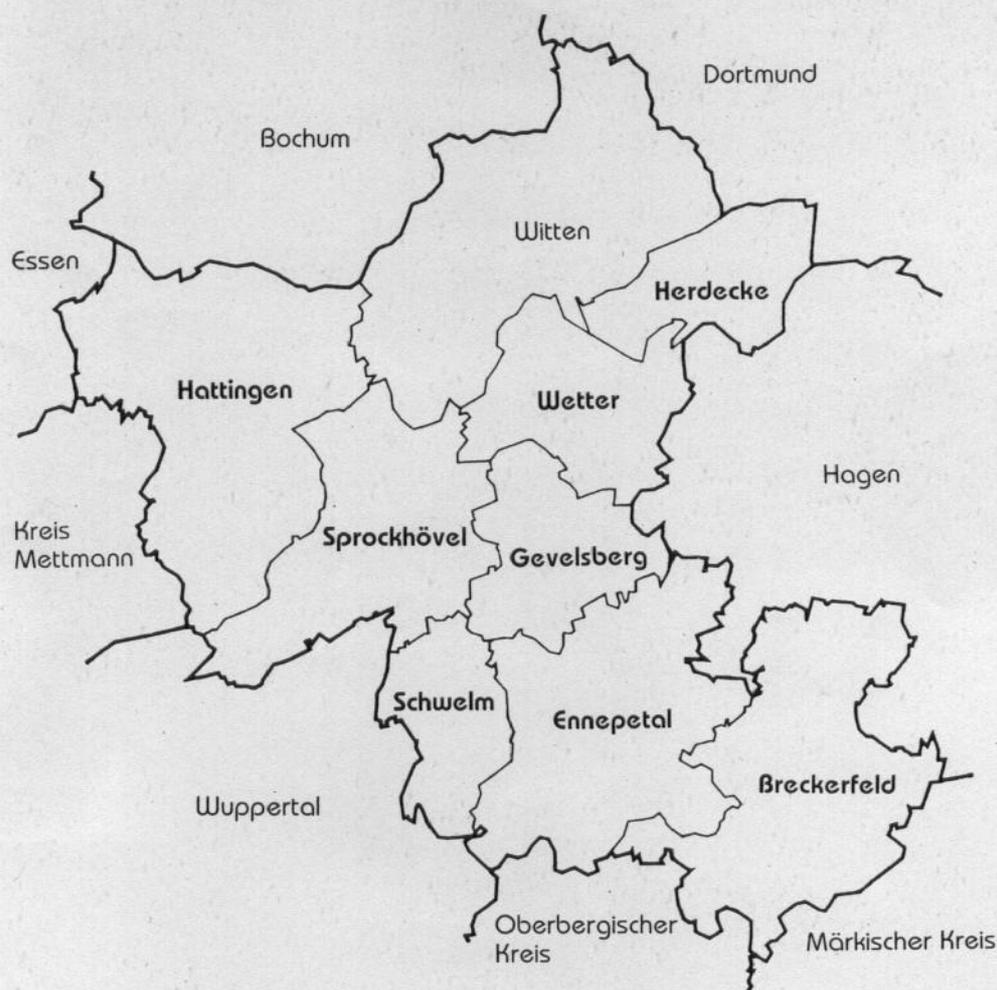




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis



Grundstücksmarktbericht
Ennepe-Ruhr-Kreis

1994

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

April 1995

Grundstücksmarktbericht 1994
Übersicht über den Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle:

Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Postfach 420, 58317 Schwelm

Telefon: 0 23 36 / 93 24 00
Telefax: 0 23 36 / 93 25 76

Gebühr: 30 DM

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Grundstücksmarkt 1994 Zahlen, Daten, Fakten im Überblick	4
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes	5
3.1 Einflußfaktoren	5
3.2 Grundstücksverkehr - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz -	7
4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke	11
4.1 Baureifes Land - Wohnbauflächen-individuelle Bauweise ...	11
4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen-Geschoßwohnungsbau	19
4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen	20
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	21
5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke	24
5.1 Wohnungs- und Teileigentum	24
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
5.3 Mehrfamilienhäuser	29
6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	30
6.1 Bodenpreisindexreihen	30
6.2 Liegenschaftszinssätze	33
6.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	35
7. Übersicht über die Bodenrichtwerte	36
7.1 Baureifes Land - Wohnbauflächen-individuelle Bauweise ...	37
7.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen-Geschoßwohnungsbau	38
7.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen	38
Übersichtskarte - Gebietstypische Bodenwerte -	39

1. Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht stellt die Entwicklung des Grundstücksmarktes (Anzahl der Kaufverträge, Geldumsatz, Flächenumsatz und Preisentwicklung) dar und gibt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für das Jahr 1994 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 Enteignungsbeschluß, den Grenzregelungsbeschluß 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 am 30.06.1994 km ²	Einwohner * Anzahl je km ²	Wohn- flächen km ²	Gemischte Nutzung km ²	Gewerbe/ Industrie km ²	Land-/ Forstw. km ²	
Breckerfeld	58,68	8.843	151	1,2	0,1	0,2	53,0
Ennepetal	57,41	34.304	598	4,2	0,3	1,4	45,5
Gevelsberg	26,28	33.722	1.283	3,6	0,3	1,1	16,1
Hattingen	71,39	58.342	817	6,0	0,4	2,2	51,9
Herdecke	22,40	26.432	1.180	3,5	0,2	0,3	14,0
Schwelm	20,50	30.886	1.507	3,0	0,3	1,0	12,1
Sprockhövel	47,77	25.274	529	4,2	0,3	0,8	35,6
Wetter (Ruhr)	31,47	29.405	934	3,3	0,2	1,2	21,2
(Witten)	72,37	105.494	1.458	10,2	1,0	3,0	41,3)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,27	352.702	864	39,2	3,1	11,2	290,7

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

2. Grundstücksmarkt 1994 Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Anzahl der Kauffälle und das Geldumsatzvolumen sind gefallen, während die Entwicklung der Grundstückspreise in den einzelnen Teilmärkten weiterhin steigend ist; nur die Preise für Mehrfamilienhäuser weisen eine fallende Tendenz auf.

Grundstücksmarkt 1994 Ennepe-Ruhr-Kreis

<u>Teilmarkt - unbebaute Grundstücke</u>			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne *	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
- Wohnbauflächen, individuelle Bauweise, erschließungsbeitragsfrei	348 DM/m ²	(240-460 DM/m ²)	steigend
- Wohnbauflächen Geschoßwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	332 DM/m ²	(250-460 DM/m ²)	steigend
- gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	82 DM/m ²	(45-100 DM/m ²)	steigend
Landwirtschaftl. Flächen	3,85 DM/m ²	(2,80- 5,80 DM/m ²)	leicht steigend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	2,15 DM/m ²	(1,90- 2,60 DM/m ²)	steigend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	18,90 DM/m ²	(10,00-27,00 DM/m ²)	steigend

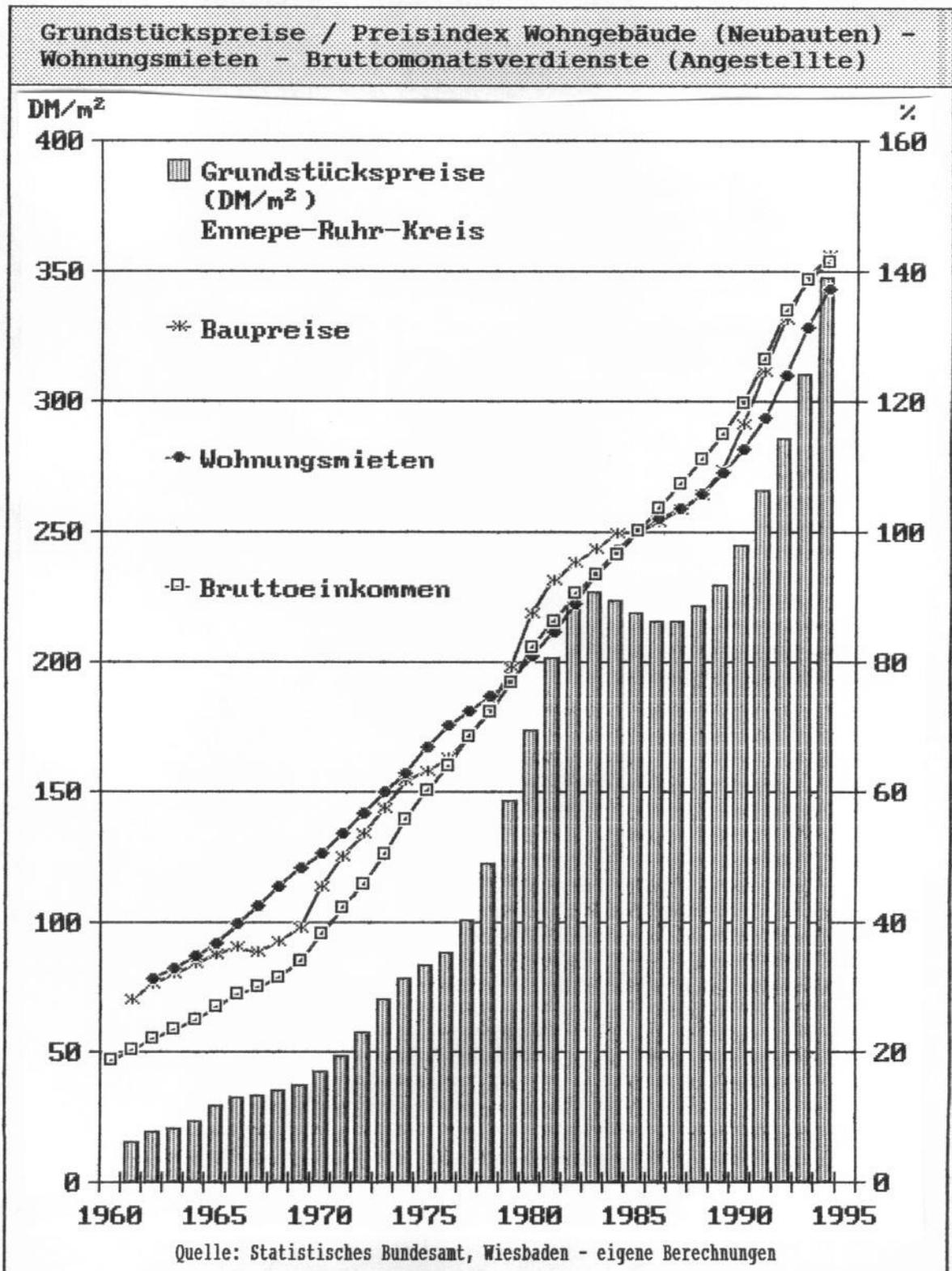
<u>Teilmarkt - bebaute Grundstücke</u>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum	237.000 DM	(200-400 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten	3.860 DM/m ²	(3.600-4.200 DM/m ²)	steigend
- Weiterveräußerung/Umwandlung	2.710 DM/m ²	(2.300-3.300 DM/m ²)	steigend
Ein- und Zweifamilienhäuser	480.000 DM	(320-600 Tsd. DM)	steigend
- Neubauten			
Ein- und Zweifamilienhäuser	550.000 DM	(465-655 Tsd. DM)	steigend
Reihenhäuser	455.000 DM	(410-490 Tsd. DM)	steigend
Mehrfamilienhäuser			
gewerblicher Anteil < 20 %	470.000 DM	(280-630 Tsd. DM)	fallend

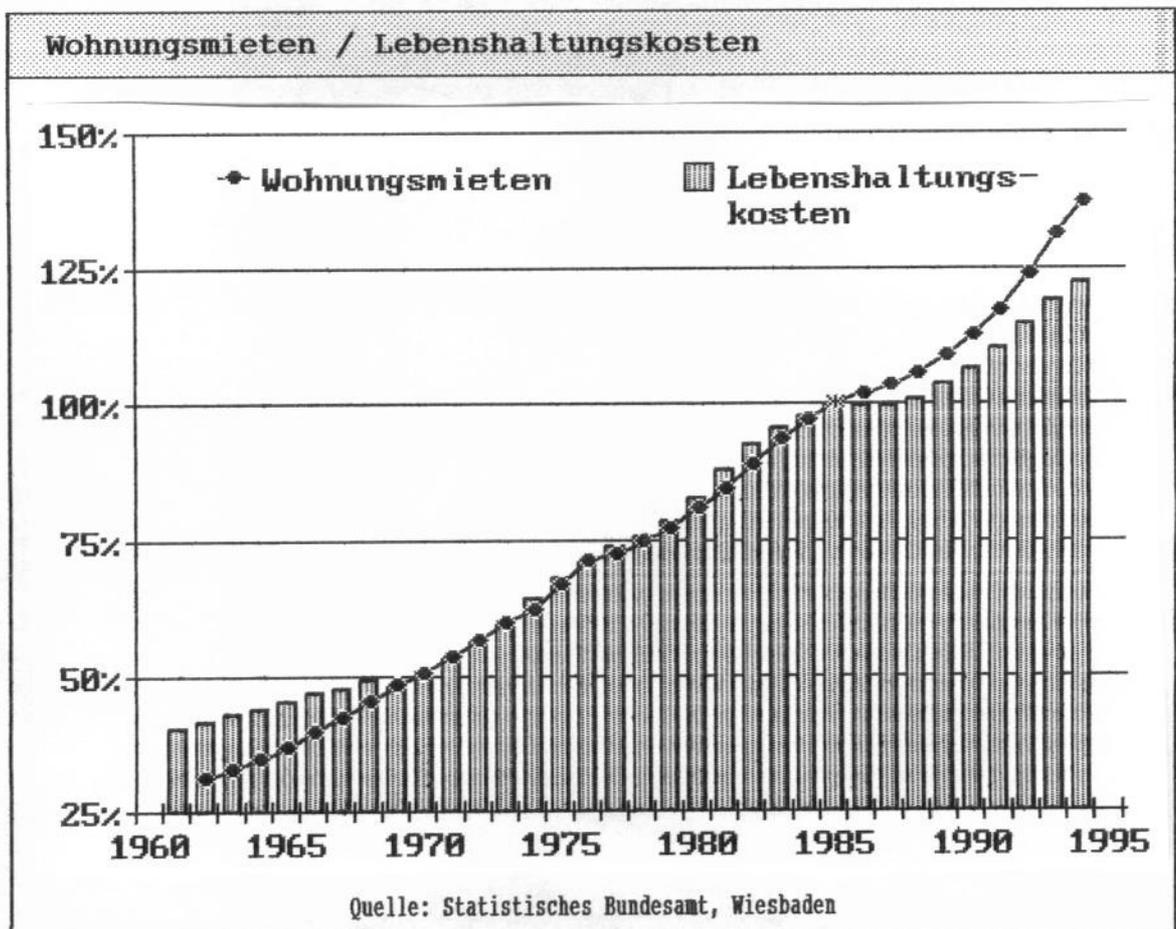
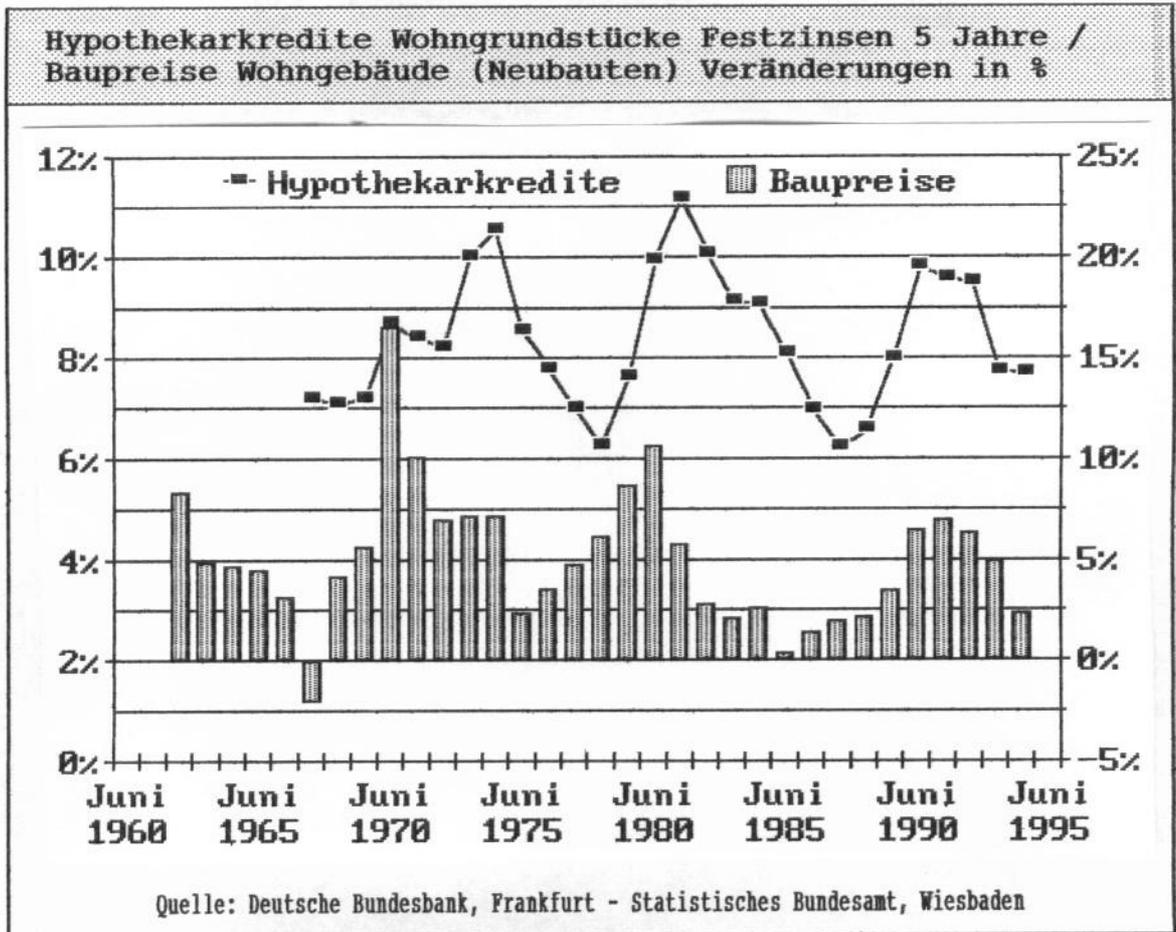
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

3. Entwicklung des Grundstücksmarktes

3.1 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.





**3.2 Grundstücksverkehr
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz -**

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1994 insgesamt

2.219 Kaufverträge
(1993: 2.592 Kaufverträge)

mit einem Geldumsatzvolumen von

529 Mio.DM
(1993: 632 Mio.DM)

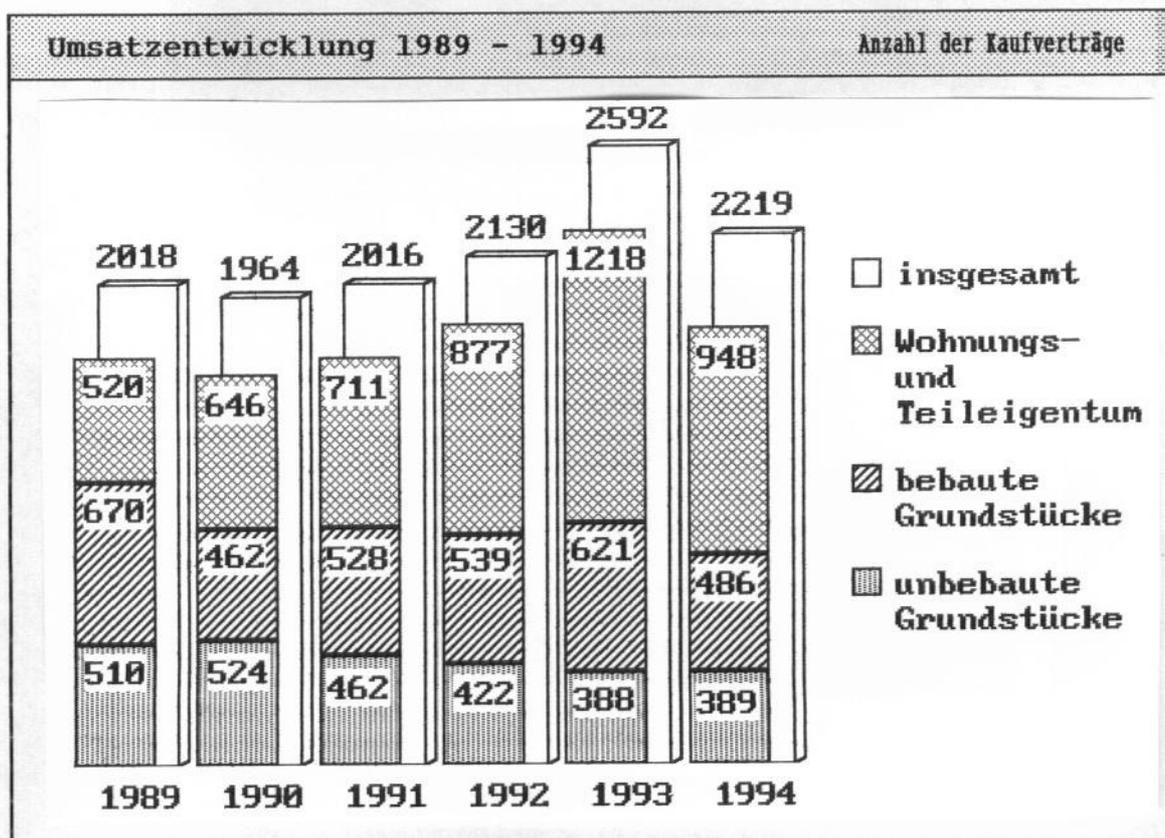
zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle um 14 % und das Geldumsatzvolumen um 16 % gefallen.

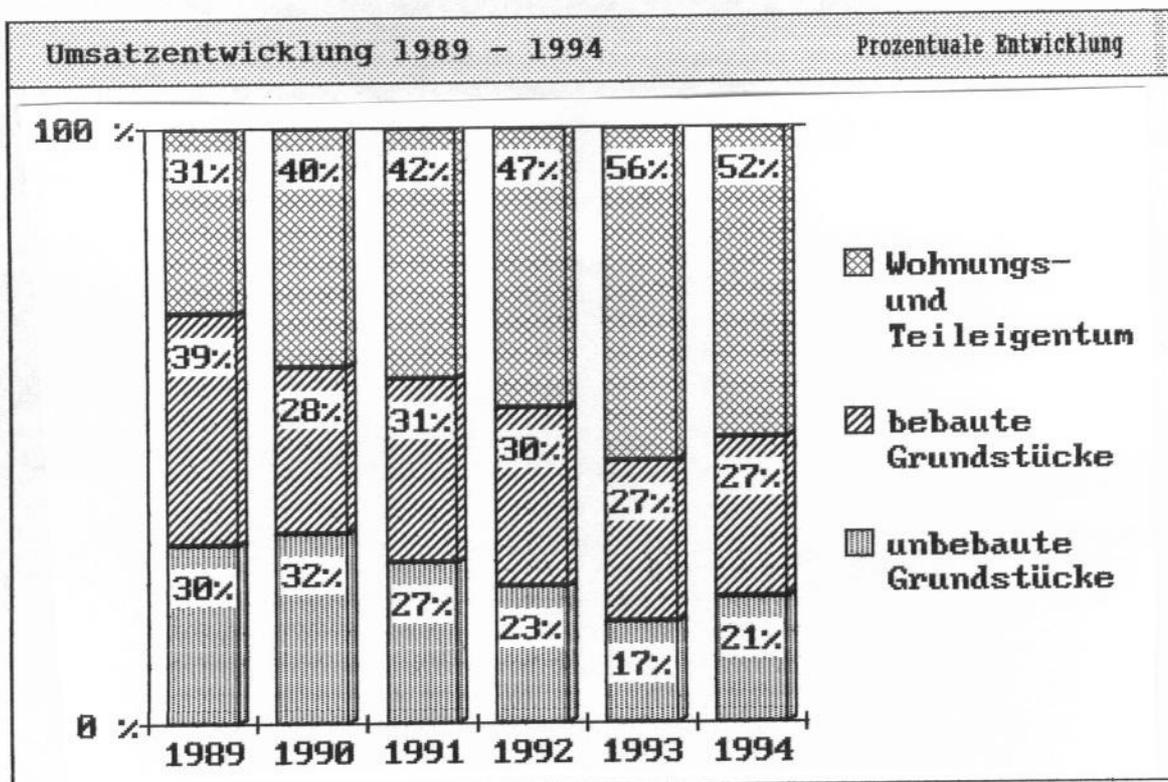
Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen (u.a. Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung) waren 396 Kaufverträge (1993 = 365) behaftet. Diese Kaufverträge sind im Geldumsatzvolumen nicht enthalten.

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

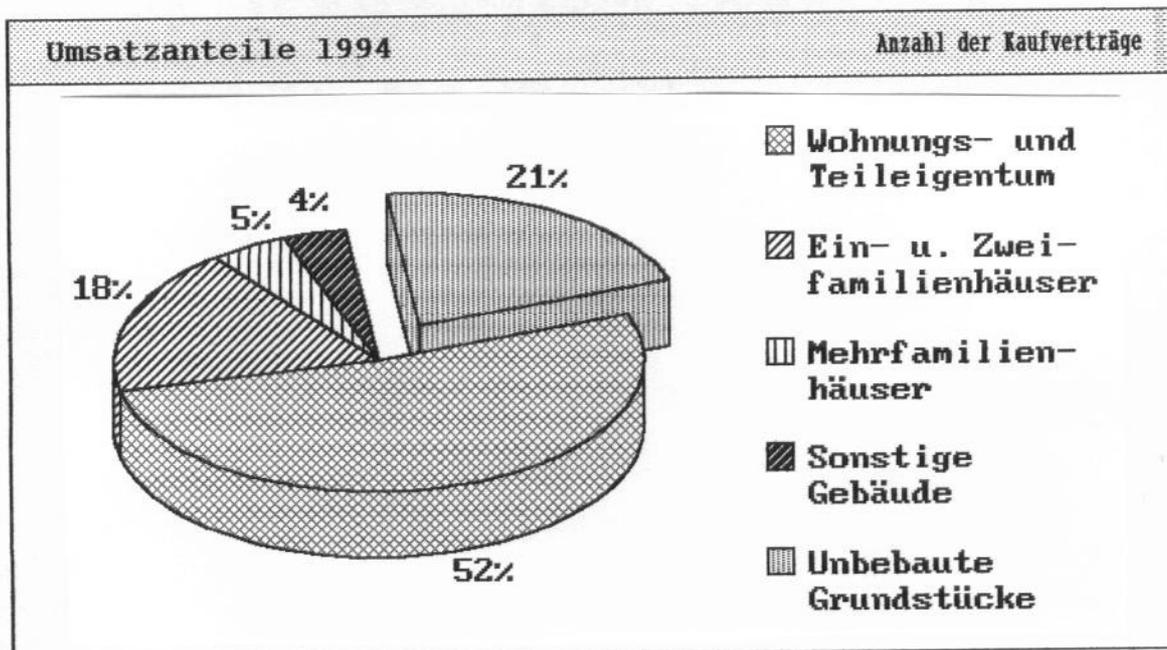
Die Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte (Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz) der letzten Jahre und die wertrelevanten Daten für das Jahr 1994 sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



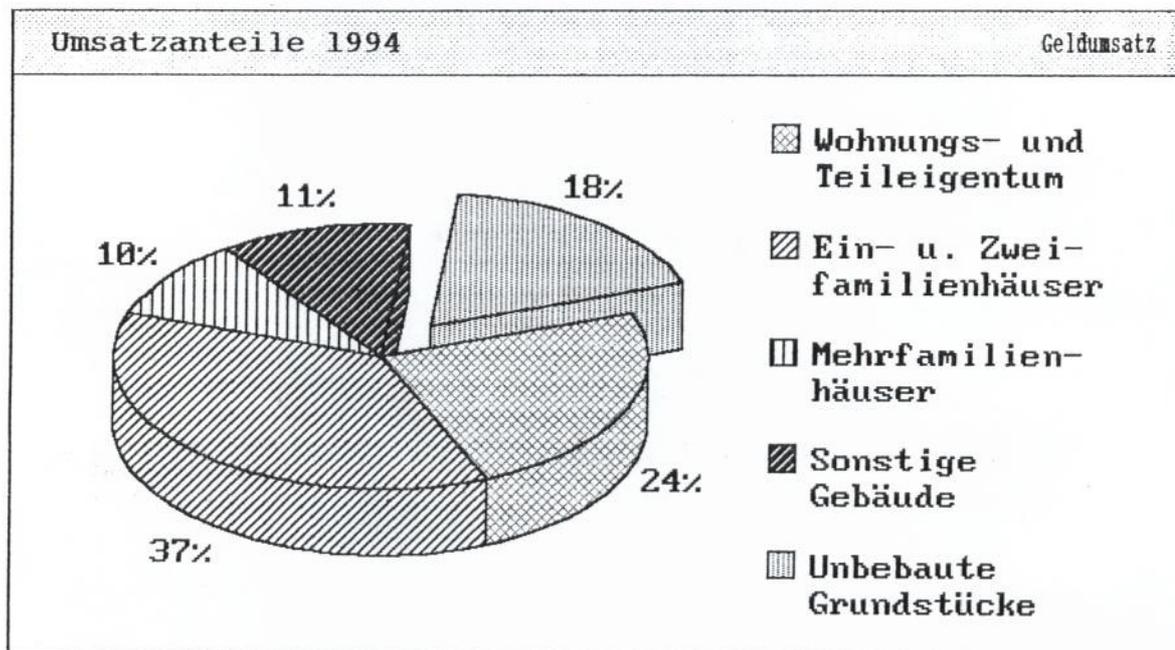
Die relativen Marktanteile von Wohnungs- und Teileigentum sind seit 1989 (1993 überdurchschnittlich) kontinuierlich angestiegen. Die relative Anzahl der Kauffälle der bebauten und unbebauten Grundstücke sind über diesen Zeitraum zurückgegangen.



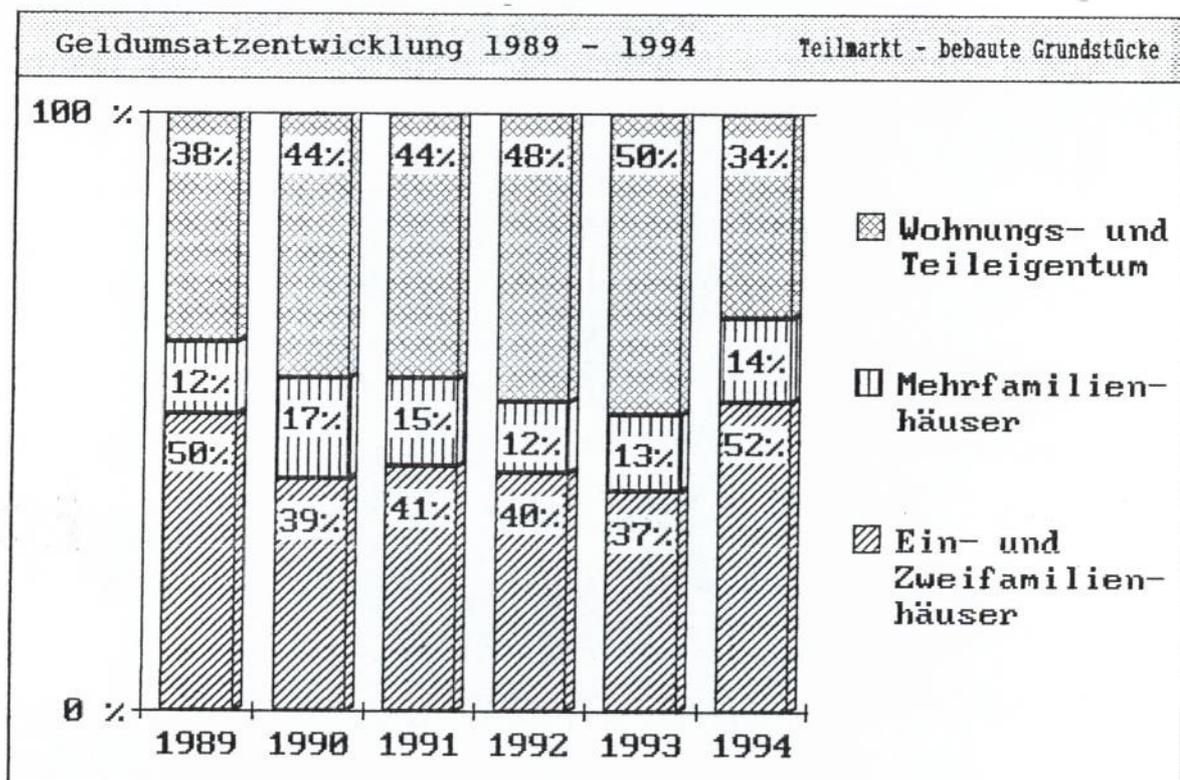
Aus der Abbildung - Umsatzanteile 1994 - ist ersichtlich, daß der Umsatzschwerpunkt (Anzahl der Kaufverträge) mit 79 % (1993 = 83 %) bei den bebauten Grundstücken liegt, während sich 21 % (1993 = 17 %) der Kaufverträge auf unbebaute Grundstücke beziehen.



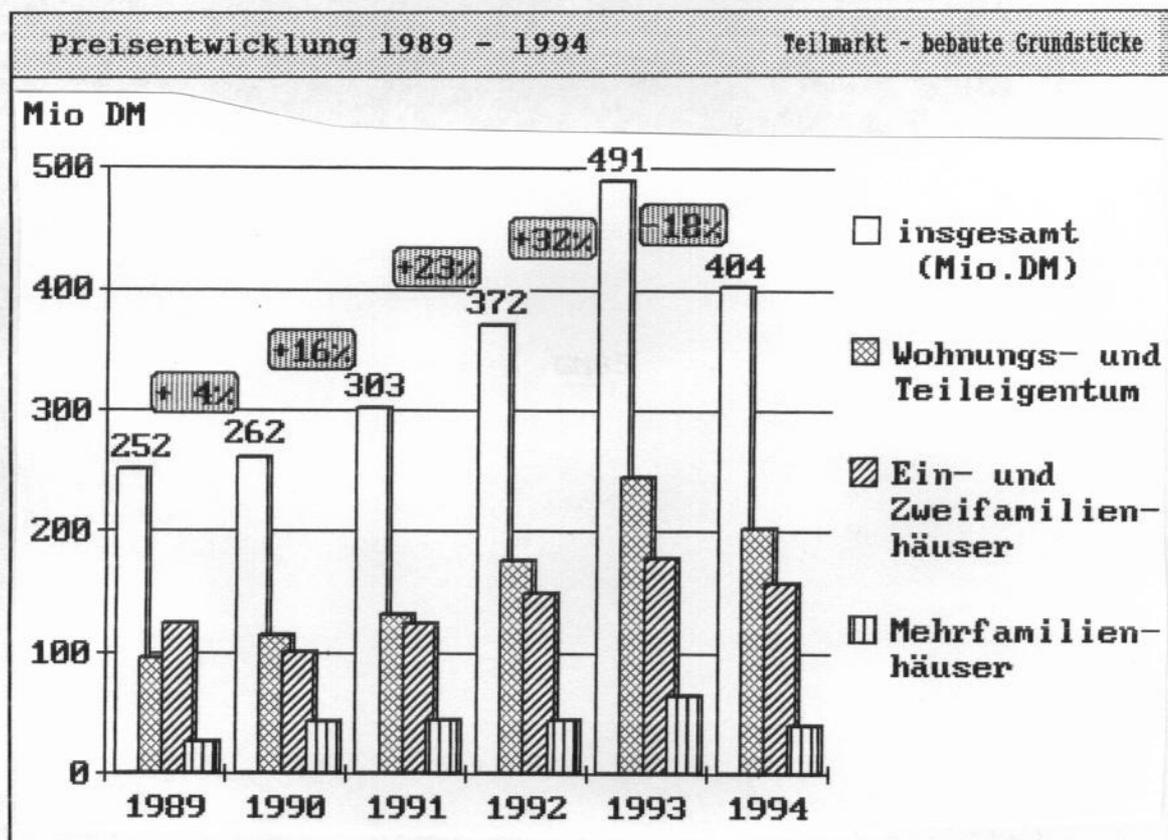
Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 82 % (1993 = 92 %) und der Geldumsatz der unbebauten Grundstücke 18 % (1993 = 8 %).



Die relative Geldumsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum ist 1994 erheblich zurückgegangen, während der relative Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich angestiegen ist. Der relative Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern ist konstant geblieben.



Der Geldumsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke ist von 1989 bis 1993 ständig gestiegen und ist 1994 deutlich gefallen (-18 %). Der Geldumsatzschwerpunkt 1994 liegt bei Wohnungs- und Teileigentum, während der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern leicht zurückgegangen ist.



Kaufverträge 1994 (Teilmärkte) Ennepe-Ruhr-Kreis

	Anzahl der Kaufverträge	Anteil %	Geldumsatz Mio.DM	Anteil %
Unbebaute Grundstücke				
- Bauland (Wohnen)	138	8 %	39,0	7 %
- Bauland (Gewerbe)	8	1 %	2,3	0 %
- Rohbauland	7	0 %	16,7	3 %
- Bauerwartungsland	2	0 %	2,2	1 %
- Land- u. forstw. Flächen	41	2 %	2,5	1 %
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	6	0 %	0,5	0 %
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	187	10 %	12,5	2 %
	<u>389</u>	<u>21 %</u>	<u>75,7</u>	<u>15 %</u>
Bebaute Grundstücke				
- Wohnungs- und Teileigentum	948	52 %	203,2	38 %
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	330	18 %	158,8	30 %
- Mehrfamilienhäuser	86	5 %	41,7	8 %
- Gewerbeobjekte	26	2 %	38,0	7 %
- Erbbaurechte	25	1 %	6,5	1 %
- Restliche Gebäude	19	1 %	5,0	1 %
	<u>1.434</u>	<u>79 %</u>	<u>453,2</u>	<u>85 %</u>
	<u>1.823</u>	<u>100 %</u>	<u>528,9</u>	<u>100 %</u>

4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke

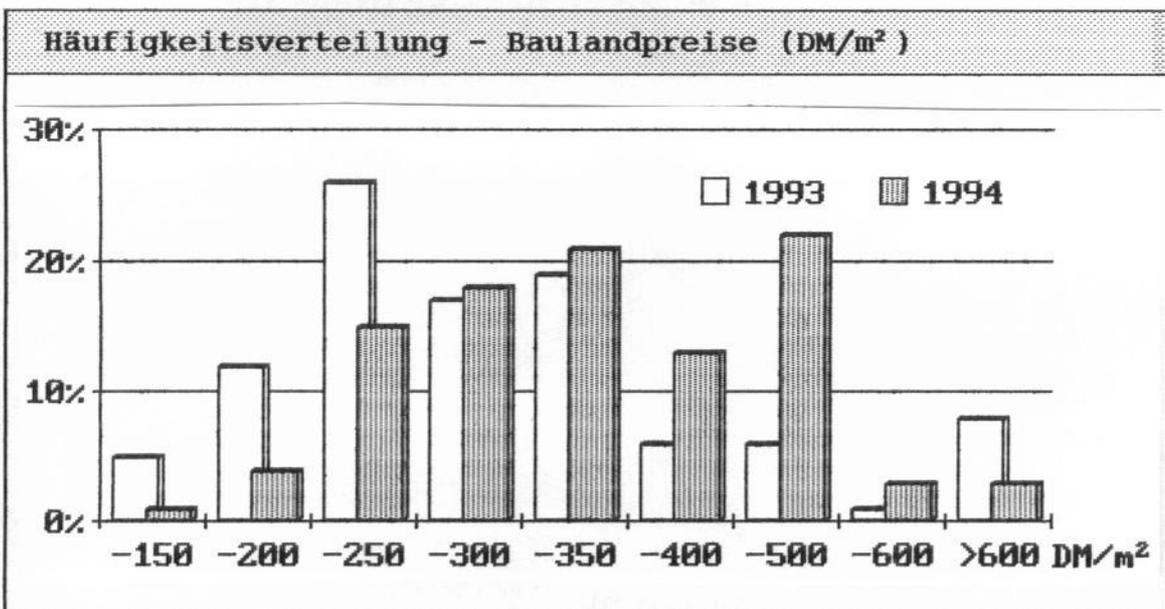
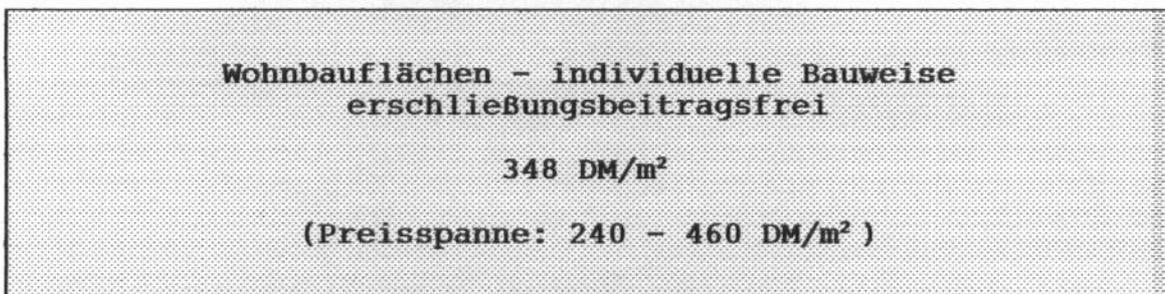
Der Teilmarkt -unbebaute Grundstücke- wird in den folgenden Grundstückszustands- und Entwicklungsstufen analysiert:

- *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

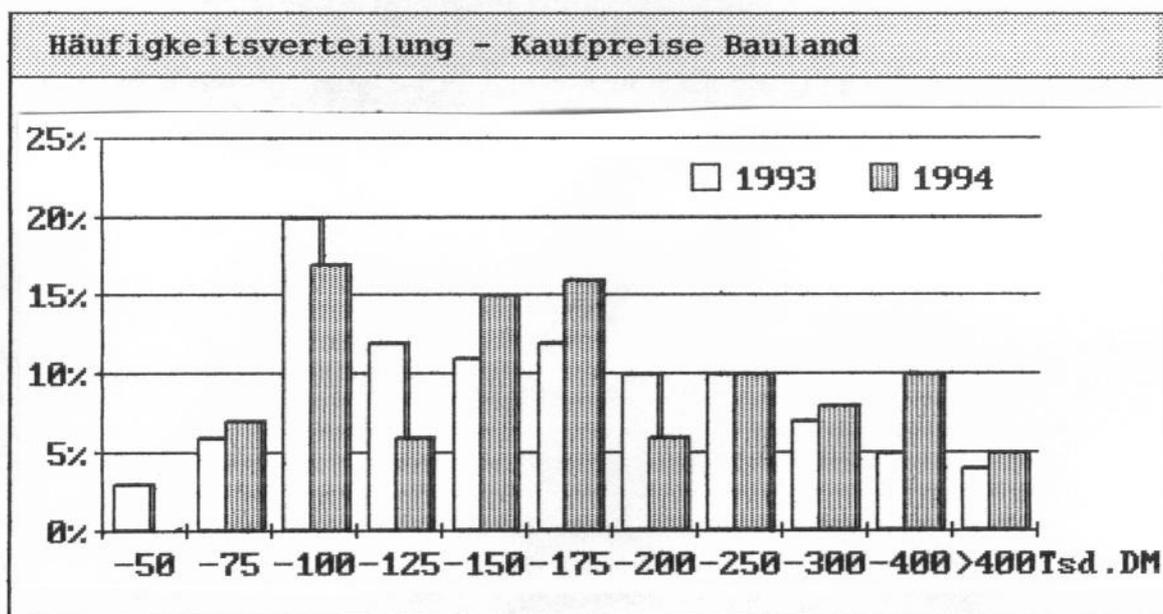
Bei den Wohnbauflächen für individuelle Bauweise handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, die ein- und zweigeschossig bebaut werden können.

Zur Auswertung konnten 117 Kaufverträge (1993 = 156) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 348 DM/m², der gegenüber 1993 um 12 % höher ist. Der Flächenumsatz betrug 9,43 ha und der Geldumsatz 29,88 Mio.DM.



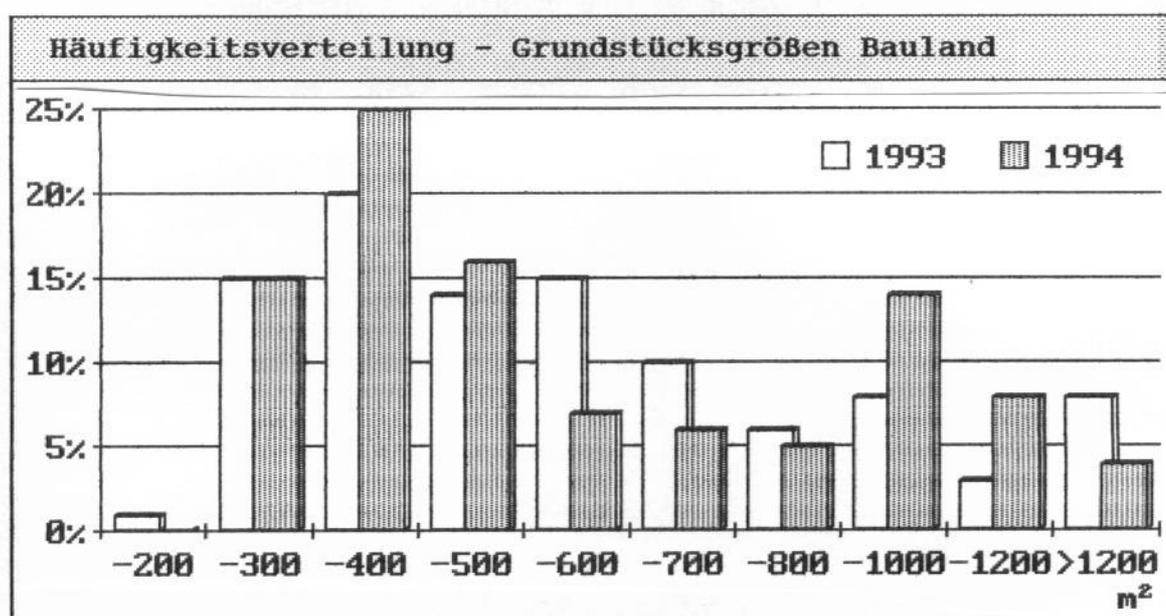
Das Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Kaufverträge nach Kaufpreisgruppen - zeigt, daß 17 % der Gesamtkaufpreise im Jahre 1994 zwischen 75.000 und 100.000 DM liegen, 31 % der Gesamtkaufpreise zwischen 125.000 und 175.000 DM. 34 % der Gesamtkaufpreise verteilen sich in den Kaufpreisgruppen zwischen 175.000 und 400.000 DM.

Der mittlere Kaufpreis liegt bei 184.000 DM.

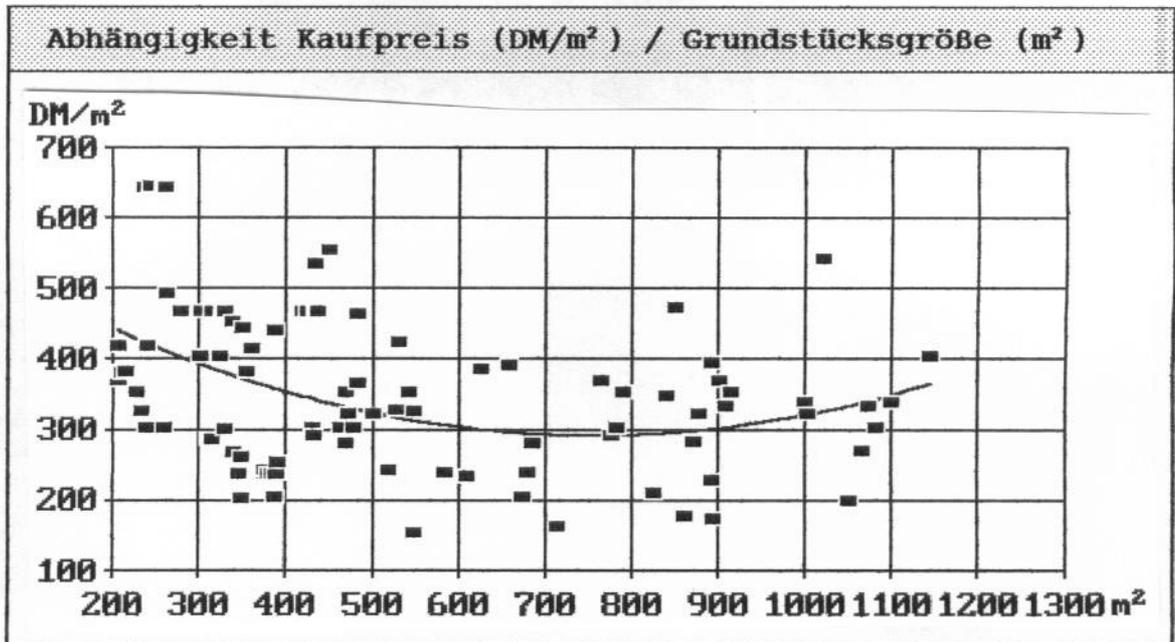


Aus dem Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen - ist ersichtlich, daß 63 % der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 600 m² liegen. Der Anteil der größeren Grundstücke ist leicht gestiegen.

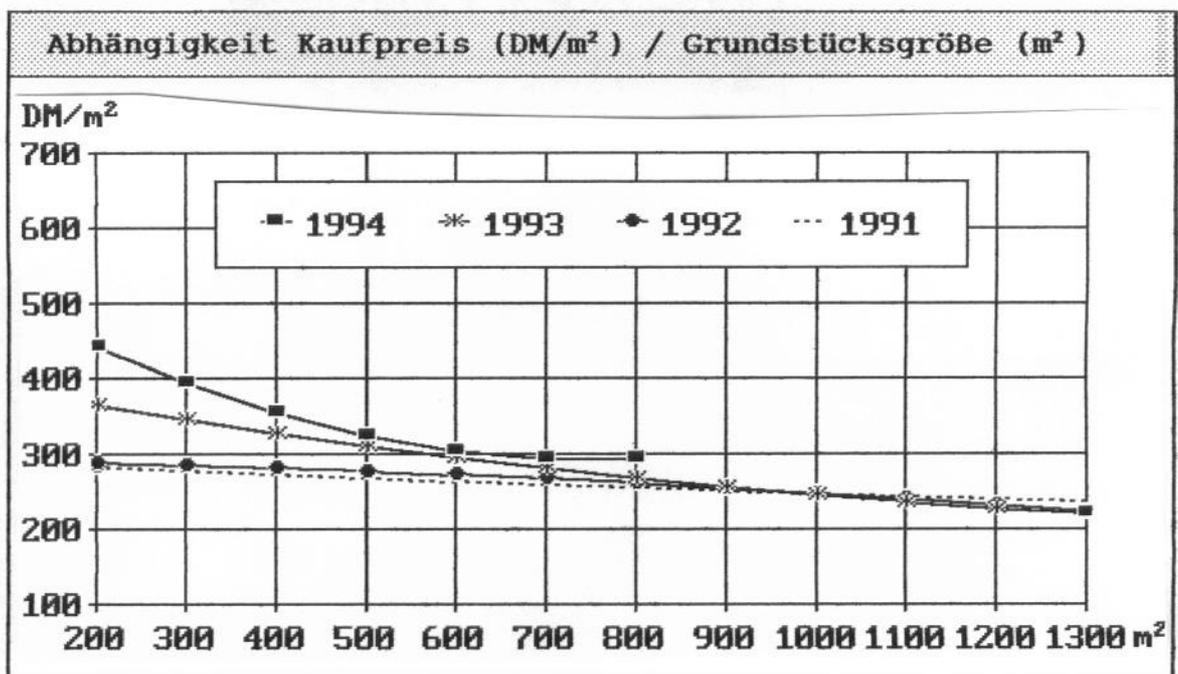
Die mittlere Grundstücksgröße beträgt 580 m².



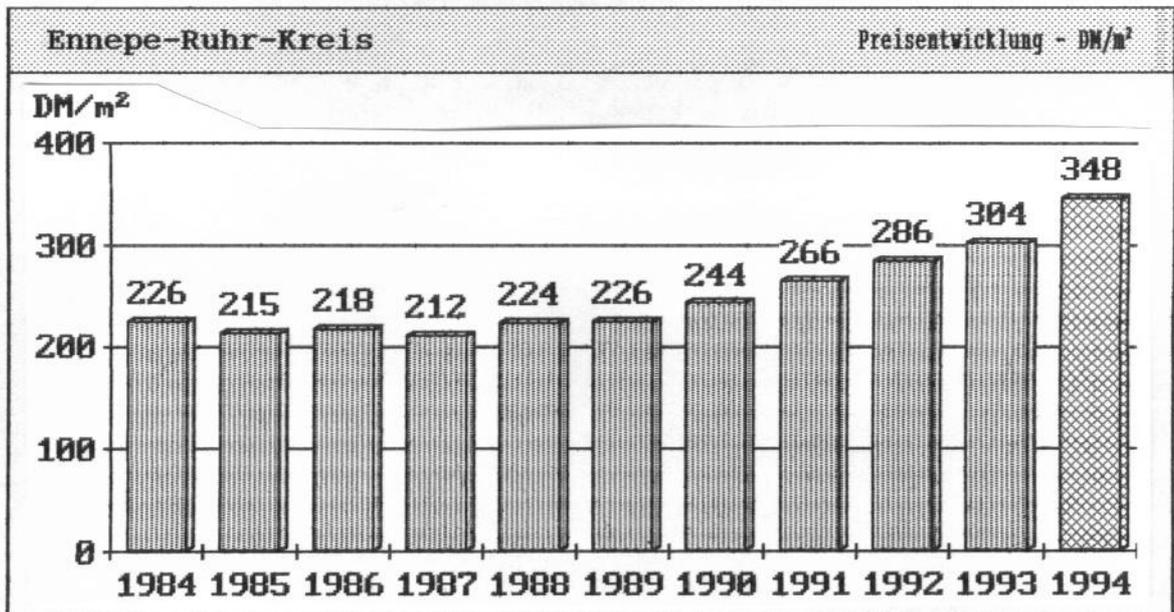
Eine Regression 2. Grades hat ergeben, daß zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²), insbesondere zwischen den Grundstücksgrößen 200 - 600 m², eine Abhängigkeit besteht.



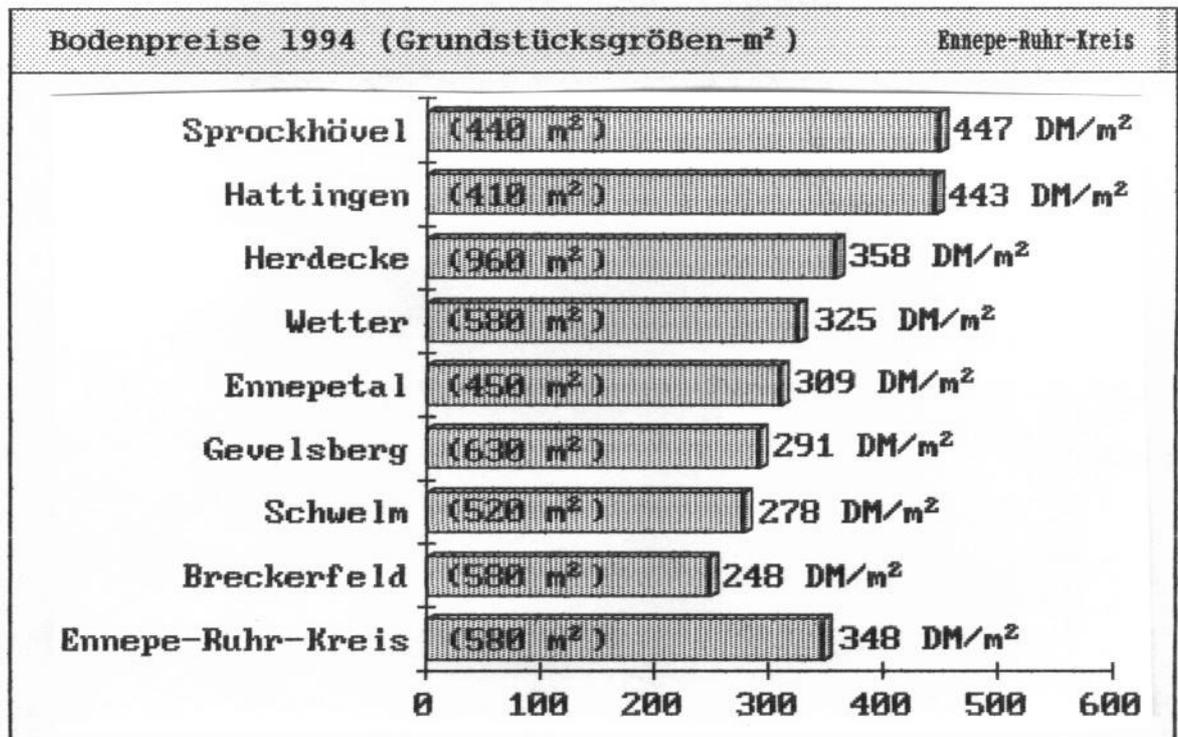
Aus der nachfolgenden Graphik ist ersichtlich, daß die Kaufpreise (DM/m²) der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 400 m² gegenüber den Vorjahren angestiegen sind. Bei den Grundstücksgrößen über 800 m² ist gegenüber den Vorjahren eine Preissteigerung festzustellen.



Die Graphik "Preisentwicklung für baureifes Land - individuelle Bauweise - im Ennepe-Ruhr-Kreis der Jahre 1984 - 1994" zeigt, daß zwei Entwicklungsphasen vorhanden sind. Von 1984 - 1989 sind stagnierende bzw. leicht nachgebende Preise und ab 1990 steigende Preise festzustellen.



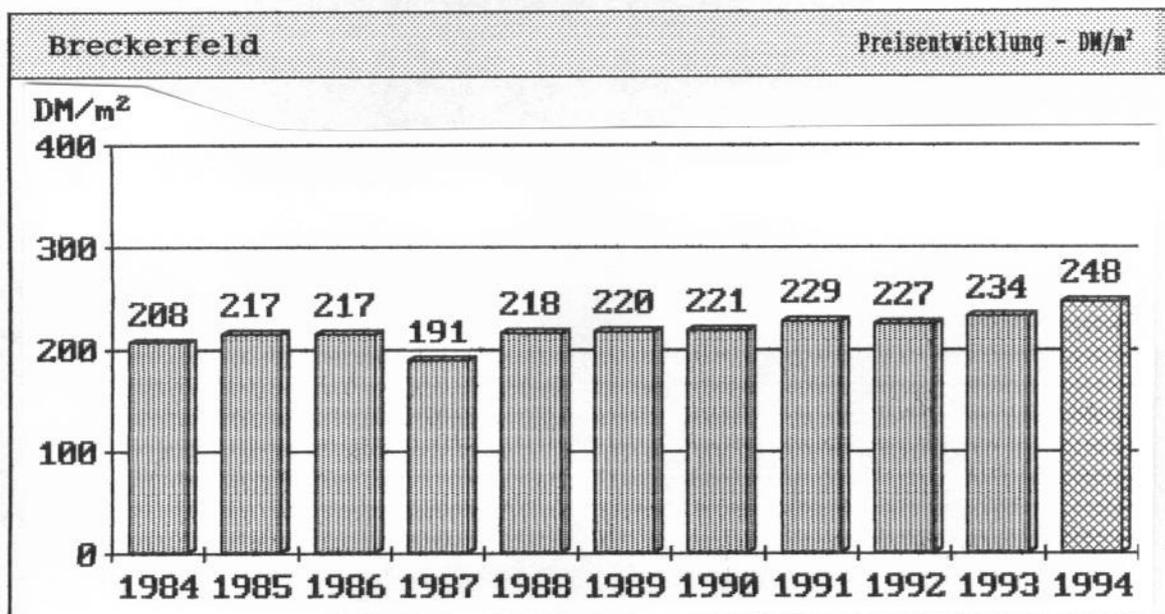
Die statistischen Durchschnittskaufpreise (DM/m²) mit den Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 1994 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen:



Breckerfeld - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 11 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

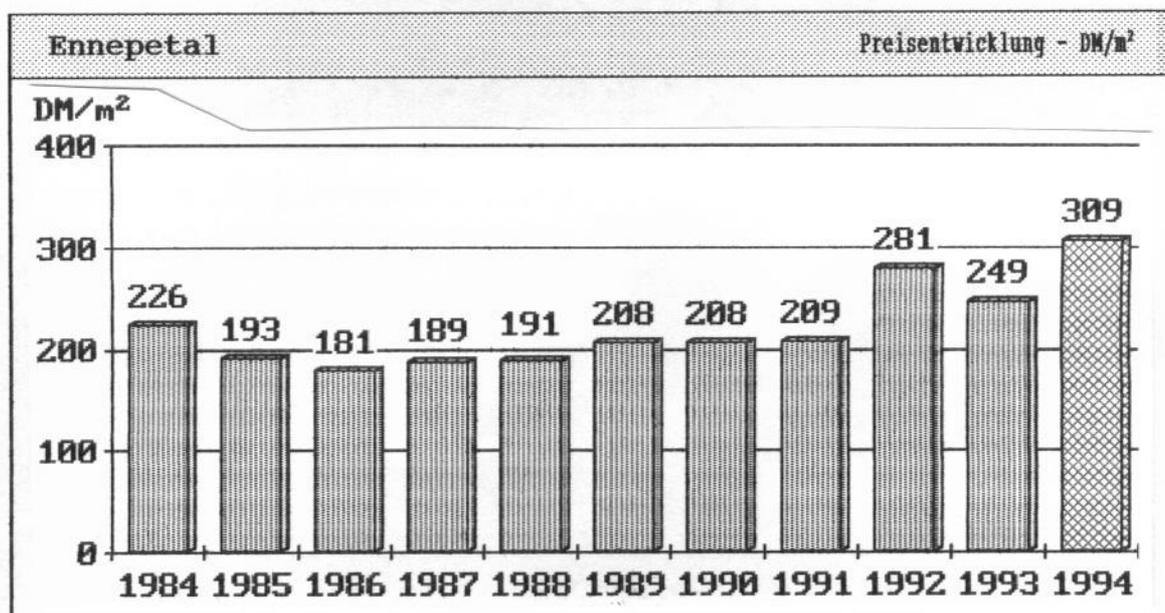
Kaufpreis: 248 DM/m²
 Grundstücksgröße: 580 m²
 Gesamtkaufpreis: 134.000 DM



Ennepetal - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 23 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

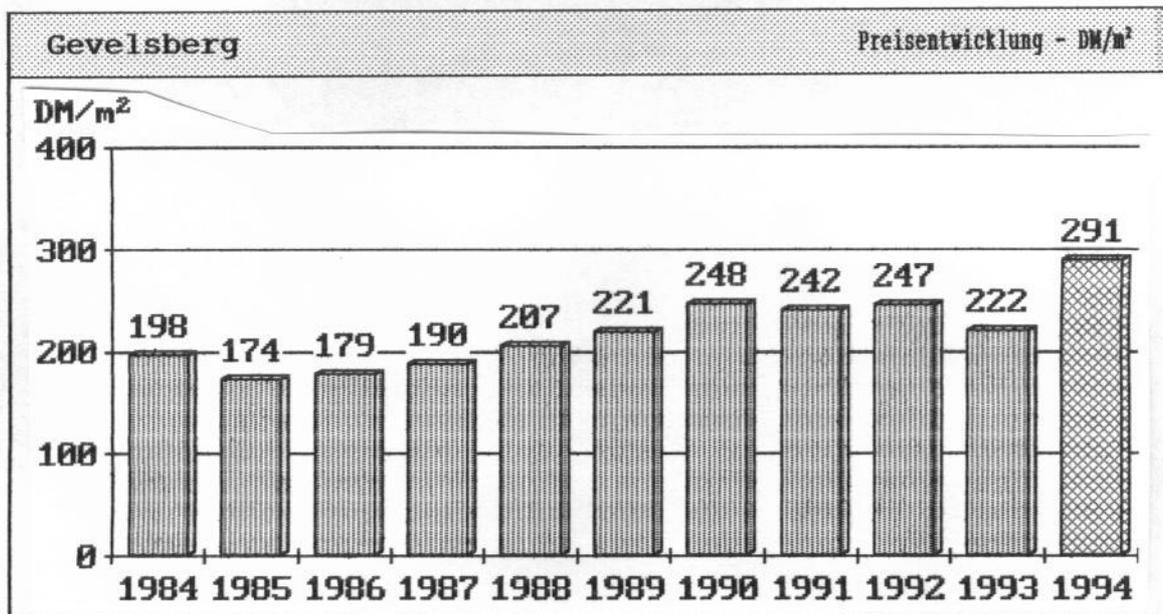
Kaufpreis: 309 DM/m²
 Grundstücksgröße: 450 m²
 Gesamtkaufpreis: 132.000 DM



Gevelsberg - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 16 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

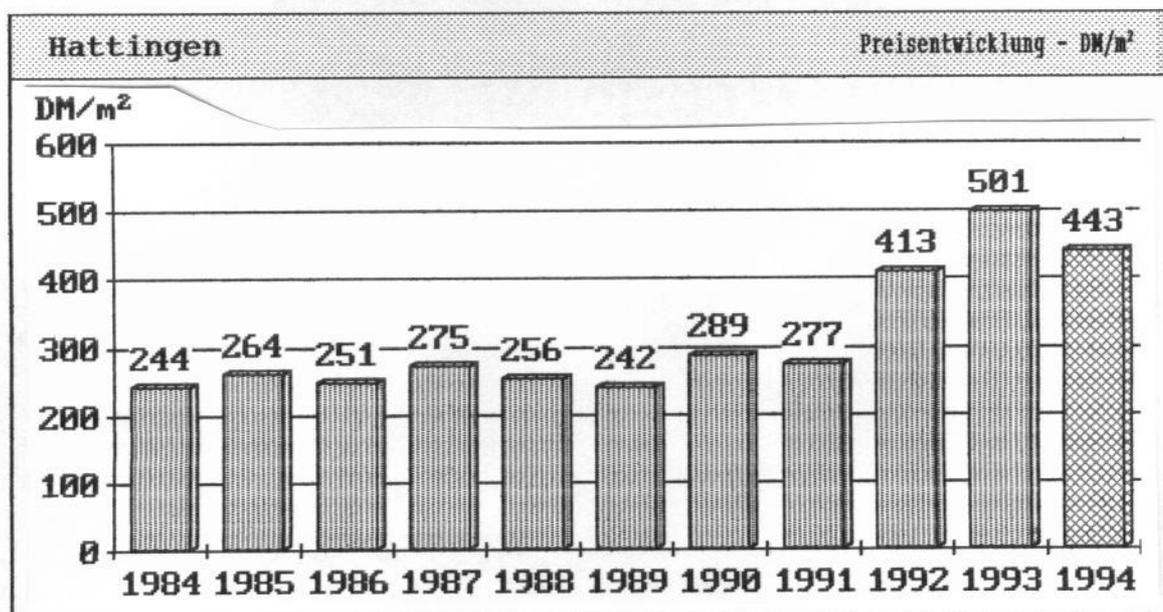
Kaufpreis: 291 DM/m²
Grundstücksgröße: 630 m²
Gesamtkaufpreis: 141.000 DM



Hattingen - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 16 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

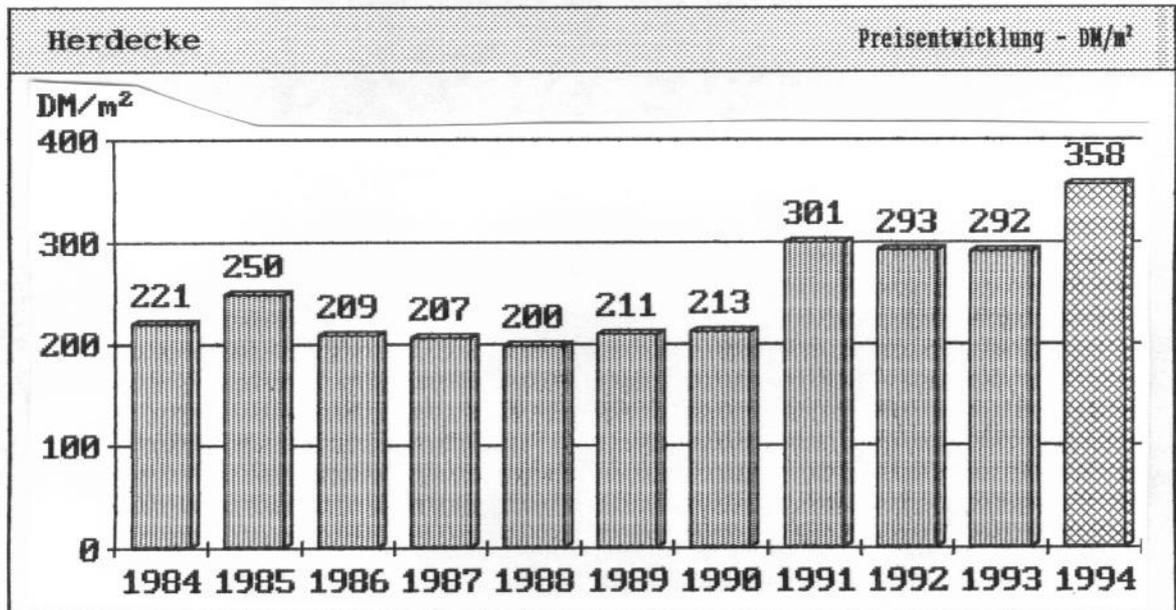
Kaufpreis: 443 DM/m²
Grundstücksgröße: 410 m²
Gesamtkaufpreis: 168.000 DM



Herdecke - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 20 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

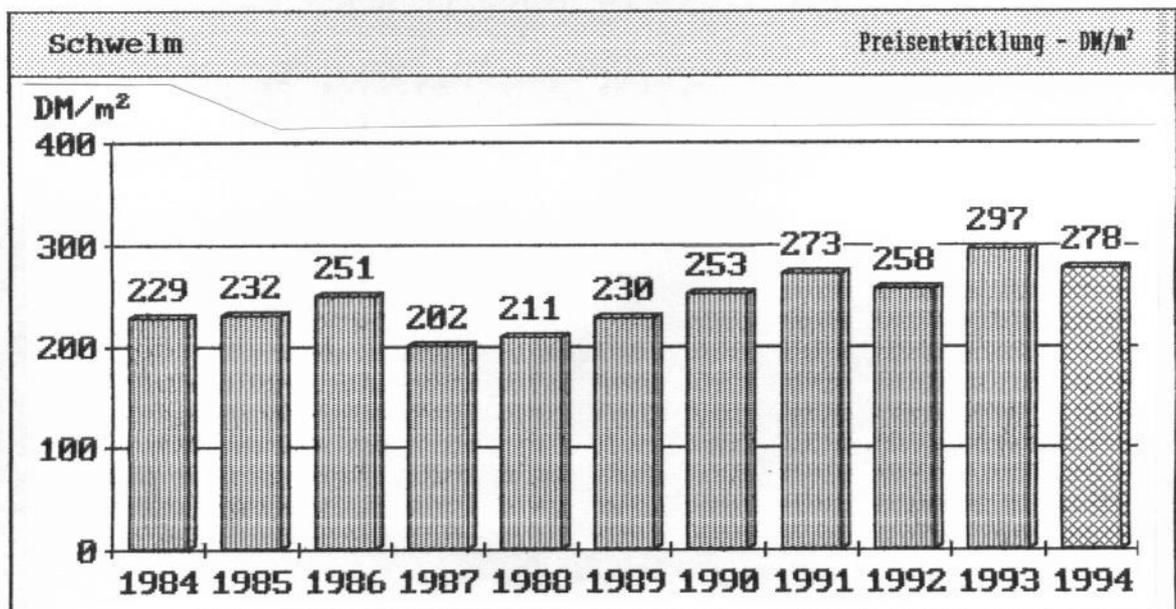
Kaufpreis: 358 DM/m²
 Grundstücksgröße: 960 m²
 Gesamtkaufpreis: 325.000 DM



Schwelm - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 4 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

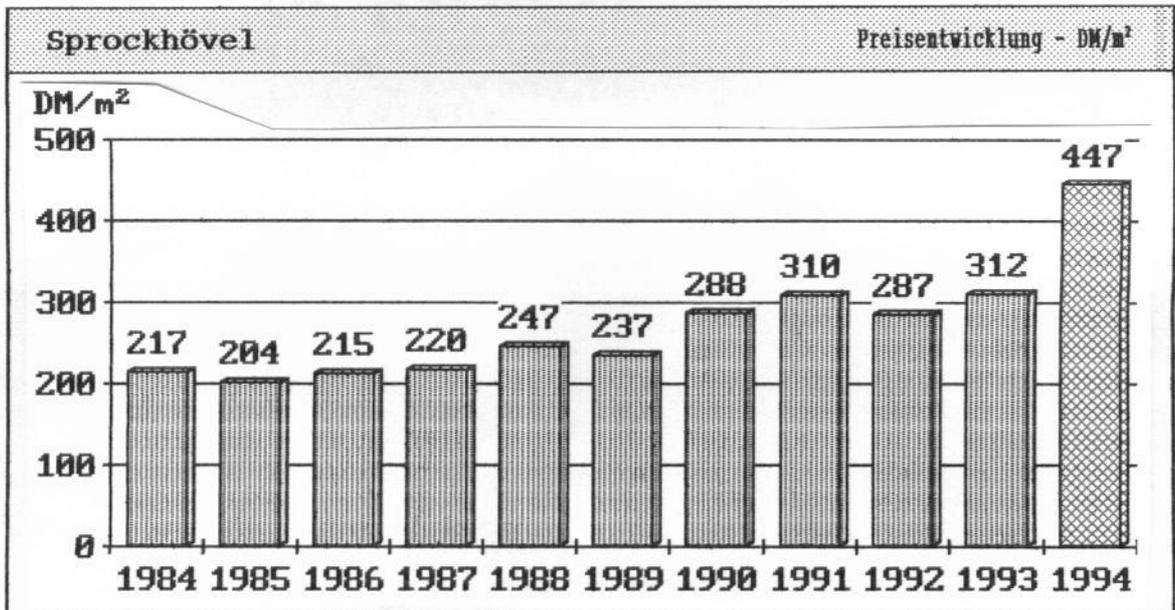
Kaufpreis: 278 DM/m²
 Grundstücksgröße: 520 m²
 Gesamtkaufpreis: 113.000 DM



Sprockhövel - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 17 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

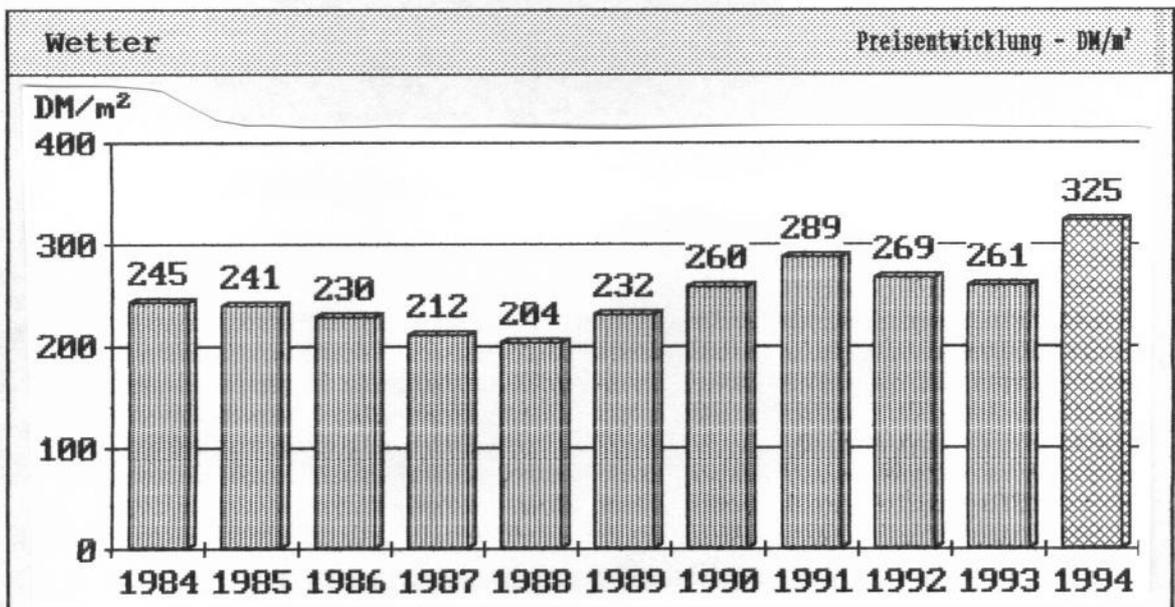
Kaufpreis: 447 DM/m²
 Grundstücksgröße: 440 m²
 Gesamtkaufpreis: 190.000 DM



Wetter - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1994 standen zur Auswertung 10 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 325 DM/m²
 Grundstücksgröße: 580 m²
 Gesamtkaufpreis: 176.000 DM



4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschoßwohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten 21 Kauffälle (1993 - 20 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Wohnbauflächen - Geschoßwohnungsbau
erschließungsbeitragsfrei**

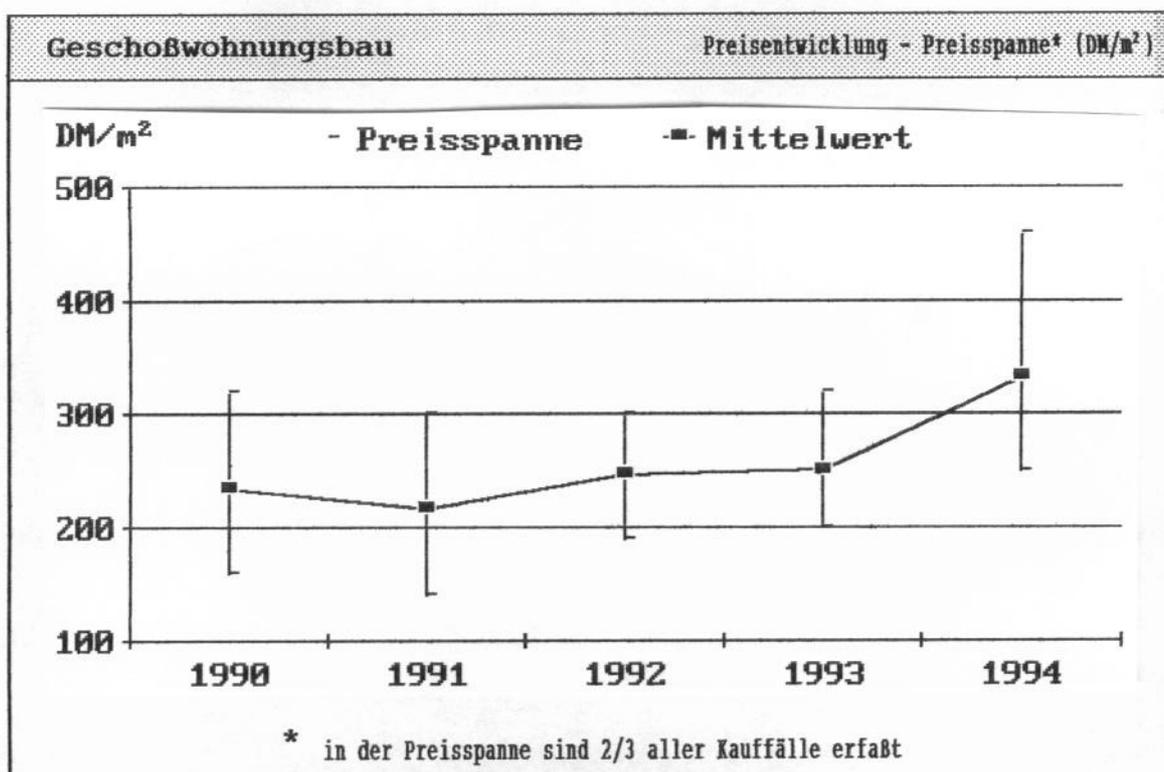
332 DM/m²

(Preisspanne: 250 - 460 DM/m²)

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 23 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 3,10 ha und der Geldumsatz 9,15 Mio.DM.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 270.000 - 590.000 DM (mittlerer Kaufpreis 436.000 DM).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 1.500 m² (Spanne 1.000 - 2.200 m²).



4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen

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

Zur Auswertung konnten 8 Kauffälle (1993 - 10 Kauffälle) herangezogen werden. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle für unbebaute gewerblich Bauflächen ist eine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung nicht möglich. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen (ohne "tertiäre Nutzung") ergab einen Bodenpreis (Trend) im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Gewerbliche Bauflächen
erschließungsbeitragsfrei**

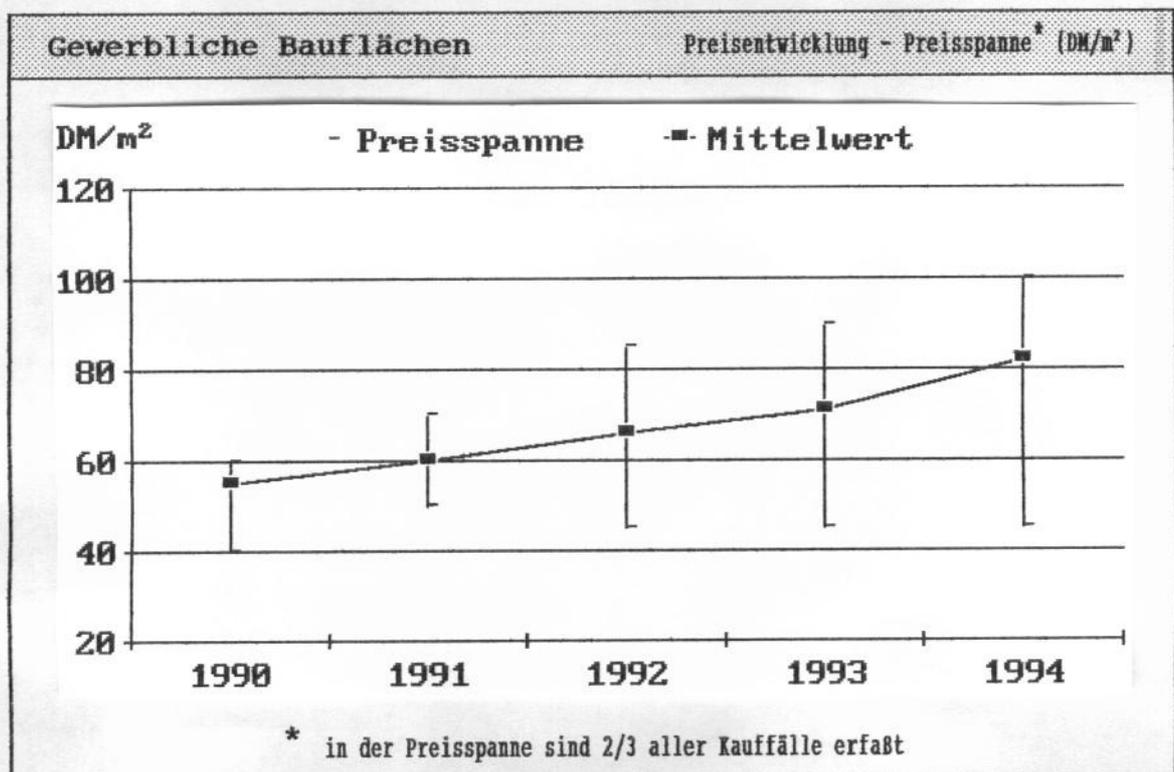
82 DM/m² - Trend -

(Preisspanne: 45 - 100 DM/m²)

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 13 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 5,02 ha und der Geldumsatz 2,30 Mio.DM.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 140.000 - 250.000 DM (mittlerer Kaufpreis 185.000 DM).

Der durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 6.300 m² (Spanne 1.700 - 8.700 m²).

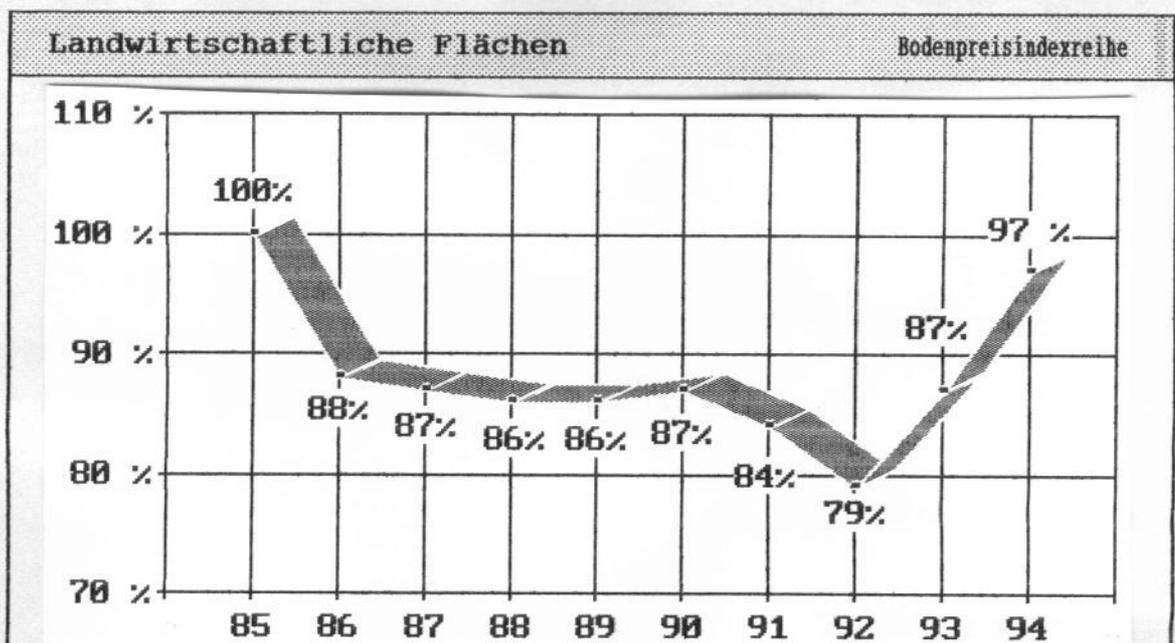
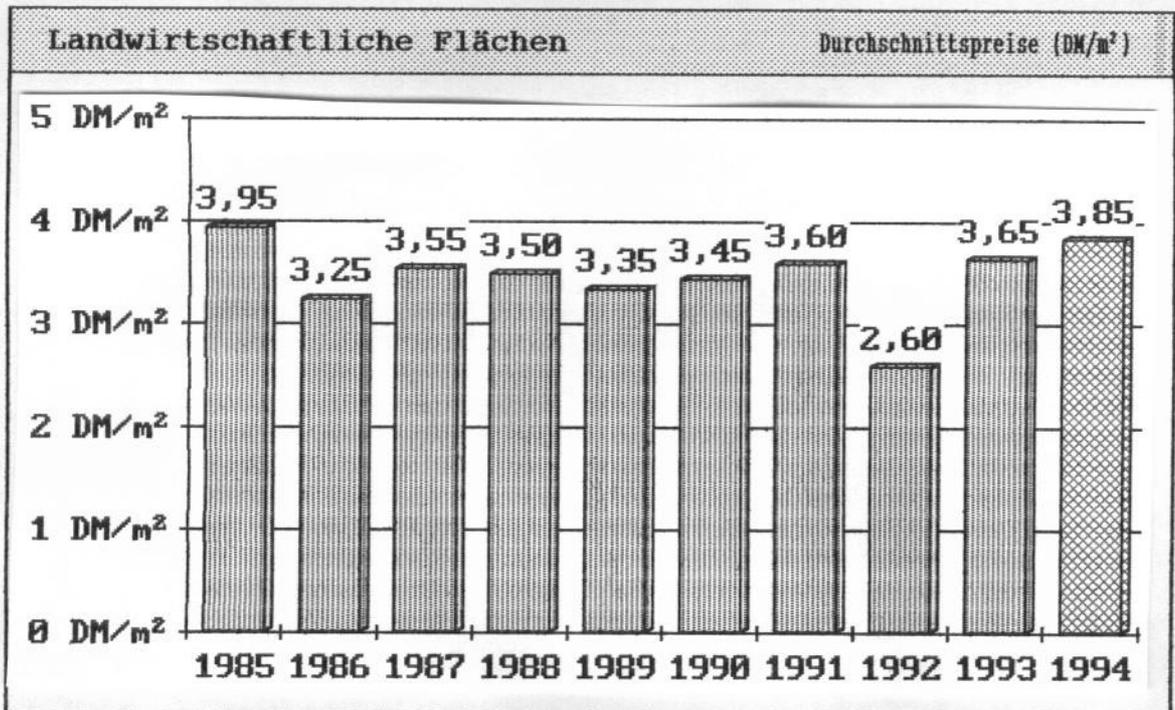


4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

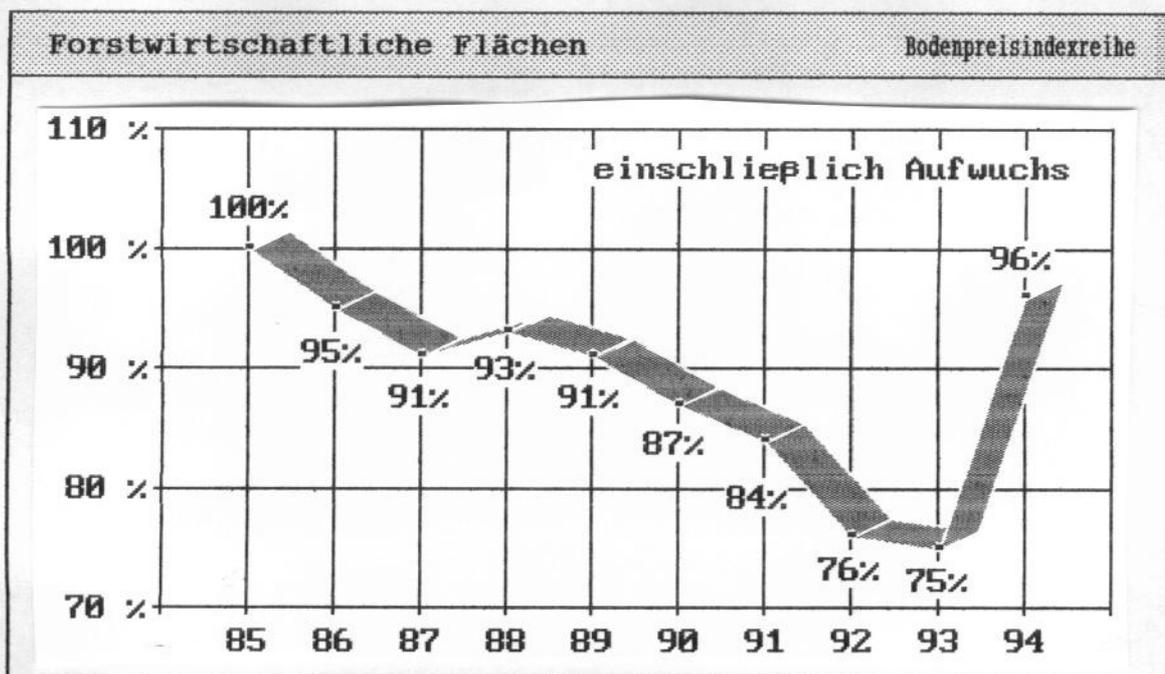
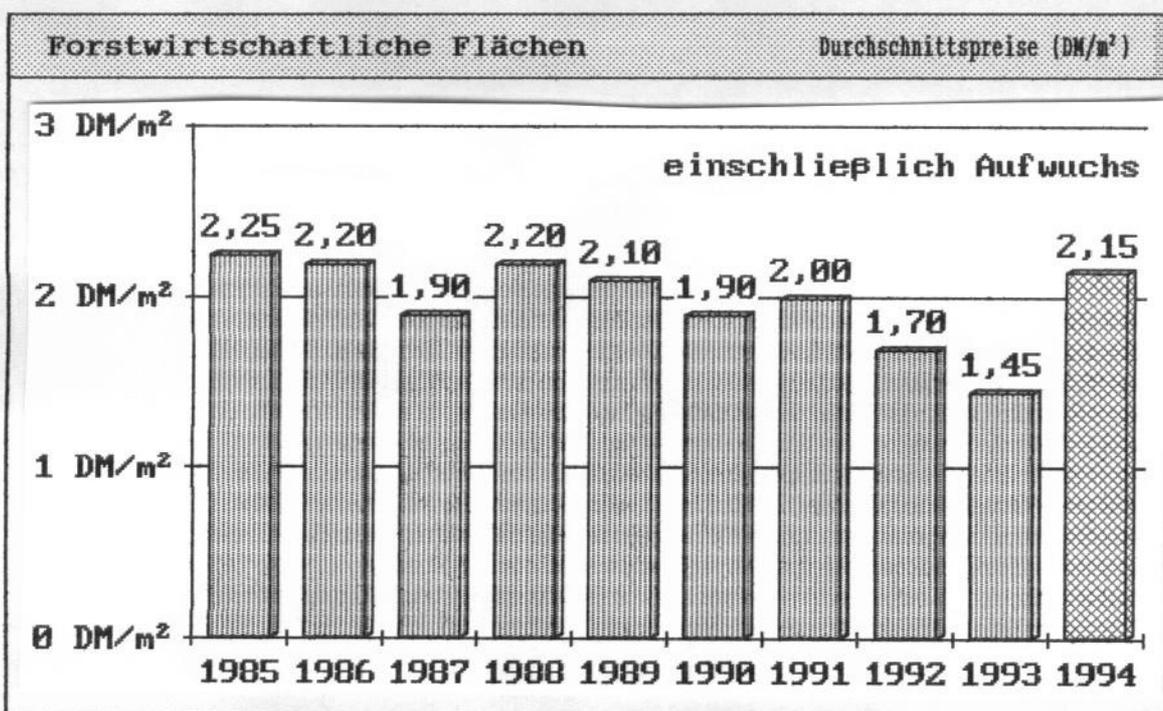
Zur Auswertung konnten 11 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis von 3,85 DM/m² (Preisspanne 2,80 - 5,80 DM/m²). Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren. Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.



Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 10 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 2,15 DM/m² (Preisspanne 1,90 - 2,60 DM/m²). Unterschiede in den Bodenpreisen für forstwirtschaftliche Flächen sind vorwiegend auf den unterschiedlichen Waldbestand (Holzart, Alter, Qualität) und auf Veränderungen der Preise auf dem Holzmarkt zurückzuführen.

Die Bodenpreisindexreihe ist als gleitendes Mittel dargestellt.

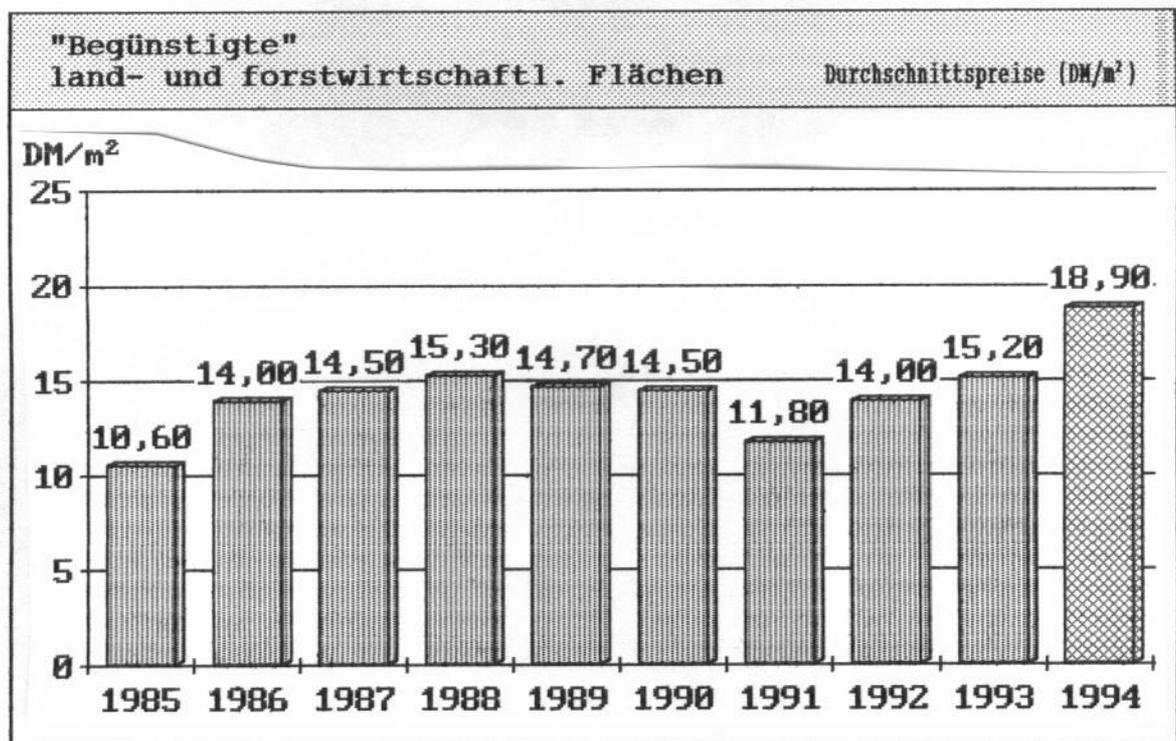


"Begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 9 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 18,90 DM/m², der gegenüber 1993 um 24 % gestiegen ist.

Die Bodenpreise für "begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen in einer Preisspanne von 10,00 - 27,00 DM/m².



5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke

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

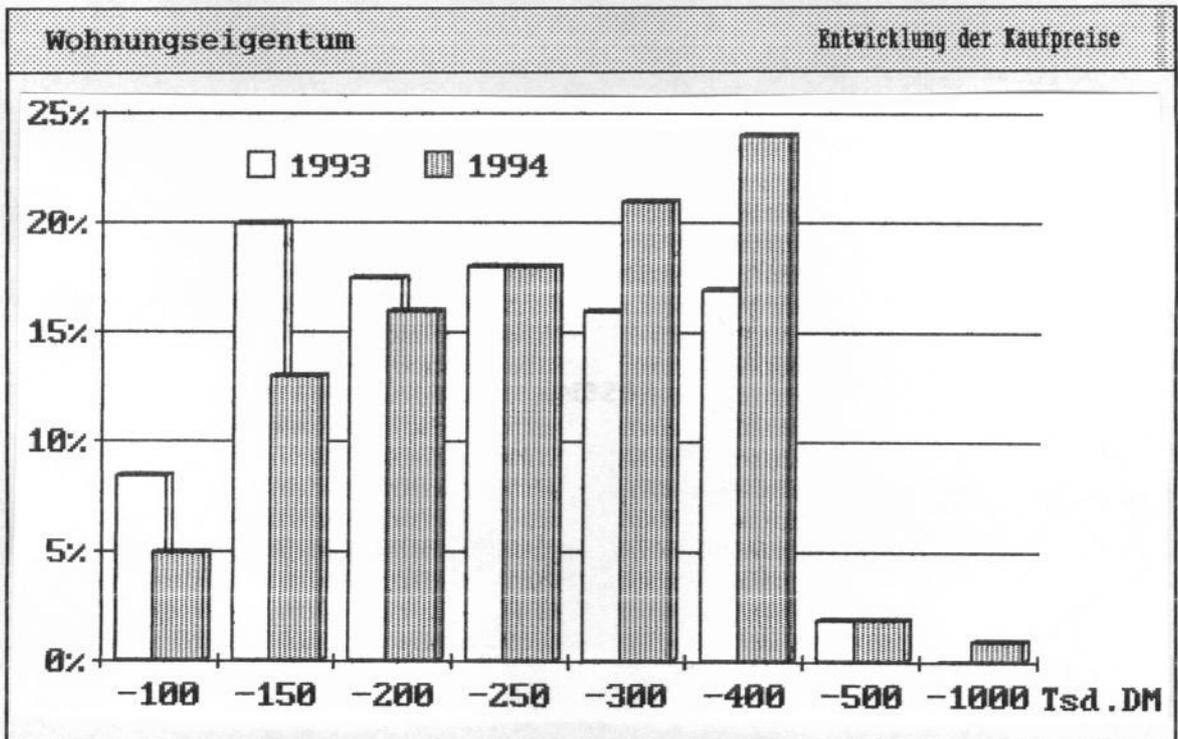
- *Wohnungs- und Teileigentum*
- *Ein- und Zweifamilienhäuser*
- *Mehrfamilienhäuser*

5.1 Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug 948 (1993: 1.218) und ist um ca. 22 % gefallen. Der Geldumsatz mit insgesamt 203,2 Mio.DM (1993: 245,8 Mio.DM) ist gegenüber 1993 um ca. 17 % niedriger.

Wohnungeigentum

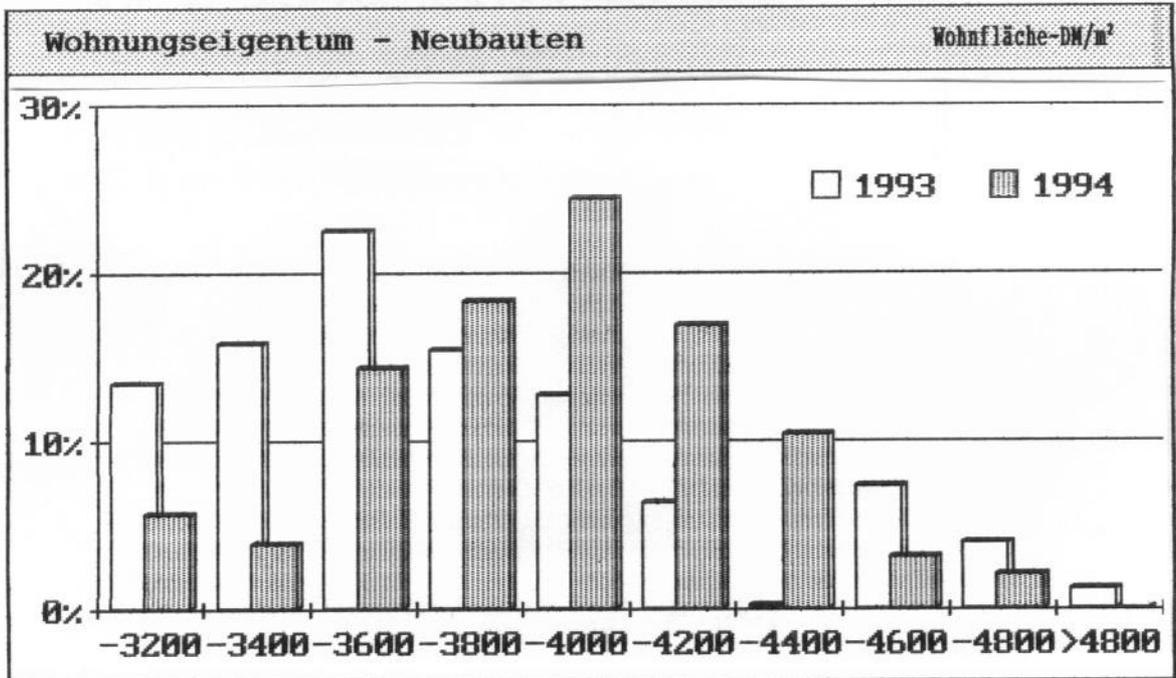
Der durchschnittliche Objektpreis beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 237.000 DM (Preisspanne 200.000-400.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen.



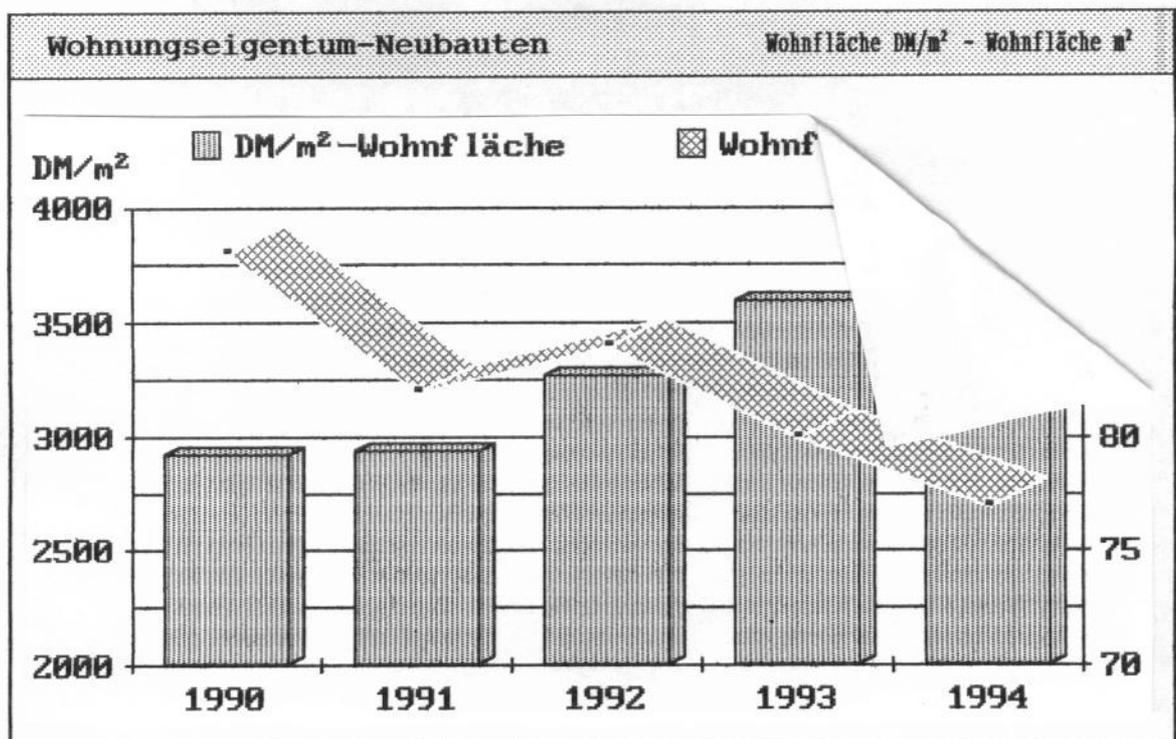
Wohnungeigentum **Kaufpreisschwerpunkte**

Kaufpreise (Tsd. DM)	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
bis 100	17 %	17 %	9 %	8 %	7 %	8 %	5 %
100 - 200	57 %	55 %	49 %	42 %	39 %	38 %	29 %
200 - 300	22 %	25 %	34 %	42 %	39 %	34 %	39 %
300 - 400	3 %	3 %	7 %	6 %	14 %	18 %	24 %
400 - 500	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %
500 - 1.000	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %

Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise für Neubauten (DM/m²-Wohnfläche) um ca. 7 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 3.860 DM/m²-Wohnfläche. Dabei handelt es sich um Preise für Wohnungen mit zeittypischer Ausstattung in mittleren bis guten Wohnlagen. Aus der nachfolgenden Graphik ist ersichtlich, daß ca. 2/3 aller Kauffälle in der Preisspanne zwischen 3.600-4.200 DM/m²-Wohnfläche liegen.



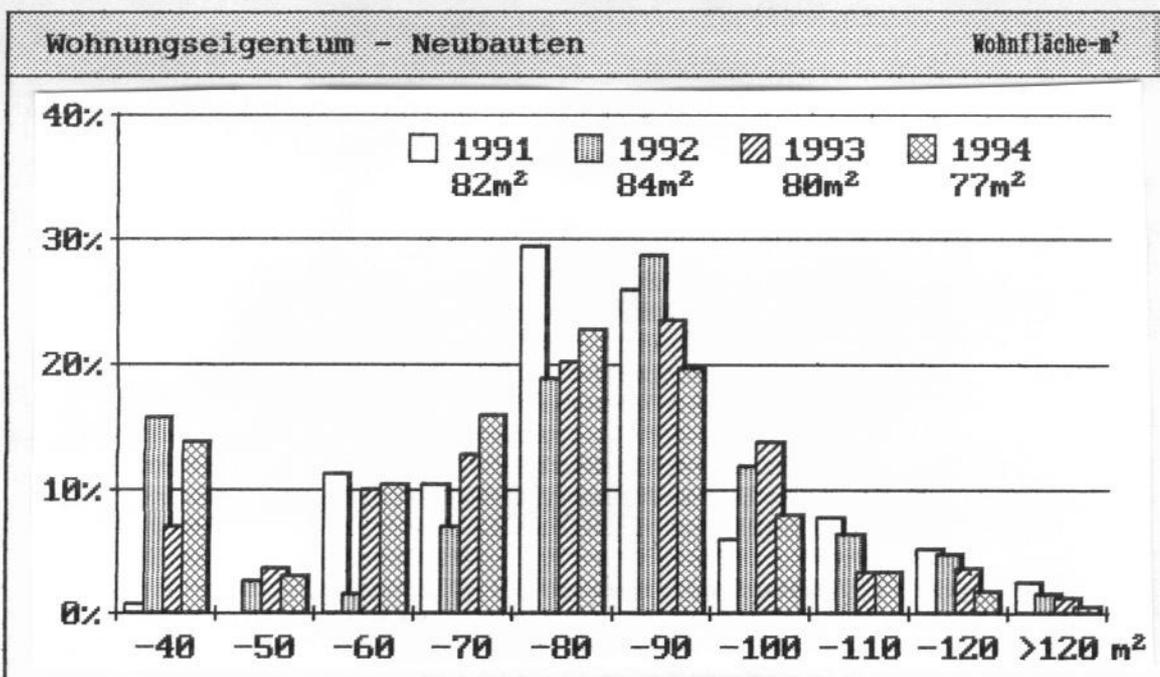
Ein Überblick über die Entwicklung von 1990 - 1994 der durchschnittlichen Preise von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe in DM/m²-Wohnfläche und die durchschnittlichen Wohnungsgrößen (m²) gibt die nachfolgende Graphik wieder.



Der durchschnittliche Objektprice für Neubauten beträgt 297.000 DM (1993: 288.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % stiegen.

Eigentumswohnungen, die zur Vermietung vorgesehen oder vermietet sind, wurden ca. 4 % niedriger veräußert als eigen genutzte Wohnungen. 51 % des veräußerten Wohnungseigentums entfallen auf Erstverkäufe, auf Weiterverkäufe und Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum entfallen 49 %.

Neubauten wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 - 90 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche - ohne Appartements - beträgt 77 m² (1993: 80 m²).



Der durchschnittliche Kaufpreis für Appartements (Wohnungsgrößen 25-45 m²) beträgt 4.340 DM/m²-Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % gefallen.

Teileigentum

Der Teilmarkt Teileigentum hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Garagen, Garageneinstellplätzen und Stellplätzen zum Inhalt.

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 19 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 5,4 Mio.DM vor. Wegen den unterschiedlichen Kauffällen können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von Garagen wurden im Durchschnitt für 14.500 DM (Preisspanne 13.000-17.000 DM) und Garagen im Gebäude bzw. Garageneinstellplätze für 17.500 DM (Preisspanne 15.000 - 19.000 DM) veräußert.

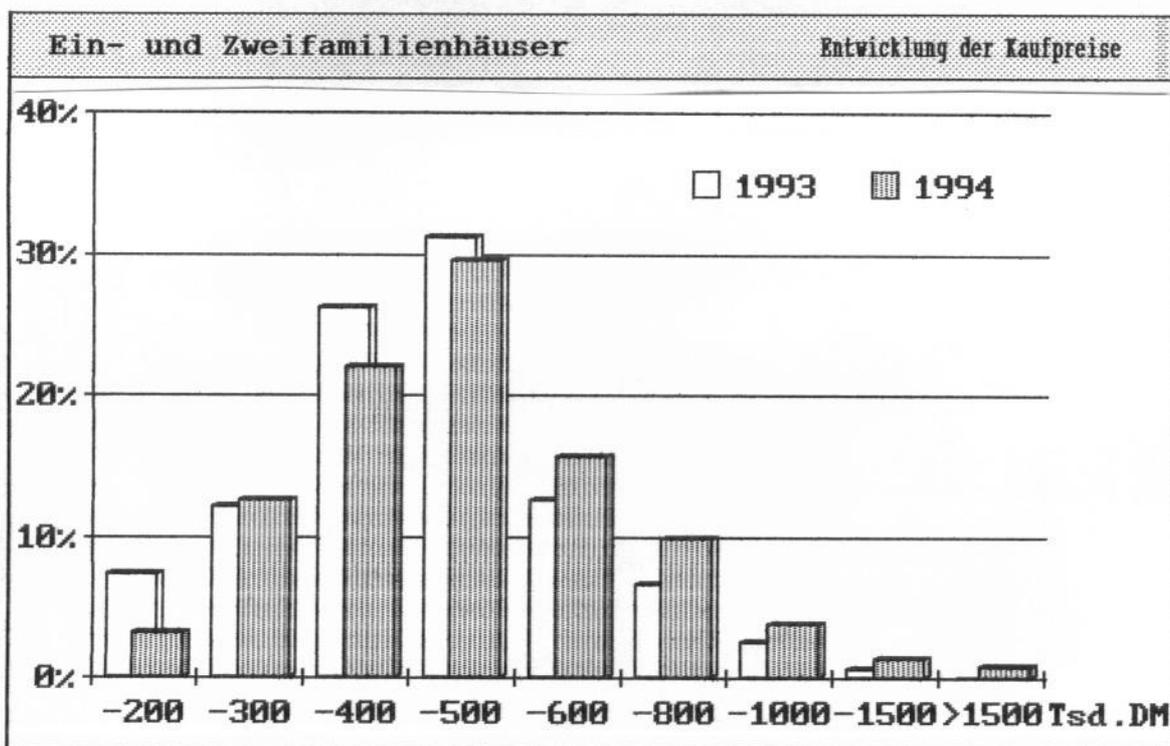
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern und Doppelhaushälften handelt es sich um bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues.

Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 330 (1993: 418) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 21 % gefallen. Der Geldumsatz mit 158,8 Mio.DM (1993: 178,8 Mio.DM) ist gegenüber 1993 um ca. 11 % niedriger.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 480.000 DM (Preisspanne 320.000 - 600.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 13 % höher.

Die vorstehenden Angaben geben nur einen groben Überblick, da zwischen Gebäudealter, Ausstattung, Art usw. nicht differenziert werden kann.



Ein- und Zweifamilienhäuser **Kaufpreisschwerpunkte**

Kaufpreise (Tsd. DM)	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
bis 200	20 %	11 %	11 %	8 %	6 %	7 %	3 %
200 - 300	37 %	34 %	24 %	21 %	13 %	12 %	13 %
300 - 400	31 %	38 %	42 %	40 %	38 %	26 %	22 %
400 - 500	7 %	9 %	12 %	16 %	25 %	32 %	29 %
500 - 600	3 %	3 %	7 %	8 %	9 %	12 %	16 %
600 - 800	1 %	4 %	3 %	4 %	5 %	7 %	10 %
800 - 1.000	1 %	1 %	0 %	2 %	3 %	3 %	4 %
1.000 - 1.500	-	-	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %
> 1.500	-	-	0 %	0 %	0 %	-	1 %

Den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise und Flächen des individuellen Wohnungsbaues zu entnehmen.

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind ausschließlich Kauffälle mit den u.a. Eigenschaften herangezogen worden. Der durchschnittliche Preis/m²-Wohnfläche beinhaltet den Bodenwert.

1- u. 2-Familienhäuser Wohnfläche 120 - 160 m ² , Grundstücksfläche 400 - 800 m ² , mittlere bis gute Wohnlage, normaler baulicher Zustand					
Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Grund- stücks- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Preis /m ² - Wohnfläche [DM/m ²]	Gesamt- kaufpreis [DM]
bis 1949	13	490	130	2.600	335.000
1950-1974	27	670	140	3.100	440.000
1975-1993	14	485	140	3.800	535.000
Neubauten 1994	17	405	135	4.000	545.000

Die Preise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert worden, sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 15 % gestiegen.

Reihenhäuser Wohnfläche 100 - 140 m ² , Grundstücksfläche 200 - 400 m ² , mittlere bis gute Wohnlage, normaler baulicher Zustand					
Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Grund- stücks- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Preis /m ² - Wohnfläche [DM/m ²]	Gesamt- kaufpreis [DM]
bis 1949	*	-	-	-	-
1950-1974	18	240	110	3.200	350.000
1975-1993	23	285	120	3.500	420.000
Neubauten 1994	20	305	120	3.800	450.000

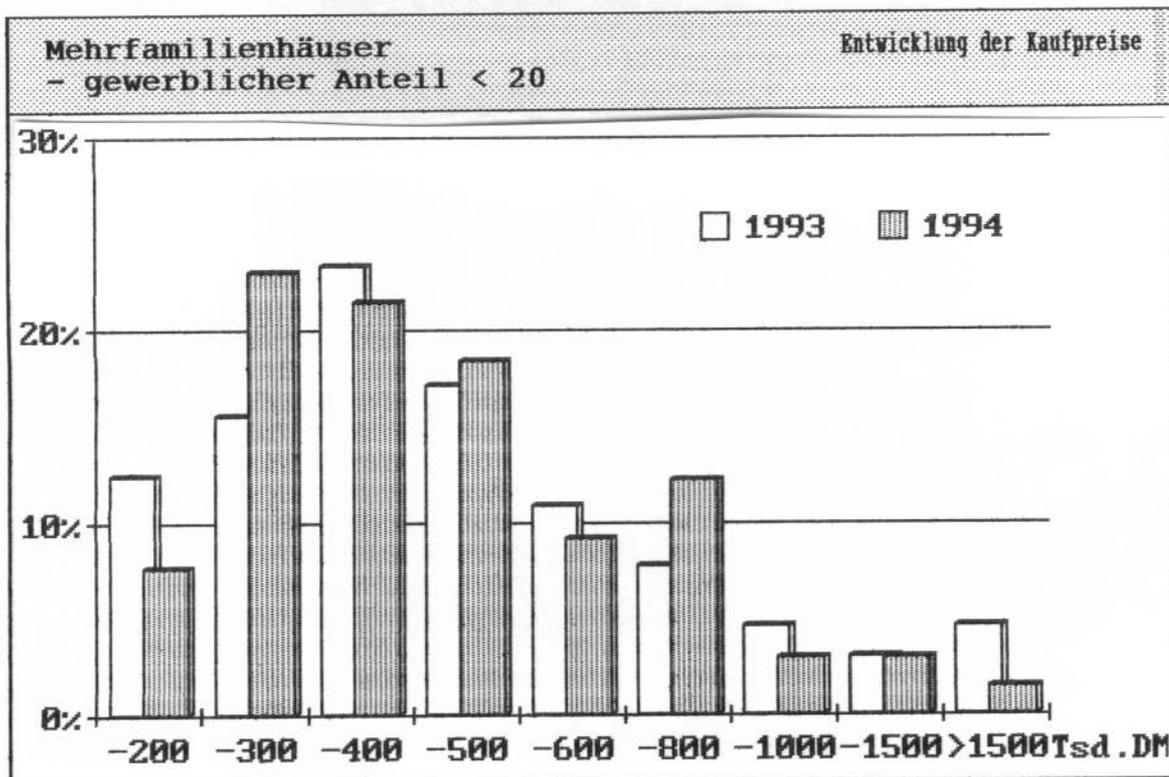
* wegen der geringen Anzahl der Kauffälle nicht dargestellt

Die Preise für neu errichtete Reihenhäuser, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert worden, sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % gestiegen.

5.3 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug 86 (1993: 112) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 23 % gefallen. Der Geldumsatz mit 41,7 Mio.DM (1993: 66,0 Mio.DM) ist gegenüber 1993 um ca. 37 % niedriger.

Der durchschnittliche Objektpreis für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % (65 Kauffälle) beträgt ca. 470.000 DM (Preisspanne 280.000 - 630.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 17 % niedriger.



Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Anteil < 20 % Kaufpreisschwerpunkte

Kaufpreise (Tsd. DM)	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
- 200	22 %	16 %	8 %	12 %	13 %	13 %	8 %
200 - 300	20 %	22 %	26 %	21 %	21 %	16 %	23 %
300 - 400	21 %	25 %	24 %	22 %	28 %	23 %	22 %
400 - 500	15 %	9 %	18 %	21 %	10 %	17 %	18 %
500 - 600	6 %	6 %	9 %	10 %	4 %	10 %	9 %
600 - 800	9 %	13 %	9 %	11 %	9 %	8 %	12 %
800 - 1.000	6 %	-	2 %	1 %	9 %	5 %	3 %
1.000 - 1.500	1 %	7 %	2 %	1 %	5 %	5 %	3 %
> 1.500	-	2 %	2 %	1 %	1 %	3 %	2 %

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 26. April 1995 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 - 1994**
- **Vergleichsfaktoren - 1994**
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).

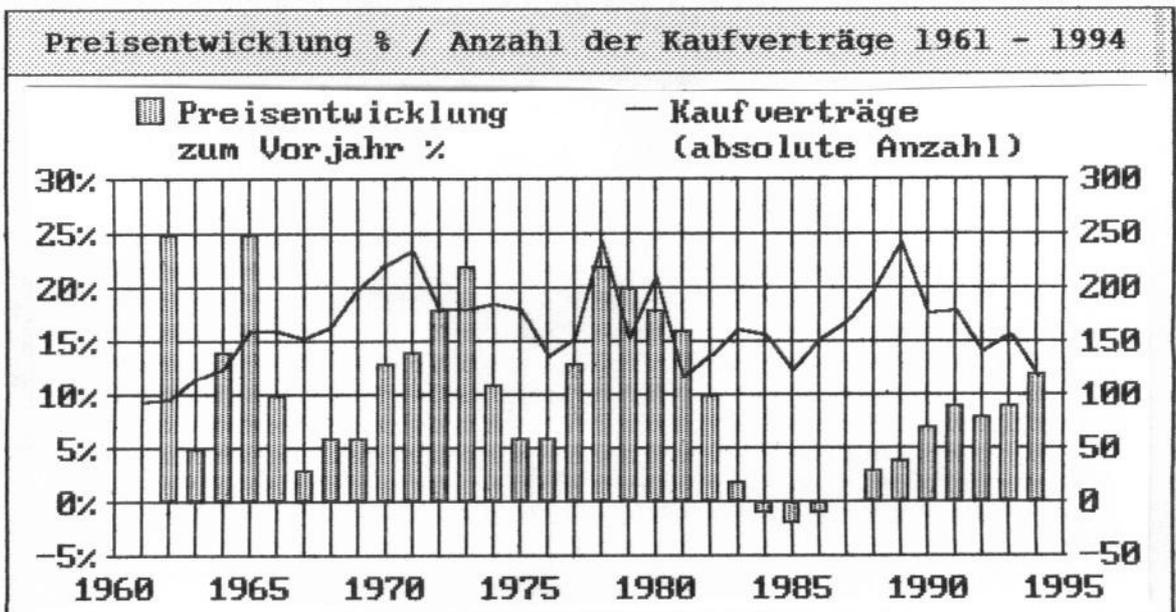
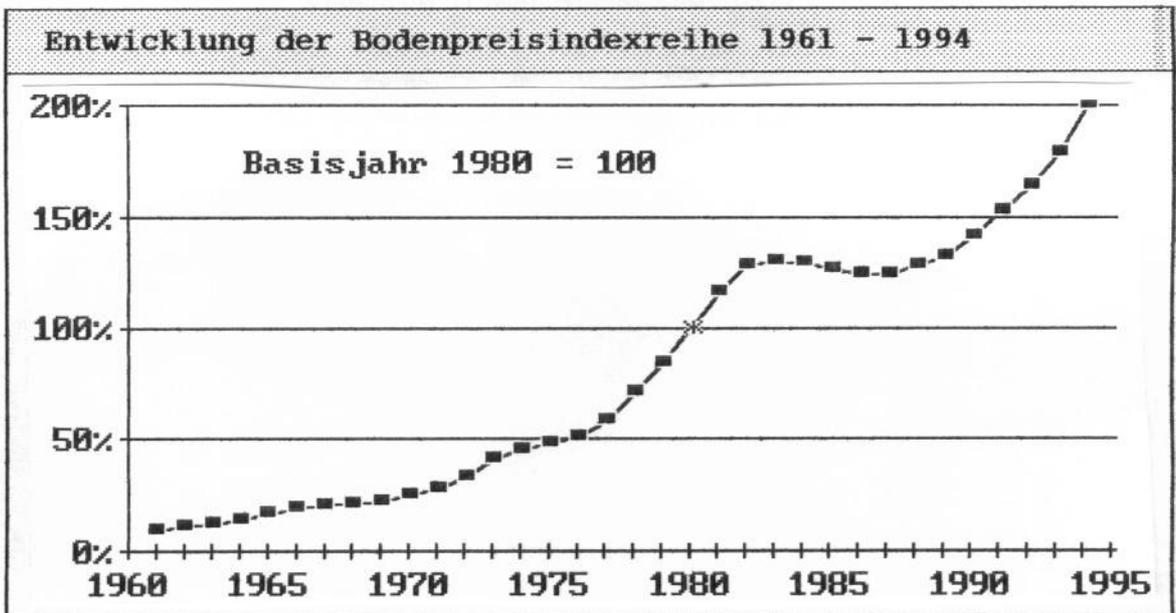
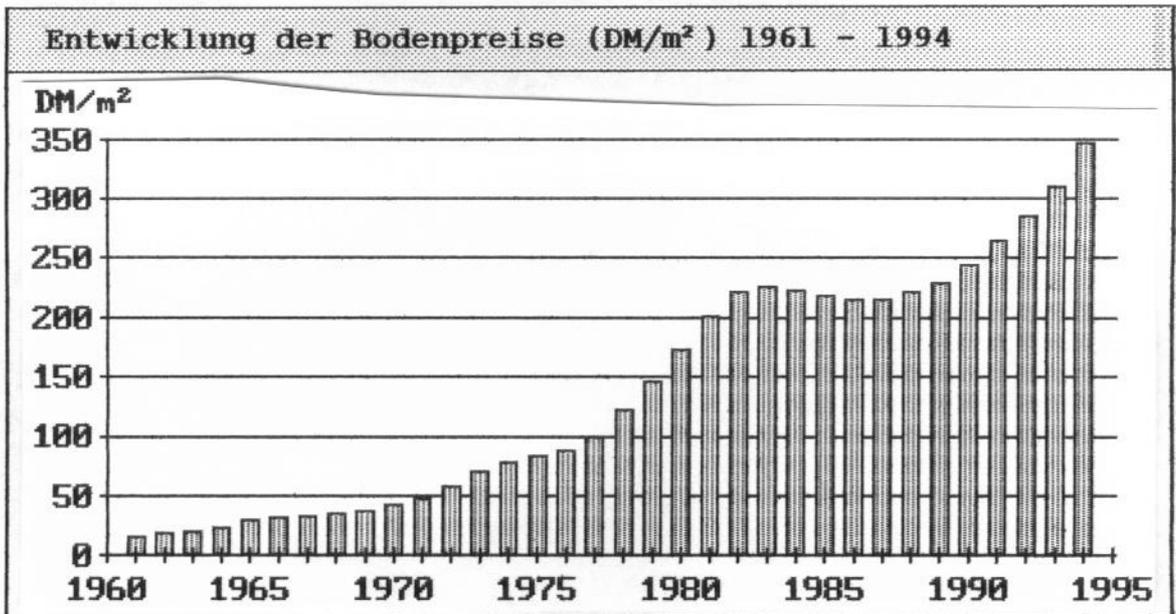
$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres } i = \frac{BW_{i-1} + 2BW_i + BW_{i+1}}{4 BW_0} \times 100$$

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	311 DM/m ²	179	+ 9	156
1994	348 DM/m ²	200	+ 12	117



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 * ₁ - 1994				Ennepe-Ruhr-Kreis	
Art des Objektes	Baujahrsgruppe / Lage	Liegenschaftszinssatz Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Anzahl	
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1974 1975-1994	3,25 %	2,50- 4,00%	20	
		[3,50 %]	2,75- 4,25%	11	
Dreifamilienhäuser * ₂	1950-1974	[4,25 %]	3,00- 5,50%	7	
Wohnungseigentum	1950-1974 1975-1994	3,75 %	3,50- 4,00%	50	
		3,75 %	3,50- 4,00%	57	
Mehrfamilienhäuser, gewerbl. Anteil < 20 % * ₂	bis 1949 1950-1974	[4,75 %]	3,00- 6,50%	6	
		5,00 %	4,75- 5,75%	18	
Gemischt gen. Häuser, gewerbl. Anteil < 80 % * ₂	1950-1974	[6,25 %]	5,00- 7,50%	10	
Geschäfts- / Büroobjekte (Teileigentum)	mittlere Lage	[6,00 %]	5,00- 7,00%	10	
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[9,00 %]	6,75-11,25%	6	
[statistisch nicht abgesichert]					

*₁ Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129)

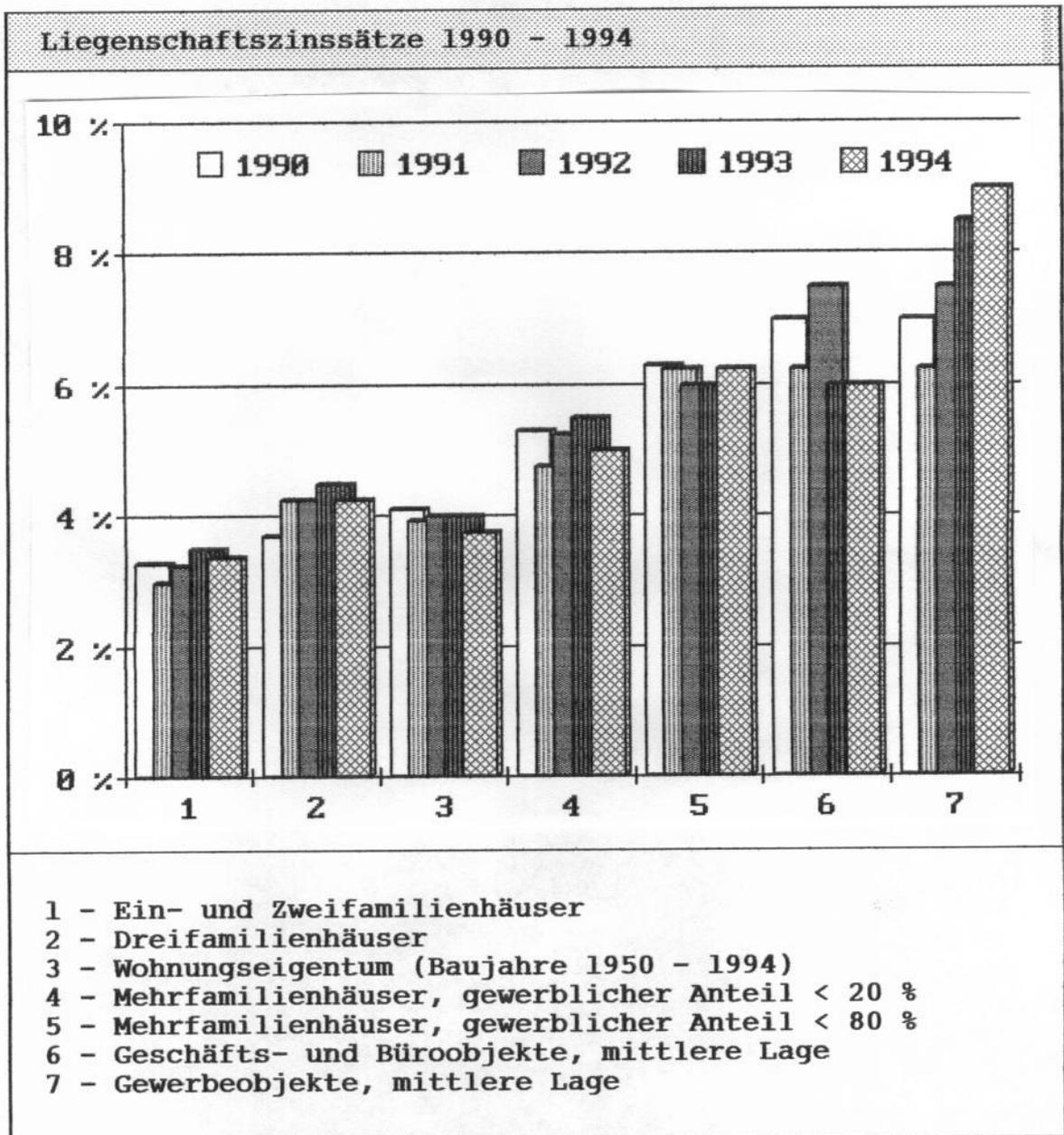
$$p = \left(\frac{Re}{Kp} \cdot \frac{q - 1}{q^n - 1} \cdot \frac{G}{Kp} \right) \times 100$$

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

*₂ zu den anderen Baujahrklassen sind keine signifikanten Aussagen möglich

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

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 - 1994			Ennepe-Ruhr-Kreis
Baujahrsklassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauensbereich 95 %	Anzahl der Kaufverträge
1966-1970	2.380 DM/m ²	2.250-2.510	53
1971-1977	2.560 DM/m ²	2.480-2.640	101
1978-1982	2.770 DM/m ²	2.640-2.900	38
1983-1987	2.920 DM/m ²	2.790-3.050	40
1988-1993	3.510 DM/m ²	3.390-3.630	32
Neubauten 1994	3.860 DM/m ²	3.820-3.900	277
Neubauten 1994 Appartements (durchschnittl. Wohnungsgröße 31 m ²)	4.340 DM/m ²	4.260-4.420	47

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

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 31.12.1994) 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 08. Nov. 1994 (GV. NW Nr. 81 vom 13. Dez. 1994) beträgt die Gebühr:

- für Breckerfeld, Herdecke und Schwelm: je 44 DM
- für Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Sprockhövel und Wetter: je 54 DM

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

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise			Stand 31.12.1994
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	240 DM/m ²	210 DM/m ²	
Ennepetal	270 DM/m ²	200 DM/m ²	
- Büttenberg	240 DM/m ²		
- Rüggeberg	240 DM/m ²	200 DM/m ²	
Gevelsberg	300 DM/m ²	240 DM/m ²	120 DM/m ²
- Berge		240 DM/m ²	
- Silschede	300 DM/m ²	220 DM/m ²	
Hattingen	390 DM/m ²	300 DM/m ²	210 DM/m ²
- Baak		280 DM/m ²	
- Blankenstein		300 DM/m ²	
- Niederwenigern		330 DM/m ²	
Herdecke	300 DM/m ²	260 DM/m ²	
- Ahlenberg	370 DM/m ²		
- Ende		290 DM/m ²	
Schwelm	330 DM/m ²	280 DM/m ²	190 DM/m ²
Sprockhövel			
- Haßlinghausen	310 DM/m ²	280 DM/m ²	
- Hiddinghausen		240 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	360 DM/m ²	280 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter	300 DM/m ²	280 DM/m ²	
- Grundschoettel/ Volmarstein	290 DM/m ²	260 DM/m ²	
- Wengern	310 DM/m ²	270 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

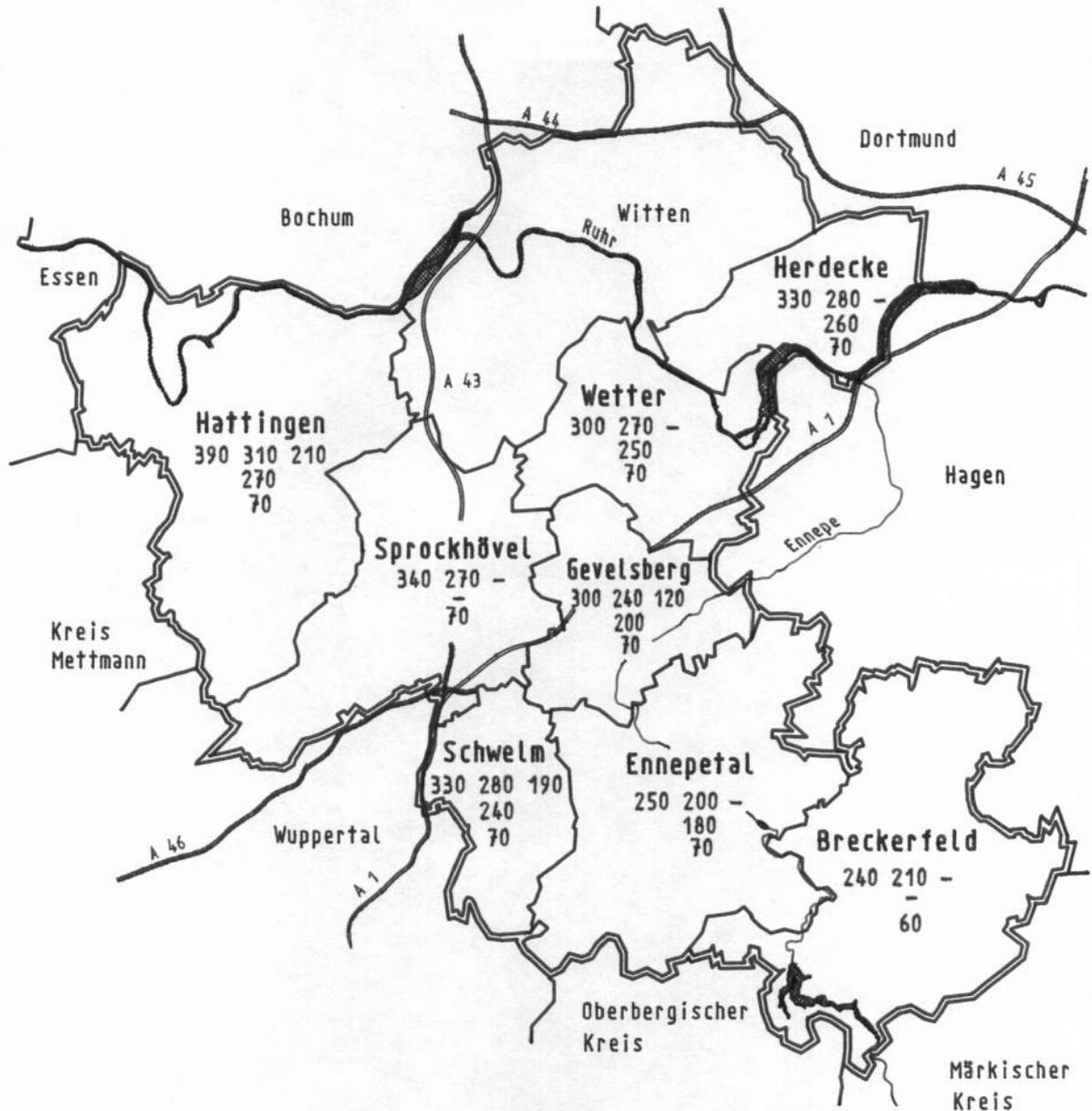
7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (baureifes Land)
- Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau

Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau		Stand 31.12.1994
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Wohnlage	
Ennepetal	180 DM/m ²	
Gevelsberg	190 DM/m ²	
- Berge	200 DM/m ²	
Hattingen	270 DM/m ²	
Herdecke	250 DM/m ²	
- Ende	270 DM/m ²	
Schwelm	240 DM/m ²	
Wetter		
- Alt Wetter	250 DM/m ²	
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke		

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

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1994
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	70 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	70 DM/m ²	
Wetter	70 DM/m ²	
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke		

**Übersichtskarte - Gebietstypische Bodenwerte -
Ennepe-Ruhr-Kreis - Stand 31.12.1994 -**



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