

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Ennepe - Ruhr - Kreis



Jahresbericht 1986

INHALT

---

	Seite
1. Mitglieder des Gutachterausschusses.....	3
2. Tätigkeit des Gutachterausschusses.....	4
3. Grundstücksverkehr und Umsätze.....	5
4. Bodenpreisentwicklung.....	8
4.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen.....	8
4.2 Gewerbliche Bauflächen.....	9
4.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	10
5. Kaufpreisschwerpunkte.....	11
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	11
5.2 Mehrfamilienhäuser.....	12
5.3 Wohnungseigentum.....	13
6. Liegenschaftszinssätze.....	14

1. Mitglieder des Gutachterausschusses

Entsprechend § 138 Bundesbaugesetz und § 2 Gutachterausschußverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hat der Regierungspräsident Arnsberg den Vorsitzenden, die Stellvertreter und weitere ehrenamtliche Gutachter als Mitglieder des Gutachterausschusses bestellt.

Danach hat der Gutachterausschuß folgende Mitglieder:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Wirtz

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter:

Dipl.-Ing. Böckling  
Dipl.-Ing. Fleischhauer

Kreisvermessungsdirektor  
Architekt  
(zugleich ehrenamtl. Gutachter)

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Breitenbach  
Dipl.-Ing. Dorsch  
Erley  
Dipl.-Ing. Gentgen  
Dipl.-Ing. Jez  
  
Dipl.-Ing. Langewiesche  
Dipl.-Ing. Pohlmann  
Dipl.-Ing. Seebold  
Dipl.-Ing. Stichling

Städt. Baudirektor  
Stadtbaurat  
staatl. geprüfter Landwirt  
Architekt  
öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur  
Architekt  
Städt. Obervermessungsrat  
Architekt  
öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Auf Vorschlag der Oberfinanzdirektion wurden folgende Bedienstete der örtlich zuständigen Finanzämter zu ehrenamtlichen Gutachtern bestellt. Diese Gutachter werden insbesondere für die Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen:

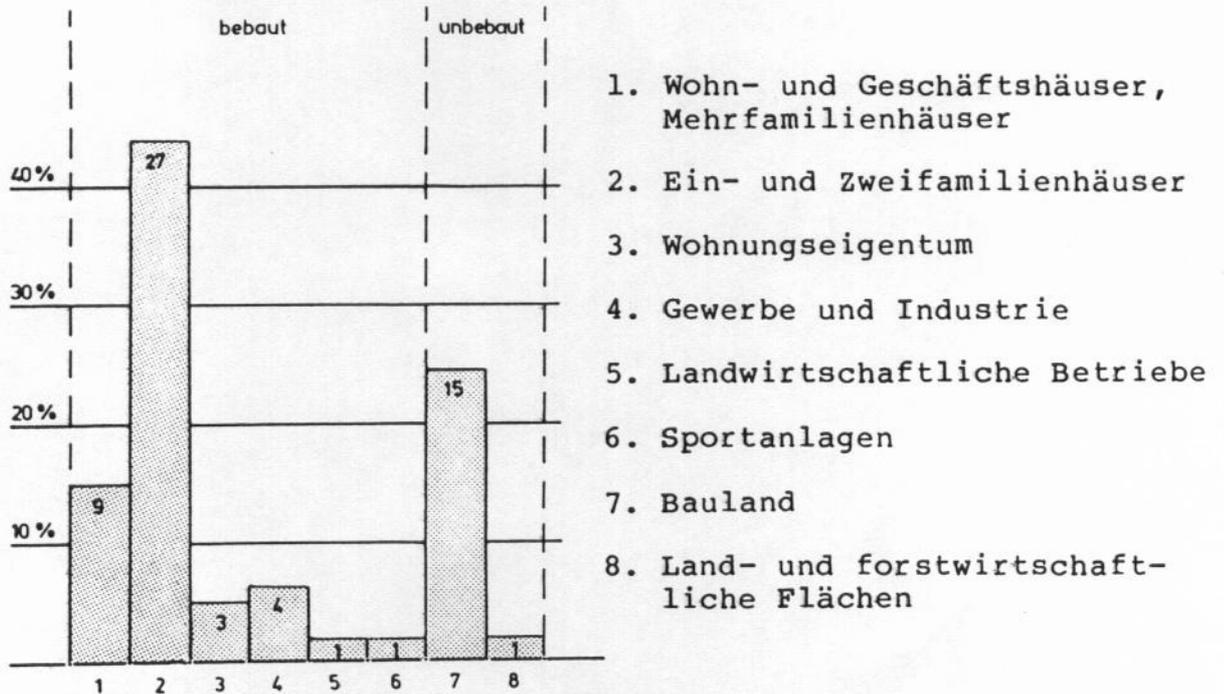
Küchler  
Werner  
Wiesner

Steueramtsrat (FA. Hattingen)  
Steueramtsrat (FA. Witten)  
Steueramtsrat (FA. Schwelm)

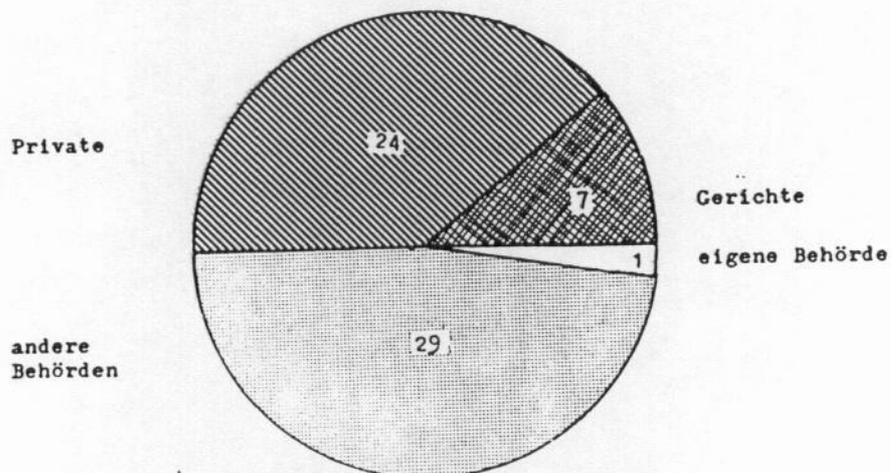
## 2. Tätigkeit des Gutachterausschusses

Im Berichtszeitraum wurden 61 Wertgutachten erstellt, die in 24 Sitzungen beraten wurden.

### Aufteilung:



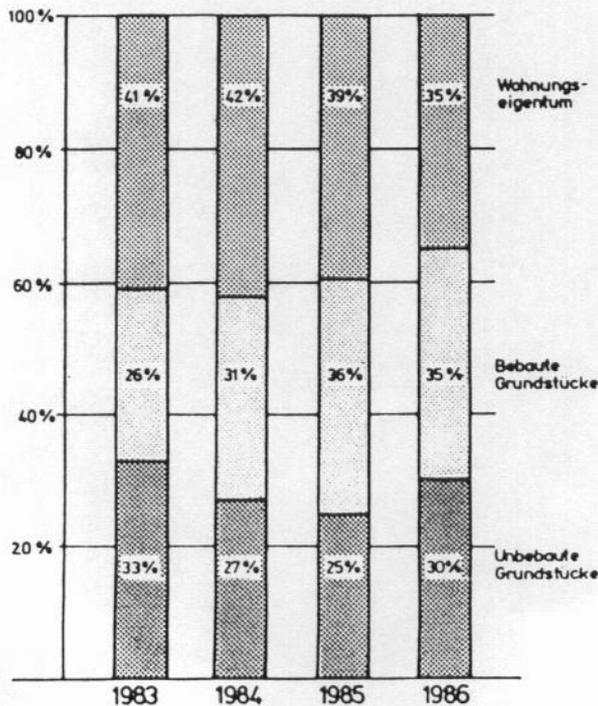
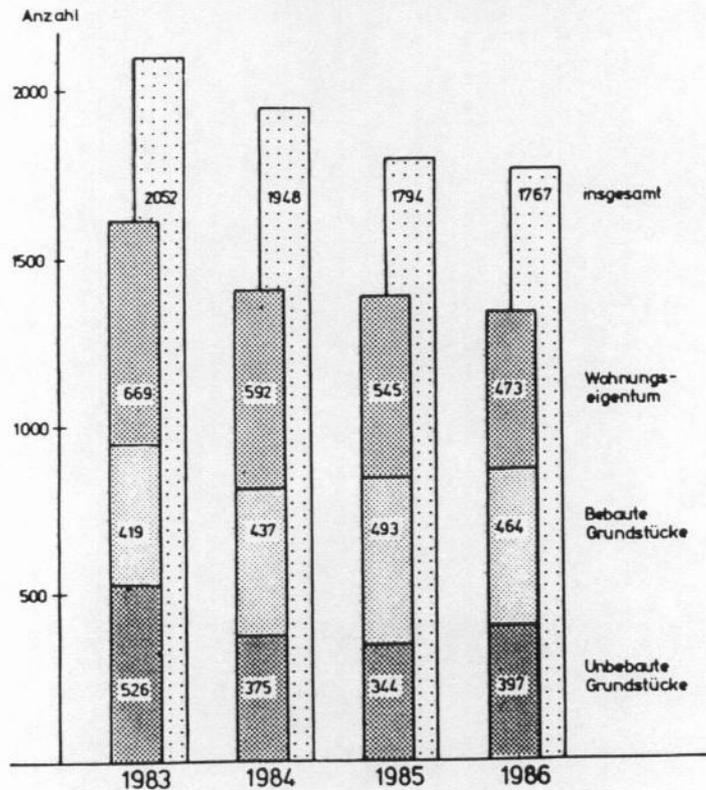
### Antragsteller:



### 3. Grundstücksverkehr und Umsätze

1986 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1767 Kaufverträge übersandt.

Um die Entwicklung der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Verträge deutlich zu machen, sind in den folgenden Grafiken die Anzahl der Verträge und die prozentuelle Entwicklung der letzten Jahre angegeben.



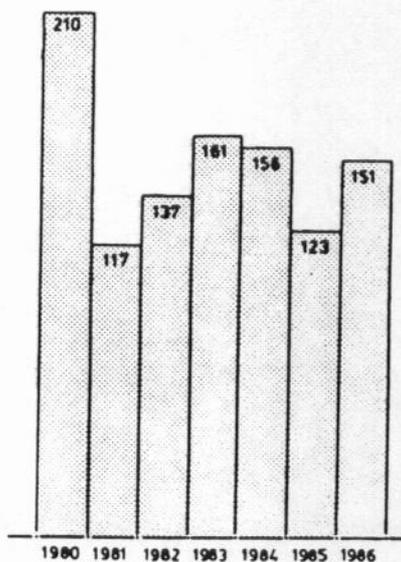
Im folgenden ist die Anzahl der ausgewerteten Verträge über unbebaute Grundstücke in den verschiedenen Bodenqualitätsstufen und die Veränderung gegenüber dem Vorjahr aufgezeigt. 1986 waren zur Auswertung 443 Kaufverträge nicht geeignet.

	U m s a t z		Veränderungen
	Anzahl	1985	
	1986	1985	
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	30	34	- 12 %
begünstigtes Agrarland	18	8	+ 125 %
Bauerwartungsland	2	4	- 50 %
Rohbauland	1	3	- 67 %
baureifes Land	180	123	+ 46 %
Gewerbe	20	25	- 20 %
Flächen für Gemeingebrauch	52	96	- 46 %
Arrondierungen	94	51	+ 84 %

1986 konnten 151 Kaufverträge über unbebaute Wohnbauflächen und 20 Kaufverträge über gewerbliche Bauflächen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (Stand 31.12.1986) herangezogen werden.

Anzahl der Kauffälle  
"baureifes Land" im  
Ennepe-Ruhr-Kreis:

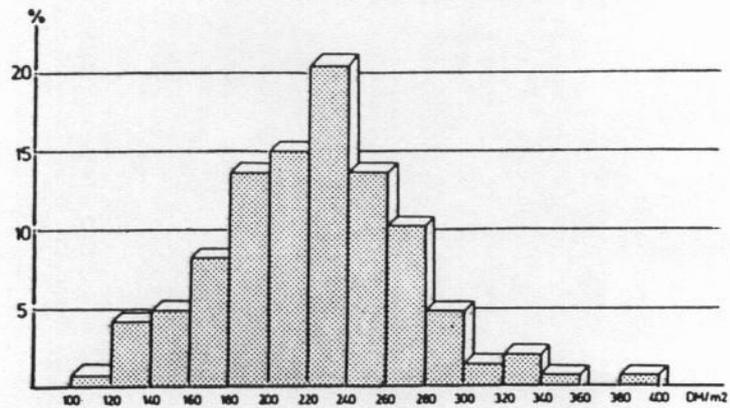
Anzahl der Kauffälle  
"baureifes Land" der  
kreisangehörigen Städte:



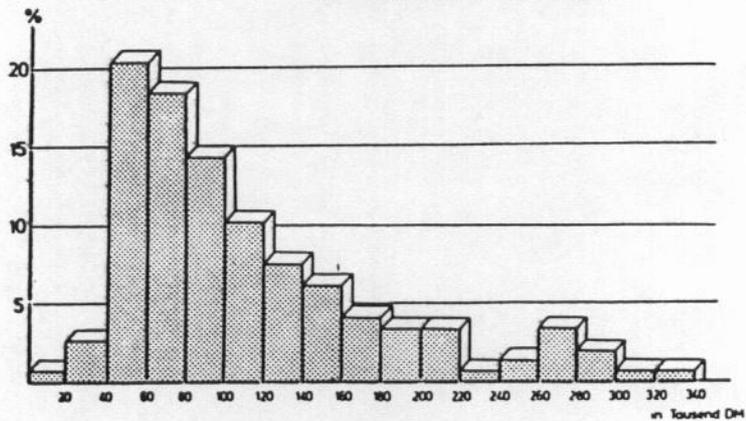
	1986	1985
Breckerfeld	11 ( 7%)	10 ( 8%)
Ennepetal	12 ( 8%)	19 (16%)
Gevelsberg	15 (10%)	24 (20%)
Hattingen	16 (11%)	9 ( 7%)
Herdecke	19 (13%)	16 (13%)
Schwelm	15 (10%)	11 ( 9%)
Sprockhövel	38 (25%)	20 (16%)
Wetter	25 (16%)	14 (11%)

Die Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise 1986 für baureifes Land zeigt, daß der Schwerpunkt bei 220 - 240 DM/m<sup>2</sup> liegt. Weiterhin ist die Häufigkeit der Gesamtkaufpreise und die Häufigkeit der Grundstücksgrößen dargestellt.

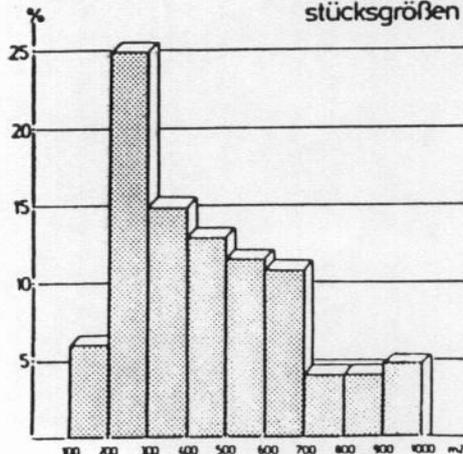
Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise für baureifes Land -1986-



Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für baureifes Land -1986-



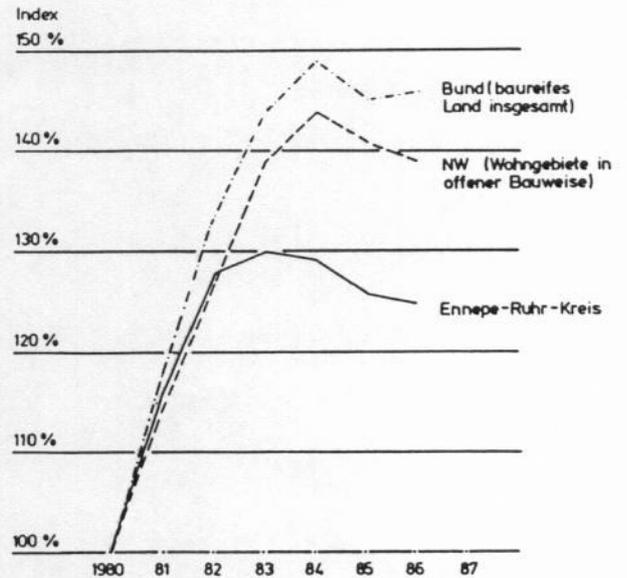
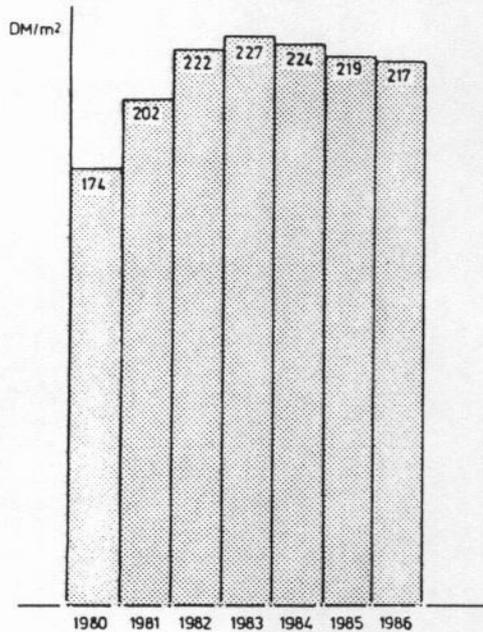
Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen von baureifem Land -1986-



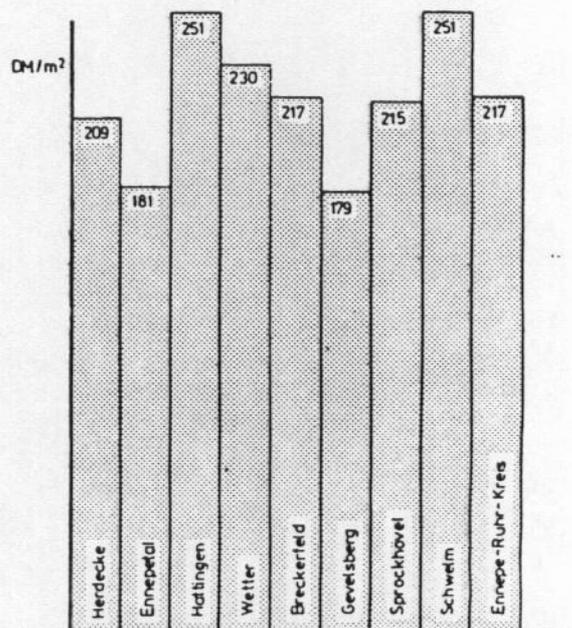
#### 4. Bodenpreisentwicklung

##### 4.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Die Bodenpreisentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis für baureifes Land (Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen) stagnierte gegenüber dem Vorjahr.



Für die kreisangehörigen Städte ergeben sich folgende durchschnittliche Bodenpreise - DM/m²:



#### 4.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen stagnieren. Im Ennepe-Ruhr-Kreis werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Preise zwischen 30,-- und 60,-- DM/m<sup>2</sup> erzielt.

Die vom Gutachterausschuß ermittelten durchschnittlichen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei, in mittleren Lagen, betragen für die einzelnen kreisangehörigen Städte wie folgt:

Breckerfeld	40,-- DM/m <sup>2</sup>
Ennepetal	50,-- DM/m <sup>2</sup>
Gevelsberg	50,-- DM/m <sup>2</sup>
Hattingen	50,-- DM/m <sup>2</sup>
Herdecke	55,-- DM/m <sup>2</sup>
Schwelm	55,-- DM/m <sup>2</sup>
Sprockhövel	50,-- DM/m <sup>2</sup>
Wetter	55,-- DM/m <sup>2</sup>

#### 4.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen liegen zwischen 2 und 6 DM/m<sup>2</sup> und für forstwirtschaftliche Flächen zwischen 1 und 3,5 DM/m<sup>2</sup>.

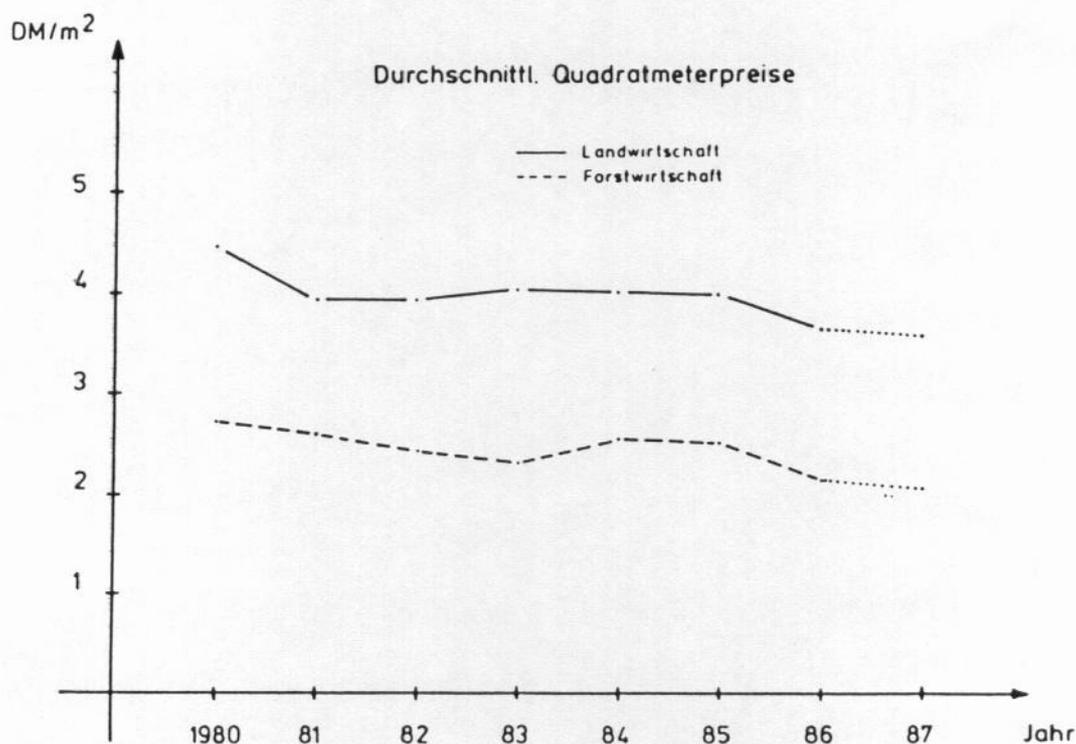
Die Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Ennepe-Ruhr-Kreis von 1980 - 1986 sowie der Trend 1987 ist aus der Grafik zu entnehmen.

##### Landwirtschaftl. Flächen

1980	-	4,40	DM/m <sup>2</sup>
1981	-	3,90	DM/m <sup>2</sup>
1982	-	3,87	DM/m <sup>2</sup>
1983	-	4,00	DM/m <sup>2</sup>
1984	-	3,98	DM/m <sup>2</sup>
1985	-	3,94	DM/m <sup>2</sup>
1986	-	3,66	DM/m <sup>2</sup>

##### Forstwirtschaftl. Flächen

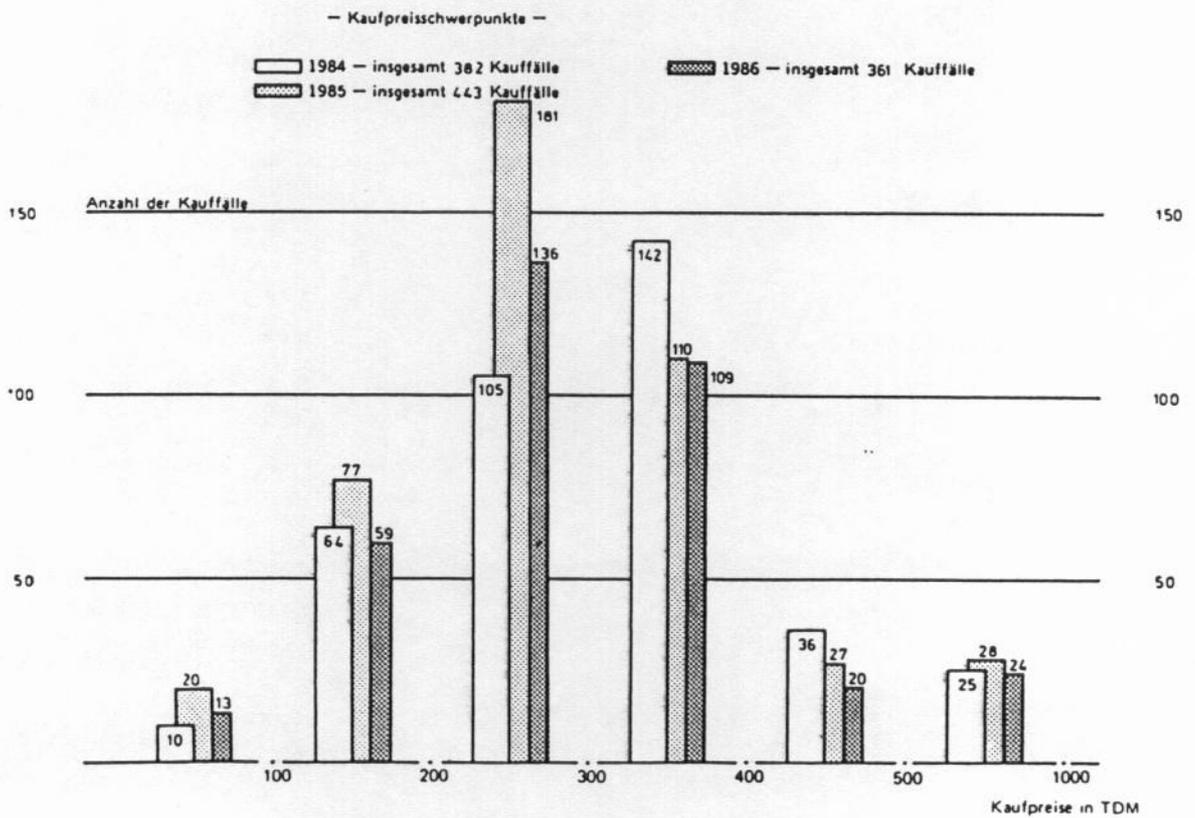
1980	-	2,70	DM/m <sup>2</sup>
1981	-	2,65	DM/m <sup>2</sup>
1982	-	2,42	DM/m <sup>2</sup>
1983	-	2,29	DM/m <sup>2</sup>
1984	-	2,53	DM/m <sup>2</sup>
1985	-	2,51	DM/m <sup>2</sup>
1986	-	2,14	DM/m <sup>2</sup>



5. Kaufpreisschwerpunkte

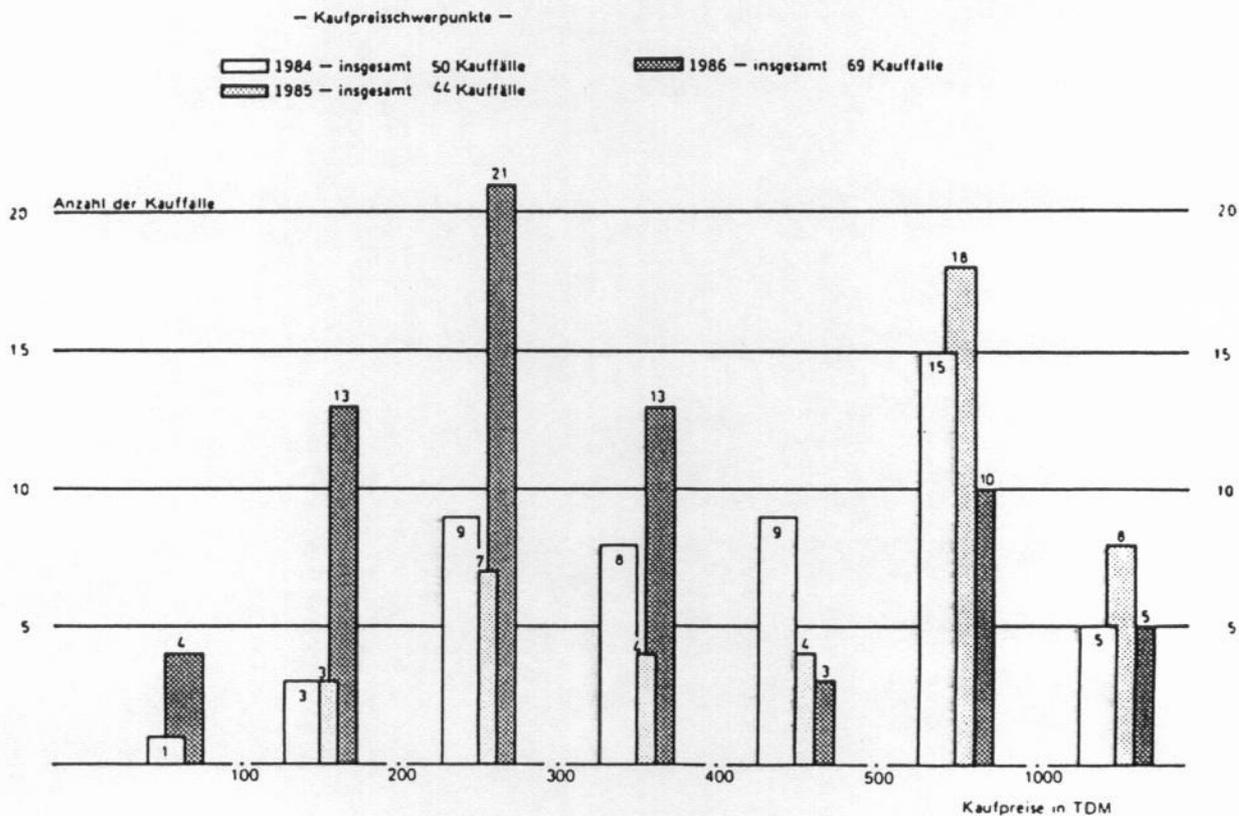
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Kaufpreise TDM	1984	1985	1986
bis 100	3 %	5 %	4 %
100 - 200	17 %	17 %	16 %
200 - 300	27 %	41 %	37 %
300 - 400	37 %	25 %	30 %
400 - 500	9 %	6 %	6 %
500 - 1.000	7 %	6 %	7 %



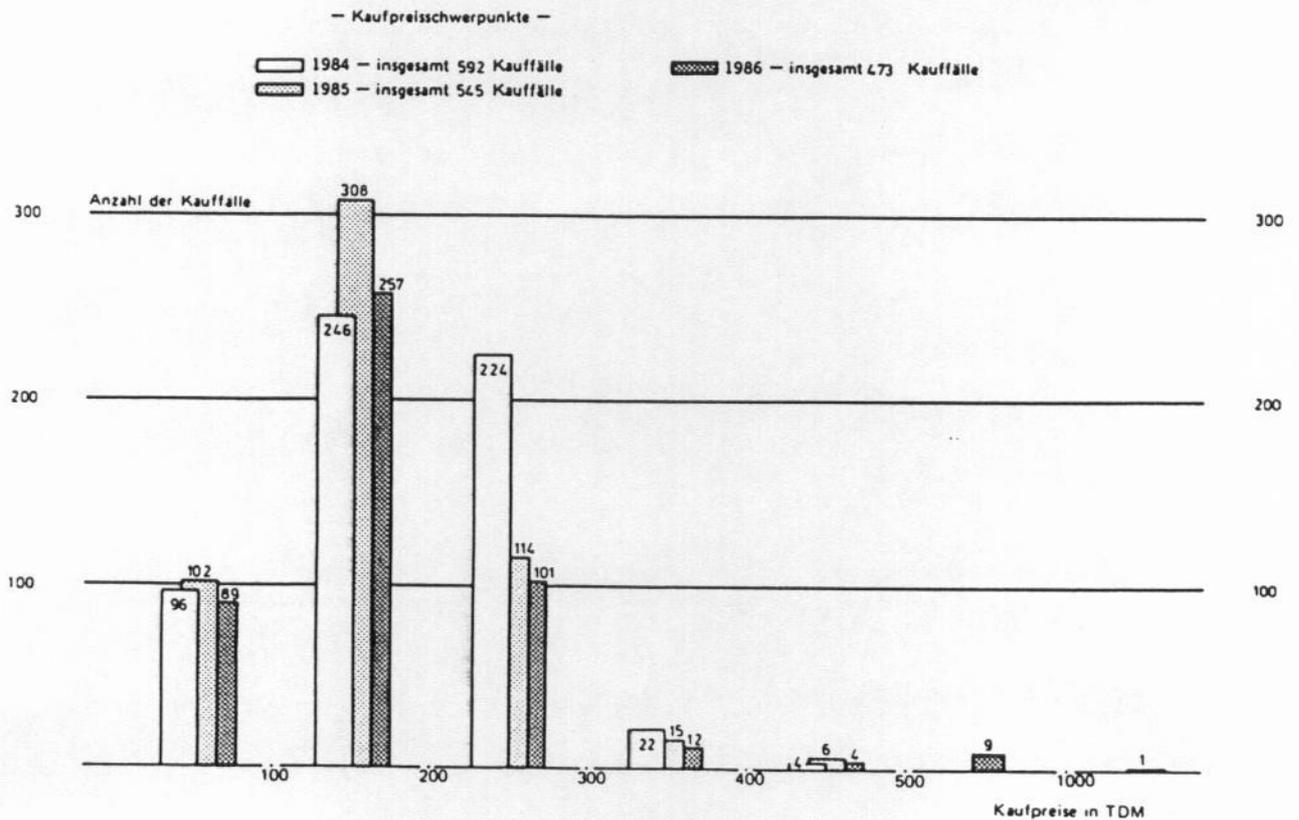
5.2 Mehrfamilienhäuser

Kaufpreise TDM	1984	1985	1986
bis 100	2 %	-	6 %
100 - 200	6 %	7 %	19 %
200 - 300	18 %	16 %	31 %
300 - 400	16 %	9 %	19 %
400 - 500	18 %	9 %	4 %
500 - 1.000	30 %	41 %	14 %
über 1.000	10 %	18 %	7 %



### 5.3 Wohnungseigentum

Kaufpreise TDM	1984	1985	1986
bis 100	16 %	19 %	19 %
100 - 200	41 %	56 %	54 %
200 - 300	38 %	21 %	21 %
300 - 400	4 %	3 %	3 %
400 - 500	1 %	1 %	1 %
500 - 1.000	-	-	2 %
über 1.000	-	-	0 %



6. Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Objektarten können aus dem beigefügten Schaubild entnommen werden.

Liegenschaftszinssätze im Mittel (p)  
 Untersuchungszeitraum Januar 83 - September 87

