

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

**April 1998**

# **Grundstücksmarktbericht 1997**

**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 25

Gebühr: 30 DM

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Grundstücksmarkt 1997 Zahlen, Daten, Fakten im Überblick</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Entwicklung des Grundstücksmarktes</b> .....	<b>5</b>
3.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	5
3.2 Grundstücksverkehr - Vertragsabschlüsse, Geld- und Flächenumsätze - .....	8
<b>4. Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>12</b>
4.1 Baureifes Land - Wohnbauflächen - individuelle Bauweise.....	12
4.2 Baureifes Land - Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau.....	20
4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen.....	21
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	22
<b>5. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>25</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	25
5.2 Mehrfamilienhäuser .....	27
<b>6. Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>28</b>
6.1 Wohnungseigentum .....	28
6.2 Teileigentum .....	30
<b>7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b> .....	<b>31</b>
7.1 Bodenpreisindexreihen.....	31
7.2 Liegenschaftszinssätze .....	34
7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	35
7.3.1 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	35
7.3.2 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften.....	36
7.3.3 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser .....	36
7.3.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum .....	37
<b>8. Bodenrichtwerte</b> .....	<b>38</b>
8.1 Bodenrichtwerte für Bauland .....	38
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	40
8.2.1 Wohnbauflächen - individuelle Bauweise - .....	40
8.2.2 Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau - .....	41
8.2.3 Gewerbliche Bauflächen .....	41
<b>9. Ennepe-Ruhr-Kreis - Vergleich mit benachbarten Kreisen und Städten</b> .....	<b>42</b>

## 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 am 30.06.1997 km <sup>2</sup>	Einwohner *		Wohn- flächen km <sup>2</sup>	Gemischte Nutzung km <sup>2</sup>	Gewerbe/ Industrie km <sup>2</sup>	Land-/ Forstw. km <sup>2</sup>
		Anzahl	je km <sup>2</sup>				
Breckerfeld	58,68	8.855	151	1,2	0,1	0,2	52,8
Ennepetal	57,42	34.030	593	4,3	0,3	1,4	45,4
Gevelsberg	26,28	33.844	1.288	3,6	0,3	1,1	16,0
Hattingen	71,39	58.569	820	6,1	0,4	2,0	51,5
Herdecke	22,40	26.176	1.169	3,5	0,2	0,4	13,9
Schwelm	20,50	30.805	1.503	3,0	0,3	1,0	12,0
Sprockhövel	47,78	25.625	536	4,2	0,4	0,8	35,3
Wetter (Ruhr)	31,46	29.446	936	3,3	0,2	1,2	20,8
(Witten)	72,37	104.120	1.439	10,4	1,0	2,9	40,1)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,28	351.470	861	39,6	3,2	11,0	287,8

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

## 2. Grundstücksmarkt 1997

### Zahlen, Daten, Fakten im Überblick

Die Anzahl der Kauffälle und das Geldumsatzvolumen sind im Vergleich zu 1996 gefallen, während der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) leicht gestiegen ist. Die Entwicklung der Grundstückspreise in den einzelnen Teilmärkten kann insgesamt in der Tendenz gegenüber dem Vorjahr als stagnierend bezeichnet werden.

Der Immobilienmarkt 1997 im Ennepe-Ruhr-Kreis ist als stabil zu beurteilen.

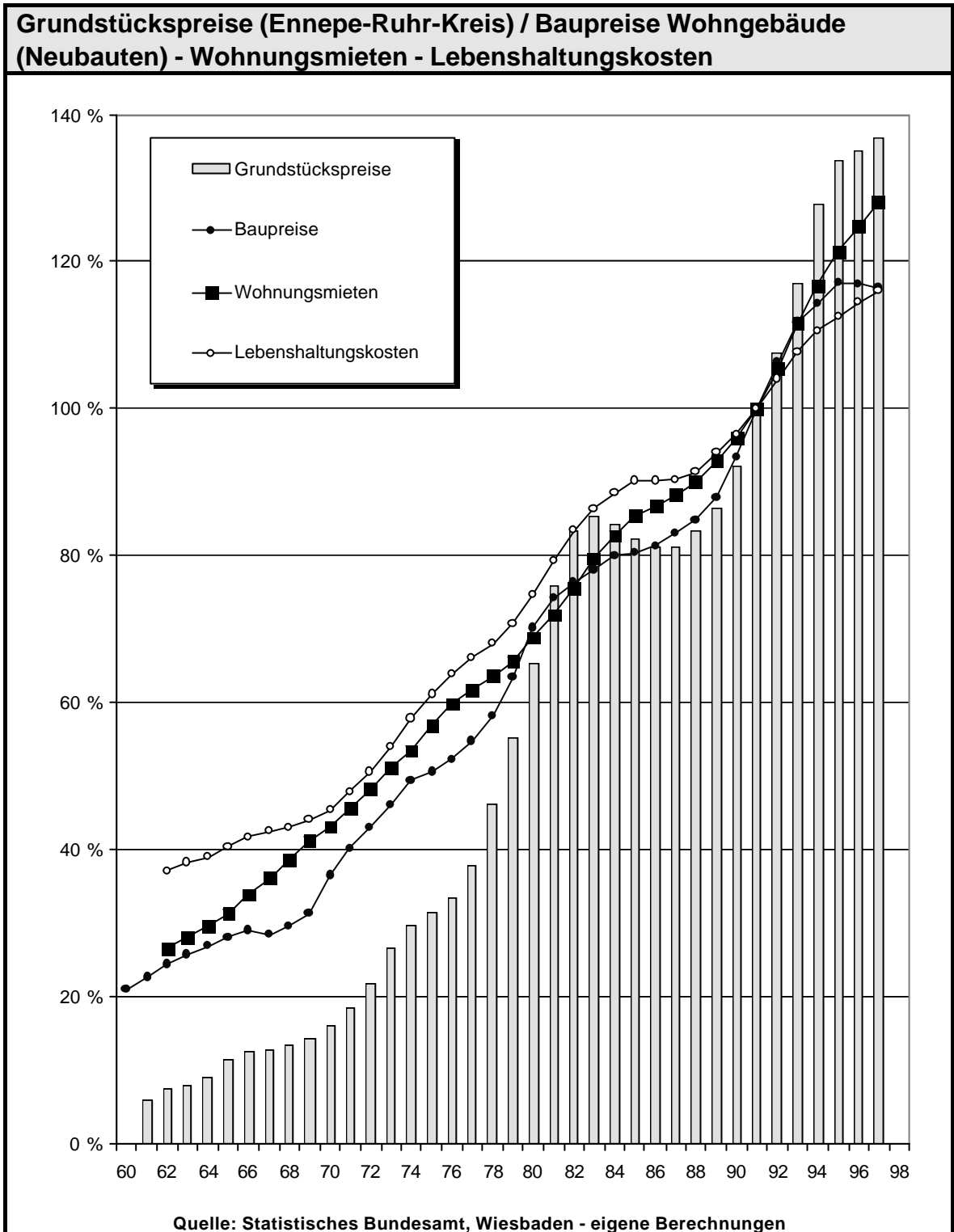
Grundstücksmarkt 1997		Ennepe-Ruhr-Kreis	
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
♦ Wohnbauflächen, individuelle Bauweise, erschließungsbeitragsfrei	364 DM/m <sup>2</sup>	(290 - 450 DM/m <sup>2</sup> )	stagnierend
♦ Wohnbauflächen Geschößwohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	316 DM/m <sup>2</sup>	(240 - 400 DM/m <sup>2</sup> )	stagnierend
♦ Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	77 DM/m <sup>2</sup>	(60 - 100 DM/m <sup>2</sup> )	leicht steigend
Landwirtschaftl. Flächen	3,60 DM/m <sup>2</sup>	(2,00 - 5,00 DM/m <sup>2</sup> )	leicht steigend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	2,35 DM/m <sup>2</sup>	(1,00 - 3,95 DM/m <sup>2</sup> )	leicht steigend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	11,90 DM/m <sup>2</sup>	(5,00 - 20,00 DM/m <sup>2</sup> )	leicht fallend
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum	265.000 DM	(175 - 350 Tsd.DM)	steigend
♦ Neubauwohnungen	3.780 DM/m <sup>2</sup>	(3.550 - 4.050 DM/m <sup>2</sup> )	stagnierend
♦ Weiterveräußerung/Umwandlung	2.700 DM/m <sup>2</sup>	(2.200 - 3.300 DM/m <sup>2</sup> )	stagnierend
Ein- und Zweifamilienhäuser	465.000 DM	(350 - 560 Tsd.DM)	leicht fallend
♦ Neubauten (insgesamt)			
- freist. Ein- und Zweifamilienh.	530.000 DM	(470 - 590 Tsd.DM)	
- Doppelhaushälften	500.000 DM	(425 - 565 Tsd.DM)	
- Reihenhäuser	430.000 DM	(390 - 465 Tsd.DM)	
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	670.000 DM	(365 - 870 Tsd.DM)	steigend

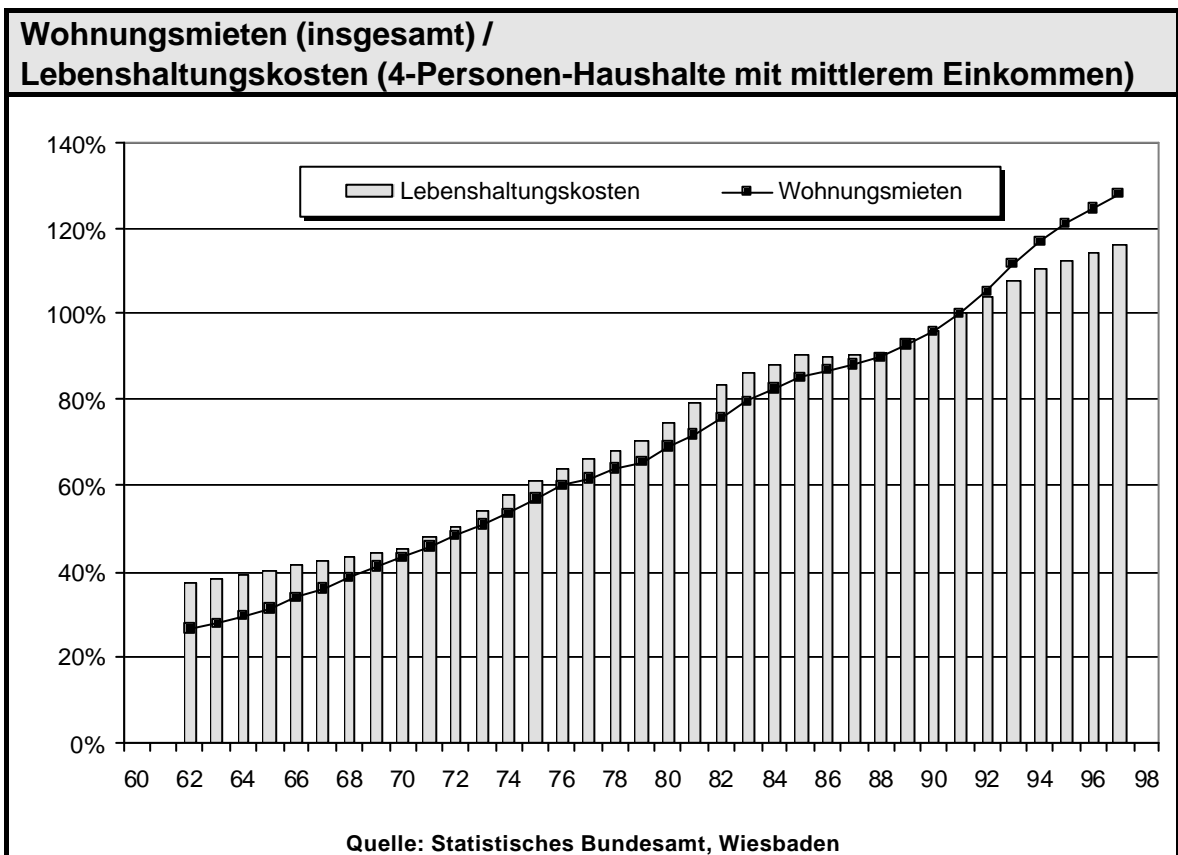
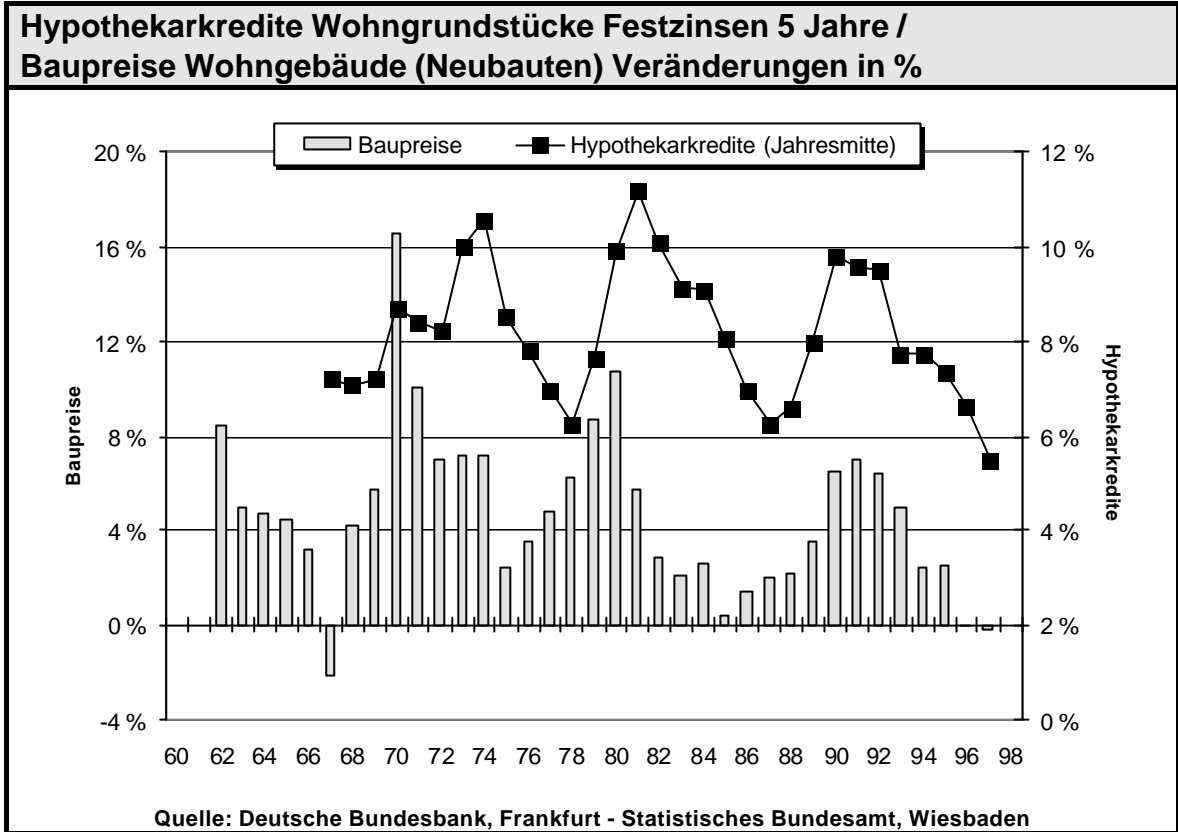
\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

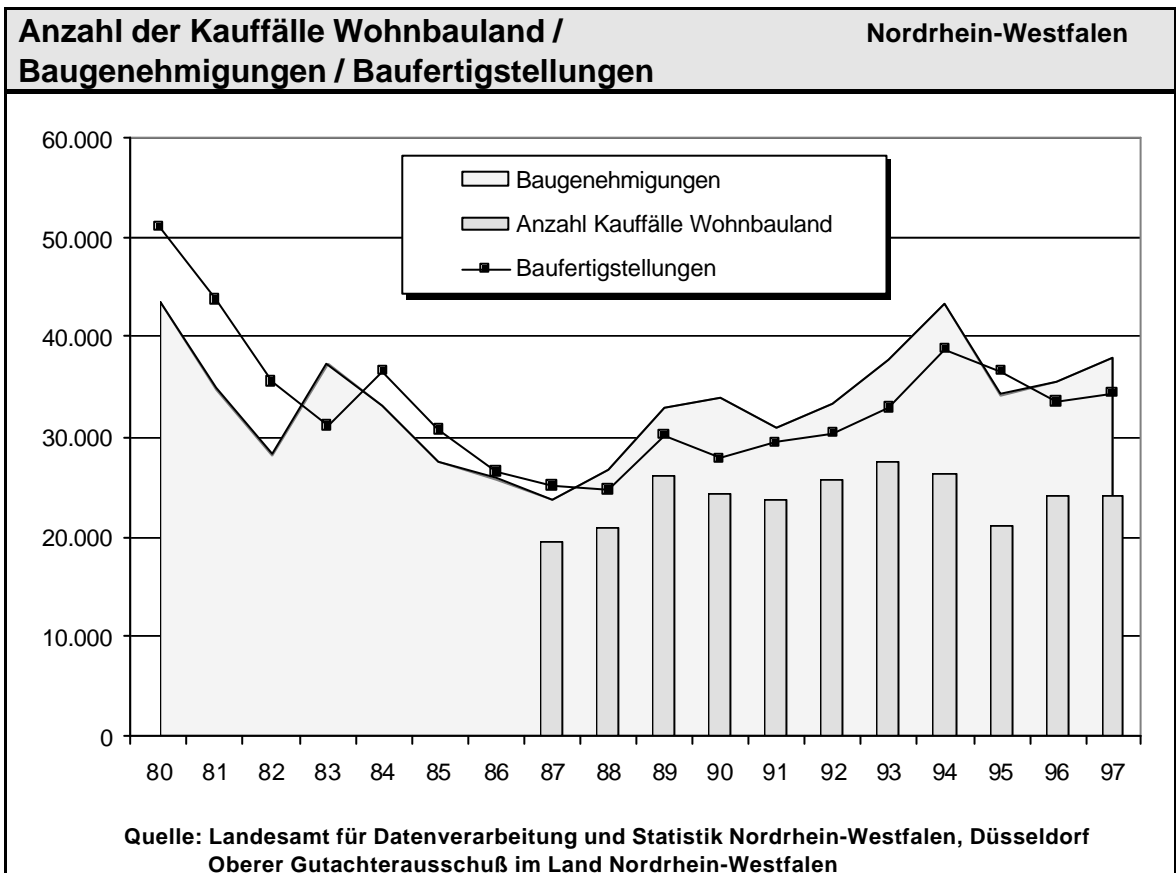
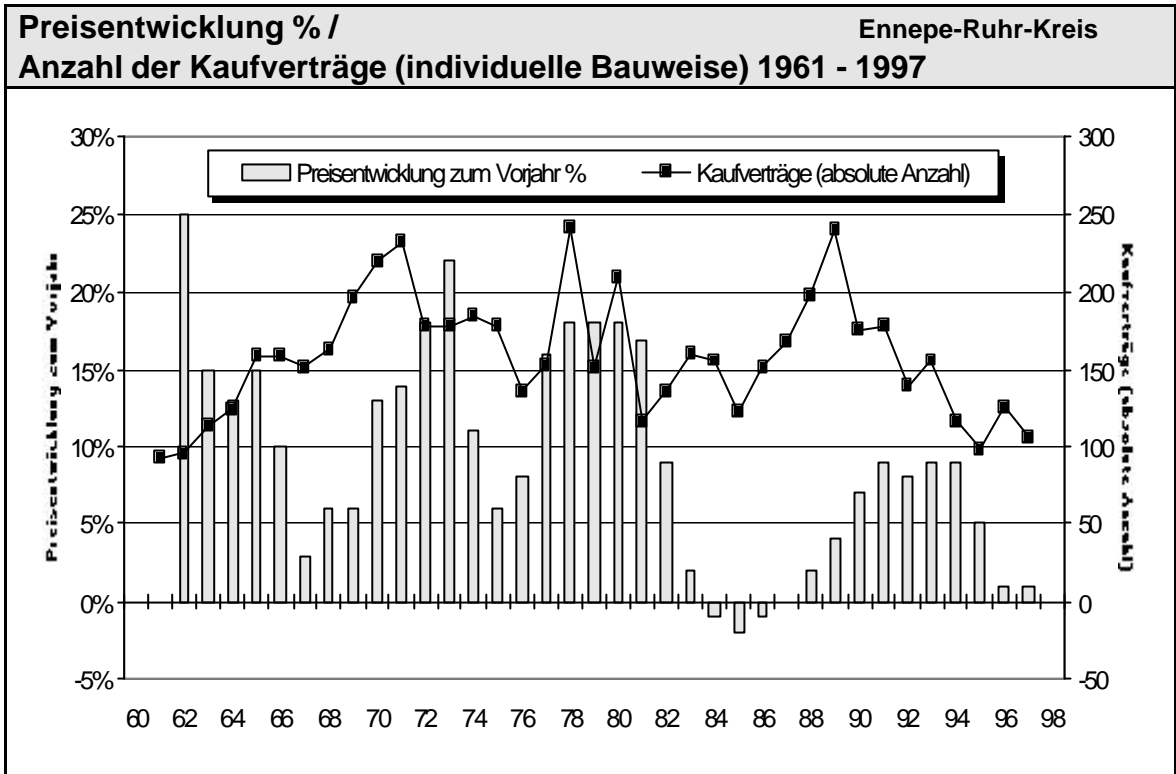
### 3. Entwicklung des Grundstücksmarktes

#### 3.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u.a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. In den nachfolgenden Graphiken sind einige Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.







### 3.2 Grundstücksverkehr

#### - Vertragsabschlüsse, Geld- und Flächenumsätze -

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1997 insgesamt

#### 2.267 Kaufverträge

mit einem Geldumsatzvolumen von

**609 Mio.DM**

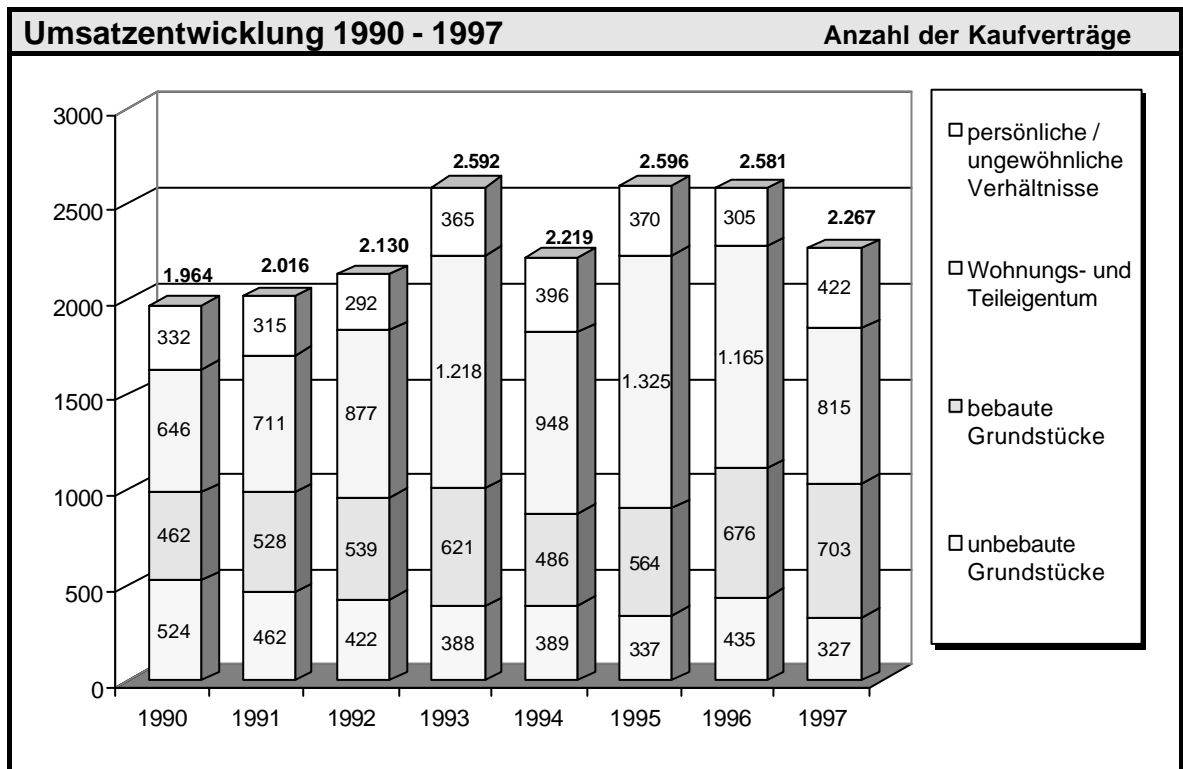
zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle um ca. 12 % und das Geldumsatzvolumen um ca. 11 % gefallen. Der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist um ca. 3 % gestiegen.

Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen (u.a. Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung) waren 422 Kaufverträge (1996 = 305) behaftet. Diese Kaufverträge sind im o.g. Geldumsatzvolumen nicht enthalten.

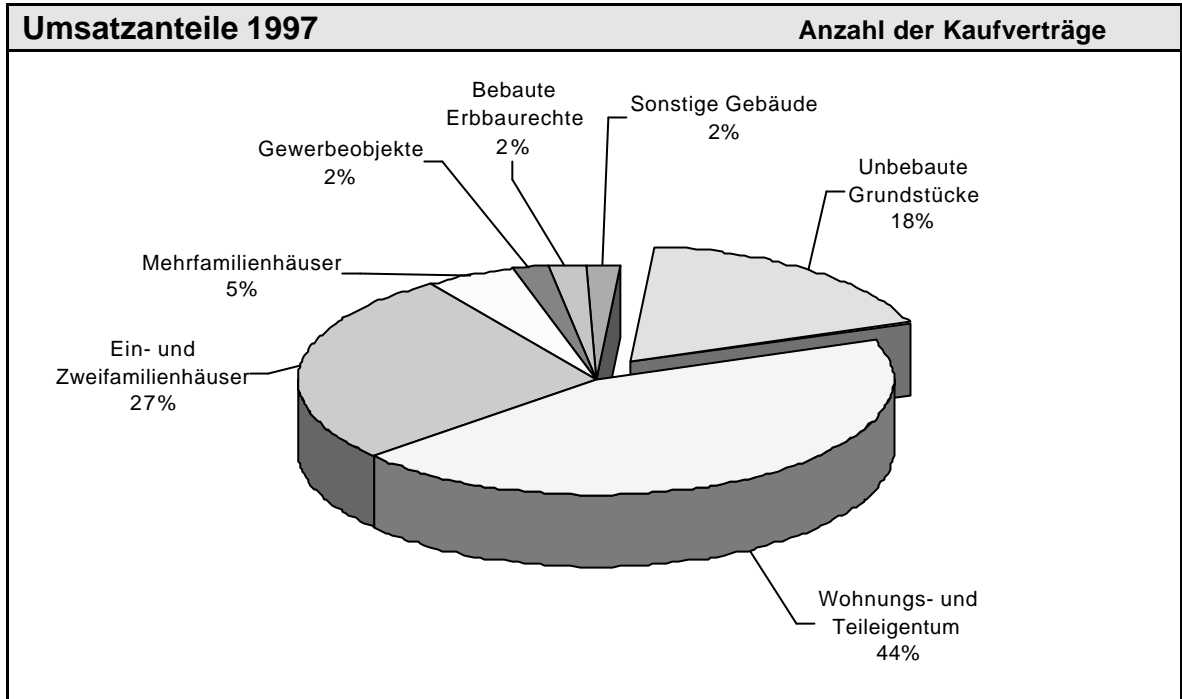
Bei der Umsatzentwicklung (Anzahl der Kaufverträge) wird nach den Teilmärkten „unbebaute Grundstücke“ und „bebaute Grundstücke“ unterschieden.

Die wertrelevanten Daten der verschiedenen Teilmärkte sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.

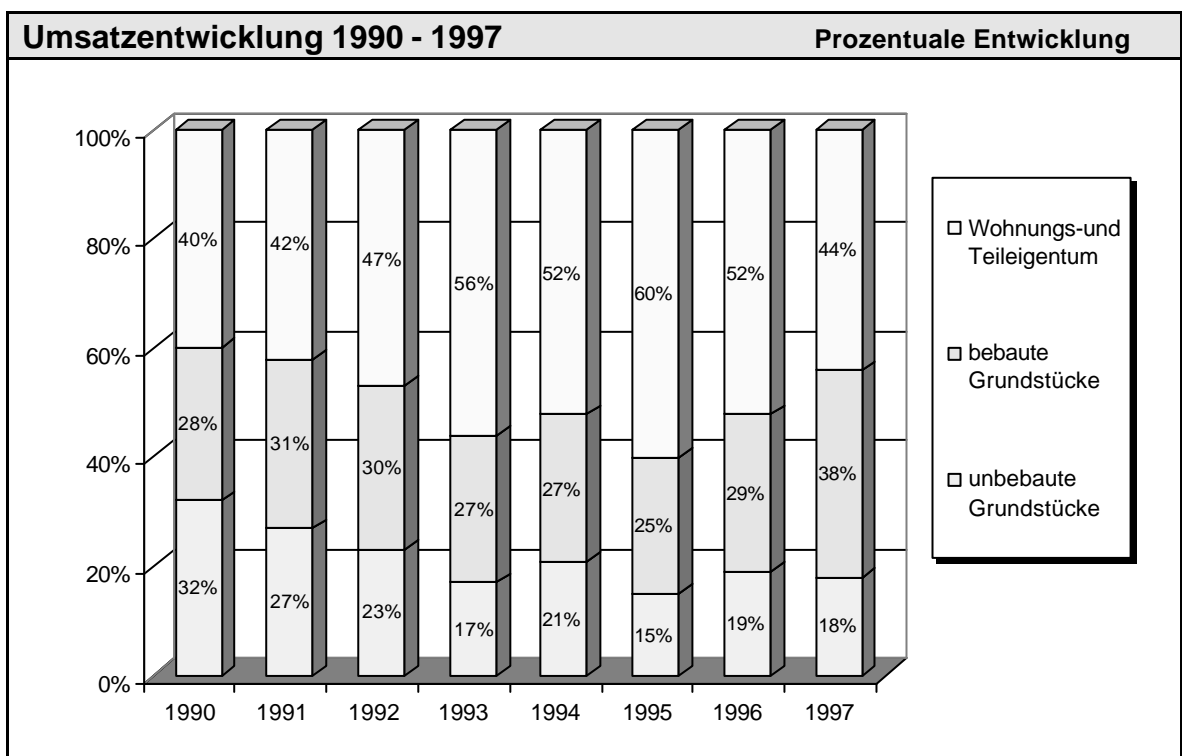




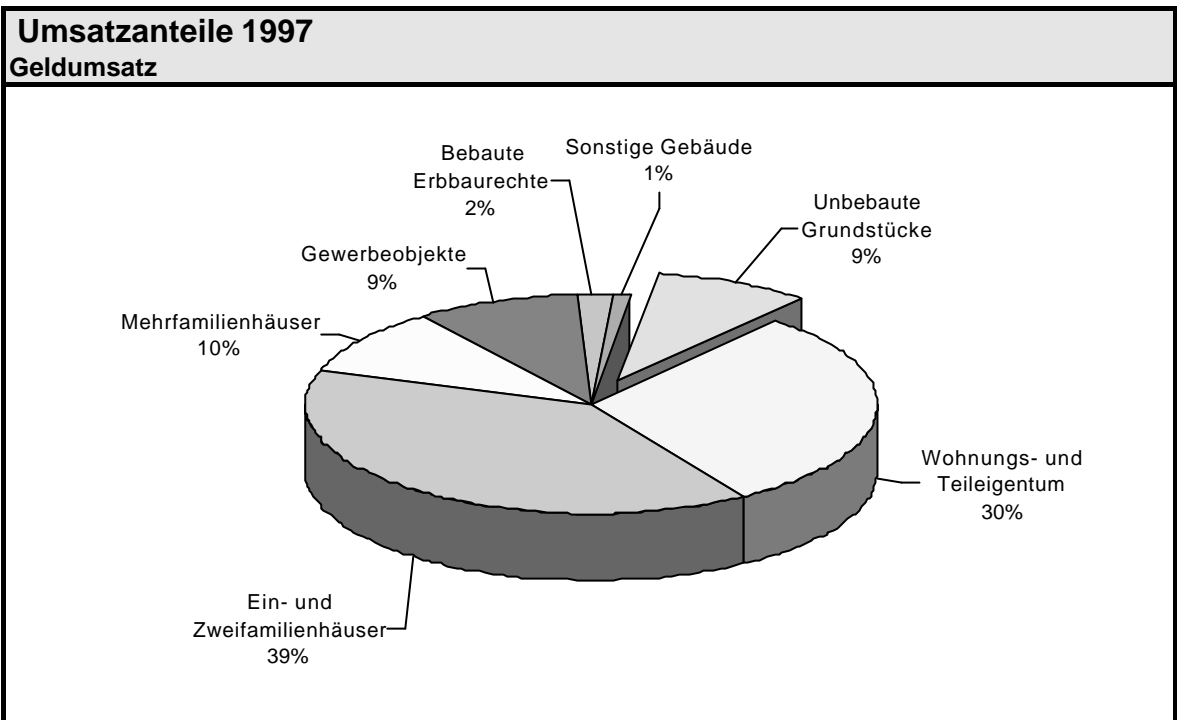
Aus der Abbildung der Umsatzanteile für das Jahr 1997 ist ersichtlich, daß der Umsatzschwerpunkt (Anzahl der Kaufverträge) mit 82 % (1996 = 81 %) bei den bebauten Grundstücken liegt, während sich 18 % (1996 = 19 %) der Kaufverträge auf unbebaute Grundstücke beziehen. Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum rückläufig, während die Anzahl der Kauffälle bei Ein- und Zweifamilienhäusern gestiegen ist.



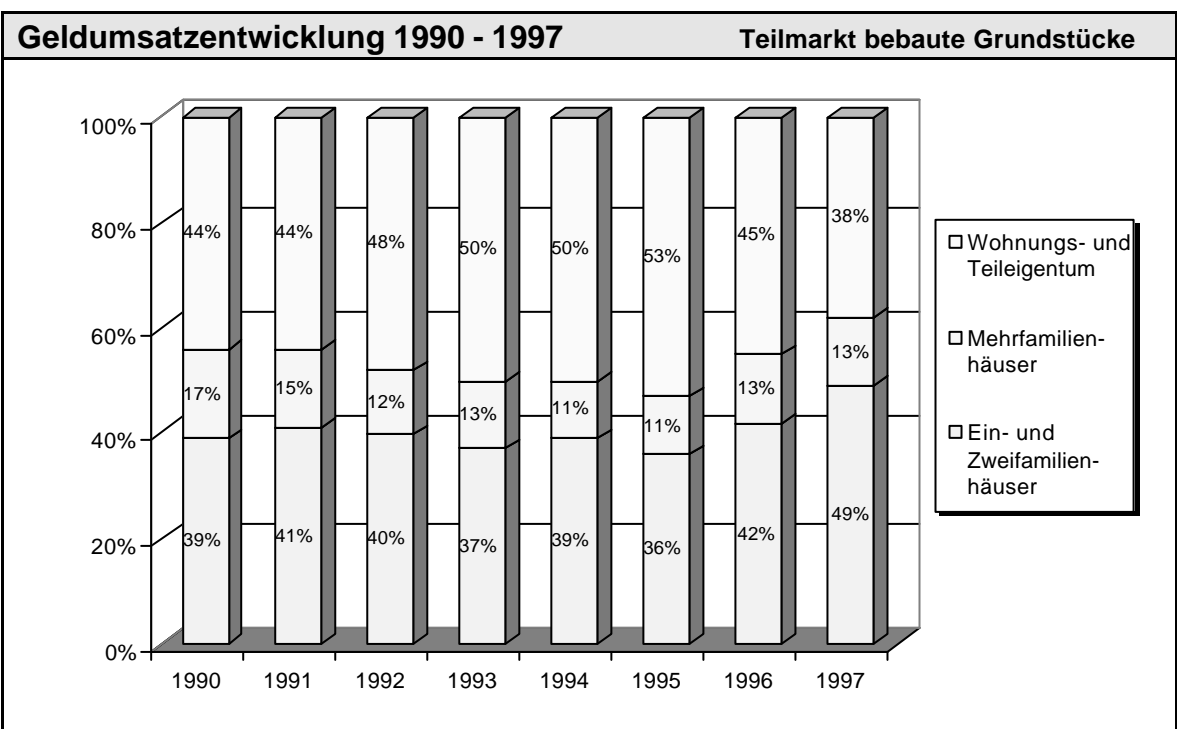
Der langfristige Vergleich der relativen Marktanteile zeigt, daß Wohnungs- und Teileigentum von 1990 bis 1995 (1993 überdurchschnittlich) gestiegen und seit 1996 rückläufig sind. Dagegen ist von 1990 - 1996 die relative Anzahl der Kauffälle der bebauten Grundstücke nahezu gleichgeblieben und 1997 erheblich angestiegen. Die relative Anzahl der unbebauten Grundstücke ist von 1993 bis 1997 nahezu konstant geblieben.



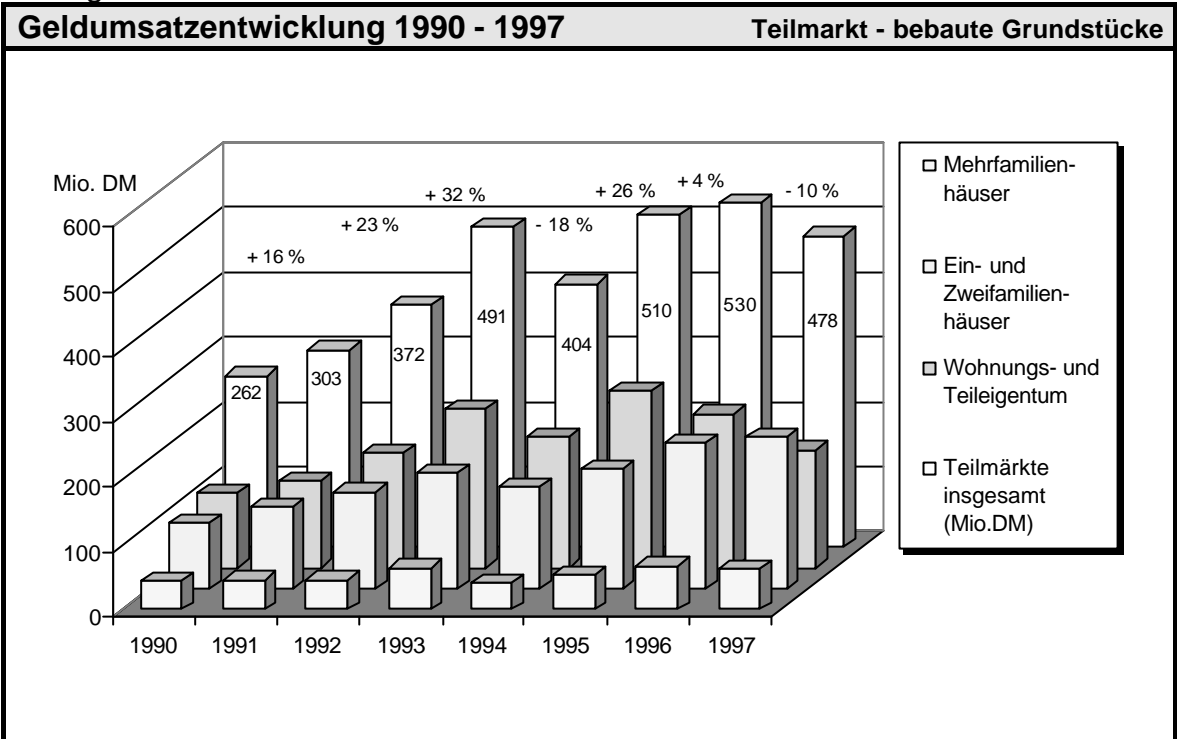
Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 91 % (1996 = 91 %) und der Geldumsatz der unbebauten Grundstücke 9 % (1996 = 9 %). Der Anteil am Geldumsatzvolumen von Wohnungs- und Teileigentum ist rückläufig, während der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen ist.



Der langfristige Vergleich der relativen Geldumsatzentwicklung für die Teilmärkte - Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser - zeigt, daß Wohnungs- und Teileigentum von 1990 - 1995 kontinuierlich angestiegen und seit 1996 gefallen ist. Der relative Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist über diesen Zeitraum (1990 - 1995) stagnierend und seit 1996 steigend. Der Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern ist in der Tendenz von 1990 - 1997 stagnierend.



Der Geldumsatz der wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte (Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser) ist insgesamt von 1990 - 1996 gestiegen (1994 deutlich gefallen) und 1997 leicht rückläufig. Der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 1997 höher als der von Wohnungs- und Teileigentum. Der Geldumsatz wird von den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt.



Kaufverträge 1997 (Teilmärkte)		Ennepe-Ruhr-Kreis	
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio.DM]	Flächenumsatz [ha]
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
- Bauland (Wohnen)	117	30,3	8,68
- Bauland (Gewerbe)	27	6,0	7,58
- Rohbauland	11	12,7	7,22
- Bauerwartungsland	--	--	--
- Land- u. forstw. Flächen	65	3,1	84,05
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	11	0,5	1,07
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)	<u>96</u>	<u>4,4</u>	<u>5,72</u>
	327	57,0	114,32
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
- Wohnungs- und Teileigentum	815	181,6	--
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	507	234,6	33,93
- Mehrfamilienhäuser	95	62,1	13,85
- Gewerbeobjekte	32	55,5	36,85
- Erbbaurechte	41	10,3	0,89
- Sonstige Gebäude	<u>28</u>	<u>7,9</u>	<u>6,11</u>
	1.518	552	
	<u>1.845</u>	<u>609</u>	

#### 4. Unbebaute Grundstücke

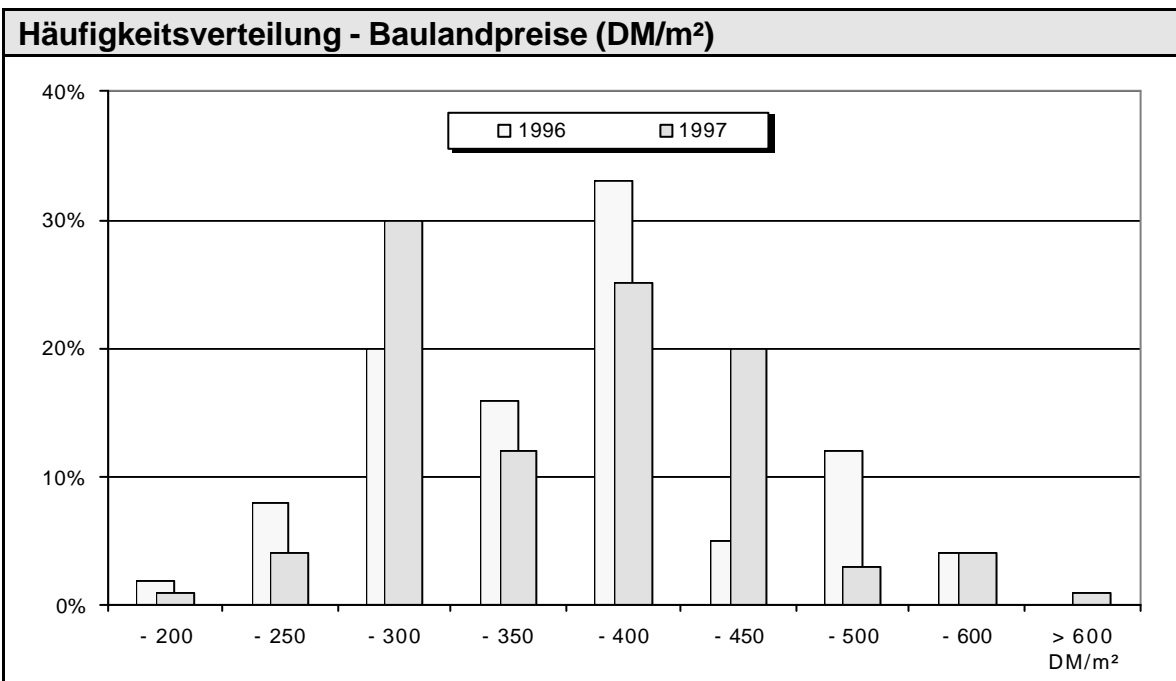
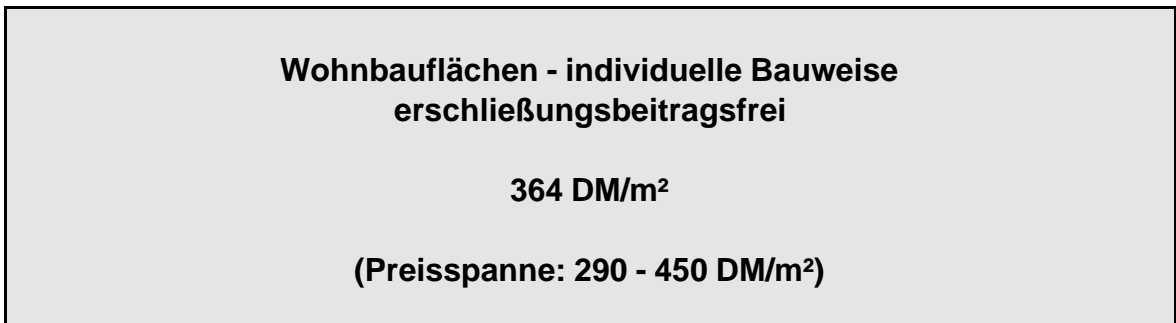
Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - wird in den folgenden Grundstückszu-  
stands- und Entwicklungsstufen analysiert:

- ⇒ **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.

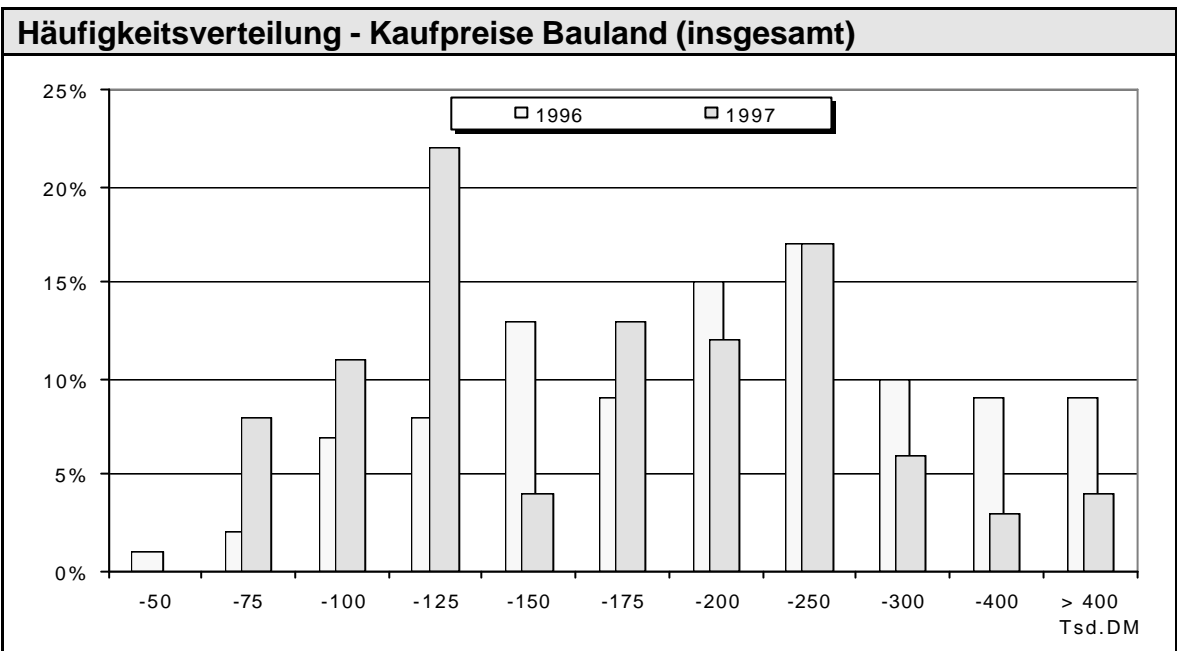
Zur Auswertung konnten 106 Kaufverträge (1996 = 126) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 364 DM/m<sup>2</sup>, der gegenüber 1996 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert) stagniert (Tendenz leicht steigend: +1%).



Der Geldumsatz betrug 26,49 Mio.DM (1996 = 29,56 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % gefallen.

Das Histogramm -Häufigkeitsverteilung der Kaufverträge nach Kaufpreisgruppen zeigt, daß die Kaufpreisschwerpunkte bei 100.000 - 125.000 DM und bei 200.000 - 250.000 DM liegen.

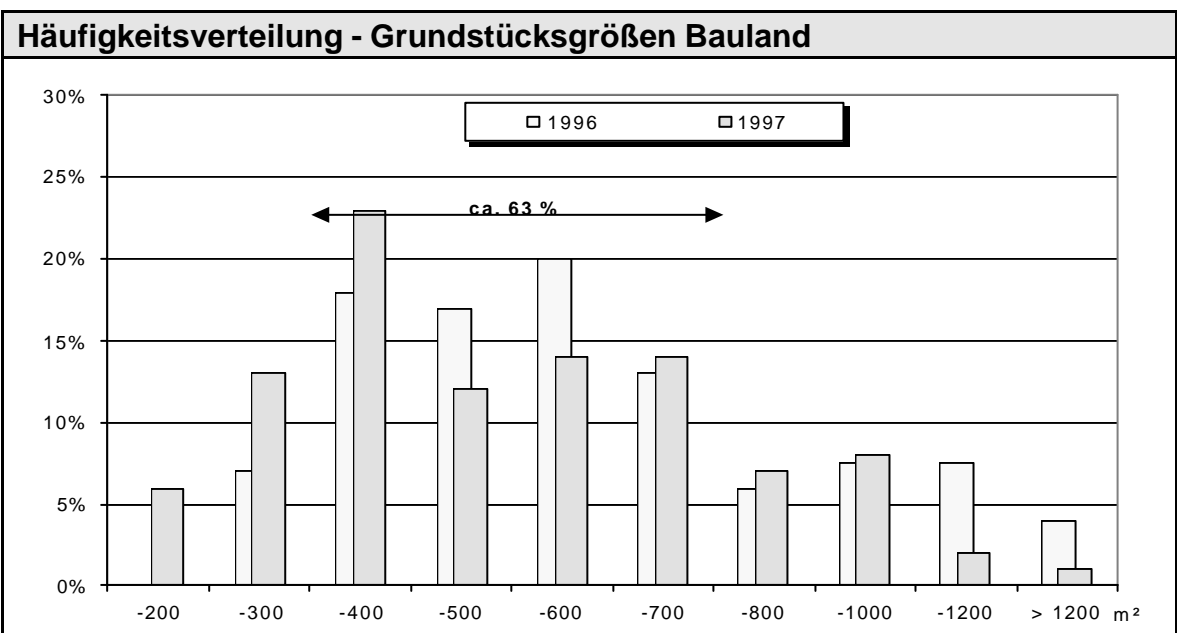
Die Gesamtkaufpreise zwischen 100.000 - 125.000 DM werden von Grundstücken mit einer Größe von 300 bis 350 m<sup>2</sup> geprägt; die Gesamtkaufpreise zwischen 200.000 bis 250.000 DM beziehen sich vorwiegend auf Grundstücksgrößen zwischen 500 bis 800 m<sup>2</sup>.



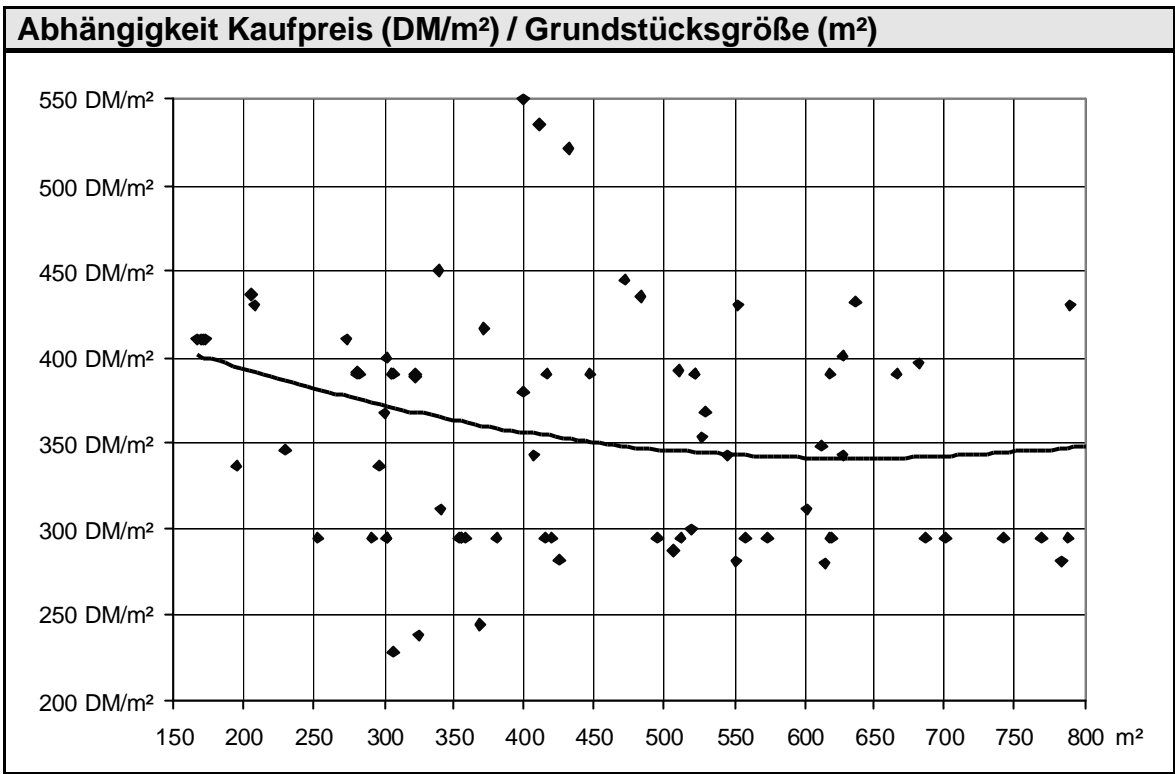
Der Flächenumsatz betrug 7,44 ha (1996 = 8,43 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % gefallen.

Aus dem Histogramm - Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen - ist ersichtlich, daß ca. 63 % der Grundstücksgrößen zwischen 300 und 700 m<sup>2</sup> liegen.

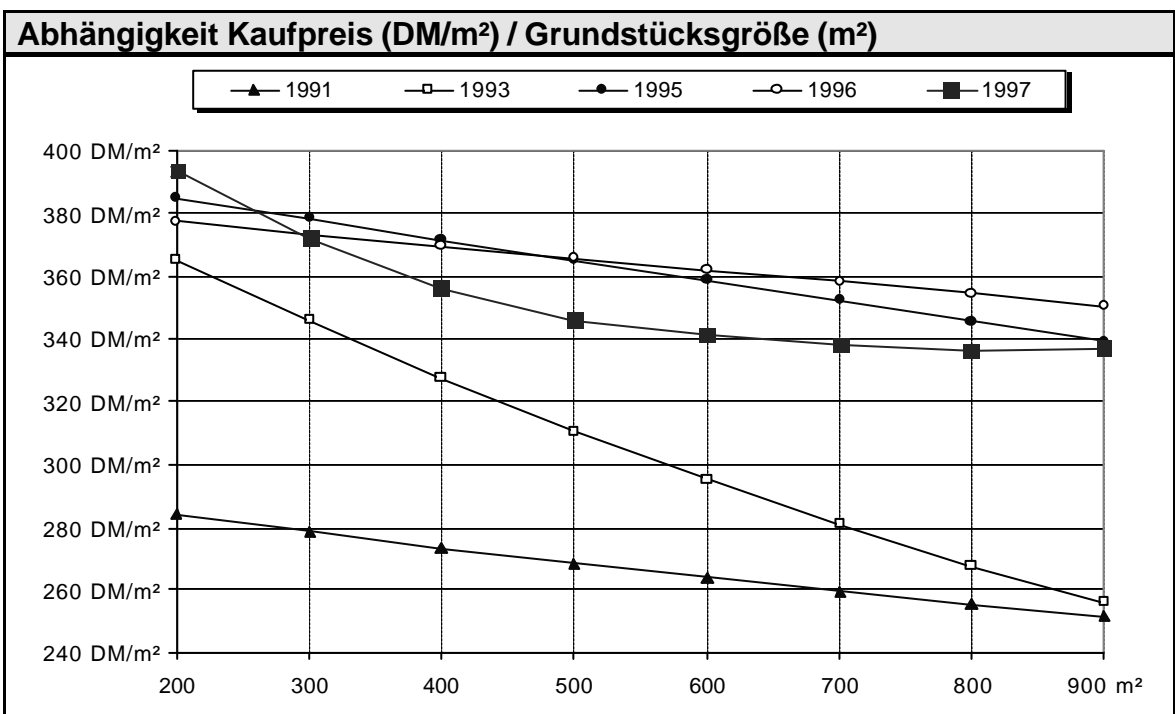
Der Anteil der Grundstücke zwischen den Grundstücksgrößen 200 - 400 m<sup>2</sup> ist angestiegen.



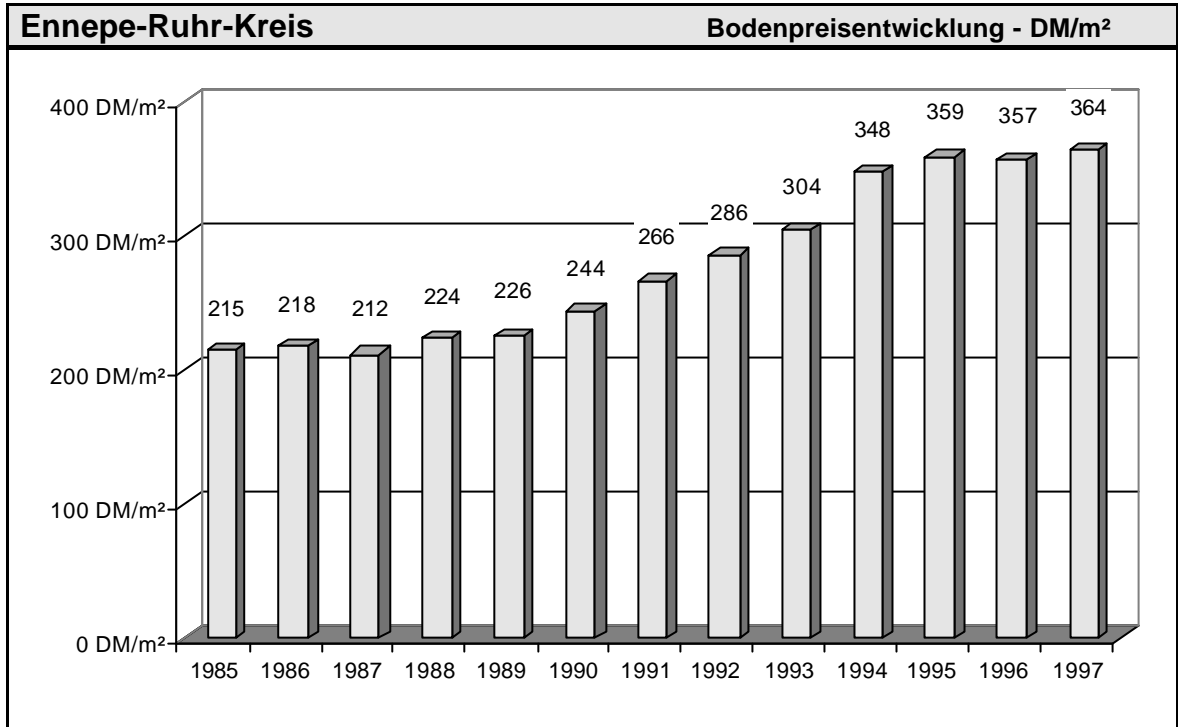
Eine Regression hat ergeben, daß im Berichtsjahr zwischen dem Kaufpreis (DM/m<sup>2</sup>) und der Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) insgesamt nur eine geringe Abhängigkeit besteht; zwischen den Grundstücksgrößen von 200 bis 450 m<sup>2</sup> wurde eine höhere Abhängigkeit festgestellt.



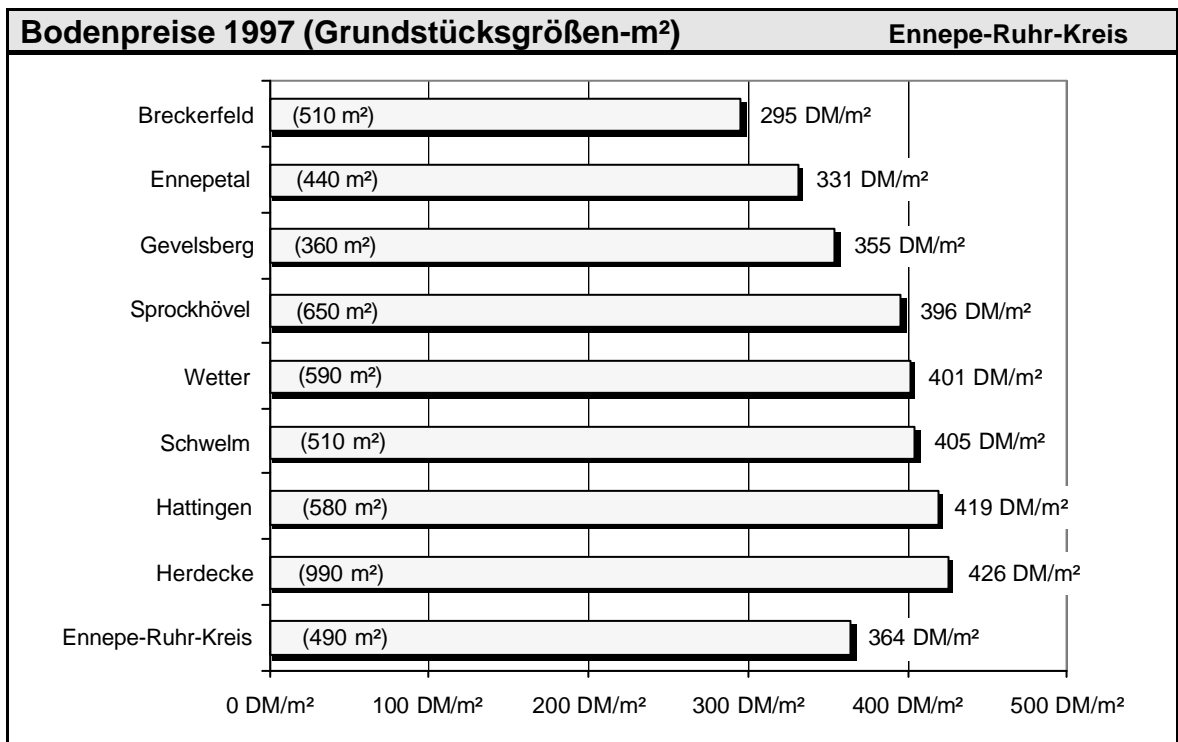
Aus der nachfolgenden Graphik ist die Abhängigkeit Kaufpreise (DM/m<sup>2</sup>) / Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) im längerfristigen Vergleich ersichtlich. Auf die Darstellung der Abhängigkeit bei Grundstücksgrößen > 900 m<sup>2</sup> wurde verzichtet, weil teilweise eine große Streuung vorlag.



Die Graphik "Preisentwicklung für baureifes Land - individuelle Bauweise - im Ennepe-Ruhr-Kreis der Jahre 1985 - 1997" zeigt, daß drei Entwicklungsphasen vorhanden sind. Von 1985 - 1989 sind stagnierende bzw. leicht nachgebende Preise, 1990 bis 1995 steigende Preise und seit 1996 stagnierende Preise festzustellen.



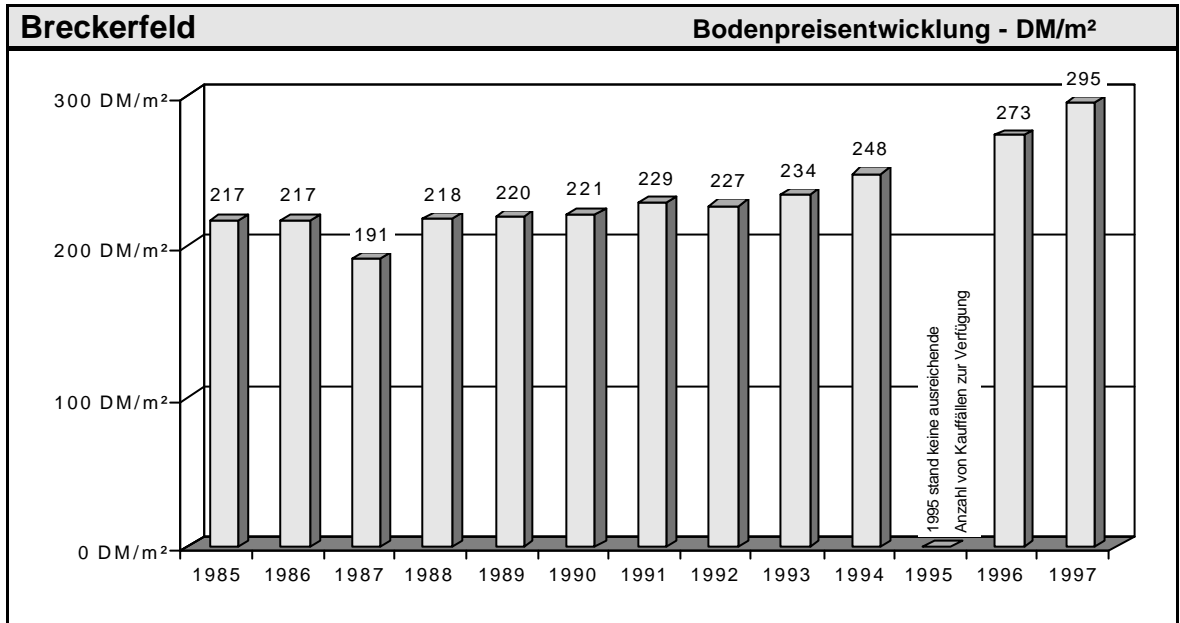
Die statistischen Durchschnittskaufpreise (DM/m²) mit den mittleren Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 1997 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Graphiken zu entnehmen.



### Breckerfeld - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 27 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

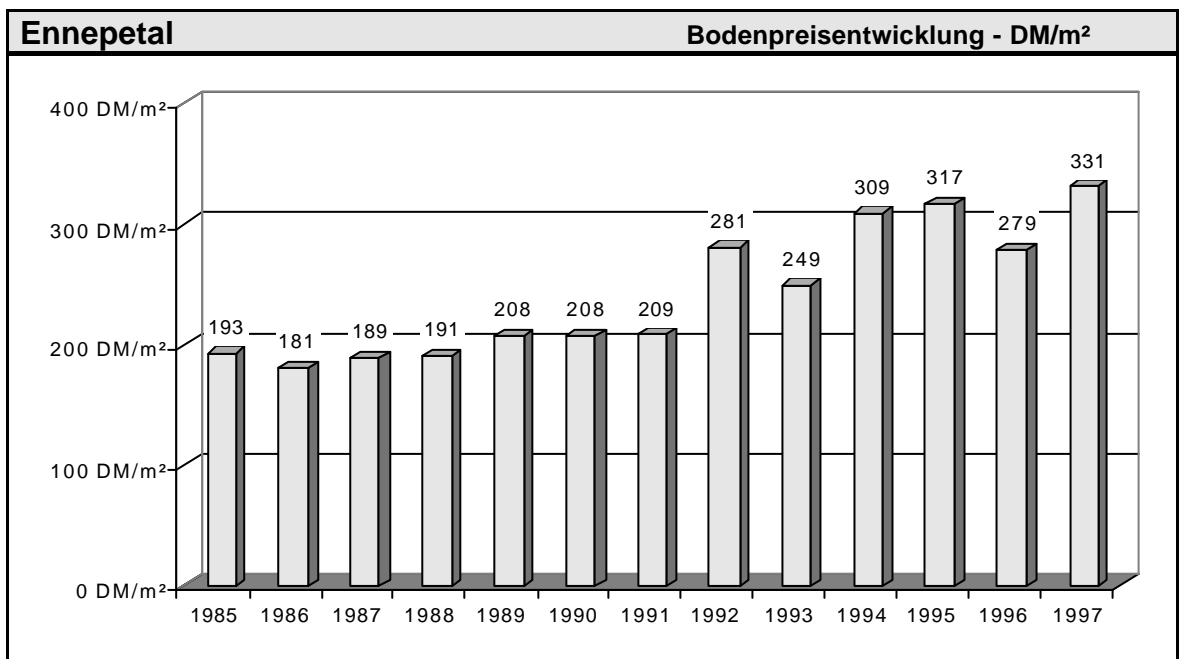
Kaufpreis: 295 DM/m<sup>2</sup> (Min. 245 DM/m<sup>2</sup> - Max. 345 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstücksgröße: 510 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 151.000 DM



### Ennepetal - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 7 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 331 DM/m<sup>2</sup> (Min. 240 DM/m<sup>2</sup> - Max. 390 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstücksgröße: 440 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 144.000 DM

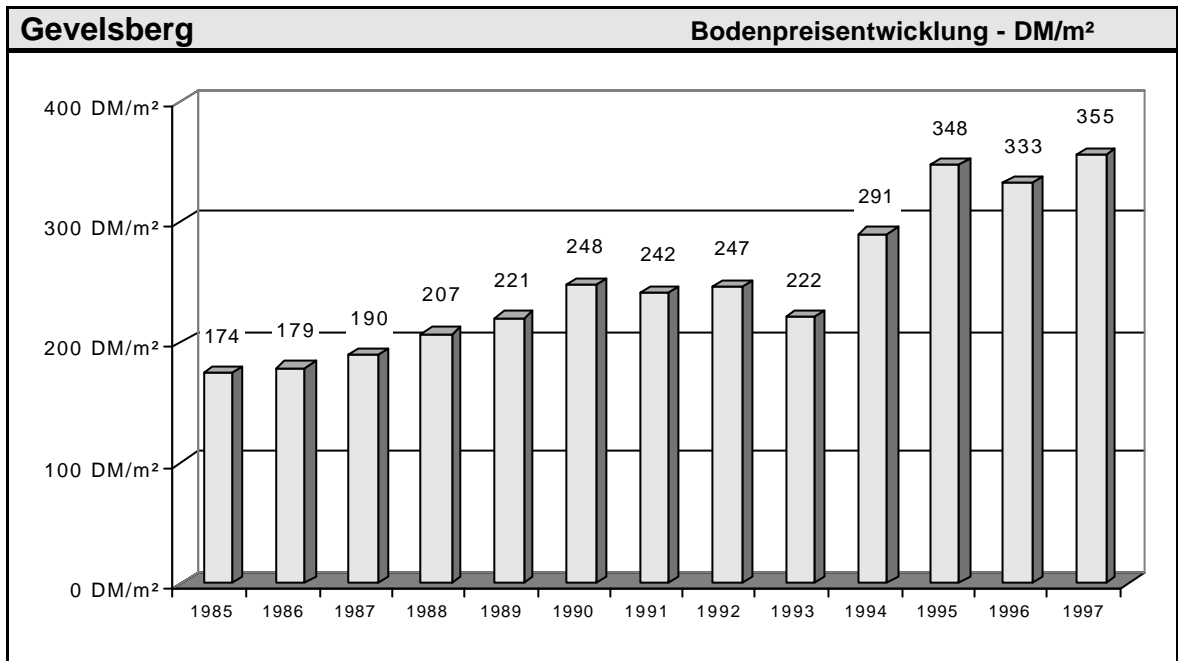




### Gevelsberg - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 19 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

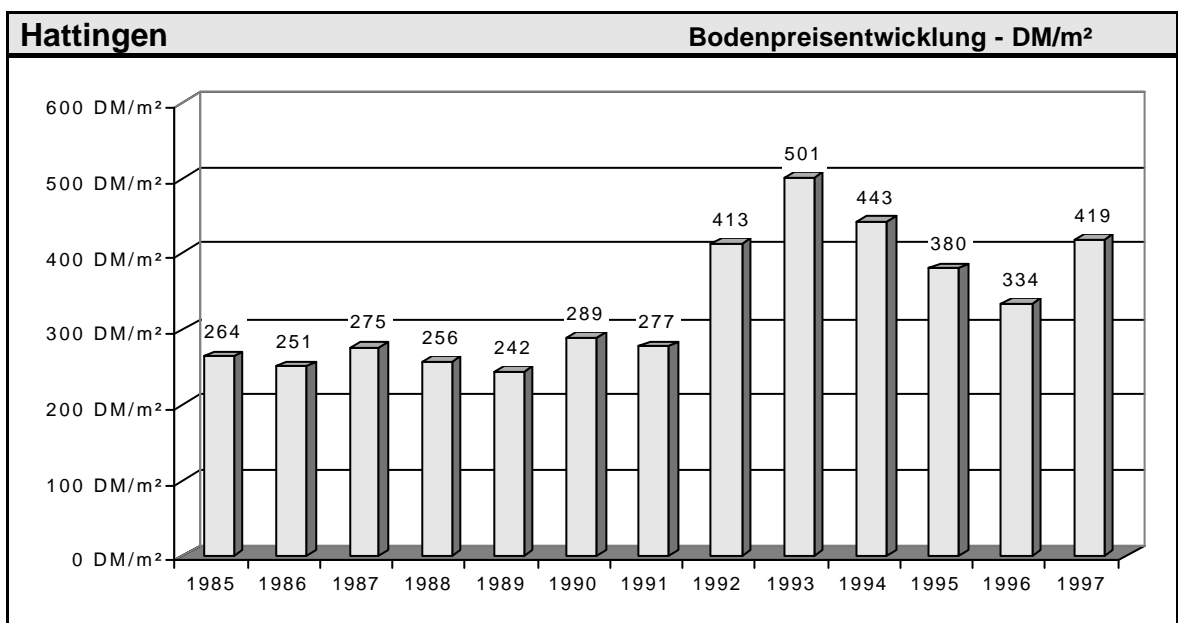
Kaufpreis: 355 DM/m<sup>2</sup> (Min. 190 DM/m<sup>2</sup> - Max. 445 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstücksgröße: 360 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 128.000 DM



### Hattingen - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 9 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

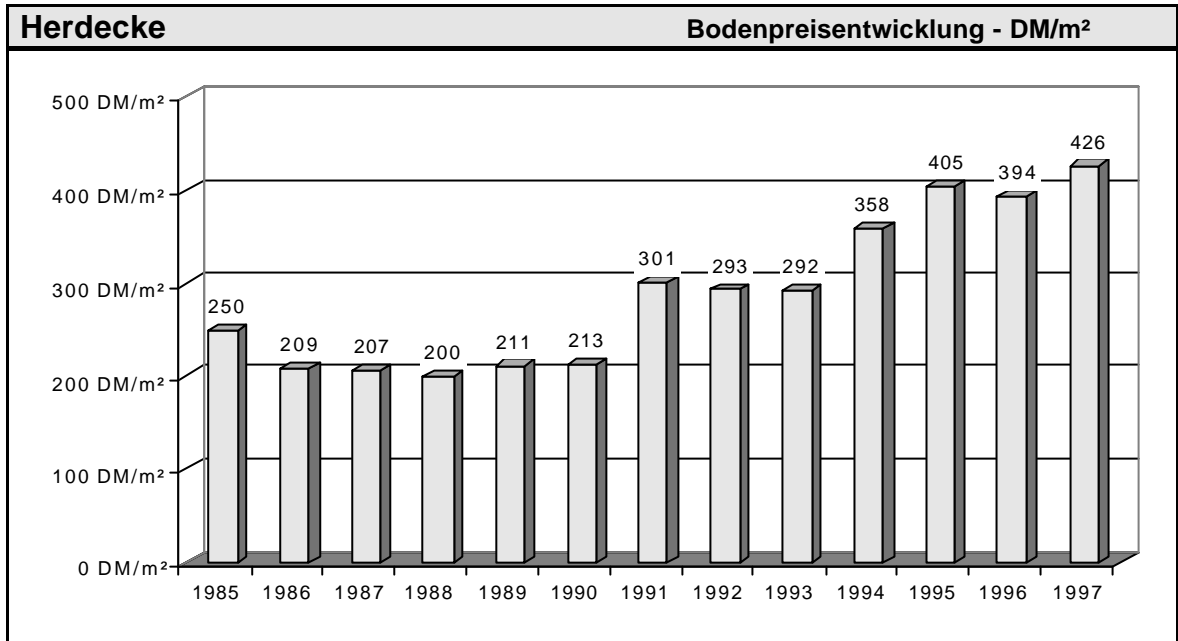
Kaufpreis: 419 DM/m<sup>2</sup> (Min. 280 DM/m<sup>2</sup> - Max. 520 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstücksgröße: 580 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 232.000 DM



### Herdecke - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 5 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

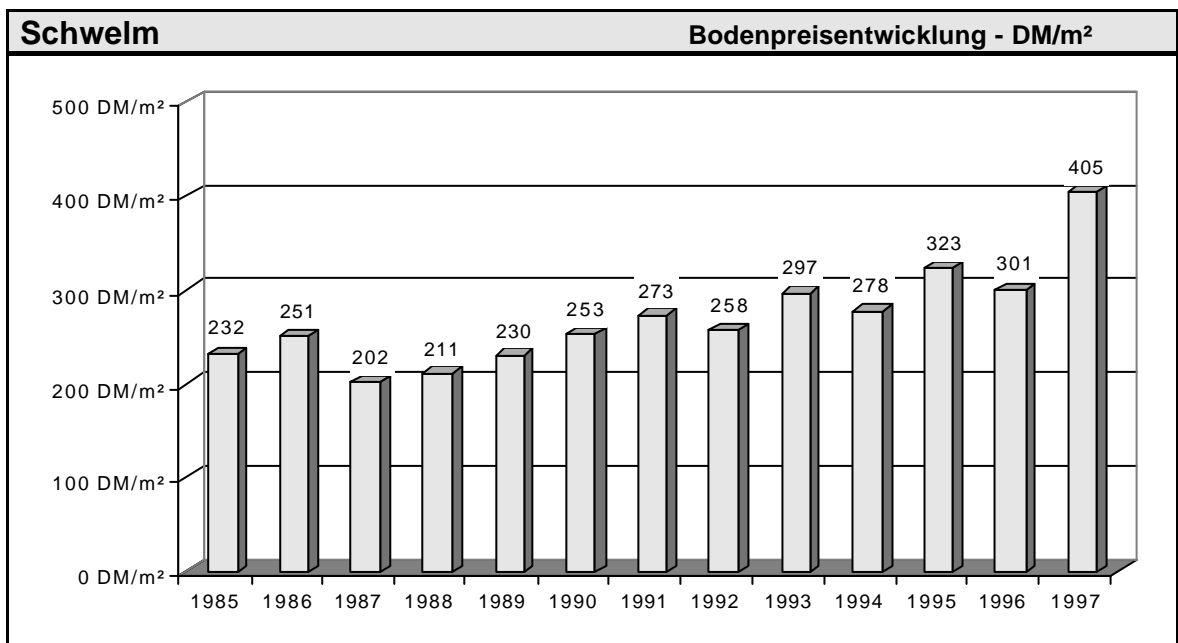
Kaufpreis: 426 DM/m<sup>2</sup> (Min. 380 DM/m<sup>2</sup> - Max. 525 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstücksgröße: 990 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 436.000 DM



### Schwelm - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 6 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

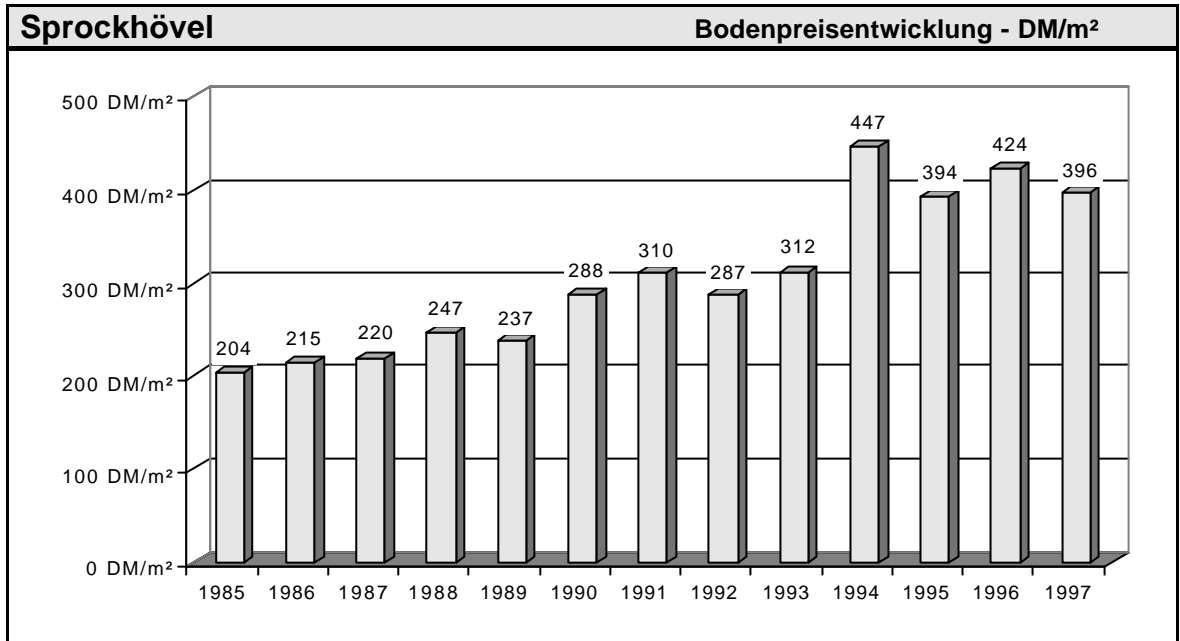
Kaufpreis: 405 DM/m<sup>2</sup> (Min. 280 DM/m<sup>2</sup> - Max. 550 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstücksgröße: 510 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 201.000 DM



### Sprockhövel - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 11 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

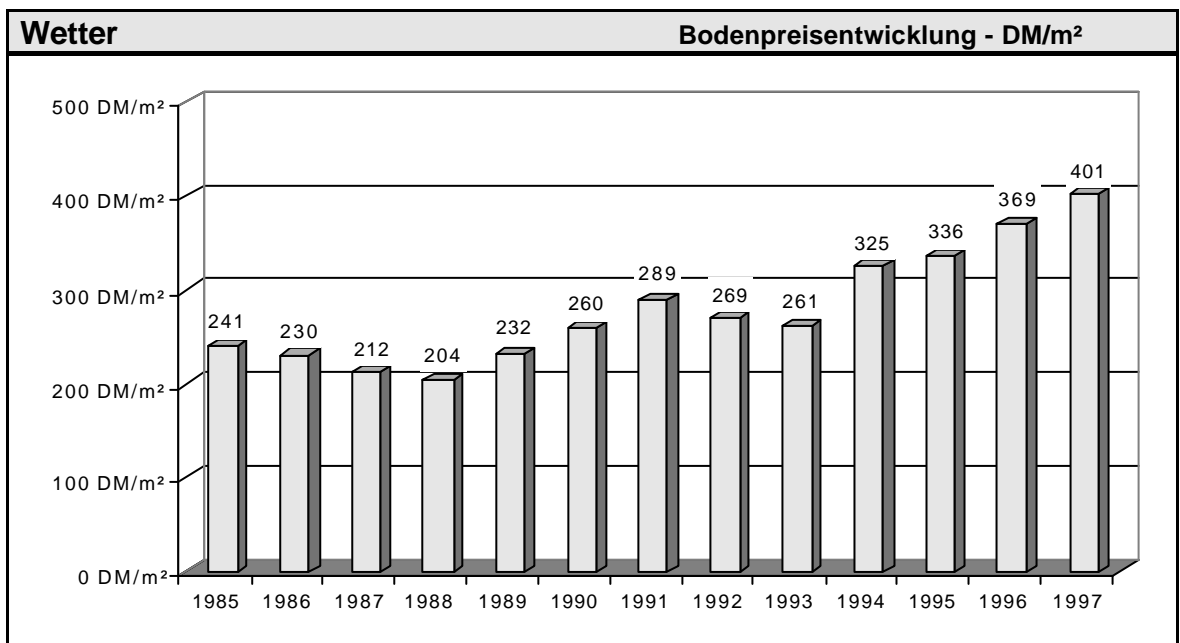
Kaufpreis: 396 DM/m<sup>2</sup> (Min. 300 DM/m<sup>2</sup> - Max. 480 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstückgröße: 650 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 262.000 DM



### Wetter - Wohnbauflächen (individuelle Bauweise)

1997 standen zur Auswertung 22 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

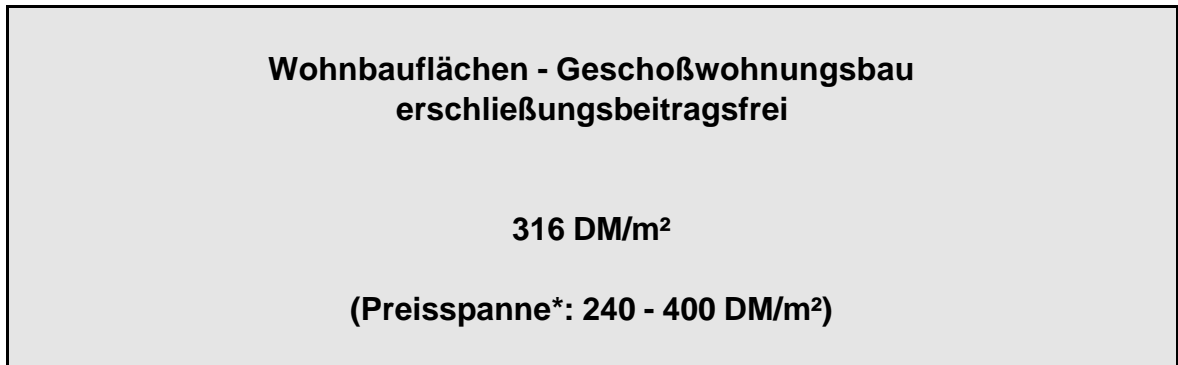
Kaufpreis: 401 DM/m<sup>2</sup> (Min. 230 DM/m<sup>2</sup> - Max. 655 DM/m<sup>2</sup>)  
 Grundstückgröße: 590 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkaufpreis: 214.000 DM



## 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).

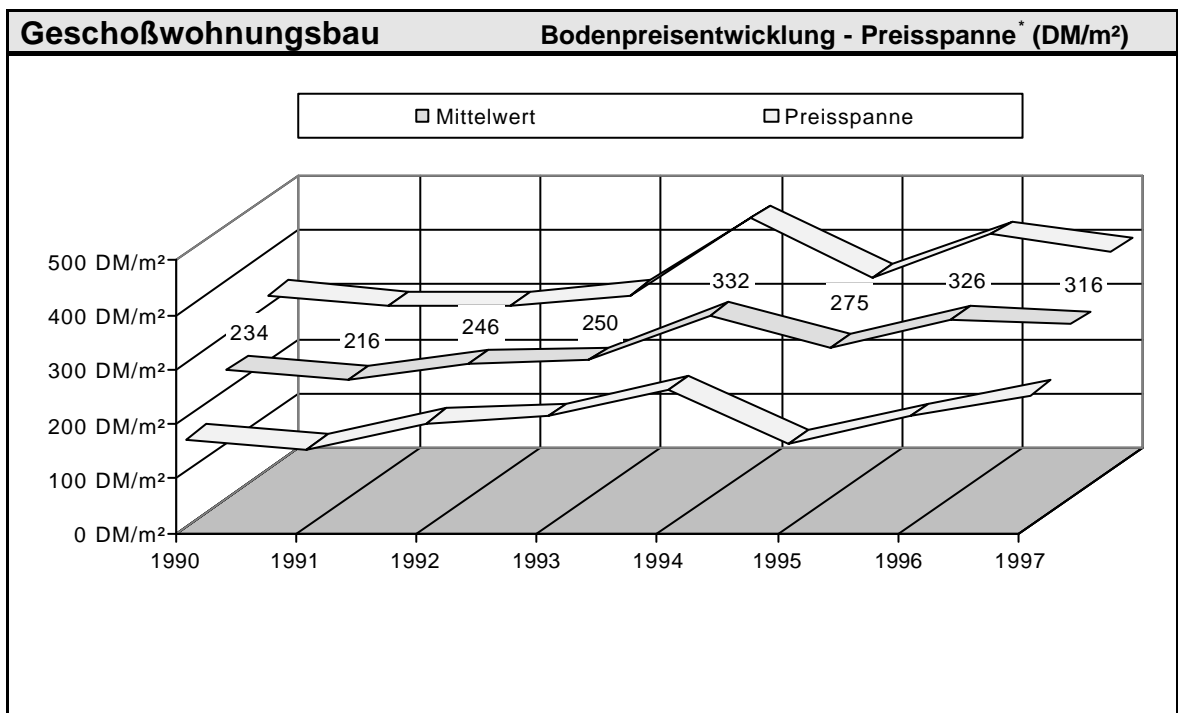
Zur Auswertung konnten 11 Kauffälle (1996 - 20 Kauffälle) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:



Der durchschnittliche Bodenpreis (316 DM/m<sup>2</sup>) stagniert (Tendenz leicht fallend), der Flächenumsatz (1,24 ha) und der Geldumsatz (3,83 Mio.DM) sind gegenüber dem Vorjahr stark gefallen.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 140.000 - 470.000 DM (mittlerer Kaufpreis 350.000 DM).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 1.100 m<sup>2</sup> (Spanne 600 - 1.700 m<sup>2</sup>).



\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

### 4.3 Baureifes Land - gewerbliche Bauflächen

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

Zur Auswertung konnten 27 Kauffälle (1996 - 30 Kauffälle) herangezogen werden. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, daß im Berichtsjahr zwischen den Grundstücken für „Gewerbe / Industrie“ und „tertiärer Nutzung“ keine Preisdifferenz festzustellen war. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis im Ennepe-Ruhr-Kreis von:

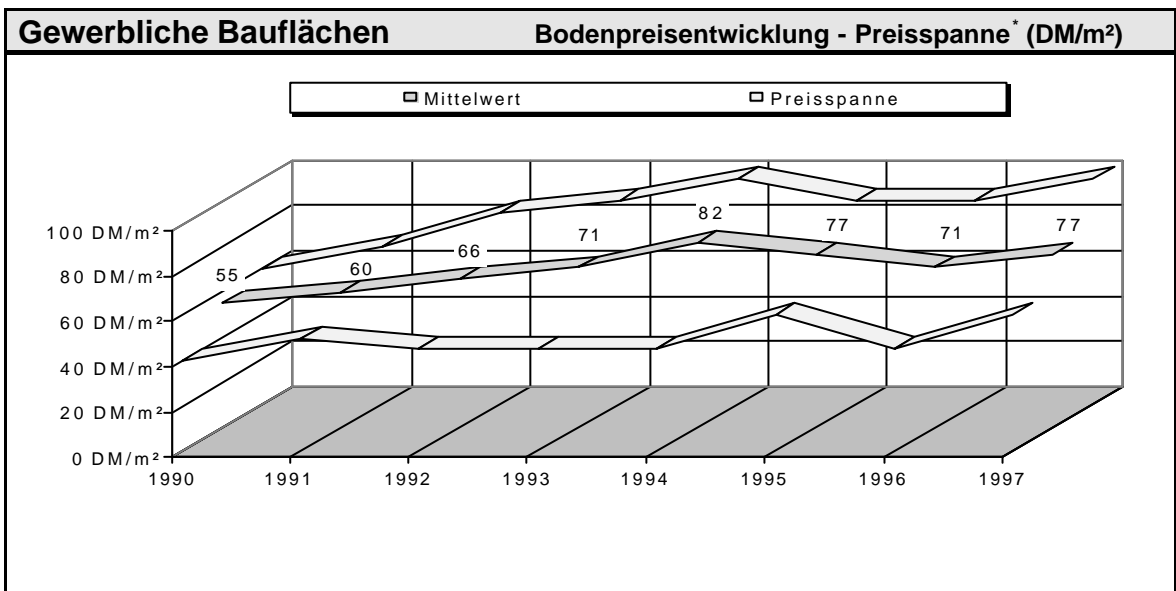
**Gewerbliche Bauflächen  
erschließungsbeitragsfrei**

**77 DM/m<sup>2</sup>**

**(Preisspanne\*: 60 - 100 DM/m<sup>2</sup>)**

Der durchschnittliche Bodenpreis (77 DM/m<sup>2</sup>) ist leicht gestiegen, der Flächenumsatz (7,58 ha) und der Geldumsatz (6,02 Mio.DM) sind gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig.

Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 80.000 - 300.000 DM (mittlerer Kaufpreis 220.000 DM). Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 2.800 m<sup>2</sup> (Spanne 800 - 4.200 m<sup>2</sup>).



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 des von „klassisch“ genutzten gewerblichen Bauflächen veräußert werden.

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

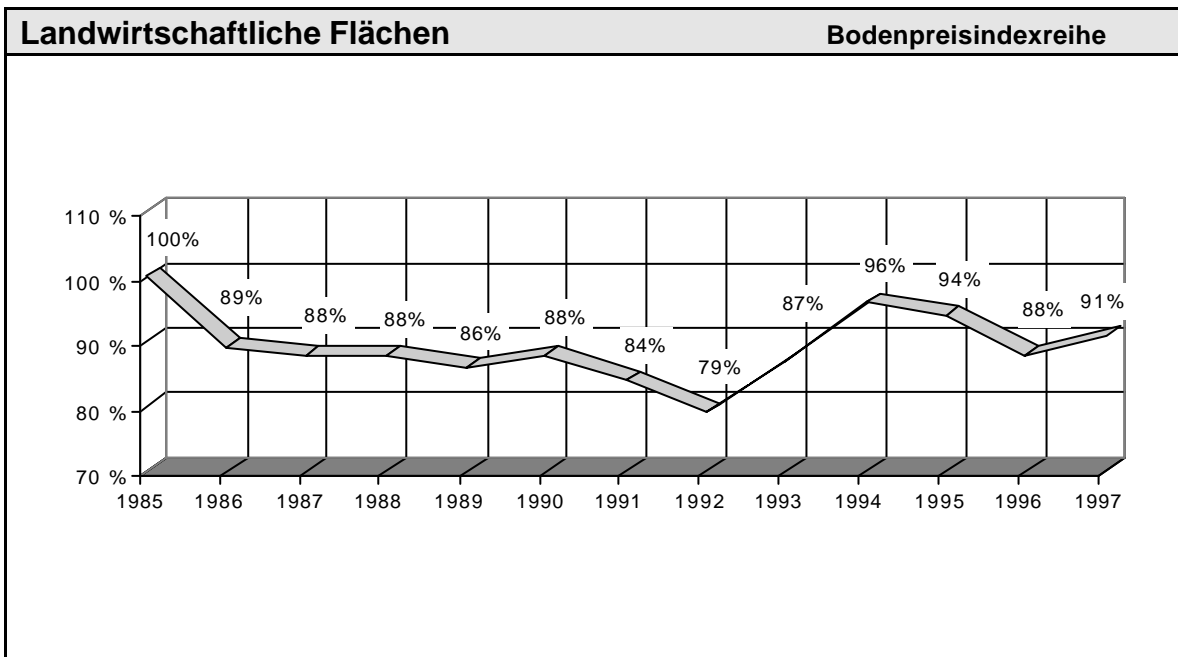
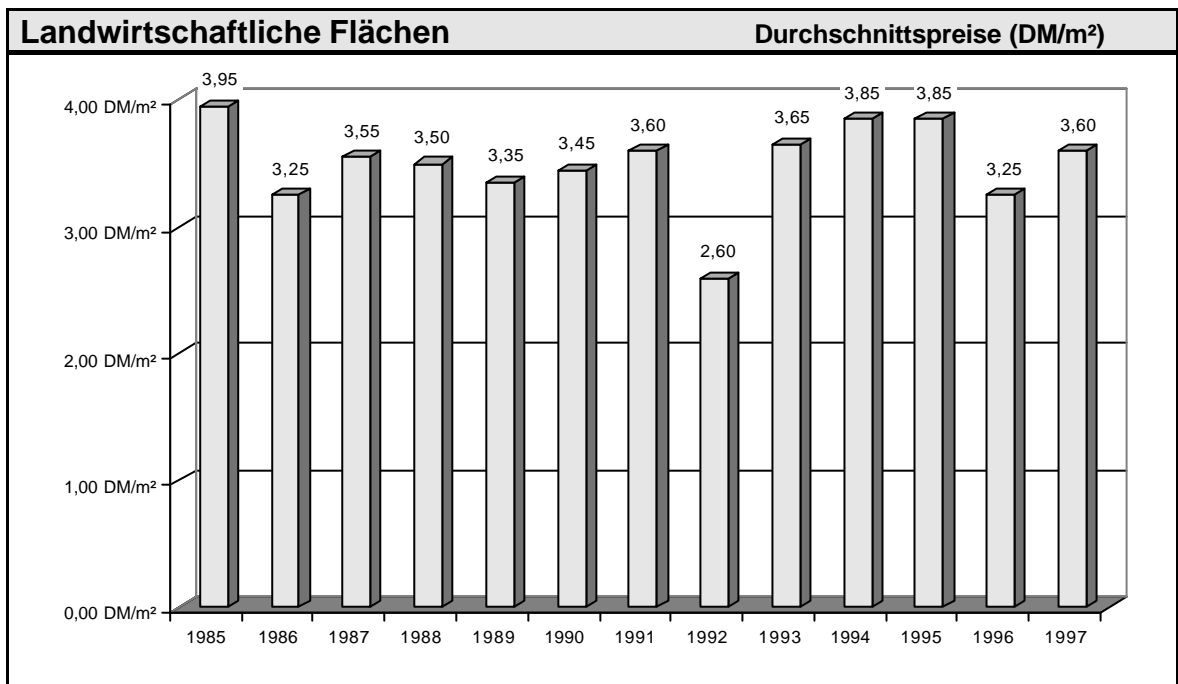
#### 4.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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 20 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis von 3,60 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne 2,00 - 5,00 DM/m<sup>2</sup>). Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren.

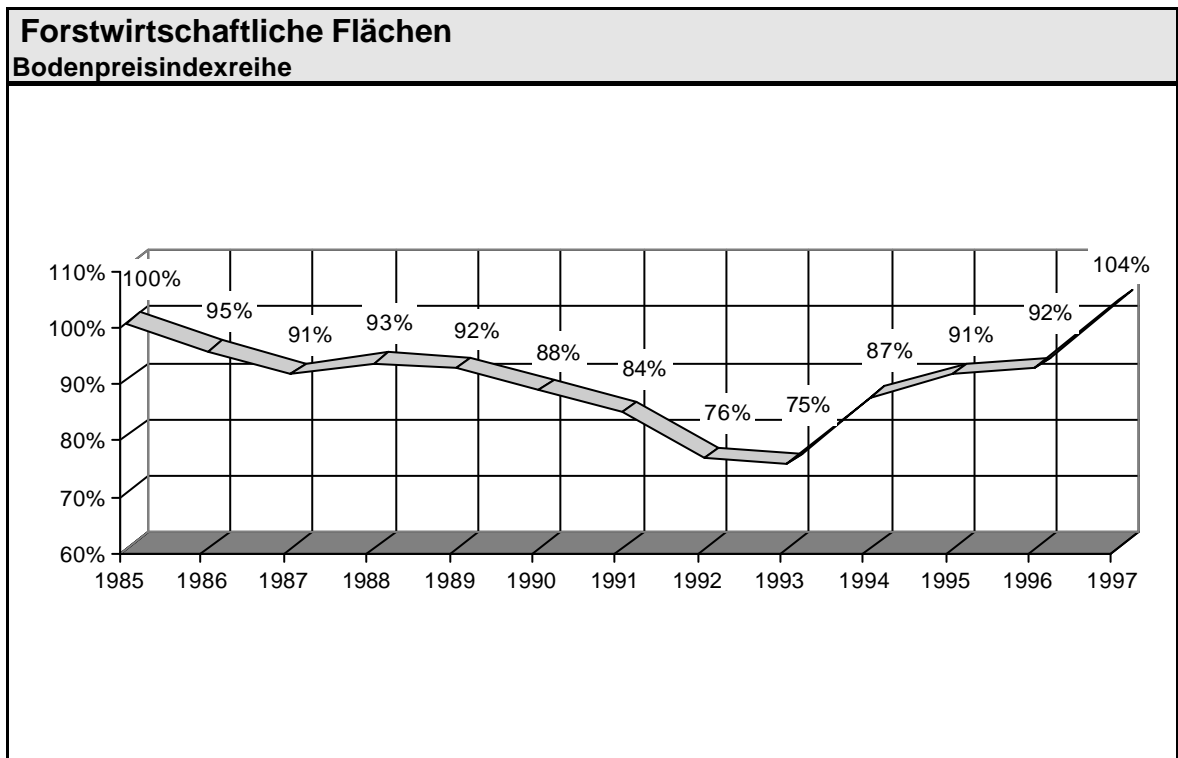
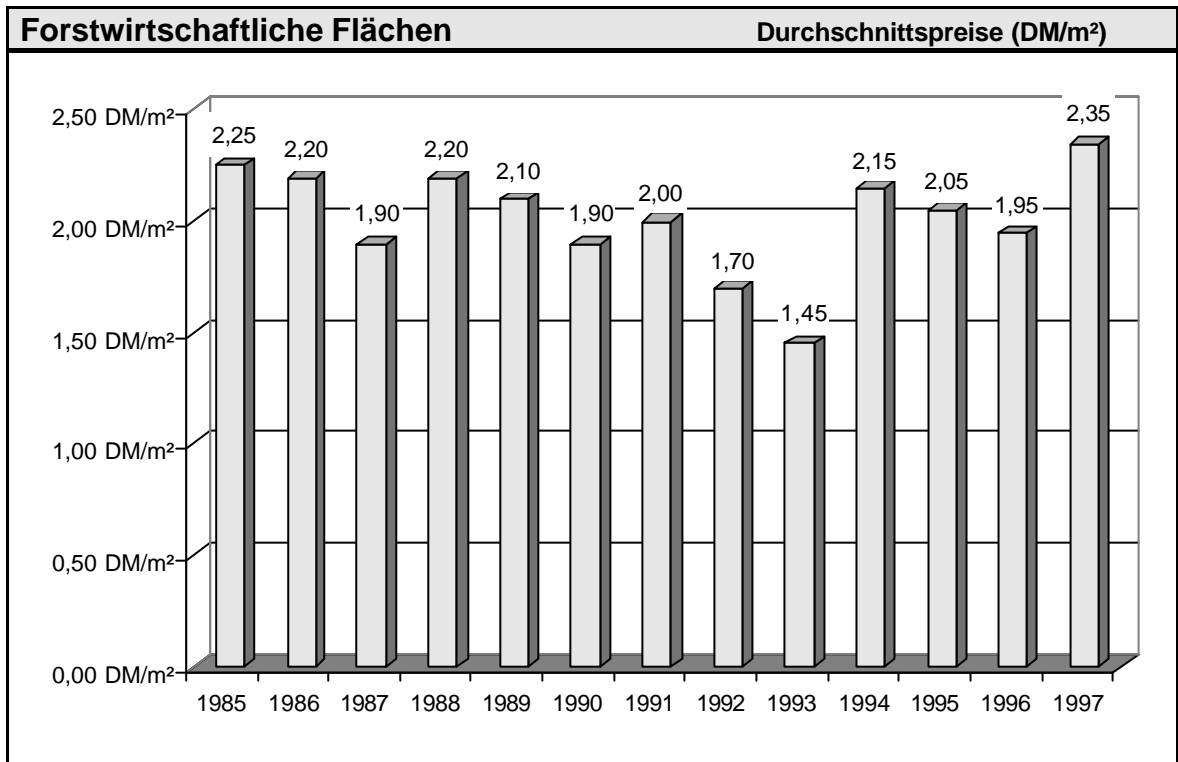
Die Bodenpreisindexreihe (siehe Ziffer 7.1) ist als gleitendes Mittel dargestellt.



### Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten lediglich 13 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 2,35 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne 1,00 - 3,95 DM/m<sup>2</sup>). 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 7.1) ist als gleitendes Mittel dargestellt.



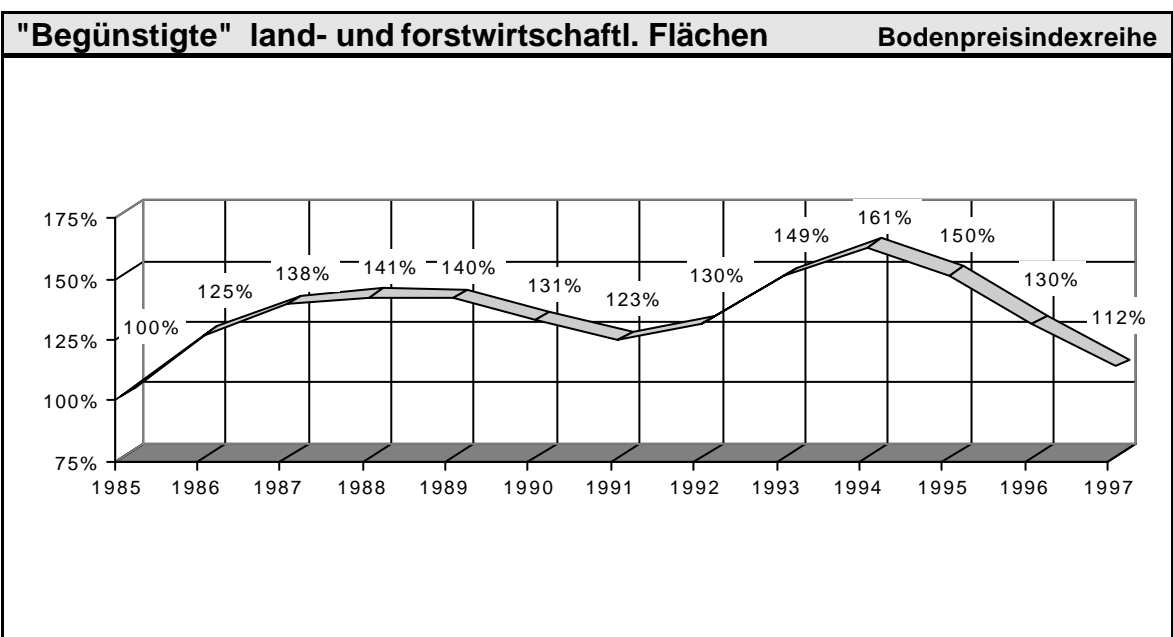
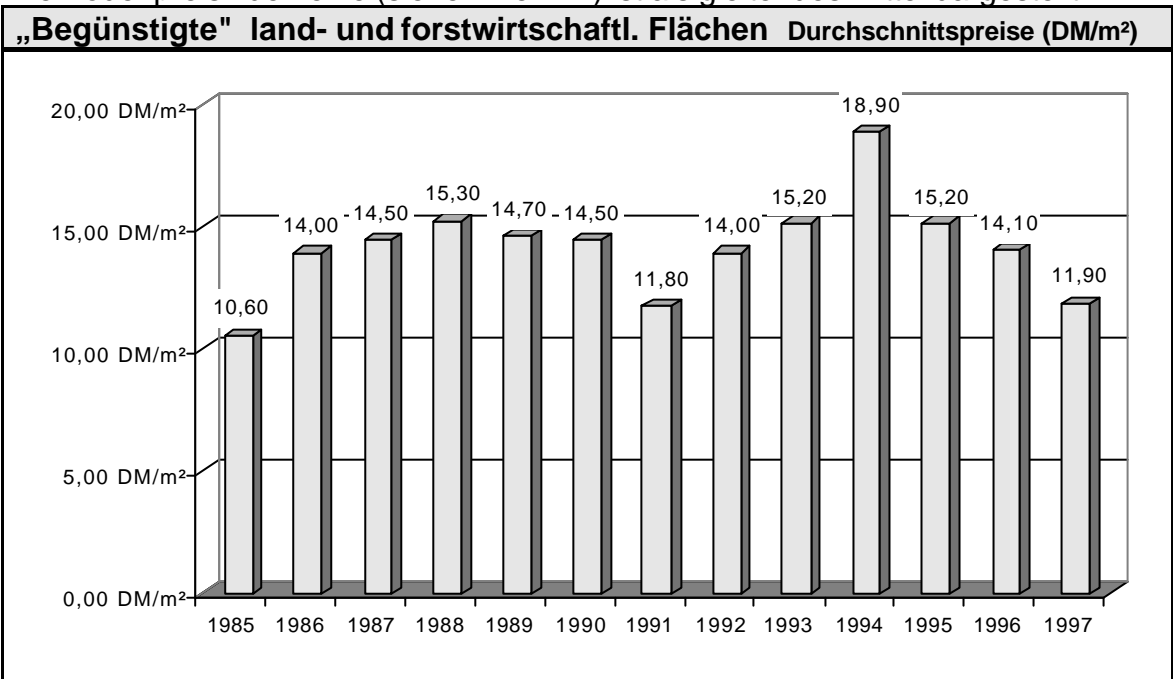
### „Begünstigte“ land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 17 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 11,90 DM/m<sup>2</sup>, der gegenüber 1996 um 16 % gefallen ist.

Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen in einer Preisspanne von 5,00 - 20,00 DM/m<sup>2</sup>.

Die Bodenpreisindexreihe (siehe Ziffer 7.1) ist als gleitendes Mittel dargestellt.





## 5. Bebaute Grundstücke

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

- **Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **Mehrfamilienhäuser**

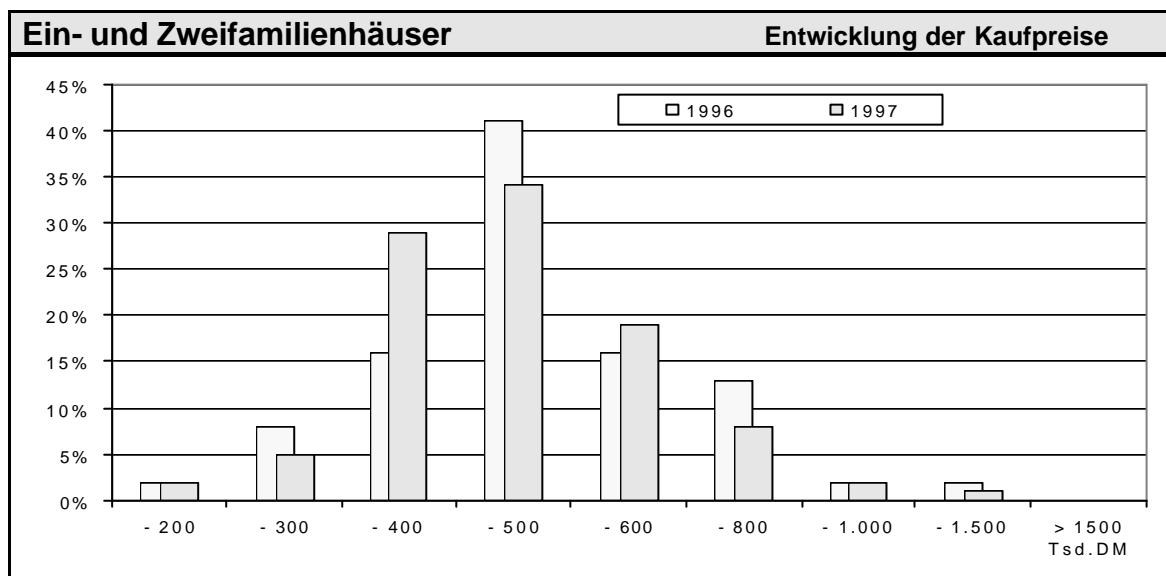
### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) handelt es sich um bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues.

Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 507 (1996: 457) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 11 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 234,6 Mio.DM (1996: 225,4 Mio.DM) ist gegenüber 1996 um ca. 4 % höher, der Flächenumsatz mit 33,93 ha (1996: 45,55 ha) ist um 26 % gefallen.

Der durchschnittliche Objektpreis aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt ca. 465.000 DM (Preisspanne 350.000 - 560.000 DM); der Objektpreis ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen.

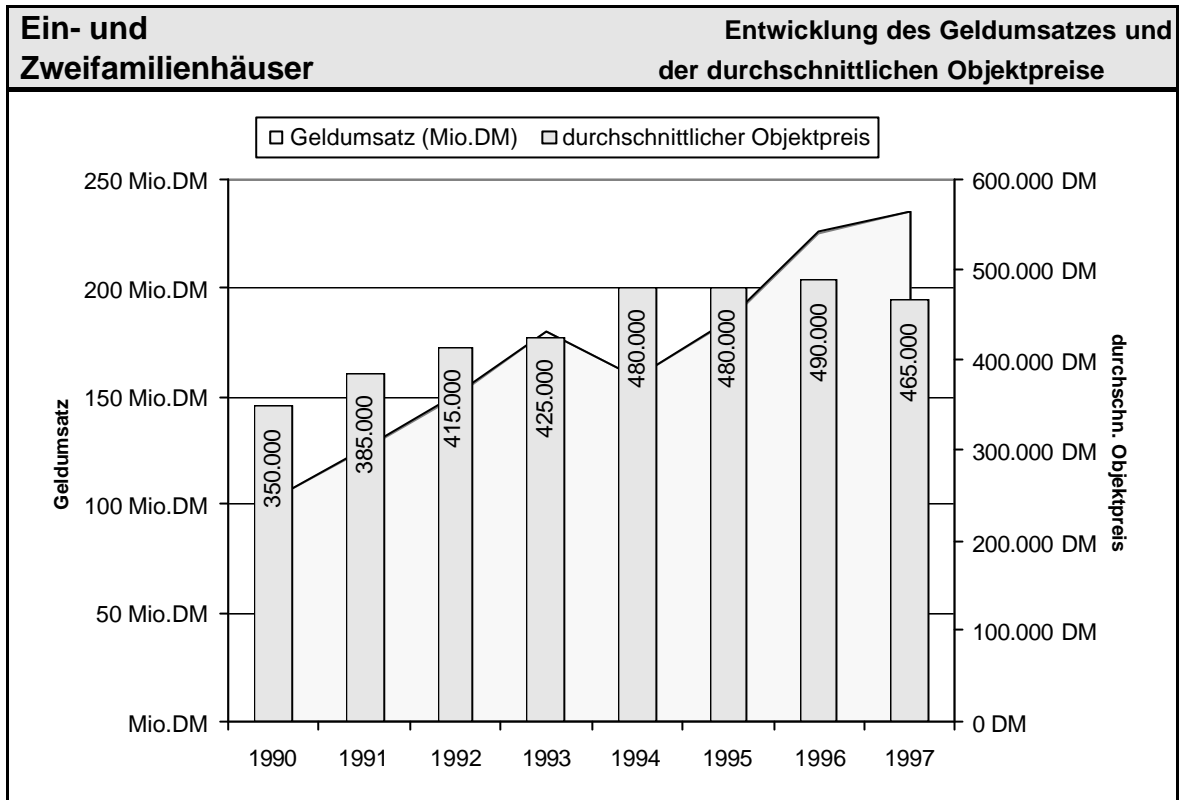
Diese Angaben geben nur einen groben Überblick, da zwischen Gebäudeart, Alter, Ausstattung usw. nicht differenziert wurde.



**Ein- und Zweifamilienhäuser** **Kaufpreisschwerpunkte**

Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
bis 200	11 %	8 %	6 %	7 %	3 %	5 %	2 %	2 %
200 - 300	24 %	21 %	13 %	12 %	13 %	8 %	8 %	5 %
300 - 400	<b>42 %</b>	<b>40 %</b>	<b>38 %</b>	26 %	22 %	20 %	16 %	29 %
400 - 500	12 %	16 %	25 %	<b>32 %</b>	<b>29 %</b>	<b>33 %</b>	<b>41 %</b>	<b>34 %</b>
500 - 600	7 %	8 %	9 %	12 %	16 %	16 %	16 %	19 %
600 - 800	3 %	4 %	5 %	7 %	10 %	12 %	13 %	8 %
800 - 1.000	0 %	2 %	3 %	3 %	4 %	4 %	2 %	2 %
1.000 - 1.500	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %	1 %
> 1.500	0 %	0 %	0 %	-	1 %	-	0 %	0 %

Die Entwicklung des Geldumsatzes und der durchschnittlichen Kaufpreise aller Ein- und Zweifamilienhäuser ist in der nachfolgenden Graphik dargestellt.



**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Der nachfolgende Tabelle sind die durchschnittlichen Preise und Flächen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (individueller Wohnungsbau - Neubauten) zu entnehmen.

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind ausschließlich Kauffälle mit den aufgeführten Eigenschaften herangezogen worden. Hierbei ist zu beachten, daß es sich um schlüsselfertig erworbene Gebäude handelt. Der durchschnittliche Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche beinhaltet den Bodenwert.

Die vom Gutachterausschuß ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) sind unter Ziffer 7.3 aufgeführt.

<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		<b>Wohnfläche 120 - 160 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 400 - 800 m<sup>2</sup>, mittlere bis gute Wohnlage, normaler baulicher Zustand</b>				
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche Preisspanne* DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Vertrauensbereich 95 %</b>	<b>Gesamtkaufpreis DM</b>	<b>Wohnfläche - m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
<b>Neubauten 1996 / 1997</b>	<u>3.800</u> 3.600-4.050	± 230	525.000	135	460	12

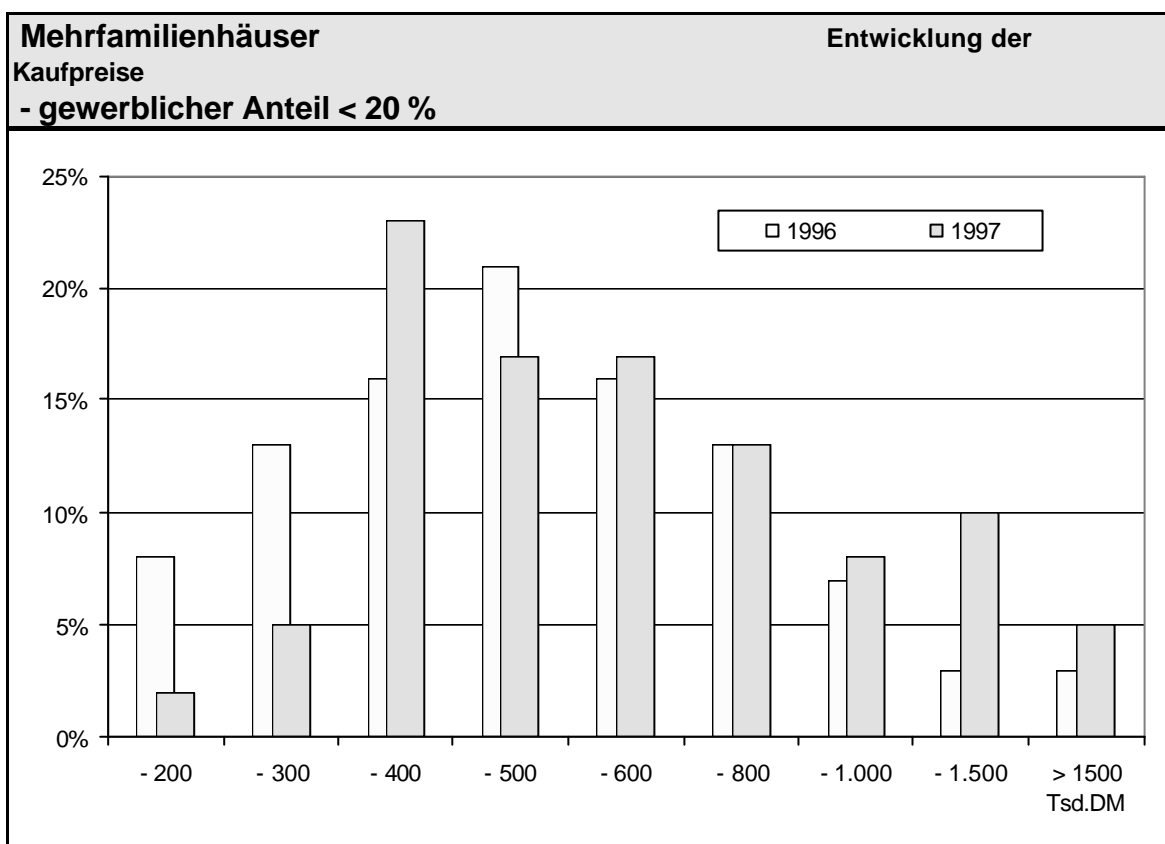
\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

## 5.2 Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um bebaute Grundstücke, die mit einem ausschließlich der Wohnnutzung dienenden oder mit einem gemischt genutzten Gebäude (Wohnen und Gewerbe) bebaut sind.

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug insgesamt 95 (1996: 110) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 % gefallen. Der Geldumsatz mit 62,1 Mio.DM (1996: 67,7 Mio.DM) ist gegenüber 1996 um ca. 8 % niedriger, der Flächenumsatz mit 13,85 ha (1996: 12,86 ha) ist fast unverändert.

Der durchschnittliche Objektpreis für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % (60 Kauffälle) beträgt ca. 670.000 DM (Preisspanne 365.000 - 870.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 % höher.



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

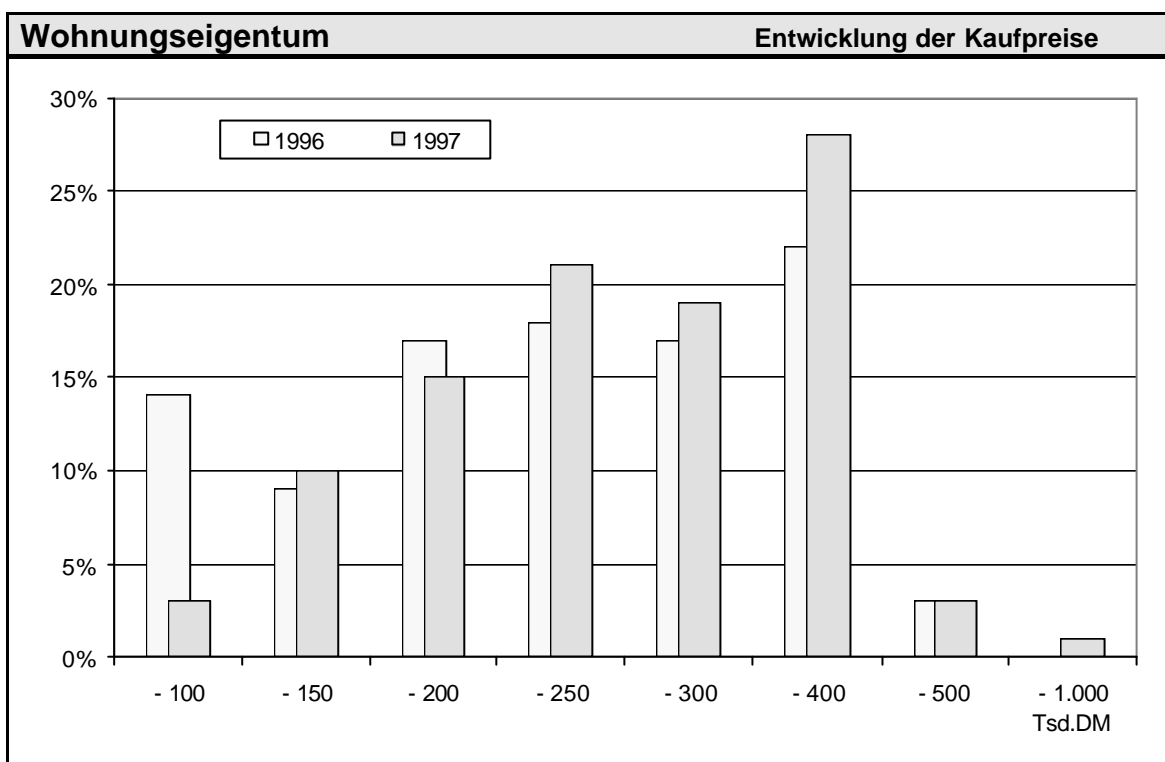
Kaufpreise (Tsd. DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
- 200	8 %	12 %	13 %	13 %	8 %	2 %	8 %	2 %
200 - 300	<b>26 %</b>	<b>21 %</b>	21 %	16 %	<b>23 %</b>	<b>22 %</b>	13 %	5 %
300 - 400	<b>24 %</b>	<b>22 %</b>	<b>28 %</b>	<b>23 %</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	16 %	<b>23 %</b>
400 - 500	18 %	<b>21 %</b>	10 %	17 %	18 %	15 %	<b>21 %</b>	17 %
500 - 600	9 %	10 %	4 %	10 %	9 %	17 %	16 %	17 %
600 - 800	9 %	11 %	9 %	8 %	12 %	11 %	13 %	13 %
800 - 1.000	2 %	1 %	9 %	5 %	3 %	2 %	7 %	8 %
1.000 - 1.500	2 %	1 %	5 %	5 %	3 %	4 %	3 %	10 %
> 1.500	2 %	1 %	1 %	3 %	2 %	5 %	3 %	5 %

## 6. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug 815 (1996: 1.165) und ist um ca. 30 % gefallen. Der Geldumsatz mit insgesamt 181,6 Mio.DM (1996: 237,0 Mio.DM) ist gegenüber 1996 um ca. 23 % niedriger.

### 6.1 Wohnungseigentum

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 265.000 DM (Preisspanne 175.000 - 350.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % gestiegen. Eigentumswohnungen bis zu einer Größe von 45 m<sup>2</sup> (Appartements) sind hierbei nicht berücksichtigt.



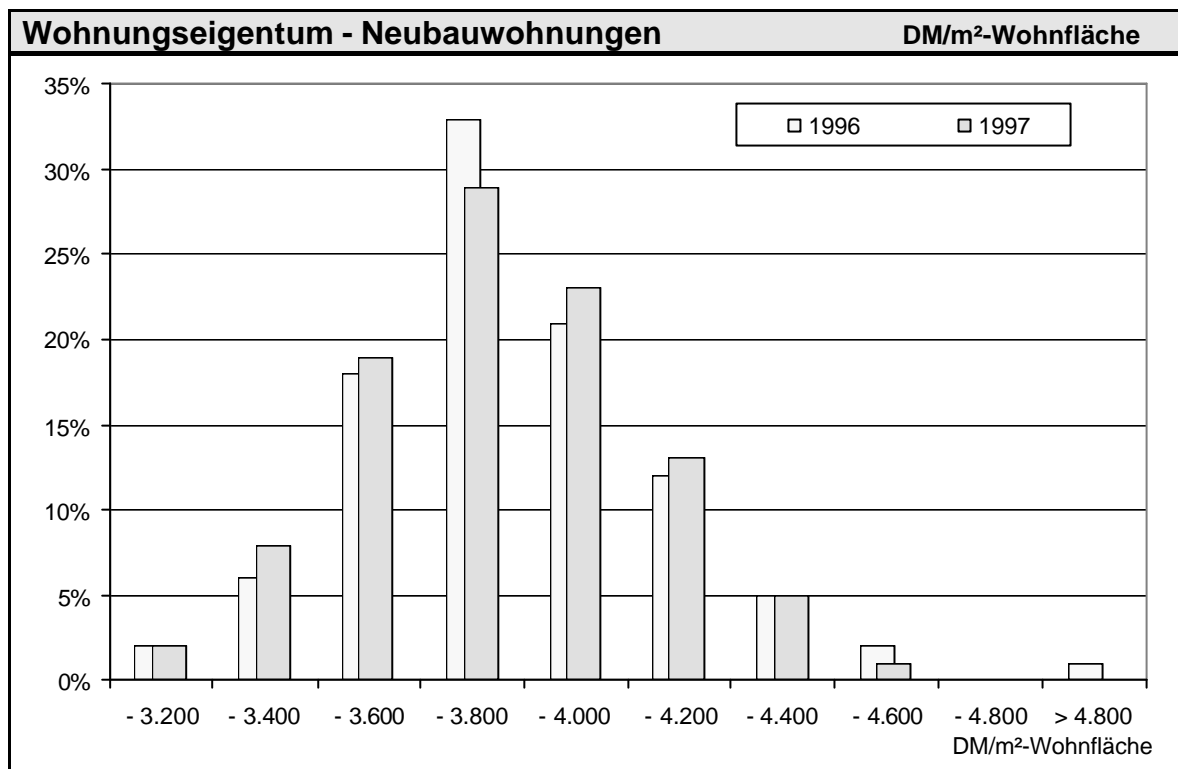
**Wohnungseigentum** **Kaufpreisschwerpunkte**

Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
bis 100	9 %	8 %	7 %	9 %	5 %	22 %	14 %	3 %
100 - 150	23 %	20 %	18 %	<b>20 %</b>	13 %	8 %	9 %	10 %
150 - 200	<b>26 %</b>	22 %	<b>21 %</b>	<b>18 %</b>	16 %	11 %	17 %	15 %
200 - 250	22 %	<b>25 %</b>	<b>20 %</b>	<b>18 %</b>	18 %	15 %	18 %	21 %
250 - 300	12 %	17 %	19 %	16 %	21 %	17 %	17 %	19 %
300 - 400	6 %	6 %	14 %	17 %	<b>24 %</b>	<b>23 %</b>	<b>22 %</b>	<b>28 %</b>
400 - 500	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	3 %	3 %	3 %
500 - 1.000	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %	1 %	0 %	1 %

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen beträgt 3.780 DM/m<sup>2</sup>-Wohnfläche; er ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend. Die Kaufpreise liegen in der Preisspanne zwischen 3.530 - 4.050 DM/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Zur Auswertung wurden nur Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 - 100 m<sup>2</sup>-Wohnfläche in mittleren bis guten Wohnlagen herangezogen. Die Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten, und wurden ohne Garage bzw. Stellplatz veräußert.

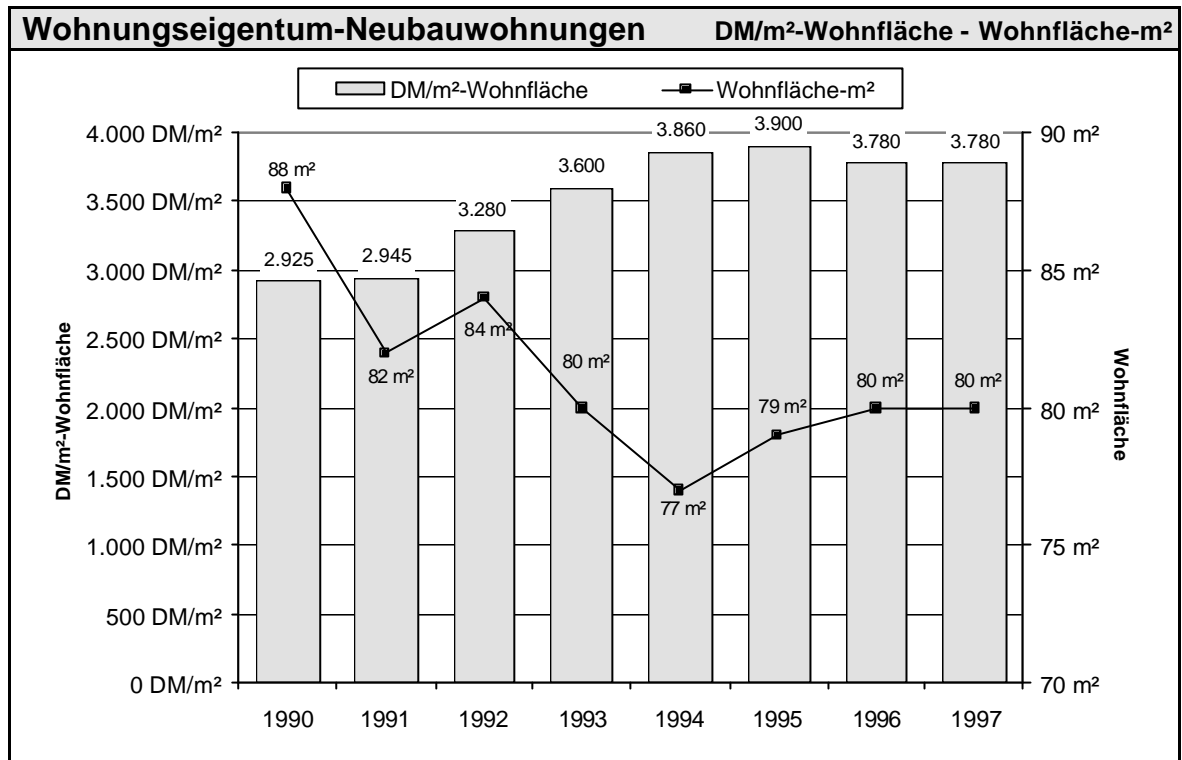
Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 - 95 m<sup>2</sup> errichtet, die mittlere Wohnfläche - ohne Apartments - beträgt 80 m<sup>2</sup> (1996: 80 m<sup>2</sup>).



Der durchschnittliche Objektprice für Neubauwohnungen beträgt 310.000 DM (1996: 326.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen.

Vermietete Eigentumswohnungen, die bis 1970 errichtet wurden, sind ca. 8 % niedriger veräußert worden als eigengenutzte Wohnungen. Bei Wohnungen der Baujahre 1970 - 1995 und Neubauwohnungen, die vermietet waren oder zur Vermietung vorgesehen sind, konnten im Berichtsjahr keine Preisunterschiede festgestellt werden.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Preise von Wohnungseigentum (Neubauwohnungen) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe in DM/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Quadratmetern von 1990 - 1997 ist der nachfolgenden Graphik (Seite 30, oben) zu entnehmen.



Der mittlere Kaufpreis für Apartments (Neubauten) liegt bei ca. 4.160 DM/m<sup>2</sup>-Wohnfläche; die durchschnittlichen Wohnungsgrößen betragen ca. 33 - 43 m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr standen zur Auswertung nur 4 Kauffälle zur Verfügung.

Die vom Gutachterausschuß ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Wohnungseigentum) sind unter Ziffer 7.3 aufgeführt.

## 6.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 6 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 2,0 Mio.DM (ca. 2 % 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 (51 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 16.000 DM (Preisspanne 15.000 - 17.500 DM) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden (60 Kauffälle) für 17.000 DM (Preisspanne 15.000 - 19.000 DM) veräußert.

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

## 7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) 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 29. April 1998 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 - 1997**
- **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke - 1997**
  - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Doppelhaushälften
  - Reihenhäuser
  - Wohnungseigentum - DM/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

### 7.1 Bodenpreisindexreihen

Die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfaßt, so daß Bodenwerte auf andere Stichtage umgerechnet werden können. Aufgrund der zeitlichen Verteilung der Kaufpreise im Jahr kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, daß der Stichtag für den durchschnittlichen Kaufpreis etwa in der Mitte des jeweiligen Jahres liegt.

Der durchschnittliche Bodenpreis ergab sich als arithmetisches Mittel der geeigneten Kaufpreise. Hieraus wurden die Bodenpreise als gleitendes Mittel und somit die Bodenpreisindexreihe berechnet.

Als Basisjahr für die Indexberechnung wurde das Jahr 1980 = 100 gewählt.

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

$BW_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis/m<sup>2</sup> im Jahre i

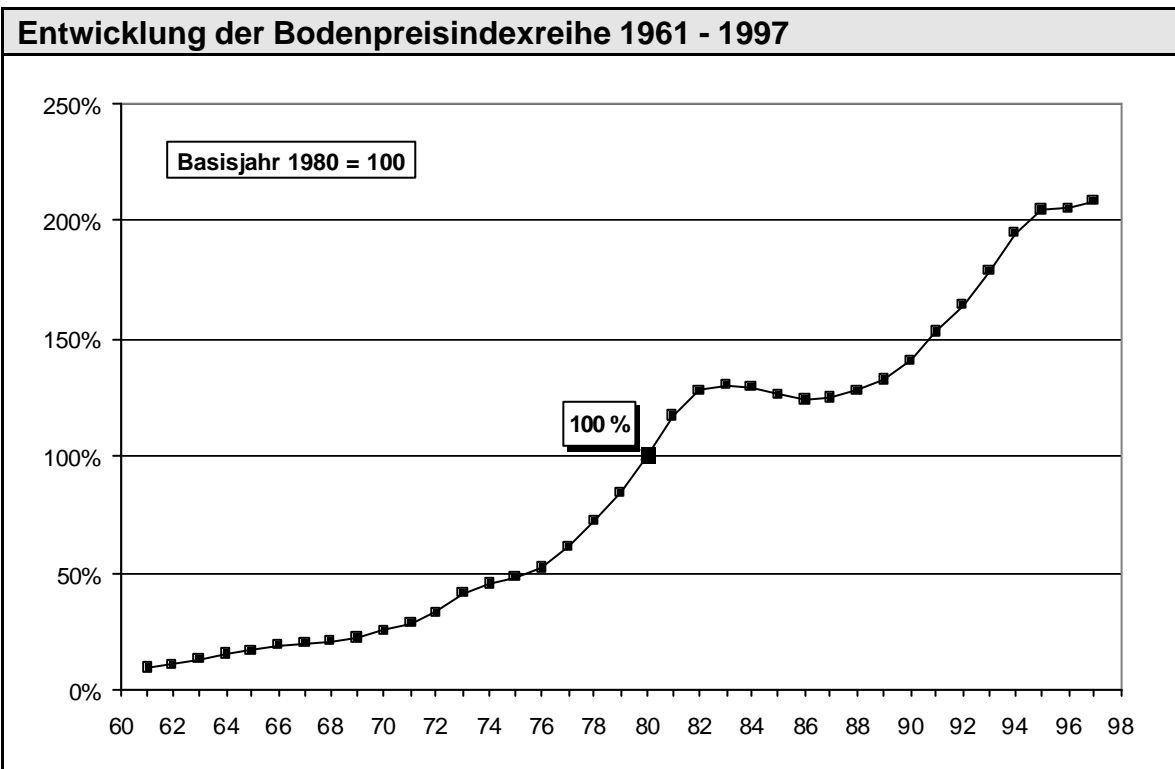
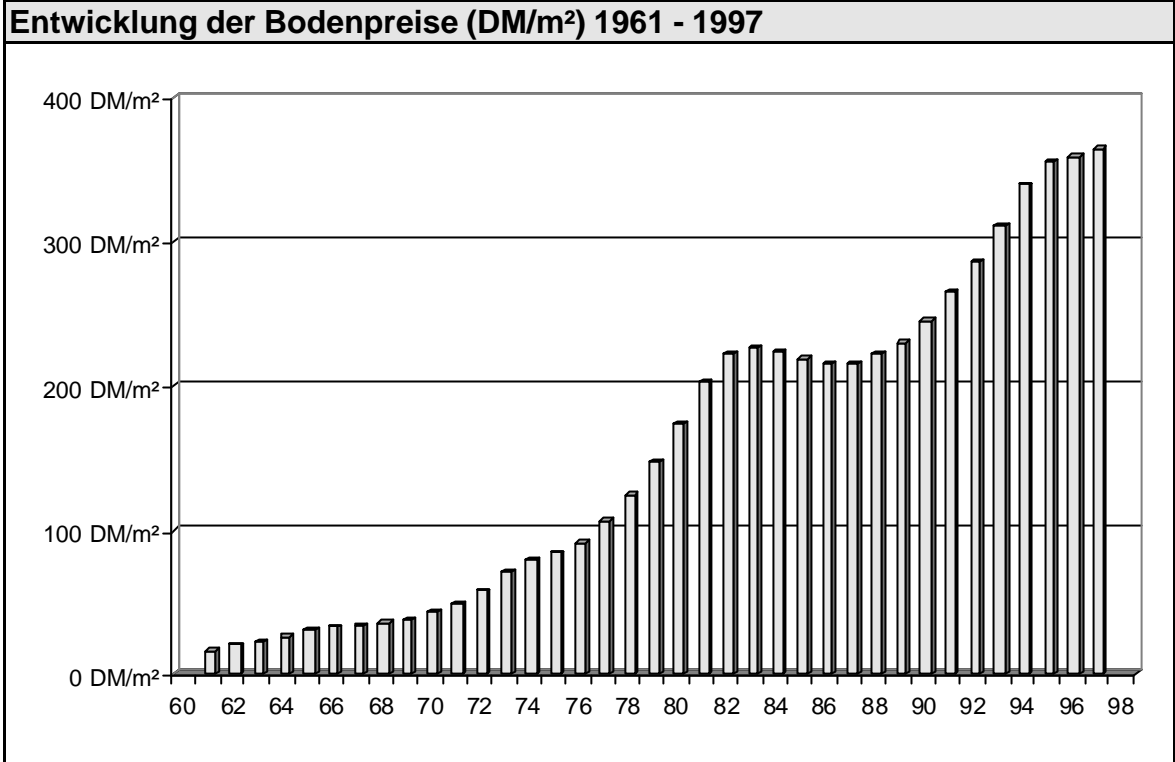
$BW_0$  = durchschnittlicher Bodenpreis/m<sup>2</sup> im Basisjahr

Die Bodenpreisindexreihe (gleitendes Mittel) 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 (durchschnittl.)	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index (1980=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kauf- verträge
1961	16 DM/m <sup>2</sup>	16 DM/m <sup>2</sup>	9		93
1962	21 DM/m <sup>2</sup>	20 DM/m <sup>2</sup>	11	+ 25	95
1963	22 DM/m <sup>2</sup>	23 DM/m <sup>2</sup>	13	+ 15	114
1964	25 DM/m <sup>2</sup>	26 DM/m <sup>2</sup>	15	+ 13	124
1965	31 DM/m <sup>2</sup>	30 DM/m <sup>2</sup>	17	+ 15	159
1966	33 DM/m <sup>2</sup>	33 DM/m <sup>2</sup>	19	+ 10	159
1967	34 DM/m <sup>2</sup>	34 DM/m <sup>2</sup>	20	+ 3	152
1968	36 DM/m <sup>2</sup>	36 DM/m <sup>2</sup>	21	+ 6	163
1969	36 DM/m <sup>2</sup>	38 DM/m <sup>2</sup>	22	+ 6	197
1970	43 DM/m <sup>2</sup>	43 DM/m <sup>2</sup>	25	+ 13	220
1971	48 DM/m <sup>2</sup>	49 DM/m <sup>2</sup>	28	+ 14	233
1972	55 DM/m <sup>2</sup>	58 DM/m <sup>2</sup>	33	+ 18	179
1973	75 DM/m <sup>2</sup>	71 DM/m <sup>2</sup>	41	+ 22	179
1974	77 DM/m <sup>2</sup>	79 DM/m <sup>2</sup>	45	+ 11	184
1975	86 DM/m <sup>2</sup>	84 DM/m <sup>2</sup>	48	+ 6	179
1976	87 DM/m <sup>2</sup>	91 DM/m <sup>2</sup>	52	+ 8	136
1977	104 DM/m <sup>2</sup>	106 DM/m <sup>2</sup>	61	+ 16	153
1978	127 DM/m <sup>2</sup>	125 DM/m <sup>2</sup>	72	+ 18	242
1979	143 DM/m <sup>2</sup>	147 DM/m <sup>2</sup>	84	+ 18	152
1980	174 DM/m <sup>2</sup>	174 DM/m <sup>2</sup>	100	+ 18	210
1981	205 DM/m <sup>2</sup>	203 DM/m <sup>2</sup>	117	+ 17	117
1982	228 DM/m <sup>2</sup>	222 DM/m <sup>2</sup>	128	+ 9	137
1983	227 DM/m <sup>2</sup>	227 DM/m <sup>2</sup>	130	+ 2	161
1984	226 DM/m <sup>2</sup>	224 DM/m <sup>2</sup>	129	- 1	156
1985	215 DM/m <sup>2</sup>	219 DM/m <sup>2</sup>	126	- 2	123
1986	218 DM/m <sup>2</sup>	216 DM/m <sup>2</sup>	124	- 1	151
1987	212 DM/m <sup>2</sup>	217 DM/m <sup>2</sup>	125	0	168
1988	224 DM/m <sup>2</sup>	222 DM/m <sup>2</sup>	128	+ 2	198
1989	226 DM/m <sup>2</sup>	230 DM/m <sup>2</sup>	132	+ 4	240
1990	244 DM/m <sup>2</sup>	245 DM/m <sup>2</sup>	141	+ 7	176
1991	266 DM/m <sup>2</sup>	266 DM/m <sup>2</sup>	153	+ 9	178
1992	286 DM/m <sup>2</sup>	286 DM/m <sup>2</sup>	164	+ 8	140
1993	304 DM/m <sup>2</sup>	311 DM/m <sup>2</sup>	179	+ 9	156
1994	348 DM/m <sup>2</sup>	340 DM/m <sup>2</sup>	195	+ 9	117
1995	359 DM/m <sup>2</sup>	356 DM/m <sup>2</sup>	205	+ 5	99
1996	357 DM/m <sup>2</sup>	359 DM/m <sup>2</sup>	206	+ 1	126
<b>1997</b>	<b>364 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>364 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>209</b>	<b>+ 1</b>	<b>106</b>





## 7.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar; dabei hat sich herausgestellt, daß die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen.

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise nach dem Iterationsverfahren nach R. Möckel<sup>1)</sup> durchgeführt.

Die Liegenschaftszinssätze werden 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.

Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Liegenschaftszinssätze auf ¼ % gerundet.

Liegenschaftszinssätze - 1997				Ennepe-Ruhr-Kreis
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Liegenschaftszinssatz Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	[1,75 %]	± 0,3	8
	1950-1974	2,75 %	± 0,4	13
	1975-1997	[3,00 %]	± 1,4	7
Dreifamilienhäuser	bis 1949	[2,75 %]	± 0,9	5
	1950-1974	[4,00 %]	± 1,2	5
Wohnungseigentum	1950-1974	3,75 %	± 0,3	33
	1975-1997	3,75 %	± 0,1	47
Appartements	1950-1974	[4,50 %]	± 0,5	7
	1975-1997	[5,00 %]	± 0,4	6
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	4,50 %	± 1,0	12
	1950-1974	5,00 %	± 1,0	11
Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 %	1950-1974	[5,00 %]	± 0,8	9
Geschäfts-/Büroobjekte (Teileigentum)	mittlere Lage	5,75 %	± 0,7	10
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[8,75 %]	± 1,7	8

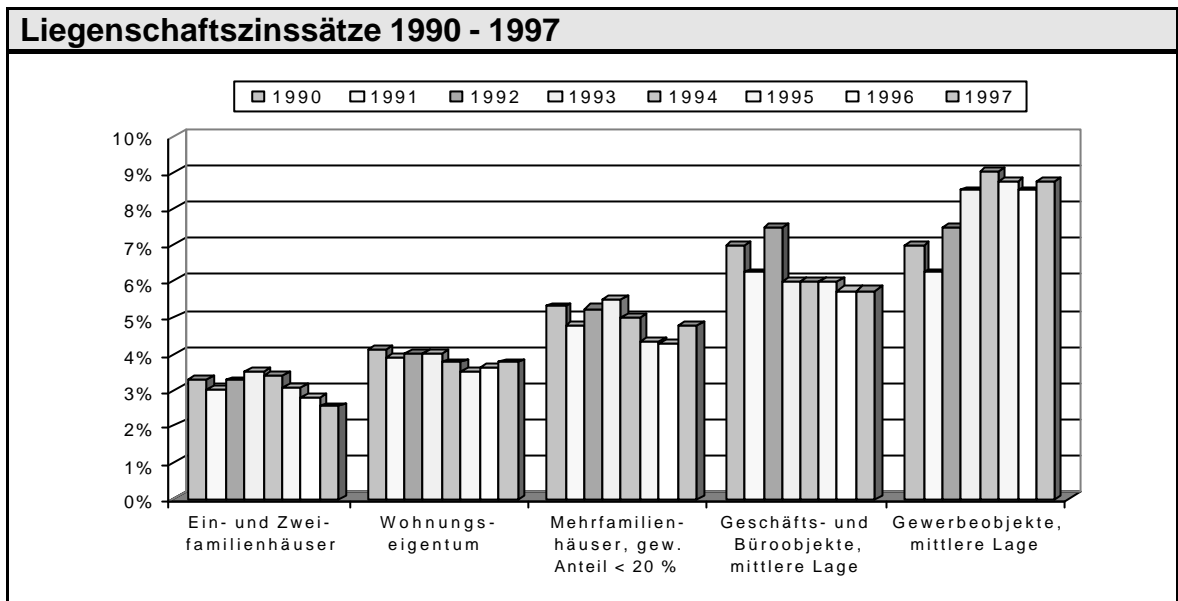
[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1)</sup> Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129):

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

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

Die Entwicklung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für einzelne Objektarten ist aus der nachfolgenden Graphik ersichtlich.



### 7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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. Der durchschnittliche Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche beinhaltet den Bodenwert.

#### 7.3.1 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage,
- zeittypische Ausstattung
- Wohnfläche 120 - 160 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 400 - 800 m<sup>2</sup>
- normaler baulicher Zustand

Vergleichsfaktoren - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - 1997				Ennepe-Ruhr-Kreis		
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche Preisspanne DM/m <sup>2</sup>	Vertrauensbereich 95 %	Gesamtkaufpreis DM	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Anzahl der - Kauffälle
1950-1974 (1960)	[3.500] [3.050-3.850]	± 500	[445.000]	130	640	8
1975-1995 (1990)	3.600 3.100-3.750	± 400	490.000	140	510	10

[ ] statistisch nicht abgesichert

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfaßt

### 7.3.2 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften

Die Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- zeittypische Ausstattung
- Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>
- normaler baulicher Zustand

Vergleichsfaktoren - Ennepe-Ruhr-Kreis						
Doppelhaushälften - 1997						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> - <u>Wohnfläche</u> Preisspanne* DM/m <sup>2</sup>	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis DM	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle
1975-1995 (1988)	<u>3.700</u> 3.400-4.150	± 350	465.000	125	315	12
<b>Neubauten</b>						
1996/1997	<u>3.950</u> 3.650-4.200	± 110	490.000	125	320	57

### 7.3.3 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- zeittypische Ausstattung
- Wohnfläche 100 - 140 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 200 - 400 m<sup>2</sup>
- normaler baulicher Zustand

Vergleichsfaktoren - Ennepe-Ruhr-Kreis						
Reihenhäuser - 1997						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> - <u>Wohnfläche</u> Preisspanne* DM/m <sup>2</sup>	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis DM	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle
1950-1974 (1969)	<u>3.250</u> 2.850-3.650	± 315	365.000	115	295	10
1975-1995 (1986)	<u>3.400</u> 2.800-3.850	± 350	410.000	120	270	13
<b>Neubauten</b>						
1996/1997	<u>3.650</u> 3.250-4.000	± 125	430.000	120	280	41

### 7.3.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum beziehen sich auf DM/m<sup>2</sup>-Wohnfläche (einschließlich Grundstücksanteil) mit folgenden wertbestimmenden Eigenschaften:

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**  
(vorwiegend ohne wertrelevante Modernisierung)
- **normaler bis guter Unterhaltungszustand**
- **Wohnungsgröße 60 - 100 m<sup>2</sup>**
- **Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten**
- **ohne Garage bzw. Stellplatz**
- **freie Finanzierung**

Vergleichsfaktoren - Wohnungseigentum - 1997			Ennepe-Ruhr-Kreis		
Baujahrs klassen	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Preis- spanne DM/m <sup>2</sup>	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle
bis 1959	[2.050]	± 340	[1.750 - 2.500]	65	7
1960 - 1969	2.570	± 170	2.250 - 2.700	75	15
1970 - 1979	2.660	± 130	2.300 - 2.950	80	29
1980 - 1989	3.050	± 80	2.850 - 3.250	80	33
1990 - 1995	3.420	± 140	3.250 - 3.600	85	17
<b>Neubauwohnungen</b>					
1996 - 1997	3.780	± 40	3.550 - 4.050	80	182
<b>Appartements (Neubau)</b>					
1996 / 1997	[4.160]			40	4
[ ] statistisch nicht abgesichert					

## 8. Bodenrichtwerte

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. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Folgende Bodenrichtwertkarten (Stand 31.12.1997) können 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) - in der geltenden Fassung - beträgt die Gebühr für:

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

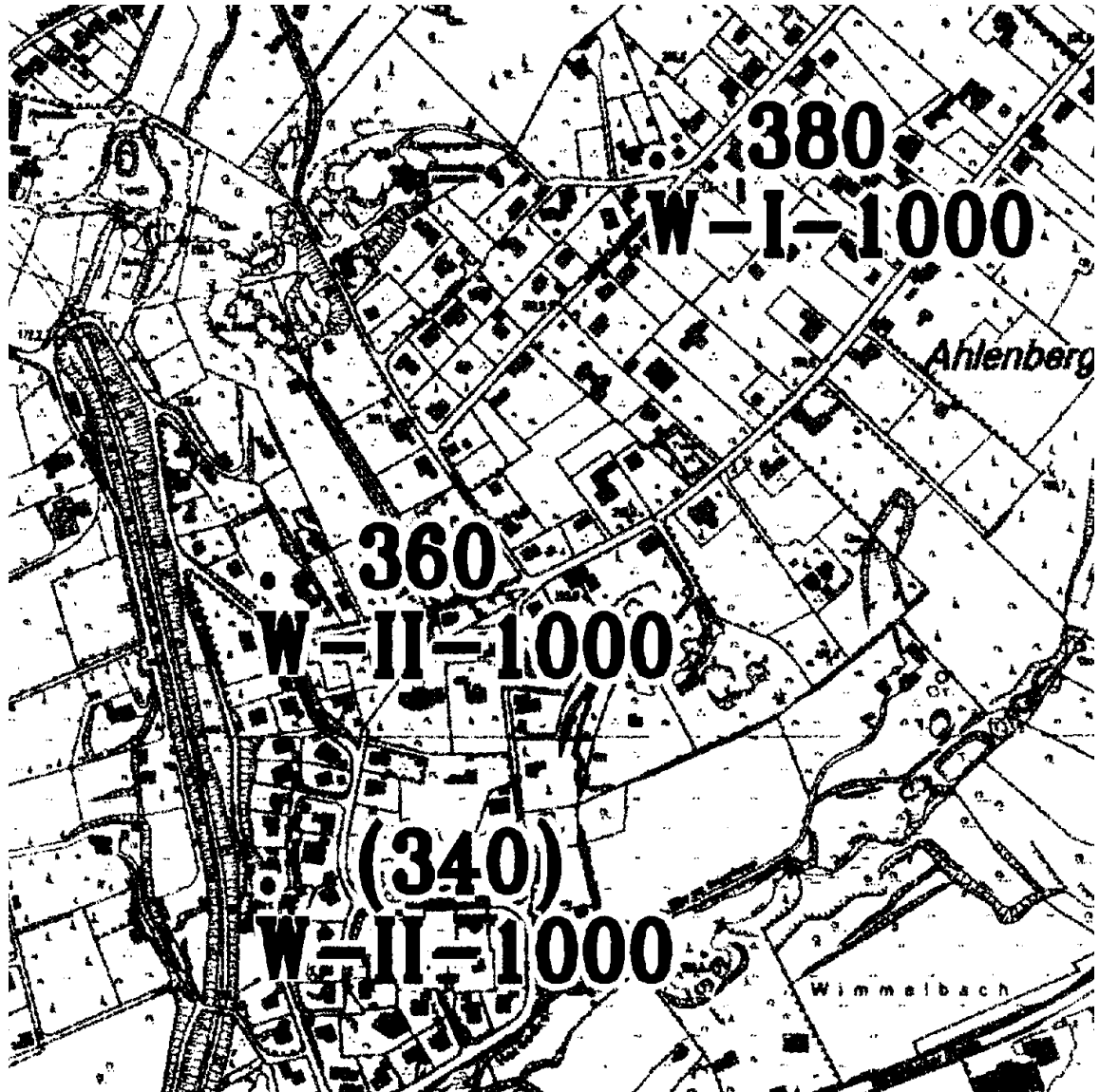
### 8.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuß durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, gegebenenfalls alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art / Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen
- Grundstücksgröße, Grundstückstiefe
- Zahl der Vollgeschosse
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Herdecke (Ruhr) ist als Beispiel dargestellt:



**Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:**

Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup> (baureifes Land)  
Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

(340)  
W-I-1000

Eingeklammerte ( ) Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtige Richtwertgrundstücke.

W - Wohnbaufläche,  
I - Zahl der Vollgeschosse,  
1000 - Größe des Richtwertgrundstückes (m<sup>2</sup>)

Abweichungen eines Grundstückes von den wertbeeinflussenden Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes sind gesondert zu beachten.

## 8.2 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**

### 8.2.1 Wohnbauflächen - individuelle Bauweise

Wohnbauflächen - individuelle Bauweise		Stand 31.12.1997	
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
<b>Breckerfeld</b>	280 DM/m <sup>2</sup>	220 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Ennepetal</b>			
- Ennepetal	310 DM/m <sup>2</sup>	200 DM/m <sup>2</sup>	
- Büttenberg		240 DM/m <sup>2</sup>	
- Rüggeberg	260 DM/m <sup>2</sup>	200 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Gevelsberg</b>			
- Gevelsberg	320 DM/m <sup>2</sup>	240 DM/m <sup>2</sup>	120 DM/m <sup>2</sup>
- Berge		240 DM/m <sup>2</sup>	
- Silschede	310 DM/m <sup>2</sup>	220 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Hattingen</b>			
- Hattingen	420 DM/m <sup>2</sup>	320 DM/m <sup>2</sup>	210 DM/m <sup>2</sup>
- Baak		260 DM/m <sup>2</sup>	
- Blankenstein	330 DM/m <sup>2</sup>	310 DM/m <sup>2</sup>	
- Niederwengern	380 DM/m <sup>2</sup>	340 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Herdecke</b>			
- Herdecke	340 DM/m <sup>2</sup>	290 DM/m <sup>2</sup>	
- Ahlenberg	390 DM/m <sup>2</sup>		
- Ende	310 DM/m <sup>2</sup>	290 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Schwelm</b>			
- Schwelm	350 DM/m <sup>2</sup>	280 DM/m <sup>2</sup>	190 DM/m <sup>2</sup>
<b>Sprockhövel</b>			
- Niedersprockhövel	400 DM/m <sup>2</sup>	300 DM/m <sup>2</sup>	
- Haßlinghausen	310 DM/m <sup>2</sup>	290 DM/m <sup>2</sup>	
- Hiddinghausen		260 DM/m <sup>2</sup>	
- Herzkamp		280 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Wetter</b>			
- Alt Wetter	320 DM/m <sup>2</sup>	300 DM/m <sup>2</sup>	
- Grundschtötel/ Volmarstein	340 DM/m <sup>2</sup>	300 DM/m <sup>2</sup>	
- Wengern	310 DM/m <sup>2</sup>	270 DM/m <sup>2</sup>	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke



## 8.2.2 Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau

<b>Wohnbauflächen - Geschößwohnungsbau</b>		<b>Stand 31.12.1997</b>
<b>Gemeinde - Gemeindeteile</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	
<b>Ennepetal</b> - Ennepetal	180 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Gevelsberg</b> - Gevelsberg - Berge	190 DM/m <sup>2</sup> 200 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Hattingen</b> - Hattingen	270 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Herdecke</b> - Herdecke - Ende	250 DM/m <sup>2</sup> 270 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Schwelm</b> - Schwelm	240 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Wetter</b> - Alt Wetter	250 DM/m <sup>2</sup>	
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke		

## 8.2.3 Gewerbliche Bauflächen

<b>Gewerbliche Bauflächen</b>		<b>Stand 31.12.1997</b>
<b>Gemeinde - Gemeindeteile</b>	<b>mittlere Lage</b>	
<b>Breckerfeld</b>	70 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Ennepetal</b>	80 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Gevelsberg</b>	80 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Hattingen</b>	80 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Herdecke</b>	80 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Schwelm</b>	80 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Sprockhövel</b>	80 DM/m <sup>2</sup>	
<b>Wetter</b>	90 DM/m <sup>2</sup>	
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke		

### 9. Ennepe-Ruhr-Kreis - Vergleich mit benachbarten Kreisen und Städten

In den nachfolgenden Graphiken ist das Preisniveau von 1996 für typische Bau-landpreise, gewerbliche Bauflächen und für Wohnungseigentum dargestellt.

