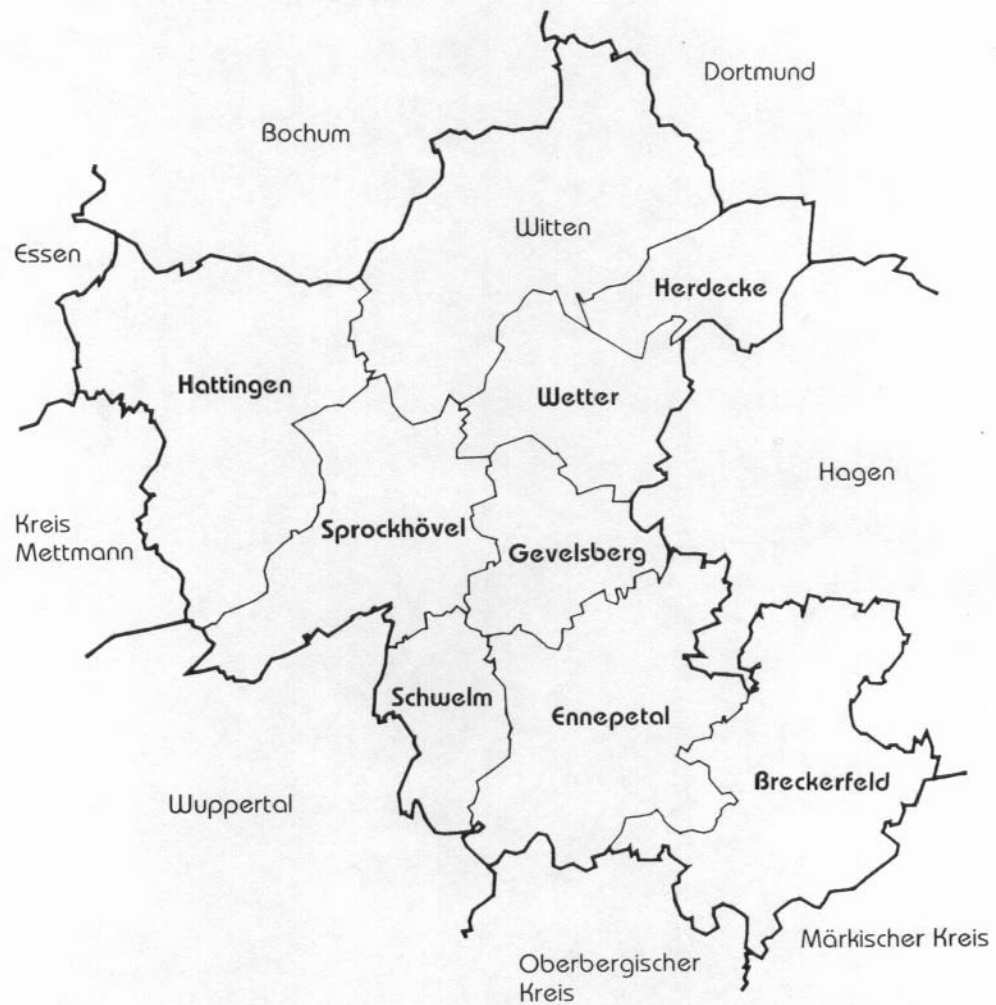




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis



Grundstücksmarktbericht
Ennepe-Ruhr-Kreis

1992

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

April 1993

Grundstücksmarktbericht 1992

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle:

Hauptstraße 92, 58332 Schwelm

Telefon: 0 23 36 / 93 - 24 00

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	4
2. Grundstücksmarkt 1992- Zahlen, Daten, Fakten im Überblick	5
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes	6
Einflußfaktoren, Grundstücksverkehr (Vertrags- abschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz)	
4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke	12
4.1 Baureifes Land-Wohnbauflächen-individuelle Bauweise ..	12
4.2 Baureifes Land-Wohnbauflächen-Geschoßwohnungsbau	18
4.3 Baureifes Land-gewerbliche Bauflächen	18
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19
4.5 "begünstigte" landwirtschaftliche Flächen	21
5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke	21
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
5.2 Mehrfamilienhäuser	23
5.3 Wohnungs- und Teileigentum	24
6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	26
6.1 Bodenpreisindexreihen	26
6.2 Liegenschaftszinssätze	29
6.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	31
7. Übersicht über die Bodenrichtwerte	32
7.1 Baureifes Land-Wohnbauflächen-individuelle Bauweise ..	33
7.2 Baureifes Land-Wohnbauflächen-Geschoßwohnungsbau	34
7.3 Baureifes Land-gewerbliche Bauflächen	34
Übersichtskarte - Gebietstypische Bodenwerte -	35

Die in Anführungszeichen gesetzten Textteile sind der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 entnommen.

1. Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht stellt die Entwicklung des Grundstücksmarktes (Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Preisentwicklung) dar und gibt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für das Jahr 1992 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 Enteignungsbeschuß, den Grenzregelungsbeschuß 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 30.06.1992 km ²	Anzahl					
Breckerfeld	58,7	8.656	148	1,2	0,1	0,2	53,0
Ennepetal	57,4	34.329	598	4,2	0,3	1,4	45,6
Gevelsberg	26,3	33.661	1.281	3,6	0,3	1,1	16,1
Hattingen	71,4	57.986	812	6,1	0,4	2,3	52,2
Herdecke	22,4	26.415	1.179	3,5	0,2	0,4	14,1
Schwelm	20,5	30.574	1.491	3,0	0,3	1,1	12,1
Sprockhövel	47,8	24.871	521	4,2	0,3	0,8	35,7
Wetter (Ruhr)	31,4	28.969	921	3,3	0,2	1,1	21,2
(Witten)	72,3	105.390	1.456	10,3	0,9	3,1	42,3)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,2	350.851	859	39,4	3,0	11,5	292,3

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

2. Grundstücksmarkt 1992 - Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Entwicklung der Grundstückskaufpreise ist im Ennepe-Ruhr-Kreis 1992 weiterhin steigend. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen weisen eine fallende Tendenz auf.

Grundstücksmarkt 1992	Ennepe-Ruhr-Kreis
------------------------------	--------------------------

<u>Teilmarkt - unbebaute Grundstücke</u>			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne *	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
- Wohnbauflächen, individuelle Bauweise, erschließungsbeitragsfrei	286 DM/m ²	(220-350 DM/m ²)	steigend
- Wohnbauflächen Geschoßwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	246 DM/m ²	(190-300 DM/m ²)	steigend
- gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	66 DM/m ²	(45-85 DM/m ²)	steigend
Landwirtschaftl. Flächen	2,60 DM/m ²	(1,50-3,50 DM/m ²)	fallend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	1,70 DM/m ²	(1,00-3,00 DM/m ²)	fallend
"begünstigte" landw. Flächen	14,00 DM/m ²	(7,50-25,00 DM/m ²)	steigend

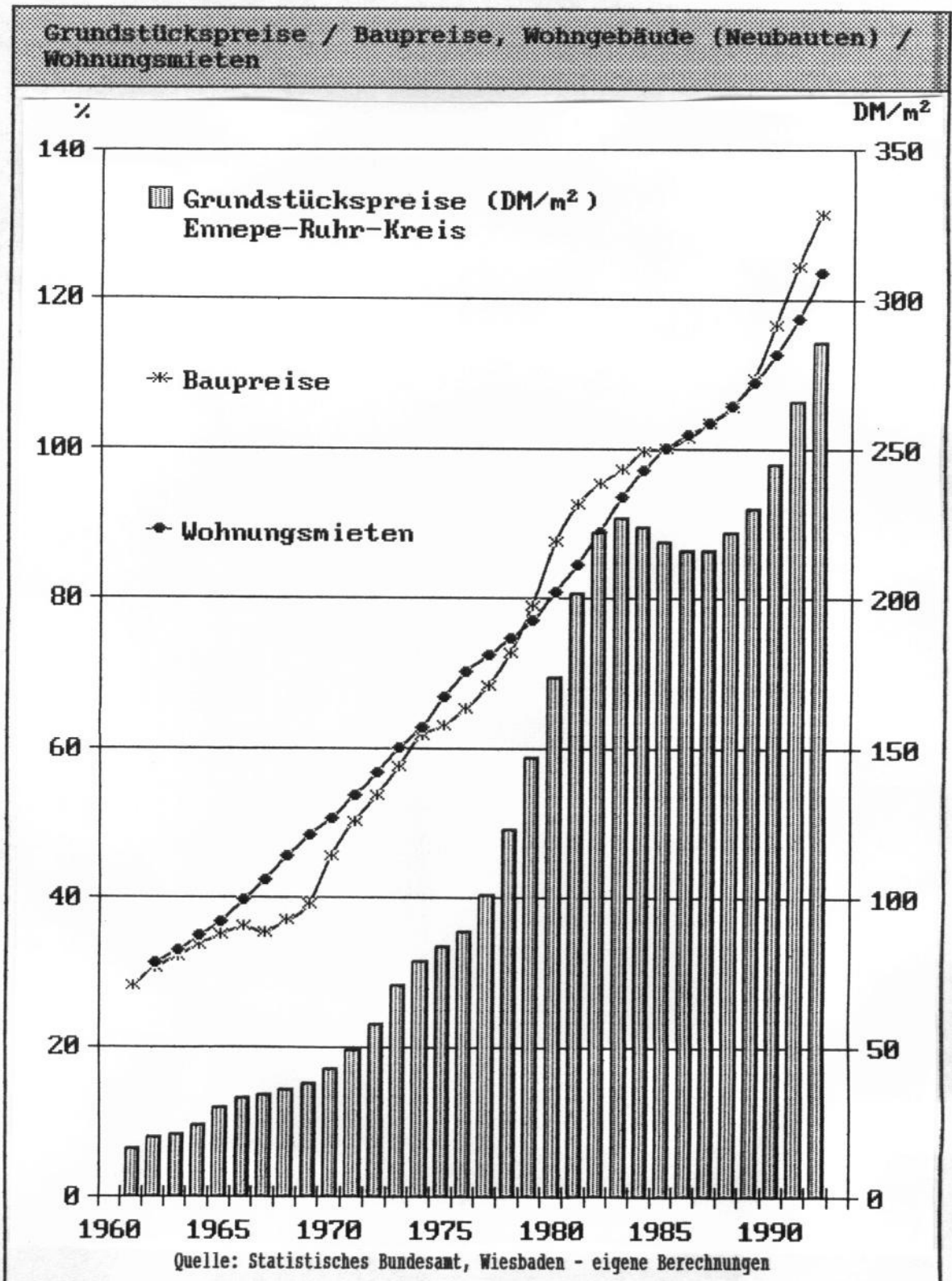
<u>Teilmarkt - bebaute Grundstücke</u>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- und Zweifamilien- häuser (insgesamt)	415.000 DM	(300-600 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten			
Einfamilienhäuser	425.000 DM	(350-480 Tsd. DM)	steigend
Reihenhäuser	385.000 DM	(340-415 Tsd. DM)	steigend
Mehrfamilienhäuser	490.000 DM	(250-730 Tsd. DM)	steigend
Wohnungseigentum	214.000 DM	(130-300 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten	3.280 DM/m ²	(2.800-3.800 DM/m ²)	steigend
- Weiterveräußerung/Umwandlung	2.500 DM/m ²	(2.200-3.000 DM/m ²)	steigend

* die Preisspanne erfaßt 2/3 aller Kauffälle

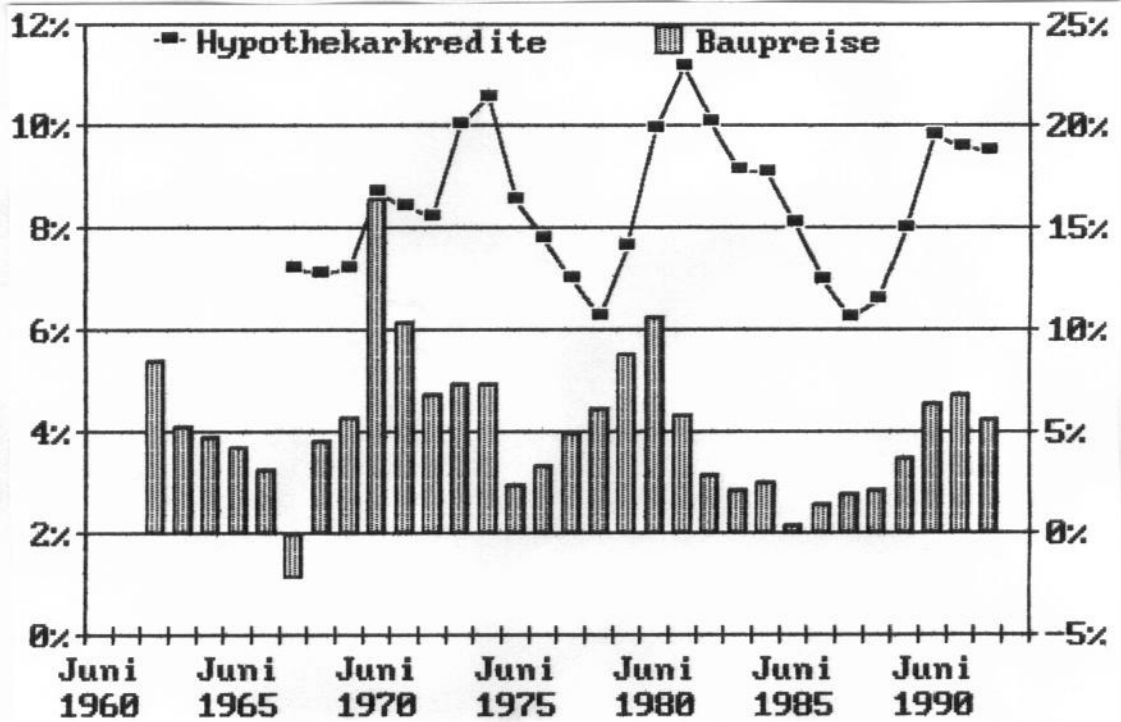
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes

Einflußfaktoren

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt unterschiedlichen Einflußfaktoren, wie u.a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. In den nachfolgenden Graphiken sind die Mittelwerte für Bauland (individuelle Bauweise) im Ennepe-Ruhr-Kreis und einige Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

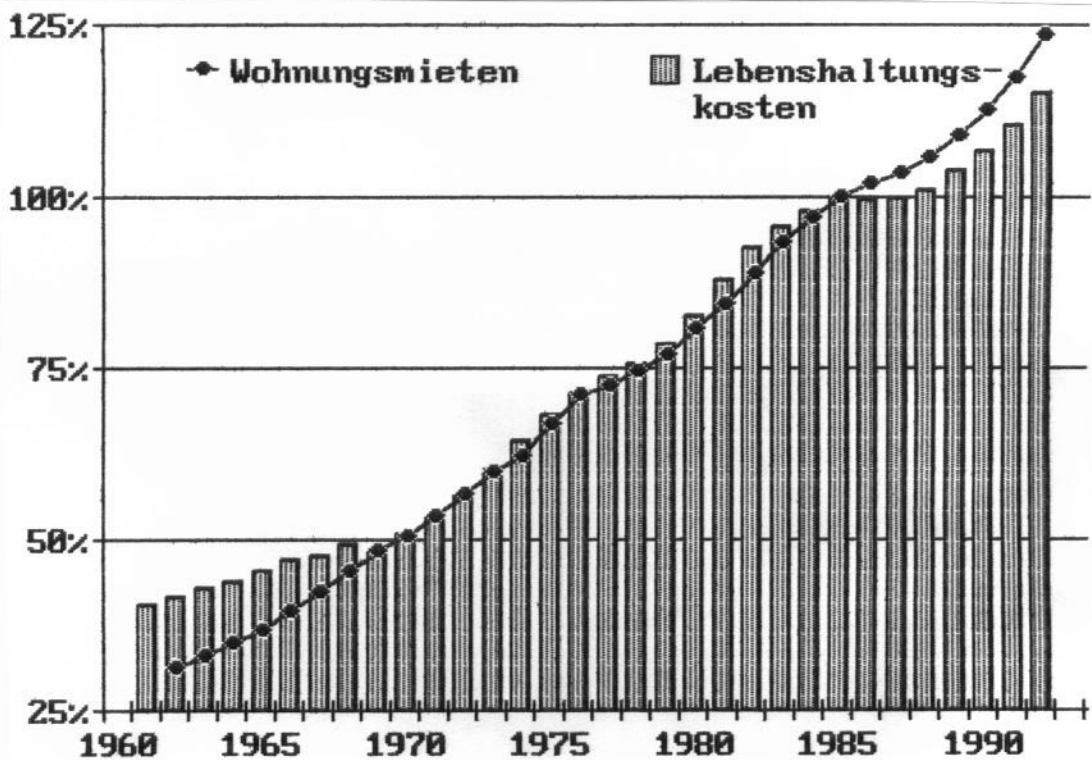


Hypothekarkredite Wohngrundstücke Festzinsen 5 Jahre /
Baupreise Wohngebäude (Neubauten) Veränderungen in %



Quelle: Deutsche Bundesbank, Frankfurt - Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Wohnungsmieten / Lebenshaltungskosten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Grundstücksverkehr Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1992 insgesamt

2.130 Kaufverträge
(1991: 2.016 Kaufverträge)

mit einem Geldumsatzvolumen von

467 Mio DM
(1991: 378 Mio DM)

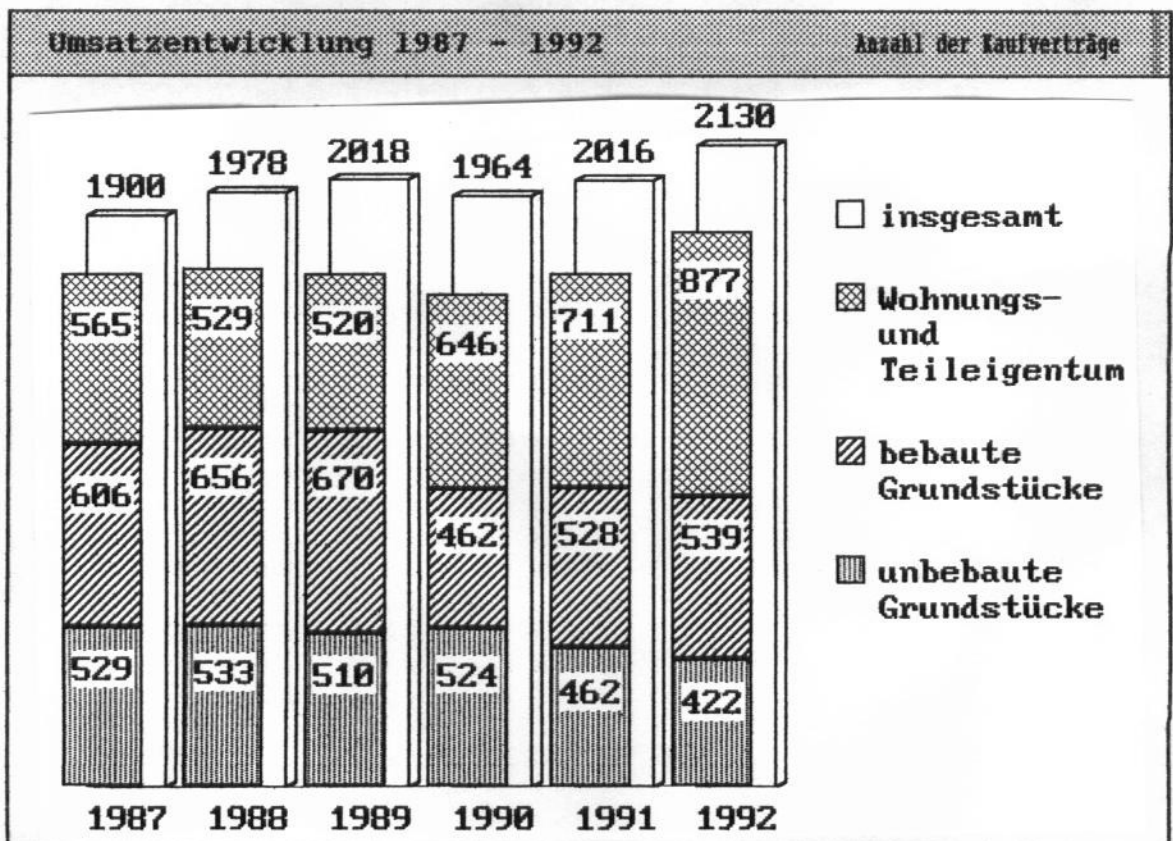
zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der Vertragsabschlüsse um 6 % und das Geldumsatzvolumen um 24 % gestiegen.

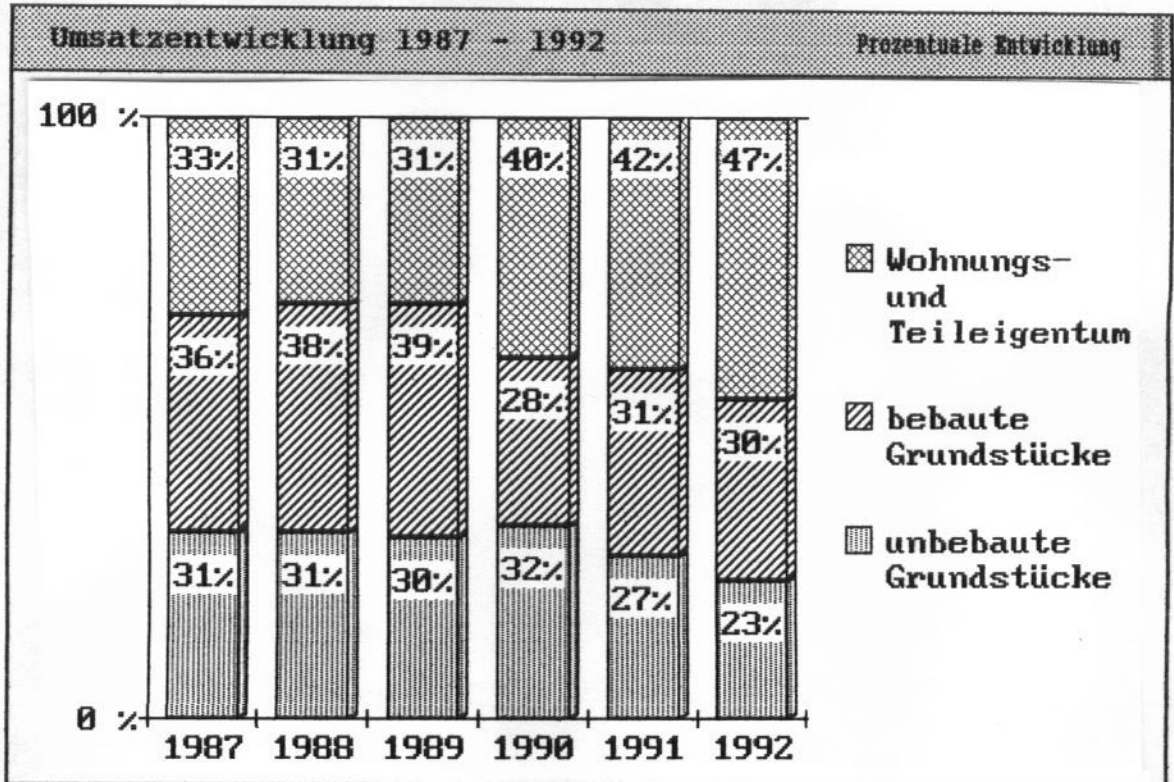
Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen (u.a. Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung) waren 292 Kaufverträge (1991 = 315) behaftet. Diese Kaufverträge sind im Geldumsatzvolumen nicht enthalten.

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

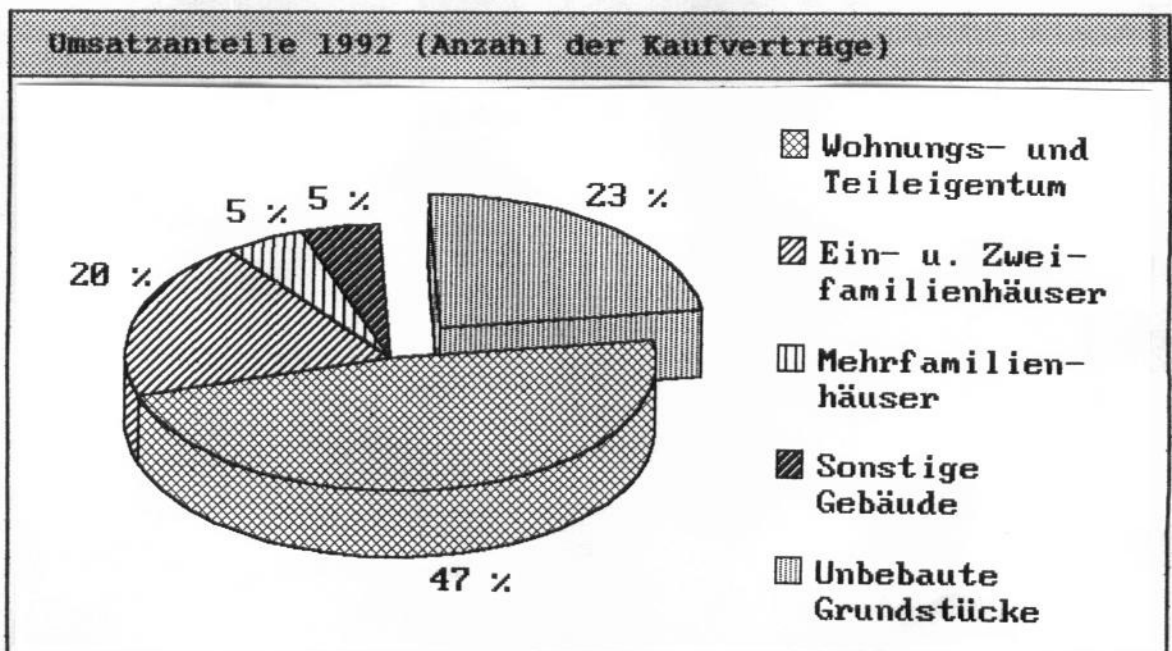
Die wertrelevanten Daten für das Jahr 1992 und die Entwicklung der letzten Jahre (Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz), differenziert nach Teilmärkten, sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



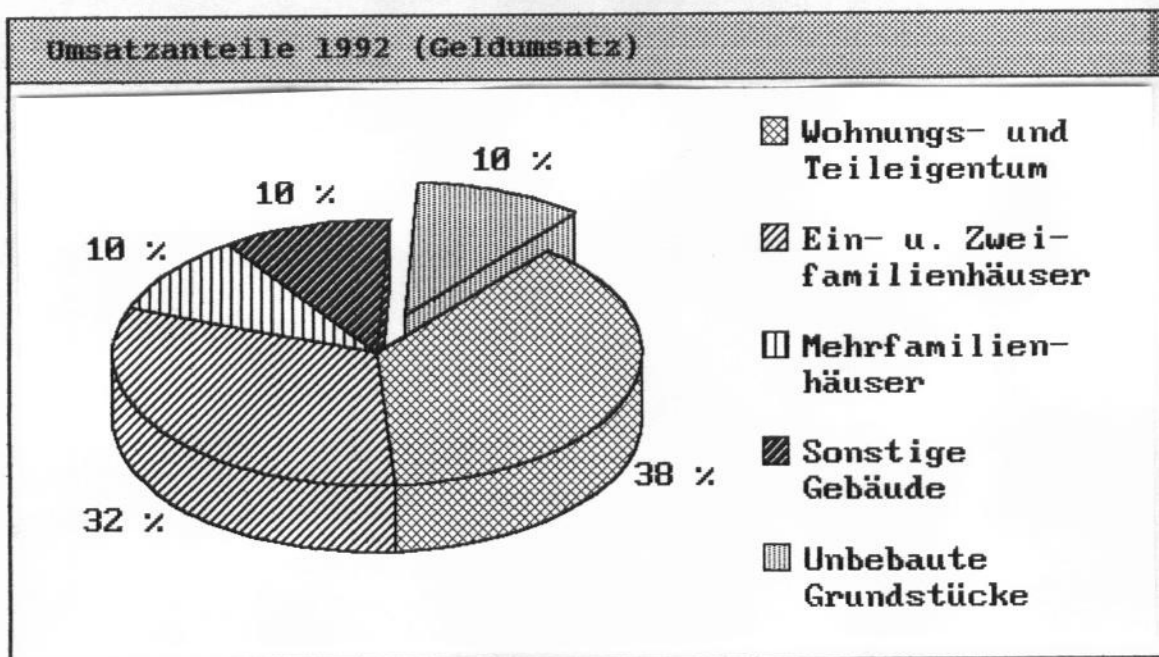
Die relativen Anteile der einzelnen Teilmärkte haben sich von 1987 bis 1989 kaum verändert. Wohnungs- und Teileigentum sind ab 1990 angestiegen. Die Umsatzanteile der bebauten Grundstücke sind von 1990 - 1992 fast konstant geblieben. Seit 1991 ist der Anteil der unbebauten Grundstücke zurückgegangen.



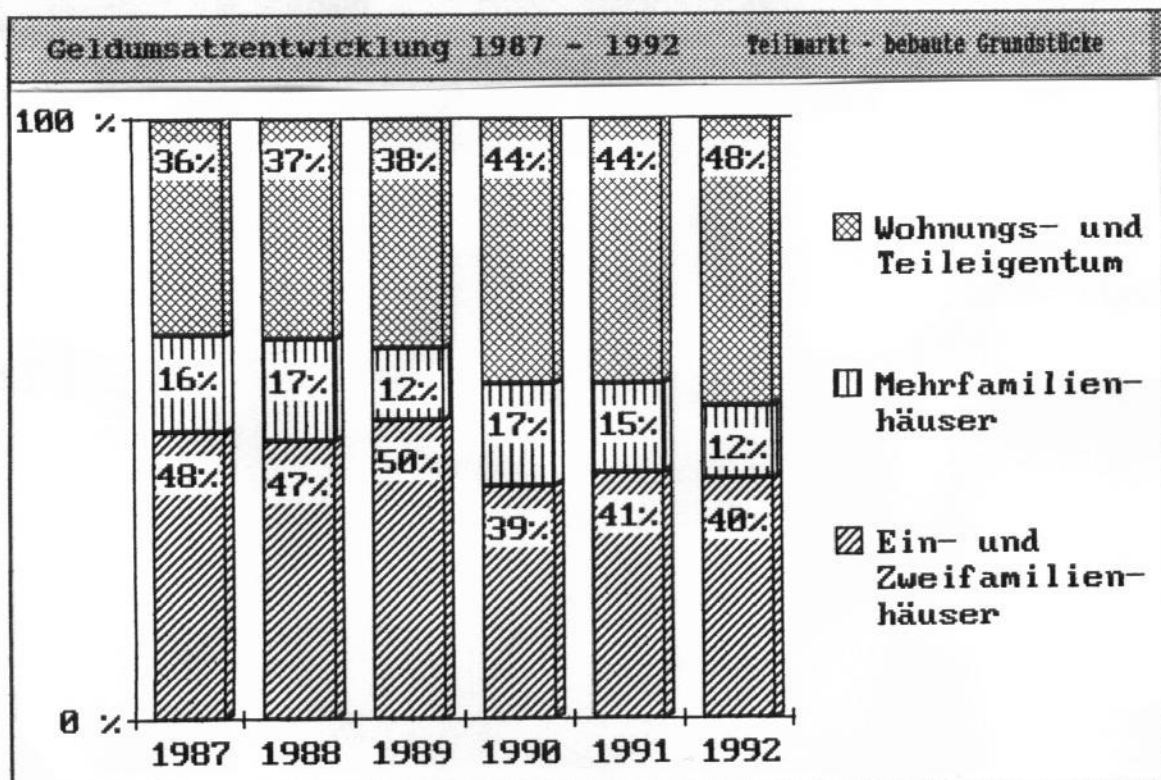
Aus der Abbildung - Umsatzanteile 1992 - ist ersichtlich, daß der Umsatzschwerpunkt (Anzahl der Kaufverträge) mit 77 % (1991 = 73 %) bei den bebauten Grundstücken liegt; 23 % (1991 = 27 %) der Verträge beziehen sich auf unbebaute Grundstücke.



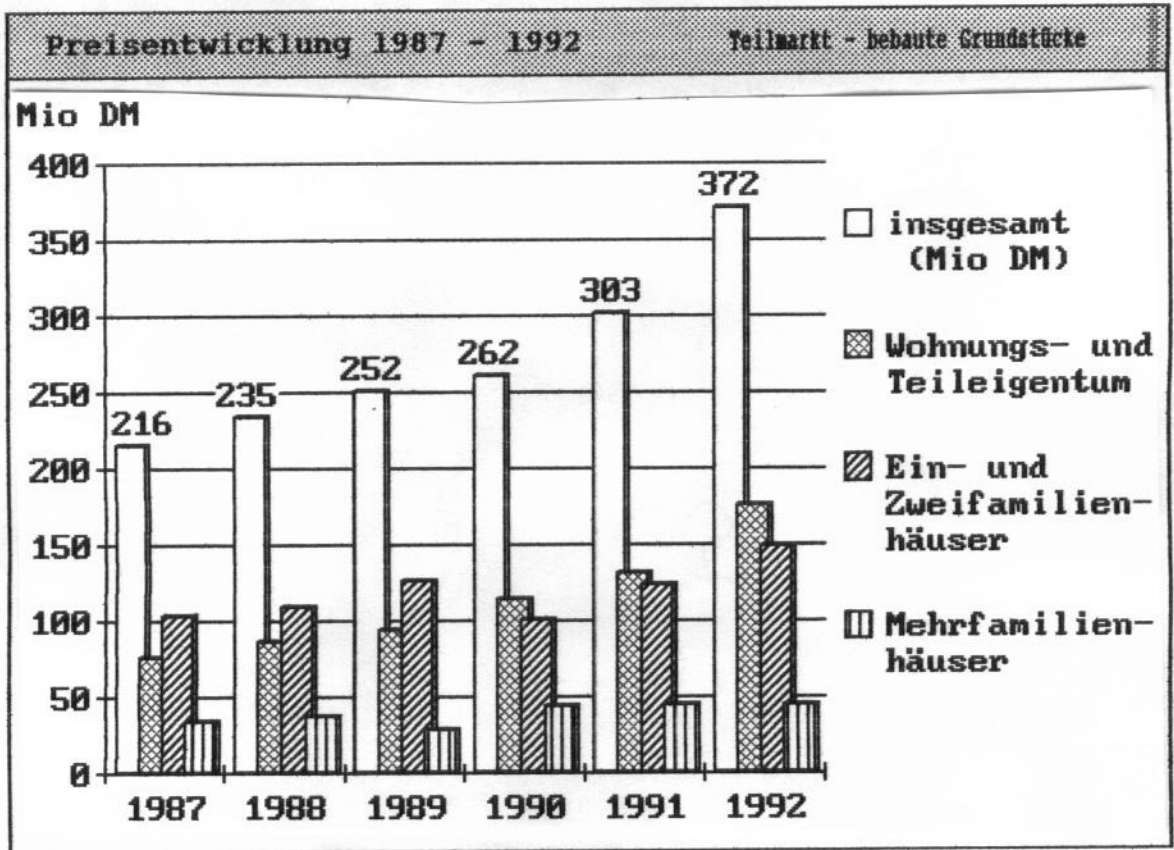
Der Umsatzschwerpunkt (Geldumsatz) der bebauten Grundstücke liegt bei 90 % (1991 = 88 %); 10 % (1991 = 12 %) des Geldumsatzes beziehen sich auf die unbebauten Grundstücke.



Die relative Geldumsatzentwicklung von 1987 bis 1989 ist nahezu konstant geblieben. Die Marktanteile von Wohnungs- und Teileigentum sind seit 1990 angestiegen, während die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser von 1990 bis 1992 zurückgegangen sind. Die Anteile der Mehrfamilienhäuser sind von 1987 bis 1992 relativ konstant geblieben.



Der Geldumsatz des Teilmarktes - Ein- und Zwei-, Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum - hat sich von 1987 bis 1990 durchschnittlich um ca. + 6 % entwickelt. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes ist 1991 um 16 % und 1992 um 23 % gestiegen.



Kaufverträge 1992 (Teilmärkte) Enepe-Ruhr-Kreis

	Anzahl Kaufverträge	Anteil	Geldumsatz Mio DM	Anteil
Unbebaute Grundstücke				
- Bauland (Wohnen)	193	10 %	35,9	8 %
- Bauland (Gewerbe)	13	1 %	3,6	1 %
- Rohbauland	3	0 %	1,7	0 %
- Bauerwartungsland	-	-	-	-
- Land- u. forstw. Flächen	48	3 %	2,2	0 %
- Erbbaurechte	4	0 %	0,6	0 %
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	161	9 %	3,1	1 %
	<u>422</u>	<u>23 %</u>	<u>47,1</u>	<u>10 %</u>
Bebaute Grundstücke				
- Wohnungs- und Teileigentum	877	47 %	177,0	38 %
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	363	20 %	149,9	32 %
- Mehrfamilienhäuser	88	5 %	45,5	10 %
- Gewerbeobjekte	31	2 %	36,6	8 %
- Erbbaurechte	41	2 %	9,7	2 %
- Restliche Gebäude	16	1 %	1,4	0 %
	<u>1.416</u>	<u>77 %</u>	<u>420,1</u>	<u>90 %</u>
	<u>1.838</u>	<u>100 %</u>	<u>467,2</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
 - "begünstigte" landwirtschaftliche 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.

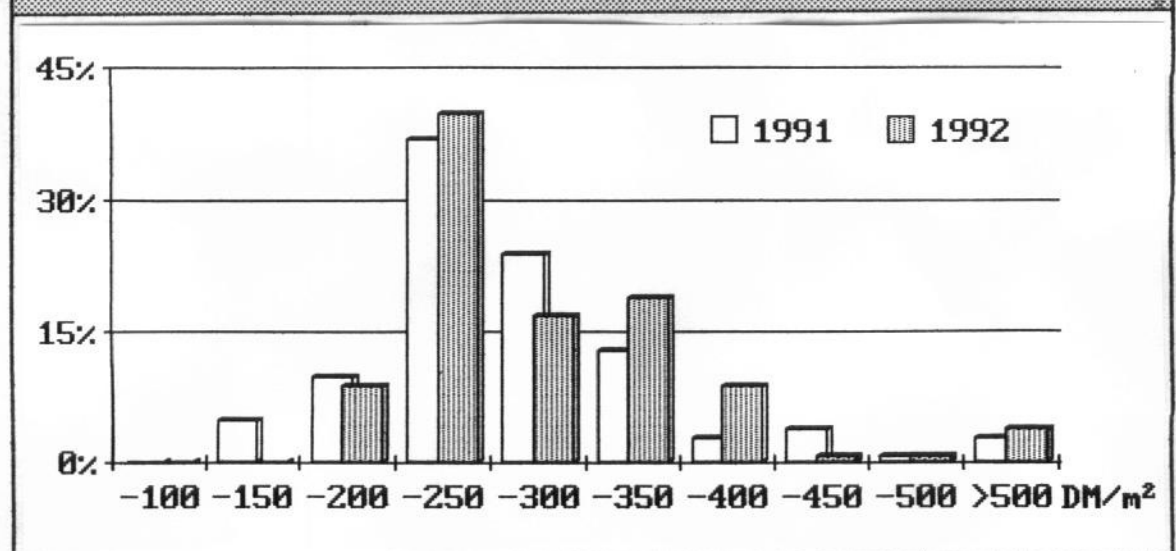
Zur Auswertung konnten 140 Kaufverträge (1991 = 178) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 286 DM/m², der gegenüber 1991 um 8 % höher ist.

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise erschließungsbeitragsfrei

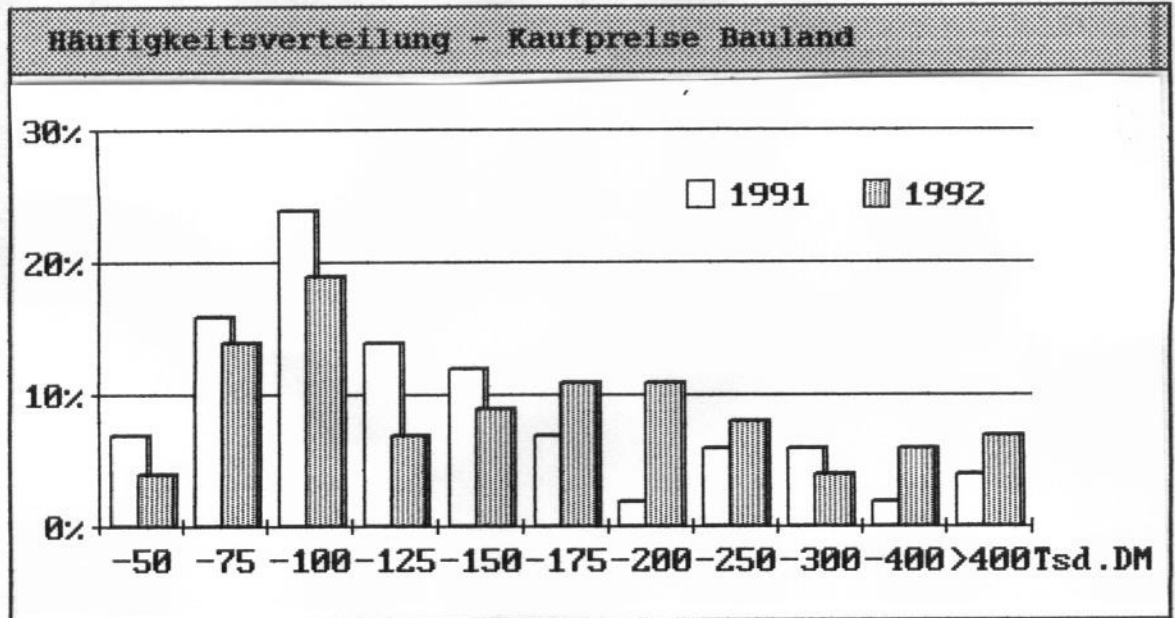
286 DM/m²

(Preisspanne: 220 - 350 DM/m²)

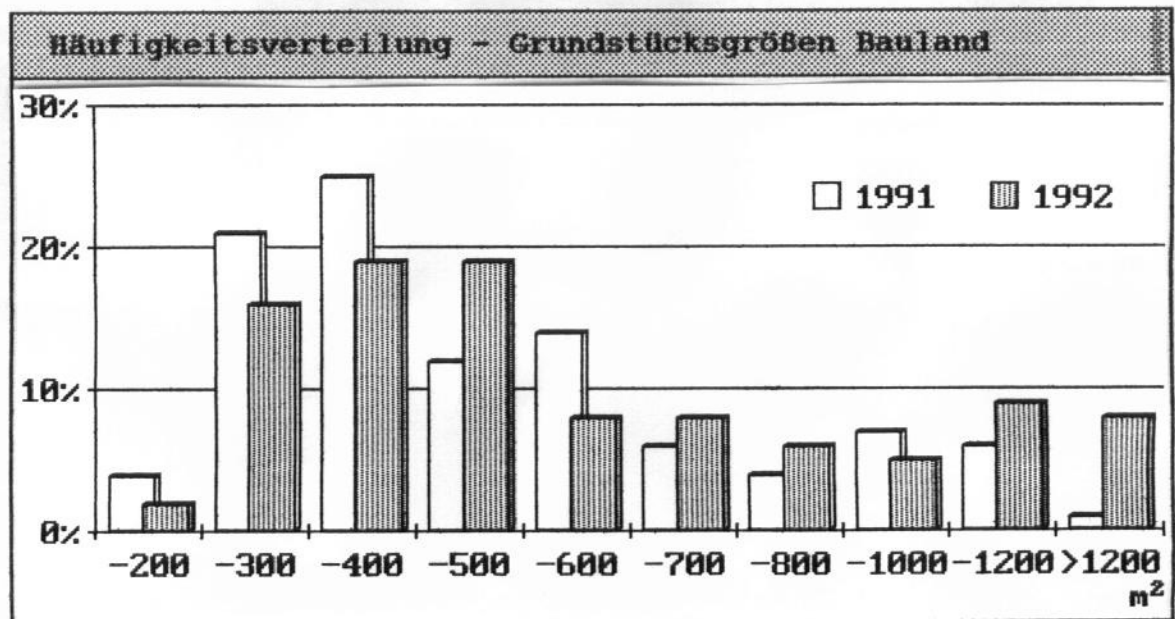
Häufigkeitsverteilung - Baulandpreise (DM/m²)



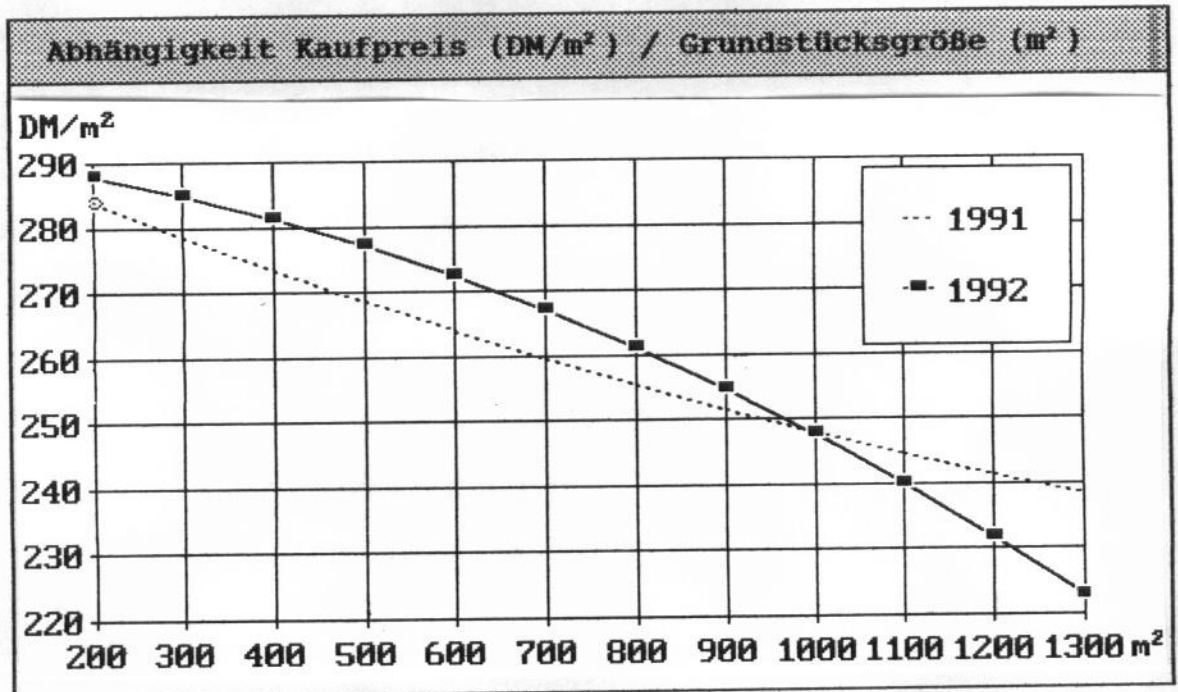
Das Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Bauland - zeigt, daß 33 % der Gesamtkaufpreise im Jahre 1992 zwischen 50.000 und 100.000 DM und 39 % zwischen 125.000 und 250.000 DM liegen.



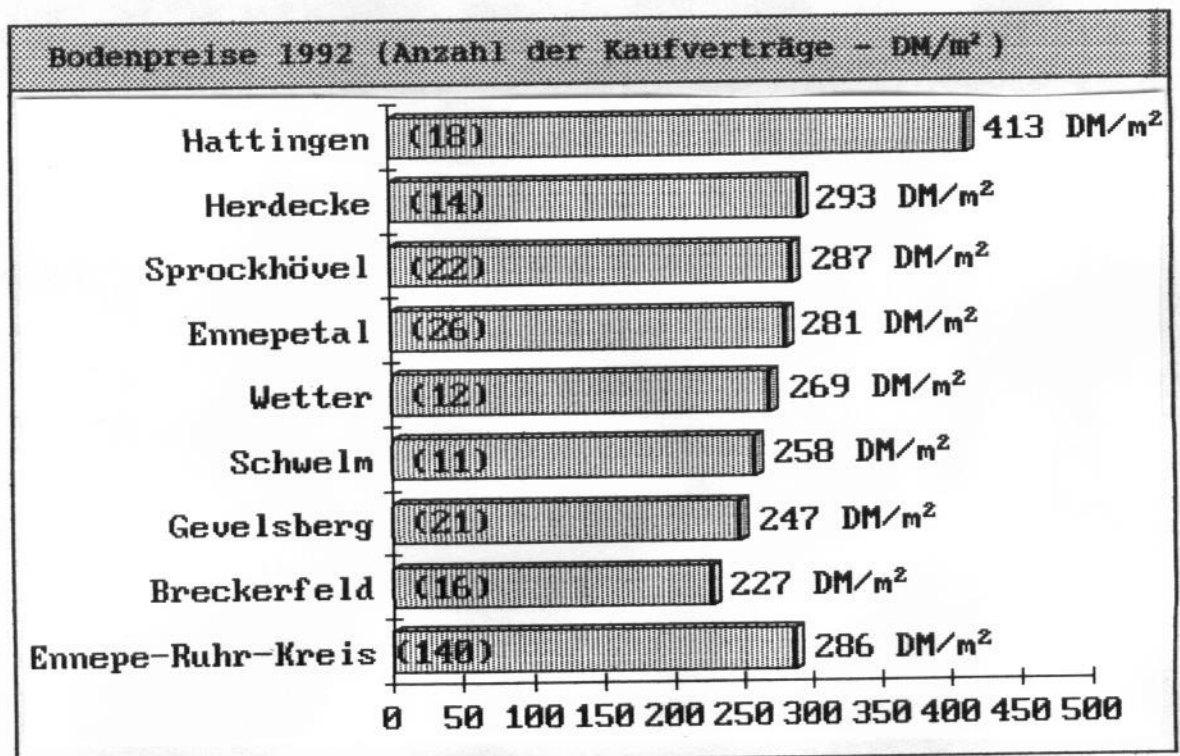
Aus dem Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen - ist ersichtlich, daß 54 % der Grundstücksgrößen im Jahre 1992 zwischen 200 und 500 m² liegen und der Anteil der größeren Grundstücke zugenommen hat.

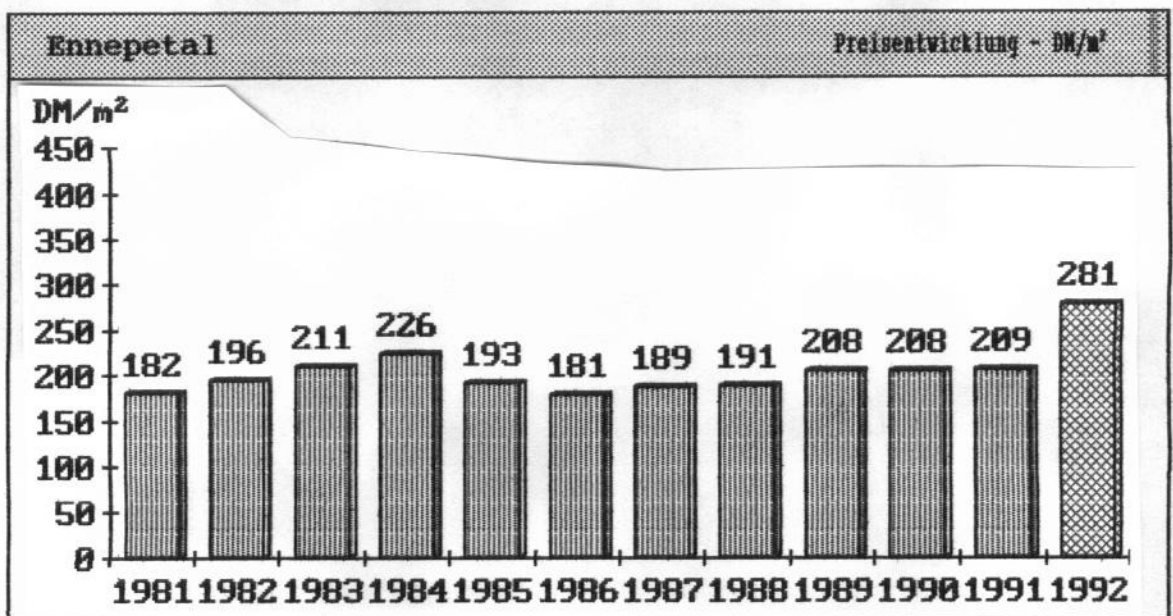
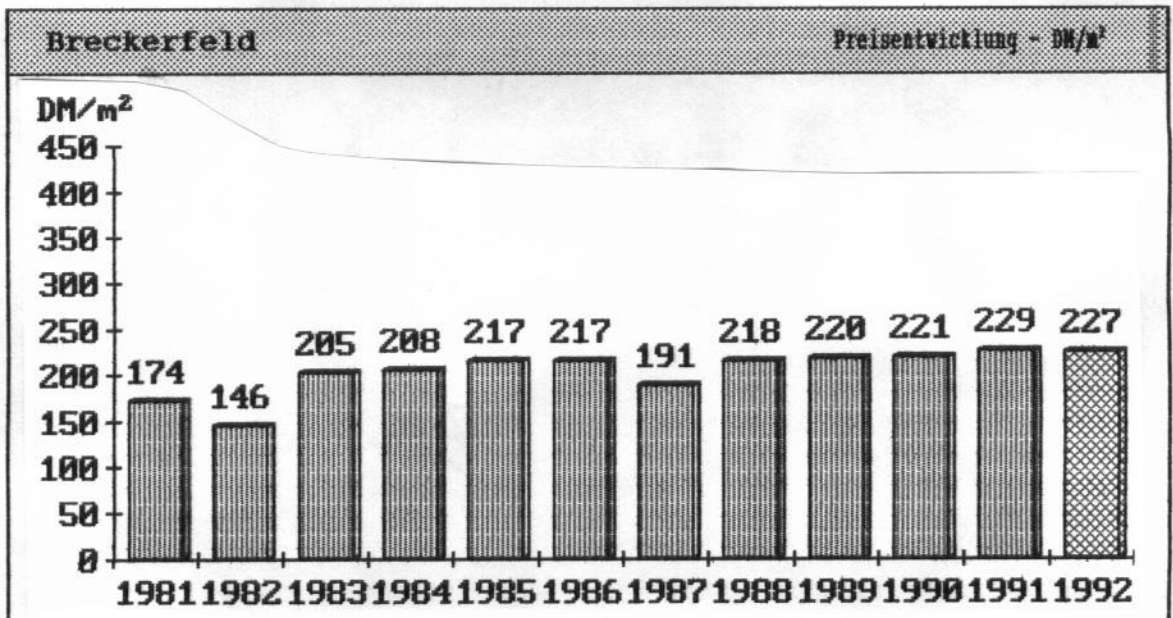
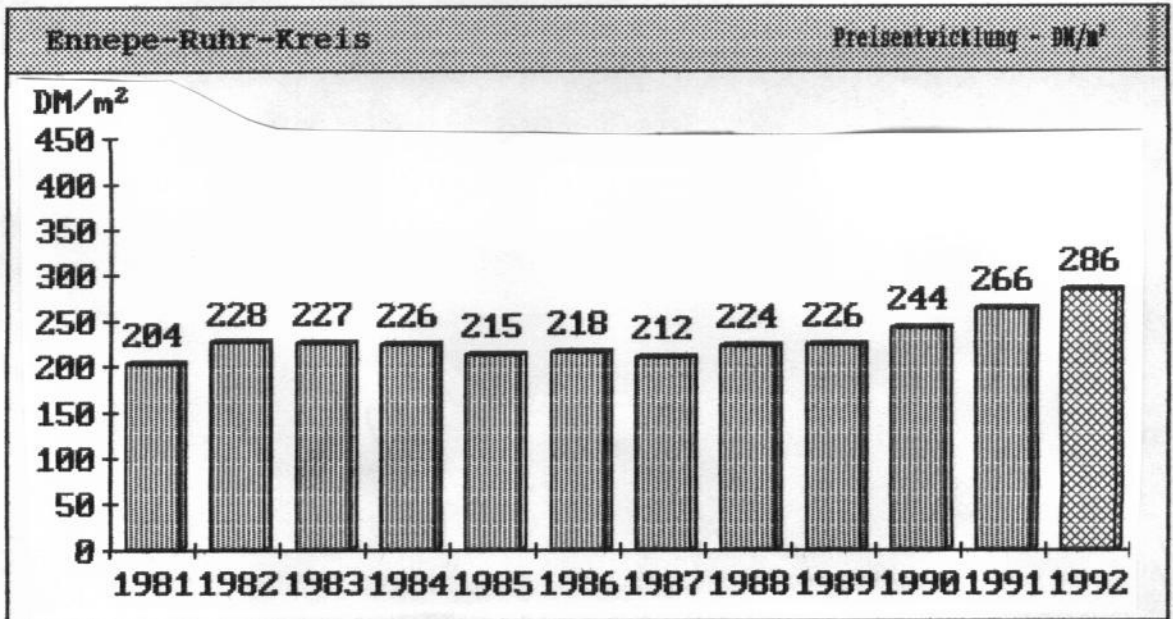


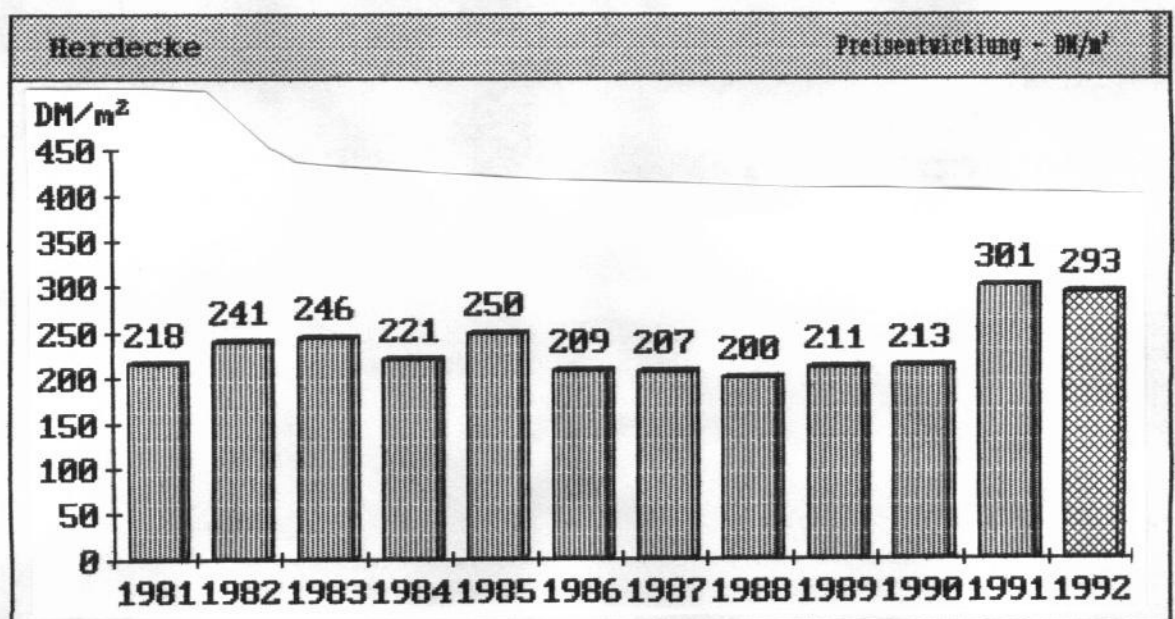
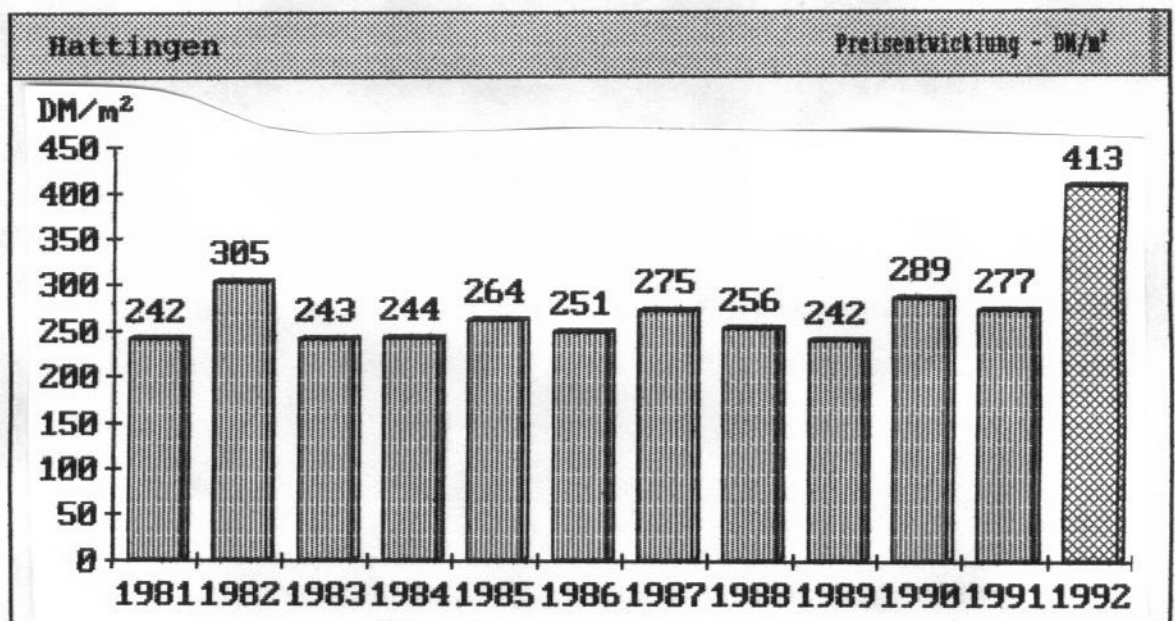
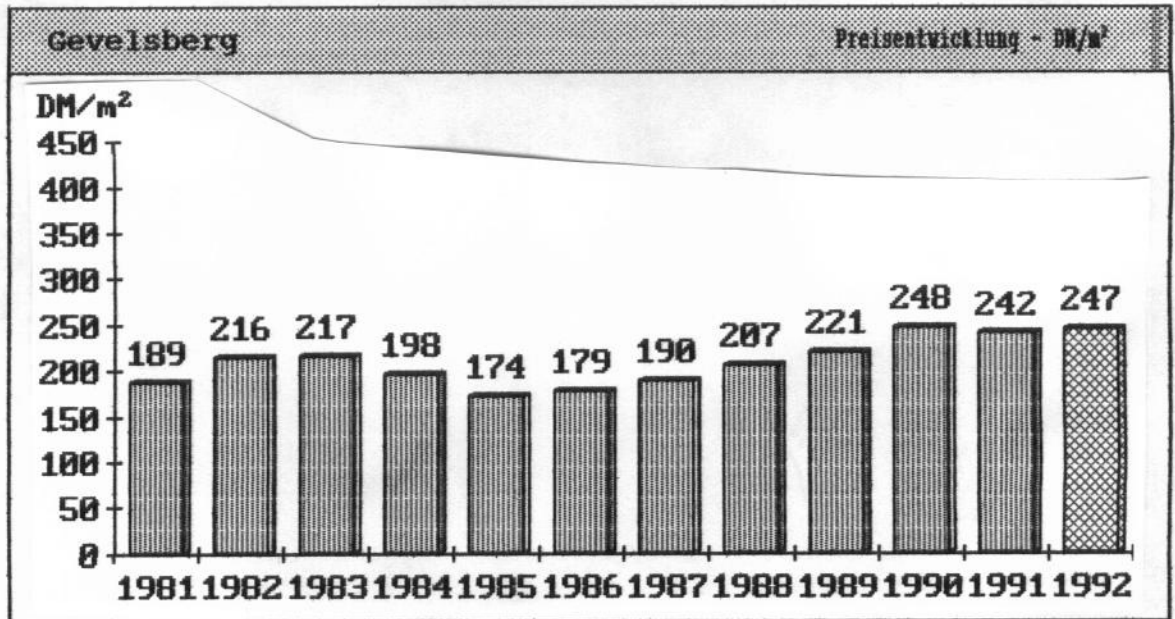
Eine Regression 2. Grades hat ergeben, daß zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²), insbesondere zwischen den Grundstücksgrößen 200 - 400 m², eine Abhängigkeit besteht.

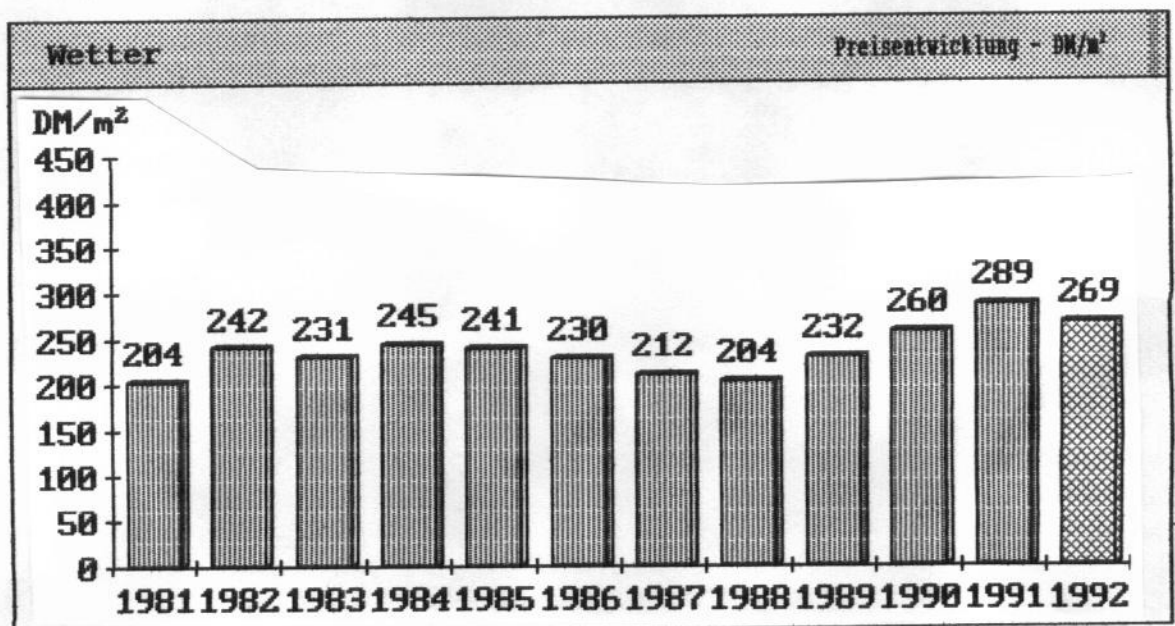
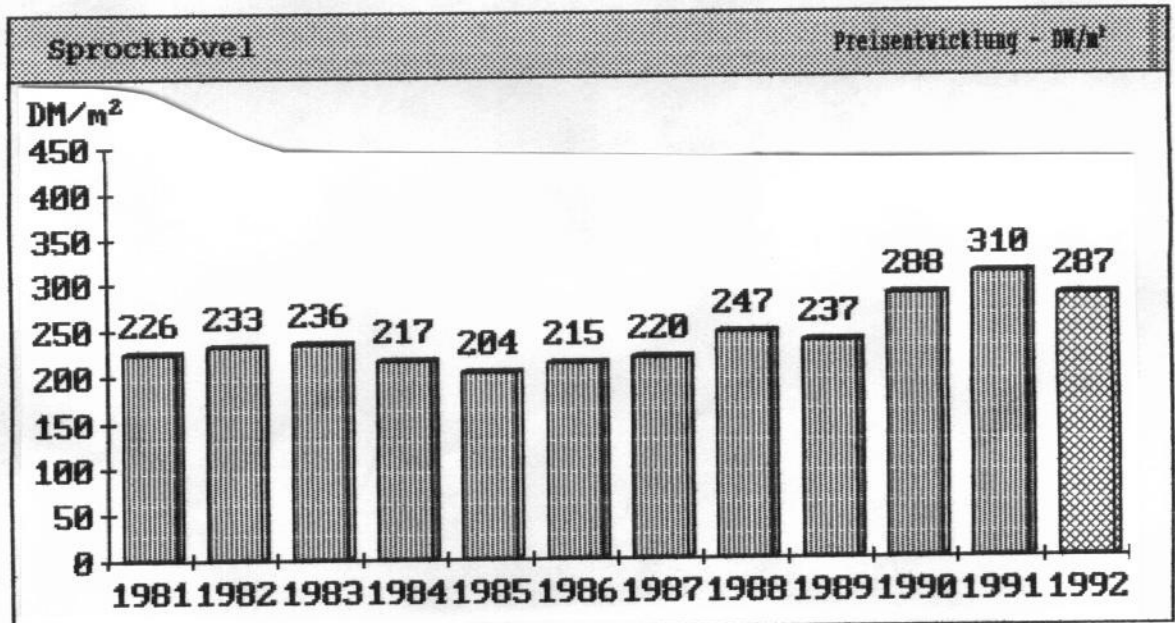
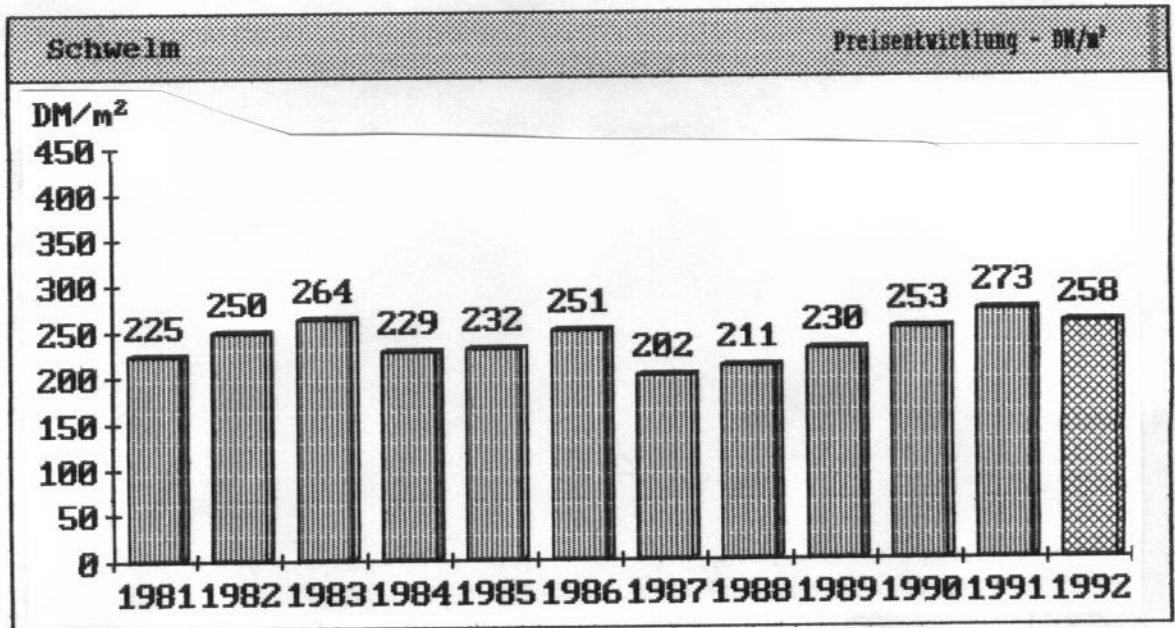


Die Durchschnittspreise in DM/m², die Anzahl der Kaufverträge für das Jahr 1992 und die Preisentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis und in den kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.









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 23 Kauffälle (1991 - 12 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

<p>Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau erschließungsbeitragsfrei</p> <p>246 DM/m²</p> <p>(Preisspanne: 190 - 300 DM/m²)</p>
--

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gestiegen.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 185.000 - 360.000 DM.

Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 1.200 m² (Spanne 800 - 1.600 m²).

4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen

Zur Auswertung konnten 12 Kauffälle (1991 - 8 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

<p>Gewerbliche Bauflächen erschließungsbeitragsfrei</p> <p>66 DM/m²</p> <p>(Preisspanne: 45 - 85 DM/m²)</p>
--

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % gestiegen.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 85.000 - 430.000 DM (Kaufpreisschwerpunkt 260.000 DM).

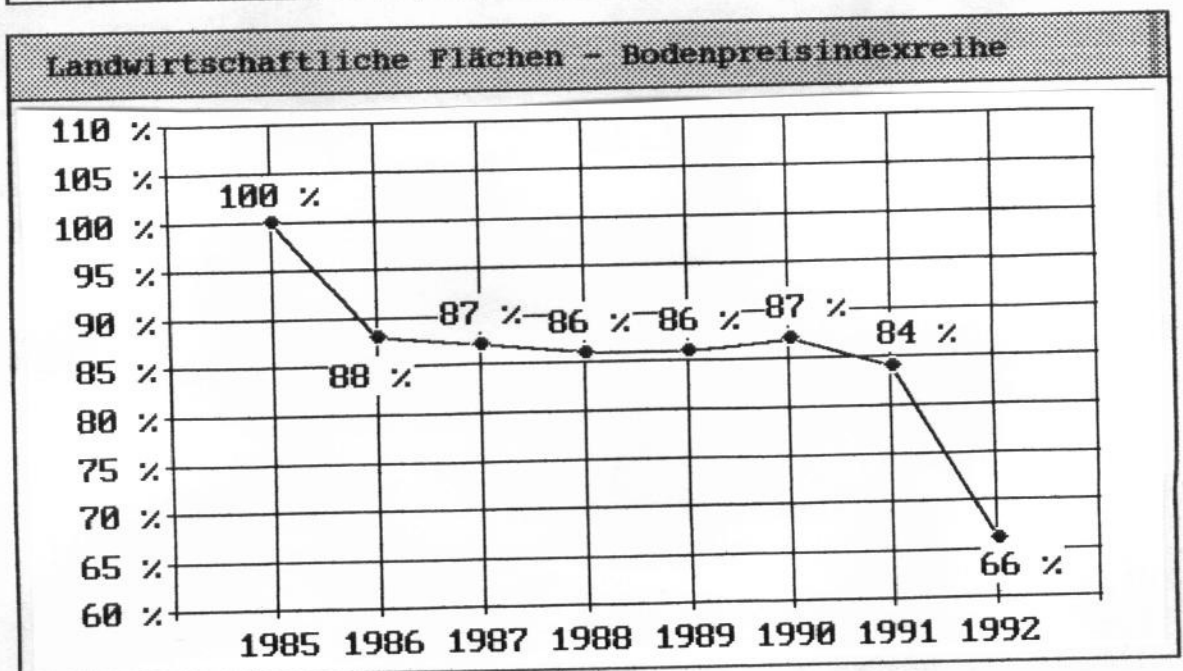
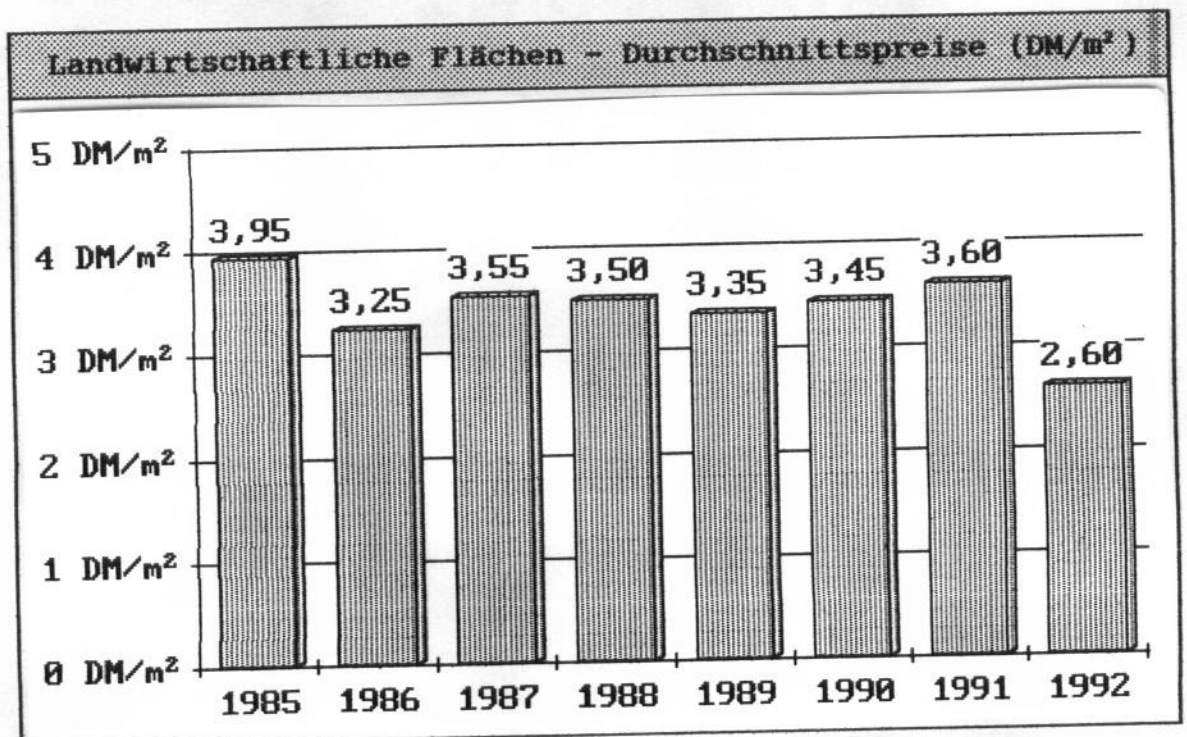
Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 5.200 m² (Spanne 1.200 - 7.600 m²).

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

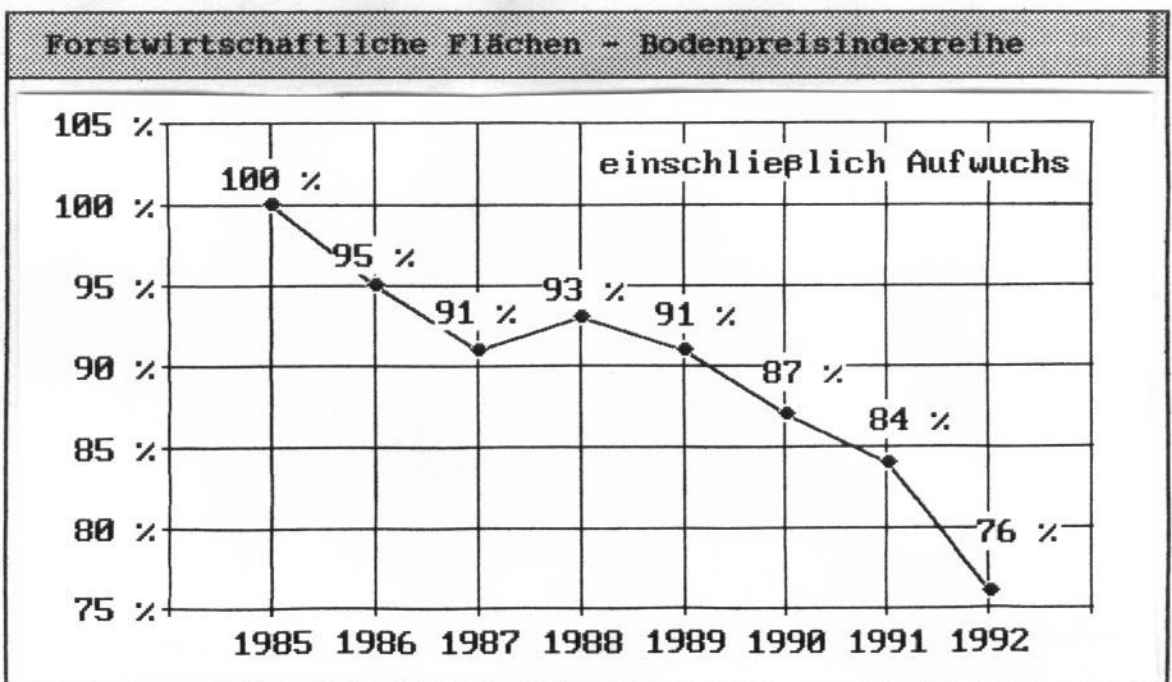
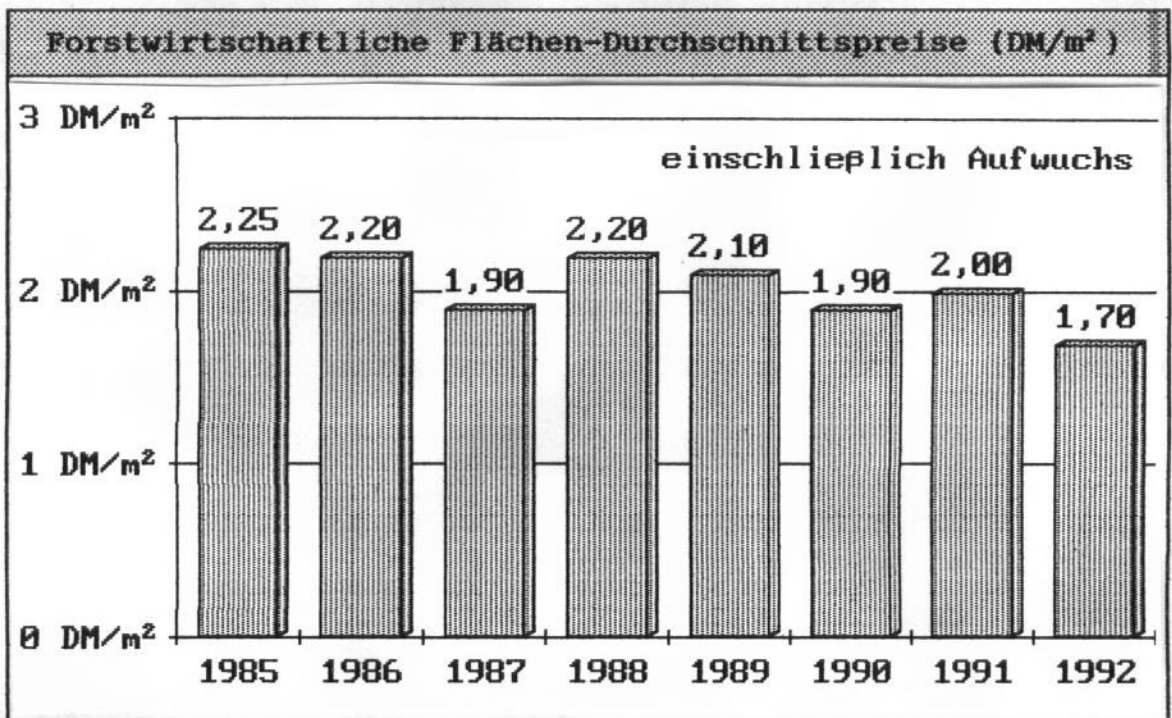
Die Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis in einer Preisspanne von 1,50-3,50 DM/m². Für die Berechnung der Bodenpreisindexreihe, die als gleitendes Mittel dargestellt ist, konnten 1992 nur 10 Kauffälle herangezogen werden.



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreise für forstwirtschaftliche Flächen liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis einschließlich Aufwuchs in einer Preisspanne von 1,00 - 3,00 DM/m².

Für die Berechnung der Bodenpreisindexreihe, die als gleitendes Mittel dargestellt ist, konnten 1992 nur 12 Kauffälle herangezogen werden.

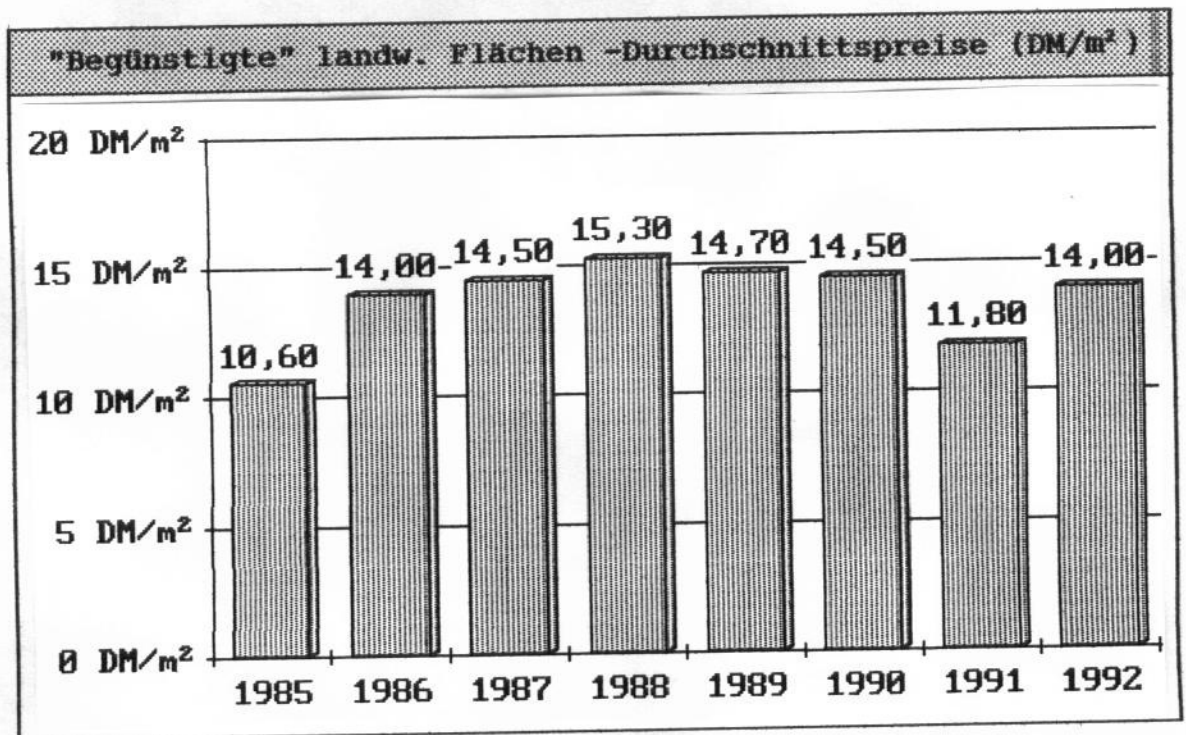


4.5 "Begünstigte" landwirtschaftliche Flächen

Bei derartigen Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, und sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Zur Auswertung konnten 17 Kaufverträge (1991 = 23) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 14 DM/m², der gegenüber 1991 um 17 % gestiegen ist.

Die Bodenpreise für "begünstigte" landwirtschaftliche Flächen liegen in einer Preisspanne von 7,50 - 25,00 DM/m².



5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke

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

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

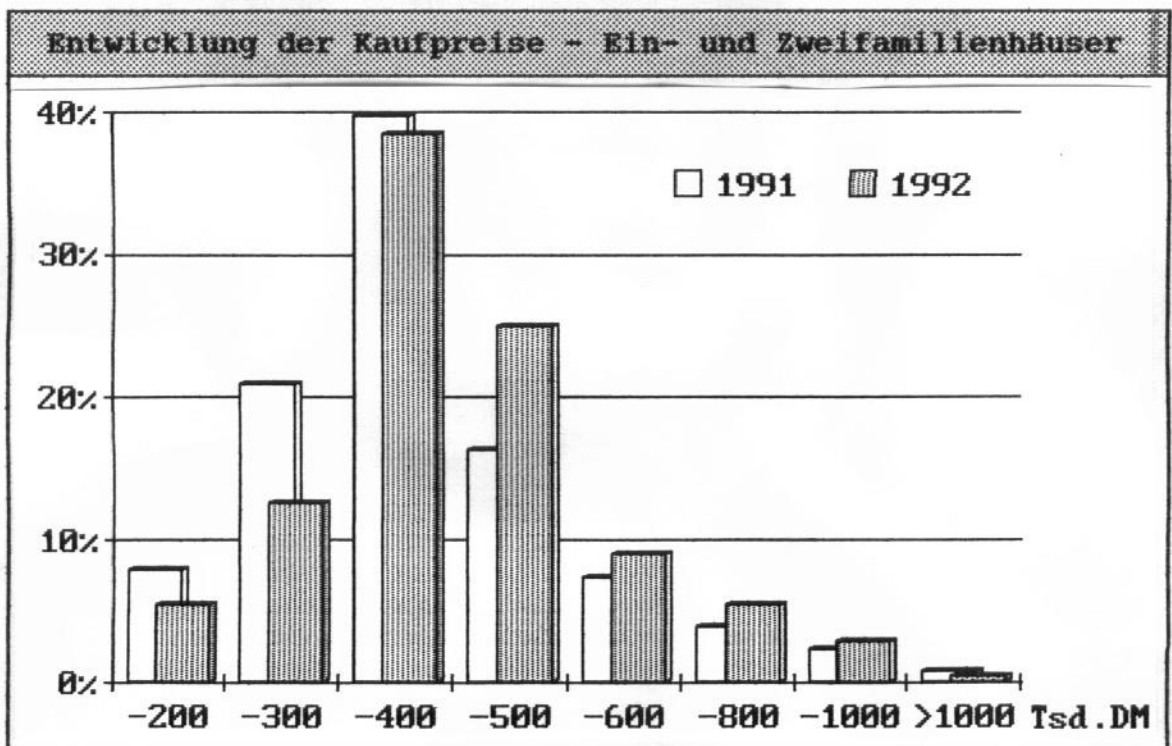
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge (363) ist um ca. 12 %, und der Geldumsatz mit 149,9 Mio DM ist gegenüber 1991 um ca. 20 % gestiegen.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 415.000 DM (Preisspanne 300.000 - 600.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gestiegen.

Durchschnittlicher Objektpreis für Neubauten:

- freistehende Einfamilienhäuser 425.000 DM (Preisspanne 350.000 - 480.000 DM)
- Reihenhäuser 385.000 DM (Preisspanne 340.000 - 415.000 DM)



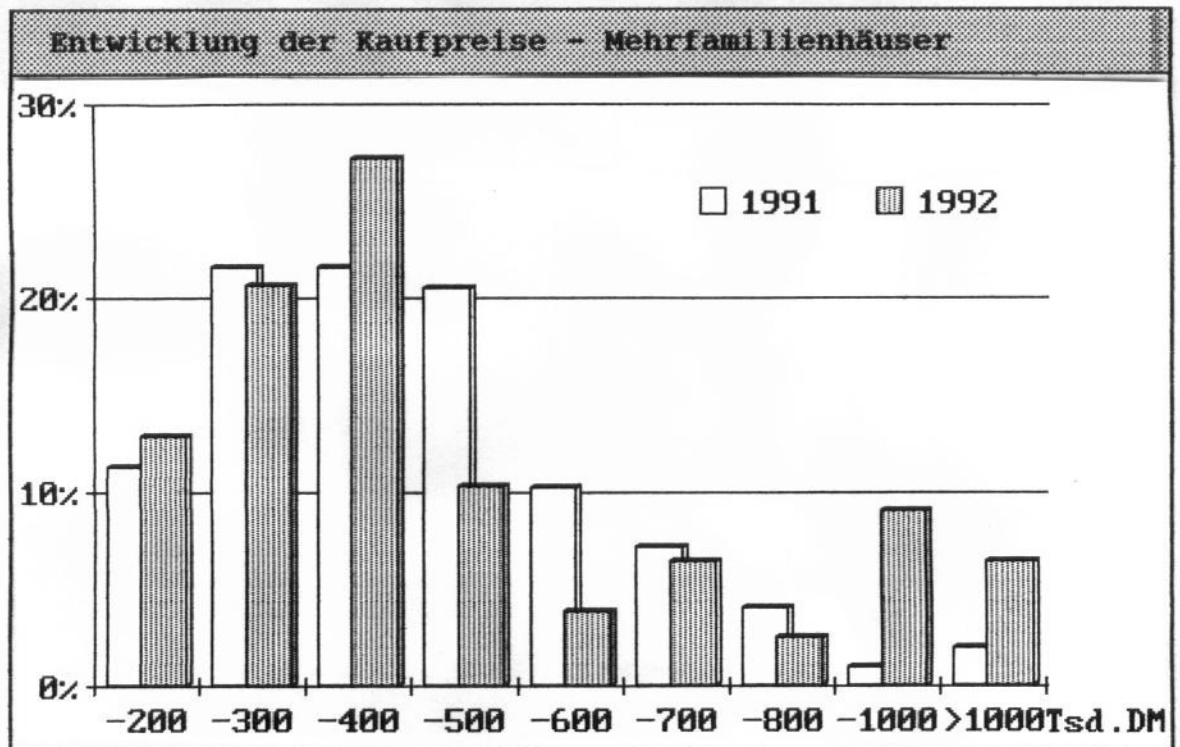
Ein- und Zweifamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (TDM)	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
bis 100	4 %	4 %	5 %	1 %	2 %	1 %	1 %
100 - 200	16 %	16 %	15 %	10 %	9 %	7 %	5 %
200 - 300	37 %	42 %	37 %	34 %	24 %	21 %	13 %
300 - 400	30 %	28 %	31 %	38 %	42 %	40 %	38 %
400 - 500	6 %	7 %	7 %	9 %	12 %	16 %	25 %
500 - 1.000	7 %	3 %	5 %	8 %	10 %	14 %	17 %
über 1.000	-	-	-	0 %	1 %	1 %	1 %

5.2 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge (88) ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 17 % gefallen. Der Geldumsatz (45,5 Mio DM) hat sich gegenüber 1991 nicht wesentlich verändert.

Der durchschnittliche Objektprice für Mehrfamilienhäuser (77 Kauffälle) mit einem gewerblichen Anteil <20 % beträgt ca. 490.000 DM (Preisspanne 250.000 - 730.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 15 % gestiegen.



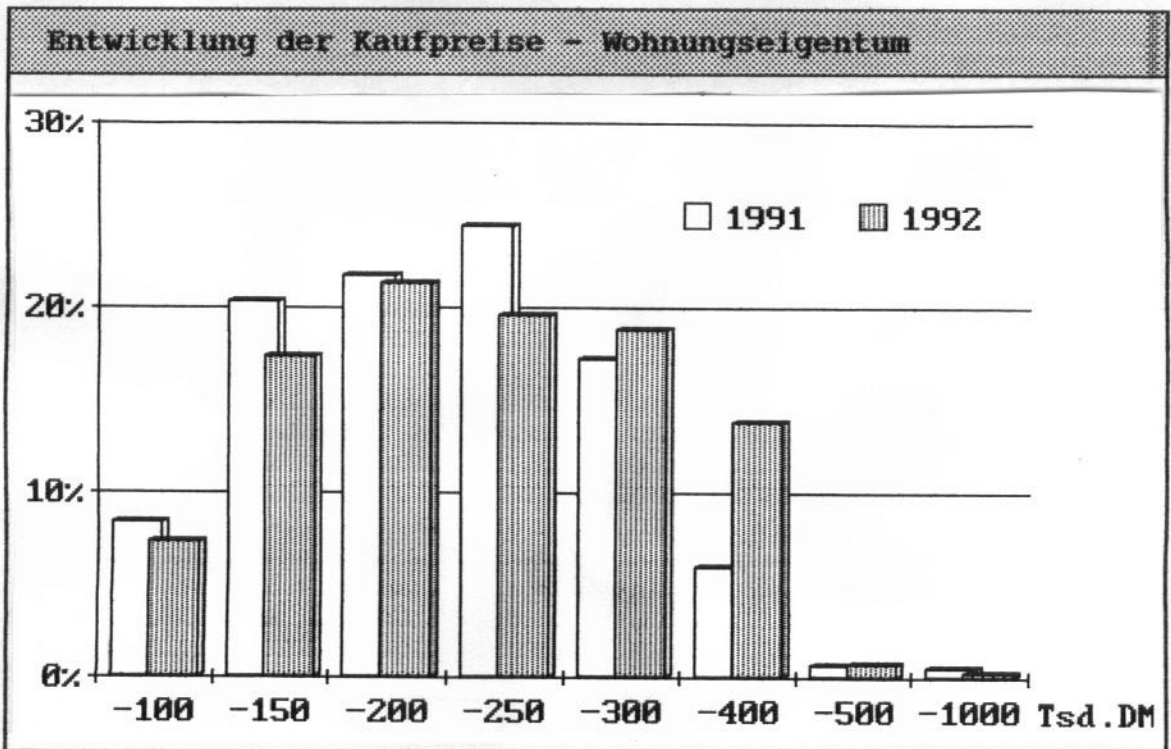
Mehrfamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (TDM)	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
bis 100	6 %	7 %	4 %	6 %	- %	2 %	1 %
100 - 200	19 %	21 %	18 %	10 %	8 %	10 %	12 %
200 - 300	31 %	19 %	20 %	22 %	26 %	21 %	21 %
300 - 400	19 %	20 %	21 %	25 %	24 %	22 %	28 %
400 - 500	4 %	7 %	15 %	9 %	18 %	21 %	10 %
500 - 1.000	14 %	24 %	21 %	19 %	20 %	22 %	22 %
über 1.000	7 %	2 %	1 %	9 %	4 %	2 %	6 %

5.3 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum ist der Teilmarkt, mit den größten Umsätzen. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug 877 und ist um ca. 23 % gestiegen. Der Geldumsatz mit insgesamt 177,0 Mio DM ist gegenüber 1991 um ca. 34 % höher.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 214.000 DM (Preisspanne 130.000-300.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 6 % gestiegen.



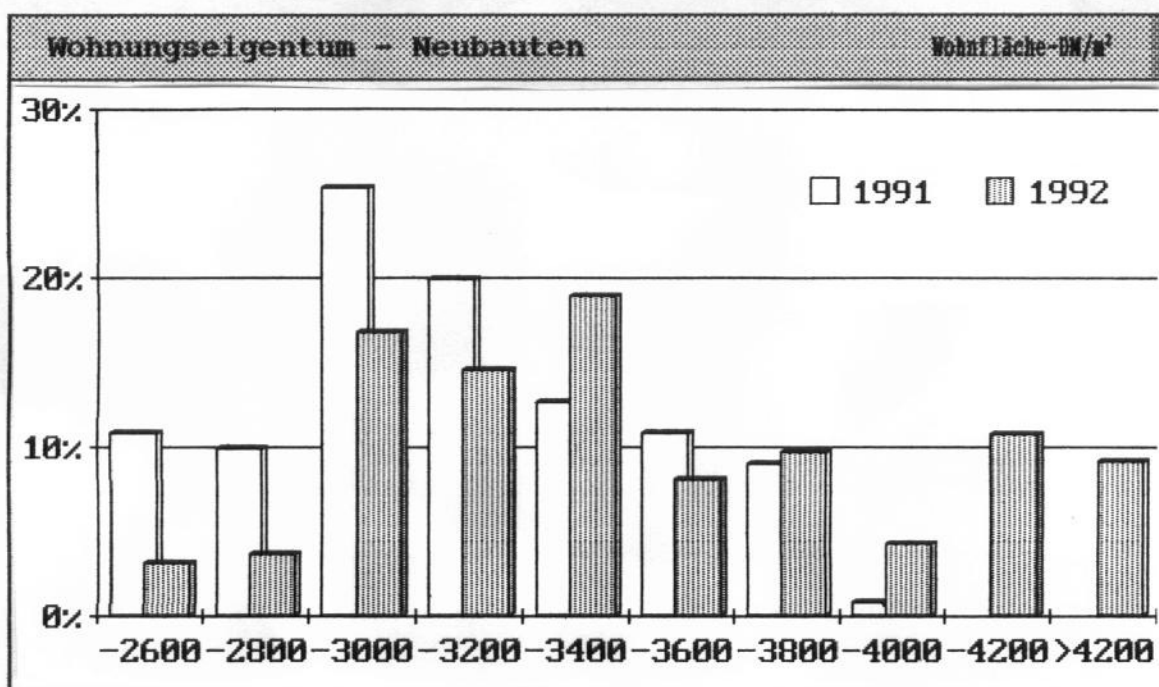
Wohnungseigentum (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (TDM)	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
bis 100	19 %	43 %	17 %	17 %	9 %	8 %	7 %
100 - 200	54 %	43 %	57 %	55 %	49 %	42 %	39 %
200 - 300	21 %	13 %	22 %	25 %	34 %	42 %	39 %
300 - 400	3 %	1 %	3 %	3 %	7 %	6 %	14 %
400 - 500	1 %	0 %	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %
500 - 1.000	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %

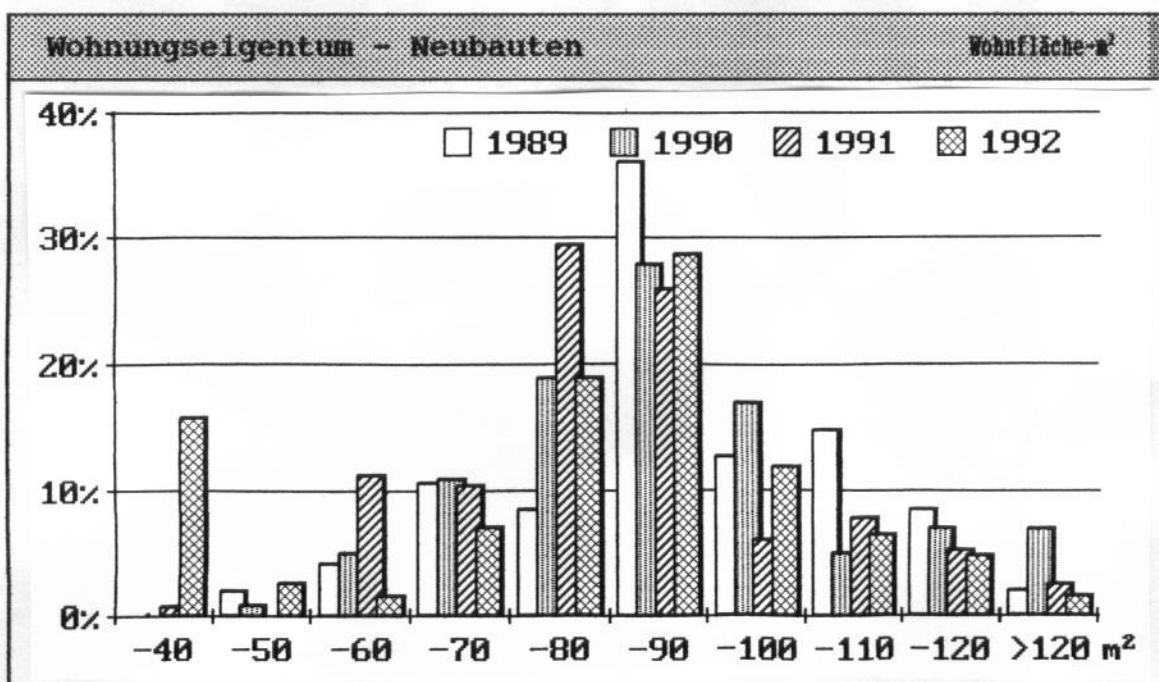
Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise für Wohnungseigentum - Neubauten- (DM/m²-Wohnfläche) um ca. 10 % gestiegen. Der durchschnittliche Preis beträgt 3.280 DM/m²-Wohnfläche.

Aus der Graphik - Häufigkeitsverteilung Wohnfläche-DM/m² - ist ersichtlich, daß ca. 2/3 aller Kauffälle in der Preisspanne zwischen 2.800-3.800 DM/m²-Wohnfläche liegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Appartements (Wohnungsgrößen 25-40 m²) beträgt 4.260 DM/m²-Wohnfläche



Aus der Häufigkeitsverteilung Wohnungseigentum-Wohnfläche-m² ist zu erkennen, daß Neubauten vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 - 90 m² errichtet wurden. Die mittlere Wohnfläche beträgt bei den Neubauten 84 m² (1991: 82 m²).



6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBI. 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 (BGBI. 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 22. April 1993 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 - 1992
- Vergleichsfaktoren - 1992
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).

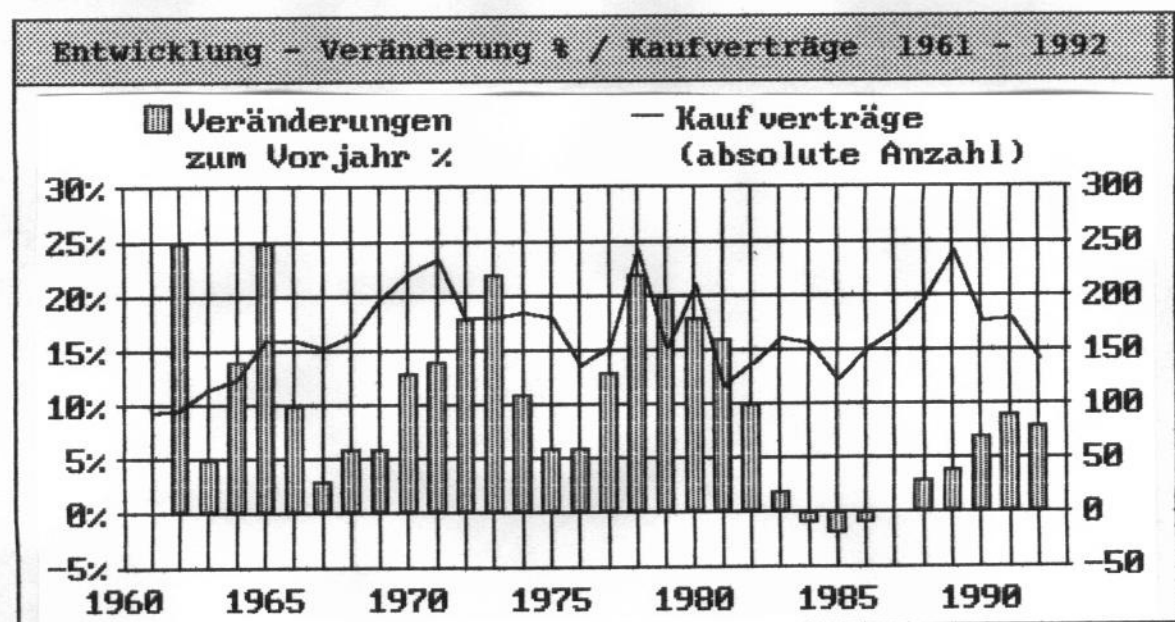
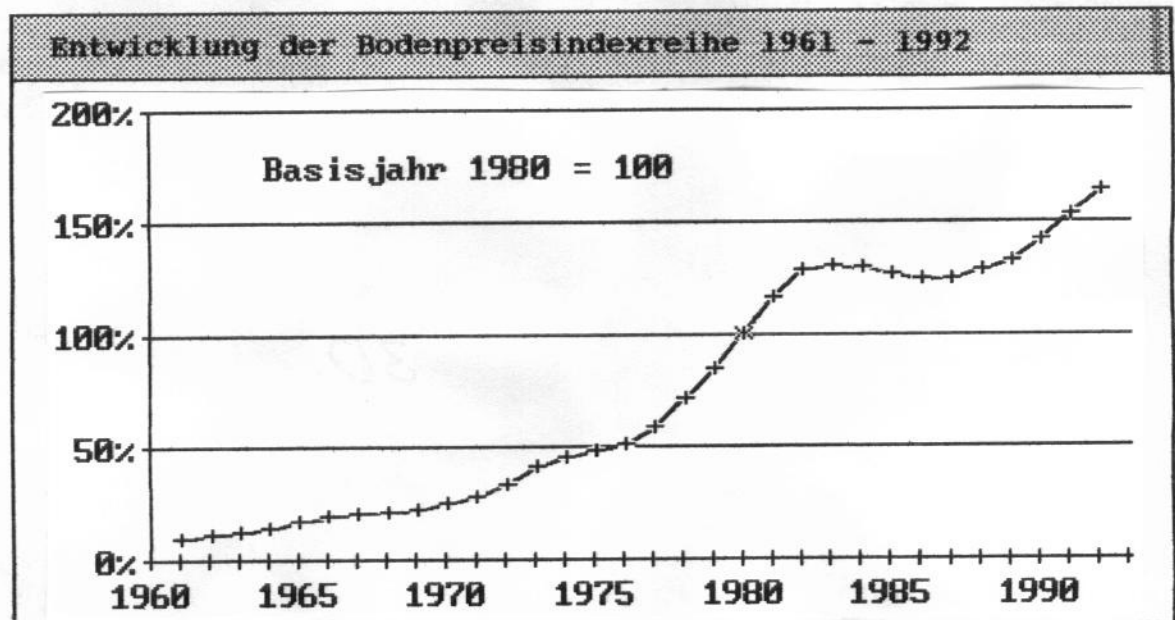
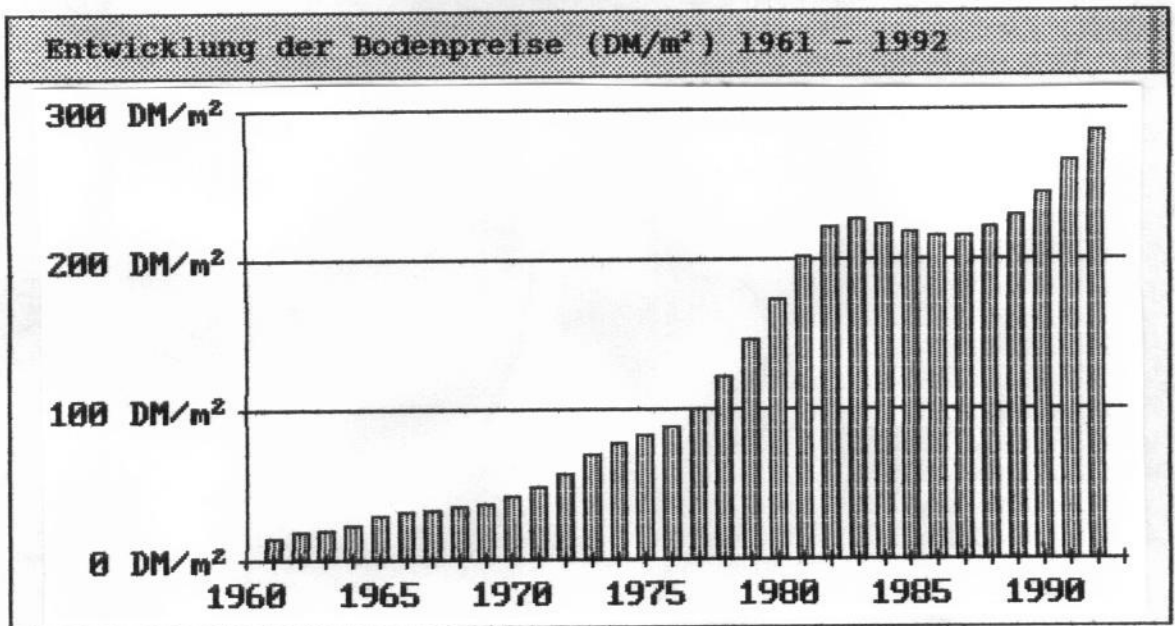
$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres } i = \frac{BW_{i-1} + 2BW_i + BW_{i+1}}{4 BW_0} \times 100$$

BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i
 BW_0 = 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-freis
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	266 DM/m ²	153	+ 9	178
1992	286 DM/m ²	164	+ 8	140



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. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 30 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

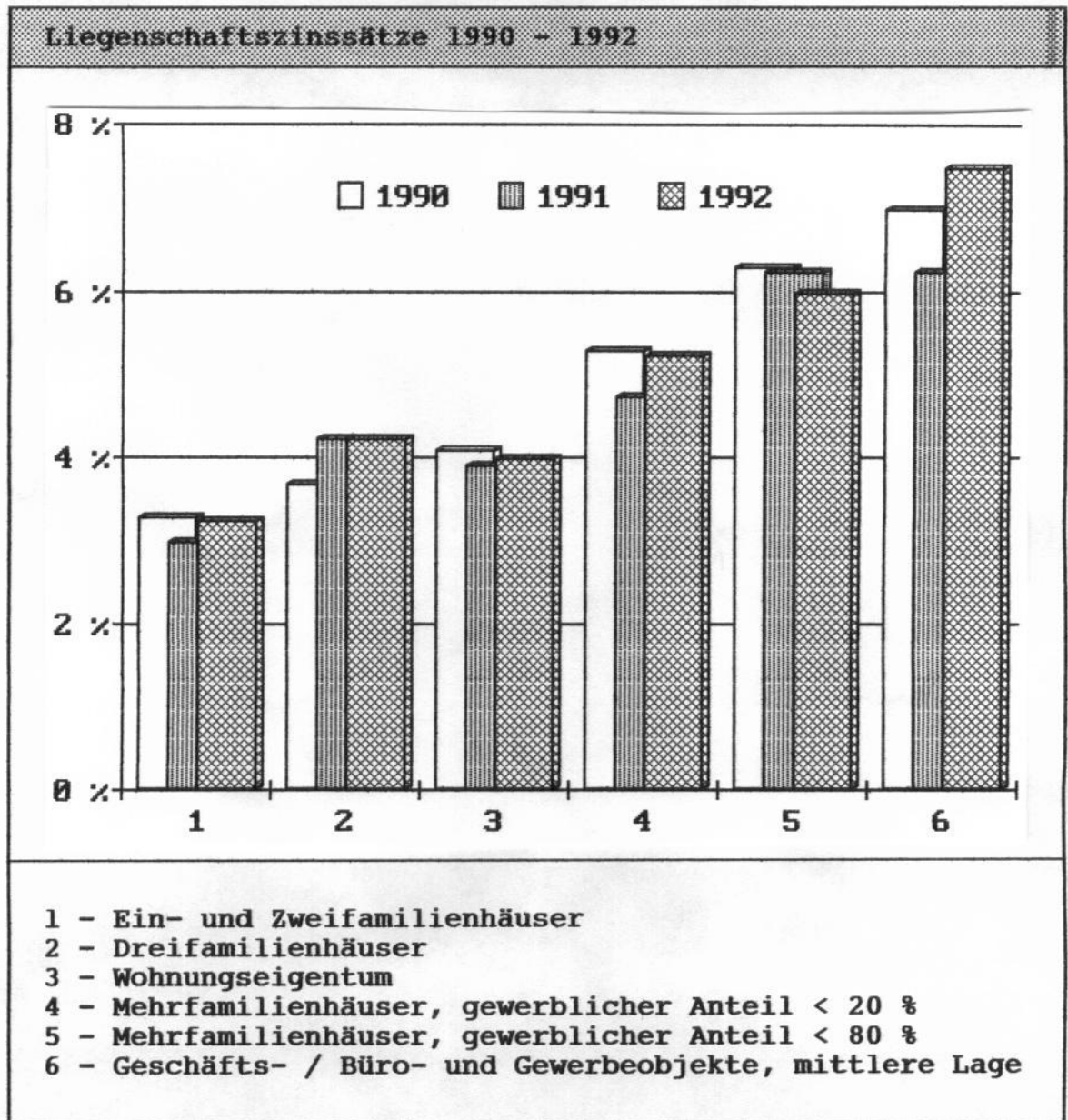
Liegenschaftszinssätze * - 1992			Ennepe-Ruhr-Kreis
Art des Objektes	Baujahrsgruppe / Lage	Liegenschaftszinssatz Mittelwert	Vertrauensbereich 95%
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1974	3,00 %	2,1- 3,9 %
	1975-1992	3,50 %	3,0- 3,7 %
Dreifamilienhäuser	1950-1974	[4,25 %]	3,5- 4,9 %
Wohnungseigentum	1950-1974	3,95 %	3,7- 4,2 %
	1975-1992	4,00 %	3,8- 4,2 %
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil <20%	bis 1949	[4,25 %]	1,2- 7,0 %
	1950-1974	5,75 %	4,8- 6,9 %
Gemischt genutzte Häuser gewerbl. Anteil <80%	1950-1974	[6,00 %]	2,8- 9,3 %
Geschäfts- / Büroobjekte	mittlere Lage	[7,50 %]	5,2- 9,8 %
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[7,50 %]	2,0-13,2 %
[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

Die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Objektarten ist aus der nachfolgenden Graphik ersichtlich.



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 - 1992			Kanape-Ruhr-Kreis
Baujahrsklassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauensbereich 95 %	Anzahl der Kaufverträge
1966-1977	2.270 DM/m ²	2.220-2.320	179
1978-1982	2.530 DM/m ²	2.450-2.610	79
1983-1987	2.650 DM/m ²	2.570-2.730	82
1988-1991	3.170 DM/m ²	2.980-3.360	38
1992 Neubauten	3.280 DM/m ²	3.210-3.350	144
1992 Appartements (durchschnittl. Wohnungsgröße 30 m ²)	4.260 DM/m ²	4.180-4.340	32

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 - Geschosswohnungsbau
- 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 31.12.1992) 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 11.12.1992
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	230 DM/m ²	190 DM/m ²	
Ennepetal	220 DM/m ²	170 DM/m ²	
- Büttenberg	220 DM/m ²		
- Rüggeberg	220 DM/m ²	180 DM/m ²	
Gevelsberg	260 DM/m ²	210 DM/m ²	100 DM/m ²
- Berge		210 DM/m ²	
- Silschede		230 DM/m ²	
Hattingen	330 DM/m ²	250 DM/m ²	190 DM/m ²
- Baak		240 DM/m ²	
- Blankenstein		270 DM/m ²	
- Niederwenigern		270 DM/m ²	
Herdecke	260 DM/m ²	230 DM/m ²	
- Ende		260 DM/m ²	
- Ahlenberg	330 DM/m ²		
Schwelm	280 DM/m ²	250 DM/m ²	180 DM/m ²
Sprockhövel			
- Haßlinghausen	280 DM/m ²	250 DM/m ²	
- Hiddinghausen		220 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	320 DM/m ²	250 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter		250 DM/m ²	
- Grundschoßtel/ Volmarstein	260 DM/m ²	230 DM/m ²	
- Wengern	270 DM/m ²	230 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

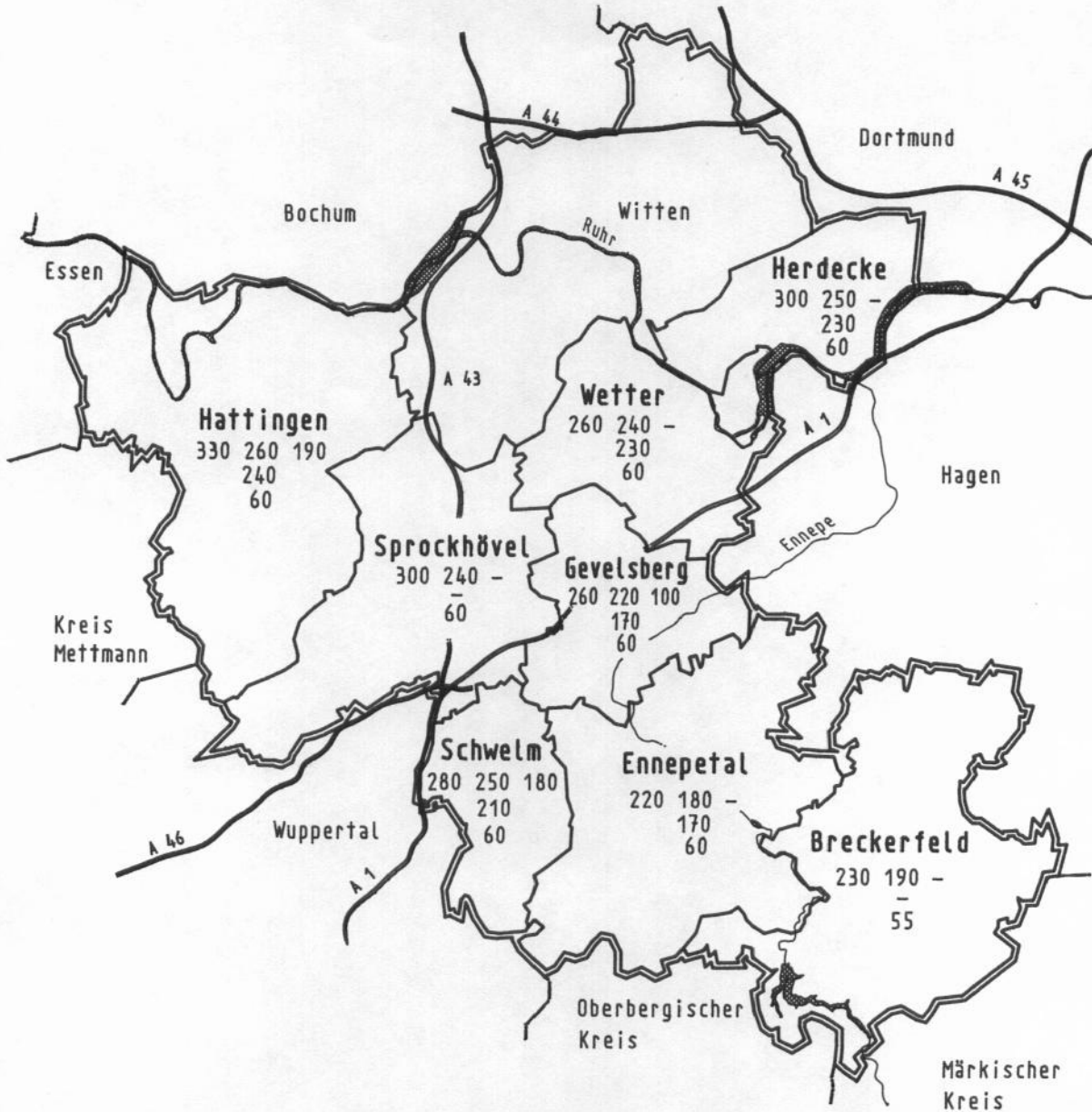
7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (baureifes Land)
- Wohnbauflächen für Geschoswohnungsbau

Wohnbauflächen - Geschoswohnungsbau		Stand 31.12.1992
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Wohnlage	
Ennepetal	170 DM/m ²	
Gevelsberg	170 DM/m ²	
- Berge	180 DM/m ²	
Hattingen	240 DM/m ²	
Herdecke	220 DM/m ²	
- Ende	240 DM/m ²	
Schwelm	210 DM/m ²	
Wetter		
- Alt Wetter	230 DM/m ²	
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke		

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

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1992
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		

**Übersichtskarte - Gebietstypische Bodenwerte -
Ennepe-Ruhr-Kreis - Stand 31.12.1992 -**



Zeichenerklärung

Die eingetragenen Zahlen geben die gebietstypischen Werte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (baureifes Land) in DM/m² an.

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise
Wohnlage
gut/mittel/mäßig

Wohnbauflächen - Geschoßwohnungsbau
mittlere Wohnlage

Gewerbliche Bauflächen
mittlere Lage