

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

April 1999

Grundstücksmarktbericht 1998

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

Internetadresse: <http://www.en-kreis.de>
E-Mail an: verwaltung@en-kreis.de

Gebühr: 30 DM

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.
- Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten -**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundstücksmarkt im Überblick	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 1998.....	6
4. Grundstücksmarkt 1998	9
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	10
4.2 Geldumsatz	12
4.3 Flächenumsatz	15
4.4 Preisentwicklung.....	17
5. Unbebaute Grundstücke	19
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	20
5.2 Geschosswohnungsbau.....	28
5.3 Gewerbe	29
5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	31
6. Bebaute Grundstücke	34
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	35
6.2 Mehrfamilienhäuser	38
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	39
7.1 Wohnungseigentum	39
7.2 Teileigentum	41
8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	42
8.1 Bodenpreisindexreihen	42
8.2 Liegenschaftszinssätze.....	45
8.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	46
8.3.1 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46
8.3.2 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften.....	47
8.3.3 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser	47
8.3.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	48
8.3.5 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	49
9. Bodenrichtwerte	50
9.1 Bodenrichtwerte für Bauland	50
9.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte	52
9.2.1 Wohnbauflächen - individueller Wohnungsbau.....	52
9.2.2 Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau	53
9.2.3 Gewerbliche Bauflächen.....	53
10. Ennepe-Ruhr-Kreis - Vergleich mit den angrenzenden Städten und Kreisen.....	54

1. Grundstücksmarkt im Überblick

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 1998 wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.724 (1997: 2.267) Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 757,6 Millionen DM und einem Flächenumsatz von 216,42 ha abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle nahm damit gegenüber 1997 um ca. 20 % zu.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues sind Umsatzanstiege zu verzeichnen; gegenüber 1997 stieg die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke um ca. 78 % auf 189 Kauffälle.

Die Preise dieser Grundstücke sind durchschnittlich um ca. 4 % gefallen.

Die durchschnittlich höchsten Bodenpreise wurden in Sprockhövel und Hattingen mit ca. 450 – 500 DM/m² erzielt (Grundstücksgrößen von ca. 600 – 800 m²).

Bebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) sind 1998 leicht steigend. Der durchschnittliche Objektpreis für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus incl. Garage betrug ca. 565.000 DM (Preisspanne: ca. 390.000 - 750.000 DM). Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 115 – 215 m² (mittlere Wohnfläche 160 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 400 – 1.250 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 900 m²) lagen.

Wohnungs- und Teileigentum

Die Zahl der Verkäufe ist 1998 um 23 % auf 999 Objekte gestiegen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen beträgt ca. 3.760 DM/m²-Wohnfläche und liegt in einer Preisspanne von 3.510 - 4.300 DM/m²-Wohnfläche. Der durchschnittliche Objektpreis (Neubau) beträgt ca. 305.000 DM mit einer Wohnfläche von ca. 80 m².

Immobilien - Barometer		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		Ennepe-Ruhr-Kreis
stagnierend →; leicht steigend ↗; steigend ↑; leicht fallend ↘; fallend ↓		
	<u>Preise</u>	<u>Umsatz (Anzahl)</u>
Baugrundstücke		
- individueller Wohnungsbau	↘	↑
- Geschosswohnungsbau	↗	↑
- Gewerbe	↑	↑
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)	↗	↗
(Geldumsatz: ↑, Flächenumsatz: ↑)		
Wohnungs und Teileigentum (Geldumsatz: ↑)		
- durchschnittl. Objektpreis Wohnungseigentum	→	↑
- Wohnfläche - DM/m ² (Neubauten)	→	→

Abbildung 1

Zahlen, Daten, Fakten

Unbebaute Grundstücke			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
♦ Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	342 DM/m ²	(295 - 400 DM/m ²)	leicht fallend
♦ Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	332 DM/m ²	(250 - 410 DM/m ²)	leicht steigend
♦ Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	90 DM/m ²	(80 - 100 DM/m ²)	steigend
Landwirtschaftl. Flächen	3,55 DM/m ²	(2,40 - 5,30 DM/m ²)	stagnierend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	1,95 DM/m ²	(1,20 - 2,70 DM/m ²)	fallend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	15,90 DM/m ²	(10,00 - 25,00 DM/m ²)	steigend

Bebaute Grundstücke			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- und Zweifamilienhäuser			
♦ freist. Ein- und Zweifamilienh.	565.000 DM	(390 - 750 Tsd.DM)	stagnierend
♦ Doppelhaushälften	490.000 DM	(400 - 560 Tsd.DM)	
♦ Doppelhaushälften (Neubauten)	495.000 DM	(435 - 545 Tsd.DM)	
♦ Reihenhäuser	410.000 DM	(350 - 480 Tsd.DM)	
♦ Reihenhäuser (Neubauten)	450.000 DM	(435 - 515 Tsd.DM)	
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	585.000 DM	(370 - 790 Tsd.DM)	fallend

Wohnungs- und Teileigentum			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum (insgesamt)	260.000 DM	(165 - 340 Tsd.DM)	stagnierend
♦ Weiterveräußerung/Umwandlung	2.930 DM/m ²	(2.480 - 3.440 DM/m ²)	steigend
♦ Neubauwohnungen	3.760 DM/m ²	(3.510 - 4.030 DM/m ²)	stagnierend
durchschnittlicher Kaufpreis	305.000 DM	(255 - 350 Tsd.DM)	stagnierend

Abbildung 2

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der „**Grundstücksmarktbericht**“ wird in dieser Form seit 9 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis herausgegeben. Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt für den Ennepe-Ruhr-Kreis, mit Ausnahme der Stadt Witten. In der Stadt Witten als "Große kreisangehörige Gemeinde" ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren; Prognosen über das Marktgeschehen sollen nicht erstellt werden.

Die vorliegende Publikation soll mit den ermittelten und veröffentlichten Daten zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen.

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.

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.

Strukturdaten				Ennepe-Ruhr-Kreis			
Einwohner / Flächennutzung							
Gebiets- körperschaft	Fläche am 30.06.1998 km ²	Einwohner [*]		Wohn- flächen km ²	Gemischte Nutzung km ²	Gewerbe/ Industrie km ²	Land-/ Forstw. km ²
		Anzahl	je km ²				
Breckerfeld	58,68	8.747	149	1,2	0,1	0,2	52,8
Ennepetal	57,42	34.000	592	4,3	0,3	1,4	45,4
Gevelsberg	26,28	33.878	1.289	3,6	0,3	1,1	16,0
Hattingen	71,40	58.504	819	6,1	0,4	2,0	51,5
Herdecke	22,40	26.105	1.165	3,5	0,2	0,4	13,9
Schwelm	20,50	30.665	1.496	3,0	0,3	1,0	12,0
Sprockhövel	47,78	25.882	542	4,2	0,4	0,8	35,3
Wetter (Ruhr)	31,46	29.635	942	3,3	0,2	1,2	20,8
(Witten)	72,37	103.548	1.431	10,4	1,0	2,9	40,1)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,28	350.964	860	39,6	3,2	11,0	287,8

Abbildung 3

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 1998

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

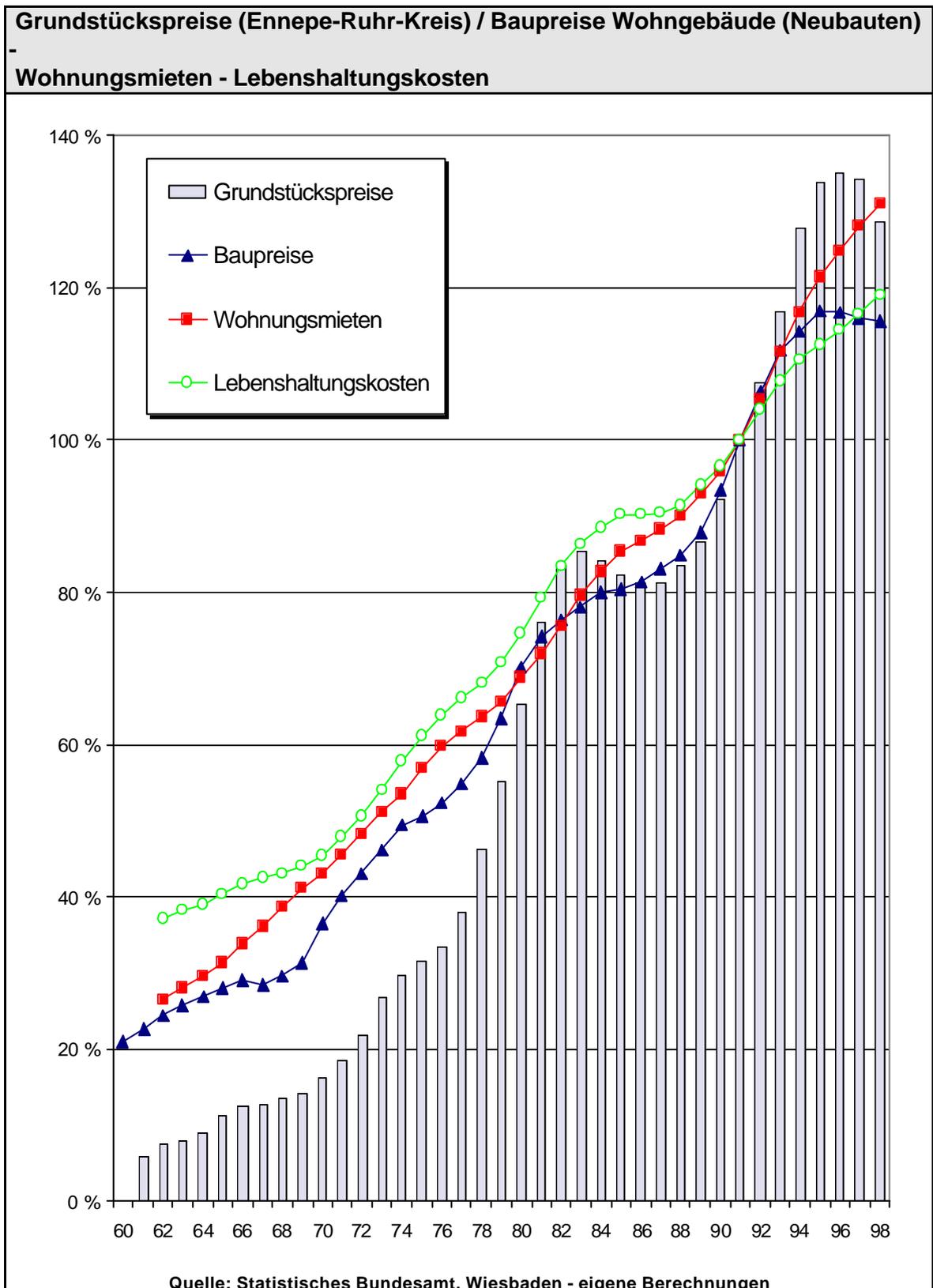


Abbildung 4

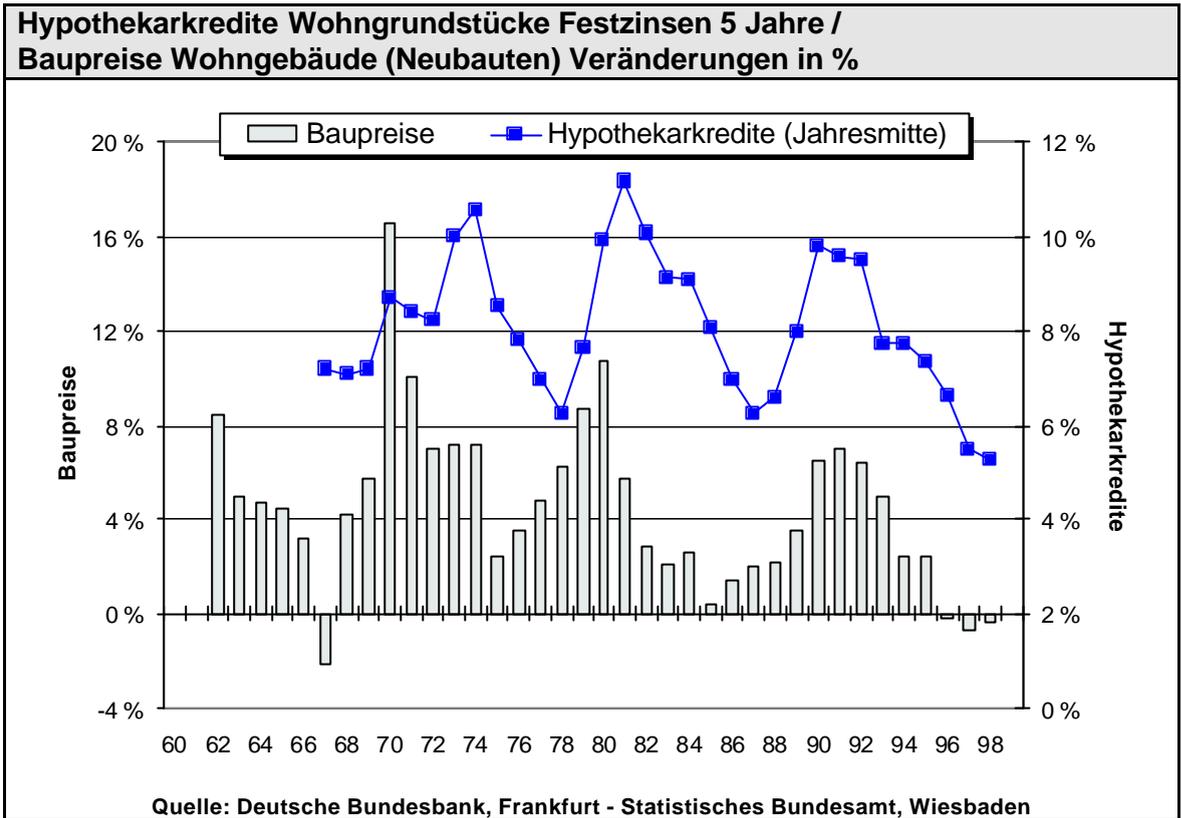


Abbildung 5

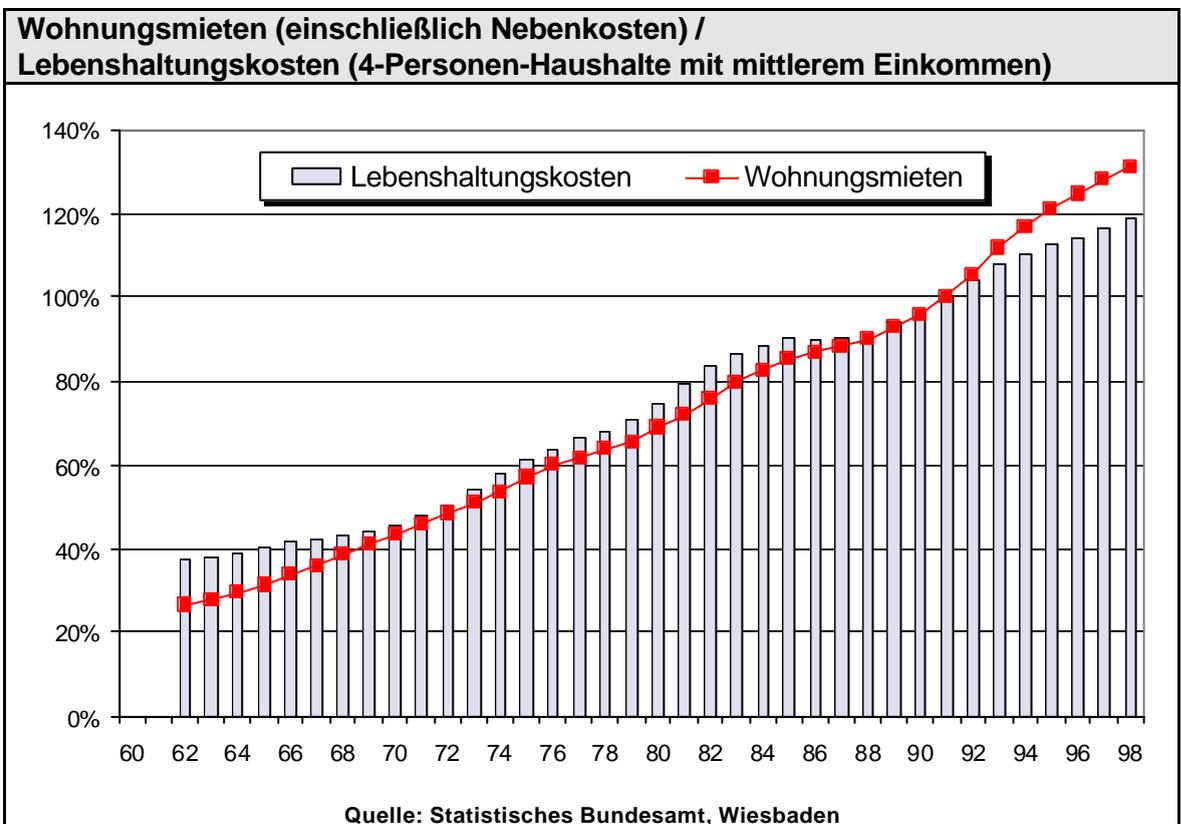


Abbildung 6

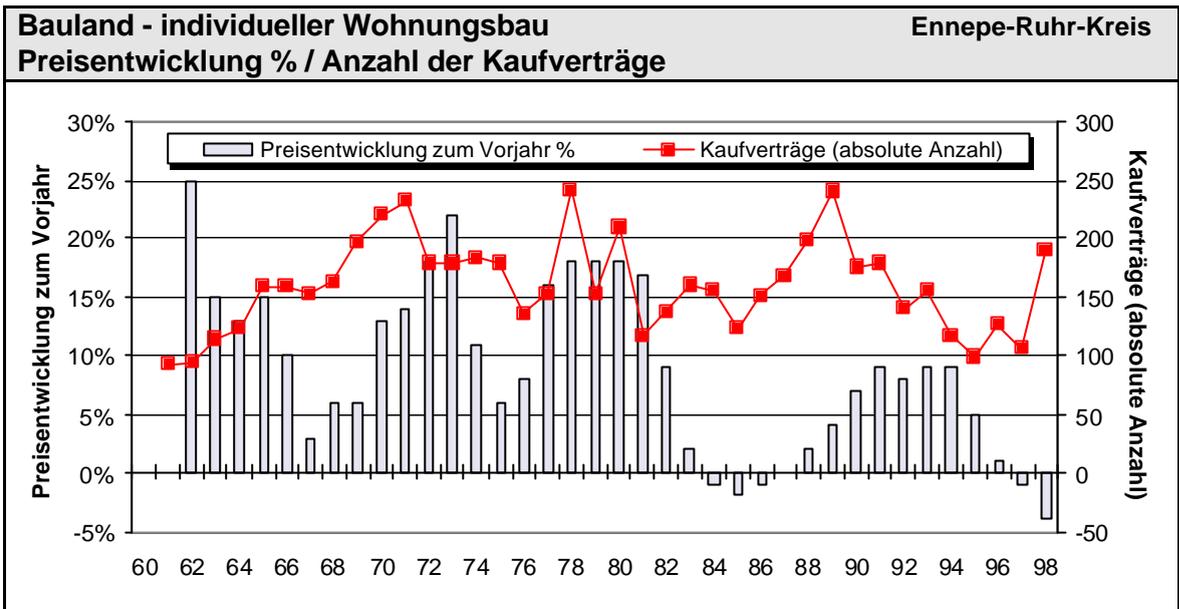


Abbildung 7

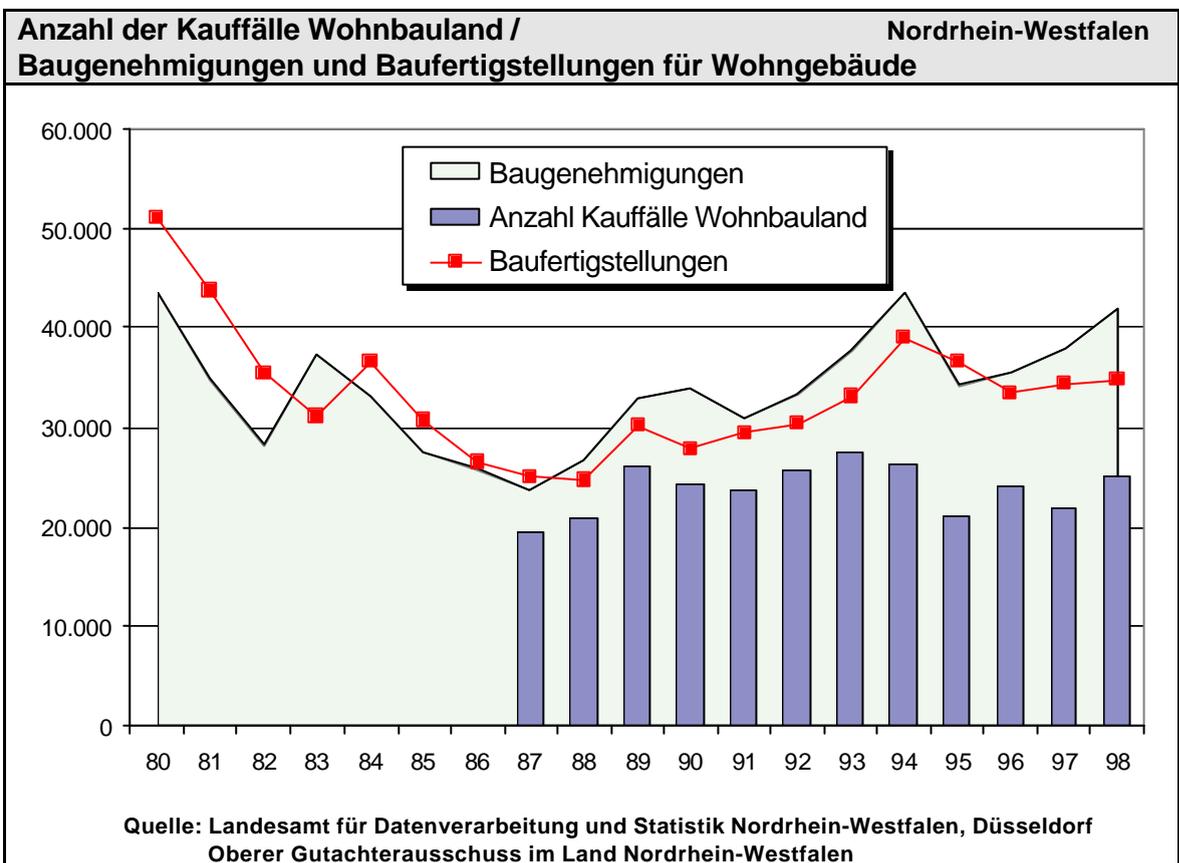


Abbildung 8

4. Grundstücksmarkt 1998

- Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze, Preisentwicklung -

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 1998 mit

2.724 Kauffällen

einen Geldumsatz von

757,6 Mio.DM

und einen Flächenumsatz von

216 ha

erreicht.

- ⇒ **Im Ennepe-Ruhr-Kreis sind die Anzahl der Kauffälle, das Geldumsatzvolumen und der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im Vergleich zu 1997 gestiegen.**
- ⇒ **Die Entwicklung der Grundstückspreise in den einzelnen Teilmärkten kann in der Tendenz gegenüber dem Vorjahr als stagnierend bezeichnet werden.**

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Ennepe-Ruhr-Kreis der im Berichtsjahr 1998 eingereichten Kaufverträge.

Bei den allgemeinen Aussagen wird nach folgenden Teilmärkten unterschieden:

- **unbebaute Grundstücke**
(individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe, Bauerwartungs- und Rohbauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sonstige Flächen)
- **bebaute Grundstücke**
(Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke)
- **Wohnungs- und Teileigentum**

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst sind, wurden registriert, aber nicht ausgewertet.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1998 insgesamt

2.724 Kauffälle (1997: 2.267)

zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um ca. 20 % gestiegen.

Der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum stellt mit 47 % (1997: 44 %) aller Kauffälle das größte Marktsegment dar. Die bebauten Grundstücke weisen 35 % Marktanteil (1997: 38 %) auf, 18 % (1997: 18 %) der Kauffälle beziehen sich auf unbebaute Grundstücke. Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen waren 593 Kaufverträge (1997 = 422) behaftet. Diese Kaufverträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle (Abbildung 10), aber nicht in den übrigen Umsatzangaben enthalten.

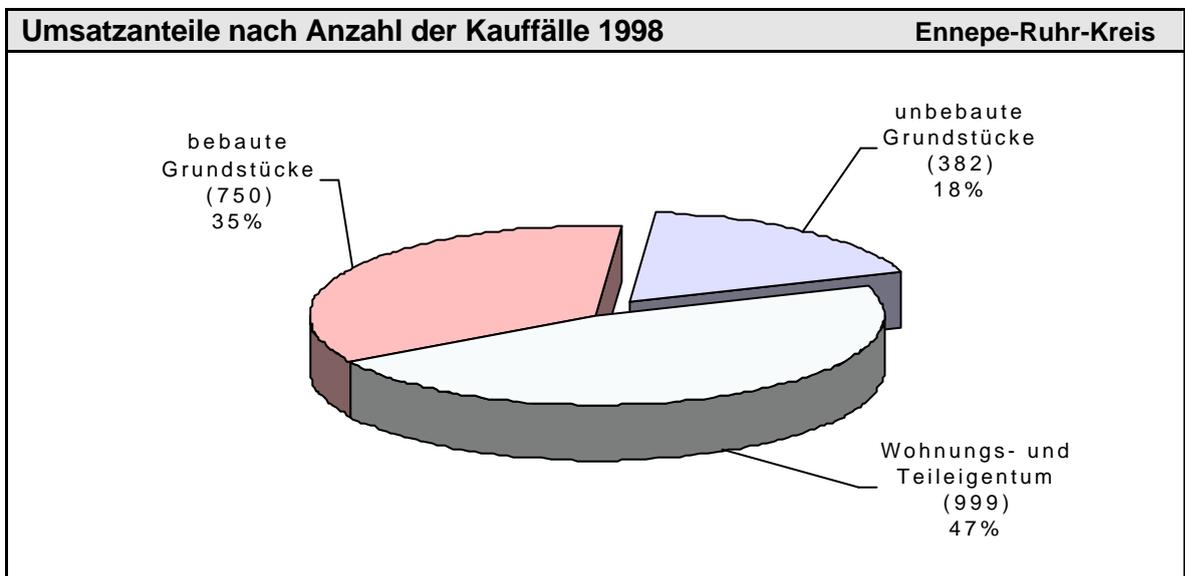


Abbildung 9

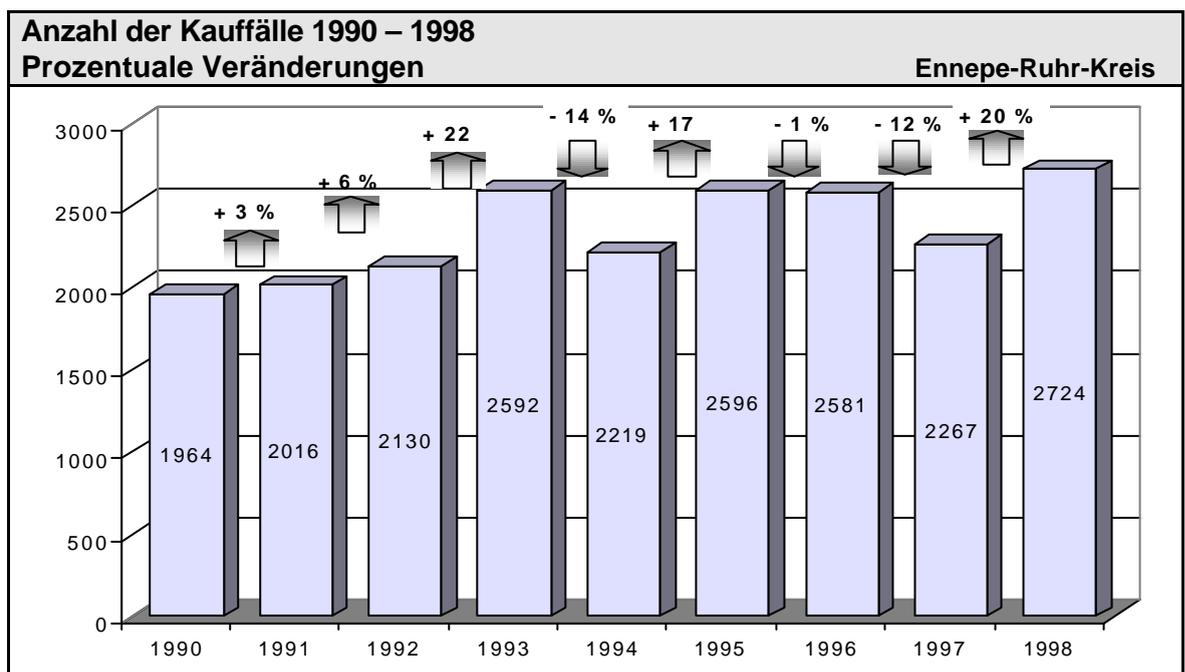


Abbildung 10

Der langfristige Vergleich der prozentualen Marktanteile (Abbildung 11) zeigt, dass Wohnungs- und Teileigentum von 1990 bis 1995 (1993 überdurchschnittlich) kontinuierlich gestiegen und seit 1996 rückläufig ist. 1998 sind die prozentualen Marktanteile wieder leicht steigend. Die relative Anzahl der Kauffälle der bebauten Grundstücke ist von 1990 - 1996 nahezu gleich geblieben und 1997 erheblich angestiegen. 1998 sind leichte Umsatzrückgänge zu verzeichnen. Die relative Anzahl der unbebauten Grundstücke ist von 1993 bis 1998 nahezu konstant geblieben.

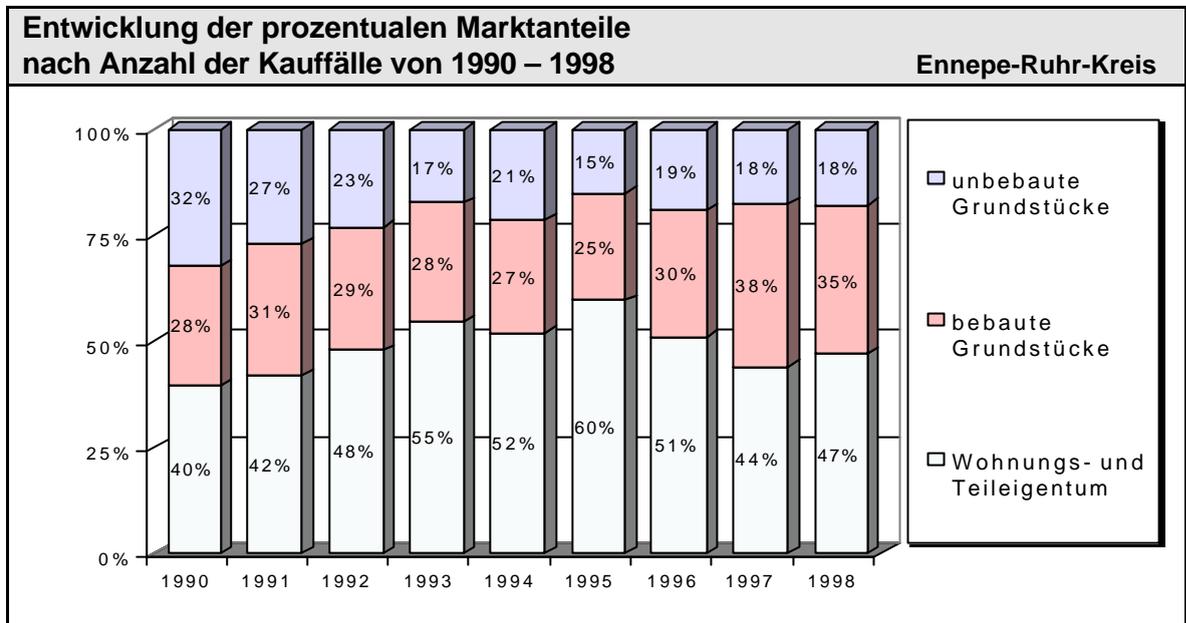


Abbildung 11

Die Entwicklung der absoluten Anteile (Abbildung 12) zeigt, dass Wohnungs- und Teileigentum von 1990 – 1995 gestiegen ist (1994 stark rückläufig). Der Marktanteil von 1997 war deutlich vermindert, stieg aber 1998 wieder an. Die absoluten Anteile der bebauten Grundstücke sind von 1990 – 1998 fast stetig gestiegen, während der Anteil der unbebauten Grundstücke im Großen und Ganzen unverändert blieb.

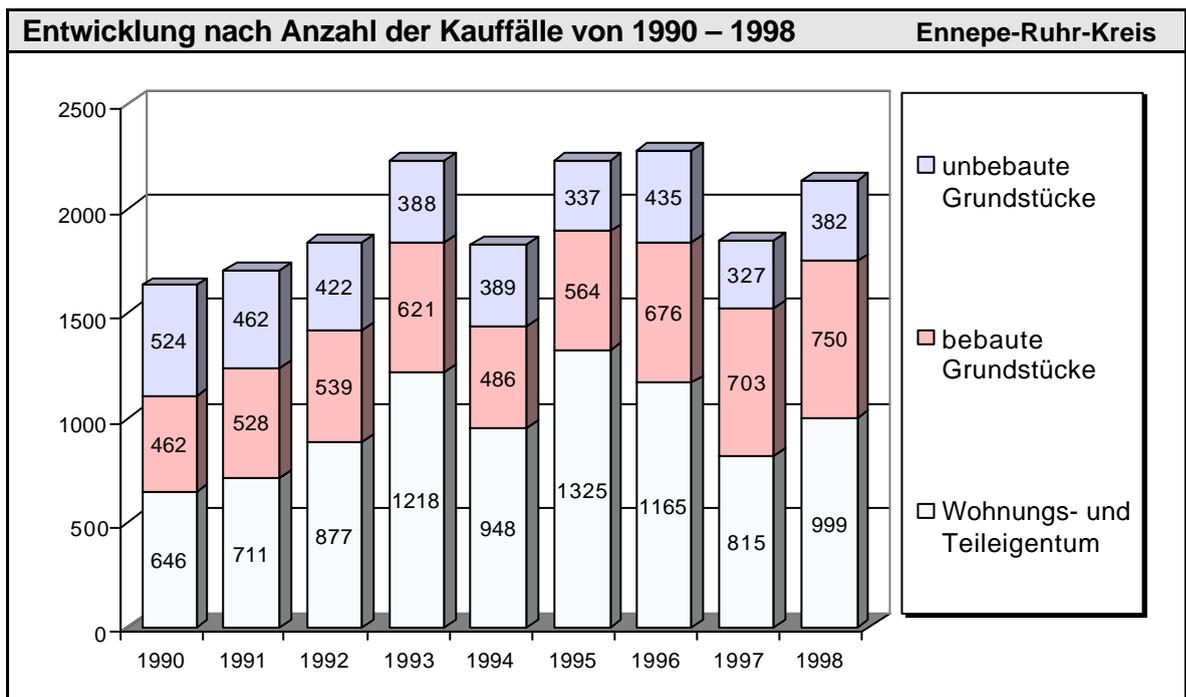


Abbildung 12

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis

757,6 Millionen DM (1997: 609,0 Mio.DM)

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von ca. 24 %.

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken und betrug 55 % (1997 61%), er ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum war 35 % (1997: 30 %) und ist leicht gestiegen. Nur 10 % des Geldumsatzes beziehen sich auf unbebaute Grundstücke (1997: 9 %).

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die untenstehende Abbildung.

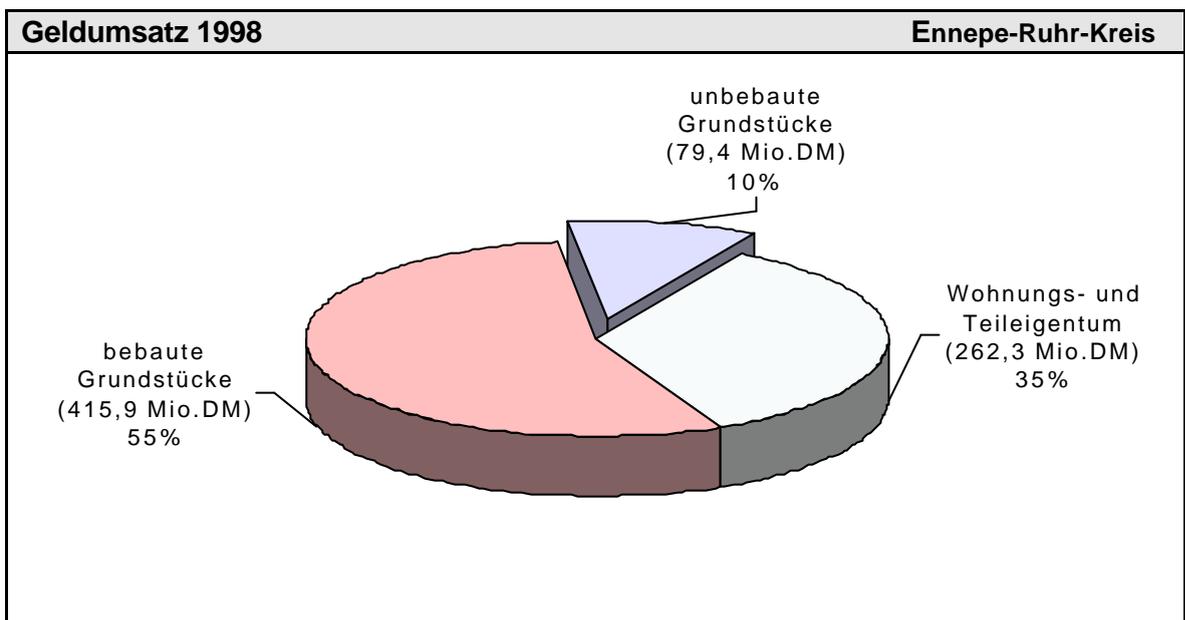


Abbildung 13

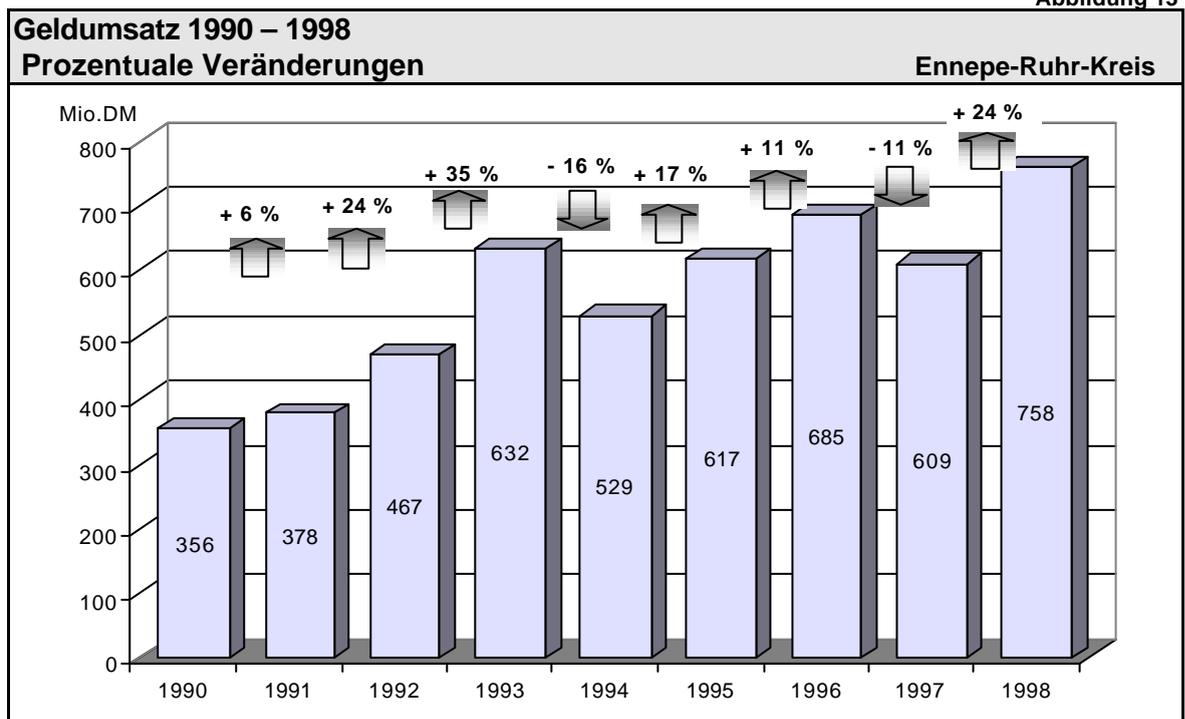


Abbildung 14

Die Entwicklungen der prozentualen Geldanteile und der absolute Geldumsatz von 1990 bis 1998 sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Der langfristige Vergleich der relativen Geldumsatzentwicklung für die Teilmärkte - bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum und unbebaute Grundstücke - zeigt, dass Wohnungs- und Teileigentum von 1990 - 1995 kontinuierlich angestiegen ist. Der relative Geldumsatz bei bebauten Grundstücken ist von 1990 - 1998 in der Tendenz stagnierend (Ausnahme 1997). Der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken von 1990 - 1998 kann insgesamt noch als stagnierend bezeichnet werden.

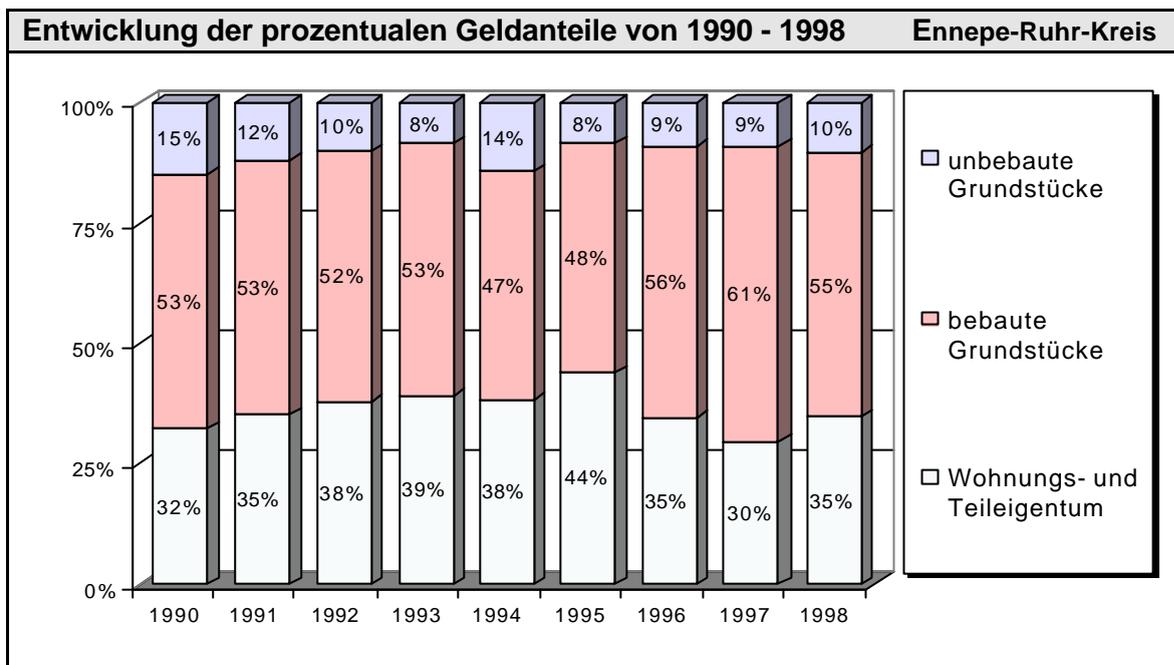


Abbildung 15

Der absolute Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum ist von 1990 – 1998 fast ständig gestiegen (1994 und 1997 rückläufig). Absolut gesehen wurde 1998 der höchste Geldumsatz erreicht.

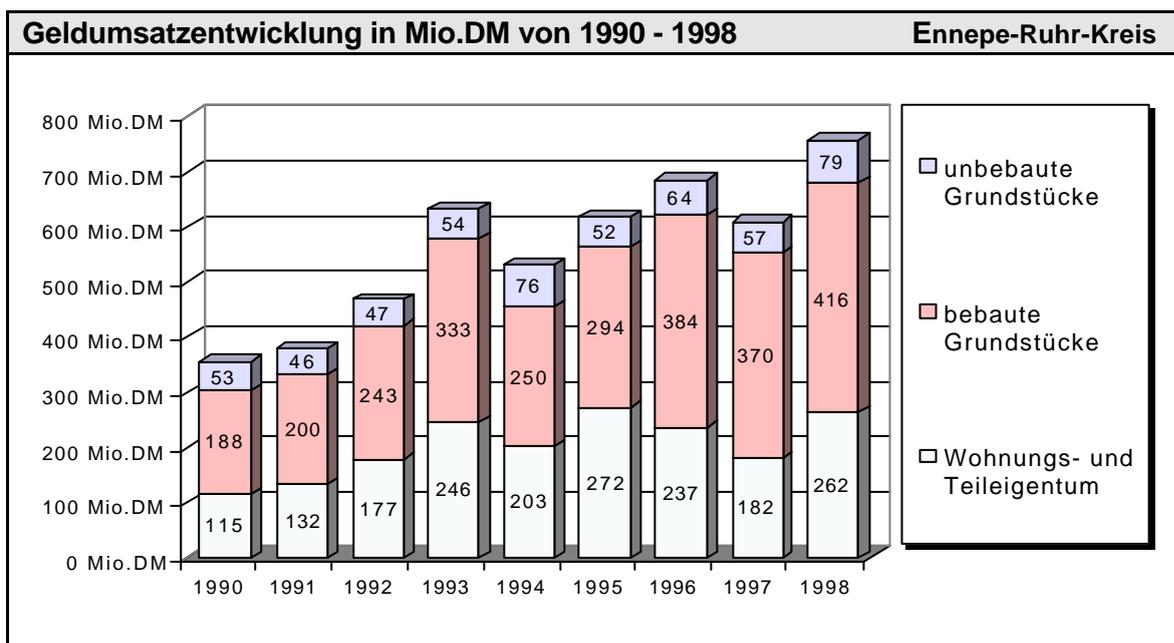


Abbildung 16

Weiterhin werden die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte) verglichen. Der langfristige Vergleich der relativen Geldumsatzentwicklung zeigt, dass der Geldumsatz dieser Teilmärkte in der Tendenz konstant geblieben ist. Die relativen Anteile von Wohnungs- und Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern sind bis auf die Ausnahme im Jahre 1997 gleich geblieben.

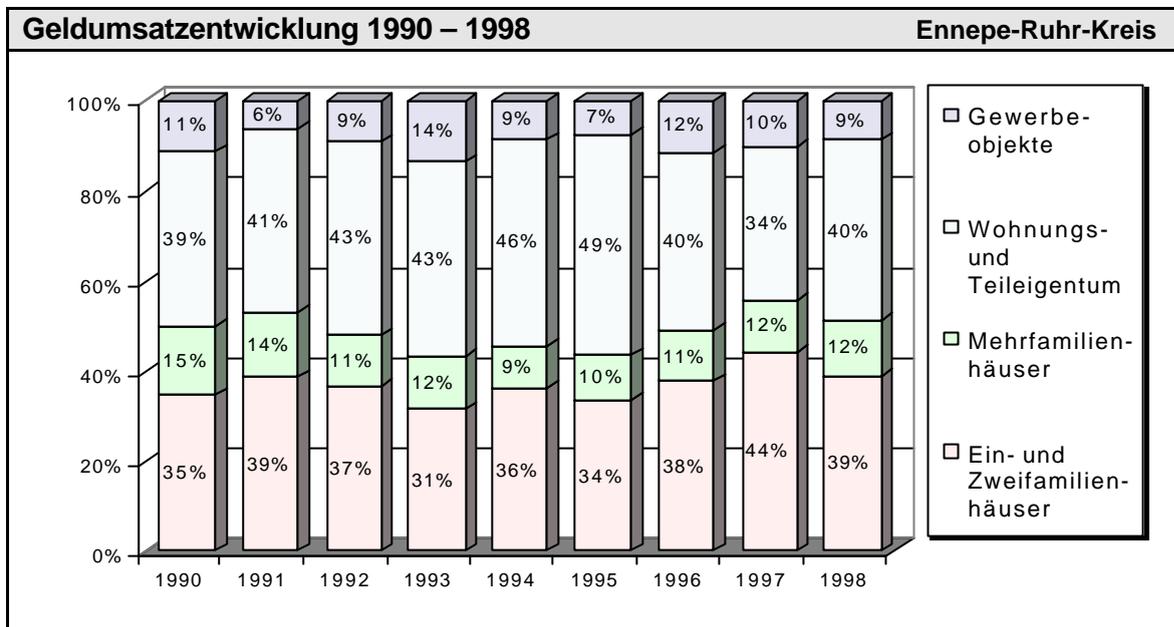


Abbildung 17

Der absolute Geldumsatz der wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte (Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser) ist insgesamt von 1990 - 1998 stetig gestiegen (Ausnahmen 1994 und 1997). Der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 1997 höher als der von Wohnungs- und Teileigentum. Der Geldumsatz wird von den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungs- und Teileigentum bestimmt.

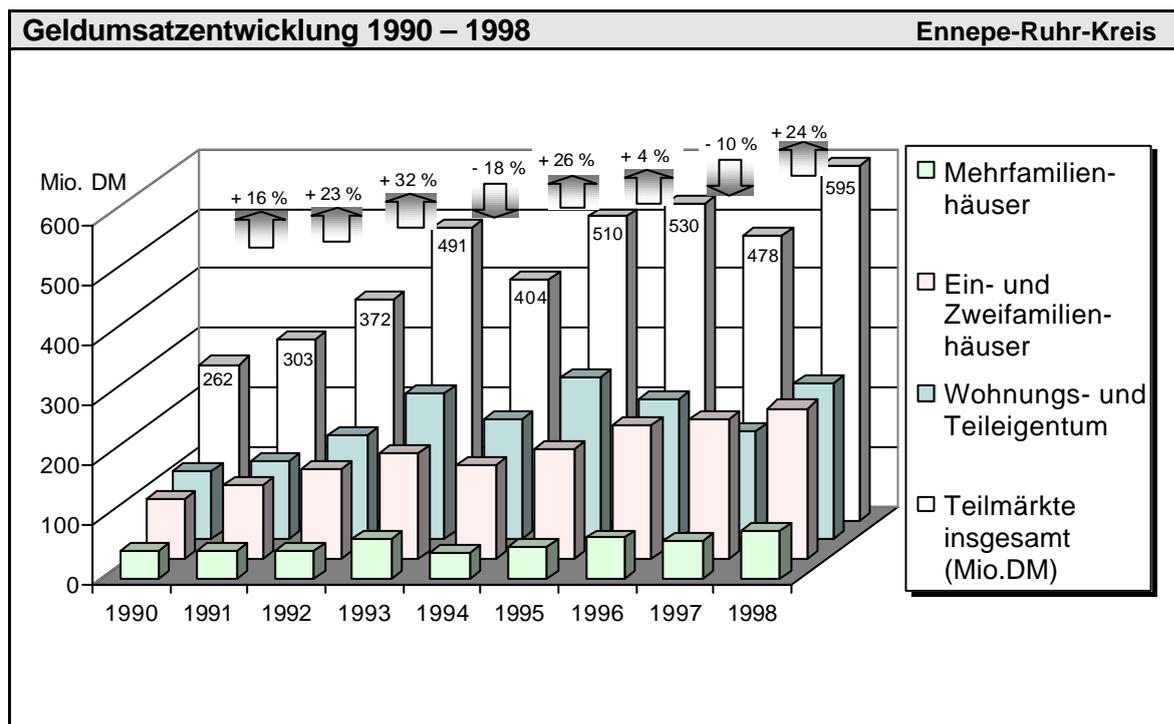


Abbildung 18

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis insgesamt

216 ha Grundstücksfläche (1997: 206 ha)

umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von ca. 5 %.

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den unbebauten Grundstücken und betrug 57 % (1997: 56 %). Der Marktanteil der bebauten Grundstücken war dementsprechend 43 % (1997: 44 %).

Die Verteilung auf die Teilmärkte bebauter und unbebauter Grundstücke zeigt die untenstehende Abbildung. Der Flächenumsatz der anteiligen Grundstücksflächen beim Wohnungs- und Teileigentum wird hierbei nicht berücksichtigt.

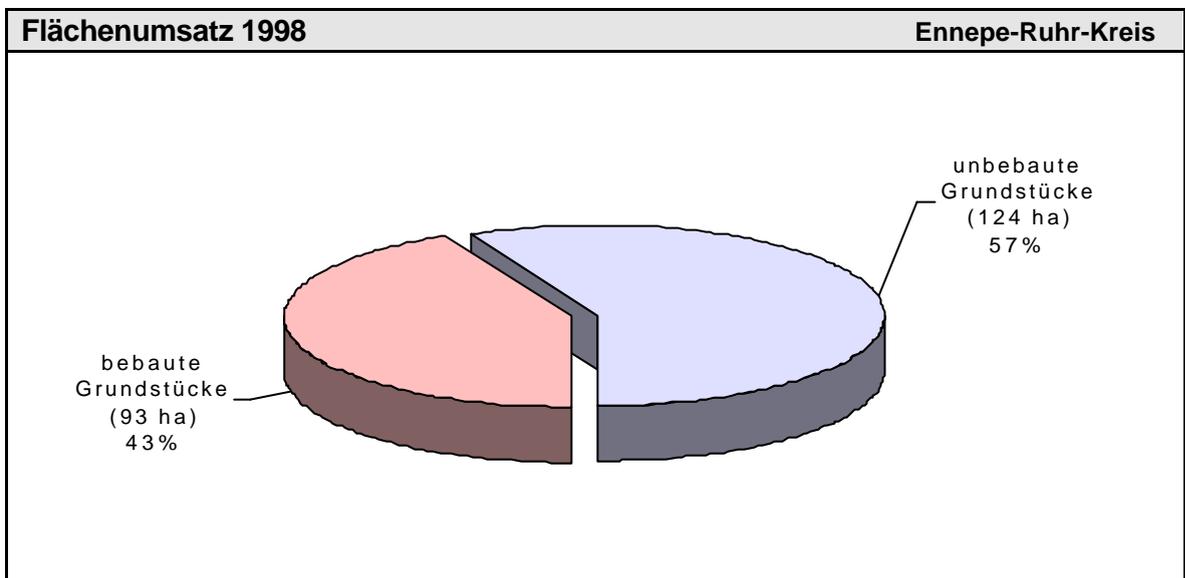


Abbildung 19

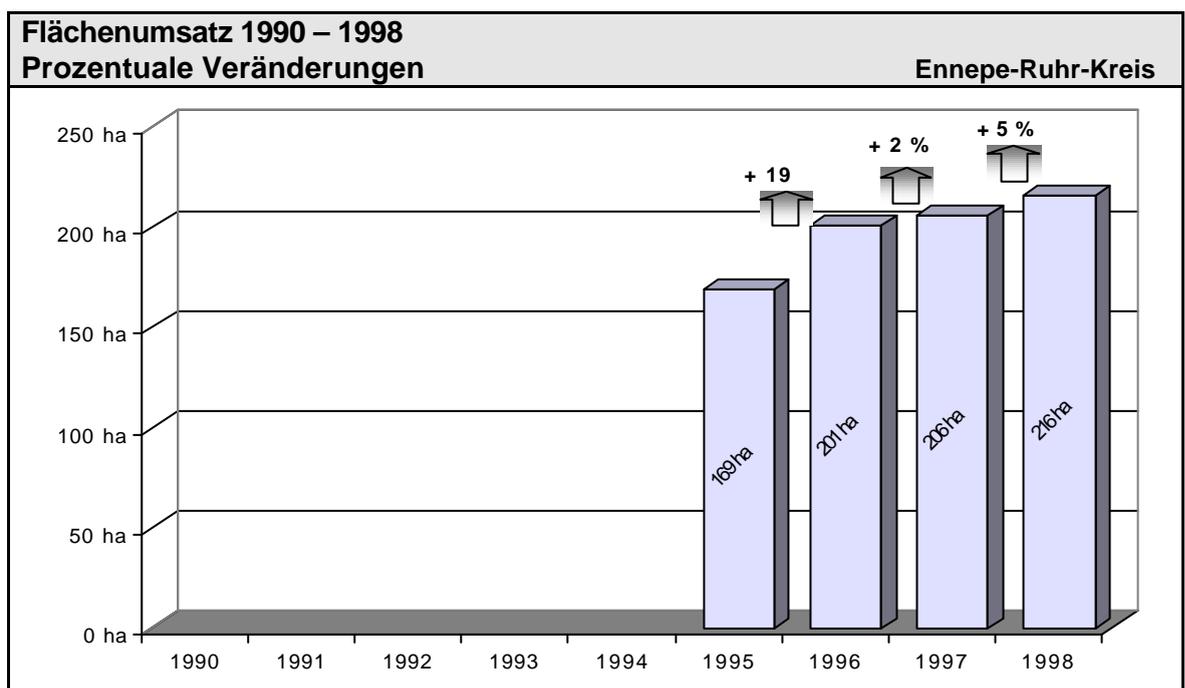


Abbildung 20

Die Entwicklungen der prozentualen Marktanteile und der absoluten Anzahl von 1995 bis 1998 sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Der langfristige Vergleich der relativen Flächenumsatzentwicklung für die Teilmärkte - bebaute und unbebaute Grundstücke - zeigt, dass die Entwicklung beider Teilmärkte seit 1995 nahezu gleich geblieben ist.

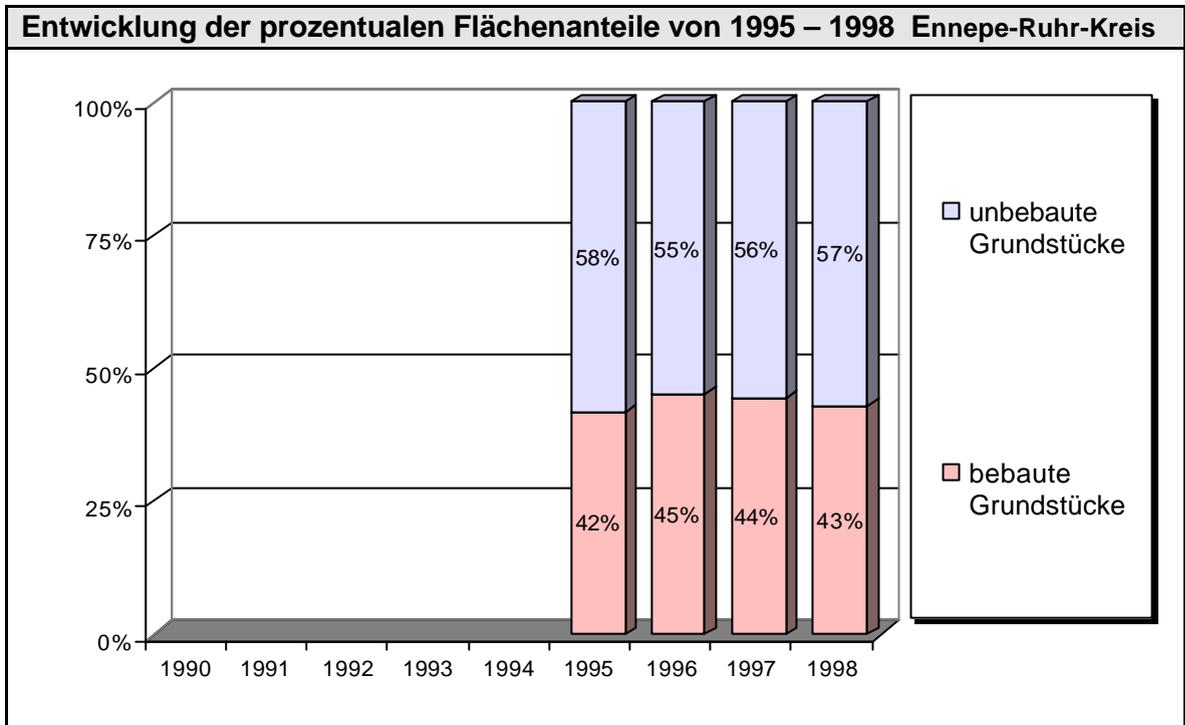


Abbildung 21

Die absolute Flächenumsatzentwicklung zeigt, dass von 1995 – 1998 insgesamt ein größerer Flächenbedarf festzustellen ist.

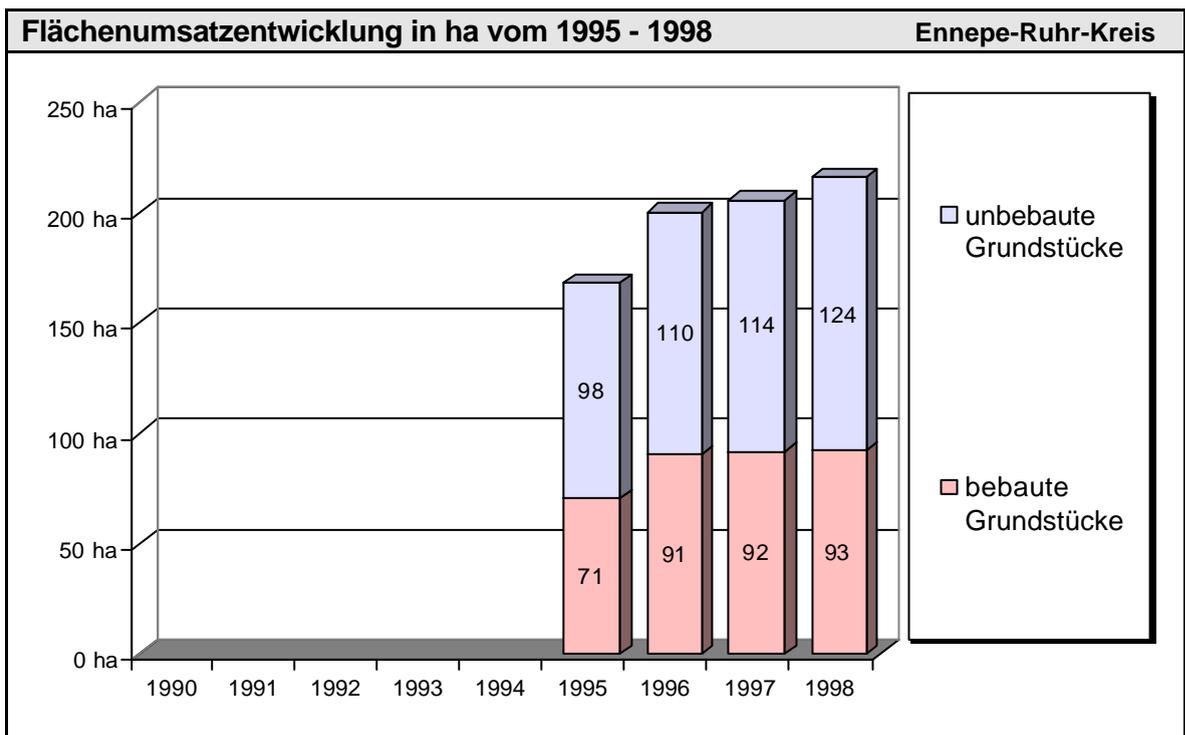


Abbildung 22

4.4 Preisentwicklung

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

- Baugrundstücke - individueller Wohnungsbau (DM/m²)
- Wohnungseigentum, Neubauten (DM/m²-Wohnfläche)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (absoluter Kaufpreis, DM)

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass die Preise für die o.a. Teilmärkte bis 1995 allgemein angestiegen sind und seit 1996 stagnieren.

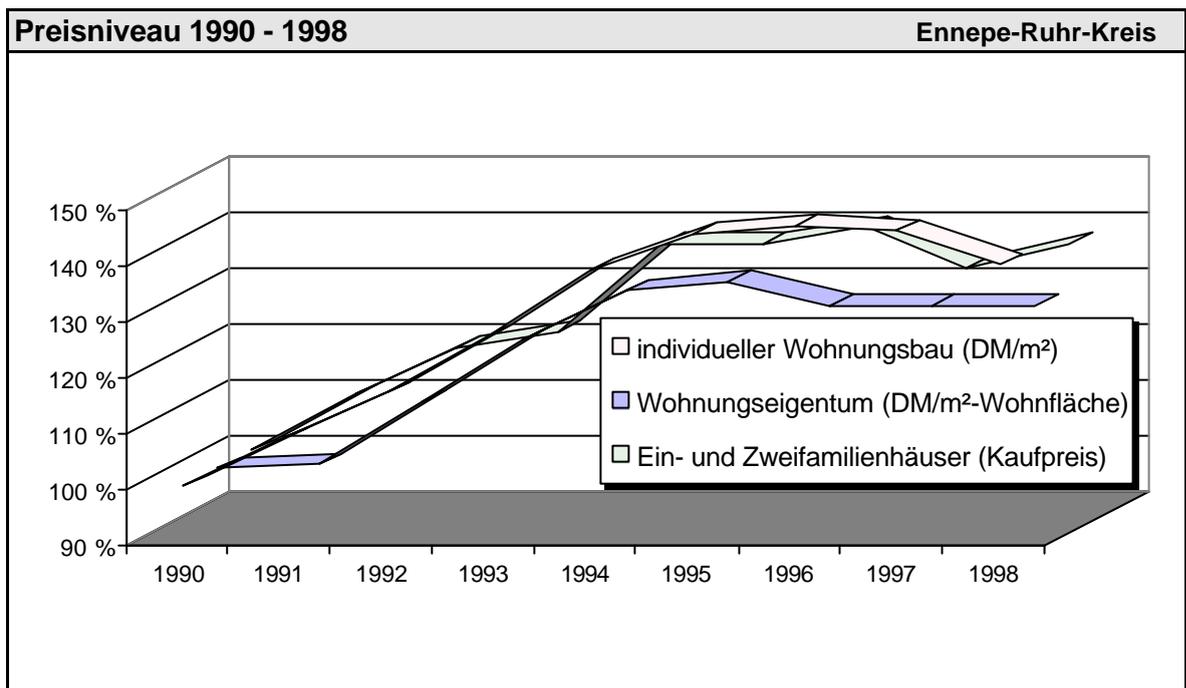


Abbildung 23

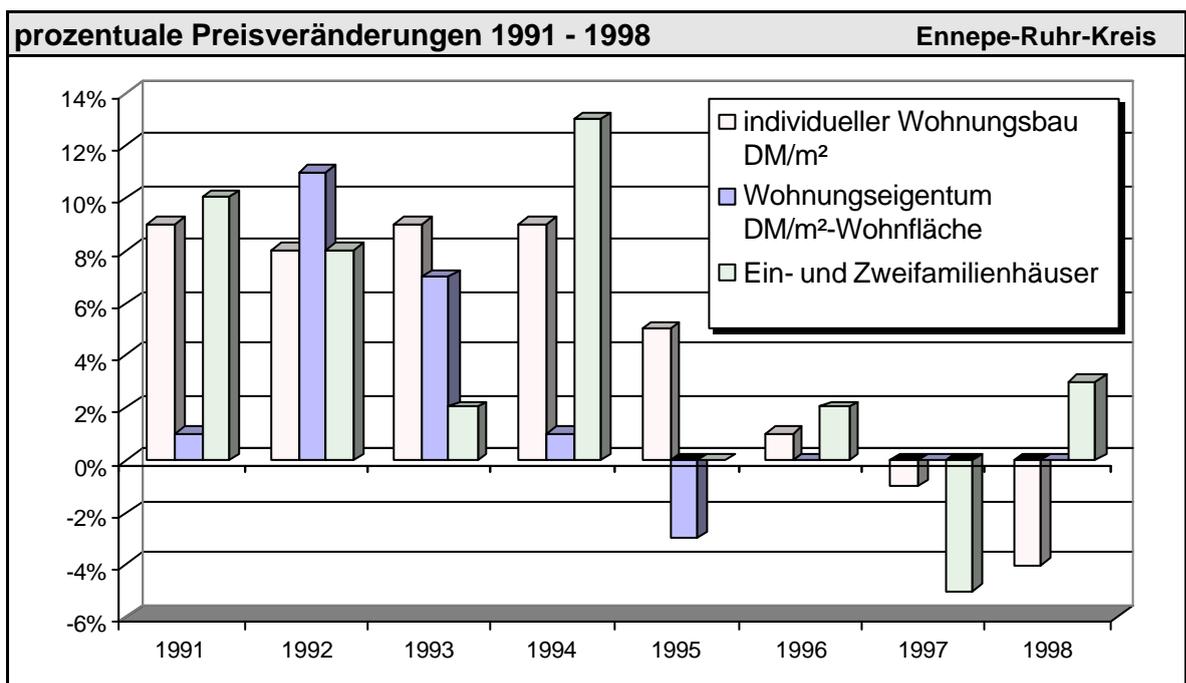


Abbildung 24

Zusammenfassung:**- Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz, Flächenumsatz -**

Kaufverträge 1998 (Teilmärkte)		Ennepe-Ruhr-Kreis	
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio.DM]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
- Bauland (individueller Wohnungsbau) -----	189	44,0	13,41
- Bauland (Geschosswohnungsbau) -----	17	6,8	2,22
- Bauland (Gewerbe) -----	32	8,0	9,05
- Rohbauland -----	7	8,1	3,22
- Bauerwartungsland -----	5	1,8	1,44
- Land- u. forstw. Flächen -----	51	3,6	90,46
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke -----	15	0,6	1,16
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen) -----	<u>66</u>	<u>6,5</u>	<u>2,91</u>
	382	79,4	123,87
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
- Ein- u. Zweifamilienhäuser -----	521	253,3	44,54
- Mehrfamilienhäuser -----	109	79,2	14,47
- Gewerbeobjekte -----	41	57,3	25,18
- Erbbaurechte -----	57	15,9	1,59
- Sonstige Gebäude -----	<u>22</u>	<u>10,2</u>	<u>6,77</u>
	750	415,9	92,55
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
- Wohnungseigentum -----	926	251,3	--
- Teileigentum -----	<u>73</u>	<u>11,0</u>	--
	999	262,3	
<u>ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse</u>			
- nicht ausgewertet	593	--	--
	<u>2.724</u>	<u>757,6</u>	<u>216,42</u>

Abbildung 25

5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - wird in folgende Kategorien gegliedert:

- ⇒ Individueller Wohnungsbau
- ⇒ Geschosswohnungsbau
- ⇒ Gewerbe
- ⇒ Bauerwartungs- und Rohbauland
- ⇒ Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- ⇒ Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke
- ⇒ sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke hat im Jahr 1998 mit

382 Kauffällen (1997: 327)

einen Geldumsatz von

79,4 Mio.DM (1997: 57,0 Mio.DM)

und einen Flächenumsatz von

123,9 ha (1997: 114,3 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 17 %, der Geldumsatz um 39 % und der Flächenumsatz um 8 % zu.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 50 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 55 %. Bei dem Flächenumsatz überwiegen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 73 % Marktanteil.

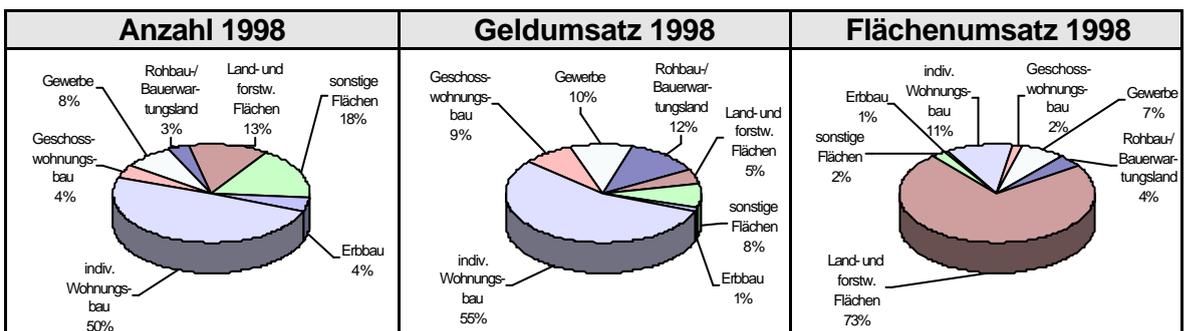


Abbildung 26

5.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Die Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise sind einbezogen.

Preisniveau - Umsätze - Preisentwicklung

Zur Auswertung konnten 189 Kaufverträge (1997: 106) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 342 DM/m² (1997: 364 DM/m²), der gegenüber 1997 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert; siehe hierzu auch Ziffer 8.1) mit - 4 % leicht fallend ist.

Der Geldumsatz betrug 43,98 Mio.DM (1997: 26,49 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 66 % gestiegen.

Der Flächenumsatz betrug 13,41 ha (1997: 7,44 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 80 % gestiegen.

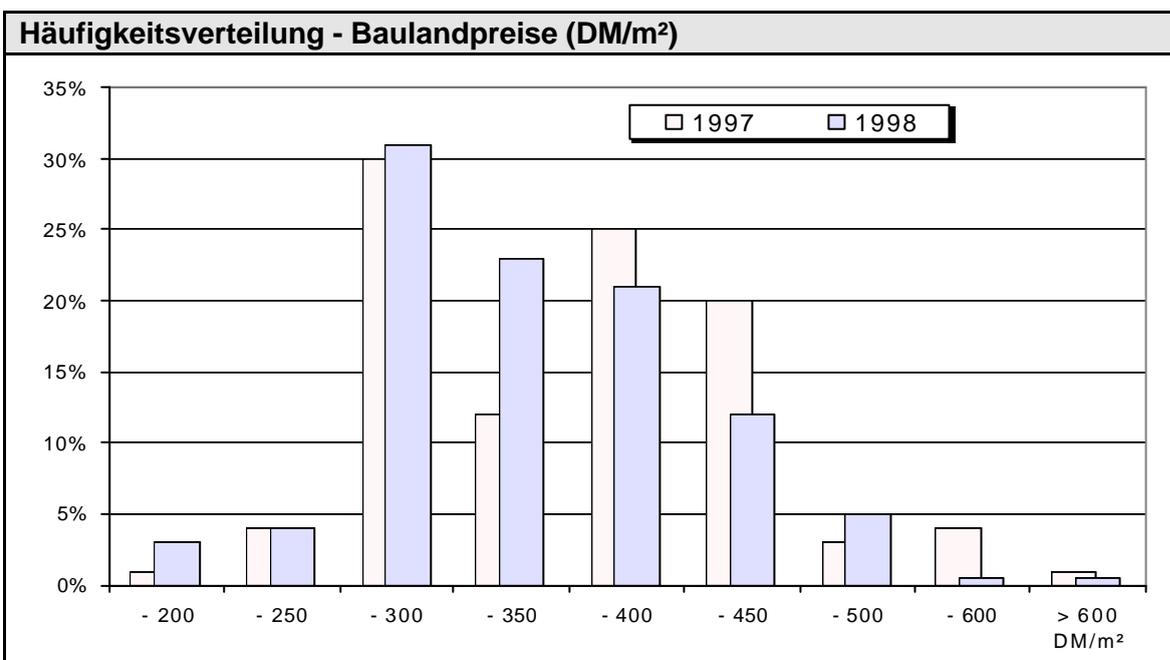
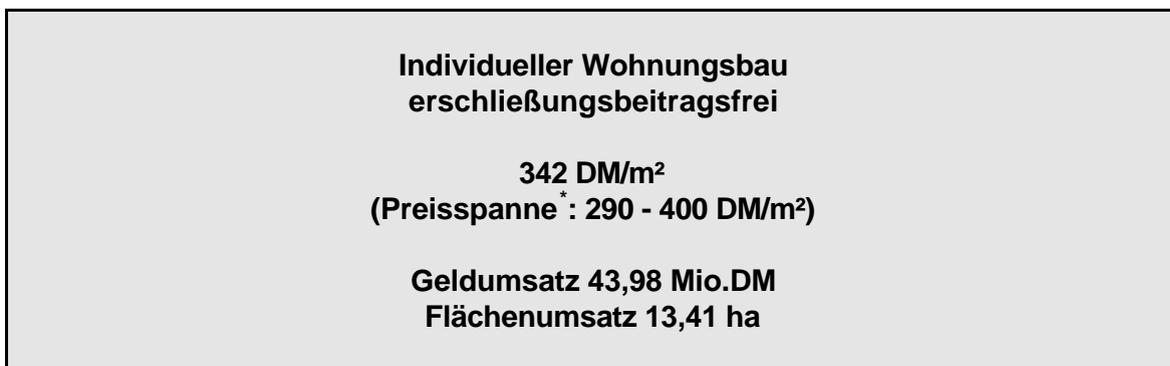


Abbildung 27

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Im folgenden Histogramm – Häufigkeitsverteilung - sind die Kauffälle nach ihrer absoluten Höhe (Gesamtkaufpreis) dargestellt. Bei den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues ergibt sich, dass der Kaufpreisschwerpunkt (ca. 45 %) bei 100.000 - 150.000 DM liegt.

Die Kaufpreise zwischen 100.000 - 150.000 DM werden von Grundstücken mit einer Größe von 300 bis 450 m² geprägt; die Gesamtkaufpreise zwischen 175.000 bis 300.000 DM beziehen sich vorwiegend auf Grundstücksgrößen zwischen 500 bis 800 m².

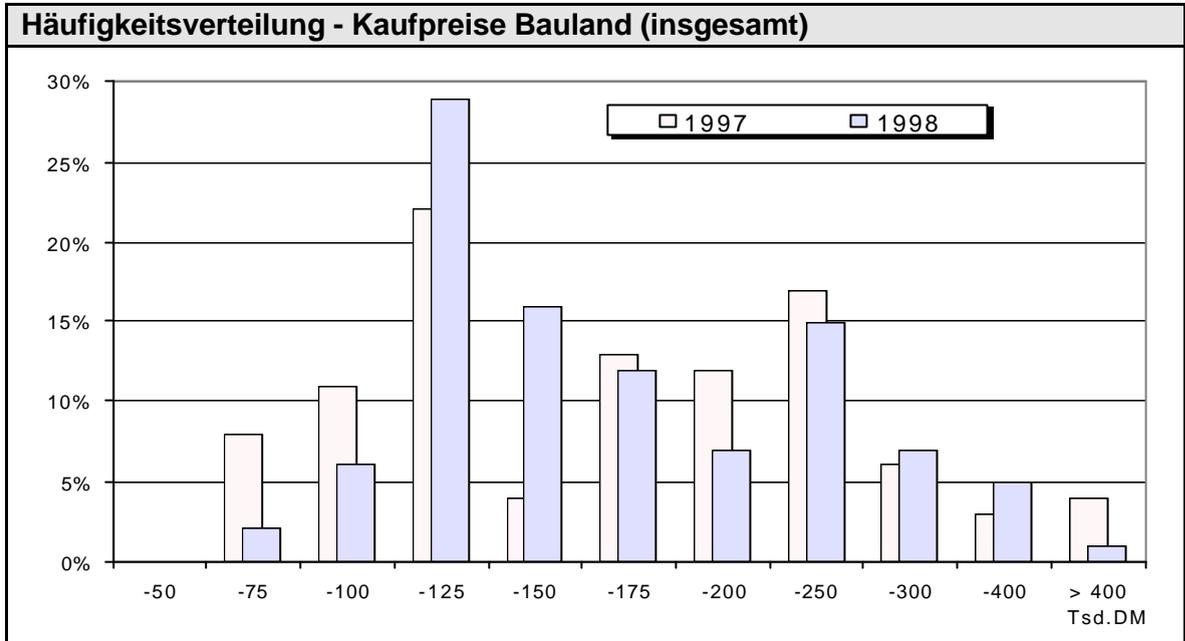


Abbildung 28

Im folgenden Histogramm – Häufigkeitsverteilung - sind die Kauffälle nach den Grundstücksgrößen dargestellt. Bei den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues ist ersichtlich, dass ca. 64 % der Grundstücksgrößen zwischen 300 und 600 m² liegen.

Der Anteil der Grundstücke zwischen den Grundstücksgrößen 300 - 500 m² ist deutlich angestiegen.

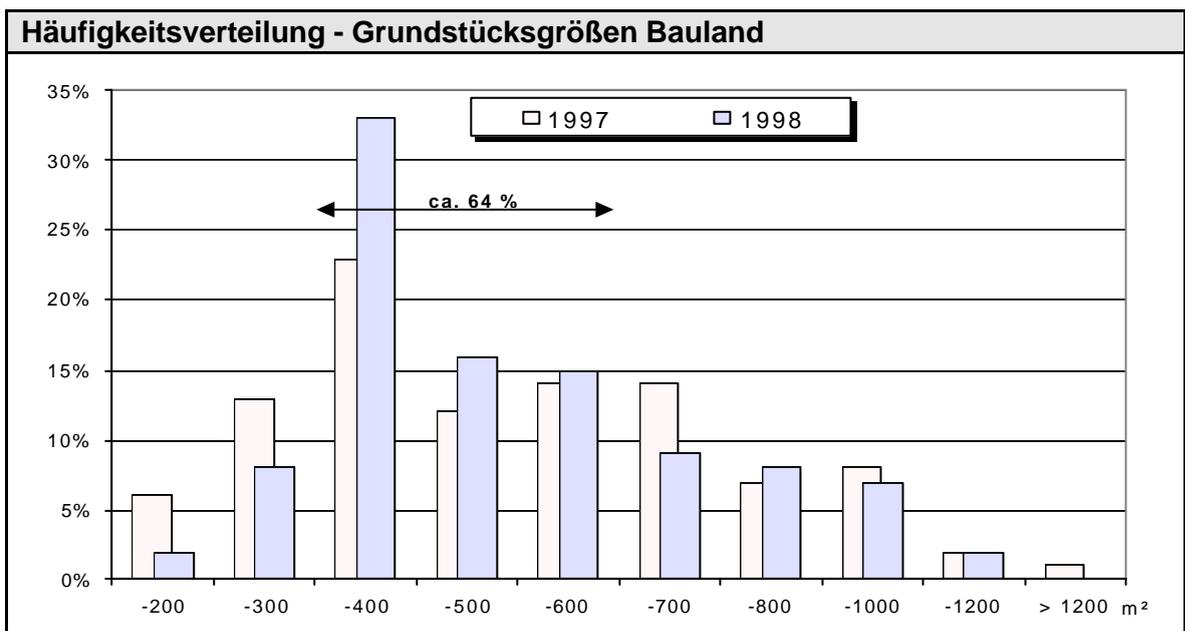


Abbildung 29

Eine mathematisch-statistische Untersuchung (Regression) hat ergeben, dass im Berichtsjahr zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²) insgesamt nur eine geringe Abhängigkeit besteht. Weitere Untersuchungen haben ergeben, dass vornehmlich für Reihenhausgrundstücke und Doppelhaushälften (Grundstücksgrößen 250 - 400 m²) eine Abhängigkeit besteht.

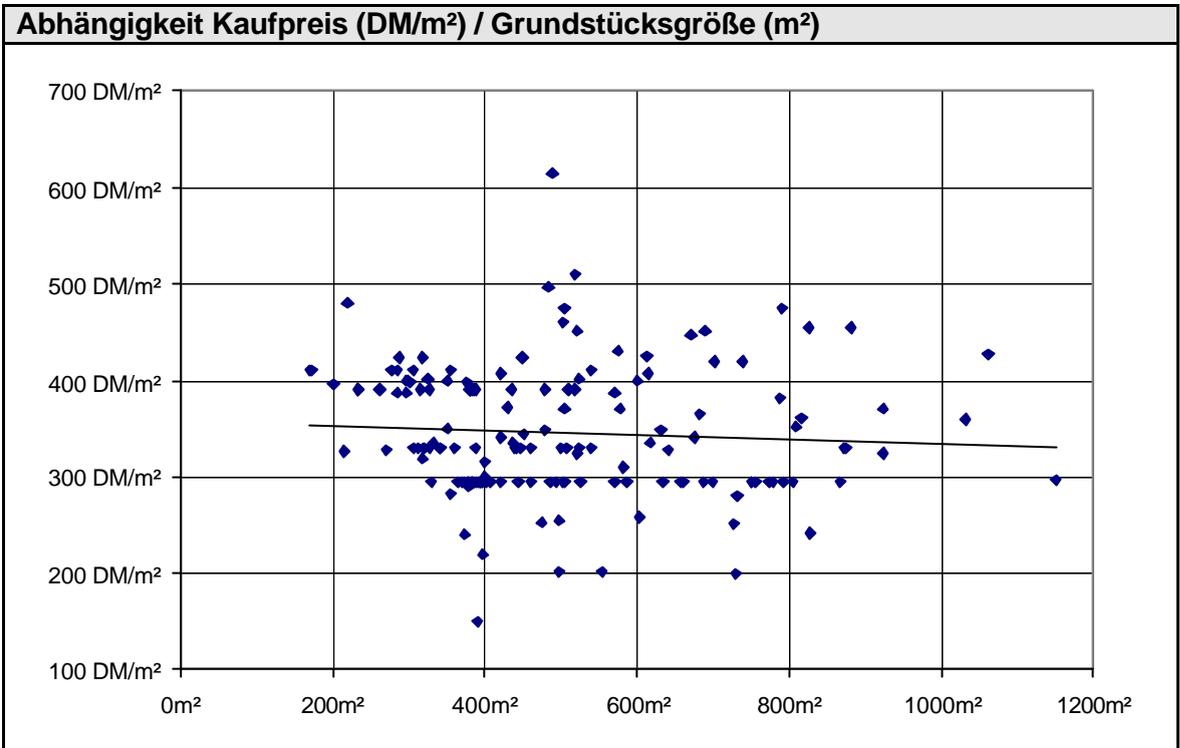


Abbildung 30

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die Abhängigkeit Kaufpreise (DM/m²) / Grundstücksgröße (m²) im längerfristigen Vergleich ersichtlich. Auf die Darstellung der Abhängigkeit bei Grundstücksgrößen > 900 m² wurde verzichtet, weil teilweise eine große Streuung vorlag.

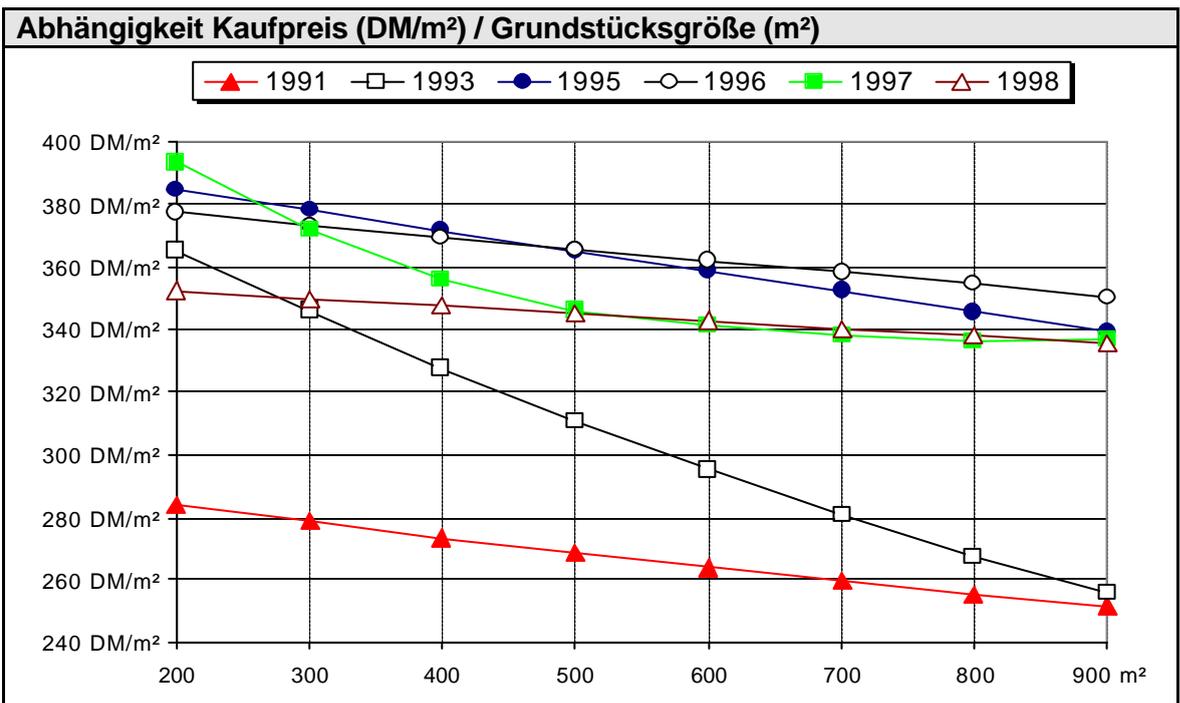


Abbildung 31

Die Abbildung "Preisentwicklung für baureifes Land - individueller Wohnungsbau - im Ennepe-Ruhr-Kreis der Jahre 1985 - 1998" zeigt, dass drei Entwicklungsphasen vorhanden sind. Von 1985 - 1989 sind stagnierende, 1990 - 1995 steigende Preise und 1996 - 1998 wieder stagnierende bzw. leicht nachgebende Preise festzustellen.

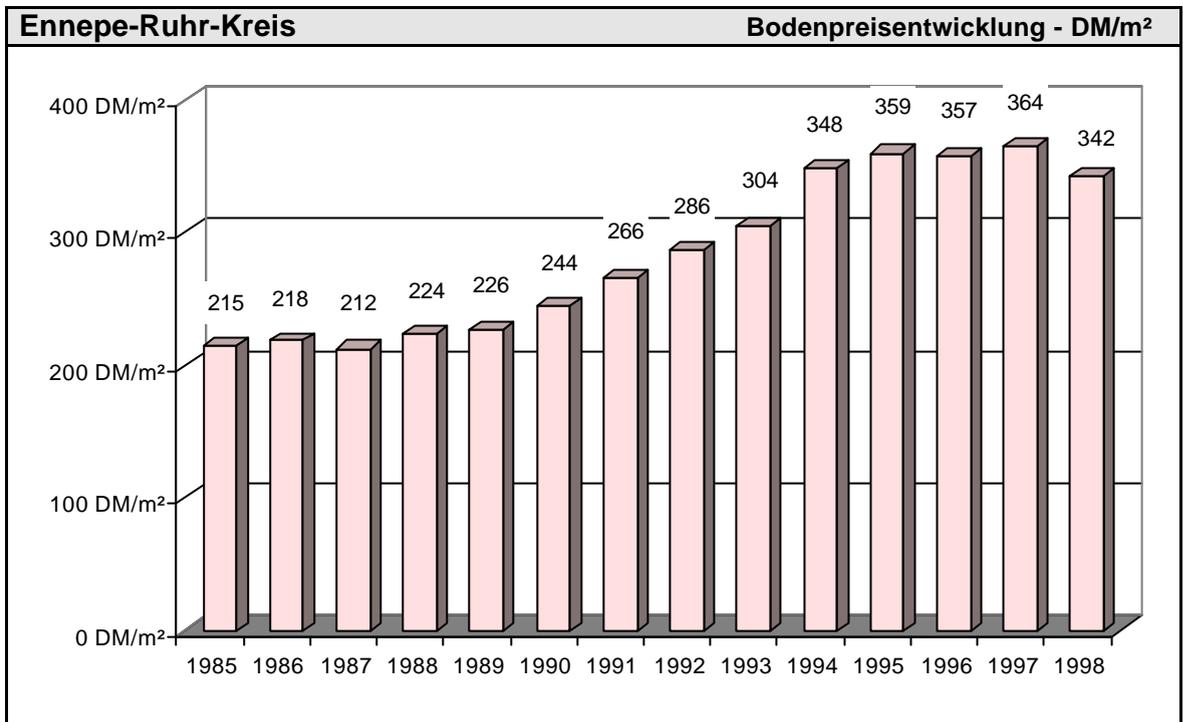


Abbildung 32

Die durchschnittlichen Kaufpreise (DM/m²) mit den mittleren Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 1998 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

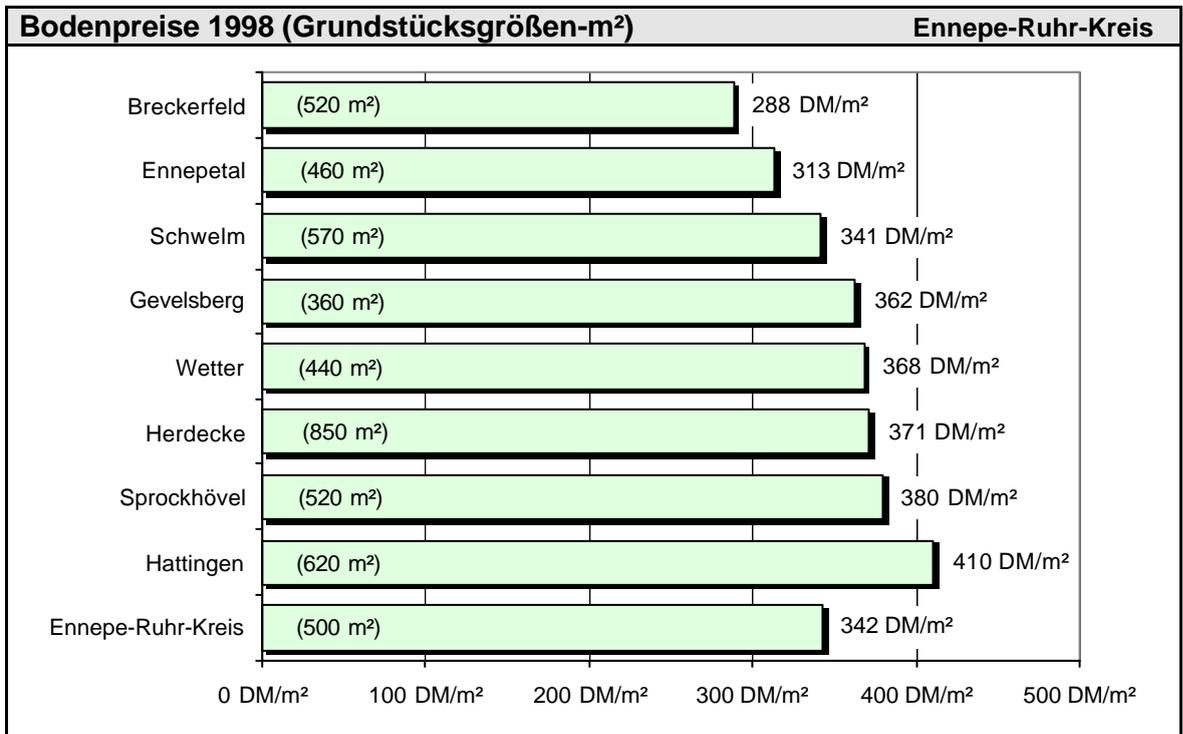


Abbildung 33

Breckerfeld - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 50 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 288 DM/m² (Min. 150 DM/m² - Max. 330 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 520 m²
 Gesamtkaufpreis: 153.000 DM

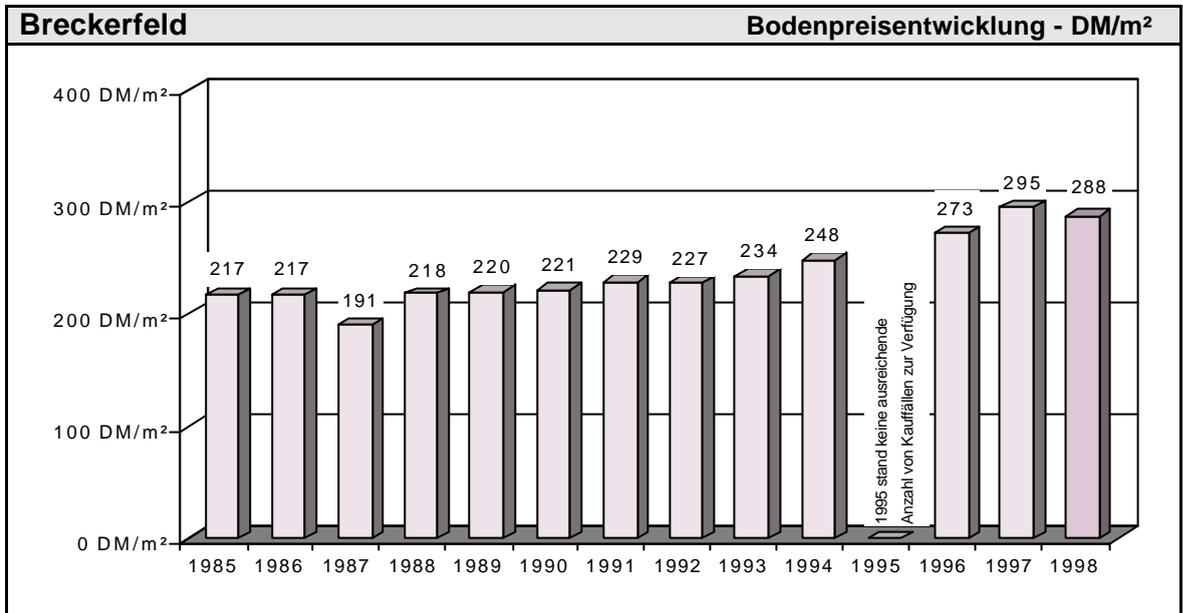


Abbildung 34

Ennepetal - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 26 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 313 DM/m² (Min. 130 DM/m² - Max. 460 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 460 m²
 Gesamtkaufpreis: 147.000 DM

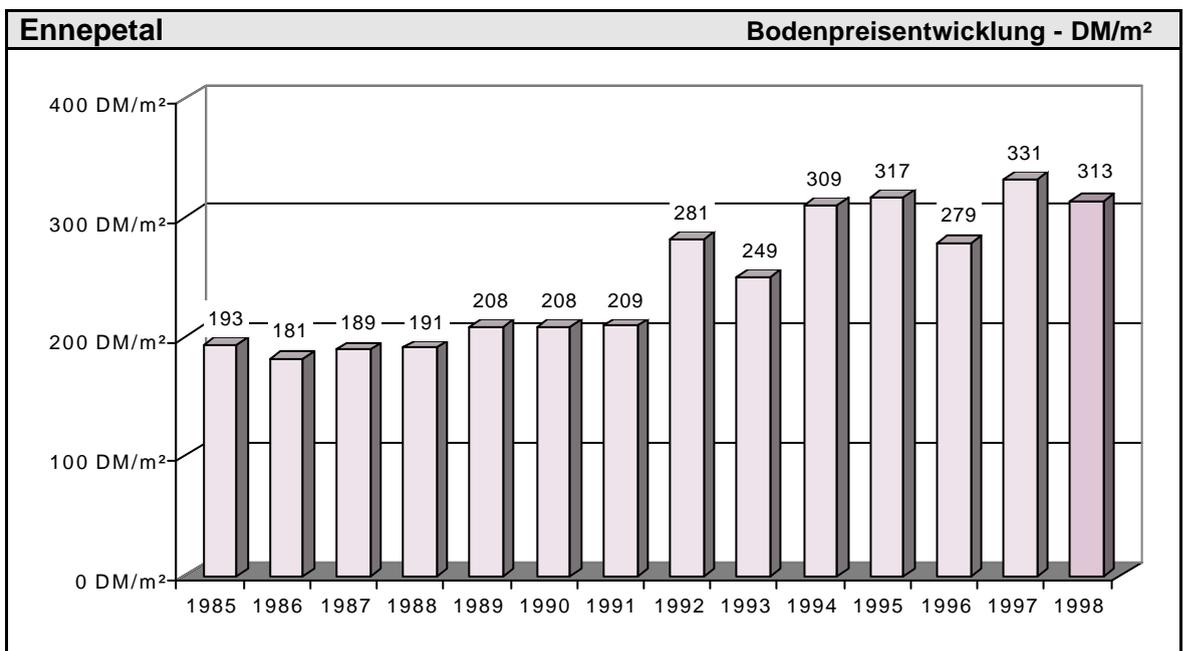


Abbildung 35

Gevelsberg - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 23 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 362 DM/m² (Min. 270 DM/m² - Max. 500 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 360 m²
 Gesamtkaufpreis: 133.000 DM

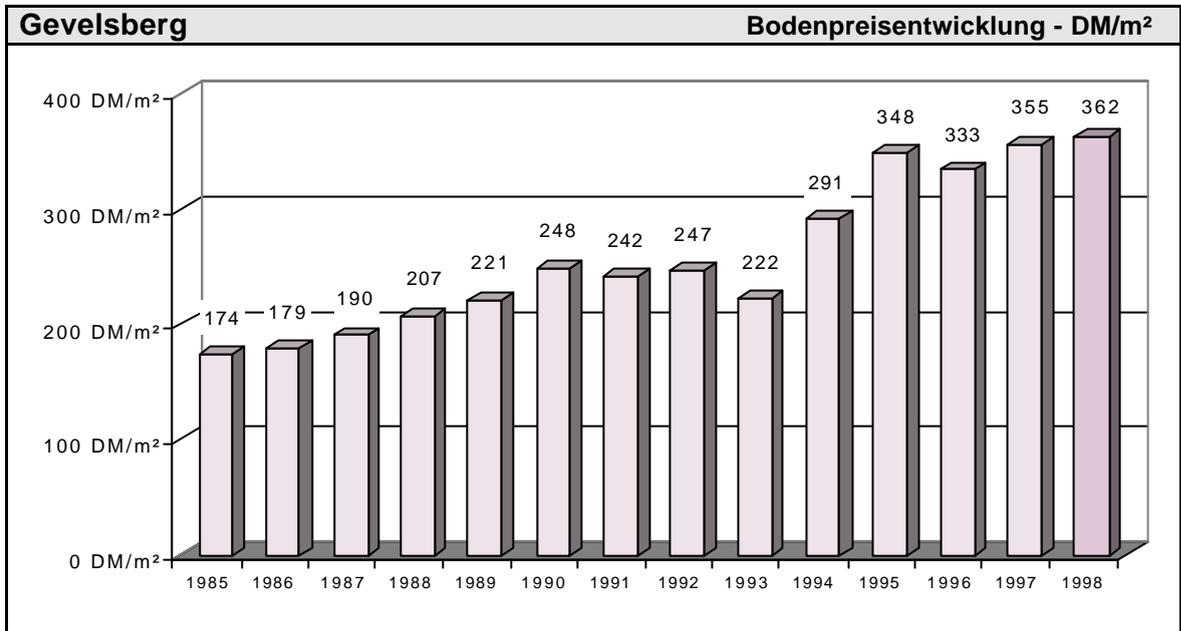


Abbildung 36

Hattingen - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 9 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 410 DM/m² (Min. 330 DM/m² - Max. 610 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 620 m²
 Gesamtkaufpreis: 252.000 DM

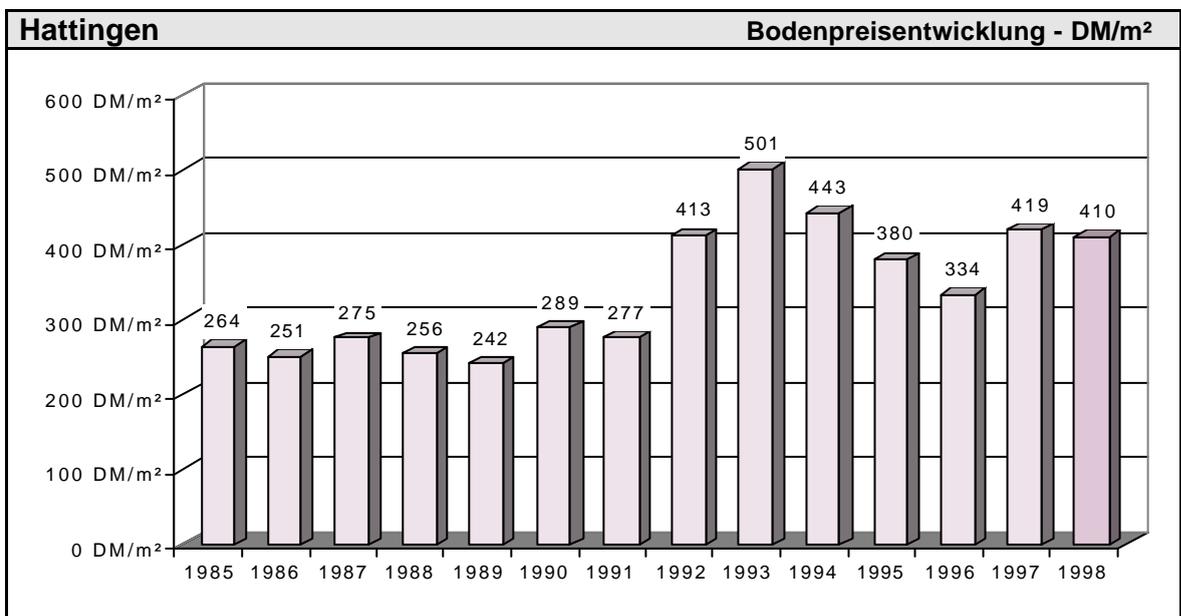


Abbildung 37

Herdecke - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 7 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 371 DM/m² (Min. 280 DM/m² - Max. 460 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 850 m²
 Gesamtkaufpreis: 313.000 DM

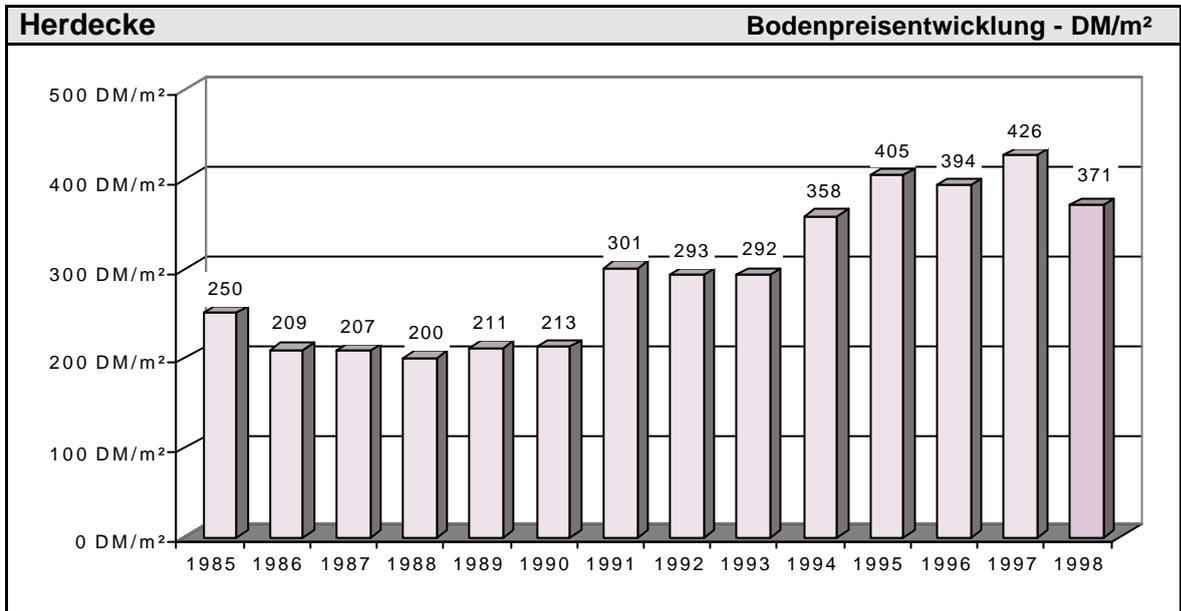


Abbildung 38

Schwelm - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 8 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 341 DM/m² (Min. 240 DM/m² - Max. 470 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 570 m²
 Gesamtkaufpreis: 199.000 DM

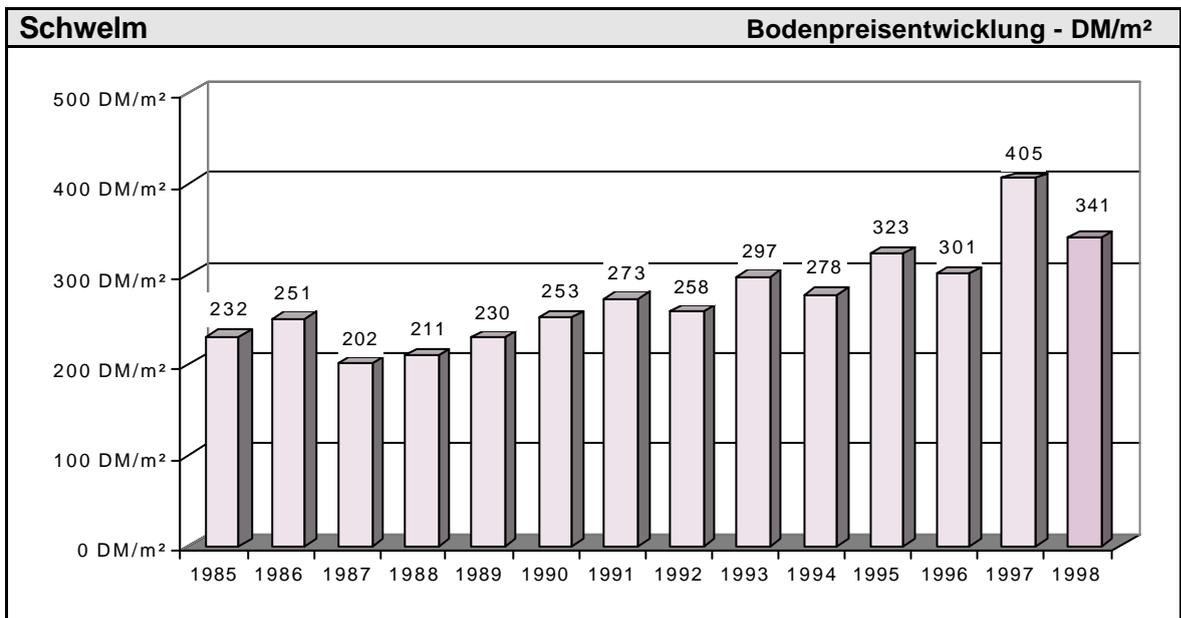


Abbildung 39

Sprockhövel - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 33 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 380 DM/m² (Min. 210 DM/m² - Max. 510 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 520 m²
 Gesamtkaufpreis: 192.000 DM

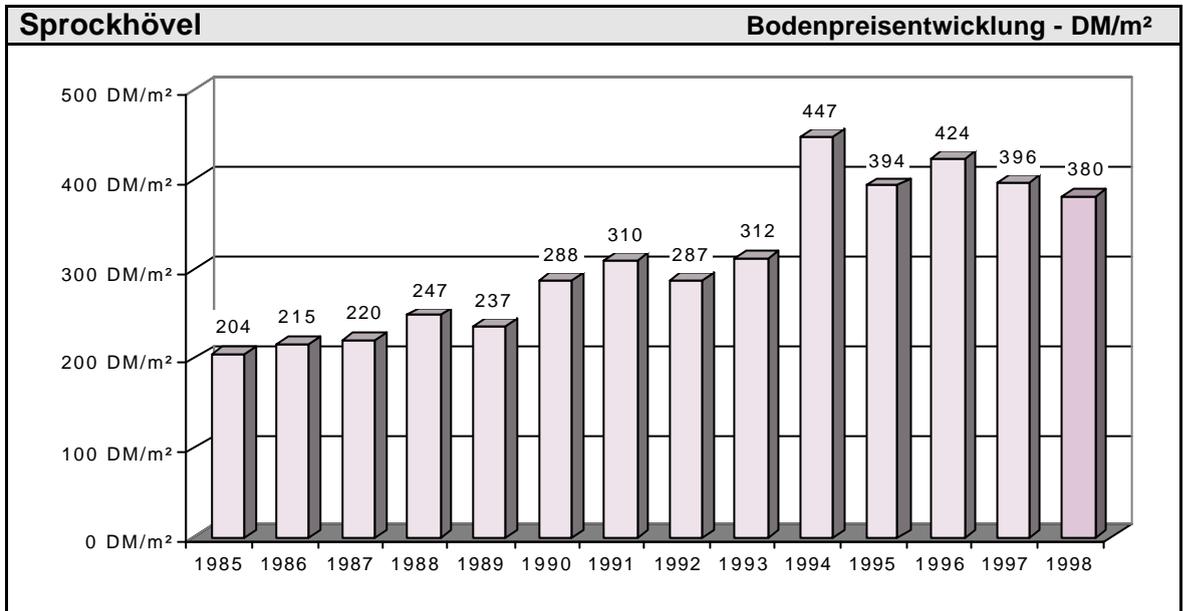


Abbildung 40

Wetter - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1998 standen zur Auswertung 33 Kaufverträge zur Verfügung. Die Mittelbildung der absoluten Bodenpreise aus diesen Kauffällen ergab:

Kaufpreis: 368 DM/m² (Min. 250 DM/m² - Max. 480 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 440 m²
 Gesamtkaufpreis: 161.000 DM

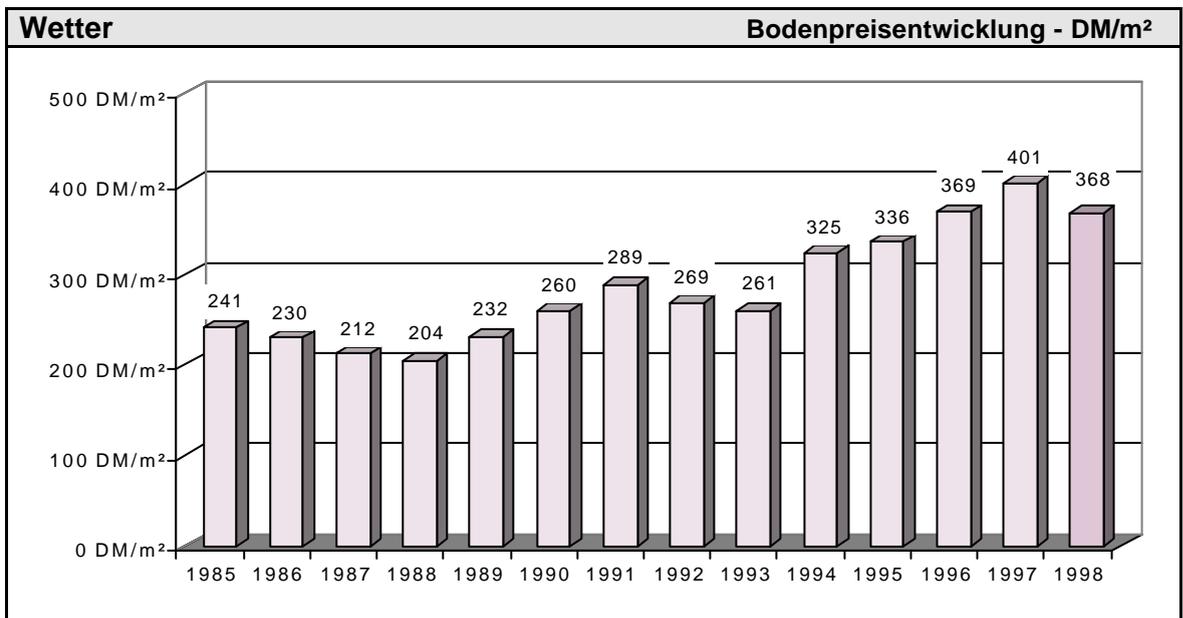


Abbildung 41

5.2 Geschosswohnungsbau

Bei den Flächen des Geschosswohnungsbau es handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude) bebaut werden können.

Preisniveau - Umsätze - Preisentwicklung

Zur Auswertung konnten 17 Kaufverträge (1997: 11) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 332 DM/m² (1997: 316 DM/m²), der gegenüber 1997 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert) um 3 % leicht gestiegen ist.

Der Geldumsatz betrug 6,77 Mio.DM (1997: 3,83 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 77 % gestiegen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug ca. 400.000 DM (Preisspanne: 220.000 - 430.000 DM).

Der Flächenumsatz betrug 2,22 ha (1997: 1,24 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 79 % gestiegen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 1.300 m² (Spanne 500 - 1.600 m²).

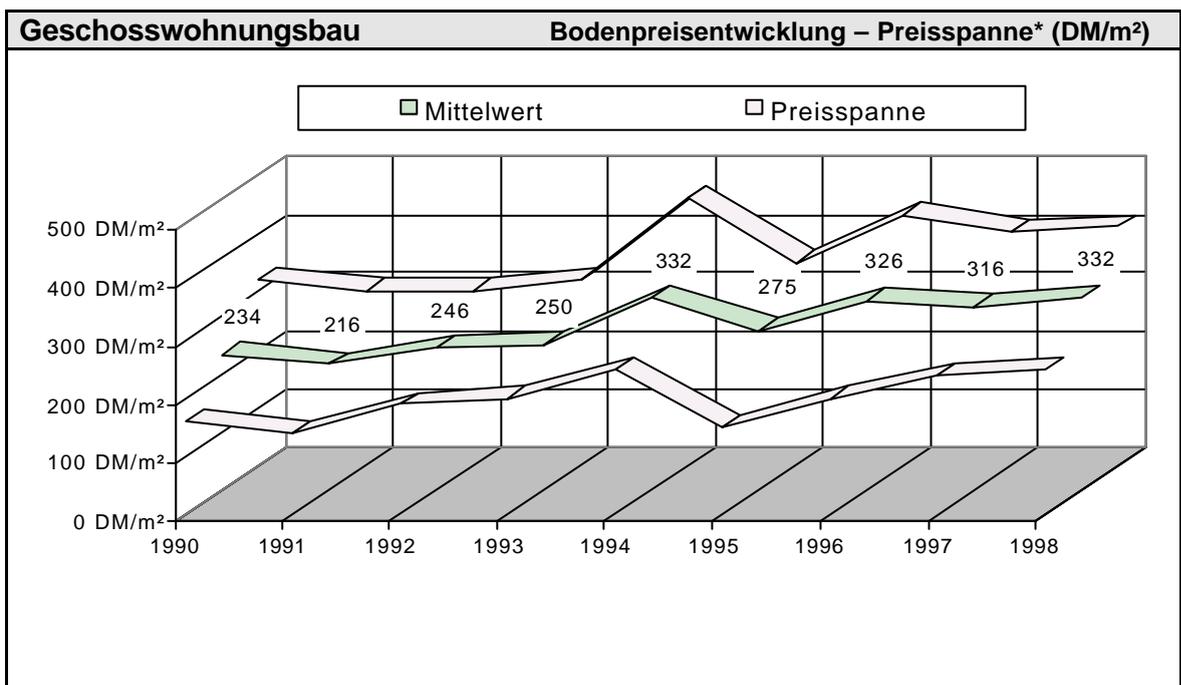
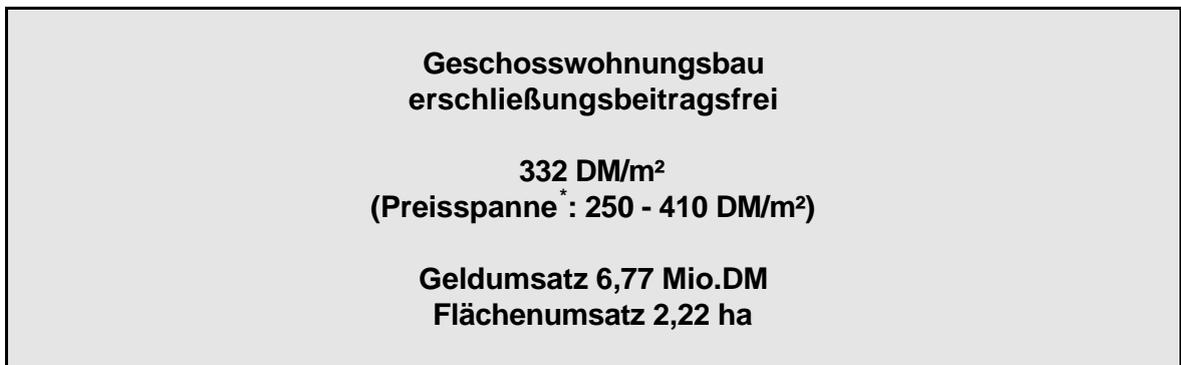


Abbildung 42

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.3 Gewerbe

Gewerbe und Industrie

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in klassischen Gewerbegebieten.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

Preisniveau - Umsätze – Preisentwicklung

Zur Auswertung konnten 32 Kaufverträge (1997 = 27) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 90 DM/m², der gegenüber 1997 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert) gestiegen ist (+ 14 %).

Der Geldumsatz betrug 7,99 Mio.DM (1997 = 6,02 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 33 % gestiegen. Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise liegt zwischen 110.000 - 400.000 DM (mittlerer Kaufpreis 250.000 DM).

Der Flächenumsatz betrug 9,05 ha (1997 = 7,58 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 19 % gestiegen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 2.800 m² (Spanne 1.100 – 4.000 m²).

<p>Gewerbe erschließungsbeitragsfrei</p> <p>90 DM/m² (Preisspanne* : 80 - 100 DM/m²)</p> <p>Geldumsatz 7,99 Mio.DM Flächenumsatz 9,05 ha</p>

Der Grundstücksmarkt 1998 wurde durch Veräußerungen der Gemeinden geprägt.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass im Berichtsjahr zwischen den Grundstücken für „Gewerbe / Industrie“ und „tertiäre Nutzung“ keine wesentliche Preisdifferenz vorhanden war.

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 wurden.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

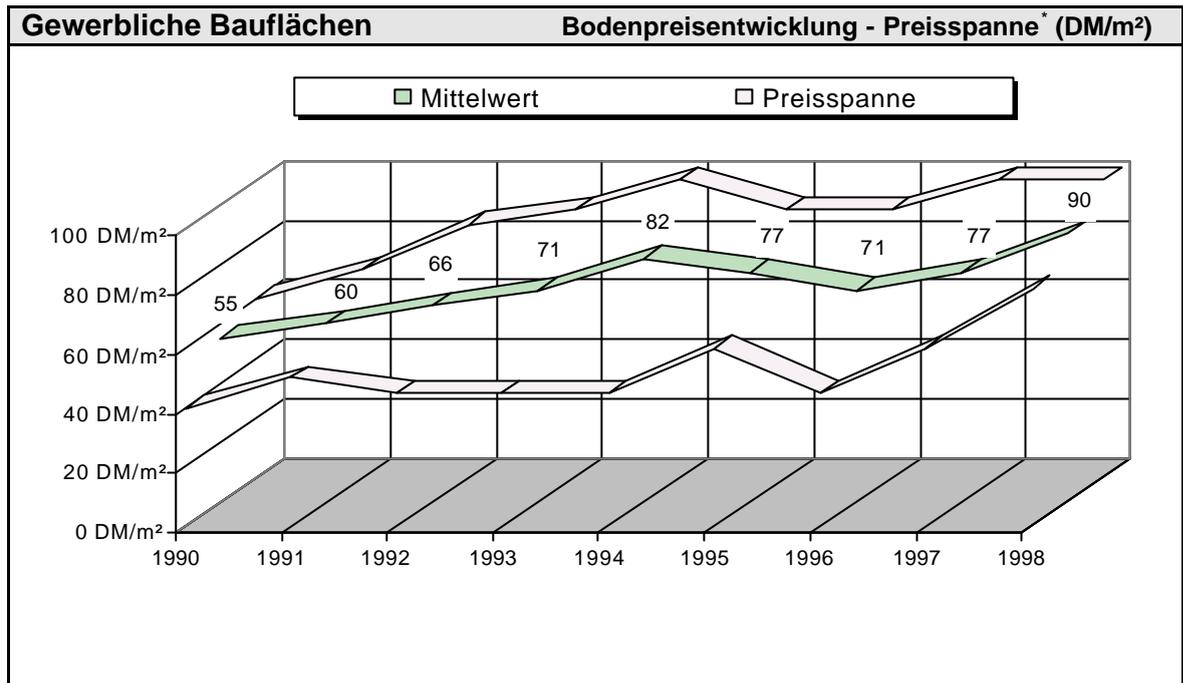


Abbildung 43

5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie liegen nur 12 Kauffälle vor, sodass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist.

Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um zur Zeit 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.

Neben den landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlichen Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von besonderen Flächen - „begünstigtes Agrarland“ - erfasst.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Auswertung konnten 15 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis von 3,55 DM/m² (Preisspanne 2,40 - 5,30 DM/m²). Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren. Die Bodenpreisindexreihe (Abbildung 45) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 8.1) dargestellt.

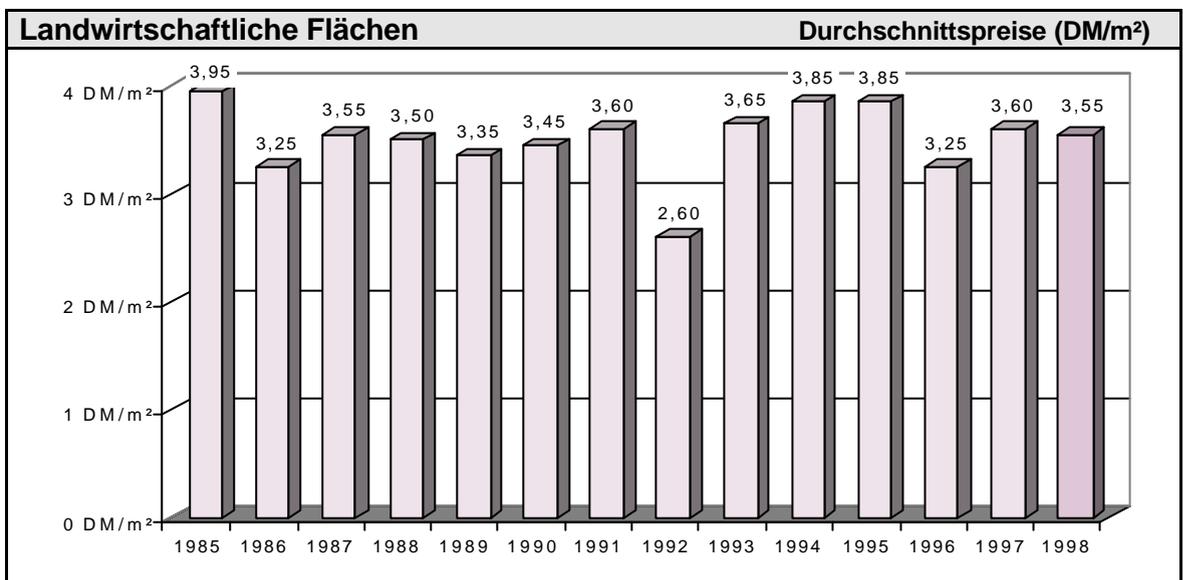


Abbildung 44

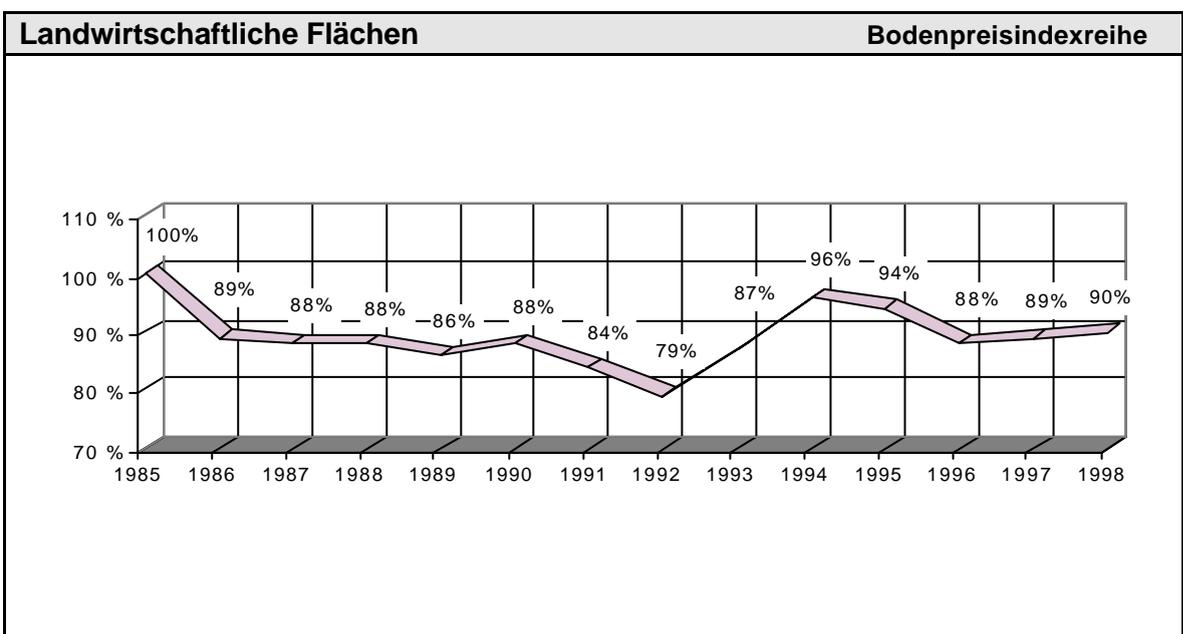


Abbildung 45

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Auswertung konnten 13 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 1,95 DM/m² (Preisspanne 1,20 – 2,70 DM/m²). Unterschiede in den Kaufpreisen für forstwirtschaftliche Flächen sind vorwiegend auf den unterschiedlichen Aufwuchs (Holzart, Alter, Qualität) und tlw. auf Veränderungen der Preise auf dem Holzmarkt zurückzuführen.

Die Bodenpreisindexreihe (Abbildung 47) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 8.1) dargestellt.

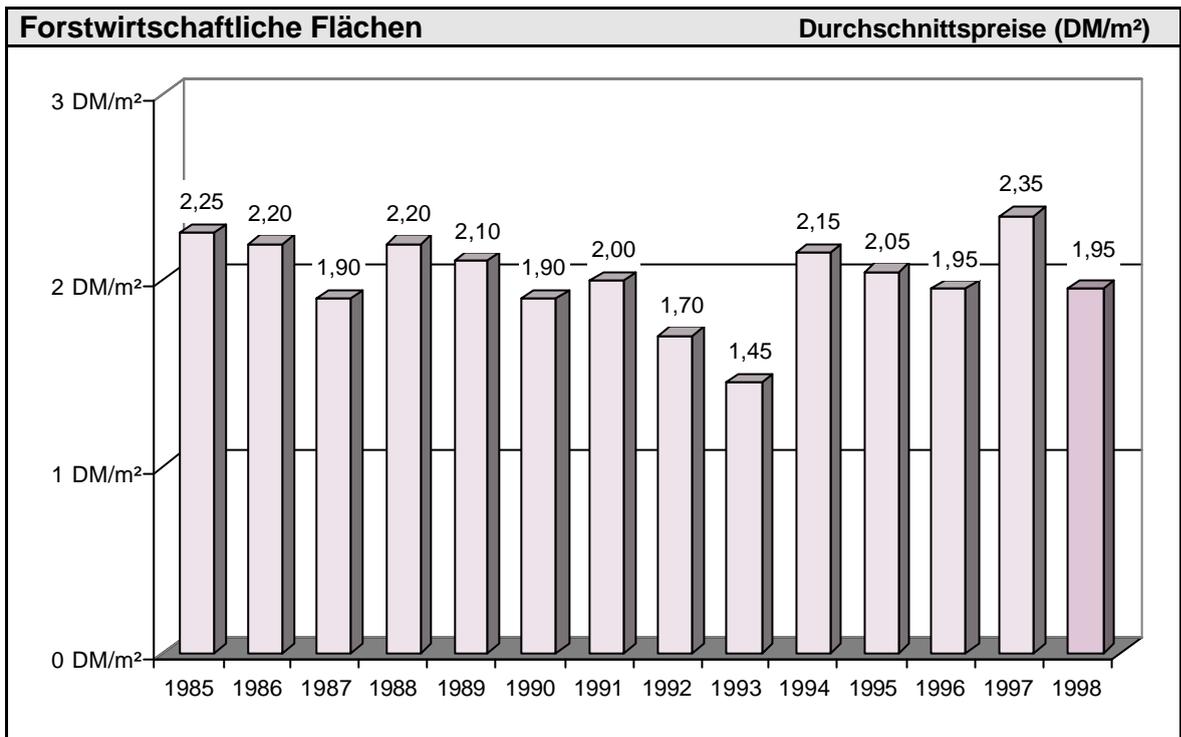


Abbildung 46

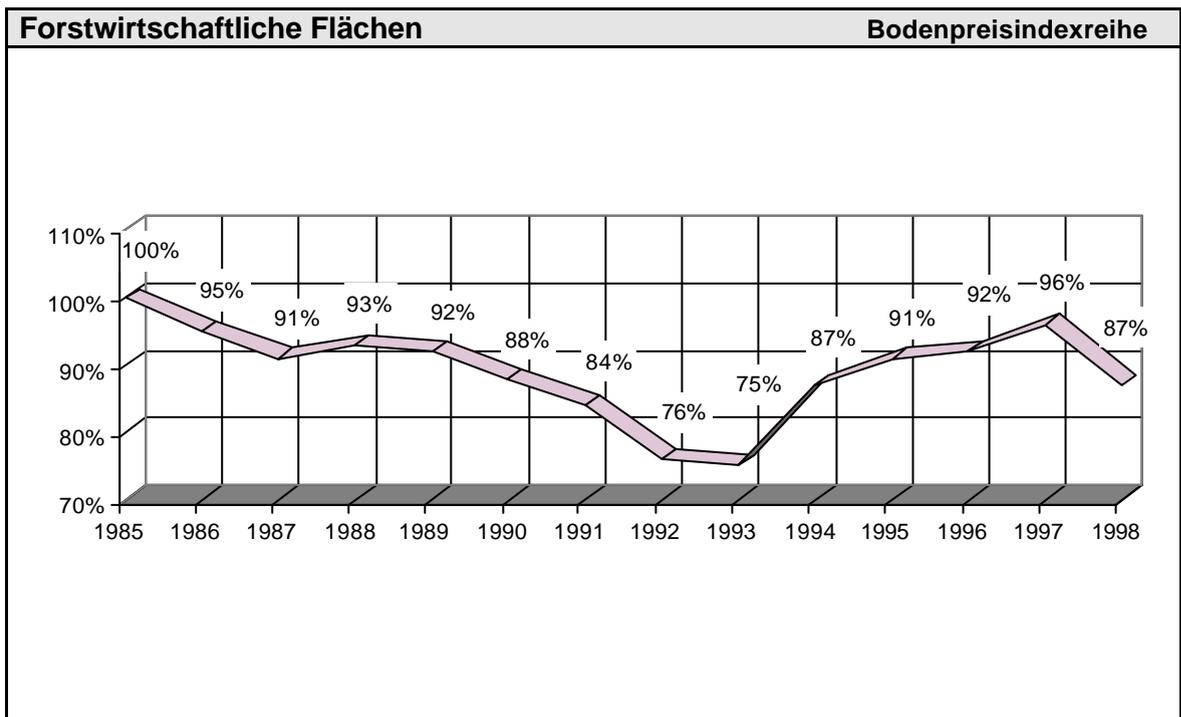


Abbildung 47

„Begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte 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 14 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 15,90 DM/m². Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen in einer Preisspanne von 10,00 - 25,00 DM/m².

Die Bodenpreisindexreihe (Abbildung 49) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 8.1) dargestellt.

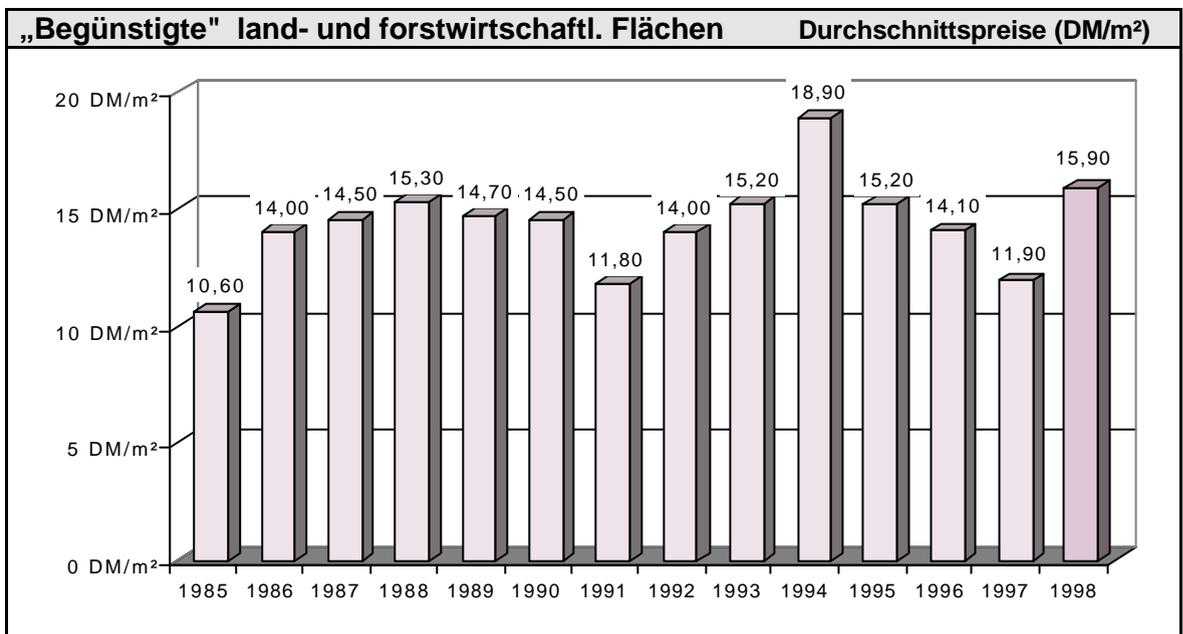


Abbildung 48

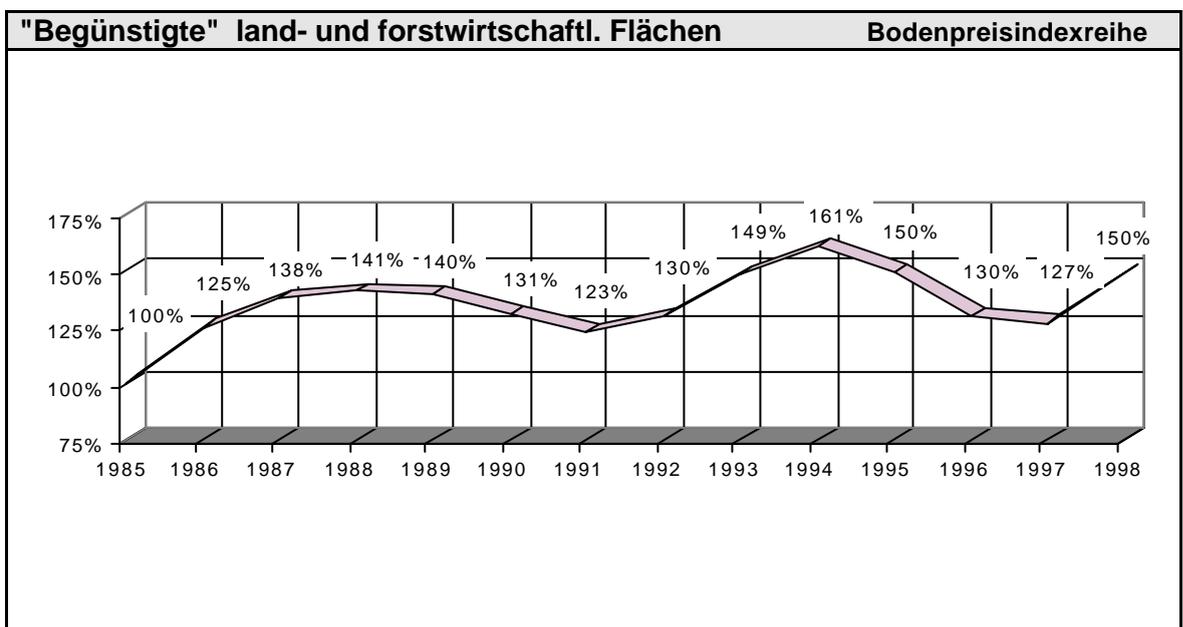


Abbildung 49

6. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - wird in folgende Kategorien gegliedert:

- ⇒ **Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ⇒ **Mehrfamilienhäuser**
- ⇒ **Gewerbeobjekte**
- ⇒ **Erbbaurechte**
- ⇒ **sonstige Gebäude**

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke hat im Jahr 1998 mit

750 Kauffällen (1997: 703)

einen Geldumsatz von

415,9 Mio.DM (1997: 370,4 Mio.DM)

und einen Flächenumsatz von

92,6 ha (1997: 91,6 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 7 %, der Geldumsatz um 12 % zu, während der Flächenumsatz stagnierte.

Den höchsten Marktanteil haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 69 % der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa 61 % und einem Flächenumsatz von 48 %.

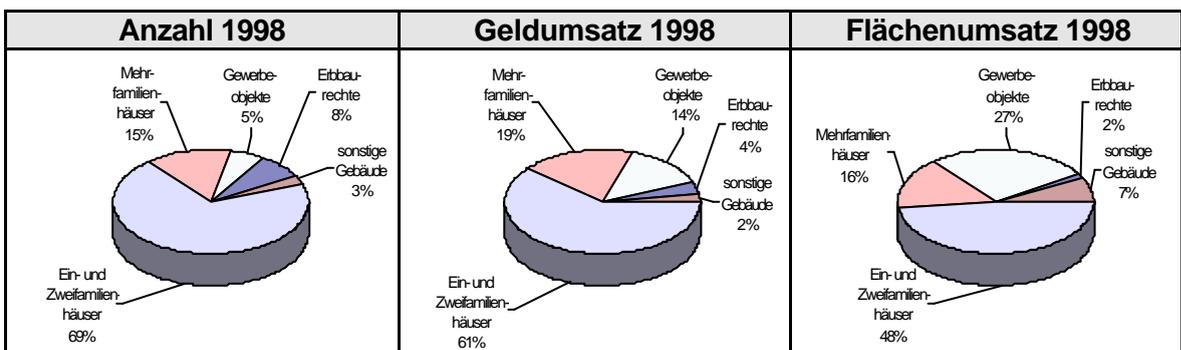


Abbildung 50

6.1 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 521 (1997: 507) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 253,3 Mio.DM (1997: 234,6 Mio.DM) ist gegenüber 1997 um ca. 8 % höher, der Flächenumsatz mit 44,54 ha (1997: 33,93 ha) ist um 31 % gestiegen.

Der durchschnittliche Objektpreis aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt ca. 480.000 DM (Preisspanne 370.000 - 595.000 DM); der Objektpreis ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % gestiegen. Zur Mittelbildung konnten 501 Fälle herangezogen werden.

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

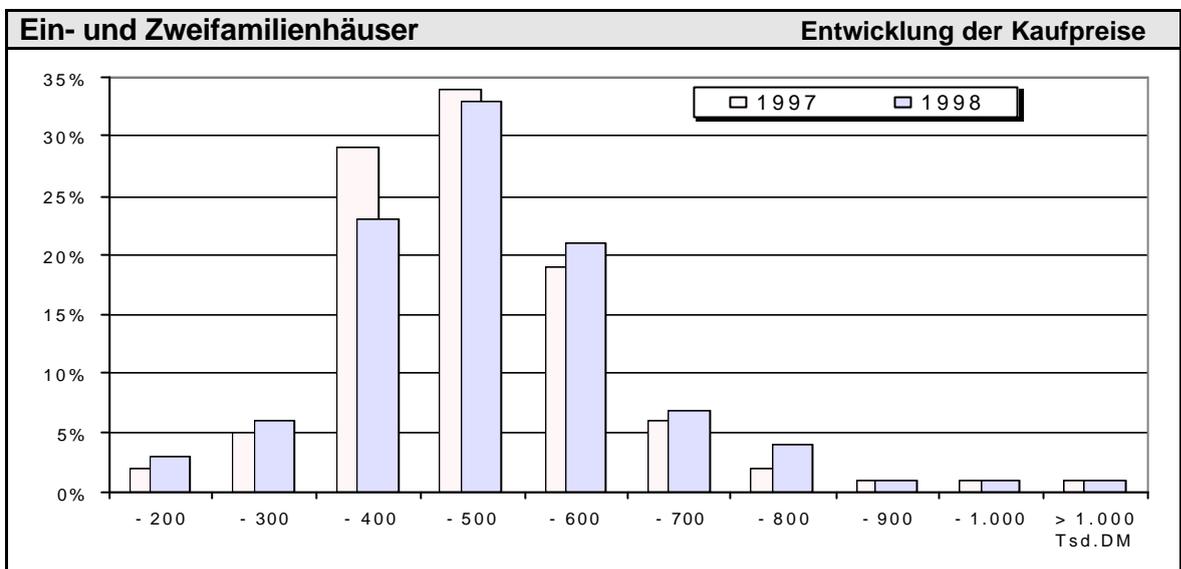


Abbildung 51

Ein- und Zweifamilienhäuser		Kaufpreisschwerpunkte								
Kaufpreise (Tsd. DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
bis 200	11 %	8 %	6 %	7 %	3 %	5 %	2 %	2 %	3 %	
200 - 300	24 %	21 %	13 %	12 %	13 %	8 %	8 %	5 %	6 %	
300 - 400	42 %	40 %	38 %	26 %	22 %	20 %	16 %	29 %	23 %	
400 - 500	12 %	16 %	25 %	32 %	29 %	33 %	41 %	34 %	33 %	
500 - 600	7 %	8 %	9 %	12 %	16 %	16 %	16 %	19 %	21 %	
600 - 800	3 %	4 %	5 %	7 %	10 %	12 %	13 %	8 %	11 %	
800 - 1.000	0 %	2 %	3 %	3 %	4 %	4 %	2 %	2 %	2 %	
1.000 - 1.500	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	
> 1.500	0 %	0 %	0 %	-	1 %	-	0 %	0 %	-	

Abbildung 52

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

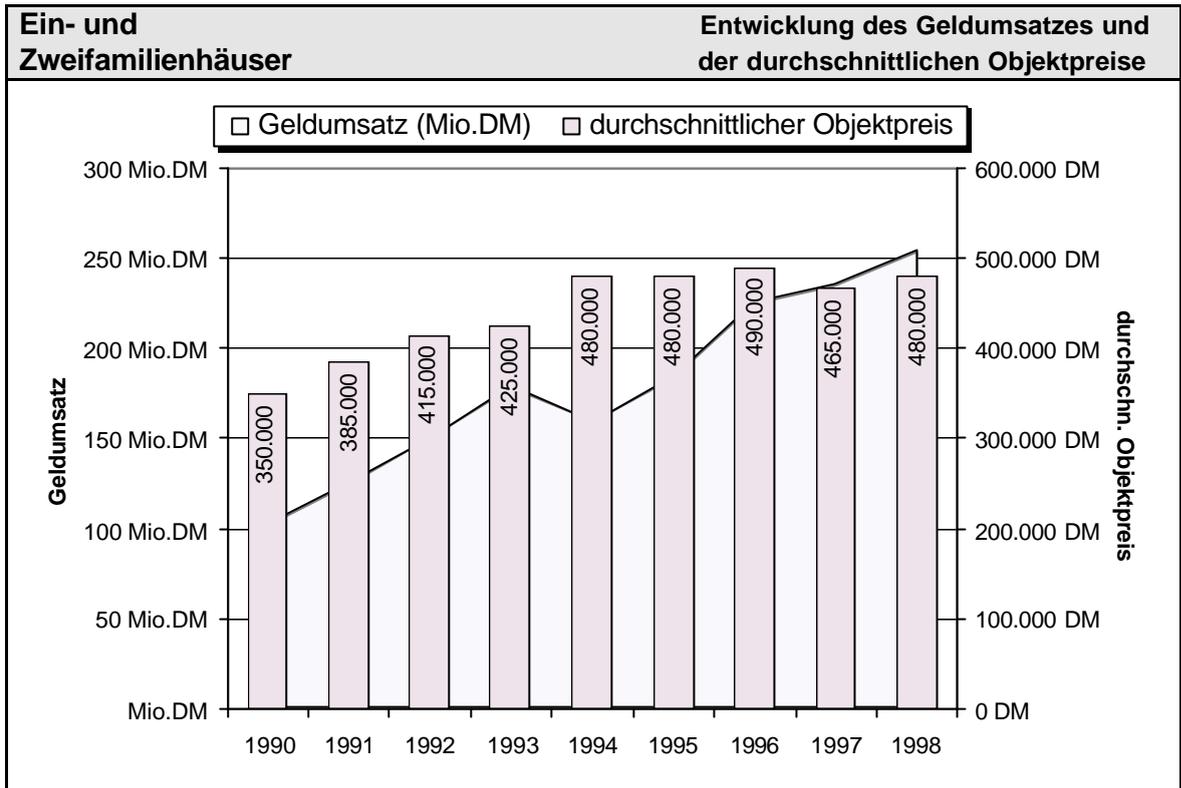


Abbildung 53

Umsätze

Die Anzahl der Kaufverträge, Geld- und Flächenumsätze differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in absoluter Höhe und prozentualen Anteilen sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen:

	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	162	91,4 Mio. DM	32,0 ha
Doppelhaushälften	193	94,0 Mio. DM	7,6 ha
Reihenhäuser	166	67,8 Mio. DM	5,0 ha

Abbildung 54

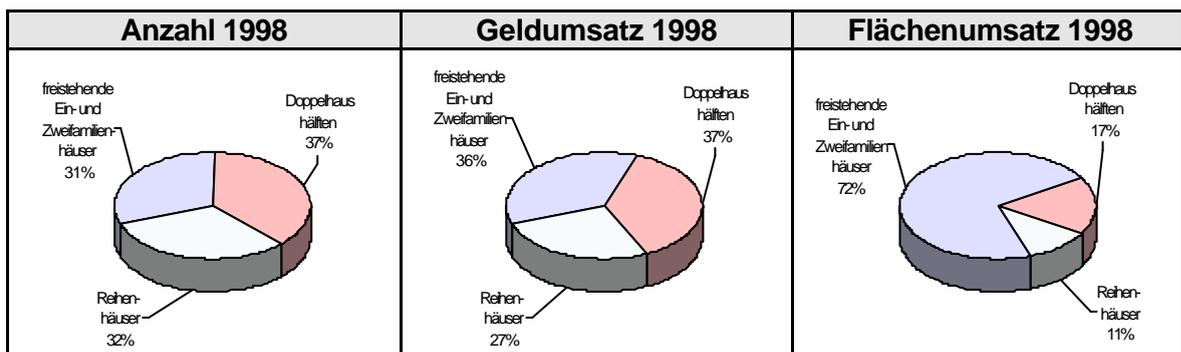


Abbildung 55

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der durchschnittliche Objektprice für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 565.000 DM (Preisspanne: ca. 390.000 - 750.000 DM). Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 115 – 215 m² (mittlere Wohnfläche 160 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 400 – 1.250 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 900 m²) lagen.

Doppelhaushälften

Der durchschnittliche Objektprice für eine Doppelhaushälfte incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 490.000 DM (Preisspanne: ca. 400.000 - 560.000 DM). Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 100 – 140 m² (mittlere Wohnfläche 125 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 250 – 500 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 325 m²) lagen.

Neubauten von Doppelhaushälften incl. Garage wurden für ca. 495.000 DM (Preisspanne 435.000 – 545.000 DM) erworben. Hierbei ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden. Die mittlere Wohnfläche dieser Objekte betrug ca. 120 m², die durchschnittliche Grundstücksfläche ca. 300 m².

Bei den Auswertungen wurde festgestellt, dass Doppelhaushälften überwiegend incl. einer Garage veräußert wurden.

Reihenhäuser

Der durchschnittliche Objektprice für ein Reihenhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 410.000 DM (Preisspanne: ca. 350.000 - 480.000 DM). Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 100 – 130 m² (mittlere Wohnfläche 115 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 180 – 350 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 260 m²) lagen.

Neubauten von Reihenhäusern incl. Garage wurden für ca. 450.000 DM (Preisspanne 435.000 – 515.000 DM) erworben. Hierbei ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden. Die mittlere Wohnfläche dieser Objekte betrug ca. 115 m², die durchschnittliche Grundstücksfläche ca. 245 m².

Bei den Auswertungen wurde festgestellt, dass Reihenhäuser größtenteils incl. einer Garage veräußert wurden.

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug insgesamt 109 (1997: 95) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 15 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 79,2 Mio.DM (1997: 62,1 Mio.DM) ist gegenüber 1997 um ca. 28 % höher, der Flächenumsatz mit 14,47 ha (1997: 13,85 ha) ist fast unverändert.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % konnten 71 Kauffälle herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis beträgt ca. 585.000 DM (Preisspanne 370.000 - 790.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 13 % niedriger.

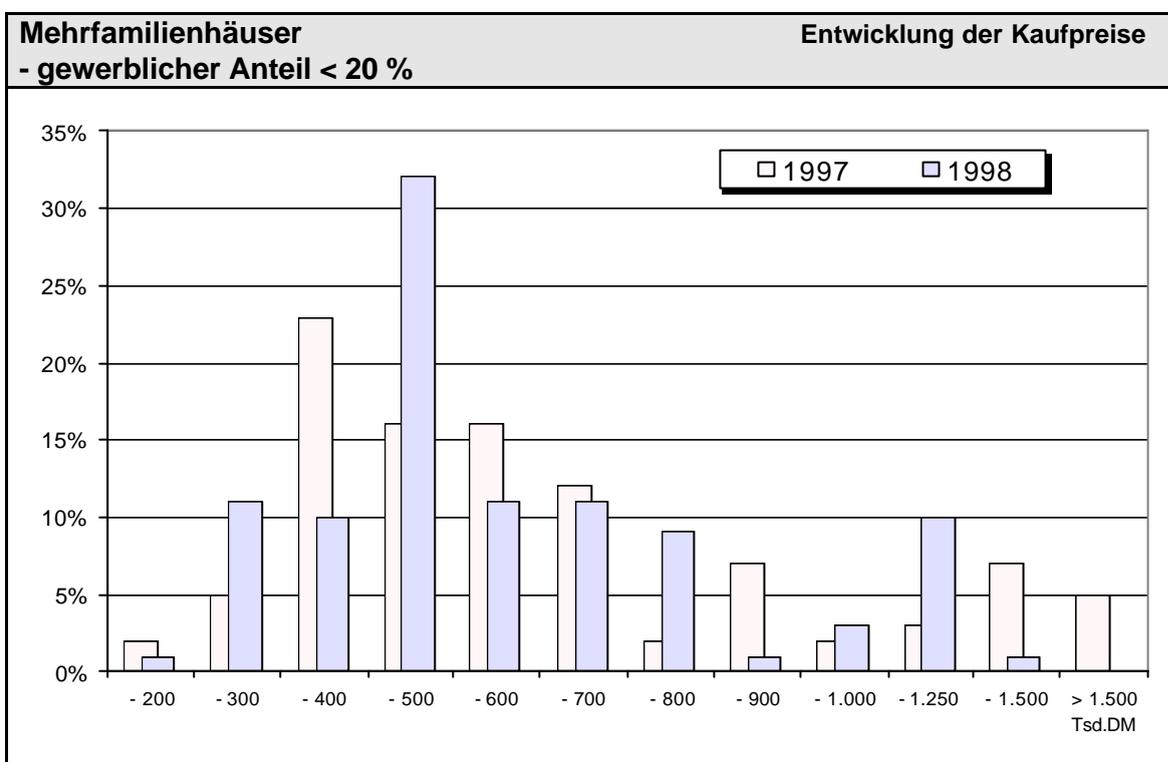


Abbildung 56

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

Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
- 200	8 %	12 %	13 %	13 %	8 %	2 %	8 %	2 %	1 %
200 - 300	26 %	21 %	21 %	16 %	23 %	22 %	13 %	5 %	11 %
300 - 400	24 %	22 %	28 %	23 %	22 %	22 %	16 %	23 %	10 %
400 - 500	18 %	21 %	10 %	17 %	18 %	15 %	21 %	17 %	32 %
500 - 600	9 %	10 %	4 %	10 %	9 %	17 %	16 %	17 %	11 %
600 - 800	9 %	11 %	9 %	8 %	12 %	11 %	13 %	13 %	20 %
800 - 1.000	2 %	1 %	9 %	5 %	3 %	2 %	7 %	8 %	4 %
1.000 - 1.500	2 %	1 %	5 %	5 %	3 %	4 %	3 %	10 %	11 %
> 1.500	2 %	1 %	1 %	3 %	2 %	5 %	3 %	5 %	0 %

Abbildung 57

7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 999 (1997: 815) und ist um ca. 23 % gestiegen. Der Geldumsatz mit insgesamt 262,3 Mio.DM (1997: 181,6 Mio.DM) ist gegenüber 1997 um ca. 44 % höher.

7.1 Wohnungseigentum

Der durchschnittliche Objektpreis beträgt für eine Eigentumswohnung ca. 260.000 DM (Preisspanne 165.000 - 340.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gefallen (1997: ca. 265.000 DM). Eigentumswohnungen bis zu einer Größe von 45 m² (Appartements) sind hierbei nicht berücksichtigt.

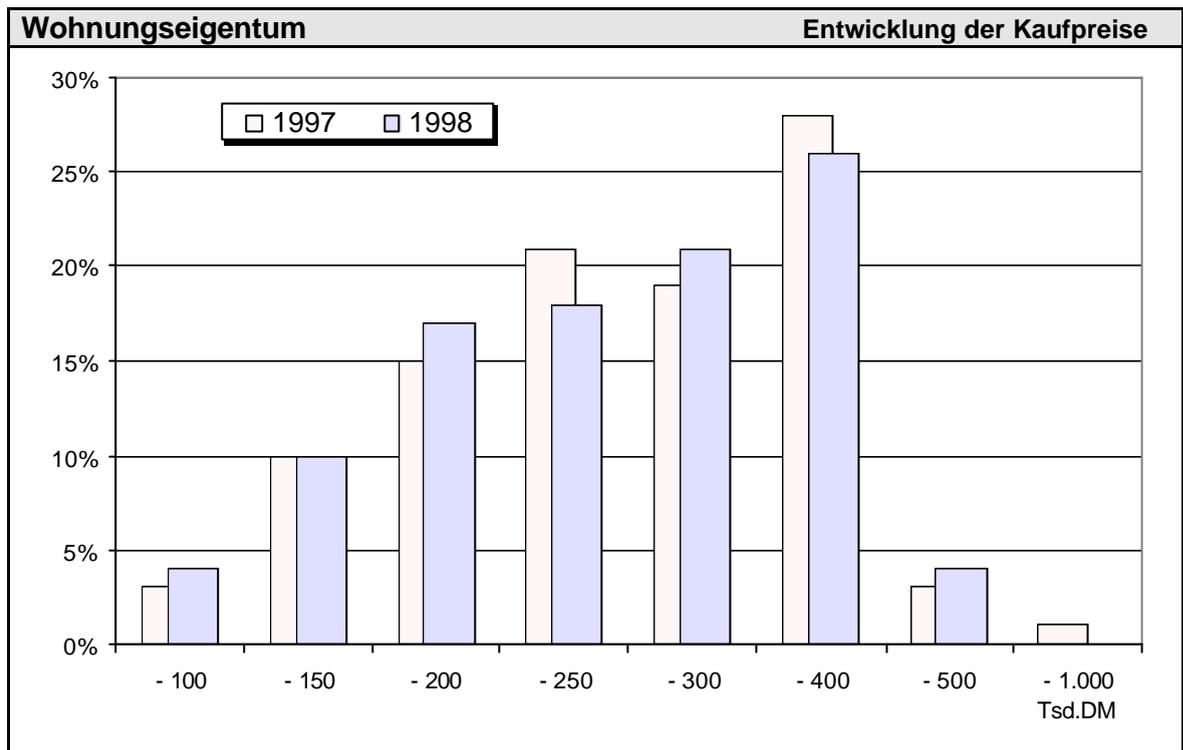


Abbildung 58

Wohnungseigentum		Kaufpreisschwerpunkte								
Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
bis 100	9 %	8 %	7 %	9 %	5 %	22 %	14 %	3 %	4 %	
100 - 150	23 %	20 %	18 %	20 %	13 %	8 %	9 %	10 %	10 %	
150 - 200	26 %	22 %	21 %	18 %	16 %	11 %	17 %	15 %	17 %	
200 - 250	22 %	25 %	20 %	18 %	18 %	15 %	18 %	21 %	18 %	
250 - 300	12 %	17 %	19 %	16 %	21 %	17 %	17 %	19 %	21 %	
300 - 400	6 %	6 %	14 %	17 %	24 %	23 %	22 %	28 %	26 %	
400 - 500	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	3 %	3 %	3 %	4 %	
500 - 1.000	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	

Abbildung 59

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen beträgt 3.760 DM/m²-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz); er ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend. Die Kaufpreise liegen in der Preisspanne zwischen 3.510 - 4.030 DM/m²-Wohnfläche.

Zur Auswertung wurden nur Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 - 100 m²-Wohnfläche in mittleren bis guten Wohnlagen herangezogen. Die Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 - 90 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche - ohne Apartments - beträgt 80 m² (1997: 80 m²).

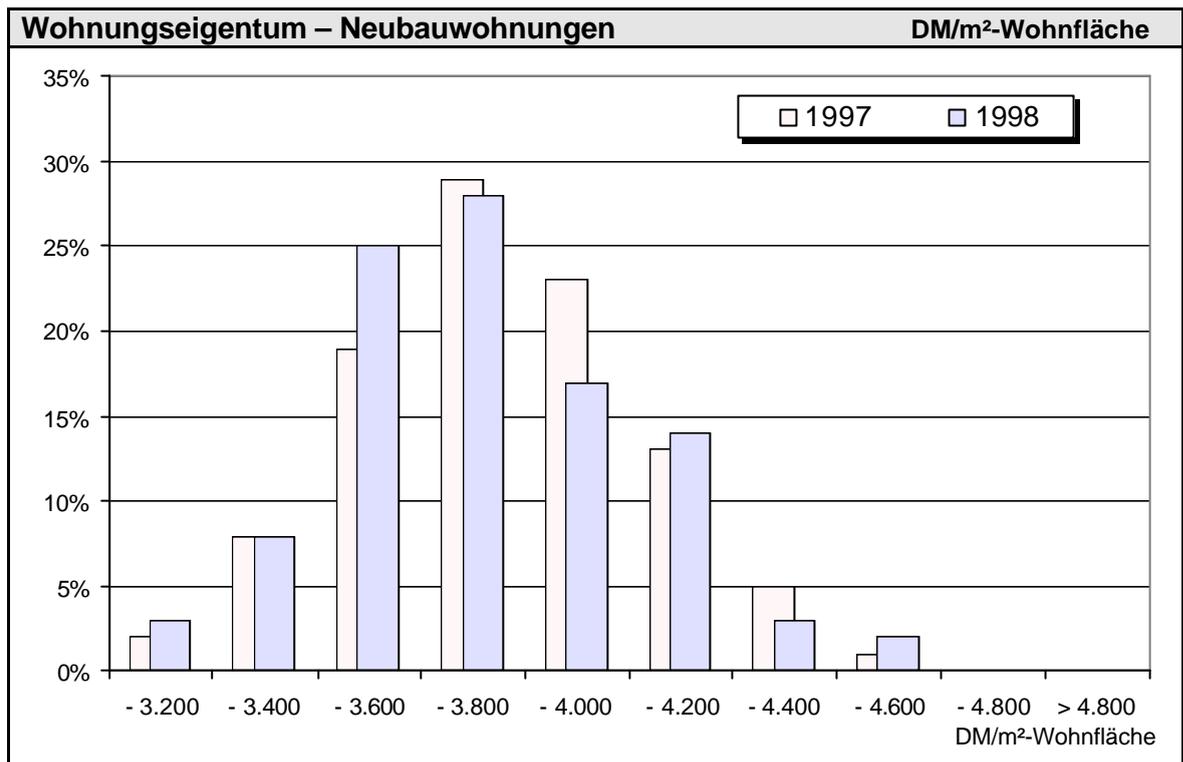


Abbildung 60

Der durchschnittliche Objektprice für Neubauwohnungen beträgt 305.000 DM (1997: 310.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen.

Vermietete Eigentumswohnungen, die bis 1990 errichtet wurden, sind ca. 4 % niedriger veräußert worden als eigengenutzte Wohnungen. Bei Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden und vermietet waren oder zur Vermietung vorgesehen sind, konnten im Berichtsjahr keine Preisunterschiede zu eigengenutzten Wohnungen festgestellt werden.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Preise von Wohnungseigentum (Neubauwohnungen) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe in DM/m²-Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Quadratmetern von 1990 - 1998 ist der nachfolgenden Abbildung 61 zu entnehmen.

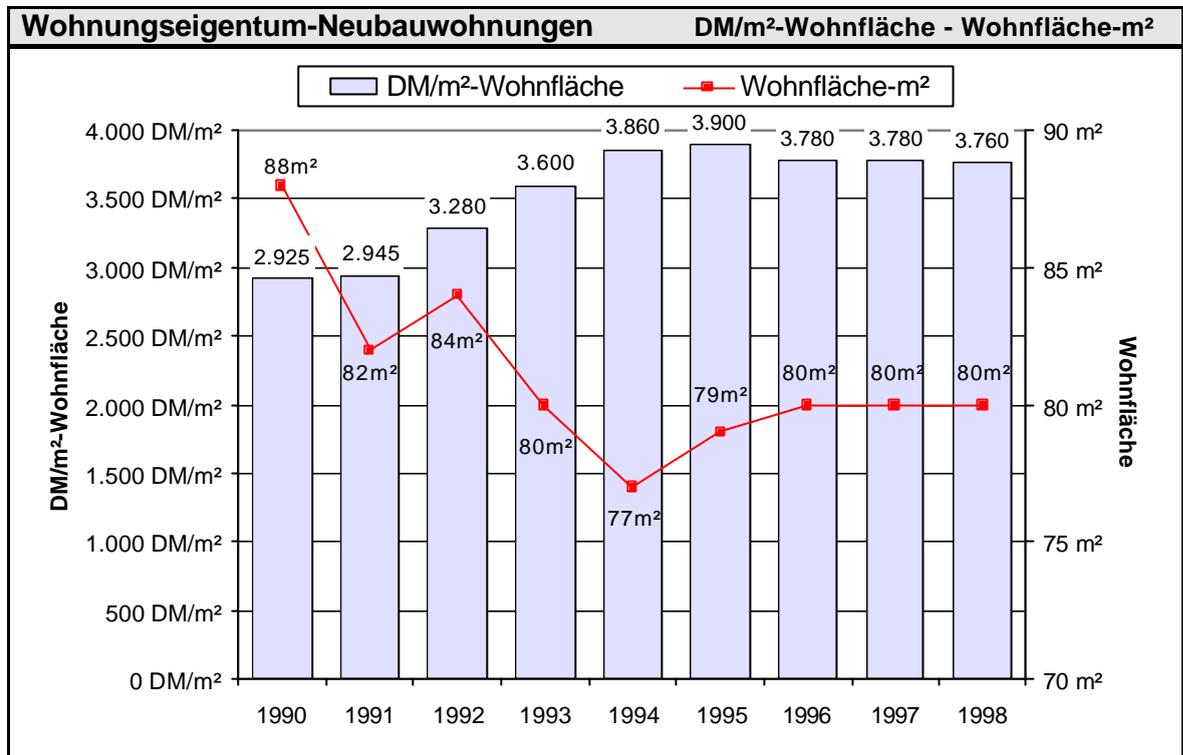


Abbildung 61

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Wohnungseigentum) sind unter Ziffer 8.3 aufgeführt.

7.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 12 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 7,8 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 (64 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 17.500 DM (Preisspanne* 15.000 - 19.000 DM) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden (36 Kauffälle) für 17.000 DM (Preisspanne* 15.000 - 18.000 DM) veräußert.

Neubauten von Stellplätzen (26 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 7.200 DM (Preisspanne* 6.000 - 9.000 DM) veräußert.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) 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 NRW - GAVO NRW) vom 7. März 1990 (GV. NRW 1990 S. 156) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Am 28. April 1999 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

- **Bodenpreisindexreihe
baureifes Land - Wohnbauflächen - individueller Wohnungsbau**
- **Liegenschaftszinssätze - 1998**
- **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke - 1998**
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Doppelhaushälften
 - Reihenhäuser
 - Wohnungseigentum - DM/m²-Wohnfläche
 - Mehrfamilienhäuser

8.1 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/m² im Jahre i

BW_0 = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Basisjahr

Die Bodenpreisindexreihe (gleitendes Mittel) wurde aus den gezahlten Kaufpreisen mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- **baureifes Land,
Wohnbauflächen - individueller Wohnungsbau,
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 ²	16 DM/m ²	9		93
1962	21 DM/m ²	20 DM/m ²	11	+ 25	95
1963	22 DM/m ²	23 DM/m ²	13	+ 15	114
1964	25 DM/m ²	26 DM/m ²	15	+ 13	124
1965	31 DM/m ²	30 DM/m ²	17	+ 15	159
1966	33 DM/m ²	33 DM/m ²	19	+ 10	159
1967	34 DM/m ²	34 DM/m ²	20	+ 3	152
1968	36 DM/m ²	36 DM/m ²	21	+ 6	163
1969	36 DM/m ²	38 DM/m ²	22	+ 6	197
1970	43 DM/m ²	43 DM/m ²	25	+ 13	220
1971	48 DM/m ²	49 DM/m ²	28	+ 14	233
1972	55 DM/m ²	58 DM/m ²	33	+ 18	179
1973	75 DM/m ²	71 DM/m ²	41	+ 22	179
1974	77 DM/m ²	79 DM/m ²	45	+ 11	184
1975	86 DM/m ²	84 DM/m ²	48	+ 6	179
1976	87 DM/m ²	91 DM/m ²	52	+ 8	136
1977	104 DM/m ²	106 DM/m ²	61	+ 16	153
1978	127 DM/m ²	125 DM/m ²	72	+ 18	242
1979	143 DM/m ²	147 DM/m ²	84	+ 18	152
1980	174 DM/m ²	174 DM/m ²	100	+ 18	210
1981	205 DM/m ²	203 DM/m ²	117	+ 17	117
1982	228 DM/m ²	222 DM/m ²	128	+ 9	137
1983	227 DM/m ²	227 DM/m ²	130	+ 2	161
1984	226 DM/m ²	224 DM/m ²	129	- 1	156
1985	215 DM/m ²	219 DM/m ²	126	- 2	123
1986	218 DM/m ²	216 DM/m ²	124	- 1	151
1987	212 DM/m ²	217 DM/m ²	125	0	168
1988	224 DM/m ²	222 DM/m ²	128	+ 2	198
1989	226 DM/m ²	230 DM/m ²	132	+ 4	240
1990	244 DM/m ²	245 DM/m ²	141	+ 7	176
1991	266 DM/m ²	266 DM/m ²	153	+ 9	178
1992	286 DM/m ²	286 DM/m ²	164	+ 8	140
1993	304 DM/m ²	311 DM/m ²	179	+ 9	156
1994	348 DM/m ²	340 DM/m ²	195	+ 9	117
1995	359 DM/m ²	356 DM/m ²	205	+ 5	99
1996	357 DM/m ²	359 DM/m ²	206	+ 1	126
1997	364 DM/m ²	357 DM/m ²	205	- 1	106
1998	342 DM/m²	342 DM/m²	197	- 4	189

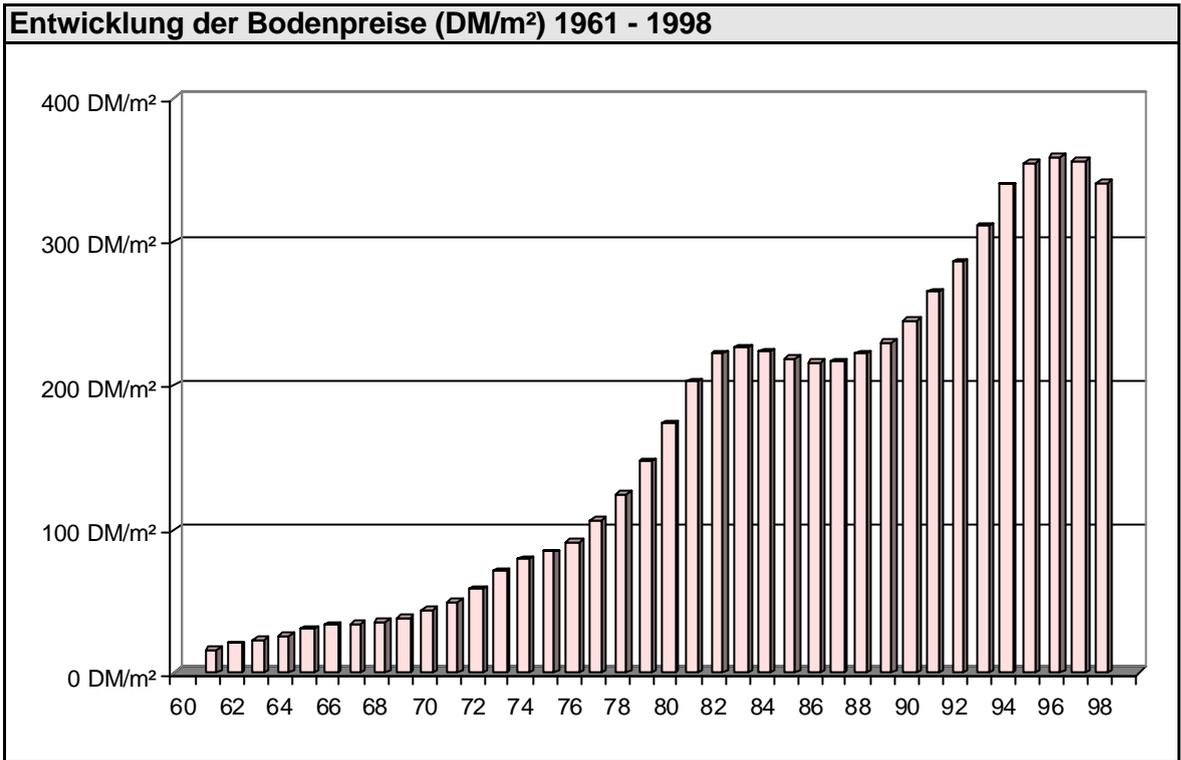


Abbildung 63

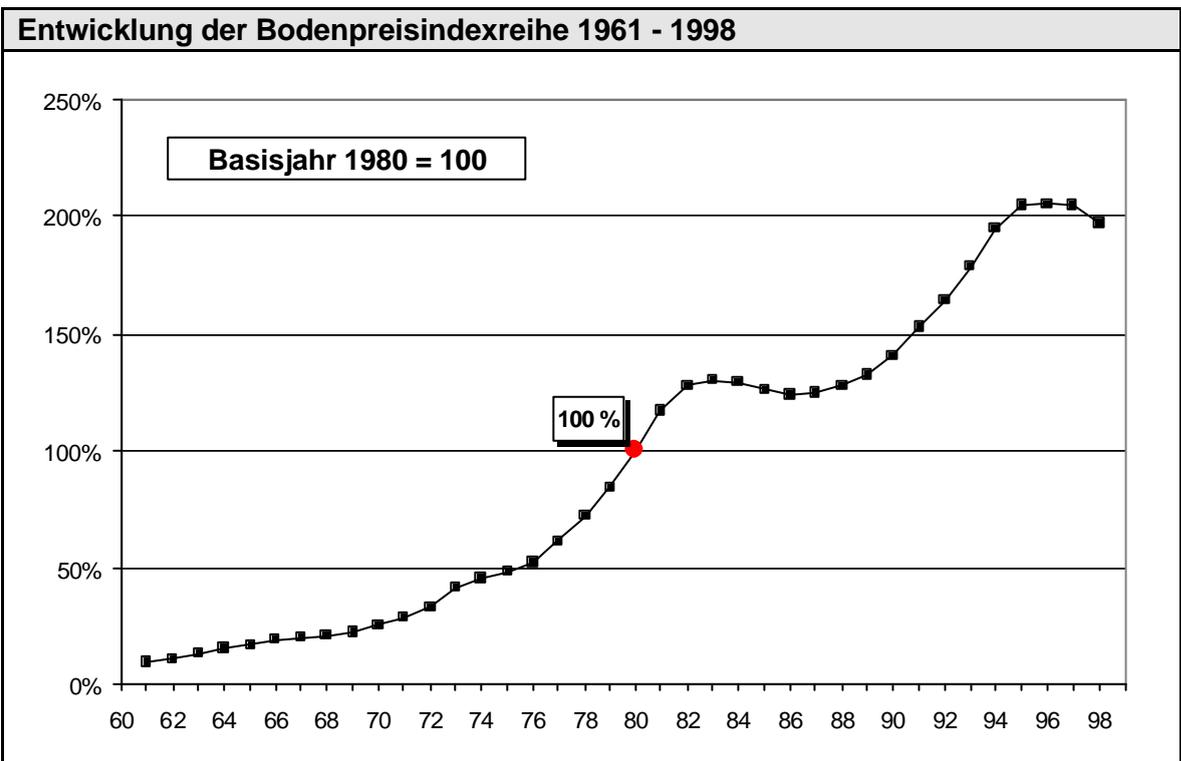


Abbildung 64

8.2 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* 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 – 1998		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	2,50 %	± 0,4	10
	1975-1998	[2,50 %]	± 0,8	9
Dreifamilienhäuser	bis 1949	[2,50 %]	± 1,2	5
	1950-1974	[3,75 %]	± 0,6	5
Wohnungseigentum	1950-1974	3,25 %	± 0,3	21
	1975-1998	3,50 %	± 0,2	57
Appartements	1950-1974	[4,50 %]	± 0,5	6
	1975-1998	[5,00 %]	± 0,5	7
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	4,50 %	± 1,1	11
	1950-1974	5,00 %	± 0,5	10
Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 %	1950-1974	5,00 %	± 0,6	12
Geschäfts-/ Büroobjekte (Teileigentum)	mittlere Lage	5,75 %	± 0,7	10
Gewerbeobjekte	mittlere Lage	[9,00 %]	± 2,1	8

[] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 65

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

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

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

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

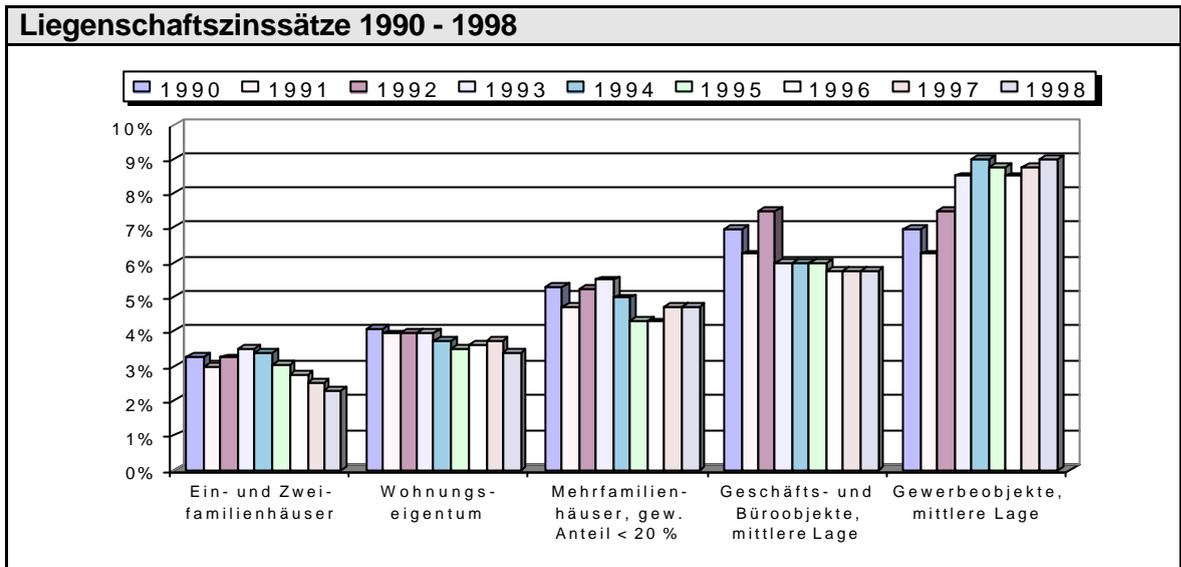


Abbildung 66

8.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum 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/m²-Wohnfläche beinhaltet den Bodenwert.

8.3.1 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 115 - 215 m²**
- **Grundstücksfläche 400 – 1.250 m²**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Garage**

Vergleichsfaktoren - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - 1998					Ennepe-Ruhr-Kreis	
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² -Wohnfläche Preisspanne* DM/m ²	Vertrauensbereich 95 %	Gesamtkaufpreis DM	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Anzahl der - Kauffälle
1950-1974 (1964)	3.500 2.950-4.300	± 245	570.000	165	840	37 [#]
1975-1996 (1986)	3.800 3.550-4.450	± 305	600.000	160	675	14 [#]

Abbildung 67

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 1997/1998

8.3.2 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften

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

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Wohnfläche 100 - 150 m²**
- **Grundstücksfläche 200 - 500 m²**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Garage**

Vergleichsfaktoren - Doppelhaushälften - 1998					Ennepe-Ruhr-Kreis	
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - <u>Wohnfläche</u> Preisspanne* DM/m ²	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis DM	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl der Kauffälle
1950-1974 (1961)	[<u>3.500</u>] [3.300-3.600]	± 265	[425.000]	120	430	8 [#]
1975-1996 (1989)	<u>3.750</u> 3.250-4.050	± 215	470.000	125	310	33 [#]
Neubauten 1997/1998	<u>4.150</u> 3.800-4.550	± 80	495.000	120	300	72

[] statistisch nicht abgesichert

Abbildung 68

8.3.3 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

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

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Wohnfläche 100 - 140 m²**
- **Grundstücksfläche 200 - 400 m²**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Garage**

Vergleichsfaktoren - Reihenhäuser - 1998					Ennepe-Ruhr-Kreis	
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - <u>Wohnfläche</u> Preisspanne* DM/m ²	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis DM	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl der Kauffälle
1950-1974 (1969)	<u>3.350</u> 2.850-3.700	± 185	375.000	115	315	21 [#]
1975-1996 (1987)	<u>3.550</u> 3.100-4.000	± 180	425.000	120	275	34 [#]
Neubauten 1997/1998	<u>4.000</u> 3.800-4.500	± 155	450.000	115	245	32

Abbildung 69

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 1997/1998

8.3.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

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

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeitypische Ausstattung**
- **(vorwiegend ohne wertrelevante Modernisierung)**
- **normaler bis guter Unterhaltungszustand**
- **Wohnungsgröße 60 - 100 m²**
- **Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten**
- **ohne Garage bzw. Stellplatz**
- **freie Finanzierung**

Vergleichsfaktoren - Wohnungseigentum - 1998				Ennepe-Ruhr-Kreis	
Baujahrs- klassen	DM/m ² Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Preis- spanne* DM/m ²	Wohn- fläche m ²	Anzahl der Kauffälle
bis 1959			[1.940 - 2.730]	60 - 100	12
1960 - 1969	2.470	± 140	2.160 - 2.780	68	21
1970 - 1979	2.730	± 110	2.370 - 3.030	81	35
1980 - 1989	3.150	± 100	2.870 - 3.480	81	41
1990 - 1996	3.510	± 170	3.160 - 3.790	82	22
Neubauwohnungen					
1997 - 1998	3.760	± 40	3.510 - 4.030	80	182
Appartements (Neubau)					
1997 / 1998	[4.150]			30 - 40	5
[] statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 70

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8.3.5 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Mit Hilfe eines mathematisch-statistischen Verfahrens (multiple lineare Regression) wurden Mehrfamilienhäuser mit folgenden Eigenschaften untersucht

- **mittlere Wohnlage**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Baujahre 1900 – 1975**
- **Wohnfläche 200 – 600 m²**
- **Verkaufszeitpunkt 1989 – 1998**

Die Untersuchung ergab eine Abhängigkeit des Kaufpreises pro m²-Wohnfläche von:

- dem Verkaufszeitpunkt
- dem Modernisierungsgrad der Gebäude
- der Gesamtwohnfläche des Gebäudes.

Hierbei wurde festgestellt, dass nur eine sehr geringe Abhängigkeit vom Baujahr vorhanden war, so dass in der Neuberechnung der Regression das Baujahr als Faktor vernachlässigt wurde.

Somit ergab sich folgende Regressionsgleichung:

$$\text{DM/m}^2\text{WOFL} = 91,05 \text{ Vzeit} + 353 \text{ MGR} - 0,97 \text{ WOFL} - 7.040$$

hierin sind

- DM/m² WOFL DM/m² Wohnfläche des Gebäudes
- Vzeit Verkaufszeitpunkt z.B. 98,5 für Mitte 1998
- MGR Modernisierungsgrad (0= nicht/tlw 1=überwiegend/voll)
- WOFL Gesamtwohnfläche des Objektes

Nach der Regressionsgleichung ergeben sich für die Baujahre 1900-1975 - bezogen auf Mitte 1998 - folgende Vergleichsfaktoren (einschließlich Bodenwert):

Mietwohnhäuser Baujahre 1900 - 1975				Ennepe-Ruhr-Kreis		
Modernisierungsgrad	Nicht bis tlw. modernisiert			Überwiegend bis voll modernisiert		
Gesamtwohnfläche	250 m ²	400 m ²	550 m ²	250 m ²	400 m ²	550 m ²
DM/m² Wohnfläche	1.700	1.550	1.400	2.050	1.900	1.750
Max DM/m² (Jahr)	2.426 (1997)			2.444 (1994)		
MIN DM/m² (Jahr)	404 (1989)			873 (1991)		

Abbildung 71

9. 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 31.12.1998) können erworben werden:

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

Nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 5. August 1980 (GV. NRW 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

9.1 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:

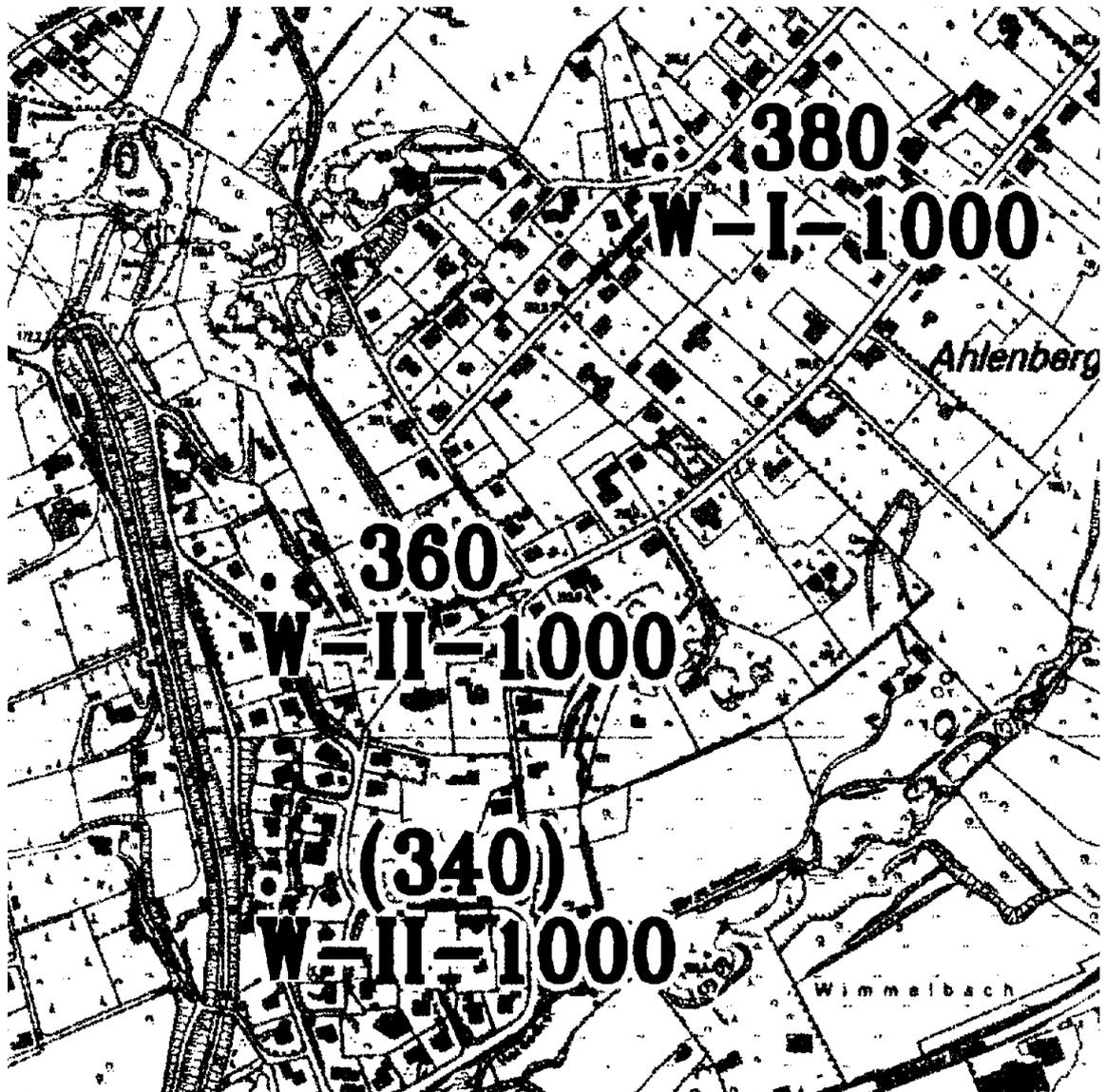


Abbildung 72

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

zum Beispiel:

Bodenrichtwert in DM/m² (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 (m²)

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Grundstücksgröße) bewirken Abweichungen des Bodenwertes (Verkehrswert) vom Bodenrichtwert.

9.2 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 - individueller Wohnungsbau
- Wohnbauflächen - Geschosswohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen

9.2.1 Wohnbauflächen - individueller Wohnungsbau

Wohnbauflächen - individueller Wohnungsbau		Stand 31.12.1998	
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Breckerfeld	280 DM/m ²	220 DM/m ²	
Ennepetal			
- Ennepetal	320 DM/m ²	240 DM/m ²	160 DM/m ²
- Büttenberg		240 DM/m ²	
- Rüggeberg		250 DM/m ²	
Gevelsberg			
- Gevelsberg	320 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			
- Hattingen	420 DM/m ²	320 DM/m ²	210 DM/m ²
- Baak		260 DM/m ²	
- Blankenstein	330 DM/m ²	310 DM/m ²	
- Niederwenigern	400 DM/m ²	340 DM/m ²	
Herdecke			
- Herdecke	340 DM/m ²	290 DM/m ²	
- Ahlenberg	390 DM/m ²		
- Ende	310 DM/m ²	290 DM/m ²	
Schwelm			
- Schwelm	350 DM/m ²	280 DM/m ²	190 DM/m ²
Sprockhövel			
- Niedersprockhövel	400 DM/m ²	300 DM/m ²	
- Haßlinghausen	330 DM/m ²	300 DM/m ²	
- Hiddinghausen		260 DM/m ²	
- Herzkamp		280 DM/m ²	
Wetter			
- Alt Wetter	320 DM/m ²	300 DM/m ²	
- Grundschöttel/ Volmarstein	320 DM/m ²	300 DM/m ²	
- Wengern	340 DM/m ²	300 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

9.2.2 Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

Wohnbauflächen – Geschosswohnungsbau		Stand 31.12.1998	
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Wohnlage mittel	mäßig
Ennepetal - Ennepetal		180 DM/m ²	140 DM/m ²
Gevelsberg - Gevelsberg - Berge		190 DM/m ² 200 DM/m ²	
Hattingen - Hattingen		270 DM/m ²	
Herdecke - Herdecke - Ende		250 DM/m ² 270 DM/m ²	
Schwelm - Schwelm		240 DM/m ²	
Wetter - Alt Wetter		250 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Abbildung 74

9.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen		Stand 31.12.1998	
Gemeinde - Gemeindeteile	gut	Lage mittlere	mäßig
Breckerfeld		70 DM/m ²	
Ennepetal		80 DM/m ²	
Gevelsberg	90 DM/m ²	80 DM/m ²	
Hattingen		80 DM/m ²	
Herdecke		80 DM/m ²	
Schwelm	100 DM/m ²	90 DM/m ²	
Sprockhövel	90 DM/m ²	80 DM/m ²	
Wetter	100 DM/m ²	90 DM/m ²	

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Abbildung 75

10. Ennepe-Ruhr-Kreis - Vergleich mit den angrenzenden Städten und Kreisen

In den nachfolgenden Abbildungen ist das Preisniveau von 1998 für typische Baulandpreise, gewerbliche Bauflächen und für Wohnungseigentum dargestellt.

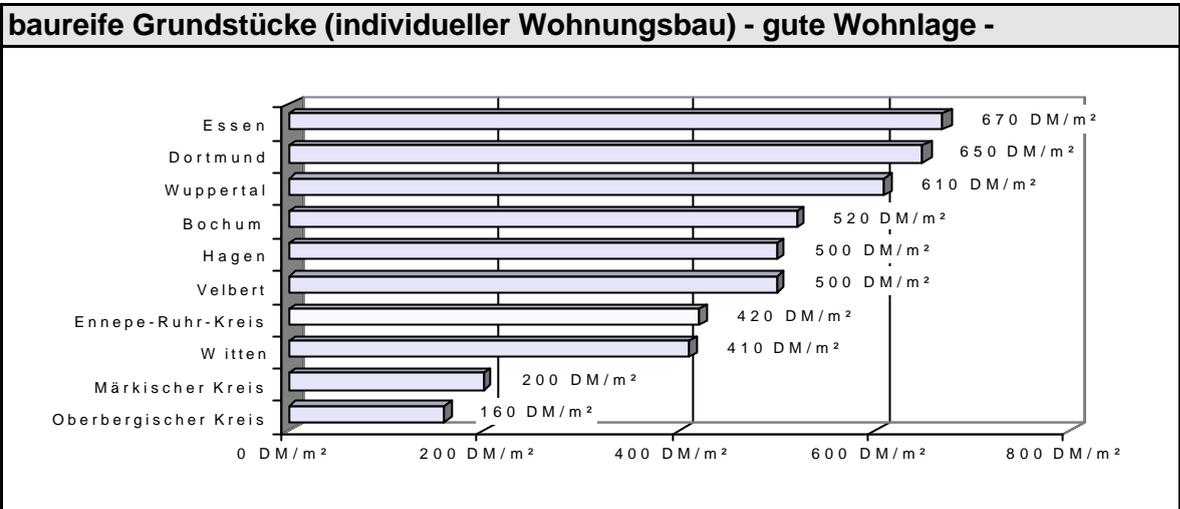


Abbildung 76

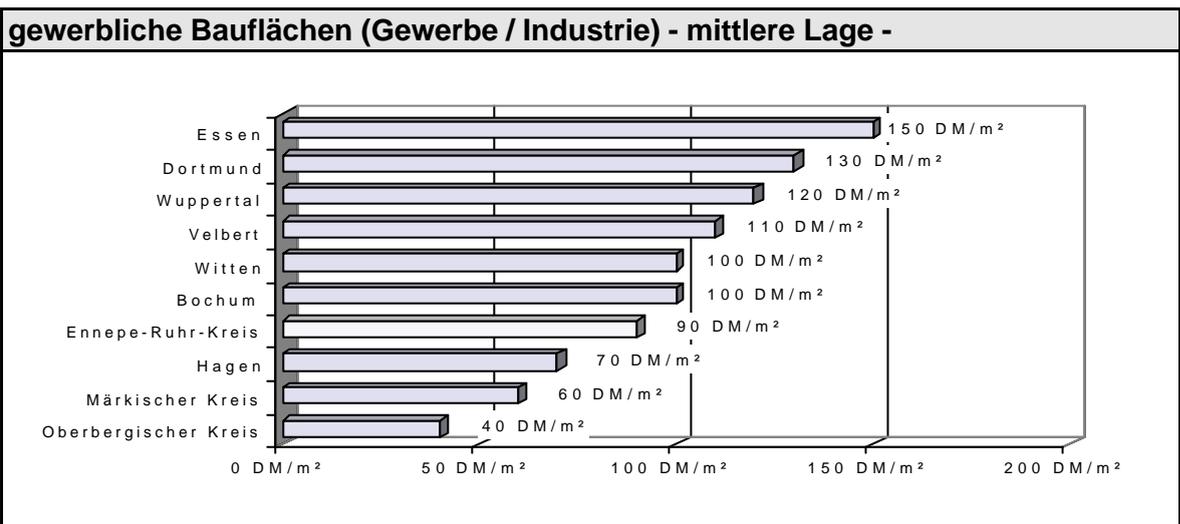


Abbildung 77

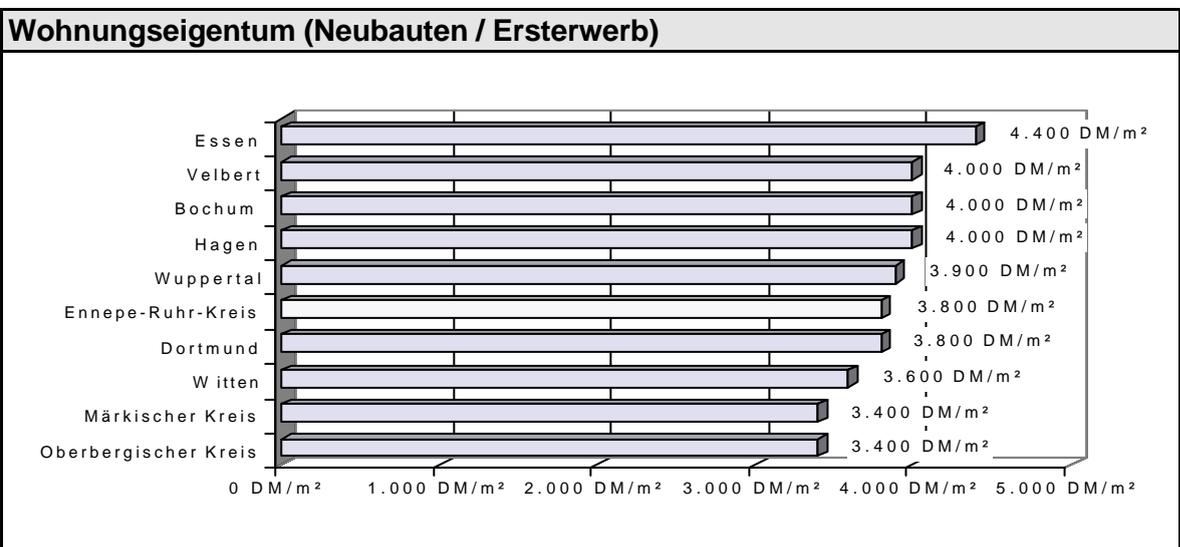


Abbildung 78

