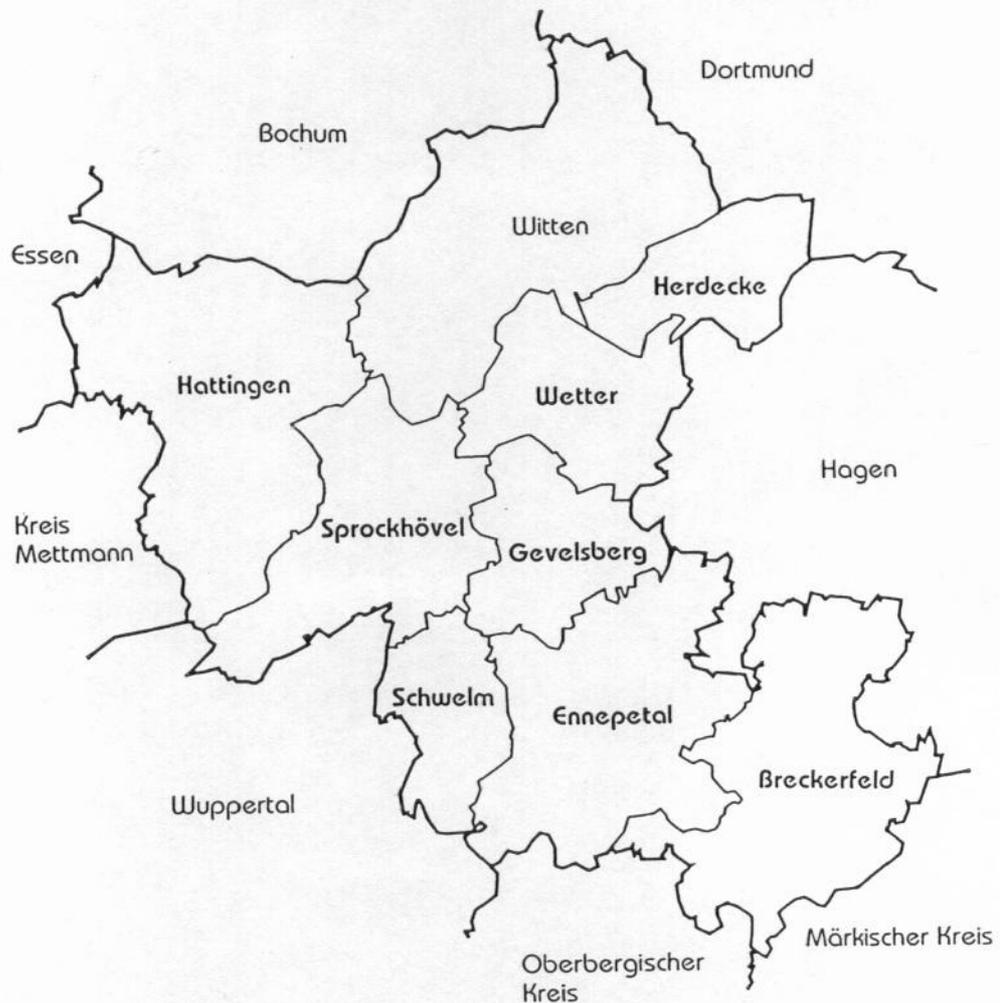




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis



Grundstücksmarktbericht
Ennepe-Ruhr-Kreis

1995

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

April 1996

Grundstücksmarktbericht 1995
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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen.....	3
2. Grundstücksmarkt 1995 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 Umsatz- und Preisentwicklung dar und informiert über das Preisniveau.

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

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung. Nach § 195 Baugesetzbuch übersenden alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuß Abschriften von Verträgen, 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 Angebot 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 Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist und daß marktkonforme Daten ermittelt werden können.

Vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte werden für die Wertermittlung erforderliche Daten, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abgeleitet. Diese Daten, wie z.B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, werden im Grundstücksmarktbericht mitgeteilt.

Die Angaben im Grundstücksmarktbericht gelten für den Ennepe-Ruhr-Kreis, mit Ausnahme der Stadt Witten. In der Stadt Witten als "Große kreisangehörige Gemeinde" ist ein eigener Gutachterausschuß eingerichtet.

Strukturdaten / Flächennutzung							Ennepe-Ruhr-Kreis
Gebietskörperschaft	Fläche	Einwohner *		Wohnflächen km ²	Gemischte Nutzung km ²	Gewerbe/ Industrie km ²	Land-/ Forstw. km ²
	am 30.06.1995 km ²	Anzahl	je km ²				
Breckerfeld	58,68	8.914	152	1,2	0,1	0,2	53,0
Ennepetal	57,42	34.166	595	4,2	0,3	1,4	45,6
Gevelsberg	26,28	33.821	1.287	3,6	0,3	1,1	16,0
Hattingen	71,39	58.509	820	6,1	0,4	2,1	51,8
Herdecke	22,40	26.347	1.176	3,5	0,2	0,3	14,0
Schwelm	20,50	30.722	1.499	3,0	0,3	1,0	12,0
Sprockhövel	47,77	25.351	531	4,2	0,4	0,8	35,5
Wetter (Ruhr)	31,47	29.312	931	3,3	0,2	1,2	21,1
(Witten)	72,37	104.986	1.451	10,3	0,9	3,0	41,1
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,28	352.128	863	39,4	3,1	11,1	290,1

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

2. Grundstücksmarkt 1995 Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Anzahl der Kauffälle und das Geldumsatzvolumen sind gestiegen. Die Grundstückspreise in den einzelnen Teilmärkten haben sich unterschiedlich entwickelt; die Preisentwicklung kann insgesamt als stabil bezeichnet werden.

Grundstücksmarkt 1995		Ennepe-Ruhr-Kreis	
Teilmarkt - unbebaute Grundstücke			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne *	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
- Wohnbauflächen, individuelle Bauweise, erschließungsbeitragsfrei	359 DM/m ²	(260-450 DM/m ²)	leicht steigend
- Wohnbauflächen Geschoßwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	275 DM/m ²	(150-350 DM/m ²)	fallend
- gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	77 DM/m ²	(60- 90 DM/m ²)	leicht fallend
Landwirtschaftl. Flächen	3,85 DM/m ²	(2,70- 5,50 DM/m ²)	stagnierend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	2,05 DM/m ²	(1,00- 2,50 DM/m ²)	leicht fallend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	15,20 DM/m ²	(10,00-17,00 DM/m ²)	fallend

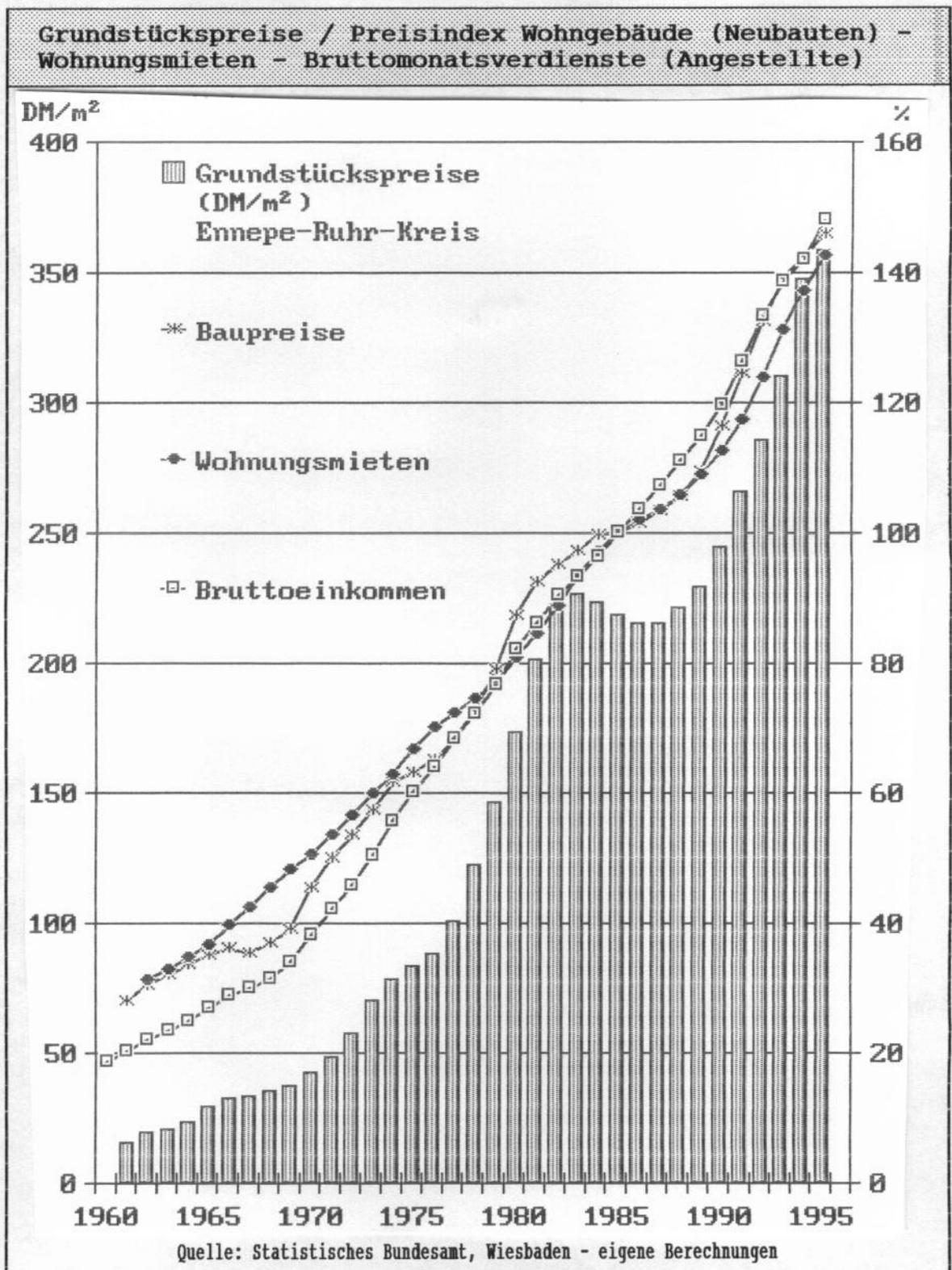
Teilmarkt - bebaute Grundstücke			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum	268.000 DM	(200-400 Tsd.DM)	steigend
- Neubauten	3.900 DM/m ²	(3.700-4.200 DM/m ²)	stagnierend
- Weiterveräußerung/Umwandlung	2.790 DM/m ²	(2.300-3.200 DM/m ²)	leicht steigend
Ein- und Zweifamilienhäuser	480.000 DM	(325-610 Tsd.DM)	stagnierend
- Neubauten			
Ein- und Zweifamilienhäuser	560.000 DM	(445-700 Tsd.DM)	leicht steigend
Reihenhäuser	425.000 DM	(385-460 Tsd.DM)	leicht fallend
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	495.000 DM	(300-670 Tsd.DM)	leicht steigend

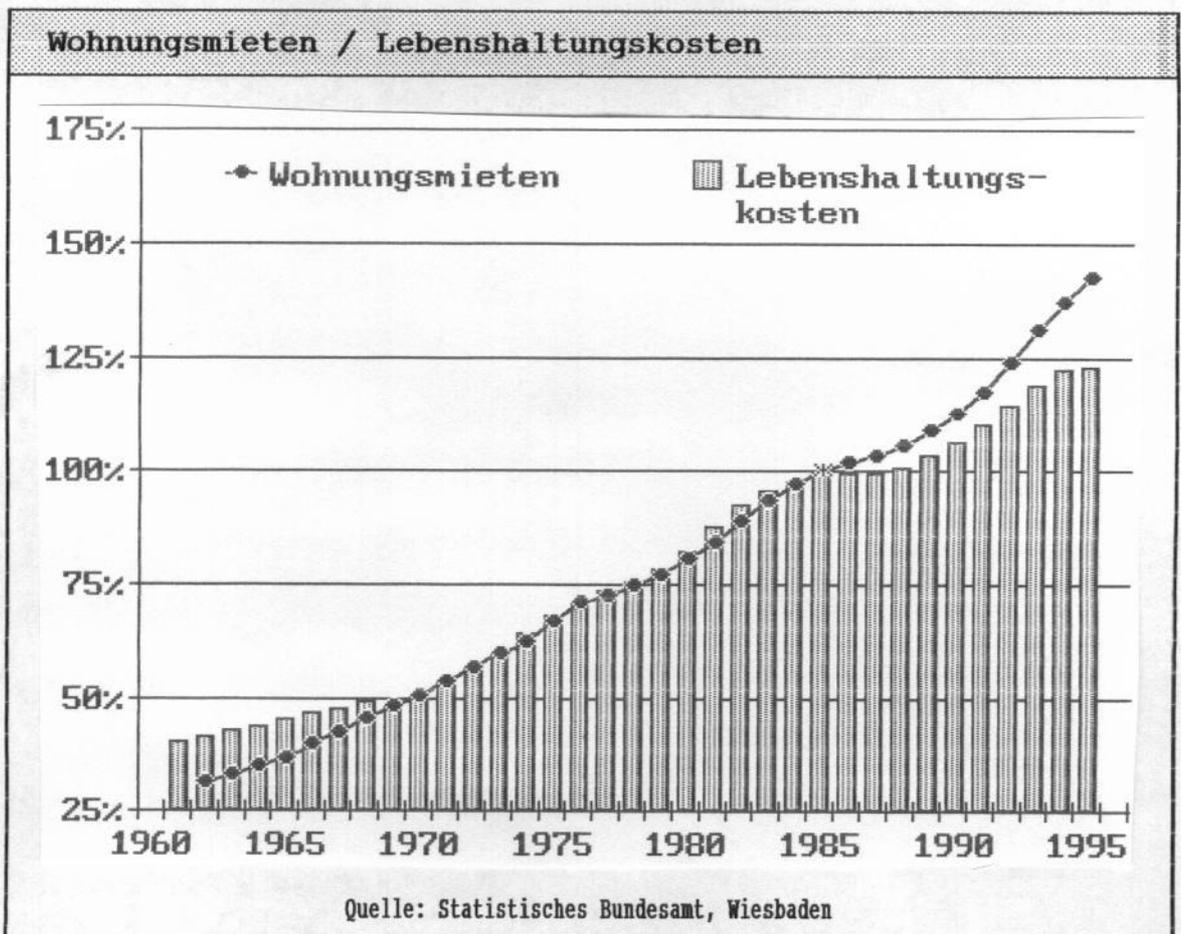
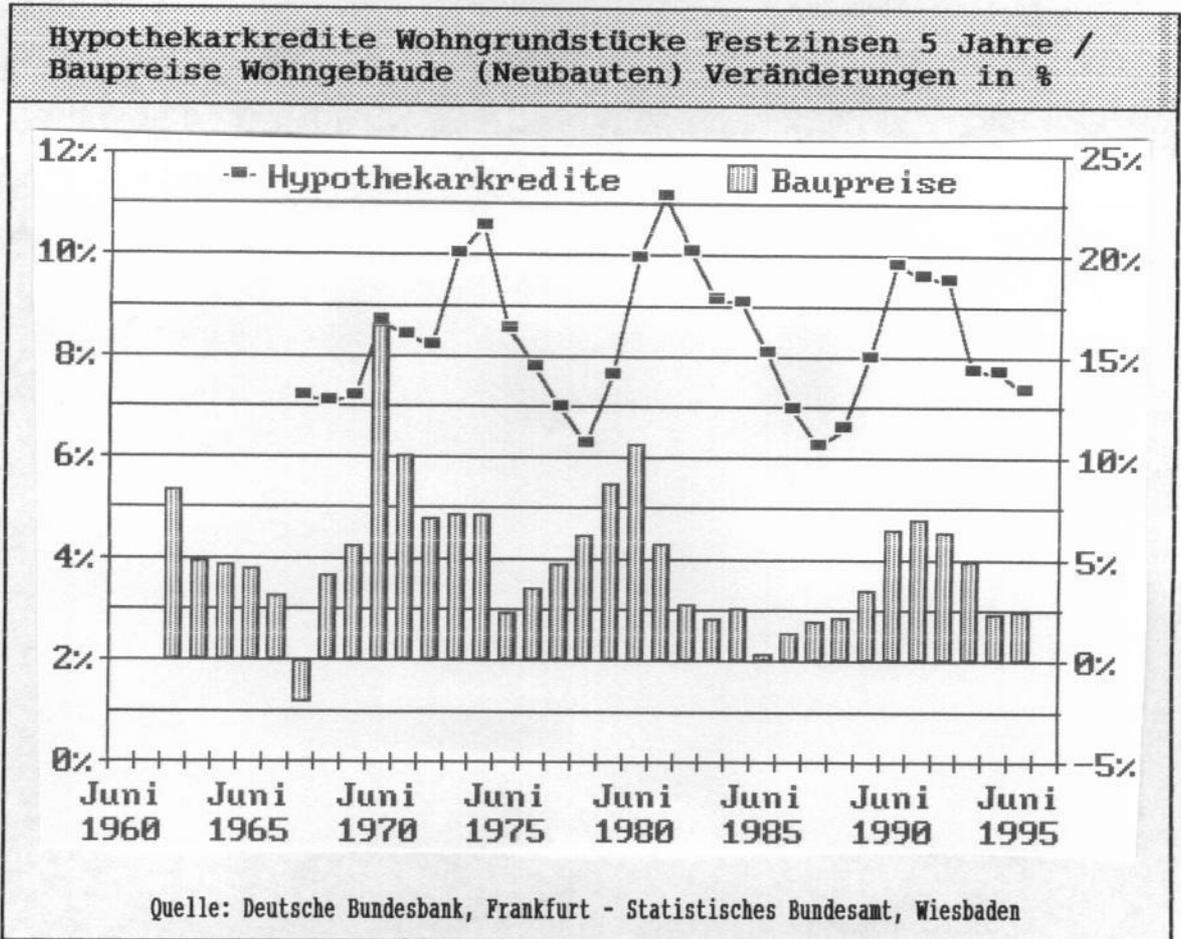
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

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 1995 insgesamt

2.596 Kaufverträge

mit einem Geldumsatzvolumen von

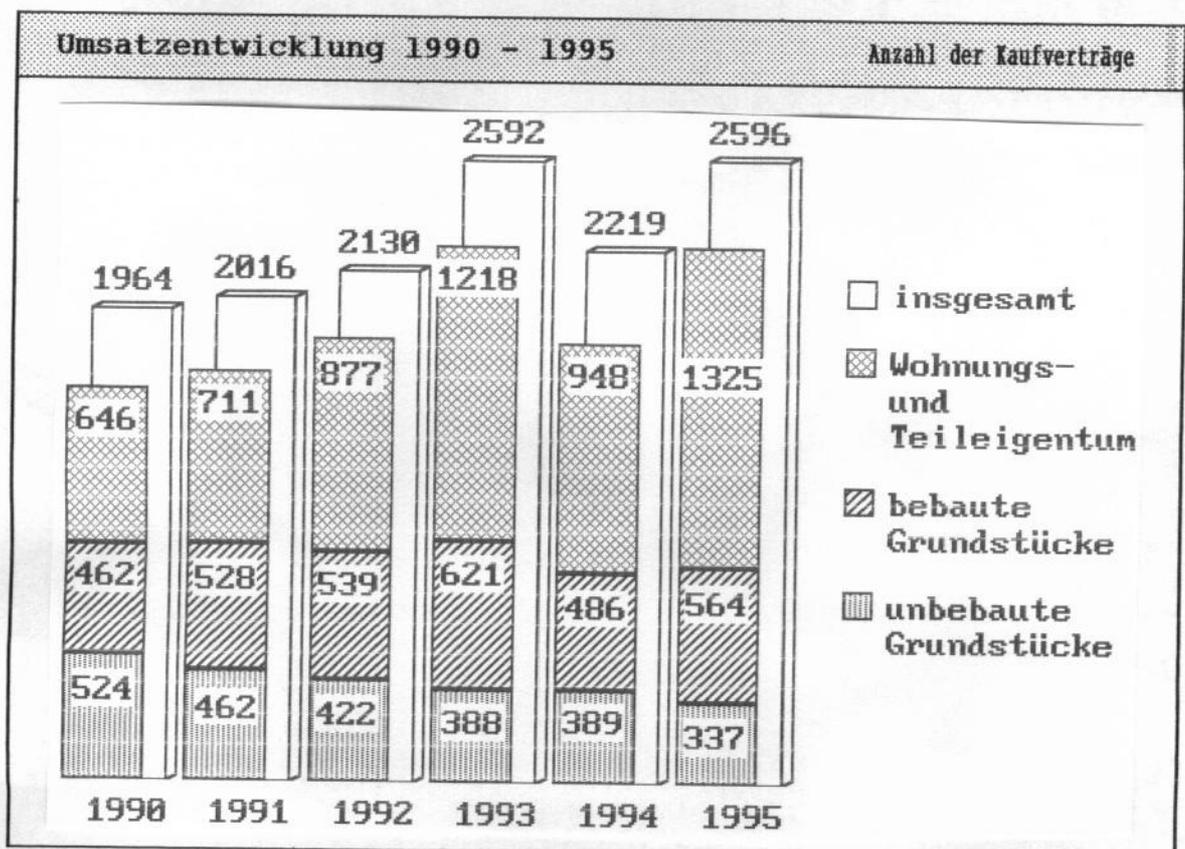
617 Mio.DM

zugeleitet worden.

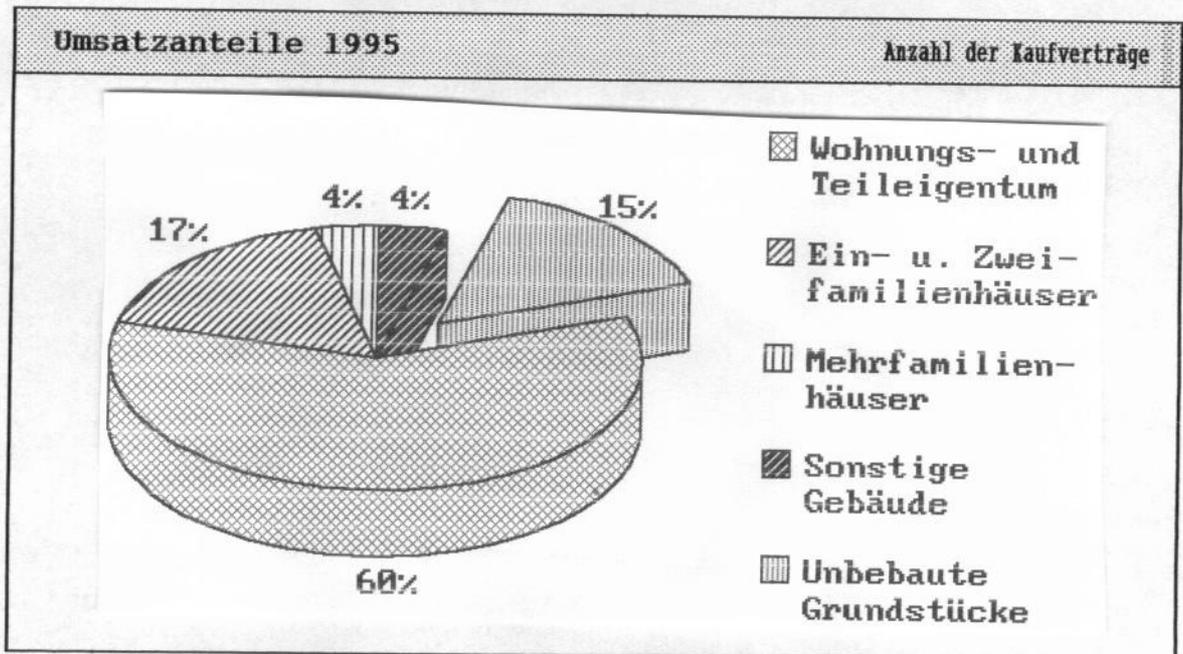
Der Immobilienmarkt entwickelte sich nach Anzahl und Umsatz steigend gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle und das Geldumsatzvolumen sind um ca. 17 % gestiegen.

Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen (u.a. Tausch, Schenkung, Erbaueinandersetzung) waren 370 Kaufverträge (1994 = 396) behaftet. Diese Kaufverträge sind im Geldumsatzvolumen nicht enthalten.

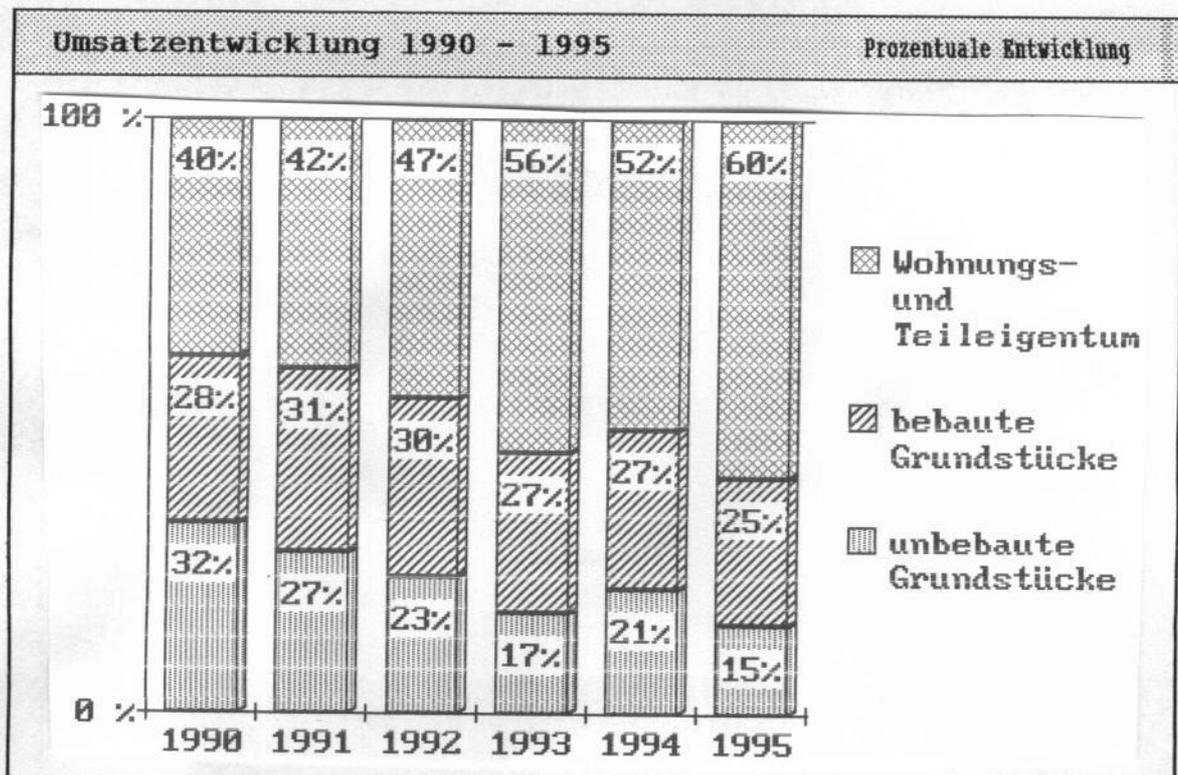
Bei den Kaufverträgen wird nach den Teilmärkten "unbebaute Grundstücke" und "bebaute Grundstücke" unterschieden. Die wertrelevanten Daten der verschiedenen Teilmärkte sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



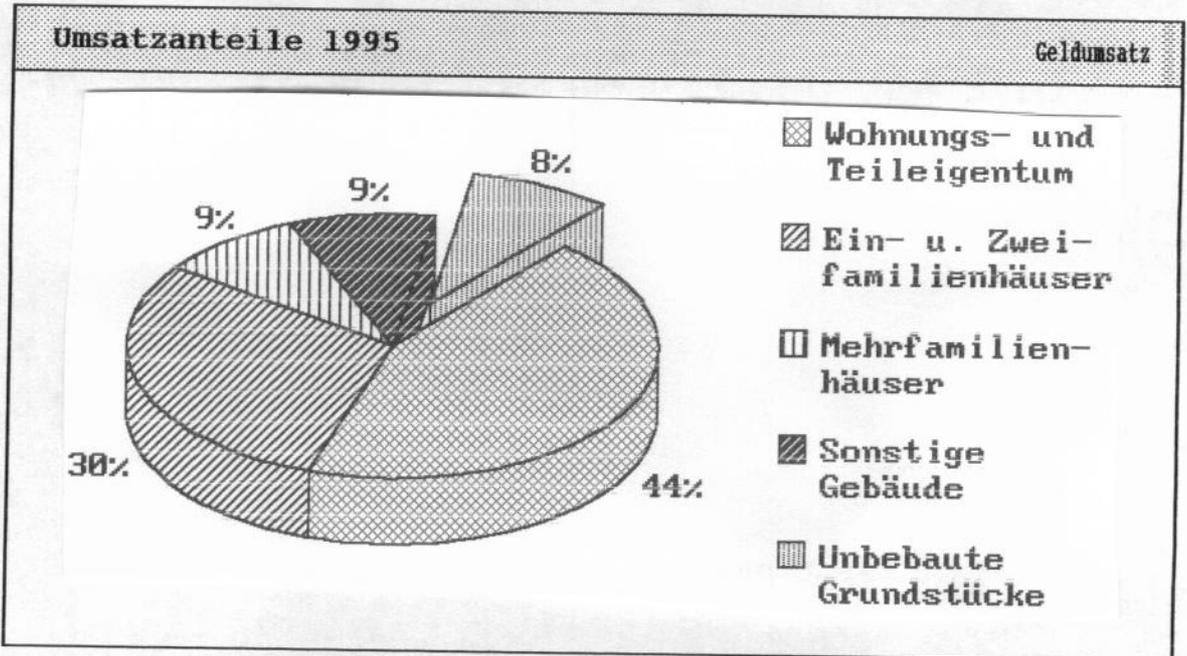
Aus der Abbildung der Umsatzanteile für das Jahr 1995 ist ersichtlich, daß der Umsatzschwerpunkt (Anzahl der Kaufverträge) mit 85 % (1994 = 79 %) bei den bebauten Grundstücken liegt, während sich 15 % (1994 = 21 %) der Kaufverträge auf unbebaute Grundstücke beziehen.



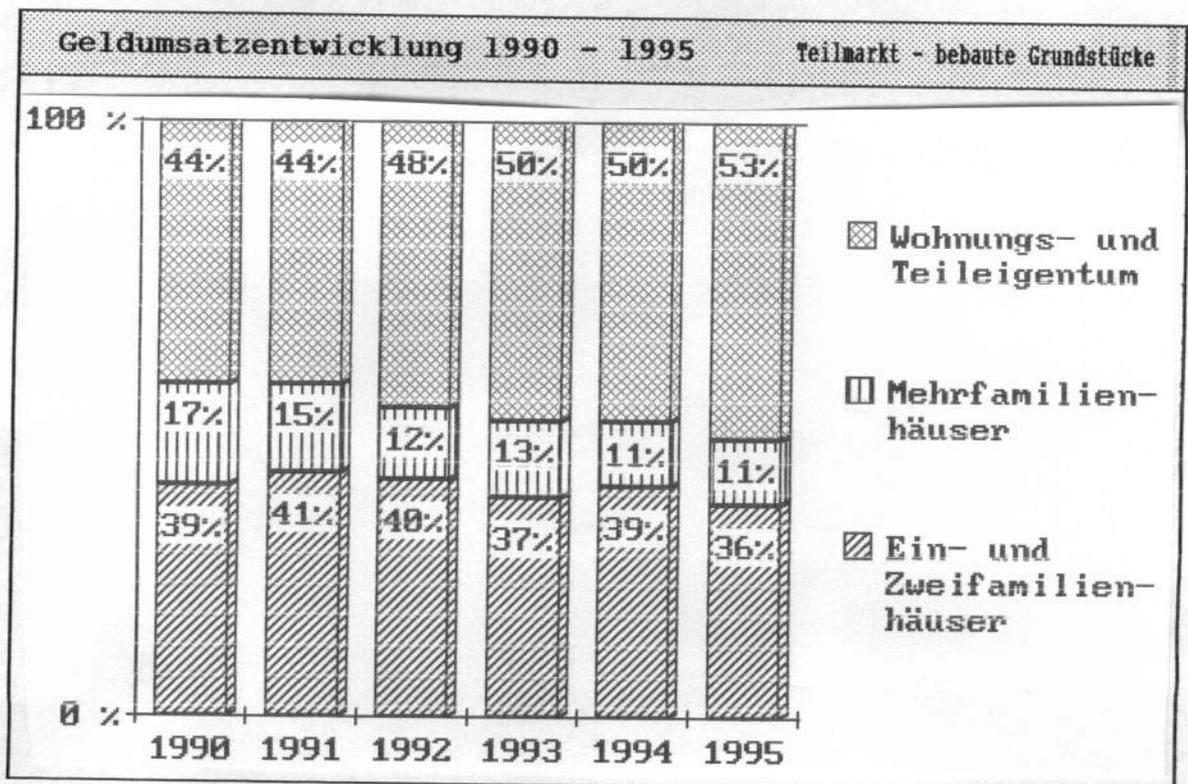
Der langfristige Vergleich der relativen Marktanteile zeigt, daß der Anteil von Wohnungs- und Teileigentum seit 1990 (1993 und 1995 überdurchschnittlich) kontinuierlich angestiegen ist. Dagegen ist über diesen Zeitraum die relative Anzahl der Kauffälle der bebauten Grundstücke leicht und die der unbebauten Grundstücke stark zurückgegangen.



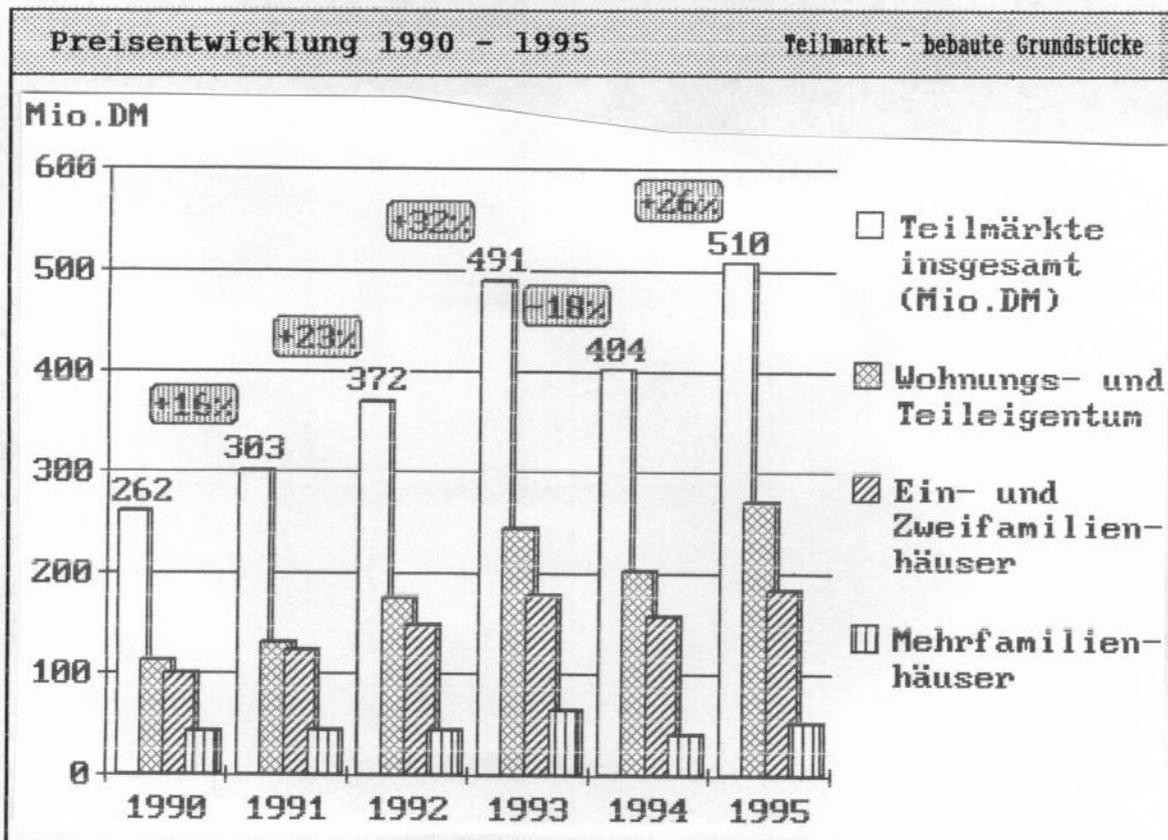
Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 92 % (1994 = 86 %) und der Geldumsatz der unbebauten Grundstücke 8 % (1994 = 14 %).



Der langfristige Vergleich der relativen Geldumsatzentwicklung für die Teilmärkte - Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser - zeigt, daß Wohnungs- und Teileigentum seit 1990 kontinuierlich angestiegen ist. Der relative Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist über diesen Zeitraum in der Tendenz leicht fallend.



Der Geldumsatz der Teilmärkte (Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser) ist von 1990 bis 1993 gestiegen, 1994 gefallen und 1995 wieder gestiegen. Der Geldumsatzschwerpunkt 1995 liegt bei Wohnungs- und Teileigentum, der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern ist ebenfalls wieder leicht gestiegen.



Kaufverträge 1995 (Teilmärkte) Ennepe-Ruhr-Kreis

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. DM]	Flächenumsatz [ha]
Unbebaute Grundstücke			
- Bauland (Wohnen)	116	31,7	10,07
- Bauland (Gewerbe)	26	7,0	9,60
- Rohbauland	9	7,6	5,79
- Bauerwartungsland	1	0,3	0,36
- Land- u. forstw. Flächen	51	2,2	67,83
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke ...	4	0,3	0,29
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	130	3,0	4,01
	<u>337</u>	<u>52,1</u>	<u>97,95</u>
Bebaute Grundstücke			
- Wohnungs- und Teileigentum	1.325	271,5	-
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	386	184,5	47,65
- Mehrfamilienhäuser	87	53,6	7,61
- Gewerbeobjekte	20	40,5	11,67
- Erbbaurechte	39	12,1	-
- Restliche Gebäude	32	3,0	3,65
	<u>1.889</u>	<u>565,2</u>	
	<u>2.226</u>	<u>617,3</u>	

4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke

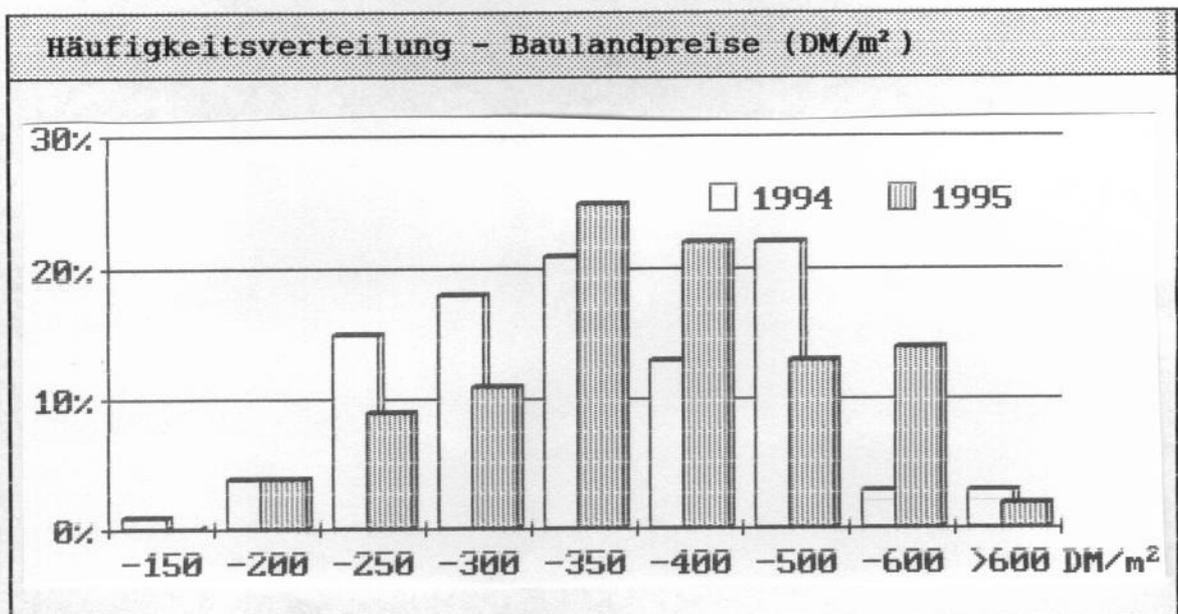
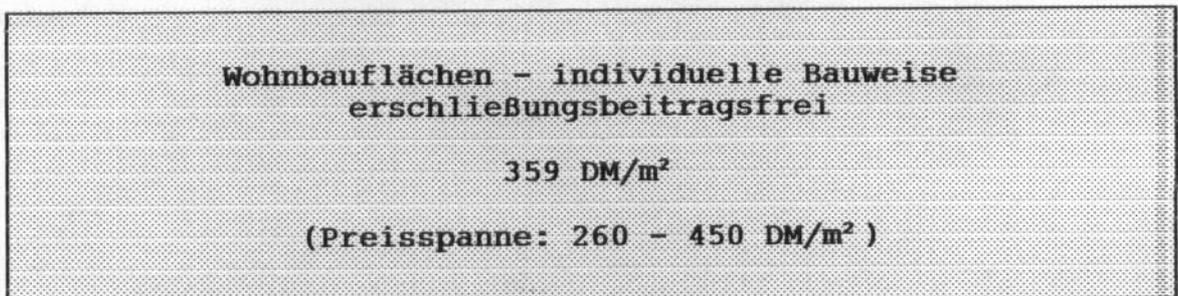
Der Teilmarkt -unbebaute Grundstücke- wird in den folgenden Grundstückszustands- und Entwicklungsstufen analysiert:

- *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

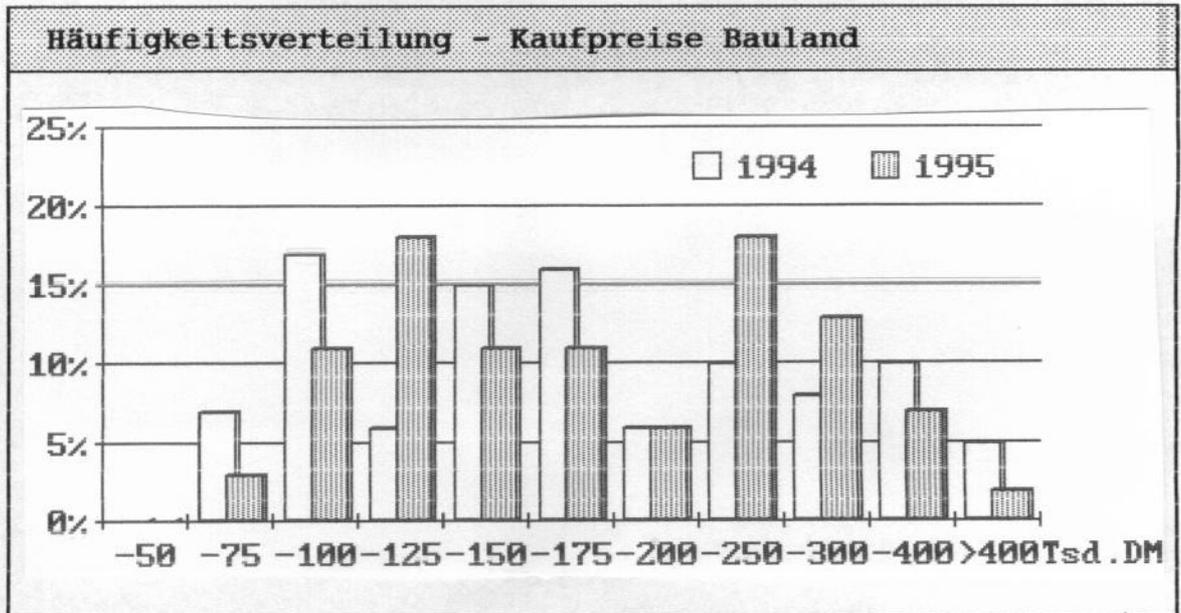
Bei den Wohnbauflächen für individuelle Bauweise handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können.

Zur Auswertung konnten 99 Kaufverträge (1994 = 117) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 359 DM/m², der gegenüber 1994 um 6 % (bezogen auf den gleitenden Mittelwert) höher ist. Der Flächenumsatz betrug 7,05 ha und der Geldumsatz 22,73 Mio.DM.

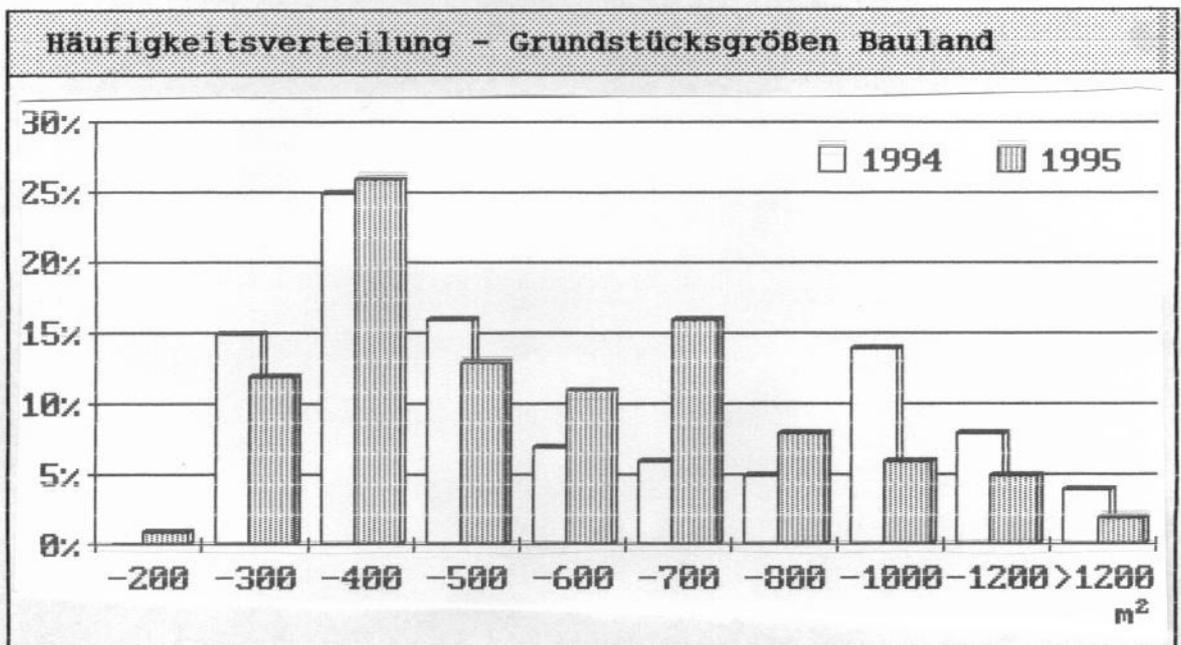


Das Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Kaufverträge nach Kaufpreisgruppen - zeigt, daß 40 % der Gesamtkaufpreise im Jahre 1995 zwischen 75.000 und 150.000 DM liegen. Diese Kaufpreise beziehen sich vorwiegend auf Grundstücke mit einer Größe von 200 bis 400 m².

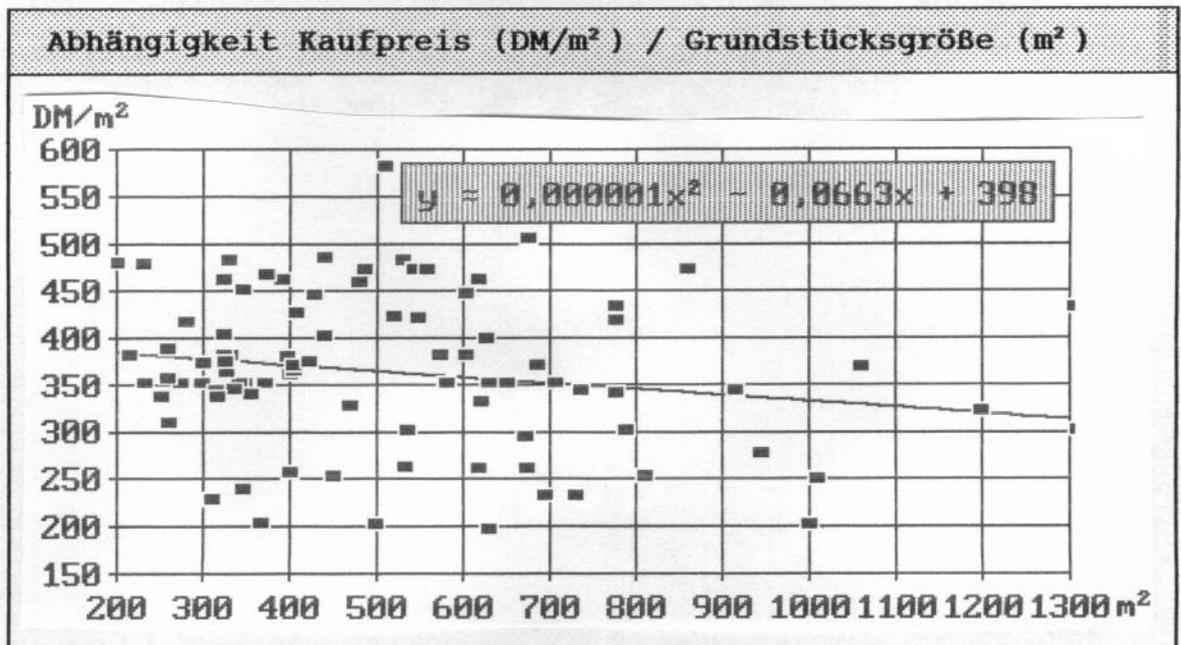
45 % der Gesamtkaufpreise liegen zwischen 175.000 und 400.000 DM, diese Kaufpreise beziehen sich vorwiegend auf Grundstücke mit einer Größe von 400 bis 700 m².



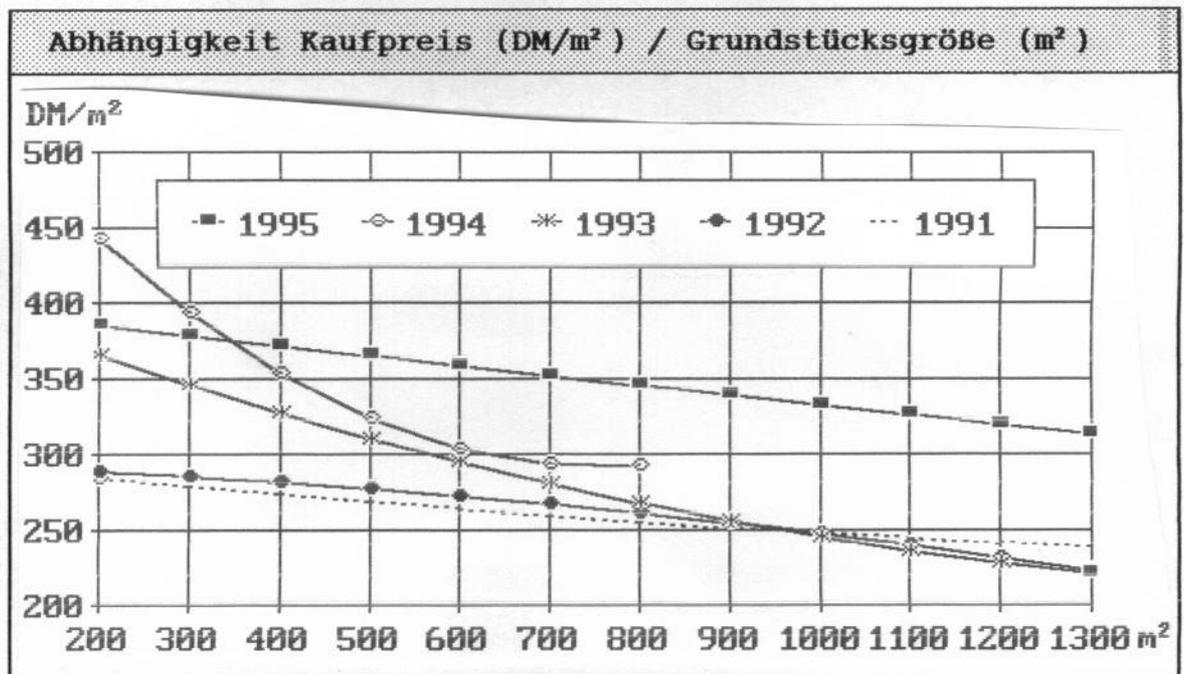
Aus dem Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen - ist ersichtlich, daß 45 % der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 500 m² liegen, 40 % der Grundstücksgrößen liegen zwischen 400 und 800 m². Der Anteil der Grundstücke (Größen: 500 - 800 m²) ist leicht angestiegen.



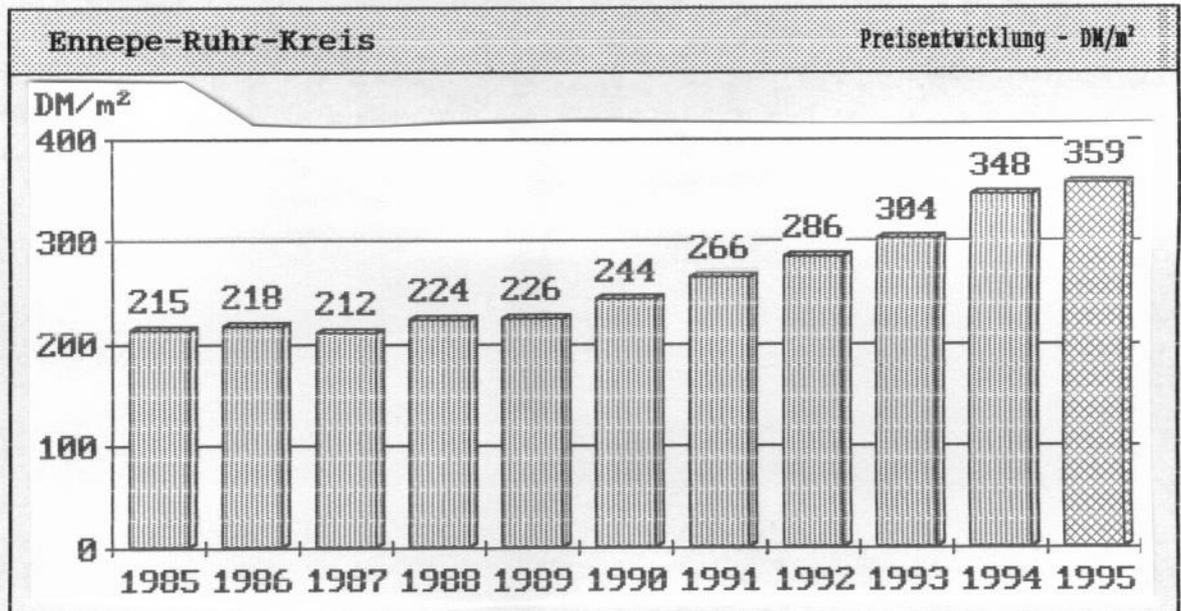
Eine Regression 2. Grades hat ergeben, daß im Berichtsjahr zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²) eine geringe Abhängigkeit besteht.



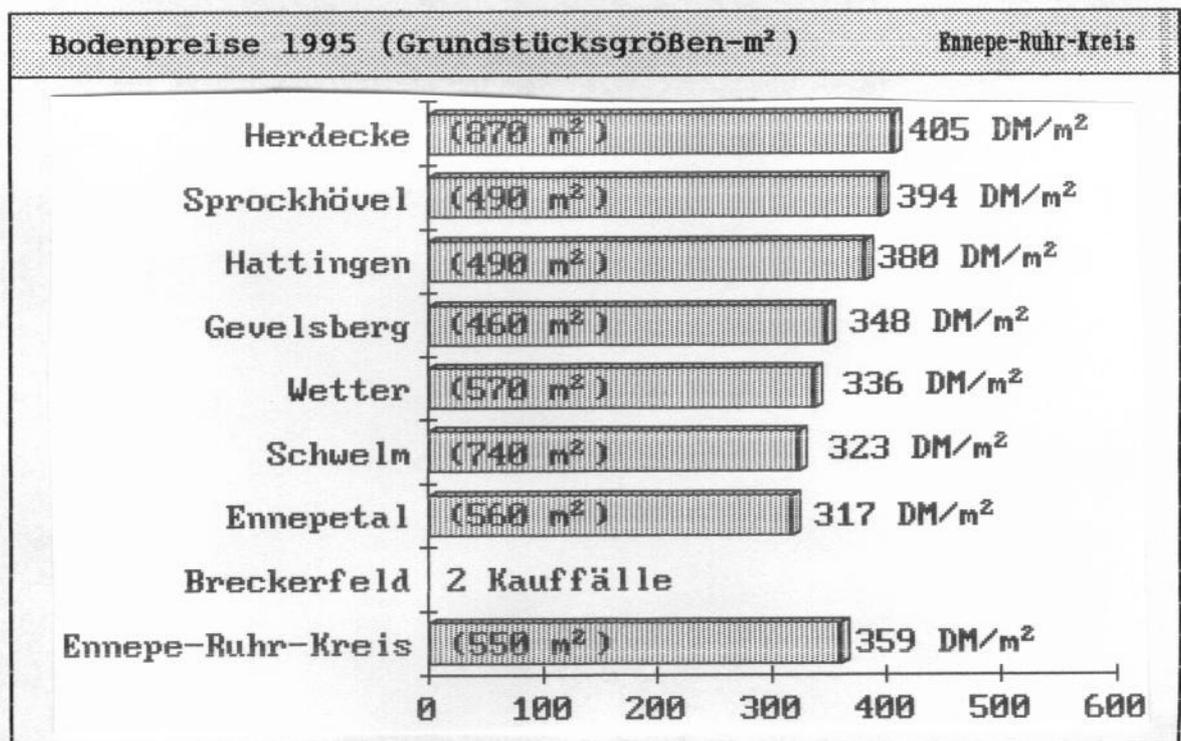
Aus der nachfolgenden Graphik ist ersichtlich, daß die Kaufpreise (DM/m²) der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 350 m² gegenüber dem Vorjahr gefallen sind. Insgesamt ist jedoch eine Preissteigerung der Kaufpreise (DM/m²) gegenüber den Vorjahren festzustellen.



Die Graphik "Preisentwicklung für baureifes Land - individuelle Bauweise - im Ennepe-Ruhr-Kreis der Jahre 1985 - 1995" zeigt, daß zwei Entwicklungsphasen vorhanden sind. Von 1985 - 1989 sind stagnierende bzw. leicht nachgebende Preise und ab 1990 steigende Preise festzustellen.



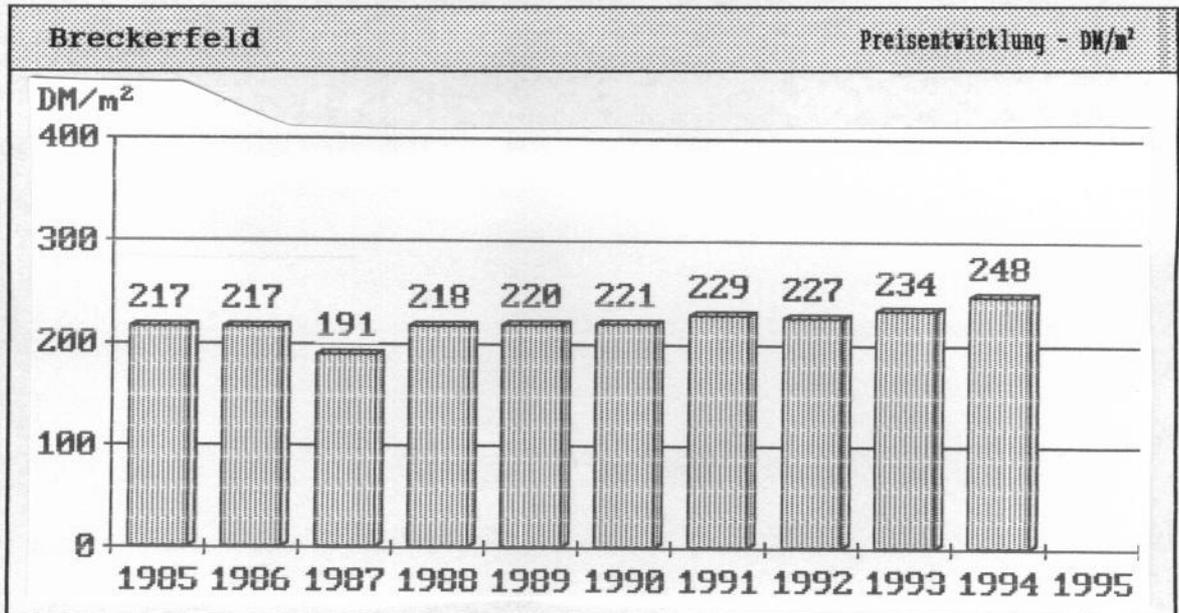
Die statistischen Durchschnittskaufpreise (DM/m²) mit den Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 1995 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen:



Breckerfeld - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung nur 2 Kaufverträge zur Verfügung.

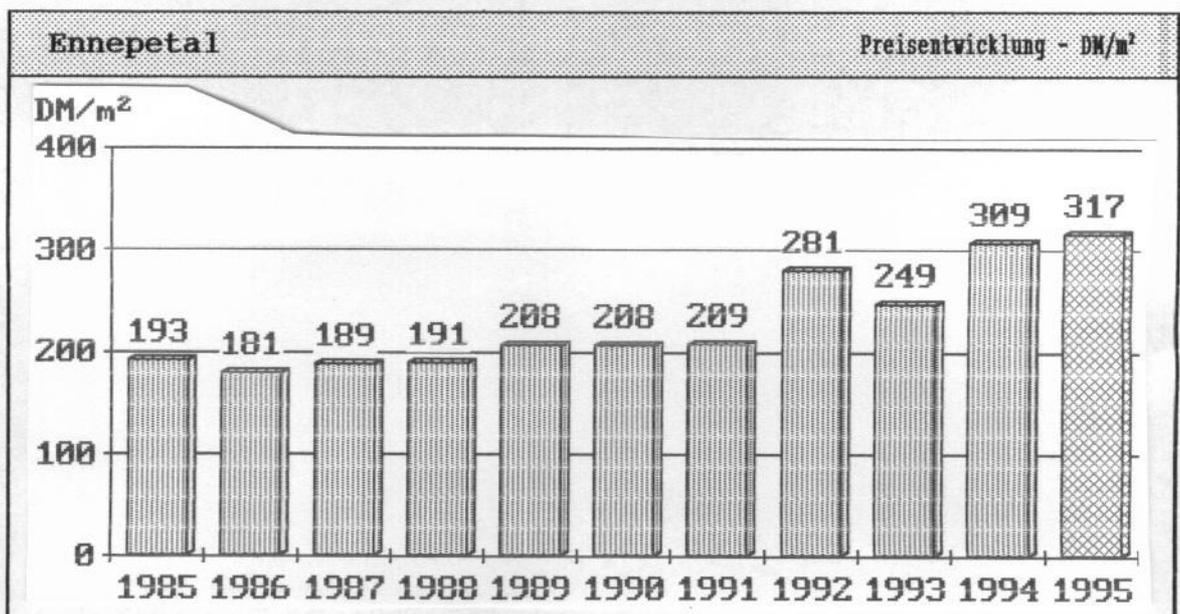
Die statistischen Durchschnittskaufpreise (DM/m²) für die Jahre 1985 bis 1994 sind der nachfolgenden Graphik zu entnehmen.



Ennepetal - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung 15 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

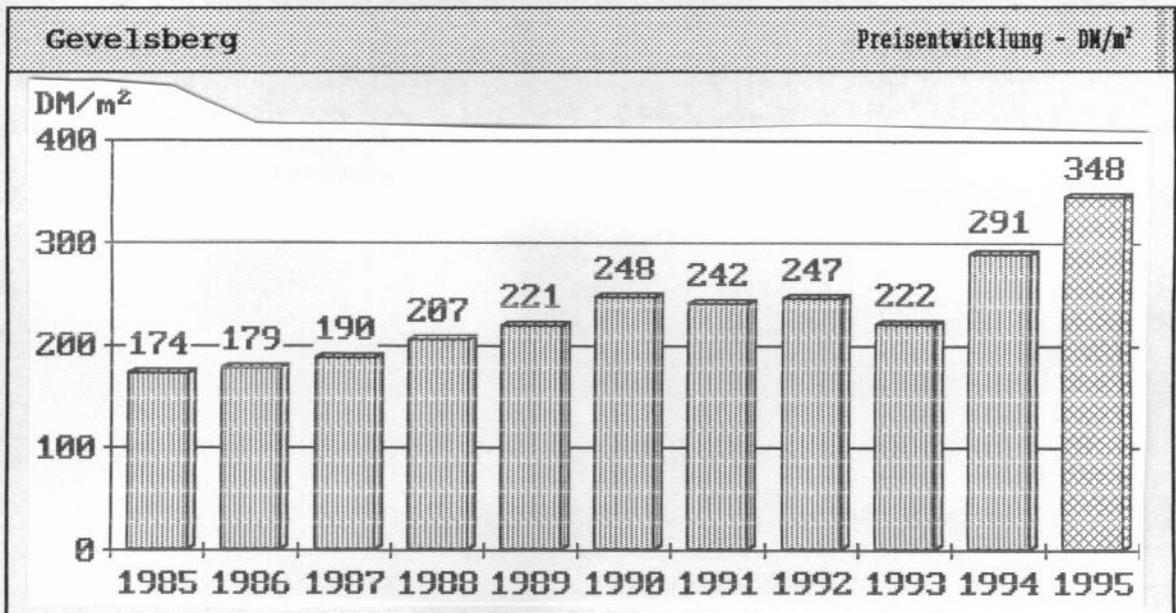
Kaufpreis: 317 DM/m²
 Grundstücksgröße: 560 m²
 Gesamtkaufpreis: 162.000 DM



Gevelsberg - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung 21 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

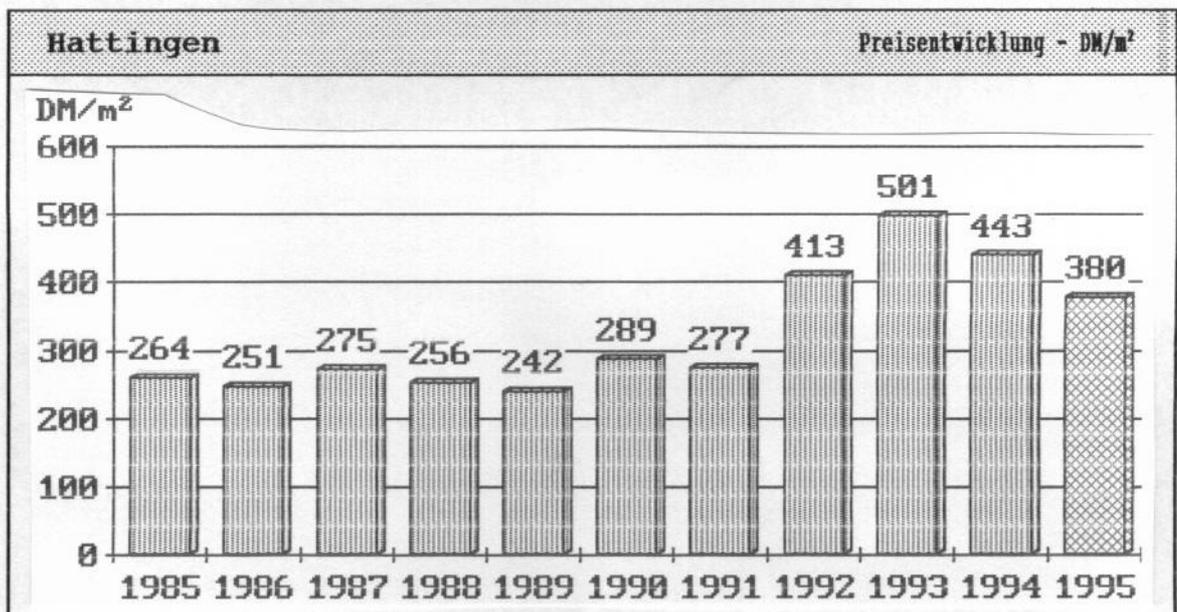
Kaufpreis: 348 DM/m²
 Grundstücksgröße: 460 m²
 Gesamtkaufpreis: 153.000 DM



Hattingen - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung 13 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

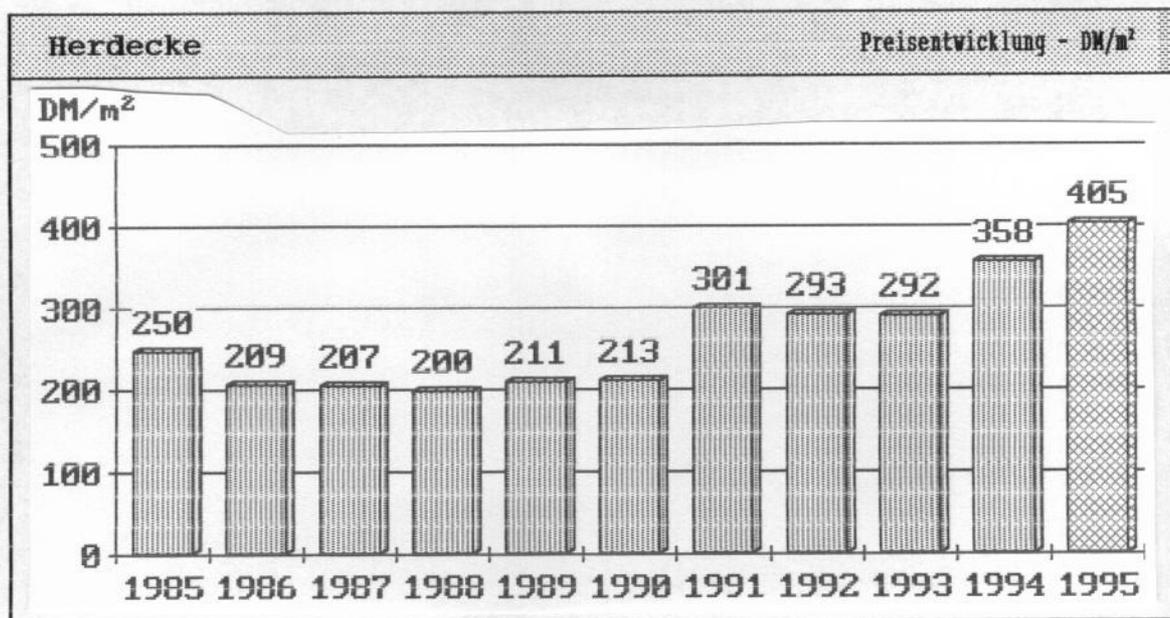
Kaufpreis: 380 DM/m²
 Grundstücksgröße: 490 m²
 Gesamtkaufpreis: 191.000 DM



Herdecke - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung 4 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

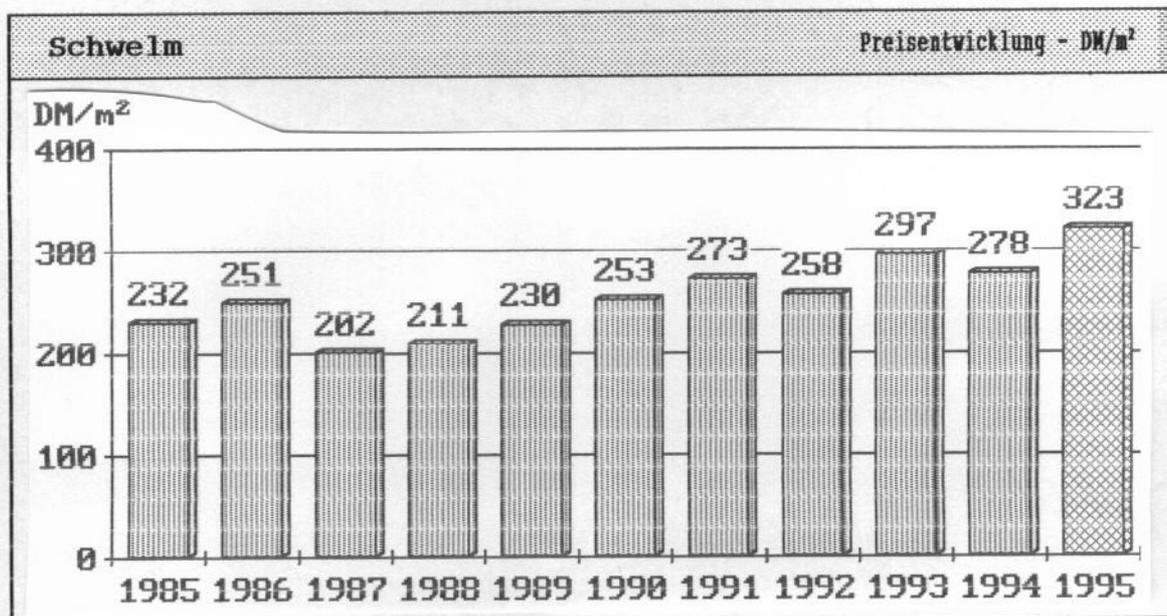
Kaufpreis: 405 DM/m²
 Grundstücksgröße: 870 m²
 Gesamtkaufpreis: 355.000 DM



Schwelm - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung 6 Kaufverträge zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

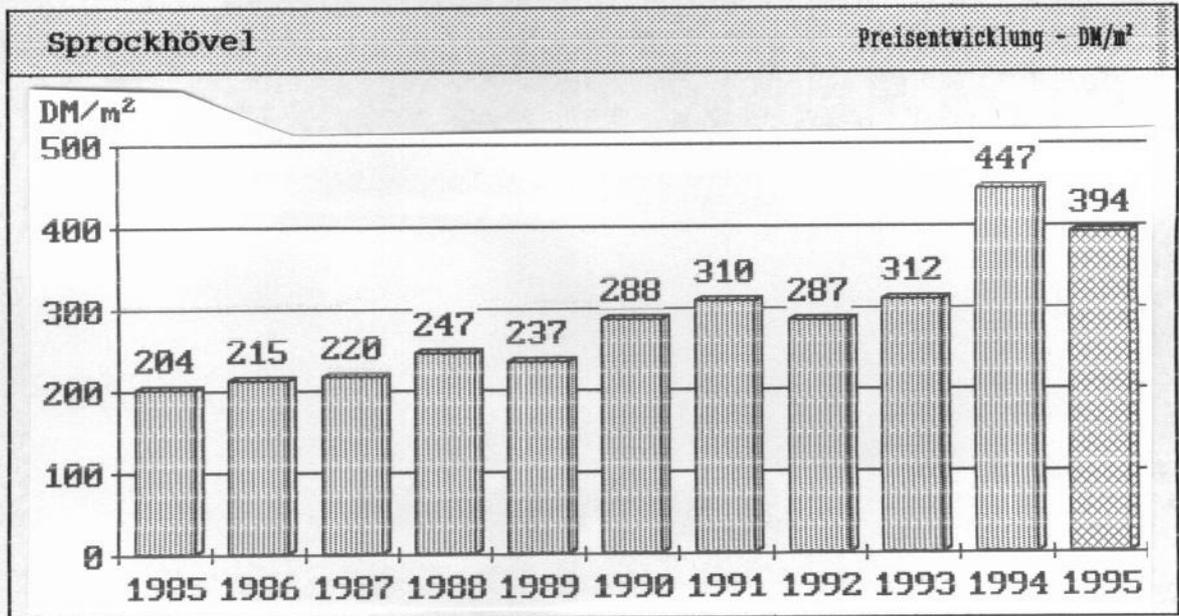
Kaufpreis: 323 DM/m²
 Grundstücksgröße: 740 m²
 Gesamtkaufpreis: 223.000 DM



Sprockhövel - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung 26 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

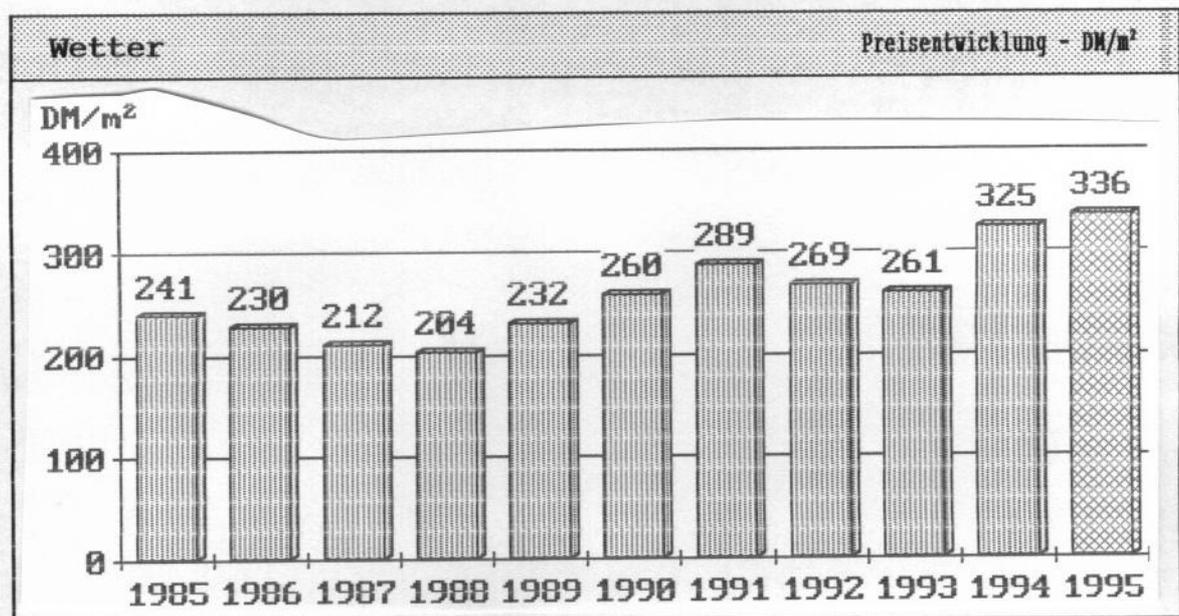
Kaufpreis: 394 DM/m²
 Grundstücksgröße: 490 m²
 Gesamtkaufpreis: 190.000 DM



Wetter - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1995 standen zur Auswertung 12 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 336 DM/m²
 Grundstücksgröße: 570 m²
 Gesamtkaufpreis: 179.000 DM



4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau

Bei den Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau handelt es sich um Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschos- sigen Gebäuden bebaut werden können (Mietwohnungen, Eigen- tumswohnungen oder gemischte Nutzung).

Zur Auswertung konnten 17 Kauffälle (1994 - 21 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau
erschließungsbeitragsfrei**

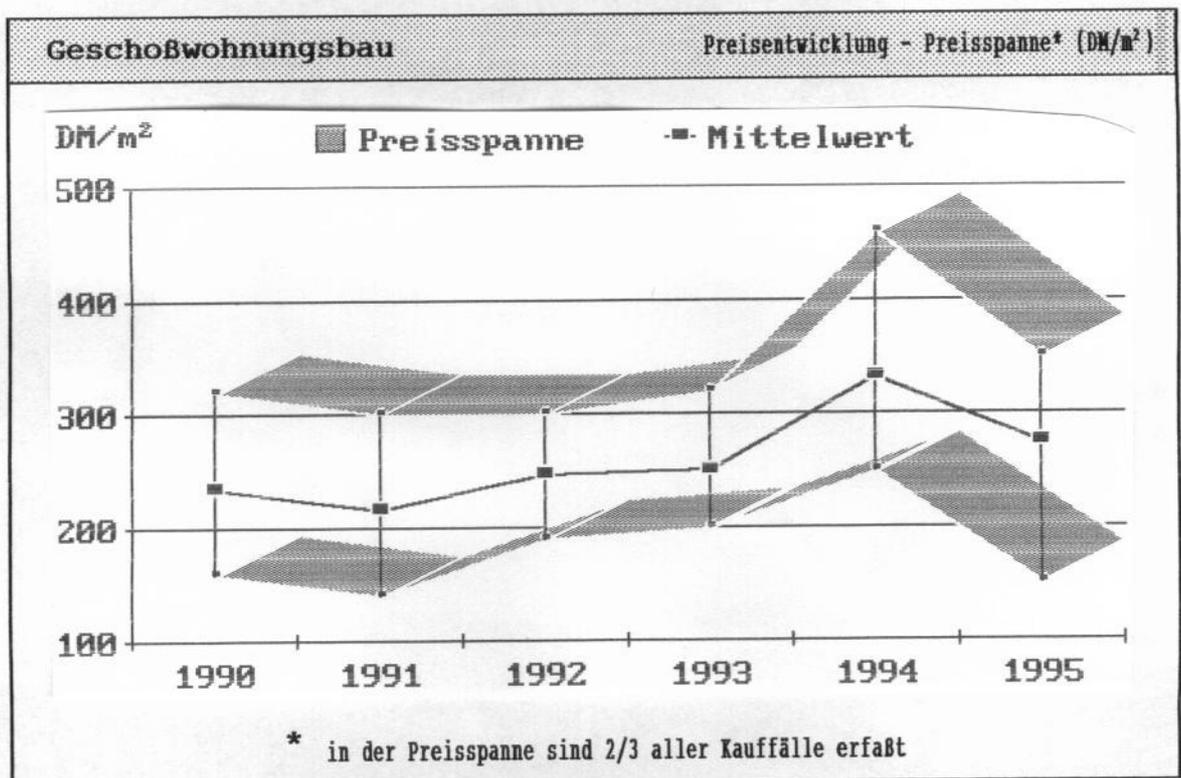
275 DM/m²

(Preisspanne: 150 - 350 DM/m²)

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr stark ge- fallen. Der Flächenumsatz betrug 3,02 ha und der Geldumsatz 8,93 Mio.DM.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 135.000 - 950.000 DM (mittlerer Kaufpreis 525.000 DM).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 1.800 m² (Spanne 700 - 3.300 m²).



4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen

Bei den gewerblichen Bauflächen handelt es sich im Berichtsjahr um Grundstücke, die einer gewerblichen Nutzung (Gewerbe/Industrie - Gewerbe "tertiäre Nutzung") zugeführt werden sollen.

Zur Auswertung konnten 26 Kauffälle (1994 - 8 Kauffälle) herangezogen werden. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, daß zwischen den Grundstücken für "Gewerbe/Industrie" und "tertiärer Nutzung" eine Preisdifferenz nicht festzustellen war. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Gewerbliche Bauflächen
erschließungsbeitragsfrei**

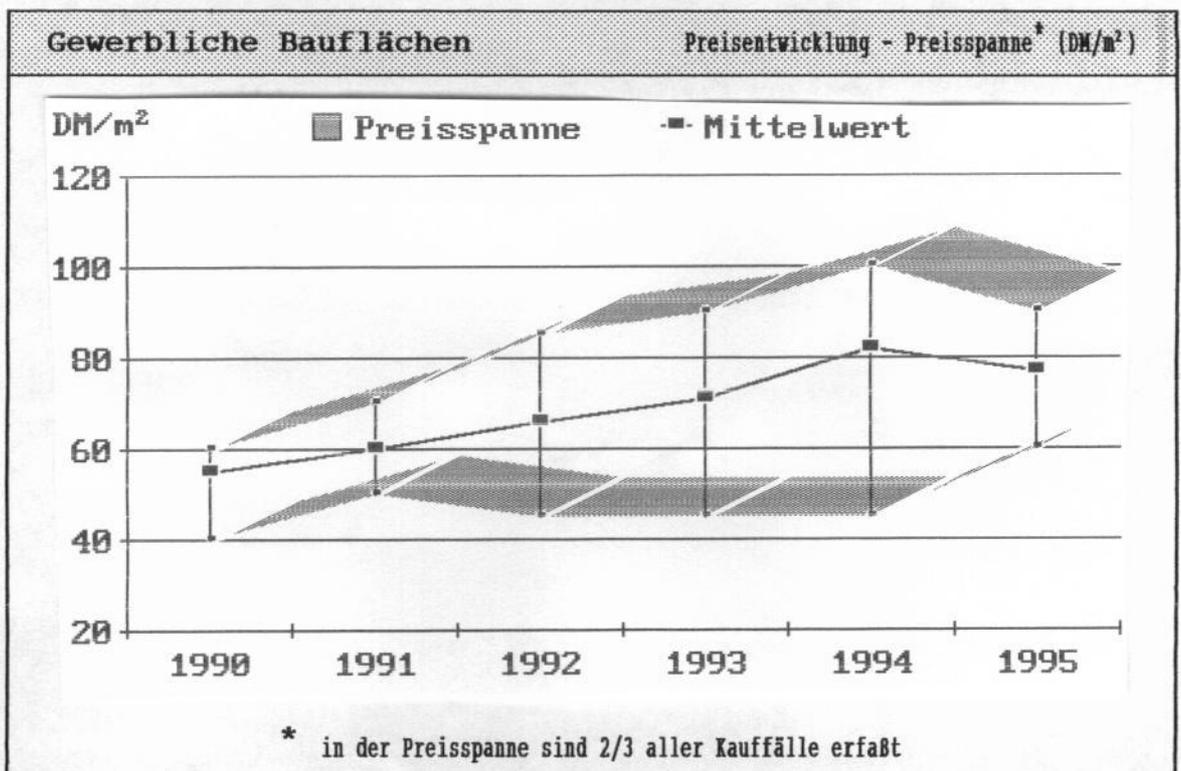
77 DM/m²

(Preisspanne: 60 - 90 DM/m²)

Der Bodenpreis in DM/m² ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Der Flächenumsatz betrug 9,60 ha und der Geldumsatz 6,95 Mio.DM.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 110.000 - 550.000 DM (mittlerer Kaufpreis 267.000 DM).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 3.600 m² (Spanne 1.600 - 5.100 m²).

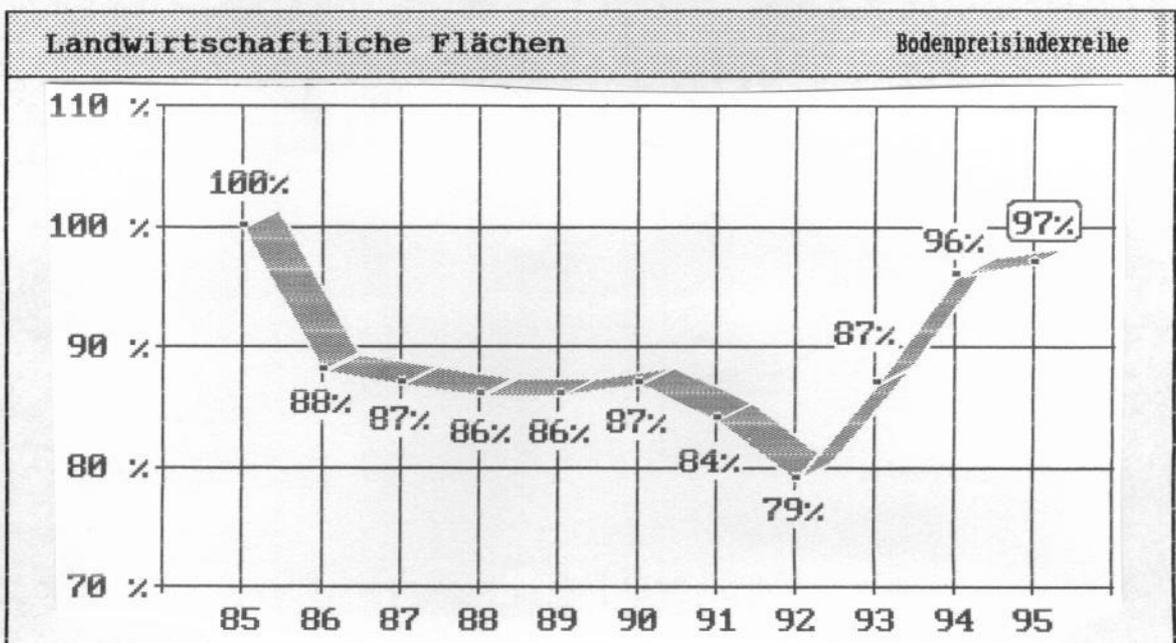
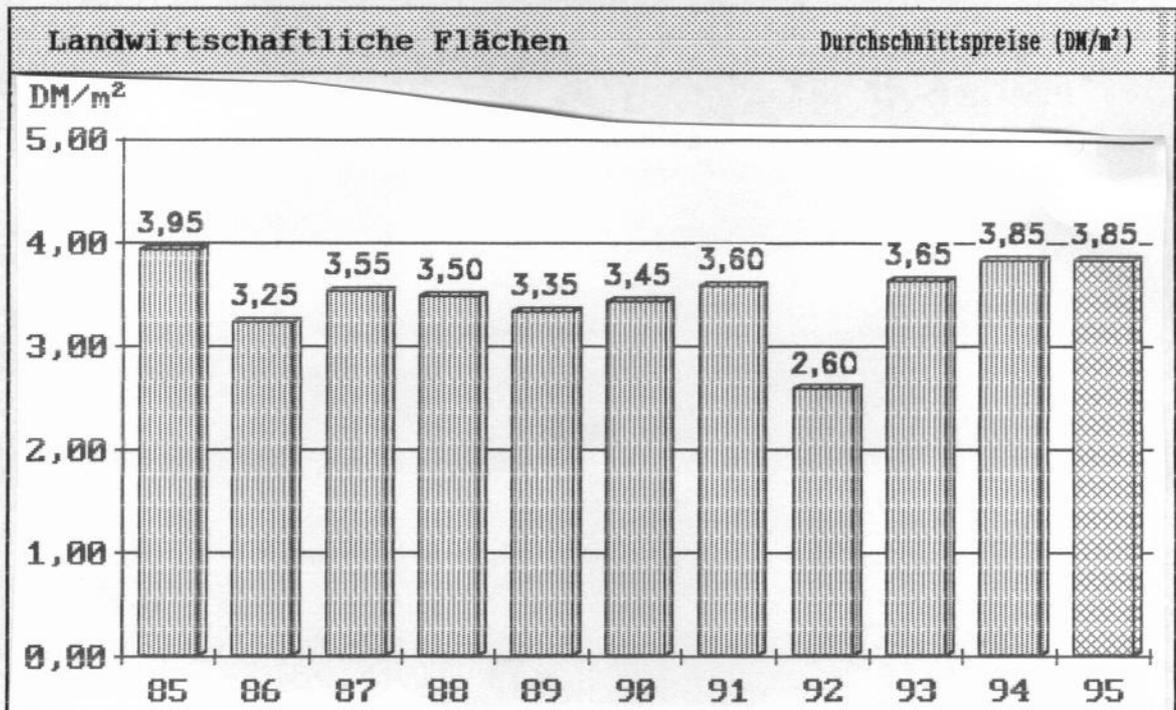


4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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.

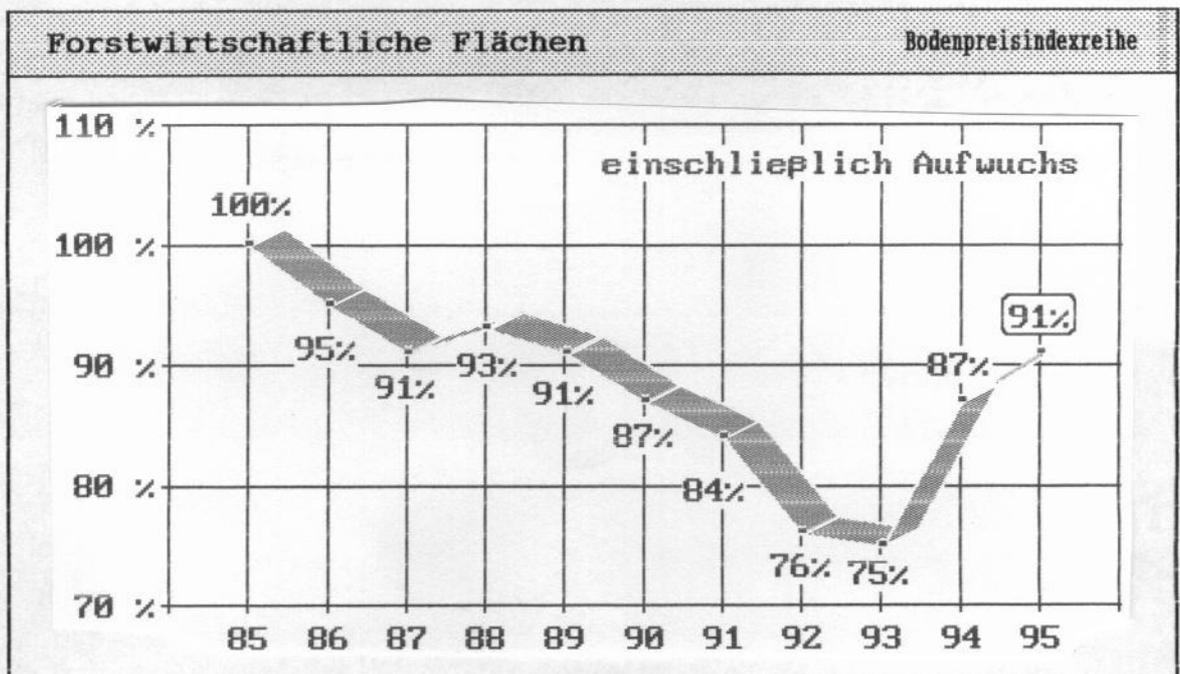
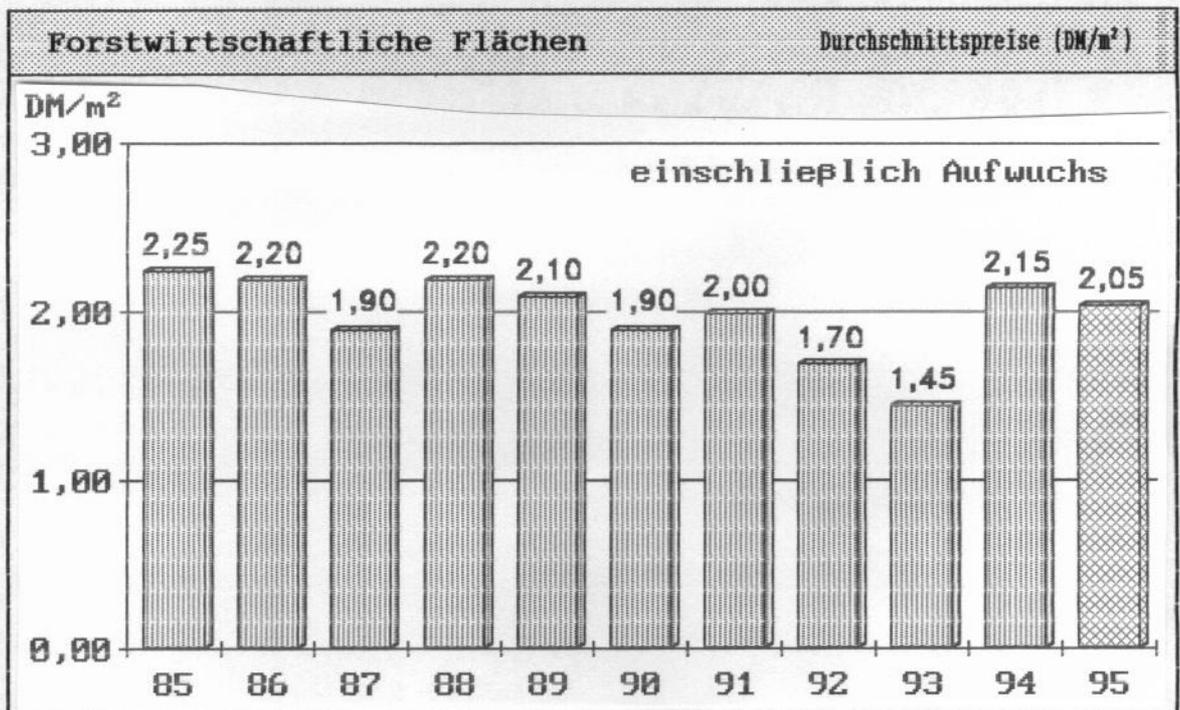
Landwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 12 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis von 3,85 DM/m² (Preisspanne 2,70 - 5,50 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 12 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 2,05 DM/m² (Preisspanne 1,00 - 2,50 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.

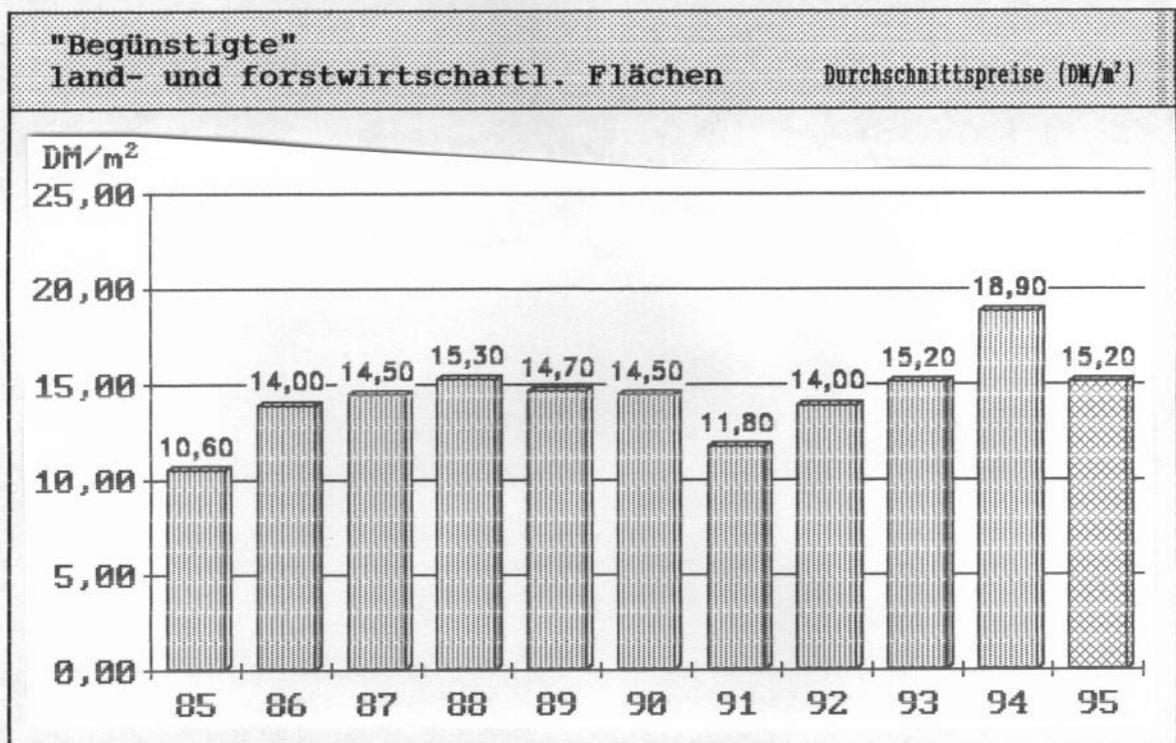


"Begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 15 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 15,20 DM/m², der gegenüber 1994 um 20 % gefallen ist.

Die Bodenpreise für "begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen in einer Preisspanne von 10,00 - 17,00 DM/m².



5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke

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

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

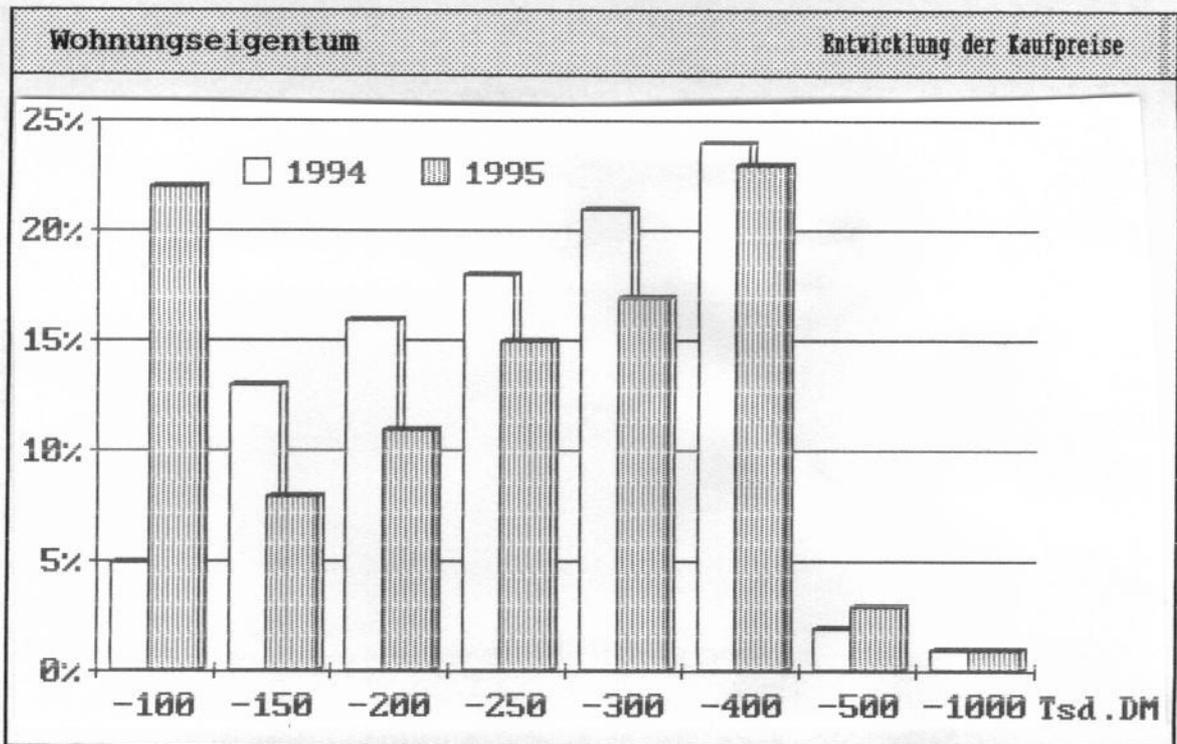
5.1 Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug 1.325 (1994: 948) und ist um ca. 40 % gestiegen. Der Geldumsatz mit insgesamt 271,5 Mio.DM (1994: 203,2^{*} Mio.DM) ist gegenüber 1994 um ca. 34 % höher.

* Druckfehlerberichtigung
Grundstücksmarktbericht 1994

Wohnungseigentum

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 268.000 DM (Preisspanne 200.000-400.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 13 % gestiegen. Eigentumswohnungen bis zu einer Größe von 45 m² (Appartements - Anzahl der Kauffälle ca. 22 % -) sind nicht berücksichtigt.

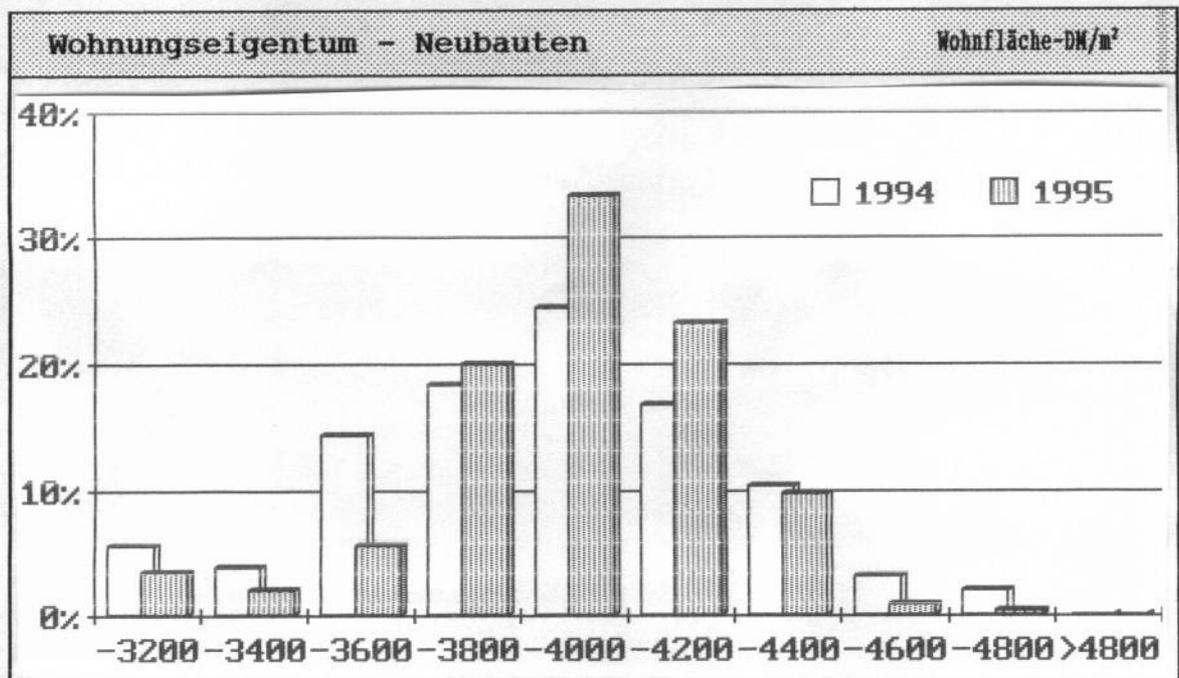


Wohnungseigentum Kaufpreisschwerpunkte

Kaufpreise (Tsd. DM)	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
bis 100	17 %	9 %	8 %	7 %	8 %	5 %	22 %
100 - 200	55 %	49 %	42 %	39 %	38 %	29 %	19 %
200 - 300	25 %	34 %	42 %	39 %	34 %	39 %	32 %
300 - 400	3 %	7 %	6 %	14 %	18 %	24 %	23 %
400 - 500	0 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	3 %
500 - 1.000	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %	1 %

Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise für Neubauten (DM/m²-Wohnfläche) stagnierend.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 3.900 DM/m²-Wohnfläche (2/3 aller Kauffälle liegen in der Preisspanne zwischen 3.700 - 4.200 DM/m²-Wohnfläche). Dabei handelt es sich um Preise für Wohnungen mit zeittypischer Ausstattung in mittleren bis guten Wohnlagen.

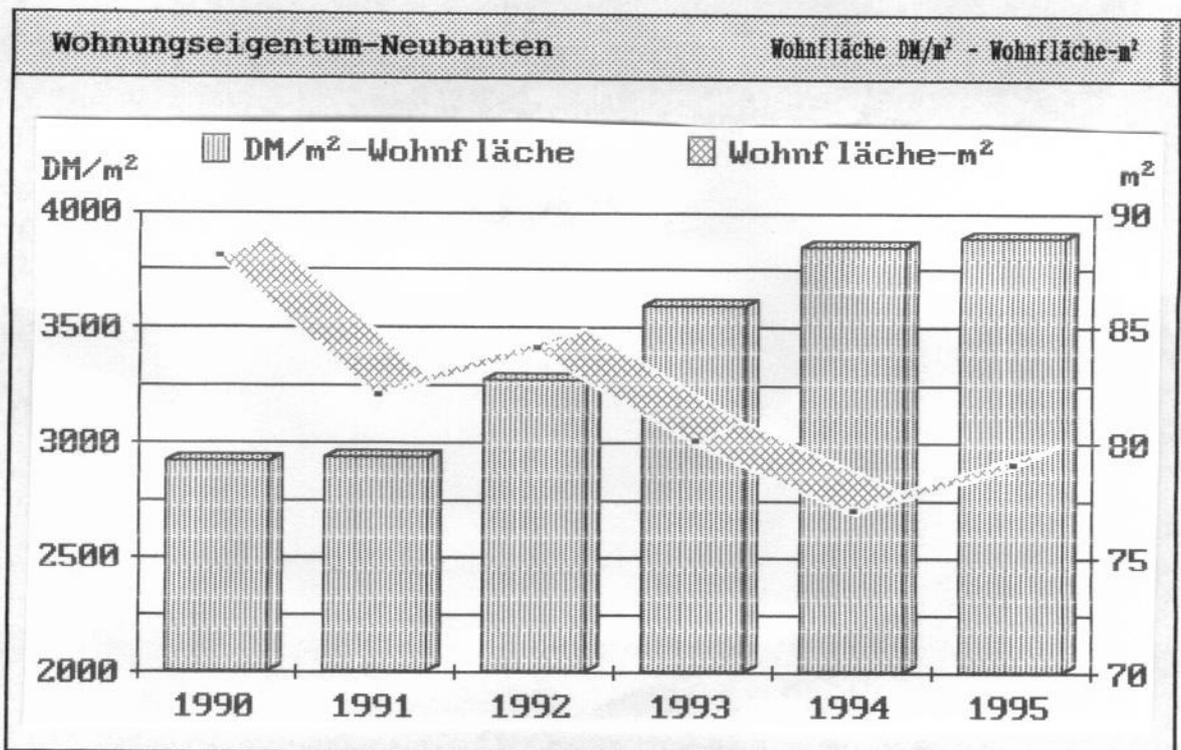


Der durchschnittliche Objektprice für Neubauten beträgt 320.000 DM (1994: 297.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gestiegen.

Eigentumswohnungen, die zur Vermietung vorgesehen oder vermietet sind, wurden ca. 4 % niedriger veräußert als eigen genutzte Wohnungen.

Neubauten wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 - 90 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche - ohne Appartements - beträgt 79 m² (1994: 77 m²).

Einen Überblick über die Entwicklung von 1990 - 1995 der durchschnittlichen Preise von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe in DM/m²-Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Wohnfläche-m² gibt die nachfolgende Graphik (Seite 26, oben).



Der durchschnittliche Kaufpreis für Appartements (Wohnungsgrößen 25 - 45 m²) beträgt 4.660 DM/m²-Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen.

Teileigentum

Der Teilmarkt - Teileigentum - beinhaltet den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Garagen, Garageneinstellplätzen und Stellplätzen.

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 8 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 2,3 Mio.DM vor. Wegen der unterschiedlichen Kauffälle können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von Garagen (60 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 15.500 DM (Preisspanne 12.000 - 18.000 DM) und Garagen bzw. Garageneinstellplätzen in Gebäuden (54 Kauffälle) für 17.500 DM (Preisspanne 13.000 - 19.000 DM) veräußert.

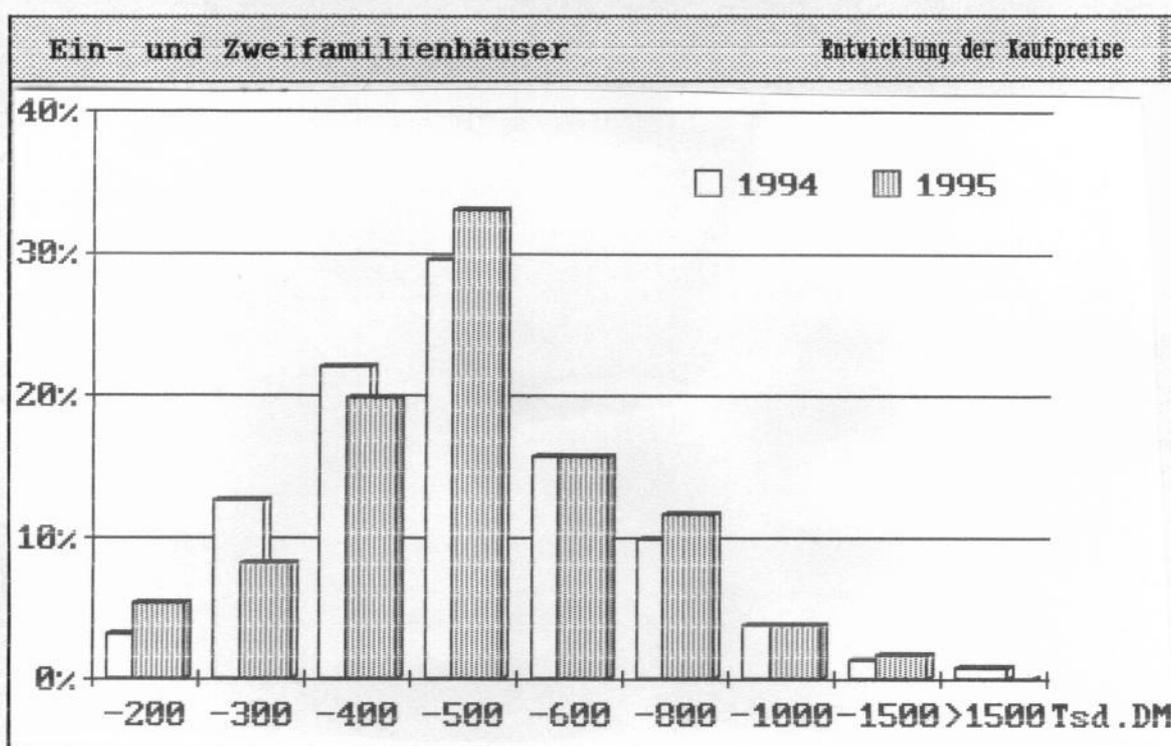
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

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 386 (1994: 330) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 17 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 184,5 Mio.DM (1994: 158,8 Mio.DM) ist gegenüber 1994 um ca. 16 % höher.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 480.000 DM (Preisspanne 325.000 - 610.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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)	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
bis 200	11 %	11 %	8 %	6 %	7 %	3 %	5 %
200 - 300	34 %	24 %	21 %	13 %	12 %	13 %	8 %
300 - 400	38 %	42 %	40 %	38 %	26 %	22 %	20 %
400 - 500	9 %	12 %	16 %	25 %	32 %	29 %	33 %
500 - 600	3 %	7 %	8 %	9 %	12 %	16 %	16 %
600 - 800	4 %	3 %	4 %	5 %	7 %	10 %	12 %
800 - 1.000	1 %	0 %	2 %	3 %	3 %	4 %	4 %
1.000 - 1.500	-	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	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	9	409	149	2.600	385.000
1950-1974	15	638	140	3.300	455.000
1975-1993	13	454	141	3.500	485.000
Neubauten 1994/1995	29	443	155	3.700	565.000

Die Gesamtkaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt), die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden, sind gegenüber dem Vorjahr leicht 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	16	316	116	3.100	360.000
1975-1993	11	276	125	3.300	405.000
Neubauten 1994/1995	38	244	118	3.600	420.000

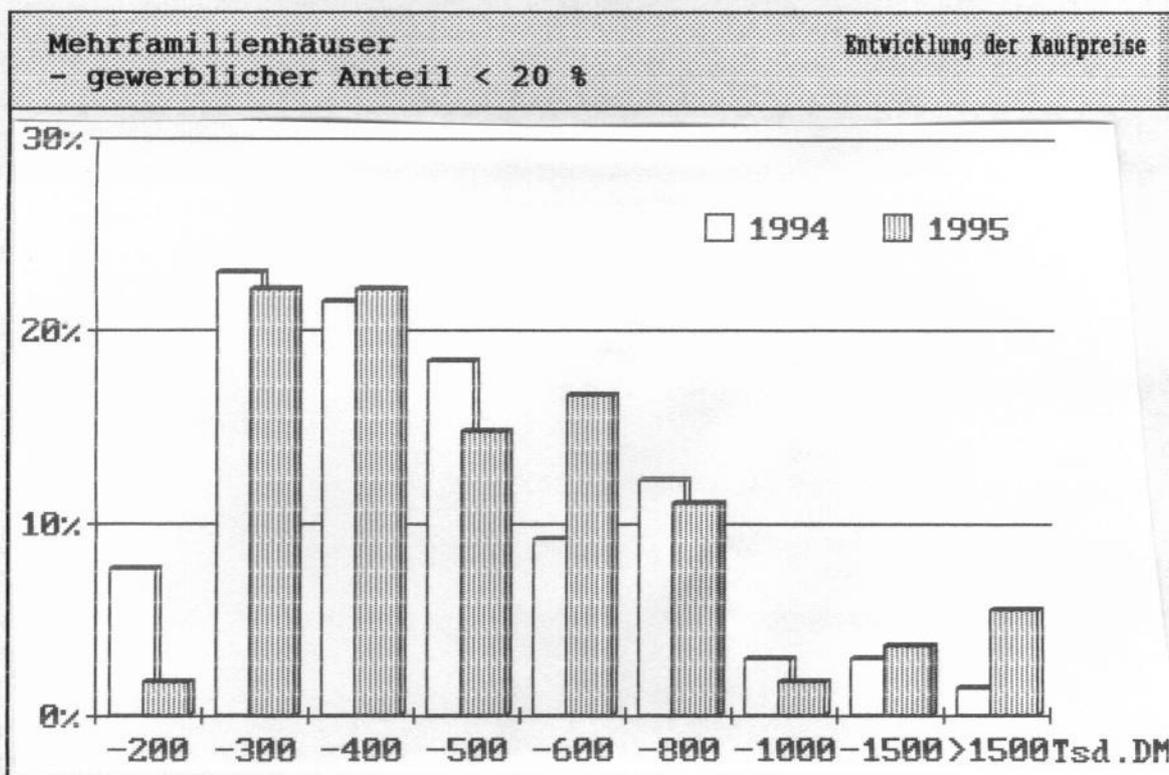
* wegen der geringen Anzahl der Kauffälle nicht dargestellt

Die Gesamtkaufpreise für neu errichtete Reihenhäuser (insgesamt), die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden, sind gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen.

5.3 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug 87 (1994: 86) und ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend. Der Geldumsatz mit 53,6 Mio.DM (1994: 41,7 Mio.DM) ist gegenüber 1994 um ca. 29 % höher.

Der durchschnittliche Objektprice für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % (54 Kauffälle) beträgt ca. 495.000 DM (Preisspanne 300.000 - 670.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % höher.



Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Anteil < 20 % Kaufpreisschwerpunkte

Kaufpreise (Tsd. DM)	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
- 200	16 %	8 %	12 %	13 %	13 %	8 %	2 %
200 - 300	22 %	26 %	21 %	21 %	16 %	23 %	22 %
300 - 400	25 %	24 %	22 %	28 %	23 %	22 %	22 %
400 - 500	9 %	18 %	21 %	10 %	17 %	18 %	15 %
500 - 600	6 %	9 %	10 %	4 %	10 %	9 %	17 %
600 - 800	13 %	9 %	11 %	9 %	8 %	12 %	11 %
800 - 1.000	-	2 %	1 %	9 %	5 %	3 %	2 %
1.000 - 1.500	7 %	2 %	1 %	5 %	5 %	3 %	4 %
> 1.500	2 %	2 %	1 %	1 %	3 %	2 %	5 %

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 25. April 1996 hat der Gutachterschluß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

- Bodenpreisindexreihe
baureifes Land - Wohnbauflächen - individuelle Bauweise
- Liegenschaftszinssätze - 1995
- Vergleichsfaktoren - 1995
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).

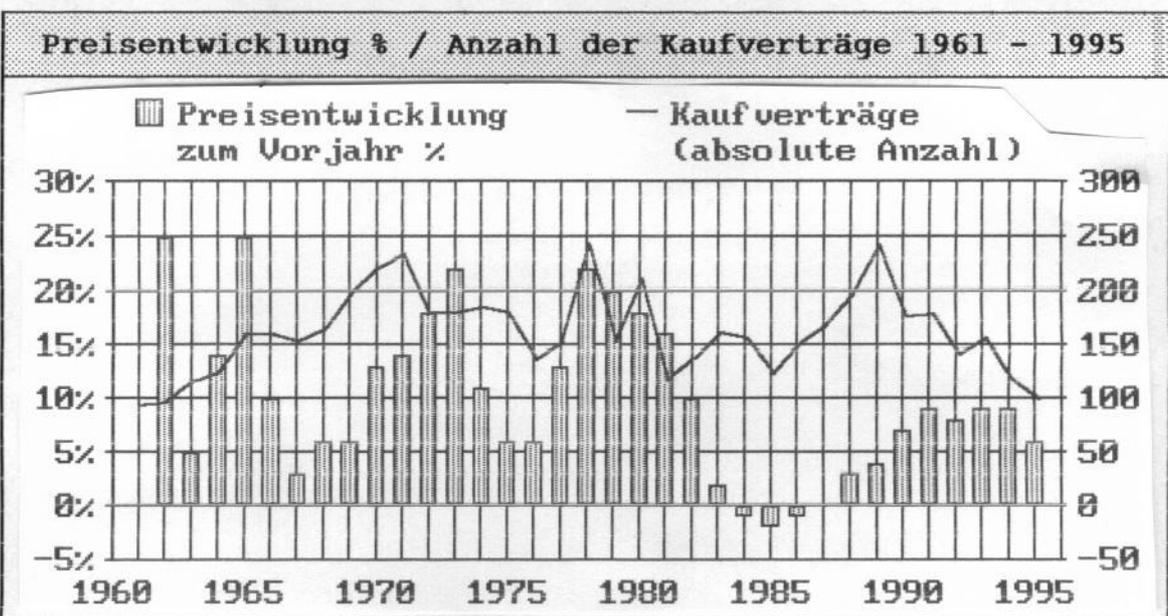
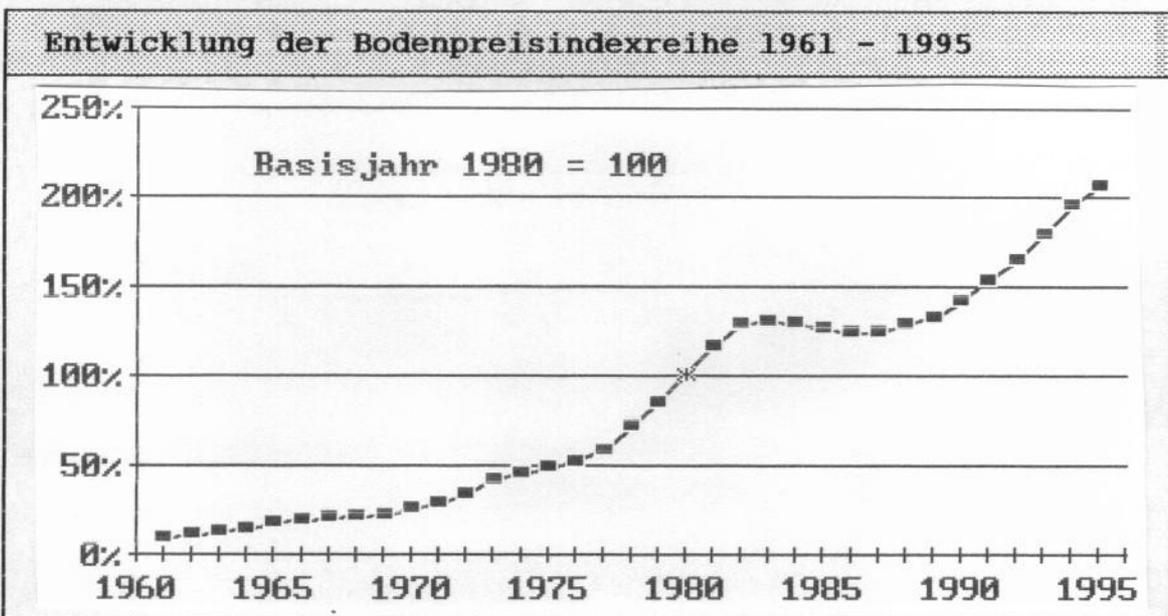
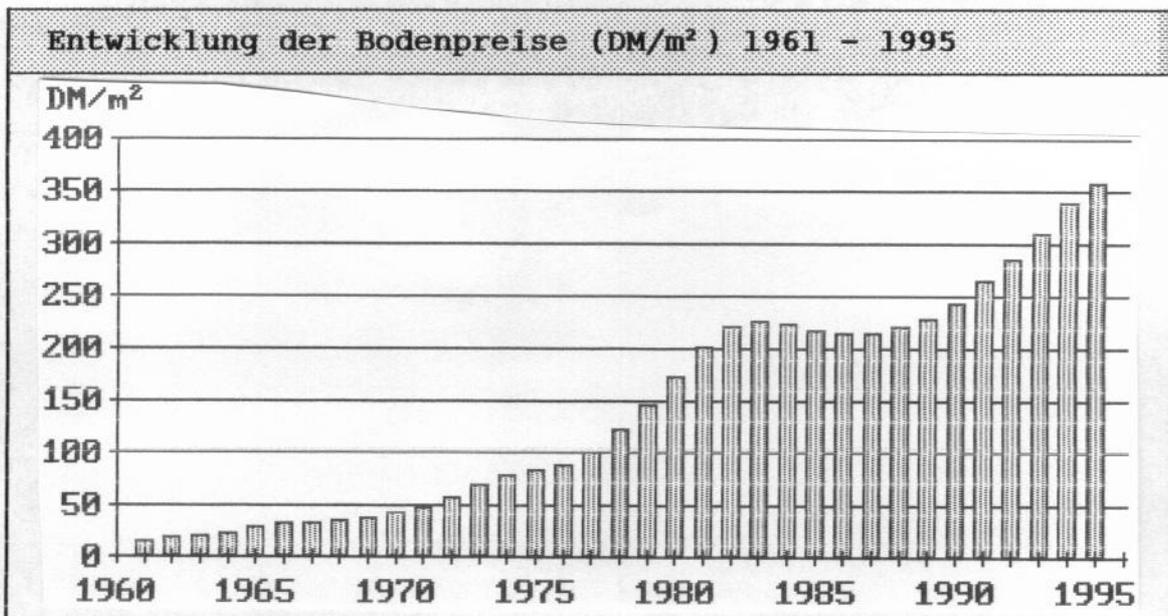
$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres } i = \frac{BW_{i-1} + 2BW_i + BW_{i+1}}{4 BW_0} \times 100$$

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	340 DM/m ²	195	+ 9	117
1995	359 DM/m ²	206	+ 6	99



6.2 Liegenschaftszinssätze

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

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Mieterträge (Angaben der Eigentümer zum Kaufzeitpunkt) 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 * - 1995				Ennepe-Ruhr-Kreis
Art des Objektes	Baujahrsgruppe / Lage	Liegenschaftszinssatz		Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	[2,25 %]	1,75- 2,75%	8
	1950-1974	3,25 %	2,75- 3,75%	11
	1975-1995	[3,75 %]	2,50- 5,00%	7
Dreifamilienhäuser	bis 1949	2,75 %	2,25- 3,25%	13
	1950-1974	[4,25 %]	2,50- 6,00%	6
Wohnungseigentum	1950-1974	3,50 %	3,25- 3,75%	51
	1975-1995	3,50 %	3,40- 3,60%	96
Appartements	1950-1974	3,50 %	3,25- 3,75%	21
Mehrfamilienhäuser, gewerbl. Anteil < 20 %	bis 1949	[3,75 %]	2,50- 5,00%	11
	1950-1974	4,75 %	3,75- 5,75%	15
Gemischt gen. Häuser, gewerbl. Anteil < 80 %	1950-1974	[5,75 %]	4,50- 7,00%	12
Geschäfts- / Büroobjekte (Teileigentum)	mittlere Lage	[6,00 %]	5,00- 7,00%	11
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[8,75 %]	6,75-10,75%	7
[statistisch nicht abgesichert]				

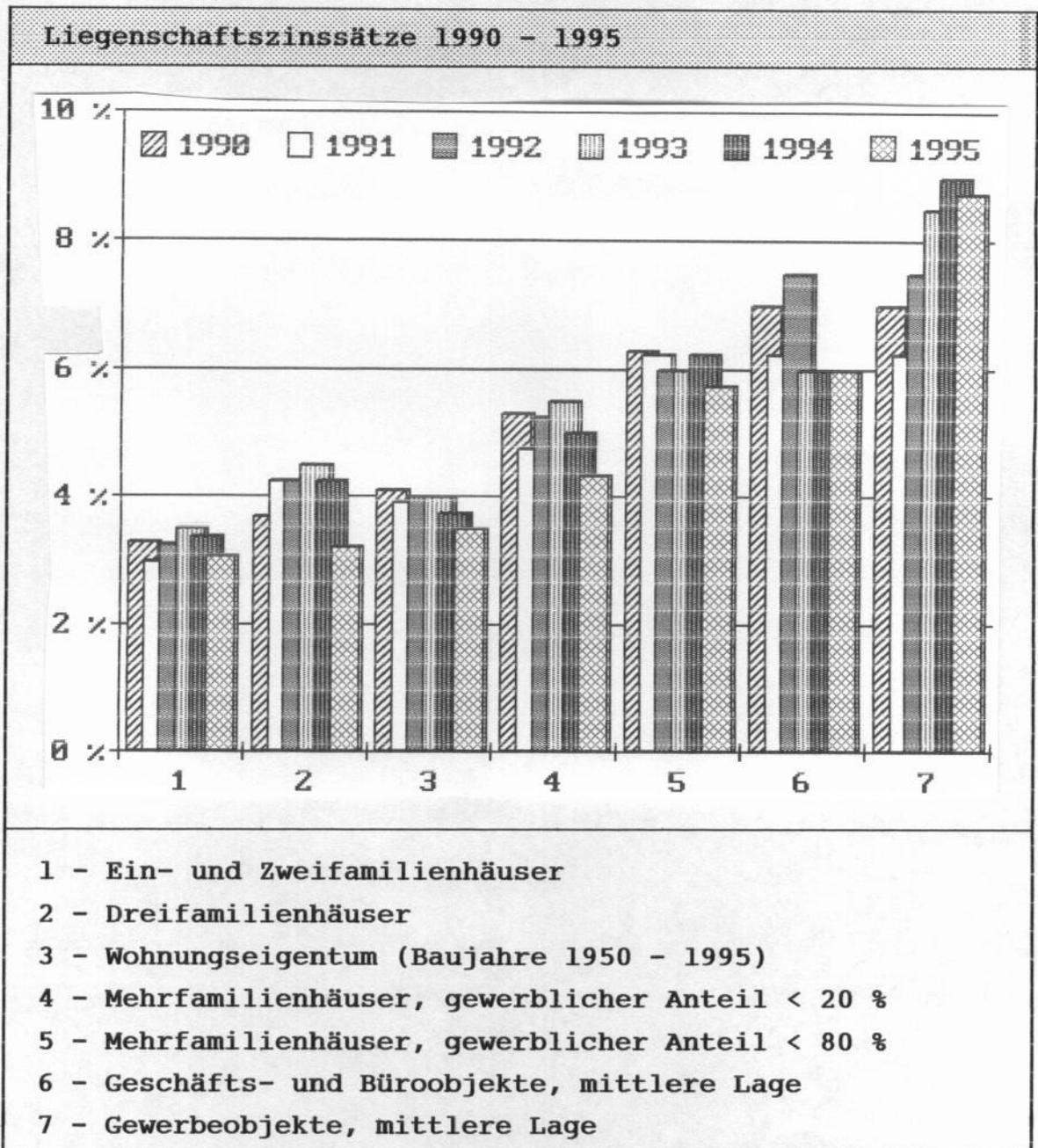
* Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129):

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

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

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."

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- zeittypische Ausstattung
(vorwiegend 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 - 1995			Ennepe-Ruhr-Kreis
Baujahrs- klassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Anzahl der Kaufverträge
bis 1959	2.230 DM/m ²	2.190-2.270	30
1960-1965	2.300 DM/m ²	2.260-2.340	29
1966-1970	2.420 DM/m ²	2.290-2.550	35
1971-1977	2.640 DM/m ²	2.560-2.720	88
1978-1982	2.840 DM/m ²	2.730-2.950	42
1983-1987	2.930 DM/m ²	2.830-3.030	41
1988-1994	3.370 DM/m ²	3.330-3.410	25
Neubauten 1994/1995	3.900 DM/m²	3.870-3.930	364
Neubauten 1994/1995 Appartements	4.660 DM/m²	4.640-4.680	16
(durchschnittl. Wohnungsgröße 35 m²)			

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 31.12.1995) 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 31.12.1995
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	240 DM/m ²	210 DM/m ²	
Ennepetal	280 DM/m ²	200 DM/m ²	
- Büttenberg	240 DM/m ²		
- Rüggeberg	260 DM/m ²	200 DM/m ²	
Gevelsberg	310 DM/m ²	240 DM/m ²	120 DM/m ²
- Berge		240 DM/m ²	
- Silschede	310 DM/m ²	220 DM/m ²	
Hattingen	400 DM/m ²	300 DM/m ²	210 DM/m ²
- Baak		260 DM/m ²	
- Blankenstein		310 DM/m ²	
- Niederwenigern		340 DM/m ²	
Herdecke	320 DM/m ²	270 DM/m ²	
- Ahlenberg	390 DM/m ²		
- Ende		290 DM/m ²	
Schwelm	330 DM/m ²	280 DM/m ²	190 DM/m ²
Sprockhövel			
- Haßlinghausen	320 DM/m ²	290 DM/m ²	
- Hiddinghausen		250 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	370 DM/m ²	290 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter	320 DM/m ²	300 DM/m ²	
- Grundschöttel/ Volmarstein	310 DM/m ²	280 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 31.12.1995
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	

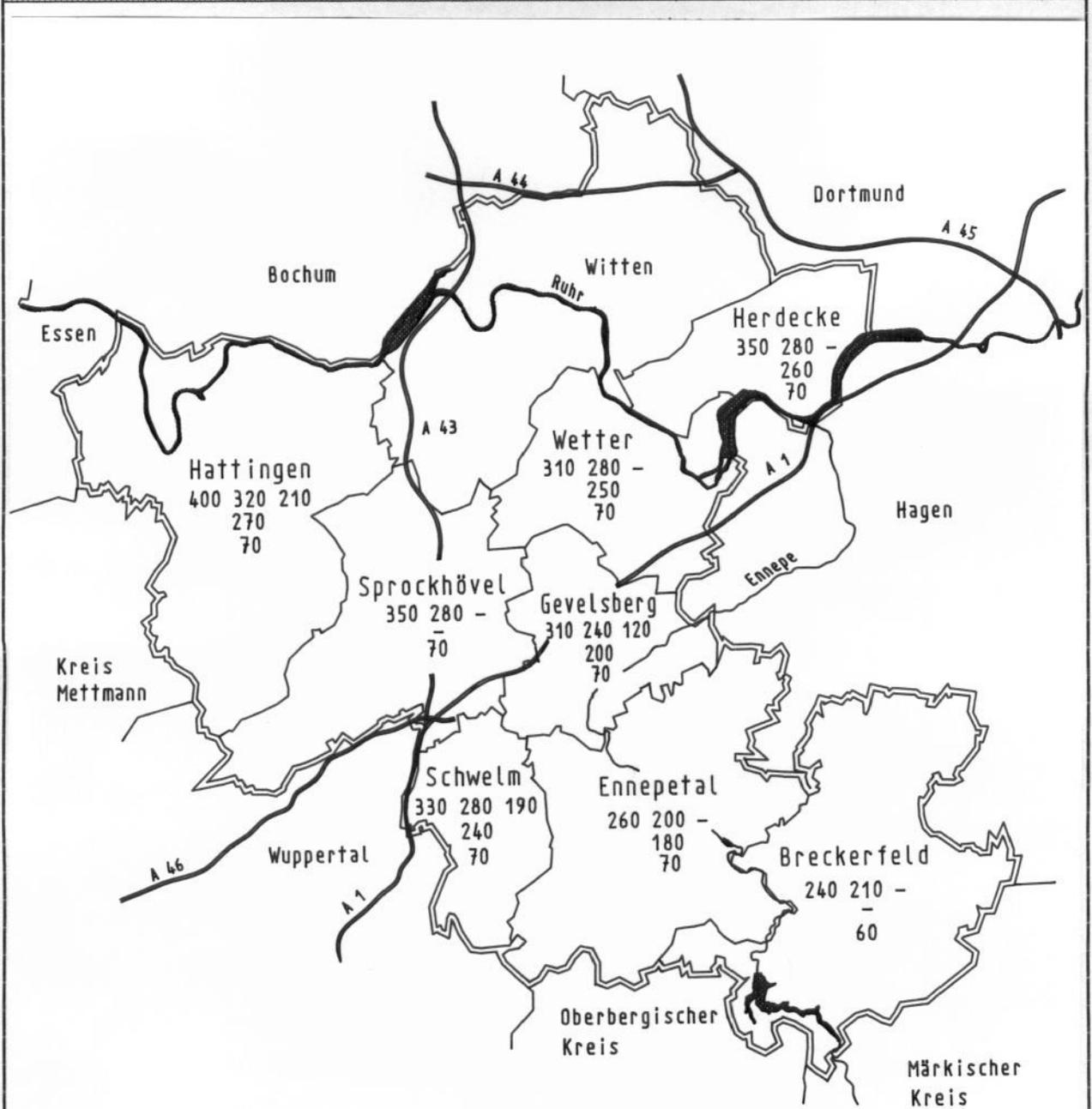
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

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

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1995
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 31.12.1995 -**



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