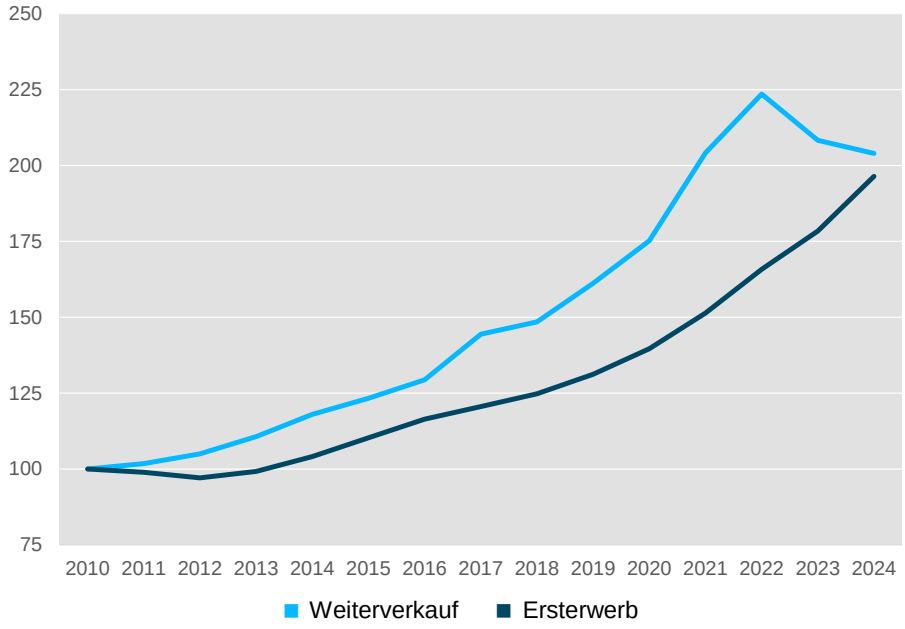
6.1.3 Indexreihen

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
2024	204,0	2024	196,4

Entwicklung der Indexzahlen 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 111) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (ohne Apartments)

Baujahresklasse / Art		Liegenschaftszinssätze [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
1950 - 1974 [vermietet]	∅	**1,7**	66	1.520	6,40	∅ BWK: 29 ∅ RND: 30 ∅ GND: 80
43 Kauffälle	s	1,8	10	380	1,10	
1950 - 1974 [unvermietet]	∅	**1,3**	82	1.760	6,60	∅ BWK: 27 ∅ RND: 32 ∅ GND: 80
101 Kauffälle	s	1,4	23	420	1,15	
1975 - 1994 [vermietet]	∅	**2,8**	74	1.720	7,20	∅ BWK: 26 ∅ RND: 41 ∅ GND: 80
42 Kauffälle	s	2,0	15	540	1,70	
1975 - 1994 [unvermietet]	∅	**1,7**	89	2.020	6,90	∅ BWK: 25 ∅ RND: 41 ∅ GND: 80
84 Kauffälle	s	0,8	20	430	0,80	
1995 - 2009 [vermietet]	∅	**2,9**	76	2.150	8,00	∅ BWK: 23 ∅ RND: 56 ∅ GND: 80
18 Kauffälle	s	0,7	15	380	1,10	
1995 - 2009 [unvermietet]	∅	**2,3**	83	2.540	8,00	∅ BWK: 22 ∅ RND: 55 ∅ GND: 80
45 Kauffälle	s	0,7	20	420	1,00	

Baujahresklasse / Art		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
2010 - 2022 [vermietet]		**/**				
2010 - 2022 [unvermietet]	∅	**2,3**	96	3.470	9,75	∅ BWK: 18 ∅ RND: 72
10 Kauffälle	s	0,5	30	530	1,60	∅ GND: 80
Neubau	∅	**2,0**	89	4.450	10,70	∅ BWK: 17 ∅ RND: 80
28 Kauffälle	s	0,3	15	300	0,40	∅ GND: 80

Liegenschaftszinssätze für Apartments

Baujahresklasse / Art		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
1970 - 2000 [vermietet]	∅	**4,6**	29	1.320	8,20	∅ BWK: 33 ∅ RND: 46
18 Kauffälle	s	1,9	5	430	1,80	∅ GND: 80
1970 - 2000 [unvermietet]	∅	**2,4**	38	1.800	7,70	∅ BWK: 31 ∅ RND: 37
10 Kauffälle	s	2,6	10	520	1,70	∅ 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 [€]
Garage **1950 - 1989** 45 Kauffälle	∅	**9.700**
	Q^1	8.000
	Q^3	10.500
Garage **1990 - 2022** 23 Kauffälle	∅	**12.400**
	Q^1	10.000
	Q^3	15.000
Garage **Neubau**		**/**
Garage im Gebäude **1950 - 1969** 5 Kauffälle	∅	**9.000**
	Q^1	7.500
	Q^3	10.000
Garage im Gebäude **1970 - 2022** 13 Kauffälle	∅	**10.750**
	Q^1	7.500
	Q^3	15.000
Garage im Gebäude **Neubau**		**/**

Art / Baujahresklasse		Kaufpreis [€]
Tiefgarageneinstellplatz **1960 - 1989** 21 Kauffälle	∅	**11.300**
	Q^1	7.000
	Q^3	15.000
Tiefgarageneinstellplatz **1990 - 2022** 44 Kauffälle	∅	**12.100**
	Q^1	10.000
	Q^3	15.000
Tiefgarageneinstellplatz **Neubau** 16 Kauffälle	∅	**23.100**
	Q^1	21.750
	Q^3	25.000
Stellplatz **im Weiterverkauf** 14 Kauffälle	∅	**6.200**
	Q^1	5.000
	Q^3	8.250
Stellplatz **im Ersterwerb**		**/**

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 fünf Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Ertragsfaktoren wird unter Ziffer 8.3.3 (Seite 110) fortgeführt.

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

Ertragsfaktoren für Teileigentum

Nutzung		Ertragsfaktor	Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
gewerbliche Räume (Büro, Dienstleistung) 12 Kauffälle	∅	/[1]	210	1.720	9,95	∅ BWK: 19 ∅ RND: 57 ∅ GND: 79
	s		125	610	5,80	

[1] Aus den Kauffällen der letzten fünf Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 7,5 bis 23,1

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 fünf Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen wird unter Ziffer 8.4 (Seite 111) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Teileigentum

Nutzung		Liegenschaftszinssatz [%]	Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
gewerbliche Räume (Büro, Dienstleistung)	∅	/[1]	210	1.720	9,95	∅ BWK: 19 ∅ RND: 57 ∅ GND: 79
12 Kauffälle	s		125	610	5,80	

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

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

2024 konnte zur Auswertung drei Erbbaurechtsbestellungen, in denen vertraglich ein Erbbauzins neu vereinbart wurde, herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnten 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
- Erbbaurechtsbestellung und geplante Errichtung eines Bauwerks sowie Erbbaurechtsbestellung und gleichzeitige Verwendung eines Bauwerks (Verkauf des Erbbaurechts)
- Bebauung nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs möglich bzw. realisiert

Der Quartilsabstand des jährlichen Erbbauzinses für Wohnnutzung lag bei **3,2 bis 3,9 %** des vergleichbaren Bodenwerts bzw. 5,45 bis 9,85 €/m²-Grundstücksfläche.

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

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

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren

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

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

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten

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

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

7.3 Erbbaugrundstücke

7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren

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

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

7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten

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

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

Die Modellbeschreibung zu den Erbbaugrundstücksfaktoren wird unter Ziffer 8.6 (Seite 114) fortgeführt.

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Nutzung / Restlaufzeit		Erbbaugrundstücks-koeffizient	tatsächlicher Erbbauzins [%]	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks [€/m²]	Restlaufzeit [Jahre]
Individueller Wohnungsbau	∅	**0,99**	3,3[1]	245	81
[Restlaufzeit ≥ 75 Jahre]	s	0,08	1,1	45	4
4 Kauffälle					
Individueller Wohnungsbau	∅	**0,86**	1,4[2]	250	49
[Restlaufzeit 25 - 74 Jahre]	s	0,17	1,3	45	13
22 Kauffälle					
Individueller Wohnungsbau [Restlaufzeit < 25 Jahre]		**/**			

[1] Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 2 von 4 Kauffällen vor
[2] Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 12 von 22 Kauffällen vor

Nutzung / Restlaufzeit		Erbbau-grundstücks-koeffizient	tatsächlicher Erbbauzins [%]	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks [€/m²]	Restlaufzeit [Jahre]
Geschosswohnungsbau [Restlaufzeit ≥ 75 Jahre]		**.**			
Geschosswohnungsbau [Restlaufzeit 25 - 74 Jahre] 14 Kauffälle	∅	**0,56**	0,3[1]	185	34
	s	0,21	0,3	55	5
Geschosswohnungsbau [Restlaufzeit < 25 Jahre]		**/**			

[1] Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 8 von 14 Kauffällen vor

8 Modellbeschreibungen

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich auf den **Stichtag 01.01.2025** 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 Werteinflüsse 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 m²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Grundstücksgröße	700 m²
Gemeinde	Ennepe-Ruhr-Kreis
Wohnlage	mittel
Vermietungssituation	unvermietet

Normobjekt für Doppel- und Reihenhäuser

ergänzende Gebäudeart	Einfamilienhaus
Anbauweise	Doppelhaushälfte
Alter	30 Jahre
Wohnfläche	125 m²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Unterkellerung	voll unterkellert
Grundstücksgröße	250 m²
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 85ff.)).

Normobjekt für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Alter	30 Jahre
Wohnfläche	80 m²
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 85ff.)

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 [m²]	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 neuzeitlich (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
Vermietungssituation	erwirbt der bisherige Mieter das Ein-/Zweifamilienhaus oder die Eigentumswohnung, ist das Einzelobjekt vermietet

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

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 Gebäudefaktoren

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten drei Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert
Teilmärkte	· 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	Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 5.1.2.1 und 6.1.2.1) · 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 · 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 · ansonsten: Fortschreibung der Immobilienrichtwerte mit der entsprechenden Indexreihe
Ermittlungsmethodik	Mittelwert
Teilmärkte	· 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) · 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	· 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	· Ein- und Zweifamilienhäuser · Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude · Gewerbe- und Industriegebäude · Wohnungseigentum · Teileigentum (gewerbliche Räume)
Rohertrag	<u>Ein- und Zweifamilienhäuser</u> · Angaben aus den örtlichen Mietspiegeln unter Berücksichtigung der Wohnfläche sowie ein pauschaler Zuschlag von 20 % für Einfamilienhäuser und 10 % für Zweifamilienhäuser[1] zur Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens in einem Ein- und Zweifamilienhaus <u>ertragsorientierte Objekte</u> · tatsächliche Mieten (Angabe der Eigentümer) bei bestehenden Mietverhältnissen, auf Marktüblichkeit geprüft · Angaben aus den örtlichen Mietspiegeln <u>Wohnungs- und Teileigentum</u> · tatsächliche Mieten (Angabe der Eigentümer) bei bestehenden Mietverhältnissen, auf Marktüblichkeit geprüft · Angaben aus den örtlichen Mietspiegeln · Mieten bei Neuvermietungen (Angabe der Eigentümer) Umlagen, z.B. für Ver- und Entsorgungskosten, Heizung, Warmwasser u.a. sowie ggf. die Umsatzsteuer werden nicht berücksichtigt
Wohn-/Nutzfläche	· nach Angaben der Eigentümer · insbesondere bei Drei- und Mehrfamilienhäusern: anhand der Gebäudeparameter berechnet
Bewirtschaftungskosten	nach § 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 · Ziffer 11.3: die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Bewirtschaftungskosten
Baujahr	Jahr der Fertigstellung / Bezugsfertigkeit
Restnutzungsdauer	Wohngebäude · 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 Nicht-Wohngebäude · nach sachverständiger Einschätzung
Gesamtnutzungsdauer	nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1
Bodenwert	· 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 (des Grundstücks) 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	· freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser · Doppelhaushälften und Reihenendhäuser · Reihenmittelhäuser · Dreifamilienhäuser [Herstellungskosten und Standardstufe der Ein- und Zweifamilienhäuser angesetzt, in Abhängigkeit der Anbauweise]
vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	nach § 36 ImmoWertV
Herstellungskosten	nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 · NHK 2010 (Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten)
Standardstufe	nach Anlage 4 Nr. III ImmoWertV: Beschreibung der Gebäudestandards
Brutto-Grundfläche (BGF)	nach Anlage 4 Nr. I ImmoWertV: Grundlagen
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 · 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 · pauschaler Ansatz (Zeitwert), bei stark gehobenen Objekten ggf. höhere Ansätze <u>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u> · 15.000 bis 20.000 € <u>Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser</u> · 12.000 bis 15.000 € <u>Dreifamilienhäuser</u> · 12.000 bis 20.000 €
Nebengebäude	pauschaler Ansatz (Zeitwert) · einfache Garage (Fertigbauweise): 4.000 bis 6.000 € · neuwertige Garage: 8.000 bis 10.000 € · Doppelgarage: Verdopplung der Zeitwerte für Einzelgaragen
Bodenwert	· marktübliche Grundstücksgröße · zum Verkaufszeitpunkt veröffentlichter Bodenrichtwert [€/m²], angepasst an die Grundstücksmerkmale des Einzelobjekts
vorläufige Sachwert des Grundstücks	nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV

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	· Individueller Wohnungsbau · Geschosswohnungsbau
Bodenwert	des fiktiv unbelasteten Grundstücks · 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 verschieden Bereiche in Mietspiegeln 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.

Die im Ennepe-Ruhr-Kreis vorliegenden Mietspiegel geben für eine Wohnung mit Heizung, Bad und WC in mittlerer Wohnlage und mit einer Wohnfläche von 60 bis 90 m² insgesamt folgendes Mietniveau an:

Baujahr bis 1949	4,50 bis 6,50 €/m²
1950 - 1969	4,50 bis 6,50 €/m²
1970 - 1989	5,00 bis 8,50 €/m²
1990 - 2009	5,50 bis 9,50 €/m²
ab 2010	6,00 bis 11,50 €/m²

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 pro Monat festzustellen:

Garage / Tiefgarageneinstellplatz[1]	30 bis 70 €
Stellplatz	20 bis 40 €
Gewerbe- und Industriegebäude	3 bis 7 €/m²
Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen	6 bis 15 €/m²
Ladenlokal	6 bis 14 €/m² 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

[1] je nach der Nachfragesituation im näheren Bereich werden z.T. auch Miete von bis zu 100 € erzielt

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**-Verteilungsfläche[1] 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 Gebäudefaktoren anzuwenden.

baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

gegeben	Bodenrichtwert 200 €/m² · Grundstücksgröße: 700 m² Wertermittlungsobjekt: · Grundstücksgröße: 470 m²
gesucht	an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
Lösung	· UK für Grundstücksgröße 700 m² = 0,93 · UK für Grundstücksgröße 470 m² = 1,01 200 €/m² × (1,01 / 0,93) ≈ 217 €/m²

baureifes Land (Geschosswohnungsbau) - WGFZ

gegeben	Bodenrichtwert 250 €/m² [keine Geschäftslage in der Innenstadt] · WGFZ von 1,2 Wertermittlungsobjekt: · WGFZ: 0,7
gesucht	an die WGFZ angepasster Bodenwert
Lösung	· UK für WGFZ 1,2 = 1,03 · UK für WGFZ 0,7 = 0,95 250 €/m² × (0,95 / 1,03) ≈ 231 €/m²

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

gegeben	Immobilienrichtwert (Eigentumswohnung) 1.500 €/m² · Gebäudestandard: einfach - mittel · Vermietungssituation: unvermietet Wertermittlungsobjekt: · Gebäudestandard: einfach · Vermietungssituation: vermietet · Die anderen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts weichen nicht vom Immobilienrichtwert ab.
gesucht	an den Gebäudestandard und die Vermietungssituation angepasster Immobilienwert
Lösung	· UK für einfach - mittel = 0,96 · UK für einfach = 0,94 · UK für unvermietet = 1,00 · UK für vermietet = 0,92 1.500 €/m² × (0,94 / 0,96) × (0,92 / 1,00) ≈ 1.350 €/m²

Für die Umrechnung eines Immobilienrichtwerts auf die Grundstücksmerkmale Ihres Wertermittlungsobjekts empfehlen wir den Immobilien-Preis-Kalkulator[1] (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

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

- Auswahl entsprechend der Gemeinde (Sprockhövel) und des Baujahrs des Wertermittlungsobjekts
- Normobjekt unter Ziffer 8.1.2 (Seite 104f.), wobei die Normierung auf den Median der Baujahresklasse erfolgt[1]

Wertermittlungsobjekt:

- Gebäudeart: (freistehendes) Zweifamilienhaus
- Alter: Indexjahr (2024) - Baujahr (1971) = 53 Jahre
- Wohnfläche: 175 m²
- Gebäudestandard: einfach
- Modernisierungstyp: baujahrtypisch
- Grundstücksgröße: 600 m²
- Wohnlage: gut
- Vermietungssituation: teilweise vermietet

gesucht

an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasster Gebäudefaktor

Lösung

Wertermittlungsobjekt		Gebäudefaktor	
Zweifamilienhaus	0,94	Einfamilienhaus	1,00
53 Jahre	0,91	62 Jahre	0,89
175 m²	0,94	150 m²	1,00
einfach	0,93	mittel	1,00
baujahrtypisch	1,00	baujahrtypisch	1,00
600 m²	0,98	700 m²	1,00
gut	1,07	mittel	1,00
teilweise vermietet	1,02	unvermietet	1,00

2.800 €/m² × (0,94 / 1,00) × (0,91 / 0,89) × (0,94 / 1,00) × (0,93 / 1,00) × (1,00 / 1,00) × (0,98 / 1,00) × (1,07 / 1,00) × (1,02 / 1,00) ≈ 2.500 €/m²

[1] Baujahresklasse 1950 - 1974 > Mittelpunkt / Median der Baujahresklasse: 1962
Alter: Indexjahr (2024) – Median der Baujahresklasse (1962) = 62 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 **01.01.2025**, wie in Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.

11.3.1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2025)

Verwaltungskosten

359 €	jährlich je Wohnung im Normaleigentum
429 €	jährlich je Eigentumswohnung
47 €	jährlich je Garagen, Einstellplatz oder Stellplatz

Instandhaltungskosten

14,0 €/m²	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106 €	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 (01.01.2025)

Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten

Es liegen die Instandhaltungskosten für Wohnnutzung [14,0 €/m²] zugrunde.

100 Prozent [14,0 €/m²]	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 [7,0 €/m²]	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 [4,2 €/m²]	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 **01.01.2024**, wie in Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.

11.3.3 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 €/m²	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

11.3.4 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 €/m²]	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 €/m²]	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 €/m²]	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