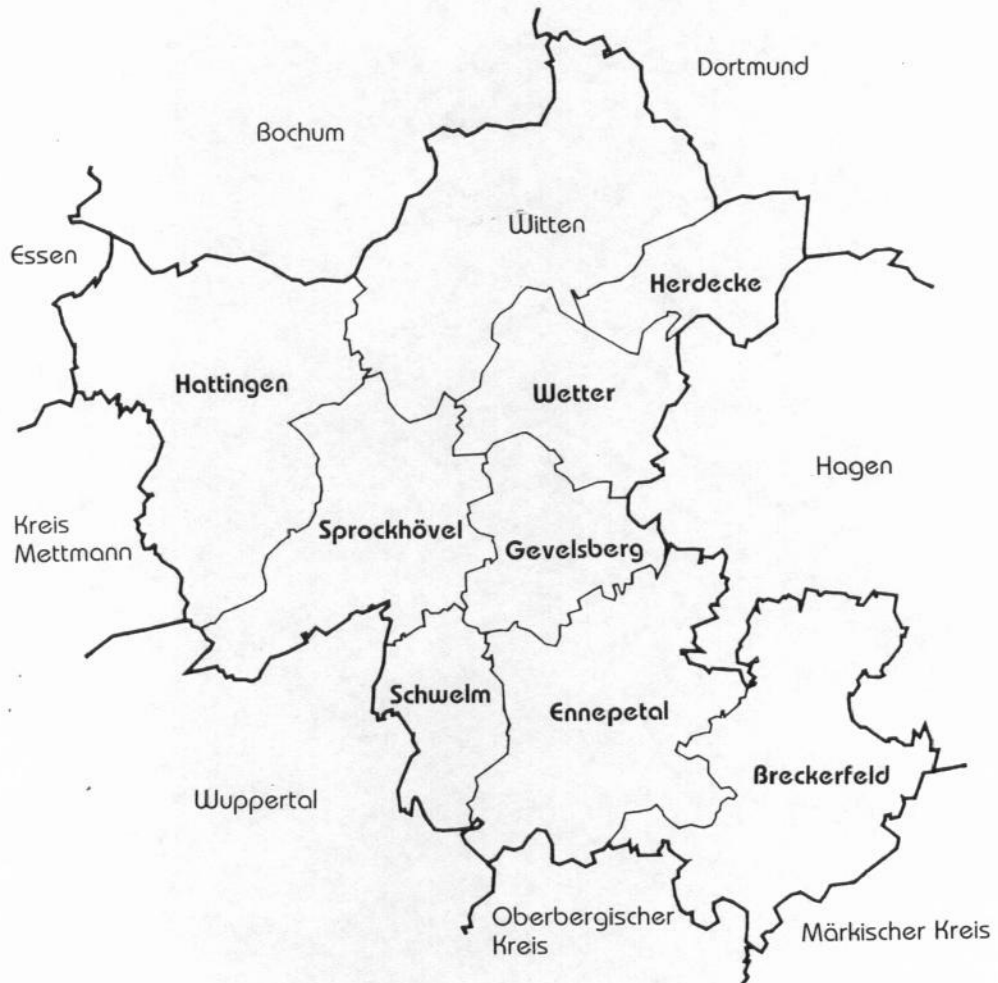




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis



Grundstücksmarktbericht
Ennepe-Ruhr-Kreis

1993

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

April 1994

Grundstücksmarktbericht 1993

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 1993 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 - Geschößwohnungsbau....	24
4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen	25
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	26
5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke	29
5.1 Wohnungs- und Teileigentum	29
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.3 Mehrfamilienhäuser	32
6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	33
6.1 Bodenpreisindexreihen	33
6.2 Liegenschaftszinssätze	36
6.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	38
7. Übersicht über die Bodenrichtwerte	39
7.1 Baureifes Land - Wohnbauflächen - individuelle Bauweise.	40
7.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau....	41
7.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen	41
Übersichtskarte - Gebietstypische Bodenwerte -	42

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 1993 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 beurkundenden Stellen dem Gutachter-ausschuß Abschriften von Verträgen zu übersenden, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Dies gilt auch z.B. für das Ange-bot und die Annahme eines Vertrages, für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschuß, den Grenzregelungsbeschuß und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

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 30.06.1993 km ²	Anzahl					
Breckerfeld	58,7	8.677	148	1,2	0,1	0,2	53,0
Ennepetal	57,4	34.328	598	4,2	0,3	1,4	45,6
Gevelsberg	26,3	33.658	1.281	3,6	0,3	1,1	16,1
Hattingen	71,4	58.403	818	5,9	0,4	2,2	51,9
Herdecke	22,4	26.541	1.185	3,4	0,2	0,4	14,0
Schwelm	20,5	30.878	1.506	3,0	0,3	1,0	12,1
Sprockhövel	47,8	25.062	525	4,2	0,3	0,8	35,7
Wetter (Ruhr)	31,5	29.444	936	3,3	0,2	1,1	21,2
(Witten)	72,3	105.716	1.461	10,2	1,0	3,0	42,2)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,3	352.707	864	39,0	3,1	11,2	291,8

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

2. Grundstücksmarkt 1993 Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Umsatz- und die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist im Ennepe-Ruhr-Kreis 1993 weiterhin steigend. Nur die Preise für forstwirtschaftliche Flächen weisen eine fallende Tendenz auf.

Grundstücksmarkt 1993 Ennepe-Ruhr-Kreis

<u>Teilmarkt - unbebaute Grundstücke</u>			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne *	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
- Wohnbauflächen, individuelle Bauweise, erschließungsbeitragsfrei	304 DM/m ²	(200-380 DM/m ²)	steigend
- Wohnbauflächen Geschoßwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	250 DM/m ²	(200-320 DM/m ²)	steigend
- gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	71 DM/m ²	(45-90 DM/m ²)	steigend
Landwirtschaftl. Flächen	3,65 DM/m ²	(3,00-4,40 DM/m ²)	steigend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	1,45 DM/m ²	(1,00-2,00 DM/m ²)	fallend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	15,20 DM/m ²	(9,50-20,00 DM/m ²)	steigend

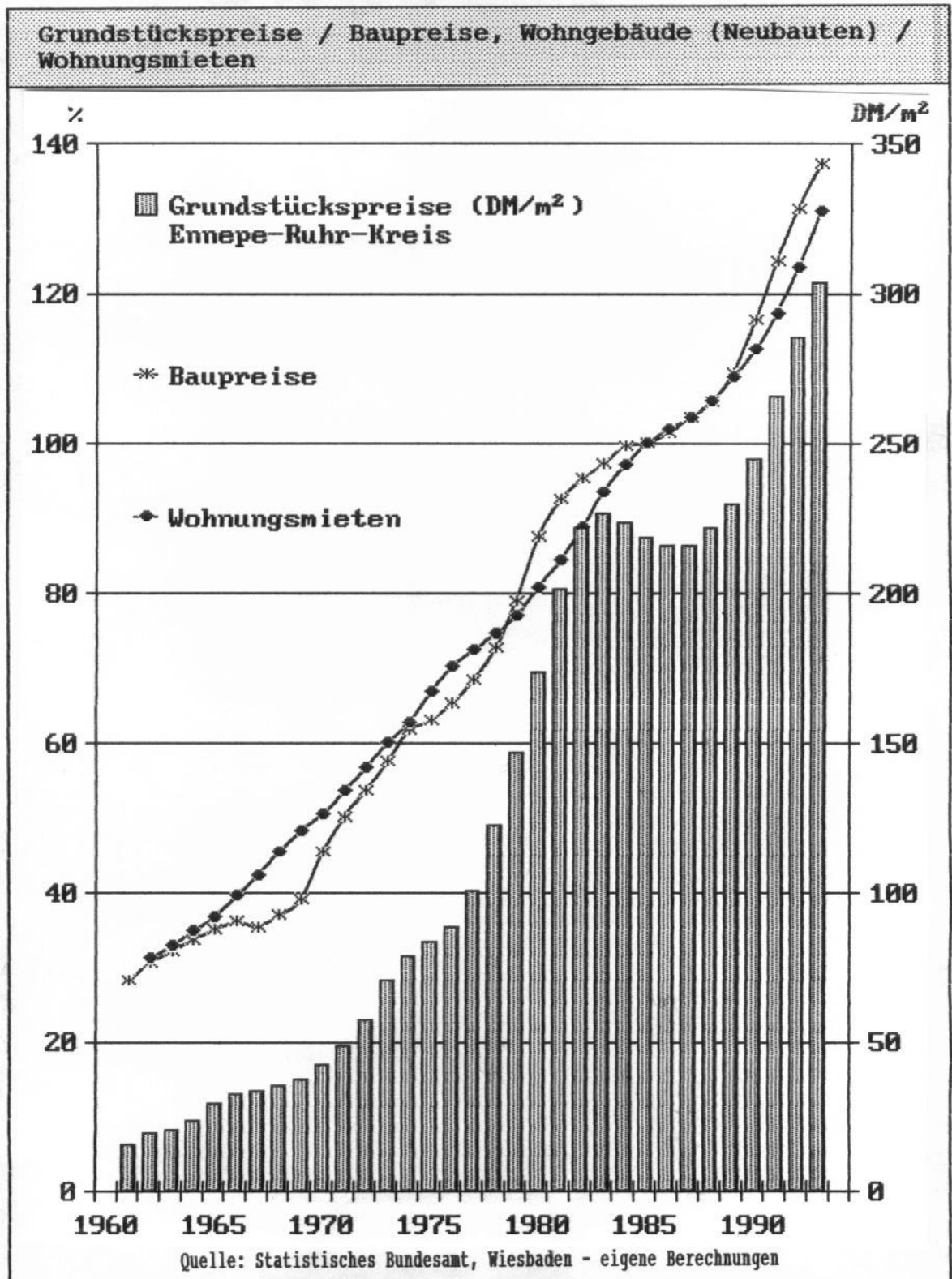
<u>Teilmarkt - bebaute Grundstücke</u>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum	222.000 DM	(150-300 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten	3.600 DM/m ²	(3.200-4.000 DM/m ²)	steigend
- Weiterveräußerung/Umwandlung	2.570 DM/m ²	(2.200-3.000 DM/m ²)	steigend
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)	425.000 DM	(290-540 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten			
Einfamilienhäuser	470.000 DM	(435-505 Tsd. DM)	steigend
Reihenhäuser	415.000 DM	(370-455 Tsd. DM)	steigend
Mehrfamilienhäuser	535.000 DM	(250-650 Tsd. DM)	steigend

* die Preisspanne erfaßt 2/3 aller Kauffälle

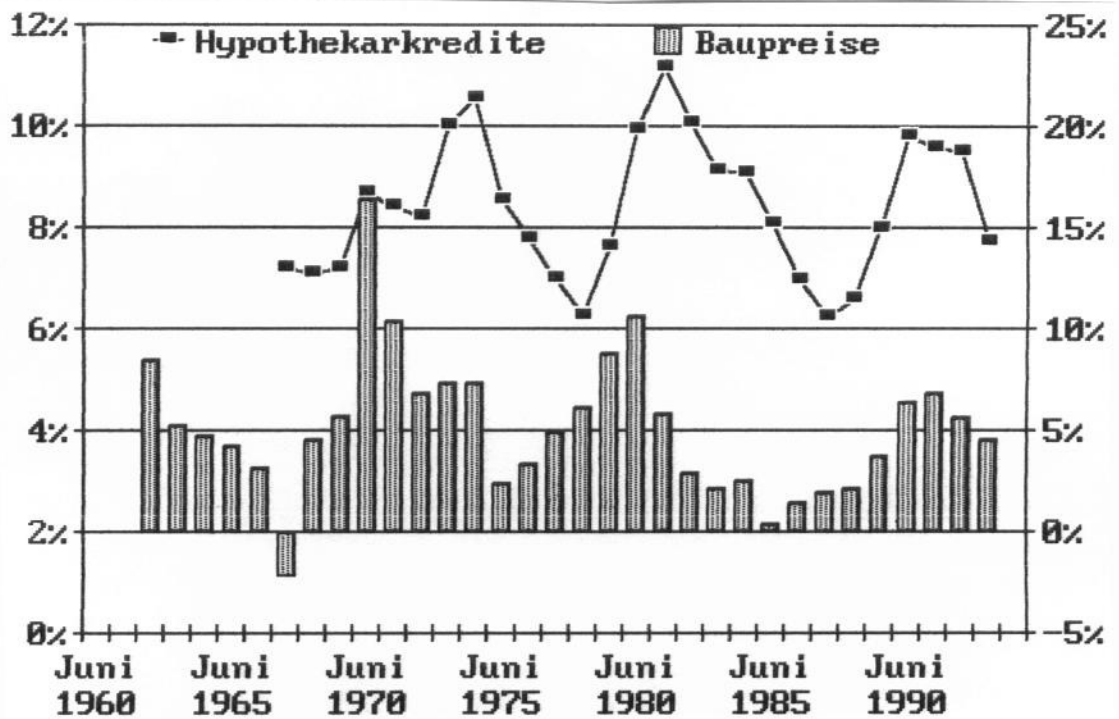
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes

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.

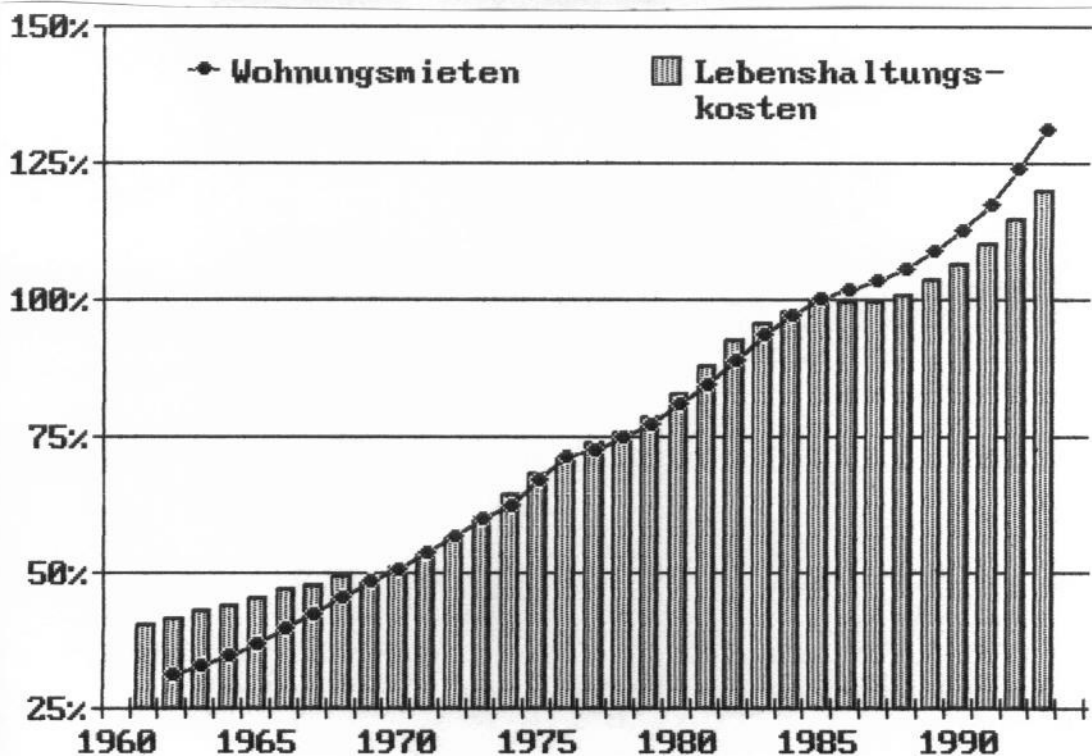


Hypothekarkredite Wohngrundstücke Festzinsen 5 Jahre /
Baupreise Wohngebäude (Neubauten) Veränderungen in %



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 1993 insgesamt

2.592 Kaufverträge
(1992: 2.130 Kaufverträge)

mit einem Geldumsatzvolumen von

632 Mio.DM
(1992: 467 Mio.DM)

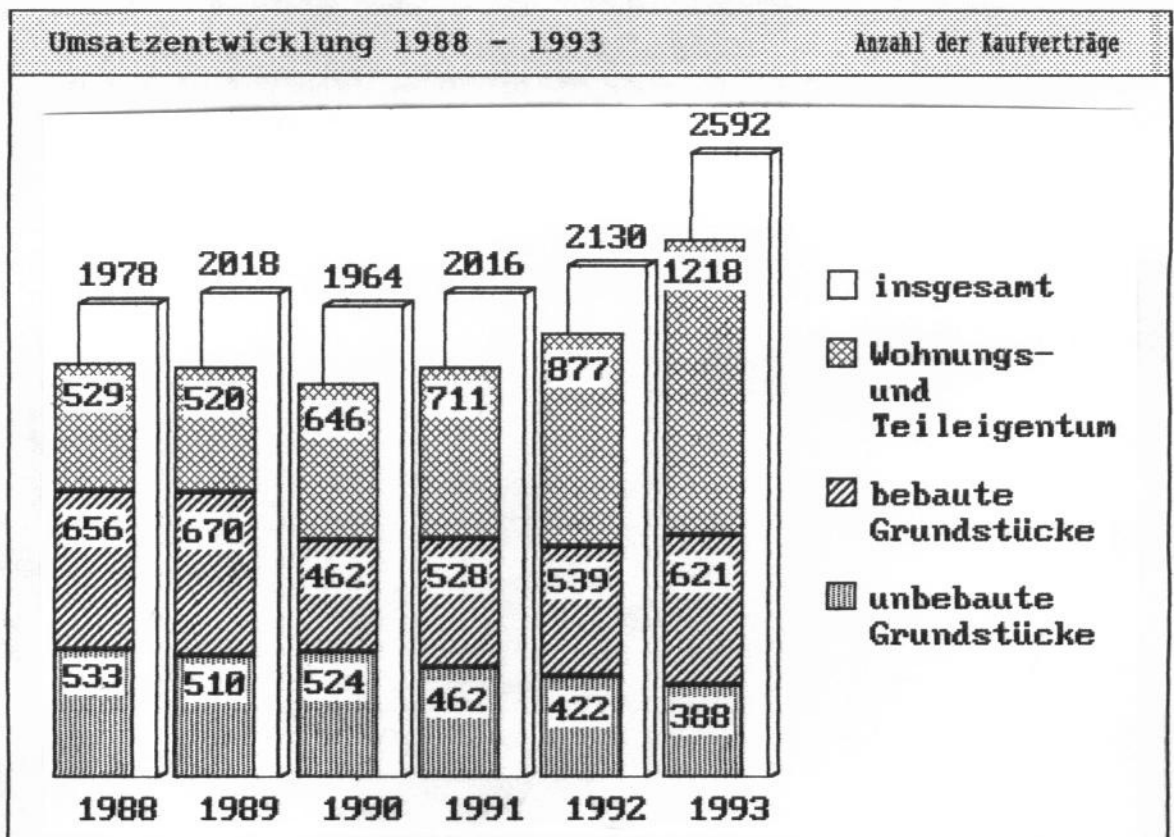
zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der Vertragsabschlüsse um 22 % und das Geldumsatzvolumen um 35 % gestiegen.

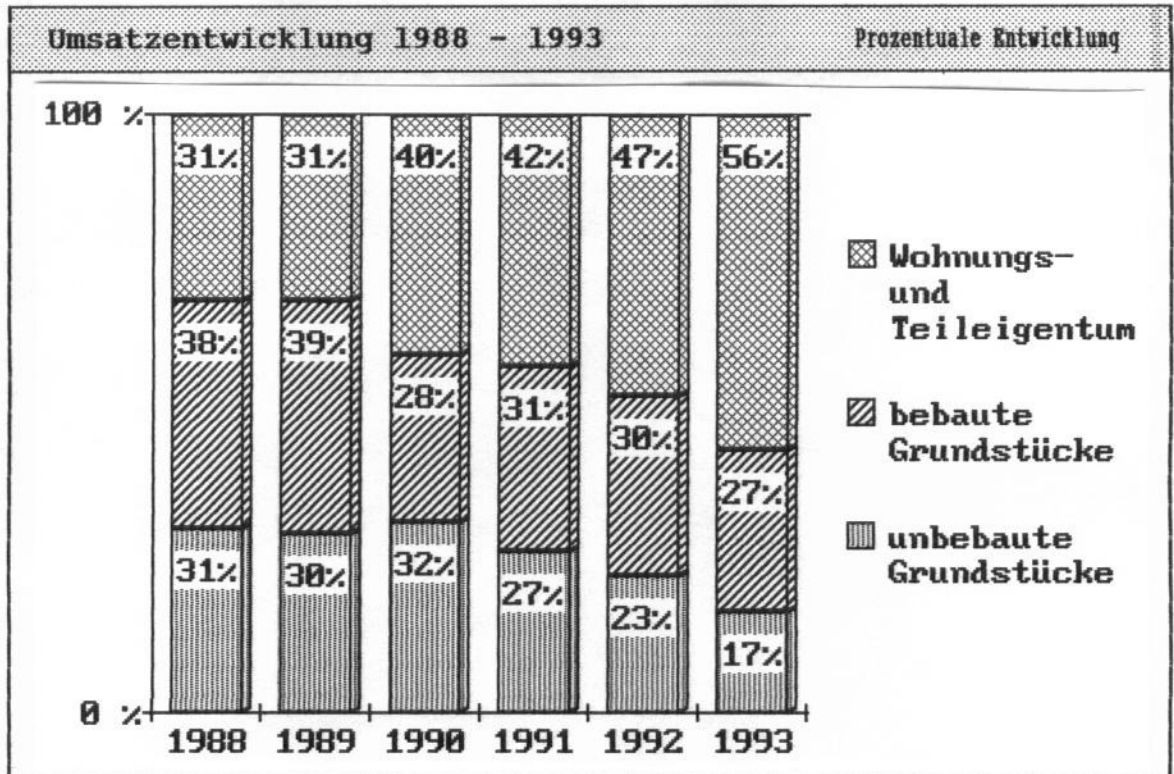
Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen (u.a. Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung) waren 365 Kaufverträge (1992 = 292) behaftet. Diese Kaufverträge sind im Geldumsatzvolumen nicht enthalten.

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

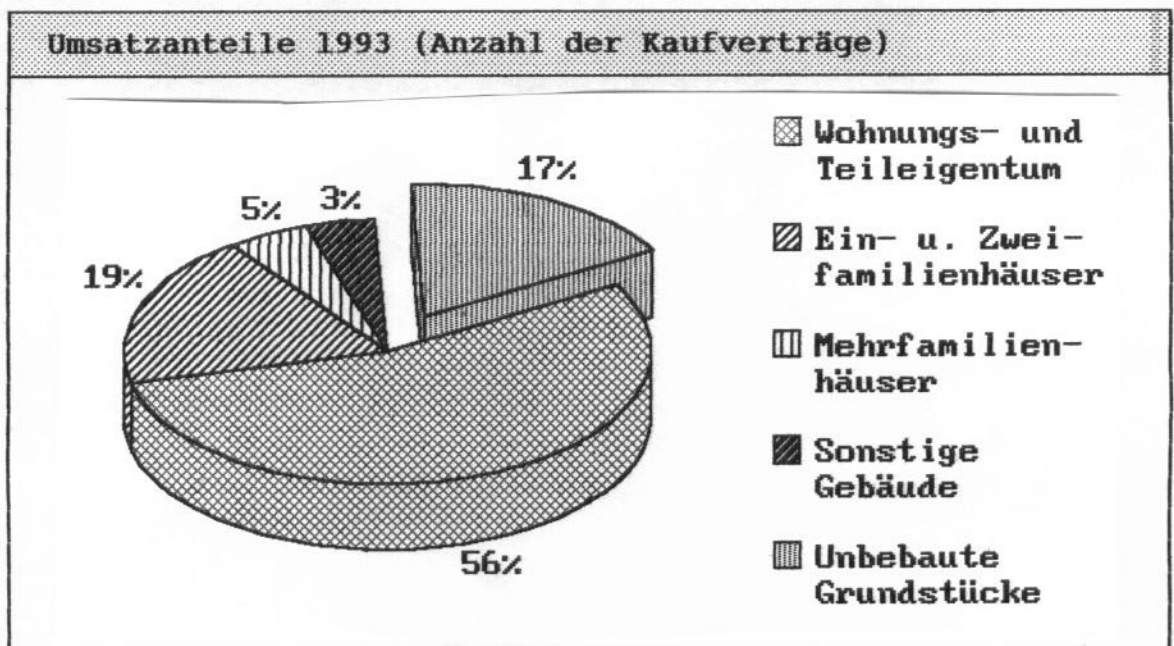
Die Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte (Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz) der letzten Jahre und die wertrelevanten Daten für das Jahr 1993 sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



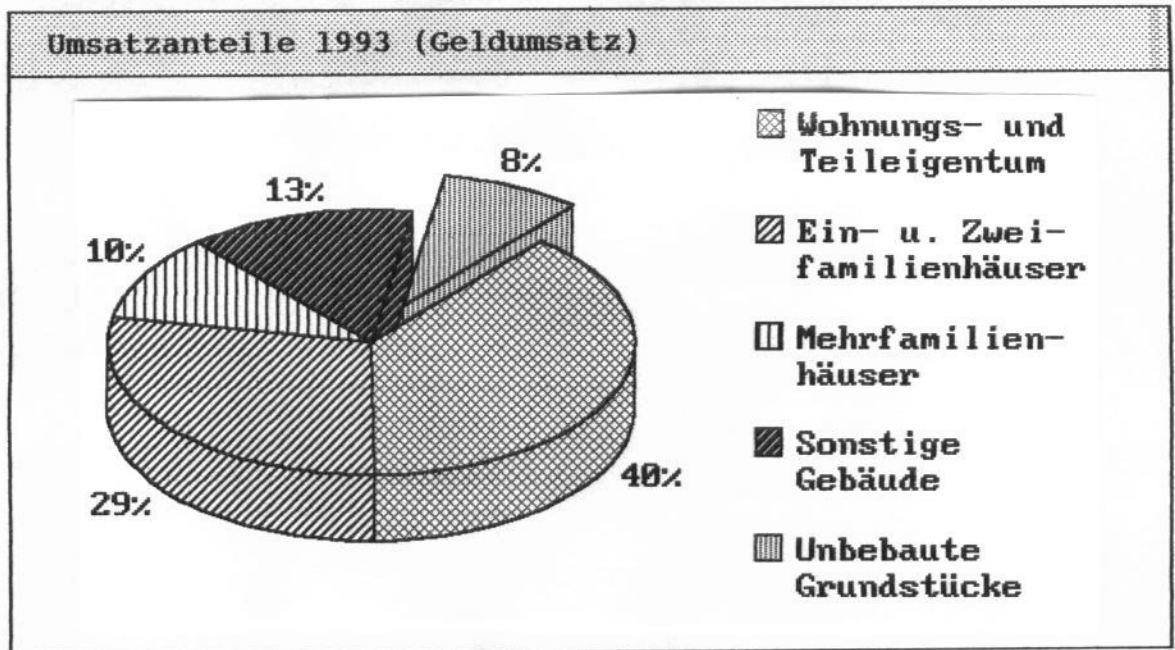
Die relativen Anteile der einzelnen Teilmärkte (Umsatz - Anzahl der Kaufverträge) sind 1988 und 1989 etwa gleich. Der in den Jahren 1990 - 1992 festgestellte Anstieg von Marktanteilen des Wohnungs- und Teileigentums setzte sich 1993 weiter fort. Die Umsatzanteile der bebauten und unbebauten Grundstücke sind weiter zurückgegangen.



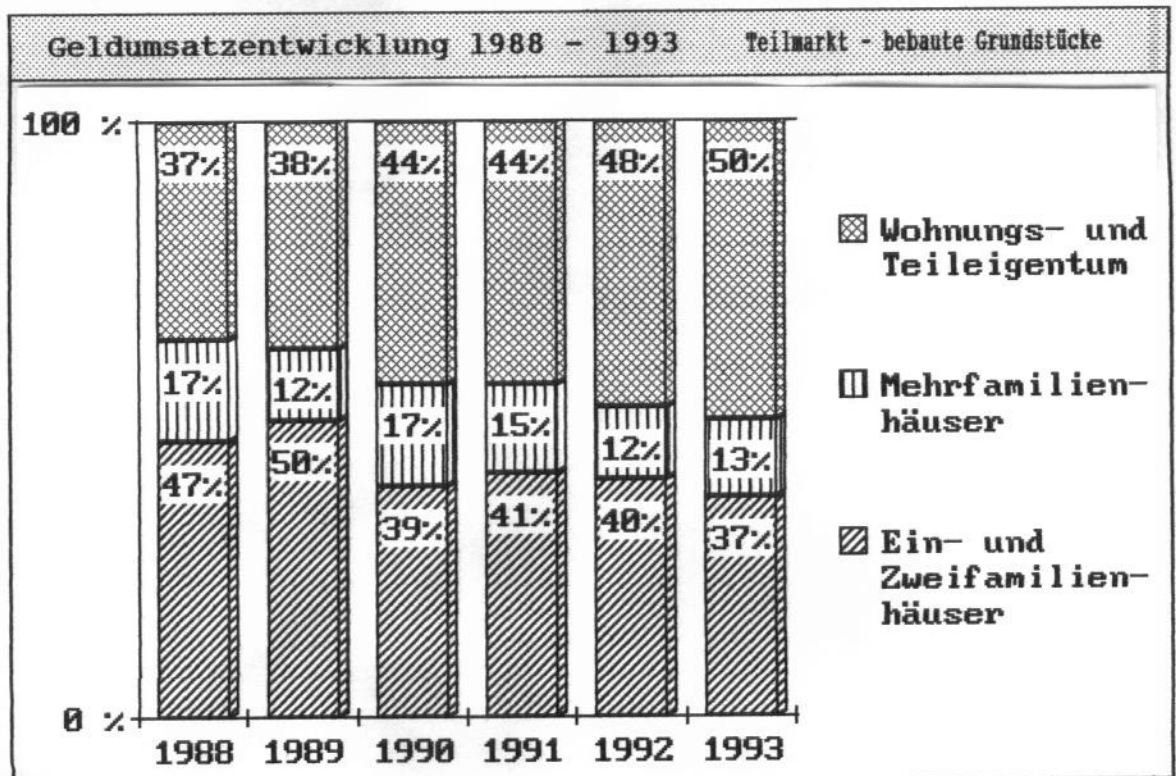
Aus der Abbildung - Umsatzanteile 1993 - ist ersichtlich, daß der Umsatzschwerpunkt (Anzahl der Kaufverträge) mit 83 % (1992 = 77 %) bei den bebauten Grundstücken liegt; 17 % (1992 = 23 %) der Kaufverträge beziehen sich auf unbebaute Grundstücke.



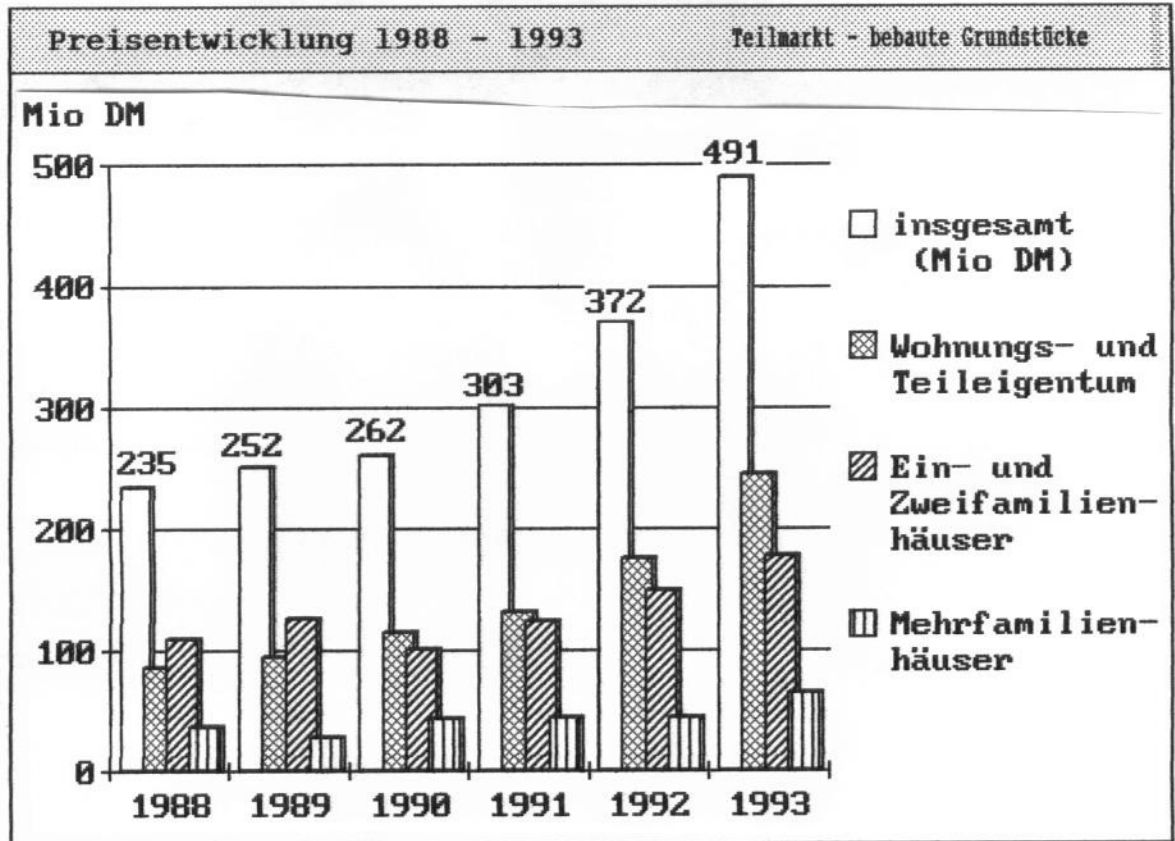
Der Umsatzschwerpunkt (Geldumsatz) der bebauten Grundstücke liegt bei 92 % (1992 = 90 %); 8 % (1992 = 10 %) des Geldumsatzes beziehen sich auf die unbebauten Grundstücke.



Die relative Geldumsatzentwicklung der bebauten Grundstücke ist 1988 und 1989 nahezu konstant. Die Marktanteile von Wohnungs- und Teileigentum sind seit 1990 angestiegen, während sich die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1990 verringert haben. Der relative Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern ist von 1988 bis 1993 konstant geblieben.



Der Geldumsatz des Teilmarktes - Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum - hat sich von 1988 bis 1990 durchschnittlich um ca. + 6 % entwickelt. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes ist 1991 um 16 %, 1992 um 23 % und 1993 um 32 % gestiegen.



Kaufverträge 1993 (Teilmärkte) Ennepe-Ruhr-Kreis

	Anzahl der Kaufverträge	Anteil %	Geldumsatz Mio.DM	Anteil %
Unbebaute Grundstücke				
- Bauland (Wohnen)	176	8 %	31,8	5 %
- Bauland (Gewerbe)	10	0 %	2,9	0 %
- Rohbauland	8	0 %	11,9	2 %
- Bauerwartungsland	-	-	-	-
- Land- u. forstw. Flächen	38	2 %	2,3	0 %
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	12	1 %	0,9	0 %
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	144	6 %	3,8	1 %
	<u>388</u>	<u>17 %</u>	<u>53,6</u>	<u>8 %</u>
Bebaute Grundstücke				
- Wohnungs- und Teileigentum	1.218	56 %	245,8	40 %
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	418	19 %	178,8	29 %
- Mehrfamilienhäuser	112	5 %	66,0	10 %
- Gewerbeobjekte	32	1 %	78,0	12 %
- Erbbaurechte	31	1 %	8,3	1 %
- Restliche Gebäude	28	1 %	1,7	0 %
	<u>1.839</u>	<u>83 %</u>	<u>578,6</u>	<u>92 %</u>
	<u>2.227</u>	<u>100 %</u>	<u>632,2</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" land- und 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.

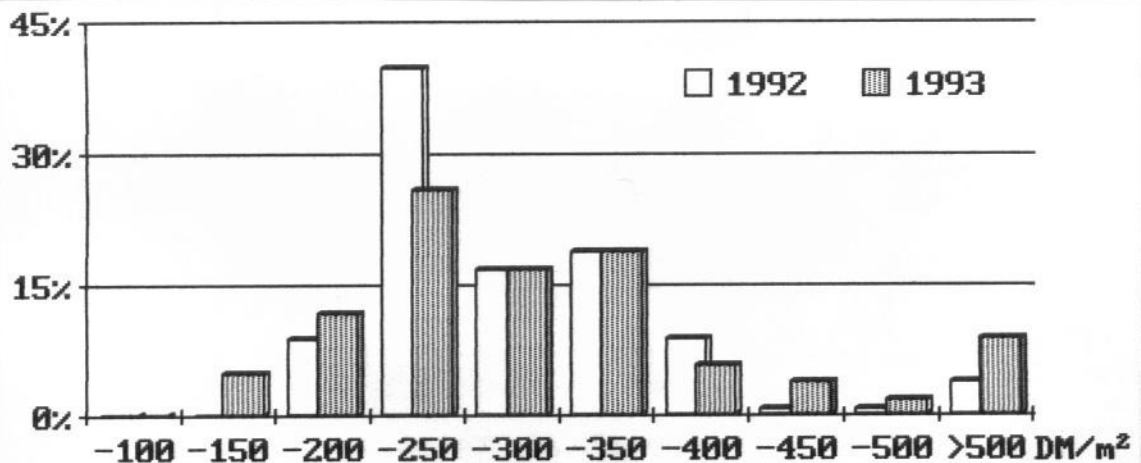
Zur Auswertung konnten 156 Kaufverträge (1992 = 140) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 304 DM/m², der gegenüber 1992 um 6 % höher ist. Der Flächenumsatz betrug 9,7 ha und der Geldumsatz 25,7 Mio.DM.

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise erschließungsbeitragsfrei

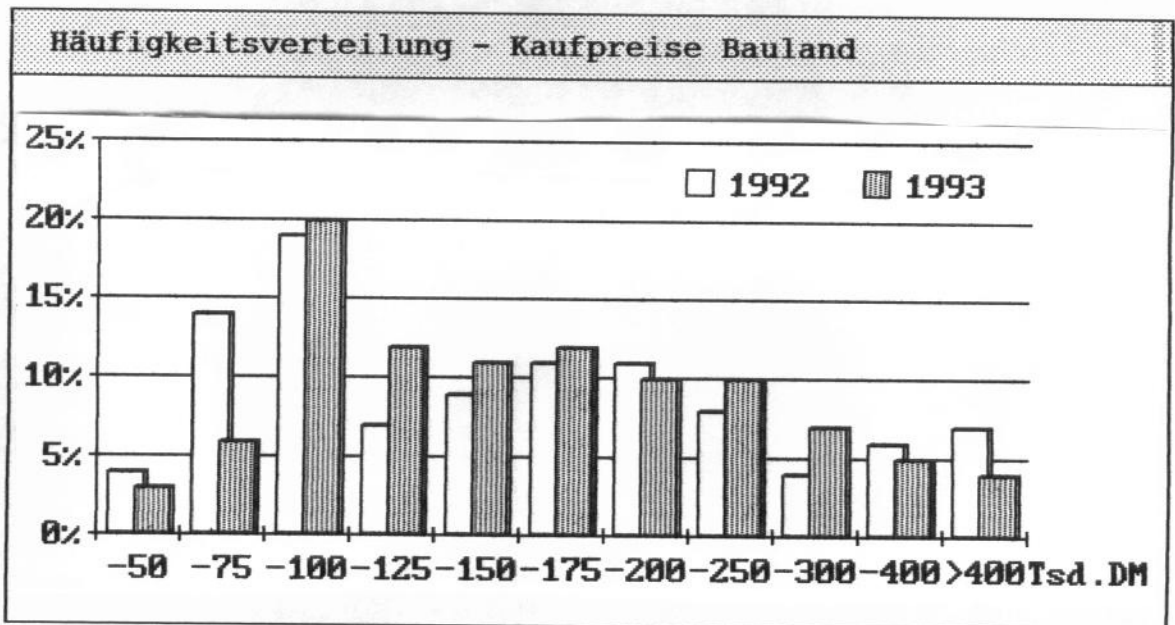
304 DM/m²

(Preisspanne: 200 - 380 DM/m²)

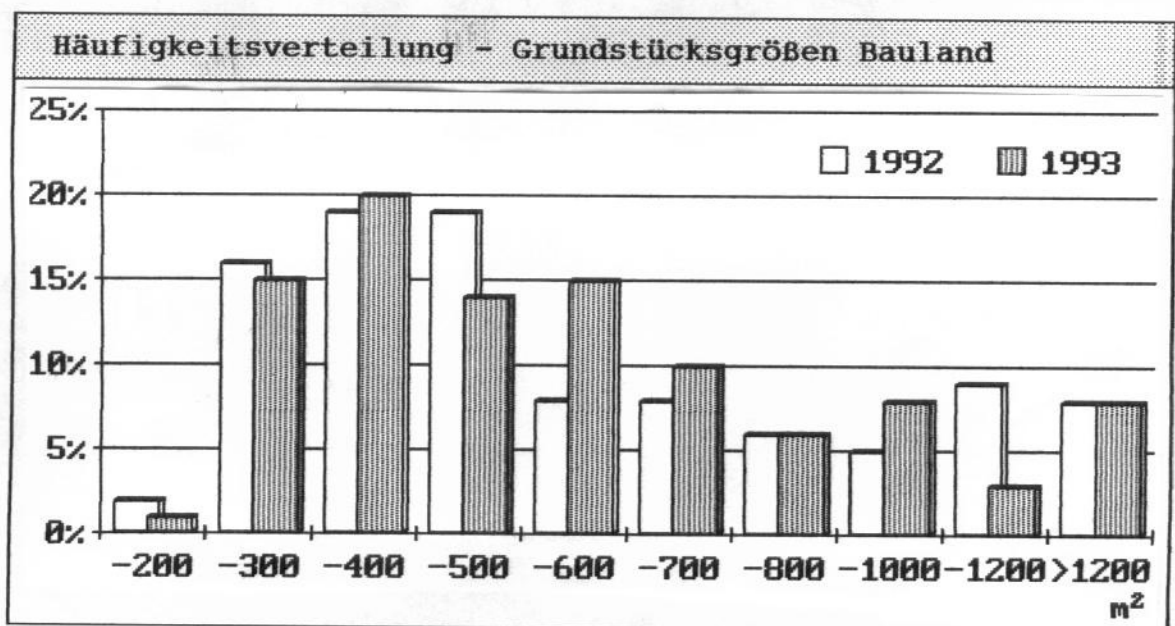
Häufigkeitsverteilung - Baulandpreise (DM/m²)



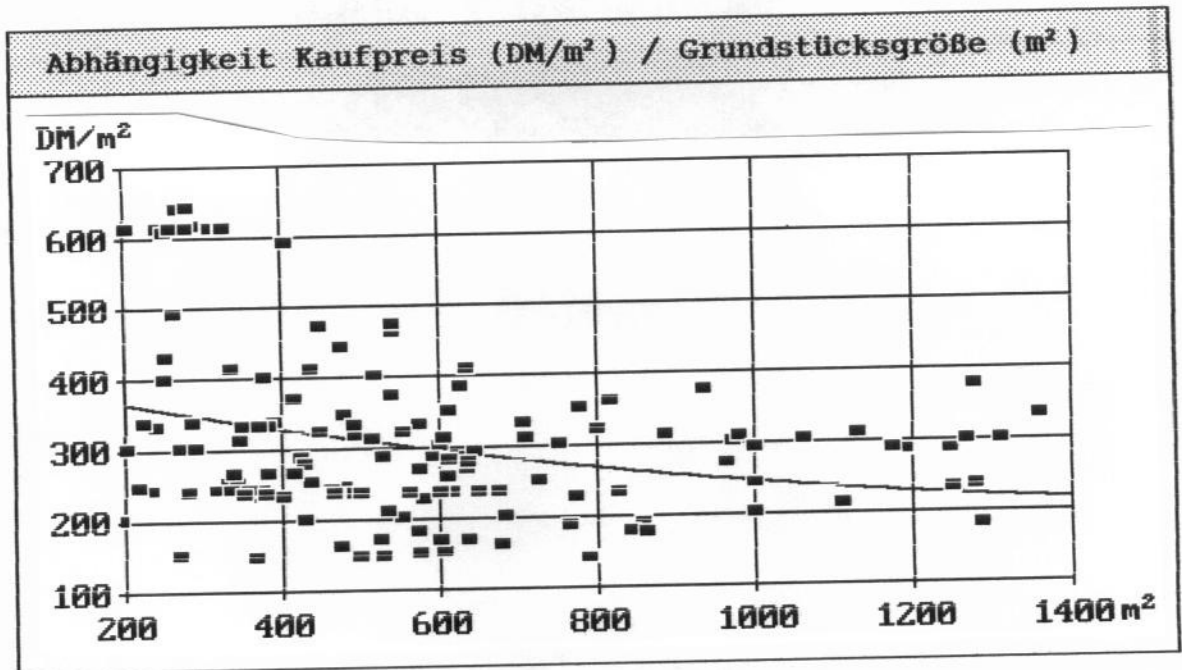
Das Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Kaufverträge nach Kaufpreisgruppen - zeigt, daß 20 % der Gesamtkaufpreise im Jahre 1993 zwischen 75.000 und 100.000 DM liegen, 55 % der Gesamtkaufpreise verteilen sich relativ gleichmäßig in den Preisgruppen zwischen 100.000 und 250.000 DM. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 187.000 DM.



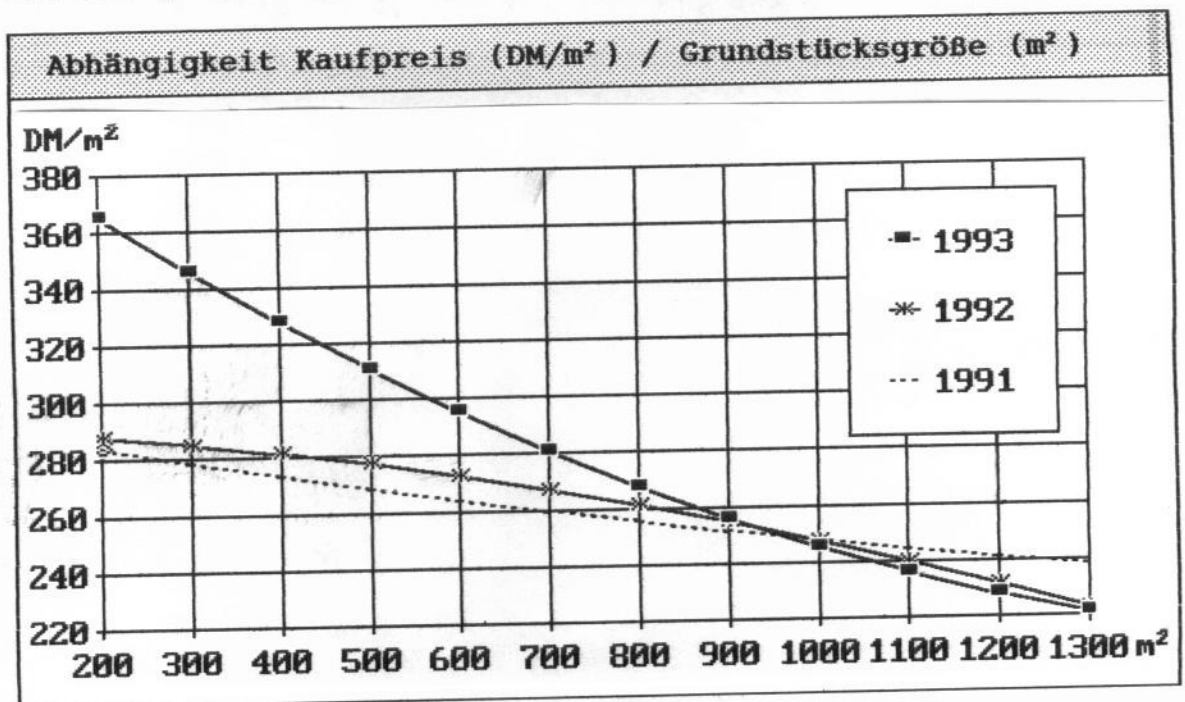
Aus dem Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen - ist ersichtlich, daß 64 % der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 600 m² liegen. Der Anteil der größeren Grundstücke ist leicht gestiegen. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt 620 m².



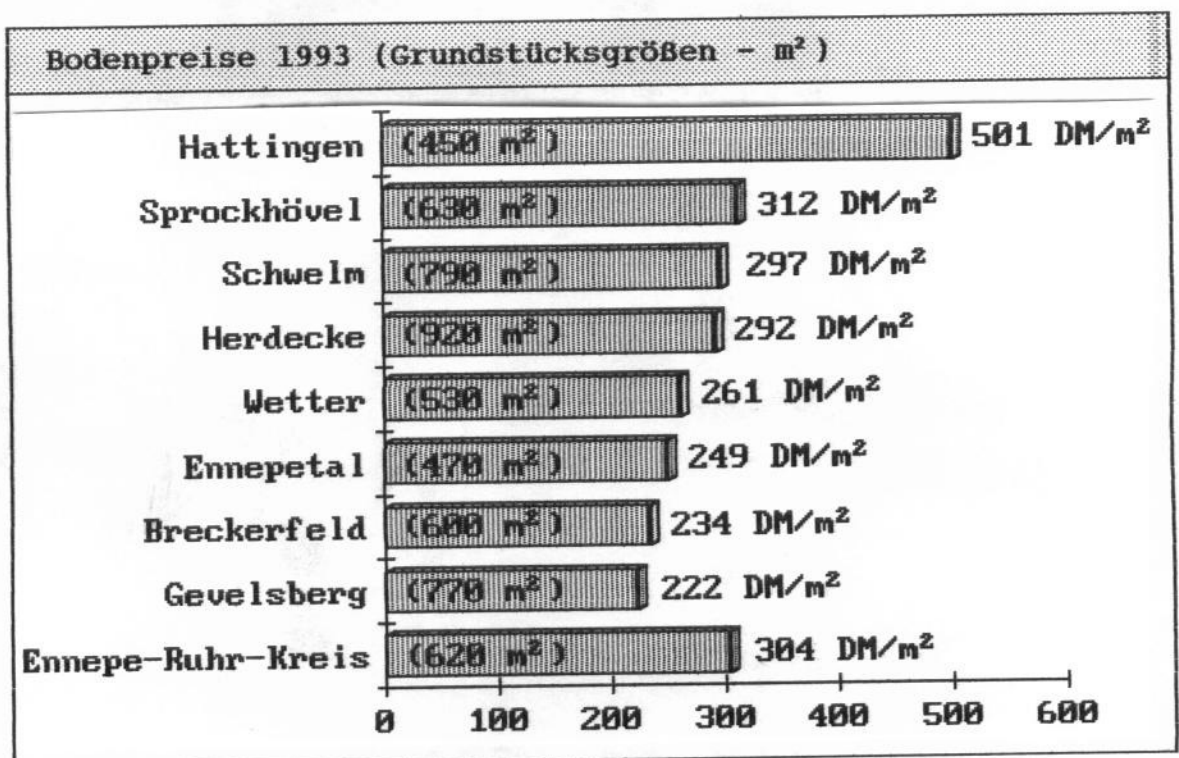
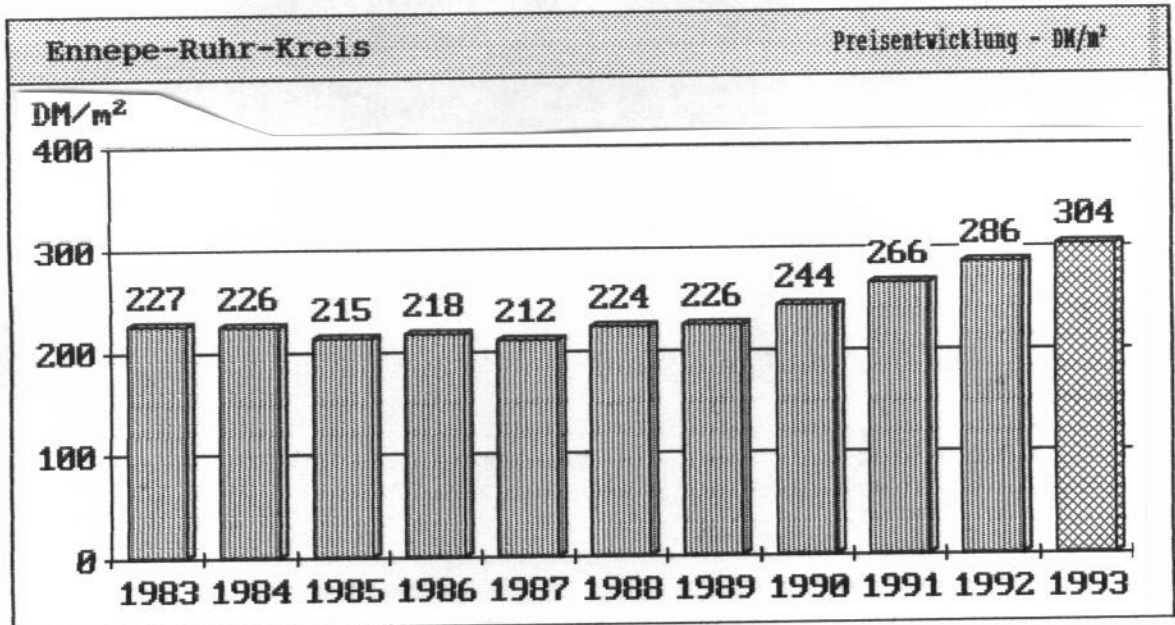
Eine Regression 2. Grades hat ergeben, daß zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²), insbesondere zwischen den Grundstücksgrößen 200 - 600 m², eine Abhängigkeit besteht.



Aus der nachfolgenden Graphik ist ersichtlich, daß die Kaufpreise (DM/m²) der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 600 m² gegenüber den Vorjahren (1991/1992) stark angestiegen sind. Zwischen den Grundstücksgrößen von 700 - 1.300 m² haben sich die Kaufpreise nicht wesentlich verändert.



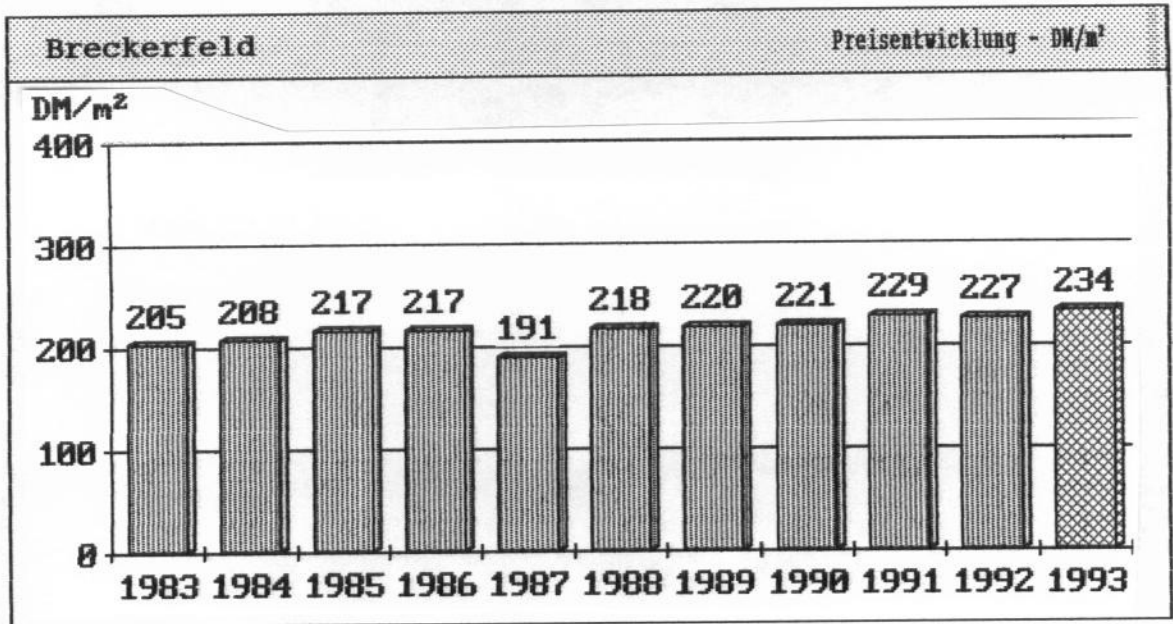
Die Preisentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis der Jahre 1983 - 1993 und die statistischen Durchschnittskaufpreise (DM/m²) mit den Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 1993 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen:



Breckerfeld

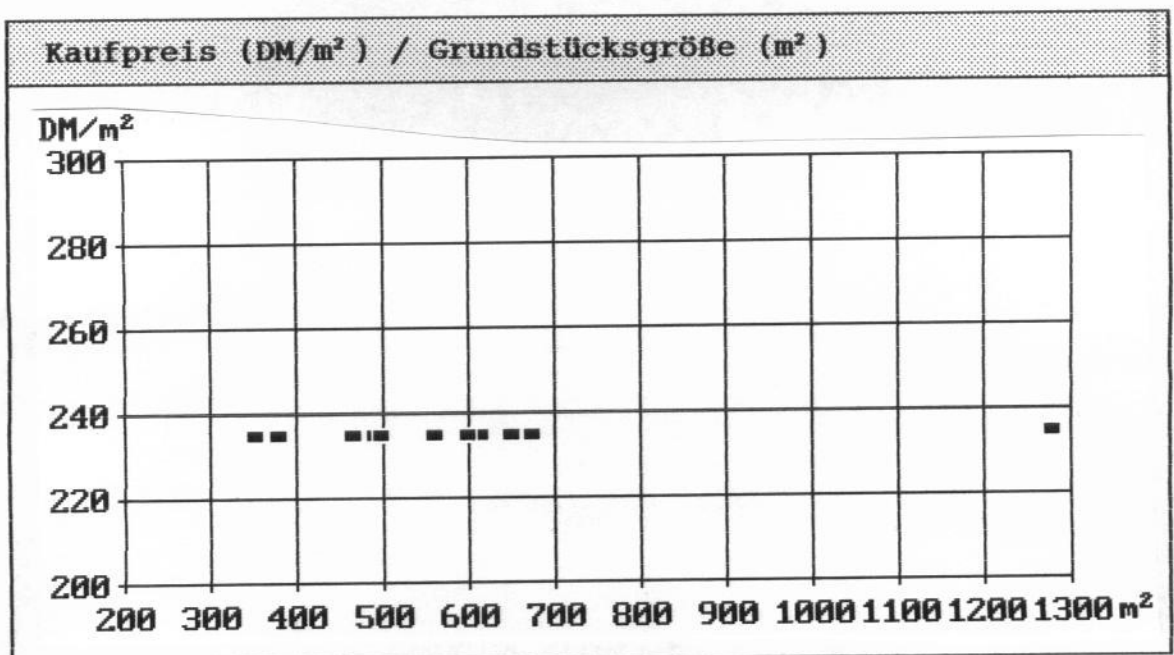
Zur Auswertung standen 11 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 234 DM/m²
 Grundstücksgröße: 600 m²
 Gesamtkaufpreis: 110.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

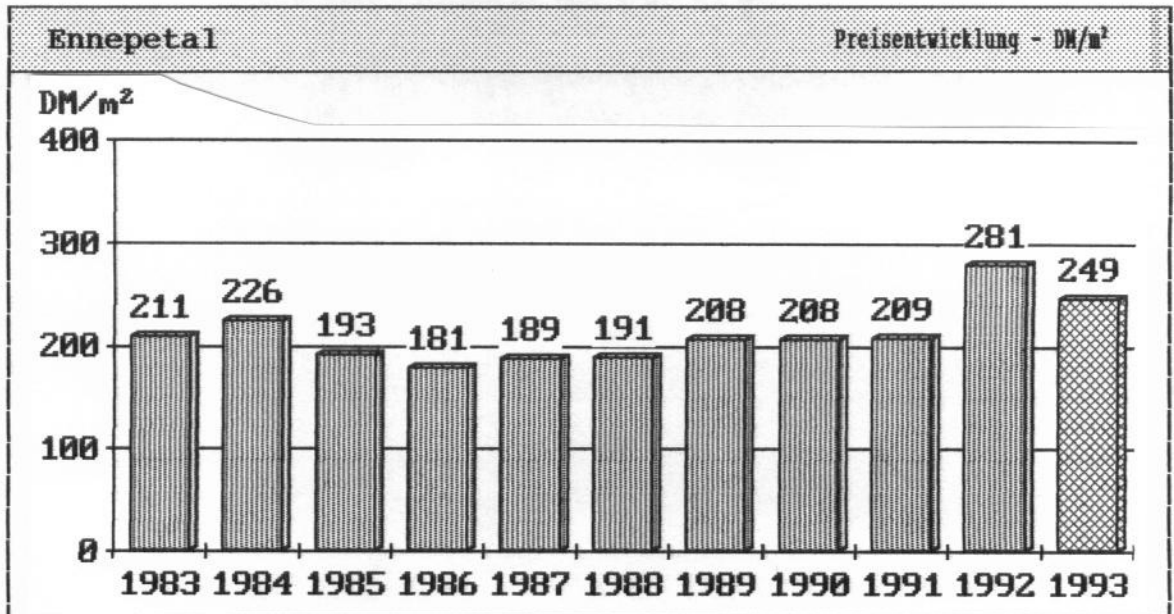
Kaufpreise in DM/m ²	-150	-200	-250	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	-650	>650
			100 %									
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300	-400	-500	-600	-700	-800	-900	-1000	-1100	-1200	>1200
			18 %	27 %	18 %	27 %						10 %
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	- 60	- 80	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-600	-700	>700
	9 %	9 %	27 %	46 %			9 %					



Ennepetal

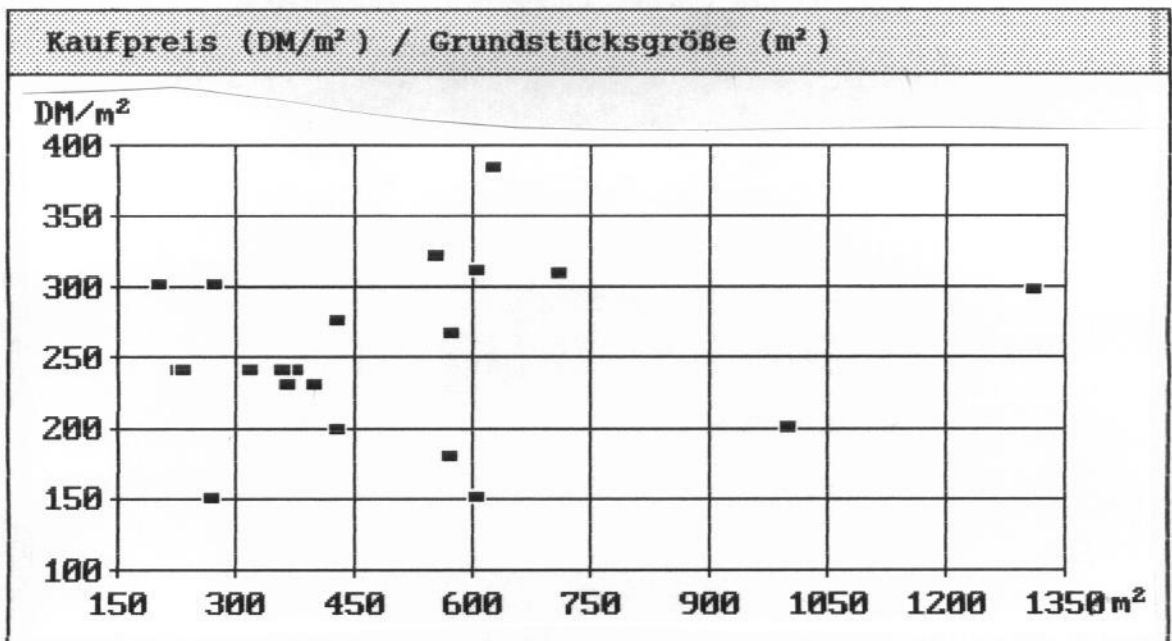
Zur Auswertung standen 25 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 249 DM/m²
 Grundstücksgröße: 470 m²
 Gesamtkaufpreis: 120.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

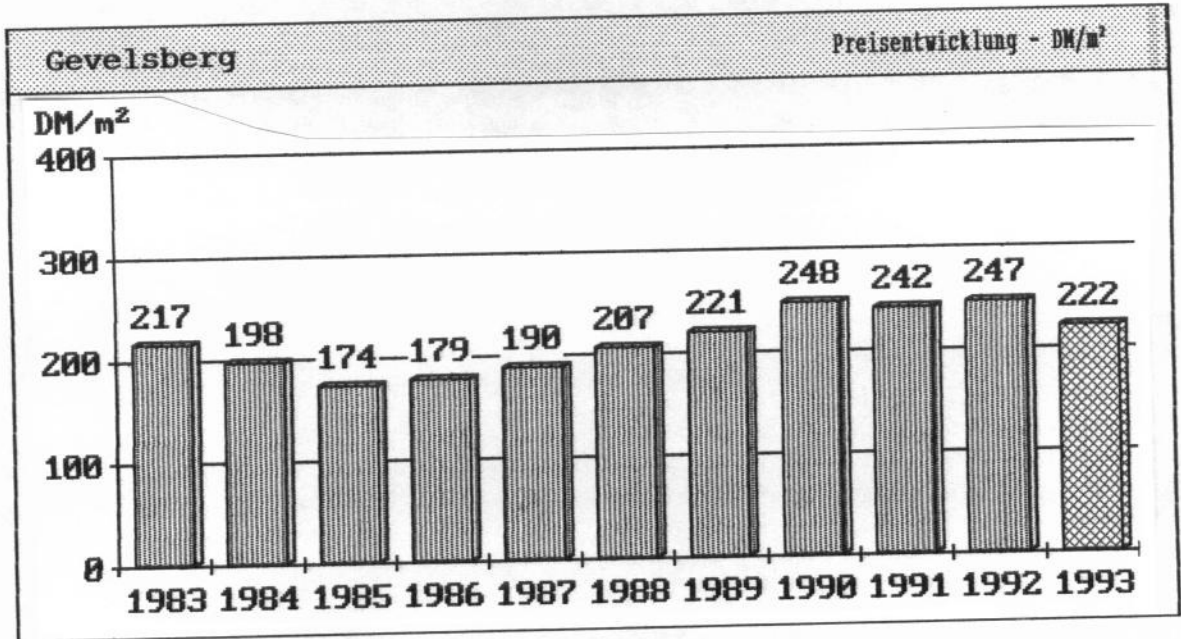
Kaufpreise in DM/m ²	-150 8 %	-200 12 %	-250 44 %	-300 20 %	-350 12 %	-400 4 %	-450	-500	-550	-600	-650	>650
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300 24 %	-400 32 %	-500 8 %	-600 12 %	-700 12 %	-800 4 %	-900	-1000 4 %	-1100	-1200	>1200 4 %
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	-60 20 %	-80 4 %	-100 40 %	-150 8 %	-200 16 %	-250 8 %	-300	-400 4 %	-500	-600	-700	>700



Gevelsberg

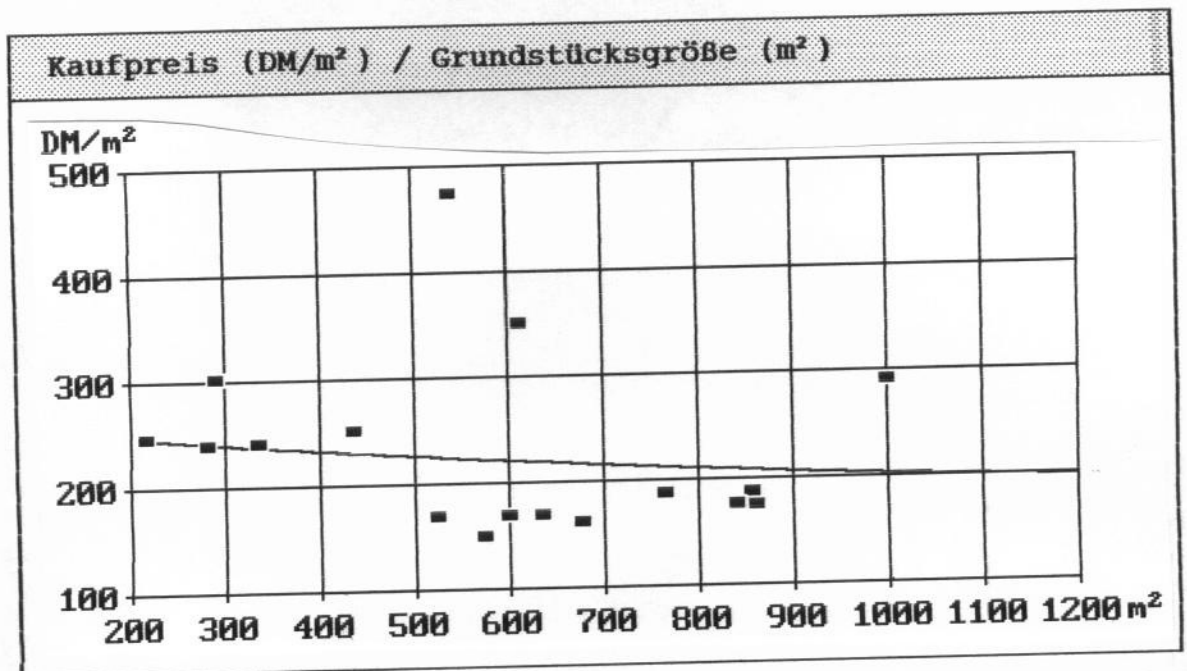
Zur Auswertung standen 22 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 222 DM/m²
 Grundstücksgröße: 770 m²
 Gesamtkaufpreis: 164.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

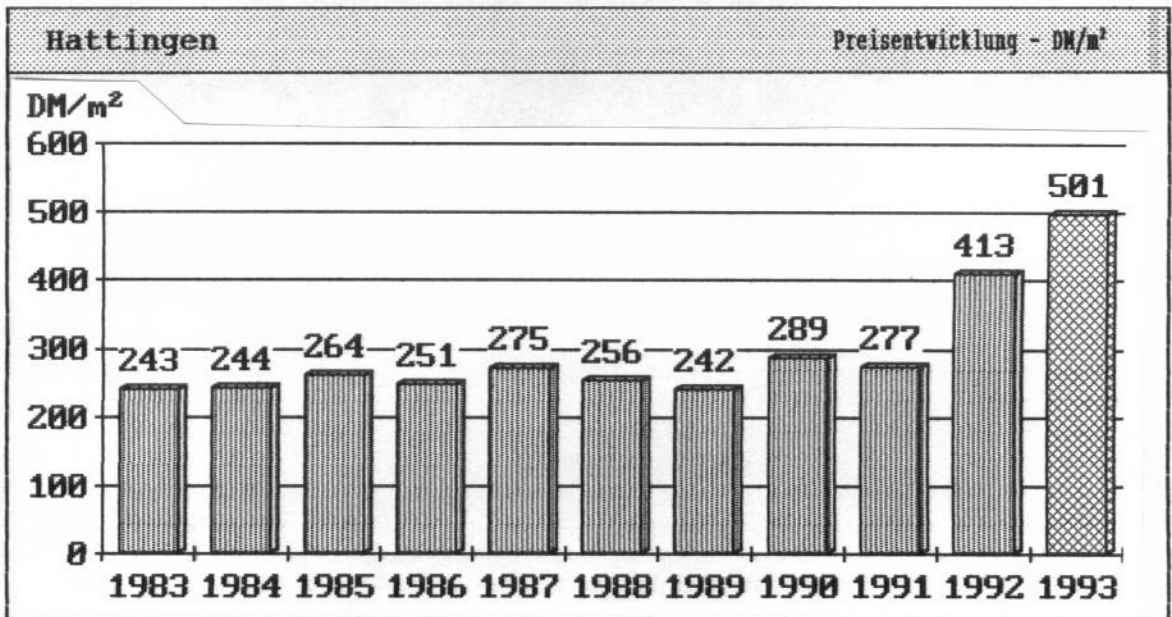
Kaufpreise in DM/m ²	-150 4 %	-200 50 %	-250 27 %	-300 9 %	-350 5 %	-400 5 %	-450	-500	-550	-600	-650	>650
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300 14 %	-400 4 %	-500 5 %	-600 32 %	-700 14 %	-800 4 %	-900 14 %	-1000 4 %	-1100	-1200	>1200 9 %
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	- 60 4 %	- 80 14 %	-100 32 %	-150 23 %	-200 5 %	-250 5 %	-300 9 %	-400	-500	-600 4 %	-700 4 %	>700



Hattingen

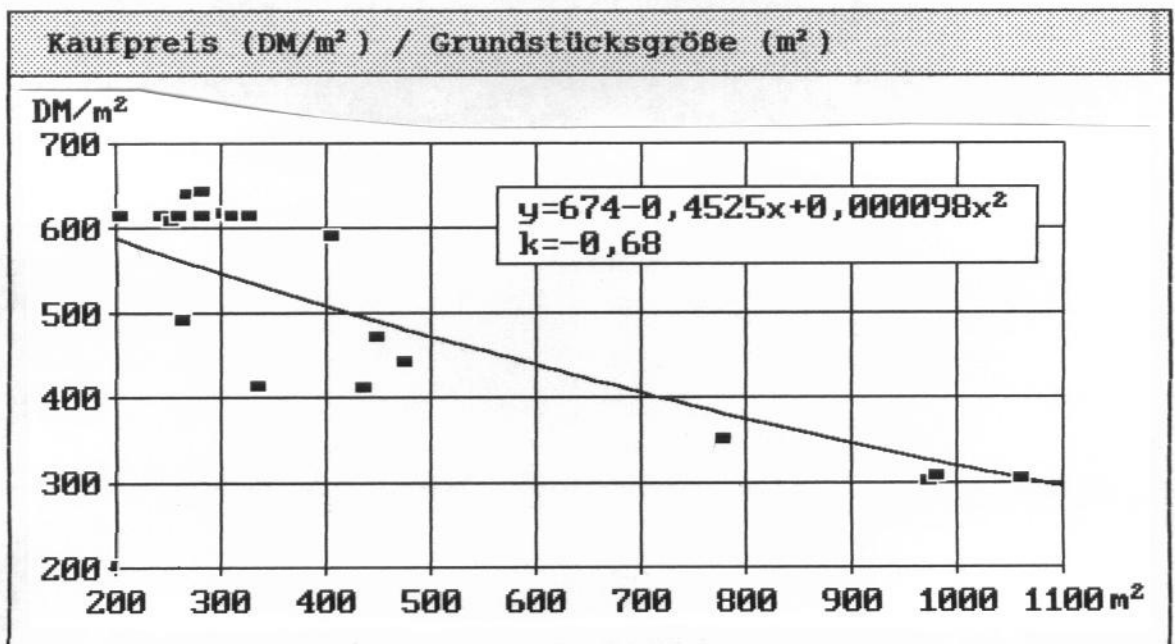
Zur Auswertung standen 26 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 501 DM/m²
 Grundstücksgröße: 450 m²
 Gesamtkaufpreis: 195.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

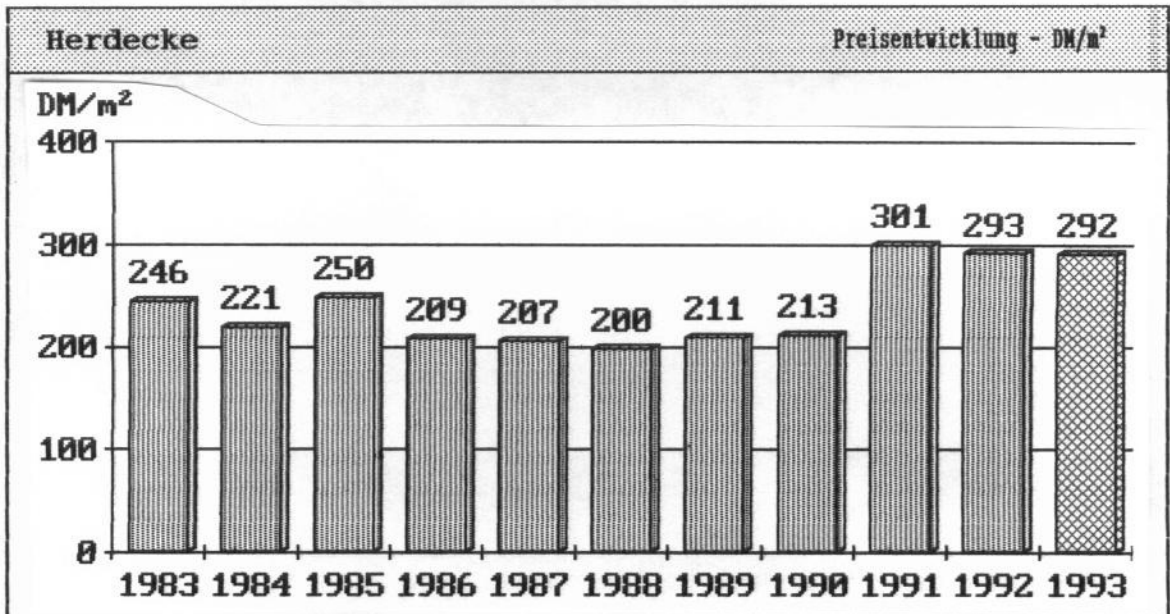
Kaufpreise in DM/m ²	-150	-200	-250	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	-650	>650
		4 %		8 %	11 %		15 %	8 %		4 %	50 %	
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300	-400	-500	-600	-700	-800	-900	-1000	-1100	-1200	>1200
	4 %	34 %	27 %	15 %			4 %		8 %	4 %		4 %
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	- 60	- 80	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-600	-700	>700
	4 %			19 %	50 %	8 %	11 %	8 %				



Herdecke

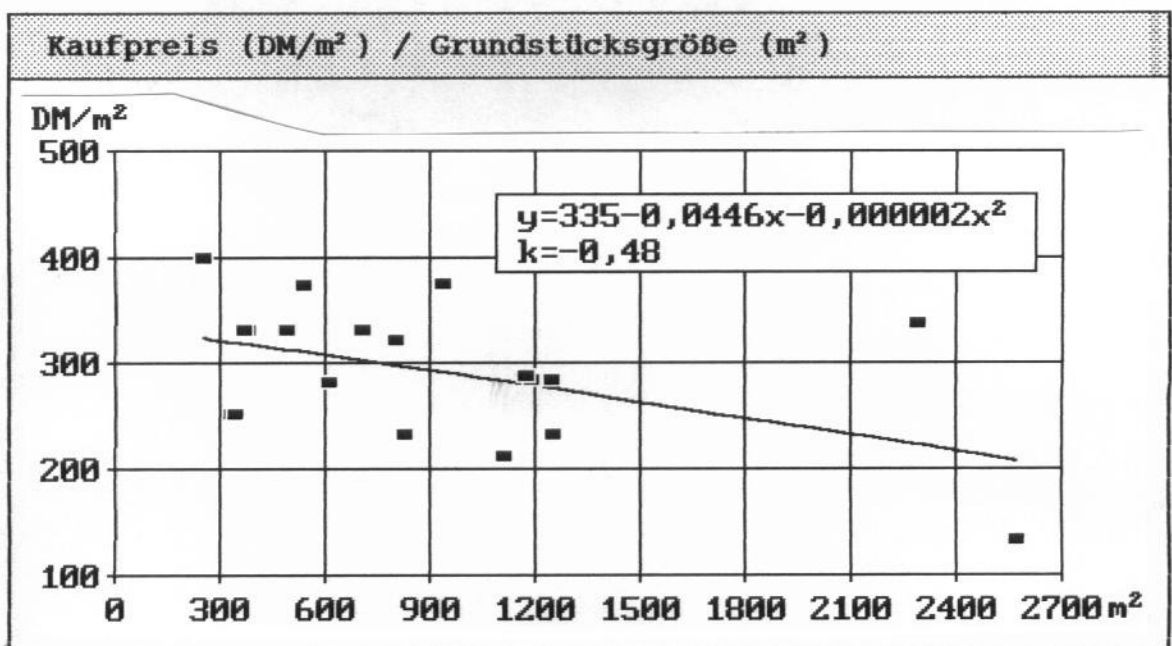
Zur Auswertung standen 19 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 292 DM/m²
 Grundstücksgröße: 920 m²
 Gesamtkaufpreis: 249.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

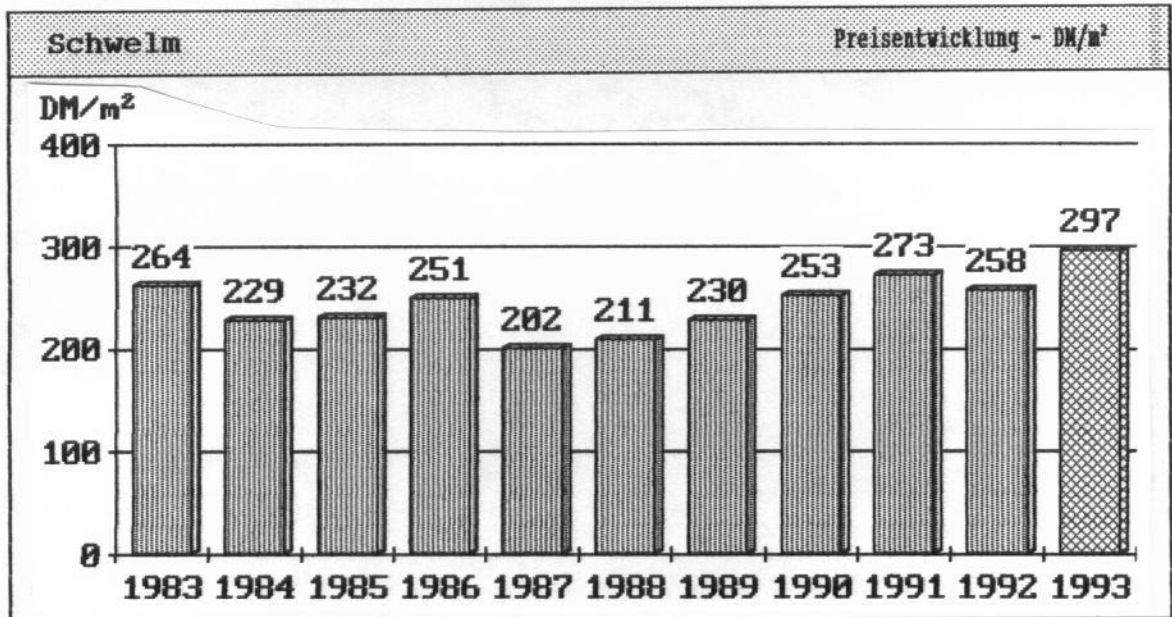
Kaufpreise in DM/m ²	-150 5 %	-200	-250 26 %	-300 21 %	-350 32 %	-400 16 %	-450	-500	-550	-600	-650	>650
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300 5 %	-400 21 %	-500 5 %	-600 5 %	-700 5 %	-800 11 %	-900 5 %	-1000 5 %	-1100	-1200 17 %	>1200 21 %
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	- 60	- 80	-100 16 %	-150 11 %	-200 21 %	-250 11 %	-300 11 %	-400 25 %	-500	-600	-700	>700 5 %



Schwelm

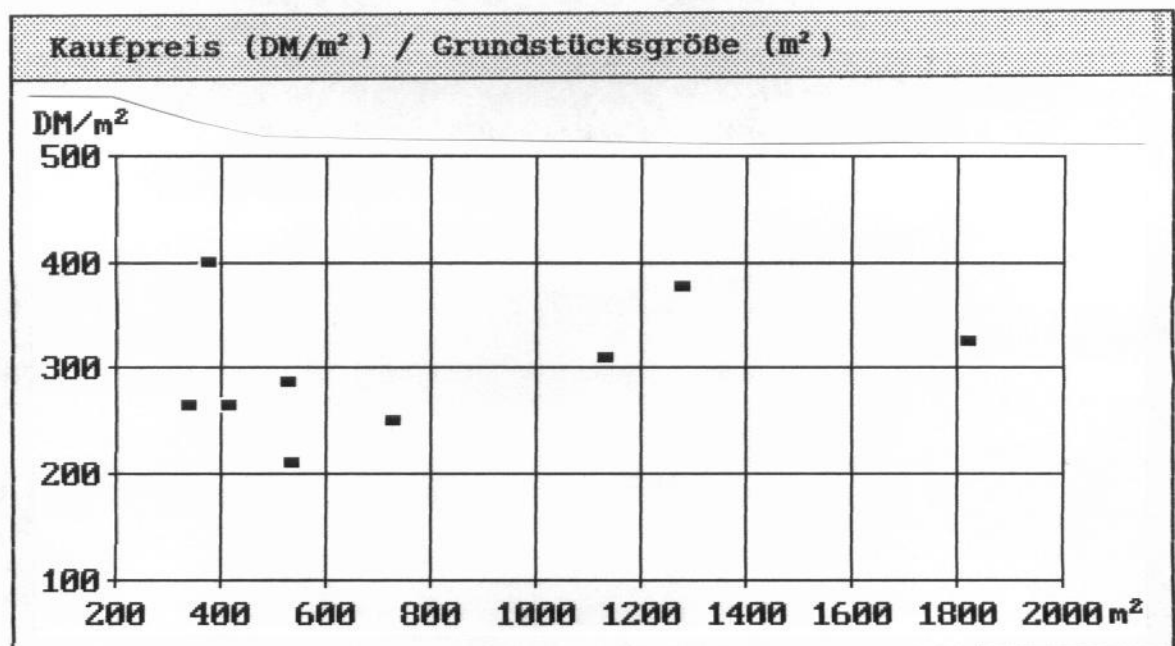
Zur Auswertung standen 9 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 297 DM/m²
 Grundstücksgröße: 790 m²
 Gesamtkaufpreis: 245.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

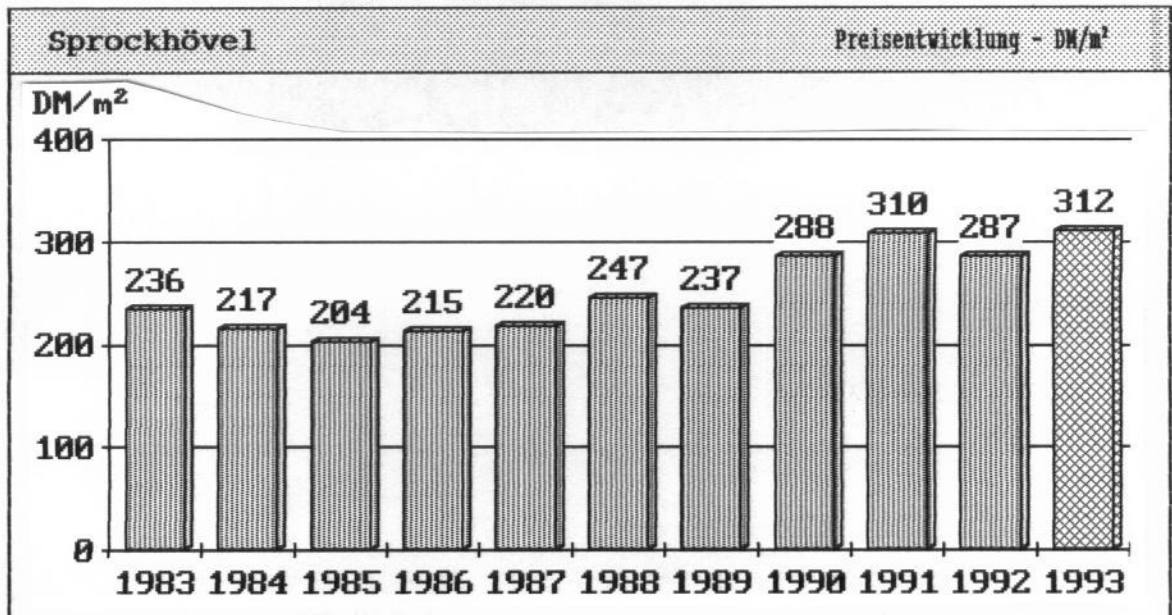
Kaufpreise in DM/m ²	-150	-200	-250	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	-650	>650
			22 %	34 %	22 %	22 %						
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300	-400	-500	-600	-700	-800	-900	-1000	-1100	-1200	>1200
			22 %	11 %	22 %		12 %				11 %	22 %
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	- 60	- 80	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-600	-700	>700
			11 %	45 %	11 %			11 %	11 %	11 %		



Sprockhövel

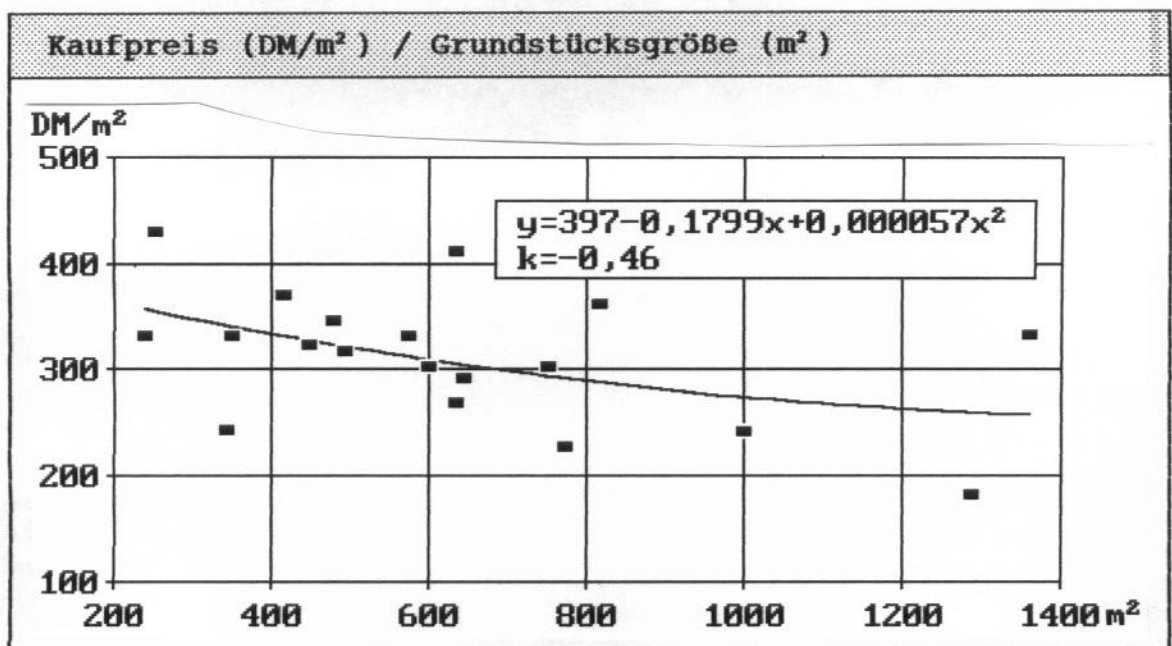
Zur Auswertung standen 20 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 312 DM/m²
 Grundstücksgröße: 630 m²
 Gesamtkaufpreis: 187.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

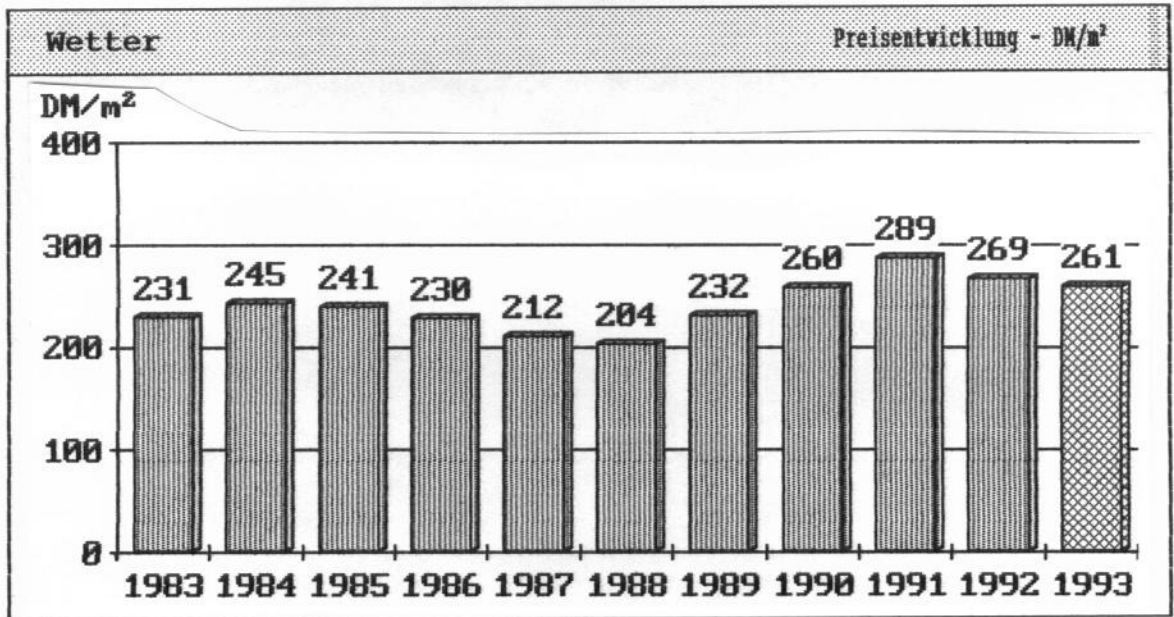
Kaufpreise in DM/m ²	-150	-200	-250	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	-650	>650
		5 %	15 %	20 %	40 %	10 %	10 %					
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300	-400	-500	-600	-700	-800	-900	-1000	-1100	-1200	>1200
		10 %	10 %	25 %	10 %	15 %	10 %	5 %	5 %			10 %
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	- 60	- 80	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-600	-700	>700
		5 %	5 %	20 %	40 %	15 %	10 %		5 %			



Wetter

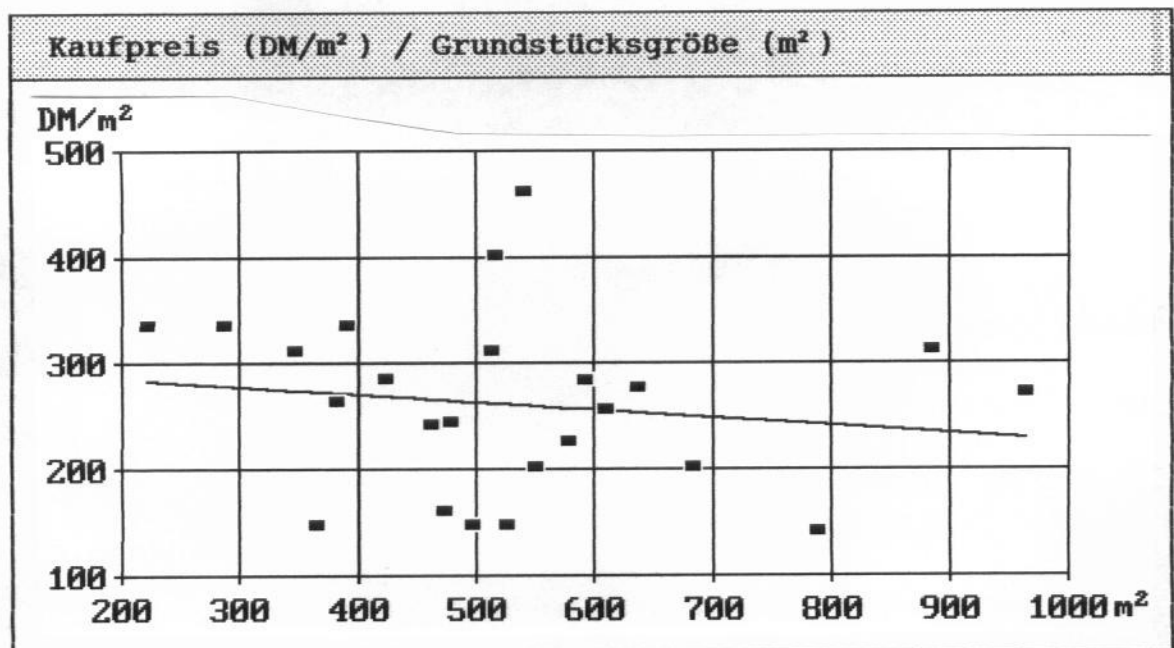
Zur Auswertung standen 24 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 261 DM/m²
 Grundstücksgröße: 530 m²
 Gesamtkaufpreis: 131.000 DM



Anzahl der Kauffälle (relative Häufigkeit) differenziert nach:

Kaufpreise in DM/m ²	-150 16 %	-200 13 %	-250 13 %	-300 25 %	-350 25 %	-400 4 %	-450	-500 4 %	-550	-600	-650	>650
Grundstücksgröße in m ²	-200	-300 8 %	-400 17 %	-500 21 %	-600 29 %	-700 13 %	-800 4 %	-900 4 %	-1000 4 %	-1100	-1200	>1200
Gesamtkaufpreise in Tausend DM	- 60 13 %	- 80 8 %	-100 8 %	-150 37 %	-200 17 %	-250 13 %	-300 4 %	-400	-500	-600	-700	>700



4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau

Bei den Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau handelt es sich um Grundstücke, die i.d.R. mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte Nutzung).

Zur Auswertung konnten 20 Kauffälle (1992 - 23 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau
erschließungsbeitragsfrei**

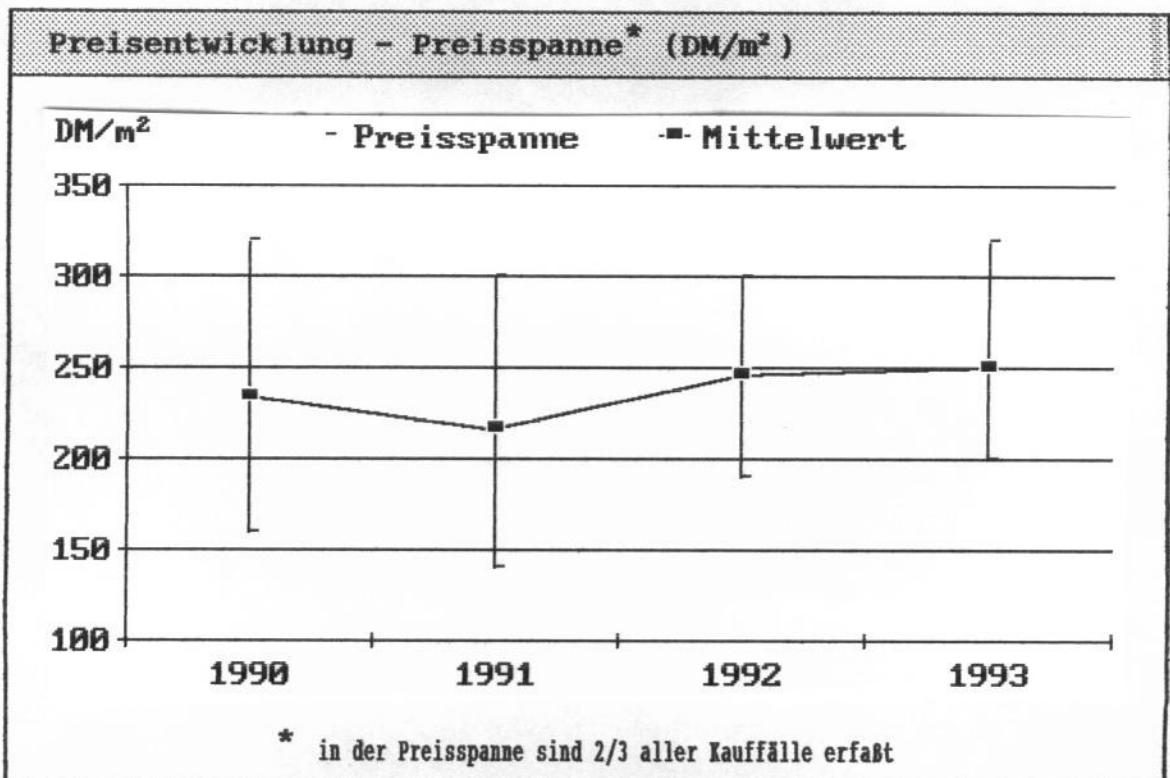
250 DM/m²

(Preisspanne: 200 - 320 DM/m²)

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 2,3 ha und der Geldumsatz 6,1 Mio.DM.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 80.000 - 430.000 DM (mittlerer Kaufpreis 305.000 DM).

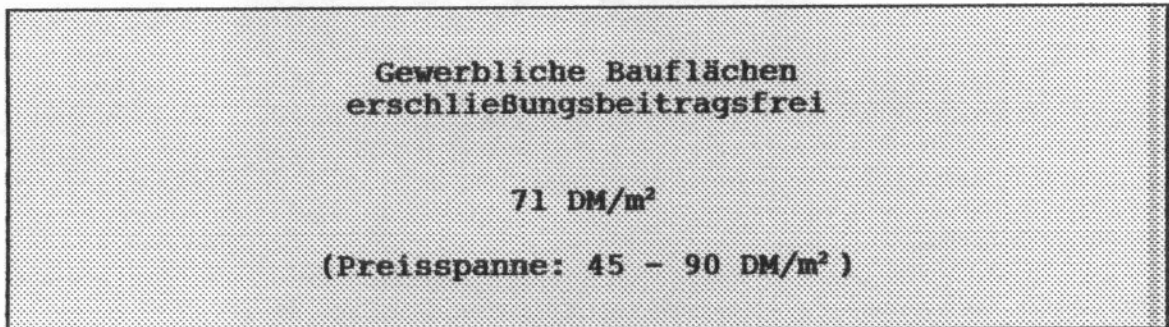
Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 1.100 m² (Spanne 360 - 1.600 m²).



4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen

Bei den gewerblichen Bauflächen handelt es sich um Grundstücke, die vorwiegend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

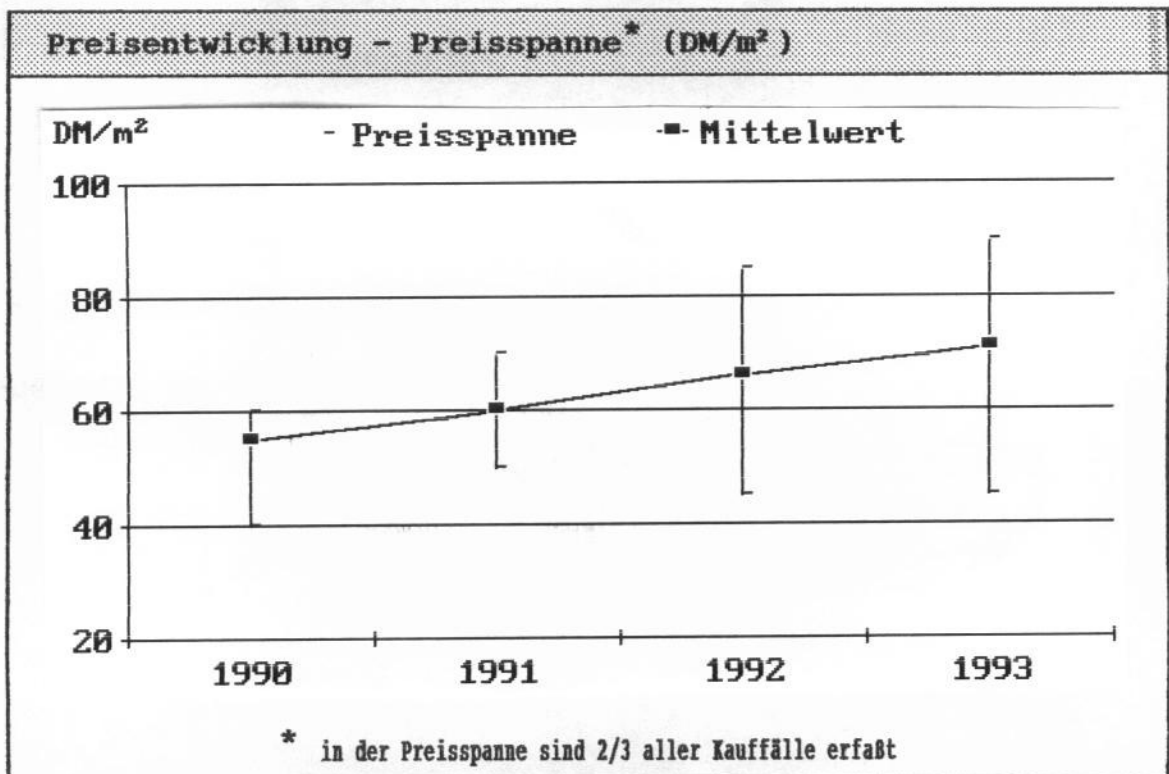
Zur Auswertung konnten 10 Kauffälle (1992 - 12 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:



Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 5,7 ha und der Geldumsatz 2,9 Mio.DM.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 100.000 - 370.000 DM (mittlerer Kaufpreis 290.000 DM).

Der Mittelwert der Grundstücksflächen betrug ca. 5.800 m² (Spanne 1.500 - 8.000 m²).

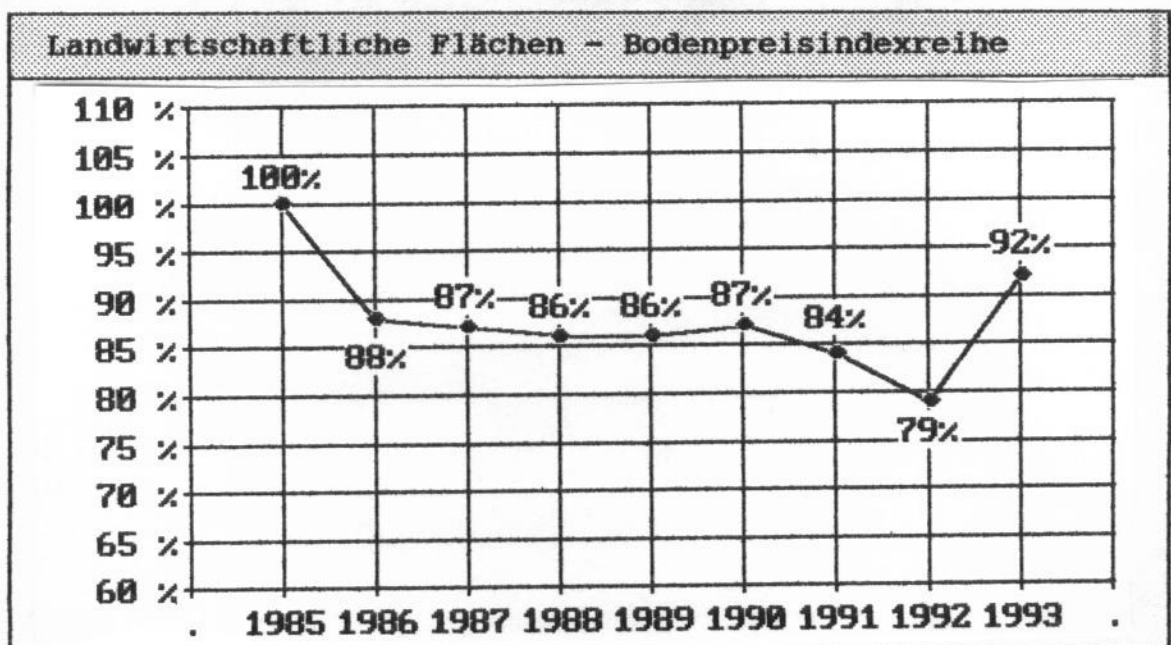
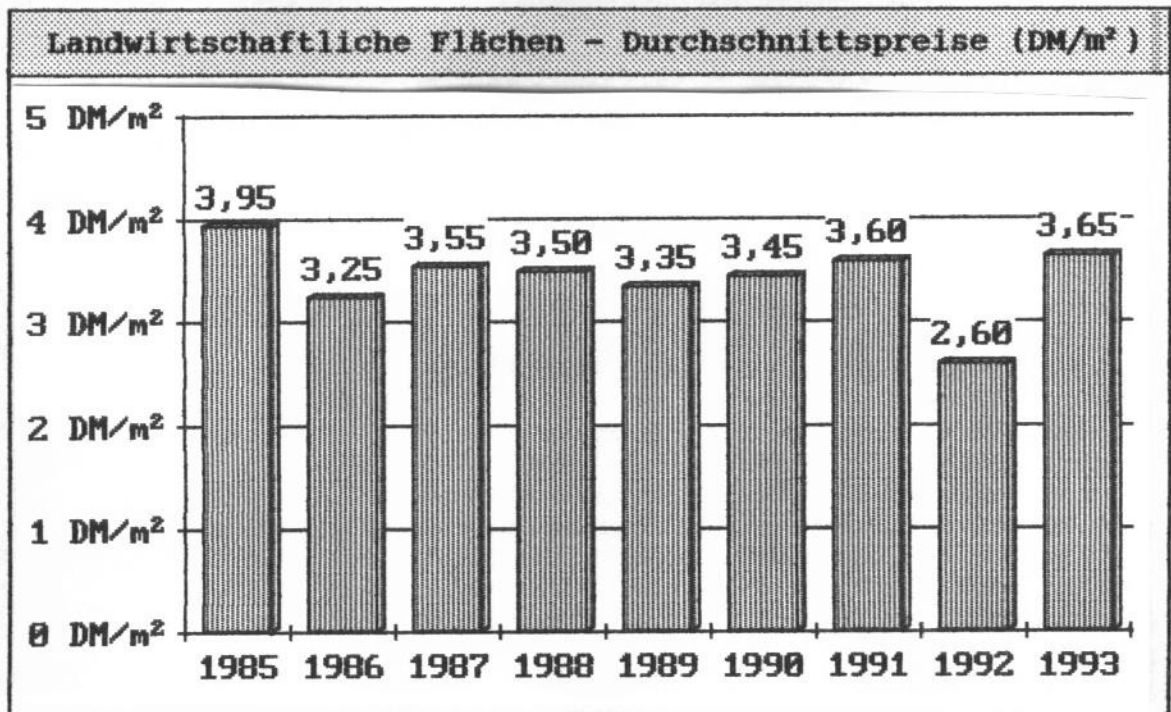


4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

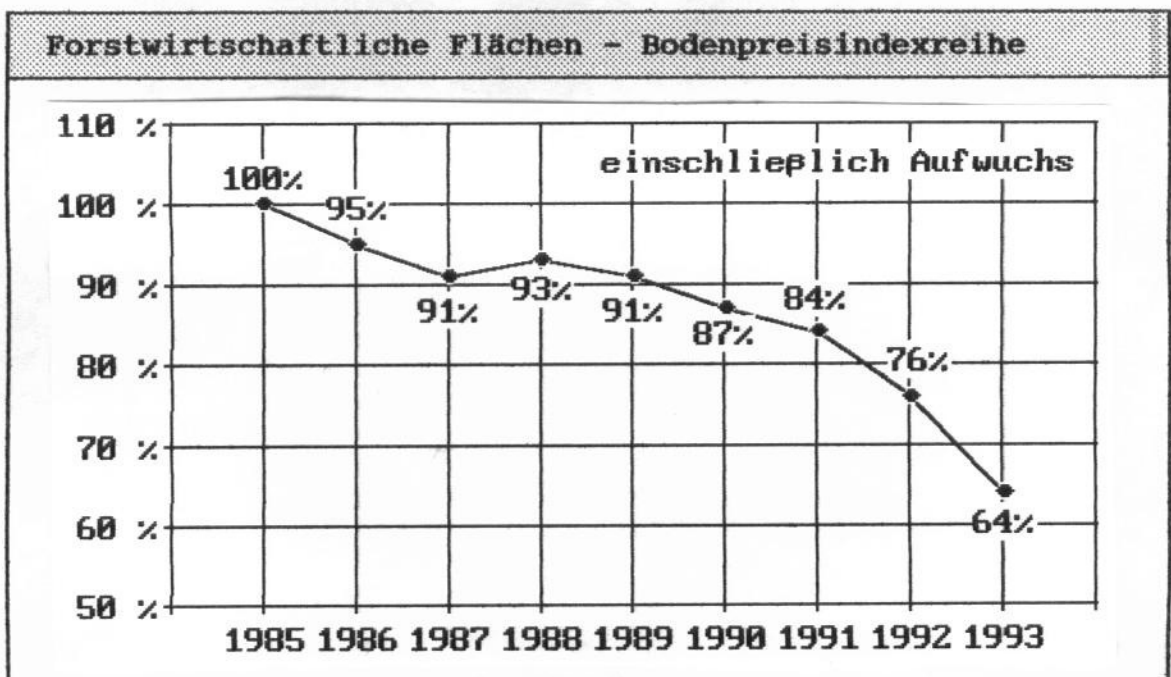
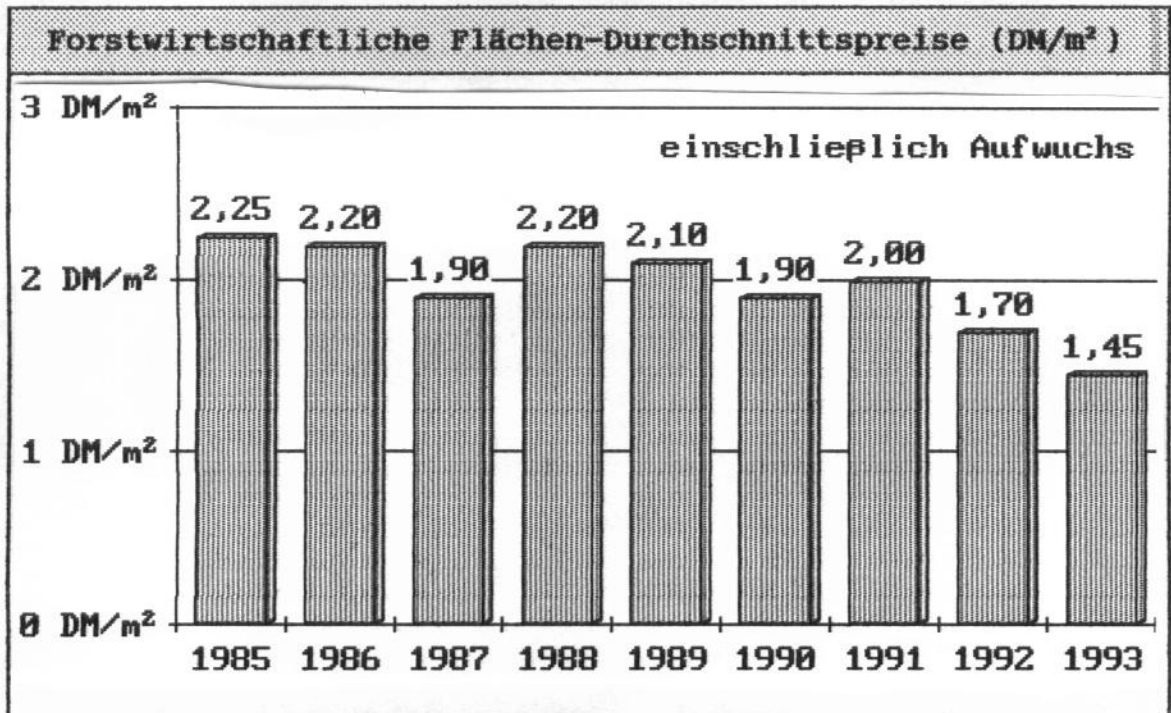
Zur Auswertung konnten 12 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis von 3,65 DM/m² (Preisspanne 3,00 - 4,40 DM/m²). Schwankungen der Bodenpreise können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren. Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.



Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 9 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 1,45 DM/m² (Preisspanne 1,00 - 2,00 DM/m²). Die Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind vermutlich durch die niedrigen Holzpreise gefallen.

Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.

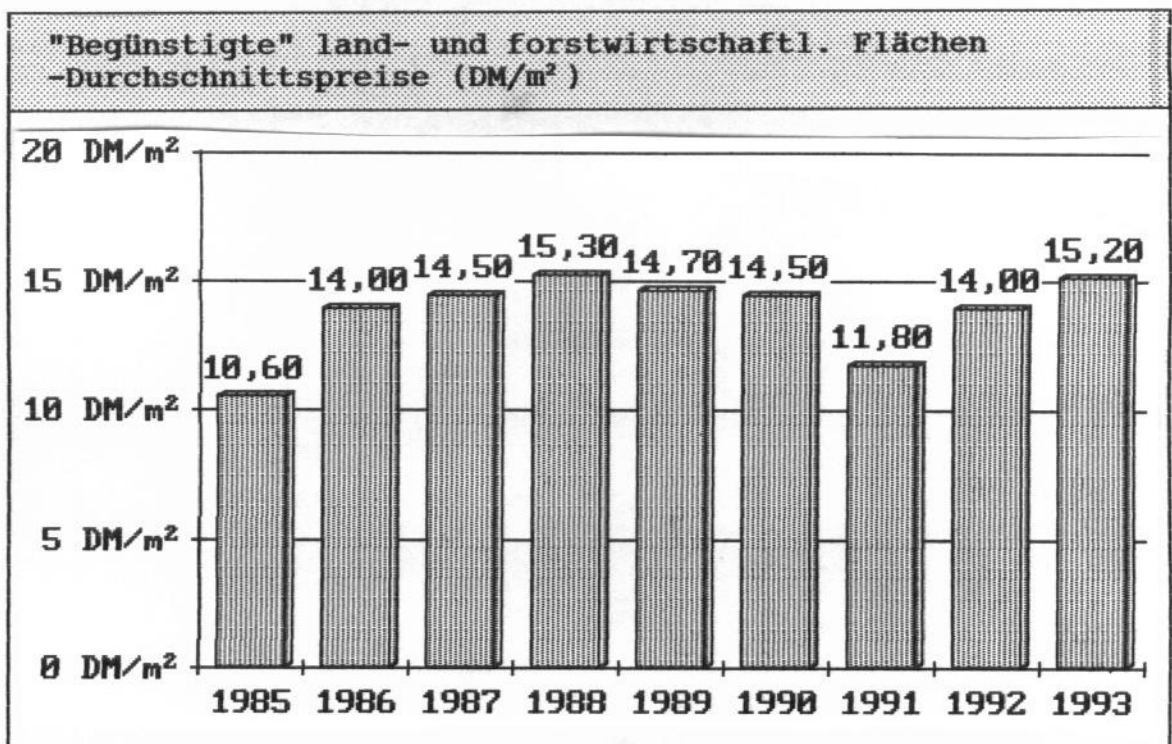


"Begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 12 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 15,20 DM/m², der gegenüber 1992 um 9 % gestiegen ist.

Die Bodenpreise für "begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen in einer Preisspanne von 9,50 - 20,00 DM/m².



5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke

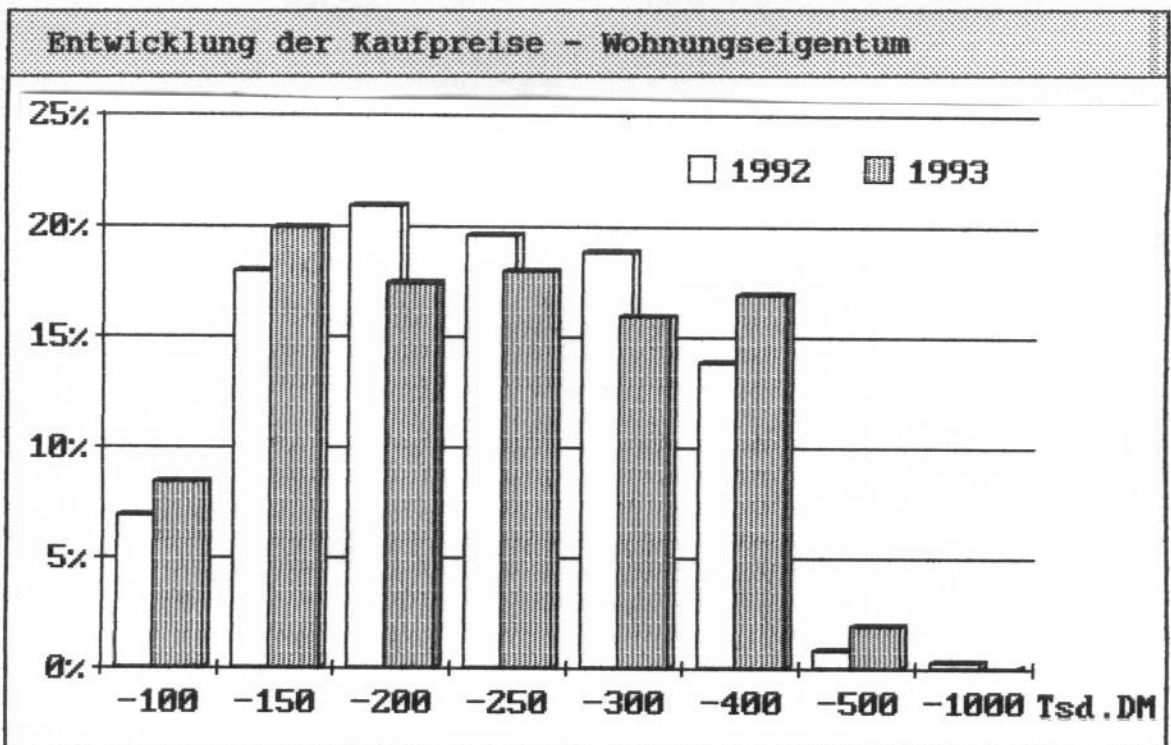
Der Teilmarkt -bebaute Grundstücke- wird in den folgenden Objektarten analysiert:

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

5.1 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum ist der Teilmarkt mit den größten Umsätzen. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug 1.218 und ist um ca. 39 % gestiegen. Der Geldumsatz mit insgesamt 245,8 Mio.DM ist gegenüber 1992 um ca. 39 % höher.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 222.000 DM (Preisspanne 150.000-300.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % gestiegen.

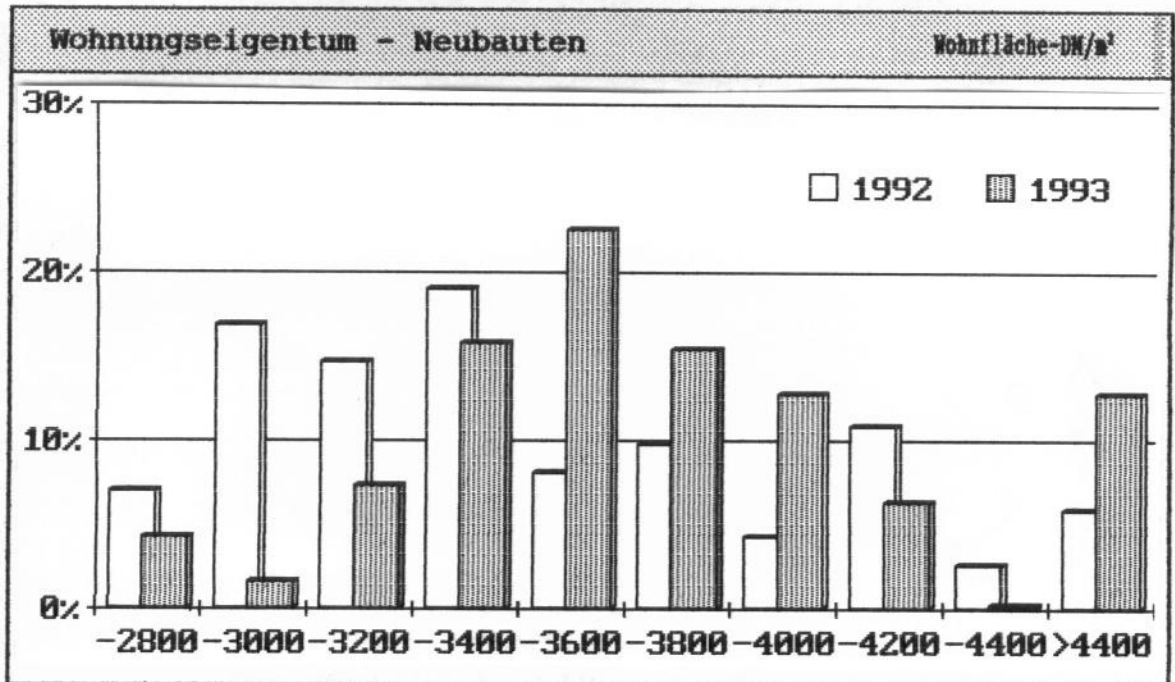


Wohnungseigentum (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (Tsd. DM)	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
bis 100	43 %	17 %	17 %	9 %	8 %	7 %	8 %
100 - 200	43 %	57 %	55 %	49 %	42 %	39 %	38 %
200 - 300	13 %	22 %	25 %	34 %	42 %	39 %	34 %
300 - 400	1 %	3 %	3 %	7 %	6 %	14 %	18 %
400 - 500	0 %	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %	2 %
500 - 1.000	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %

Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise für Neubauten (DM/m²-Wohnfläche) um ca. 10 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 3.600 DM/m²-Wohnfläche.

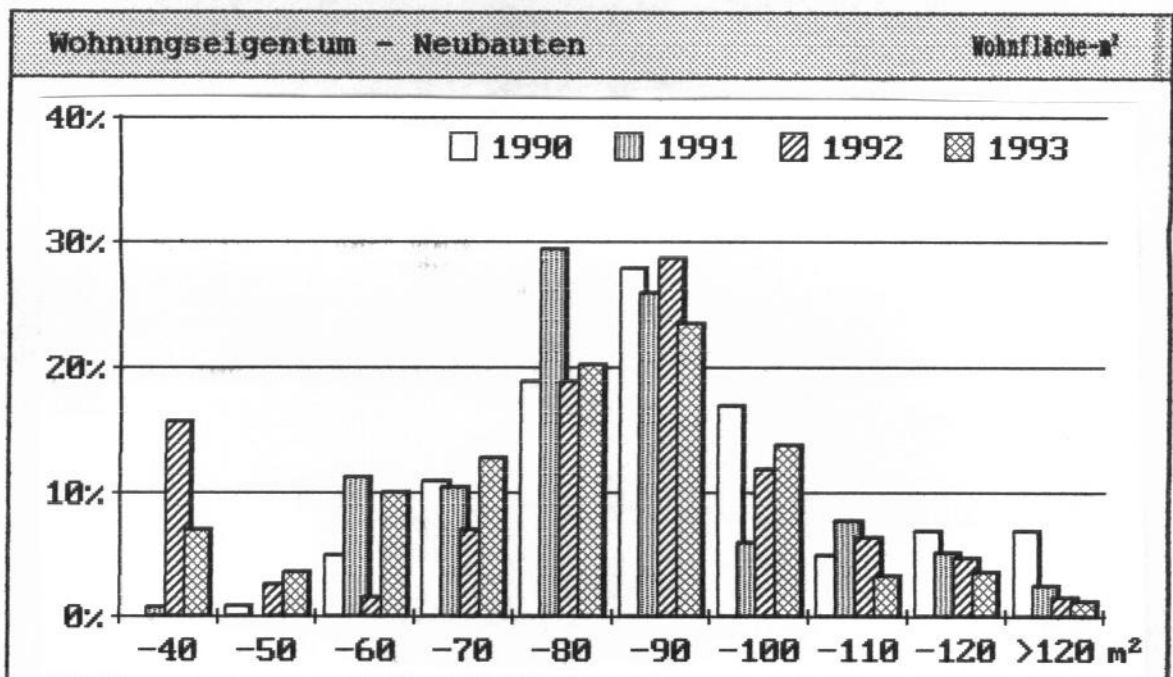
Aus der nachfolgenden Graphik ist ersichtlich, daß ca. 2/3 aller Kauffälle in der Preisspanne zwischen 3.200-4.000 DM/m²-Wohnfläche liegen.



Der durchschnittliche Kaufpreis für Apartments (Wohnungsgrößen 25-40 m²) beträgt 4.510 DM/m²-Wohnfläche.

Eigentumswohnungen, die zur Vermietung vorgesehen oder vermietet sind, wurden ca. 10 % niedriger veräußert als eigen genutzte Wohnungen.

Neubauten wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 - 90 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche beträgt 80 m² - ohne Apartments - (1992: 84 m²).



5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

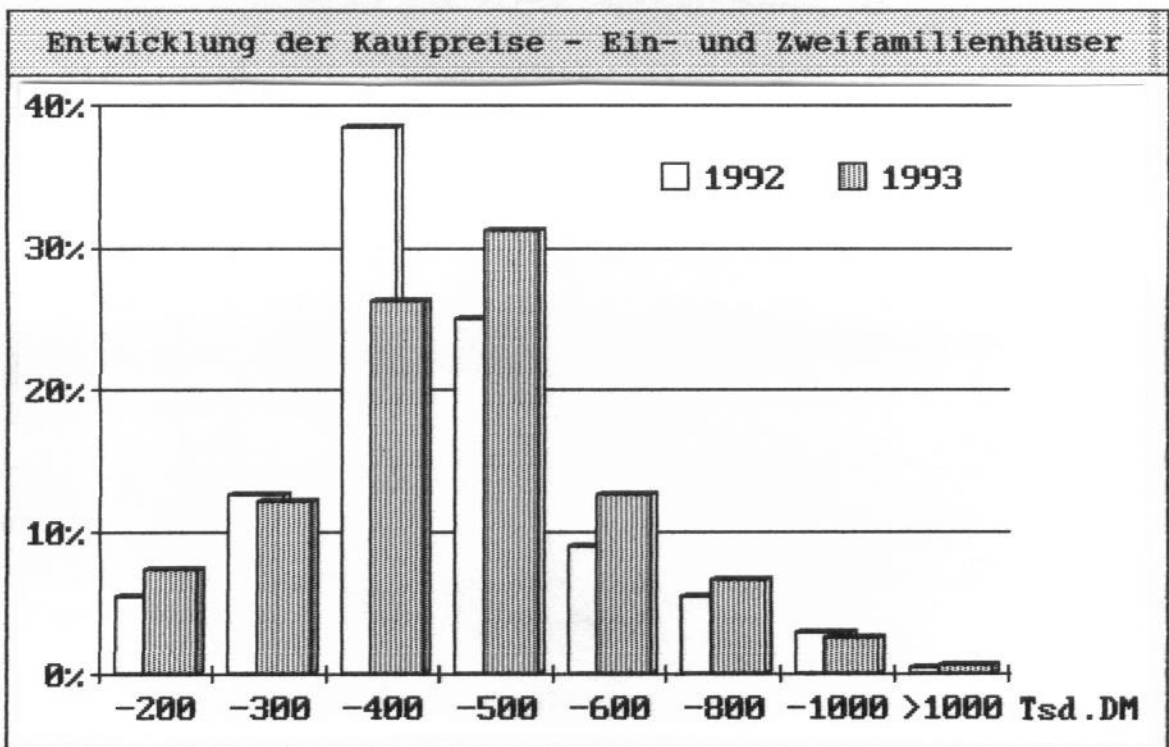
Die Anzahl der Kaufverträge (418) ist um ca. 15 %, und der Geldumsatz (178,8 Mio.DM) ist gegenüber 1992 um ca. 19 % gestiegen.

Der durchschnittliche Objektprice beträgt ca. 425.000 DM (Preisspanne 290.000 - 540.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gestiegen.

Durchschnittlicher Preis für Kaufobjekte (Neubauten):

- freistehende Einfamilienhäuser 470.000 DM
(Steigerung gegenüber dem Vorjahr ca. 11 %)
- Reihenhäuser 415.000 DM
(Steigerung gegenüber dem Vorjahr ca. 8 %)

Der durchschnittliche Kaufpreis (DM/m²-Wohnfläche) für Reihenhäuser bei Grundstücksgrößen zwischen 200 und 400 m² und Wohnungsgrößen von ca. 110-120 m² beträgt 3.700 DM/m², einschl. Garage, Carport (Preisspanne 3.200-4.200 DM/m²).



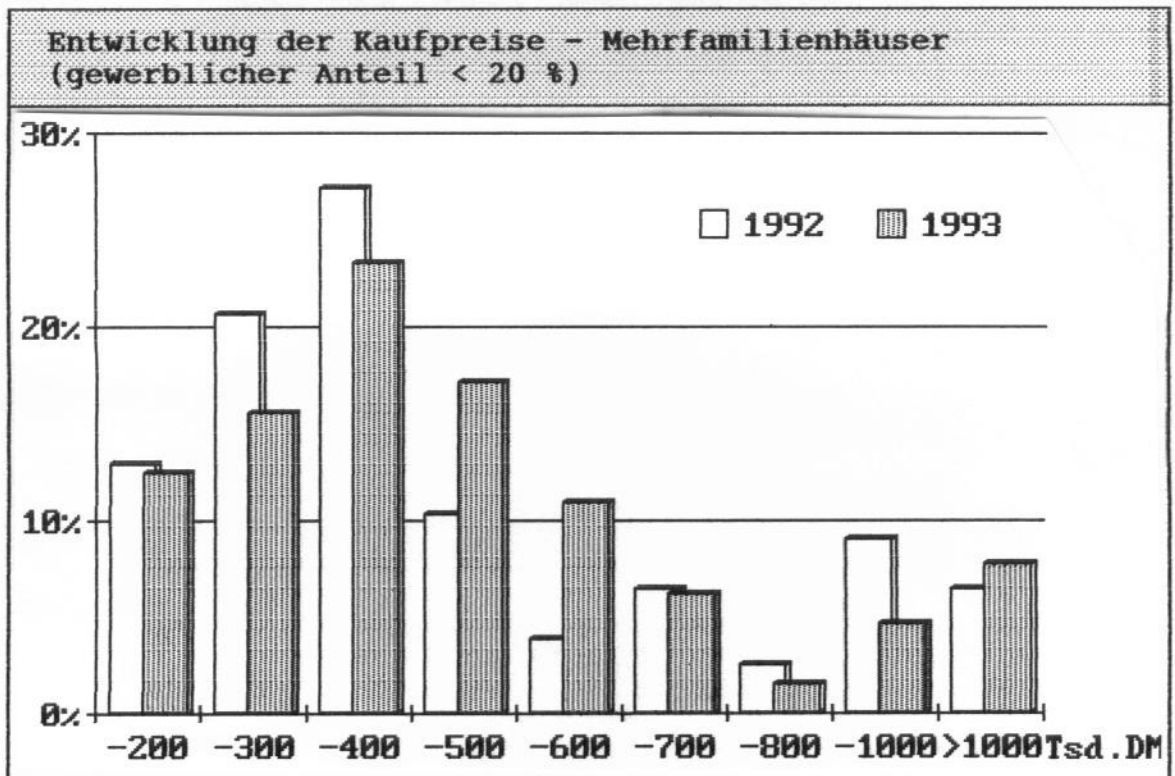
Ein- und Zweifamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)

Kaufpreise (Tsd. DM)	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
bis 100	4 %	5 %	1 %	2 %	1 %	1 %	1 %
100 - 200	16 %	15 %	10 %	9 %	7 %	5 %	6 %
200 - 300	42 %	37 %	34 %	24 %	21 %	13 %	12 %
300 - 400	28 %	31 %	38 %	42 %	40 %	38 %	26 %
400 - 500	7 %	7 %	9 %	12 %	16 %	25 %	32 %
500 - 1.000	3 %	5 %	8 %	10 %	14 %	17 %	22 %
über 1.000	-	-	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %

5.3 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge (112) ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 27 % und der Geldumsatz (66,0 Mio.DM) gegenüber 1992 um ca. 45 % gestiegen.

Der durchschnittliche Objektpreis für Mehrfamilienhäuser (64 Kauffälle) mit einem gewerblichen Anteil < 20 % beträgt ca. 535.000 DM (Preisspanne 250.000 - 650.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % gestiegen.



**Mehrfamilienhäuser (Kaufpreisschwerpunkte)
(gewerblicher Anteil < 20 %)**

Kaufpreise (Tsd. DM)	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
bis 100	7 %	4 %	6 %	- %	2 %	1 %	- %
100 - 200	21 %	18 %	10 %	8 %	10 %	12 %	13 %
200 - 300	19 %	20 %	22 %	26 %	21 %	21 %	16 %
300 - 400	20 %	21 %	25 %	24 %	22 %	28 %	23 %
400 - 500	7 %	15 %	9 %	18 %	21 %	10 %	17 %
500 - 1.000	24 %	21 %	19 %	20 %	22 %	22 %	23 %
über 1.000	2 %	1 %	9 %	4 %	2 %	6 %	8 %

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 (Gutachterschlußverordnung 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 1994 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 - 1993**
- **Vergleichsfaktoren - 1993**
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).

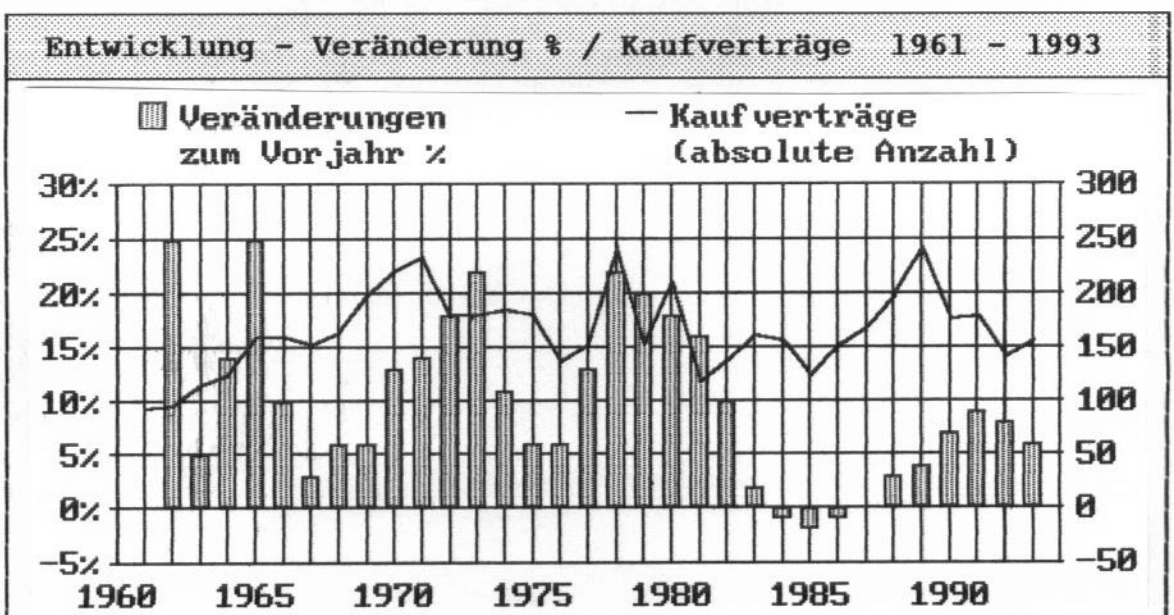
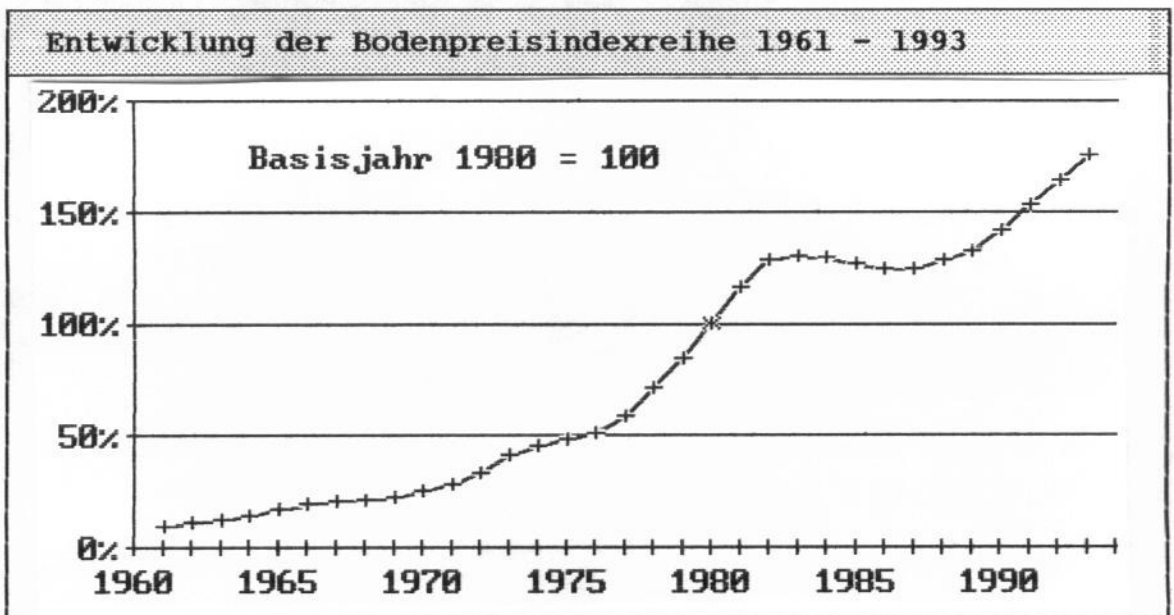
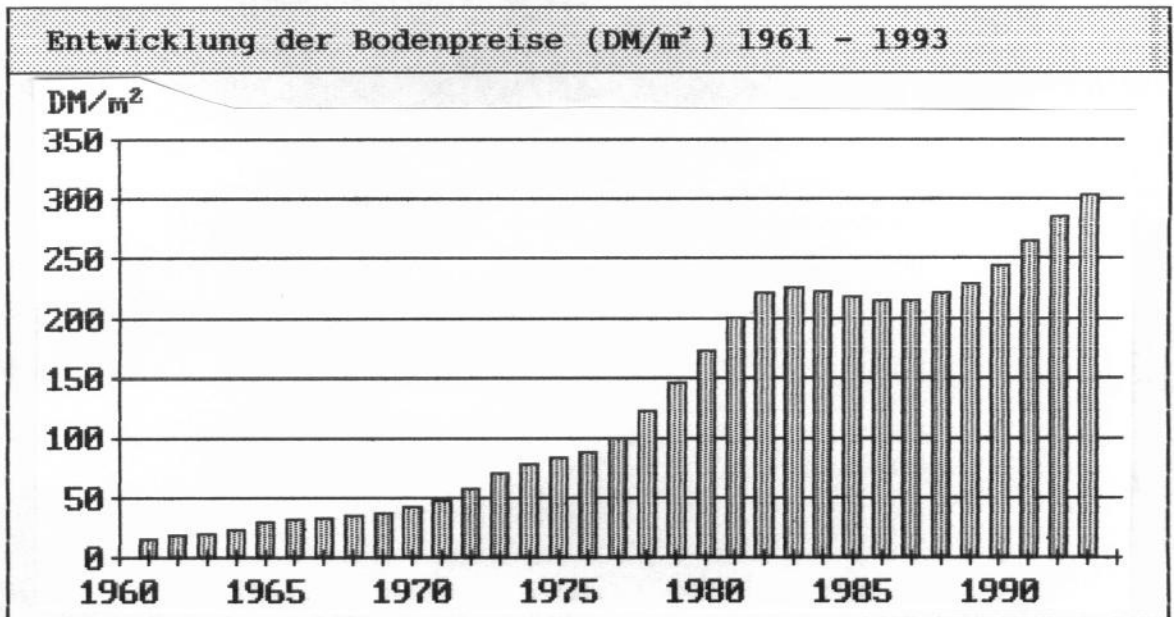
$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres } i = \frac{BW_{i-1} + 2BW_i + BW_{i+1}}{4 BW_0} \times 100$$

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-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	266 DM/m ²	153	+ 9	178
1992	286 DM/m ²	164	+ 8	140
1993	304 DM/m ²	175	+ 6	156



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 * - 1993				Ennepe-Ruhr-Kreis
Art des Objektes	Baujahrsgruppe / Lage	Liegenschaftszinssatz Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1974	4,00 %	3,00- 5,00%	17
	1975-1993	3,00 %	2,50- 3,50%	15
Dreifamilienhäuser	1950-1974	[4,50 %]	3,00- 6,00%	7
Wohnungseigentum	1950-1993	4,00 %	3,75- 4,25%	132
Mehrfamilienhäuser, gewerbl. Anteil < 20 %	bis 1949	[5,00 %]	2,50- 7,50%	5
	1950-1974	5,50 %	4,00- 7,00%	10
Gemischt gen. Häuser, gewerbl. Anteil < 80 %	1950-1974	[6,00 %]	4,00- 8,00%	8
Geschäfts- / Büroobjekte (Teileigentum)	mittlere Lage	[6,00 %]	5,00- 7,00%	8
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[8,50 %]	6,50-10,50%	6

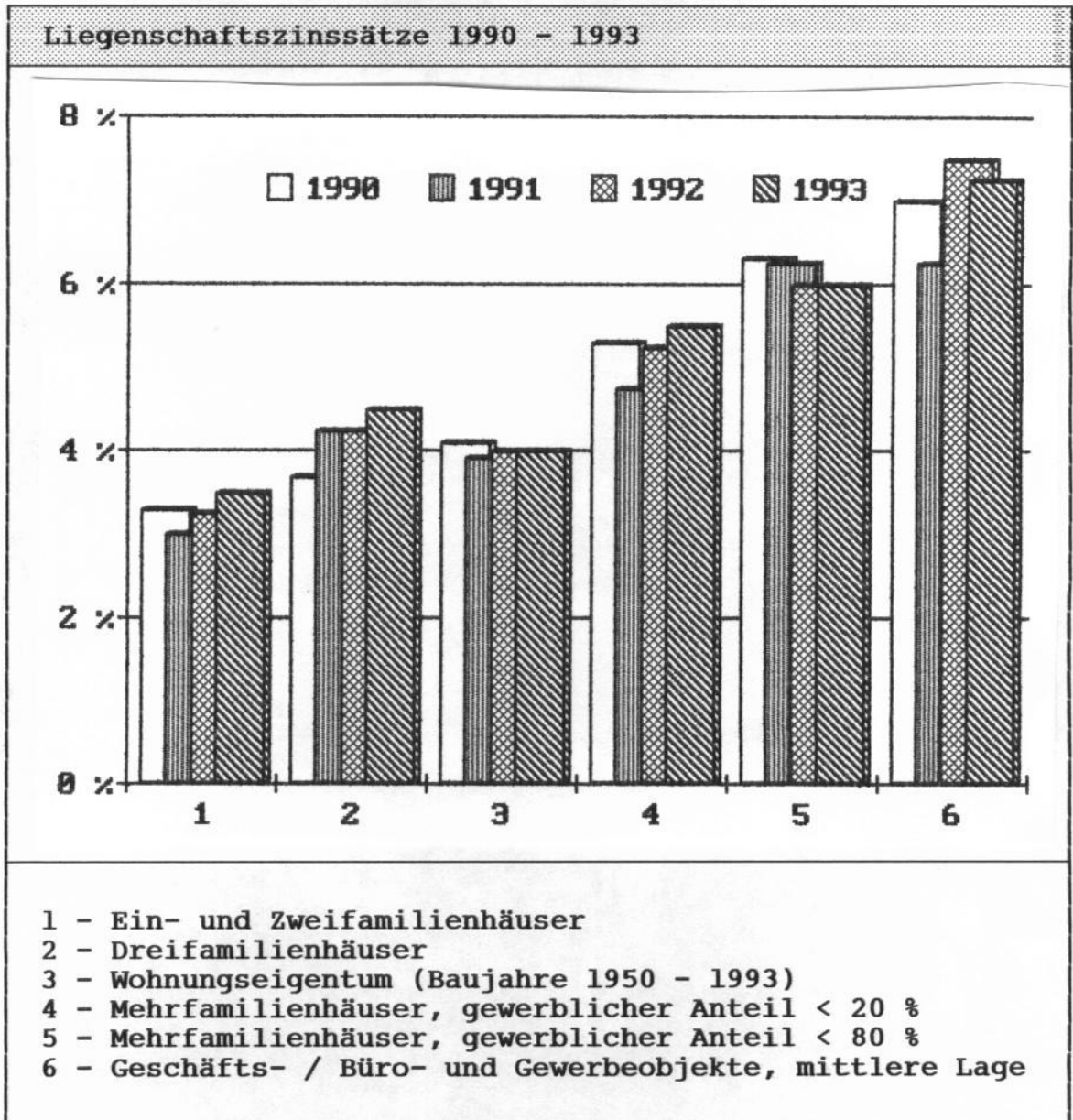
[statistisch nicht abgesichert]

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

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

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 Berichtsjahres 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 lag nur eine geringe Anzahl von Kaufpreisen von Weiterveräußerungen bzw. Umwandlungen vor.

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- 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 - 1993			Ennepe-Ruhr-Kreis
Baujahrsklassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauensbereich 95 %	Anzahl der Kaufverträge
1966-1970	2.300 DM/m ²	2.190-2.410	38
1971-1977	2.390 DM/m ²	2.320-2.460	132
1978-1982	2.710 DM/m ²	2.610-2.810	60
1983-1987	2.740 DM/m ²	2.620-2.860	67
1988-1992	3.210 DM/m ²	2.960-3.460	18
Neubauten 1993	3.600 DM/m²	3.550-3.650	228
Neubauten 1993 Appartements (durchschnittl. Wohnungsgröße 30 m²)	4.510 DM/m²	4.490-4.530	18

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 31.12.1993) 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 31.12.1993
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	240 DM/m ²	200 DM/m ²	
Ennepetal	240 DM/m ²	180 DM/m ²	
- Büttenberg	230 DM/m ²		
- Rüggeberg	230 DM/m ²	190 DM/m ²	
Gevelsberg	280 DM/m ²	220 DM/m ²	110 DM/m ²
- Berge		220 DM/m ²	
- Silschede		240 DM/m ²	
Hattingen	360 DM/m ²	270 DM/m ²	200 DM/m ²
- Baak		260 DM/m ²	
- Blankenstein		290 DM/m ²	
- Niederwenigern		280 DM/m ²	
Herdecke	270 DM/m ²	240 DM/m ²	
- Ende		270 DM/m ²	
- Ahlenberg	340 DM/m ²		
Schwelm	300 DM/m ²	260 DM/m ²	180 DM/m ²
Sprockhövel			
- Haßlinghausen	300 DM/m ²	260 DM/m ²	
- Hiddinghausen		230 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	340 DM/m ²	260 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter		280 DM/m ²	
- Grundschoßtel/ Volmarstein	280 DM/m ²	250 DM/m ²	
- Wengern	290 DM/m ²	250 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

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

Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau		Stand 31.12.1993
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Wohnlage	
Ennepetal	170 DM/m ²	
Gevelsberg - Berge	180 DM/m ² 190 DM/m ²	
Hattingen	250 DM/m ²	
Herdecke - Ende	230 DM/m ² 250 DM/m ²	
Schwelm	220 DM/m ²	
Wetter - Alt Wetter	240 DM/m ²	
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke		

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

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1993
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Lage	
Breckerfeld	60 DM/m ²	
Ennepetal	70 DM/m ²	
Gevelsberg	70 DM/m ²	
Hattingen	70 DM/m ²	
Herdecke	70 DM/m ²	
Schwelm	70 DM/m ²	
Sprockhövel - Haßlinghausen - Niedersprockhövel	70 DM/m ² 70 DM/m ²	
Wetter	70 DM/m ²	
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke		