

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

Februar 2001

Immobilien- Grundstücksmarktbericht 2000

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

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Grundstücksmarkt 2000 im Überblick.....	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	5
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 2000.....	6
4.	Grundstücksmarkt 2000	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	43
8.	Bodenrichtwerte	44
8.1	Bodenrichtwerte für Bauland	44
9.	Ennepe-Ruhr-Kreis - Vergleich mit den benachbarten Städten und Kreisen	46

1. Grundstücksmarkt 2000 im Überblick

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2000 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis insgesamt 2.269 Kauffälle zugeleitet, das sind 17 % weniger als 1999.

Die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wurden mit einem Geldumsatz von 630,9 Millionen DM und einem Flächenumsatz von 219 ha abgeschlossen. Gegenüber 1999 ist der Geldumsatz um 12 % gefallen; der Flächenumsatz stieg um 10 % an.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Deutliche Umsatzrückgänge sind bei den Baugrundstücken zu verzeichnen.

Die Preise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau stiegen allgemein um 10 %, sie betragen im Durchschnitt ca. 390 DM/m².

Der höchste Bodenpreis für ein Baugrundstück mit einer Wohneinheit wurde in Herdecke mit 580 DM/m²-Grundstücksfläche (erschließungsbeitragspflichtig) und einer Größe von ca. 1.000 m² erzielt.

Bebaute Grundstücke

Ein moderater Preisanstieg war bei den Ein- und Zweifamilienhäuser zu verzeichnen.

Das Preisniveau ist in dieser Kategorie recht unterschiedlich.

So kostet z.B. ein neuerbautes Reihenendhaus / Doppelhaushälfte mit 130 m²-Wohnfläche und etwa 325 m²-Grundstücksfläche durchschnittlich 495.000 DM.

Der Objektpreis für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus incl. Garage betrug im Mittel 570.000 DM, die Preise liegen zwischen 370.000 und 750.000 DM.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2000 ist die Nachfrage erheblich zurückgegangen. Der durchschnittliche Objektpreis ist stabil geblieben.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten betrug ca. 3.850 DM/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m².

Die höchsten durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen in Neubauten wurden in Hattingen mit 4.050 DM/m² erzielt.

Immobilien ^{EN} - 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	→	↓
- DM/m ² -Wohnfläche - (Neubauten)	↗	↓

Abbildung 1

Zahlen, Daten, Fakten

<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
♦ Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	389 DM/m ²	(295 - 500 DM/m ²)	steigend
♦ Wohnbauflächen, Geschosswohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	395 DM/m ²	(250 - 515 DM/m ²)	steigend
♦ Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	86 DM/m ²	(80 - 100 DM/m ²)	leicht fallend
Landwirtschaftl. Flächen	3,80 DM/m ²	(3,00 - 5,00 DM/m ²)	steigend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	1,90 DM/m ²	(1,70 – 2,00 DM/m ²)	fallend
"begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	15,00 DM/m ²	(8,00 - 24,00 DM/m ²)	leicht steigend
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- und Zweifamilienhäuser			
♦ freist. Ein- und Zweifamilienh.	570.000 DM	(370 - 750 Tsd.DM)	steigend
♦ Doppelhaushälften / Reihenendh.	480.000 DM	(385 - 570 Tsd.DM)	stagnierend
♦ Neubauten	495.000 DM	(410 - 560 Tsd.DM)	leicht fallend
♦ Reihemittelhäuser	420.000 DM	(370 - 485 Tsd.DM)	stagnierend
♦ Neubauten	440.000 DM	(395 - 490 Tsd.DM)	leicht fallend
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	540.000 DM	(330 - 740 Tsd.DM)	leicht fallend
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum (insgesamt)	255.000 DM	(155 - 345 Tsd.DM)	stagnierend
♦ Weiterveräußerung/Umwandlung	2.800 DM/m ²	(2.300 - 3.400 DM/m ²)	stagnierend
♦ Neubauwohnungen	3.850 DM/m ²	(3.650 - 4.050 DM/m ²)	leicht steigend
durchschnittlicher Kaufpreis	320.000 DM	(255 – 380 Tsd.DM)	leicht steigend

Abbildung 2

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der „**Immobilien-Grundstücksmarktbericht**“ wird in dieser Form seit 12 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 die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abgeleitet. Diese Daten, wie z.B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, werden mit dem 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 das marktkonforme Daten ermittelt werden können.

Strukturdaten				Ennepe-Ruhr-Kreis			
Einwohner / Flächennutzung							
Gebiets- körperschaft	Stand 31.12.1999			Stand 31.12.2000			
	Fläche	Einwohner*		Wohn- flächen	Gemischte Nutzung	Gewerbe/ Industrie	Land-/ Forstw.
	km ²	Anzahl	je km ²	km ²	km ²	km ²	km ²
Breckerfeld	58,68	8.942	152	1,2	0,1	0,2	52,7
Ennepetal	57,42	33.809	589	4,3	0,4	1,5	45,3
Gevelsberg	26,28	33.794	1.286	3,7	0,3	1,1	15,7
Hattingen	71,40	58.345	817	6,2	0,4	2,0	51,3
Herdecke	22,40	26.102	1.165	3,6	0,2	0,4	13,9
Schwelm	20,50	30.787	1.502	3,0	0,3	0,9	11,9
Sprockhövel	47,78	26.304	551	4,3	0,3	0,8	35,1
Wetter (Ruhr)	31,47	29.946	952	3,4	0,2	1,2	20,7
(Witten)	72,37	103.384	1.429	10,5	1,0	3,0	39,6)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,28	351.413	861	40,2	3,2	11,1	286,2

Abbildung 3

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 2000

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

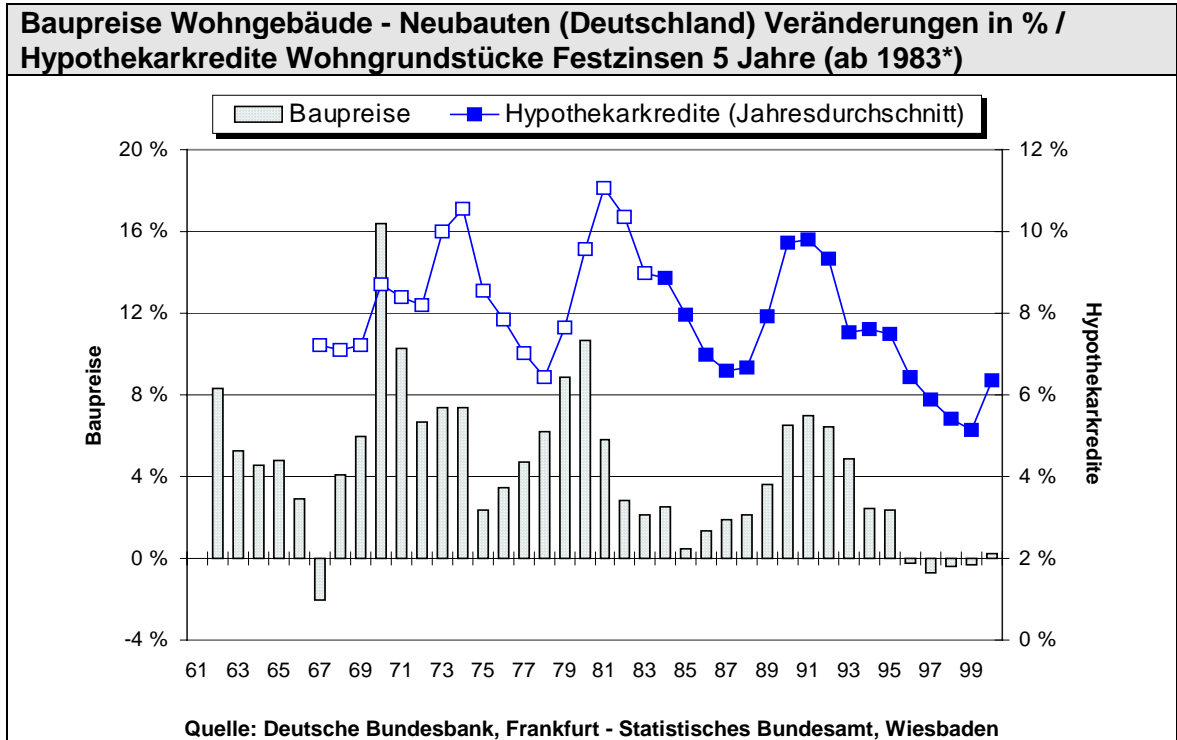


Abbildung 4

* Die leeren Kästchen beziehen sich auf einen von der Deutschen Bundesbank ermittelten Gleitzins. Die Werte können mit dem Festzins nicht direkt verglichen werden, verdeutlichen aber trotzdem die Veränderung des Zinsniveaus.

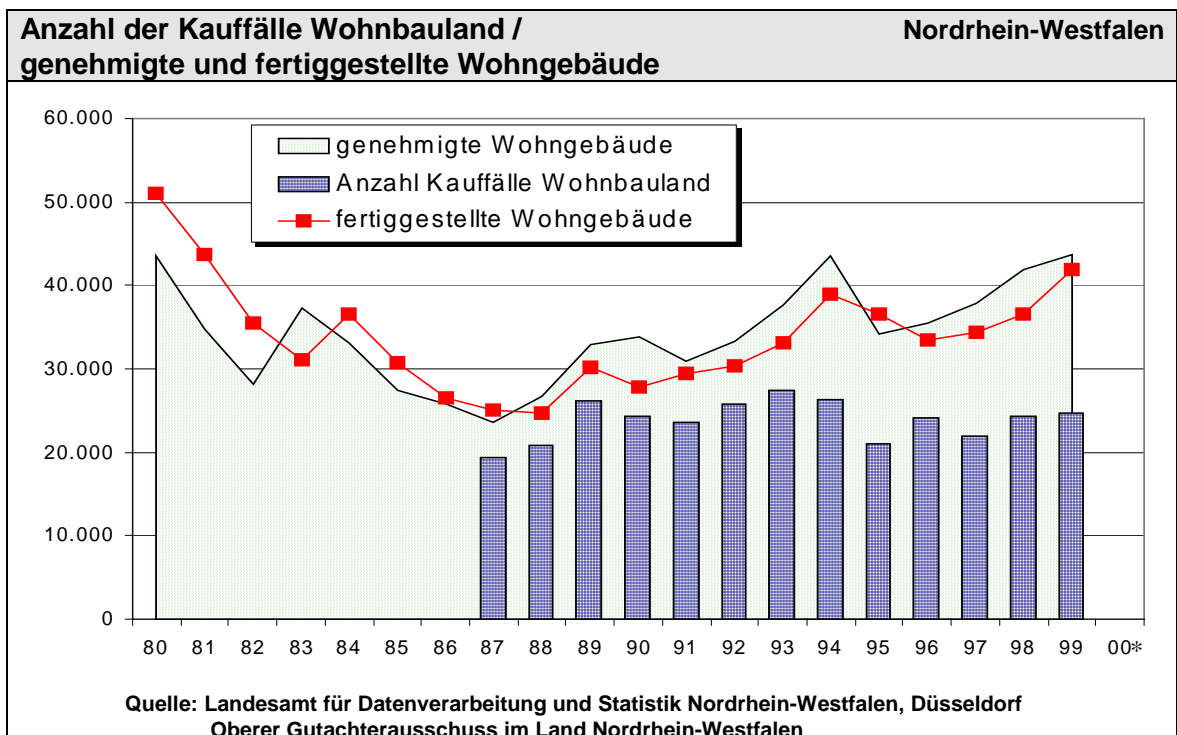


Abbildung 5

* Die Daten für 2000 liegen noch nicht vor.

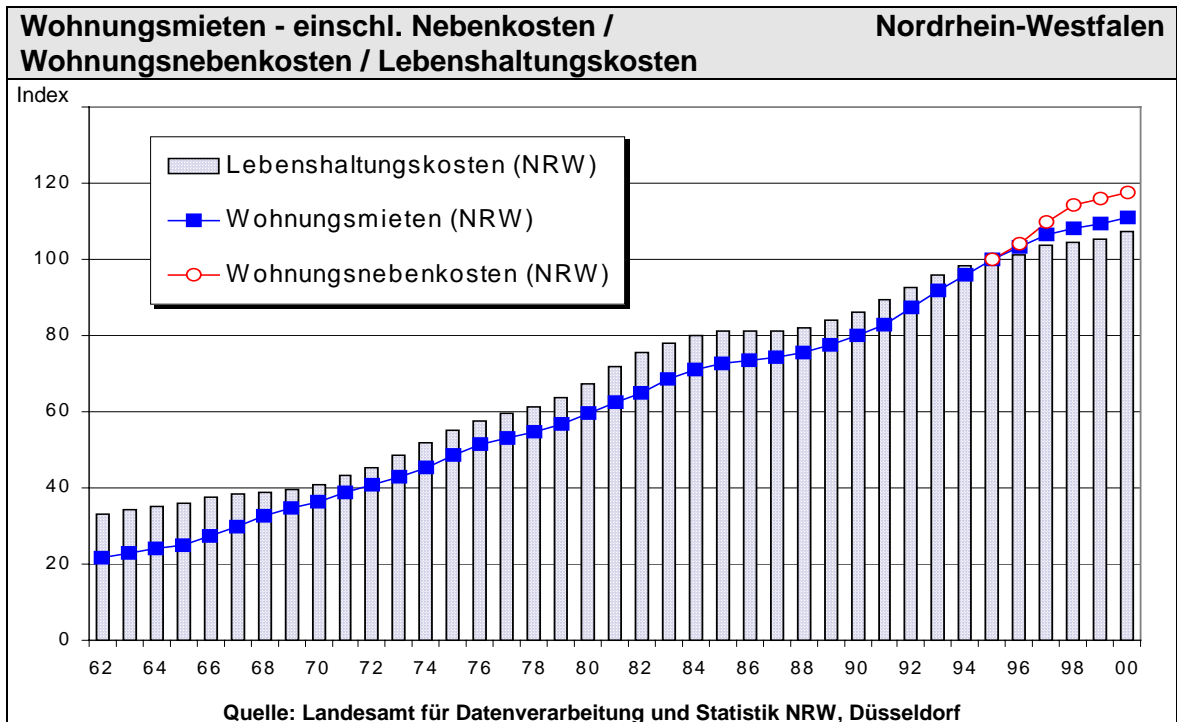


Abbildung 6

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.

Der DEIX - Deutscher Eigentums-Immobilien-Index wird vom ifs Institut für Städtebau ermittelt und veröffentlicht. 1999 wurden 527.000 Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in ganz Deutschland ausgewertet.

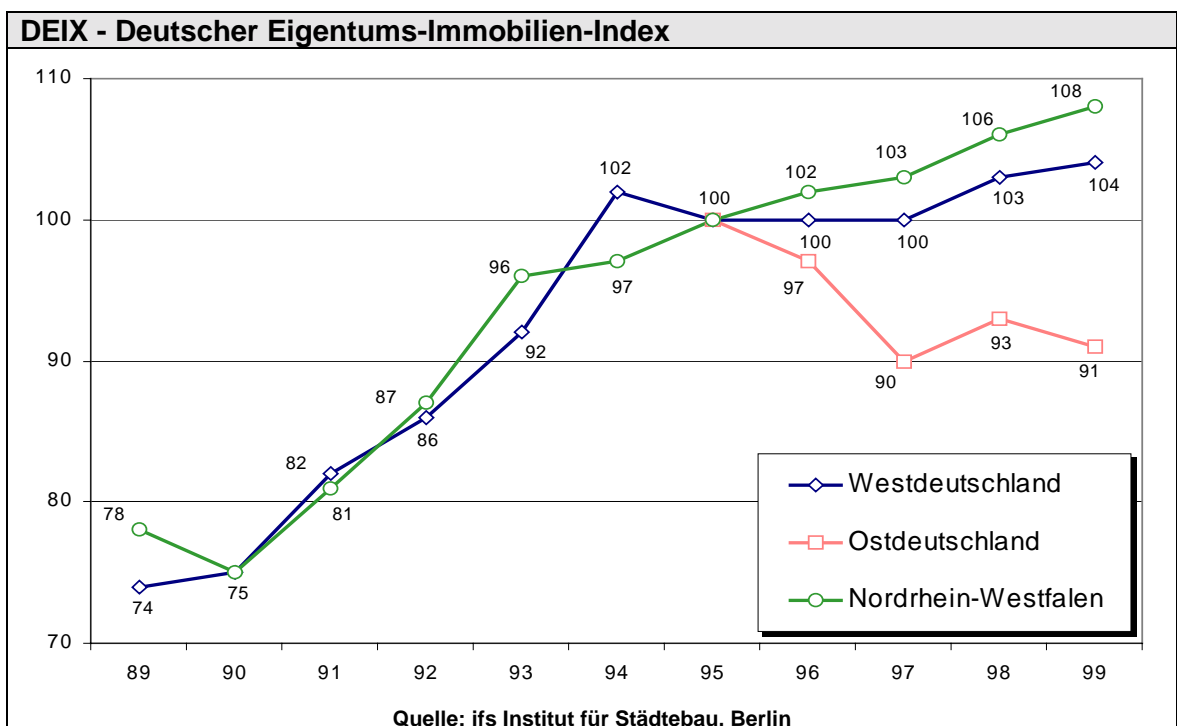


Abbildung 7

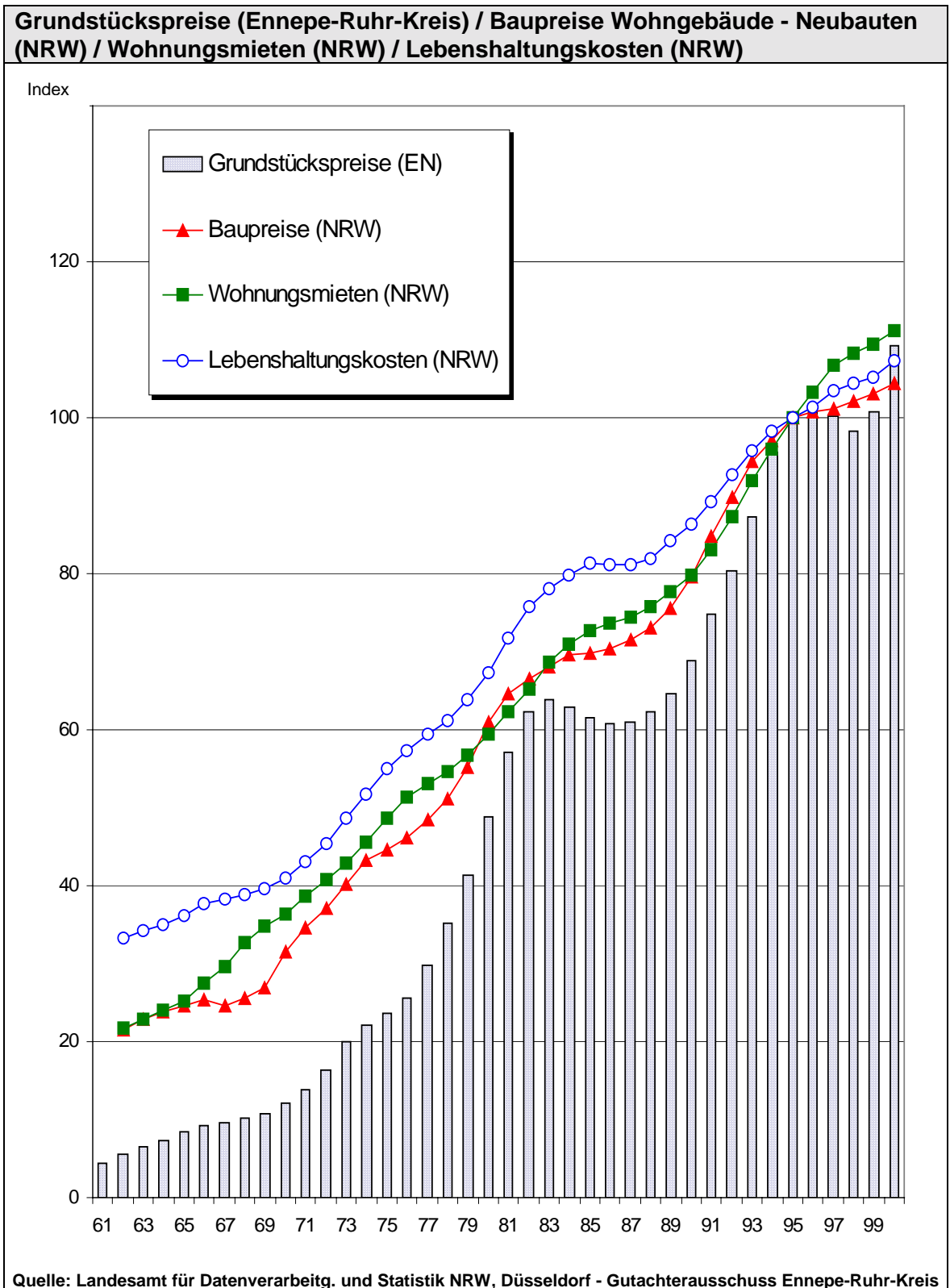


Abbildung 8

4. Grundstücksmarkt 2000

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

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2000 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit

2.269 Kauffällen

einen Geldumsatz von

736,8 Mio.DM

und einen Flächenumsatz von

271 ha

erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2000 eingereichten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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

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**
(*Eigentumswohnungen, Garagen, Stellplätze, Tiefgarageneinstellplätze*)

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2000 insgesamt

2.269 Kauffälle (1999: 2.740)

zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der Kauffälle um ca. 17 % zurück.

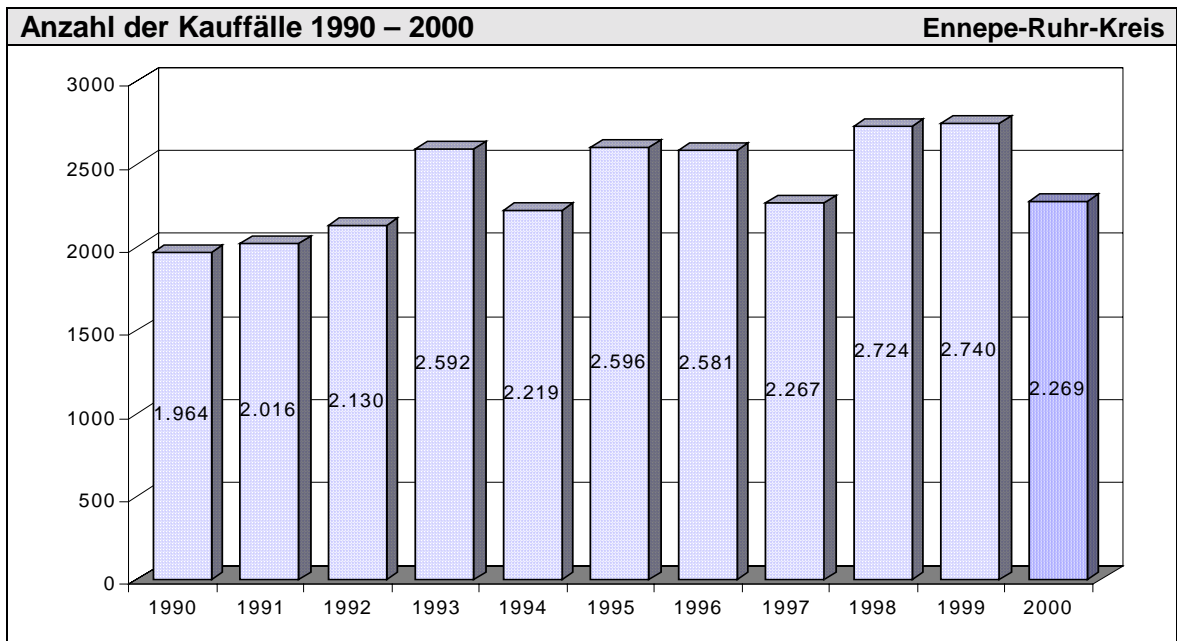


Abbildung 9

Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen waren 350 Kaufverträge (1999 = 405) behaftet. Diese Kaufverträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle (Abbildung 9), aber nicht in den übrigen Umsatzangaben enthalten.

Der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum stellte mit 46 % (1999: 50 %) aller Kauffälle das größte Marktsegment dar. Die bebauten Grundstücke haben einen Marktanteil von 35 % (1999: 32 %), auf unbebaute Grundstücke bezogen sich 19 % (1999: 18 %) der Kauffälle.

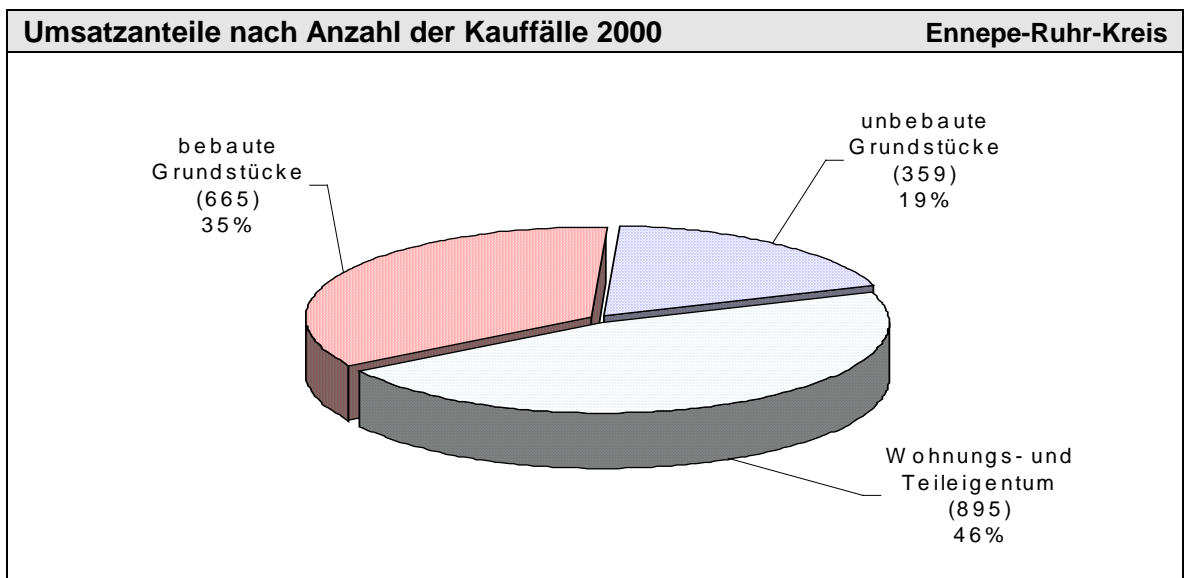


Abbildung 10

Der langfristige Vergleich der prozentualen Marktanteile (Abbildung 11) zeigt, dass die Anzahl der Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe bis 1995 kontinuierlich gestiegen und die Anzahl der Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke gesunken ist. Seitdem sind die Marktanteile der einzelnen Teilbereiche nahezu konstant.

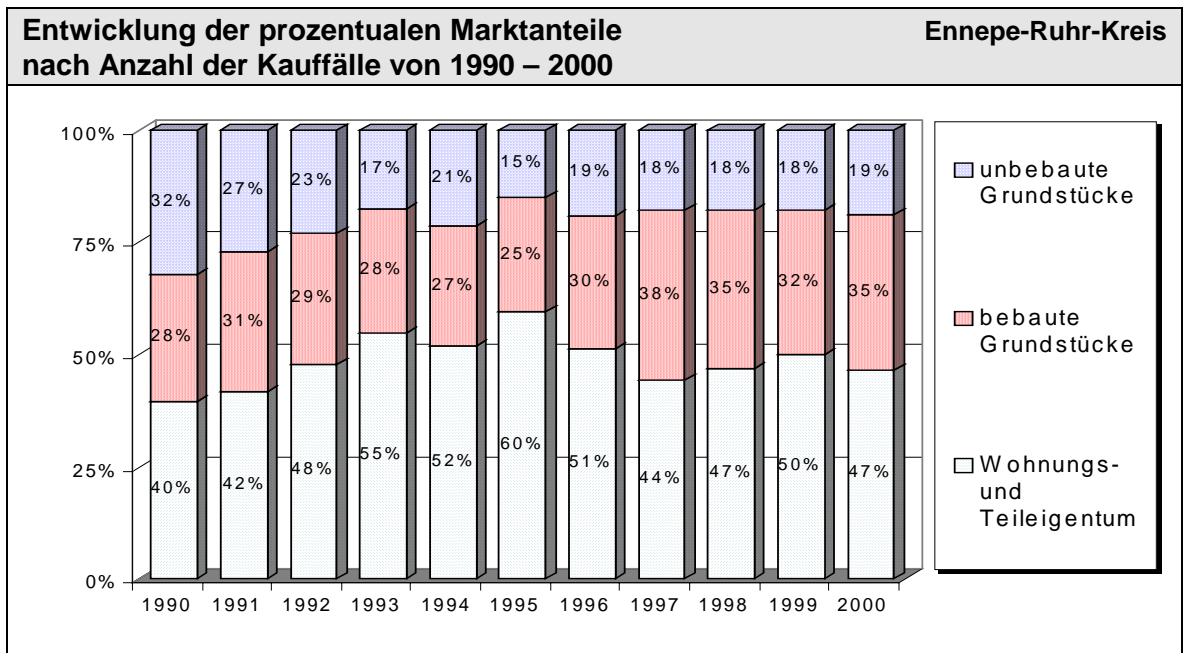


Abbildung 11

Die Entwicklung der absoluten Anteile (Abbildung 12) zeigt, dass sich die Anzahl der Grundstücksverkäufe für die einzelnen Teilmärkte in den letzten Jahren ständig veränderte.

Im Jahr 2000 ist bei jedem einzelnen Teilmarkt die Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr stark gefallen.

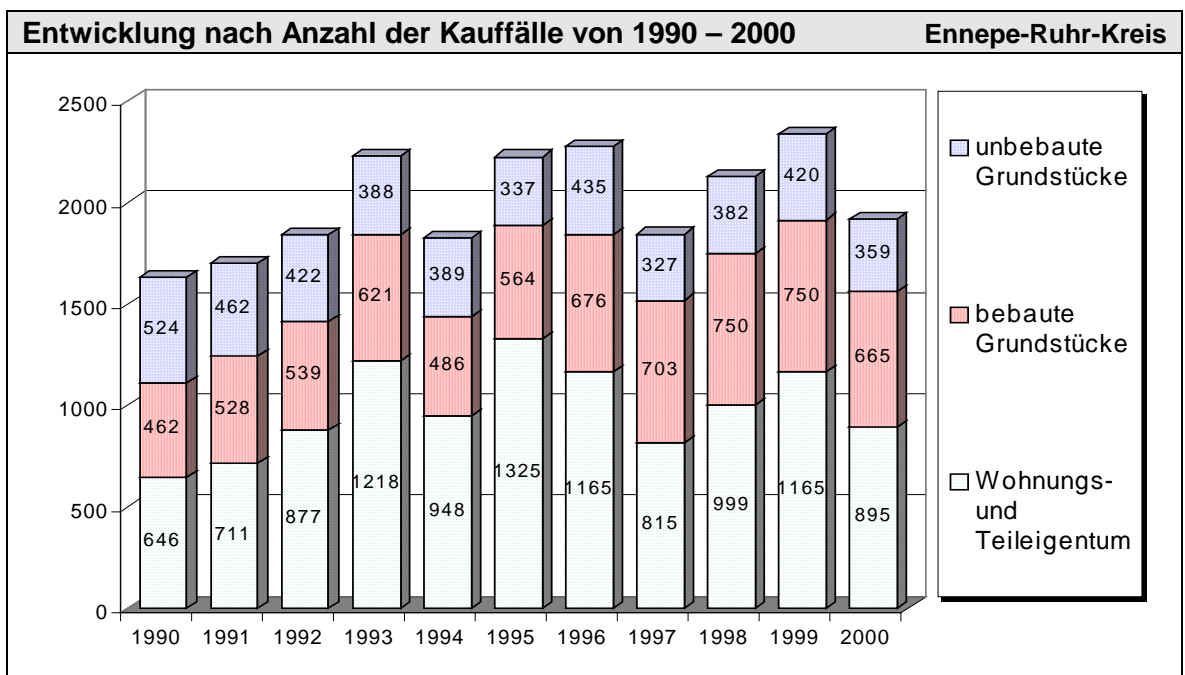


Abbildung 12

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

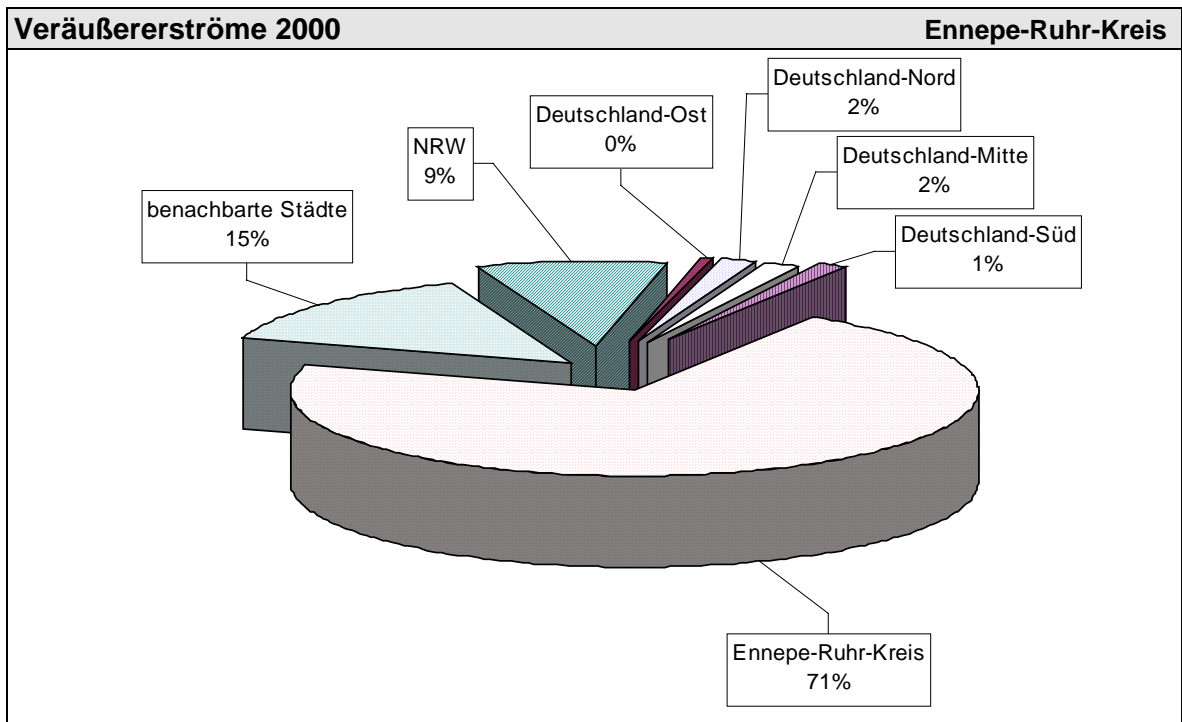


Abbildung 13

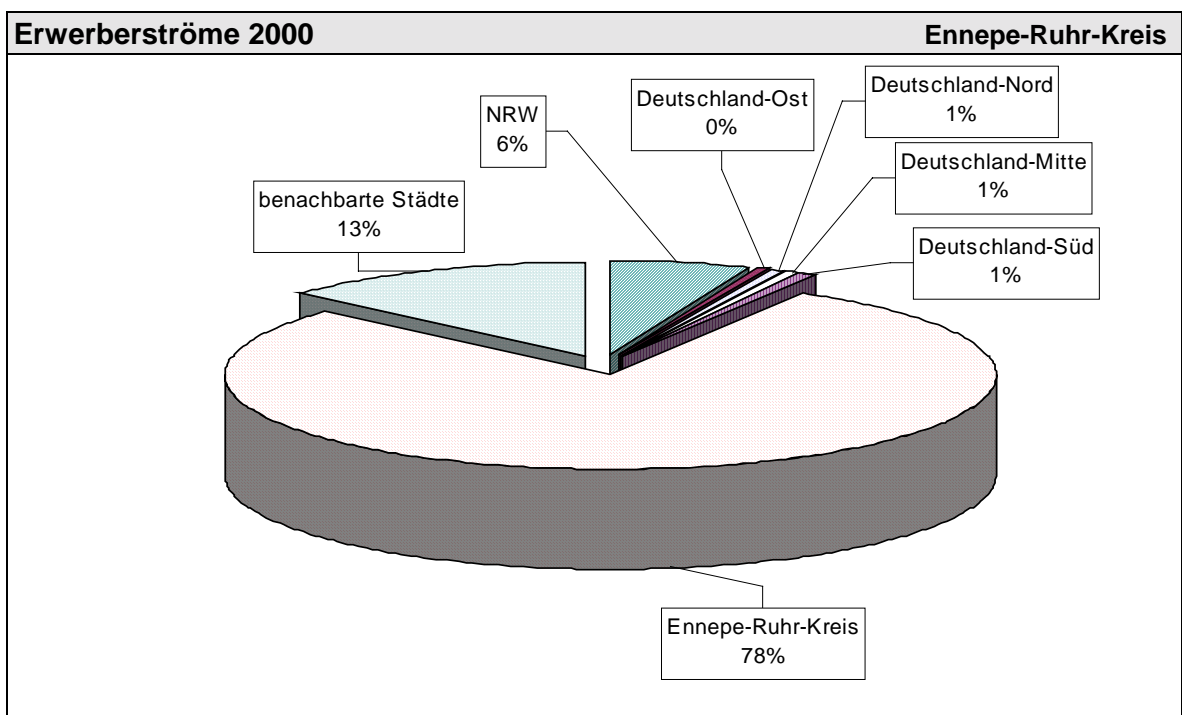


Abbildung 14

- 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

630,9 Millionen DM (1999: 713,0 Mio.DM).

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um ca. 12 %.

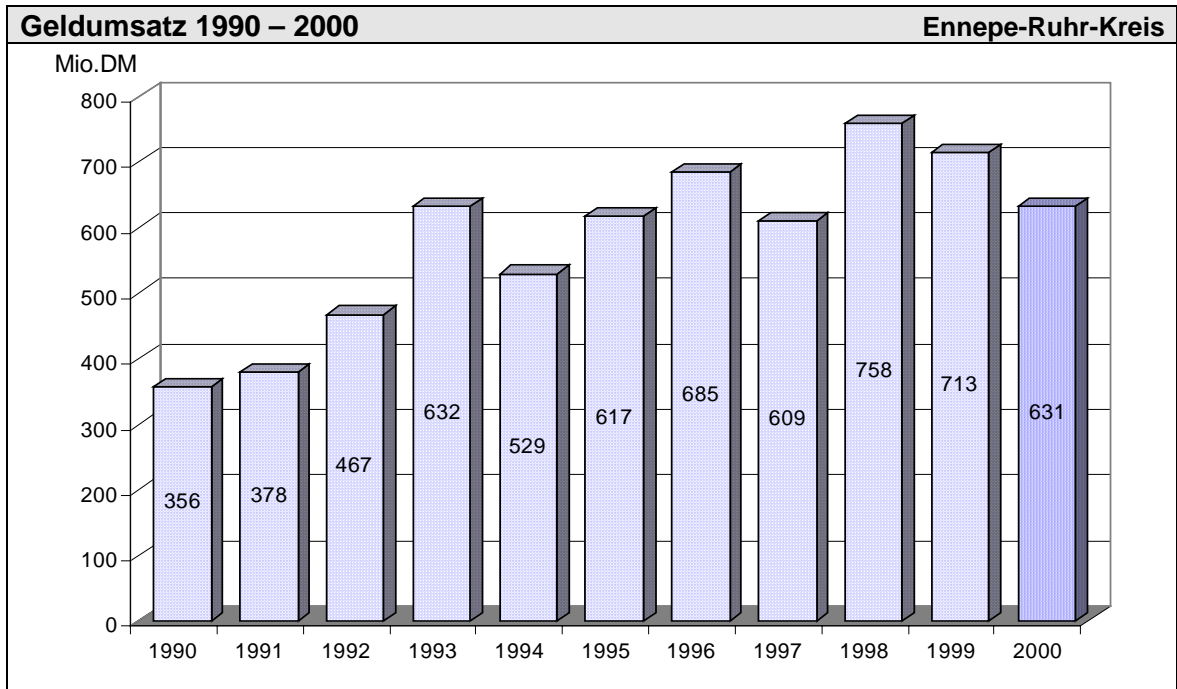


Abbildung 15

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken und betrug 60 % (1999: 56 %), er ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum war 30 % (1999: 34 %) und ist gefallen. Nur 10 % des Geldumsatzes beziehen sich auf unbebaute Grundstücke (1999: 10 %).

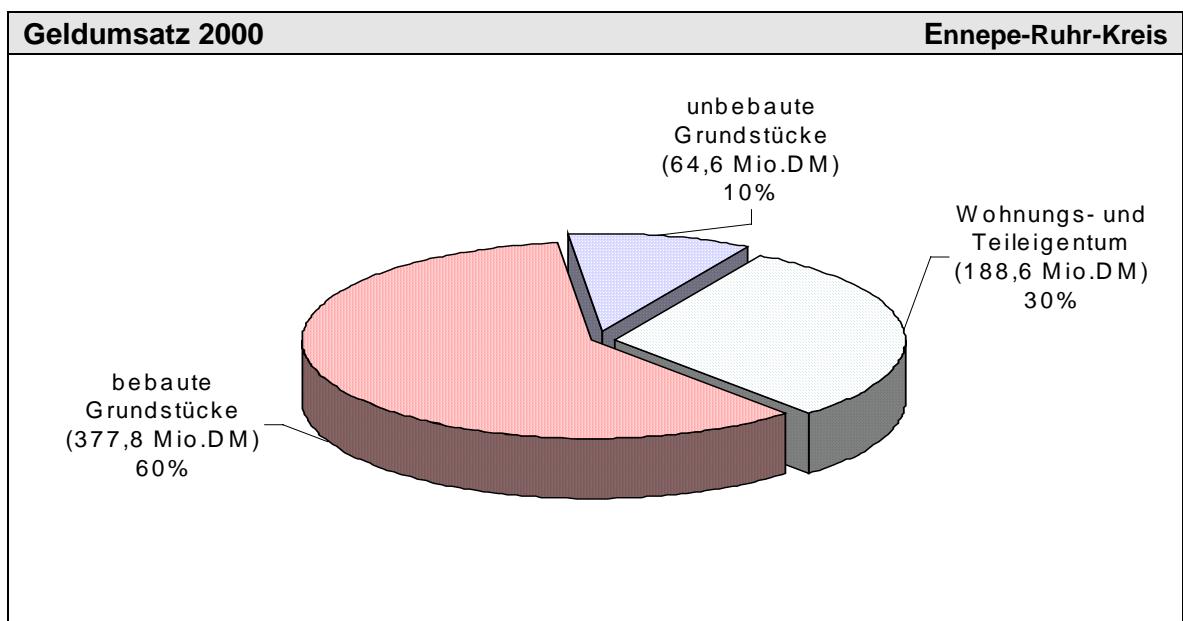


Abbildung 16

Der langfristige Vergleich der relativen Geldumsatzentwicklung zeigt, dass sich die prozentualen Anteile der Teilmärkte in den letzten 5 Jahren kaum verändert haben.

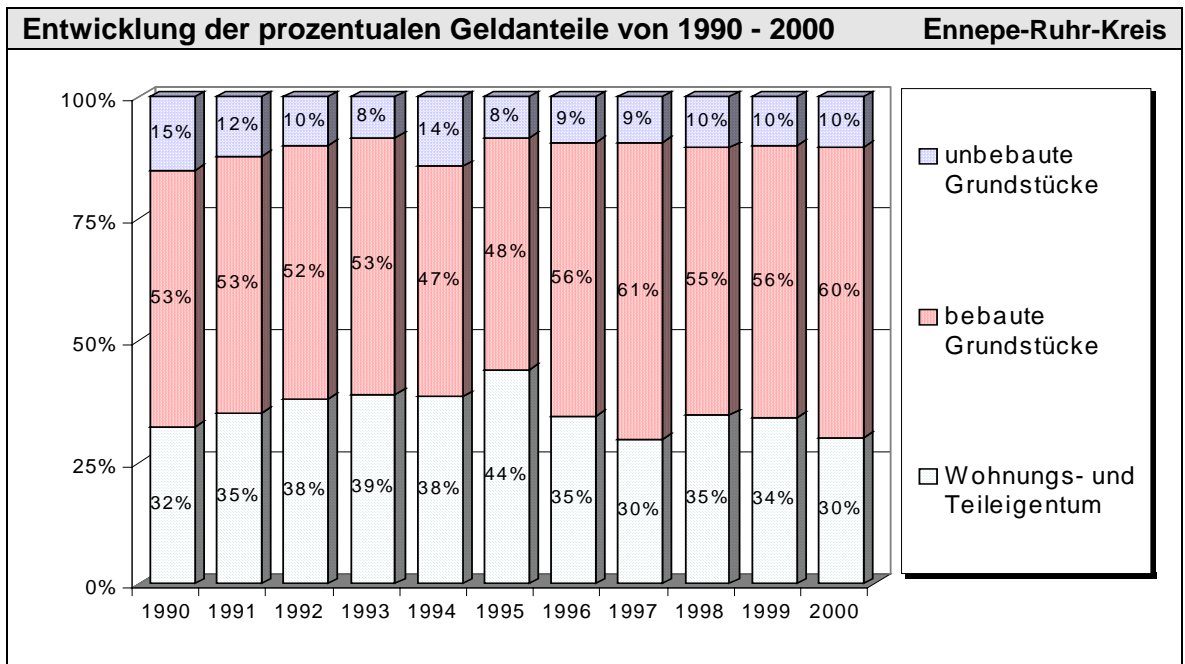


Abbildung 17

Der absolute Geldumsatz hat sich in dem letzten Jahrzehnt ständig verändert. 2000 ist bei jedem Teilmarkt der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

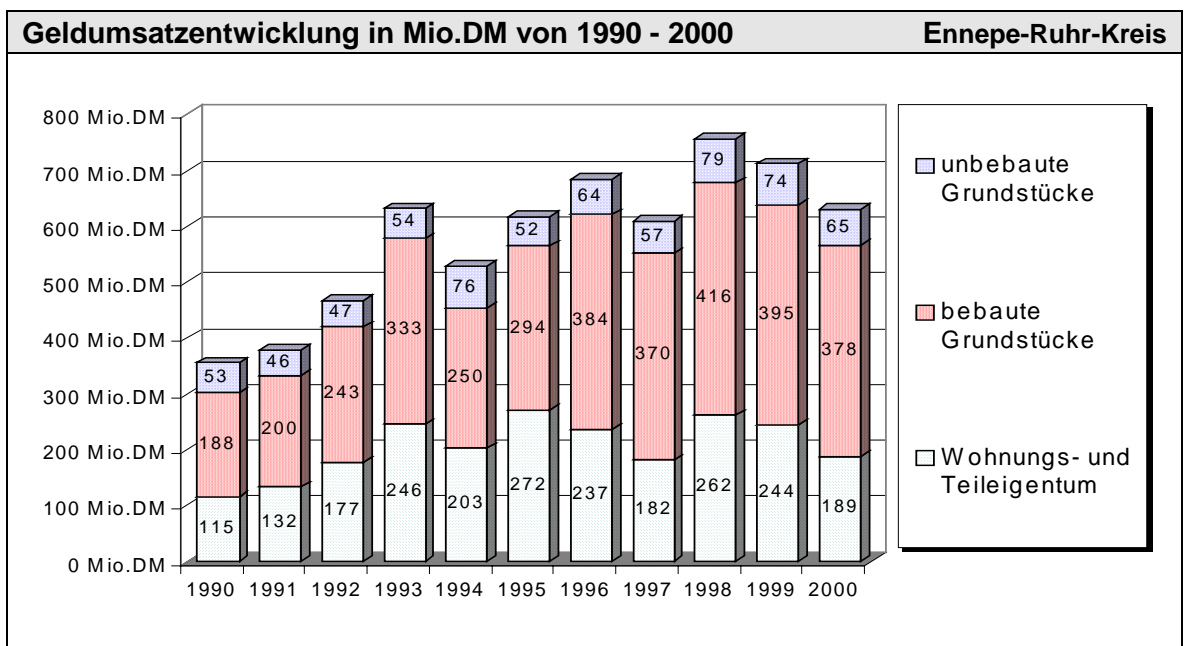


Abbildung 18

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.

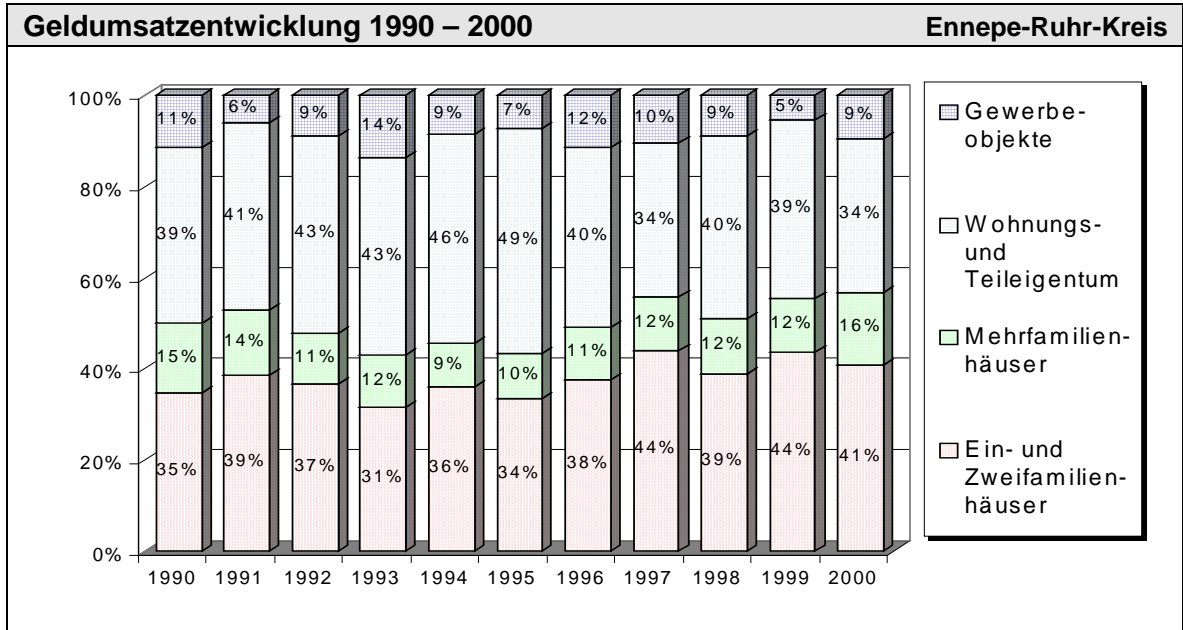


Abbildung 19

Der absolute Geldumsatz der wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte (Wohnungs- und Teileigentum / Mehrfamilienhäuser / Ein- und Zweifamilienhäuser) ist insgesamt von 1990 - 1998 stetig gestiegen (Ausnahmen 1994 und 1997), 1999 stagniert und 2000 wieder gefallen.

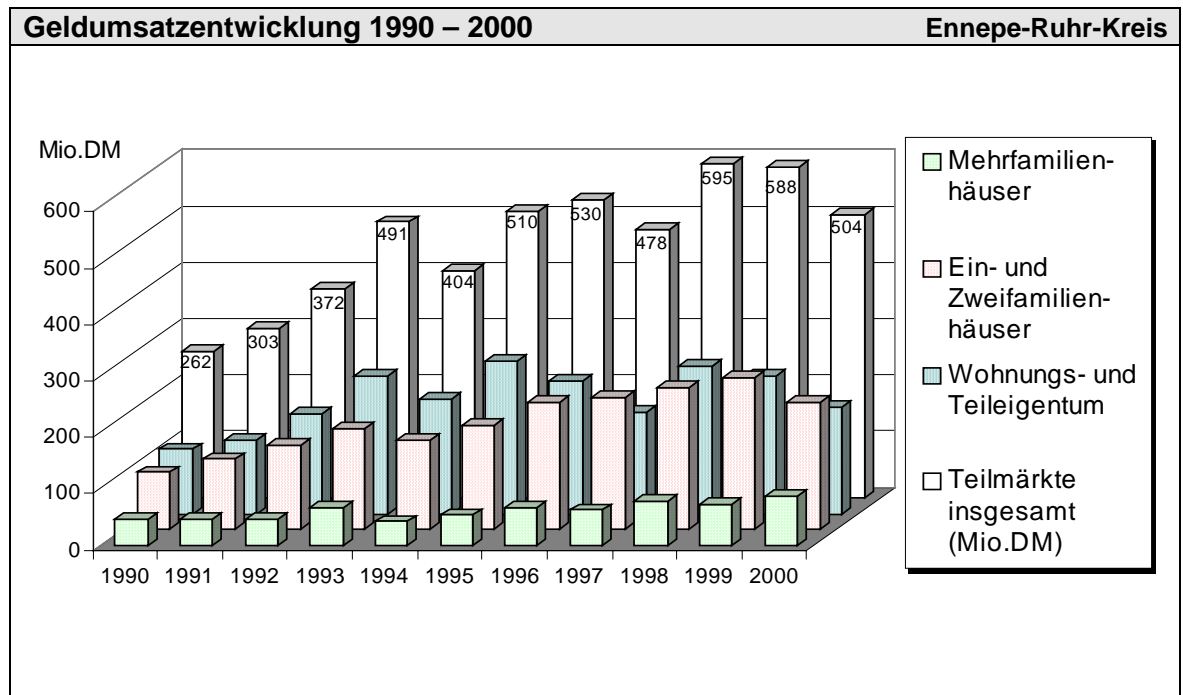


Abbildung 20

4.3 Flächenumsatz

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

219 ha Grundstücksfläche (1999: 199 ha)

umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Anstieg um ca. 10 %. Der Anstieg ist hauptsächlich auf den Erwerb größerer sonstiger Flächen, wie z.B. Arrondierungsflächen oder öffentliche Flächen zurückzuführen.

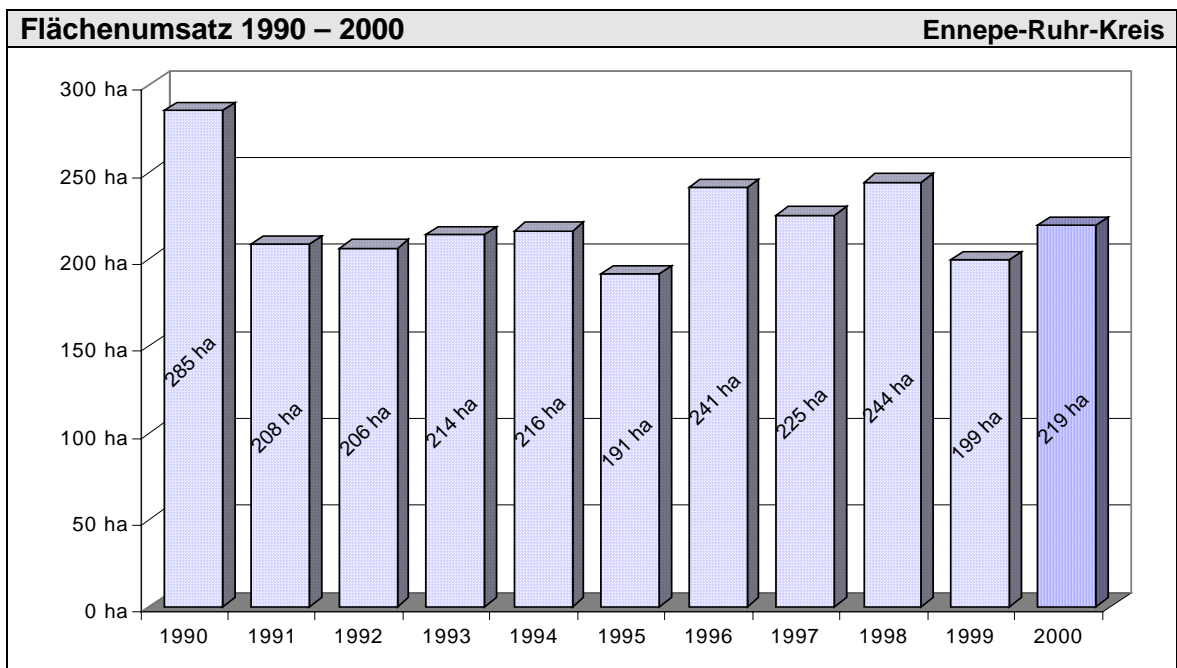


Abbildung 21

Die Schwerpunkte des Flächenumsatzes lagen bei den unbebauten Grundstücken mit 59 % (1999: 48 %) und bei den bebauten Grundstücken mit 36 % (1999: 45 %). Der Flächenumsatz von Wohnungs- und Teileigentum mit 5 % ist nicht bedeutend.

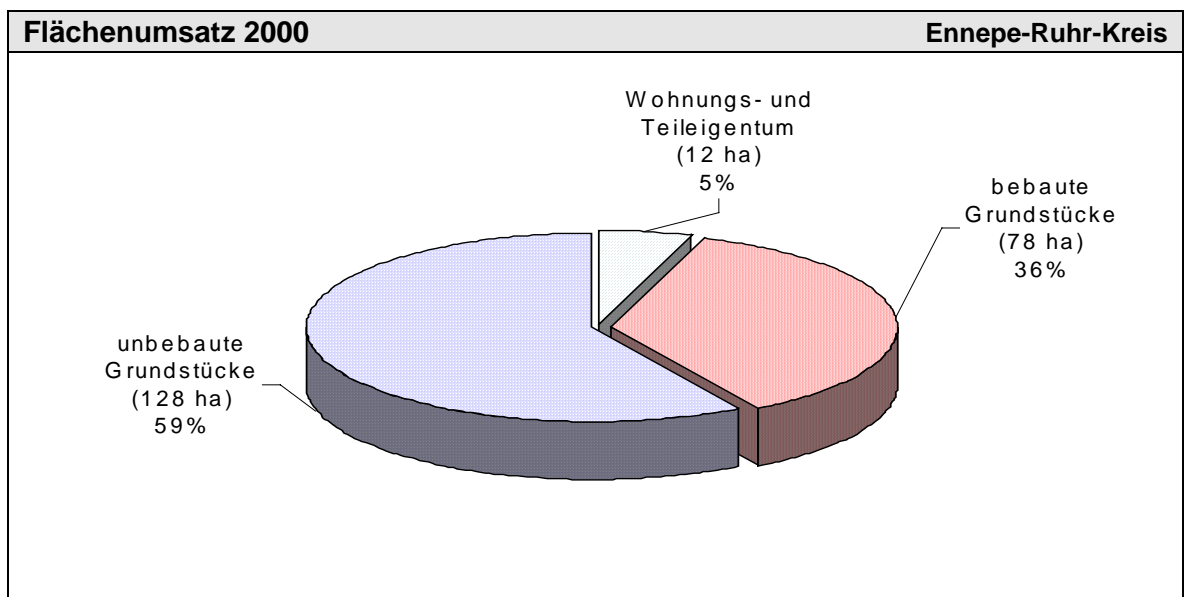


Abbildung 22

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.

Kurzfristig gesehen, ist der prozentuale Flächenanteil für die unbebauten Grundstücke im Jahr 2000 gestiegen.

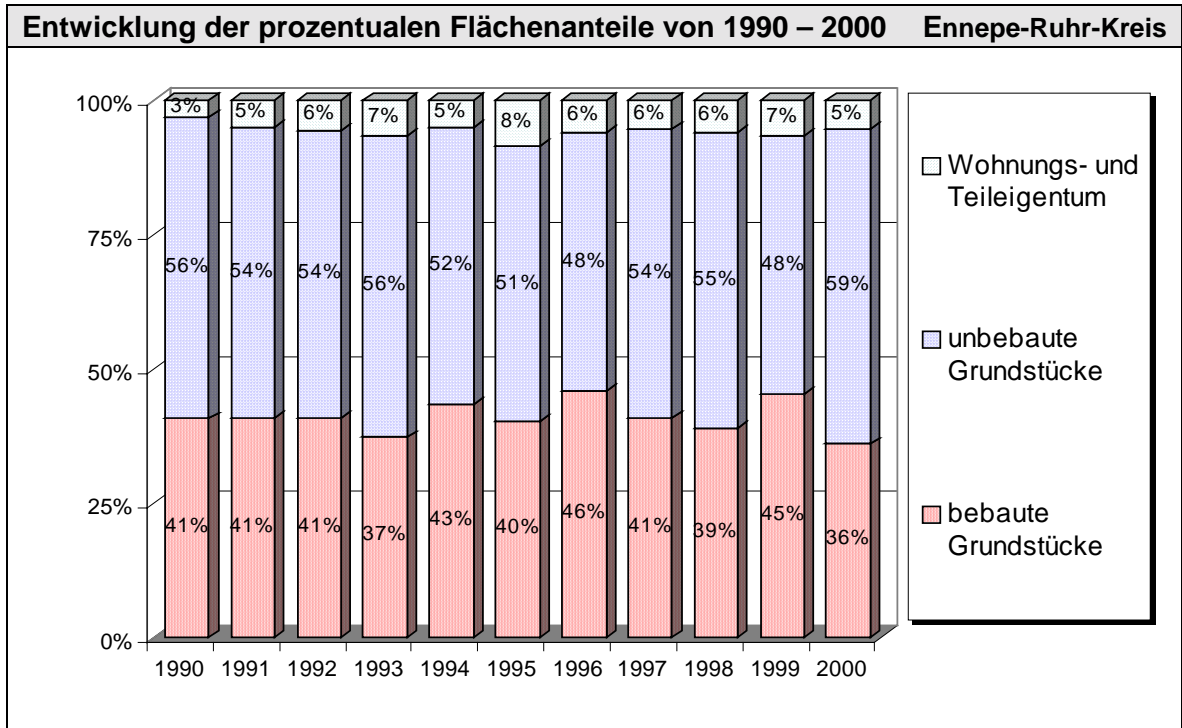


Abbildung 23

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

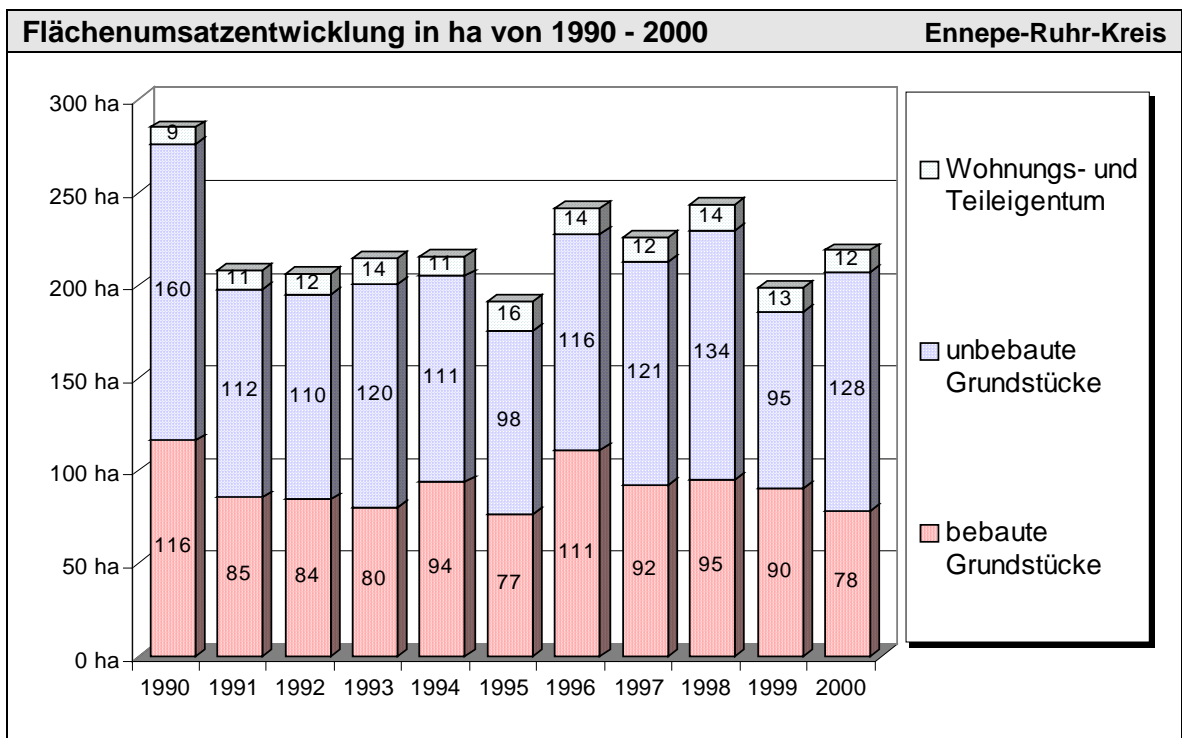


Abbildung 24

4.4 Preisentwicklung

Die fragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

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

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass die Preise für die o.a. Teilmärkte im letzten Jahr angestiegen sind.

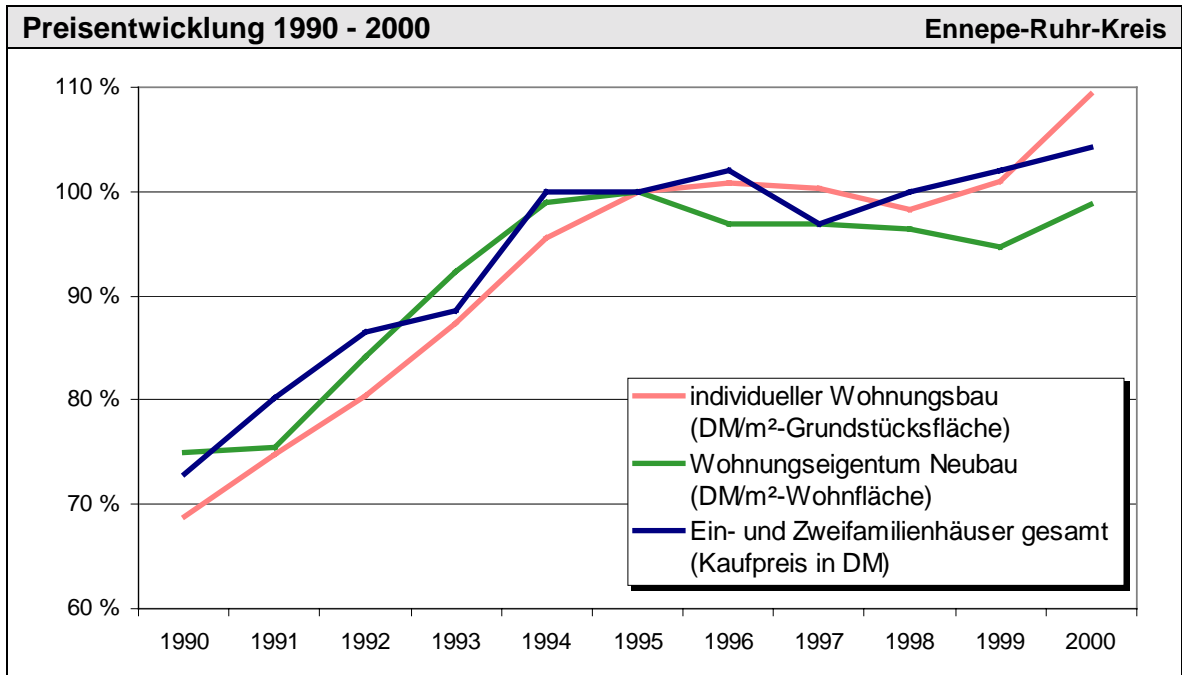


Abbildung 25

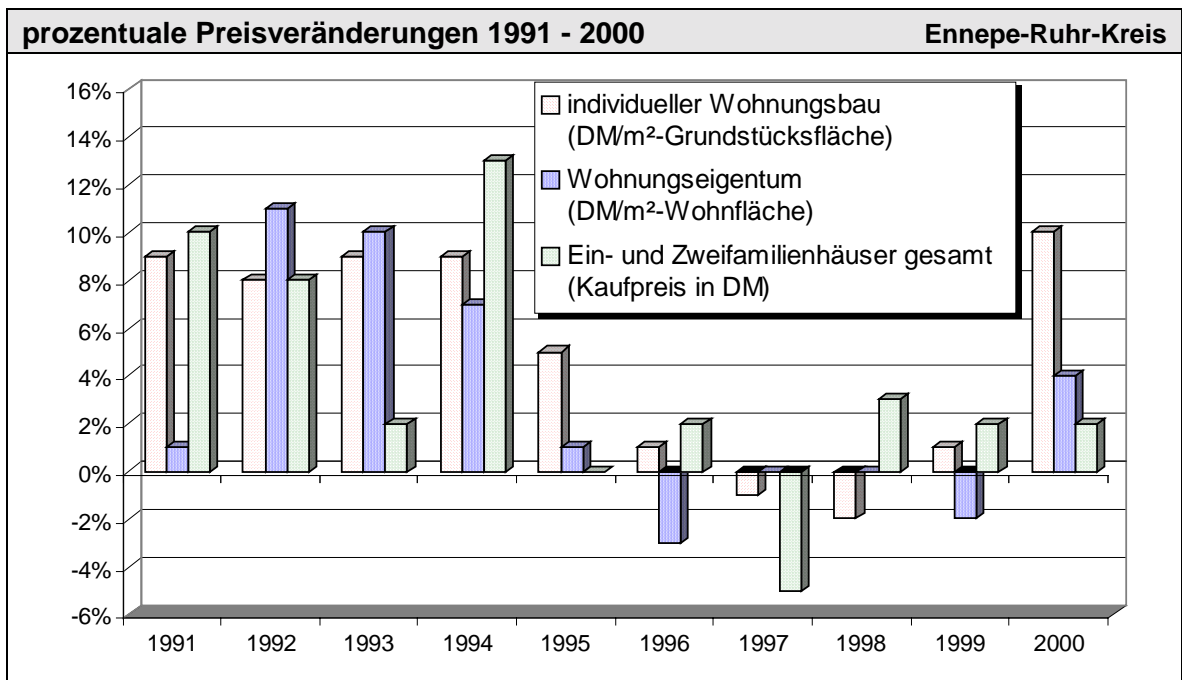


Abbildung 26

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

Kaufverträge 2000 (Teilmärkte)	Ennepe-Ruhr-Kreis		
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio.DM]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
- Bauland (individueller Wohnungsbau) -----	78	22,0	5,99
- Bauland (Geschosswohnungsbau) -----	16	6,8	1,59
- Bauland (Gewerbe) -----	18	8,3	8,59
- Rohbauland -----	4	5,8	3,14
- Bauerwartungsland -----	8	5,1	11,44
- Land- u. forstw. Flächen -----	53	4,1	62,74
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke -----	9	0,3	1,18
- Sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen) -----	<u>173</u>	<u>12,2</u>	<u>33,73</u>
	359	64,6	128,40
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
- Ein- u. Zweifamilienhäuser -----	456	226,9	40,74
- Mehrfamilienhäuser -----	135	88,1	13,97
- Gewerbeobjekte -----	33	52,8	19,40
- Erbbaurechte -----	11	6,4	0,59
- Sonstige Gebäude -----	<u>30</u>	<u>3,6</u>	<u>3,77</u>
	665	377,8	78,47
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
- Wohnungseigentum -----	742	175,4	11,02
- Teileigentum -----	129	9,4	0,43
- Wohnungs- und Teilerbbaurechte -----	<u>24</u>	<u>3,8</u>	<u>0,26</u>
	895	188,6	11,71
<u>ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse</u>			
- nicht ausgewertet	350	105,8	52,01
	<u>2.269</u>	<u>736,8</u>	<u>270,59</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 2000 mit

359 Kauffällen (1999: 420)

einen Geldumsatz von

64,6 Mio.DM (1999: 73,5 Mio.DM)

und einen Flächenumsatz von

128,4 ha (1999: 95,4 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 15 % und der Geldumsatz um 12 % ab und der Flächenumsatz um 35 % zu.

Bei der Anzahl der Kauffälle bildeten die sonstigen Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) oder Arrondierungen, den Schwerpunkt.

Mit einem Geldumsatz von 34 % der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 49 % Marktanteil.

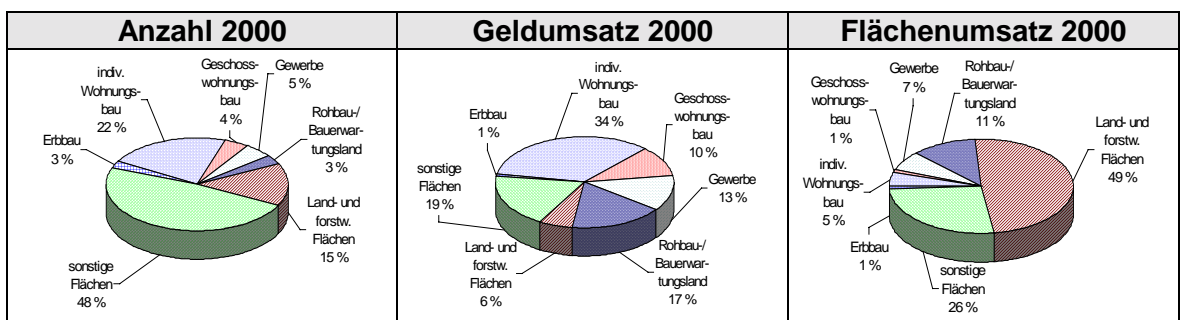


Abbildung 28

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 78 Kaufverträge (1999: 110) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 389 DM/m² (1999: 353 DM/m²), der gegenüber 1999 um 8 % gestiegen ist (bezogen auf den gleitenden Mittelwert; siehe hierzu auch Ziffer 1.1 bei den erforderlichen Daten).

Der Geldumsatz betrug 22,05 Mio.DM (1999: 32,68 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 32 % gefallen.

Der Flächenumsatz betrug 5,99 ha (1999: 9,68 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 38 % gefallen.

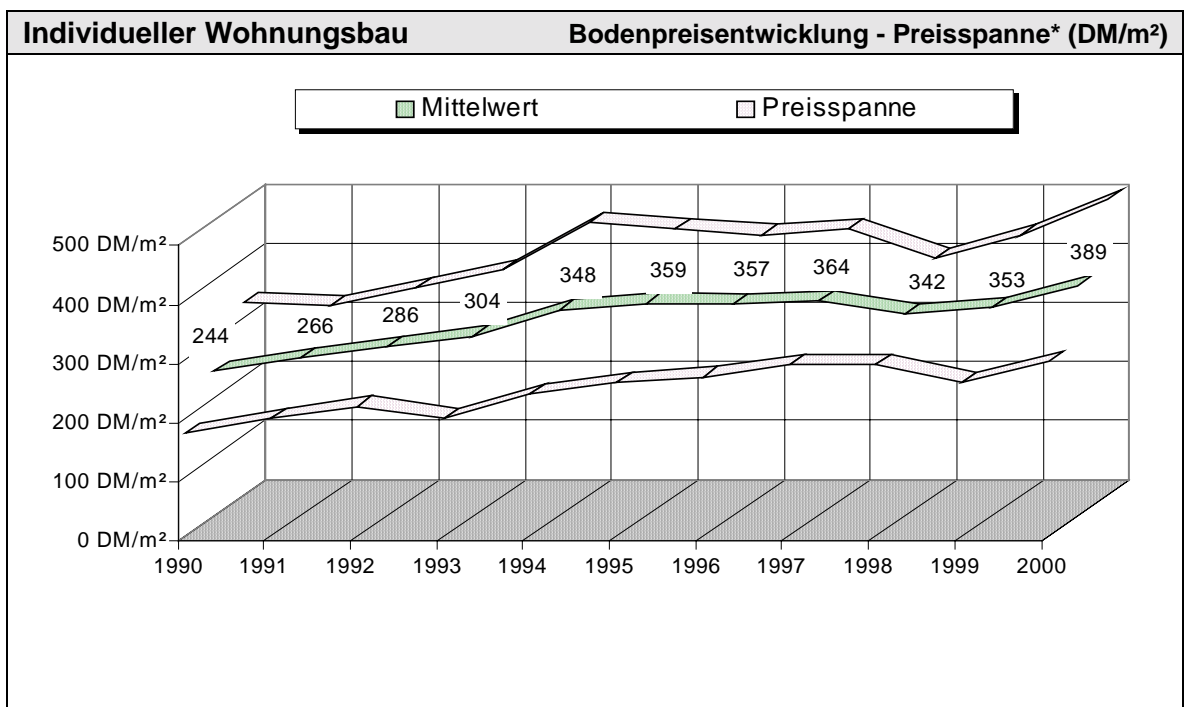
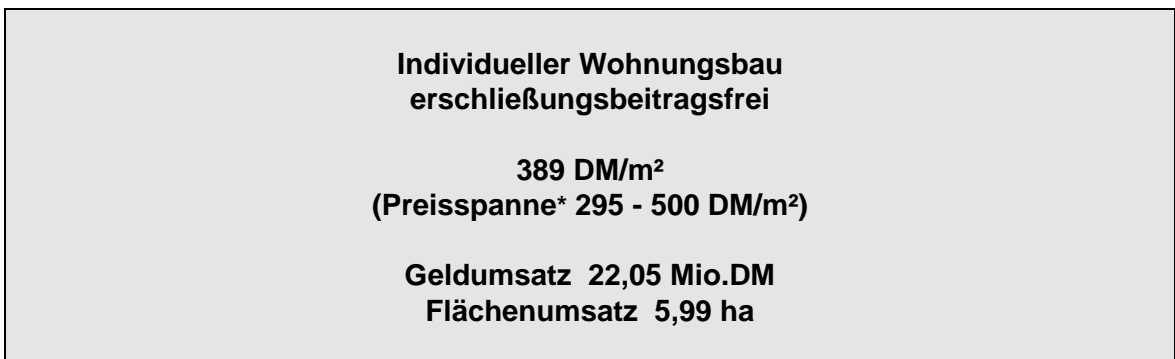


Abbildung 29

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

In den folgenden Histogrammen – Häufigkeitsverteilungen - sind alle Kauffälle von Grundstücken für die individuelle Bauweise nach Baulandpreisen (DM/m²), Gesamtkaufpreisen (DM) und Grundstücksgrößen (m²) dargestellt.

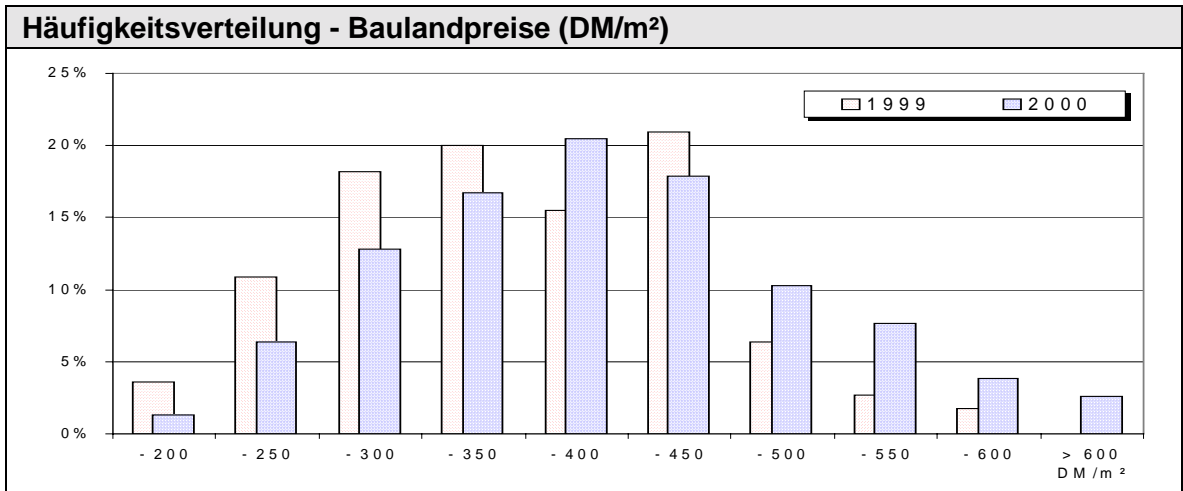


Abbildung 30

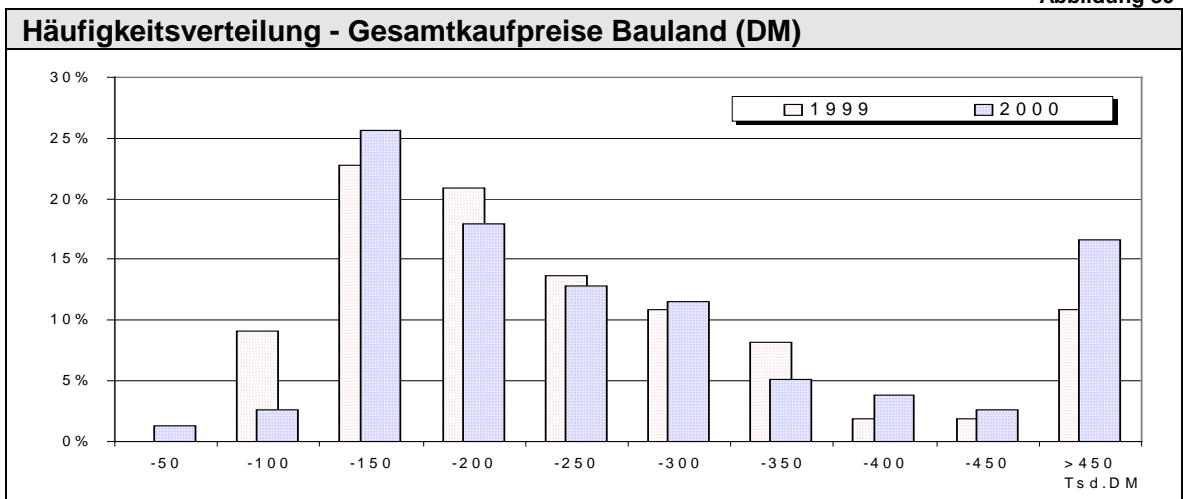


Abbildung 31

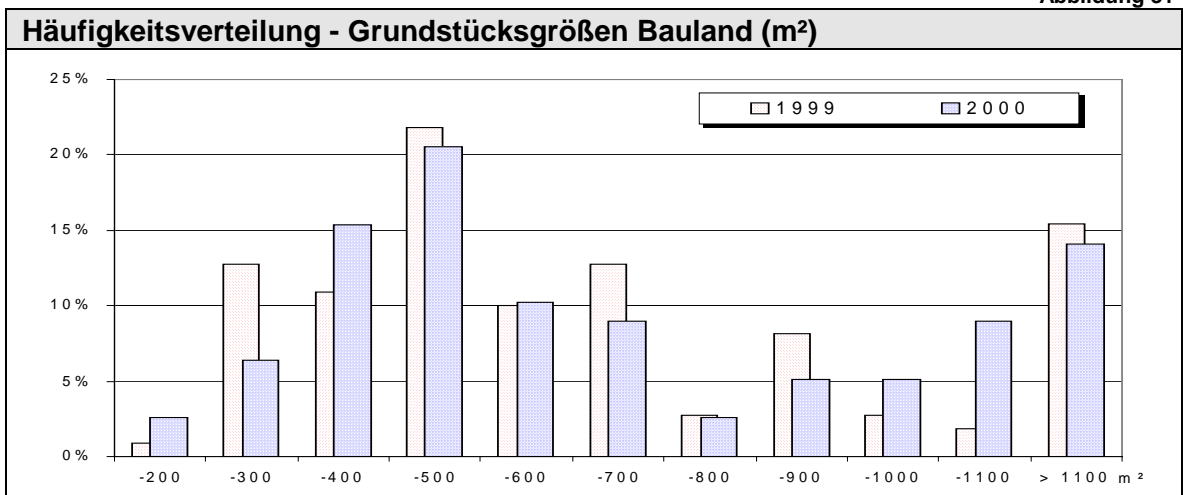


Abbildung 32

In den Abbildungen 31 und 32 handelt es sich bei den Gesamtkaufpreisen größer 450.000 DM bzw. Grundstücksflächen größer 900 m² vorwiegend um Grundstücke, die mit mehreren Wohneinheiten bebaut werden sollen.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die Abhängigkeit Kaufpreise (DM/m²) / Grundstücksgröße (m²) im längerfristigen Vergleich ersichtlich.

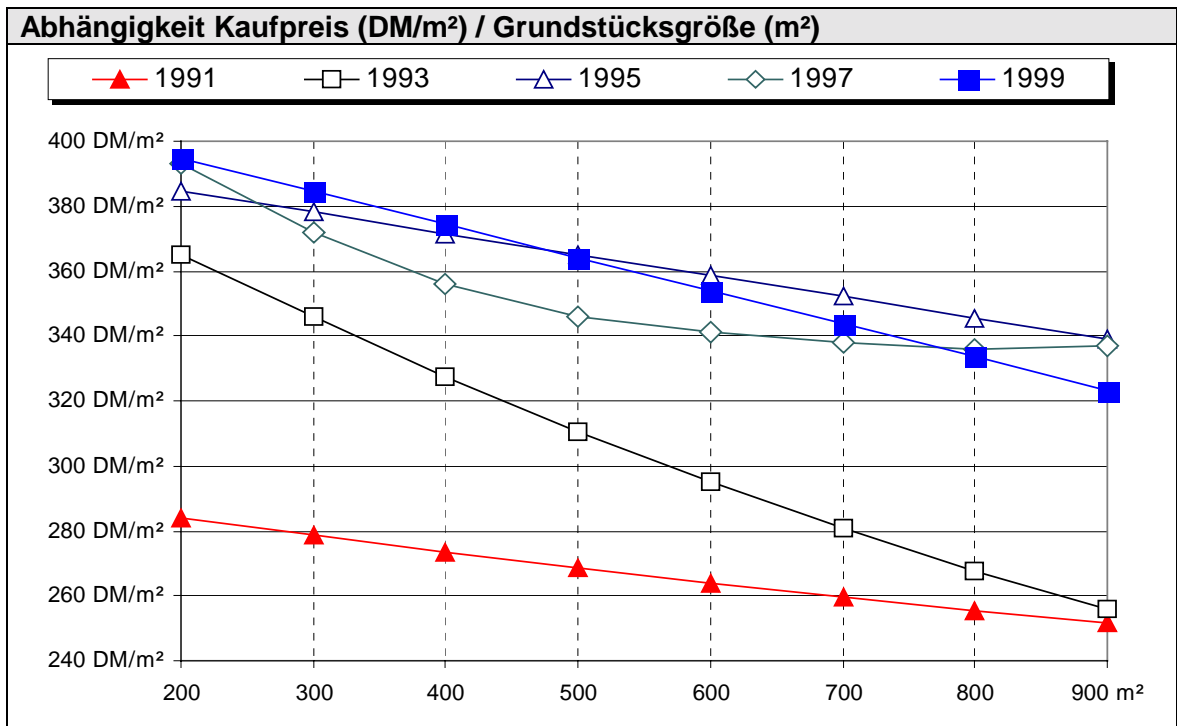


Abbildung 33

Eine mathematisch-statistische Untersuchung (Regression) hat ergeben, dass im Berichtsjahr bei den unbebauten Grundstücken für die individuelle Bauweise, auf denen nur eine Wohneinheit geplant ist, zwischen dem Kaufpreis (DM/m²) und der Grundstücksgröße (m²) keine Abhängigkeit besteht (Korrelationskoeffizient $k = 0,03$).

Die Abbildung "Preisentwicklung für baureifes Land - individueller Wohnungsbau -" zeigt, dass die Stagnation der letzten 5 Jahre durch steigende Preise beendet wird.

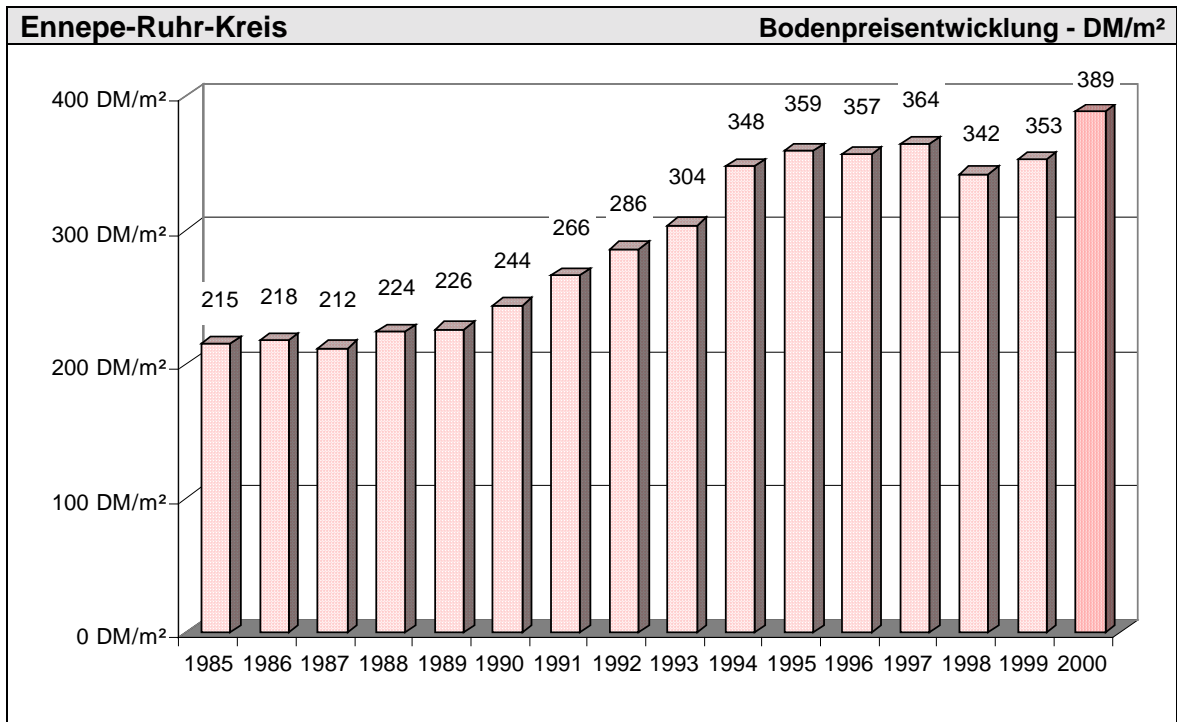


Abbildung 34

Die durchschnittlichen Kaufpreise (DM/m²) mit den mittleren Grundstücksgrößen (m²) für das Jahr 2000 sowie die Daten der kreisangehörigen Gemeinden, sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt für ein ca. 580 m² (Median ca. 470 m²) großes Grundstück im Ennepe-Ruhr-Kreis 389 DM/m².

Hinzuweisen ist auf das "Nord-Süd-Gefälle" bezüglich der Grundstückspreise im Kreisgebiet.

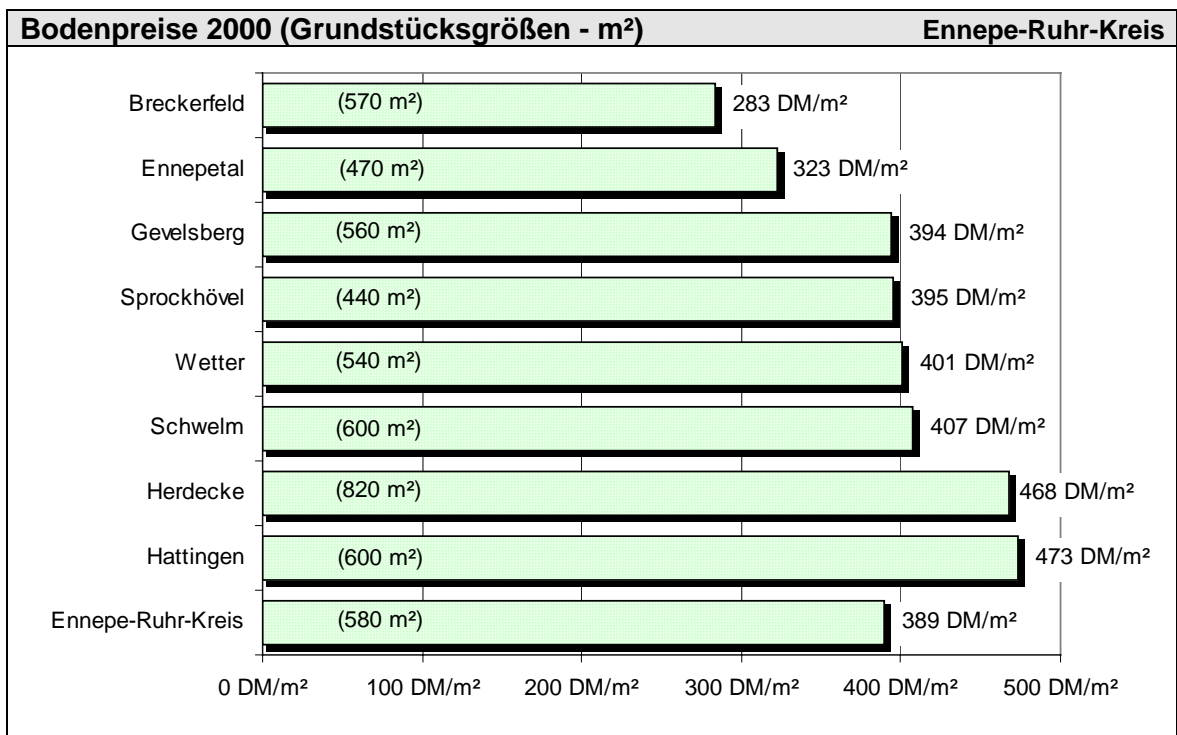


Abbildung 35

Breckerfeld - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 6 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 283 DM/m² (Min. 206 DM/m² - Max. 310 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 570 m²
 Gesamtkaufpreis: 156.000 DM

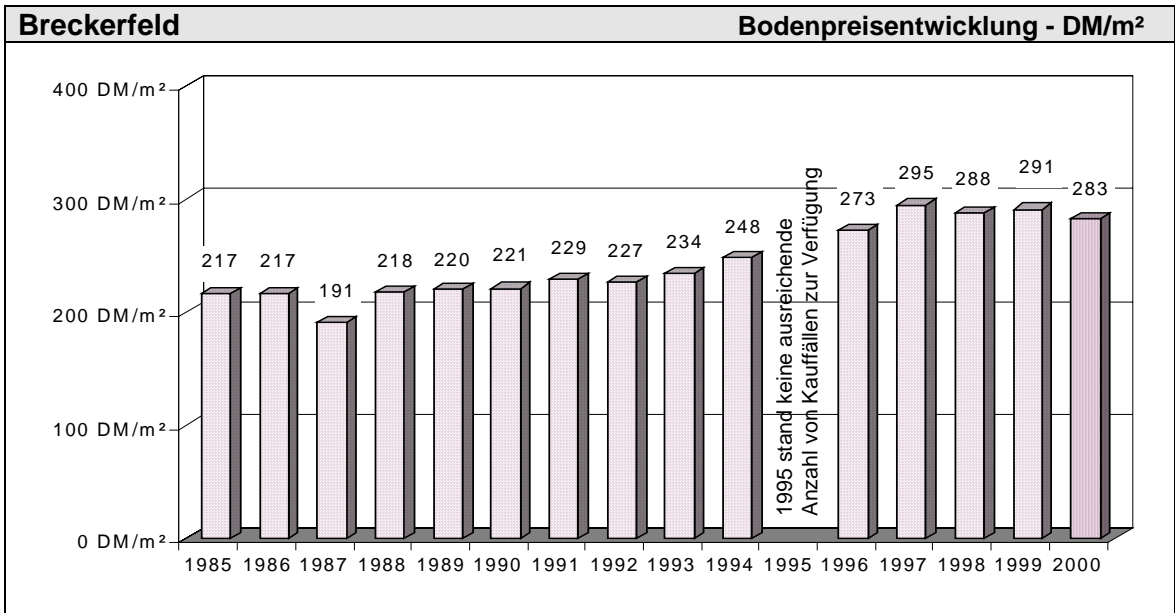


Abbildung 36

Ennepetal - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 18 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 323 DM/m² (Min. 200 DM/m² - Max. 415 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 470 m²
 Gesamtkaufpreis: 154.000 DM

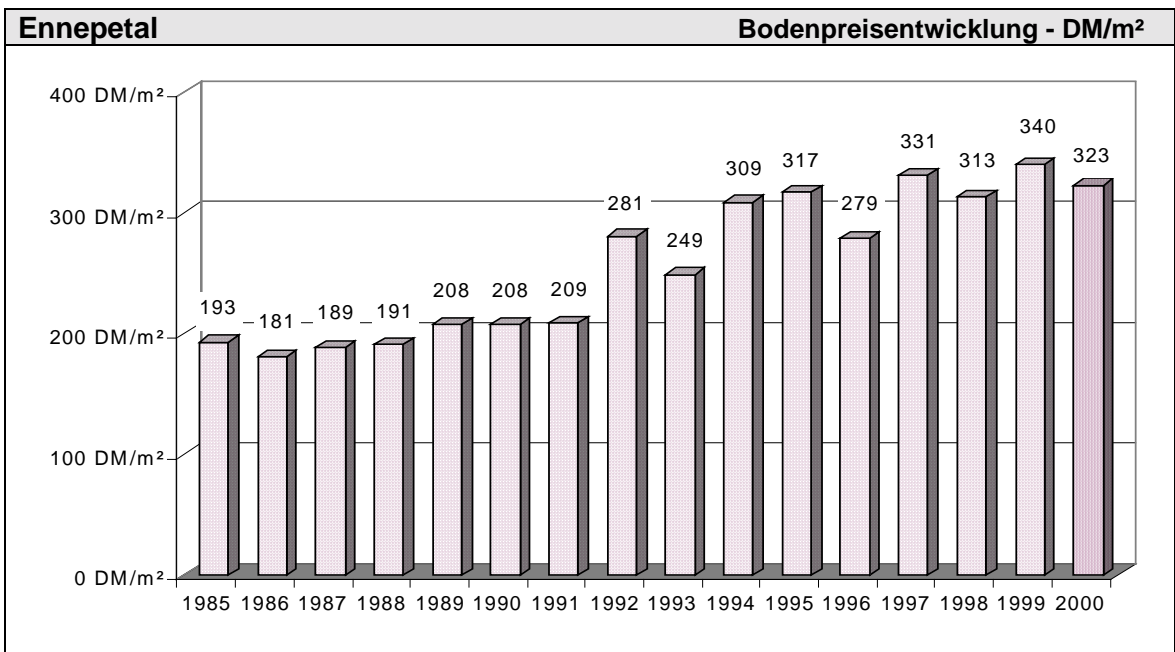


Abbildung 37

Gevelsberg - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 9 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 394 DM/m² (Min. 310 DM/m² - Max. 596 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 560 m²
 Gesamtkaufpreis: 215.000 DM

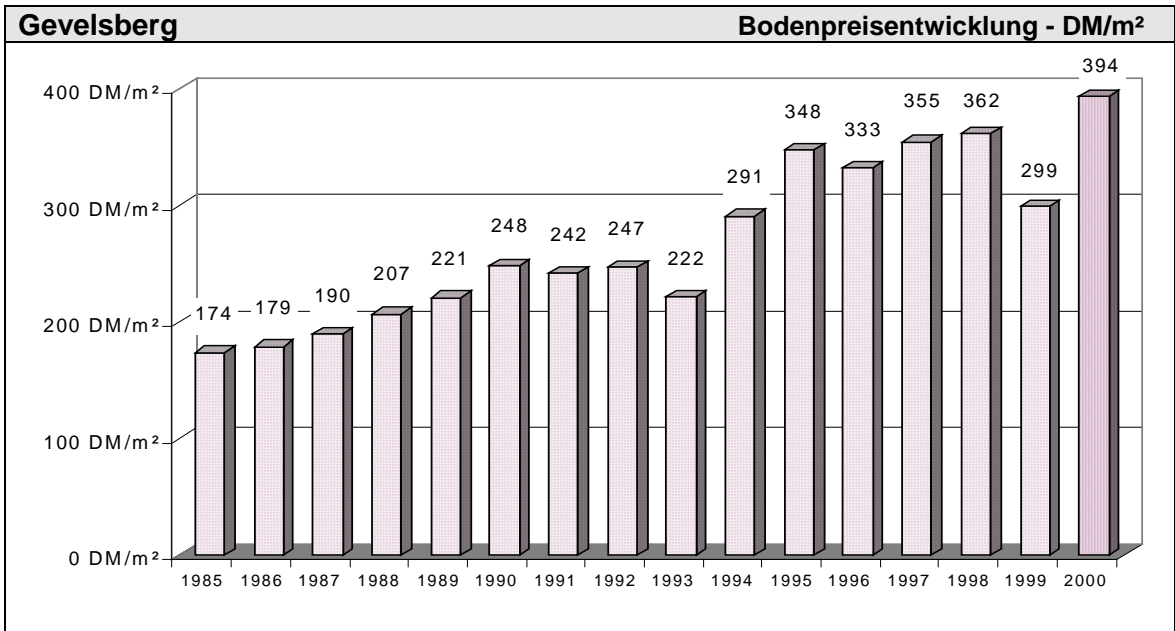


Abbildung 38

Hattingen - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 10 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 473 DM/m² (Min. 299 DM/m² - Max. 578 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 600 m²
 Gesamtkaufpreis: 269.000 DM

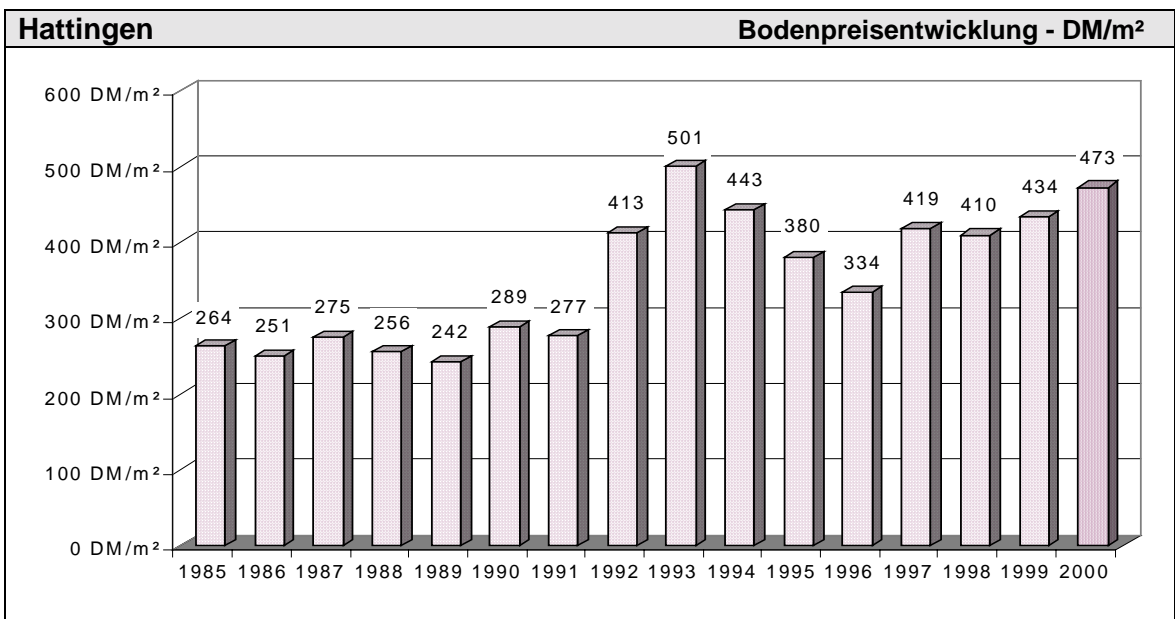


Abbildung 39

Herdecke - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 8 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 468 DM/m² (Min. 276 DM/m² - Max. 620 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 820 m²
 Gesamtkaufpreis: 404.000 DM

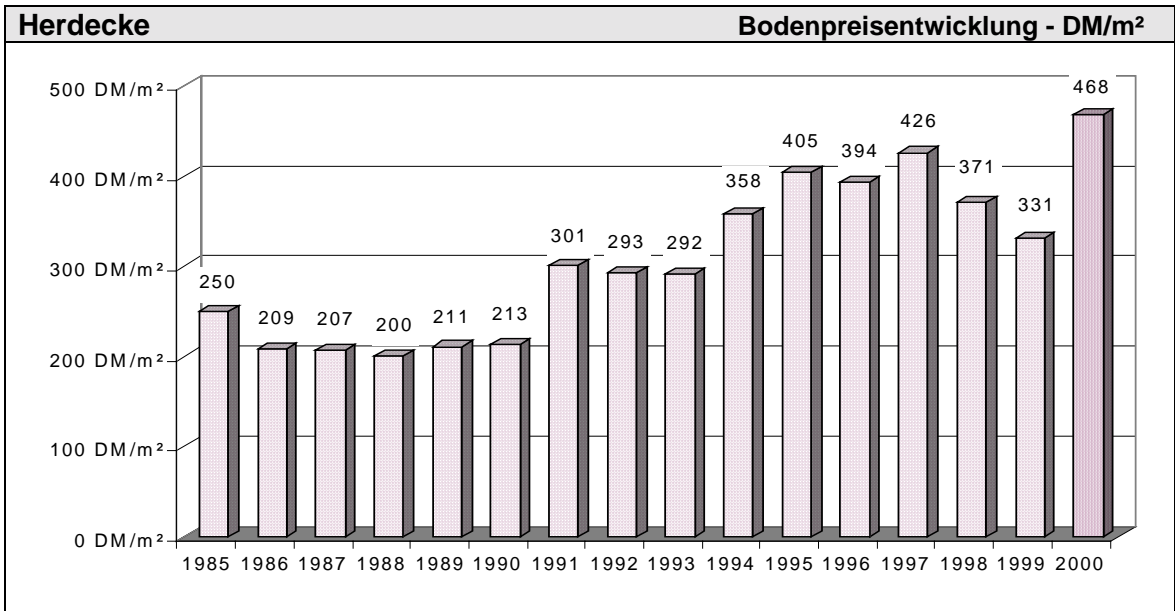


Abbildung 40

Schwelm - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 4 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 407 DM/m² (Min. 328 DM/m² - Max. 545 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 600 m²
 Gesamtkaufpreis: 278.000 DM

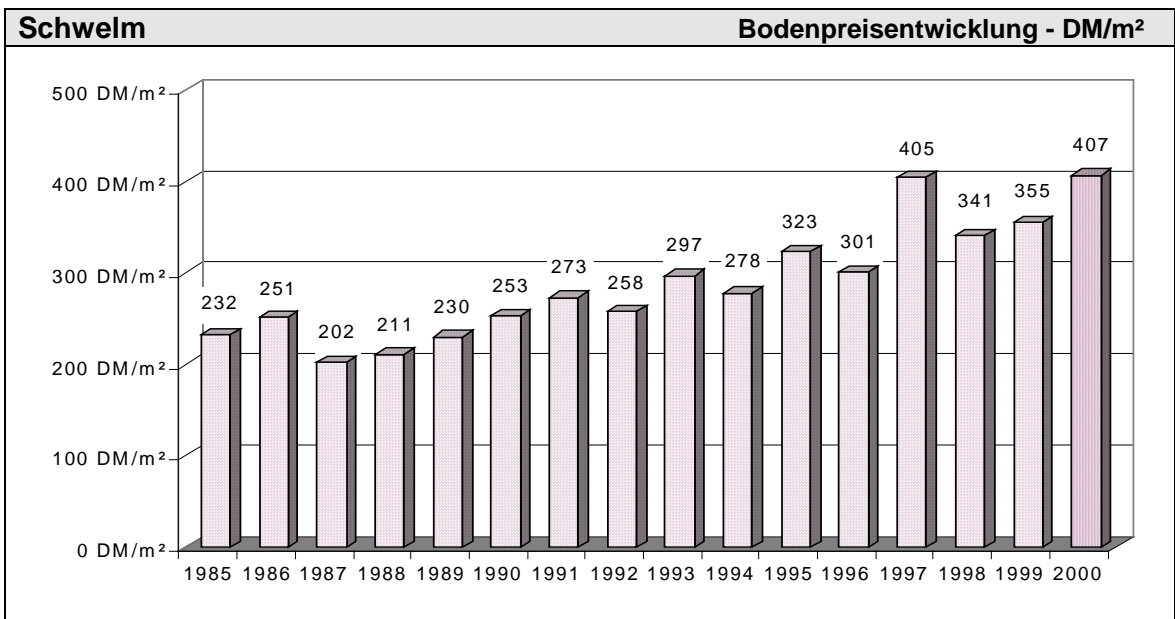


Abbildung 41

Sprockhövel - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 10 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 395 DM/m² (Min. 255 DM/m² - Max. 514 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 440 m²
 Gesamtkaufpreis: 179.000 DM

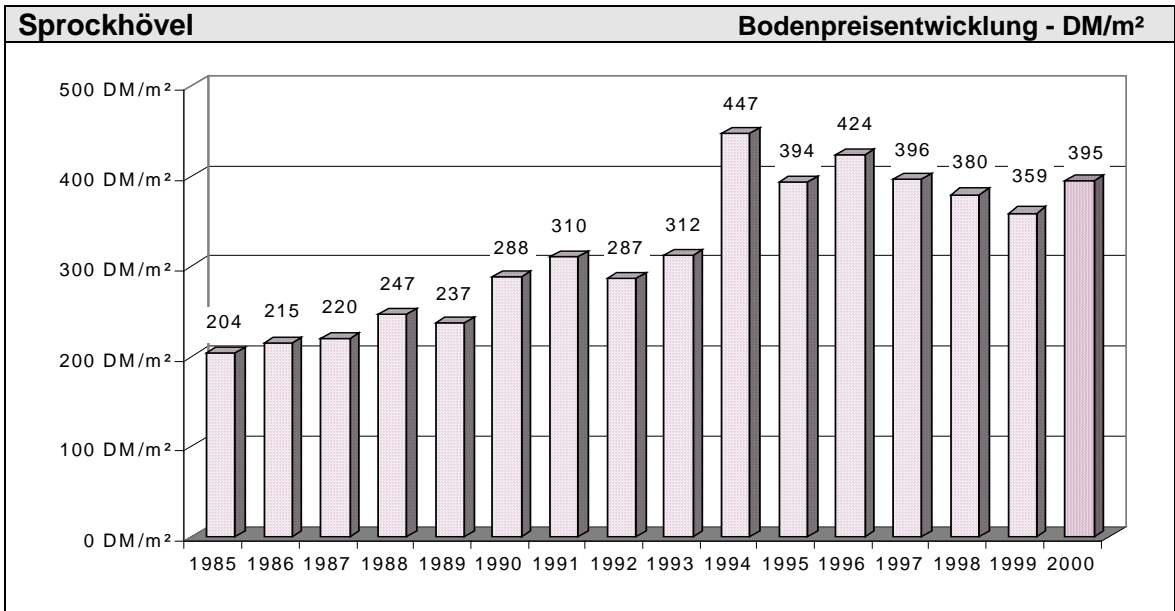


Abbildung 42

Wetter - Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)

2000 standen zur Auswertung 13 Kaufverträge zur Verfügung; die Mittelbildung dieser Kauffälle ergab:

Kaufpreis: 401 DM/m² (Min. 240 DM/m² - Max. 592 DM/m²)
 Grundstücksgröße: 540 m²
 Gesamtkaufpreis: 192.000 DM

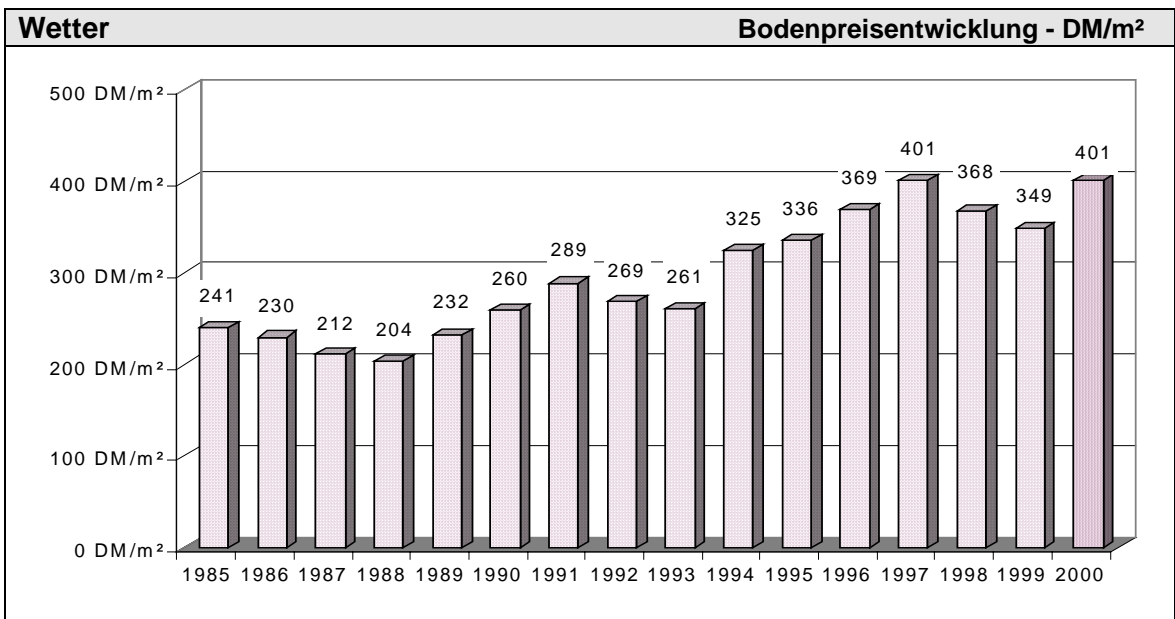


Abbildung 43

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 16 Kaufverträge (1999: 18) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 395 DM/m² (1999: 337 DM/m²), der gegenüber 1999 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert; siehe hierzu auch Ziffer 1.2 bei den erforderlichen Daten) um ca. 13 % gestiegen ist.

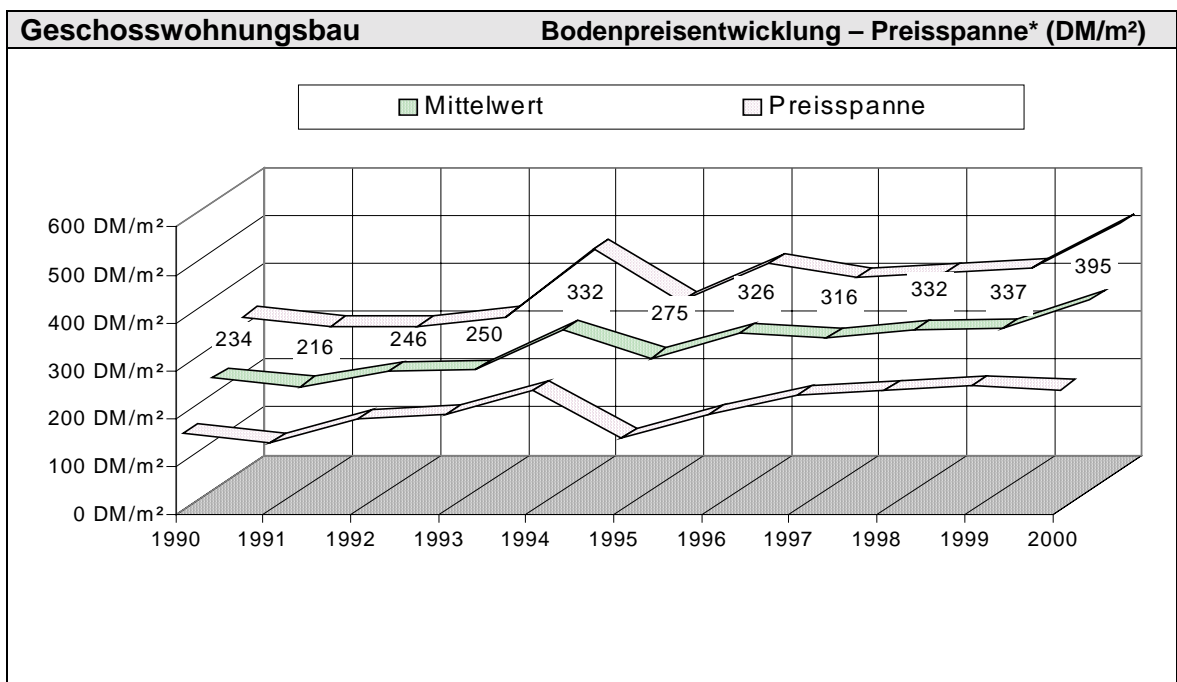
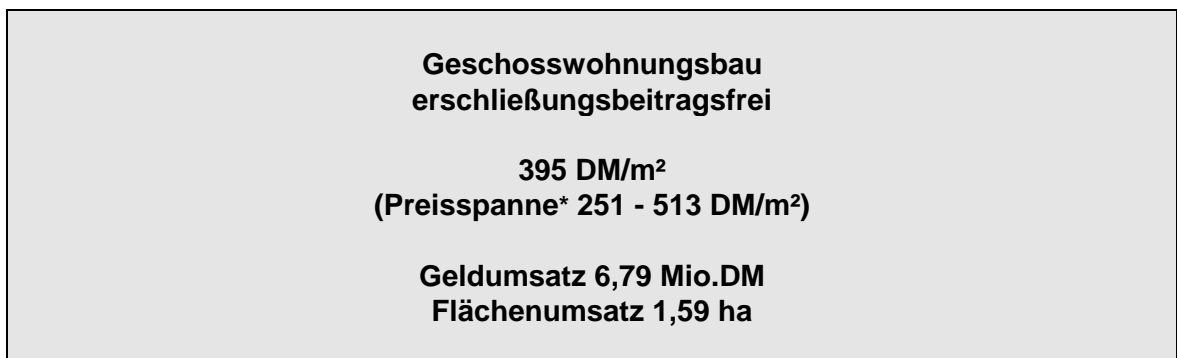


Abbildung 44

Der Geldumsatz betrug 6,79 Mio.DM (1999: 7,27 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gefallen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug ca. 397.000 DM (Preisspanne* 140.000 - 530.000 DM).

Der Flächenumsatz betrug 1,59 ha (1999: 2,15 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 26 % gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 870 m² (Spanne: 520 - 1.100 m²).

Die Baugrundstücke wurden vorwiegend von Bauträgern erworben.

* 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.

Zur Auswertung konnten 16 Kaufverträge (1999: 41) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 86 DM/m², der gegenüber 1999 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert; siehe hierzu auch Ziffer 1.3 bei den erforderlichen Daten) um ca. 4 % gefallen ist.

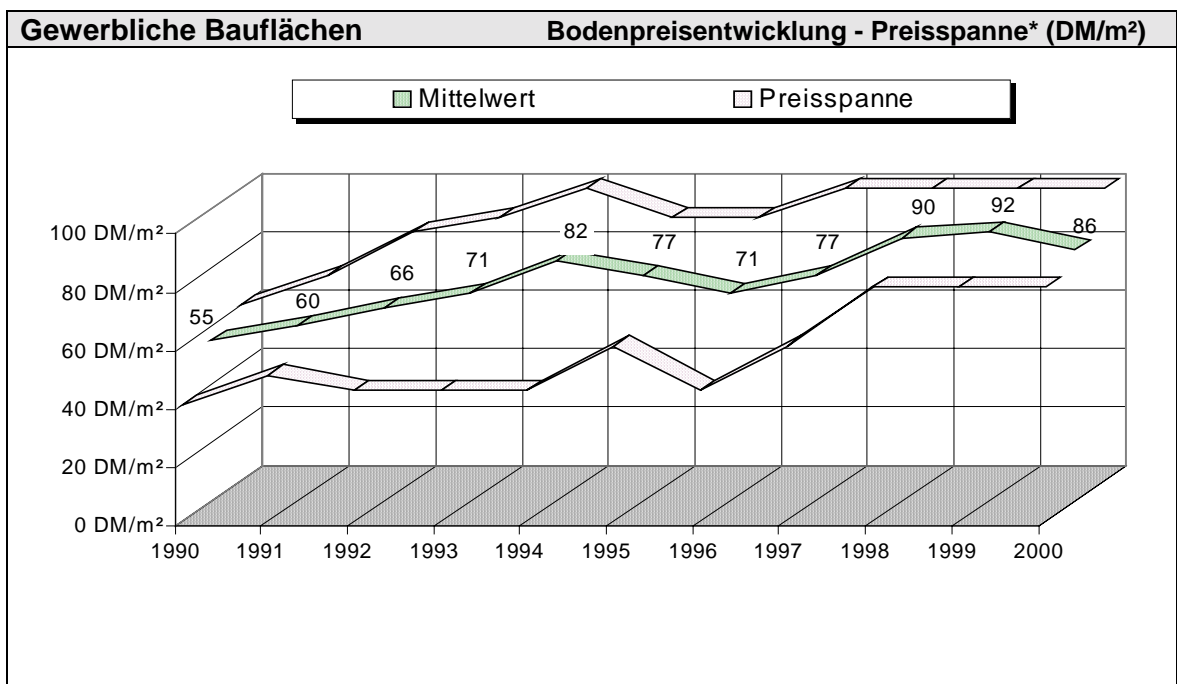
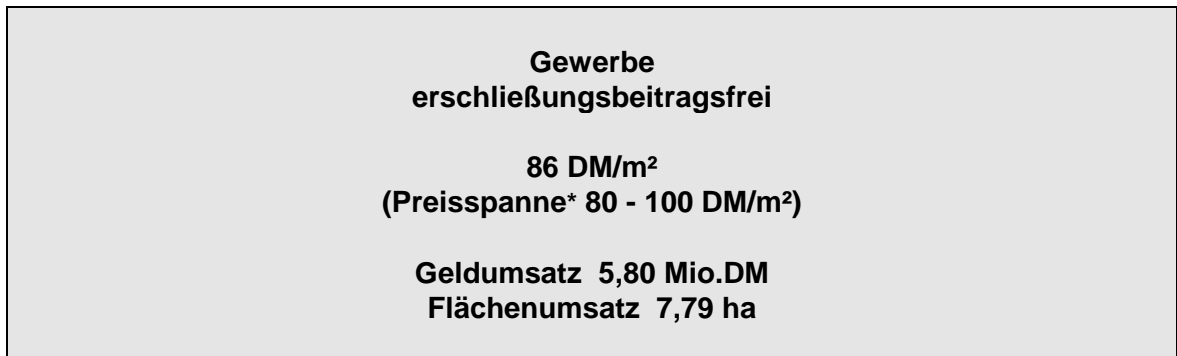


Abbildung 45

Der Geldumsatz betrug 5,80 Mio.DM (1999: 11,20 Mio.DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 48 % gefallen. Die Preisspanne* der Gesamtkaufpreise lag zwischen 110.000 - 400.000 DM (mittlerer Kaufpreis 246.000 DM).

Der Flächenumsatz betrug 7,79 ha (1999: 12,79 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 39 % gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 2.800 m² (Spanne: 1.300 – 4.200 m²).

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist über einen längeren Zeitraum festgestellt worden, dass „höherwertig gewerblich“ (tertiär) genutzte Baugrundstücke etwa zum 1,5 bis 3,0fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken veräußert wurden.

5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen 12 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 7 Kauffälle (Fläche > 2.500 m²) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis von 3,80 DM/m² (Preisspanne* 3,00 - 5,00 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 47) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 1 bei den erforderlichen Daten) dargestellt.

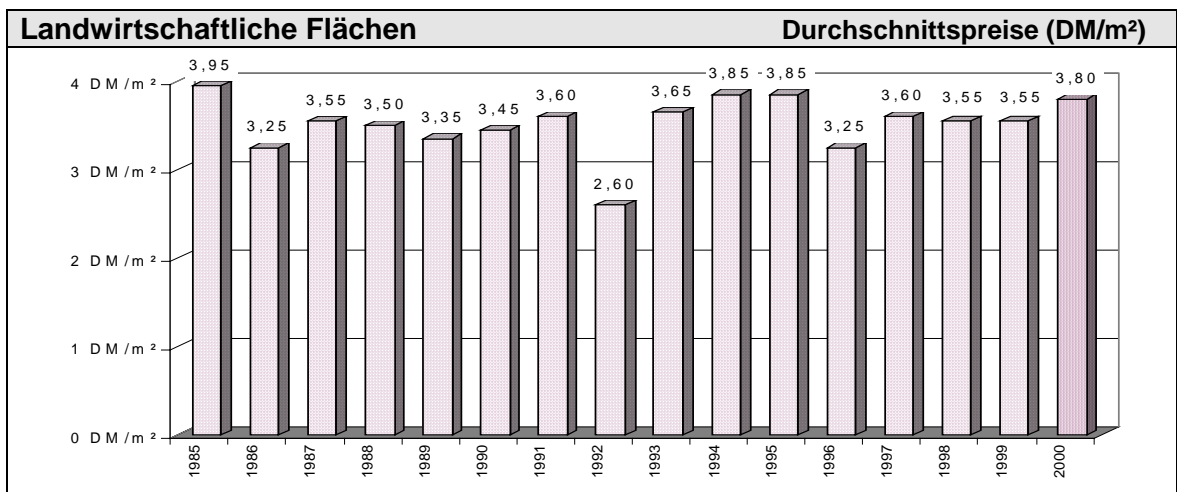


Abbildung 46

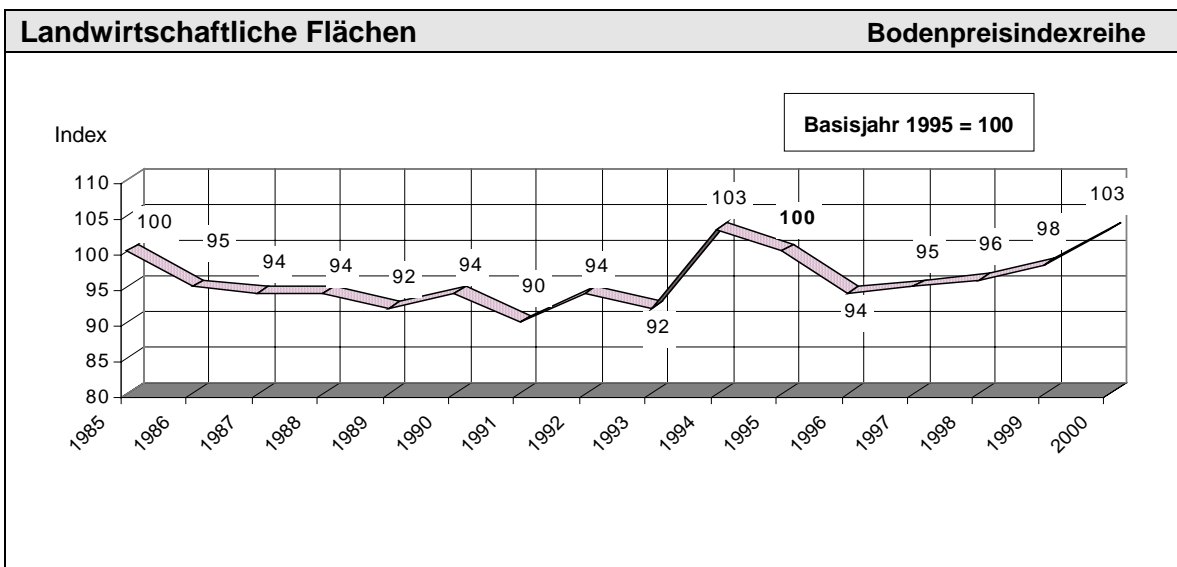


Abbildung 47

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Auswertung konnten 6 Kauffälle (Fläche > 2.500 m²) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 1,90 DM/m² (Preisspanne* 1,70 – 2,00 DM/m²). Unterschiede in den Kaufpreisen für forstwirtschaftliche Flächen sind vorwiegend auf den unterschiedlichen Aufwuchs (Holzart, Alter, Qualität) und teilweise auf Veränderungen der Preise auf dem Holzmarkt zurückzuführen.

Die Bodenpreisindexreihe (Abbildung 49) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 1 bei den erforderlichen Daten) dargestellt.

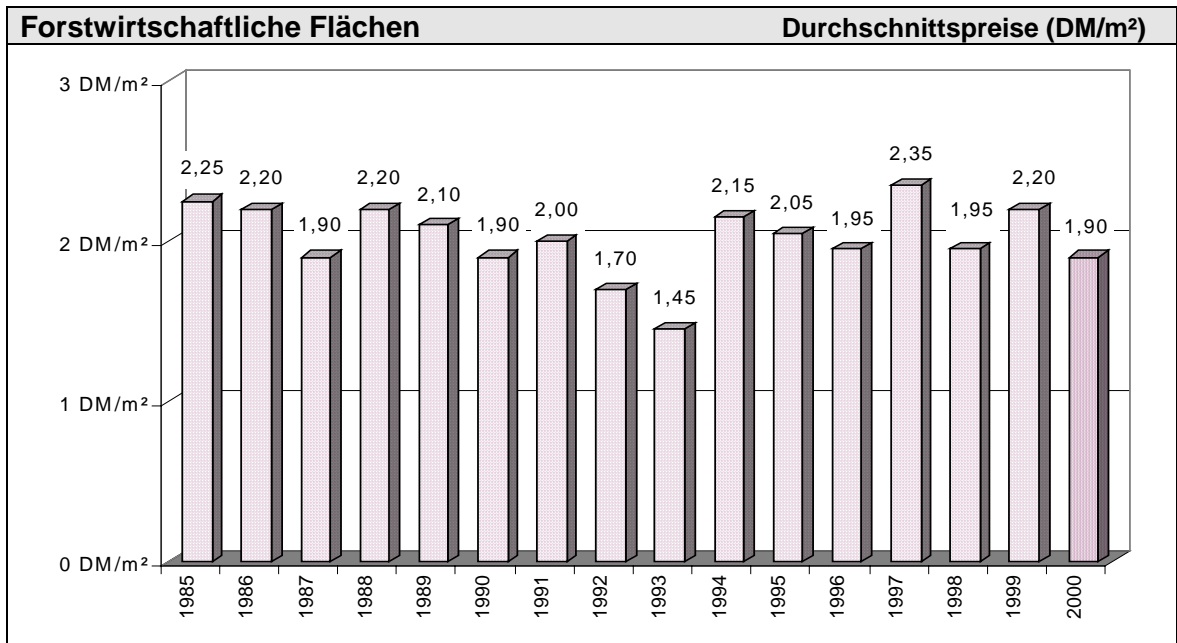


Abbildung 48

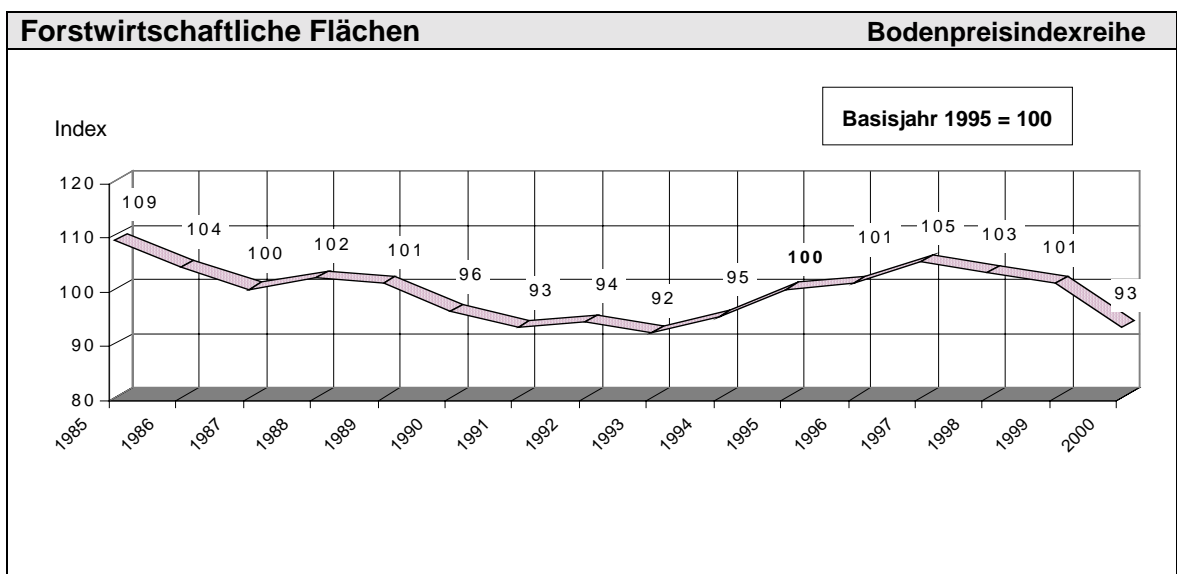


Abbildung 49

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

„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 landschaftliche 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 19 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 15,00 DM/m². Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen in einer Preisspanne* von 8,00 - 24,00 DM/m².

Die Bodenpreisindexreihe (Abbildung 51) ist als gleitendes Mittel (siehe hierzu auch Ziffer 1 bei den erforderlichen Daten) dargestellt.

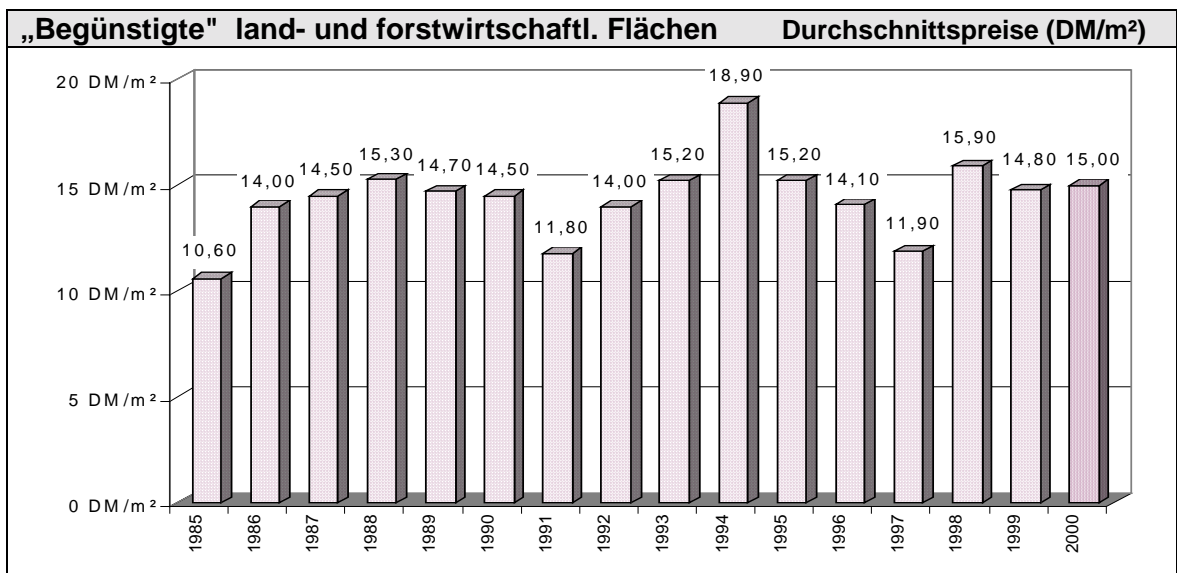


Abbildung 50

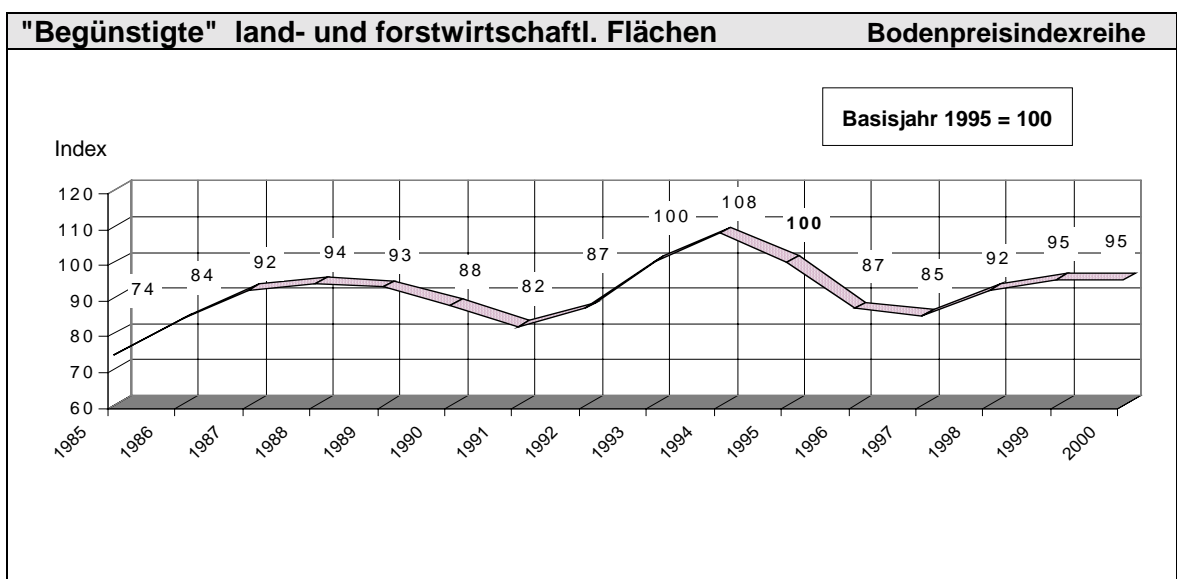


Abbildung 51

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 2000 mit

665 Kauffällen (1999: 750)

einen Geldumsatz von

377,8 Mio.DM (1999: 395,1 Mio.DM)

und einen Flächenumsatz von

78,5 ha (1999: 90,1 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 11 %, der Geldumsatz um 4 % und der Flächenumsatz um 13 % ab.

Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 68 % der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa 60 % und einem Flächenumsatz von 52 % den höchsten Marktanteil.

Bei den Gewerbeobjekten ist der Geld- und Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

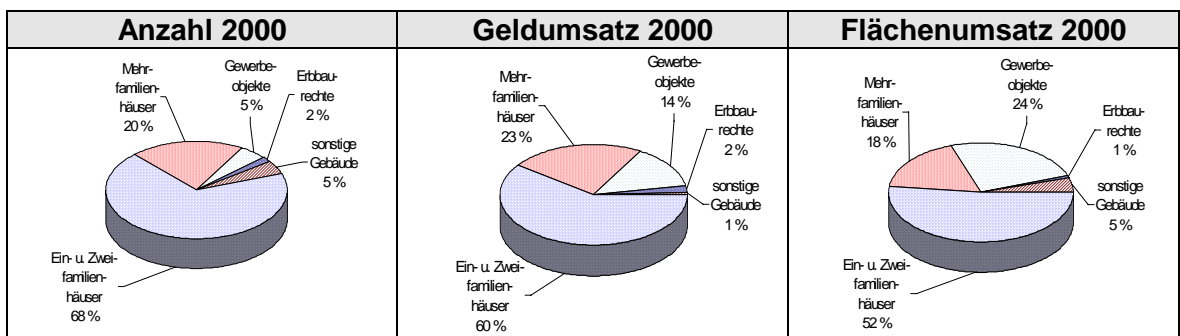


Abbildung 52

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 456 (1999: 549) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 17 % gefallen. Der Geldumsatz mit 226,9 Mio.DM (1999: 271,0 Mio.DM) ist gegenüber 1999 um ca. 16 % niedriger, der Flächenumsatz mit 40,74 ha (1999: 54,53 ha) ist um ca. 25 % gefallen.

Der durchschnittliche Objektpreis aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug ca. 500.000 DM (Preisspanne* 375.000 - 630.000 DM); der Objektpreis ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gestiegen.

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

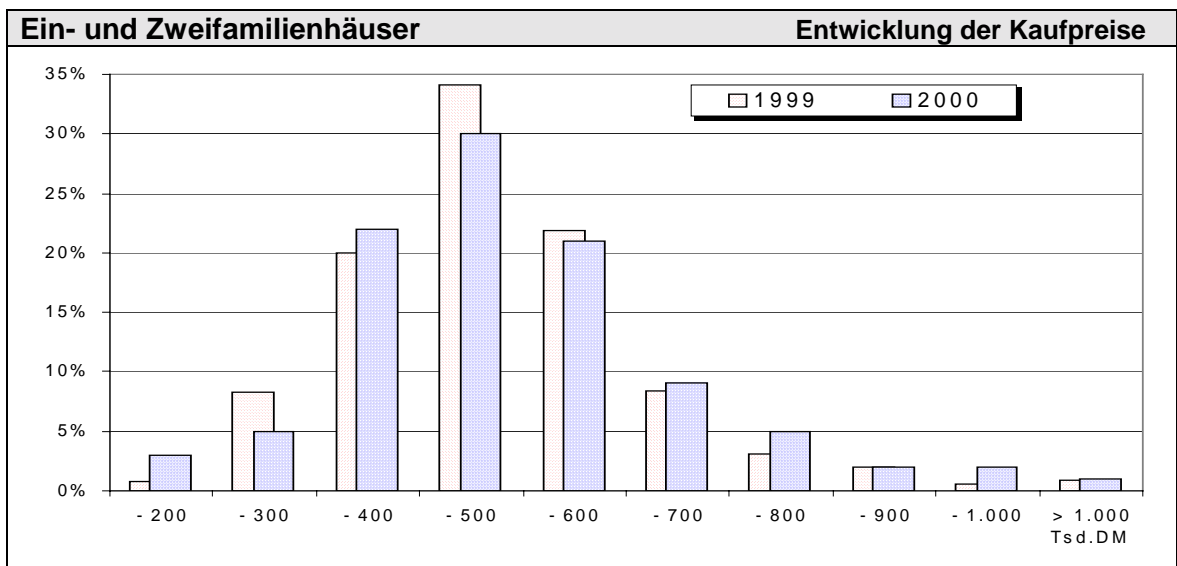


Abbildung 53

Ein- und Zweifamilienhäuser		Kaufpreisschwerpunkte										
Kaufpreise (Tsd. DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
bis 200	11 %	8 %	6 %	7 %	3 %	5 %	2 %	2 %	3 %	1 %	3 %	
200 - 300	24 %	21 %	13 %	12 %	13 %	8 %	8 %	5 %	6 %	8 %	5 %	
300 - 400	42 %	40 %	38 %	26 %	22 %	20 %	16 %	29 %	23 %	20 %	22 %	
400 - 500	12 %	16 %	25 %	32 %	29 %	33 %	41 %	34 %	33 %	34 %	30 %	
500 - 600	7 %	8 %	9 %	12 %	16 %	16 %	16 %	19 %	21 %	22 %	21 %	
600 - 800	3 %	4 %	5 %	7 %	10 %	12 %	13 %	8 %	11 %	11 %	14 %	
800 - 1.000	0 %	2 %	3 %	3 %	4 %	4 %	2 %	2 %	2 %	3 %	4 %	
1.000 - 1.500	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %	1 %	
> 1.500	0 %	0 %	0 %	-	1 %	-	0 %	0 %	-	-	0 %	

Abbildung 54

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

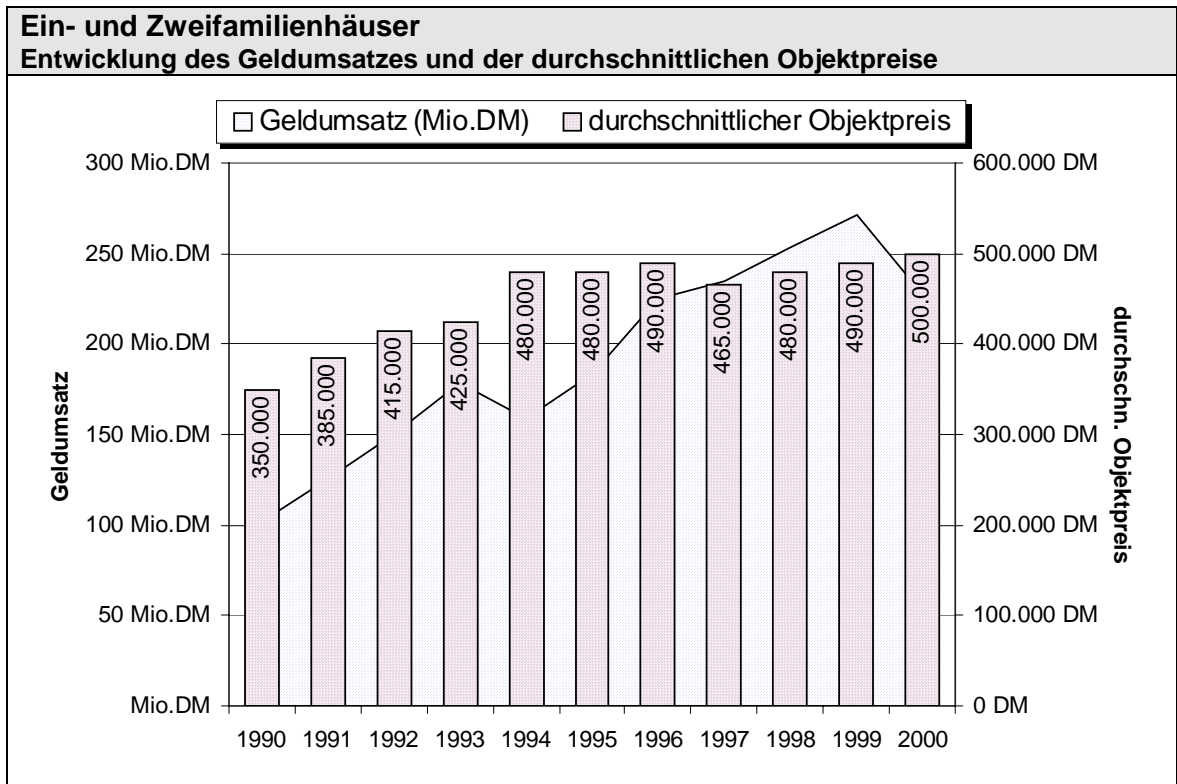


Abbildung 55

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	183	101,8 Mio. DM	30,1 ha
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	180	86,2 Mio. DM	7,9 ha
Reihenmittelhäuser	93	38,9 Mio. DM	2,7 ha

Abbildung 56

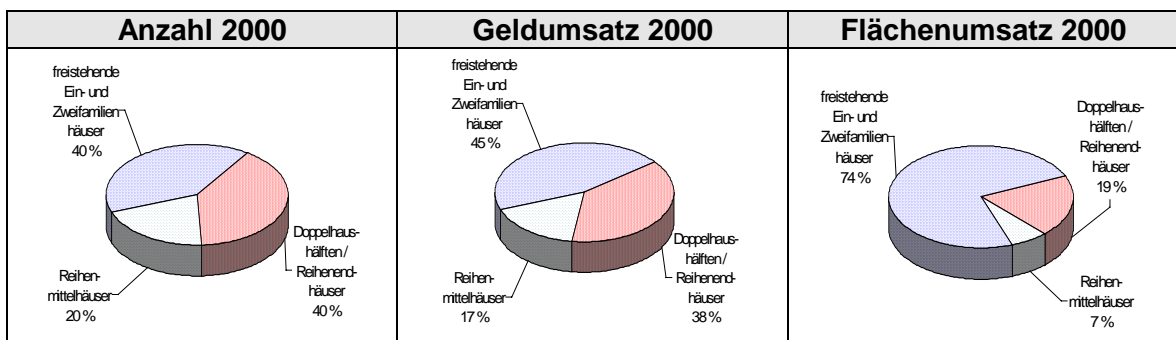


Abbildung 57

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

Die qualifiziert ausgewerteten und ermittelten Vergleichsfaktoren werden im anschließenden Teil 'erforderliche Daten' aufgeführt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der durchschnittliche Objektprice für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 570.000 DM (Preisspanne* 370.000 - 750.000 DM). Gegenüber dem Vorjahr ist der Preis steigend.

Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.d.R. zwischen 120 – 220 m² (mittlere Wohnfläche ca. 165 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 450 – 1.250 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 800 m²) lagen.

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Der durchschnittliche Objektprice für eine Doppelhaushälfte / Reihenendhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 480.000 DM (Preisspanne* 385.000 - 570.000 DM).

Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.d.R. zwischen 115 – 155 m² (mittlere Wohnfläche ca. 135 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 250 – 500 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 375 m²) lagen.

Neubauten von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern incl. Garage wurden für ca. 495.000 DM (Preisspanne* 410.000 – 560.000 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. 325 m².

Die Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr stagnierend, bei Neubauten in der Tendenz leicht fallend.

Reihenmittelhäuser

Der durchschnittliche Objektprice für ein Reihenmittelhaus incl. Garage betrug im Berichtsjahr ca. 420.000 DM (Preisspanne* 370.000 - 485.000 DM).

Die Wohnflächen dieser Objekte lagen i.a.R. zwischen 115 – 135 m² (mittlere Wohnfläche ca. 125 m²), während die Grundstücksflächen zwischen 175 – 350 m² (mittlere Grundstücksfläche ca. 275 m²) lagen.

Neubauten von Reihenmittelhäusern incl. Garage wurden für ca. 440.000 DM (Preisspanne* 395.000 – 490.000 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. 125 m², die durchschnittliche Grundstücksfläche ca. 250 m².

Reihenmittelhäuser waren in ihren Preisen im Vergleich zum Vorjahr stagnierend, Neubauten in der Tendenz leicht fallend.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 135 (1999: 103) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 31 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 88,1 Mio.DM (1999: 72,8 Mio.DM) ist um 21 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit 13,97 ha (1999: 13,31 ha) gegenüber 1999 um ca. 5 % höher.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % konnten 91 Kauffälle herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug ca. 540.000 DM (Preisspanne* 330.000 - 740.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % niedriger.

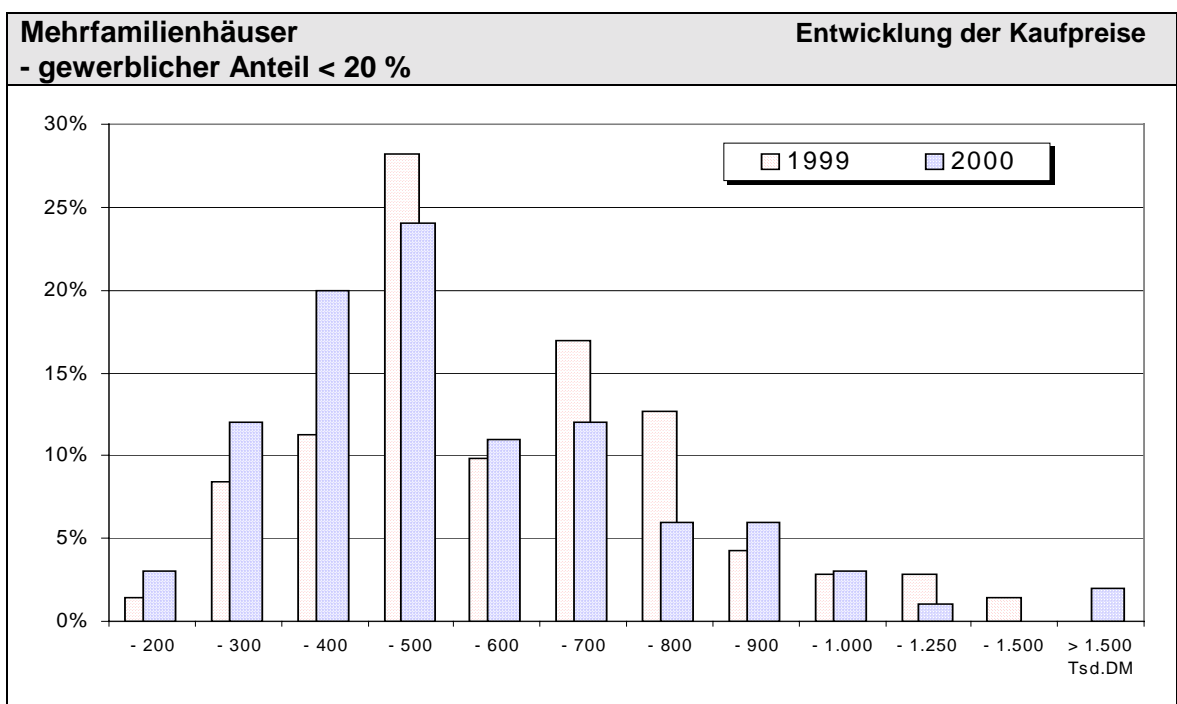


Abbildung 58

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

Kaufpreise (Tsd. DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
- 200	8 %	12 %	13 %	13 %	8 %	2 %	8 %	2 %	1 %	1 %	3 %
200 - 300	26 %	21 %	21 %	16 %	23 %	22 %	13 %	5 %	11 %	9 %	12 %
300 - 400	24 %	22 %	28 %	23 %	22 %	22 %	16 %	23 %	10 %	11 %	20 %
400 - 500	18 %	21 %	10 %	17 %	18 %	15 %	21 %	17 %	32 %	28 %	24 %
500 - 600	9 %	10 %	4 %	10 %	9 %	17 %	16 %	17 %	11 %	10 %	11 %
600 - 800	9 %	11 %	9 %	8 %	12 %	11 %	13 %	13 %	20 %	30 %	18 %
800 - 1.000	2 %	1 %	9 %	5 %	3 %	2 %	7 %	8 %	4 %	7 %	9 %
1.000 - 1.500	2 %	1 %	5 %	5 %	3 %	4 %	3 %	10 %	11 %	4 %	1 %
> 1.500	2 %	1 %	1 %	3 %	2 %	5 %	3 %	5 %	0 %	-	2 %

Abbildung 59

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 895 (1999: 1.165) und ist um ca. 23 % gefallen. Der Geldumsatz mit 188,6 Mio.DM (1999: 244,4 Mio.DM) ist gegenüber 1999 um ca. 23 % niedriger; der Flächenumsatz mit 11,71 ha (1999: 13,26 ha) ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % gefallen.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2000 wechselten 742 Objekte den Eigentümer, das sind ca. 21 % weniger als im Vorjahr. Der durchschnittliche Objektprice für eine Eigentumswohnung betrug ca. 255.000 DM (Preisspanne* 155.000 - 345.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr konstant (1999: ca. 255.000 DM). Kleinere Eigentumswohnungen (Appartements) sind hierbei nicht berücksichtigt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 320.000 DM (1999: ca. 305.000 DM) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht steigend.

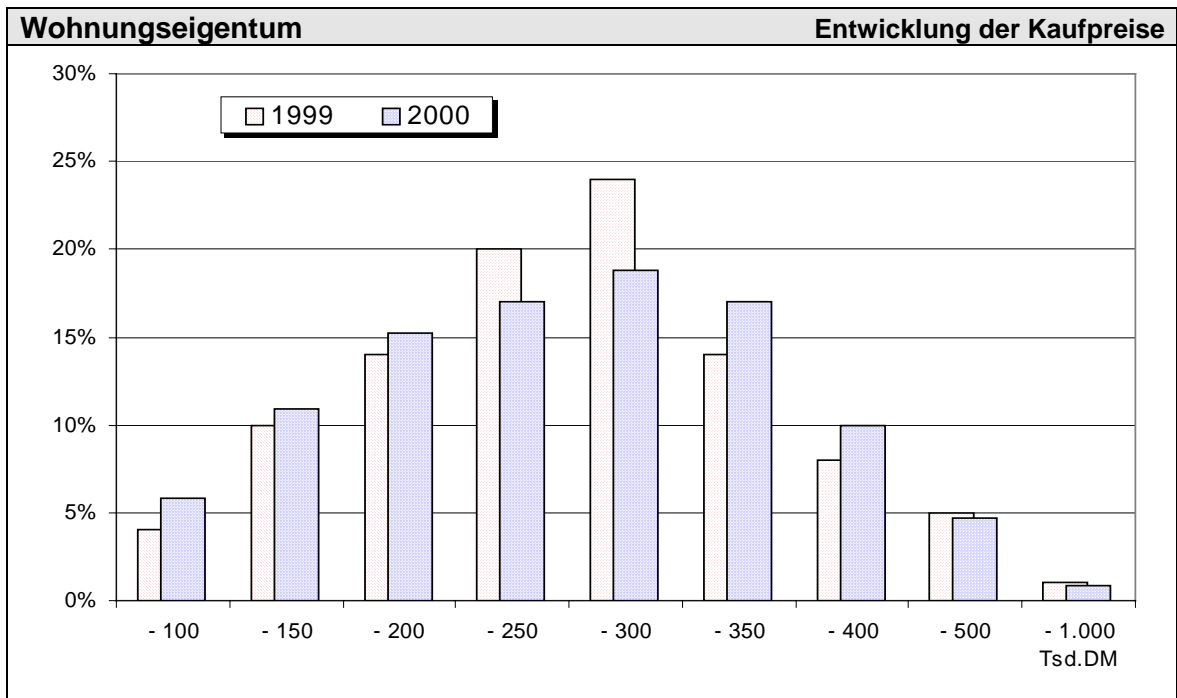


Abbildung 60

Wohnungseigentum **Kaufpreisschwerpunkte**

Kaufpreise (Tsd. DM)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
bis 100	9 %	8 %	7 %	9 %	5 %	22 %	14 %	3 %	4 %	4 %	6 %
100 - 150	23 %	20 %	18 %	20 %	13 %	8 %	9 %	10 %	10 %	10 %	11 %
150 - 200	26 %	22 %	21 %	18 %	16 %	11 %	17 %	15 %	17 %	14 %	15 %
200 - 250	22 %	25 %	20 %	18 %	18 %	15 %	18 %	21 %	18 %	20 %	17 %
250 - 300	12 %	17 %	19 %	16 %	21 %	17 %	17 %	19 %	21 %	24 %	19 %
300 - 400	6 %	6 %	14 %	17 %	24 %	23 %	22 %	28 %	26 %	22 %	27 %
400 - 500	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	3 %	3 %	3 %	4 %	5 %	4 %
500 - 1.000	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	1 %	1 %

Abbildung 61

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Aus allen Kauffällen für Neubauten wurden nur Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 - 100 m²-Wohnfläche in mittleren bis guten Wohnlagen zur Auswertung herangezogen. Die Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 3.850 DM/m²-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne* zwischen 3.650 - 4.050 DM/m²-Wohnfläche.

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 68 - 90 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche - ohne Apartments - beträgt 80 m² (1999: 78 m²).

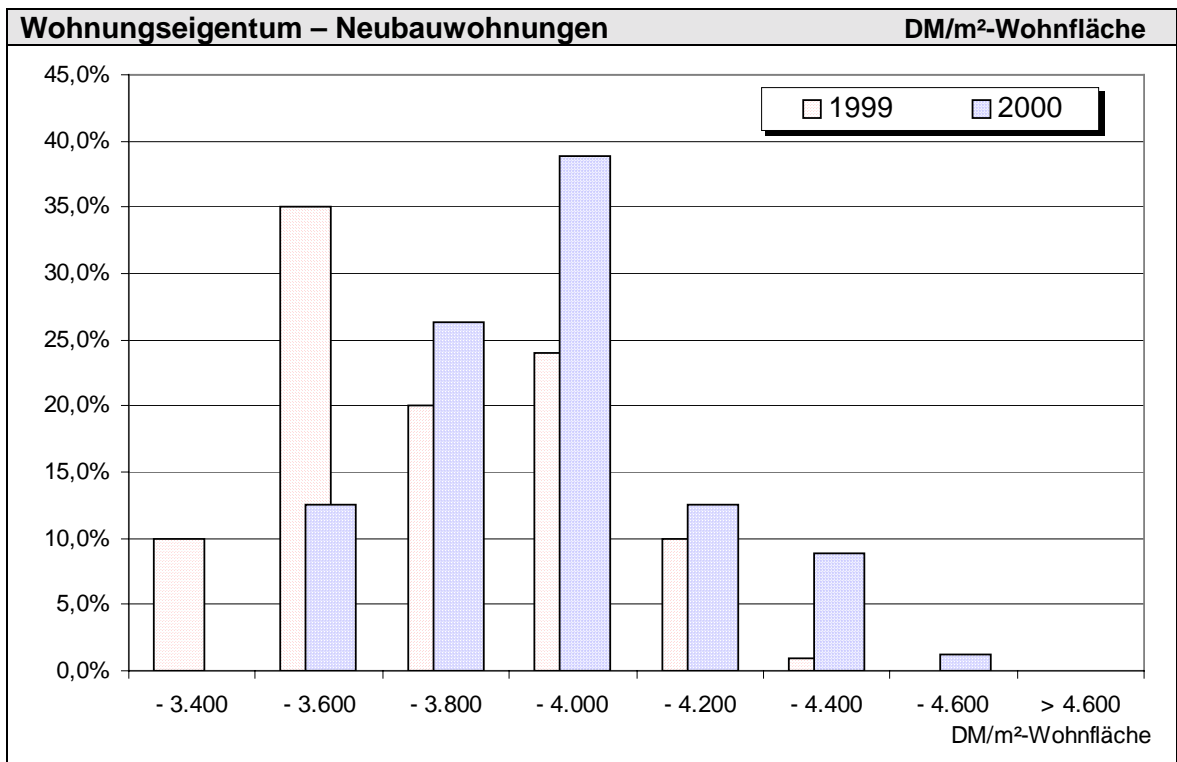


Abbildung 62

Für Wohnungseigentum in Neubauten wurden in der Stadt Hattingen mit durchschnittlich 4.050 DM/m²-Wohnfläche die höchsten Preise erzielt. In den Städten Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm und Sprockhövel beträgt der Preis für Wohnungseigentum durchschnittlich 3.800 DM/m²-Wohnfläche.

Die unterschiedlichen Preisentwicklungen in den verschiedenen Städten sind teilweise auf Lage- und Ausstattungsmerkmale zurückzuführen.

Vermietete Eigentumswohnungen, die bis 1979 errichtet wurden, sind ca. 12 % niedriger veräußert worden, als eigengenutzte Wohnungen.

Bei Wohnungen, die nach 1980 errichtet wurden und vermietet waren oder zur Vermietung vorgesehen sind, konnte im Berichtsjahr nur ein geringer Preisunterschied von ca. 3 % zu den eigengenutzten Wohnungen festgestellt werden.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Die Entwicklung der durchschnittlichen Preise von Wohnungseigentum (Neubauwohnungen), hinsichtlich ihrer absoluten Höhe in DM/m²-Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Quadratmetern von 1990 - 2000, ist der Abbildung 63 zu entnehmen.

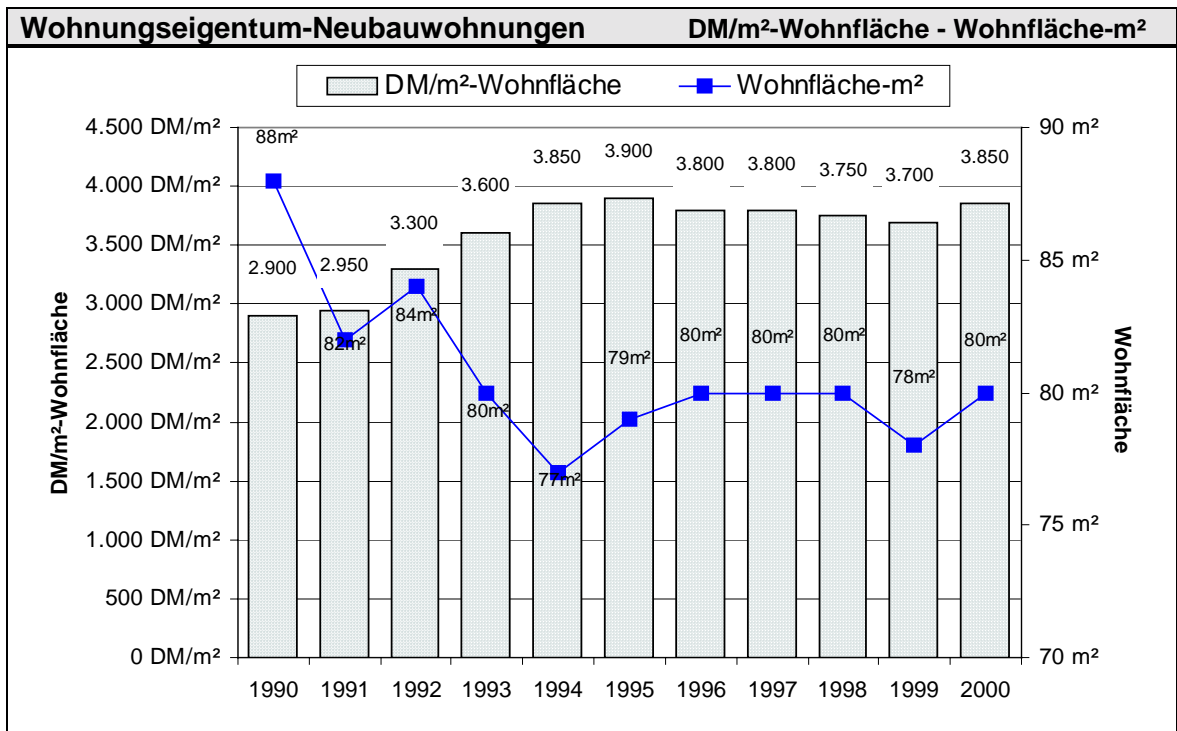


Abbildung 63

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Wohnungseigentum) sind unter der Ziffer 3.4 bei den erforderlichen Daten 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 18 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 7,4 Mio.DM (ca. 5 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von Garagen (27 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 17.500 DM (Preisspanne* 16.000 - 18.500 DM) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden (38 Kauffälle) für 16.500 DM (Preisspanne* 15.000 - 18.000 DM) veräußert.

Neubauten von Stellplätzen (22 Kauffälle) wurden in einer Preisspanne* von 5.000 DM bis 10.000 DM veräußert. Aufgrund einer breiten Kaufpreisstreuung wurde kein Mittelwert angegeben.

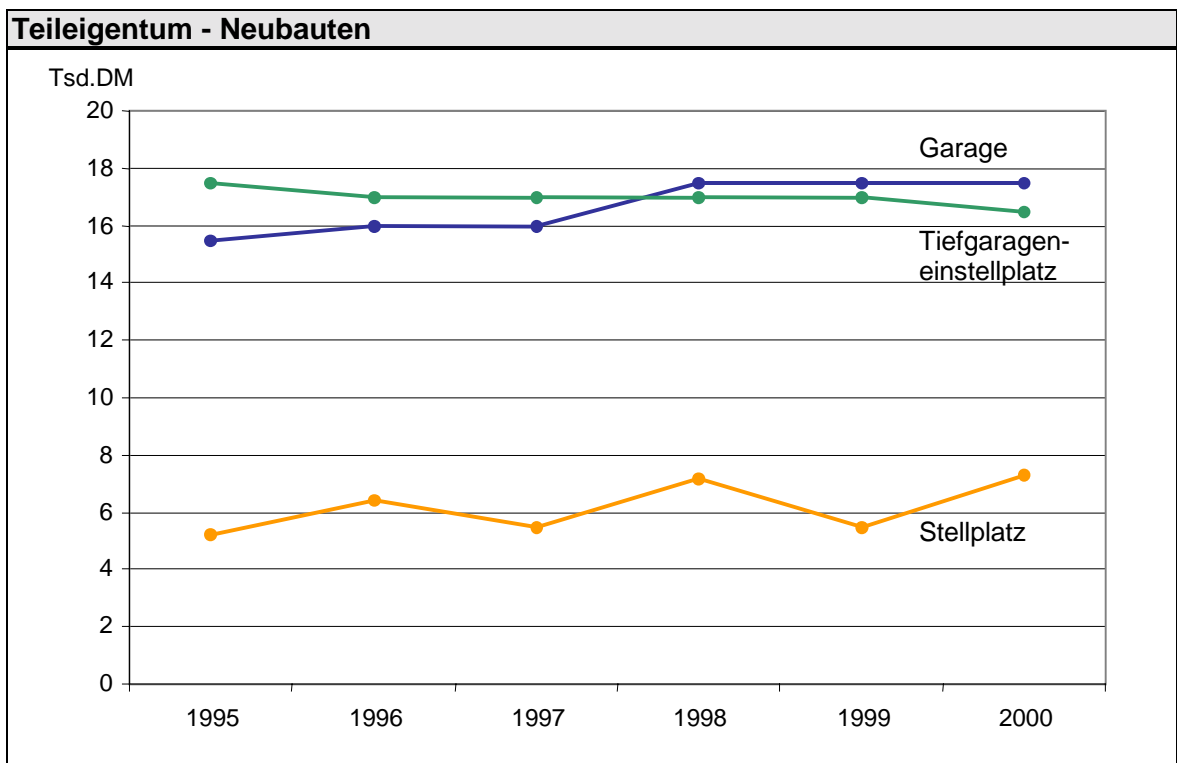


Abbildung 64

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Teileigentum) sind bei den erforderlichen Daten unter der Ziffer 3.5 aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8. 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 die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird in DM/m² angegeben und bezieht sich auf die Grundstücksfläche.

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

Folgende Bodenrichtwertkarten bzw. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten können erworben werden:

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

Die Gebühr richtet sich nach Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 5. August 1980, in der geltenden Fassung.

8.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite
- erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

(Stand 31.12.2000)

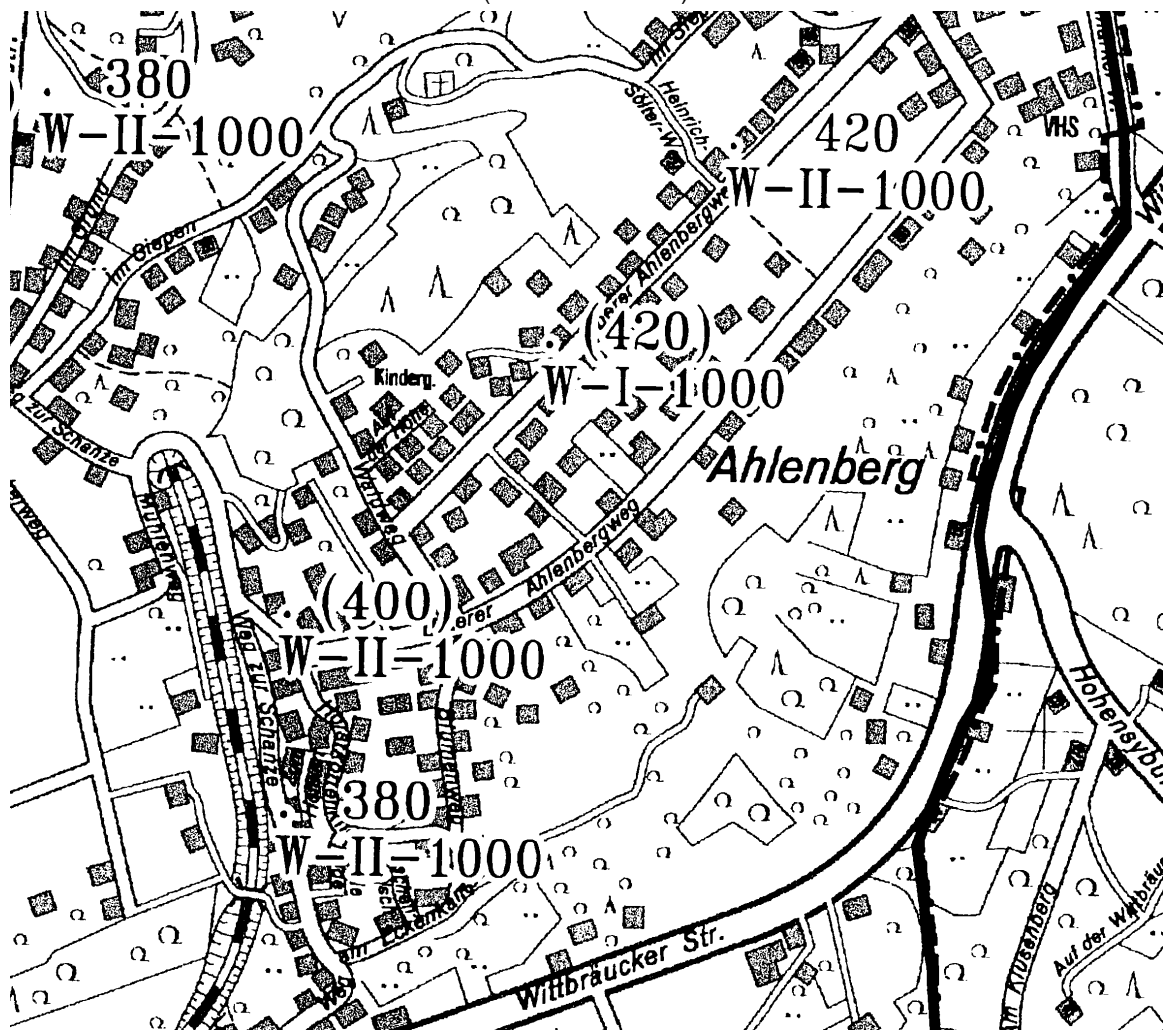


Abbildung 65

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

Die Bodenrichtwerte setzen sich aus einem Zähler und einem Nenner zusammen.

Im Zähler steht der Bodenrichtwert in DM/m²-Grundstücksfläche.

Nicht eingeklammerte Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, eingeklammerte Werte () auf erschließungsbeitragspflichtige Richtwertgrundstücke.

Im Nenner sind die Eigenschaften des Bodenrichtwertes dokumentiert:

1. Art der baulichen Nutzung
 - W - Wohnbaufläche
 - M - gemischte Baufläche
 - G - gewerbliche Baufläche
2. Zahl der Vollgeschosse
 - Angabe in römischen Ziffern
3. Größe des Richtwertgrundstückes
 - Flächenangabe in m²

Stimmt das einzelne Grundstück in seinen wertbeeinflussenden Eigenschaften nicht mit den Angaben des Bodenrichtwertes überein, kann der Verkehrswert (Bodenwert) vom Bodenrichtwert abweichen.

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist das Preisniveau von 1999 für typische Baulandpreise, gewerbliche Bauflächen und für Wohnungseigentum dargestellt.

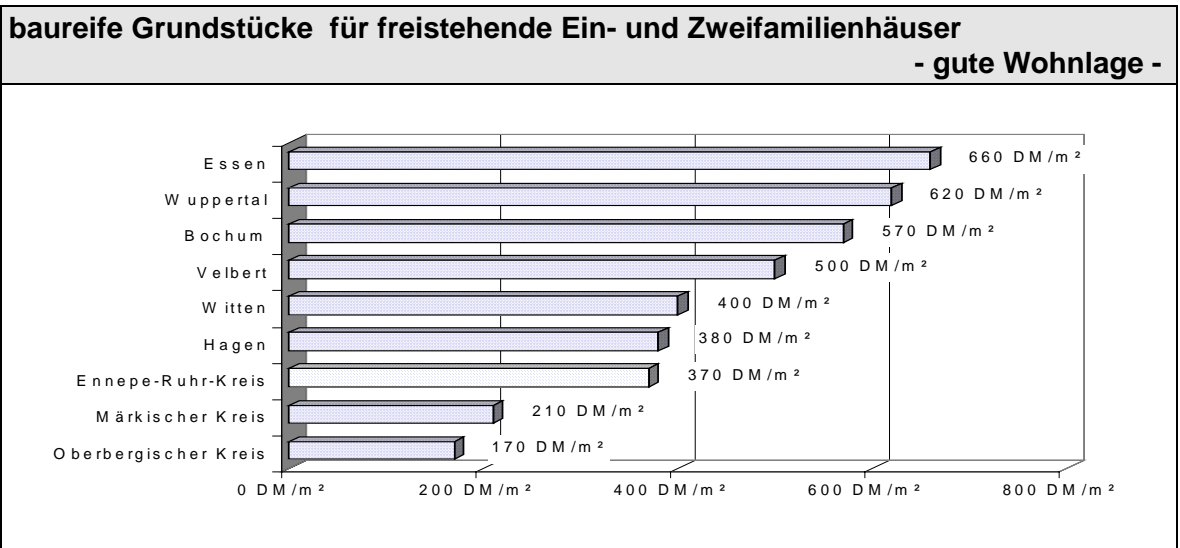


Abbildung 66

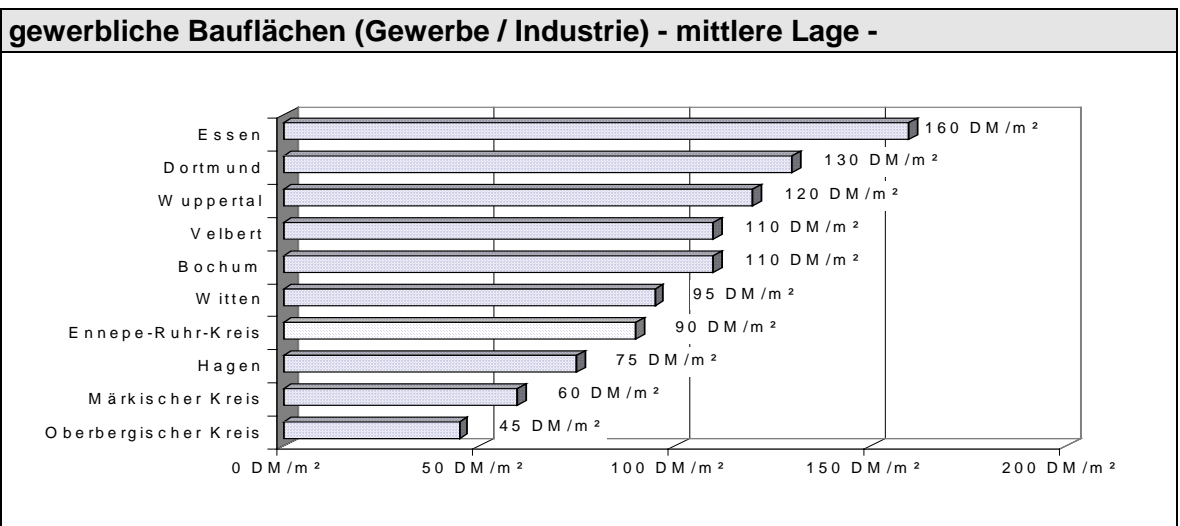


Abbildung 67

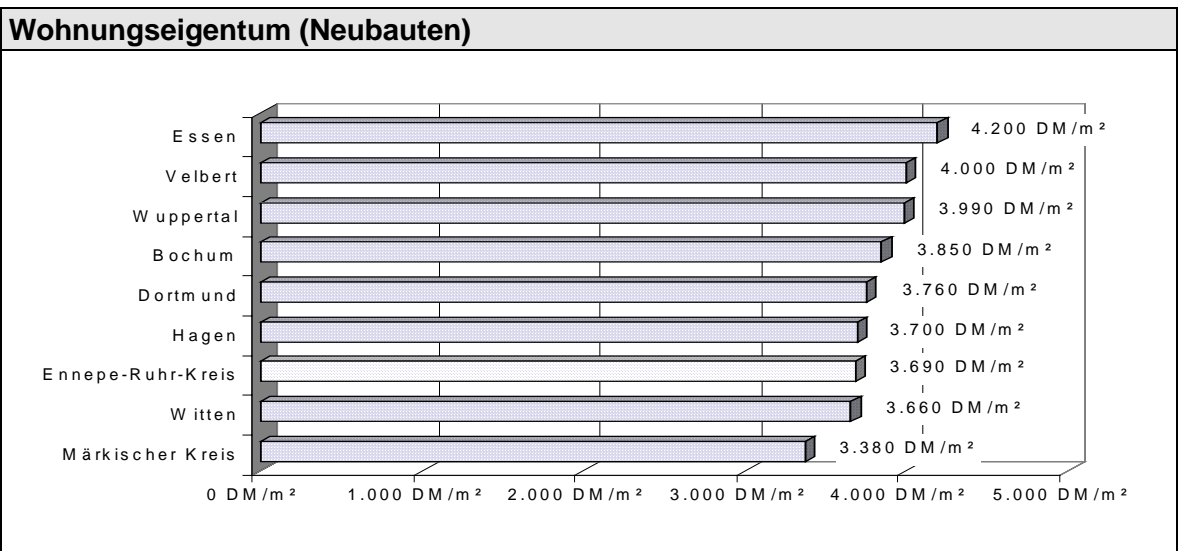


Abbildung 68

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

Februar 2001

**Erforderliche Daten
für die Wertermittlung
2000**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Bodenpreisindexreihen	3
1.1 Bodenpreisindexreihe – individueller Wohnungsbau	4
1.2 Bodenpreisindexreihe - Geschosswohnungsbau	6
1.3 Bodenpreisindexreihe - Gewerbe	6
2. Liegenschaftszinssätze	7
3. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	9
3.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	9
3.2 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	10
3.3 Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser	11
3.4 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum	12
3.5 Gebädefaktoren für Teileigentum	13
3.6 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser	14
3.7 Ertragsfaktoren	15

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 20. Februar 2001 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**
 - **Gebäundefaktoren**
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
 - Reihermittelhäuser
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum
 - Mehrfamilienhäuser
 - **Ertragsfaktoren**
 - Rohertragsfaktoren

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.

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

BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

BW_0 = gleitender Mittelwert für das Basisjahr aus den Bodenpreisen/m²

1.1 Bodenpreisindexreihe – individueller Wohnungsbau

Die Bodenpreisindexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 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/m ²	100,8	+ 3	110
2000	389 DM/m²	109,3	+ 8	78

Abbildung 1

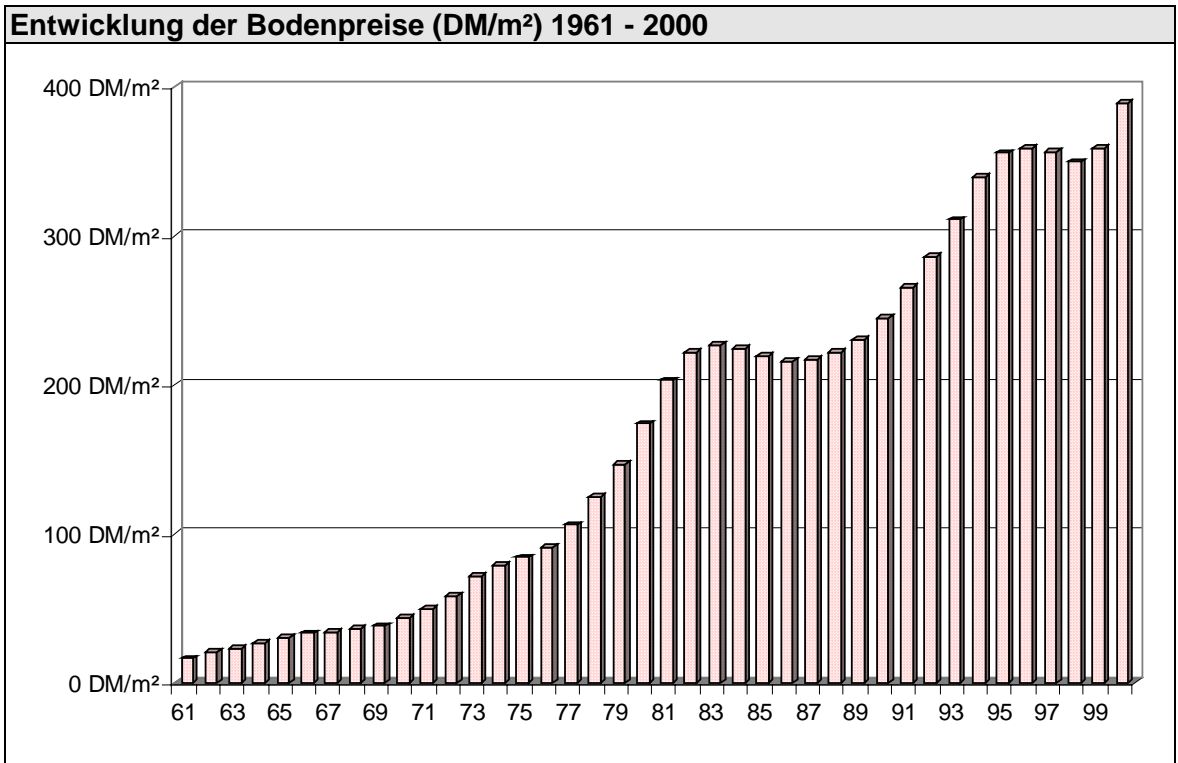


Abbildung 2

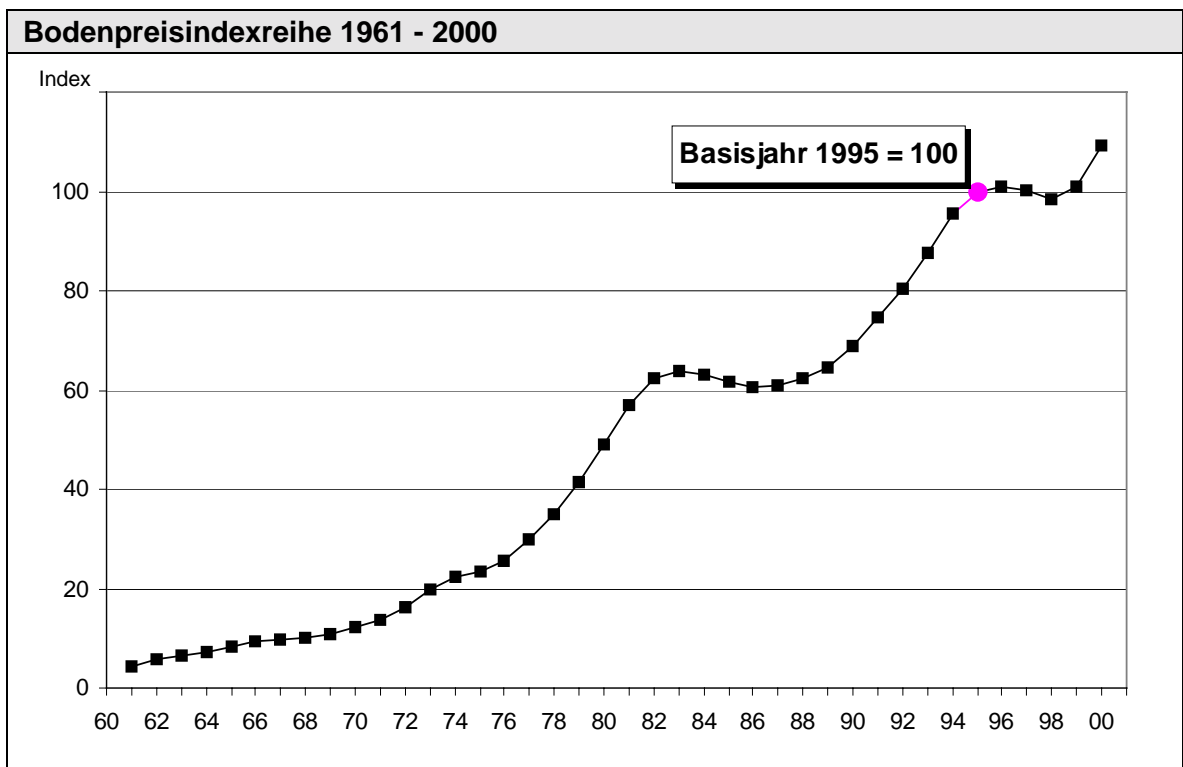


Abbildung 3

1.2 Bodenpreisindexreihe - Geschosswohnungsbau

Die Bodenpreisindexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 1. aus den gezahlten Kaufpreisen mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- **baureifes Land,
Wohnbauflächen - Geschosswohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei
(überwiegend Flächen für Gebäude mit Eigentumswohnungen)**

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/m ²	115,9	+ 6	18
2000	395 DM/m²	130,8	+ 13	15

Abbildung 4

1.3 Bodenpreisindexreihe - Gewerbe

Die Bodenpreisindexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 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/m ²	116,9	+ 3	41
2000	86 DM/m²	111,7	- 4	16

Abbildung 5

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 (-vermietete Objekte-). Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 30 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

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

Liegenschaftszinssätze – 2000			Ennepe-Ruhr-Kreis		
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Liegenschaftszinssatz			Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Spanne*	
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	[1,75 %]	± 0,3	1,50 - 2,25	9
	1950-1974	2,25 %	± 0,4	1,50 - 2,75	15
	1975-2000	[3,25 %]	± 0,4	2,50 - 3,75	9
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 %	± 0,3	2,25 - 4,00	24
	1975-2000	3,50 %	± 0,2	3,00 - 3,75	33
Appartements	1950-1974	[4,50 %]	± 0,6	4,25 - 5,00	5
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	[5,00 %]	± 0,7	4,25 - 5,50	8
	1950-1974	4,75 %	± 0,5	4,25 - 5,50	12
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	(1975-2000) mittlere Lage	6,00 %	± 0,9	5,00 - 7,50	13
Gewerbeobjekte	(1950-2000) mittlere Lage	[7,75 %]	± 1,6	6,00 - 8,50	9

[] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 6

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

$$p = \left| \frac{Re}{Kp} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G}{Kp} \right| \times 100$$

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.

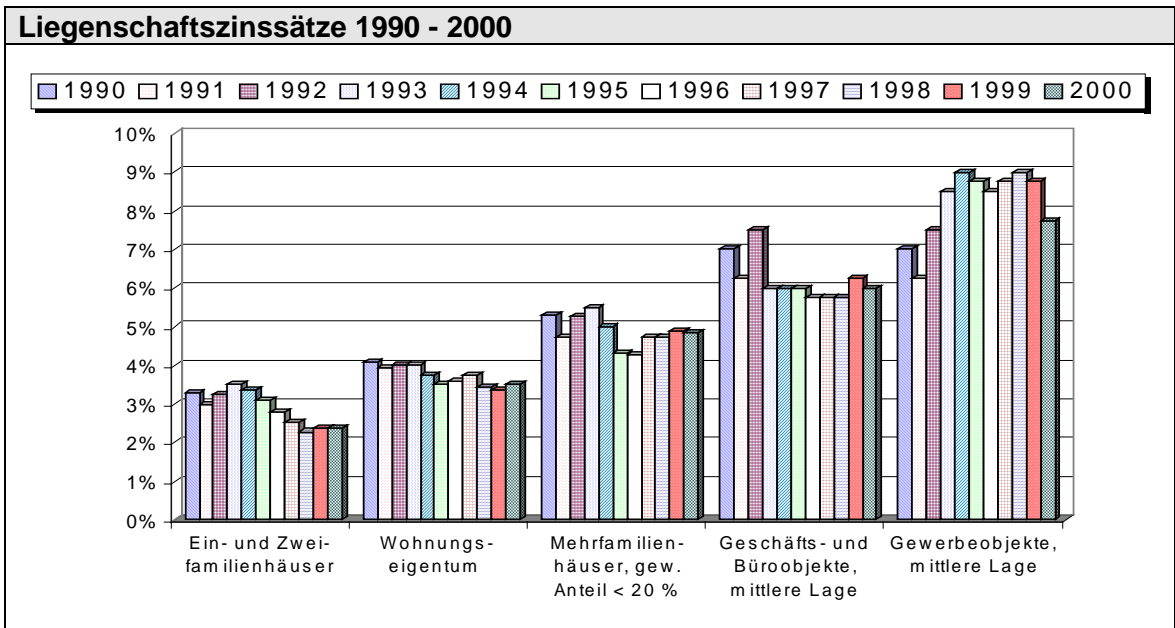


Abbildung 7

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.

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 - 2000						Ennepe-Ruhr-Kreis
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² -Wohnfläche Preisspanne*	Vertrauensbereich 95 %	Gesamtkaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl der Kauffälle
	DM/m ²	DM/m ²	DM	m ²	m ²	
- 1949 (1939)	3.150 2.450-3.750	± 455	460.000	150	765	14 [#]
1950-1974 (1963)	3.700 3.100-4.350	± 240	560.000	155	750	30 [#]
1975-1998 (1987)	[4.200] [3.350-4.900]	± 415	685.000	165	640	15 [#]

[] statistisch nicht abgesichert

Abbildung 8

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 1999/2000

3.2 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Gebädefaktoren (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 - 2000				Ennepe-Ruhr-Kreis		
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Preisspanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grund- stücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	DM/m ²	DM/m ²	DM	m ²	m ²	
unterkellert						
1950-1974 (1961)	<u>3.450</u> 2.850-3.950	± 375	405.000	115	410	15 [#]
1975-1998 (1988)	<u>3.900</u> 3.600-4.250	± 160	500.000	130	305	22 [#]
Neubauten 1999/2000	<u>3.950</u> 3.600-4.400	± 140	510.000	130	310	39
nicht unterkellert						
Neubauten 1999/2000	<u>3.550</u> 3.350-3.700	± 100	420.000	120	300	15

Abbildung 9

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 1999/2000

3.3 Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser

Die Gebädefaktoren (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 - 2000				Ennepe-Ruhr-Kreis		
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Preisspanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grund- stücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	DM/m ²	DM/m ²	DM	m ²	m ²	
unterkellert						
1950-1974 (1967)	<u>[3.350]</u> [3.150-3.500]	± 160	385.000	115	240	6 [#]
1975-1998 (1985)	<u>3.650</u> 3.400-3.900	± 230	435.000	120	240	13 [#]
Neubauten 1999/2000	<u>3.700</u> 3.500-3.900	± 130	455.000	125	245	19
[] statistisch nicht abgesichert						
nicht unterkellert						
Neubauten 1999/2000	<u>3.300</u> 3.100-3.450	± 170	405.000	125	215	12

Abbildung 10

[#] Auswertungszeitraum 1999/2000

3.4 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum

Die Gebädefaktoren (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 - 2000				Ennepe-Ruhr-Kreis	
Baujahrs- klassen	Preis/m ² - Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Preis- spanne*	Wohn- fläche	Anzahl der Kauffälle
	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	m ²	
bis 1959			[1.950 - 2.750]	60 - 100	24
1960 - 1969	2.400	± 130	2.150 - 2.600	74	21
1970 - 1979	2.700	± 170	2.250 - 3.100	76	33
1980 - 1989	3.100	± 110	2.800 - 3.250	81	26
1990 - 1998	3.450	± 100	3.250 - 3.700	84	26
Neubauwohnungen					
1999 - 2000	3.850	± 50	3.650 - 4.050	80	80
[] statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 11

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

3.5 Gebädefaktoren für Teileigentum

Die Gebädefaktoren für Teileigentum wurden für Garagen, Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze ermittelt. Die Verkaufspreise für Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze stehen i.d.R. in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungseigentum.

Vergleichsfaktoren - Teileigentum - 2000					Ennepe-Ruhr-Kreis				
Art des Objektes/ Altersklasse	Preis	Vertrauensbereich 95 %	Preis-spanne*	Anzahl der Kauffälle					
	DM	DM	DM						
Garagen Neubauten 1999/2000	17.500	± 680	16.000 - 18.500	27					
Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 1999/2000	16.500	± 380	15.000 - 18.000	38					
Stellplätze			5.000 - 10.000	22					

Abbildung 12

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

3.6 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 1991 – 2000**

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:

$$\text{DM/m}^2\text{WOFL} = 83,157 \text{ Vzeit} + 300 \text{ MGR} - 1,58 \text{ WOFL} - 164.095$$

hierin sind

- DM/m² WOFL DM/m²-Wohnfläche des Gebäudes
- Vzeit Verkaufszeitpunkt z.B. 2000,5 für Mitte 2000
- 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 2000 - folgende Gebäudefaktoren (DM/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert):

Mehrfamilienhäuser Baujahre 1900 - 1970				Ennepe-Ruhr-Kreis		
Modernisierungsgrad	Nicht bis tlw. modernisiert			Überwiegend bis voll modernisiert		
	250 m ²	400 m ²	550 m ²	250 m ²	400 m ²	550 m ²
Gesamtwohnfläche	250 m ²	400 m ²	550 m ²	250 m ²	400 m ²	550 m ²
DM/m²-Wohnfläche	1.870	1.630	1.390	2.160	1.930	1.690
Max DM/m² (Jahr)	2.426 (1997)			2.444 (1994)		
Min DM/m² (Jahr)	531 (1991)			873 (1991)		

Abbildung 13

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

3.7 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 (*-vermietete Objekte-*). Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren 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 – 2000			Ennepe-Ruhr-Kreis		
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Rohrertragsfaktoren		Spanne*	Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%		
Wohnungseigentum	1950-1974	18,5	± 1,4	15,5 - 21,5	26
	1975-2000	23,0	± 0,8	20,5 - 25,0	34
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	12,0	± 1,0	10,5 - 13,5	17
	1950-1974	16,0	± 1,3	14,5 - 17,5	11
Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 %	bis 1949	[11,5]	± 2,3	10,0 - 12,5	6
	1950-1974	14,0	± 1,5	12,0 - 15,0	14
Teileigentum: Geschäfts-/ Büroobjekte	(1975-2000) mittlere Lage	[14,0]	± 1,9	10,5 - 16,5	13
Gewerbeobjekte	(1950-2000) mittlere Lage	[11,0]	± 1,9	10,0 - 12,5	9

[] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 14

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

Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Rohrertragsfaktoren auf +/-0,5 gerundet.

* in der Spanne sind 2/3 aller Werte erfasst