



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum**

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

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 Immobilienrichtwert schließt das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Grund und Boden ein. Werte für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Stellplätze und Nebengebäude sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden. Im Grundstücksmarktbericht werden die Durchschnittspreise differenziert nach Art und Baujahr veröffentlicht.

### **Preisindex**

Im Grundstücksmarktbericht wird die Indexreihe für Wohnungseigentum veröffentlicht.

### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten gibt für Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Umrechnungskoeffizienten an.

Diese Umrechnungskoeffizienten sind im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt.

Die einzelnen Umrechnungskoeffizienten, die Modellbeschreibung und ein Berechnungsbeispiel sind dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.