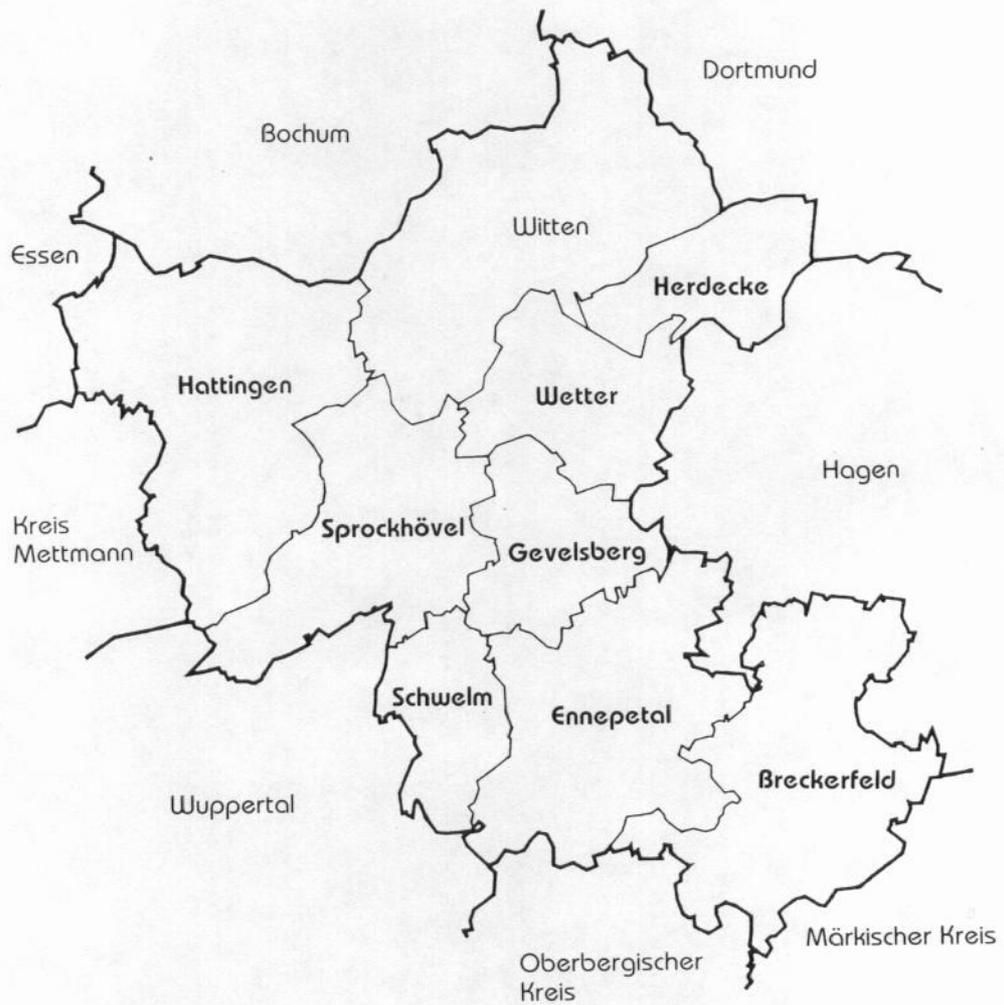




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis



Grundstücksmarktbericht
Ennepe-Ruhr-Kreis

1991

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

April 1992

Grundstücksmarktbericht 1991

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle:

Hauptstraße 92, 5830 Schwelm

Telefon: 0 23 36 / 93 - 24 00

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen.....	4
2. Grundstücksmarkt 1991 - Zahlen, Daten, Fakten im Überblick.....	5
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz.....	6
4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke.....	10
4.1 Baureifes Land-Wohnbauflächen-individuelle Bauweise..	10
4.2 Baureifes Land-Wohnbauflächen-Geschoßwohnungsbau.....	16
4.3 Baureifes Land-gewerbliche Bauflächen.....	16
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	17
5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke.....	20
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	20
5.2 Mehrfamilienhäuser.....	21
5.3 Wohnungs- und Teileigentum.....	22
6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	24
6.1 Bodenpreisindexreihen.....	24
6.2 Liegenschaftszinssätze.....	27
6.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.....	28
7. Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	29
7.1 Baureifes Land-Wohnbauflächen-individuelle Bauweise..	30
7.2 Baureifes Land-Wohnbauflächen-Geschoßwohnungsbau.....	31
7.3 Baureifes Land-gewerbliche Bauflächen	31

1. Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht stellt die Entwicklung des Grundstücksmarktes (Umsatz- und Preisentwicklung) dar und gibt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für das Jahr 1991 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 Grenzrege-lungsbeschluß 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 * je km ²	Wohn- flächen km ²	Gemischte Nutzung km ²	Gewerbe/ Industrie km ²	Land-/ Forstw. km ²
	am 31.12.1990 km ²	Anzahl					
Breckerfeld	58,6	8.318	142	1,1	0,1	0,2	53,0
Ennepetal	57,4	34.270	597	4,2	0,3	1,4	45,7
Gevensberg	26,3	33.217	1.264	3,6	0,3	1,1	16,2
Hattingen	71,4	58.241	815	6,0	0,4	2,2	52,2
Herdecke	22,4	26.184	1.169	3,5	0,2	0,3	14,1
Schwelm	20,5	30.394	1.483	3,0	0,3	1,1	12,1
Sprockhövel	47,8	24.505	513	4,2	0,3	0,8	35,8
Wetter (Ruhr)	31,4	28.880	918	3,3	0,2	1,1	21,3
(Witten)	72,4	105.403	1.457	10,2	0,9	3,1	42,4)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,2	349.412	856	39,1	3,0	11,3	292,8

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

2. Grundstücksmarkt 1991 - Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Grundstückskaufpreise sind im Ennepe-Ruhr-Kreis 1991 weiter gestiegen. Der bereits 1988 einsetzende Aufwärtstrend hielt weiter an. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr nur leicht angestiegen.

Grundstücksmarkt 1991	Ennepe-Ruhr-Kreis
------------------------------	-------------------

<u>Teilmarkt - unbebaute Grundstücke</u>			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
- Wohnbauflächen, individuelle Bauweise, erschließungsbeitragsfrei	266 DM/m ²	(200-320 DM/m ²)	steigend
- Wohnbauflächen Geschoßwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	215 DM/m ²	(140-300 DM/m ²)	fallend
- gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	60 DM/m ²	(50-70 DM/m ²)	steigend
Landwirtschaftl. Flächen	3,60 DM/m ²	(2,75-5,00 DM/m ²)	steigend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	2,00 DM/m ²	(1,25-2,50 DM/m ²)	leicht steigend
"begünstigte" landw. Flächen	12,00 DM/m ²	(7,50-20 DM/m ²)	fallend

<u>Teilmarkt - bebaute Grundstücke</u>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- und Zweifamilien- häuser (insgesamt)	385.000 DM	(260-500 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten			
Einfamilienhäuser	365.000 DM	(290-420 Tsd. DM)	
Reihenhäuser	340.000 DM	(300-360 Tsd. DM)	
Mehrfamilienhäuser	425.000 DM	(250-560 Tsd. DM)	steigend
Wohnungseigentum	202.000 DM	(130-250 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten	2.945 DM/m ²	(2.800-3.400 DM/m ²)	stagnierend
- Weiterveräußerung/Umwandlung	2.270 DM/m ²	(2.100-2.500 DM/m ²)	steigend

3. Entwicklung des Grundstücksmarktes - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1991 insgesamt

2.016 Kaufverträge

(1990: 1964 Kaufverträge)

mit einem Geldumsatzvolumen von

378 Mio DM

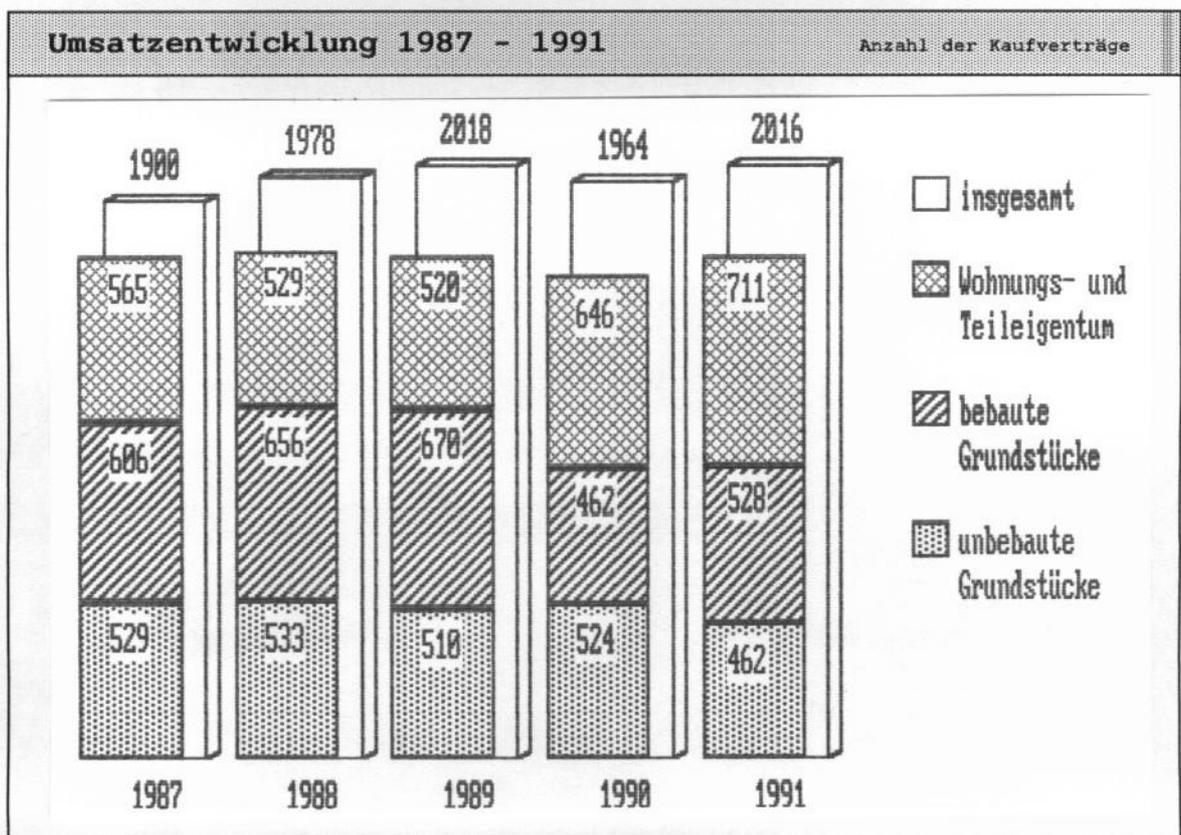
(1990: 356 Mio DM)

zugeleitet worden.

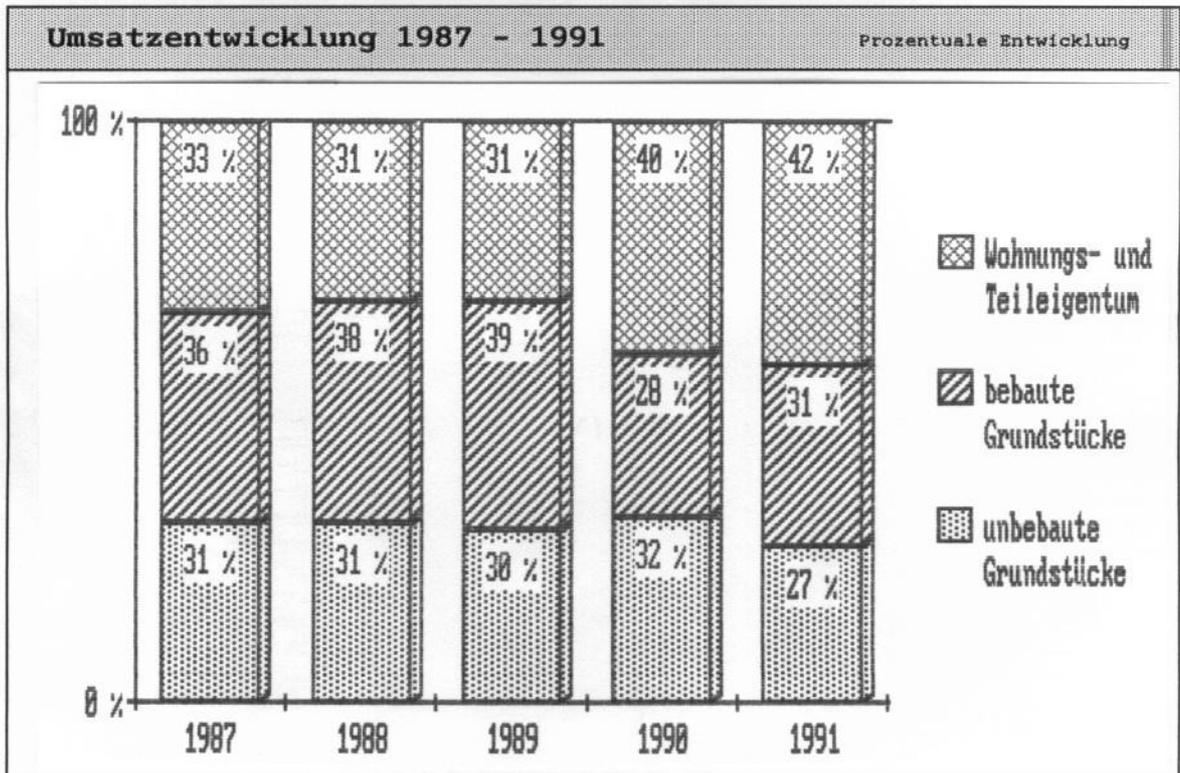
Hiervon waren ca. 315 Kaufverträge (1990 = 332) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet (u.a. Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung), die im Geldumsatzvolumen nicht enthalten sind.

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

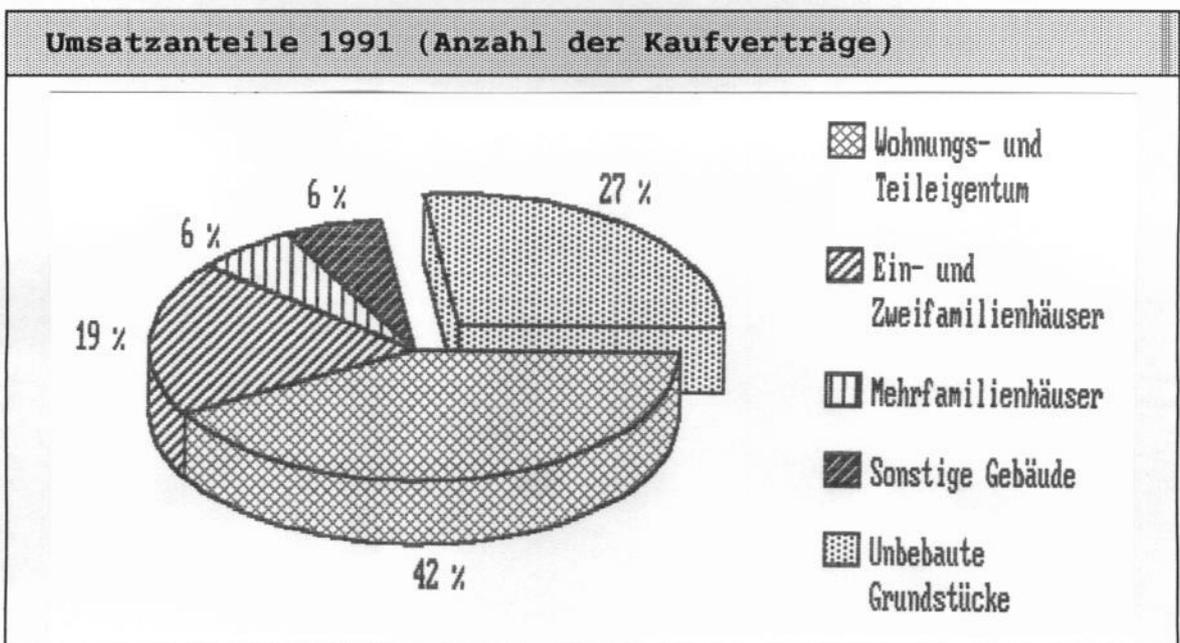
Die wertrelevanten Daten für das Jahr 1991 und die Entwicklung der letzten Jahre (Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz), differenziert nach Teilmärkten, sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



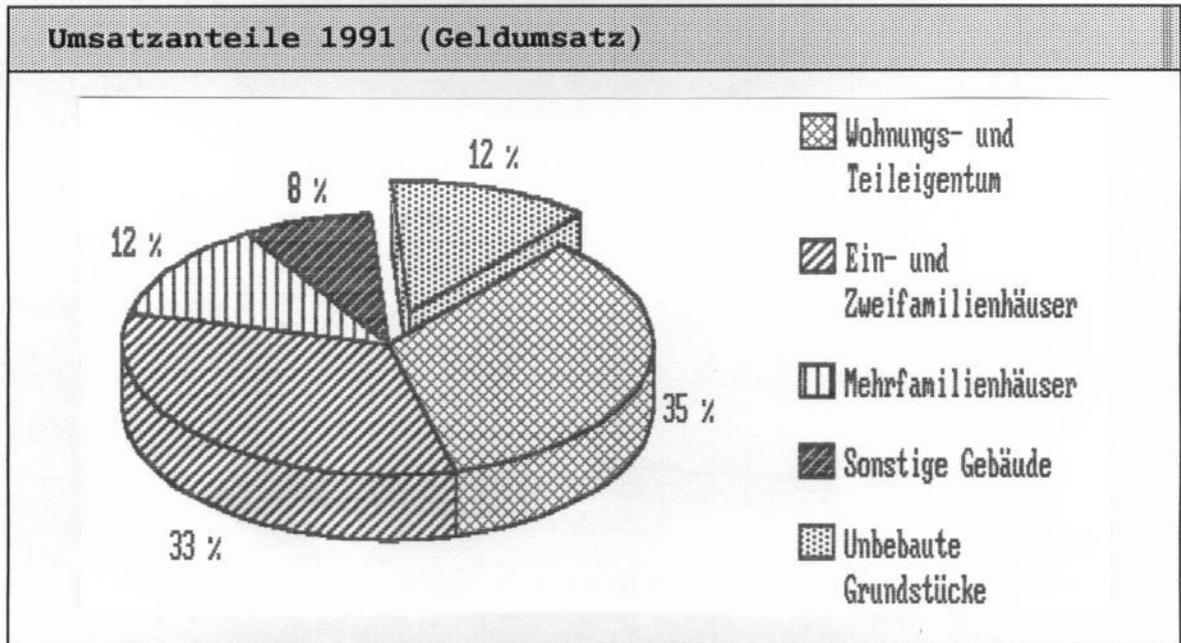
Die relativen Anteile der einzelnen Teilmärkte haben sich von 1987 bis 1989 kaum verändert. 1991 ist der Anteil der unbebauten Grundstücke leicht zurückgegangen. Wohnungs- und Teileigentum sind 1990 und 1991 gegenüber den Vorjahren überdurchschnittlich angestiegen. Der Umsatzanteil der bebauten Grundstücke insgesamt ist von 1987 - 1991 fast konstant geblieben.



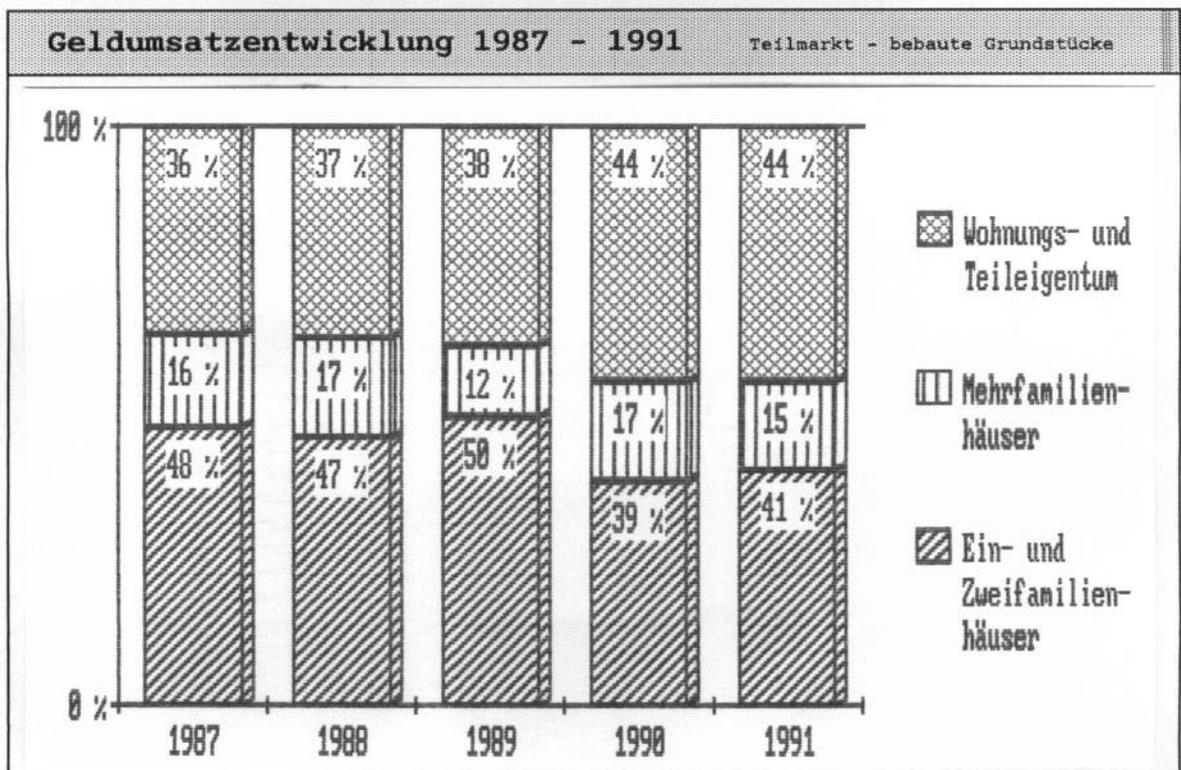
Aus der Abbildung - Umsatzanteile 1991 - ist ersichtlich, daß der Umsatzschwerpunkt (Anzahl der Kaufverträge) mit 73 % (1990 = 68 %) bei den bebauten Grundstücken liegt. Nur 27 % der Verträge beziehen sich auf unbebaute Grundstücke.



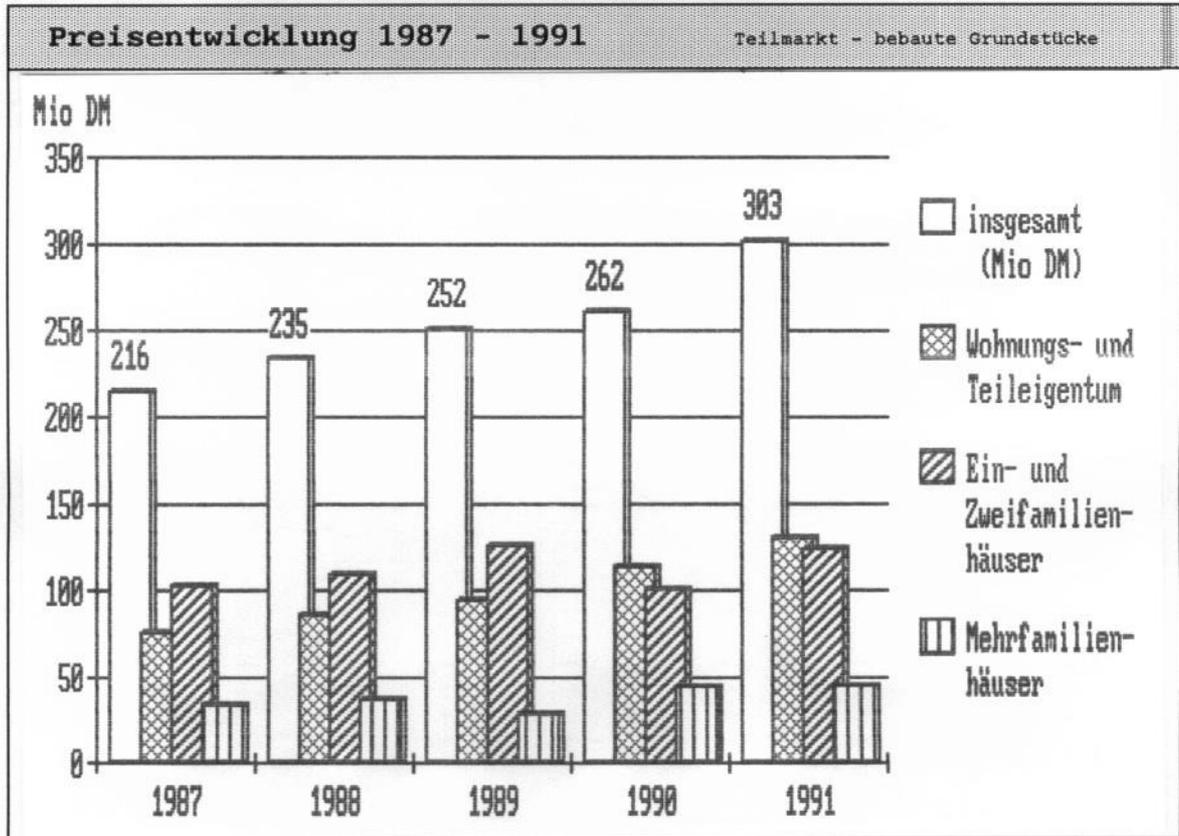
Der Umsatzschwerpunkt (Geldumsatz) der bebauten Grundstücke liegt bei 88 %, nur 12 % des Geldumsatzes beziehen sich auf die unbebauten Grundstücke.



Die relative Geldumsatzentwicklung von 1987 bis 1989 ist nahezu konstant geblieben. Die Marktanteile von Wohnungs- und Teileigentum sind im Jahre 1990 und 1991 stärker angestiegen, während die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser im gleichen Zeitraum zurückgegangen sind.



Der Geldumsatz des Teilmarktes - Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- u. Teileigentum - hat sich von 1987 bis 1990 durchschnittlich um ca. + 6 % entwickelt. 1991 ist der Geldumsatz dieses Teilmarktes gegenüber dem Vorjahr um ca. 16 % gestiegen.



Kaufverträge 1991 (Teilmärkte) Ennepe-Ruhr-Kreis

	Anzahl Kaufverträge	Anteil	Geldumsatz Mio DM	Anteil
Unbebaute Grundstücke				
- Bauland (Wohnen)	203	12 %	35,5	9 %
- Bauland (Gewerbe)	10	1 %	2,7	1 %
- Rohbauland	1	0 %	1,6	0 %
- Bauerwartungsland	2	0 %	0,1	0 %
- Land- u. forstw. Flächen	64	4 %	2,0	1 %
- Erbbaurechte	4	0 %	-	-
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	178	10 %	4,0	1 %
	462	27 %	45,9	12 %
Bebaute Grundstücke				
- Wohnungs- und Teileigentum	711	42 %	132,4	35 %
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	324	19 %	124,8	33 %
- Mehrfamilienhäuser	106	6 %	46,2	12 %
- Gewerbeobjekte	26	2 %	19,7	5 %
- Erbbaurechte	51	3 %	9,0	3 %
- Sonstige Gebäude	21	1 %	0,3	0 %
	1239	73 %	332,4	88 %
	<u>1.701</u>	<u>100 %</u>	<u>378,3</u>	<u>100 %</u>

4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke

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

- baureifes Land
 - Wohnbauflächen - individuelle Bauweise
 - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau
 - gewerbliche Bauflächen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - Landwirtschaftliche Flächen
 - Forstwirtschaftliche Flächen

4.1 Baureifes Land - Wohnbauflächen - individuelle Bauweise

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

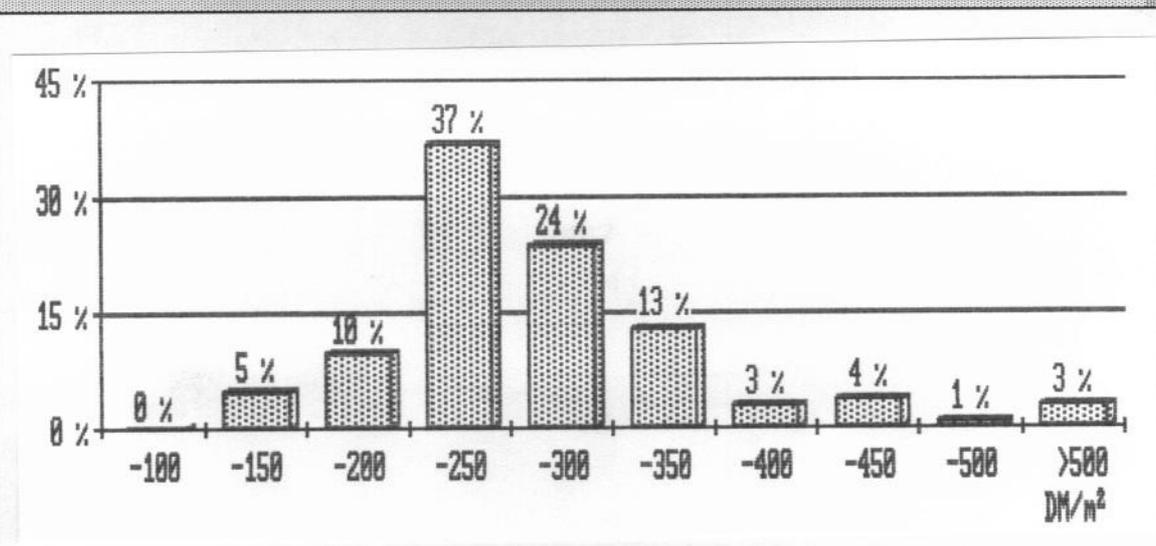
Zur Auswertung konnten 178 Kaufverträge (1990 = 176) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 266 DM/m², der gegenüber 1990 um ca. 6 % höher ist.

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise erschließungsbeitragsfrei

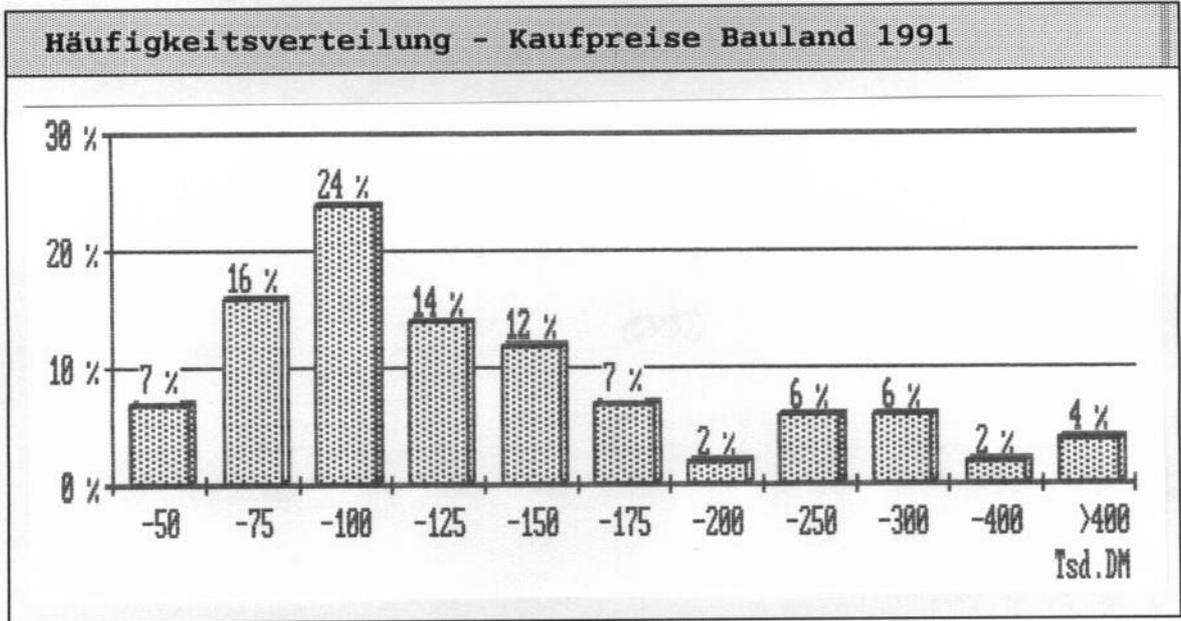
266 DM/m²

(Preisspanne: 200 - 320 DM/m²)

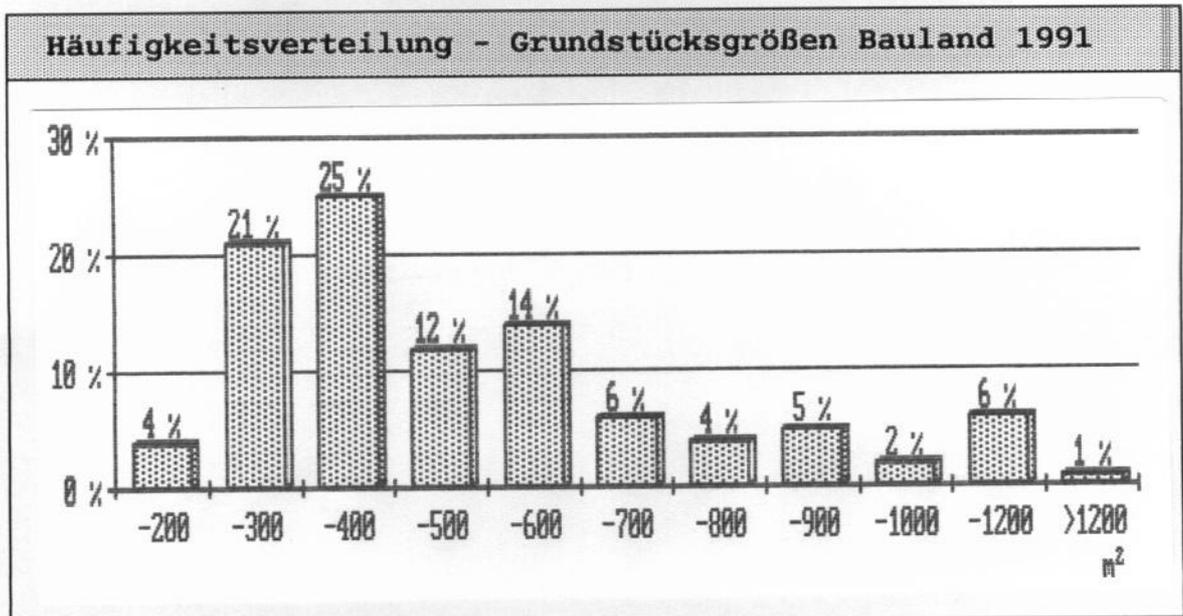
Häufigkeitsverteilung - Baulandpreise (DM/m²) 1991



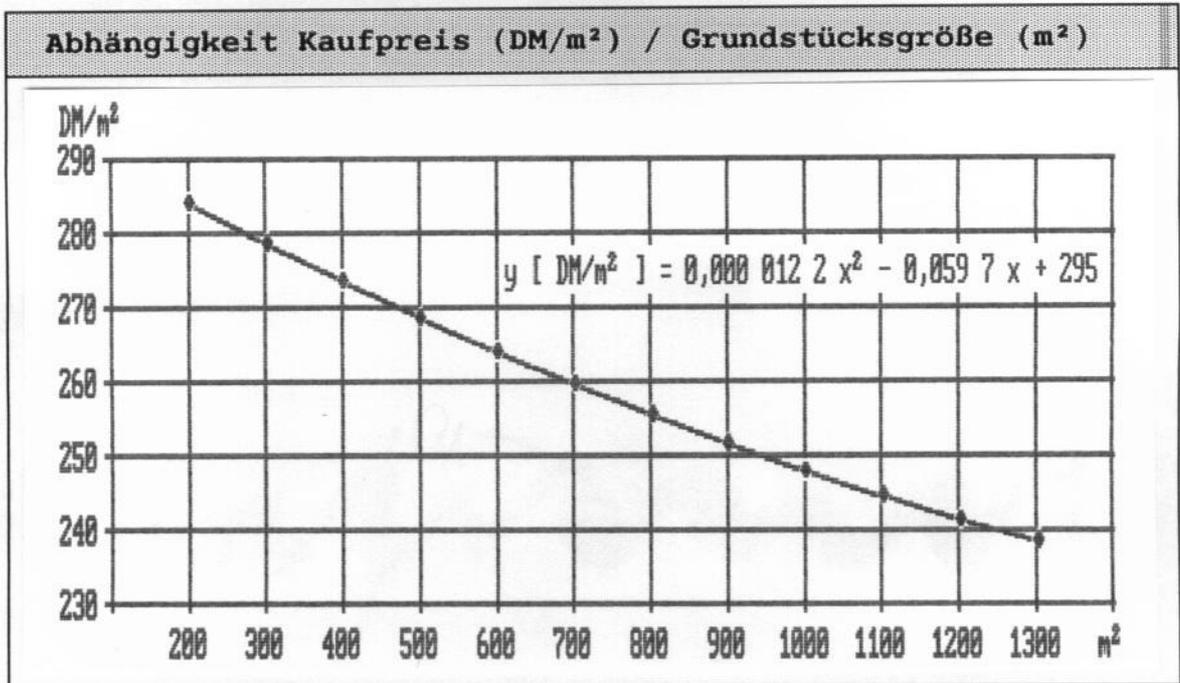
Das Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Bauland - zeigt, daß ca. 66 % der Gesamtkaufpreise zwischen 50.000 und 150.000 DM und ca. 12 % zwischen 200.000 und 300.000 DM liegen.



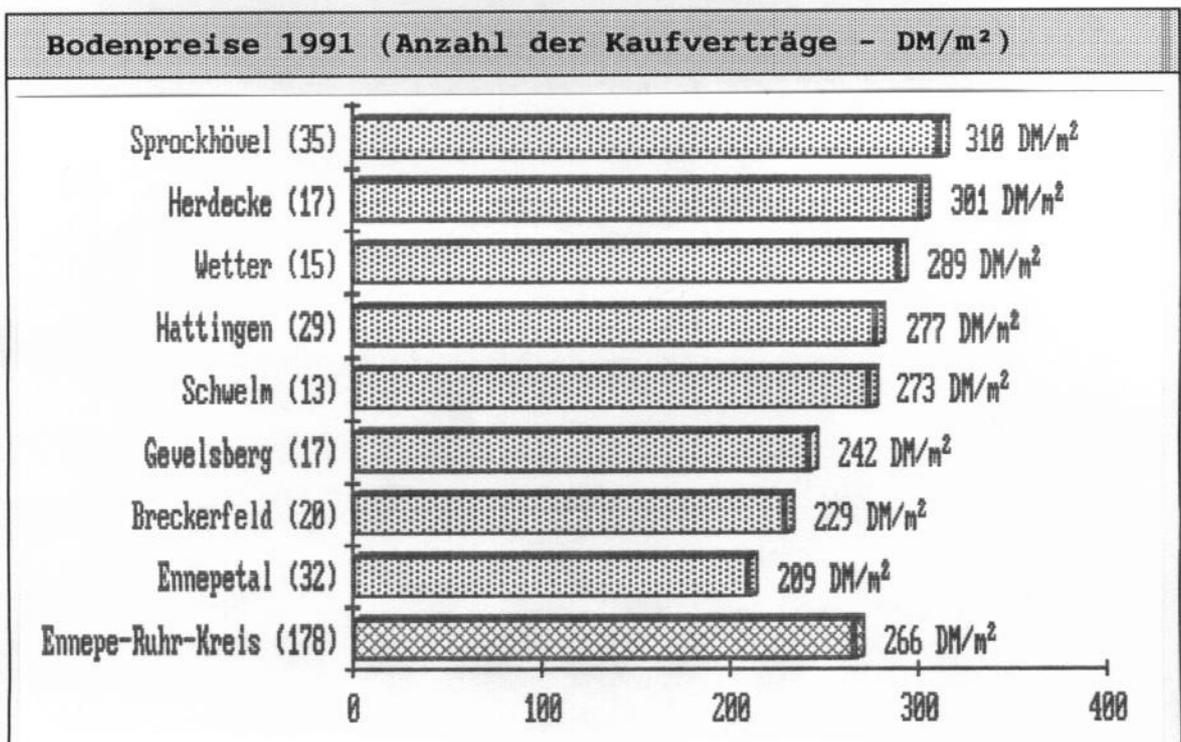
Aus dem Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen - ist ersichtlich, daß ca. 72 % der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 600 m² liegen.

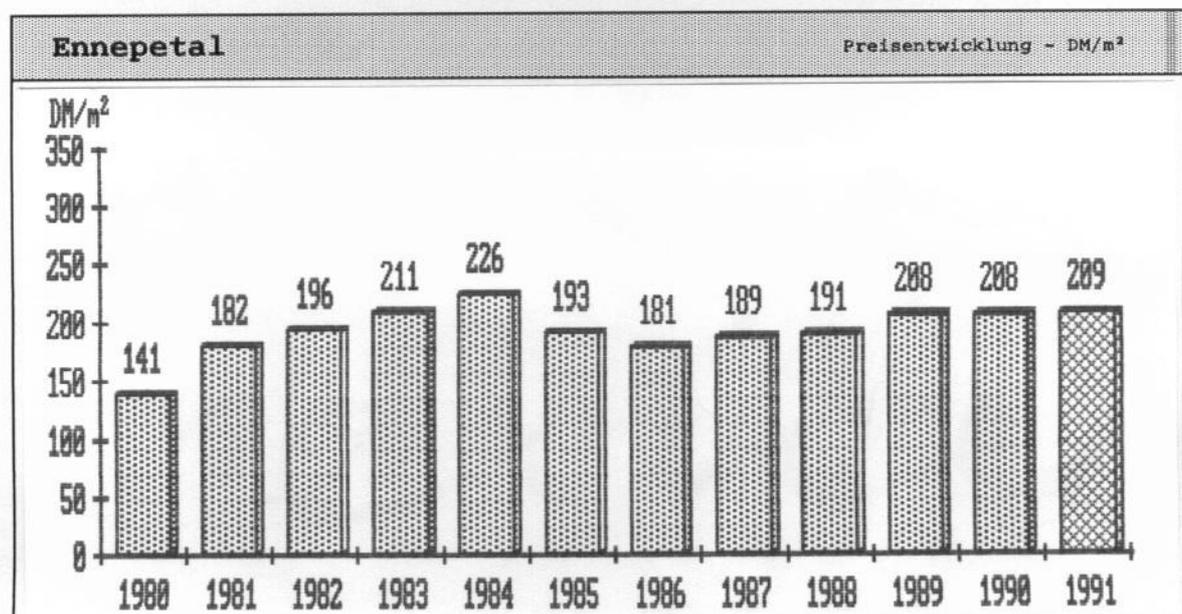
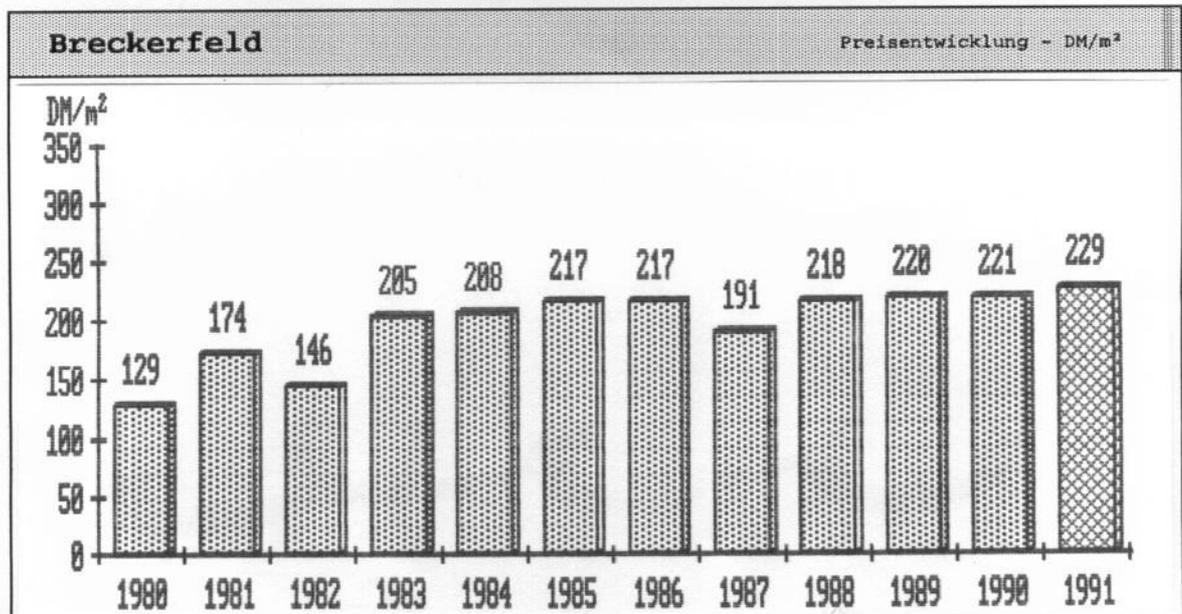
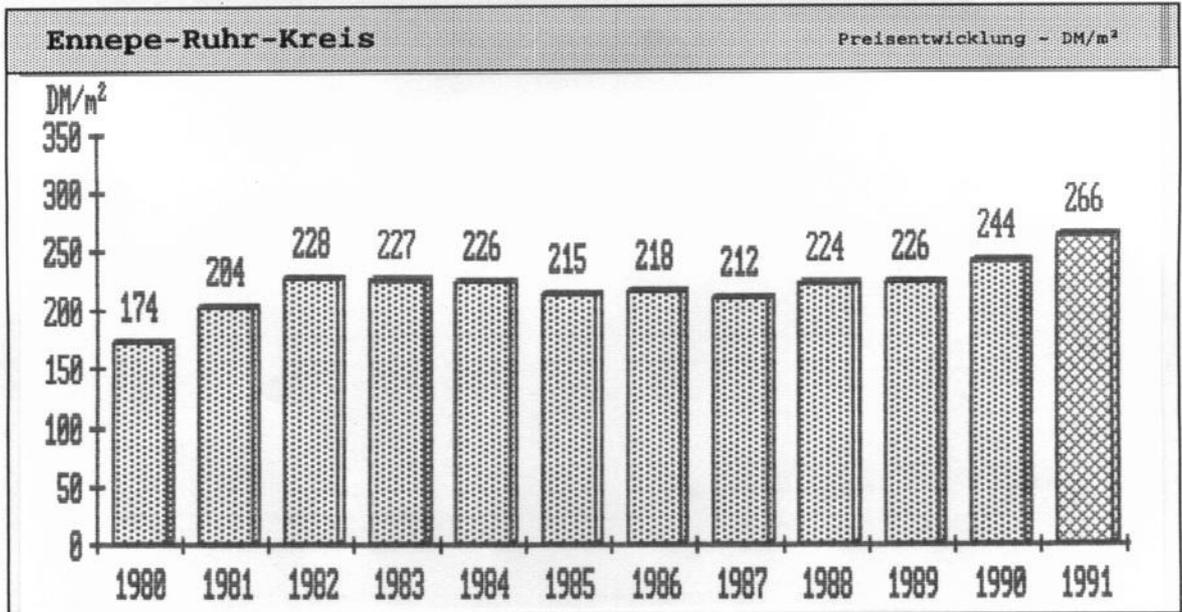


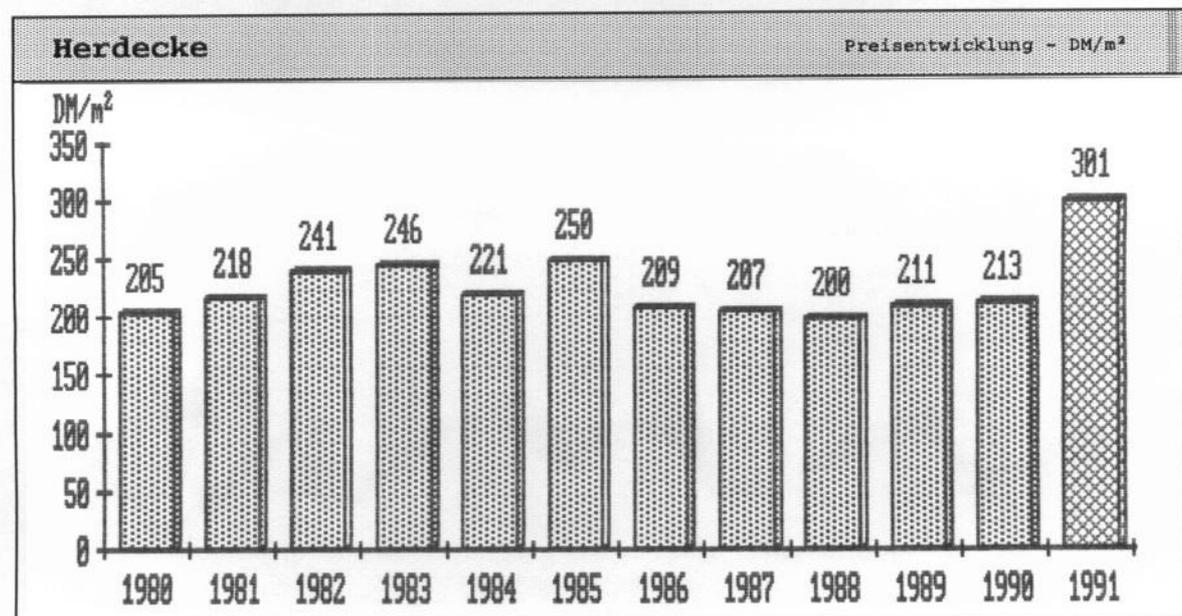
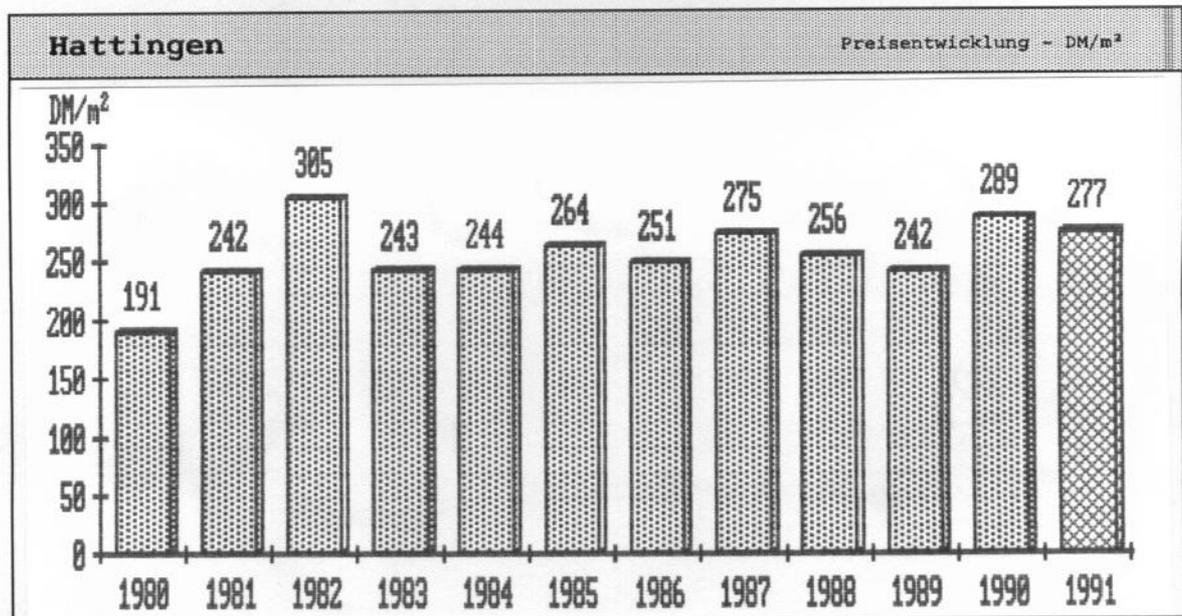
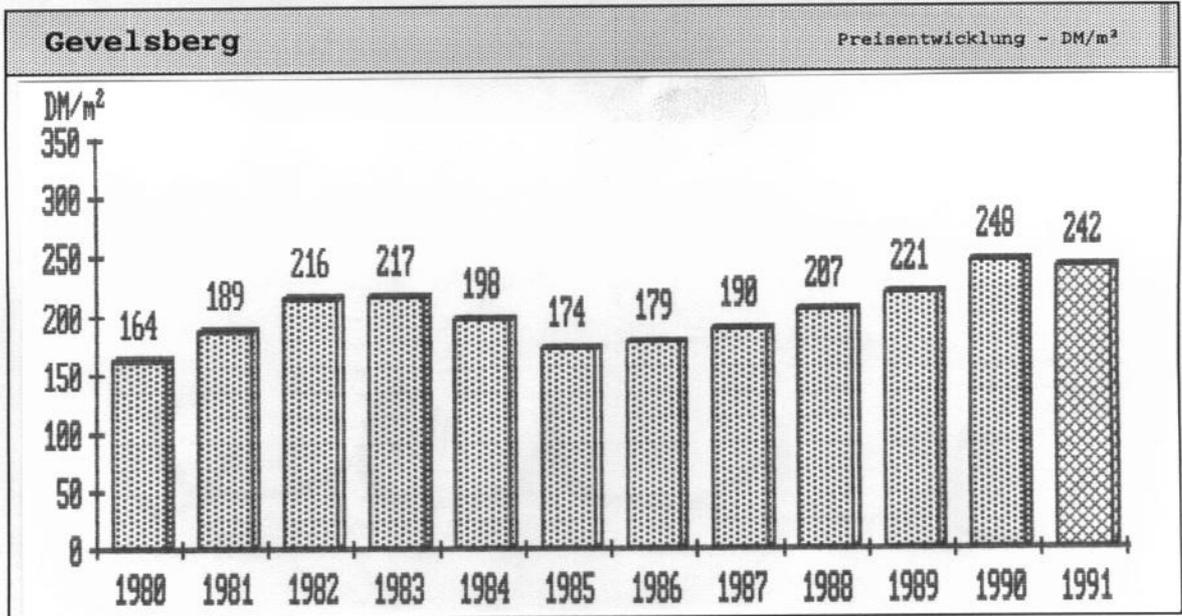
Eine Regression 2. Grades hat ergeben, daß zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²), insbesondere zwischen den Grundstücksgrößen 200 - 600 m², eine Abhängigkeit besteht.

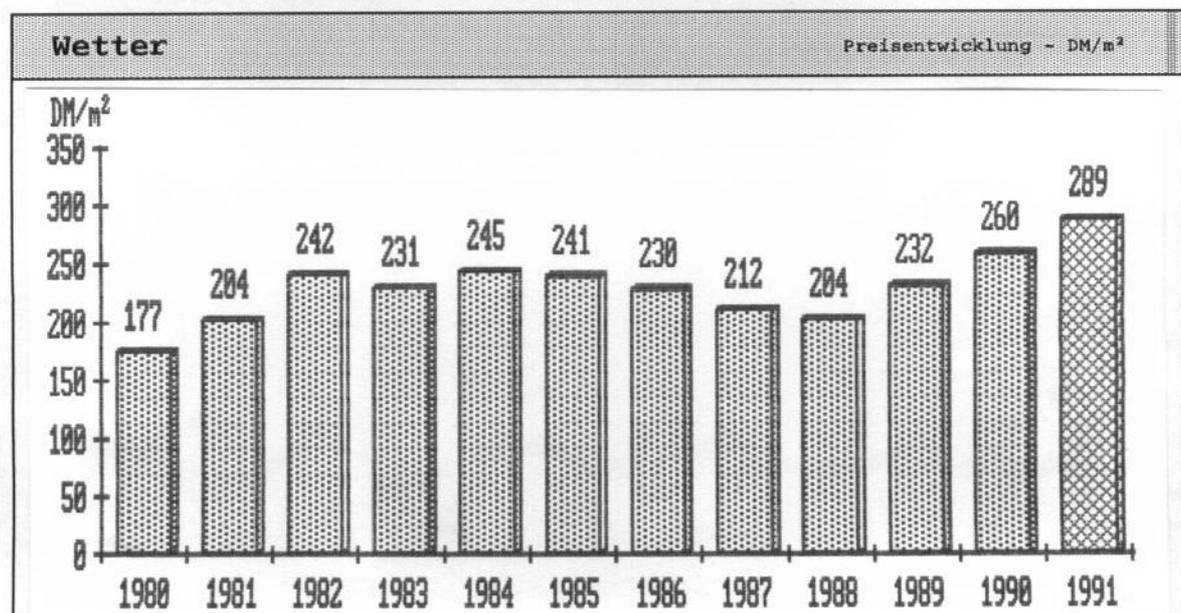
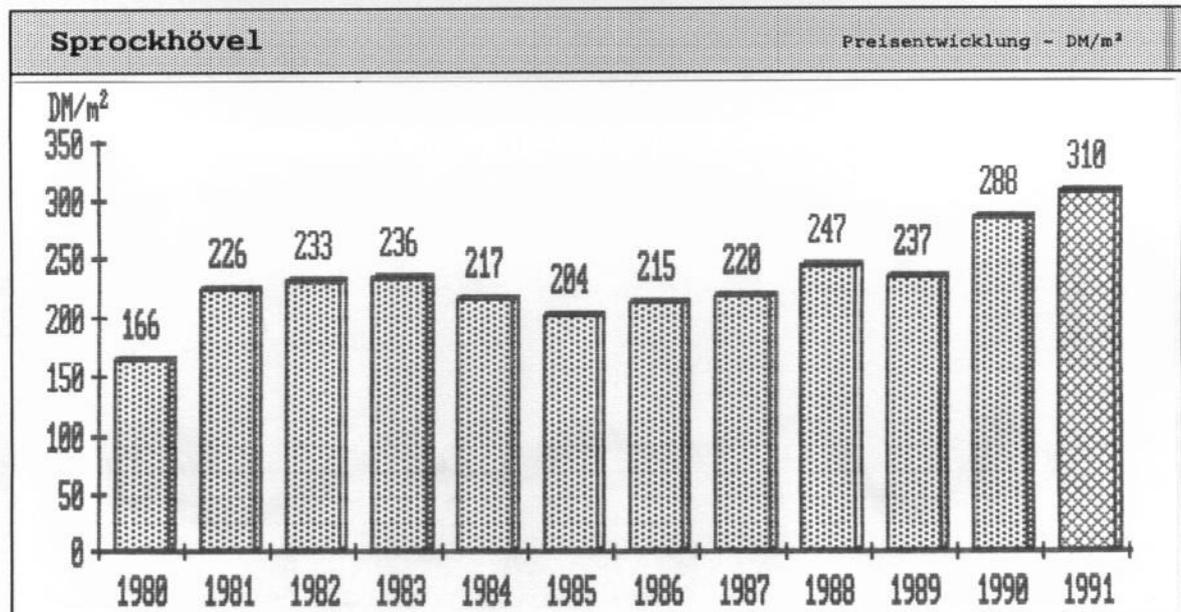
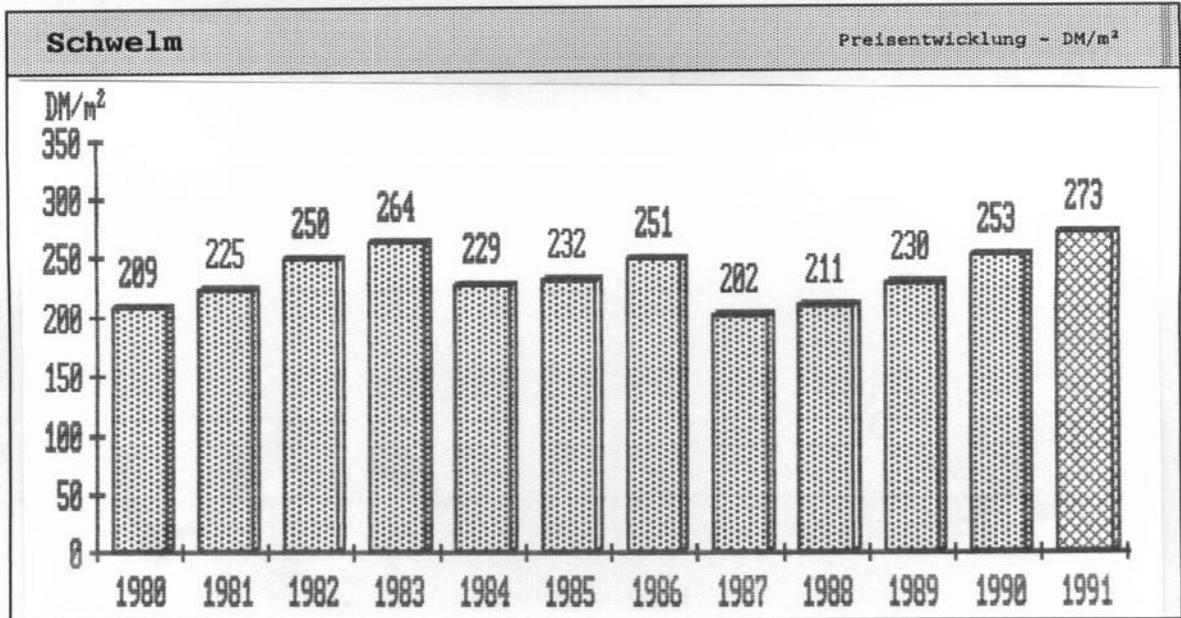


Die Durchschnittspreise in DM/m², die Anzahl der Kaufverträge für das Jahr 1991 und die Preisentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis und in den kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.









4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten 12 Kauffälle (1990 - 25 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau
erschließungsbeitragsfrei**

215 DM/m²

(Preisspanne: 140 - 300 DM/m²)

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gefallen.

Preisspanne der Gesamtkaufpreise: 100.000 - 200.000 DM

Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 850 m² (Spanne 500 - 1.300 m²).

4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen

Zur Auswertung konnten 8 Kauffälle (1990 - 13 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Gewerbliche Bauflächen
erschließungsbeitragsfrei**

60 DM/m²

(Preisspanne: 50 - 70 DM/m²)

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % gestiegen.

Preisspanne der Gesamtkaufpreise: 90.000 - 250.000 DM

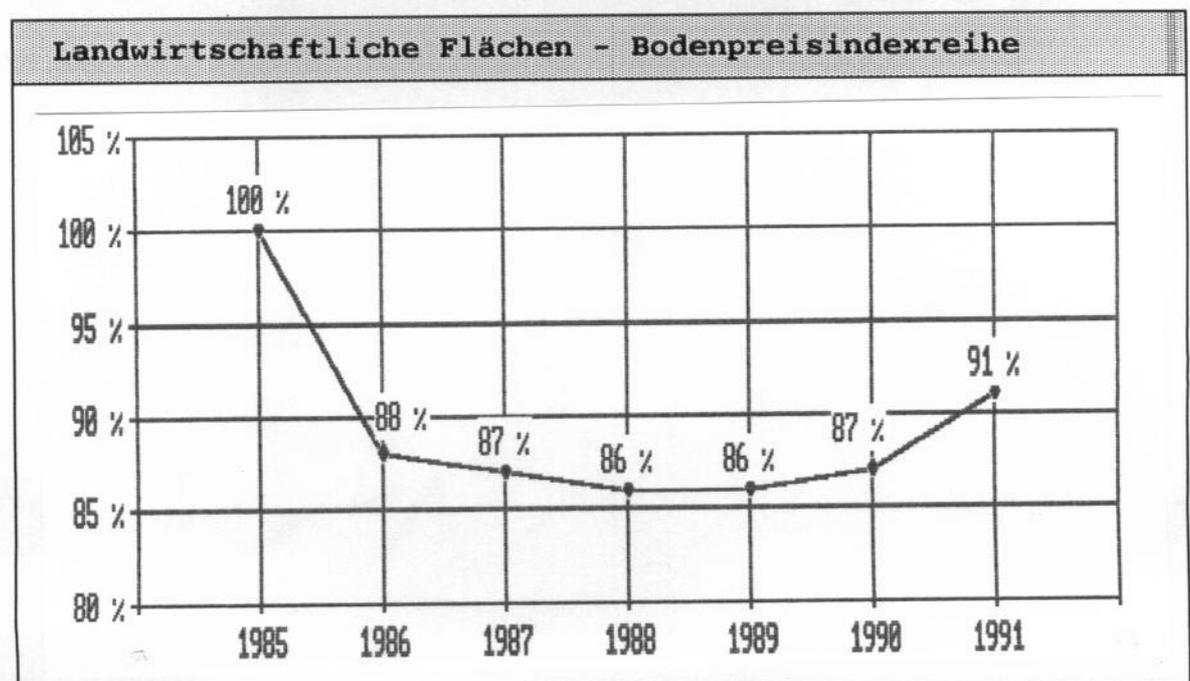
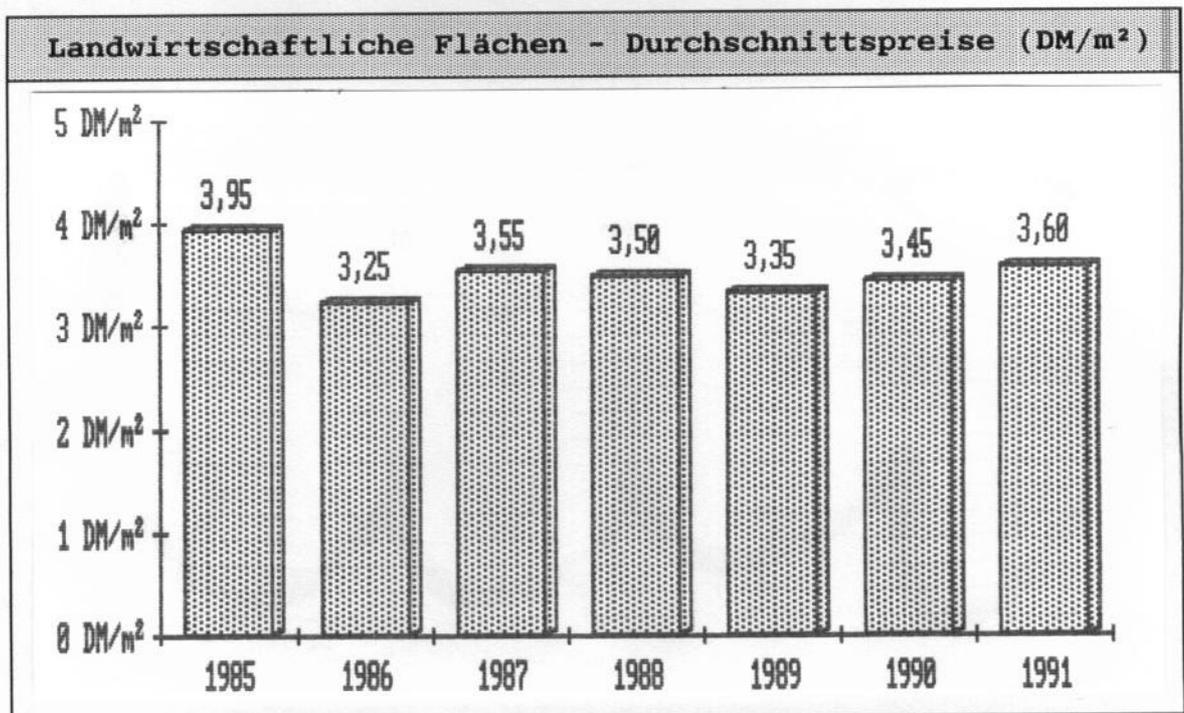
Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 4.300 m² (Spanne 1.500 - 7.000 m²).

4.4 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 Flächen liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis in einer Preisspanne von 2,75-5,00 DM/m². Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.

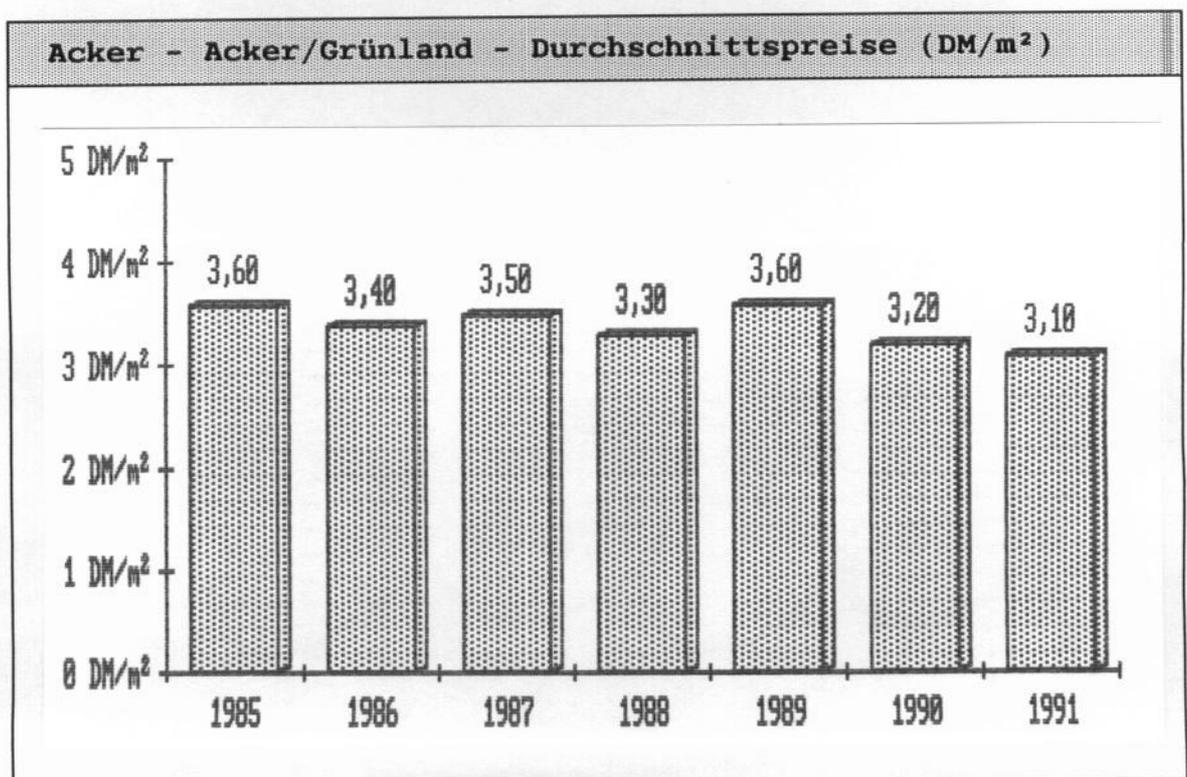


Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis/m² und der Bodenschätzung konnte allgemein nicht festgestellt werden.

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

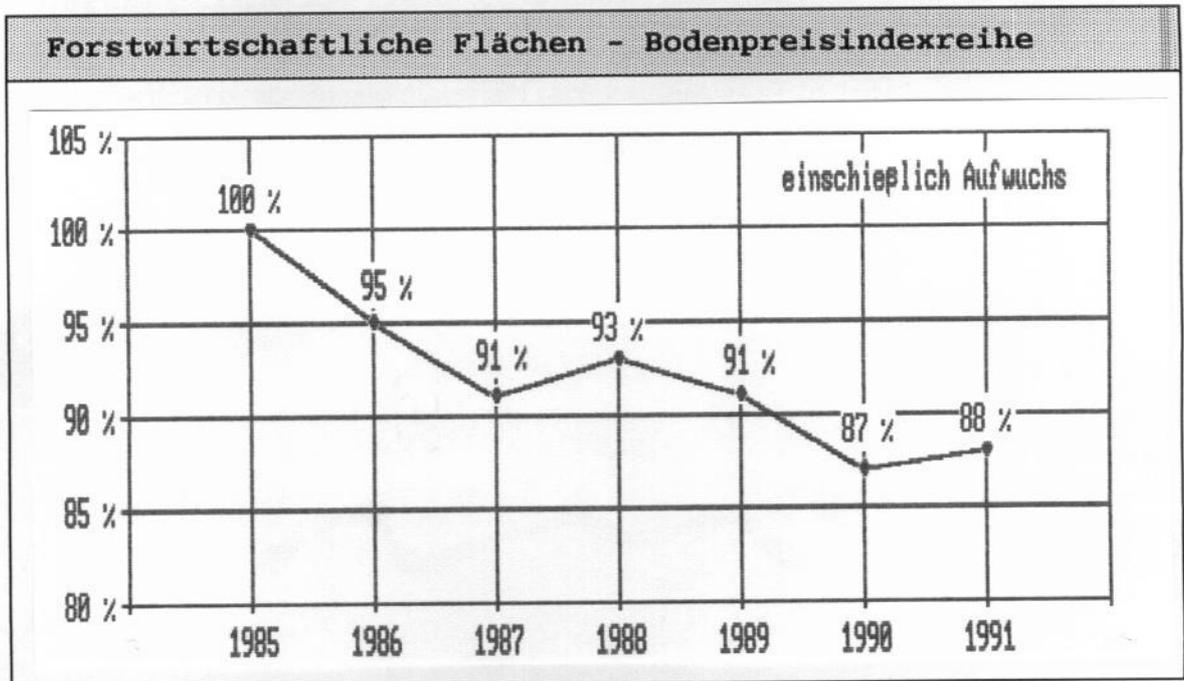
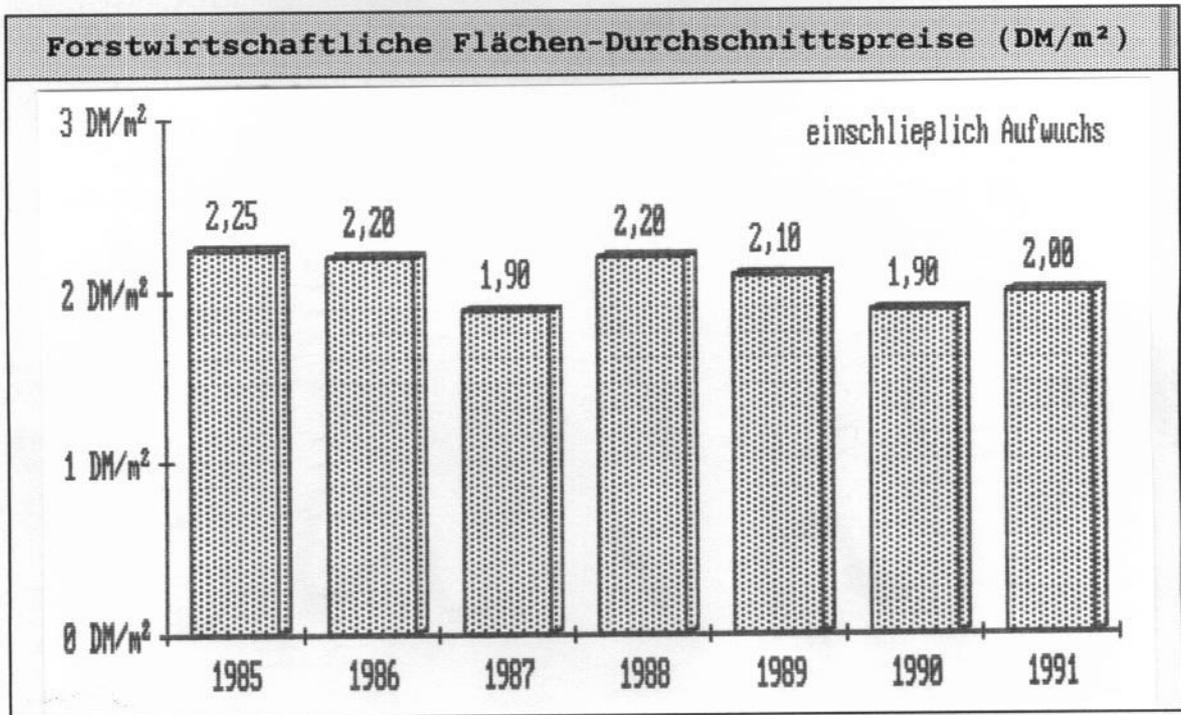
Die Unterteilung nach Grundstücksgrößen zeigt bei der Kategorie Acker und Acker/Grünland, daß für größere Grundstücke in der Tendenz höhere Preise erzielt wurden.

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
1991:	3,60	2,45	2,85	2,80	3,40	-	3,10



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreise für forstwirtschaftliche Flächen liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis einschließlich Aufwuchs in einer Preisspanne von 1,25-2,50 DM/m². Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.



5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnungs- und Teileigentum

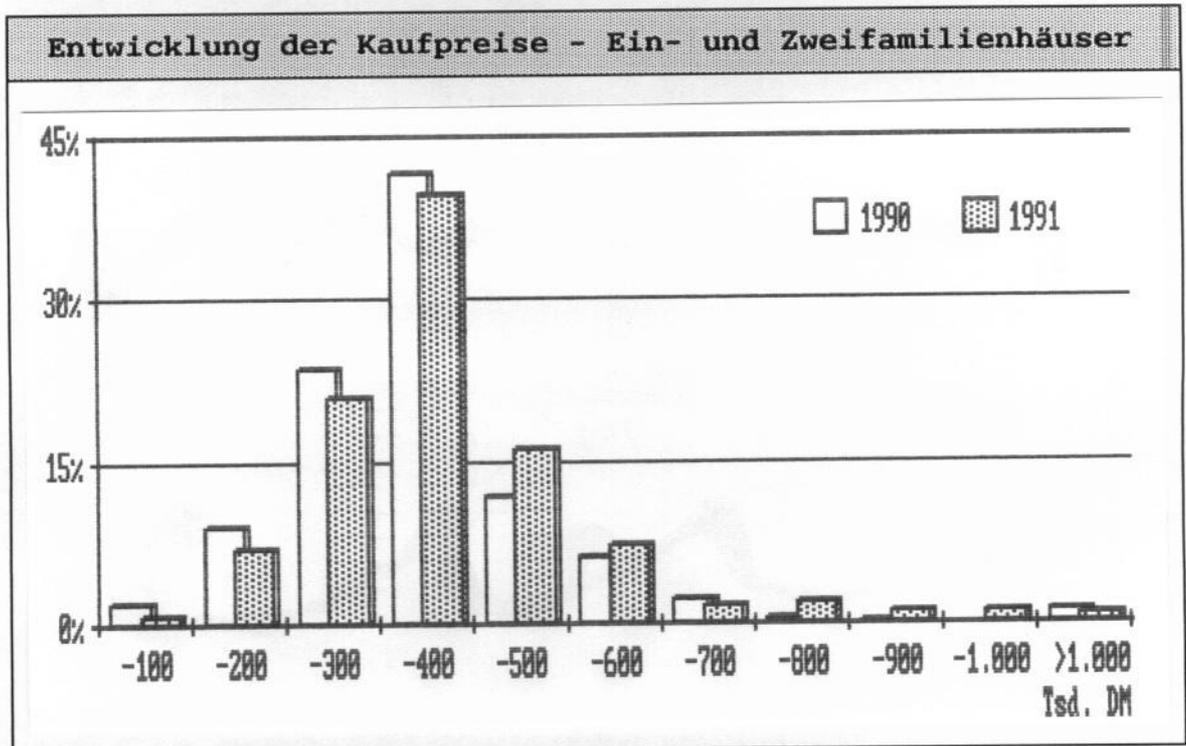
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge (324) ist um ca. 14 %, und der Geldumsatz mit 124,8 Mio DM ist gegenüber 1990 um ca. 22 % gestiegen.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 385.000 DM (Preisspanne 260.000 - 500.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % gestiegen.

Durchschnittlicher Objektpreis für Neubauten:

- freistehende Einfamilienhäuser 365.000 DM (Preisspanne 290.000 - 420.000 DM)
- Reihenhäuser 340.000 DM (Preisspanne 300.000 - 360.000 DM)



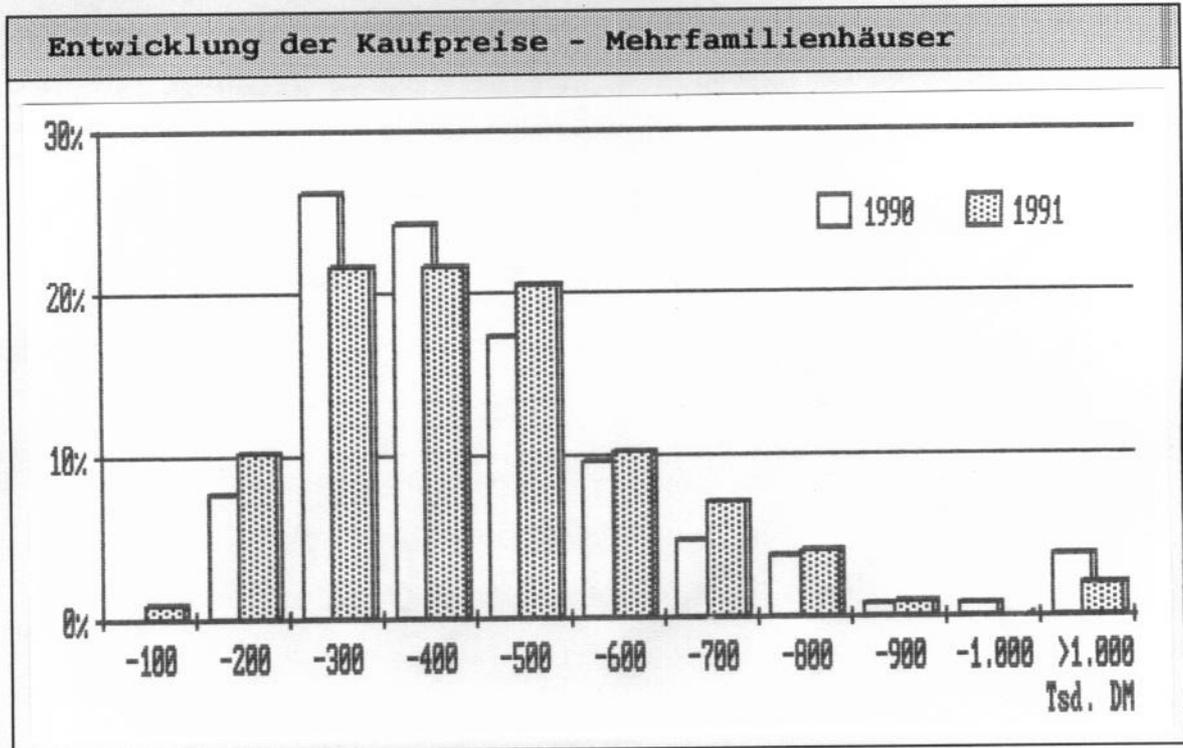
Ein- und Zweifamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (TDM)	1986	1987	1988	1989	1990	1991
bis 100	4 %	4 %	5 %	1 %	2 %	1 %
100 - 200	16 %	16 %	15 %	10 %	9 %	7 %
200 - 300	37 %	42 %	37 %	34 %	24 %	21 %
300 - 400	30 %	28 %	31 %	38 %	42 %	40 %
400 - 500	6 %	7 %	7 %	9 %	12 %	16 %
500 - 1.000	7 %	3 %	5 %	8 %	10 %	14 %
über 1.000	-	-	-	0 %	1 %	1 %

5.2 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge (106) und der Geldumsatz (46,2 Mio DM) haben sich gegenüber 1990 nicht wesentlich verändert.

Der durchschnittliche Objektpreis für Mehrfamilienhäuser (98 Kauffälle) mit einem gewerblichen Anteil <20 % beträgt ca. 425.000 DM (Preisspanne 250.000 - 560.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen.



Mehrfamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)

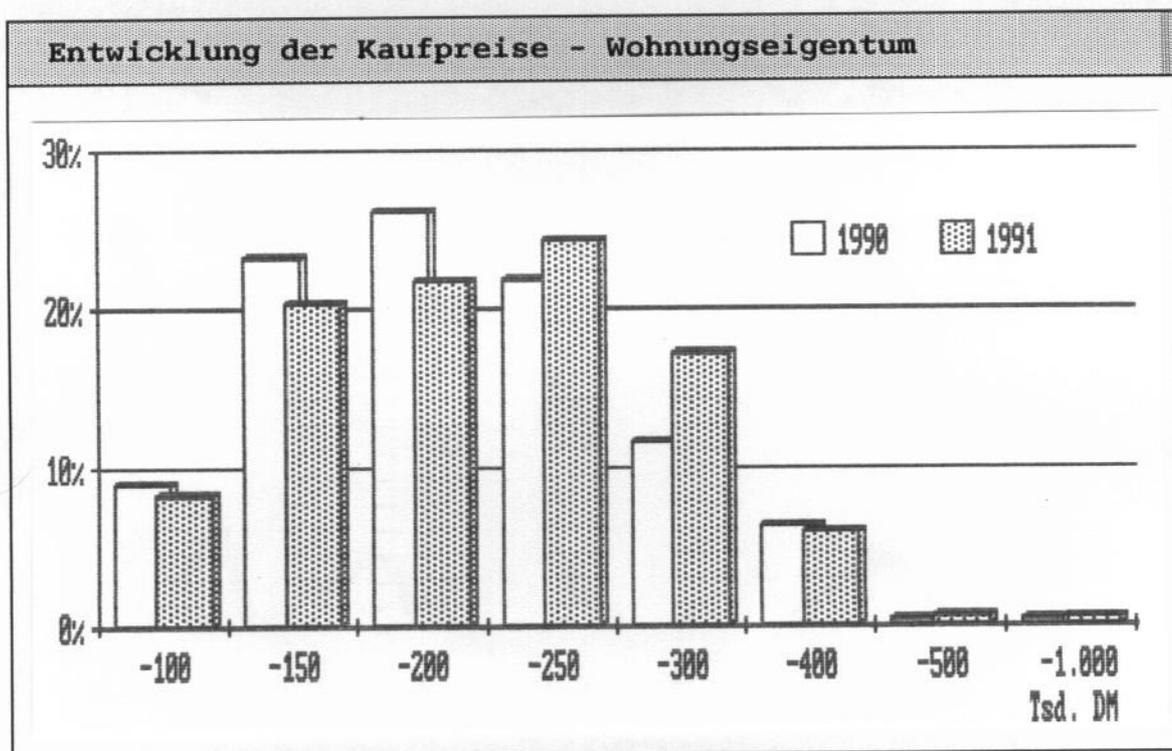
Kaufpreise (TDM)	1986	1987	1988	1989	1990	1991
bis 100	6 %	7 %	4 %	6 %	- %	2 %
100 - 200	19 %	21 %	18 %	10 %	8 %	10 %
200 - 300	31 %	19 %	20 %	22 %	26 %	21 %
300 - 400	19 %	20 %	21 %	25 %	24 %	22 %
400 - 500	4 %	7 %	15 %	9 %	18 %	21 %
500 - 1.000	14 %	24 %	21 %	19 %	20 %	22 %
über 1.000	7 %	2 %	1 %	9 %	4 %	2 %

5.3 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum ist der Teilmarkt, mit den größten Umsätzen. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug 711 und ist um ca. 10 % gestiegen. Der Geldumsatz mit insgesamt 132,4 Mio DM ist gegenüber 1990 um ca. 15 % höher.

Der durchschnittliche Objektprice beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 202.000 DM (Preisspanne 130.000-250.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % gestiegen.

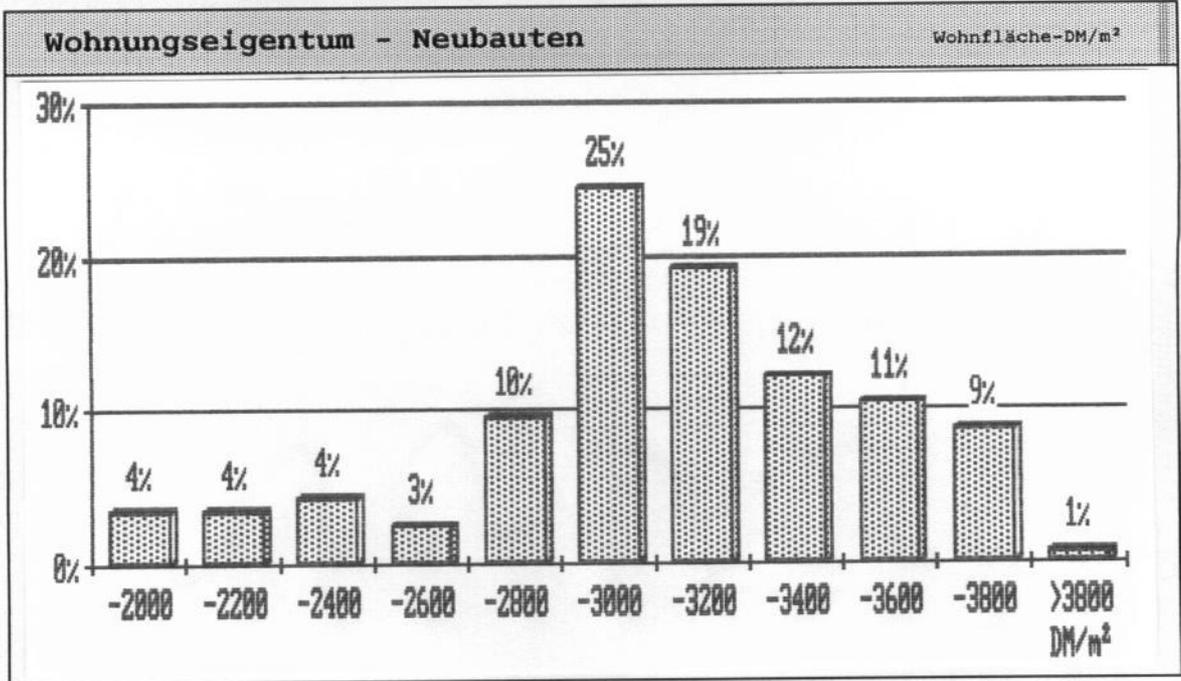
Bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen der Baujahre 1966 - 1990 ist insgesamt ein Anstieg von ca. 10 % festzustellen.



Wohnungseigentum (Kaufpreisschwerpunkte)

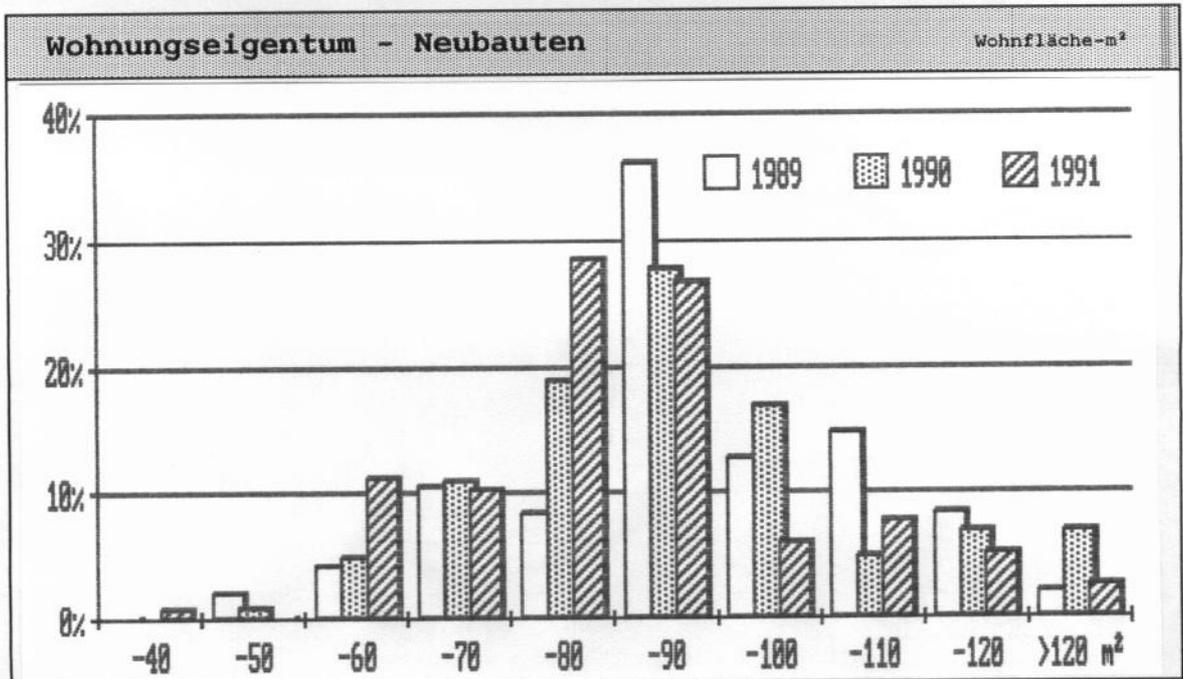
Kaufpreise (TDM)	1986	1987	1988	1989	1990	1991
bis 100	19 %	43 %	17 %	17 %	9 %	8 %
100 - 200	54 %	43 %	57 %	55 %	49 %	42 %
200 - 300	21 %	13 %	22 %	25 %	34 %	42 %
300 - 400	3 %	1 %	3 %	3 %	7 %	6 %
400 - 500	1 %	0 %	1 %	0 %	1 %	1 %
500 - 1.000	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %

Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise für Wohnungseigentum - Neubauten- (DM/m²-Wohnfläche) leicht gestiegen. Der durchschnittliche Preis beträgt 2.945 DM/m²-Wohnfläche. Aus der Graphik - Häufigkeitsverteilung Wohnfläche-DM/m² - ist ersichtlich, daß ca. 2/3 aller Kauffälle in der Preisspanne zwischen 2.600 - 3.400 DM/m²-Wohnfläche liegen.



Aus der Häufigkeitsverteilung Wohnungseigentum-Wohnfläche-m² ist zu erkennen, daß Neubauten vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 80 - 100 m² errichtet wurden. Die mittlere Wohnfläche beträgt bei den Neubauten im Berichtsjahr ca. 82 m² (1990: ca. 88 m²).

Die Entwicklung der Wohnflächen für Neubauten der Jahre 1989 bis 1991 ist der nachfolgenden Graphik zu entnehmen.



6. 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) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990 (GV. NW 1990 S. 156) 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

Am 28. April 1992 hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

- **Bodenpreisindexreihe**
baureifes Land - Wohnbauflächen - individuelle Bauweise
- **Liegenschaftszinssätze**
- **Vergleichsfaktoren**
Wohnungseigentum - DM/m²-Wohnfläche

6.1 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).

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

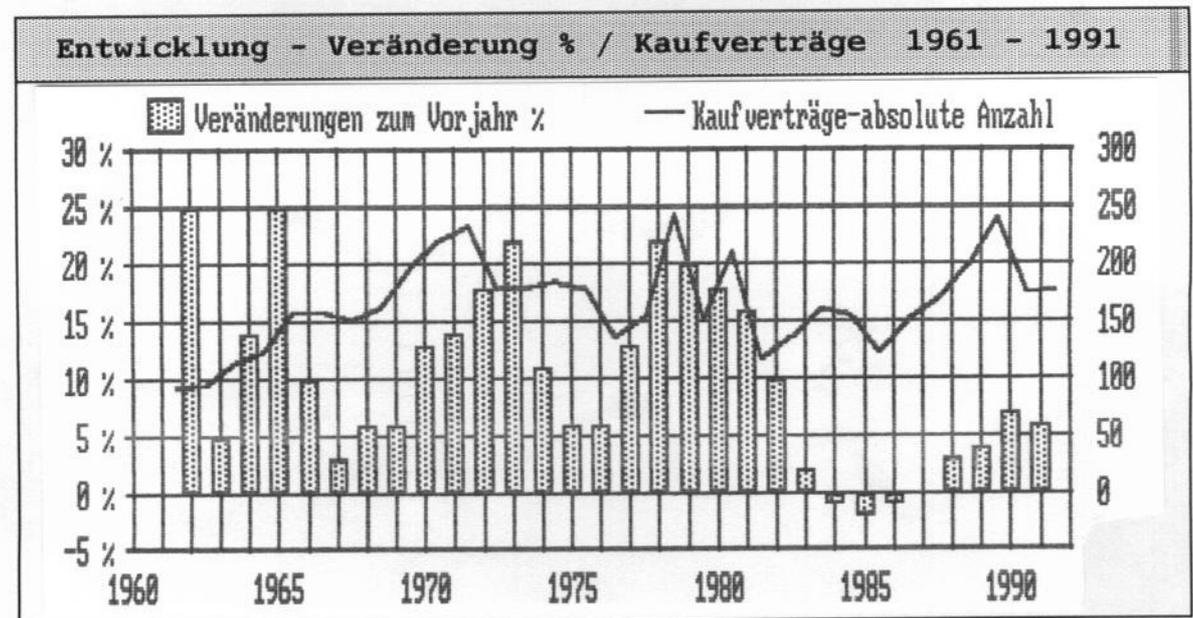
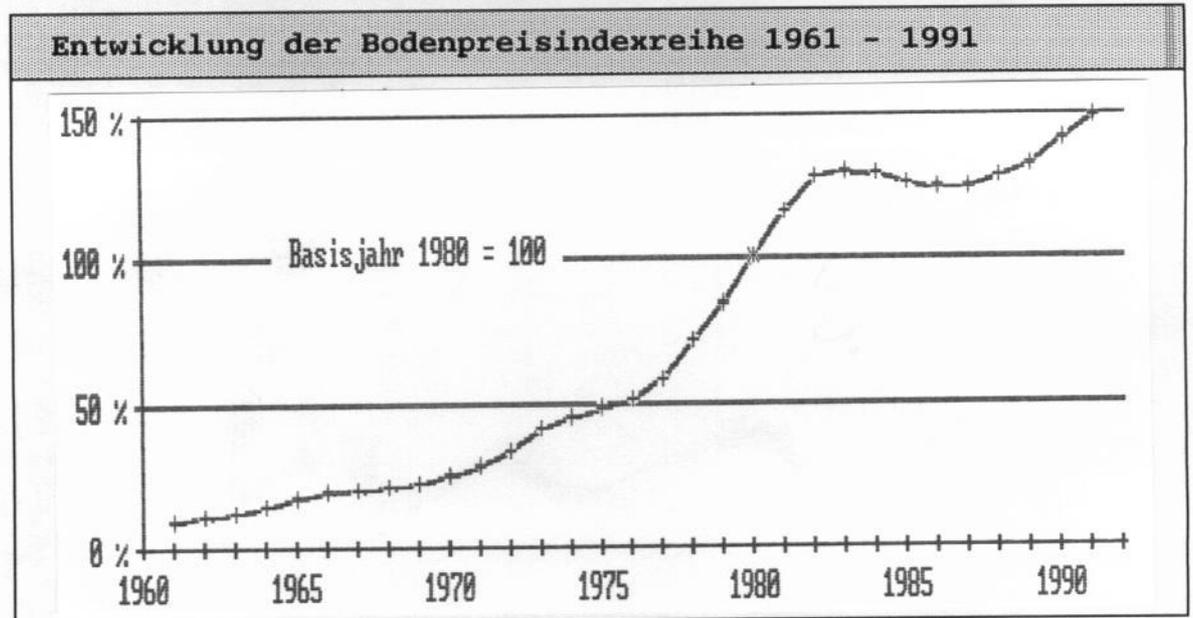
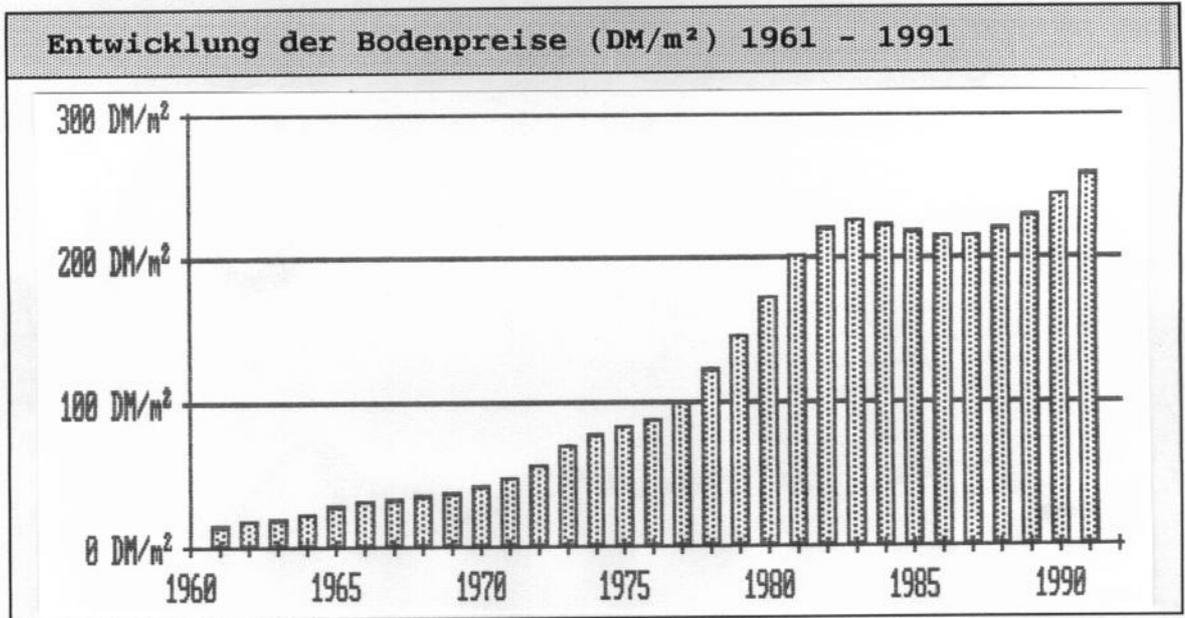
BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

BW₀ = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Basisjahr

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

- baureifes Land
Wohnbauflächen - individuelle Bauweise,
ein und zweigeschossige Bebauung,
erschließungsbeitragsfrei

Bodenpreisindexreihe				Ennepe-Ruhr-Kreis
Jahr	Bodenpreis (gleitend. Mittel)	Index (1980=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kauf- verträge
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	245 DM/m ²	141	+ 7	176
1991	259 DM/m ²	149	+ 6	178



6.2 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 (Angaben der Eigentümer), für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

Bei den Dreifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil < 20 % lagen keine zur Auswertung geeigneten Kauffälle von Gebäuden der Baujahre 1975 - 1991 vor.

Liegenschaftszinssätze*- 1991		Ennepe-Ruhr-Kreis	
Art des Objektes	Baujahrsgruppen/ Lagen	Liegenschaftszinssatz Mittelwert	Vertrauensbereich 95%
Ein- und Zweifamilienhäuser	1950-1974	2,75 %	2,1 - 3,2 %
	1975-1991	3,25 %	2,9 - 3,8 %
Dreifamilienhäuser	1950-1974	[4,25 %]	3,5 - 4,9 %
Wohnungseigentum	1950-1974	3,90 %	3,7 - 4,2 %
	1975-1991	3,95 %	3,7 - 4,2 %
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil <20%	-1974	[4,75 %]	4,4 - 5,2 %
Gemischt genutzte Häuser gewerbl. Anteil <80%	mittlere Lage	[6,25 %]	5,4 - 7,3 %
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[6,25 %]	4,8 - 8,0 %
[statistisch nicht abgesichert]			

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

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

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

6.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

"Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke des Jahres 1991 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 nur vereinzelt 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 - 1991			Ennepe-Ruhr-Kreis
Baujahrs- klassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Anzahl der Kaufverträge
1966-1970	1.990 DM/m ²	1.920-2.060	51
1971-1977	2.220 DM/m ²	2.130-2.310	98
1978-1982	2.320 DM/m ²	2.230-2.400	64
1983-1987	2.380 DM/m ²	2.250-2.500	58
1988-1990	2.870 DM/m ²	2.680-3.050	16
1991 (Neubauten)	2.945 DM/m ²	2.860-3.030	115

7. Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

- Wohnbauflächen - individuelle Bauweise
- Wohnbauflächen - 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 sind jeweils für das Ende eines Kalenderjahres vom Gutachterausschuß zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Bodenrichtwertkarten (Stand 31.12.1991) von den kreisangehörigen Gemeinden können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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

7.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte (baureifes Land)
- Wohnbauflächen - individuelle Bauweise

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise			Stand 31.12.1991
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	230 DM/m ²	190 DM/m ²	
Ennepetal	200 DM/m ²	160 DM/m ²	
- Büttenberg	210 DM/m ²		
- Rüggeberg	220 DM/m ²	180 DM/m ²	
Gevelsberg	250 DM/m ²	200 DM/m ²	100 DM/m ²
- Berge		200 DM/m ²	
- Silschede		220 DM/m ²	
Hattingen	310 DM/m ²	230 DM/m ²	180 DM/m ²
- Baak		220 DM/m ²	
- Blankenstein		250 DM/m ²	
- Niederwenigern		250 DM/m ²	
Herdecke	250 DM/m ²	220 DM/m ²	
- Ende		250 DM/m ²	
- Ahlenberg	300 DM/m ²		
Schwelm	270 DM/m ²	230 DM/m ²	170 DM/m ²
Sprockhövel			
- Haßlinghausen	260 DM/m ²	240 DM/m ²	
- Hiddinghausen		210 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	300 DM/m ²	240 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter		240 DM/m ²	
- Grundschöttel/ Volmarstein	240 DM/m ²	220 DM/m ²	
- Wengern	250 DM/m ²	220 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (baureifes Land)
- Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau

Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau		Stand 31.12.1991
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Wohnlage	
Ennepetal	170 DM/m ²	
Gevelsberg	160 DM/m ²	
- Berge	180 DM/m ²	
Hattingen	230 DM/m ²	
Herdecke	210 DM/m ²	
- Ende	230 DM/m ²	
Schwelm	200 DM/m ²	
Wetter		
- Alt Wetter	220 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

7.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (baureifes Land)
- gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1991
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Lage	
Breckerfeld	55 DM/m ²	
Ennepetal	60 DM/m ²	
Gevelsberg	60 DM/m ²	
Hattingen	60 DM/m ²	
Herdecke	60 DM/m ²	
Schwelm	60 DM/m ²	
Sprockhövel		
- Haßlinghausen	60 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	60 DM/m ²	
Wetter	60 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

