

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis**

April 1997

Grundstücksmarktbericht 1996

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 1996 Zahlen, Daten, Fakten im Überblick	4
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes	5
3.1 Einflußfaktoren	5
3.2 Grundstücksverkehr - Vertragsabschlüsse, Geld- und Flächenumsätze -	7
4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke.....	11
4.1 Baureifes Land - Wohnbauflächen - individuelle Bauweise	11
4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau	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 (baureifes Land).....	36
7.1 Wohnbauflächen - individuelle Bauweise	37
7.2 Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau.....	38
7.3 Gewerbliche Bauflächen	38

1. Vorbemerkungen

Der „**Grundstücksmarktbericht**“ stellt die Umsatz- und Preisentwicklung dar und informiert über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis.

Ziel der vorliegenden Publikation ist es, mit den ermittelten und veröffentlichten Daten zur besseren Einschätzung der Marktlage beizutragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes zu 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 Enteignungsbeschluß, den Grenzregelungsbeschluß 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 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 veröffentlicht.

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			
Gebiets- körperschaft	Fläche		Einwohner * je km ²	Wohn- flächen km ²	Gemischte Nutzung km ²	Gewerbe/ Industrie km ²	Land-/ Forstw. km ²
	am 30.06.1996 km ²	Anzahl					
Breckerfeld	58,68	8.919	152	1,2	0,1	0,2	52,9
Ennepetal	57,42	34.069	593	4,2	0,3	1,4	45,5
Gevelsberg	26,28	33.717	1.283	3,6	0,3	1,1	16,0
Hattingen	71,39	58.511	820	6,1	0,4	2,0	51,6
Herdecke	22,40	26.180	1.169	3,5	0,2	0,4	13,9
Schwelm	20,50	30.781	1.502	3,0	0,3	1,0	12,0
Sprockhövel	47,78	25.482	533	4,2	0,3	0,8	35,4
Wetter (Ruhr)	31,47	29.431	935	3,4	0,2	1,1	21,1
(Witten)	72,37	104.513	1.444	10,3	1,0	3,0	40,4)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,27	351.603	861	39,5	3,1	11,0	288,8

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

2. Grundstücksmarkt 1996 Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zu 1995 nahezu gleichgeblieben, während das Geldumsatzvolumen und der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) gestiegen sind. Die Entwicklung der Grundstückspreise in den einzelnen Teilmärkten kann insgesamt in der Tendenz gegenüber dem Vorjahr als leicht fallend bezeichnet werden.

Der Immobilienmarkt 1996 im Ennepe-Ruhr-Kreis ist als stabil zu beurteilen.

Grundstücksmarkt 1996	Ennepe-Ruhr-Kreis
------------------------------	-------------------

<u>Teilmarkt - unbebaute Grundstücke</u>			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne *	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
♦ Wohnbauflächen, individuelle Bauweise, erschließungsbeitragsfrei	357 DM/m ²	(270 - 440 DM/m ²)	stagnierend
♦ Wohnbauflächen Geschoßwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	326 DM/m ²	(200 - 430 DM/m ²)	steigend
♦ Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	71 DM/m ²	(45 - 90 DM/m ²)	leicht fallend
Landwirtschaftl. Flächen	3,25 DM/m ²	(1,90 - 4,30 DM/m ²)	fallend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	1,95 DM/m ²	(1,50 - 2,50 DM/m ²)	leicht fallend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	14,10 DM/m ²	(9,00 - 23,00 DM/m ²)	fallend

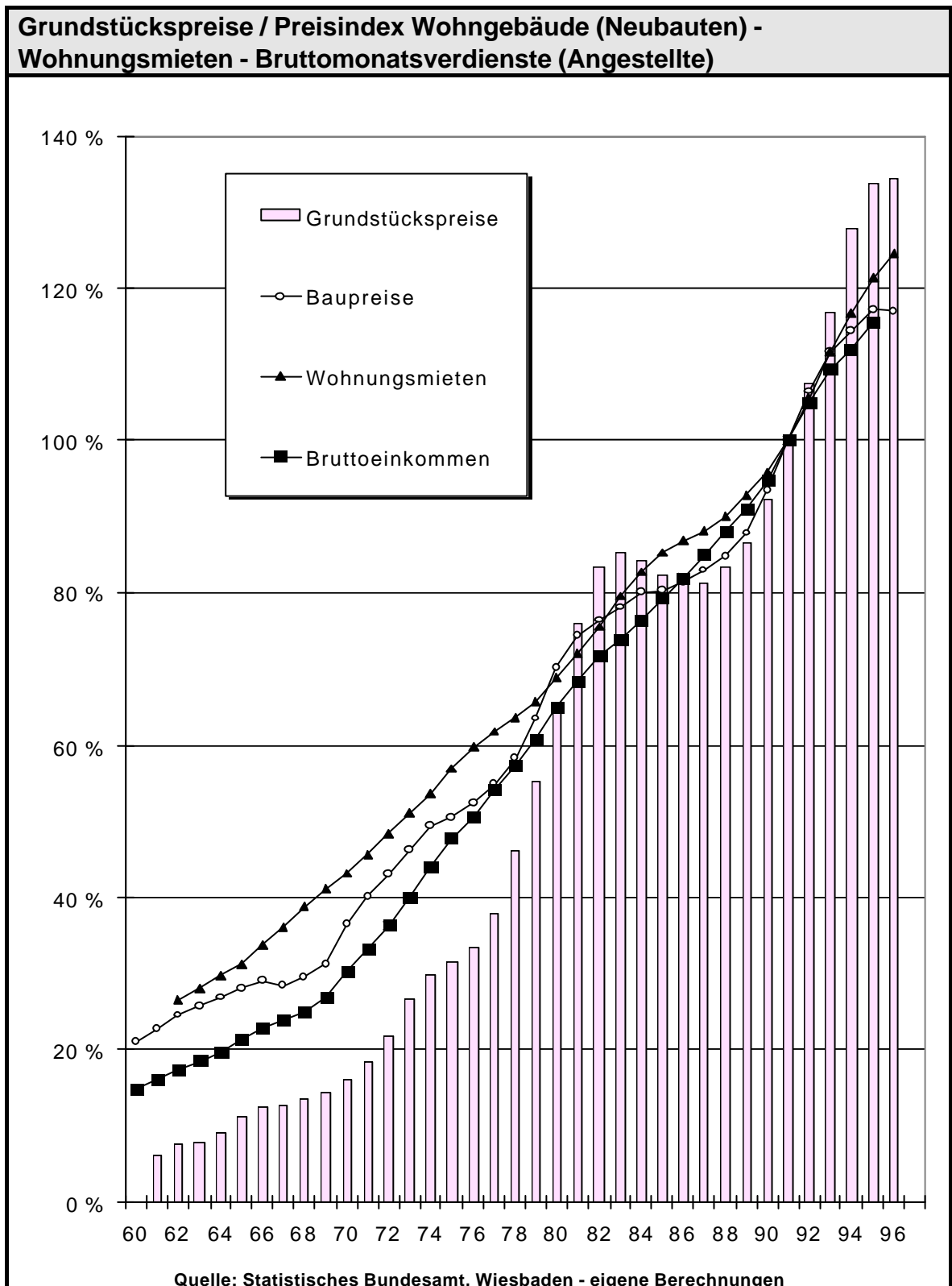
<u>Teilmarkt - bebaute Grundstücke</u>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum	242.000 DM	(150 - 400 Tsd.DM)	fallend
♦ Neubauwohnungen	3.780 DM/m ²	(3.500 - 4.100 DM/m ²)	leicht fallend
♦ Weiterveräußerung/Umwandlung	2.730 DM/m ²	(2.400 - 3.200 DM/m ²)	stagnierend
Ein- und Zweifamilienhäuser	490.000 DM	(375 - 610 Tsd.DM)	stagnierend
♦ Neubauten			
- Ein- und Zweifamilienhäuser	495.000 DM	(425 - 550 Tsd.DM)	fallend
- Reihenhäuser	440.000 DM	(400 - 475 Tsd.DM)	stagnierend
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	540.000 DM	(300 - 765 Tsd.DM)	steigend

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

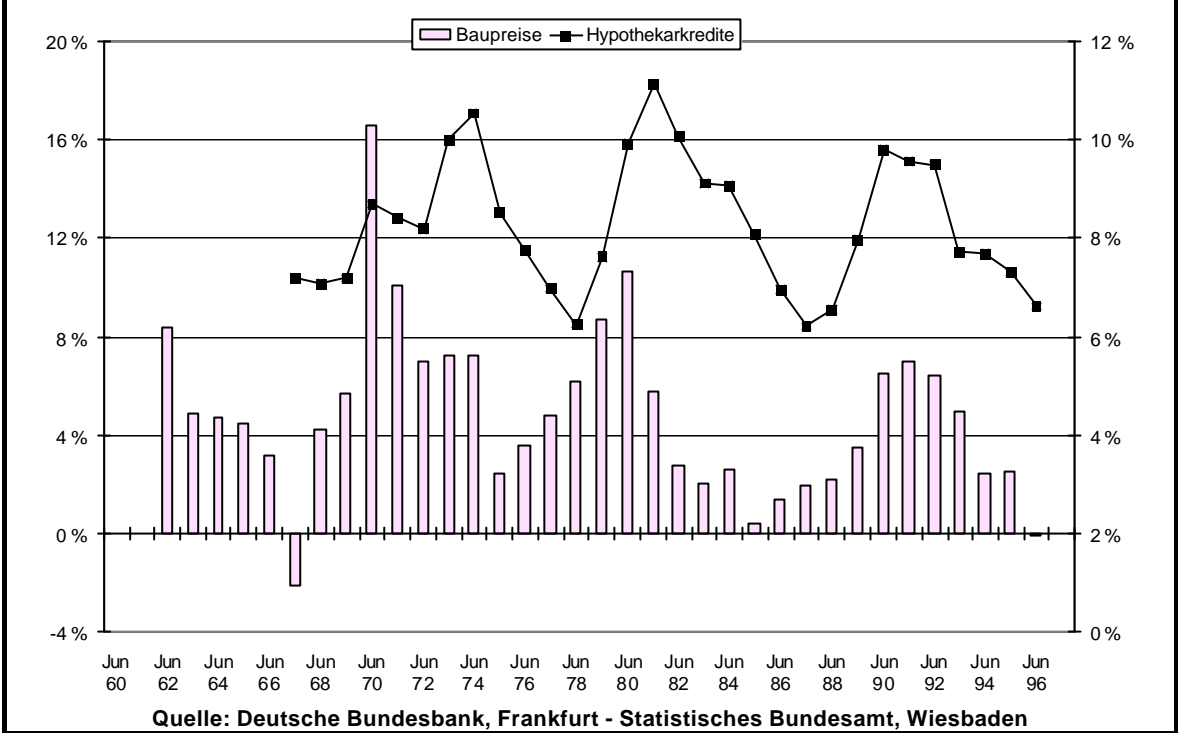
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes

3.1 Einflußfaktoren

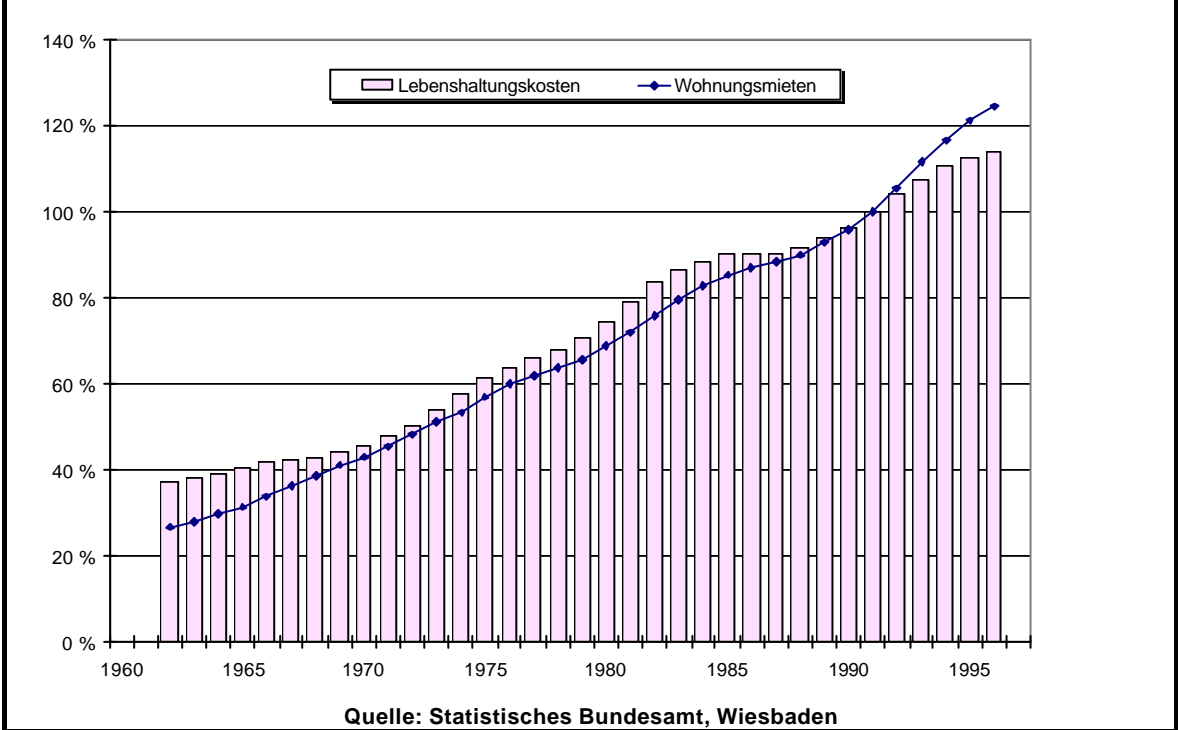
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt unterschiedlichen Einflußfaktoren, wie u.a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. In den nachfolgenden Graphiken sind die Mittelwerte für Bauland (Bodenpreisindexreihe - individuelle Bauweise) im Ennepe-Ruhr-Kreis und einige Einflußfaktoren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



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



Wohnungsmieten / Lebenshaltungskosten



3.2 Grundstücksverkehr - Vertragsabschlüsse, Geld- und Flächenumsätze -

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1996 insgesamt

2.581 Kaufverträge

mit einem Geldumsatzvolumen von

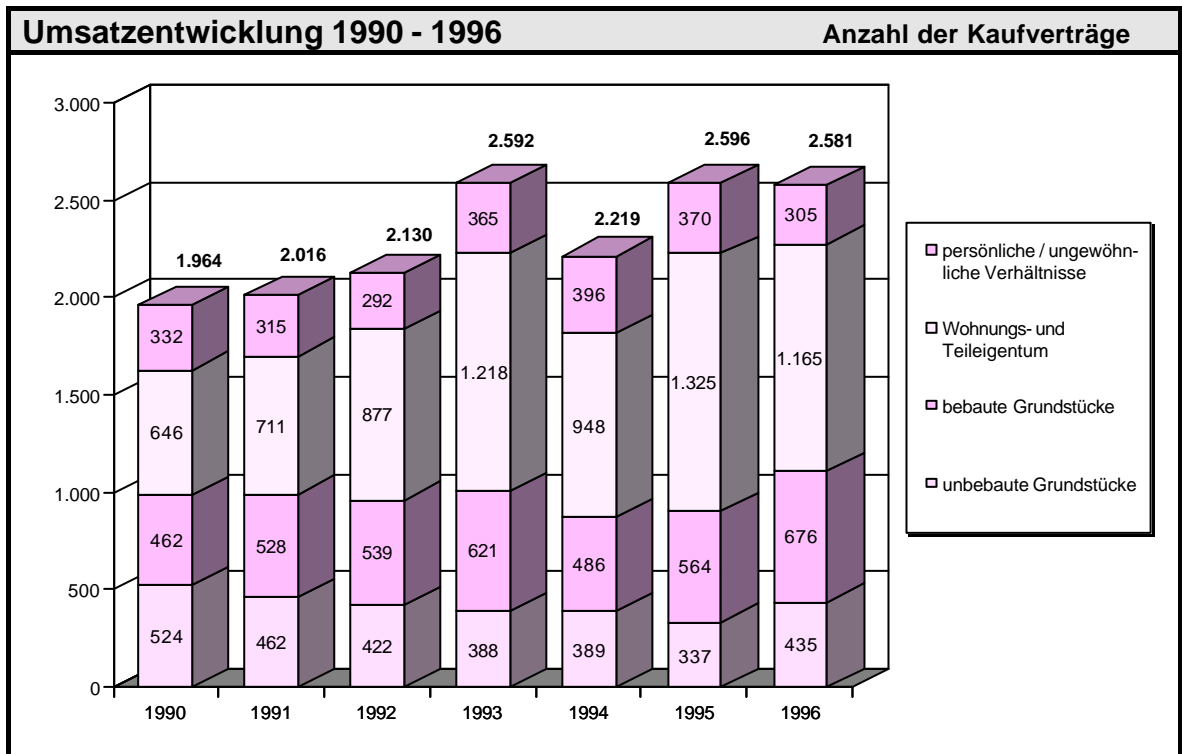
685 Mio.DM

zugeleitet worden.

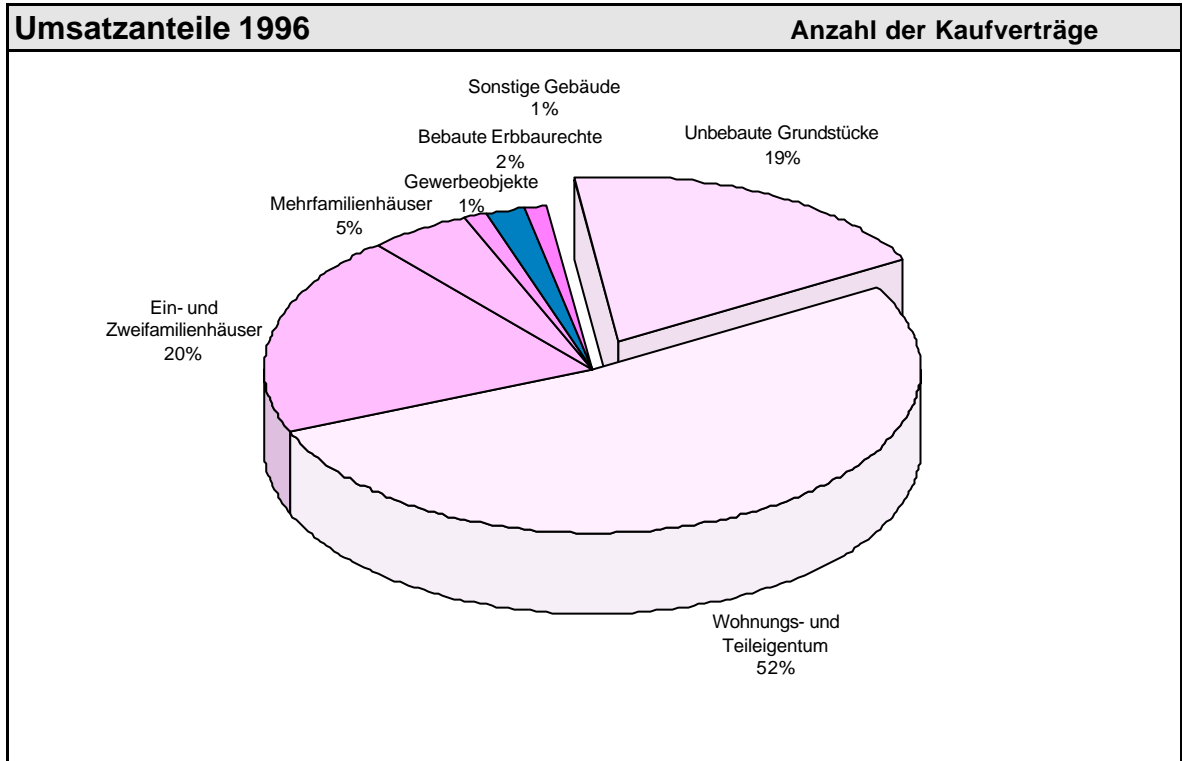
Der Immobilienmarkt stagnierte nach der Anzahl der Kauffälle, während der Geld- und Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Das Geldumsatzvolumen ist um ca. 11 % und der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist um ca. 19 % gestiegen.

Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen (u.a. Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung) waren 305 Kaufverträge (1995 = 370) behaftet. Diese Kaufverträge sind im o.g. Geldumsatzvolumen nicht enthalten.

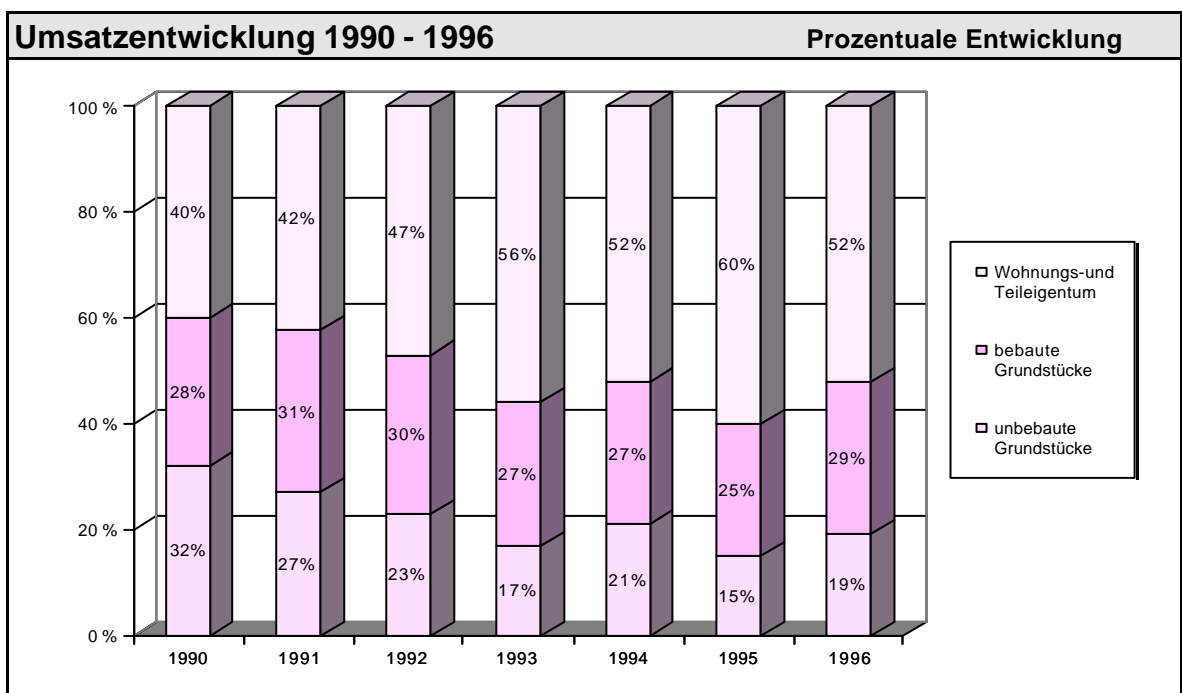
Bei den Kaufverträgen wird nach den Teilmärkten „unbebaute Grundstücke“ und „bebaute Grundstücke“ unterschieden. Die wertrelevanten Daten der verschiedenen Teilmärkte sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



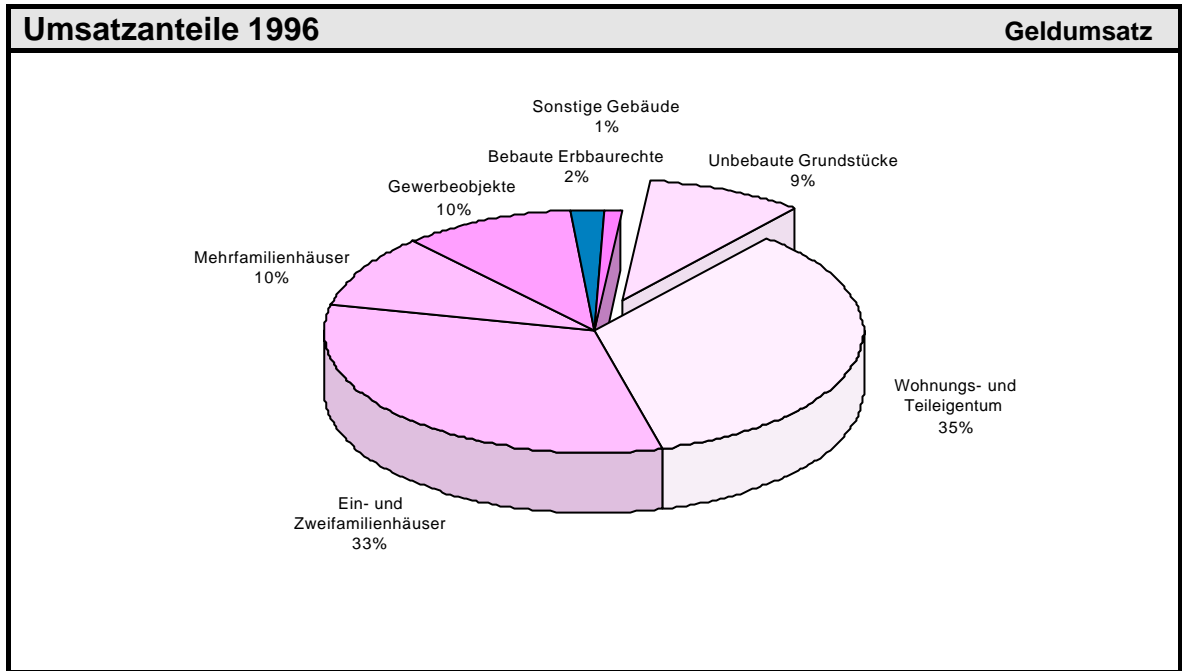
Aus der Abbildung der Umsatzanteile für das Jahr 1996 ist ersichtlich, daß der Umsatzschwerpunkt (Anzahl der Kaufverträge) mit 81 % (1995 = 85 %) bei den bebauten Grundstücken liegt, während sich 19 % (1995 = 15 %) der Kaufverträge auf unbebaute Grundstücke beziehen. Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum stark rückläufig, während sie bei Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen ist.



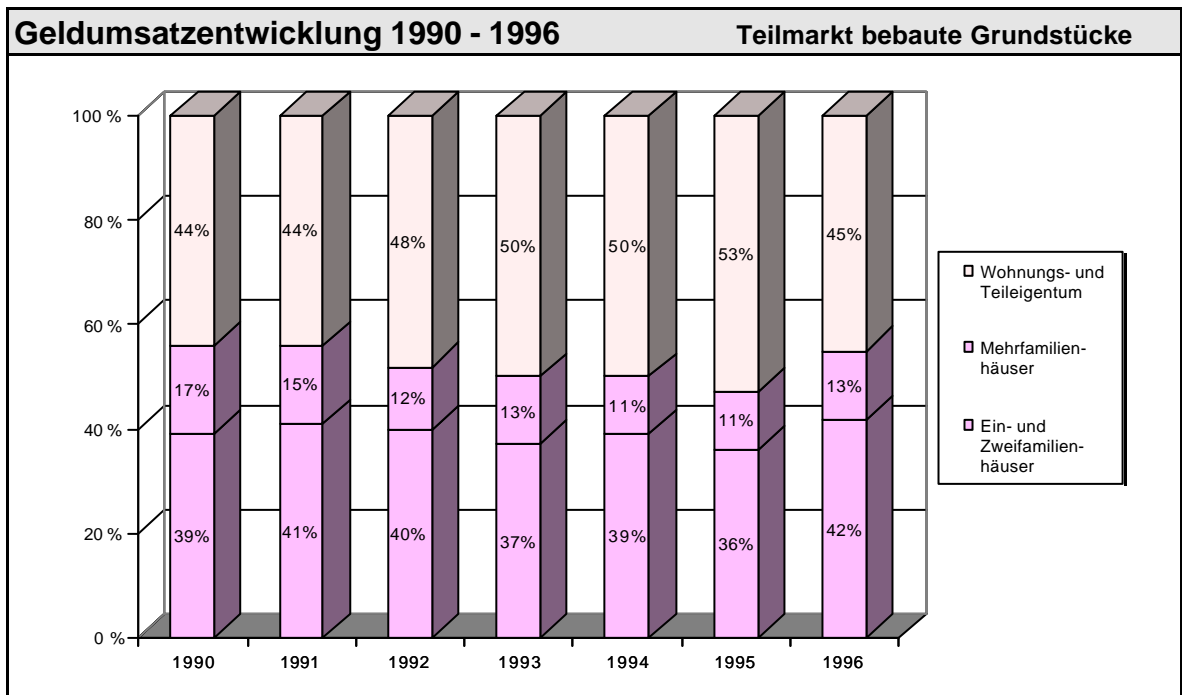
Der langfristige Vergleich der relativen Marktanteile zeigt, daß der Anteil von Wohnungs- und Teileigentum seit 1990 (1993 und 1995 überdurchschnittlich) kontinuierlich angestiegen ist. Dagegen ist über diesen Zeitraum die relative Anzahl der Kauffälle der bebauten Grundstücke nahezu gleichgeblieben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



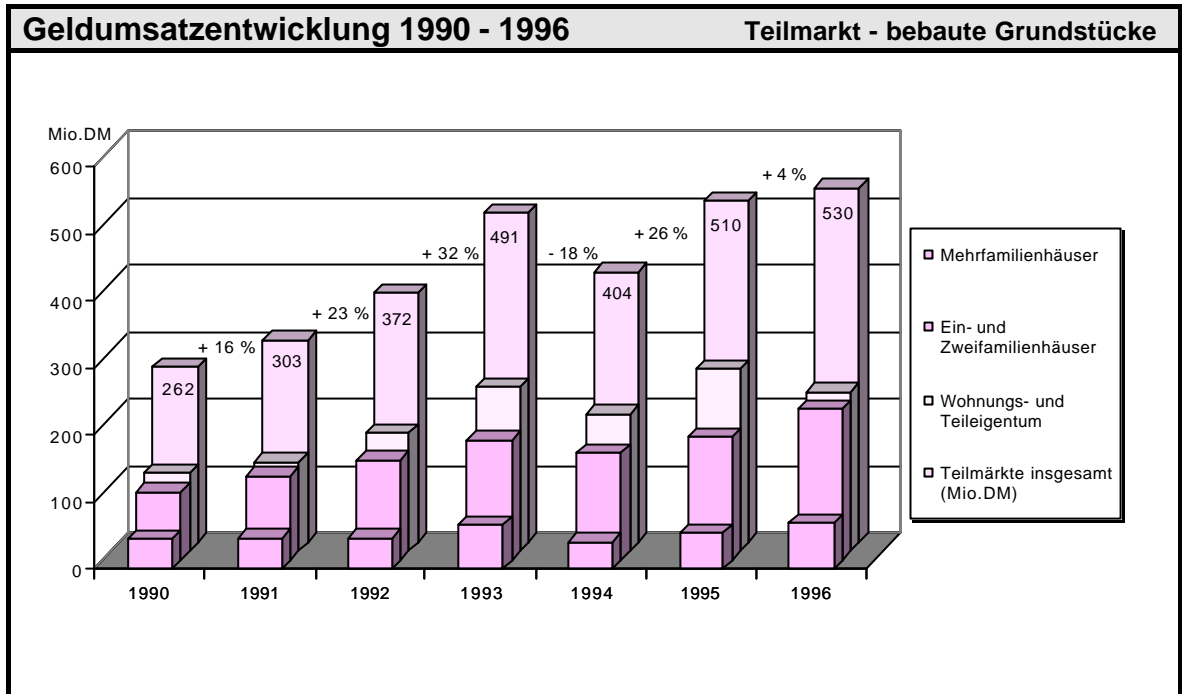
Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 91 % (1995 = 92 %) und der Geldumsatz der unbebauten Grundstücke 9 % (1995 = 8 %). Der Anteil am Geldumsatzvolumen von Wohnungs- und Teileigentum ist rückläufig, während der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Gewerbeobjekte gestiegen ist.



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 und im Jahre 1996 stark gefallen ist. Der relative Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist über diesen Zeitraum stagnierend, während der Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in der Tendenz leicht fallend ist.



Der Geldumsatz der wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte (Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser) insgesamt ist von 1990 bis 1993 gestiegen, 1994 deutlich gefallen und ab 1995 wieder angestiegen. Der Geldumsatz 1996 wird von den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt.



Kaufverträge 1996 (Teilmärkte)		Ennepe-Ruhr-Kreis	
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. DM]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
- Bauland (Wohnen)	146	36,8	10,79
- Bauland (Gewerbe)	30	6,6	9,48
- Rohbauland	12	13,6	9,07
- Bauerwartungsland			
- Land- u. forstw. Flächen	54	2,0	69,47
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	11	0,9	0,86
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	<u>182</u>	<u>4,1</u>	<u>10,47</u>
	435	64,0	110,14
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
- Wohnungs- und Teileigentum	1.165	237,0	--
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	457	225,4	45,55
- Mehrfamilienhäuser	110	67,7	12,86
- Gewerbeobjekte	31	69,0	14,06
- Erbbaurechte	48	13,8	2,27
- Sonstige Gebäude	<u>30</u>	<u>8,4</u>	15,82
	1.841	621,3	
	<u>2.276</u>	<u>685,3</u>	

4. Teilmarkt - unbebaute Grundstücke

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

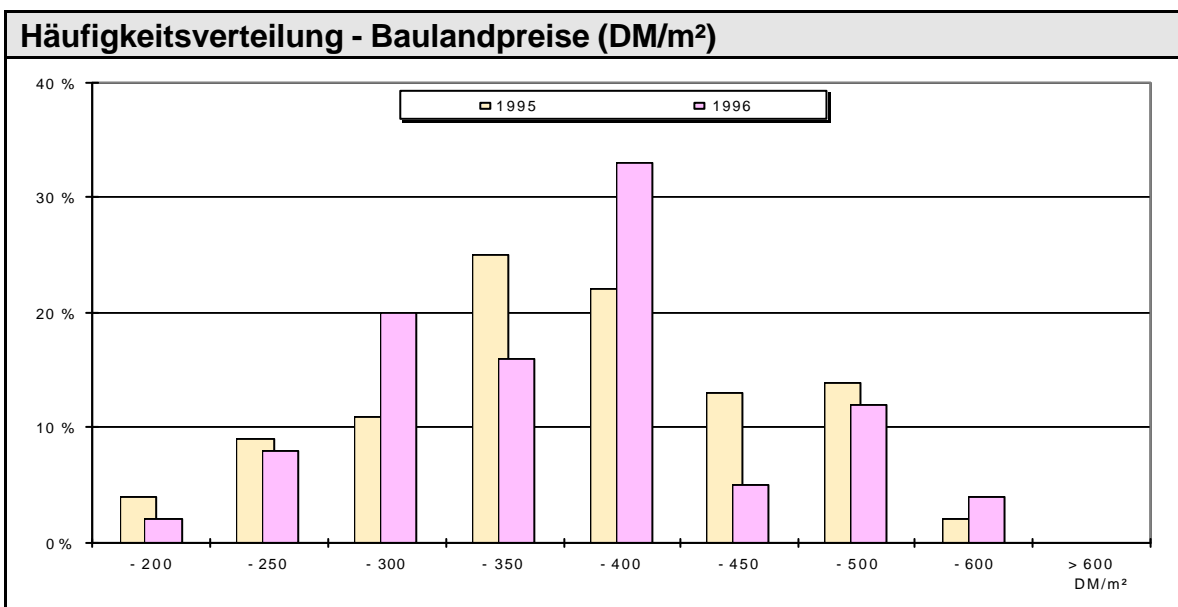
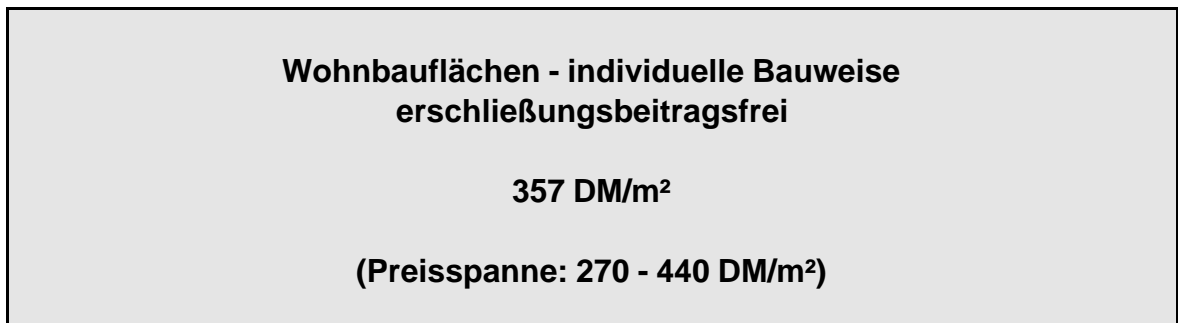
- ⇒ **baureifes Land:**
Wohnbauflächen - individuelle Bauweise
Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau
gewerbliche Bauflächen
- ⇒ **Flächen der Land- und Forstwirtschaft:**
Landwirtschaftliche Flächen
Forstwirtschaftliche Flächen
"begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 126 Kaufverträge (1995 = 99) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 357 DM/m², der gegenüber 1995 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert) stagniert.

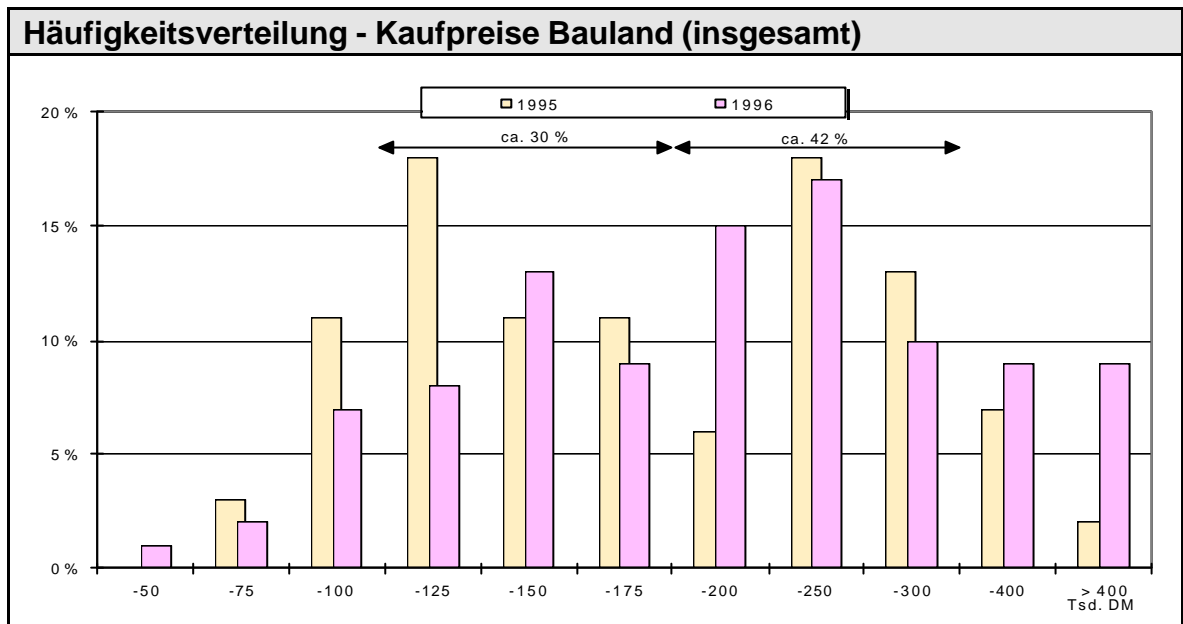
Die höchsten Bodenpreise lagen zwischen ca. 500 und 530 DM/m² bei Grundstücksgrößen von 400 bis 600 m².



Der Geldumsatz betrug 29,56 Mio.DM (1995 = 22,75 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 30 % gestiegen.

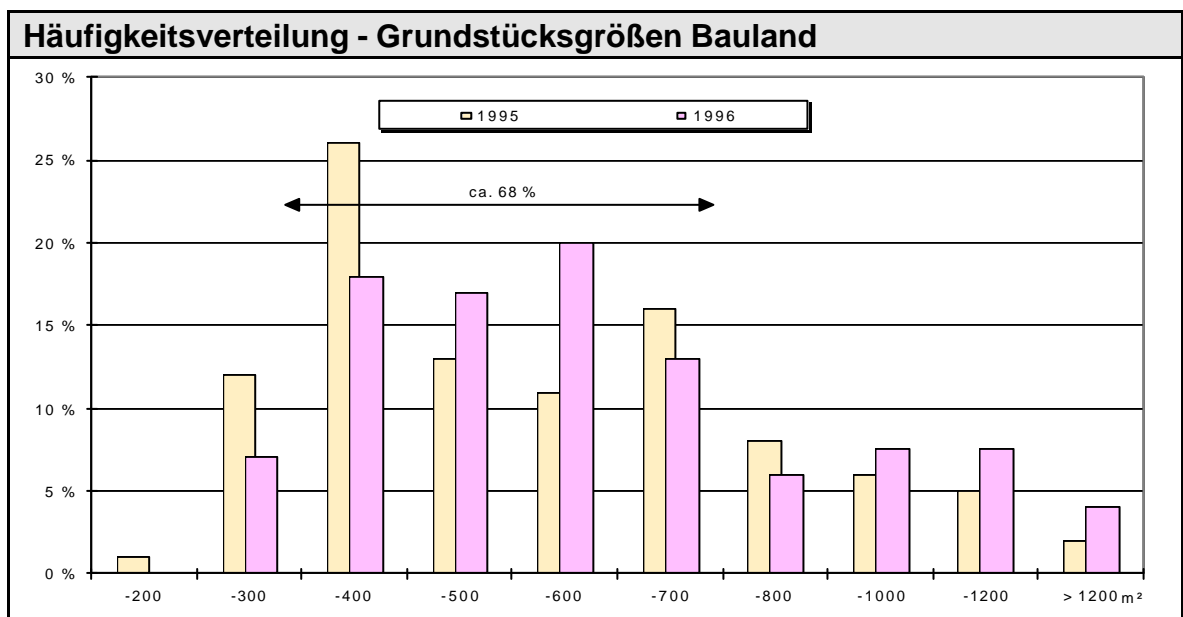
Das Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Kaufverträge nach Kaufpreisgruppen - zeigt, daß ca. 30 % der Gesamtkaufpreise zwischen 100.000 bis 175.000 DM liegen. Diese Kaufpreise beziehen sich vorwiegend auf Grundstücke mit einer Größe von 350 bis 500 m².

Ca. 42 % der Gesamtkaufpreise liegen zwischen 175.000 und 300.000 DM, diese Kaufpreise beziehen sich vorwiegend auf Grundstücke mit einer Größe von 550 bis 700 m².

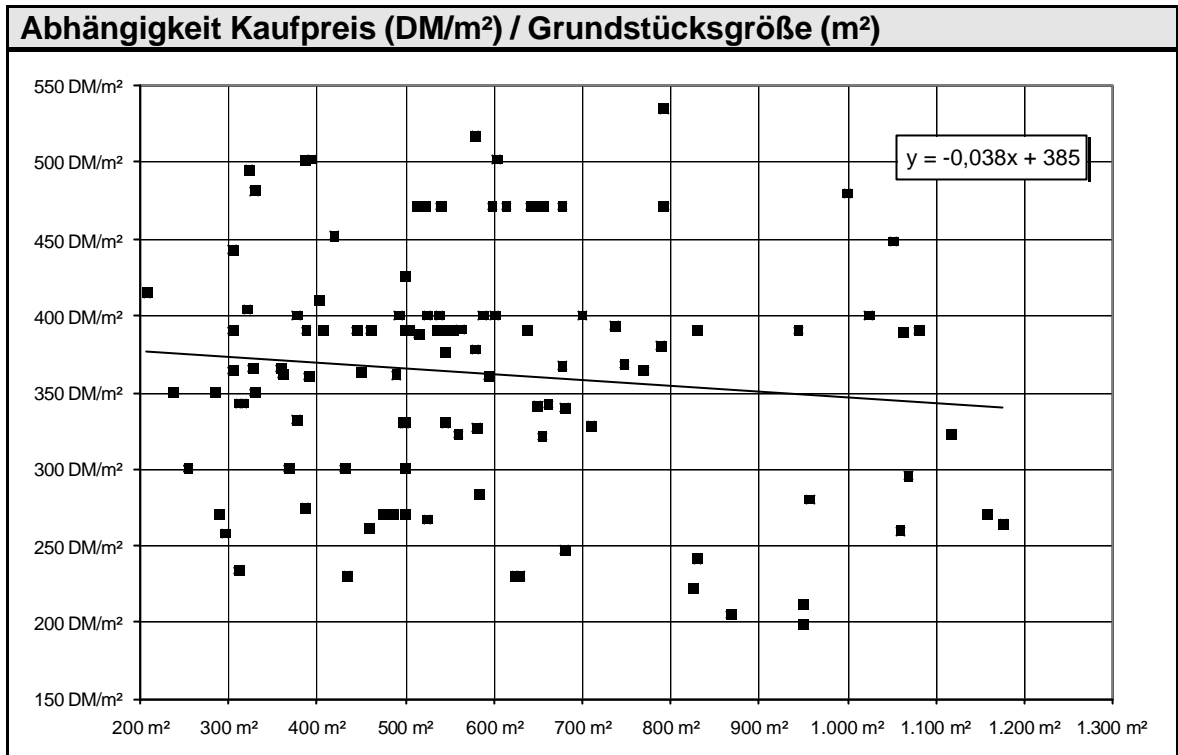


Der Flächenumsatz betrug 8,43 ha (1995 = 7,05 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 20 % gestiegen.

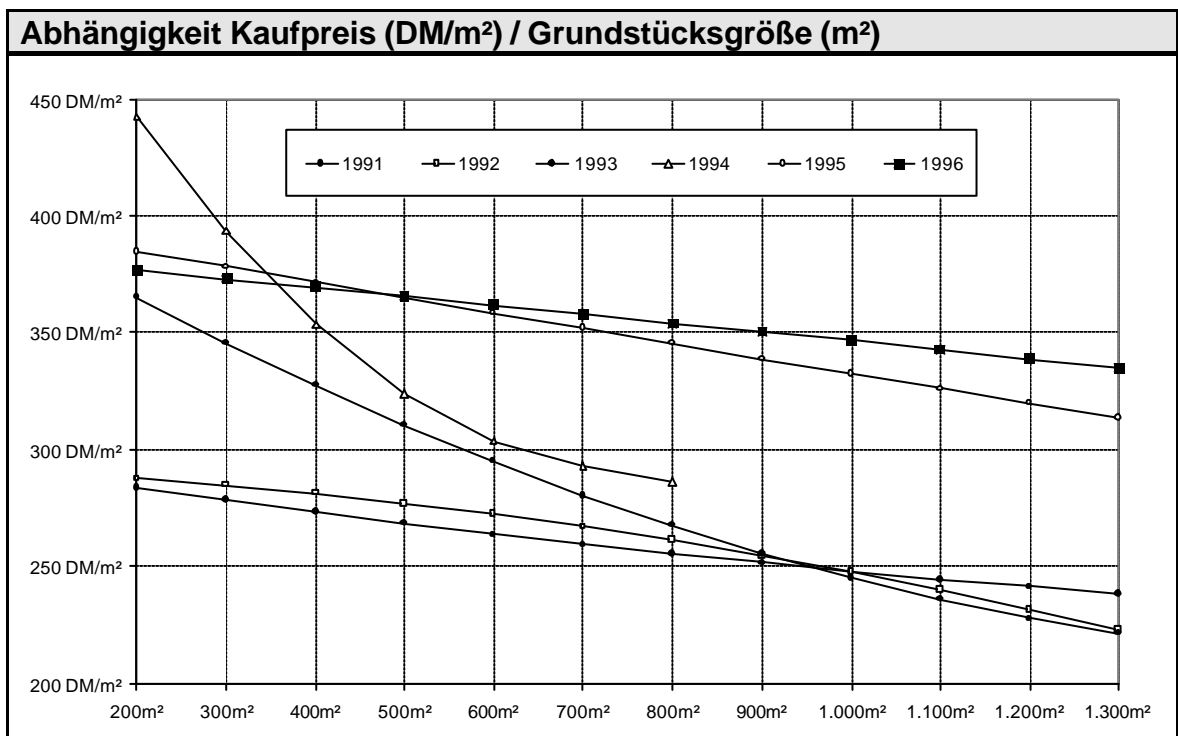
Aus dem Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen - ist ersichtlich, daß ca. 68 % der Grundstücksgrößen zwischen 300 und 700 m² liegen. Der Anteil der Grundstücke zwischen den Grundstücksgrößen 400 bis 600 m² ist angestiegen.



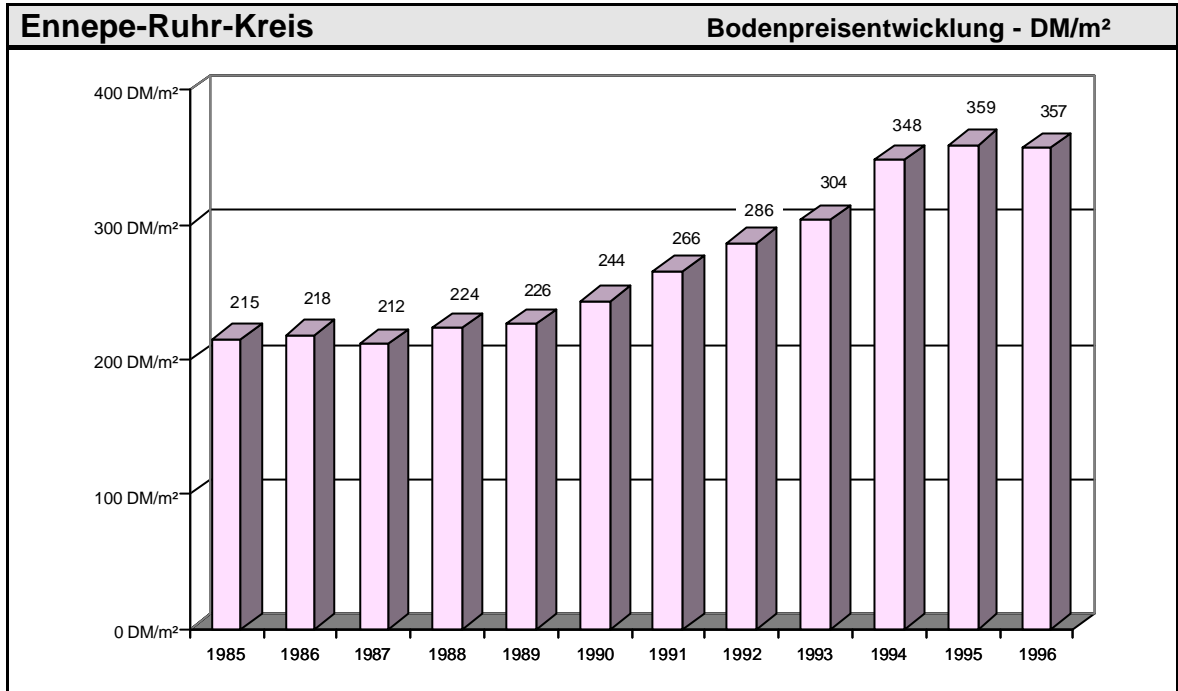
Eine lineare Regression hat ergeben, daß im Berichtsjahr zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²) nur eine „sehr“ geringe Abhängigkeit besteht.



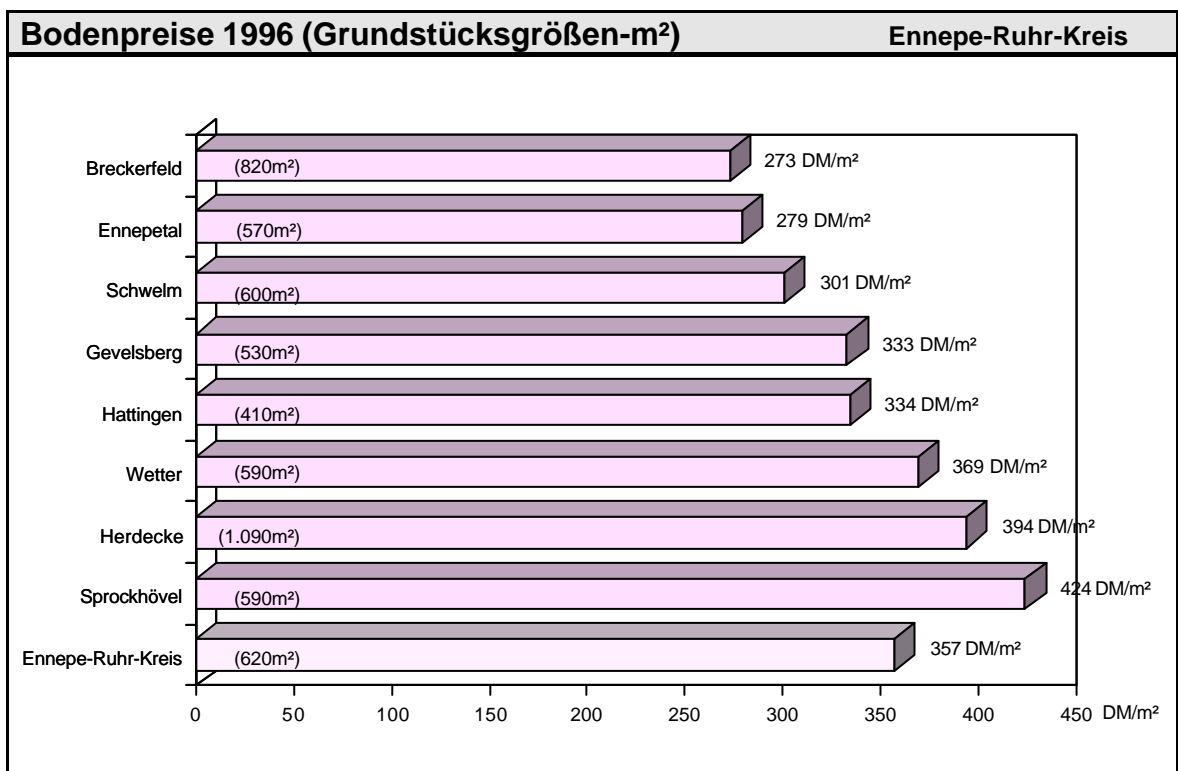
Aus der nachfolgenden Graphik ist ersichtlich, daß die Kaufpreise (DM/m²) der Grundstücksgrößen zwischen 200 und 500 m² gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen sind. Bei Grundstücksgrößen größer als 500 m² sind die Kaufpreise (DM/m²) leicht gestiegen. Insgesamt wurde jedoch eine Preisstagnation der Kaufpreise (DM/m²) gegenüber dem Vorjahr festgestellt.



Die Graphik "Preisentwicklung für baureifes Land - individuelle Bauweise - im Ennepe-Ruhr-Kreis der Jahre 1985 - 1996" zeigt, daß drei Entwicklungsphasen vorhanden sind. Von 1985 - 1989 sind stagnierende bzw. leicht nachgebende Preise, 1990 bis 1995 steigende Preise und 1996 stagnierende Preise festzustellen.



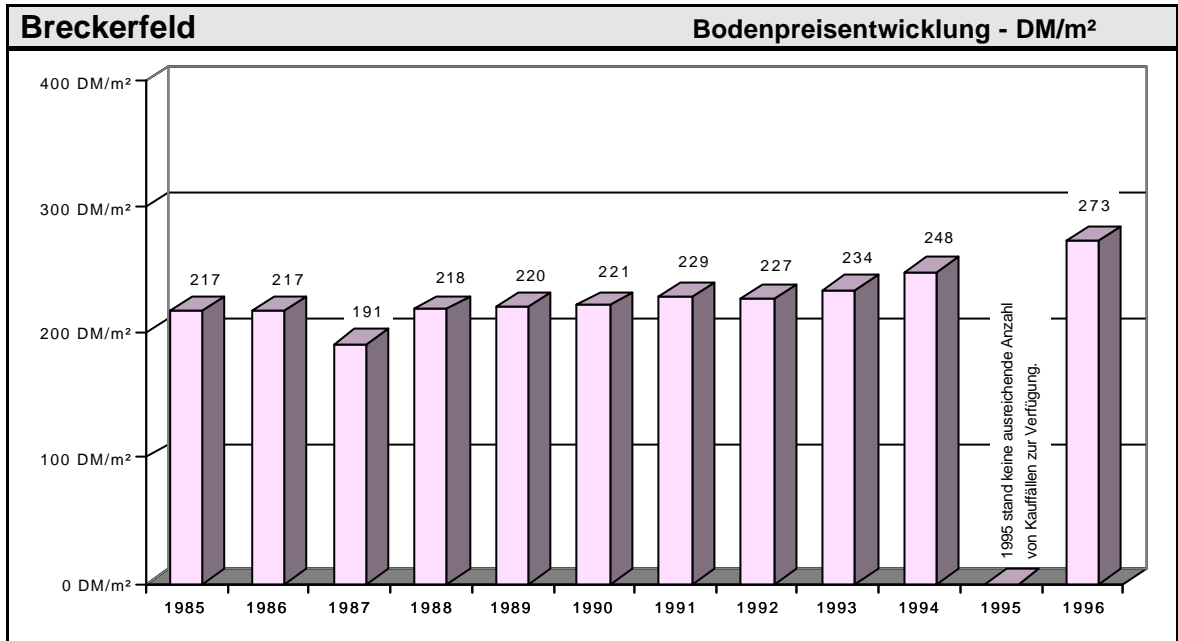
Die statistischen Durchschnittskaufpreise (DM/m²) mit den mittleren Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 1996 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



Breckerfeld - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 8 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

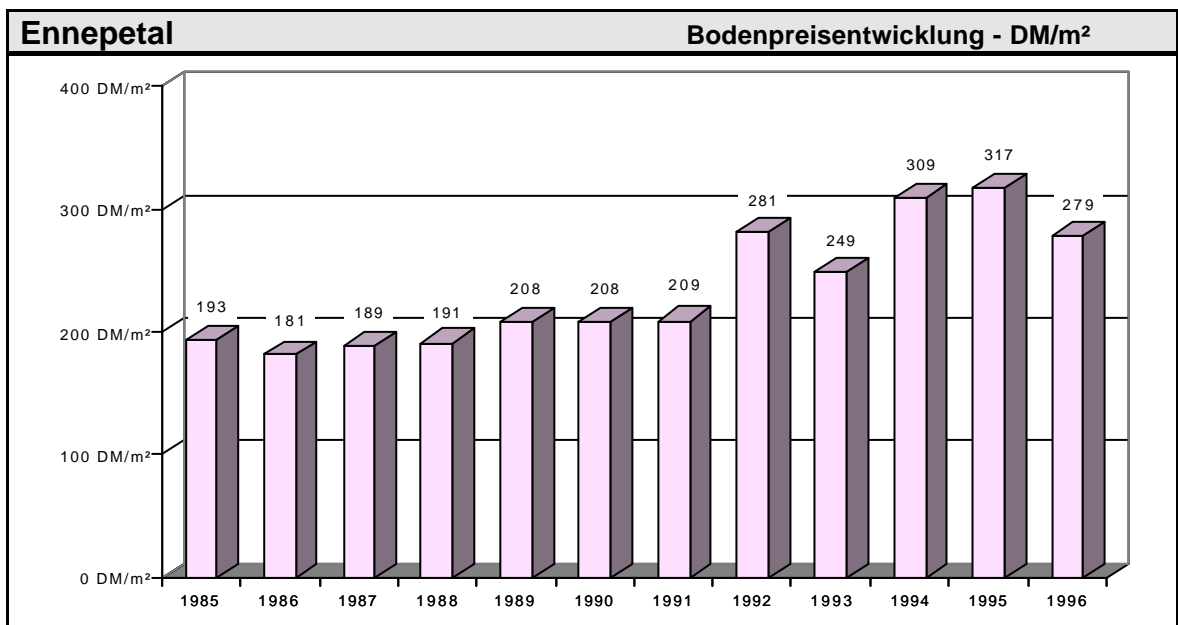
Kaufpreis: 273 DM/m²
 Grundstücksgröße: 820 m²
 Gesamtkaufpreis: 226.000 DM



Ennepetal - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 17 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

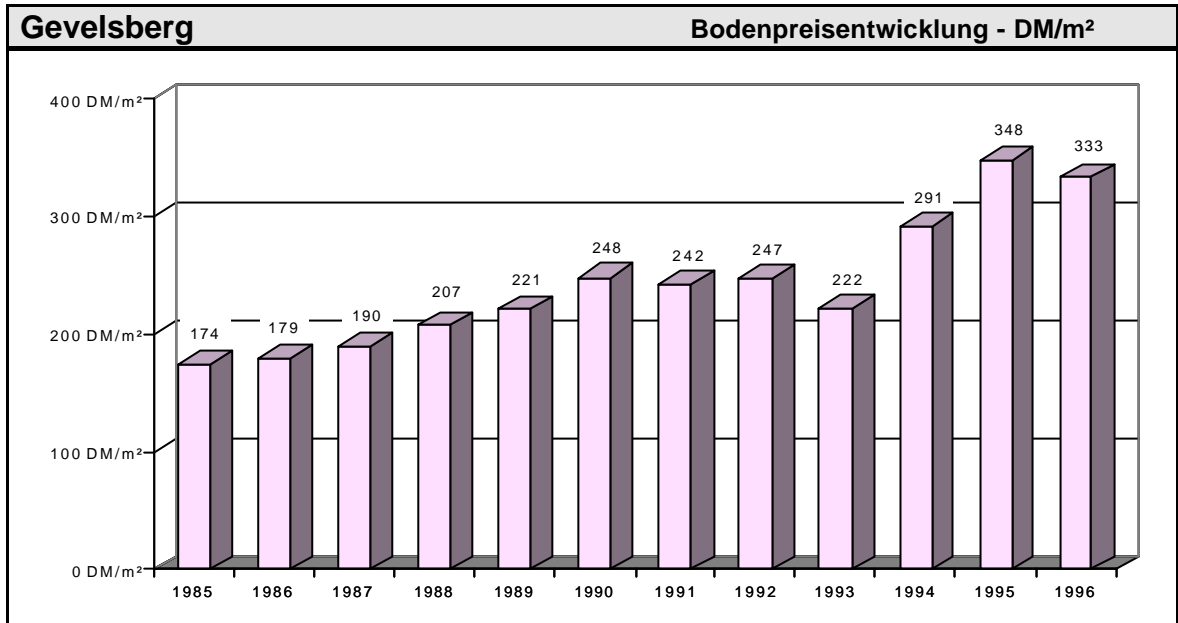
Kaufpreis: 279 DM/m²
 Grundstücksgröße: 570 m²
 Gesamtkaufpreis: 156.000 DM



Gevelsberg - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 20 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

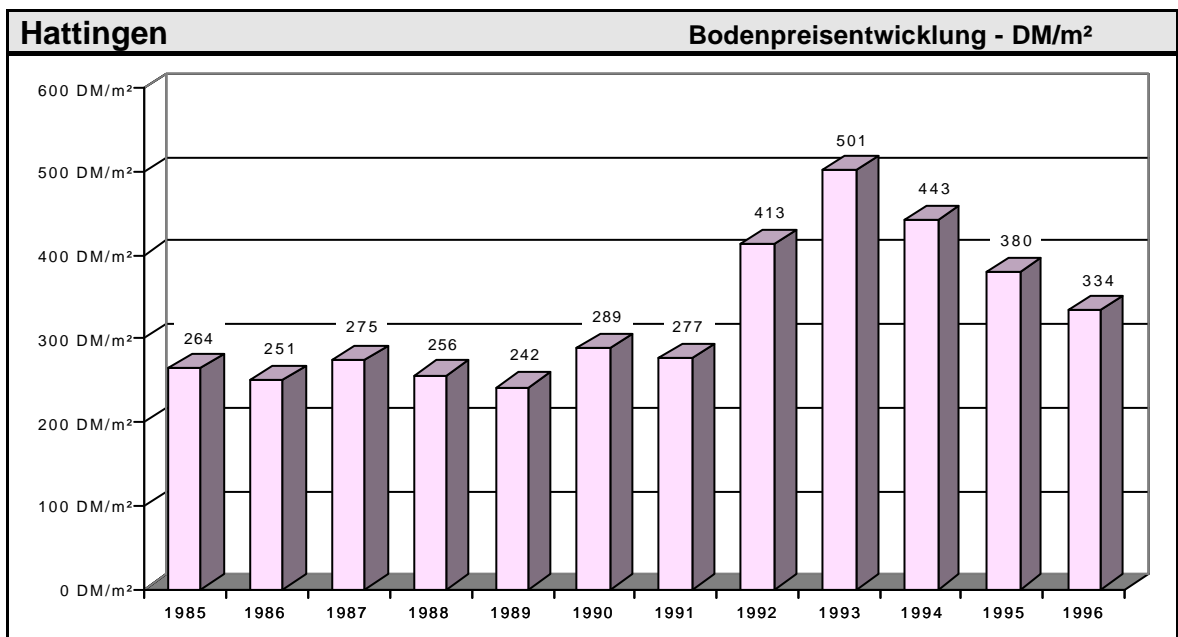
Kaufpreis: 333 DM/m²
 Grundstücksgröße: 530 m²
 Gesamtkaufpreis: 179.000 DM



Hattingen - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 6 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

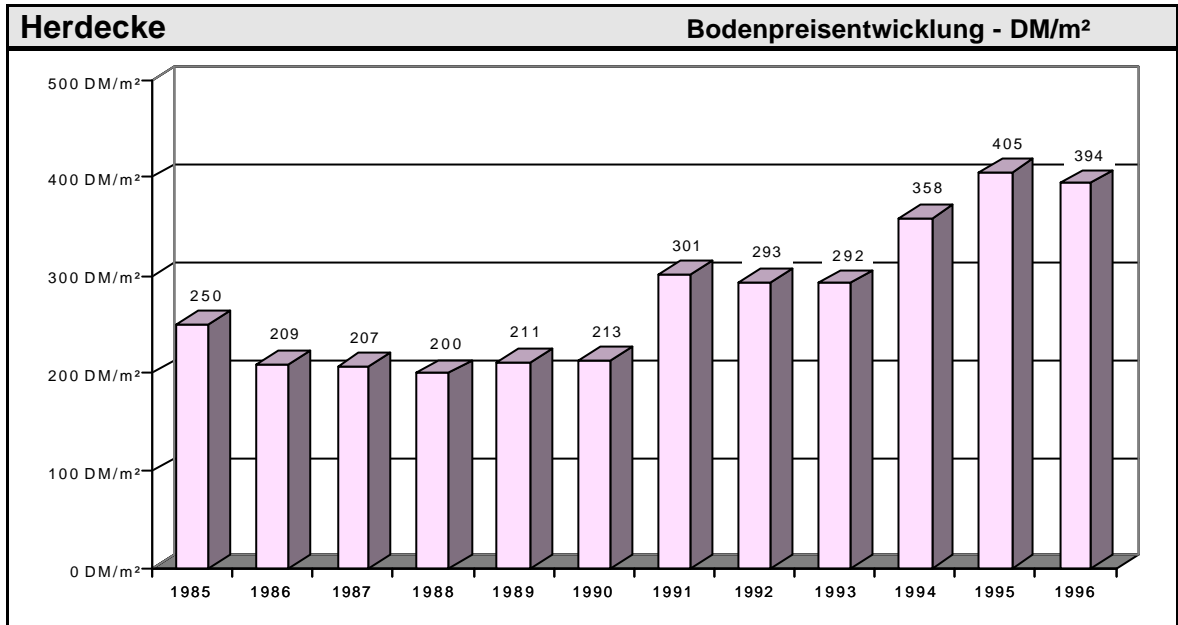
Kaufpreis: 334 DM/m²
 Grundstücksgröße: 410 m²
 Gesamtkaufpreis: 126.000 DM



Herdecke - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 8 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

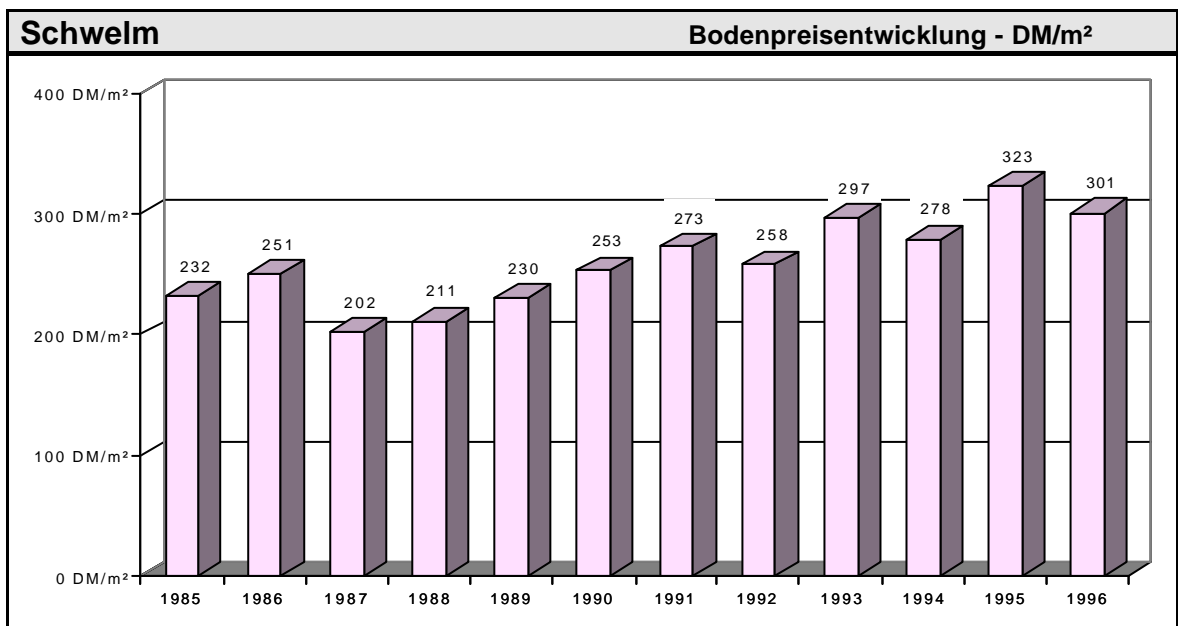
Kaufpreis: 394 DM/m²
 Grundstücksgröße: 1.090 m²
 Gesamtkaufpreis: 423.000 DM



Schwelm - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 6 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

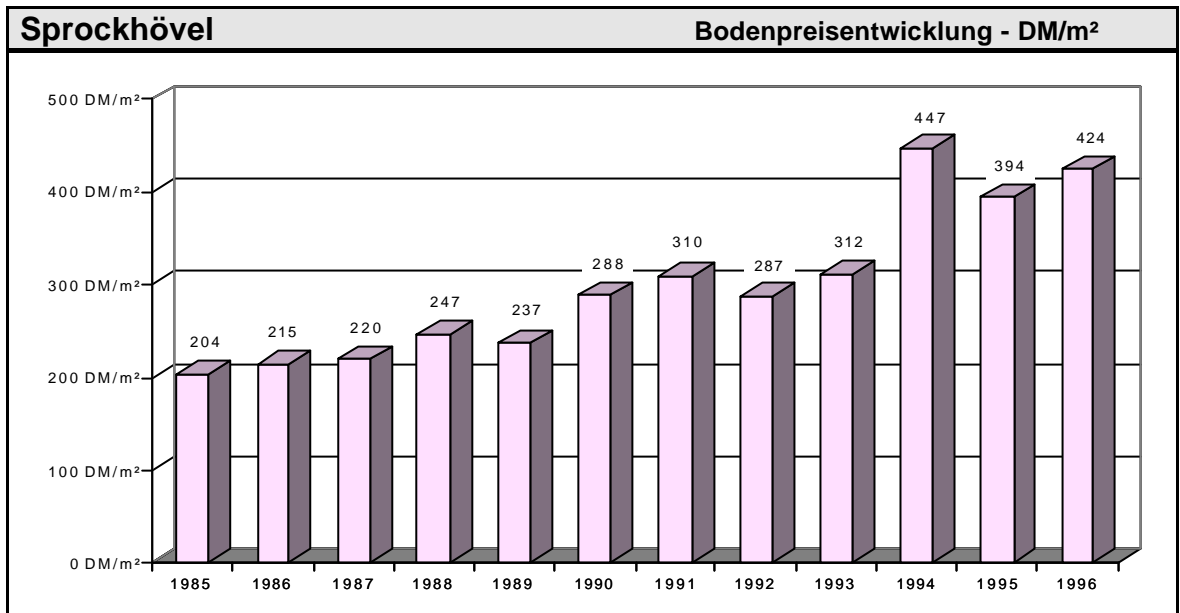
Kaufpreis: 301 DM/m²
 Grundstücksgröße: 600 m²
 Gesamtkaufpreis: 157.000 DM



Sprockhövel - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 36 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

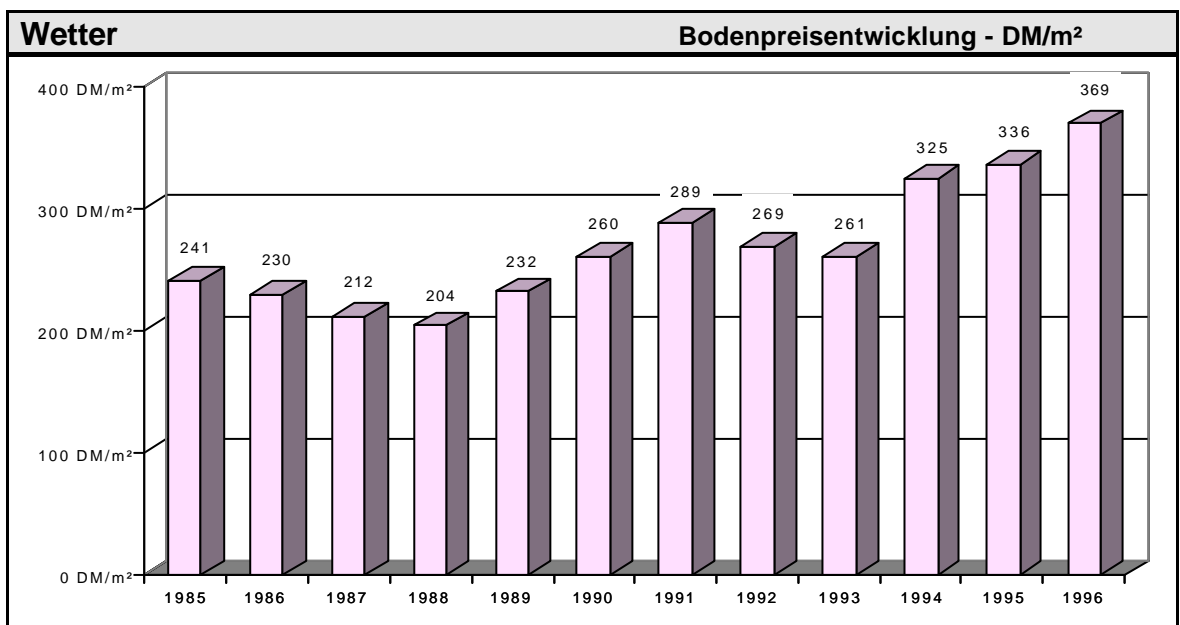
Kaufpreis: 424 DM/m²
 Grundstücksgröße: 590 m²
 Gesamtkaufpreis: 247.000 DM



Wetter - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1996 standen zur Auswertung 25 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

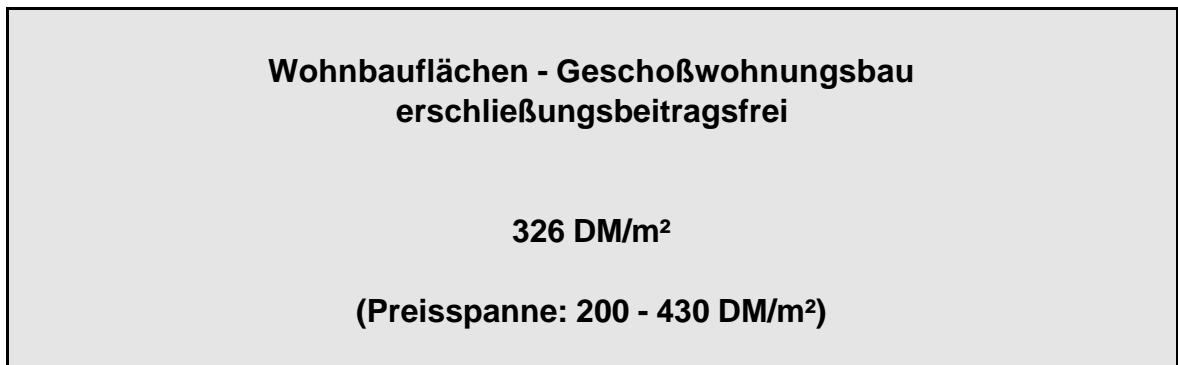
Kaufpreis: 369 DM/m²
 Grundstücksgröße: 590 m²
 Gesamtkaufpreis: 214.000 DM



4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau

Bei den Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau handelt es sich um Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude).

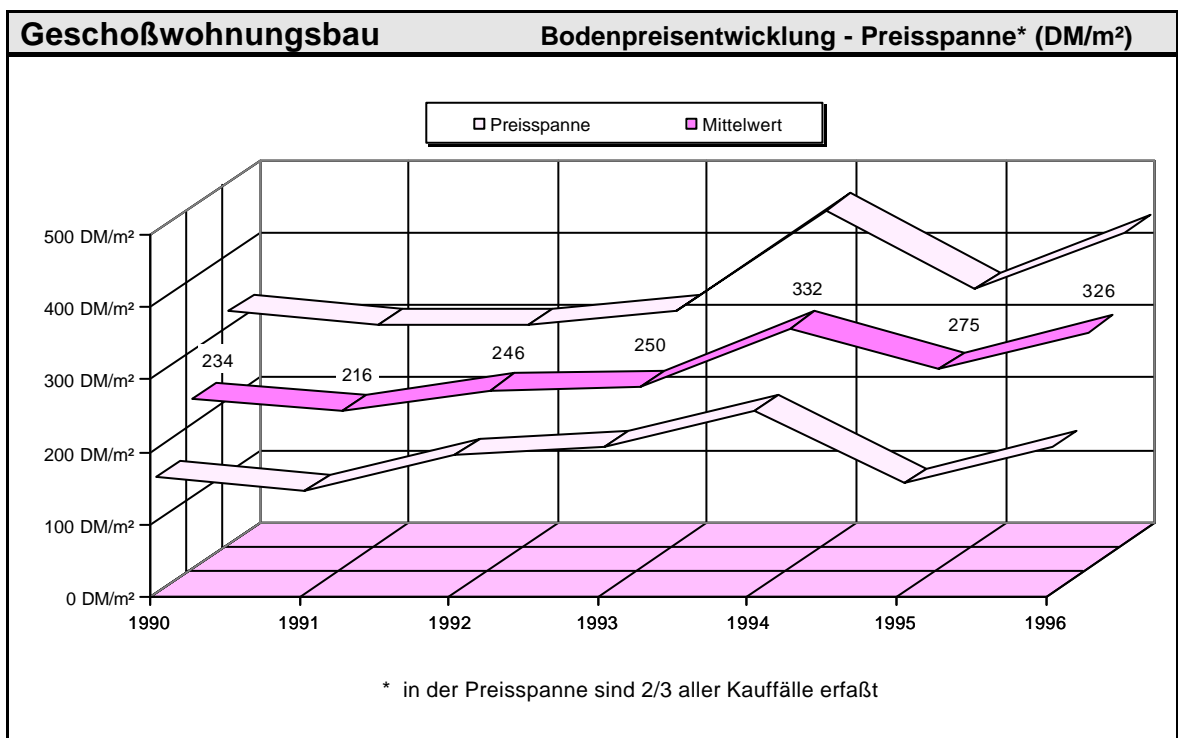
Zur Auswertung konnten 20 Kauffälle (1995 - 17 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:



Der durchschnittliche Bodenpreis (326 DM/m²), der Flächenumsatz (2,36 ha) und der Geldumsatz (7,25 Mio.DM) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 120.000 - 500.000 DM (mittlerer Kaufpreis 360.000 DM).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 1.200 m² (Spanne 500 bis 1.500 m²).



4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen

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

Zur Auswertung konnten 30 Kauffälle (1995 - 26 Kauffälle) herangezogen werden. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, daß im Berichtsjahr zwischen den Grundstücken für „Gewerbe/Industrie“ und „tertiärer Nutzung“ jedoch eine Preisdifferenz nicht festzustellen war. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

**Gewerbliche Bauflächen
erschließungsbeitragsfrei**

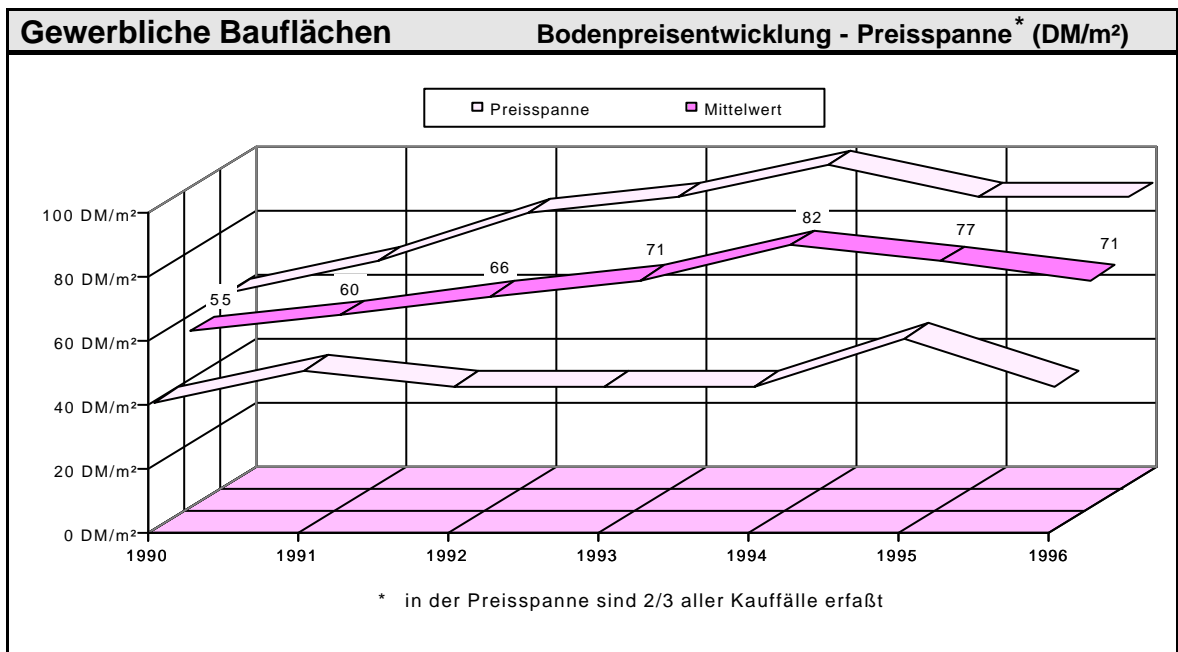
71 DM/m²

(Preisspanne: 45 - 90 DM/m²)

Der Bodenpreis (71 DM/m²), der Flächenumsatz (9,48 ha) und der Geldumsatz (6,57 Mio.DM) sind gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 90.000 - 260.000 DM (mittlerer Kaufpreis 220.000 DM).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 3.200 m² (Spanne 1.200 bis 4.400 m²).



Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist über einen längeren Zeitraum festgestellt worden, daß „höherwertig gewerblich“ (tertiär) genutzte Flächen (Dienstleistungsbetriebe - vorwiegend Büro- oder Handelsnutzung) im Mittel etwa zum 1,5 - 2,5fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten gewerblichen Bauflächen veräußert werden.

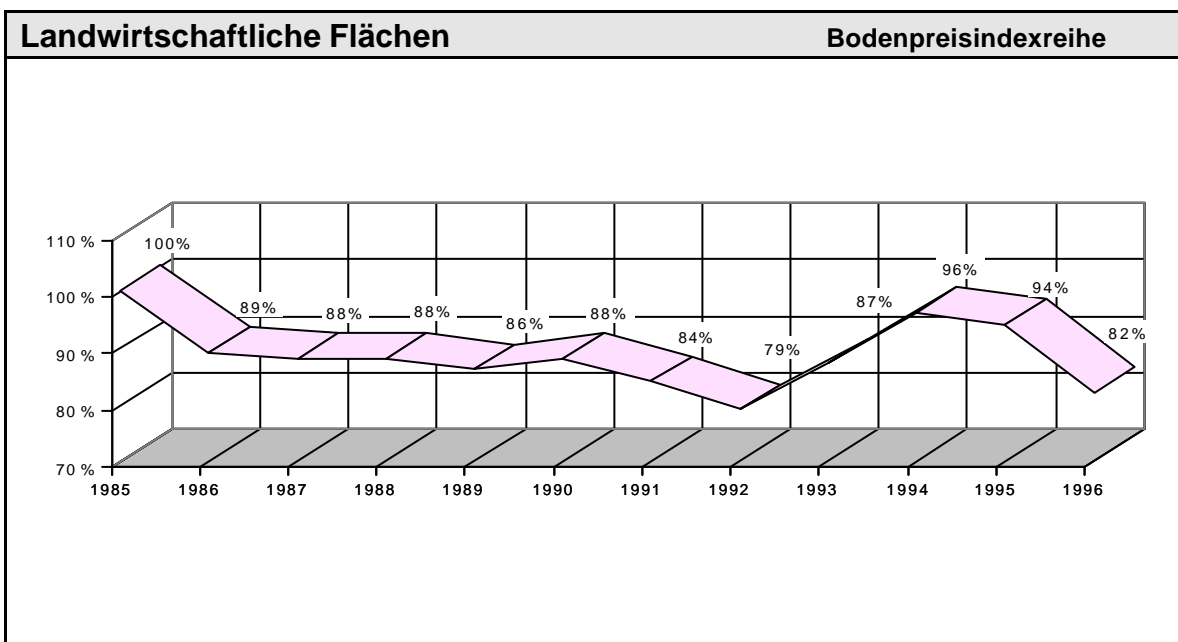
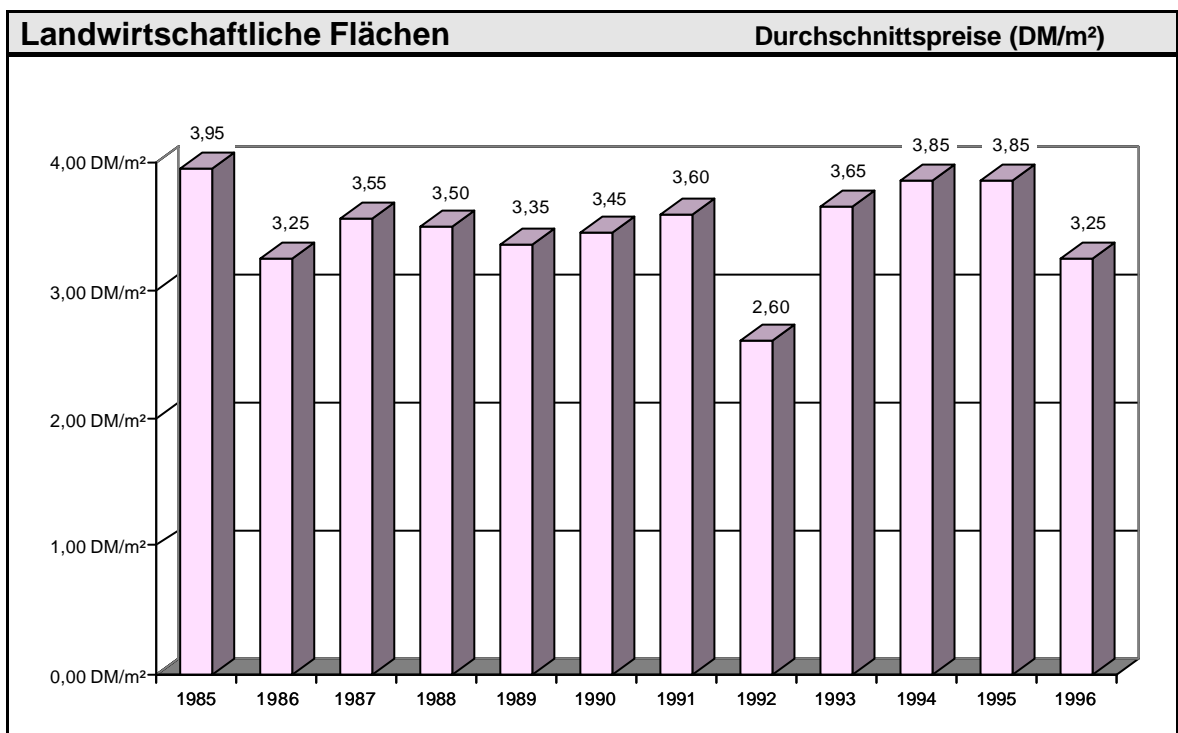
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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 3,25 DM/m² (Preisspanne 1,90 - 4,30 DM/m²). Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren.

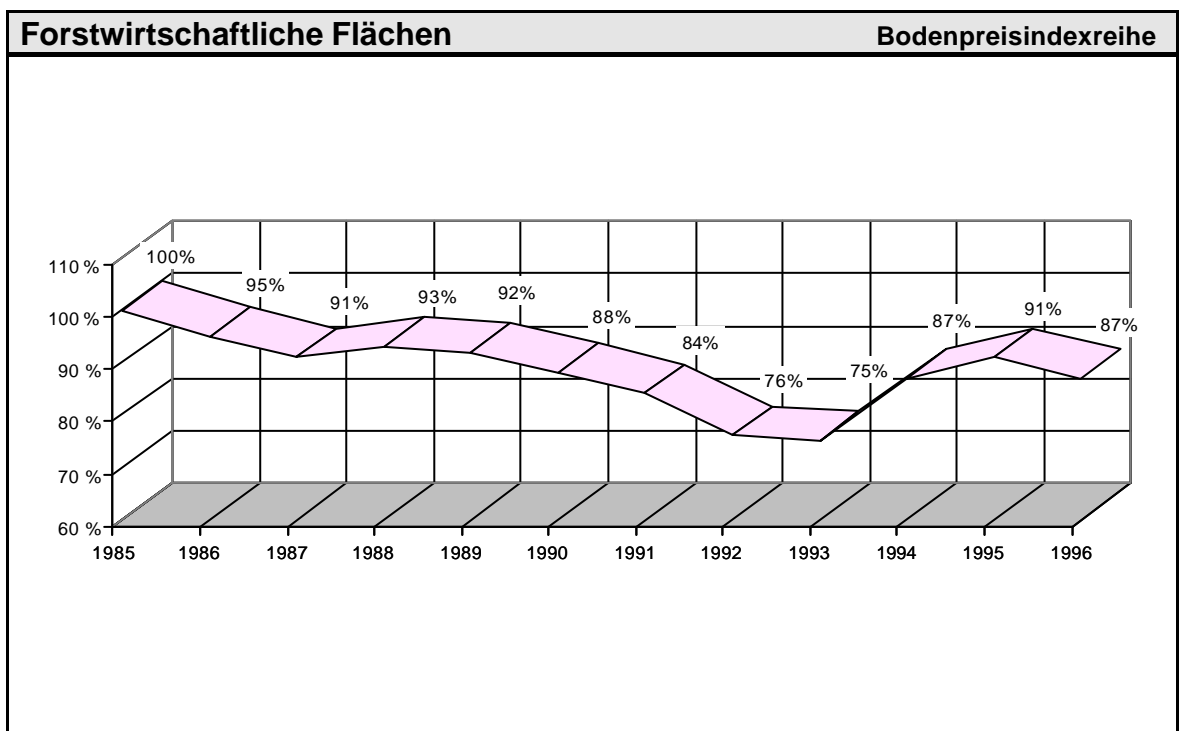
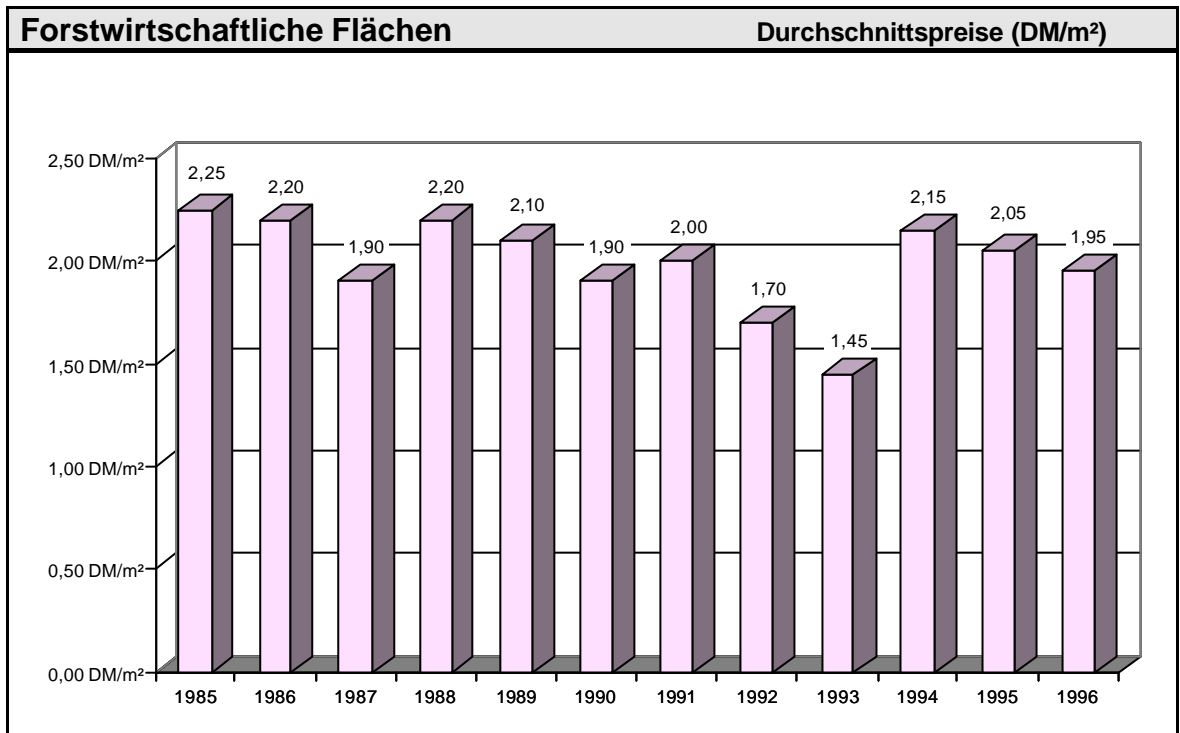
Die Bodenpreisindexreihe (siehe Ziffer 6.1) ist als gleitendes Mittel dargestellt.



Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 15 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 1,95 DM/m² (Preisspanne 1,50 - 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 (siehe Ziffer 6.1) ist als gleitendes Mittel dargestellt.



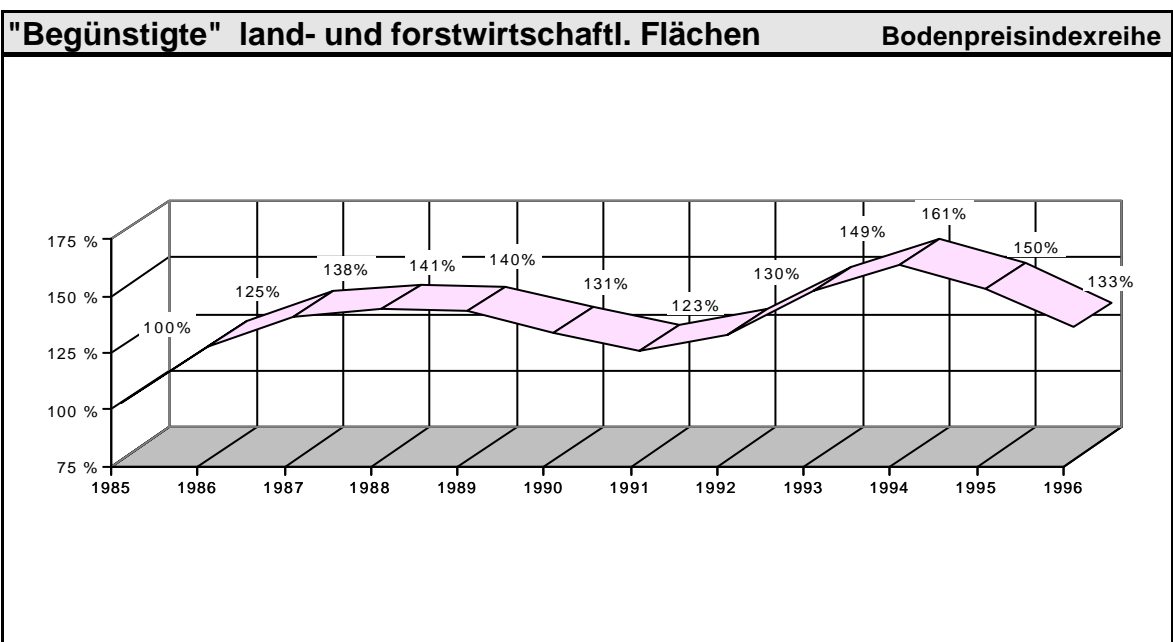
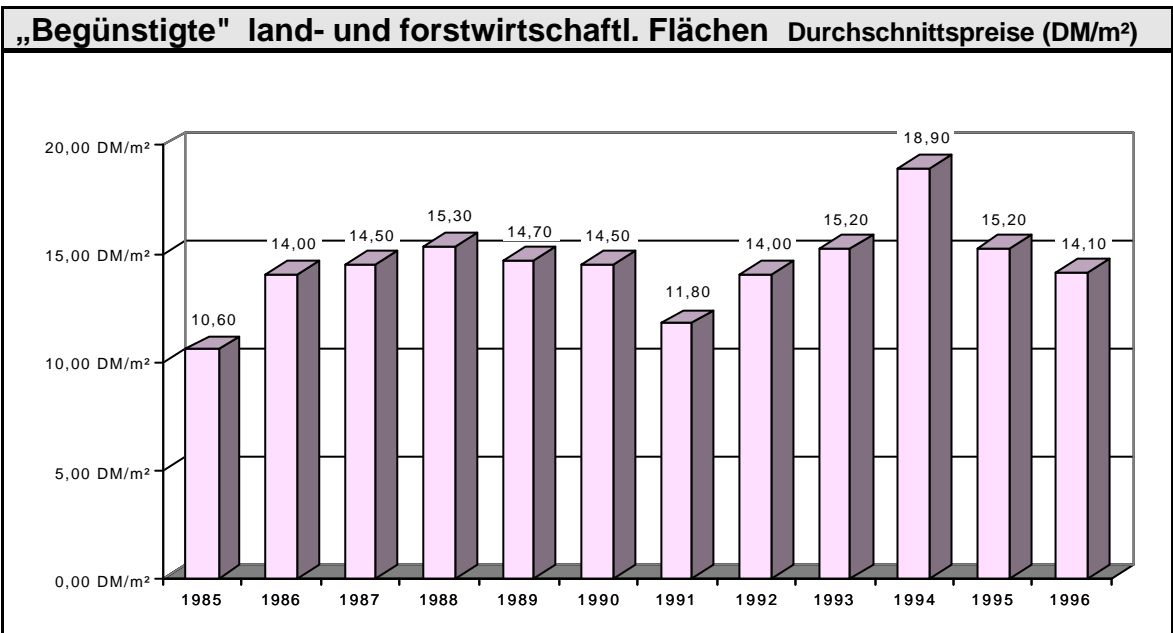
„Begünstigte“ land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 10 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 14,10 DM/m², der gegenüber 1995 um 7 % gefallen ist.

Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen in einer Preisspanne von 9,00 - 23,00 DM/m².

Die Bodenpreisindexreihe (siehe Ziffer 6.1) ist als gleitendes Mittel dargestellt.



5. Teilmarkt - bebaute Grundstücke

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

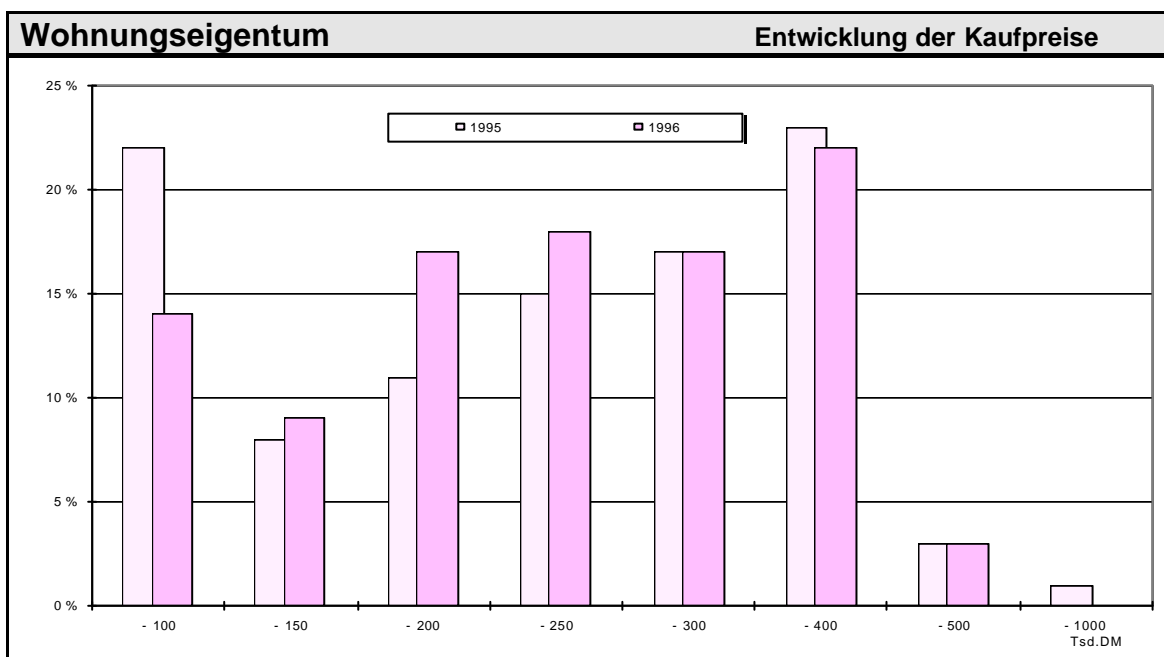
- **Wohnungs- und Teileigentum**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **Mehrfamilienhäuser**

5.1 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum ist der Teilmarkt mit den größten Marktanteilen. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug 1.165 (1995: 1.325) und ist um ca. 12 % gefallen. Der Geldumsatz mit insgesamt 237,0 Mio.DM (1995: 271,5 Mio.DM) ist gegenüber 1995 um ca. 13 % niedriger.

Wohnungseigentum

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 242.000 DM (Preisspanne 150.000 - 400.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % gefallen. Eigentumswohnungen bis zu einer Größe von 45 m² (Appartements) sind hierbei nicht berücksichtigt.

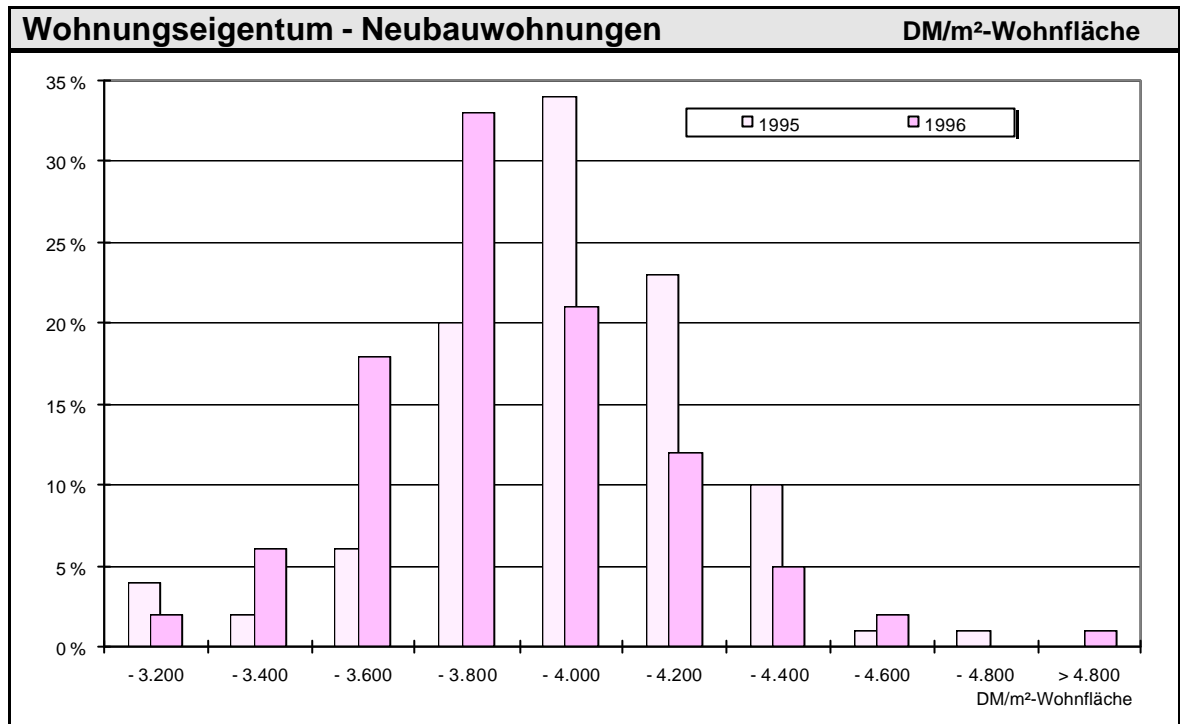


Wohnungseigentum **Kaufpreisschwerpunkte**

Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
bis 100	9 %	8 %	7 %	8 %	5 %	22 %	14 %
100 - 200	49 %	42 %	39 %	38 %	29 %	19 %	26 %
200 - 300	34 %	42 %	39 %	34 %	39 %	32 %	35 %
300 - 400	7 %	6 %	14 %	18 %	24 %	23 %	22 %
400 - 500	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	3 %	3 %
500 - 1.000	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %	1 %	0 %

Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise für Neubauwohnungen (DM/m²-Wohnfläche) in der Tendenz leicht rückläufig (ca. - 3 %).

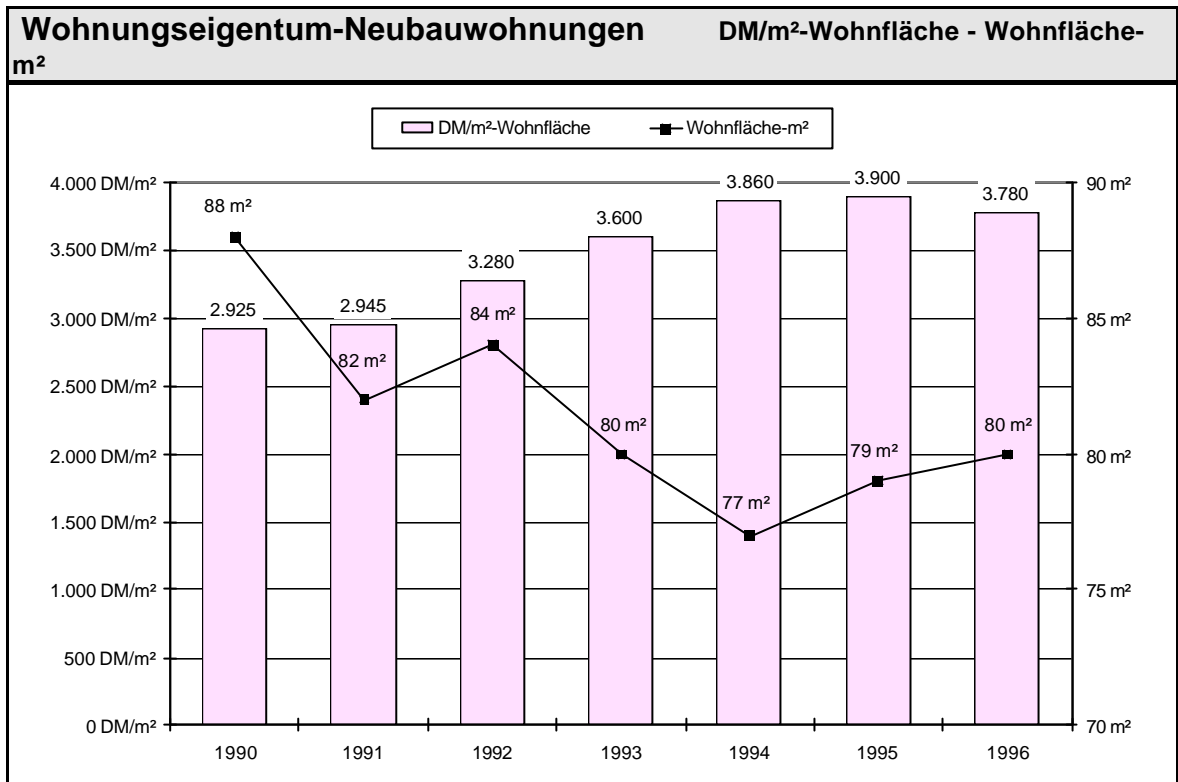
Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 3.780 DM/m²-Wohnfläche (2/3 aller Kauffälle liegen in der Preisspanne zwischen 3.500 - 4.100 DM/m²-Wohnfläche). Dabei handelt es sich um Preise für Wohnungen mit zeittypischer Ausstattung in mittleren bis guten Wohnlagen.



Der durchschnittliche Objektpreis für Neubauwohnungen beträgt 326.000 DM (1995: 320.000 DM) und stagniert gegenüber dem Vorjahr. Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 - 90 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche - ohne Apartments - beträgt 80 m² (1995: 79 m²).

Eigentumswohnungen (Baujahrsklasse 1966 - 1995), die vermietet waren, wurden ca. 9 % niedriger veräußert als eigengenutzte Wohnungen. Bei den Neubauwohnungen, die zur Vermietung vorgesehen sind, konnten im Berichtsjahr keine Preisunterschiede festgestellt werden.

Einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Preise von Wohnungseigentum (Neubauwohnungen) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe in DM/m²-Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Quadratmetern von 1990 - 1996 gibt die nachfolgende Graphik (Seite 26, oben).



Der durchschnittliche Kaufpreis für Apartments (Wohnungsgrößen 25 - 45 m²) beträgt bei Neubauwohnungen 4.040 DM/m²-Wohnfläche und ist stark rückläufig.

Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 18 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 6,6 Mio.DM (ca. 3 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum) vor. Wegen der unterschiedlichen Kauffälle (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von Garagen (44 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 16.000 DM (Preisspanne 10.000 - 21.000 DM) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden (90 Kauffälle) für 17.000 DM (Preisspanne 12.000 - 25.000 DM) veräußert.

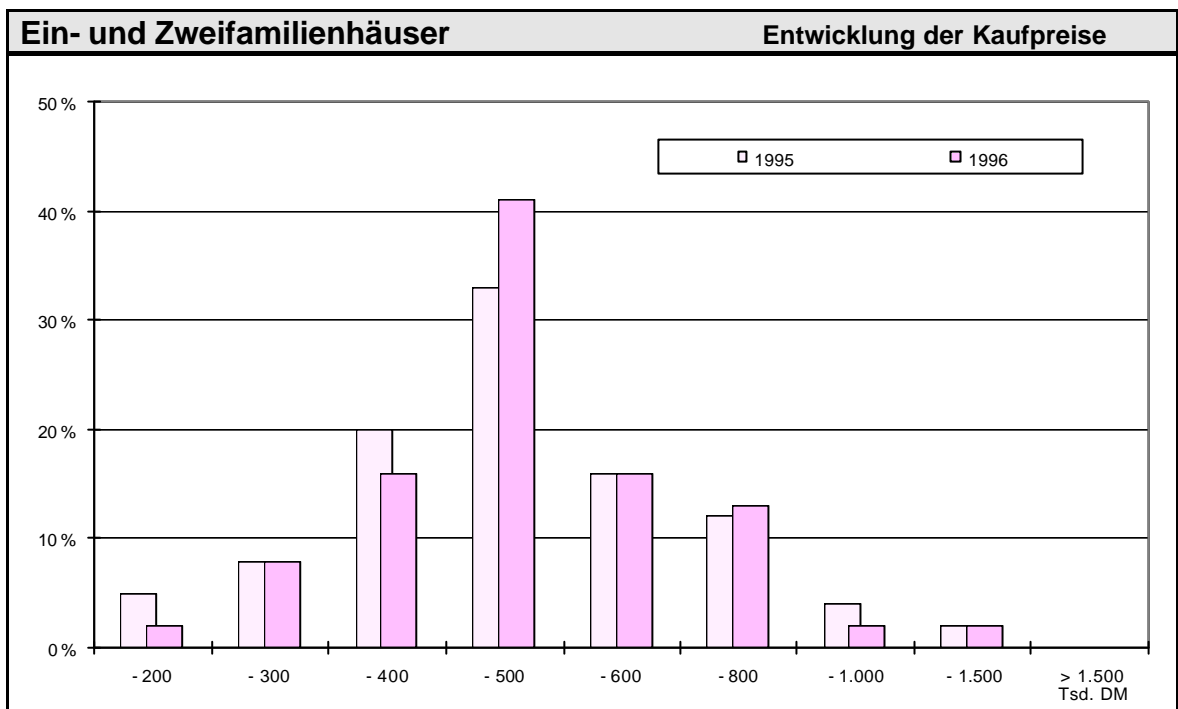
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

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 457 (1995: 386) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 18 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 225,4 Mio.DM (1995: 184,5 Mio.DM) ist gegenüber 1995 um ca. 22 % höher, der Flächenumsatz mit 45,55 ha (1995: 47,65 ha) ist leicht rückläufig.

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 490.000 DM (Preisspanne 375.000 - 610.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend (Tendenz leicht steigend).

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)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
bis 200	11 %	8 %	6 %	7 %	3 %	5 %	2 %
200 - 300	24 %	21 %	13 %	12 %	13 %	8 %	8 %
300 - 400	42 %	40 %	38 %	26 %	22 %	20 %	16 %
400 - 500	12 %	16 %	25 %	32 %	29 %	33 %	41 %
500 - 600	7 %	8 %	9 %	12 %	16 %	16 %	16 %
600 - 800	3 %	4 %	5 %	7 %	10 %	12 %	13 %
800 - 1.000	0 %	2 %	3 %	3 %	4 %	4 %	2 %
1.000 - 1.500	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %
> 1.500	0 %	0 %	0 %	-	1 %	-	0 %

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

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind ausschließlich Kauffälle mit den aufgeführten 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 [m²]	Wohn- fläche [m²]	Preis/m²- Wohnfläche [DM/m²]	Gesamt- kaufpreis [DM]
1950-1974	17	647	140	3.300	455.000
1975-1994	15	483	139	3.500	485.000
Neubauten 1995/1996	25	415	132	3.800	495.000

Die Gesamtkaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser, die vorwiegend der Eigennutzung dienen, sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % gefallen.

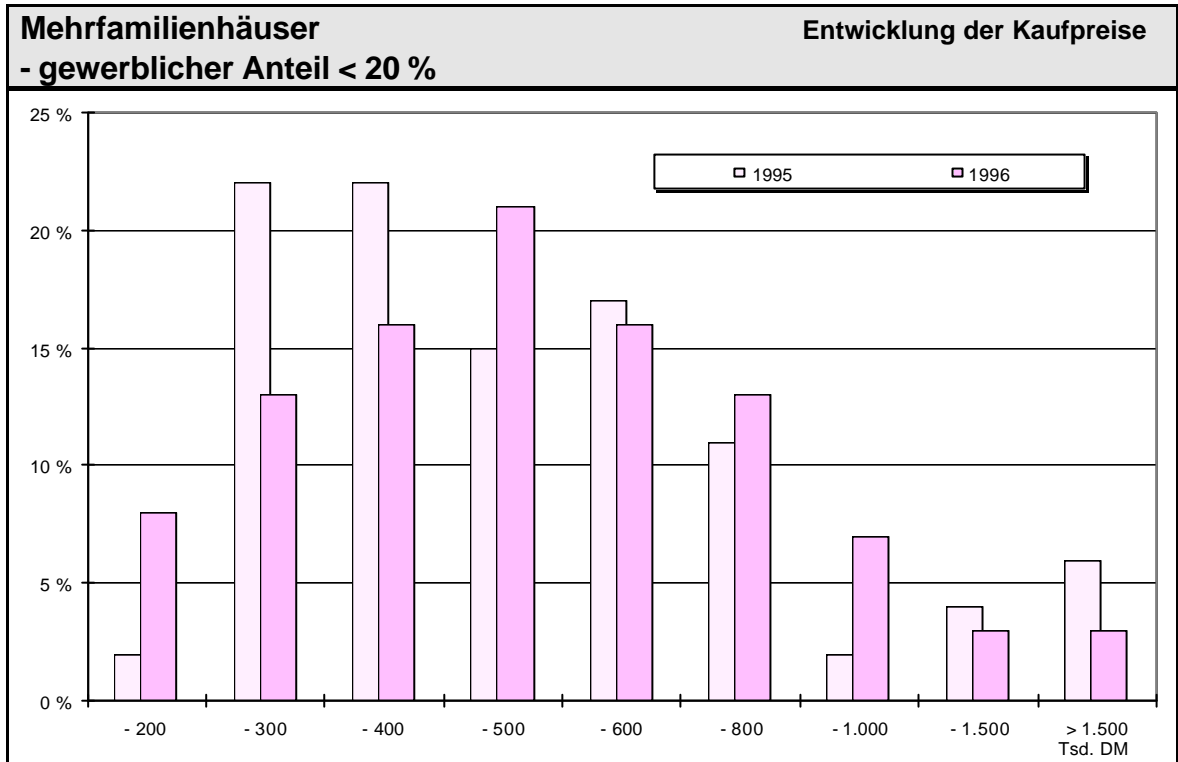
Reihenhäuser					
Wohnfläche 100 - 140 m ² , Grundstücksfläche 200 - 400 m ² , mittlere bis gute Wohnlage, normaler baulicher Zustand					
Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Grund- stücks- fläche [m²]	Wohn- fläche [m²]	Preis/m²- Wohnfläche [DM/m²]	Gesamt- kaufpreis [DM]
1950-1974	10	309	121	3.200	390.000
1975-1994	11	284	130	3.300	435.000
Neubauten 1995/1996	52	258	116	3.800	440.000

Die Gesamtkaufpreise für neu errichtete Reihenhäuser, die vorwiegend der Eigennutzung dienen, stagnieren gegenüber dem Vorjahr.

5.3 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug 110 (1995: 87) und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz mit 67,7 Mio.DM (1995: 53,6 Mio.DM) ist gegenüber 1995 um ca. 26 % höher, der Flächenumsatz mit 12,86 ha (1995: 6,71 ha) hat sich fast verdoppelt.

Der durchschnittliche Objektpreis für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % (70 Kauffälle) beträgt ca. 540.000 DM (Preisspanne 300.000 - 765.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % höher.



Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Anteil < 20 % **Kaufpreisschwerpunkte**

Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
- 200	8 %	12 %	13 %	13 %	8 %	2 %	8 %
200 - 300	26 %	21 %	21 %	16 %	23 %	22 %	13 %
300 - 400	24 %	22 %	28 %	23 %	22 %	22 %	16 %
400 - 500	18 %	21 %	10 %	17 %	18 %	15 %	21 %
500 - 600	9 %	10 %	4 %	10 %	9 %	17 %	16 %
600 - 800	9 %	11 %	9 %	8 %	12 %	11 %	13 %
800 - 1.000	2 %	1 %	9 %	5 %	3 %	2 %	7 %
1.000 - 1.500	2 %	1 %	5 %	5 %	3 %	4 %	3 %
> 1.500	2 %	1 %	1 %	3 %	2 %	5 %	3 %

6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sind in Verbindung mit § 8 der Verordnung über Grundsätze über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung 1988) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990 (GV. NW 1990 S. 156) aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Am 24. April 1997 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 - 1996**
- **Vergleichsfaktoren - 1996
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).

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

BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

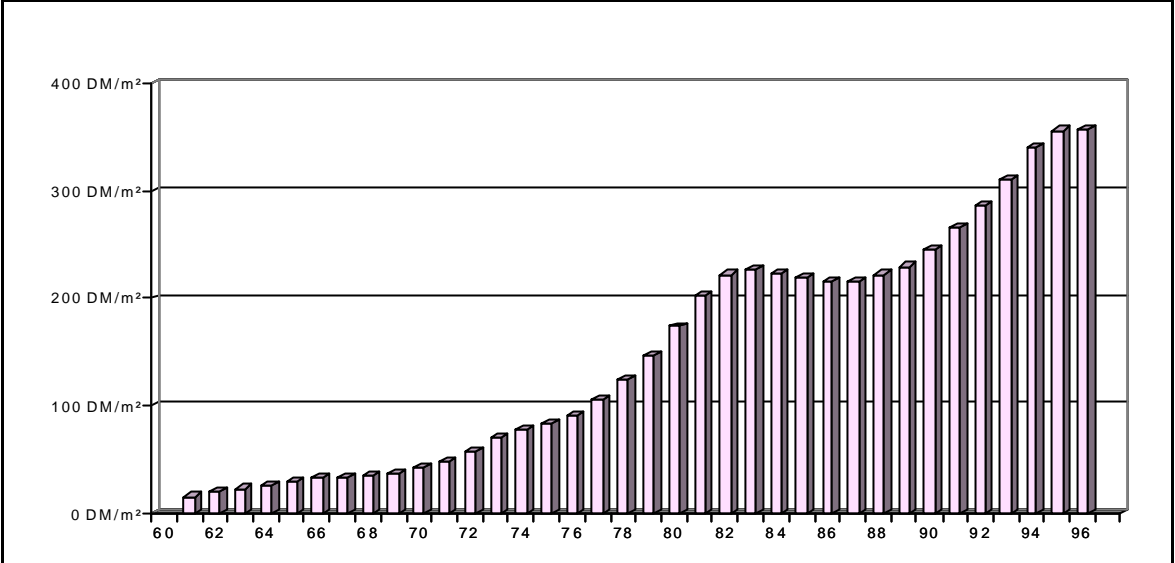
BW_0 = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Basisjahr

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

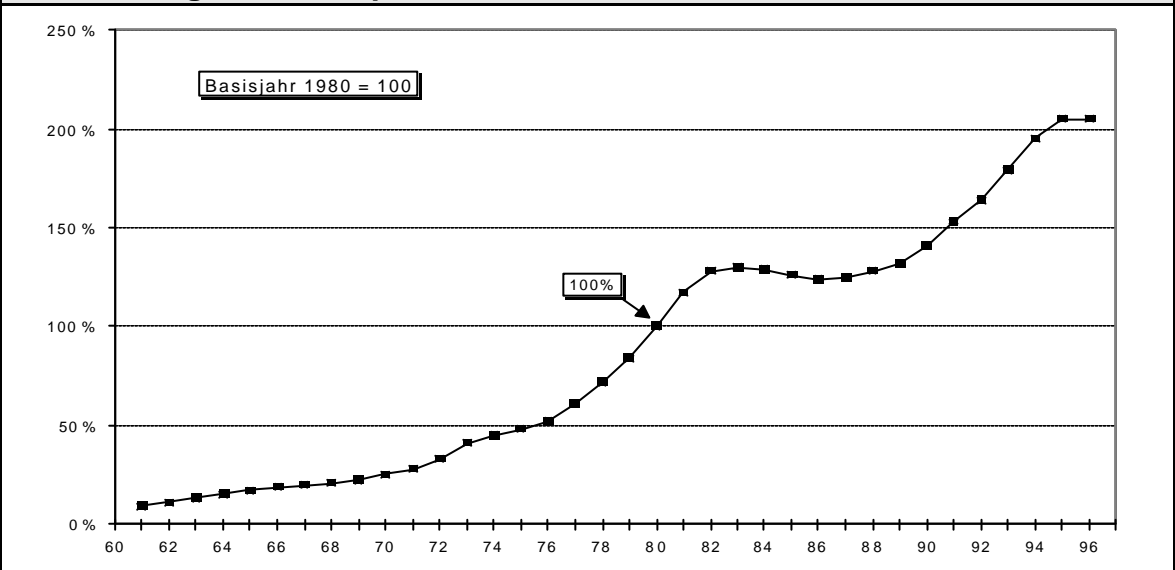
- **baureifes Land,
Wohnbauflächen - individuelle Bauweise,
ein- und zweigeschossige Bebauung,
erschließungsbeitragsfrei**

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	23 DM/m ²	13	+ 15	114
1964	26 DM/m ²	15	+ 13	124
1965	30 DM/m ²	17	+ 15	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	91 DM/m ²	52	+ 8	136
1977	106 DM/m ²	61	+ 16	153
1978	125 DM/m ²	72	+ 18	242
1979	147 DM/m ²	84	+ 18	152
1980	174 DM/m ²	100	+ 18	210
1981	203 DM/m ²	117	+ 17	117
1982	222 DM/m ²	128	+ 9	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	217 DM/m ²	125	0	168
1988	222 DM/m ²	128	+ 2	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	356 DM/m ²	205	+ 5	99
1996	357 DM/m²	205	0	126

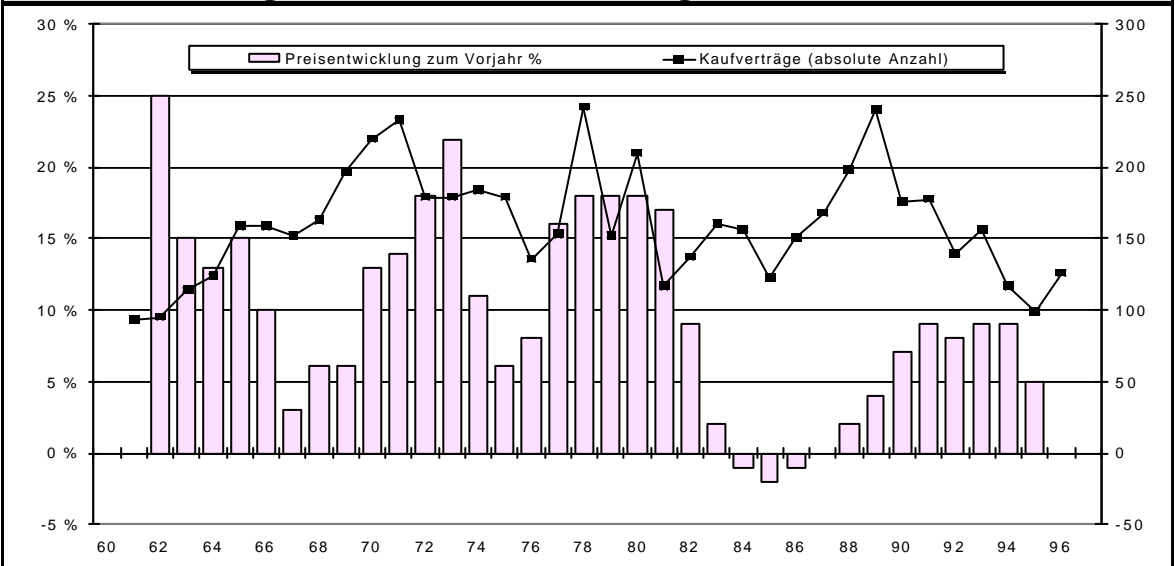
Entwicklung der Bodenpreise (DM/m²) 1961 - 1996



Entwicklung der Bodenpreisindexreihe 1961 - 1996



Preisentwicklung % / Anzahl der Kaufverträge 1961 - 1996



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 * - 1996				Ennepe-Ruhr-Kreis	
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Liegenschaftszinssatz Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Anzahl	
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	[2,00 %]	1,50 - 2,50%	9	
	1950-1974	3,00 %	2,50 - 3,50%	13	
	1975-1996	[3,25 %]	2,25 - 4,25%	9	
Dreifamilienhäuser	bis 1949	2,75 %	2,25 - 3,25%	9	
	1950-1974	[4,50 %]	3,25 - 5,75%	6	
Wohnungseigentum	1950-1974	3,75 %	3,50 - 4,00%	48	
	1975-1996	3,50 %	3,25 - 3,75%	62	
Appartements	1950-1996	[4,50 %]	4,00 - 5,00%	6	
Mehrfamilienhäuser, gewerbl. Anteil < 20 %	bis 1949	[4,00 %]	2,50 - 5,50%	10	
	1950-1974	4,50 %	3,75 - 5,25%	12	
Gemischt gen. Häuser, gewerbl. Anteil < 80 %	1950-1974	[5,00 %]	4,00 - 6,00%	14	
Geschäfts-/Büroobjekte (Teileigentum)	mittlere Lage	5,75 %	5,00 - 6,50%	10	
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[8,5 %]	-	-	

[] = [statistisch nicht abgesichert]

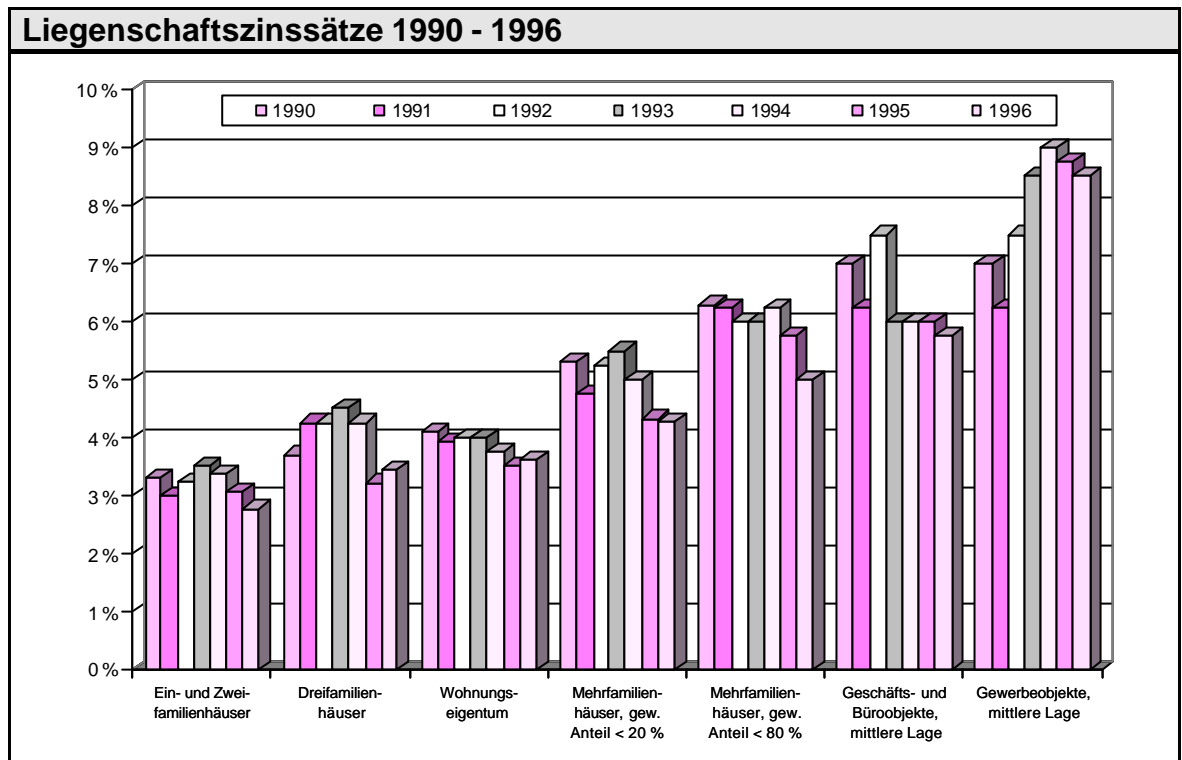
* Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129):

$$p = \frac{\hat{e}Re}{\hat{e}Kp} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G}{Kp} \times 100$$

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 durchschnittlichen 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 - 1996			Ennepe-Ruhr-Kreis
Baujahrs- klassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Anzahl der Kaufverträge
bis 1959	2.030 DM/m ²	1.920 - 2.140	35
1960-1970	2.460 DM/m ²	2.370 - 2.550	40
1971-1977	2.600 DM/m ²	2.530 - 2.670	65
1978-1982	2.600 DM/m ²	2.480 - 2.720	23
1983-1987	2.900 DM/m ²	2.750 - 3.050	29
1988-1995	3.450 DM/m ²	3.320 - 3.580	25
Neubauwohnungen 1995/1996	3.780 DM/m ²	3.740 - 3.820	251
Neubauwohnungen 1995/1996 Appartements (durchschnittl. Wohnungsgröße 35 m ²)	4.040 DM/m ²	3.780 - 4.300	10

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 (baureifes Land)

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 Baugesetzbuch). Die Bodenrichtwerte werden bis zum 30. April jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

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.

Folgende Bodenrichtwertkarten (Stand 31.12.1996) können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden:

- ◆ Breckerfeld
- ◆ Ennepetal
- ◆ Gevelsberg
- ◆ Hattingen
- ◆ Herdecke
- ◆ Schwelm
- ◆ Sprockhövel
- ◆ Wetter

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:

Bodenrichtwertkarten in der Größe bis	DIN A4:	20 DM
	DIN A3:.....	26 DM
	DIN A2:	36 DM
	DIN A1:.....	44 DM
	DIN A0:	54 DM

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

- **Wohnbauflächen - individuelle Bauweise**
- **Wohnbauflächen - Geschoßwohnungsbau**
- **Gewerbliche Bauflächen**

7.1 Wohnbauflächen - individuelle Bauweise

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise			Stand 31.12.1996
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	240 DM/m ²	210 DM/m ²	
Ennepetal	300 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		260 DM/m ²	
- Niedersprockhövel	370 DM/m ²	290 DM/m ²	
- Herzkamp		280 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter	320 DM/m ²	300 DM/m ²	
- Grundschtötel/ Volmarstein	320 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 Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau

Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau		Stand 31.12.1996
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Wohnlage	
Ennepetal	180 DM/m ²	
Gevelsberg - Berge	190 DM/m ² 200 DM/m ²	
Hattingen	270 DM/m ²	
Herdecke - Ende	250 DM/m ² 270 DM/m ²	
Schwelm	240 DM/m ²	
Wetter - Alt Wetter	250 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

7.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1996
Gemeinde - Gemeindeteile	mittlere Lage	
Breckerfeld	60 DM/m ²	
Ennepetal	80 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	80 DM/m ² 70 DM/m ²	
Wetter - Wengern	70 DM/m ² 80 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

