

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe - Ruhr - Kreis



Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes

1987

INHALT

	Seite
1. Jahresumsätze	
1.1 Anzahl der Kaufverträge	3
1.2 Anzahl der Kaufverträge - baureifes Land -	6
1.3 Flächenumsatz	7
1.4 Geldumsatz	9
2. Preisentwicklung	
2.1 Wohnbauflächen - baureifes Land -	11
2.2 Gewerbliche Bauflächen	15
2.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	16
3. Kaufpreisschwerpunkte	
3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	17
3.2 Mehrfamilienhäuser	18
3.3 Wohnungseigentum	19

1. Jahresumsätze

1.1 Anzahl der Kaufverträge

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1987 insgesamt

1900 Kaufverträge (1986 = 1 767)

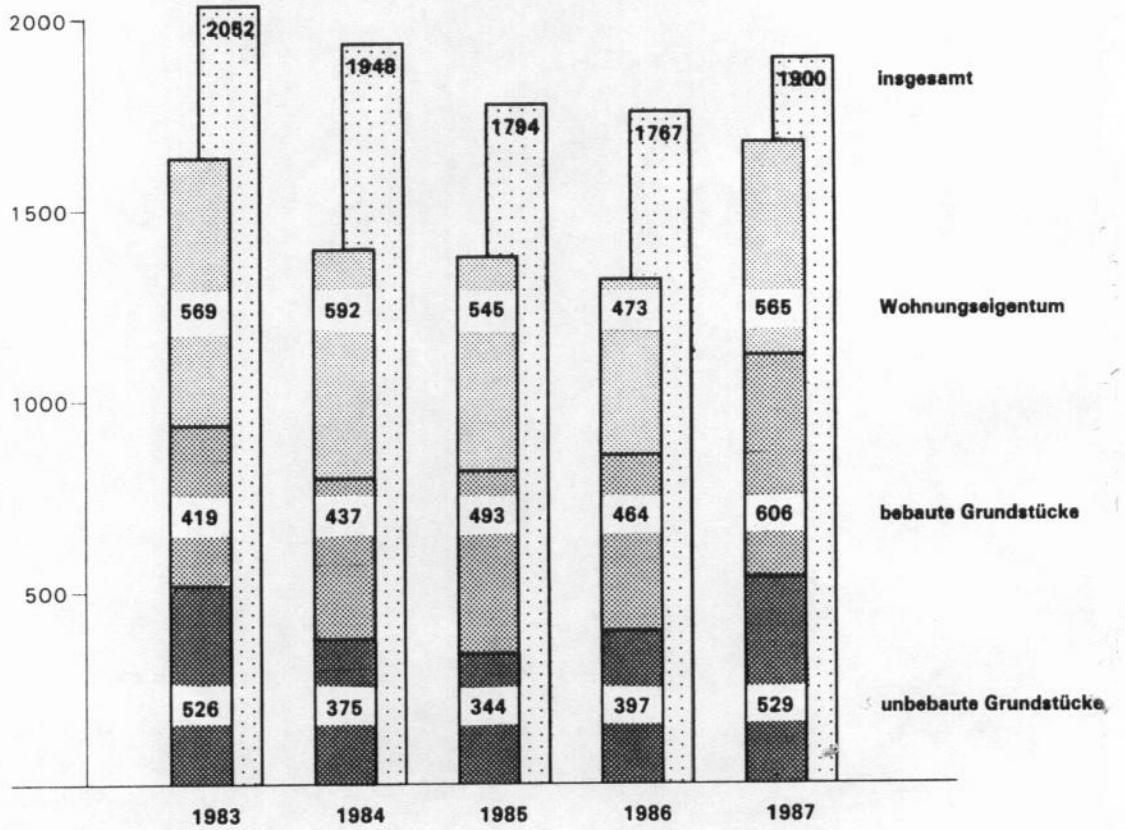
zugeleitet worden.

Auszuwerten waren 1700 Kaufverträge. 200 Kaufverträge konnten nicht ausgewertet werden, weil sie mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet waren, wie Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung.

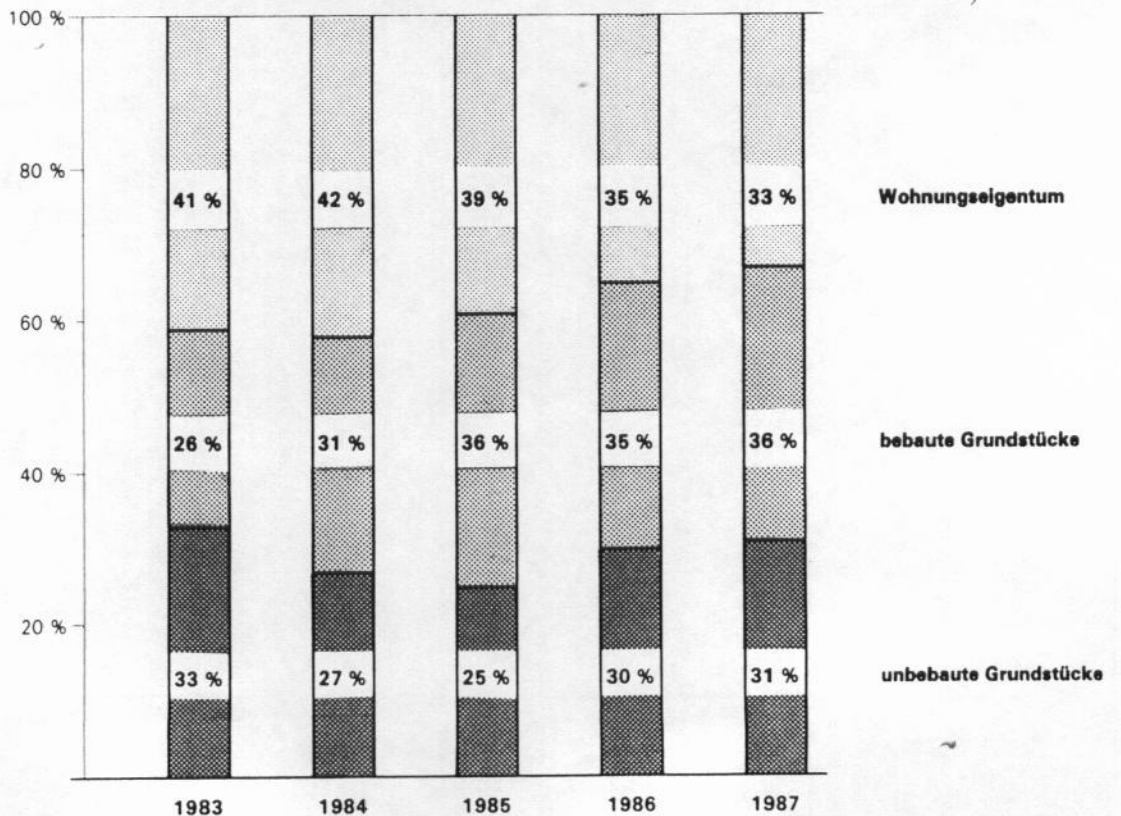
Unter Berücksichtigung der einzelnen Teilmärkte und der Kaufverträge des Vorjahres ergibt sich folgendes:

	Kaufverträge		
	1987		Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
	Anzahl 1986	Anzahl 1987	
unbebaute Grundstücke	397	529	+ 33 %
bebaute Grundstücke	937	1.171	+ 25 %
- davon Wohnungs-			
u. Teileigentum	<u>(473)</u>	<u>(565)</u>	+ 19 %
	1 334	1 700	

Die Graphik verdeutlicht die Umsatzentwicklung im Verlauf der letzten Jahre nach der Anzahl der Kaufverträge und nach einzelnen Teilmärkten.



Die prozentuale Entwicklung der Kaufverträge zeigt, daß sich 1987 gegenüber 1986 die relativen Marktanteile der einzelnen Teilmärkte nicht wesentlich geändert haben.



Im einzelnen ergibt sich für die verschiedenen Teilmärkte folgendes:

Kaufverträge

1987

Anzahl Anteil

Bebaute Grundstücke

- Ein-, Zwei- u. Mehrfamilienhäuser	460	39 %
- Wohnungs- u. Teil- eigentum	565	48 %
- Gewerbeobjekte	46	4 %
- Erbbaurechte	26	2 %
- Garagen/Einstellplätze	69	6 %
- Sonstige Gebäude	<u>5</u>	<u>1 %</u>
	1 171	100 %

Unbebaute Grundstücke

- Land- u. forstw. Flächen	58	11 %
- begünstigtes Agrarland	25	5 %
- Bauerwartungsland	1	0 %
- Rohbauland	10	2 %
- baureifes Land	183	35 %
- Erbbaurechte	2	0 %
- Gewerbeflächen	15	3 %
- Gemeinbedarfsflächen	10	2 %
- Verkehrsflächen	70	13 %
- Arrondierungen	150	28 %
- Sonstige Flächen	<u>5</u>	<u>1 %</u>
	529	100 %

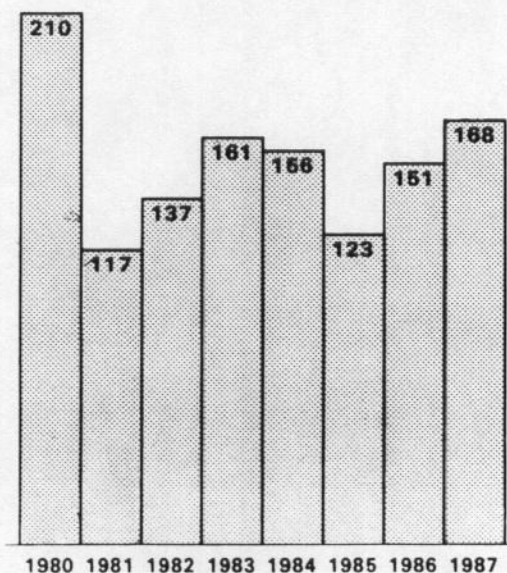
1.2 Anzahl der Kaufverträge - baureifes Land -

Die Anzahl der Kaufverträge hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. 1987 konnten insgesamt 168 Kaufverträge für unbebaute Wohnbauflächen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Bodenpreisindexreihe herangezogen werden. 15 Kaufverträge waren mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

Umsatzentwicklung der Kaufverträge in den kreisangehörigen Städten:

	Anzahl		Anteile	
	1986	1987	1986	1987
Breckerfeld	11	22	7 %	13 %
Ennepetal	12	15	8 %	9 %
Gevelsberg	15	19	10 %	11 %
Hattingen	16	16	11 %	10 %
Herdecke	19	17	13 %	10 %
Schwelm	15	11	10 %	7 %
Sprockhövel	38	47	25 %	28 %
Wetter	25	21	16 %	12 %
	151	168	100 %	100 %

Die Entwicklung der Kauffälle in den letzten Jahren für "baureifes Land", die zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe für den Ennepe-Ruhr-Kreis herangezogen werden konnten, ist aus der Graphik zu ersehen.



1.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1987 insgesamt

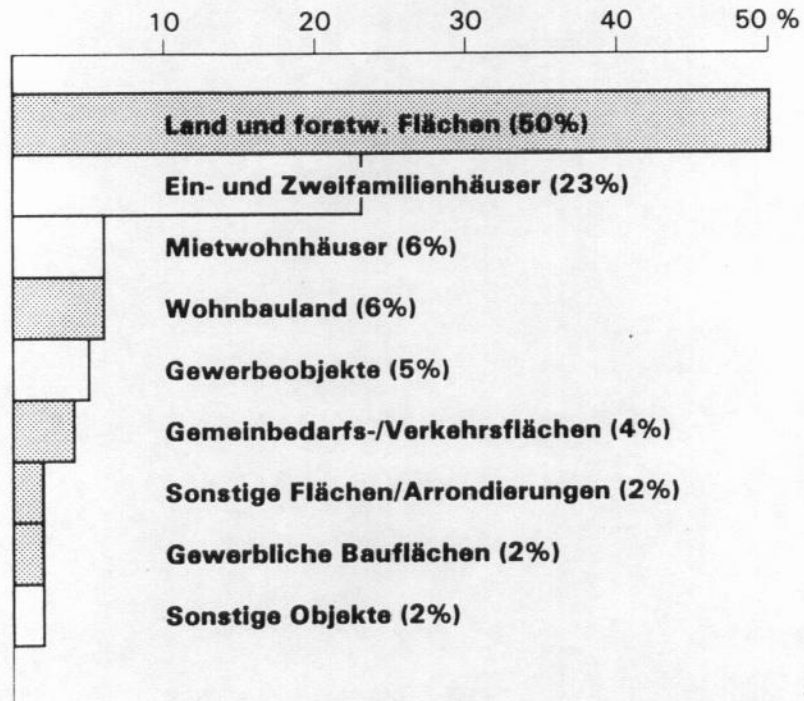
208,2 ha.

Die anteiligen Grundstücksflächen aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten.

Im einzelnen wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis folgende Flächen umgesetzt:

	Flächenumsatz 1987	
	<u>Fläche ha</u>	<u>Anteil</u>
Bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	47,3	23 %
- Mietwohnhäuser	13,6	6 %
- Gewerbeobjekte	11,5	5 %
- Sonstige Objekte	<u>3,8</u>	<u>2 %</u>
	76,2	36 %
Unbebaute Grundstücke		
- Wohnbauland (insgesamt)	11,8	6 %
- Gewerbliche Bauflächen	3,9	2 %
- Land- u. forstw. Flächen	104,3	50 %
- Gemeinbedarfs-/Verkehrsflächen	7,6	4 %
- Sonstige Flächen / Arrondie- rungen	<u>4,4</u>	<u>2 %</u>
	132,0	64 %

Graphische Darstellung - Flächenumsatz



□ bebaute Grundstücke
▨ unbebaute Grundstücke

- Die anteiligen Flächen für Wohnungs- und Teileigentum sind in der Graphik nicht enthalten -

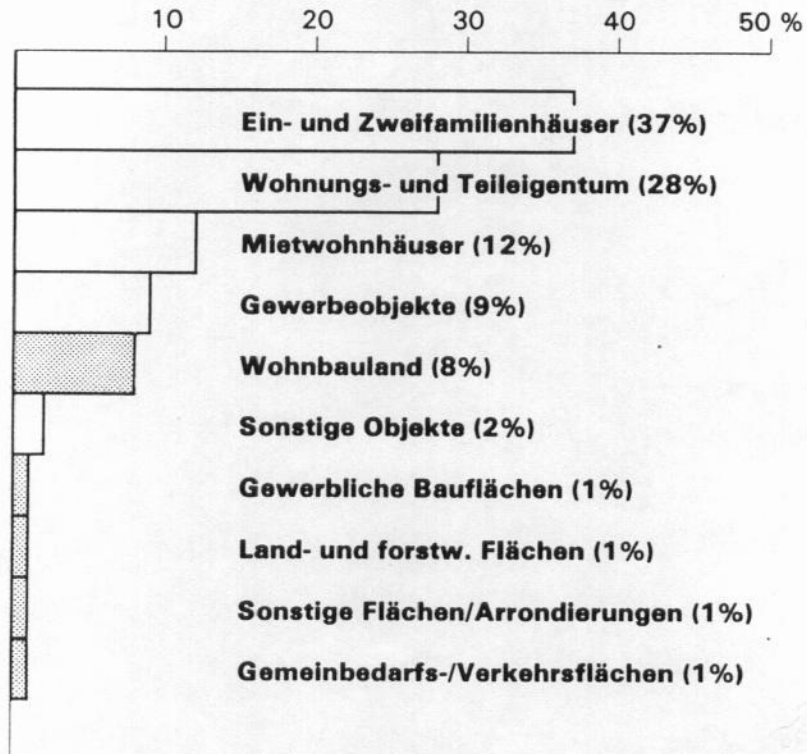
1.4 Geldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 1987

ca. 279.2 Millionen DM.

	Geldumsatz 1987	
	<u>Mio DM</u>	<u>Anteil</u>
Bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	104,2	37 %
- Mietwohnhäuser	34,8	12 %
- Wohnungs- u. Teileigentum	77,0	28 %
- Gewerbeobjekte	24,8	9 %
- Sonstige Objekte	<u>5,5</u>	<u>2 %</u>
	246,3	88 %
Unbebaute Grundstücke		
- Wohnbauland	21,1	8 %
- Gewerbliche Bauflächen	3,7	1 %
- Land- u. forstw. Flächen	3,5	1 %
- Gemeinbedarfs-/Verkehrsflächen	1,7	1 %
- Sonstige Flächen / Arrondie- rungen	<u>2,9</u>	<u>1 %</u>
	32,9	12 %

Graphische Darstellung - Geldumsatz



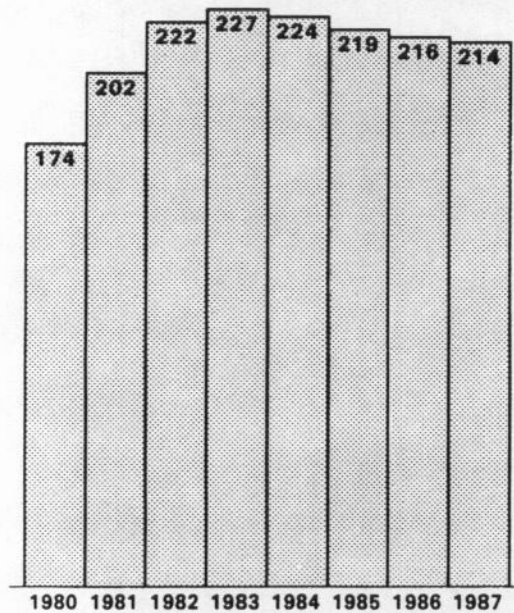
□ bebaute Grundstücke
▨ unbebaute Grundstücke

2. Preisentwicklung

2.1 Wohnbauflächen - baureifes Land

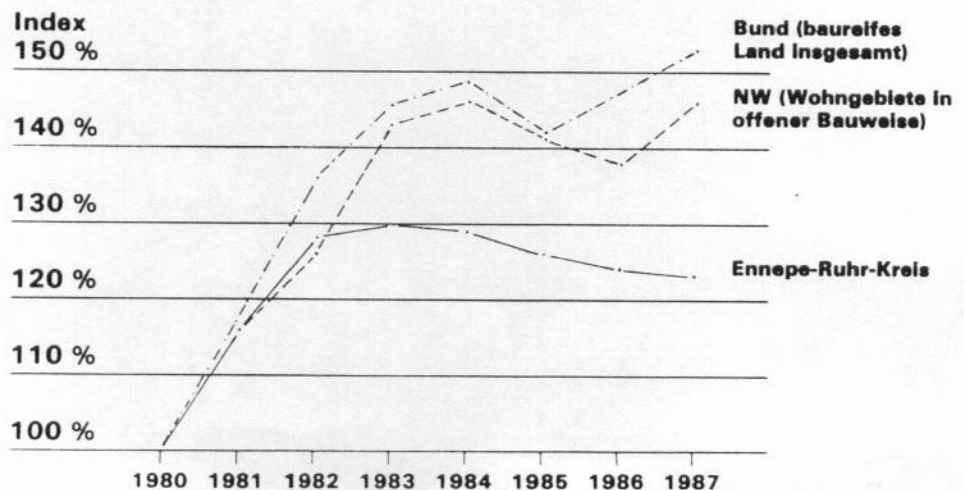
Die Bodenpreisentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis für Wohnbauflächen (baureifes Land) stagniert gegenüber dem Vorjahr. Der Vergleich der letzten Jahre zeigt eine leicht fallende Tendenz.

Durchschnittliche Bodenpreise
- DM/m² (Gleitendes Mittel)

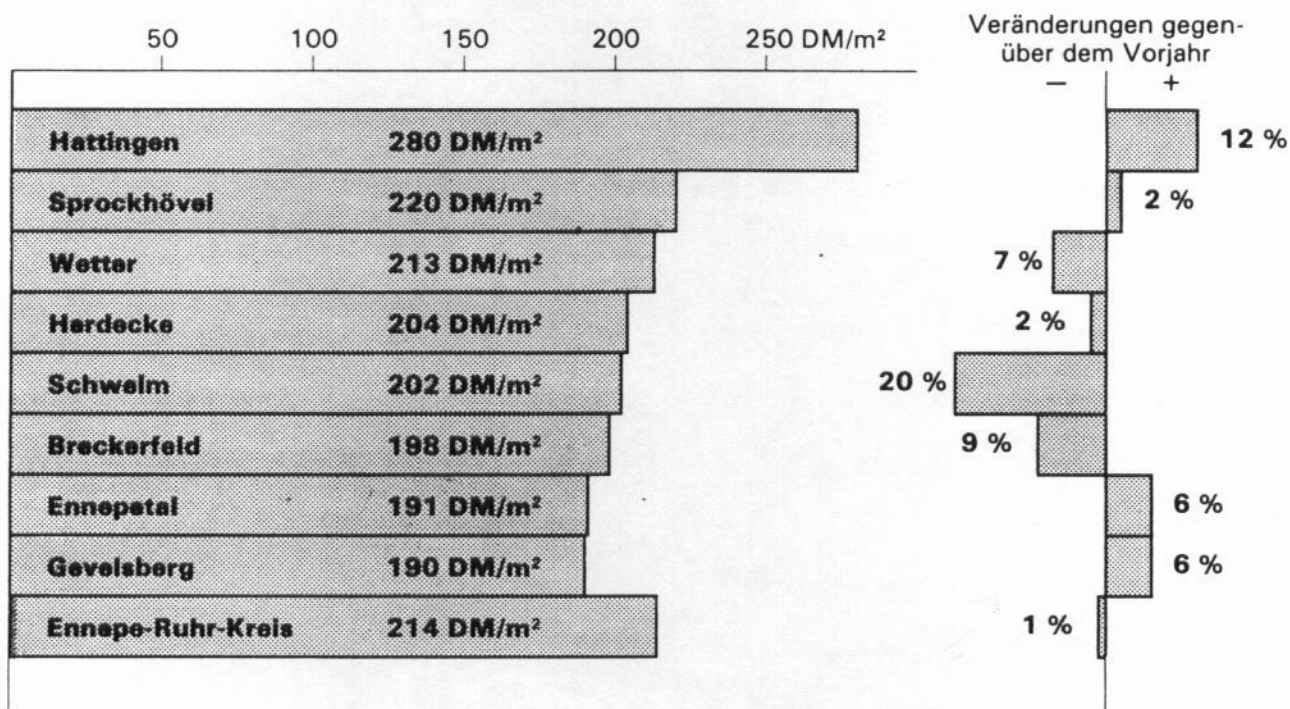


I n d e x

1980	= 100
1981	= 116
1982	= 128
1983	= 130
1984	= 129
1985	= 126
1986	= 124
1987	= 123

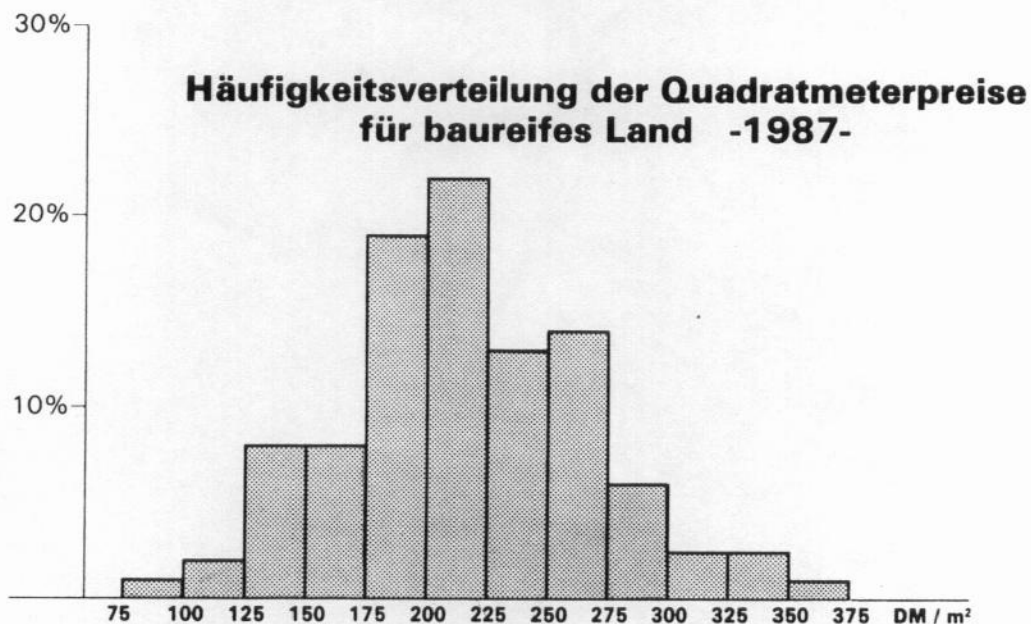


Für die kreisangehörigen Städte ergeben sich 1987 folgende durchschnittliche Bodenpreise für baureifes Land:

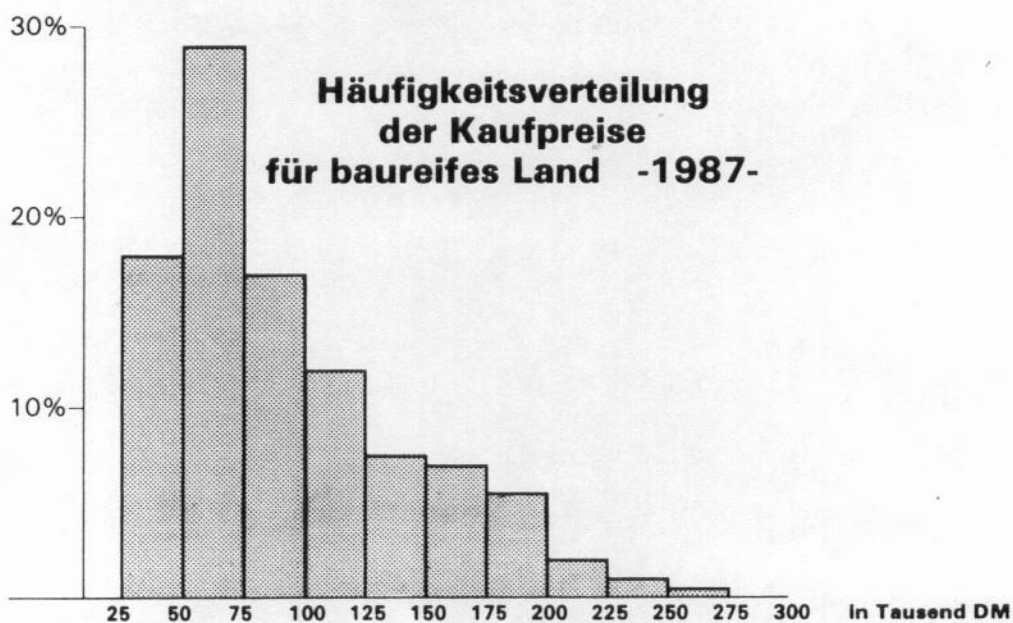


	Preisentwicklung DM/m²		Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
	1986	1987	
Breckerfeld	217	198	- 9 %
Ennepetal	181	191	+ 6 %
Gevelsberg	179	190	+ 6 %
Hattingen	251	280	+ 12 %
Herdecke	209	204	- 2 %
Schwelm	251	202	- 20 %
Sprockhövel	215	220	+ 2 %
Wetter	230	213	- 7 %

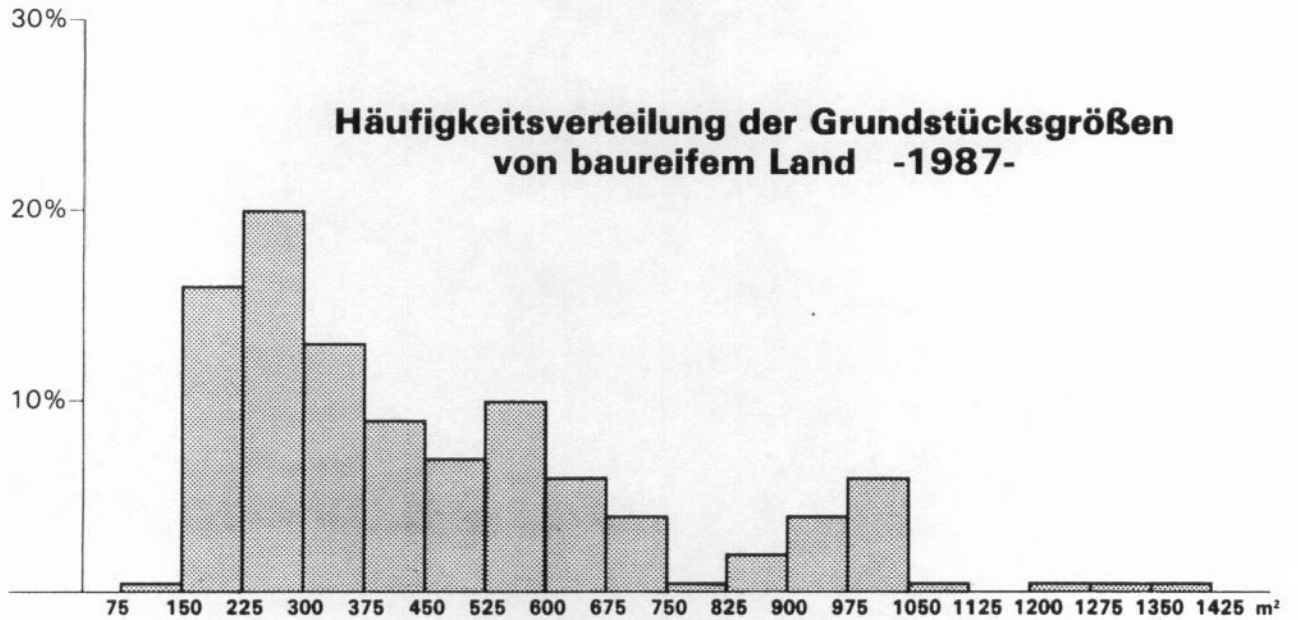
Die Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise 1987 für baureifes Land im Ennepe-Ruhr-Kreis zeigt, daß die meisten Preise zwischen 200 und 225 DM/m² liegt.



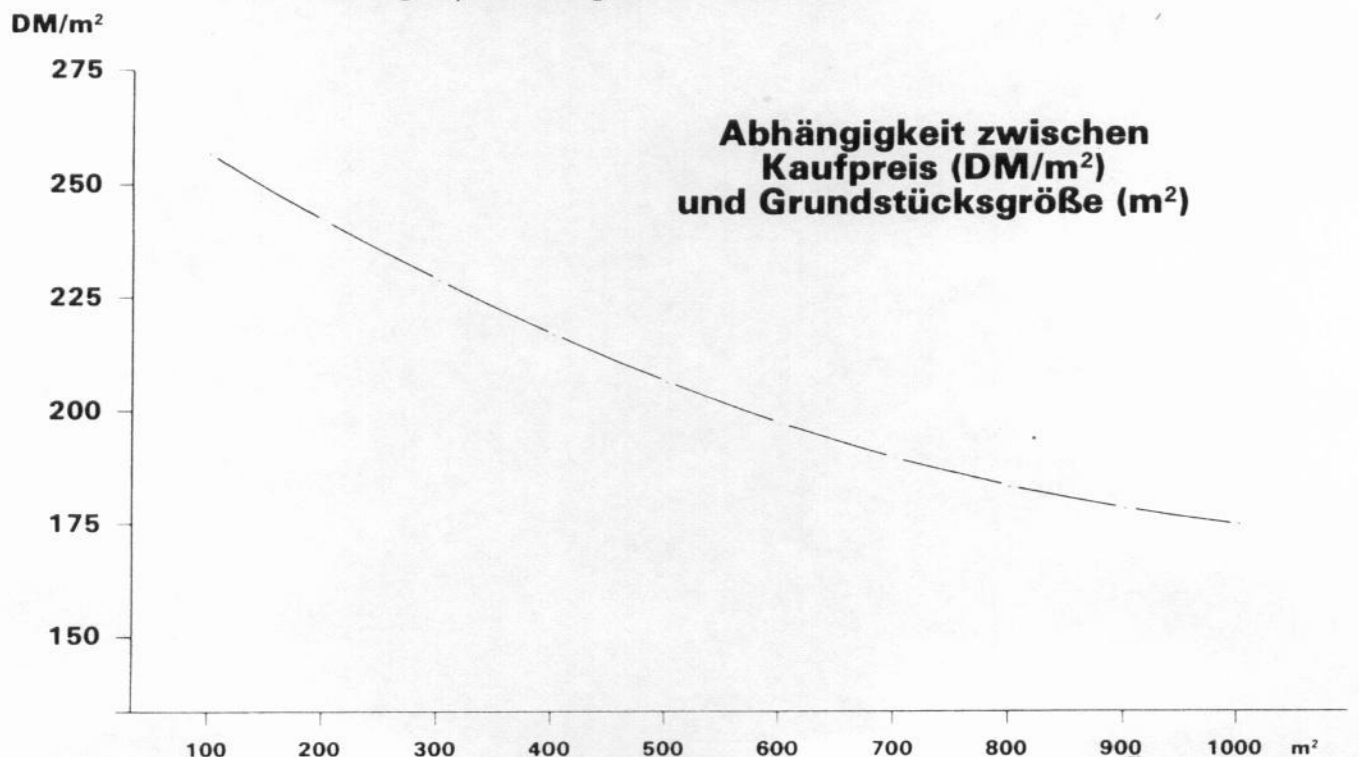
Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für baureifes Land 1987 ergibt, daß im Ennepe-Ruhr-Kreis nahezu 30 % der Grundstückskäufe zwischen 50 - 75.000 DM und ca. 65 % zwischen 25 - 100.000 DM liegen.



Die Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen für baureifes Land zeigt, daß Grundstücke von ca. 150 - 375 m² einen Marktanteil von ca. 50 % haben.



Eine Untersuchung der Abhängigkeit zwischen Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgrößen (m²) ergab, daß im Bereich der Grundstücksgrößen bis ca. 450 m² eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und der Grundstücksgröße besteht. Bei größeren Grundstücken ist die Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Grundstücksgröße weniger relevant.



2.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen stagnieren. Im Ennepe-Ruhr-Kreis werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Preise zwischen 30,-- und 60,-- DM/m² erzielt.

Die vom Gutachterausschuß ermittelten durchschnittlichen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen - erschließungsbeitragsfrei, in mittleren Lagen - betragen für die einzelnen kreisangehörigen Städte 1987:

Breckerfeld	40,-- DM/m ²
Ennepetal	45,-- DM/m ²
Gevensberg	50,-- DM/m ²
Hattingen	50,-- DM/m ²
Herdecke	55,-- DM/m ²
Schwelm	50,-- DM/m ²
Sprockhövel	50,-- DM/m ²
Wetter	55,-- DM/m ²

2.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen liegen zwischen 2 und 5 DM/m² und für forstwirtschaftliche Flächen zwischen 1 und 3 DM/m² (einschl. Aufwuchs).

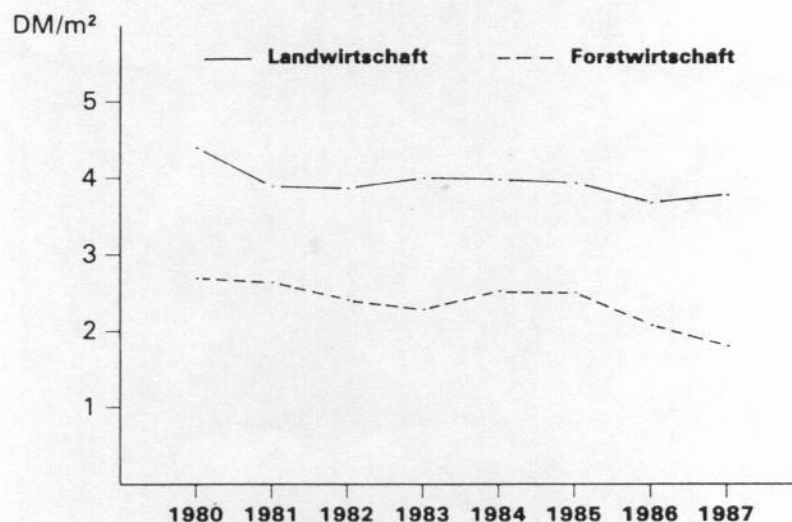
Die Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Ennepe-Ruhr-Kreis von 1980 - 1986 (Gleitendes Mittel) und die die Durchschnittspreise 1987 sind aus der Graphik bzw. den Tabellen zu entnehmen.

Landwirtschaftl. Flächen

1980	-	4,40	DM/m ²
1981	-	3,90	DM/m ²
1982	-	3,87	DM/m ²
1983	-	4,00	DM/m ²
1984	-	3,98	DM/m ²
1985	-	3,94	DM/m ²
1986	-	3,68	DM/m ²
1987	-	3,78	DM/m ²

Forstwirtschaftl. Flächen

1980	-	2,70	DM/m ²
1981	-	2,65	DM/m ²
1982	-	2,42	DM/m ²
1983	-	2,29	DM/m ²
1984	-	2,53	DM/m ²
1985	-	2,51	DM/m ²
1986	-	2,07	DM/m ²
1987	-	1,81	DM/m ²

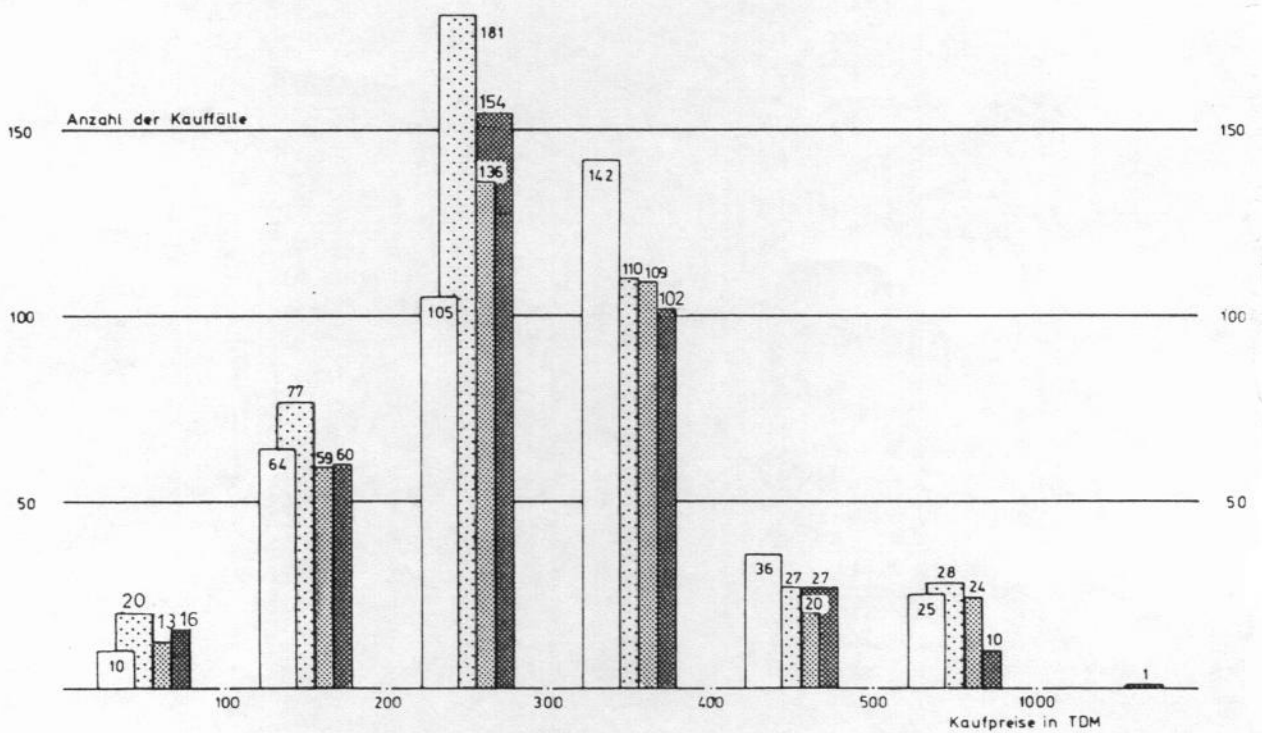


3. Kaufpreisschwerpunkte

3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Kaufpreise	1984	1985	1986	1987
TDM				
bis 100	3 %	5 %	4 %	4 %
100 - 200	17 %	17 %	16 %	16 %
200 - 300	27 %	41 %	37 %	42 %
300 - 400	37 %	25 %	30 %	28 %
400 - 500	9 %	6 %	6 %	7 %
500 - 1.000	7 %	6 %	7 %	3 %

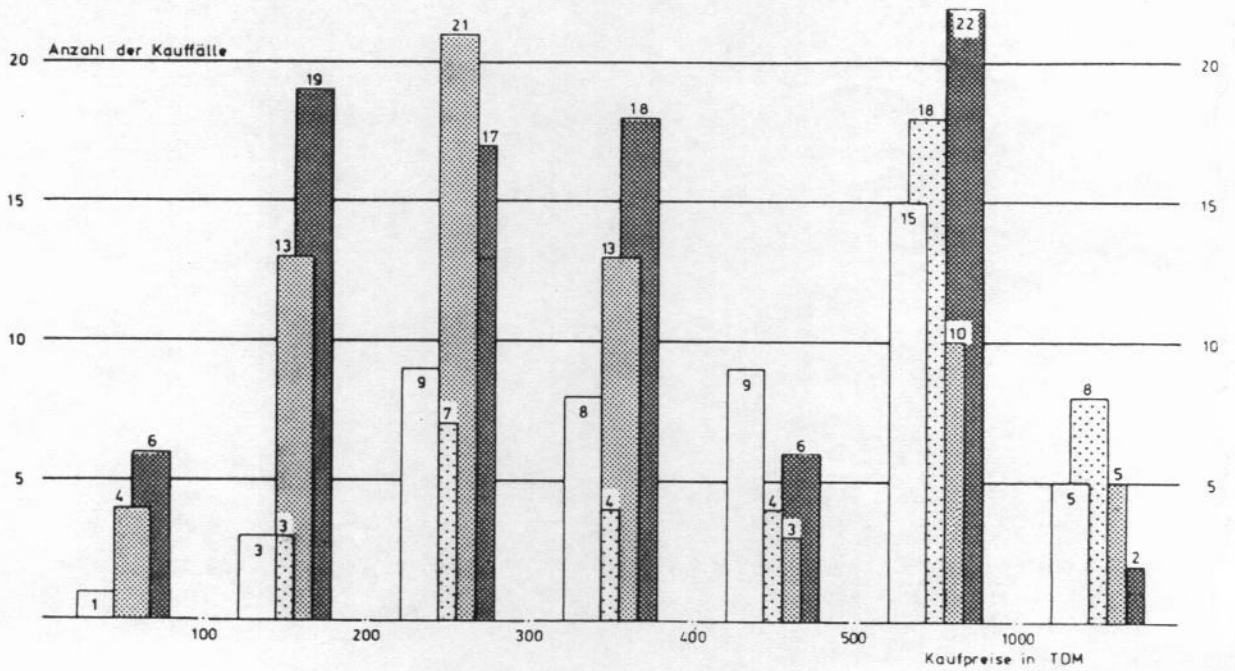
1984 - 382 Kauffälle
 1986 - 361 Kauffälle
 1985 - 443 Kauffälle
 1987 - 370 Kauffälle



3.2 Mehrfamilienhäuser

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

1984 - 50 Kauffälle
 1986 - 69 Kauffälle
 1985 - 44 Kauffälle
 1987 - 90 Kauffälle



3.3 Wohnungseigentum

Kaufpreise TDM	1984	1985	1986	1987
bis 100	16 %	19 %	19 %	43 %
100 - 200	41 %	56 %	54 %	43 %
200 - 300	38 %	21 %	21 %	13 %
300 - 400	4 %	3 %	3 %	1 %
400 - 500	1 %	1 %	1 %	0 %
500 - 1.000	-	-	2 %	0 %
über 1.000	-	-	0 %	0 %

1984 - 592 Kauffälle
 1986 - 473 Kauffälle
 1985 - 545 Kauffälle
 1987 - 565 Kauffälle

