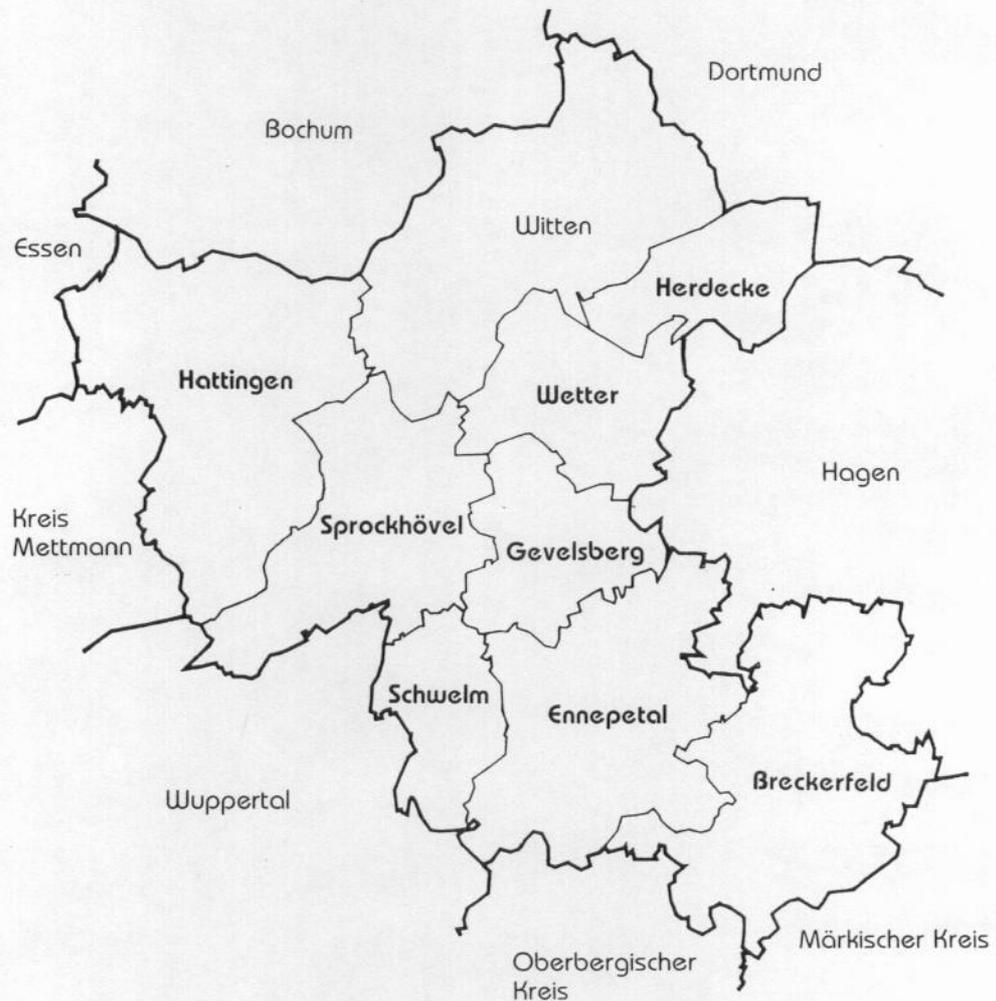




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis



Grundstücksmarktbericht
Ennepe-Ruhr-Kreis

1990

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis**

März 1991

Grundstücksmarktbericht 1990

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle:

Hauptstraße 92, 5830 Schwelm

Telefon: 02336 / 806 - 2400

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen.....	4
2. Grundstücksmarkt 1990 - Zahlen, Daten, Fakten im Überblick.....	5
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz.....	6
4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke.....	10
4.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen.....	10
4.2 Wohnbauflächen für Geschoßwohnungsbau.....	18
4.3 Gewerbliche Bauflächen.....	18
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	19
5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke.....	22
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	22
5.2 Mehrfamilienhäuser.....	23
5.3 Wohnungs- und Teileigentum.....	24
6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	25
6.1 Bodenpreisindexreihen.....	25
6.2 Liegenschaftszinssätze.....	29
6.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.....	30
7. Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	31
7.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen.....	32
7.2 Wohnbauflächen für Geschoßwohnungsbau.....	33
7.3 Gewerbliche Bauflächen.....	33

1. Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht stellt die Entwicklung des Grundstücksmarktes (Umsatz- und Preisentwicklung) dar und gibt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für das Jahr 1990 wieder.

Die veröffentlichten Daten sollen zur besseren Einschätzung der Marktlage dienen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung. Nach § 195 Bau-gesetzbuch haben alle beurkundeten Stellen dem Gutachter-ausschuß Abschriften von Verträgen zu übersenden, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erb-baurecht zu begründen. Dies gilt auch z.B. für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, den Grenzre-gelungsbeschluß und für den Zuschlag in einem Zwangsversteige-rungsverfahren.

Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, daß der Gut-achterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist und daß marktkonforme Daten ermit-telt werden können.

Die Angaben im Grundstücksmarktbericht gelten für den En-nepe-Ruhr-Kreis, mit Ausnahme der Stadt Witten. In der Stadt Witten als "Große kreisangehörige Gemeinde" wurde ein eige-ner Gutachterausschuß gebildet.

Strukturdaten / Flächennutzung							Ennepe-Ruhr-Kreis
Gebiets- körperschaft	Fläche		Einwohner *	Wohn- flächen km ²	Gemischte Nutzung km ²	Gewerbe/ Industrie km ²	Land-/ Forstw. km ²
	am 31.12.1989 km ²	Anzahl je km ²					
Breckerfeld	58,6	8.078	138	1,1	0,1	0,2	53,0
Ennepetal	57,4	33.802	589	4,2	0,3	1,4	45,7
Gevelsberg	26,3	32.793	1.248	3,6	0,3	1,1	16,2
Hattingen	71,4	57.209	802	6,0	0,4	2,3	52,3
Herdecke	22,4	25.868	1.155	3,5	0,2	0,3	14,1
Schwelm	20,5	29.879	1.458	3,0	0,3	1,1	12,1
Sprockhövel	47,8	24.225	507	4,2	0,3	0,8	35,8
Wetter (Ruhr)	31,4	28.425	904	3,3	0,2	1,1	21,3
(Witten	72,4	104.701	1.447	10,2	0,9	3,0	42,5)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,2	344.980	854	39,1	3,0	11,3	293,0

* Einwohnerstatistik - Fortschreibungsergebnisse auf der Basis der Volkszählung vom 25.5.1987 nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW -

2. Grundstücksmarkt 1990 - Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Grundstückskaufpreise sind im Ennepe-Ruhr-Kreis 1990 weiter gestiegen. Die Kaufpreise bestätigen den bereits seit 1988 einsetzenden Aufwärtstrend auf dem Grundstücksmarkt.

Grundstücksmarkt 1990

Ennepe-Ruhr-Kreis

Teilmarkt - unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
- Wohnbauflächen Eigentumsmaßnahmen, erschließungsbeitragsfrei	244 DM/m ²	(175-325 DM/m ²)	steigend
- Wohnbauflächen Geschoßwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	230 DM/m ²	(160-320 DM/m ²)	steigend
- Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	55 DM/m ²	(40-60 DM/m ²)	leicht steigend
Landwirtschaftl. Flächen	3,45 DM/m ²	(2,00-6,00 DM/m ²)	leicht steigend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	1,90 DM/m ²	(1,70-2,20 DM/m ²)	fallend
"begünstigte" landw. Flächen	16 DM/m ²	(7-30 DM/m ²)	stagnierend

Teilmarkt - bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- und Zweifamilien- wohnhäuser	350.000 DM	(240-460 TDM)	leicht steigend
Mehrfamilien- wohnhäuser	395.000 DM	(340-450 TDM)	leicht steigend
Wohnungseigentum	192.000 DM	(170-215 TDM)	leicht steigend
- Neubauten	2.925 DM/m ²	(2.800-3.200 DM/m ²)	stagnierend
- Weiterveräußerung/Umwandlung	2.050 DM/m ²	(1.700-2.600 DM/m ²)	steigend

3. Entwicklung des Grundstücksmarktes - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1990 insgesamt

1.964 Kaufverträge

mit einem Geldumsatzvolumen von

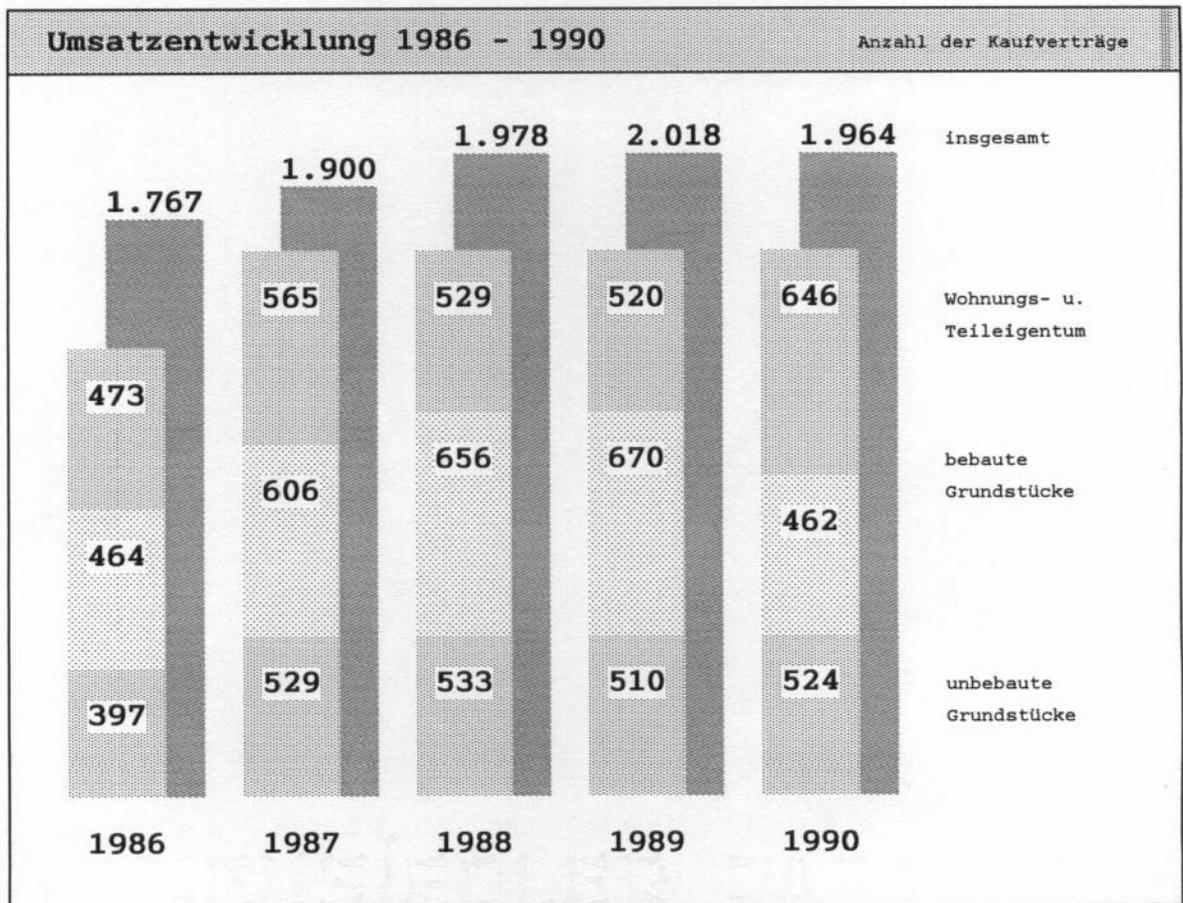
356 Mio DM

zugeleitet worden.

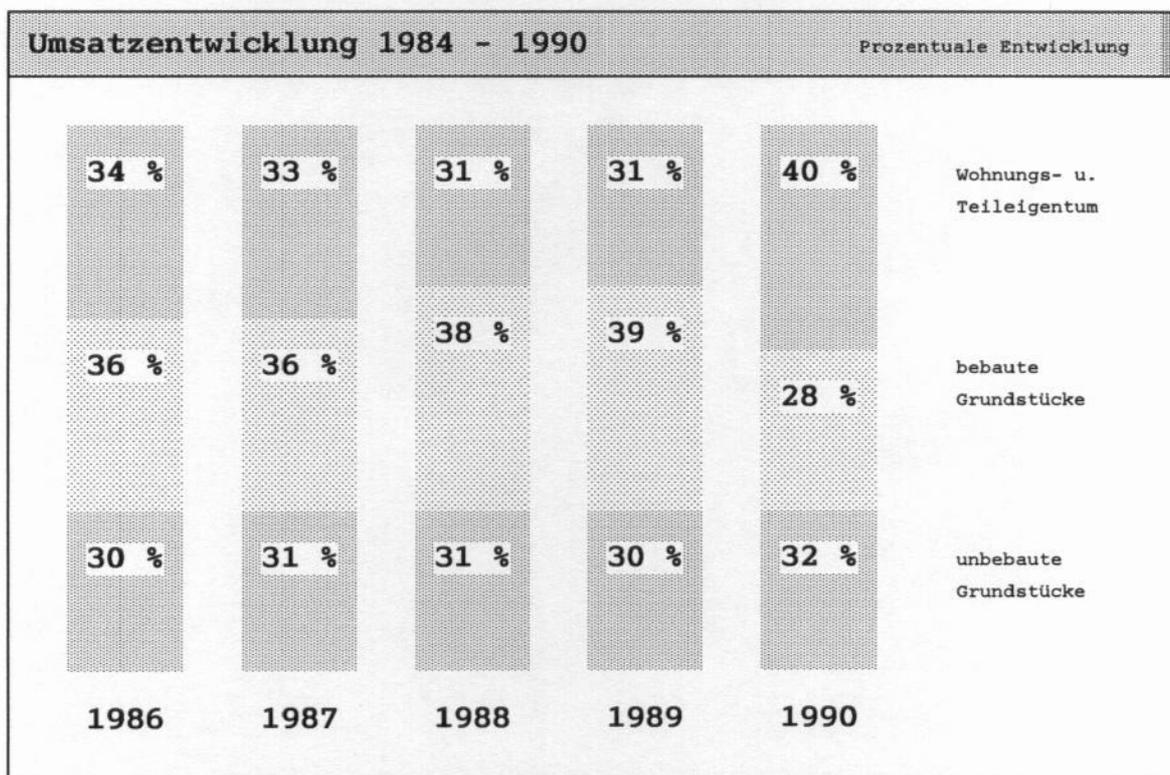
Hiervon waren ca. 332 Kaufverträge (1989 = 318) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet (Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung).

Bei den Kaufverträgen wird nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke unterschieden.

Die wertrelevanten Daten für das Jahr 1990 und die Entwicklung der letzten Jahre (Anzahl, Geldumsatz), differenziert nach Teilmärkten, sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



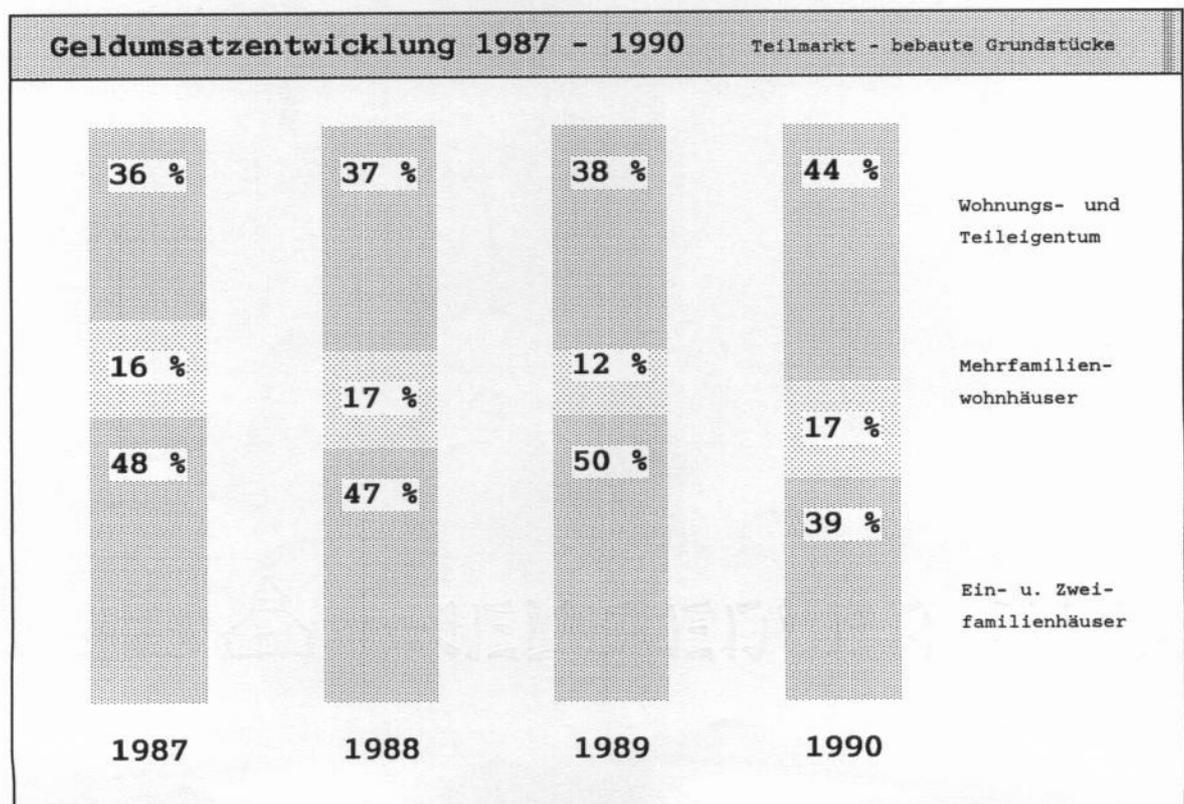
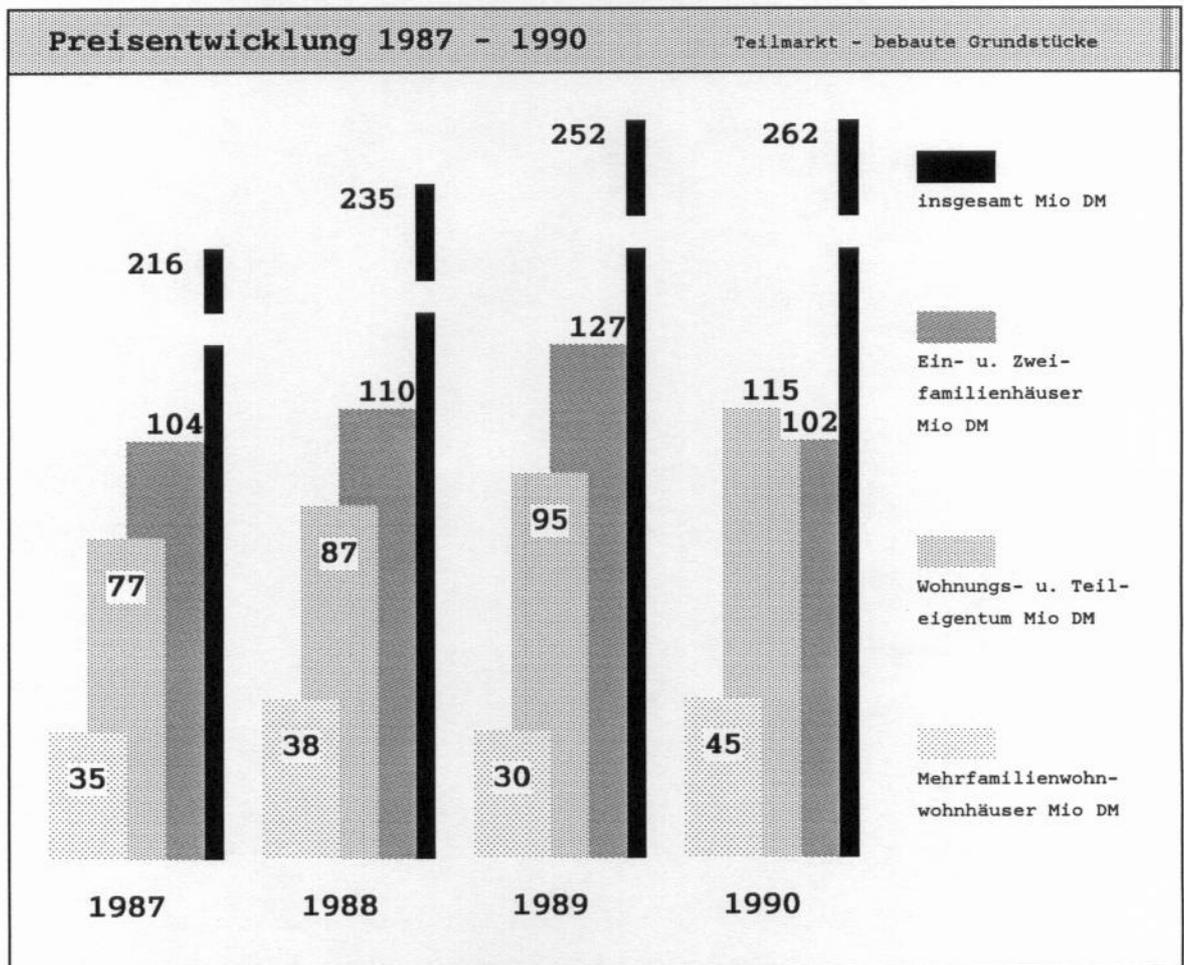
Die relativen Anteile der einzelnen Teilmärkte haben sich von 1986 bis 1989 kaum verändert. 1990 ist der Anteil der unbebauten Grundstücke konstant geblieben, der Anteil von Wohnungs- und Teileigentum ist stark gestiegen, während der Anteil der bebauten Grundstücke zurückgegangen ist.



Kaufverträge 1990 (Teilmärkte) Ennepe-Ruhr-Kreis

	Anzahl	Anteil
Unbebaute Grundstücke		
- Bauland (Wohnen)	201	12 %
- Land- u. forstw. Flächen	81	5 %
- Bauland (Gewerbe)	15	1 %
- Rohbauland	8	1 %
- Erbbaurechte	7	0 %
- Bauerwartungsland	2	0 %
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	<u>210</u>	<u>13 %</u>
	524	32 %
Bebaute Grundstücke		
- Wohnungs- und Teileigentum	646	40 %
- Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	283	17 %
- Mehrfamilienhäuser	103	6 %
- Erbbaurechte	29	2 %
- Gewerbeobjekte	28	2 %
- Sonstige Gebäude	<u>19</u>	<u>1 %</u>
	1108	68 %
	<u>1632</u>	<u>100 %</u>

Der Geldumsatz (Ein-, Zwei- u. Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungs- u. Teileigentum) hat sich von 1987 bis 1989 durchschnittlich um + 7 % entwickelt. 1990 ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % gestiegen.



Kaufverträge 1990 (Teilmärkte)		Ennepe-Ruhr-Kreis
	Geldumsatz Mio DM	Anteil
Unbebaute Grundstücke		
- Bauland (Wohnen)	35,7	10 %
- Rohbauland	7,0	2 %
- Land- u. forstw. Flächen	4,9	1 %
- Bauland (Gewerbe)	2,5	1 %
- Bauerwartungsland	0,4	0 %
- Erbbaurechte	-	-
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	<u>2,8</u>	<u>1 %</u>
	53,3	15 %
Bebaute Grundstücke		
- Wohnungs- und Teileigentum	114,9	32 %
- Ein- u. Zweifamilien- wohnhäuser	102,4	29 %
- Mehrfamilienhäuser	45,3	13 %
- Gewerbeobjekte	33,4	9 %
- Erbbaurechte	5,6	2 %
- Sonstige Gebäude	<u>0,8</u>	<u>0 %</u>
	302,4	85 %
	<u>355,7</u>	<u>100 %</u>

3. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt -unbebaute Grundstücke- wird in den folgenden Grundstückszustands- und Entwicklungsstufen analysiert:

- baureifes Land
 - .Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen
 - .Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau
 - .Gewerbliche Bauflächen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - .Landwirtschaftliche Flächen
 - .Forstwirtschaftliche Flächen

3.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Bei Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, die ein- und zweigeschossig bebaut werden können.

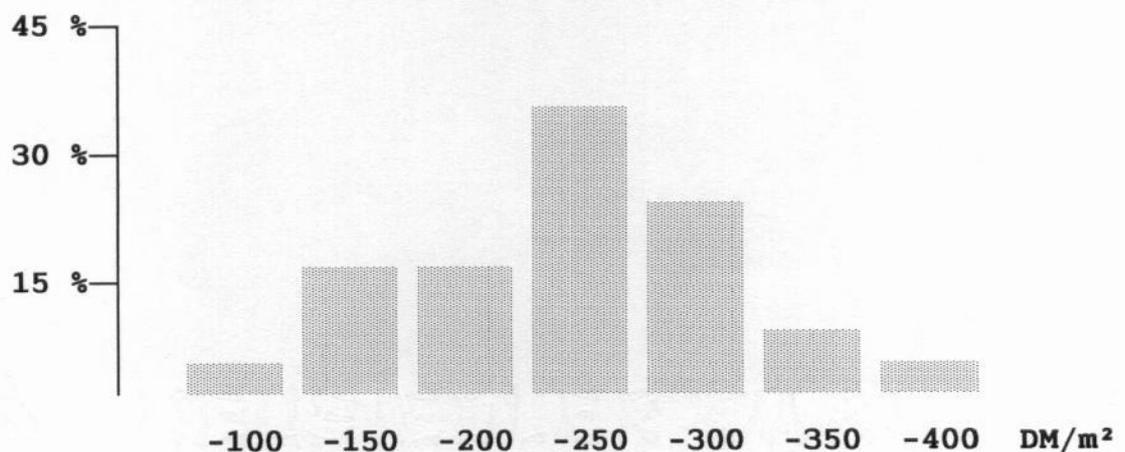
Zur Auswertung konnten 176 Kaufverträge (ca. - 27 % gegenüber dem Vorjahr) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 244 DM/m², der gegenüber 1989 um ca. 4 % höher ist.

Wohnbauflächen - Eigentumsmaßnahmen erschließungsbeitragsfrei

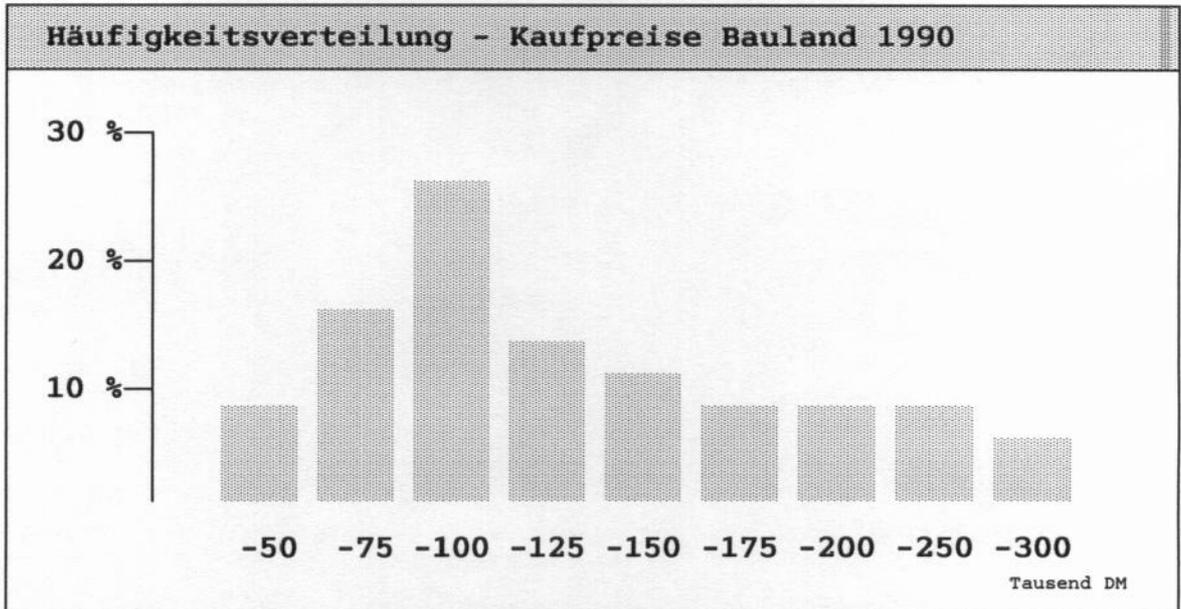
244 DM/m²

(Preisspanne: 175 - 325 DM/m²)

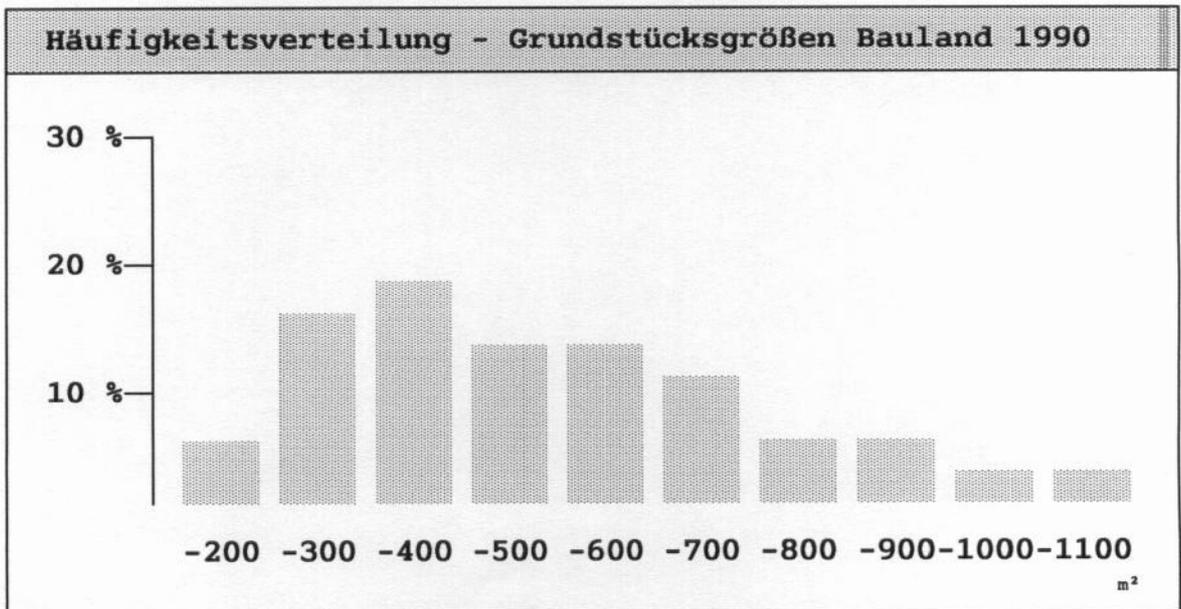
Häufigkeitsverteilung - Bauland (DM/m²) 1990



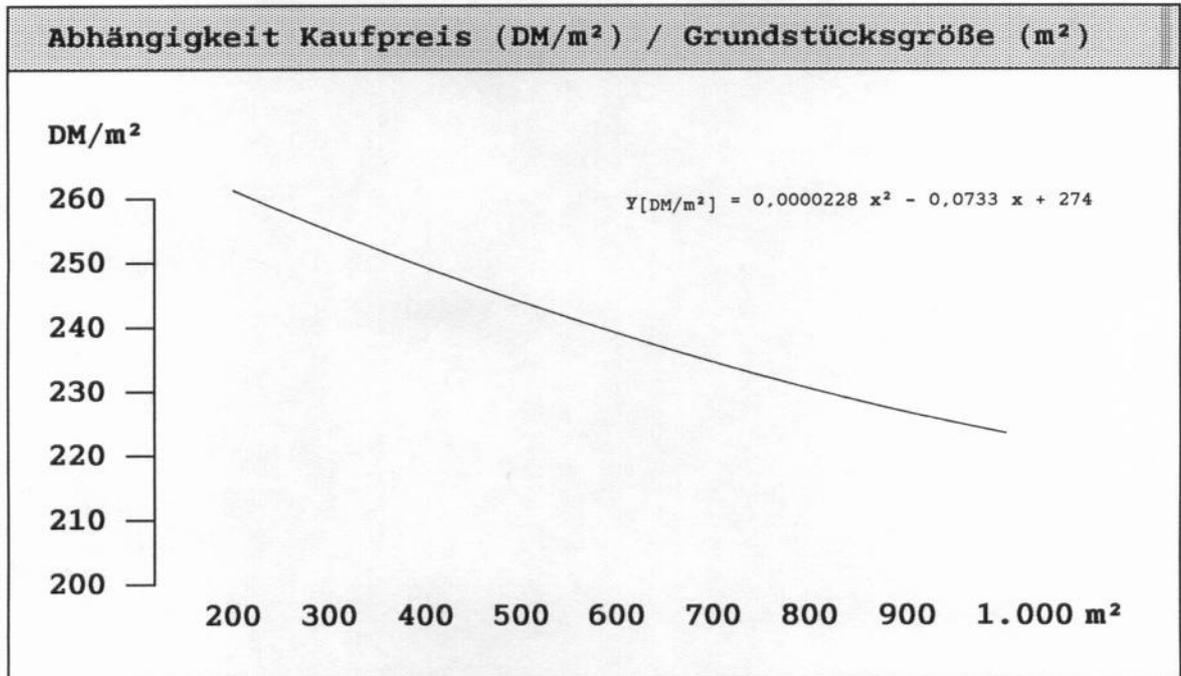
Das Histogramm -relative Häufigkeitsverteilung der Baulandpreise- zeigt, daß ca. 50 % der Gesamtkaufpreise zwischen 50.000 und 125.000 DM und ca. 12 % zwischen 200.000 und 300.000 DM liegen.



Aus dem Histogramm -relative Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen- ist ersichtlich, daß ca. 70 % der Grundstücksflächen zwischen 200 und 700 m² liegen.



Eine Regression -2. Grades- hat ergeben, daß zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²), insbesondere zwischen den Grundstücksgrößen 200 - 400 m², eine Abhängigkeit besteht.

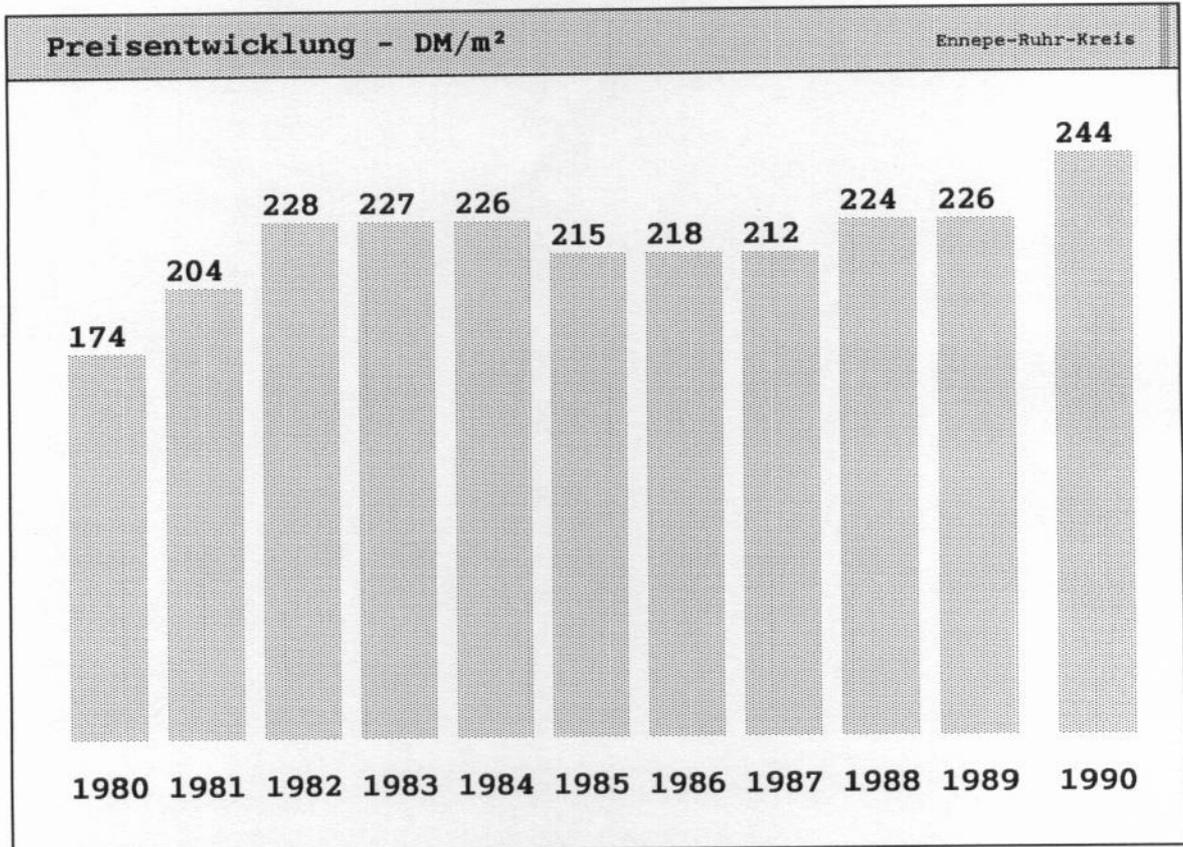


Die Durchschnittspreise - DM/m² und die Anzahl der Kaufverträge für das Jahr 1990 für die kreisangehörigen Gemeinden und der Durchschnittswert im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Vergleich der nachfolgenden Graphik zu entnehmen.

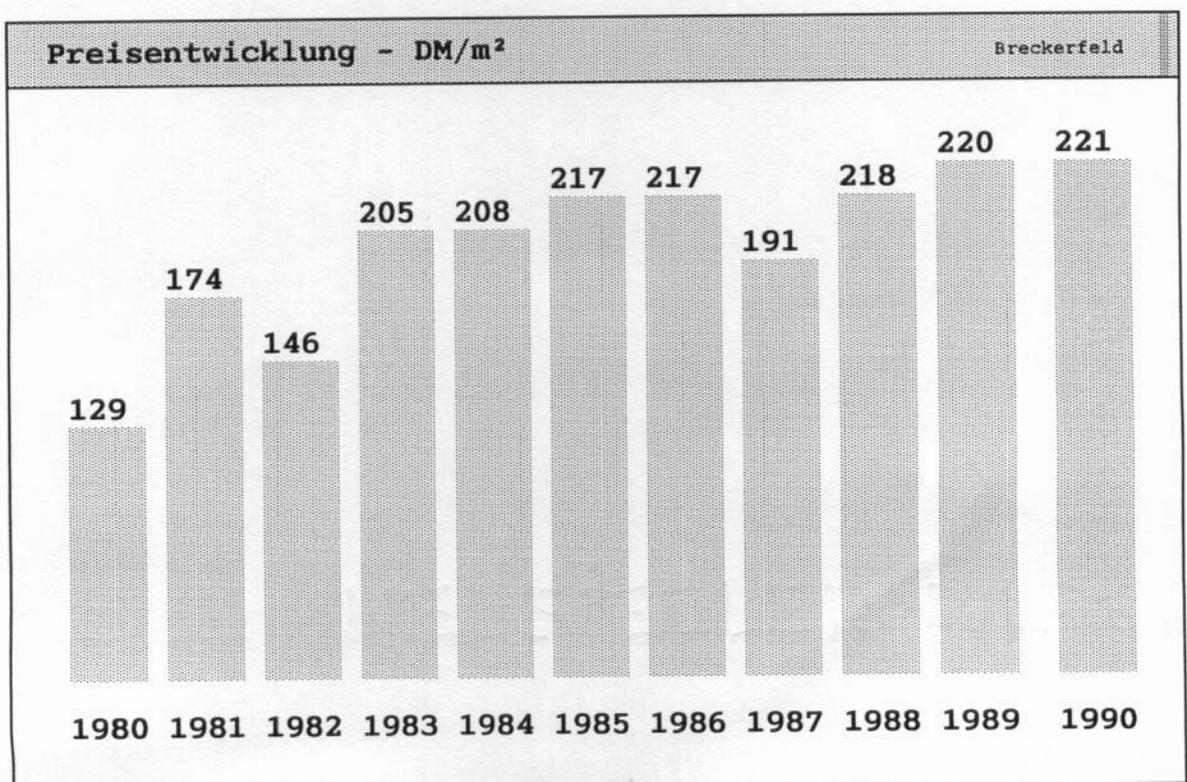
Bodenpreise 1990 (DM/m²) / (Anzahl der Kaufverträge)

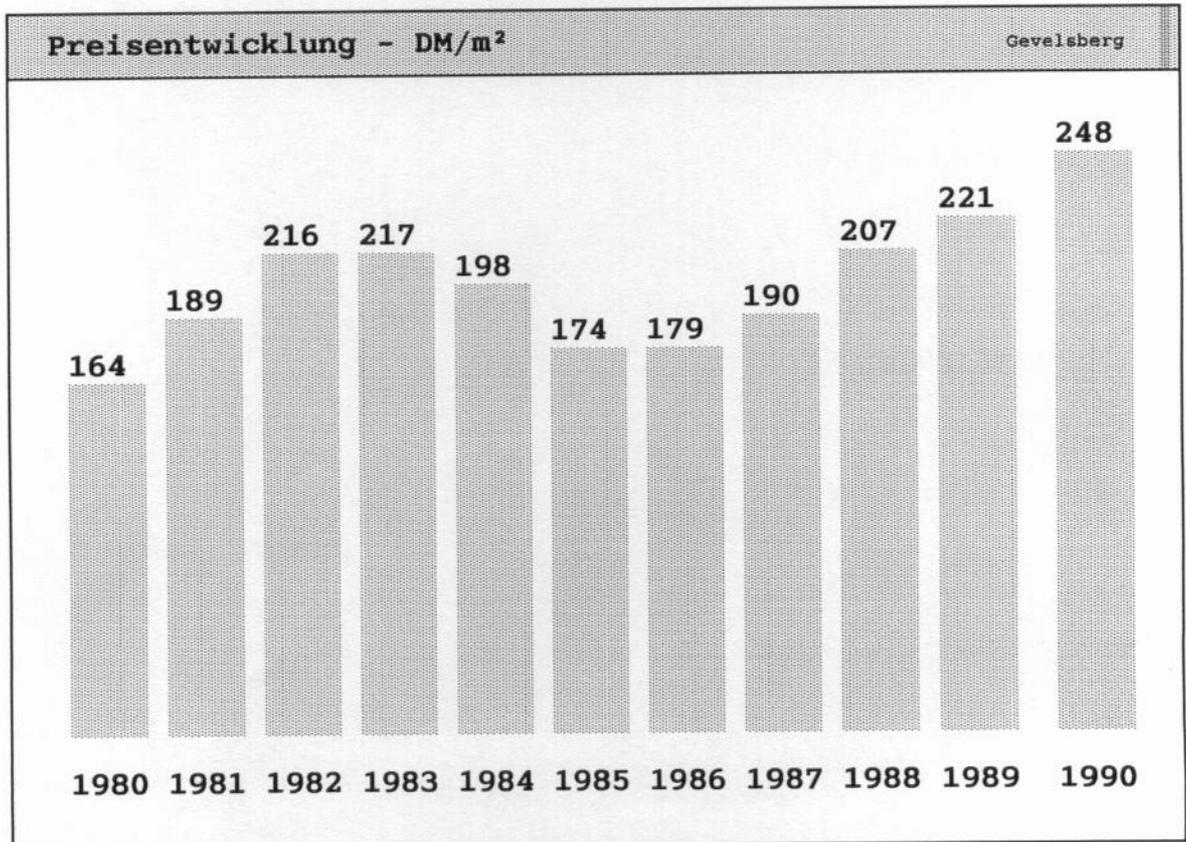
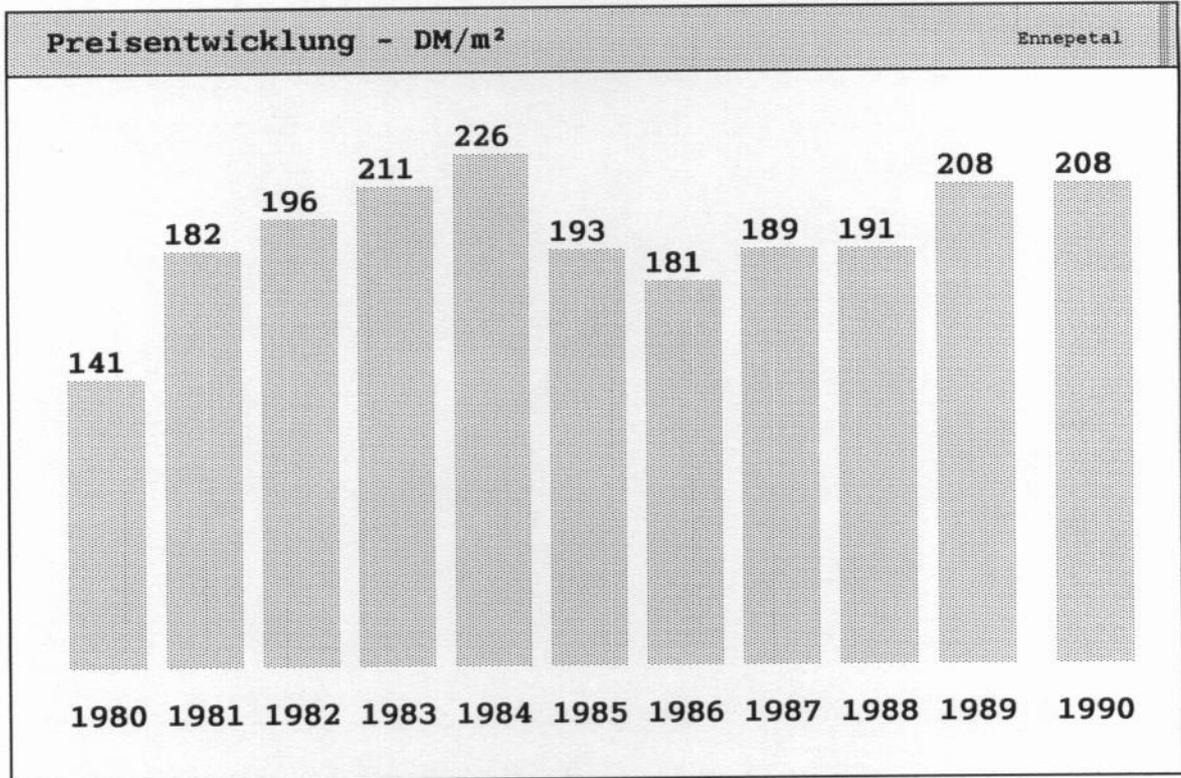
Hattingen (13)	289 DM/m ²
Sprockhövel (18)	288 DM/m ²
Wetter (32)	260 DM/m ²
Schwelm (09)	253 DM/m ²
Gevensberg (32)	248 DM/m ²
Breckerfeld (32)	221 DM/m ²
Herdecke (23)	213 DM/m ²
Ennepetal (17)	208 DM/m ²
Ennepe-Ruhr-Kreis (176)	244 DM/m ²

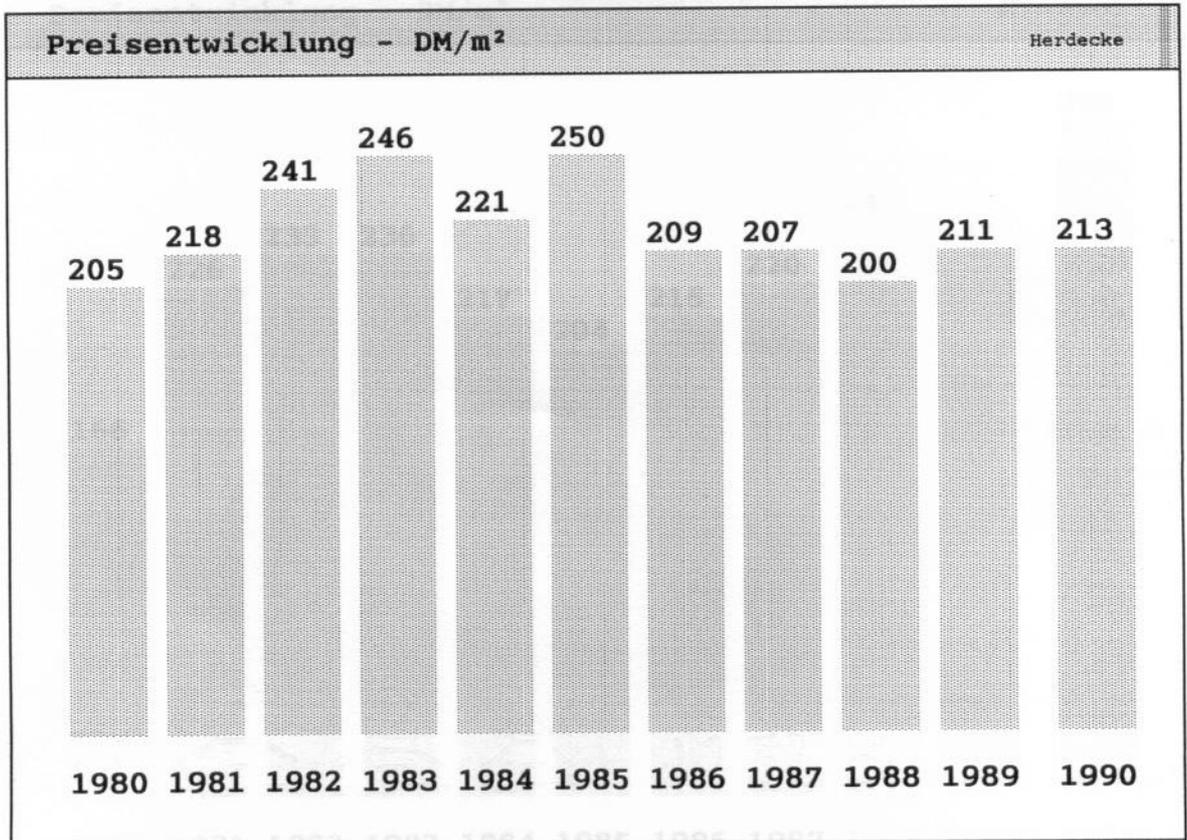
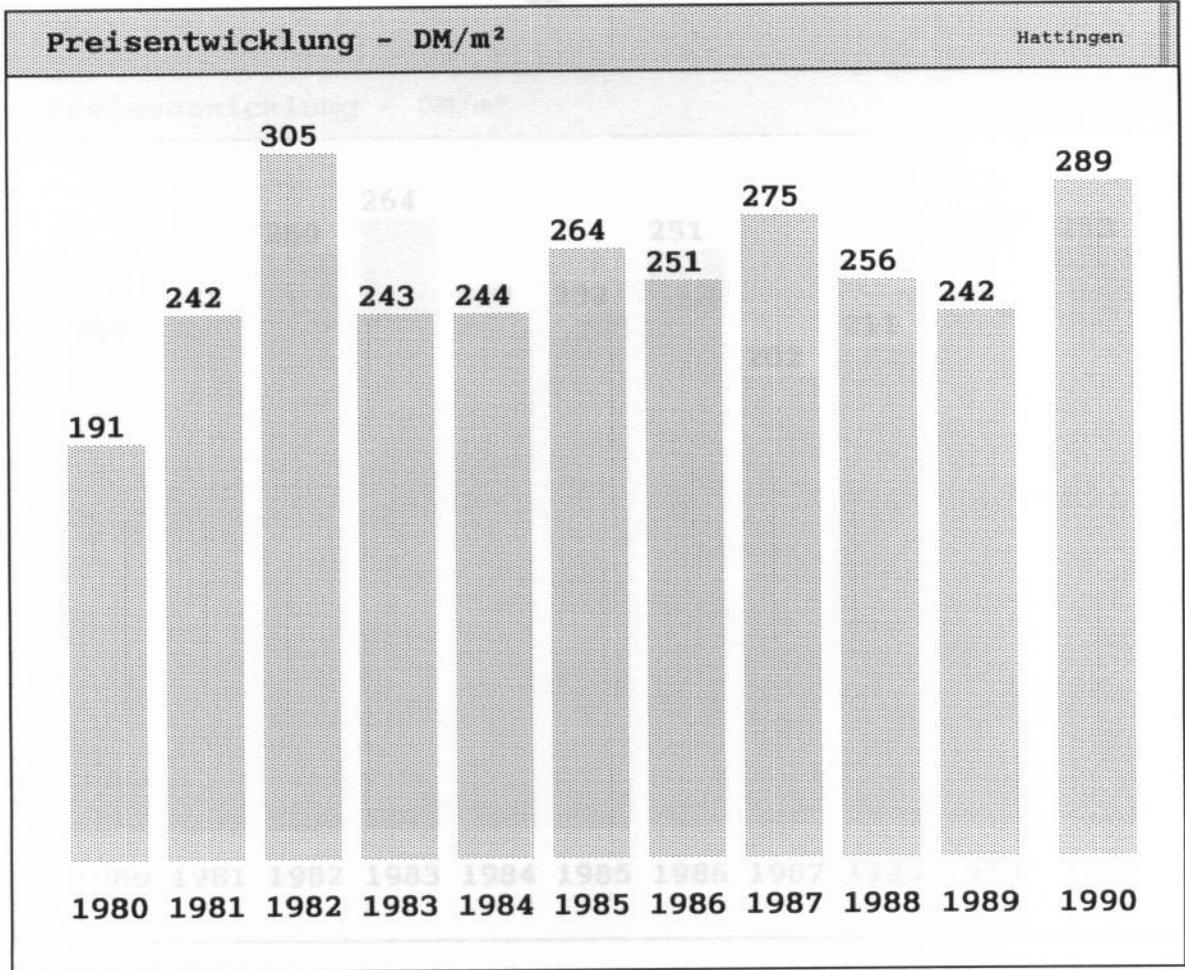
Die Preisentwicklung in DM/m² von 1980 bis 1990 zeigt, daß sich die Kaufpreise für Bauland von 1980 bis 1982 steigend entwickelt haben. Ab 1983 stagnierten die Kaufpreise bis 1987 (Tendenz: leicht fallend) und stiegen ab 1988 wieder an. Das Preisniveau von 1982 wurde 1989 fast erreicht und ist 1990 deutlich überschritten worden.

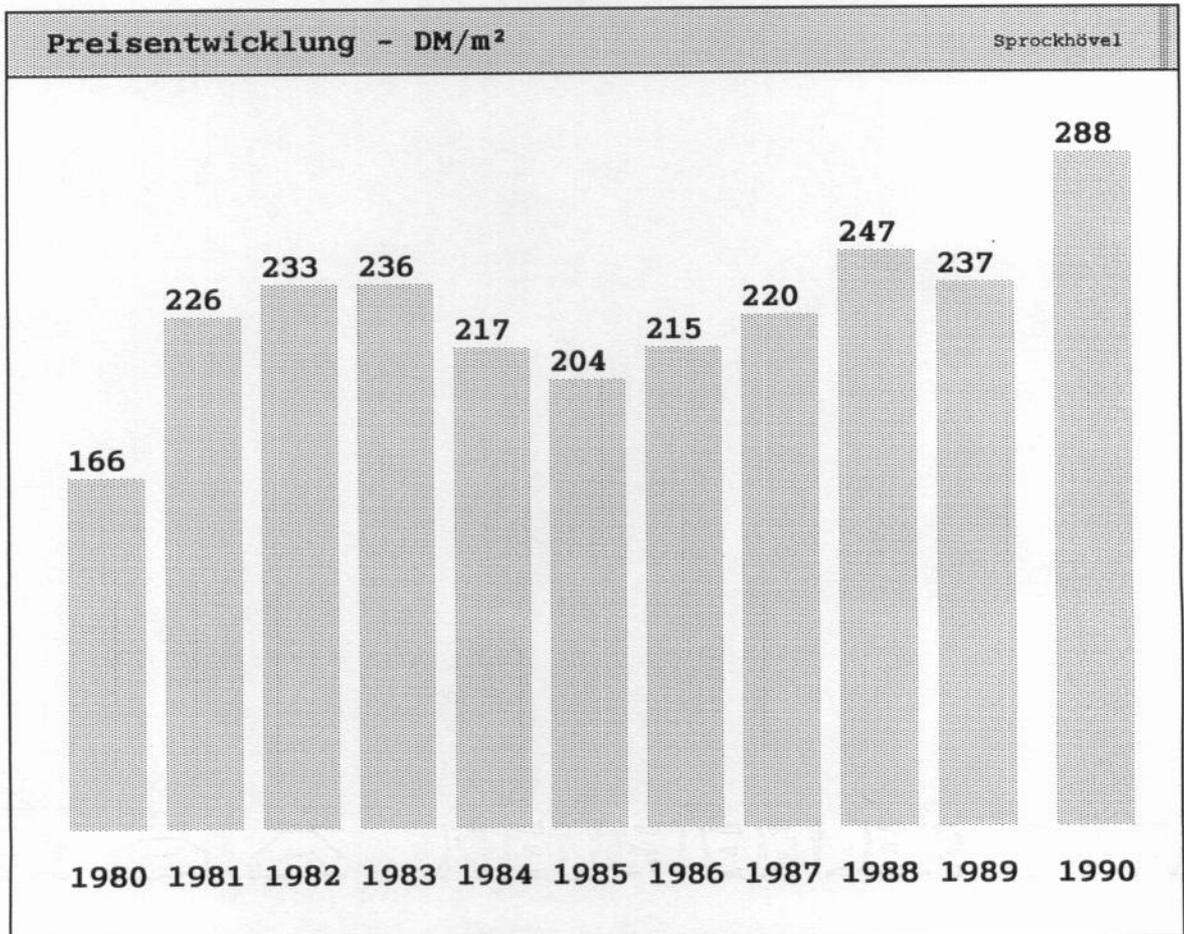
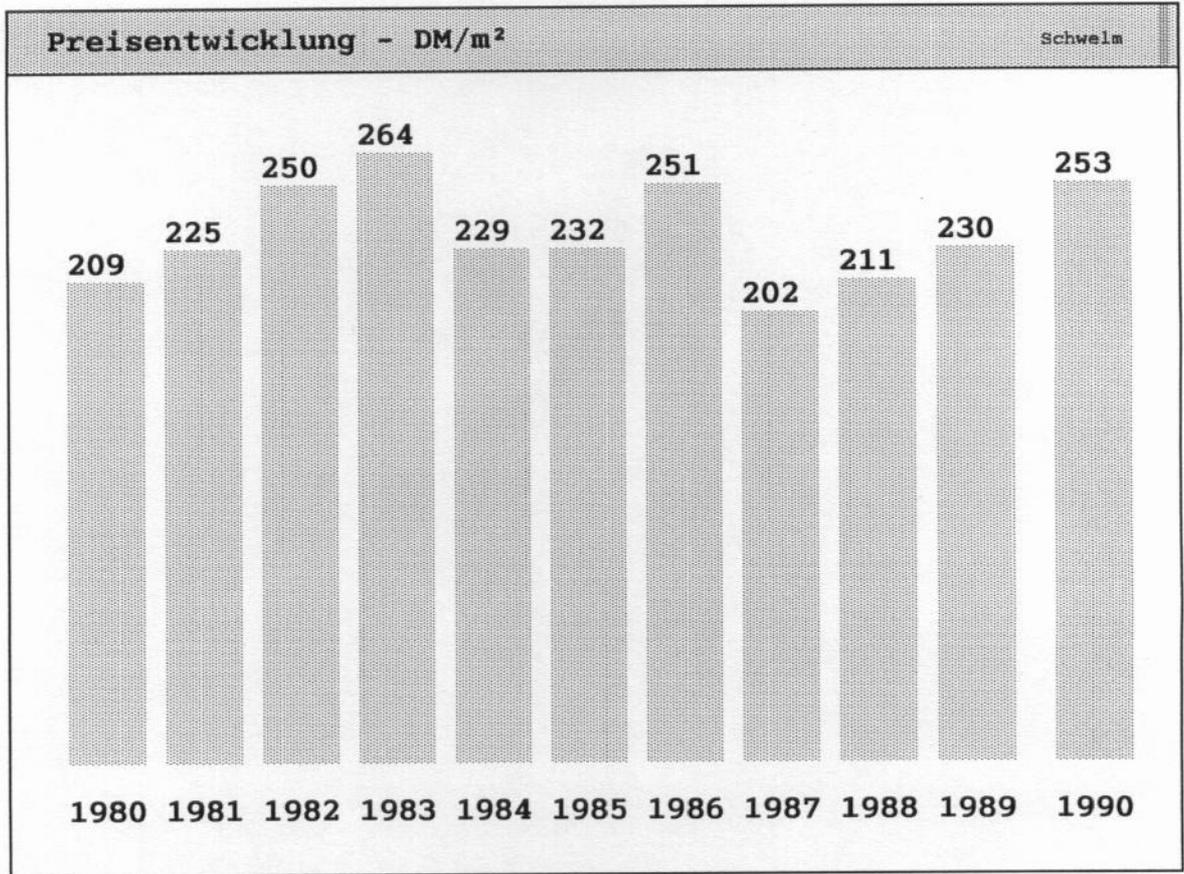


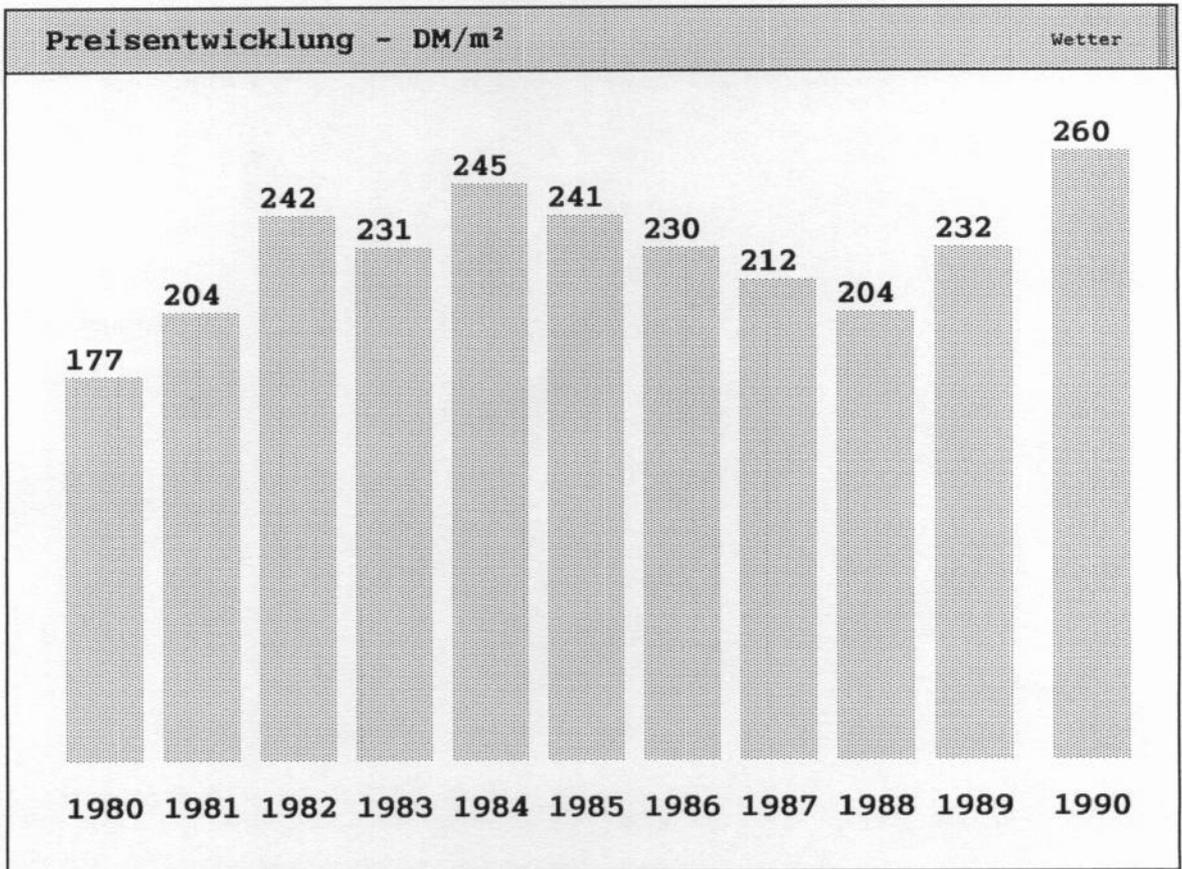
Preisentwicklung - Durchschnittspreise (DM/m²) der kreisangehörigen Gemeinden:











3.2 Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau

Bei den Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau handelt es sich um Grundstücke, die mehrgeschossig zur Vermietung bebaut werden können.

Zur Auswertung konnten 25 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau
erschließungsbeitragsfrei**

230 DM/m²

(Preisspanne: 160 - 320 DM/m²)

Preisspanne der Gesamtkaufpreise: 210.000 - 290.000 DM

Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 1.200 m²
(Spanne 900 - 1.500 m²).

3.3 Gewerbliche Bauflächen

Insgesamt konnten 13 Kauffälle für das Jahr 1990 ausgewertet werden. Hiernach ergab sich im Ennepe-Ruhr-Kreis folgender Bodenpreis:

**Gewerbliche Bauflächen
erschließungsbeitragsfrei**

55 DM/m²

(Preisspanne: 40 - 60 DM/m²)

Preisspanne der Gesamtkaufpreise: 110.000 - 190.000 DM

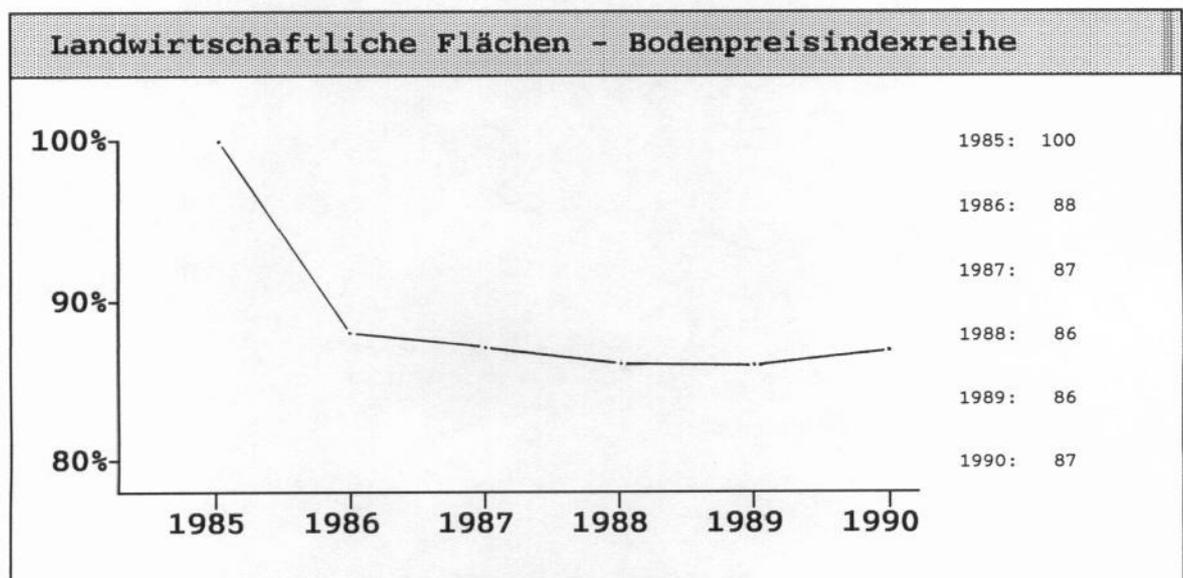
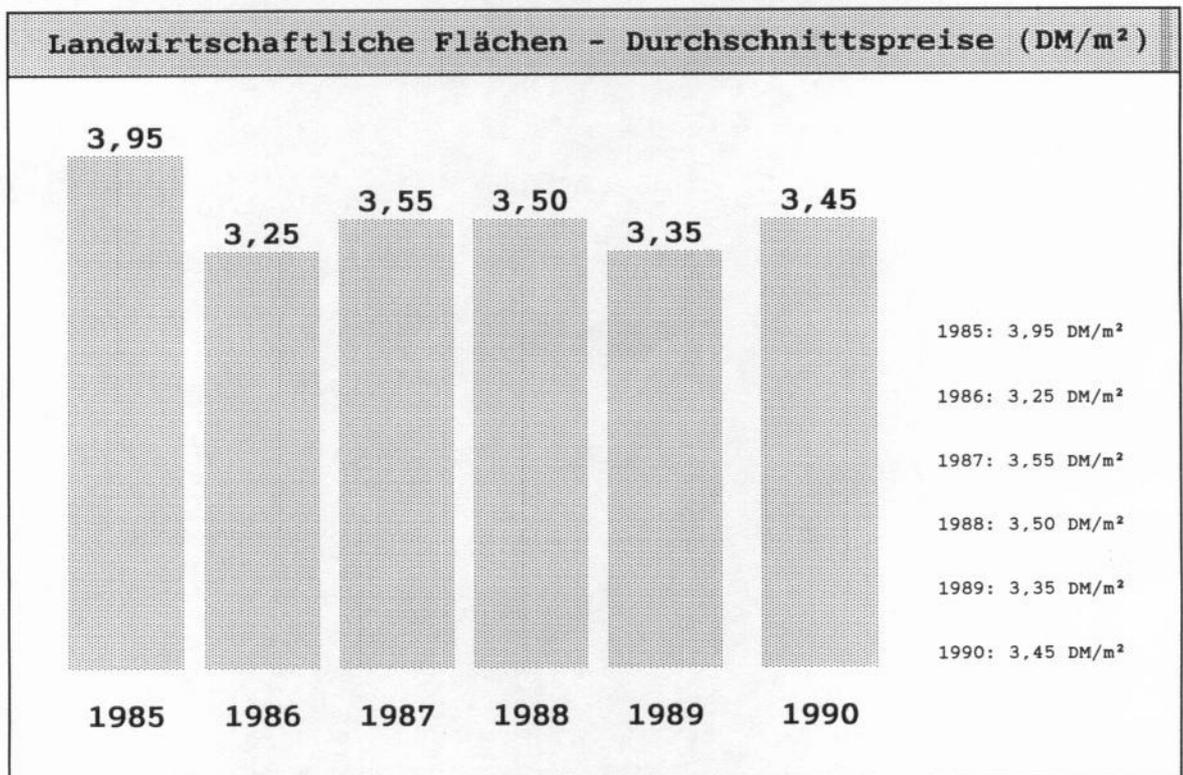
Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 3.300 m²
(Spanne 2.600 - 4.000 m²).

3.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreise für landwirtschaftliche Grundstücke liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis zwischen 2 und 6 DM/m². Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.

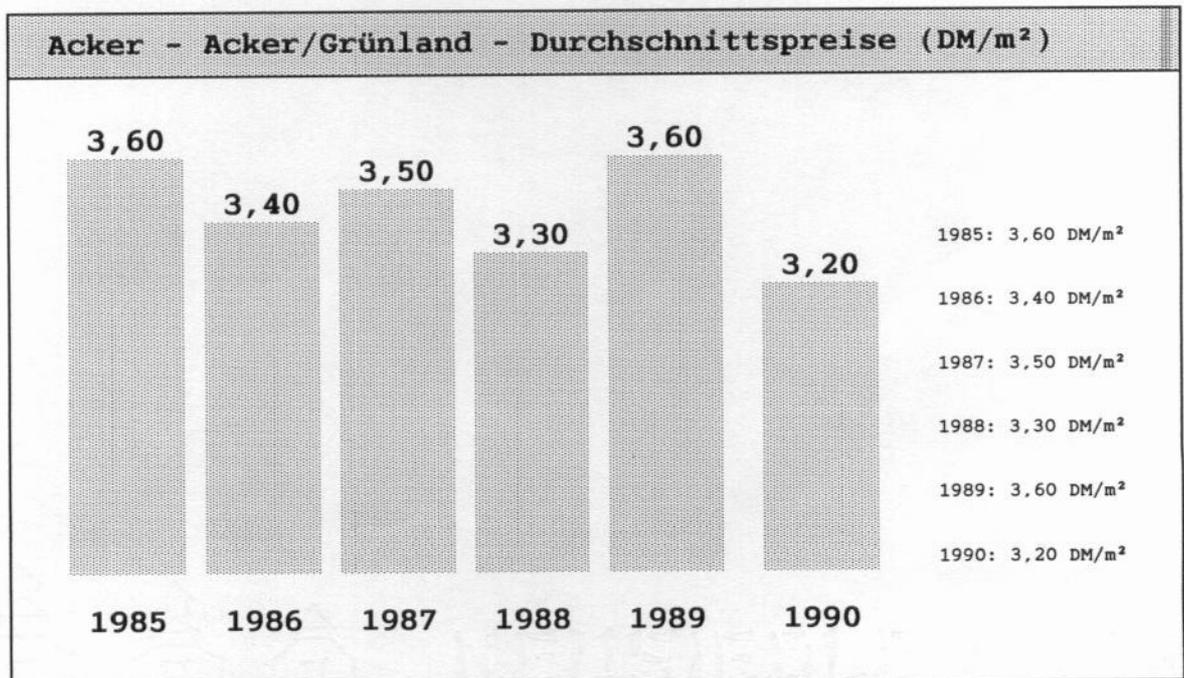


Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis/m² und der Bodenschätzung konnte allgemein nicht festgestellt werden.

Die Unterteilung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in die Kategorien Acker und Acker/Grünland ergab, daß für Flächen mit der Ackerzahl 40 - 49 durchschnittlich höhere Preise gezahlt wurden, als für Flächen mit der Ackerzahl 30 - 39.

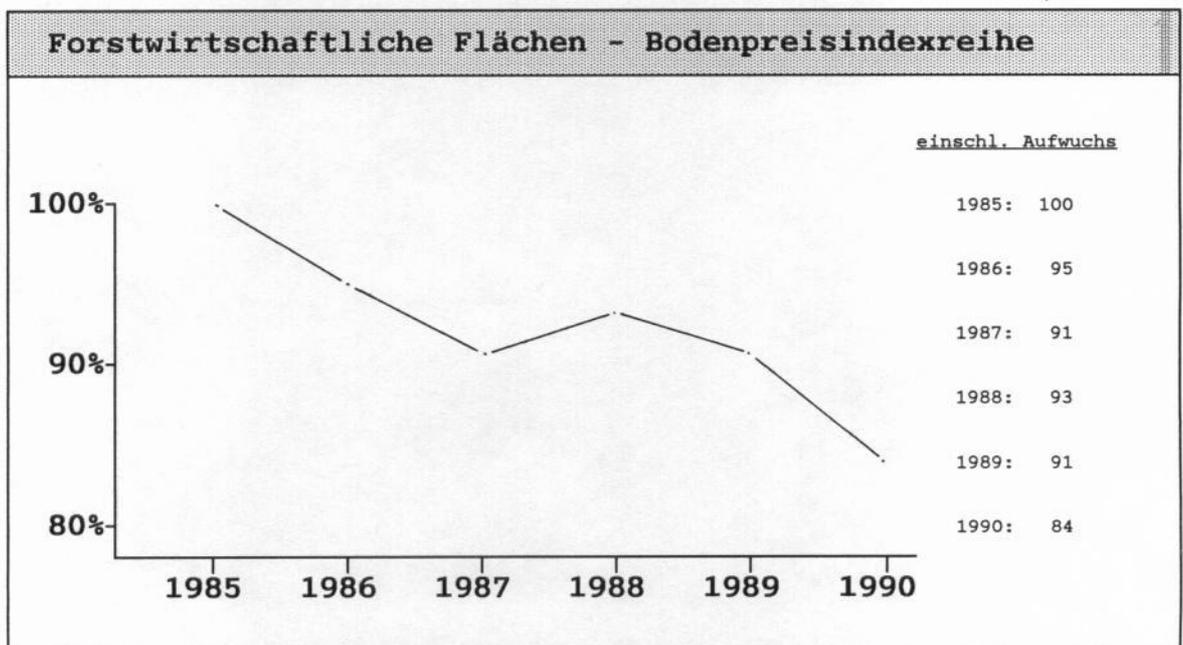
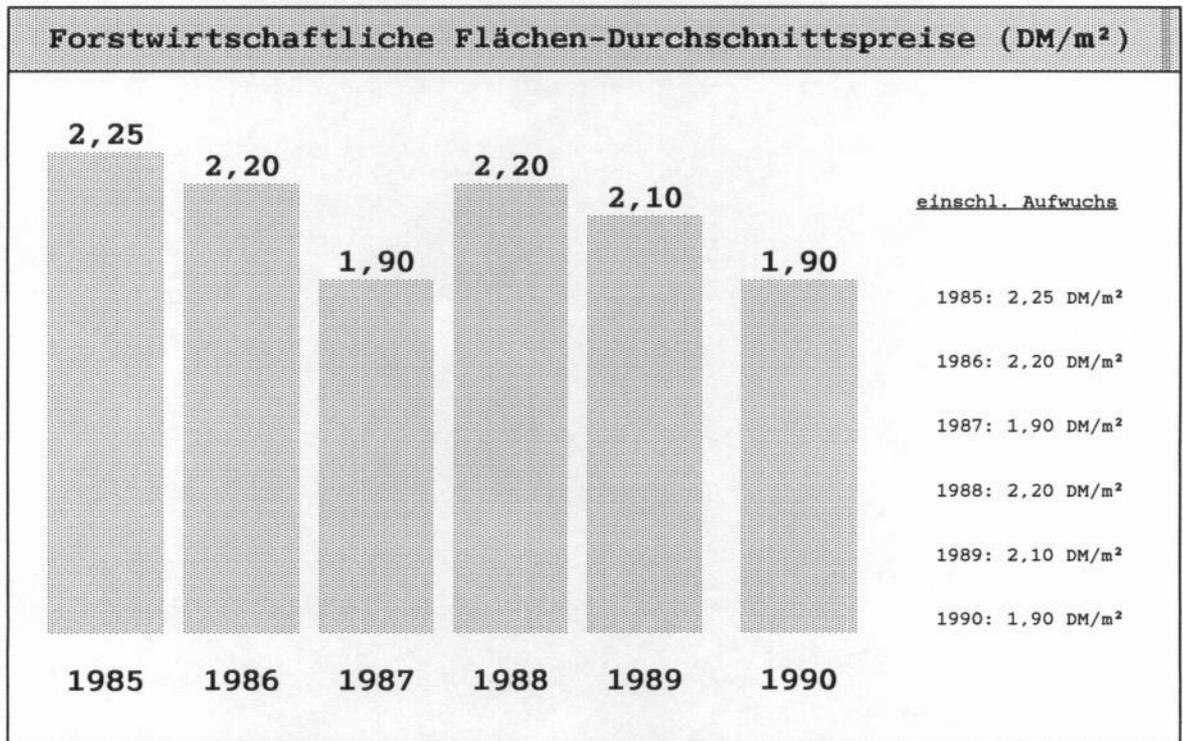
Die Unterteilung nach Grundstücksgrößen zeigt bei der Kategorie Acker und Acker/Grünland, daß für größere Grundstücke in der Tendenz höhere Preise erzielt wurden.

Acker - Acker/Grünland - Durchschnittspreise (DM/m ²)							
	Ackerzahlen			Grundstücksgrößen (ha)			
	30-39	40-49	50-59	<0,5	0,5-1,0	1,0-2,0	>2,0
1985:	3,65	3,90	4,05	3,30	-	3,95	-
1986:	3,30	3,95	-	-	4,80	-	2,85
1987:	3,15	4,50	2,95	3,20	3,35	3,25	4,20
1988:	3,15	4,10	-	3,15	-	3,35	3,15
1989:	3,50	3,80	-	3,50	4,10	3,45	-
1990:	3,25	3,25	-	2,85	2,80	3,25	3,15



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreise für forstwirtschaftliche Flächen liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis einschließlich Aufwuchs zwischen 1,70 und 2,20 DM/m². Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.



4. Teilmarkt - bebaute Grundstücke

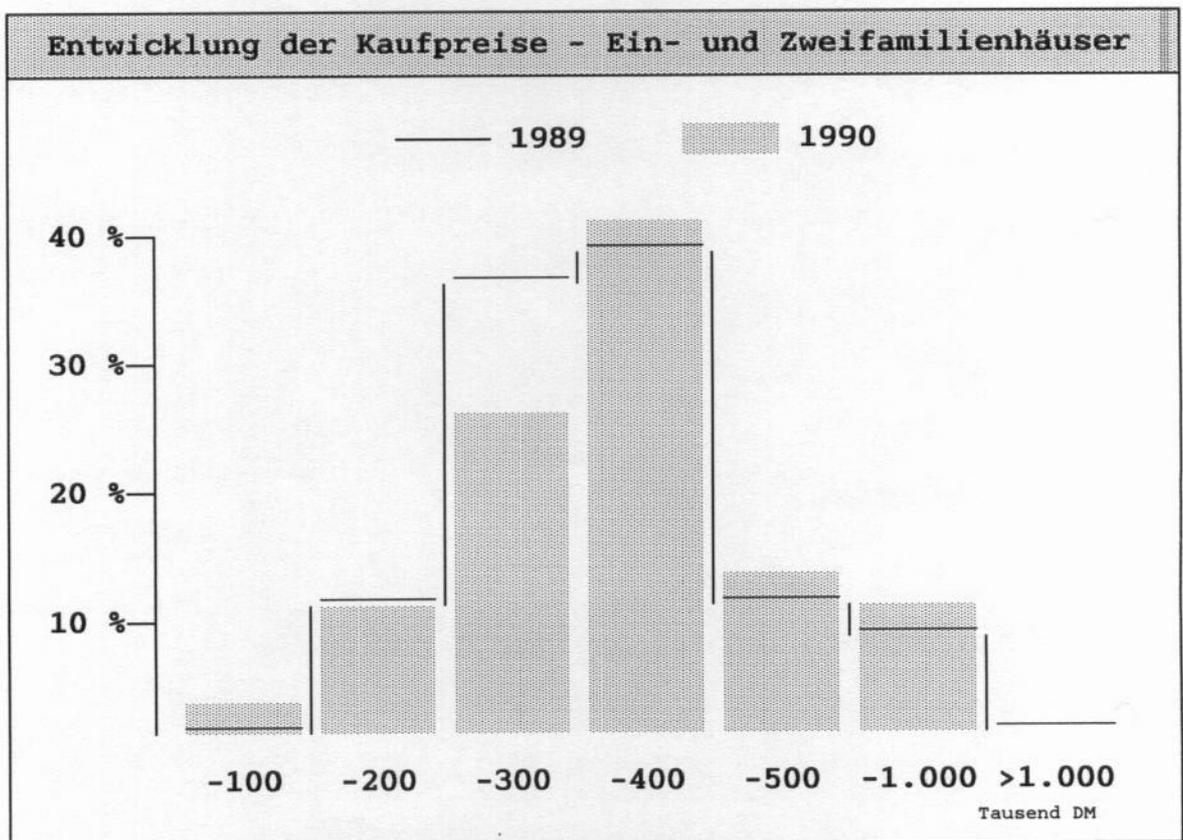
Der Teilmarkt -bebaute Grundstücke- wird in folgenden Objektarten analysiert:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser
- Wohnungs- und Teileigentum

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge (283) ist um ca. 25 % gefallen, und der Geldumsatz mit 102 Mio DM ist gegenüber 1989 um ca. 20 % niedriger.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 350.000 DM (Preisspanne 240.000 - 460.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr in der Tendenz leicht steigend.



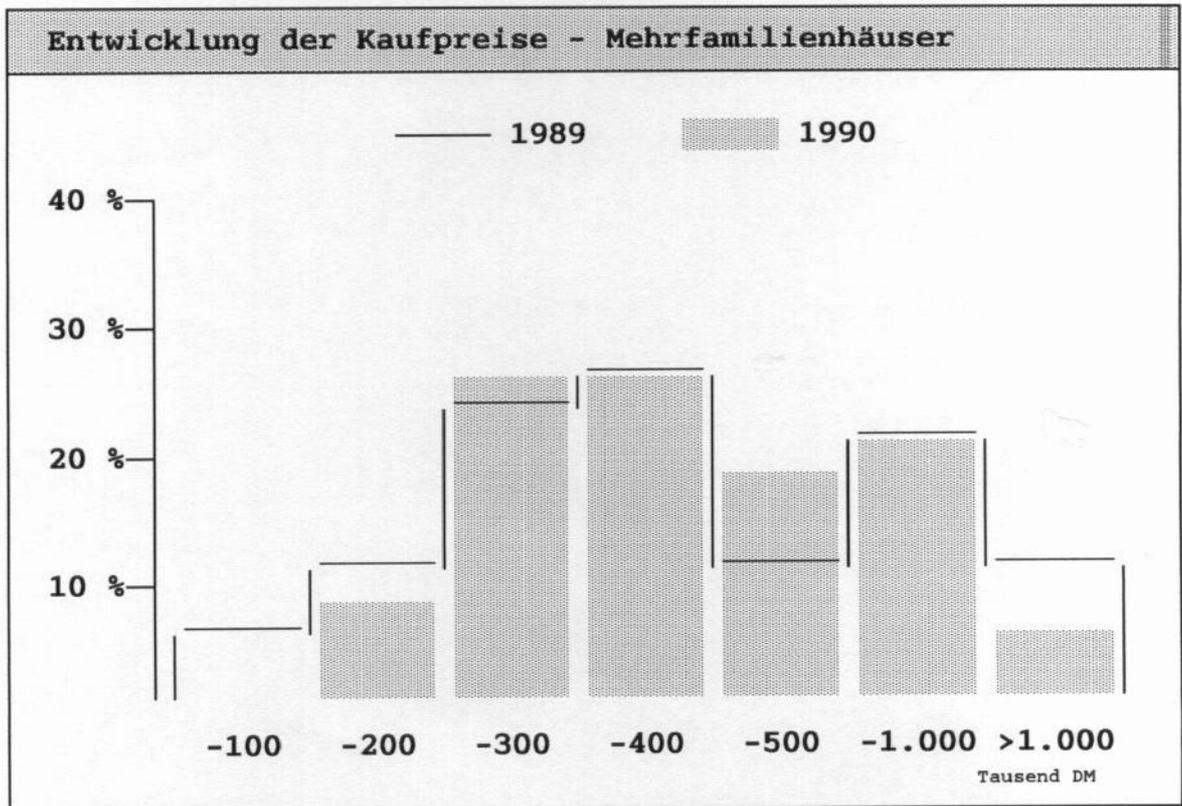
Ein- und Zweifamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (TDM)	1985	1986	1987	1988	1989	1990
bis 100	5 %	4 %	4 %	5 %	1 %	2 %
100 - 200	17 %	16 %	16 %	15 %	10 %	9 %
200 - 300	41 %	37 %	42 %	37 %	34 %	24 %
300 - 400	25 %	30 %	28 %	31 %	38 %	42 %
400 - 500	6 %	6 %	7 %	7 %	9 %	12 %
500 - 1.000	6 %	7 %	3 %	5 %	8 %	10 %
über 1.000	-	-	-	-	0 %	1 %

3.2 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge (103) ist um ca. 54 % gestiegen, und der Geldumsatz mit 45,3 Mio DM ist gegenüber 1989 um ca. 51 % höher.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 395.000 DM (Preisspanne 340.000 - 450.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr in der Tendenz leicht steigend.



Mehrfamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (TDM)	1985	1986	1987	1988	1989	1990
bis 100	- %	6 %	7 %	4 %	6 %	- %
100 - 200	7 %	19 %	21 %	18 %	10 %	8 %
200 - 300	16 %	31 %	19 %	20 %	22 %	26 %
300 - 400	9 %	19 %	20 %	21 %	25 %	24 %
400 - 500	9 %	4 %	7 %	15 %	9 %	18 %
500 - 1.000	41 %	14 %	24 %	21 %	19 %	20 %
über 1.000	18 %	7 %	2 %	1 %	9 %	4 %

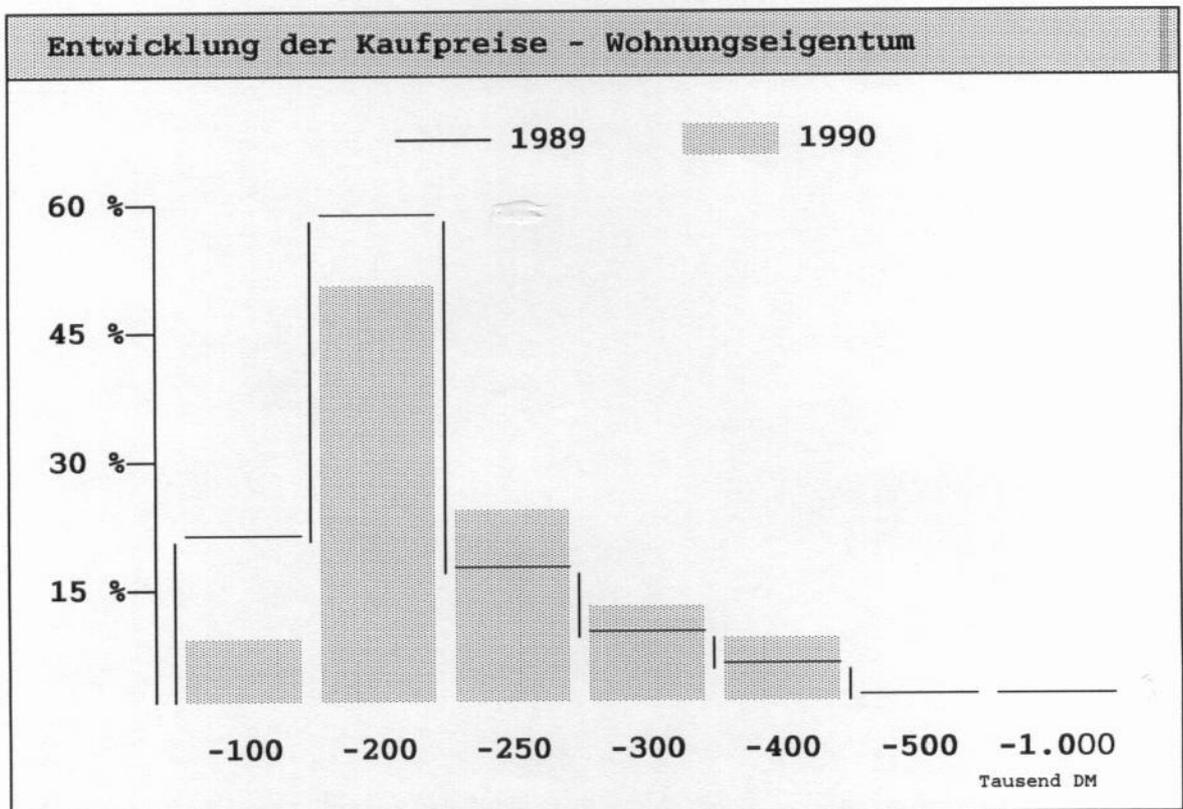
3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge (646) ist um ca. 24 % gestiegen, und der Geldumsatz mit 114,9 Mio DM ist gegenüber 1989 um ca. 21 % höher.

Der durchschnittliche Objektprice beträgt für Wohnungseigentum ca. 192.000 DM (Preisspanne 170.000 - 215.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr in der Tendenz leicht steigend.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Preise für Wohnungseigentum -Neubauten- (DM/m²-Wohnfläche) kaum verändert. Der durchschnittliche Preis beträgt 2.925 DM/m²-Wohnfläche (Preisspanne 2.800 - 3.200 DM/m²-Wohnfläche) für eine mittlere Wohnfläche von ca. 88 m².

Bei den Weiterveräußerungen der Baujahre 1966 - 1989 ist insgesamt ein Anstieg von ca. 7 % festzustellen.



Wohnungseigentum (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (TDM)	1985	1986	1987	1988	1989	1990
bis 100	19 %	19 %	43 %	17 %	17 %	9 %
100 - 200	56 %	54 %	43 %	57 %	55 %	49 %
200 - 300	21 %	21 %	13 %	22 %	25 %	34 %
300 - 400	3 %	3 %	1 %	3 %	3 %	7 %
400 - 500	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	1 %
500 - 1.000	-	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sind in Verbindung mit § 8 der Verordnung über Grundsätze über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung 1988) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuß hat gemäß § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990 (GV. NW 1990 S. 156) am 14. März 1991 die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

- **Bodenpreisindexreihe**
baureifes Land - Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen
- **Liegenschaftszinssätze**
- **Vergleichsfaktoren**
Wohnungseigentum - DM/m²-Wohnfläche

5.1 Bodenpreisindexreihen

Die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt, werden durch Bodenpreisindexreihen erfaßt.

Die Bodenpreisindexreihe besteht aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der Bodenpreise des Erhebungsjahres zu den Bodenpreisen des Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die Entwicklung der Preise ist als gleitendes Mittel dargestellt (Basisjahr 1980 = 100).

$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres } i = \frac{BW_{i-1} + 2BW_i + BW_{i+1}}{4 BW_0} \times 100$$

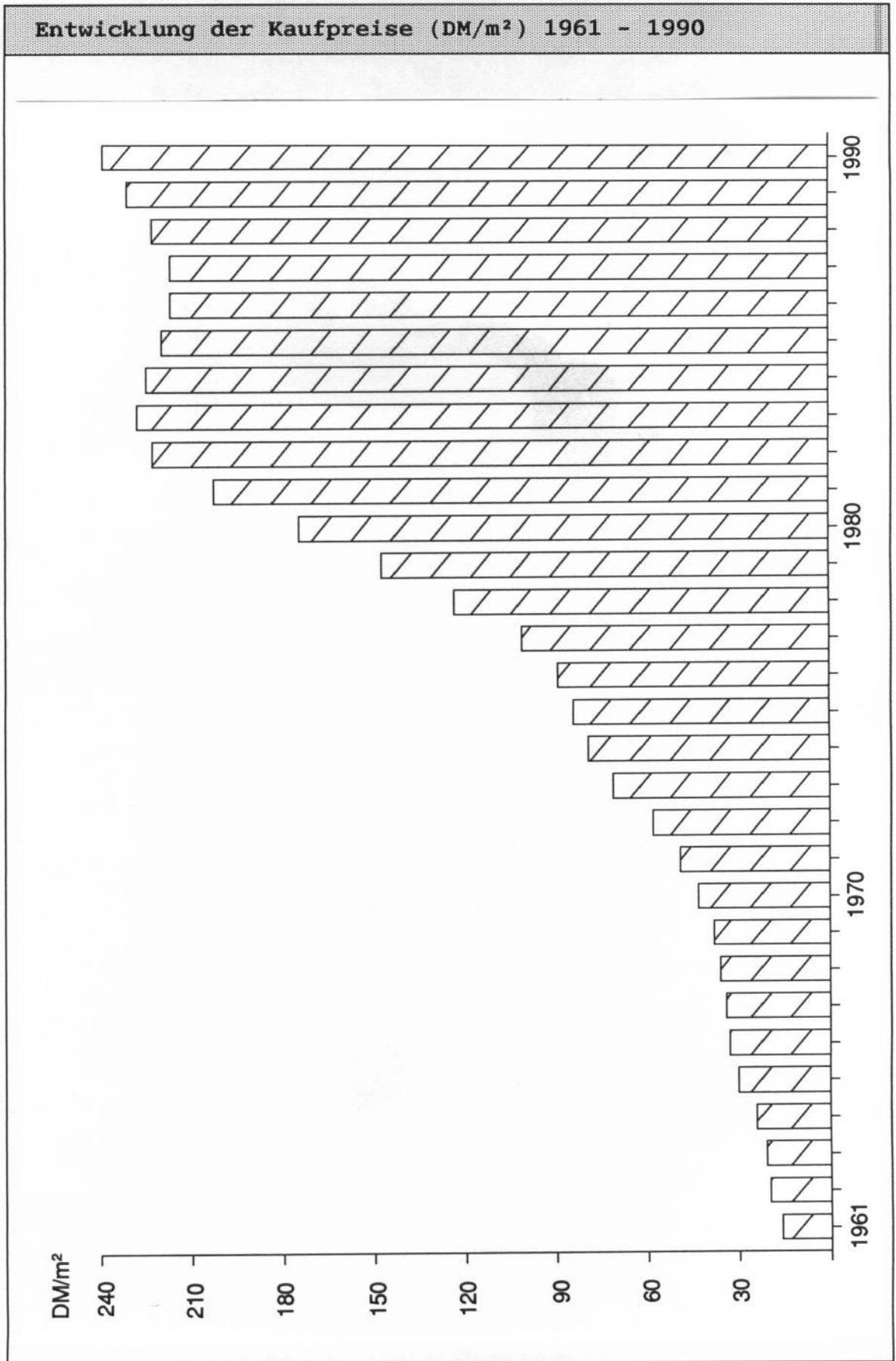
BW *i* = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre *i*

BW 0 = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Basisjahr

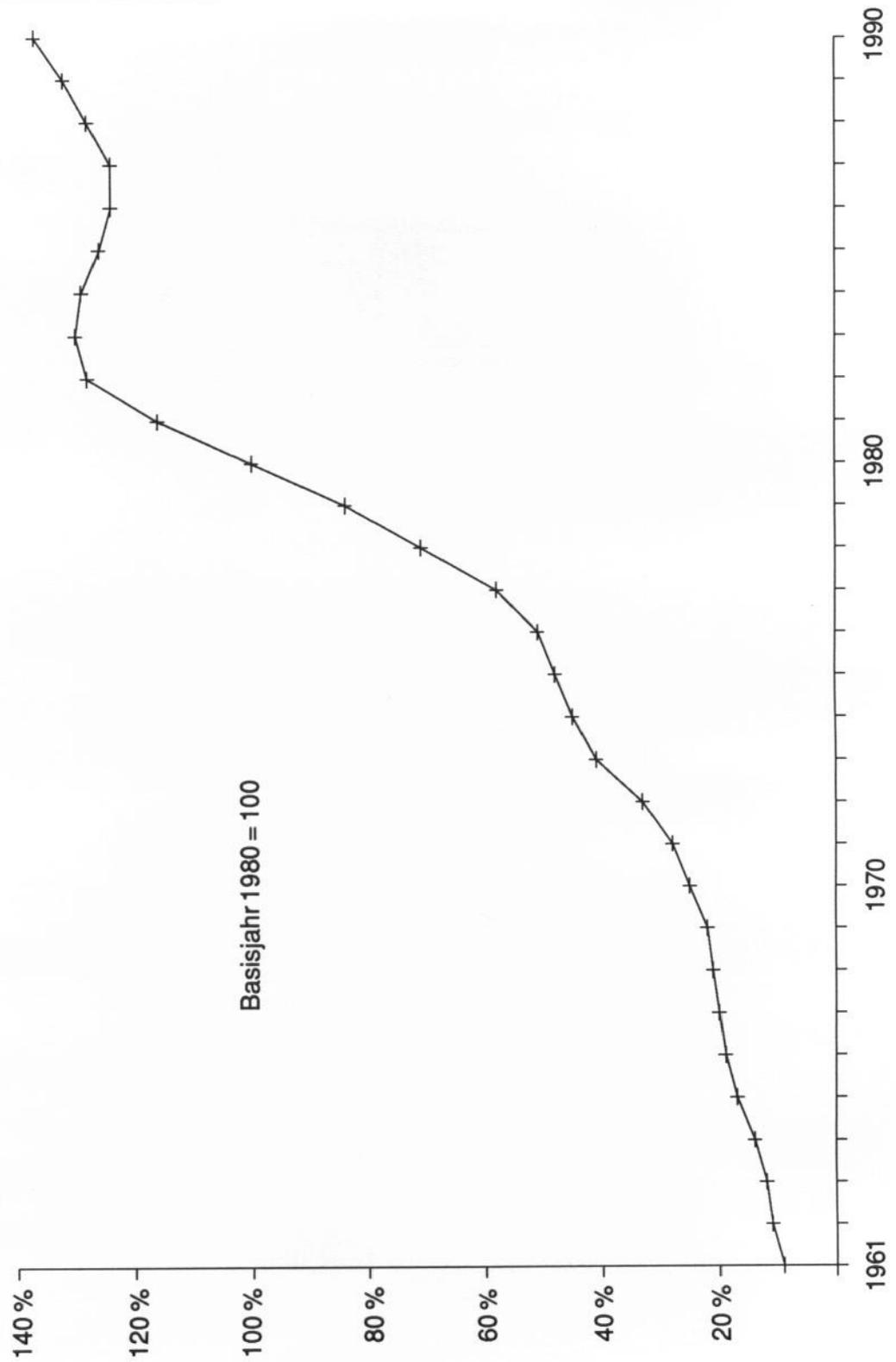
Die Bodenpreisindexreihe wurde aus den gezahlten Kaufpreisen mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- baureifes Land -
Wohnbaufläche, ein- und zweigeschossige Bebauung,
erschließungsbeitragsfrei

Bodenpreisindexreihe				Ennepe-Ruhr-Kreis
Jahr	Kaufpreis (gleitend. Mittel)	Index (1980=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufvertr.
1961	16 DM/m ²	9		93
1962	20 DM/m ²	11	+ 25	95
1963	21 DM/m ²	12	+ 5	114
1964	24 DM/m ²	14	+ 14	124
1965	30 DM/m ²	17	+ 25	159
1966	33 DM/m ²	19	+ 10	159
1967	34 DM/m ²	20	+ 3	152
1968	36 DM/m ²	21	+ 6	163
1969	38 DM/m ²	22	+ 6	197
1970	43 DM/m ²	25	+ 13	220
1971	49 DM/m ²	28	+ 14	233
1972	58 DM/m ²	33	+ 18	179
1973	71 DM/m ²	41	+ 22	179
1974	79 DM/m ²	45	+ 11	184
1975	84 DM/m ²	48	+ 6	179
1976	89 DM/m ²	51	+ 6	136
1977	101 DM/m ²	58	+ 13	153
1978	123 DM/m ²	71	+ 22	242
1979	147 DM/m ²	84	+ 20	152
1980	174 DM/m ²	100	+ 18	210
1981	202 DM/m ²	116	+ 16	117
1982	222 DM/m ²	128	+ 10	137
1983	227 DM/m ²	130	+ 2	161
1984	224 DM/m ²	129	- 1	156
1985	219 DM/m ²	126	- 2	123
1986	216 DM/m ²	124	- 1	151
1987	216 DM/m ²	124	0	168
1988	222 DM/m ²	128	+ 3	198
1989	230 DM/m ²	132	+ 4	240
1990	238 DM/m ²	137	+ 3	176



Entwicklung der Bodenpreisindexreihe 1961 - 1990



5.2 Liegenschaftszinssätze

"Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird."

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge (Angabe der Eigentümer), für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

Die Auswertung bezieht sich auf das Kaufpreismaterial der Jahre 1989 und 1990; beim Wohnungseigentum auf das Jahr 1990. Bei den Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil < 20 % lagen keine Kaufpreise von Gebäuden der Baujahre 1975 - 1990 vor.

Liegenschaftszinssätze* - 1990			Ennepe-Ruhr-Kreis
Art des Objektes/ Baujahrsklassen	Liegenschaftszinssatz Mittelwert	Vertrauens- bereich 95 %	Anzahl Kauf- vertr.
Ein- u. Zweifamilien- wohnhäuser			
1950 - 1974	2,9 %	2,4 - 3,5 %	10
1975 - 1990	3,6 %	3,2 - 4,0 %	12
[Dreifamilienwohnhs.			
1950 - 1990	3,7 %	2,9 - 4,5 %	9]
Wohnungseigentum			
1950 - 1974	4,3 %	3,9 - 4,7 %	40
1975 - 1990	3,9 %	3,5 - 4,2 %	36
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %			
1950 - 1974	5,3 %	4,2 - 6,4 %	10
[gewerblicher Anteil 20 - 80 %			
1950 - 1990	6,3 %	5,2 - 7,4 %	8]
[Gewerbeobjekte mittlere Lage			
	7,0 %	3,7 - 10,4 %	6]
[statistisch nicht abgesichert]			

* Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S.129)

$$p = \left(\frac{Re}{Kp} \cdot \frac{q - 1}{q^n - 1} + \frac{G}{Kp} \right) \times 100$$

p = Liegenschaftszinssatz %
 Re = Reinertrag des Grundstückes
 Kp = Kaufpreis des Grundstückes
 q = 1 + p/100
 n = Restnutzungsdauer
 G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

5.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

"Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke des Jahres 1990 herangezogen worden.

Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind."

Für die Baujahrsklassen vor 1966 lagen für Weiterveräußerungen bzw. Umwandlungen zu wenig Kaufpreise vor.

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum beziehen sich auf DM/m²-Wohnfläche (einschließlich Grundstücksanteil) mit folgenden wertbestimmenden Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlagen
- zeittypische Ausstattung
(ohne wertrelevante Modernisierung)
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße vorwiegend 60 - 100 m²
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- freie Finanzierung
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Vergleichsfaktoren-Wohnungseigentum - 1990			Ennepe-Ruhr-Kreis
Baujahrs- klassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Anzahl der Kaufverträge
1966-1970	1.775 DM/m ²	1.700-1.850	38
1971-1977	1.900 DM/m ²	1.850-1.950	106
1978-1982	2.200 DM/m ²	2.100-2.300	56
1983-1989	2.425 DM/m ²	2.300-2.550	46
1990 (Neubauten)	2.925 DM/m ²	2.900-2.950	107

6. Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuß die "Übersicht über die Bodenrichtwerte" für folgende gebietstypische Bodenwerte:

- Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen
- Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Abweichungen eines Grundstückes von den wertbeeinflussenden Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes sind gesondert zu beachten.

Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgaberechtliche Zustand, ggf. die Wartezeiten bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, die Beschaffenheit und die Eigenschaften des Grundstückes und die Lagemerkmale.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich i.d.R. auf baureifes Land und werden jeweils zum Ende eines Kalenderjahres vom Gutachterausschuß ermittelt und veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarten (Stand 31.12.1990) von den kreisangehörigen Gemeinden können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NW vom 5. August 1980 (GV. NW S. 924) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. Mai 1990 (GV. NW S. 300) beträgt die Gebühr:

- für Breckerfeld, Herdecke und Schwelm: je 34 DM
- für Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Sprockhövel und Wetter: je 43 DM

6.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Wohnbauflächen - Eigentumsmaßnahmen		Stand 31.12.1990	
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	220 DM/m ²	180 DM/m ²	
Ennepetal	190 DM/m ²	160 DM/m ²	
- Büttenberg	210 DM/m ²		
- Rüggeberg	220 DM/m ²	180 DM/m ²	
Gevelsberg	240 DM/m ²	190 DM/m ²	100 DM/m ²
- Berge		190 DM/m ²	
- Silschede		210 DM/m ²	
Hattingen	290 DM/m ²	220 DM/m ²	180 DM/m ²
- Baak		220 DM/m ²	
- Blankenstein		240 DM/m ²	
- Niederwenigern		240 DM/m ²	
Herdecke	240 DM/m ²	210 DM/m ²	
- Ende		230 DM/m ²	
- Ahlenberg	250 DM/m ²		
Schwelm	260 DM/m ²	220 DM/m ²	160 DM/m ²
Sprockhövel			
- Haßlinghausen	260 DM/m ²	230 DM/m ²	
- Hiddinghausen		200 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	260 DM/m ²	230 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter		220 DM/m ²	
- Grundschoßtel/ Volmarstein	240 DM/m ²	210 DM/m ²	
- Wengern	240 DM/m ²	210 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

6.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau

Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau		Stand 31.12.1990
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Wohnlage	
Ennepetal	170 DM/m ²	
Gevelsberg - Berge	160 DM/m ² 170 DM/m ²	
Hattingen	230 DM/m ²	
Herdecke - Ende	200 DM/m ² 220 DM/m ²	
Schwelm	180 DM/m ²	
Wetter - Alt Wetter	210 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

6.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1990
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Lage	
Breckerfeld	45 DM/m ²	
Ennepetal	55 DM/m ²	
Gevelsberg	55 DM/m ²	
Hattingen	55 DM/m ²	
Herdecke	60 DM/m ²	
Schwelm	55 DM/m ²	
Sprockhövel - Haßlinghausen - Niedersprockhövel	55 DM/m ² 55 DM/m ²	
Wetter	60 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke