



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

G e s c h ä f t s b e r i c h t 1 9 8 9

1. Mitglieder des Gutachterausschusses

Im Berichtszeitraum 01.01.1989 - 31.12.1989 hatte der Gutachterausschuß folgende Mitglieder:

Vorsitzender	: Wirtz	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Stellvertreter:	Böckling Fleischhauer	Kreisvermessungsdirektor Architekt zugleich ehrenamtl. Gutachter
Ehrenamtliche Gutachter	: Breitenbach Dorsch Erley Gentgen Jez Langewiesche Pohlmann Seebold Stichling	Städt. Baudirektor Stadtbaurat, Architekt Staatl. geprüfter Landwirt Architekt, öffentl. best. und vereidigter Sachverständiger Öffentl. best. VermIng. Architekt Städt. Vermessungsdirektor Architekt Öffentl. best. VermIng.

Auf Vorschlag der Oberfinanzdirektion wurden die nachfolgenden Bediensteten der örtlich zuständigen Finanzämter zu ehrenamtlichen Gutachtern bestellt:

FA Hattingen	: KÜchler	Steueramtsrat (Hattingen, Sprockhövel)
FA Witten	: Werner	Steueramtsrat (Herdecke, Wetter)
FA Schwelm	: Wiesner	Steueramtsrat (Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm)

Die Bediensteten der Finanzämter wurden ausschließlich für die Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen.

Aufgrund der Neubestellung durch den Regierungspräsidenten vom 4. Juli 1989 hat der Gutachterausschuß folgende Mitglieder:

Vorsitzender	: Wirtz	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Stellvertreter:	Böckling	Kreisvermessungsdirektor
	Gentgen	Architekt, öffentl. best. und vereidigter Sachverständiger zugleich ehrenamtl. Gutachter
	Dorsch	Stadtbaurat, Architekt zugleich ehrenamtl. Gutachter
Ehrenamtliche Gutachter	: Breitenbach	Städt. Baudirektor
	Erley	Staatl. geprüfter Landwirt
	Jez	Öffentl. best. VermIng.
	Langewiesche	Architekt
	Pohlmann	Städt. Vermessungsdirektor
	Seebold	Architekt
	Stichling	Öffentl. best. VermIng.

sowie die vorgenannten Bediensteten der Finanzämter.

2. Tätigkeit des Gutachterausschusses

Es wurden im Berichtszeitraum 60 Verkehrswertgutachten beantragt, erledigt wurden 59 Verkehrswertgutachten.

Antragsteller der Gutachten	1987	1988	1989
Private	58 %	52 %	73 %
Behörden	25 %	44 %	25 %
Enteignungsbehörde	-	2 %	-
Gerichte	17 %	2 %	2 %

Einteilung der Gutachten	1987	1988	1989
unbebaute Grundstücke	30 %	32 %	32 %
bebaute Grundstücke	70 %	68 %	68 %

3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle war im Berichtszeitraum mit 6 Mitarbeitern besetzt.

Es wurden ca. 700 Bodenrichtwertauskünfte erteilt, davon 250 schriftlich und 450 mündlich.

4. Jahresumsätze

Anzahl der Kaufverträge

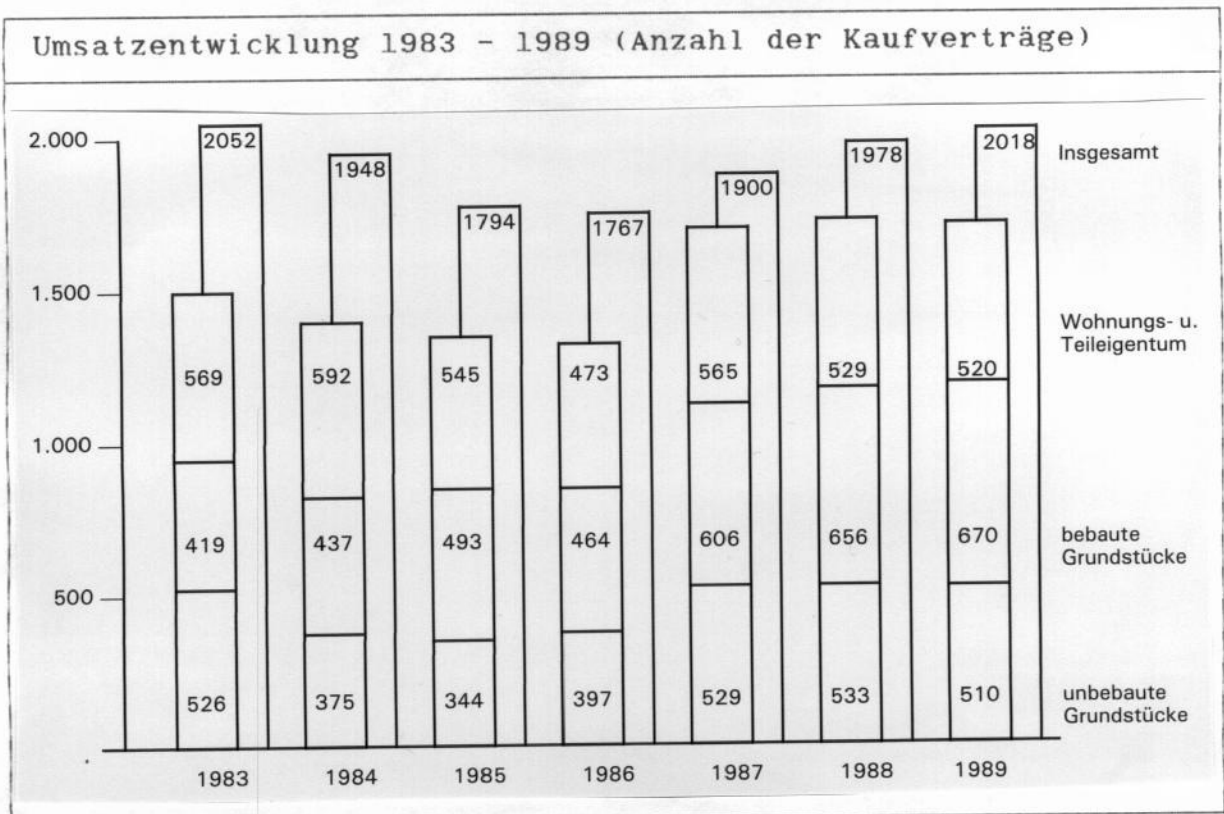
Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1989 insgesamt

2.018 Kaufverträge (1988 = 1.978)

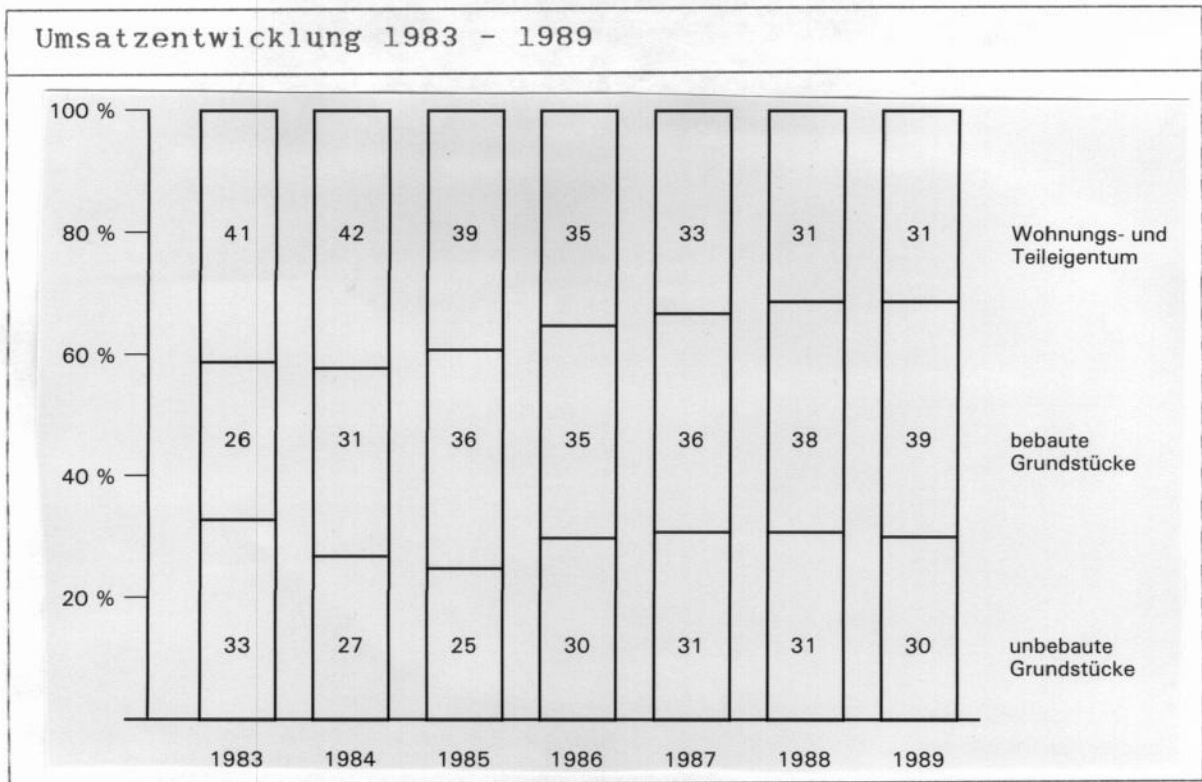
zugeleitet worden. Hiervon waren ca. 318 Kaufverträge (1988 = 260) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet (Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung).

Kaufverträge 1989	Anzahl		Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
	1988	1989	
unbebaute Grundstücke	533	510	- 4 %
bebaute Grundstücke	1185	1190	0 %
- davon Wohnungs- und Teileigentum	(529)	(520)	- 2 %
	-----	-----	
	1718	1700	

Die Umsatzentwicklung der letzten Jahre nach Anzahl der Kaufverträge und nach einzelnen Teilmärkten ist aus der Graphik zu entnehmen.



Die prozentuale Entwicklung der Kaufverträge zeigt, daß sich von 1987 bis 1989 die Marktanteile der einzelnen Teilmärkte kaum verändert haben.



Anzahl der Kaufverträge - Wohnbauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnbauflächen ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 20 % gestiegen. 1989 sind insgesamt 242 Kauffälle für unbebaute Wohnbauflächen vorhanden die zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Bodenpreisindexreihe herangezogen werden können.

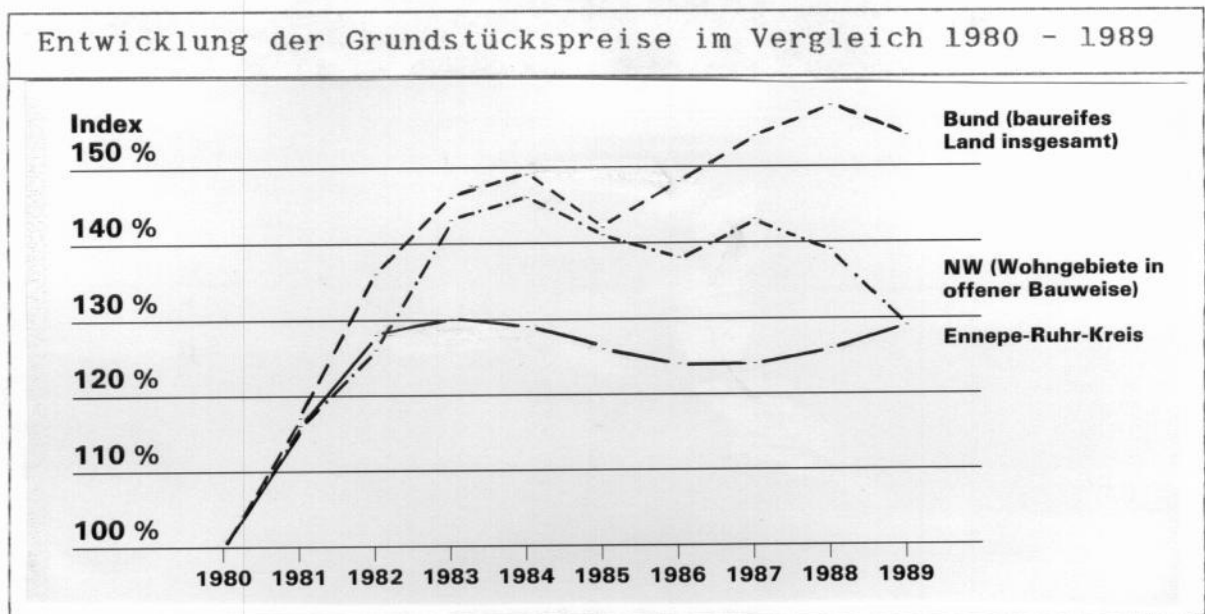
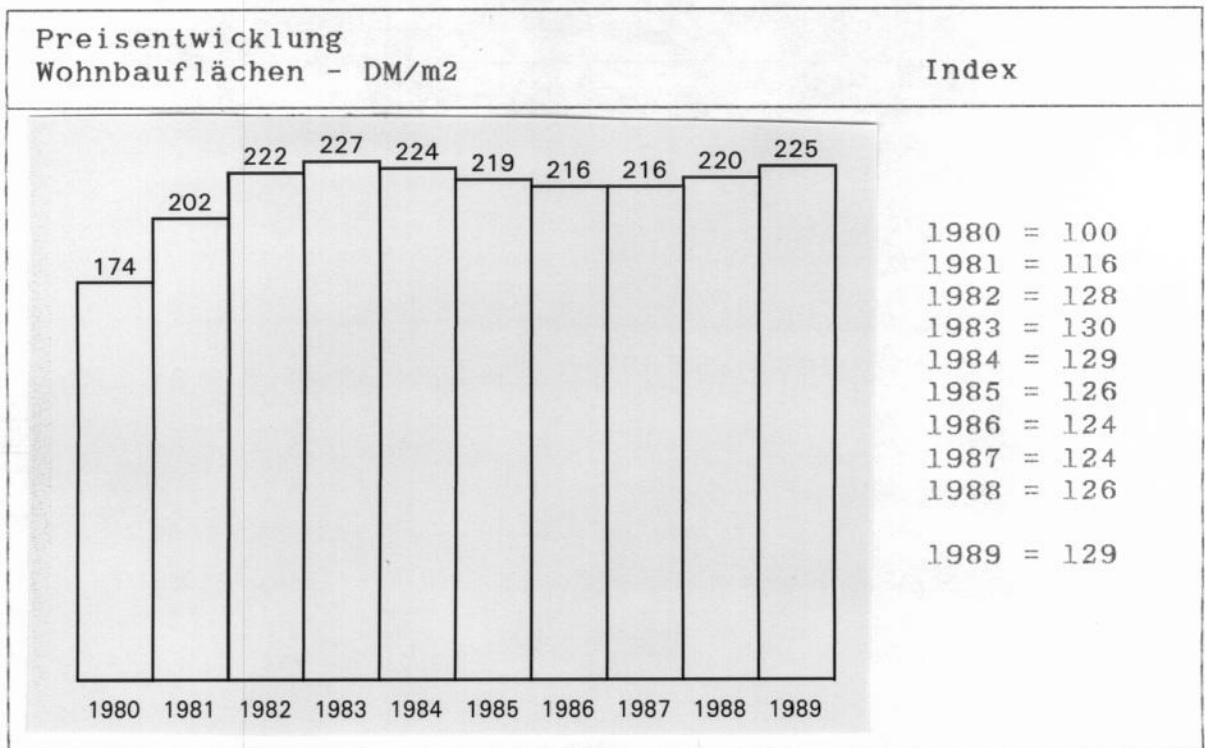
	Anzahl		Anteile	
	1988	1989	1988	1989
Breckerfeld	13	31	7 %	13 %
Ennepetal	9	21	4 %	9 %
Gevelsberg	26	26	13 %	11 %
Hattingen	45	29	23 %	12 %
Herdecke	25	40	13 %	16 %
Schwelm	20	28	10 %	11 %
Sprockhövel	34	48	17 %	20 %
Wetter	26	19	13 %	8 %
	---	---	-----	-----
	198	242	100 %	100 %

5. Preisentwicklung

Wohnbauflächen

Die leicht fallende Bodenpreisentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis für Wohnbauflächen ab 1983, ist nach der Stagnation 1986/1987 in eine leicht steigende Tendenz übergegangen.

Die Entwicklung der Preise für Wohnbauflächen (baureifes Land) im Ennepe-Ruhr-Kreis von 1980 bis 1988 (gleitendes Mittel) und der Durchschnittspreis 1989 sind aus der Graphik zu entnehmen.



Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen liegen zwischen 2,50 und 5,00 DM/m².

Es wurden 22 Kauffälle ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug ca. 30 ha und der Geldumsatz ca. 1 MioDM.

Die Preise für forstwirtschaftliche Flächen liegen, je nach Aufwuchs, zwischen 1,00 und 3,00 DM/m².

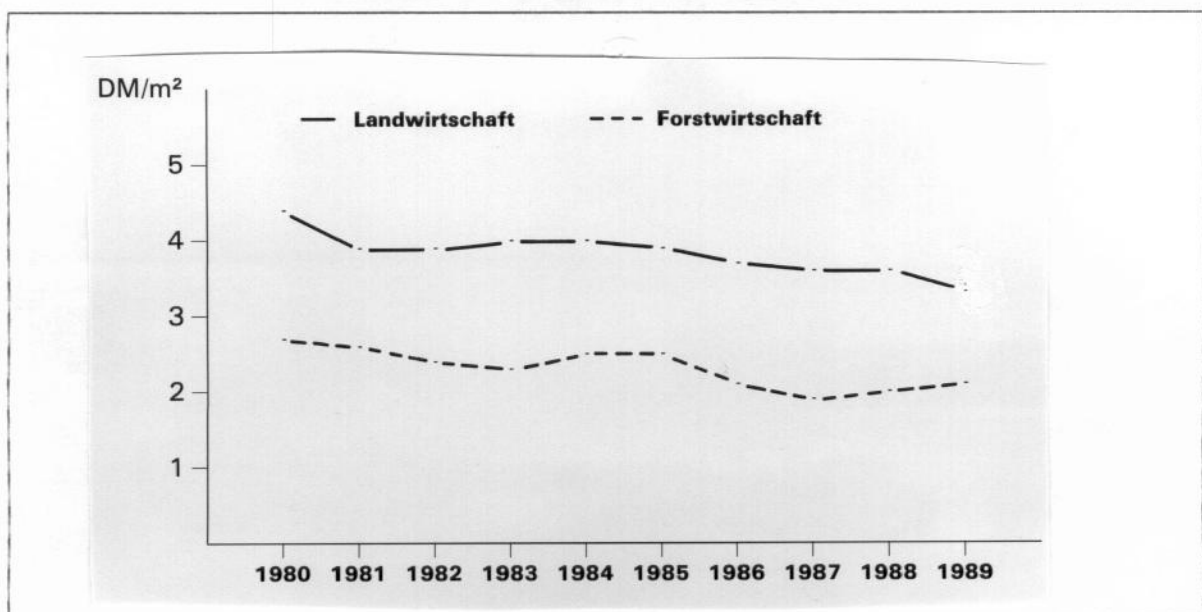
Es wurden 12 Kauffälle ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug ca. 22 ha und der Geldumsatz ca. 0,5 MioDM.

Die Entwicklung der Preise der land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Ennepe-Ruhr-Kreis von 1980 - 1988 (gleitendes Mittel- DM/m²) und die Durchschnittspreise 1989 sind aus den Tabellen bzw. der Graphik zu entnehmen.

Preisentwicklung

Landwirtschaftliche Flächen - Forstwirtschaftliche Flächen

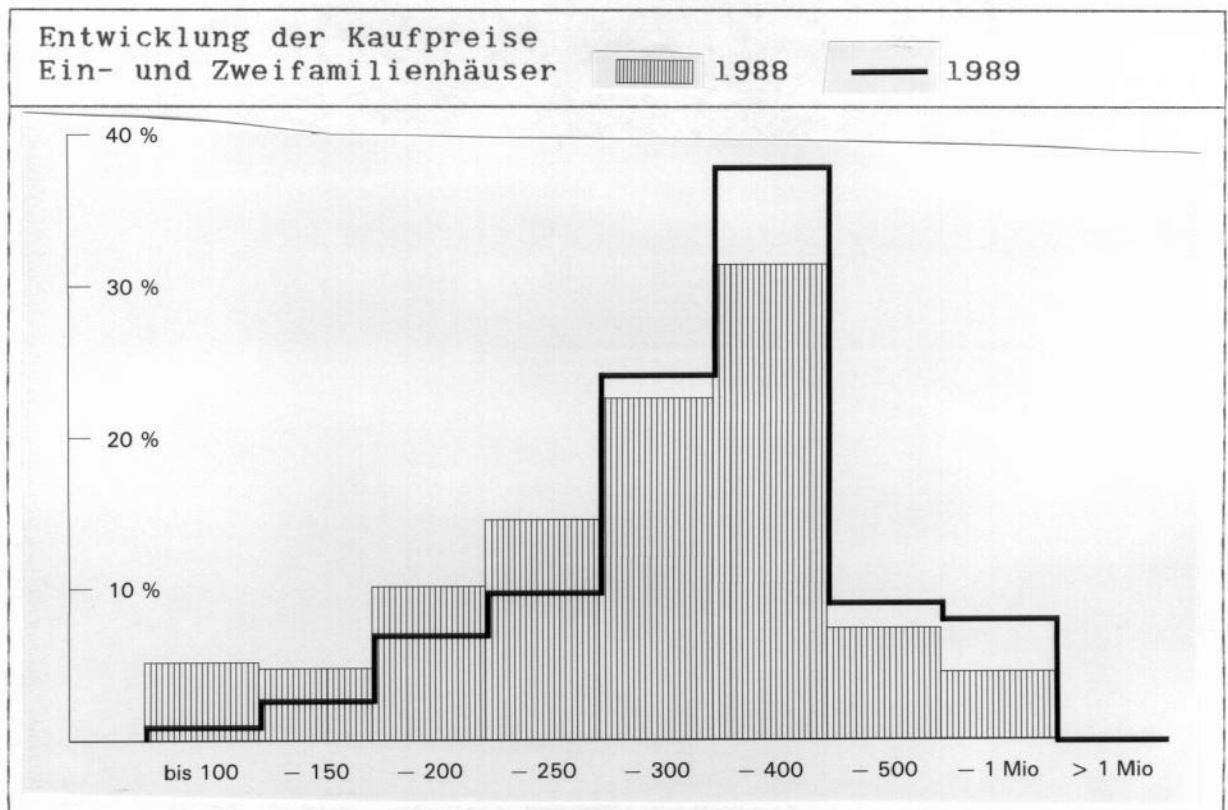
		mit Aufwuchs	
1980	- 4,40 DM/m ²	1980	- 2,70 DM/m ²
1981	- 3,90 DM/m ²	1981	- 2,60 DM/m ²
1982	- 3,90 DM/m ²	1982	- 2,40 DM/m ²
1983	- 4,00 DM/m ²	1983	- 2,30 DM/m ²
1984	- 4,00 DM/m ²	1984	- 2,50 DM/m ²
1985	- 3,90 DM/m ²	1985	- 2,50 DM/m ²
1986	- 3,70 DM/m ²	1986	- 2,10 DM/m ²
1987	- 3,60 DM/m ²	1987	- 1,90 DM/m ²
1988	- 3,60 DM/m ²	1988	- 2,00 DM/m ²
1989	- 3,30 DM/m ²	1989	- 2,10 DM/m ²



6. Kaufpreisschwerpunkte

Ein- und Zweifamilienhäuser

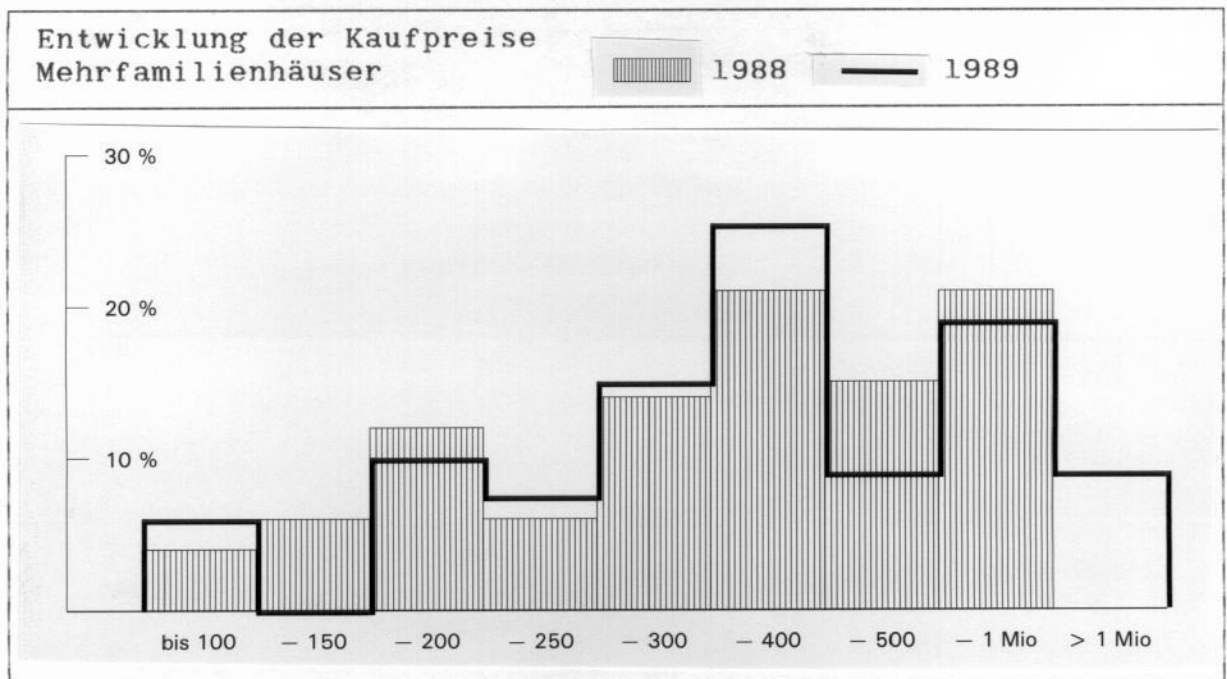
Kaufpreise (TDM)	1984	1985	1986	1987	1988	1989
bis 100	3 %	5 %	4 %	4 %	5 %	1 %
100 - 200	17 %	17 %	16 %	16 %	15 %	10 %
200 - 300	27 %	41 %	37 %	42 %	37 %	34 %
300 - 400	37 %	25 %	30 %	28 %	31 %	38 %
400 - 500	9 %	6 %	6 %	7 %	7 %	9 %
500 - 1.000	7 %	6 %	7 %	3 %	5 %	8 %
über 1.000	-	-	-	-	-	0 %



Zur Auswertung konnten 374 Kauffälle (1988 = 386) herangezogen werden. Der Geldumsatz betrug ca. 127 MioDM (1988 = 110 MioDM).

Mehrfamilienhäuser

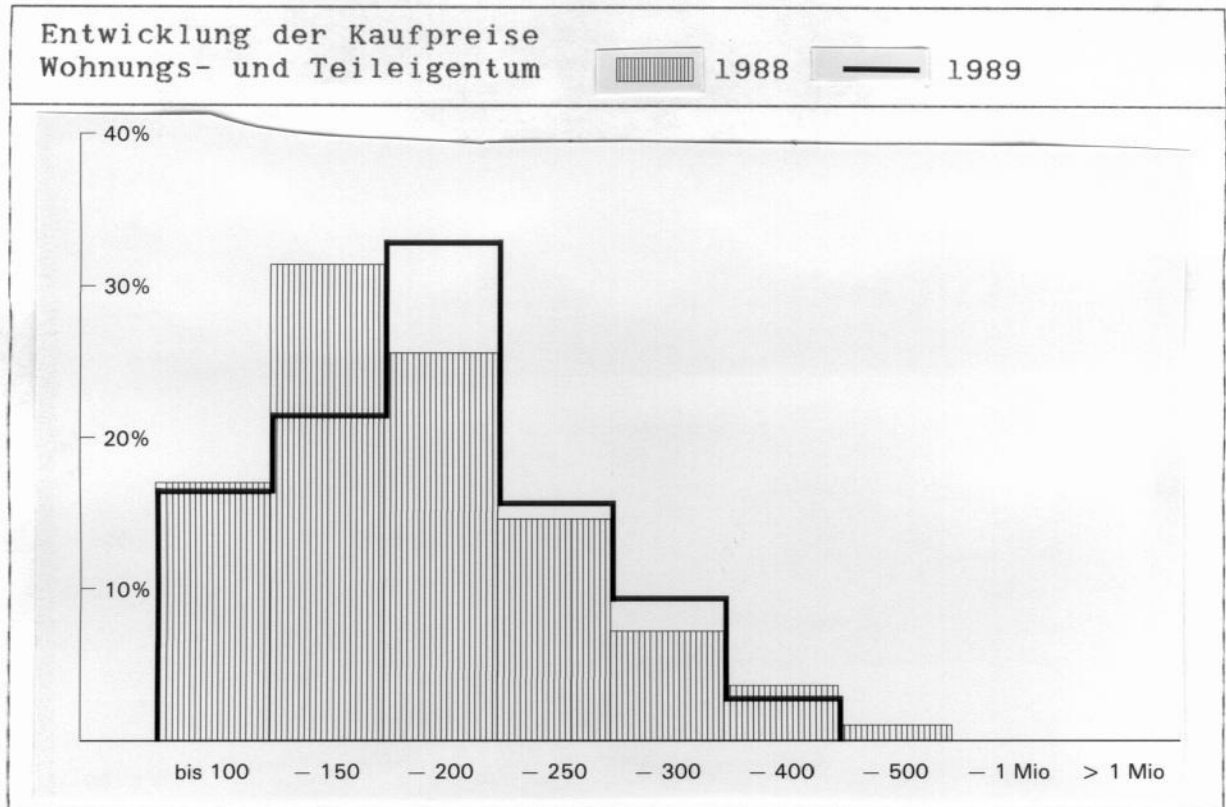
Kaufpreise (TDM)	1984	1985	1986	1987	1988	1989
bis 100	2 %	- %	6 %	7 %	4 %	6 %
100 - 200	6 %	7 %	19 %	21 %	18 %	10 %
200 - 300	18 %	16 %	31 %	19 %	20 %	22 %
300 - 400	16 %	9 %	19 %	20 %	21 %	25 %
400 - 500	18 %	9 %	4 %	7 %	15 %	9 %
500 - 1.000	30 %	41 %	14 %	24 %	21 %	19 %
über 1.000	10 %	18 %	7 %	2 %	1 %	9 %



Zur Auswertung konnten 67 Kauffälle (1988 = 100) herangezogen werden. Der Geldumsatz betrug ca. 30 MioDM (1988 = 38 MioDM).

Wohnungs- und Teileigentum

Kaufpreise (TDM)	1984	1985	1986	1987	1988	1989
bis 100	16 %	19 %	19 %	43 %	17 %	17 %
100 - 200	41 %	56 %	54 %	43 %	57 %	55 %
200 - 300	38 %	21 %	21 %	13 %	22 %	25 %
300 - 400	4 %	3 %	3 %	1 %	3 %	3 %
400 - 500	1 %	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %
500 - 1.000	-	-	2 %	0 %	0 %	0 %



Eine Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Preise in DM/m²-Wohnfläche für Eigentumswohnungen:

Wohnungseigentum DM/m ² -Wohnfläche	Baujahre				
	1966-70	1971-77	1978-82	1983-88	1989
Breckerfeld	-	1.350	2.100	-	-
Ennepetal	1.600	1.900	2.200	2.200	2.900
Gevelsberg	1.650	1.850	2.050	2.300	2.850
Hattingen	1.800	1.850	2.150	2.400	2.750
Herdecke	1.650	1.750	1.850	2.250	3.050
Schwelm	-	1.650	2.200	2.300	3.000
Sprockhövel	1.600	2.000	2.150	2.450	2.750
Wetter	1.350	1.500	1.850	2.100	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----
Ennepe-Ruhr-Kreis	1.650	1.800	2.000	2.300	2.900

7. Liegenschaftszinssätze

Das Ergebnis der Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für den Zeitraum Januar 1985 - September 1989 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Restnutzungsdauer der Liegenschaften betrug mindestens 35 Jahre.

Liegenschaftszinssätze Objektart		Vertrauens- bereich 95 %	Anzahl
Einfamilienhäuser	3,1 %	2,6 - 3,5 %	10
Zweifamilienhäuser	2,4 %	1,9 - 2,9 %	19
Dreifamilienhäuser	3,6 %	3,0 - 4,2 %	11
Wohnungseigentum Zeitraum 1989	4,3 %	3,6 - 4,7 %	27
Mietwohngebäude	5,4 %	4,7 - 6,0 %	24
Mietwohngebäude mit 30 - 90 % Gewerbe	5,2 %	4,0 - 6,5 %	6
Gewerbeobjekte	7,0 %	5,5 - 8,4 %	5

Schwelm, 1. März 1990