

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

Februar 2000

Immobilien- Grundstücksmarktbericht 1999

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 / 931 24 00

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

Gebühr: 30 DM

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundstücksmarkt im Überblick	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 1999.....	6
4. Grundstücksmarkt 1999	9
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	10
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	16
4.4 Preisentwicklung.....	18
5. Unbebaute Grundstücke	20
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	21
5.2 Geschosswohnungsbau.....	29
5.3 Gewerbe	30
5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	32
6. Bebaute Grundstücke	35
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	36
6.2 Mehrfamilienhäuser	39
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	40
7.1 Wohnungseigentum	40
7.2 Teileigentum	42
8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	43
8.1 Bodenpreisindexreihen	43
8.1.1 Bodenpreisindexreihe – individueller Wohnungsbau.....	44
8.1.2 Bodenpreisindexreihe - Geschosswohnungsbau	46
8.1.3 Bodenpreisindexreihe - Gewerbe	46
8.2 Liegenschaftszinssätze.....	47
8.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	49
8.3.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	49
8.3.2 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	50
8.3.3 Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser.....	51
8.3.4 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum	52
8.3.5 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser	53
8.3.6 Ertragsfaktoren	54
9. Bodenrichtwerte	55
9.1 Bodenrichtwerte für Bauland	55
10. Ennepe-Ruhr-Kreis - Vergleich mit den benachbarten Städten und Kreisen	57

1. Grundstücksmarkt im Überblick

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 1999 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis insgesamt 2.740 (1998: 2.724) Kauffälle zugeleitet. Der Geld- und Flächenumsatz war gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues sind die Preise gegenüber dem Vorjahr in der Tendenz stagnierend, sie betragen im Durchschnitt 353 DM/m².

Die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke, der Geld- und der Flächenumsatz sind gegenüber 1998 deutlich gefallen.

Die höchsten Bodenpreise wurden in Hattingen mit ca. 580 DM/m² erzielt (Grundstücksgröße ca. 500 m²).

Bebaute Grundstücke

Ein moderater Preis- und Geldumsatzanstieg war bei den Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser) zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Objektprice für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus incl. Garage betrug ca. 540.000 DM (Preisspanne: ca. 350.000 - 700.000 DM). Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 115 – 185 m² (mittlere Wohnfläche 150 m²), während die Grundstücksflächen vorwiegend zwischen 450 – 1.250 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 800 m²) lagen.

Wohnungseigentum

Bei den Eigentumswohnungen waren die Kaufpreise insgesamt leicht rückläufig.

Der mittlere Kaufpreis für eine Neubauwohnung betrug ca. 3.690 DM/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 78 m². Die Nachfrage war stabil.

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. Objektprice Wohnungseigentum		↘		↕	
- DM/m ² -Wohnfläche - (Neubauten)		↘		↕	

Abbildung 1

Zahlen, Daten, Fakten

Unbebaute Grundstücke			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
♦ Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	353 DM/m ²	(260 - 440 DM/m ²)	stagnierend
♦ Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	337 DM/m ²	(260 - 420 DM/m ²)	leicht steigend
♦ Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	92 DM/m ²	(80 - 100 DM/m ²)	steigend
Landwirtschaftl. Flächen	3,55 DM/m ²	(3,15 - 4,00 DM/m ²)	stagnierend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	2,20 DM/m ²	(1,60 - 3,00 DM/m ²)	steigend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	14,80 DM/m ²	(7,00 - 20,00 DM/m ²)	fallend

Bebaute Grundstücke			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- und Zweifamilienhäuser			
♦ freist. Ein- und Zweifamilienh.	540.000 DM	(350 - 700 Tsd.DM)	leicht fallend
♦ Doppelhaushälften / Reihenendh.	480.000 DM	(385 - 570 Tsd.DM)	
♦ Neubauten	500.000 DM	(415 - 575 Tsd.DM)	
♦ Reihemittelhäuser	420.000 DM	(340 - 490 Tsd.DM)	
♦ Neubauten	445.000 DM	(385 - 495 Tsd.DM)	
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	565.000 DM	(350 - 750 Tsd.DM)	leicht fallend

Wohnungs- und Teileigentum			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum (insgesamt)	255.000 DM	(165 - 340 Tsd.DM)	leicht fallend
♦ Weiterveräußerung/Umwandlung	2.800 DM/m ²	(2.270 - 3.420 DM/m ²)	leicht fallend
♦ Neubauwohnungen	3.690 DM/m ²	(3.460 - 3.930 DM/m ²)	leicht fallend
durchschnittlicher Kaufpreis	305.000 DM	(230 - 365 Tsd.DM)	stagnierend

Abbildung 2

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der „**Immobilien-Grundstücksmarktbericht**“ wird in dieser Form seit 11 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 30.06.1999 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	8.852	151	1,2	0,1	0,2	52,7
Ennepetal	57,42	33.808	589	4,3	0,3	1,4	45,3
Gevelsberg	26,28	33.736	1.284	3,6	0,3	1,1	15,9
Hattingen	71,40	58.379	818	6,2	0,5	2,0	51,4
Herdecke	22,40	26.173	1.168	3,6	0,2	0,4	13,9
Schwelm	20,50	30.756	1.500	3,0	0,3	1,0	11,9
Sprockhövel	47,78	26.301	550	4,3	0,3	0,8	35,1
Wetter (Ruhr)	31,47	29.808	947	3,4	0,2	1,1	20,7
(Witten)	72,37	102.996	1.423	10,4	1,0	3,0	39,8)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,28	350.809	859	40,0	3,2	11,0	286,7

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 1999

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.

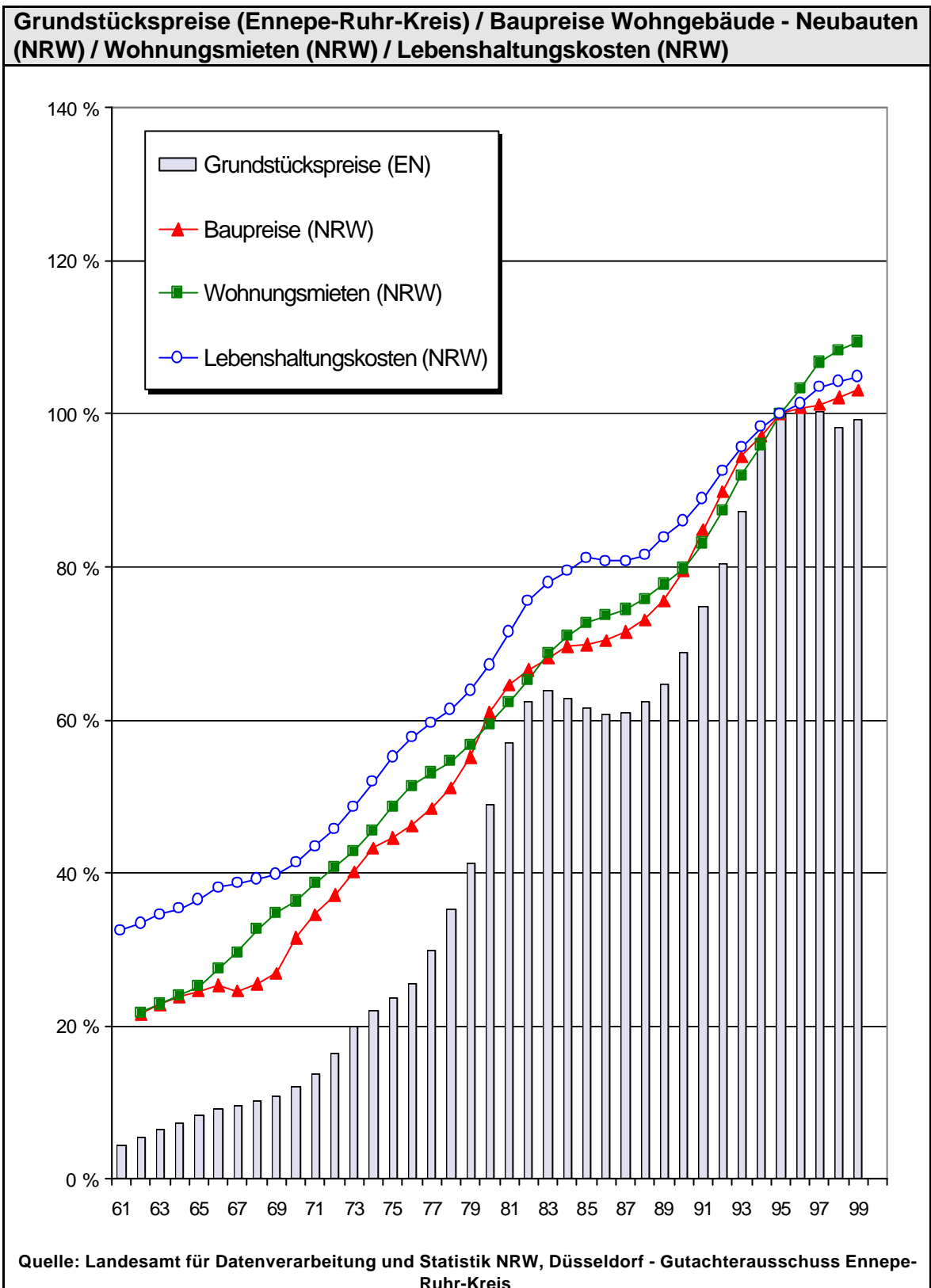


Abbildung 4

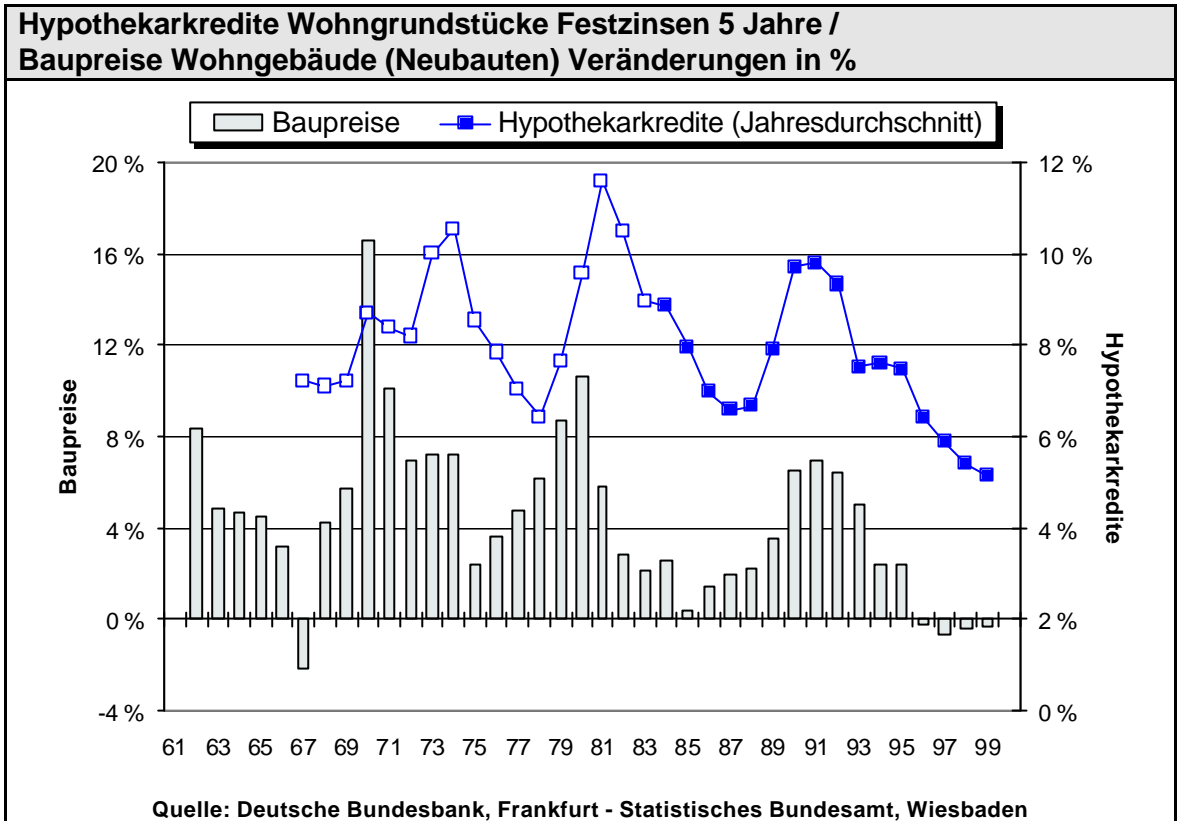


Abbildung 5

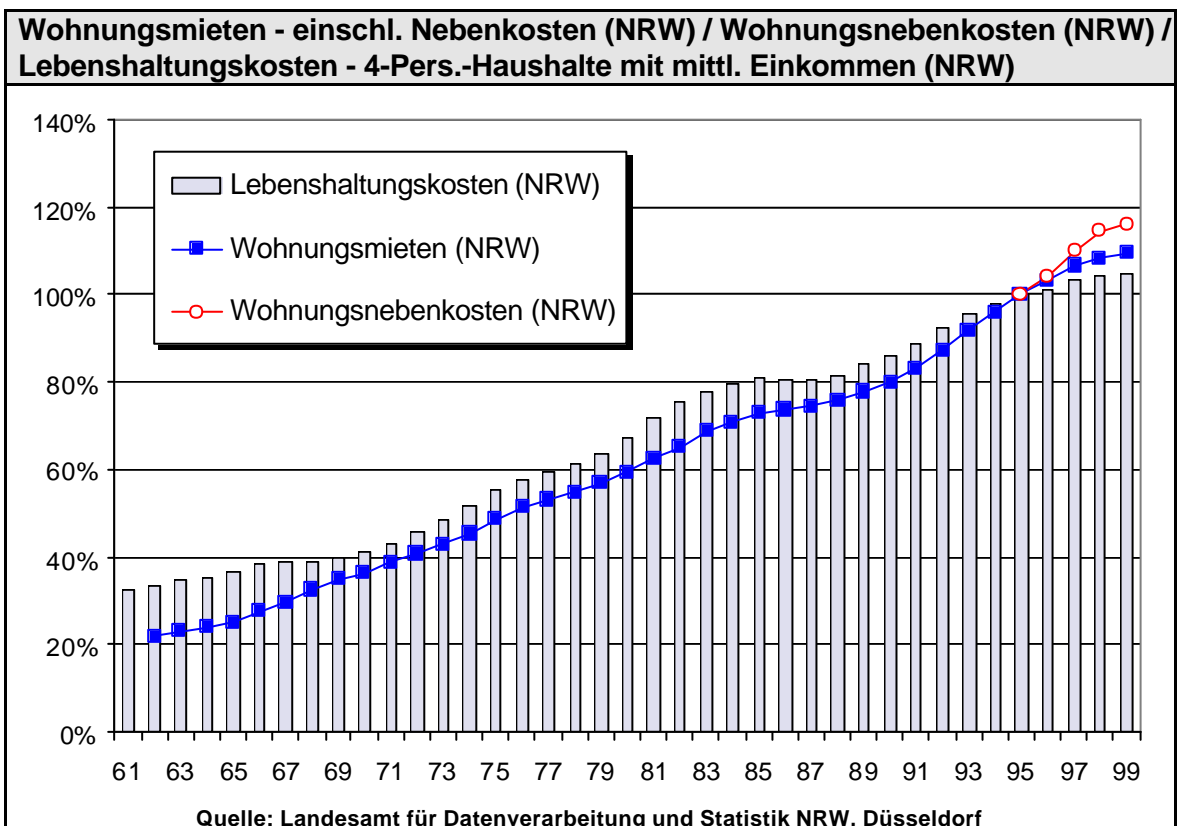


Abbildung 6

Die Wohnungsmieten enthalten die Nebenkosten für Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Kaminreinigung, Treppenhausbeleuchtung, Wasserverbrauch, Grundsteuer u.ä.; dagegen sind die Kosten für Gas und Stromverbrauch in der Wohnung, Heizungskosten, Umlageanteile für Warmwasserversorgung u.a. nicht enthalten.

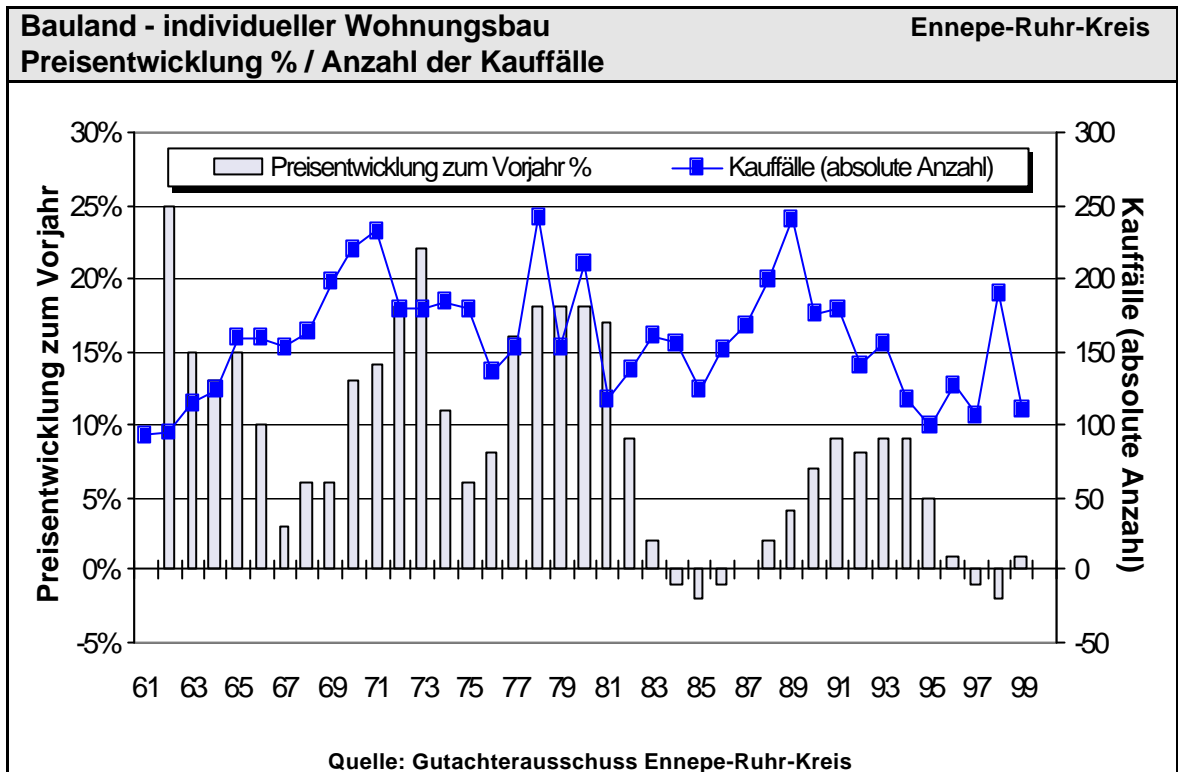


Abbildung 7

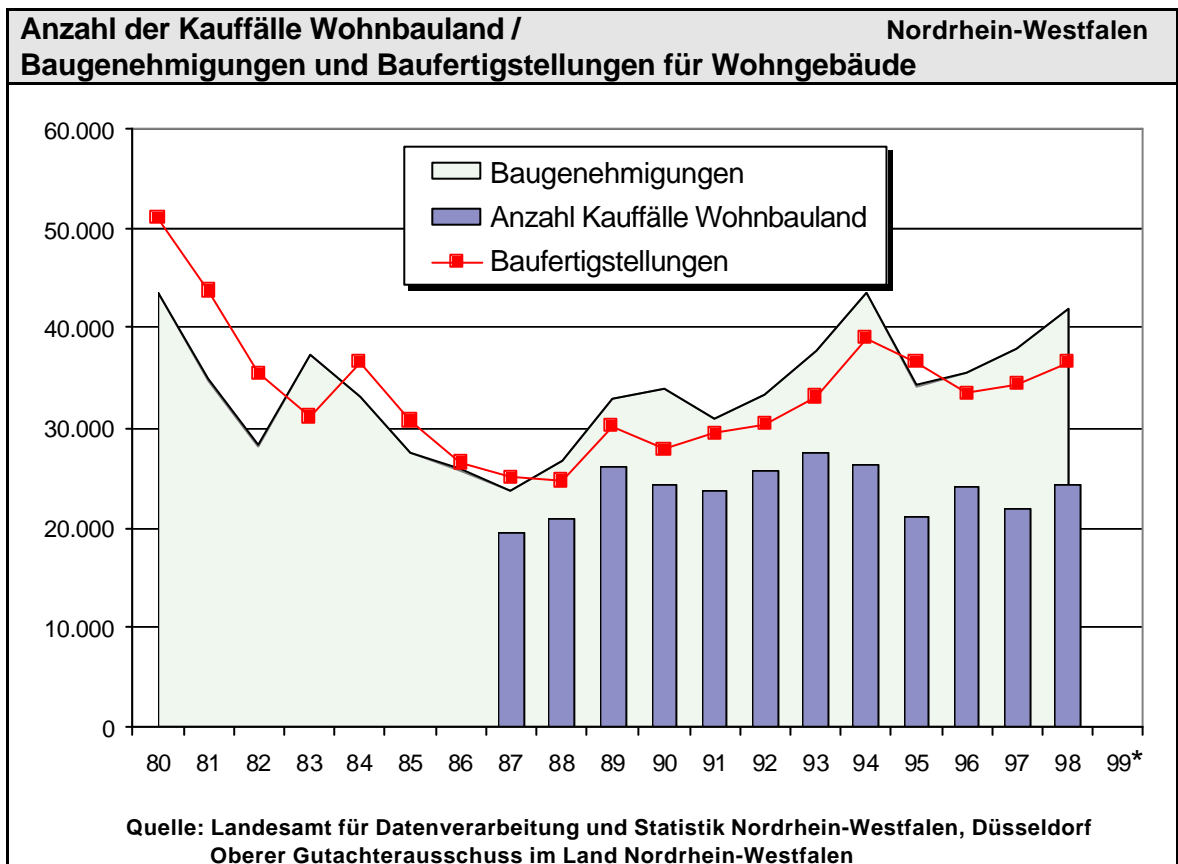


Abbildung 8

* Die Daten für 1999 liegen noch nicht vor.

4. Grundstücksmarkt 1999

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

Der Grundstücksmarkt insgesamt hat im Jahr 1999 mit

2.740 Kauffällen

einen Geldumsatz von

820,6 Mio.DM

und einen Flächenumsatz von

301 ha

erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 1999 eingereichten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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.

Fazit:

- ⇒ **Die Anzahl der dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis zugeleiteten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr konstant. Im Berichtsjahr ist der Geld- und Flächenumsatz im Vergleich zu 1998 gefallen.**
- ⇒ **Die Entwicklung der Grundstückspreise in den einzelnen Teilmärkten war im Großen und Ganzen stabil. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt) stiegen moderat, die Preise für Baugrundstücke - individueller Wohnungsbau - stagnierten, während die Preise für Eigentumswohnungen - Neubauten (DM/m²-Wohnfläche) gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen sind.**

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 1999 insgesamt

2.740 Kauffälle (1998: 2.724)

zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um ca. 1 % gestiegen.

Der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum stellte mit 50 % (1998: 47 %) aller Kauffälle das größte Marktsegment dar. Die bebauten Grundstücke wiesen 32 % Marktanteil (1998: 35 %) auf, 18 % (1998: 18 %) der Kauffälle bezogen sich auf unbebaute Grundstücke.

Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen waren 405 Kaufverträge (1998 = 593) behaftet. Diese Kaufverträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle (Abbildung 10), aber nicht in den übrigen Umsatzangaben enthalten.

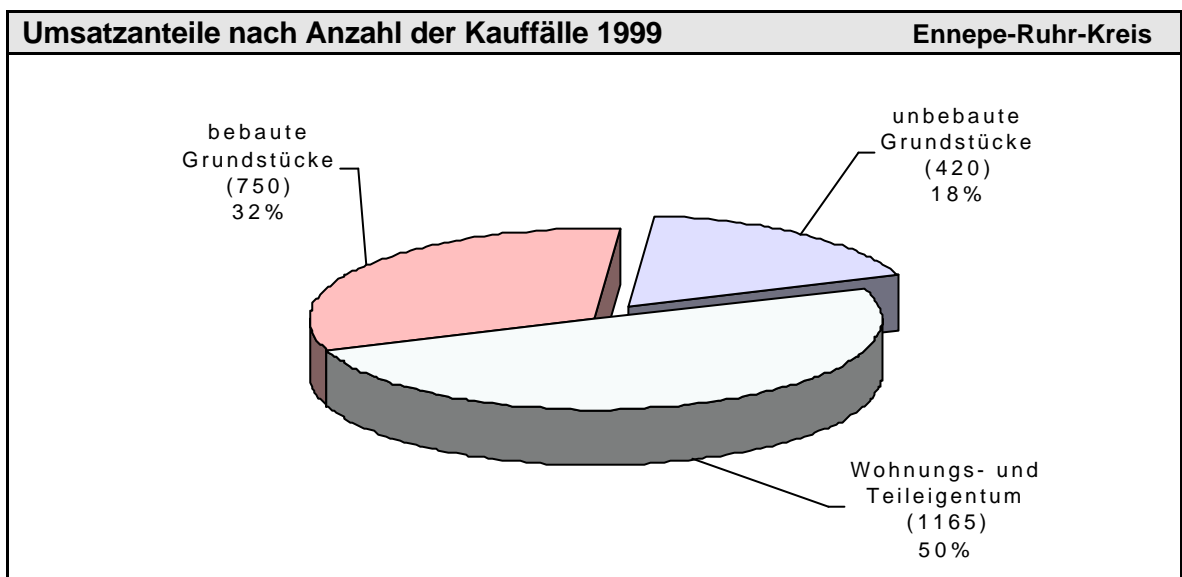


Abbildung 9

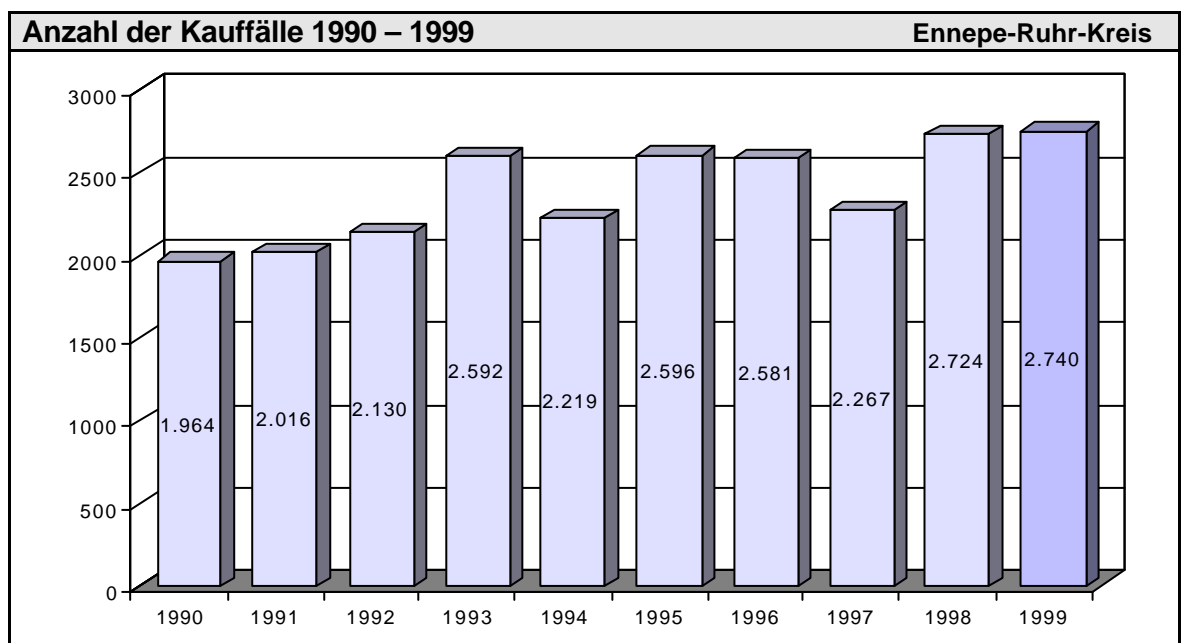


Abbildung 10

Der langfristige Vergleich der prozentualen Marktanteile (Abbildung 11) zeigt, dass Wohnungs- und Teileigentum von 1990 bis 1995 kontinuierlich gestiegen und seit 1996 rückläufig ist. Ab 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 und 1999 sind leichte Umsatzrückgänge zu verzeichnen. Die relative Anzahl der unbebauten Grundstücke ist von 1993 bis 1999 nahezu konstant.

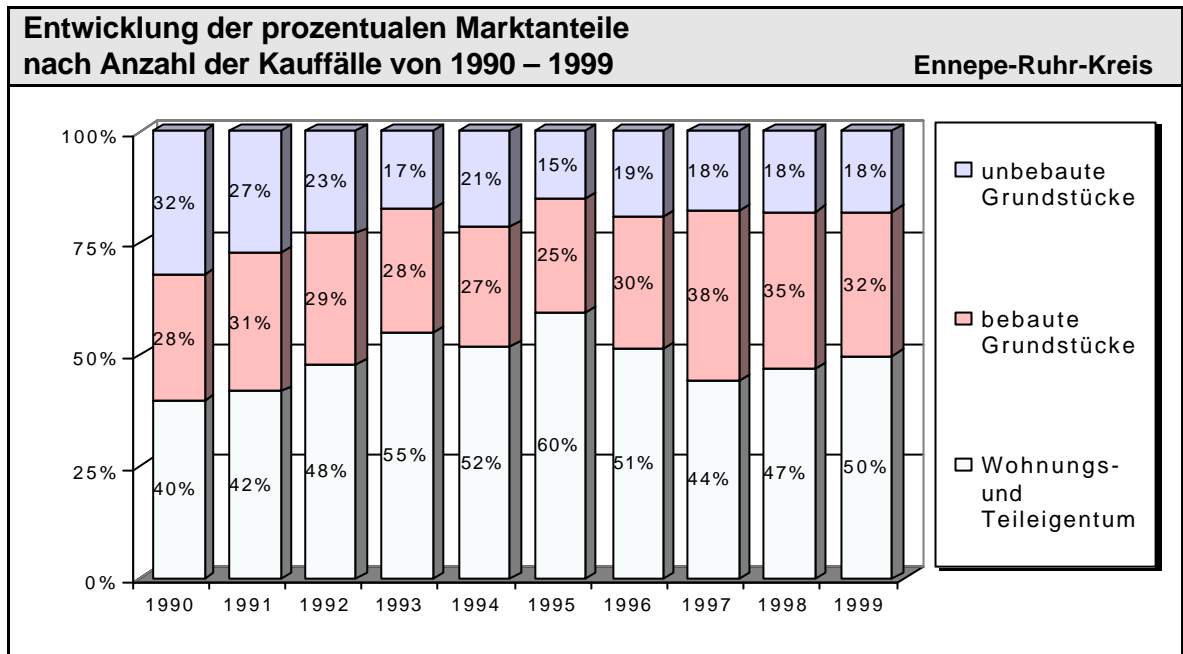


Abbildung 11

Die Entwicklung der absoluten Anteile (Abbildung 12) zeigt, dass Wohnungs- und Teileigentum auch von 1990 – 1995 gestiegen ist (1994 stark rückläufig); der Marktanteil war 1997 deutlich vermindert, stieg aber 1998 wieder an. Die absoluten Anteile der bebauten Grundstücke sind von 1990 – 1998 fast stetig gestiegen (1999 konstant), während der Anteil der unbebauten Grundstücke im Großen und Ganzen unverändert blieb.

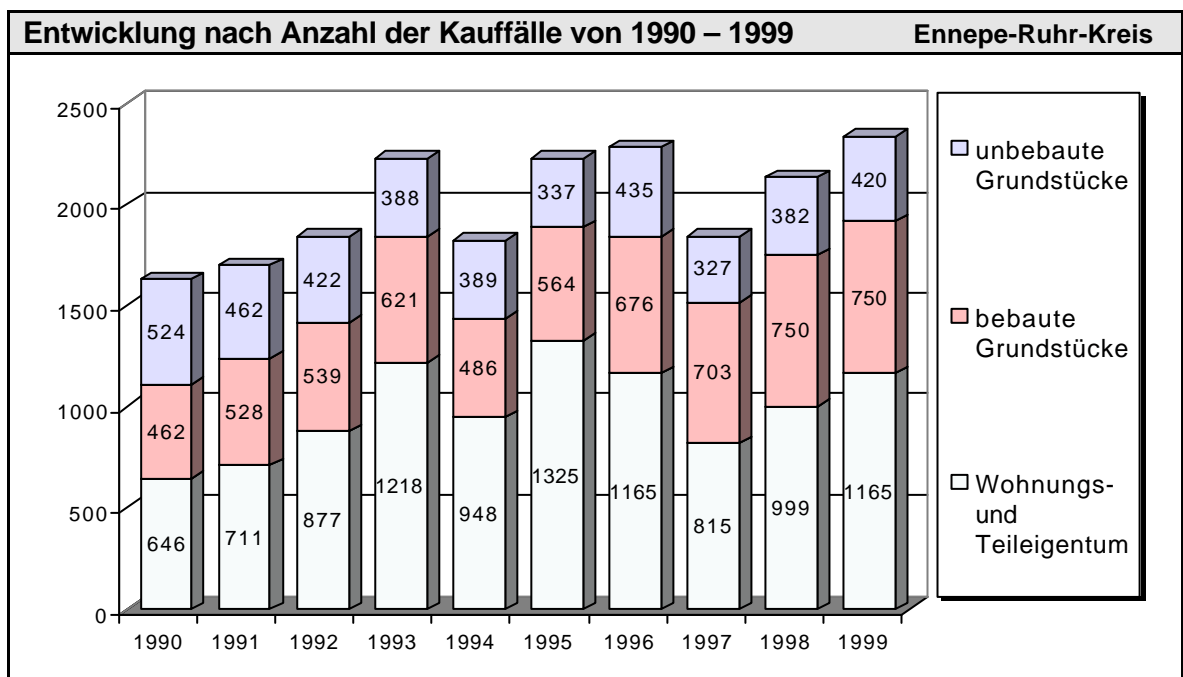


Abbildung 12

Die Anzahl der Kauffälle ist in den nachfolgenden Graphiken nach regionaler Herkunft der Veräußerer und Erwerber unterteilt worden:

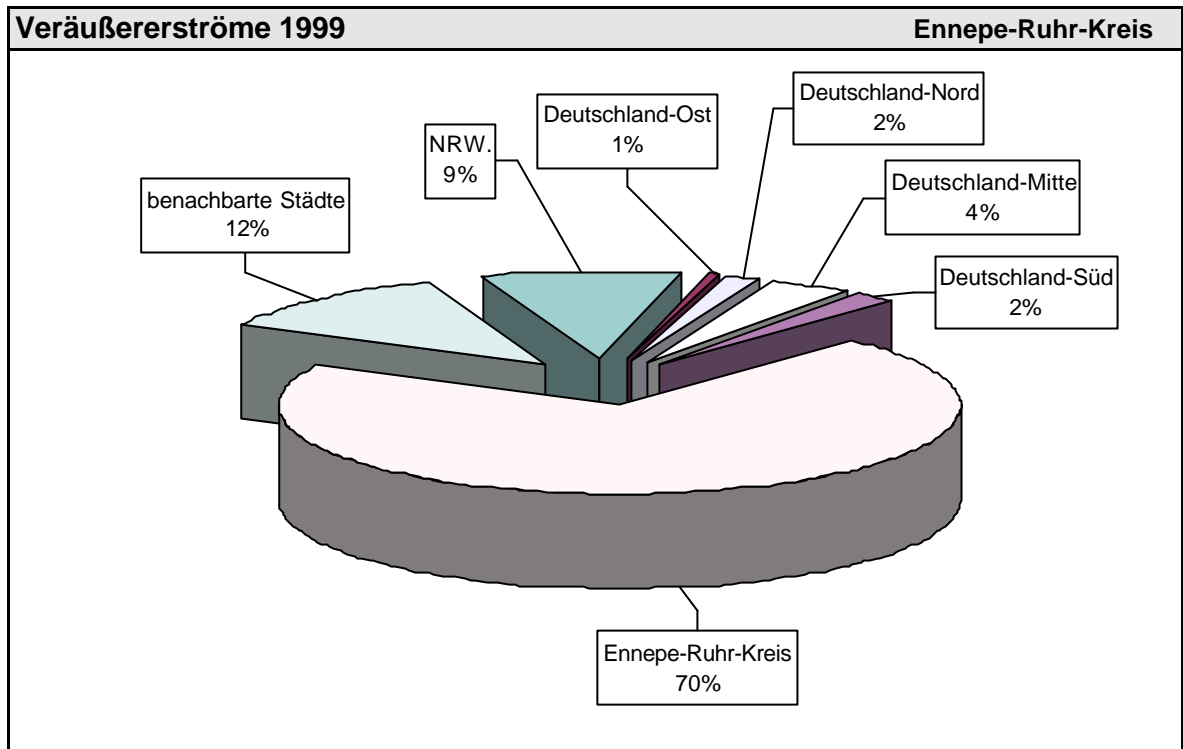


Abbildung 13

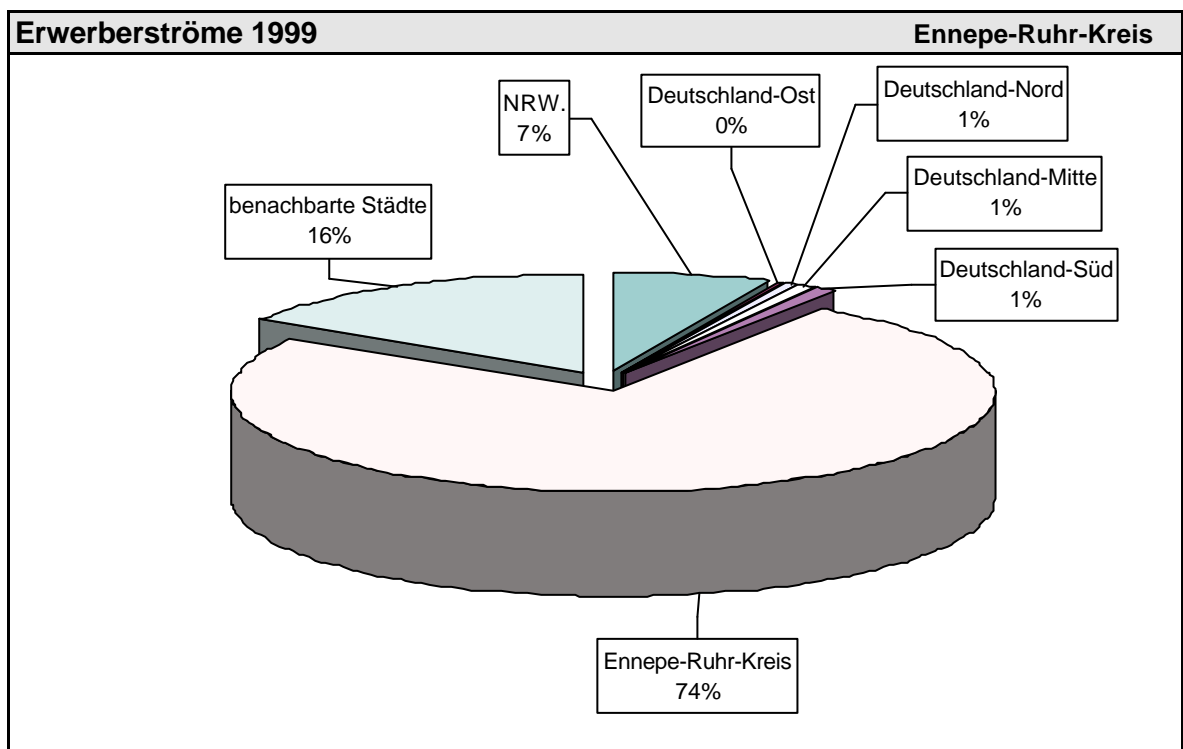


Abbildung 14

- Deutschland-Nord:** Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Bremen, Hamburg
- Deutschland-Süd:** Baden-Württemberg, Bayern
- Deutschland-Mitte:** Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland
- Deutschland-Ost:** Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Berlin

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle

713,0 Millionen DM (1998: 757,6 Mio.DM)

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um ca. 6 %.

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken und betrug 56 % (1998: 55%), er ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum war 34 % (1998: 35 %) und ist leicht gefallen. Nur 10 % des Geldumsatzes beziehen sich auf unbebaute Grundstücke (1998: 10 %).

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die untenstehende Abbildung.

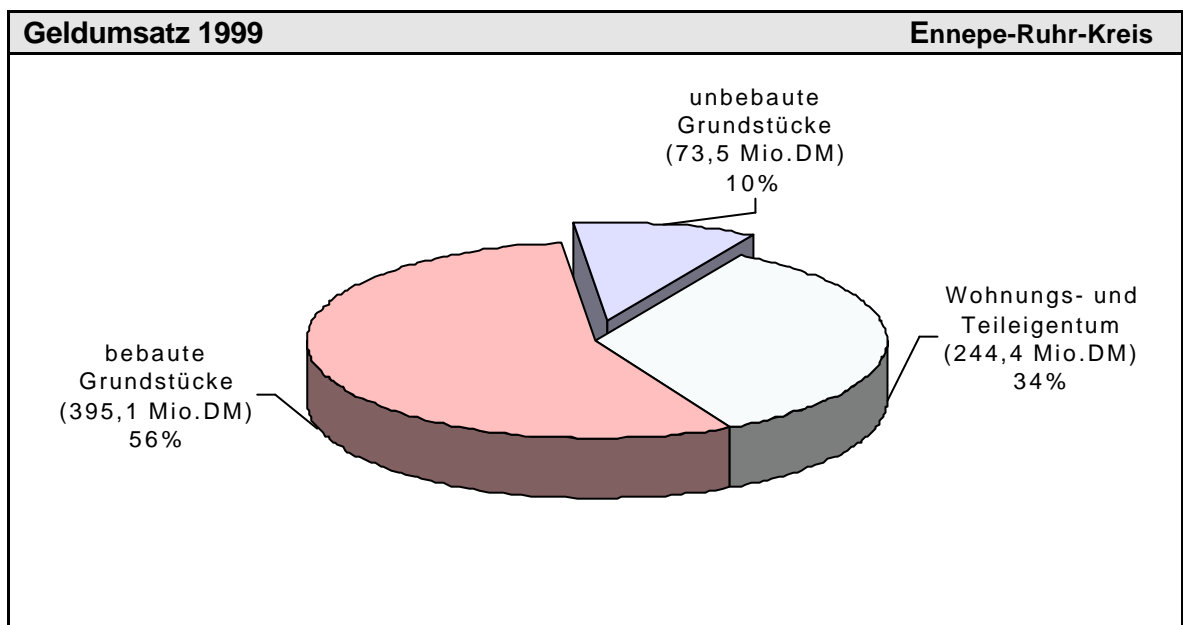


Abbildung 15

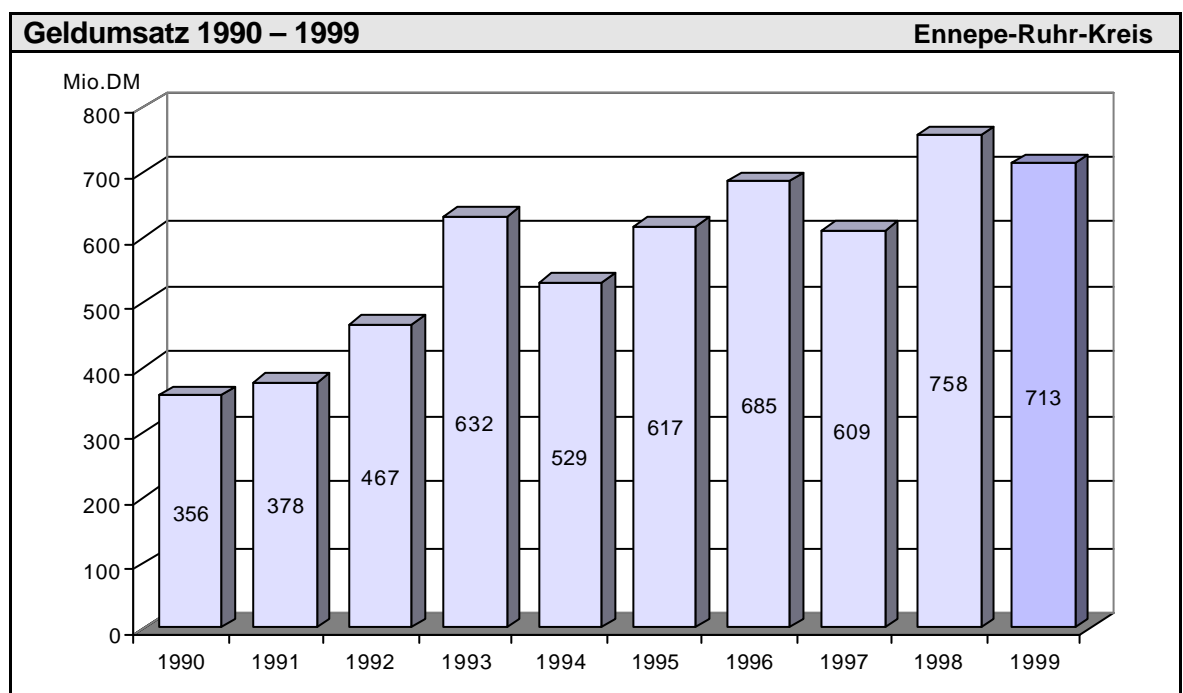


Abbildung 16

Die Entwicklungen der prozentualen Geldanteile und der absolute Geldumsatz von 1990 bis 1999 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 der relative Anteil der bebauten Grundstücke im Allgemeinen konstant (Ausnahme: 1997) geblieben ist. Wohnungs- und Teileigentum ist von 1990 - 1995 kontinuierlich leicht angestiegen. Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken hat sich von 1995 bis 1999 kaum verändert.

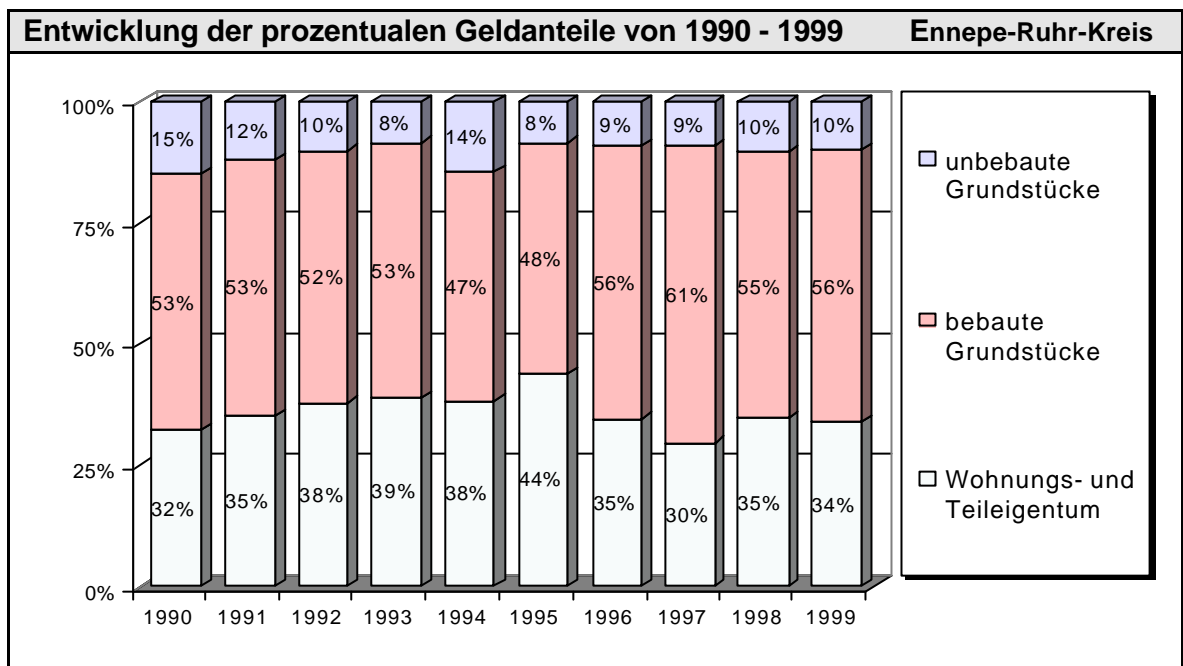


Abbildung 17

Der absolute Geldumsatz ist von 1990 – 1998 ständig gestiegen (1994 und 1997 rückläufig, 1999 leicht rückläufig). Absolut gesehen wurde 1998 der höchste Geldumsatz erreicht. Die einzelnen Teilmärkte haben sich unterschiedlich entwickelt.

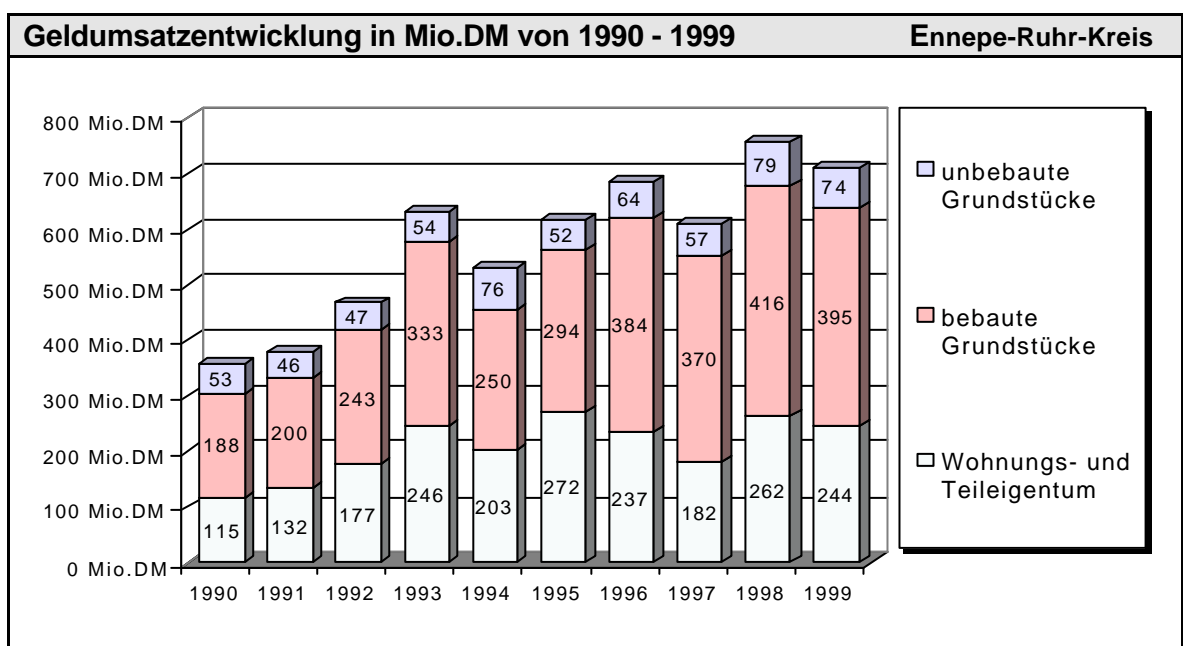


Abbildung 18

Weiterhin wurden 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 stabil geblieben ist. Die relativen Anteile von Wohnungs- und Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern waren bis auf 1997 gleich geblieben. Bei den Gewerbeobjekten ging 1999 der relative Geldumsatz deutlich zurück.

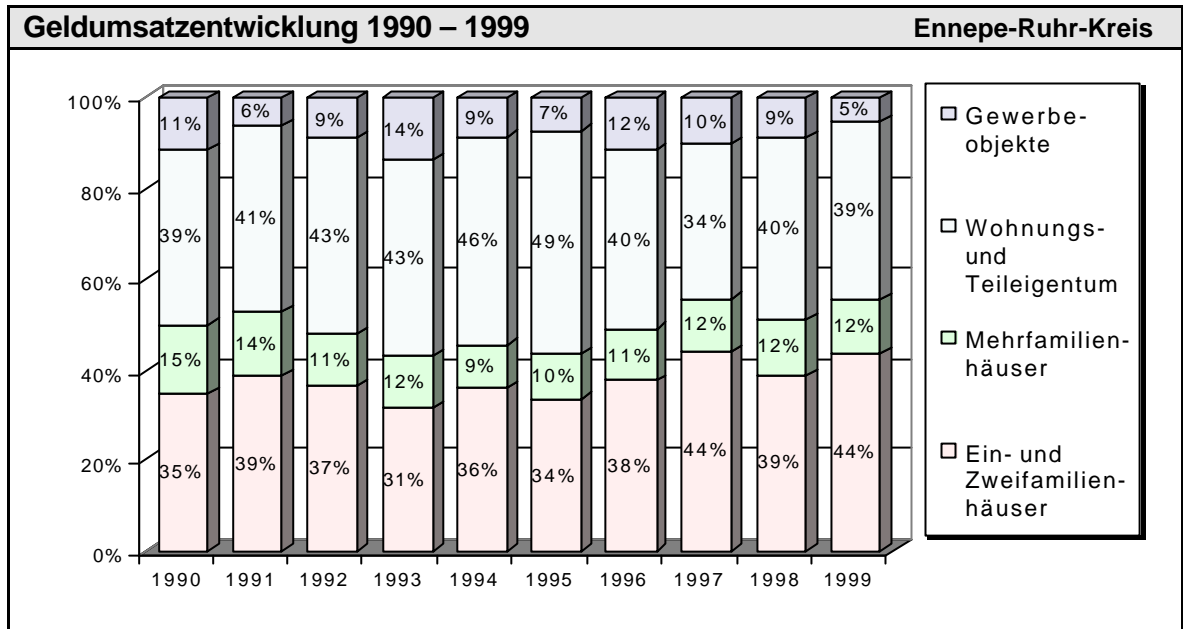


Abbildung 19

Der absolute Geldumsatz der wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte (Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser) war insgesamt von 1990 - 1998 stetig gestiegen (Ausnahmen 1994 und 1997) und 1999 stagnierend. Der Geldumsatz wurde von den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

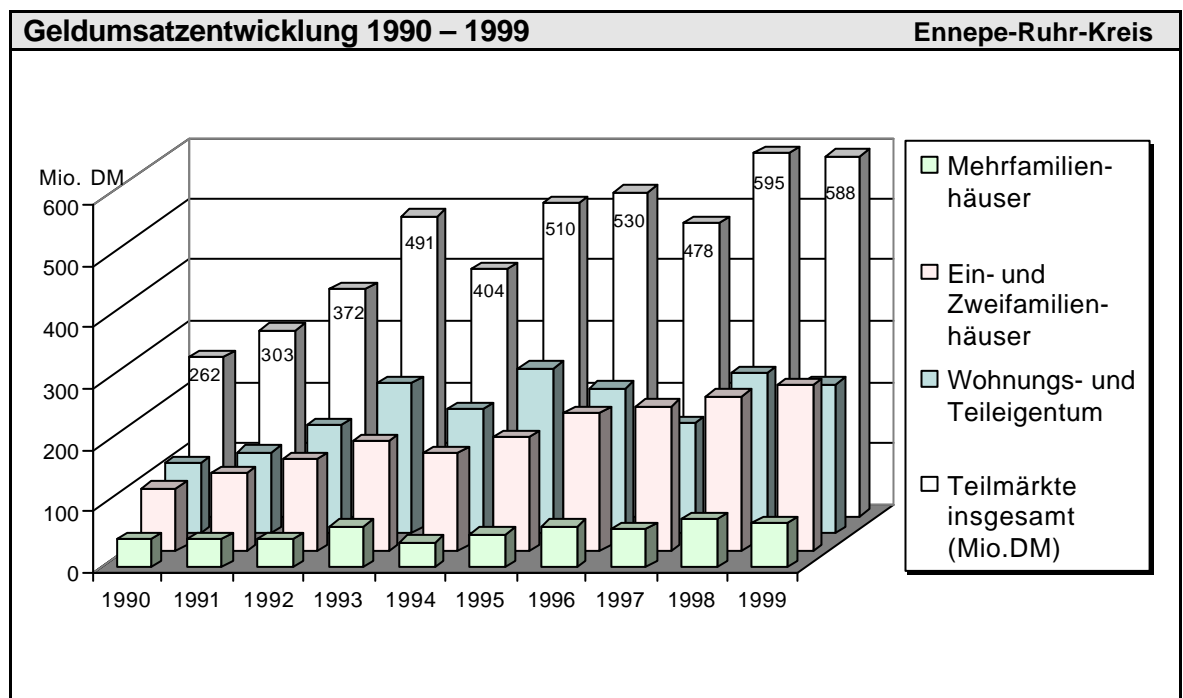


Abbildung 20

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle

199 ha Grundstücksfläche (1998: 244 ha)

umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um ca. 18 %.

Die Schwerpunkte des Flächenumsatzes lagen bei den unbebauten Grundstücken mit 48 % (1998: 57 %) und bei den bebauten Grundstücken mit 45 % (1998: 43 %). Der Flächenumsatz von Wohnungs- und Teileigentum mit 7 % ist nicht bedeutend.

Die Verteilung auf die Teilmärkte bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum zeigt die untenstehende Abbildung.

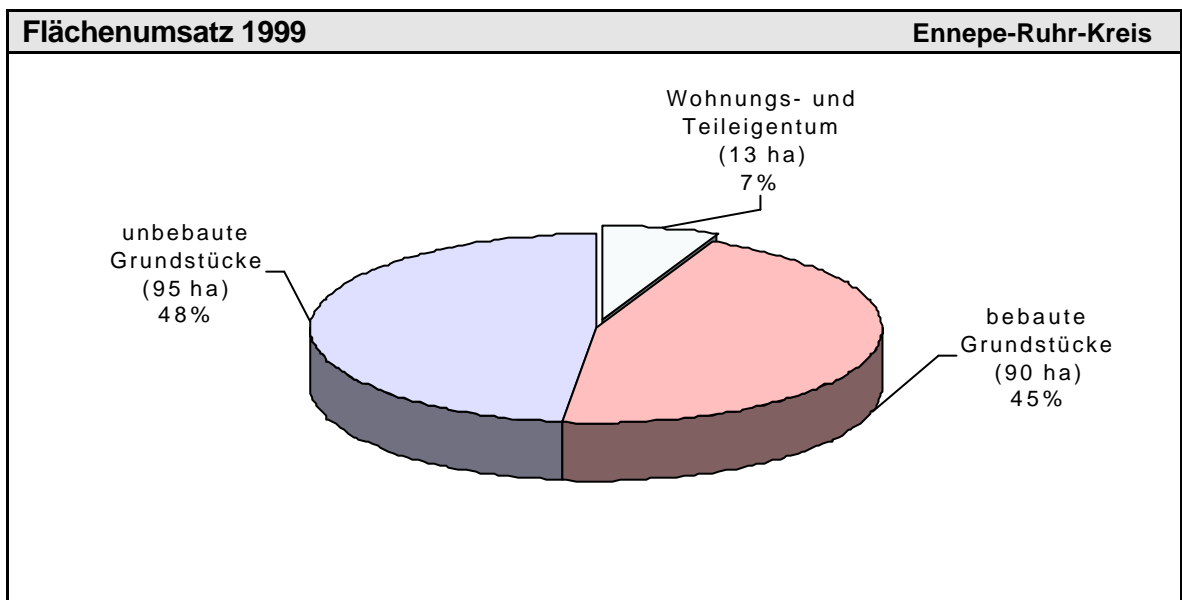


Abbildung 21

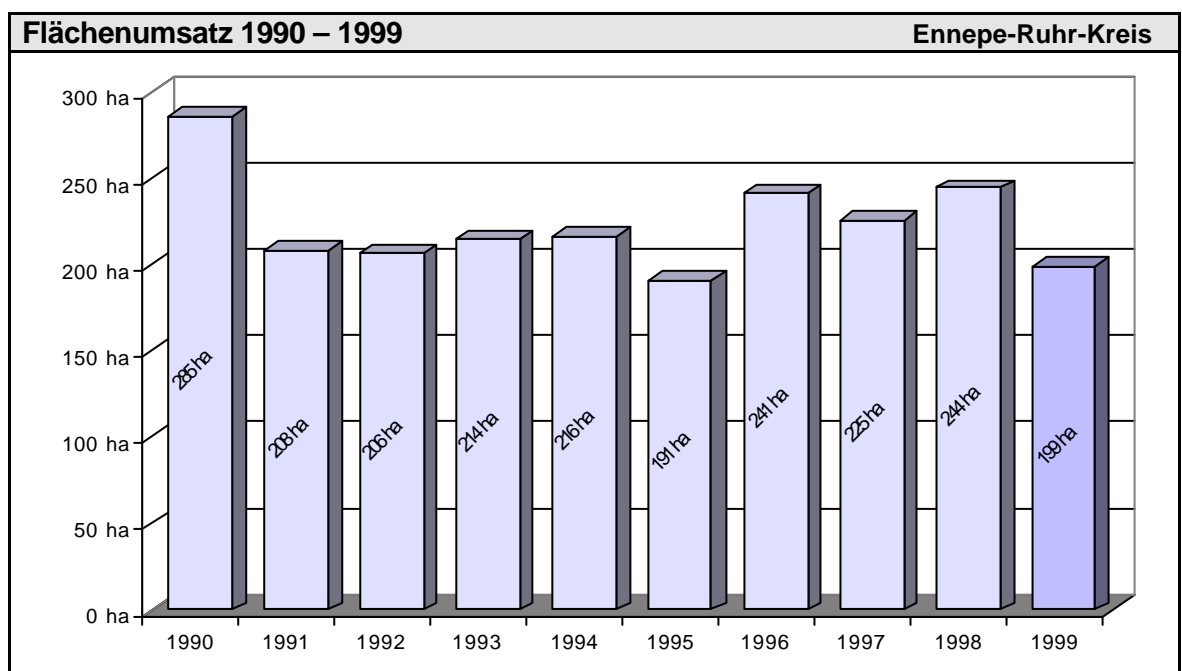


Abbildung 22

Die Entwicklungen der prozentualen Marktanteile und der absoluten Anzahl von 1990 bis 1999 sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Der langfristige Vergleich der relativen Flächenumsatzentwicklung für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum zeigt, dass die Entwicklung der Teilmärkte nahezu gleich geblieben ist.

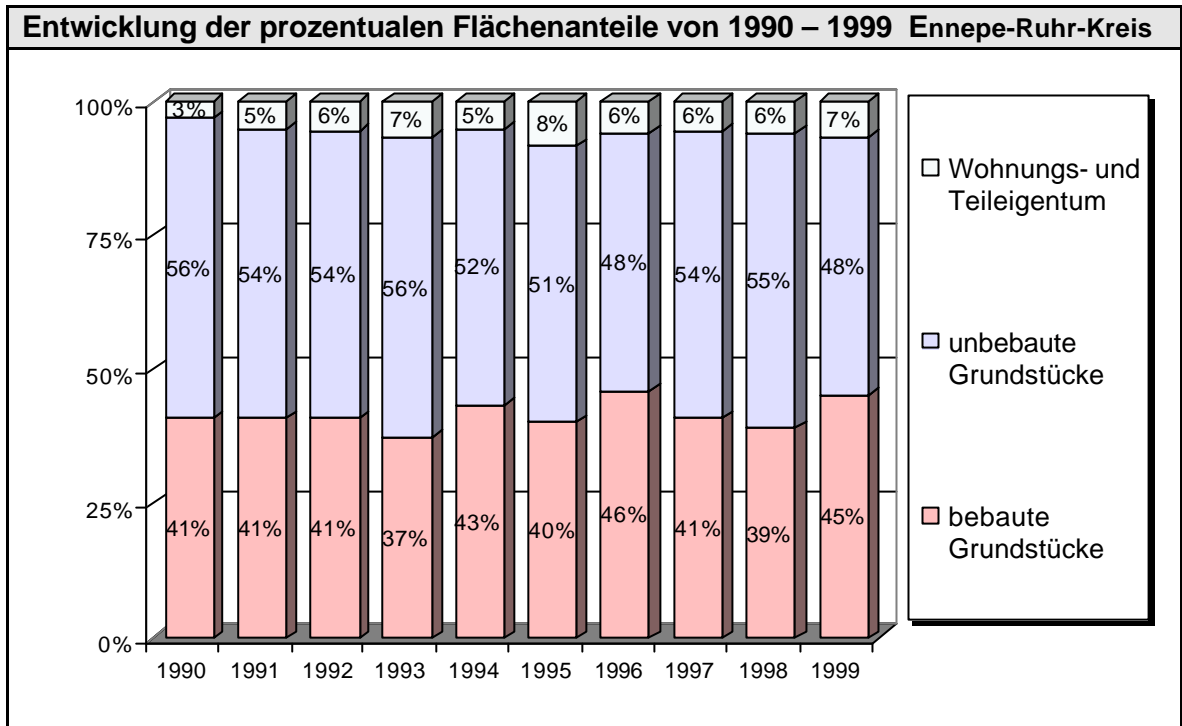


Abbildung 23

Die absolute Flächenumsatzentwicklung ist seit 1991 im Wesentlichen unverändert. 1990 wurden zwei außergewöhnlich große Objekte und größere land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert.

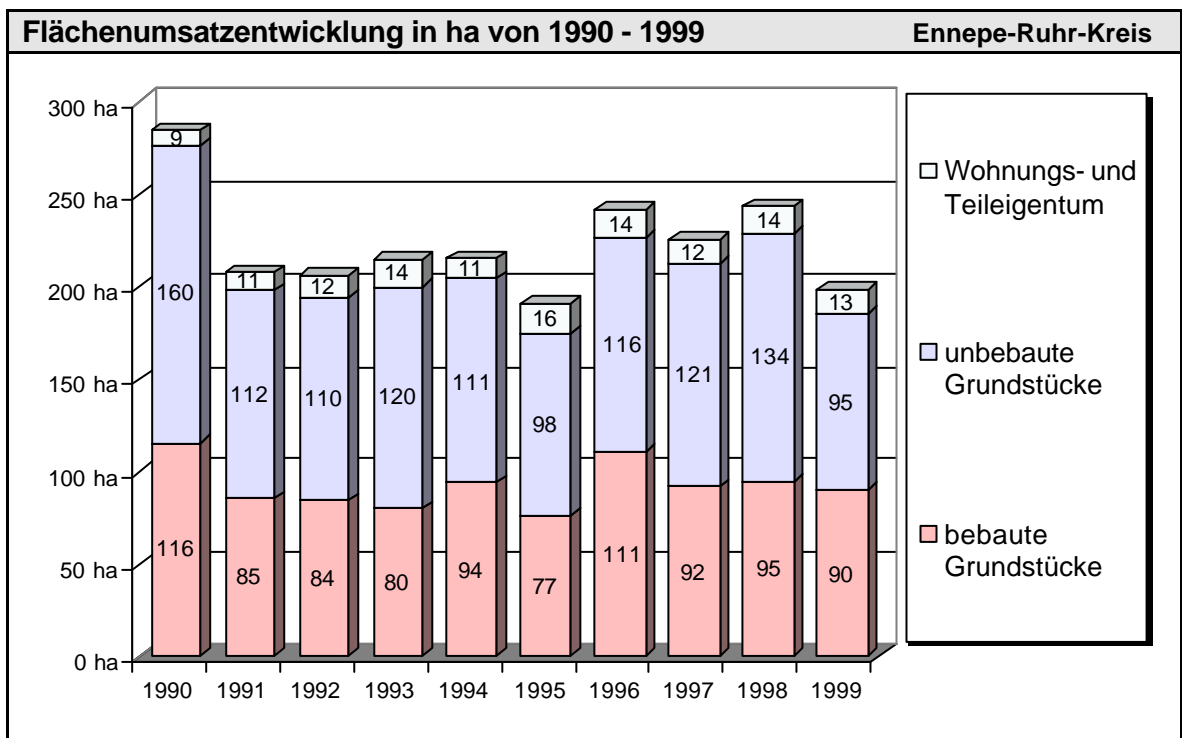


Abbildung 24

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 sich danach nur wenig verändert haben.

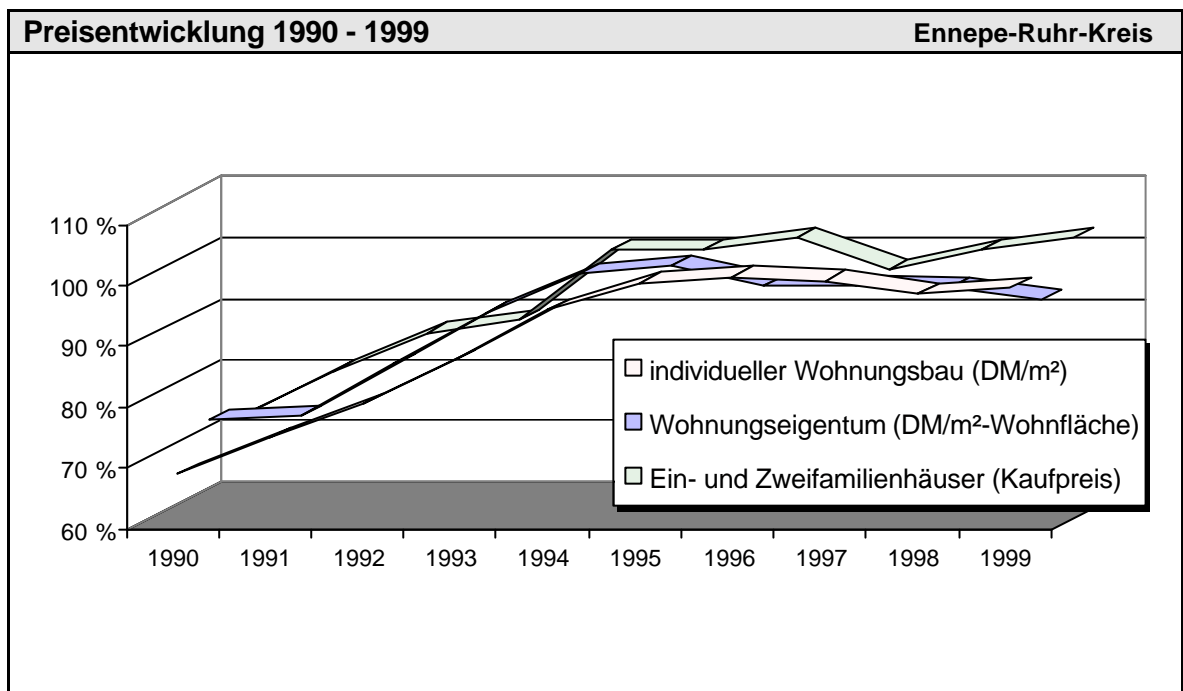


Abbildung 25

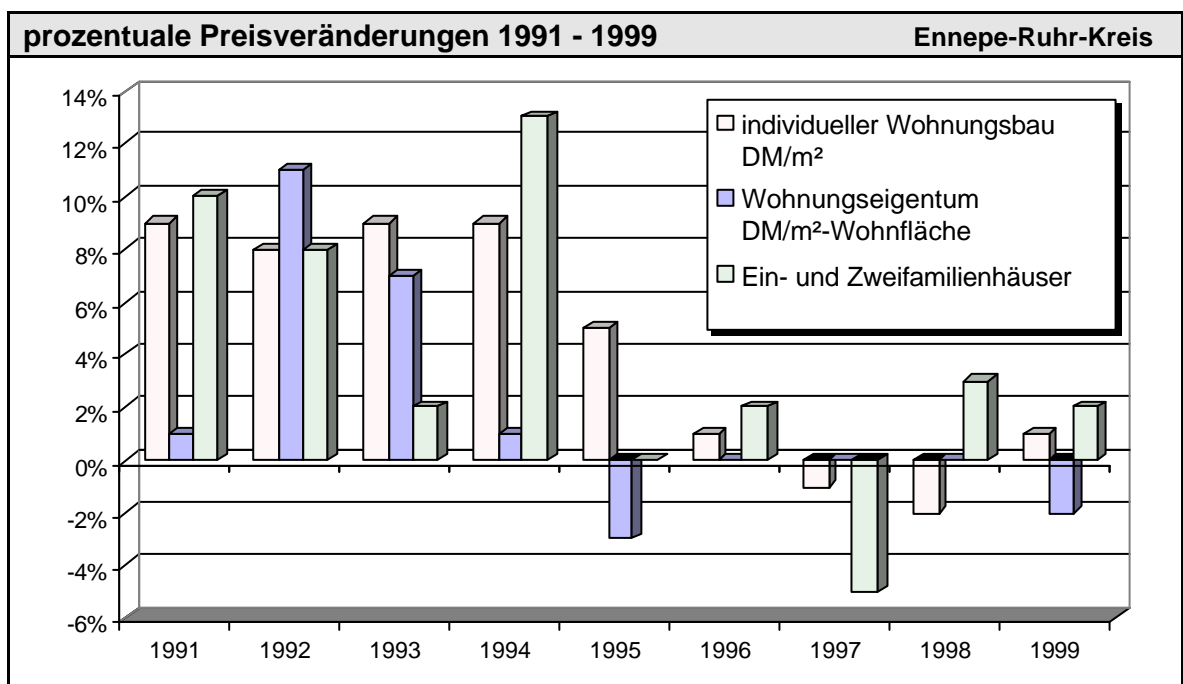


Abbildung 26

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

Kaufverträge 1999 (Teilmärkte)		Ennepe-Ruhr-Kreis	
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio.DM]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
- Bauland (individueller Wohnungsbau) -----	110	32,7	9,68
- Bauland (Geschosswohnungsbau) -----	18	7,3	2,15
- Bauland (Gewerbe) -----	41	11,2	12,79
- Rohbauland -----	8	16,8	5,34
- Bauerwartungsland -----	0	0,0	0,00
- Land- u. forstw. Flächen -----	58	2,0	59,72
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke -----	25	1,8	2,36
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen) -----	<u>160</u>	<u>1,7</u>	<u>3,38</u>
	420	73,5	95,42
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
- Ein- u. Zweifamilienhäuser -----	549	271,0	54,53
- Mehrfamilienhäuser -----	103	72,8	13,31
- Gewerbeobjekte -----	28	32,8	11,36
- Erbbaurechte -----	30	14,1	2,18
- Sonstige Gebäude -----	<u>40</u>	<u>4,4</u>	<u>8,69</u>
	750	395,1	90,07
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
- Wohnungseigentum -----	944	232,0	12,35
- Teileigentum -----	193	6,0	0,53
- Wohnungs- und Teilerbbaurechte -----	<u>28</u>	<u>6,4</u>	<u>0,38</u>
	1.165	244,4	13,26
<u>ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse</u>			
- nicht ausgewertet	405	107,6	102,39
	<u>2.740</u>	<u>820,6</u>	<u>301,14</u>

Abbildung 27

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 1999 mit

420 Kauffällen (1998: 382)

einen Geldumsatz von

73,5 Mio.DM (1998: 79,4 Mio.DM)

und einen Flächenumsatz von

95,4 ha (1998: 123,9 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 10 % zu, der Geldumsatz um 7 % und der Flächenumsatz um 23 % ab.

Bei der Anzahl der Kauffälle bildeten die sonstigen Flächen, wie öffentl. Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) und Arrondierungen den Schwerpunkt. Mit einem Geldumsatz von 45 % der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil. Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 63 % Marktanteil.

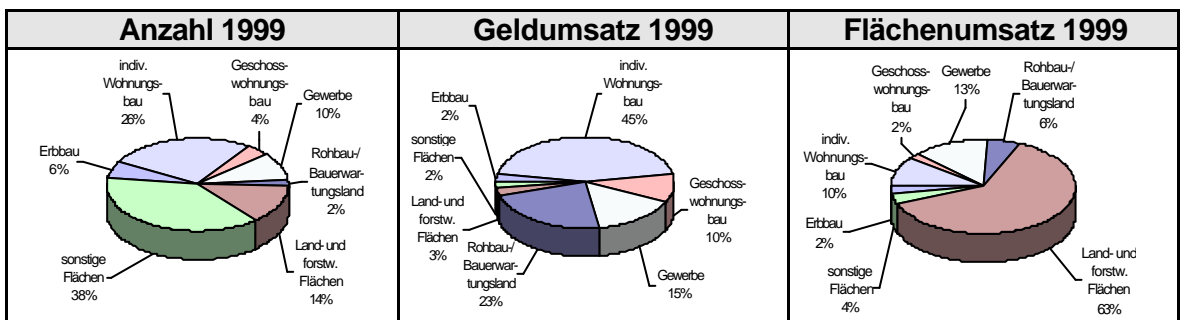


Abbildung 28

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 freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser.

Preisniveau - Umsätze - Preisentwicklung

Zur Auswertung konnten 110 Kaufverträge (1998: 189) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 353 DM/m² (1998: 342 DM/m²), der gegenüber 1998 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert; siehe hierzu auch Ziffer 8.1) stagnierend ist (Tendenz + 1 %).

Der Geldumsatz betrug 32,68 Mio.DM (1998: 43,98 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 26 % gefallen.

Der Flächenumsatz betrug 9,68 ha (1998: 13,41 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 28 % gefallen.

**Individueller Wohnungsbau
erschließungsbeitragsfrei**

353 DM/m²
(Preisspanne*: 260 - 440 DM/m²)

Geldumsatz 32,68 Mio.DM
Flächenumsatz 9,68 ha

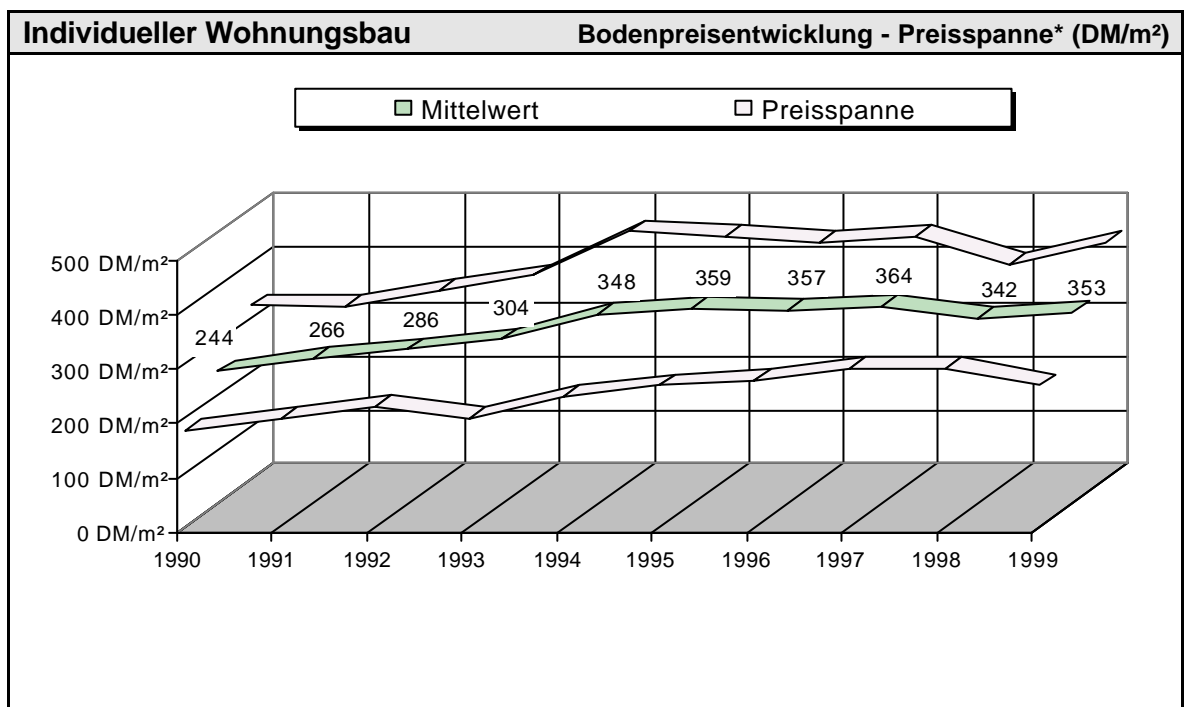


Abbildung 29

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

In den folgenden Histogrammen – Häufigkeitsverteilung - sind die Kauffälle nach Baulandpreisen (DM/m²), Gesamtaufpreisen (DM) und Grundstücksgrößen (m²) dargestellt.

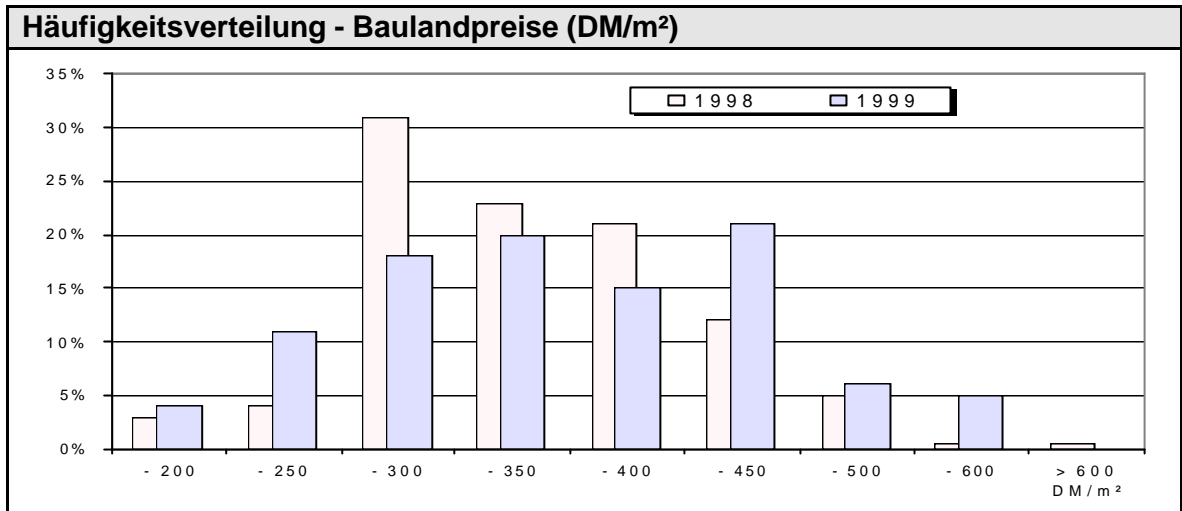


Abbildung 30

Der Kaufpreisschwerpunkt (ca. 17 %) liegt bei 100.000 – 125.000 DM, wobei die mittlere Grundstücksgröße ca. 340 m² beträgt. Die Kaufpreise zwischen 175.000 - 250.000 DM werden von Grundstücken mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 600 m² geprägt.

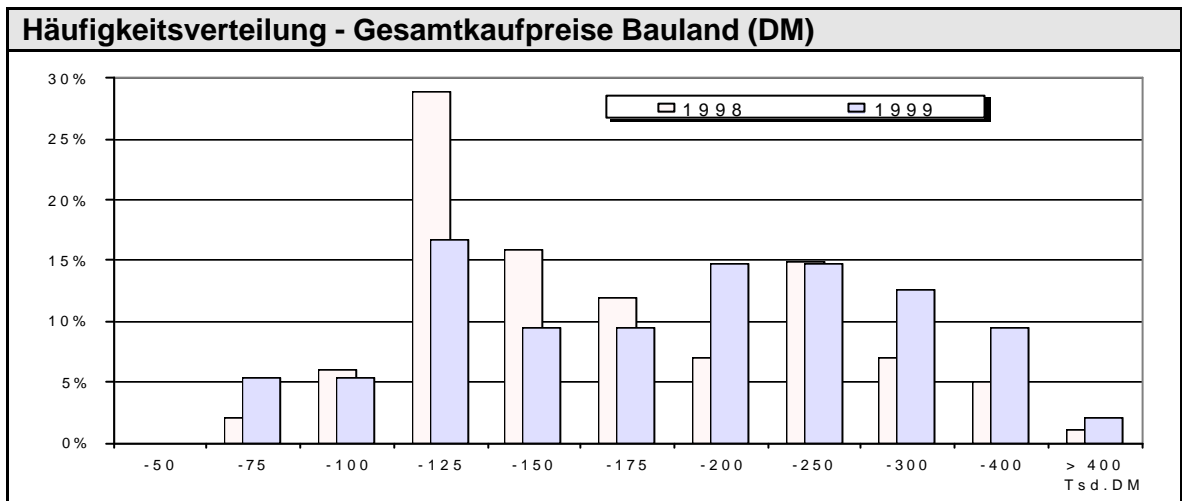


Abbildung 31

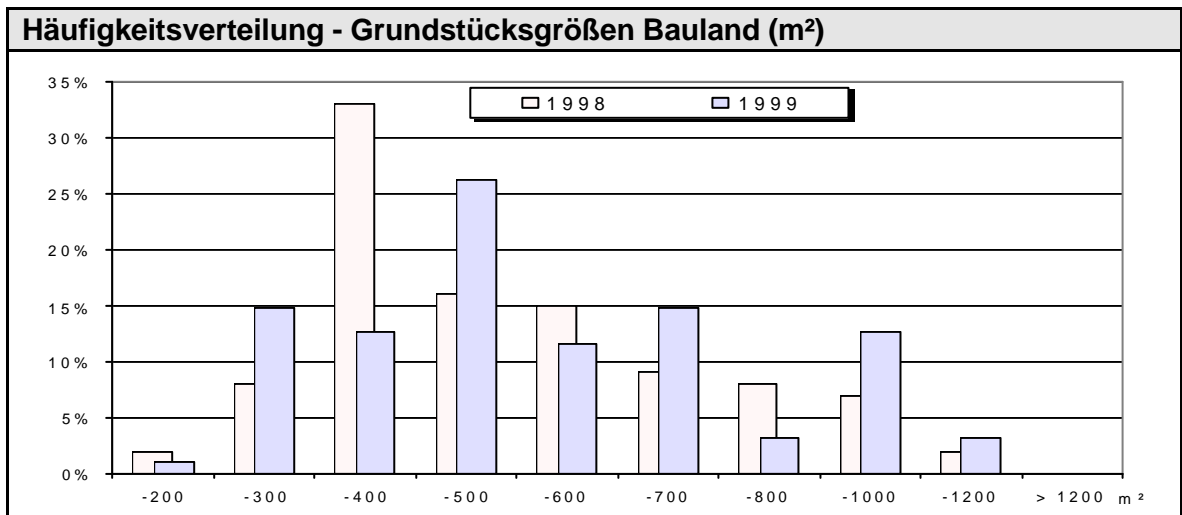


Abbildung 32

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 (Korrelationskoeffizient $k = 0,24$).

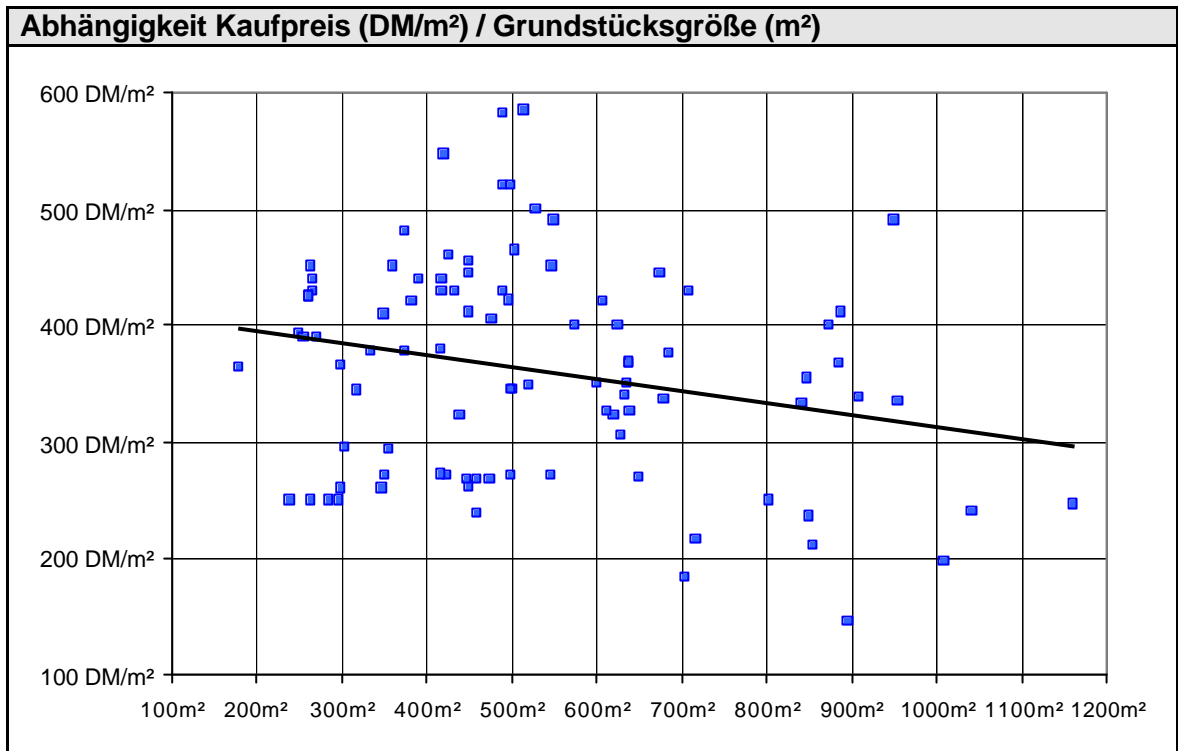


Abbildung 33

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.

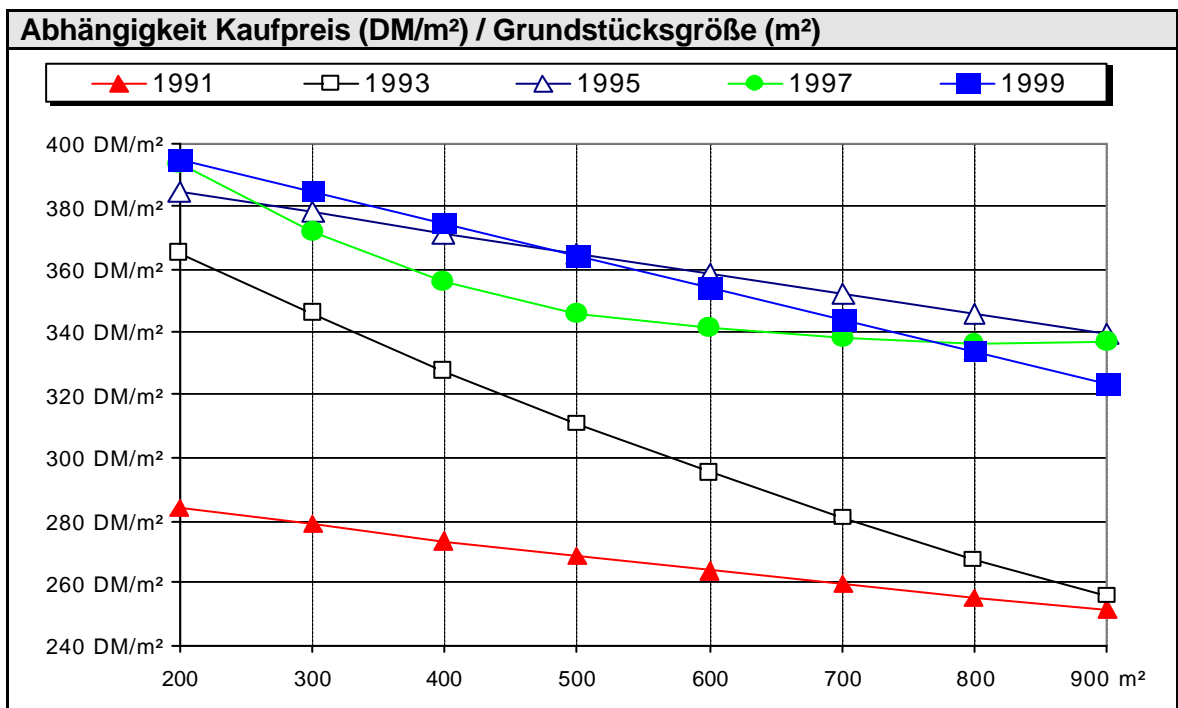


Abbildung 34

Die Abbildung "Preisentwicklung für baureifes Land - individueller Wohnungsbau - im Ennepe-Ruhr-Kreis der Jahre 1985 - 1999" zeigt, dass drei Entwicklungsphasen vorhanden waren. Von 1985 - 1989 waren stagnierende, 1990 - 1995 steigende Preise und 1996 - 1999 wieder stagnierende bzw. leicht nachgebende Preise festzustellen.

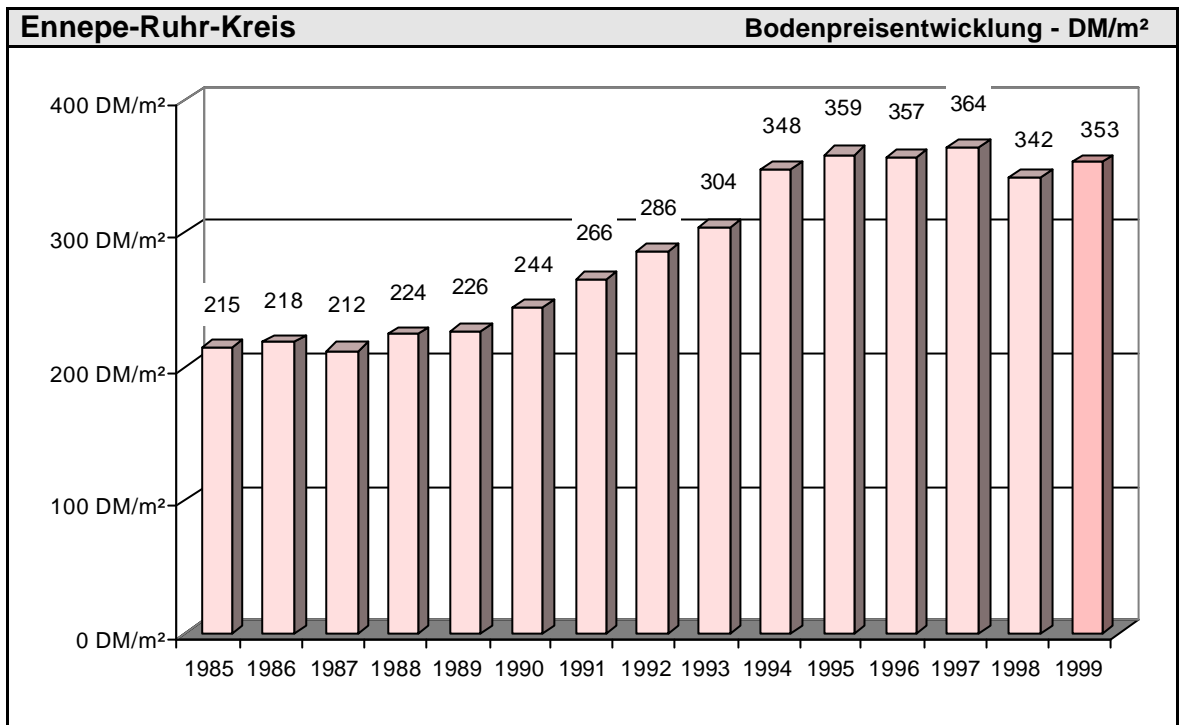


Abbildung 35

Die durchschnittlichen Kaufpreise (DM/m²) mit den mittleren Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 1999 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

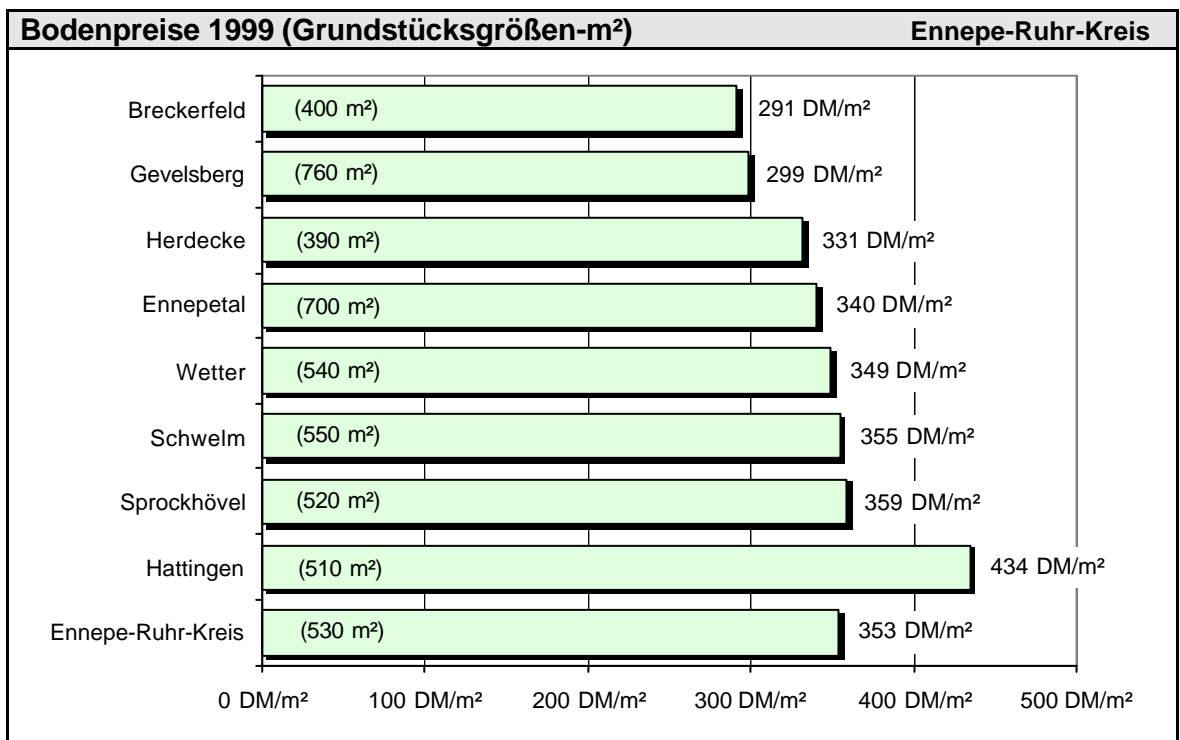


Abbildung 36

Breckerfeld - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 7 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 291 DM/m² (Min. 260 DM/m² - Max. 340 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 400 m²
 Gesamtkaufpreis: 119.000 DM

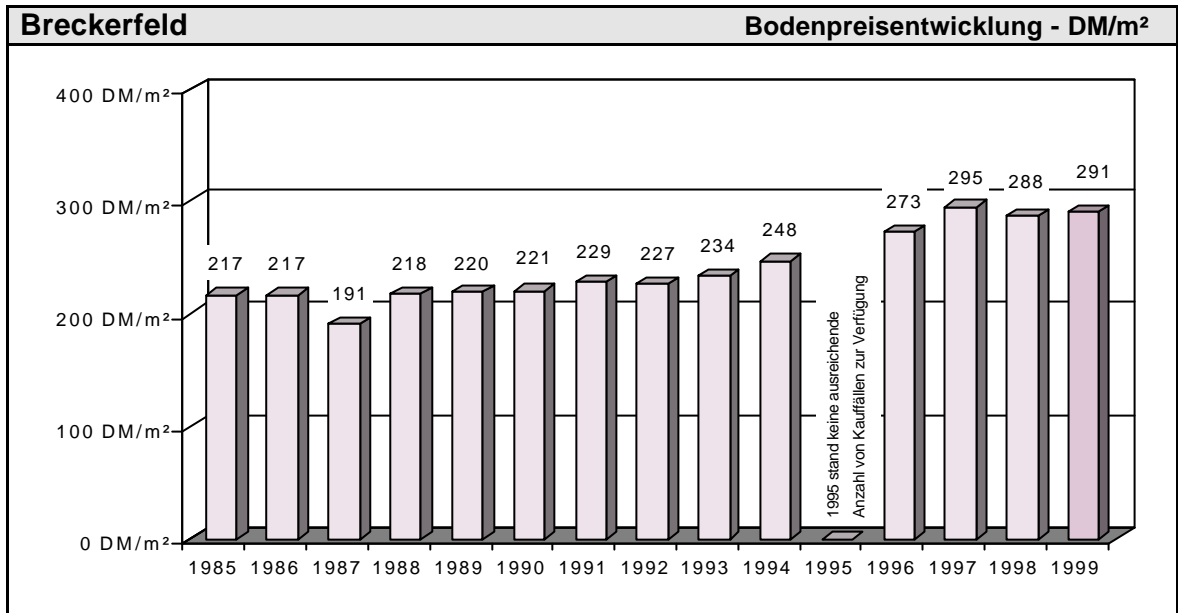


Abbildung 37

Ennepetal - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 14 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 340 DM/m² (Min. 180 DM/m² - Max. 430 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 700 m²
 Gesamtkaufpreis: 236.000 DM

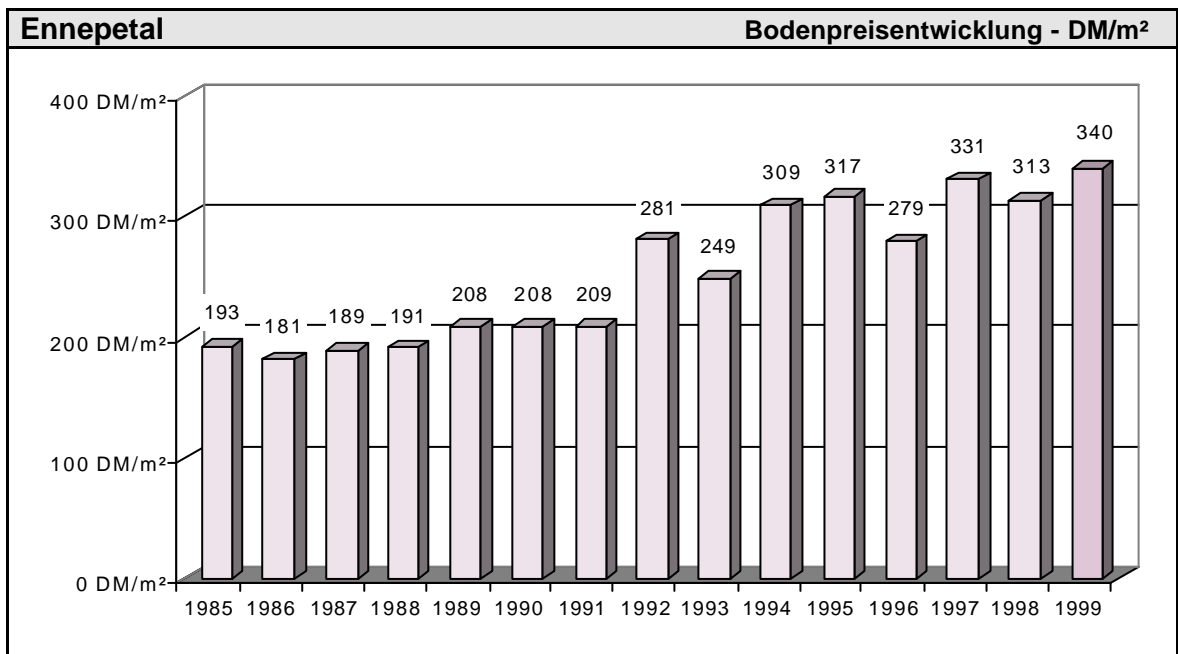


Abbildung 38

Gevelsberg - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 5 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 299 DM/m² (Min. 170 DM/m² - Max. 440 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 760 m²
 Gesamtkaufpreis: 247.000 DM

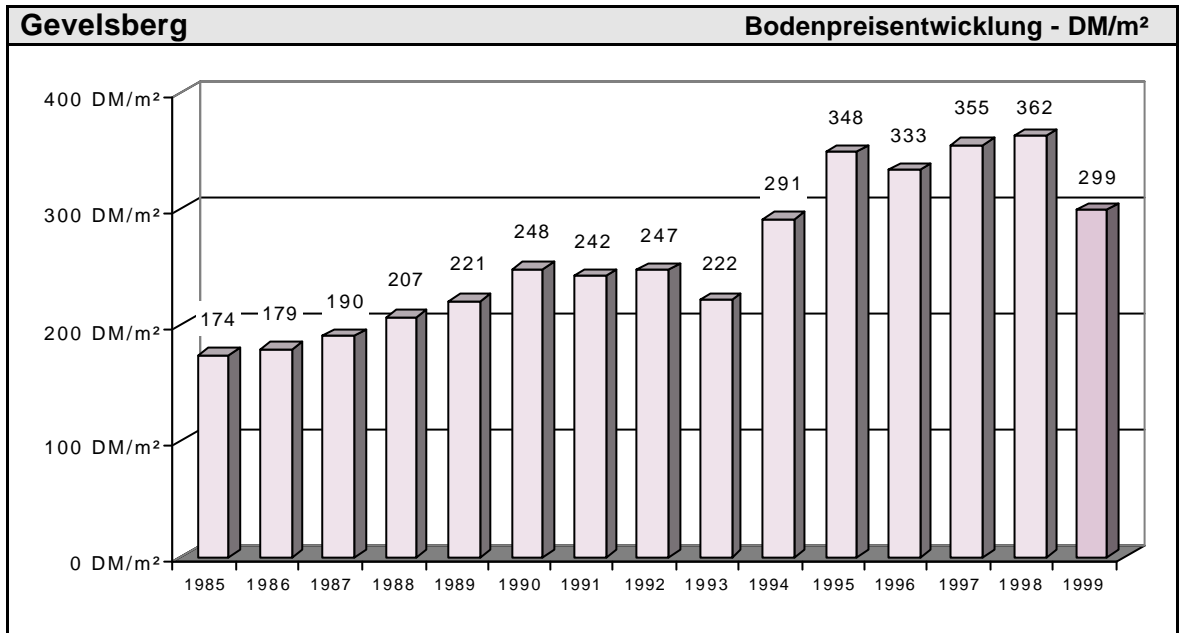


Abbildung 39

Hattingen - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 14 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 434 DM/m² (Min. 240 DM/m² - Max. 580 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 510 m²
 Gesamtkaufpreis: 217.000 DM

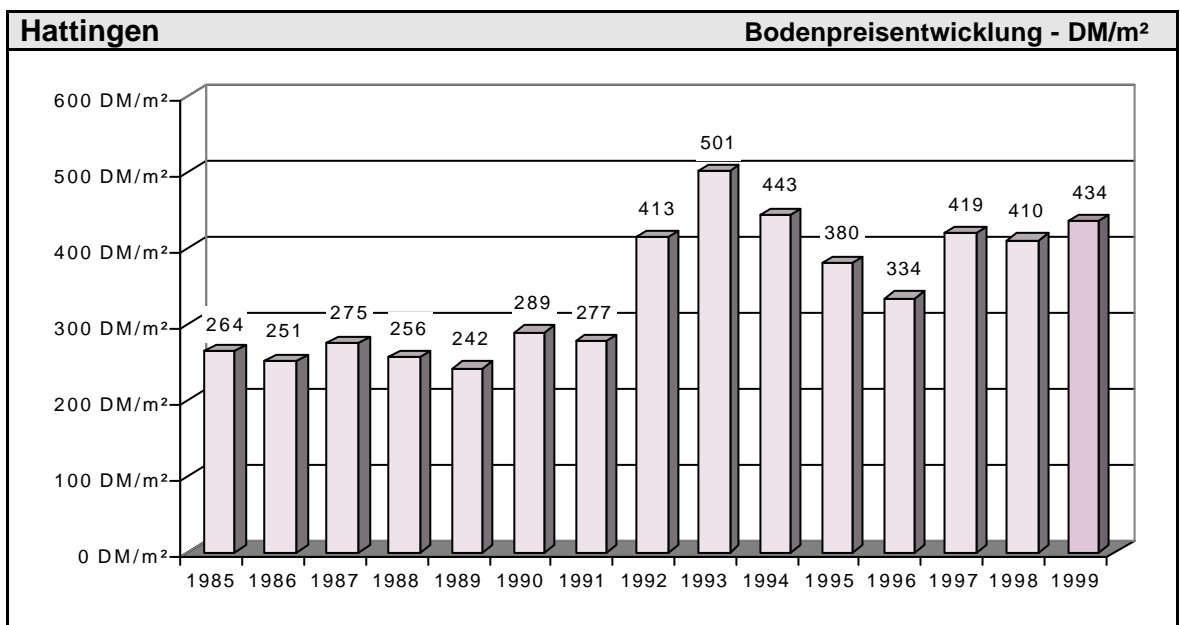


Abbildung 40

Herdecke - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 17 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 331 DM/m² (Min. 250 DM/m² - Max. 480 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 390 m²
 Gesamtkaufpreis: 129.000 DM

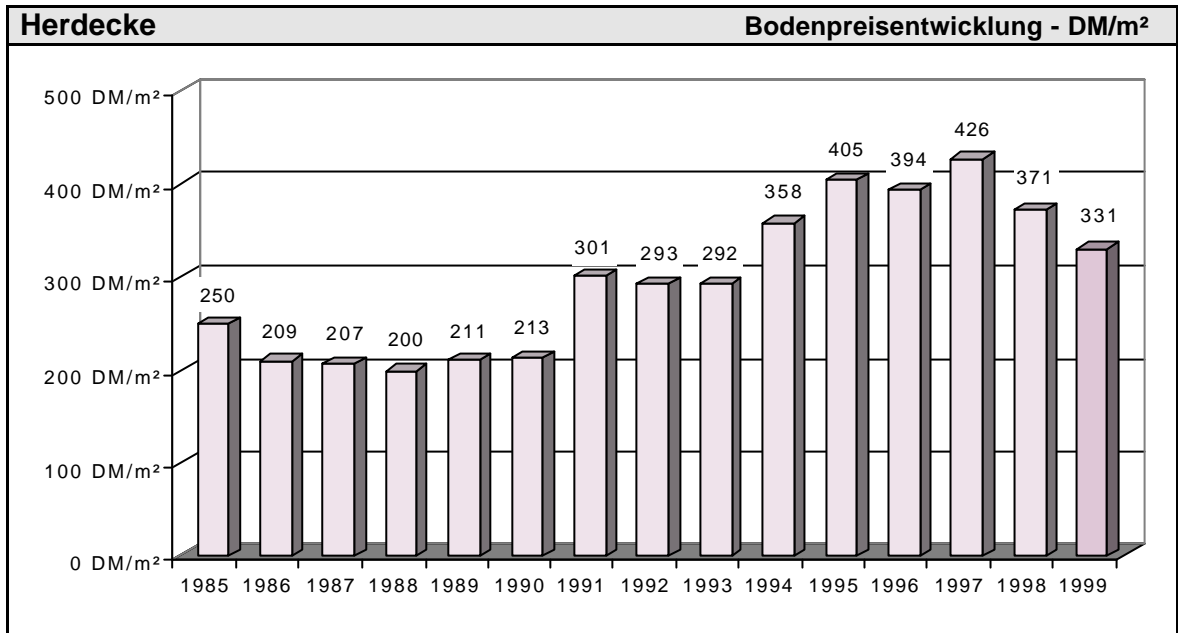


Abbildung 41

Schwelm - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 7 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 355 DM/m² (Min. 225 DM/m² - Max. 500 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 550 m²
 Gesamtkaufpreis: 245.000 DM

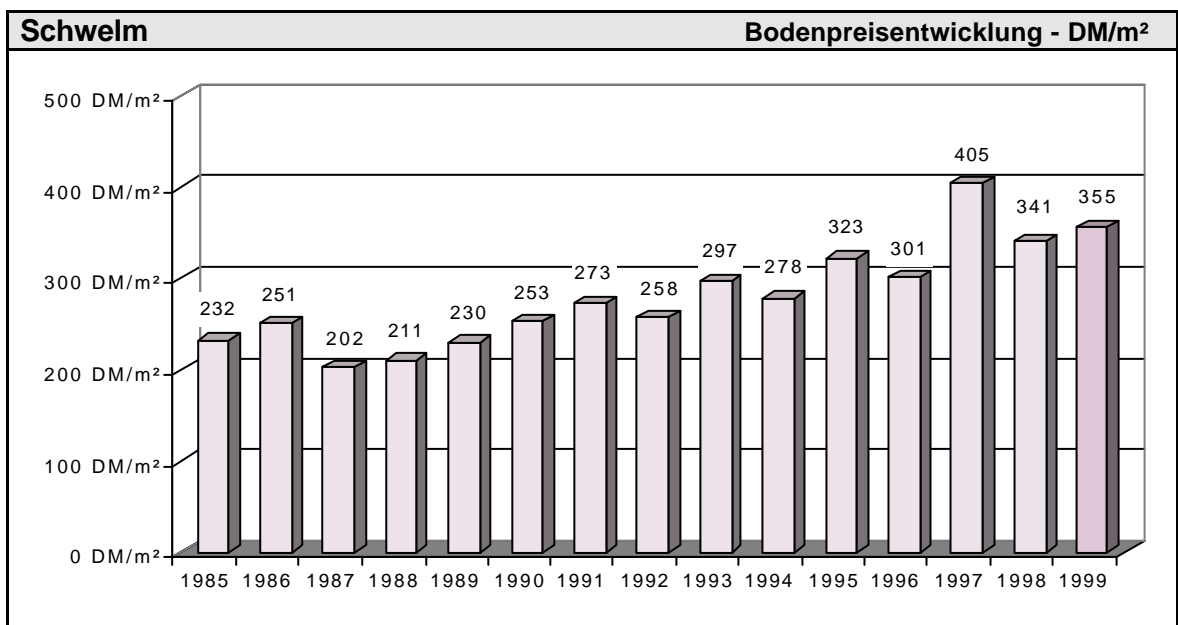


Abbildung 42

Sprockhövel - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 32 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 359 DM/m² (Min. 220 DM/m² - Max. 490 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 520 m²
 Gesamtkaufpreis: 186.000 DM

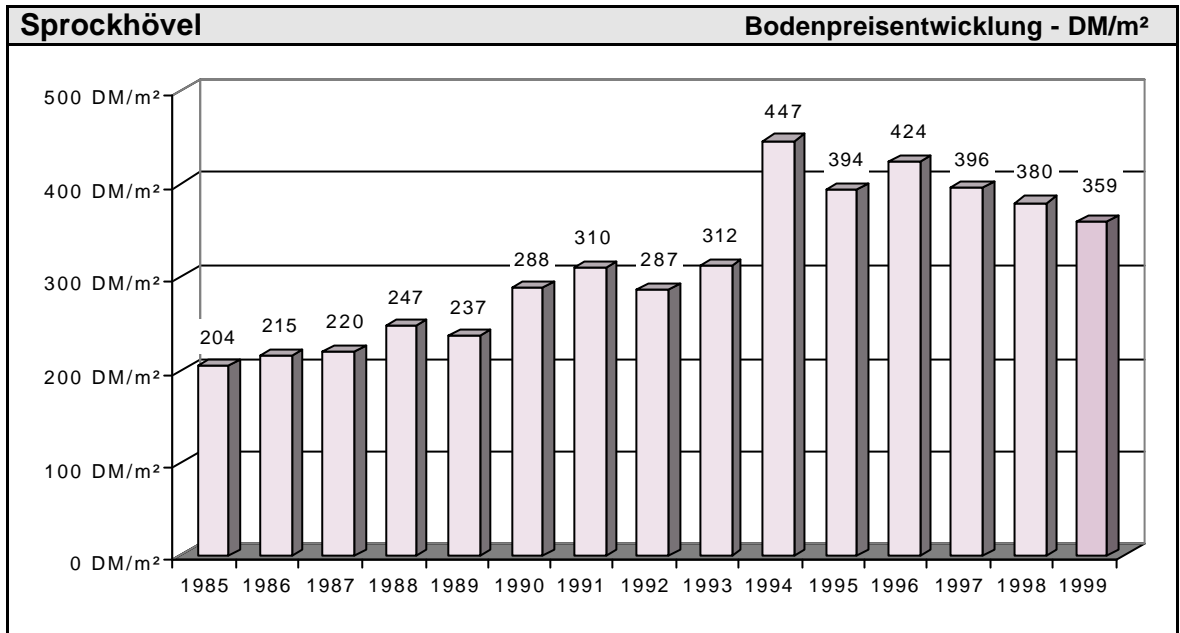


Abbildung 43

Wetter - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

1999 standen zur Auswertung 14 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 349 DM/m² (Min. 150 DM/m² - Max. 490 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 540 m²
 Gesamtkaufpreis: 210.000 DM

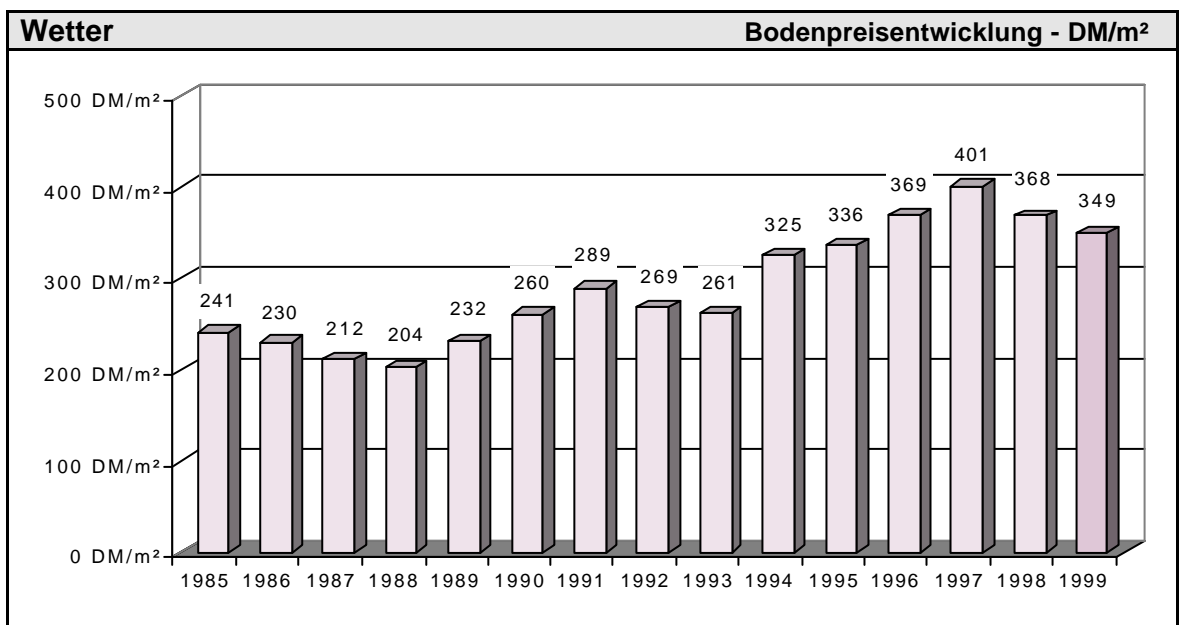


Abbildung 44

5.2 Geschosswohnungsbau

Bei den Flächen des Geschosswohnungsbau 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 18 Kaufverträge (1998: 17) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 337 DM/m² (1998: 332 DM/m²), der gegenüber 1998 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert) um ca. 2 % gestiegen ist.

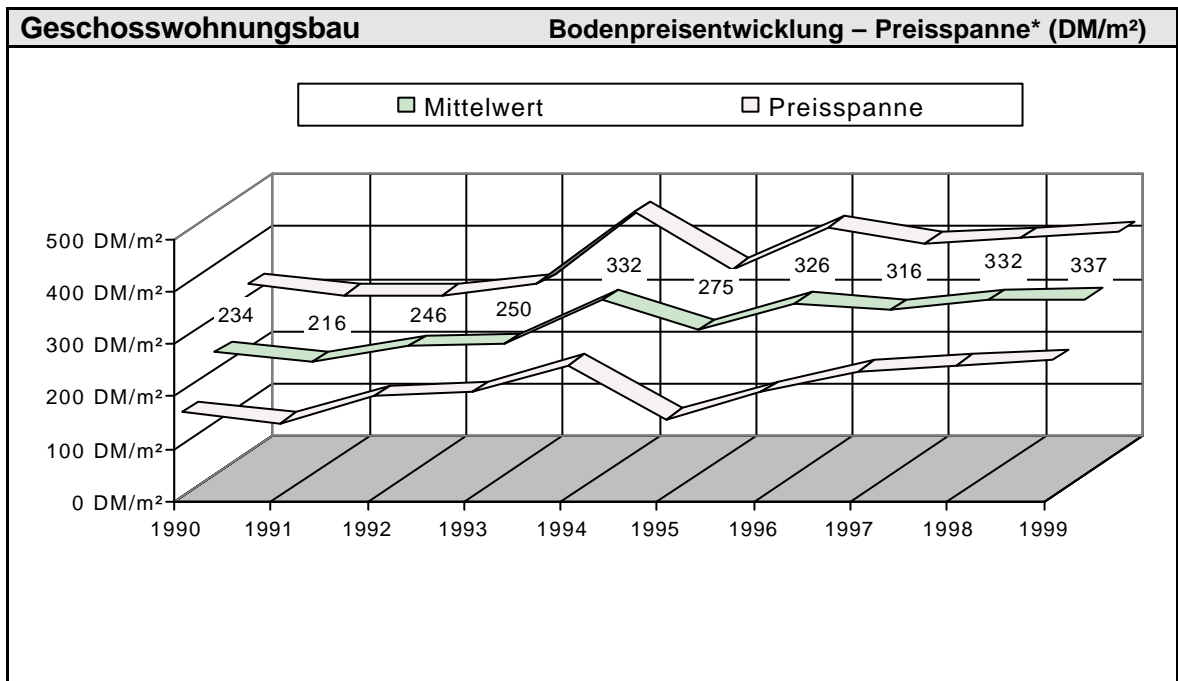
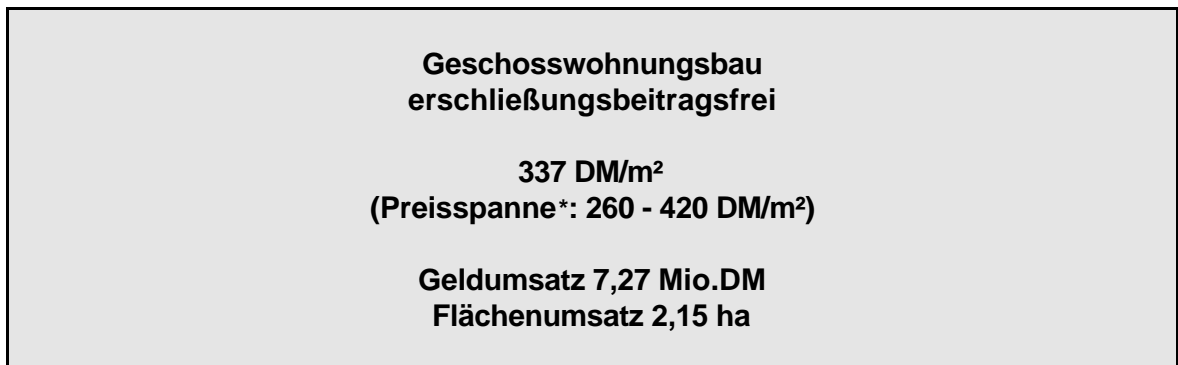


Abbildung 45

Der Geldumsatz betrug 7,27 Mio.DM (1998: 6,77 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug ca. 404.000 DM (Preisspanne: 200.000 - 420.000 DM).

Der Flächenumsatz betrug 2,15 ha (1998: 2,22 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 1.200 m² (Spanne 650 - 1.450 m²).

* 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 klassischen Gewerbenutzung zugeführt werden sollen.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife gewerbliche Baugrundstücke, 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 41 Kaufverträge (1998 = 32) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 92 DM/m², der gegenüber 1998 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert) gestiegen ist (ca. + 6 %).

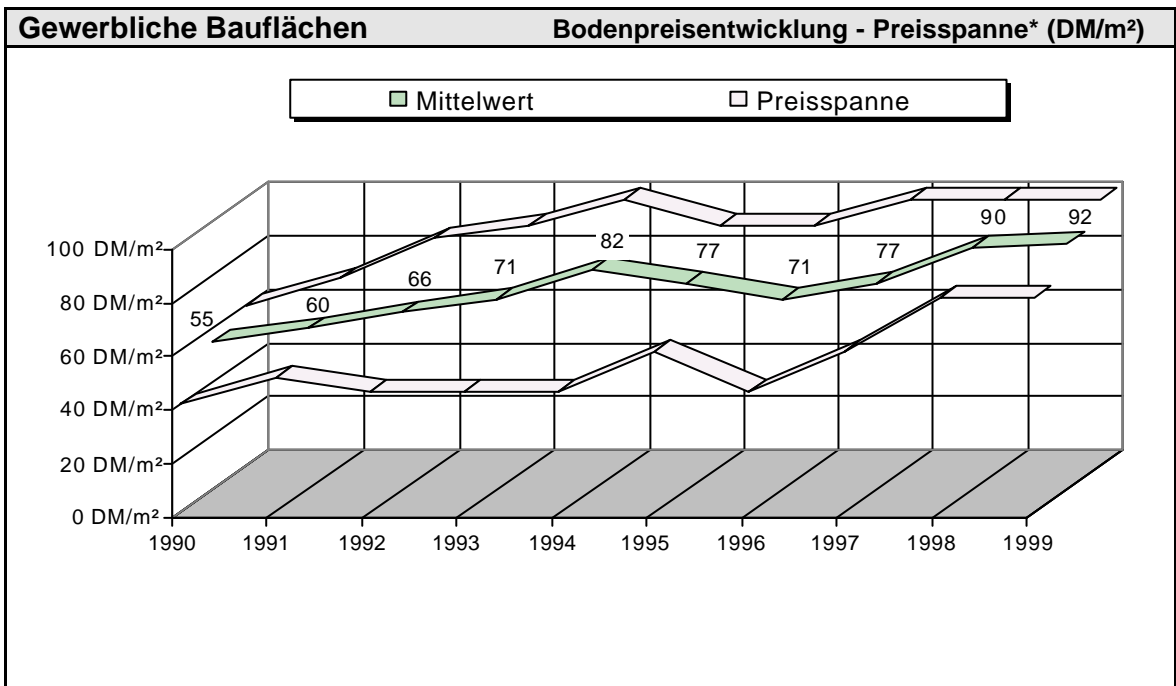
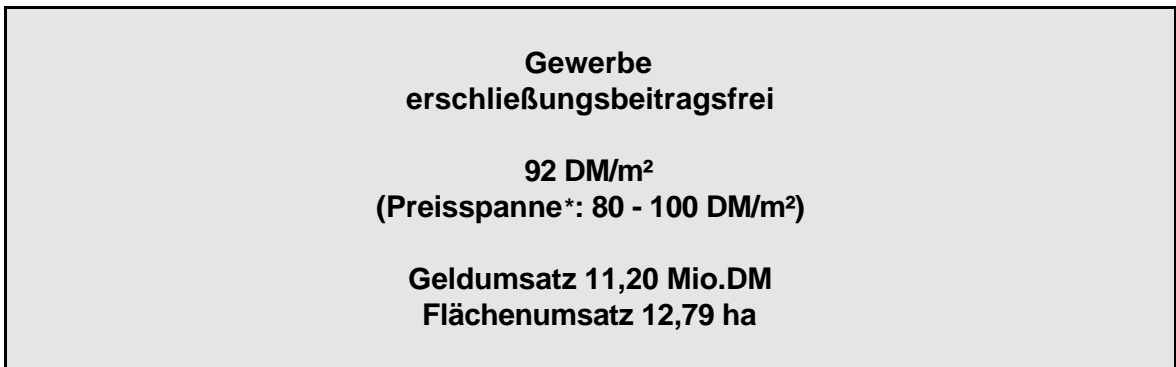


Abbildung 46

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Der Geldumsatz betrug 11,20 Mio.DM (1998 = 7,99 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 40 % gestiegen. Die Preisspanne der Gesamtkaufpreise lag zwischen 110.000 - 390.000 DM (mittlerer Kaufpreis 270.000 DM).

Der Flächenumsatz betrug 12,79 ha (1998 = 9,05 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 41 % gestiegen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 3.100 m² (Spanne 1.300 – 4.900 m²).

Der Grundstücksmarkt 1999 wurde durch Veräußerungen der Gemeinden geprägt.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass im Berichtsjahr zwischen den "klassischen" Gewerbegrundstücken „Gewerbe / Industrie" und den gewerblichen Baugrundstücken „tertiäre Nutzung" keine wesentliche Preisdifferenz vorhanden war.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist über einen längeren Zeitraum festgestellt worden, dass „höherwertig gewerblich" (tertiär) genutzte gewerbliche Baugrundstücke (Dienstleistungsbetriebe - vorwiegend Büro- oder Handelsnutzung) im Mittel etwa zum 1,5 - 2,5fachen des Wertes von „klassisch" genutzten Gewerbegrundstücken veräußert wurden.

5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie liegen nur 8 Kauffälle vor, so dass 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.

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 11 Kauffälle (Fläche > 2.500 m²) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis von 3,55 DM/m² (Preisspanne 3,15 – 4,00 DM/m²). Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren. Milchreferenzmengen (Milchquoten) werden teilweise unabhängig vom Grundstück gehandelt; Informationen über Milchreferenzmengenpreise liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die Bodenpreisindexreihe (Abbildung 48) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 8.1) dargestellt.

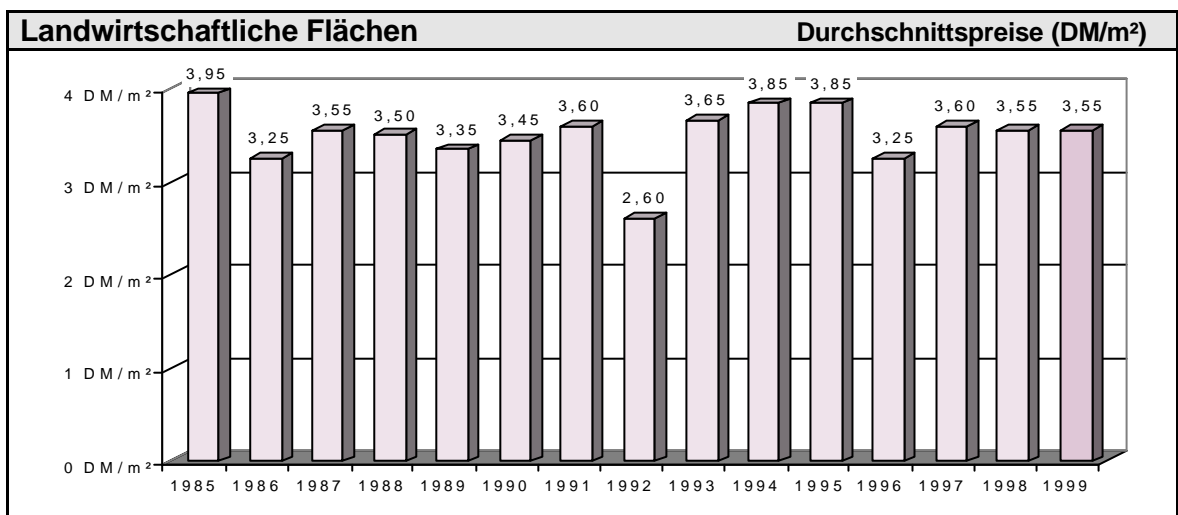


Abbildung 47

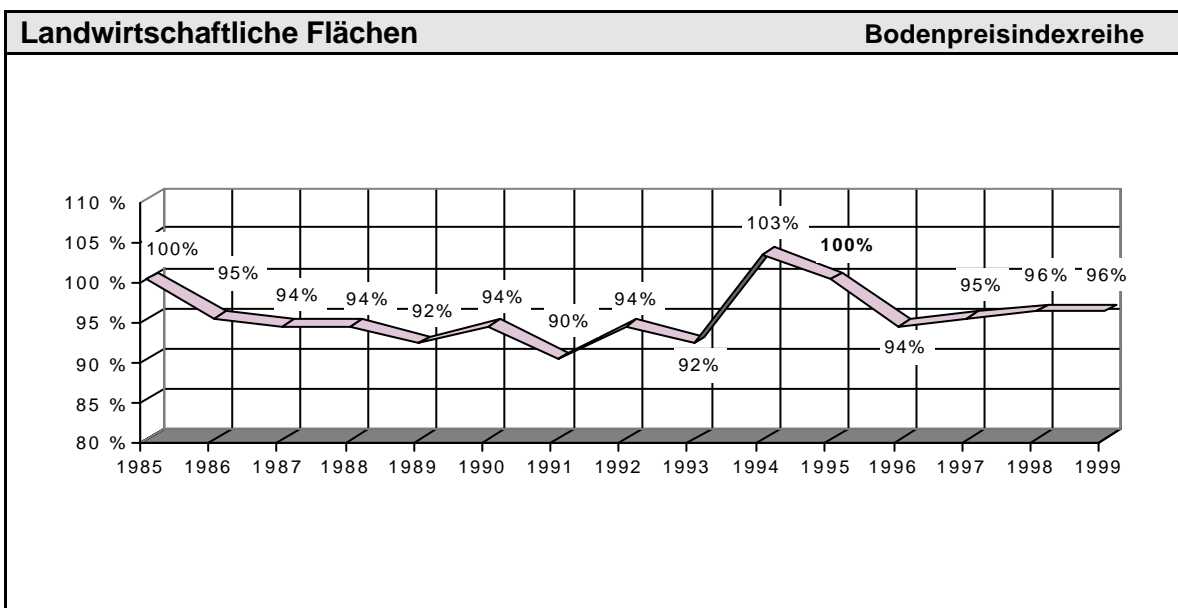


Abbildung 48

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Auswertung konnten 8 Kauffälle (Fläche > 2.500m²) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 2,20 DM/m² (Preisspanne 1,60 – 3,00 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 50) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 8.1) dargestellt.

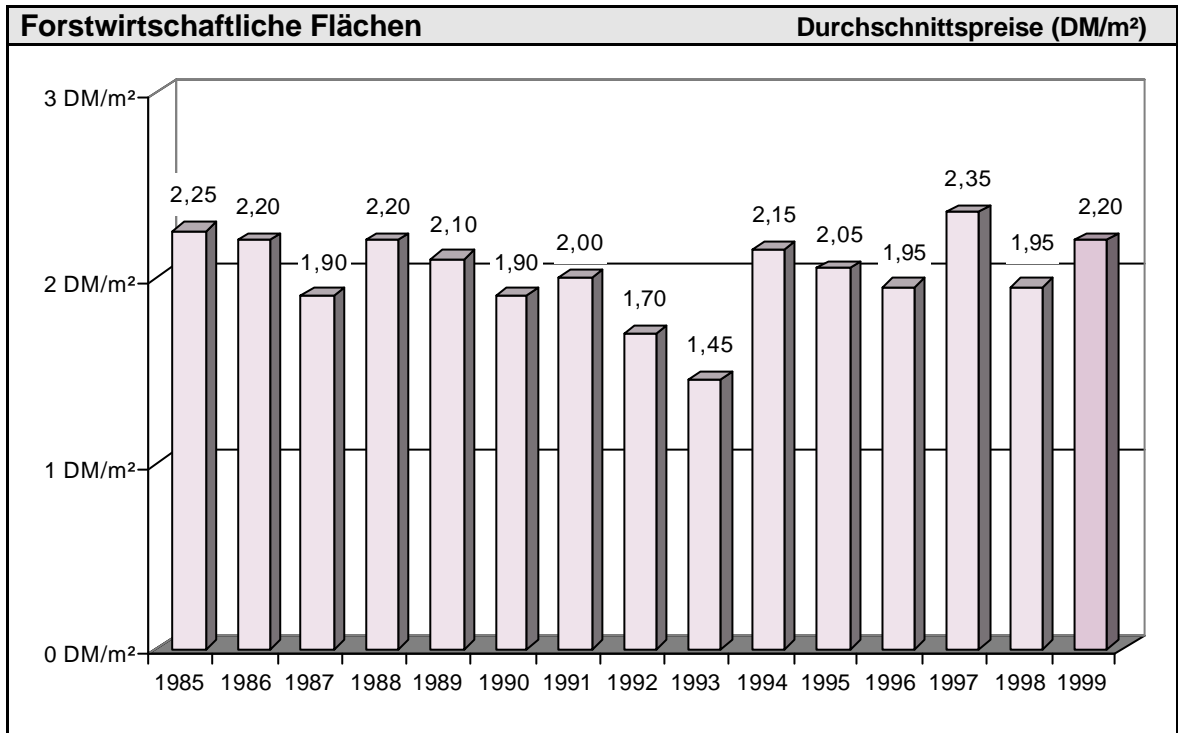


Abbildung 49

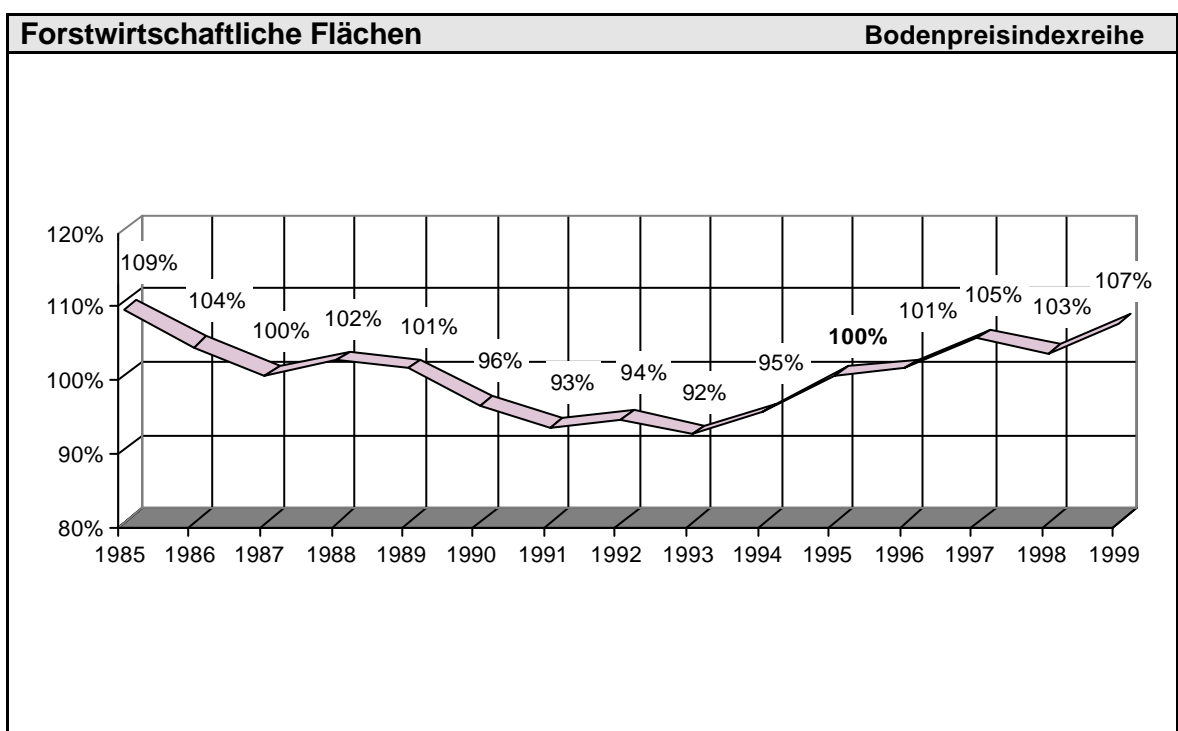


Abbildung 50

„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 11 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 14,80 DM/m². Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen in einer Preisspanne von 7,00 - 20,00 DM/m².

Die Bodenpreisindexreihe (Abbildung 52) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 8.1) dargestellt.

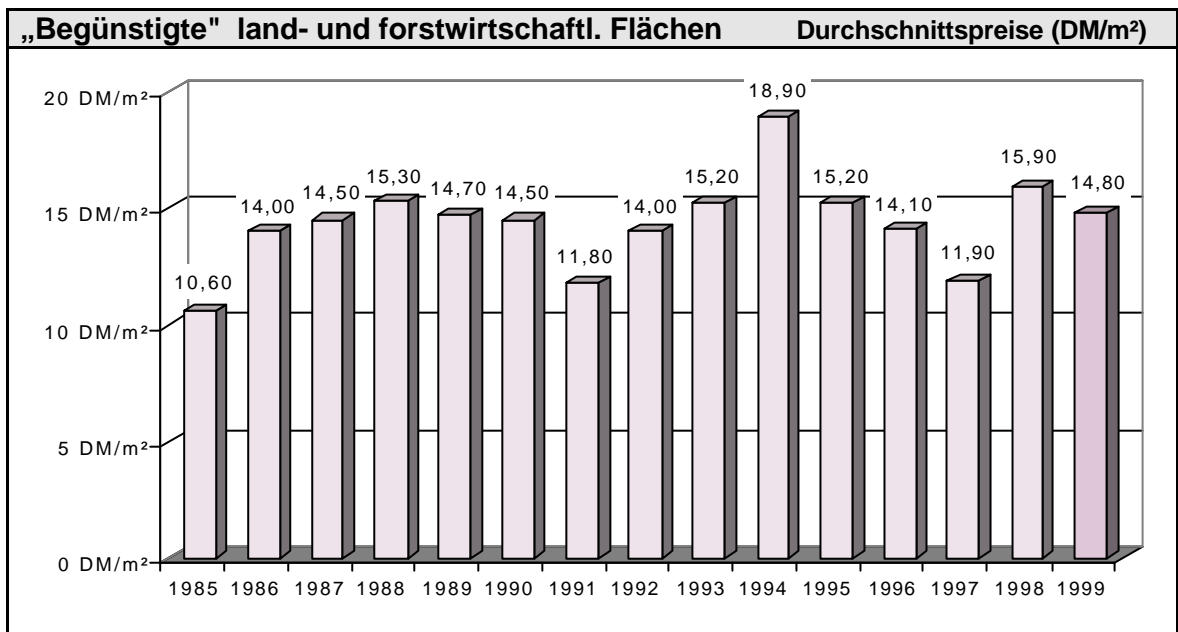


Abbildung 51

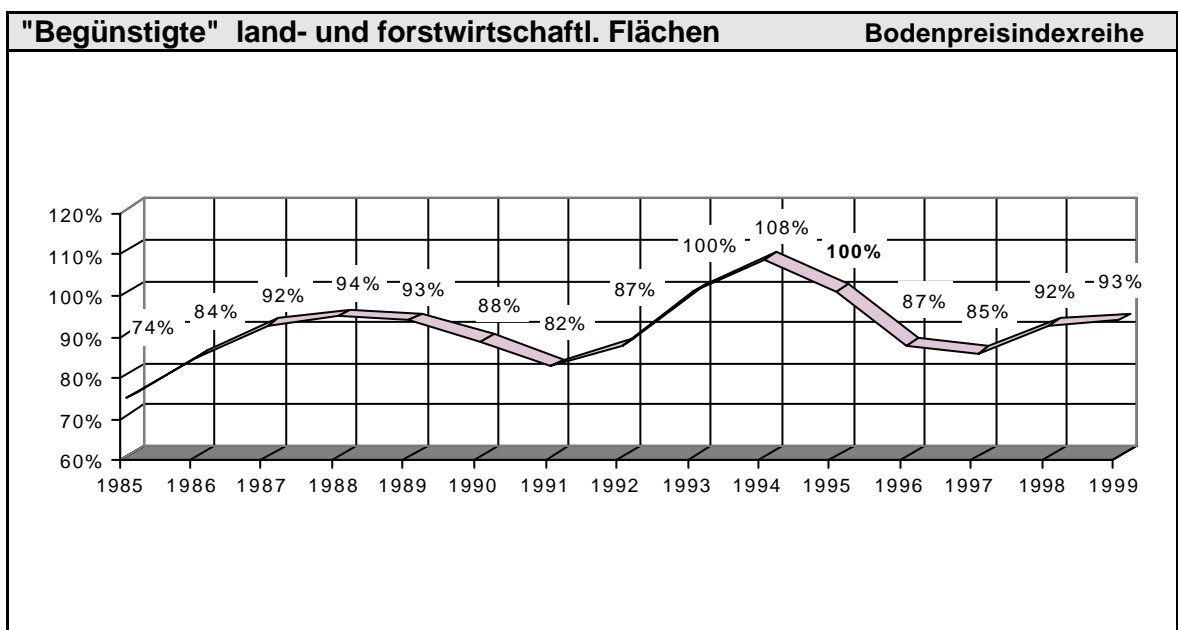


Abbildung 52

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 1999 mit

750 Kauffällen (1998: 750)

einen Geldumsatz von

395,1 Mio.DM (1998: 415,9 Mio.DM)

und einen Flächenumsatz von

90,1 ha (1998: 92,6 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr stagnierte die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken, der Geldumsatz nahm um 5 % und der Flächenumsatz um 3 % ab.

Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 73 % der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa 69 % und einem Flächenumsatz von 60 % den höchsten Marktanteil. Bei den Gewerbeobjekten ist der Geld- und Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen.

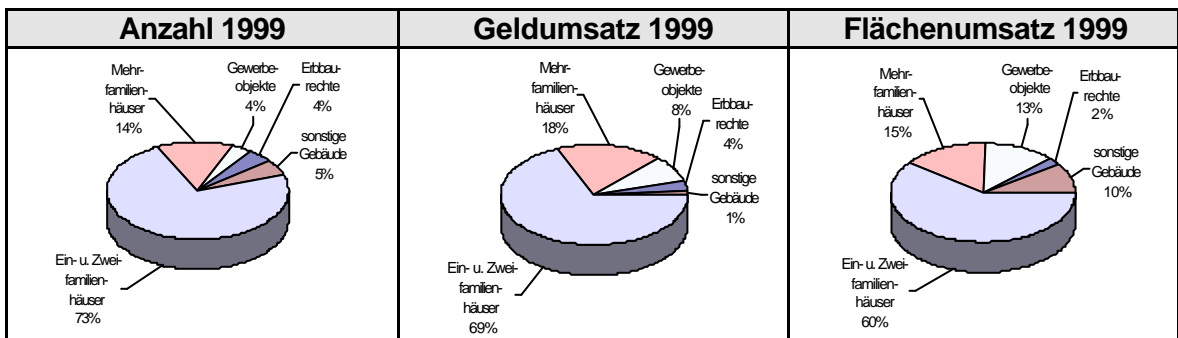


Abbildung 53

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser) handelt es sich um bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 549 (1998: 521) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 271,0 Mio.DM (1998: 253,3 Mio.DM) ist gegenüber 1998 um ca. 7 % höher, der Flächenumsatz mit 54,53 ha (1998: 44,54 ha) ist um ca. 22 % gestiegen.

Der durchschnittliche Objektprice aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug ca. 490.000 DM (Preisspanne 365.000 - 600.000 DM); der Objektprice ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gestiegen.

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

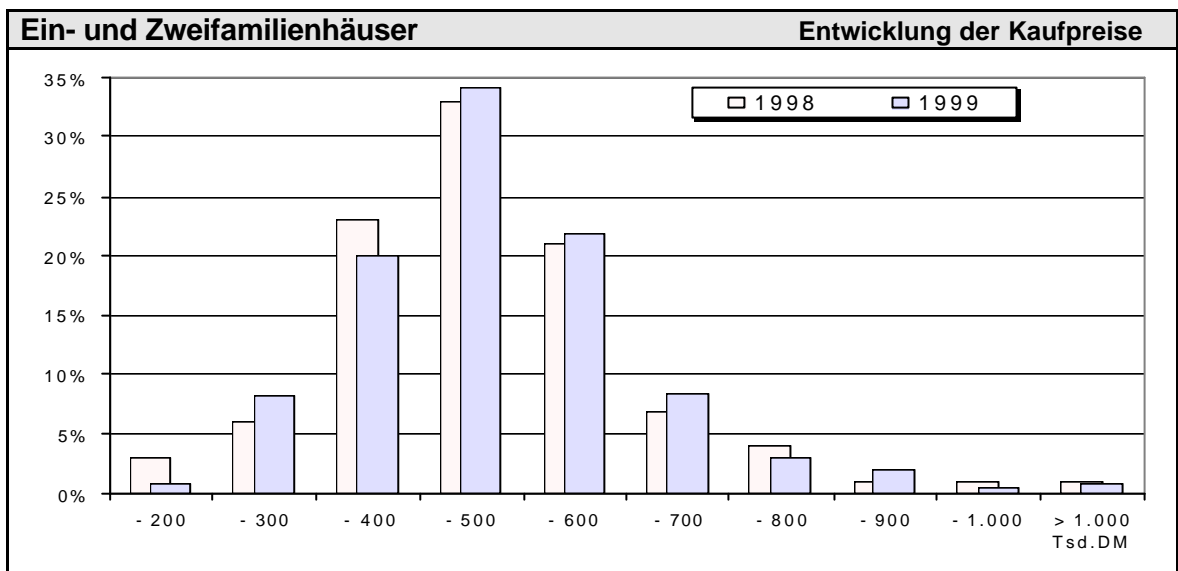


Abbildung 54

Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
bis 200	11 %	8 %	6 %	7 %	3 %	5 %	2 %	2 %	3 %	1 %
200 - 300	24 %	21 %	13 %	12 %	13 %	8 %	8 %	5 %	6 %	8 %
300 - 400	42 %	40 %	38 %	26 %	22 %	20 %	16 %	29 %	23 %	20 %
400 - 500	12 %	16 %	25 %	32 %	29 %	33 %	41 %	34 %	33 %	34 %
500 - 600	7 %	8 %	9 %	12 %	16 %	16 %	16 %	19 %	21 %	22 %
600 - 800	3 %	4 %	5 %	7 %	10 %	12 %	13 %	8 %	11 %	11 %
800 - 1.000	0 %	2 %	3 %	3 %	4 %	4 %	2 %	2 %	2 %	3 %
1.000 - 1.500	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %
> 1.500	0 %	0 %	0 %	-	1 %	-	0 %	0 %	-	-

Abbildung 55

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

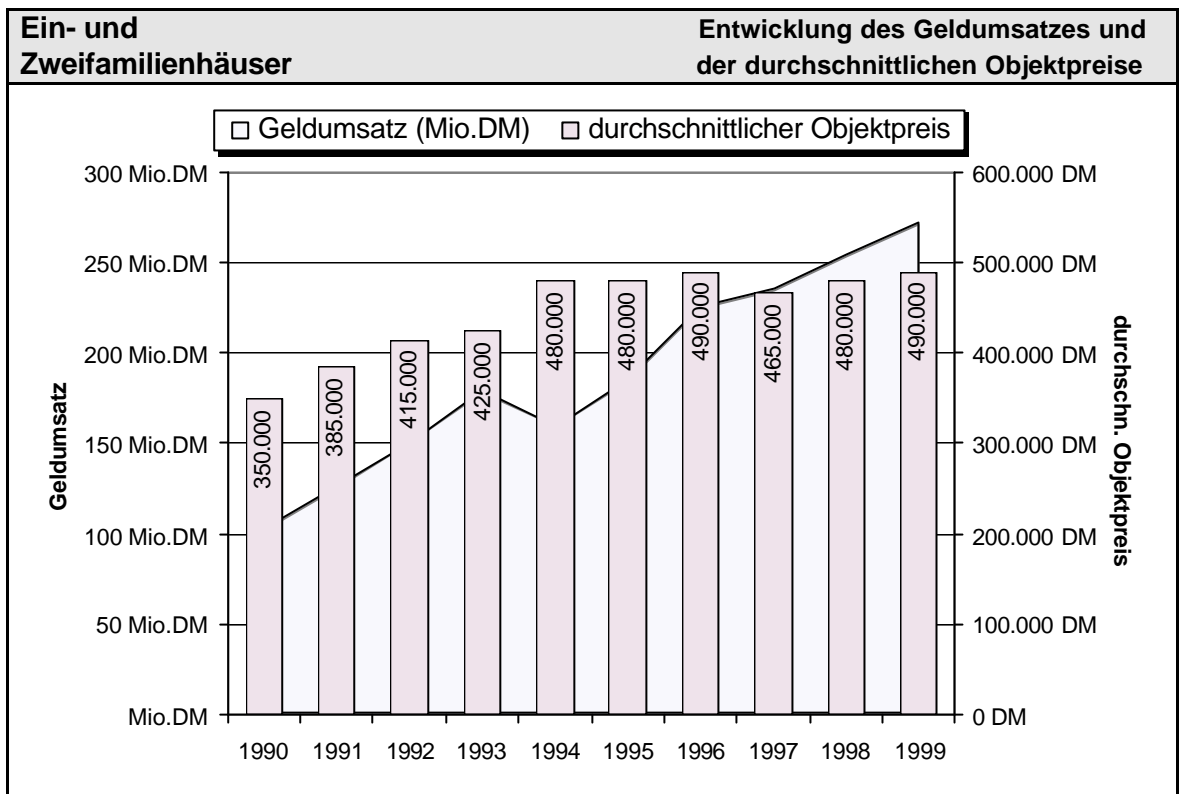


Abbildung 56

Umsätze

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

	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	207	114,9 Mio.DM	42,3 ha
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	218	104,2 Mio.DM	8,8 ha
Reihenmittelhäuser	124	51,9 Mio.DM	3,4 ha

Abbildung 57

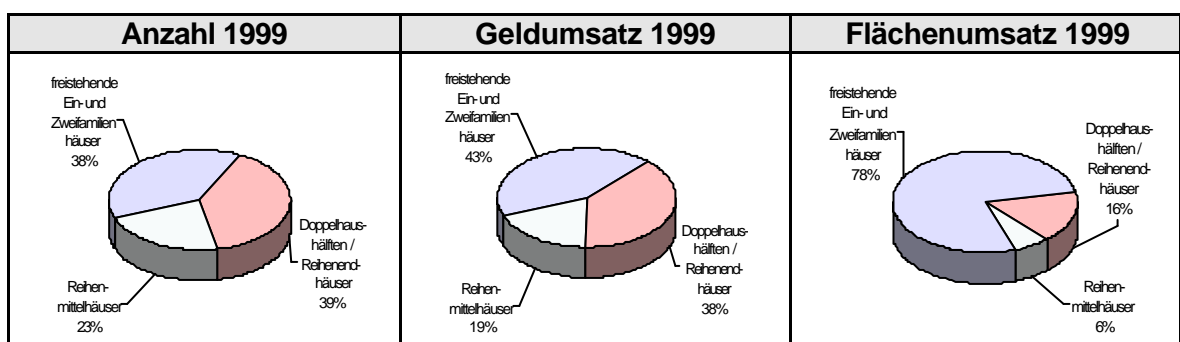


Abbildung 58

Bei den nachfolgenden allgemeinen Auswertungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser wurde nicht zwischen Lagemerkmalen sowie Alter, Ausstattung, Wohnflächen und Grundstücksgrößen unterschieden.

Die qualifiziert ausgewerteten und ermittelten Vergleichsfaktoren werden unter Ziffer 8.3 aufgeführt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der durchschnittliche Objektprice für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 540.000 DM (Preisspanne: ca. 350.000 - 700.000 DM). Gegenüber dem Vorjahr ist die Preisentwicklung in der Tendenz leicht fallend.

Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 115 – 185 m² (mittlere Wohnfläche 150 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 450 – 1.250 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 800 m²) lagen.

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - Trend

Der durchschnittliche Objektprice für eine Doppelhaushälfte / Reihenendhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 480.000 DM (Preisspanne: ca. 385.000 - 570.000 DM). Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 110 – 150 m² (mittlere Wohnfläche 130 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 250 – 500 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 400 m²) lagen.

Neubauten von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern incl. Garage wurden für ca. 500.000 DM (Preisspanne 415.000 – 575.000 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. 130 m², die durchschnittliche Grundstücksfläche ca. 350 m².

Reihenmittelhäuser - Trend

Der durchschnittliche Objektprice für ein Reihenmittelhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 420.000 DM (Preisspanne: ca. 340.000 - 490.000 DM).

Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 105 – 130 m² (mittlere Wohnfläche 120 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 150 – 350 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 250 m²) lagen.

Neubauten von Reihenmittelhäusern incl. Garage wurden für ca. 445.000 DM (Preisspanne 385.000 – 495.000 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. 250 m².

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 103 (1998: 109) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 6 % gefallen. Der Geldumsatz mit 72,8 Mio.DM (1998: 79,2 Mio.DM) und der Flächenumsatz mit 13,31 ha (1998: 14,47 ha) sind gegenüber 1998 um ca. 8 % niedriger.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % konnten 71 Kauffälle herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug ca. 565.000 DM (Preisspanne 350.000 - 750.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % niedriger.

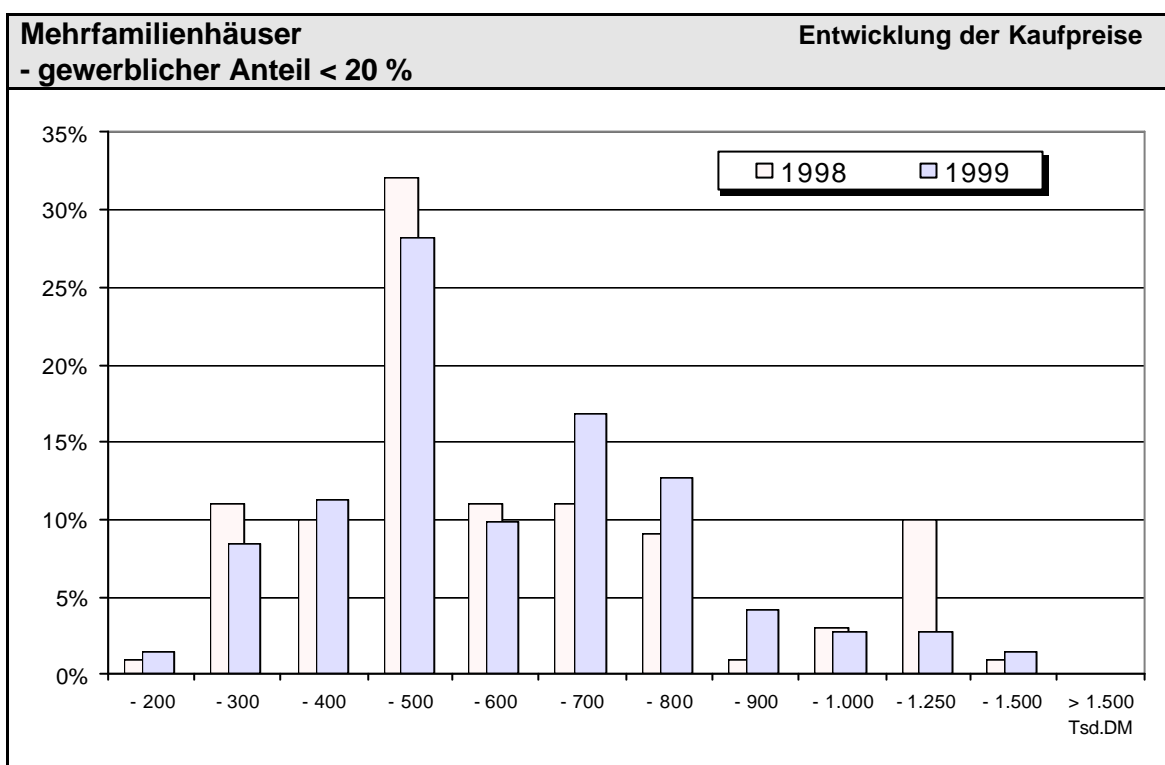


Abbildung 59

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

Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
- 200	8 %	12 %	13 %	13 %	8 %	2 %	8 %	2 %	1 %	1 %
200 - 300	26 %	21 %	21 %	16 %	23 %	22 %	13 %	5 %	11 %	9 %
300 - 400	24 %	22 %	28 %	23 %	22 %	22 %	16 %	23 %	10 %	11 %
400 - 500	18 %	21 %	10 %	17 %	18 %	15 %	21 %	17 %	32 %	28 %
500 - 600	9 %	10 %	4 %	10 %	9 %	17 %	16 %	17 %	11 %	10 %
600 - 800	9 %	11 %	9 %	8 %	12 %	11 %	13 %	13 %	20 %	30 %
800 - 1.000	2 %	1 %	9 %	5 %	3 %	2 %	7 %	8 %	4 %	7 %
1.000 - 1.500	2 %	1 %	5 %	5 %	3 %	4 %	3 %	10 %	11 %	4 %
> 1.500	2 %	1 %	1 %	3 %	2 %	5 %	3 %	5 %	0 %	-

Abbildung 60

7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 1.165 (1998: 999) und ist um ca. 17 % gestiegen. Der Geldumsatz mit insgesamt 244,4 Mio.DM (1998: 262,3 Mio.DM) ist gegenüber 1998 um ca. 7 % niedriger; der Flächenumsatz mit 13,26 ha (1998: 14,46 ha) ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gefallen.

7.1 Wohnungseigentum

Der durchschnittliche Objektpreis für eine Eigentumswohnung betrug ca. 255.000 DM (Preisspanne 165.000 - 340.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gefallen (1998: ca. 260.000 DM). Eigentumswohnungen bis zu einer Größe von 46 m² (Appartements) sind hierbei nicht berücksichtigt.

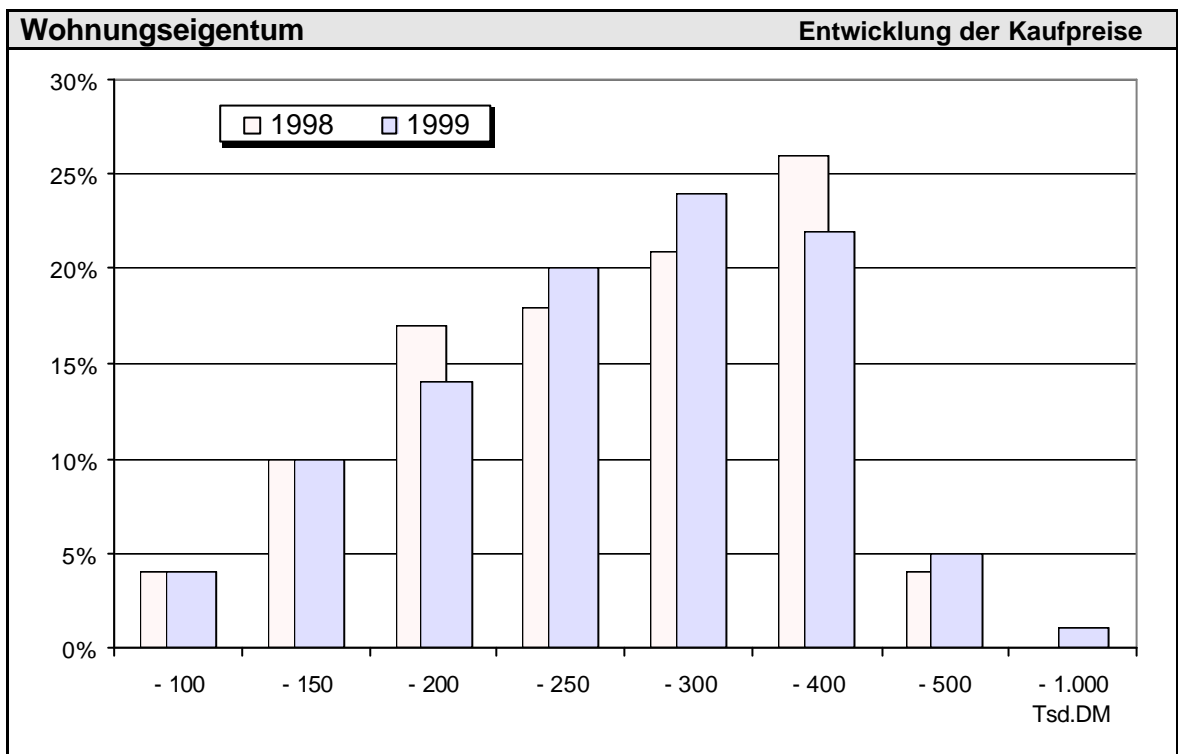


Abbildung 61

Wohnungseigentum		Kaufpreisschwerpunkte									
Kaufpreise (Tsd.DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
bis 100	9 %	8 %	7 %	9 %	5 %	22 %	14 %	3 %	4 %	4 %	
100 - 150	23 %	20 %	18 %	20 %	13 %	8 %	9 %	10 %	10 %	10 %	
150 - 200	26 %	22 %	21 %	18 %	16 %	11 %	17 %	15 %	17 %	14 %	
200 - 250	22 %	25 %	20 %	18 %	18 %	15 %	18 %	21 %	18 %	20 %	
250 - 300	12 %	17 %	19 %	16 %	21 %	17 %	17 %	19 %	21 %	24 %	
300 - 400	6 %	6 %	14 %	17 %	24 %	23 %	22 %	28 %	26 %	22 %	
400 - 500	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	3 %	3 %	3 %	4 %	5 %	
500 - 1.000	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	1 %	

Abbildung 62

Leicht fallend gegenüber dem Vorjahr war der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen. Er betrug ca. 3.690 DM/m²-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz). Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne zwischen 3.460 - 3.930 DM/m²-Wohnfläche.

In Schwelm und Hattingen ist das Preisniveau stabil geblieben (ca. 3.900 DM/m²-Wohnfläche). Die unterschiedlichen Preisentwicklungen in verschiedenen Städten sind teilweise auf Lage- und Ausstattungsmerkmale zurückzuführen. Wohnungseigentum war in Ennepetal am günstigsten (ca. 3.600 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 78 m² (1998: 80 m²).

Der durchschnittliche Objektprice für Neubauwohnungen betrug 305.000 DM (1998: 305.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend.

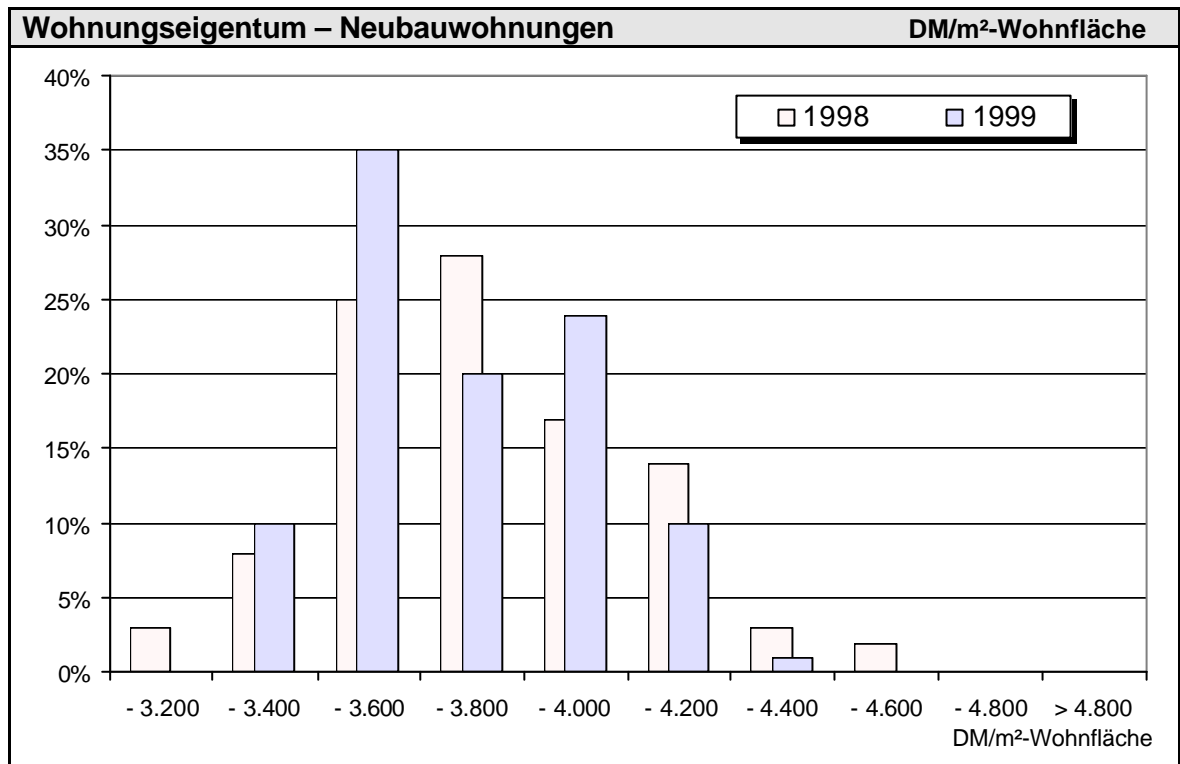


Abbildung 63

Vermietete Eigentumswohnungen, die bis 1980 errichtet wurden, sind ca. 3 % niedriger veräußert worden als eigengenutzte Wohnungen. Bei Wohnungen, die nach 1980 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 - 1999 ist der Abbildung 64 zu entnehmen.

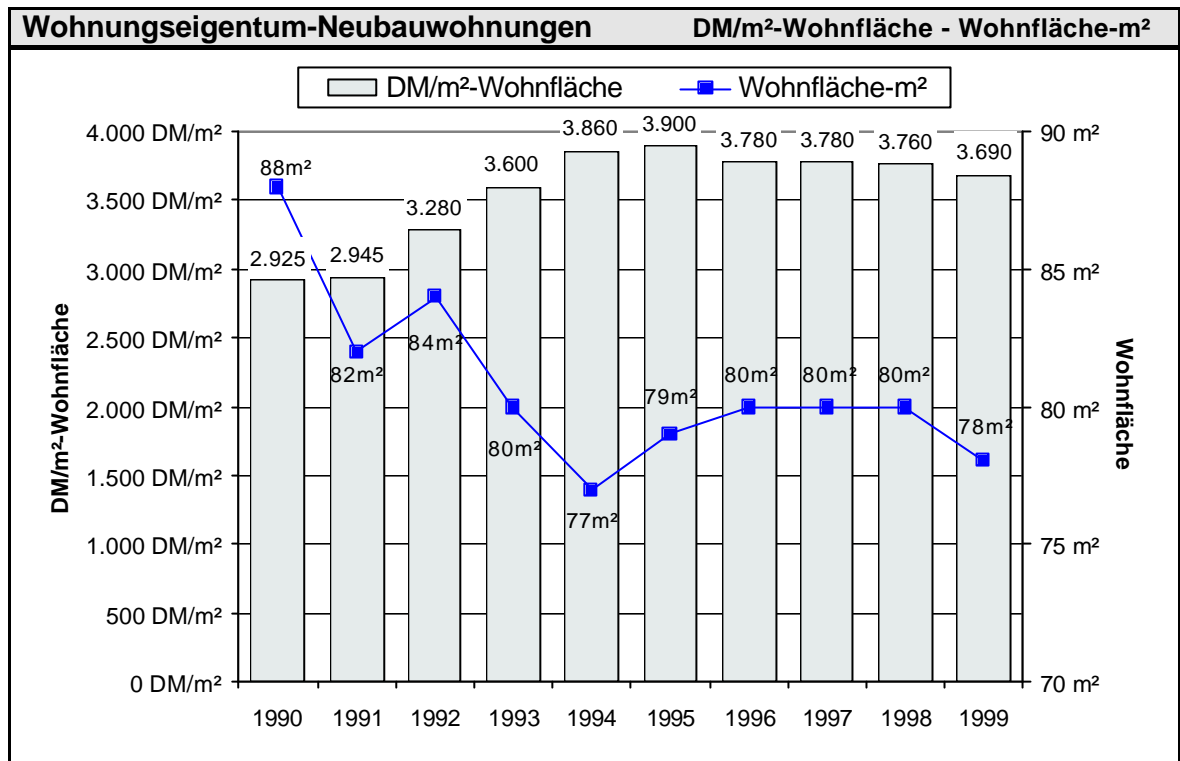


Abbildung 64

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Wohnungseigentum) sind unter Ziffer 8.3.4 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 11 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 2,8 Mio.DM (ca. 1 % 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 (59 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 17.500 DM (Preisspanne* 16.800 - 18.500 DM) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden (76 Kauffälle) für 17.000 DM (Preisspanne* 15.000 - 18.500 DM) veräußert.

Neubauten von Stellplätzen (61 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 5.500 DM (Preisspanne* 4.500 - 9.000 DM) veräußert. Stellplätze sind gegenüber dem Vorjahr (mittlerer Kaufpreis 7.200 DM) deutlich gefallen.

* 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 29. Februar 2000 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

- **Bodenpreisindexreihen**
 - baureifes Land - Wohnbauflächen - individueller Wohnungsbau
 - baureifes Land – Geschosswohnungsbau
 - baureifes Land - Gewerbe
- **Liegenschaftszinssätze**
- **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**
 - **Gebädefaktoren**
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
 - Reihemittelhäuser
 - Wohnungseigentum
 - Mehrfamilienhäuser
 - **Ertragsfaktoren**
 - Rohertragsfaktoren

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 1995 = 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 = gleitender Mittelwert für das Basisjahr aus den Bodenpreisen/m²

8.1.1 Bodenpreisindexreihe – individueller Wohnungsbau

Die Bodenpreisindexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 8.1. 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.)	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufverträge
1961	16 DM/m ²	4,5		93
1962	21 DM/m ²	5,6	+ 25	95
1963	22 DM/m ²	6,5	+ 15	114
1964	25 DM/m ²	7,3	+ 13	124
1965	31 DM/m ²	8,4	+ 15	159
1966	33 DM/m ²	9,3	+ 10	159
1967	34 DM/m ²	9,6	+ 3	152
1968	36 DM/m ²	10,1	+ 6	163
1969	36 DM/m ²	10,7	+ 6	197
1970	43 DM/m ²	12,1	+ 13	220
1971	48 DM/m ²	13,8	+ 14	233
1972	55 DM/m ²	16,3	+ 18	179
1973	75 DM/m ²	19,9	+ 22	179
1974	77 DM/m ²	22,2	+ 11	184
1975	86 DM/m ²	23,6	+ 6	179
1976	87 DM/m ²	25,6	+ 8	136
1977	104 DM/m ²	29,8	+ 16	153
1978	127 DM/m ²	35,1	+ 18	242
1979	143 DM/m ²	41,3	+ 18	152
1980	174 DM/m ²	48,9	+ 18	210
1981	205 DM/m ²	57,0	+ 17	117
1982	228 DM/m ²	62,4	+ 9	137
1983	227 DM/m ²	63,8	+ 2	161
1984	226 DM/m ²	62,9	- 1	156
1985	215 DM/m ²	61,5	- 2	123
1986	218 DM/m ²	60,7	- 1	151
1987	212 DM/m ²	61,0	0	168
1988	224 DM/m ²	62,4	+ 2	198
1989	226 DM/m ²	64,6	+ 4	240
1990	244 DM/m ²	68,8	+ 7	176
1991	266 DM/m ²	74,7	+ 9	178
1992	286 DM/m ²	80,3	+ 8	140
1993	304 DM/m ²	87,4	+ 9	156
1994	348 DM/m ²	95,5	+ 9	117
1995	359 DM/m²	100	+ 5	99
1996	357 DM/m ²	100,8	+ 1	126
1997	364 DM/m ²	100,3	- 1	106
1998	342 DM/m ²	98,3	- 2	189
1999	353 DM/m²	99,2	+ 1	110

Abbildung 65

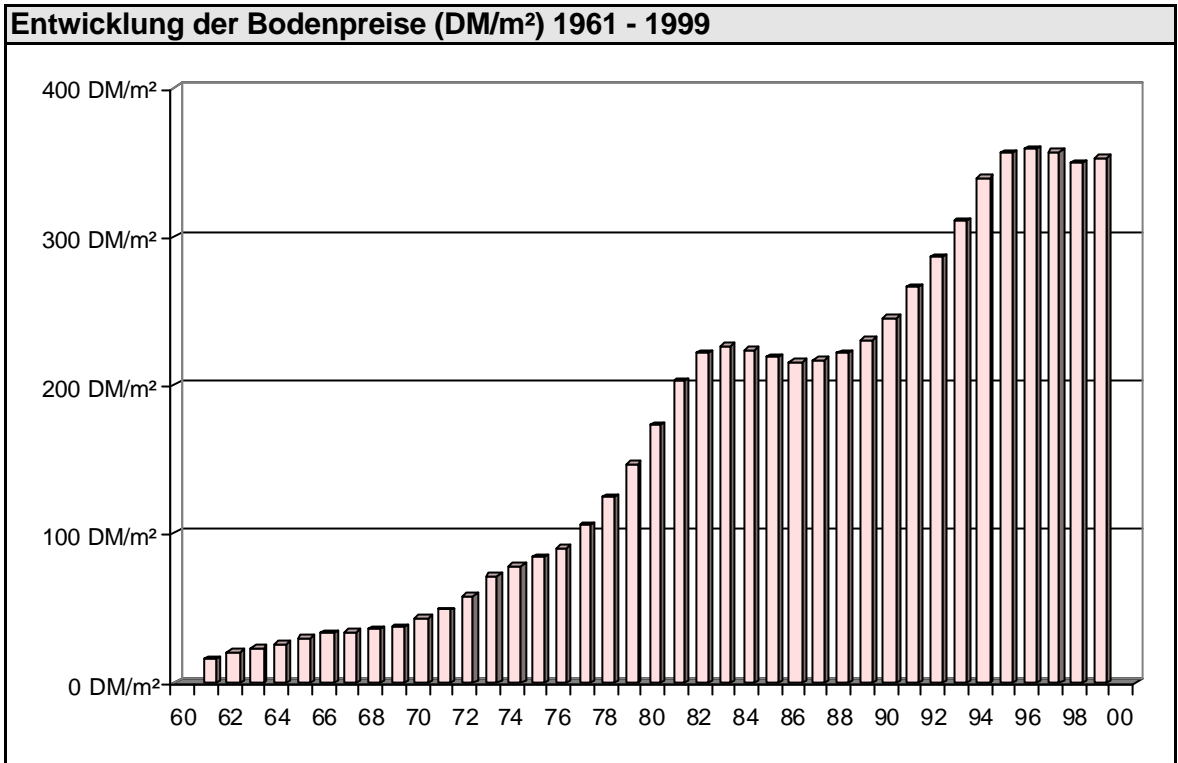


Abbildung 66

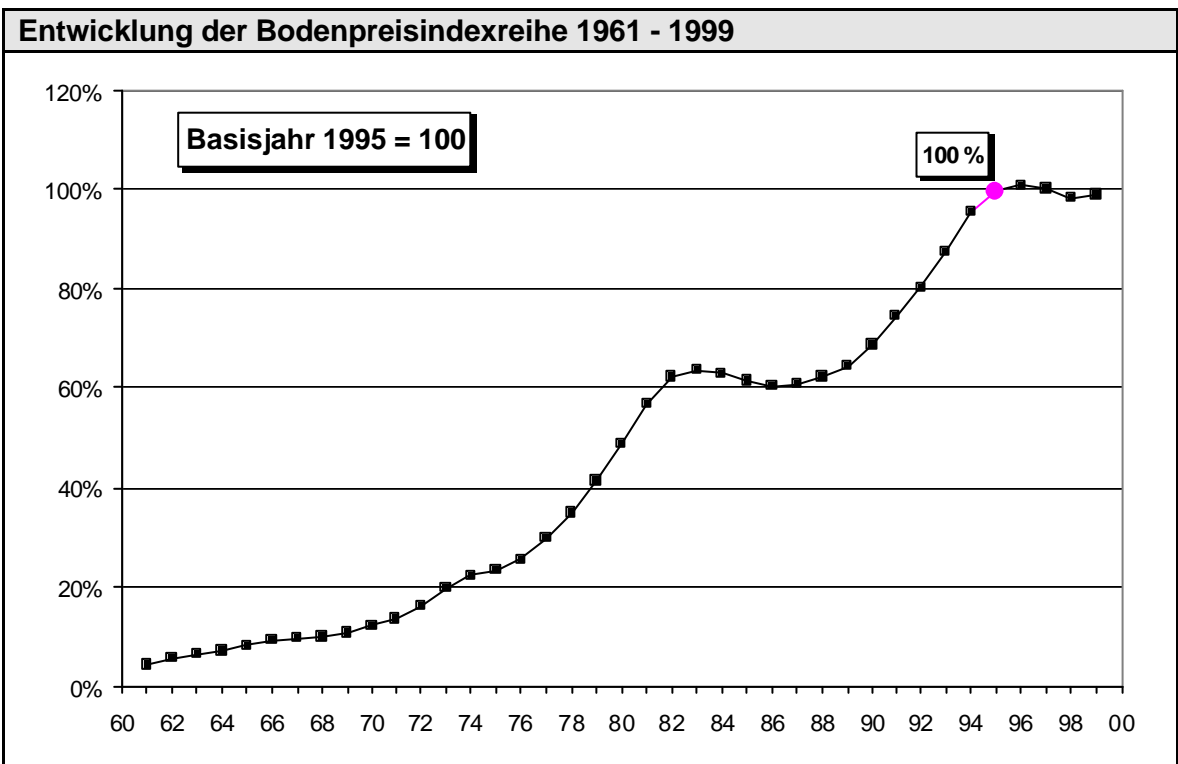


Abbildung 67

8.1.2 Bodenpreisindexreihe - Geschosswohnungsbau

Die Bodenpreisindexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 8.1. aus den gezahlten Kaufpreisen mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- **baureifes Land,
Wohnbauflächen - Geschosswohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei**

Bodenpreisindexreihe				Ennepe-Ruhr-Kreis
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.)	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufverträge
1990	234 DM/m ²	77,5		25
1991	216 DM/m ²	75,5	- 3	12
1992	246 DM/m ²	79,5	+ 5	23
1993	250 DM/m ²	89,4	+ 13	20
1994	332 DM/m ²	98,3	+ 10	21
1995	275 DM/m²	100	+ 2	17
1996	326 DM/m ²	103,0	+ 3	20
1997	316 DM/m ²	107,0	+ 4	11
1998	332 DM/m ²	108,9	+ 2	17
1999	337 DM/m²	111,6	+ 2	18

Abbildung 68

8.1.3 Bodenpreisindexreihe - Gewerbe

Die Bodenpreisindexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 8.1. aus den gezahlten Kaufpreisen mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- **baureifes Land,
Gewerbe, erschließungsbeitragsfrei**

Bodenpreisindexreihe				Ennepe-Ruhr-Kreis
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.)	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufverträge
1990	54 DM/m ²	70,1		15
1991	60 DM/m ²	77,9	+ 11	8
1992	66 DM/m ²	87,7	+ 10	12
1993	71 DM/m ²	94,8	+ 11	10
1994	82 DM/m ²	101,3	+ 7	8
1995	77 DM/m²	100	- 1	26
1996	71 DM/m ²	96,1	- 4	30
1997	77 DM/m ²	102,6	+ 7	27
1998	90 DM/m ²	113,0	+ 10	31
1999	92 DM/m²	119,5	+ 6	41

Abbildung 69

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 wurden 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 – 1999		Ennepe-Ruhr-Kreis			
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Liegenschaftszinssatz		Spanne *	Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%		
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	[1,75 %]	± 0,3	1,50 - 2,25	9
	1950-1974	2,50 %	± 0,4	2,00 - 2,75	11
	1975-1999	[2,75 %]	± 0,8	1,75 - 3,50	10
Dreifamilienhäuser	bis 1949	[2,25 %]	± 1,1	1,25 - 2,50	6
	1950-1974	[3,75 %]	± 0,5	3,50 - 4,00	6
Wohnungseigentum	1950-1974	3,50 %	± 0,2	2,75 - 4,25	39
	1975-1999	3,25 %	± 0,2	2,75 - 4,00	43
Appartements	1950-1974	[4,50 %]	± 0,6	4,25 - 5,00	5
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	4,75 %	± 0,9	3,75 - 5,50	11
	1950-1974	5,00 %	± 0,4	4,25 - 5,75	14
Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 %	bis 1949	[5,50 %]	± 1,4	5,25 - 5,75	5
	1950-1974	5,00 %	± 0,6	4,25 - 5,75	12
Teileigentum : Geschäfts- / Büroobjekte	(1975-1999) mittlere Lage	6,25 %	± 0,9	5,00 - 7,50	12
Gewerbeobjekte	(1950-1999) mittlere Lage	[8,75 %]	± 1,8	7,25 - 11,00	9

[] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 70

[#] Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129):

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

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

* in der Spanne sind 2/3 aller Werte erfasst

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

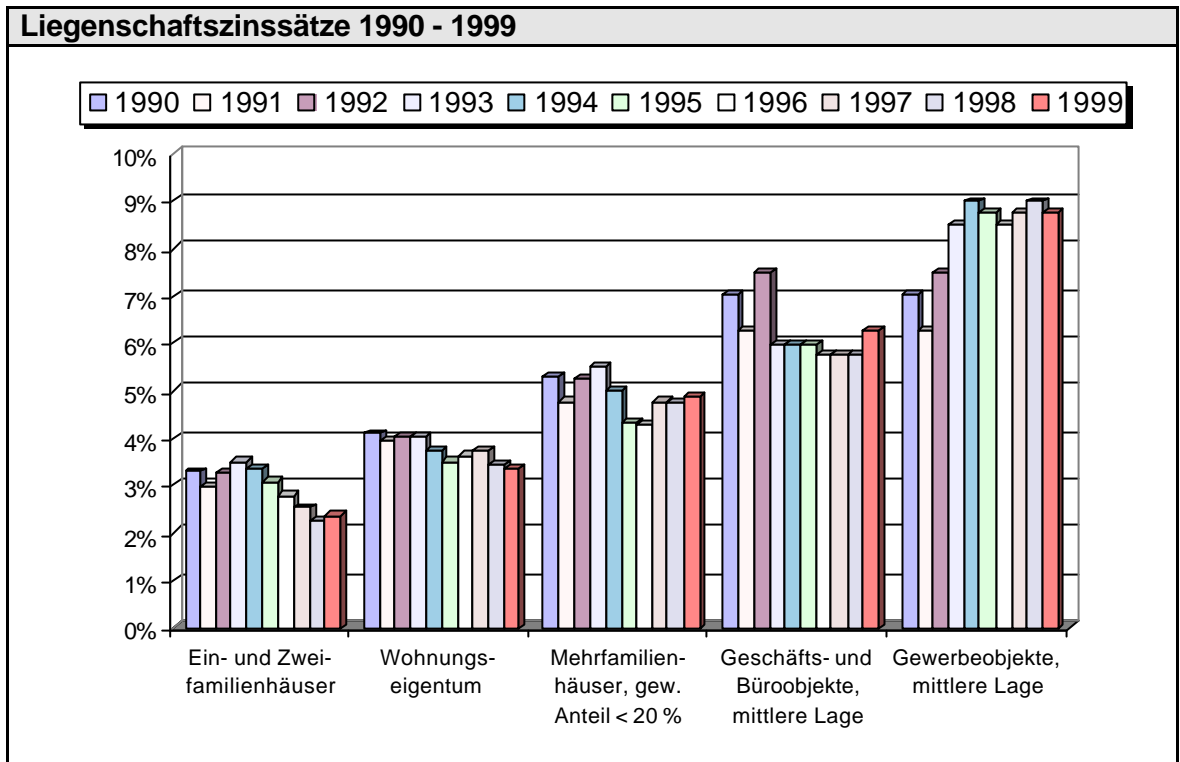


Abbildung 71

8.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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.

Bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wird zwischen Gebäude- und Ertragsfaktoren unterschieden.

- **Gebäudefaktoren** werden errechnet, indem die Kaufpreise auf eine geeignete Raumeinheit (m³) oder Flächeneinheit (m²) der baulichen Anlagen bezogen werden.
- **Ertragsfaktoren** werden ermittelt, indem die Kaufpreise auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertrag oder Reinertrag) bezogen werden.

8.3.1 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gebäudefaktoren (DM/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) 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**
- **unterkellert**
- **Garage**

Vergleichsfaktoren - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - 1999						Ennepe-Ruhr-Kreis
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Preisspanne* [DM/m ²]	Vertrauens- bereich 95 % [DM/m ²]	Gesamt- kaufpreis [DM]	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der - Kauffälle
- 1949 (1937)	[3.150] [2.450-3.600]	± 420	440.000	145	650	11 [#]
1950-1974 (1963)	3.500 2.800-4.300	± 260	555.000	160	800	37 [#]
1975-1997 (1984)	[4.050] [3.050-4.500]	± 520	670.000	165	675	17 [#]

[] statistisch nicht abgesichert

Abbildung 72

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 1998/1999

8.3.2 Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Gebäudefaktoren (DM/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 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 / Reihenendhäuser - 1999						
					Ennepe-Ruhr-Kreis	
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Preisspanne* [DM/m ²]	Vertrauens- bereich 95 % [DM/m ²]	Gesamt- kaufpreis [DM]	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle
unterkellert						
1950-1974 (1962)	<u>3.650</u> 3.350-4.000	± 430	435.000	120	450	10 [#]
1975-1997 (1988)	<u>3.800</u> 3.350-4.500	± 340	485.000	130	290	19 [#]
Neubauten 1998/1999	<u>4.050</u> 3.600-4.500	± 135	505.000	125	320	44
nicht unterkellert						
Neubauten 1998/1999	<u>3.550</u> 3.250-4.000	± 125	435.000	125	310	25

Abbildung 73

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 1998/1999

8.3.3 Gebäudefaktoren für Reihenmittelhäuser

Die Gebäudefaktoren (DM/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Reihenmittelhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Wohnfläche 100 - 140 m²**
- **Grundstücksfläche 150 - 350 m²**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Garage**

Vergleichsfaktoren - Reihenmittelhäuser - 1999					Ennepe-Ruhr-Kreis	
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Preisspanne* [DM/m ²]	Vertrauens- bereich 95 % [DM/m ²]	Gesamt- kaufpreis [DM]	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle
unterkellert						
1950-1974 (1967)	<u>3.450</u> 3.200-3.650	± 280	390.000	115	315	10 [#]
1975-1997 (1983)	<u>3.700</u> 3.200-4.200	± 260	445.000	120	275	17 [#]
Neubauten 1998/1999	<u>3.800</u> 3.650-4.000	± 110	455.000	120	230	16
nicht unterkellert						
Neubauten 1998/1999	<u>3.300</u> 3.000-3.500	± 95	400.000	120	230	19

Abbildung 74

[#] Auswertungszeitraum 1998/1999

8.3.4 Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum

Die Gebäudefaktoren (DM/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Wohnungseigentum beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische 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 - 1999				Ennepe-Ruhr-Kreis	
Baujahrs- klassen	Preis/m ² - Wohnfläche [DM/m ²]	Vertrauens- bereich 95 % [DM/m ²]	Preis- spanne* [DM/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle
bis 1959			[1.970 - 2.720]	60 - 100	22
1960 - 1969	2.270	± 120	1.990 - 2.490	73	23
1970 - 1979	2.610	± 100	2.420 - 2.920	78	41
1980 - 1989	2.910	± 100	2.670 - 3.170	84	44
1990 - 1997	3.390	± 140	3.070 - 3.690	84	23
Neubauwohnungen					
1998 - 1999	3.690	± 40	3.460 - 3.930	78	134
[] statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 75

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8.3.5 Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

- **mittlere Wohnlage**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Baujahre 1900 – 1970**
- **Wohnfläche 200 – 600 m²**
- **Verkaufszeitpunkt 1990 – 1999**

Die Untersuchung ergab eine Abhängigkeit des Kaufpreises [DM] 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:

$$\text{DM/m}^2\text{WOFL} = 83,998 \text{ Vzeit} + 327 \text{ MGR} - 1,11 \text{ WOFL} - 165.921$$

hierin sind

- DM/m² WOFL DM/m² Wohnfläche des Gebäudes
- Vzeit Verkaufszeitpunkt z.B. 1999,5 für Mitte 1999
- MGR Modernisierungsgrad (0= nicht/tlw 1=überwiegend/voll)
- WOFL Gesamtwohnfläche des Objektes

Nach der Regressionsgleichung ergeben sich für die Baujahre 1900-1970 - bezogen auf Mitte 1999 - folgende Gebäudefaktoren (DM/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert):

Mehrfamilienhäuser Baujahre 1900 - 1970				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/m ² Wohnfläche	1.760	1.590	1.420	2.080	1.920	1.750
Max DM/m ² (Jahr)	2.426 (1997)			2.444 (1994)		
Min DM/m ² (Jahr)	531 (1991)			873 (1991)		

Abbildung 76

Die o.a. **Gebäudefaktoren** dienen zur überschlägigen Ermittlung des Wertes für Mehrfamilienhäuser (Plausibilitätskontrolle).

8.3.6 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren werden benötigt, wenn für die Wertbeurteilung eines bebauten Grundstückes der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

Bei der Ermittlung der Ertragsfaktoren werden die Kaufpreise auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag - *Jahresrohertrag* - bezogen. Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbare Einnahmen (ortsüblich angemessene Miete). Umlagen, z.B. für Ver- und Entsorgungskosten, Heizung, Warmwasser u.a. sowie ggf. die gesetzliche Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) werden nicht berücksichtigt.

Die Rohertragsfaktoren ergeben sich somit als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken (einschließlich Bodenwert) und deren Jahresroherträgen.

$$\text{Rohrertragsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Jahresrohertrag}$$

Rohrertragsfaktoren – 1999			Ennepe-Ruhr-Kreis		
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Rohrertragsfaktoren		Spanne*	Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%		
Wohnungseigentum	1950-1974	18,75	± 0,7	16,75 - 20,75	39
	1975-1999	24,25	± 1,1	20,25 - 28,25	44
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	13,25	± 1,4	11,00 - 16,25	21
	1950-1974	15,25	± 1,3	12,50 - 17,50	14
Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 %	bis 1949	[11,50]	± 2,3	10,00 - 12,50	6
	1950-1974	14,25	± 1,5	12,25 - 15,00	14
Teileigentum: Geschäfts-/ Büroobjekte	(1975-1999) mittlere Lage	13,50	± 1,8	10,75 - 16,25	12
Gewerbeobjekte	(1950-1999) mittlere Lage	[9,75]	± 1,7	7,50 - 11,00	9

[] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 77

Die **Rohrertragsfaktoren** sind Vervielfältiger, mit denen sich der Ertragswert überschlägig durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag eines zu bewertenden Objektes ableiten läßt.

* in der Spanne sind 2/3 aller Werte erfasst

9. Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 Baugesetzbuch). Die Bodenrichtwerte werden jährlich 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 31.12.1999) bzw. Auszüge aus dem Bodenrichtwertkarten können erworben werden:

- ◆ **Ennepe-Ruhr-Kreiszu 216,00 DM**
Bodenrichtwertatlas, 7 Blätter, Maßstab 1:12.500
- ◆ DIN A 1zu 44,00 DM
Breckerfeld und Schwelm
- ◆ DIN A 0zu 54,00 DM
Ennepetal, Gevelsberg,
Hattingen, Herdecke,
Sprockhövel, Wetter
- ◆ DIN A 4zu 20,00 DM
- ◆ DIN A 3zu 26,00 DM
- ◆ DIN A 2zu 36,00 DM

Die Gebühr richtet sich nach Tarifstelle 13.5 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 5. August 1980 (GV. NRW S. 924) - in der geltenden Fassung -.

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

Als Beispiel ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Herdecke (Ruhr) dargestellt:
(Stand 31.12.1998)

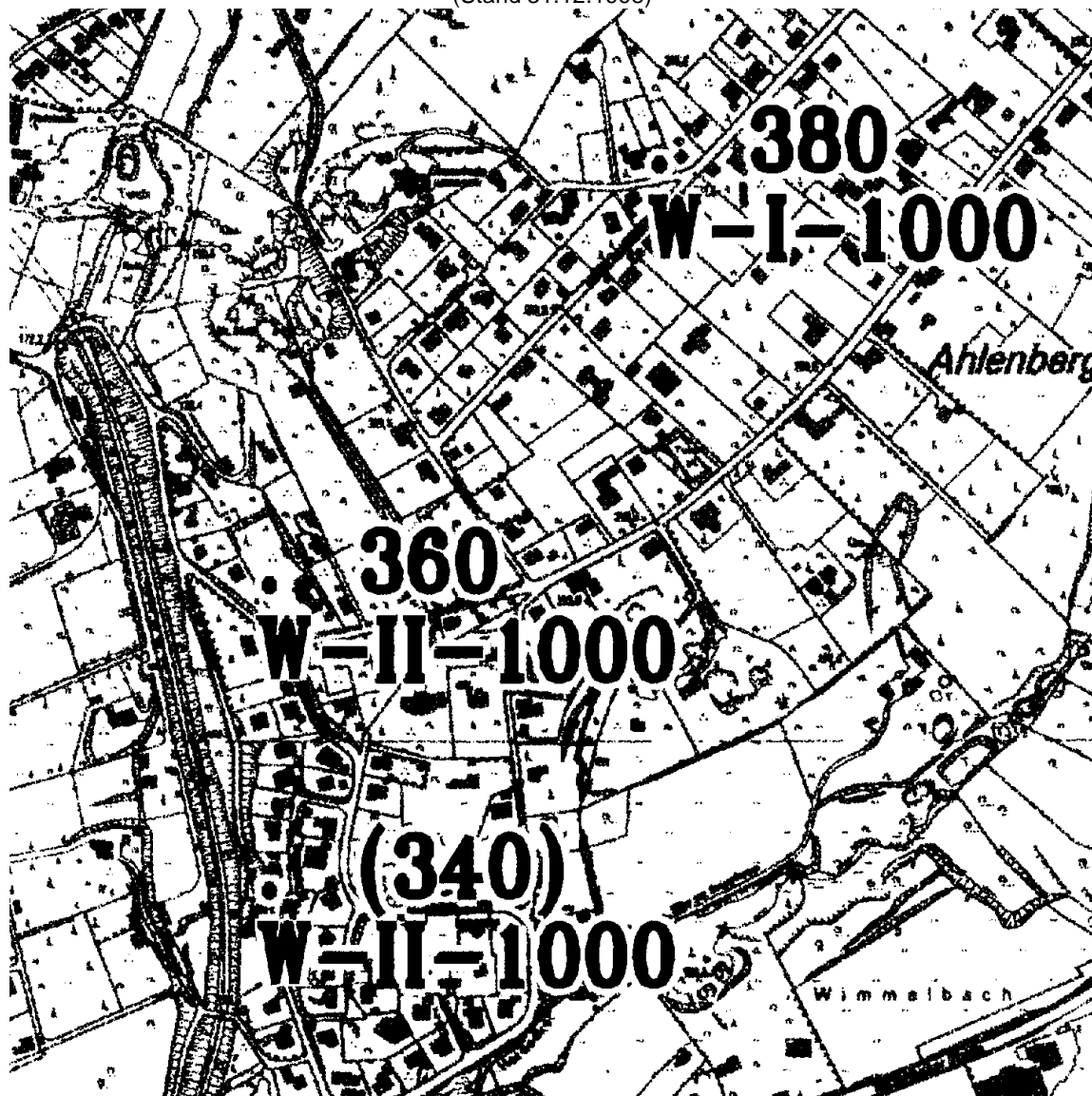


Abbildung 78

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

Bodenrichtwert in DM/m² (baureifes Land)
Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

zum Beispiel:

(340)
W-II-1000

Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen (DM/m²). Eingeklammerte () Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtige Richtwertgrundstücke.

W - Wohnbaufläche,
G - gewerbliche Baufläche,

M - gemischte Baufläche,
MD - Dorfgebiet

II - 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.

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

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

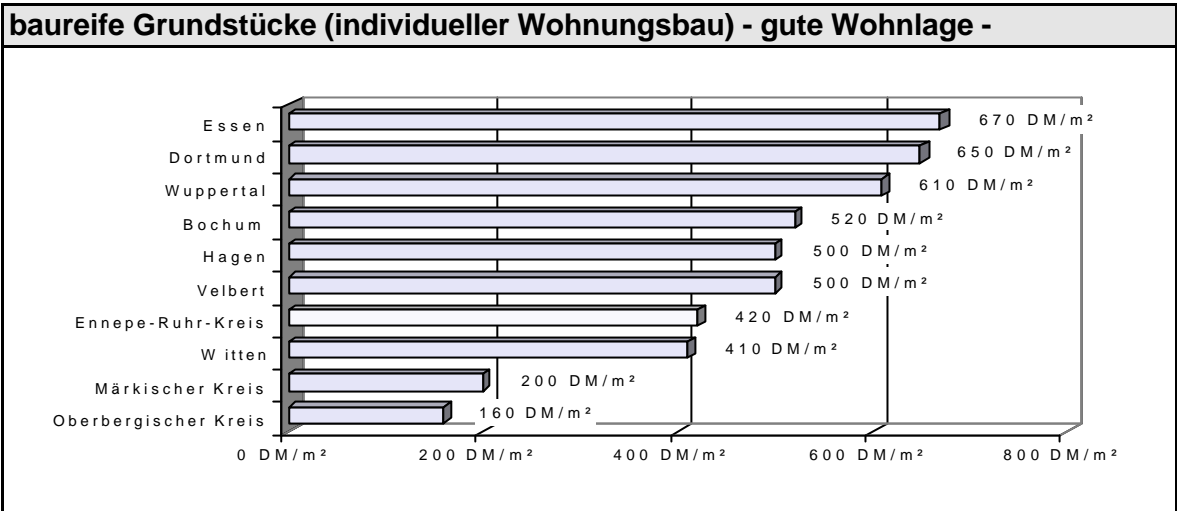


Abbildung 79

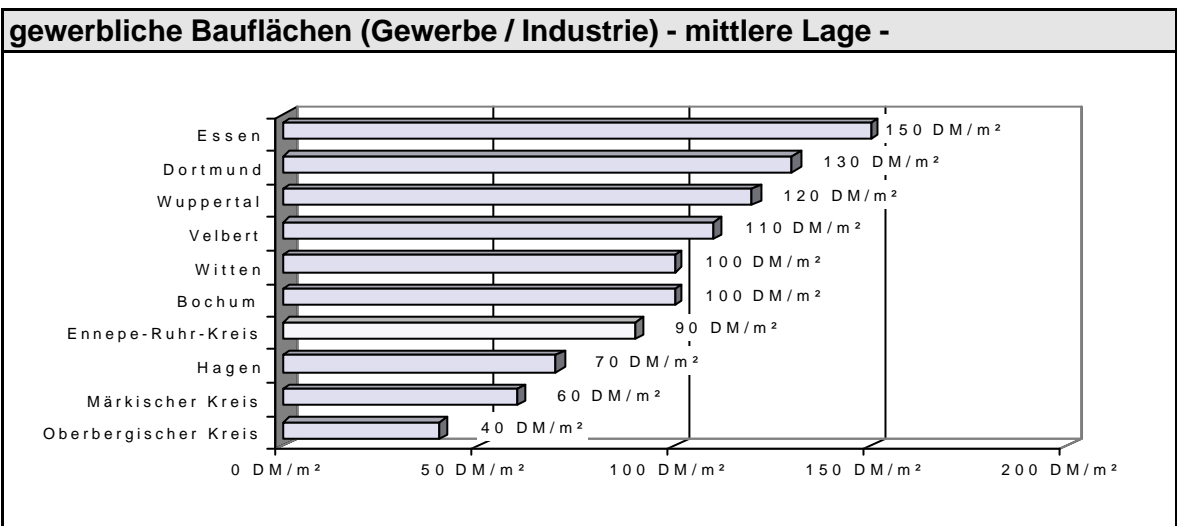


Abbildung 80

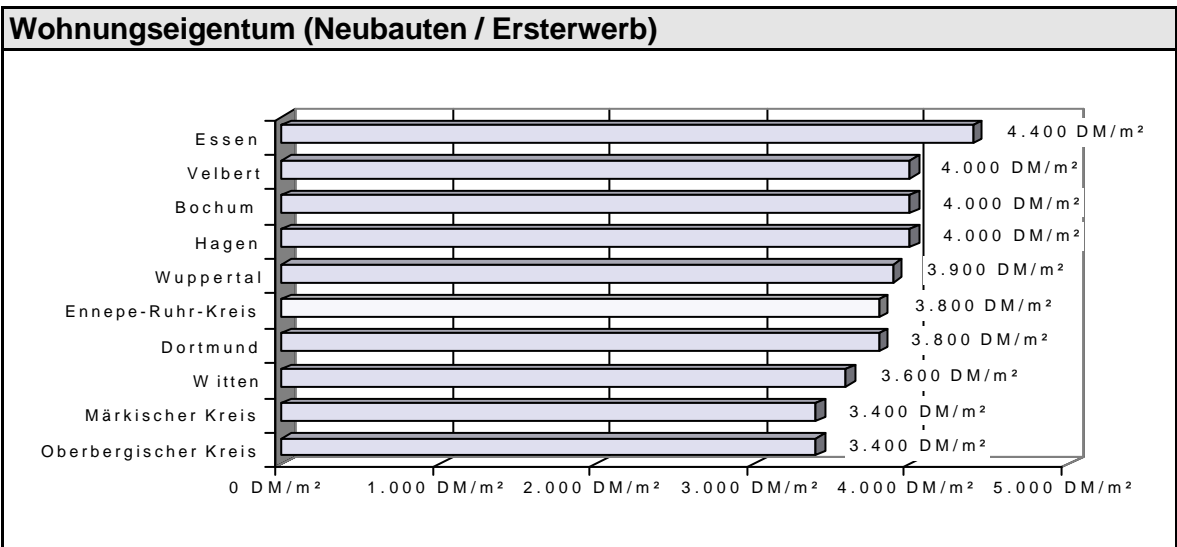


Abbildung 81

