

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

Februar 2002

Immobilien- Grundstücksmarktbericht 2001

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

Internet: www.en-kreis.de/gutachterausschuss
E-Mail: gutachterausschuss@en-kreis.de

Gebühr: 25 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundstücksmarkt 2001 im Überblick.....	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 2001.....	9
4. Grundstücksmarkt 2001	11
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Geldumsatz.....	14
4.3 Flächenumsatz.....	16
5. Unbebaute Grundstücke	19
5.1 Individueller Wohnungsbau	20
5.2 Geschosswohnungsbau	24
5.3 Gewerbe	25
5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	27
6. Bebaute Grundstücke.....	29
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	31
6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	31
6.1.3 Reihenmittelhäuser	32
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	33
6.3 Gewerbeobjekte	34
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	35
7.1 Wohnungseigentum	35
7.2 Teileigentum	38
8. Preisentwicklung	39
9. Bodenrichtwerte	41
9.1 Bodenrichtwerte für Bauland	41

Anmerkung:

Angaben in DM und DM/m² wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m² umgerechnet.

1. Grundstücksmarkt 2001 im Überblick

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2001 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.273 Kauffälle (2000: 2.269) zugeleitet.

Die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wurden mit einem Geldumsatz von 303,1 Millionen € und einem Flächenumsatz von 206 ha abgeschlossen. Gegenüber dem Jahr 2000 ging der Geld- und Flächenumsatz jeweils um ca. 6 % zurück.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der veräußerten Grundstücke ist gestiegen.

Die Preise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau betragen im Durchschnitt 198 €/m² und sind stabil geblieben.

Bebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Durchschnitt rückläufig, das Preisniveau ist in dieser Kategorie aber recht unterschiedlich.

So kostet z.B. ein neuerbautes, unterkellertes Reihendhaus / Doppelhaushälfte mit 125 m²-Wohnfläche und etwa 305 m²-Grundstücksfläche durchschnittlich 260.000 €.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Garage liegen die Preise in mittleren bis guten Wohnlagen zwischen 220.000 und 335.000 €.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2001 ist die Nachfrage wieder leicht angestiegen, der durchschnittliche Objekt- preis (122.000 €) ist gefallen.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten beträgt ca. 1.975 €/m²- Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m².

Der höchste durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten wird in Hattingen mit 2.050 €/m²-Wohnfläche erzielt.

Immobilien - Barometer	
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Ennepe-Ruhr-Kreis
stagnierend →; leicht steigend ↗; steigend ↑; leicht fallend ↘; fallend ↓	
	<u>Preise</u> <u>Anzahl</u>
Baugrundstücke	
- individueller Wohnungsbau	→ ↑
- Geschosswohnungsbau	↓ ↑
- Gewerbe	→ ↑
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (alle)	↓ ↑
- Doppelhaushälften / Reihendhäuser (Neubau, unterkellert)	→ ↑
- Reihemittelhäuser (Neubau, unterkellert)	→ ↓
Wohnungs- und Teileigentum	
- durchschnittl. Objektpreis Wohnungseigentum	↓ ↗
- €/m ² -Wohnfläche (Neubau)	→ ↑

Abbildung 1

Zahlen, Daten, Fakten

Unbebaute Grundstücke			
Grundstücksart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Baureifes Land			
♦ Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	198 €/m ²	(146 - 251 €/m ²)	stagnierend
♦ Wohnbauflächen, Geschosswohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei	157 €/m ²	(105 - 210 €/m ²)	fallend
♦ Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei	46 €/m ²	(38 - 56 €/m ²)	stagnierend
Landwirtschaftl. Flächen	1,89 €/m ²	(1,55 - 2,50 €/m ²)	leicht fallend
Forstwirtschaftl. Flächen (einschl. Aufwuchs)	0,99 €/m ²	(0,85 - 1,25 €/m ²)	leicht steigend
"Begünstigte" land- und forstwirtschaftl. Flächen	7,52 €/m ²	(4,20 - 11,00 €/m ²)	leicht fallend

Bebaute Grundstücke			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- und Zweifamilienhäuser			
♦ freist. Ein- und Zweifamilienhaus	-	(200 - 335 Tsd.€)	fallend
♦ Doppelhaushälften / Reihenendh.	235.000 €	(200 - 280 Tsd.€)	fallend
· Neubau, unterkellert	260.000 €	(230 - 280 Tsd.€)	stagnierend
♦ Reihemittelhäuser	200.000 €	(175 - 235 Tsd.€)	fallend
· Neubau, unterkellert	235.000 €	(215 - 250 Tsd.€)	stagnierend
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	290.000 €	(165 - 380 Tsd.€)	steigend

Wohnungs- und Teileigentum			
Gebäudeart	Durchschnittl. Preis	Preisspanne*	Entwicklung zum Vorjahr
Wohnungseigentum (insgesamt)	122.000 €	(70 - 173 Tsd.€)	fallend
♦ Weiterveräußerung/Umwandlung	1.350 €/m ²	(1.025 - 1.675 €/m ²)	fallend
♦ Neubauwohnungen	1.975 €/m ²	(1.875 - 2.100 €/m ²)	stagnierend
durchschnittlicher Kaufpreis	167.500 €	(136 - 201 Tsd.€)	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 1990 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, Liegenschaftszinssätze, Gebäude- und Ertragsfaktoren 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 Umlegungs- oder 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 Einwohner / Flächennutzung							
Gebiets- körperschaft	Stand 31.12.2000			Stand 31.12.2001			
	Fläche	Einwohner*		Wohn- flächen	Gemischte Nutzung	Gewerbe/ Industrie	Land-/ Forstw.
	km²	Anzahl	je km²	km²	km²	km²	km²
Breckerfeld	58,68	9.108	155	1,3	0,1	0,2	52,7
Ennepetal	57,42	33.725	587	4,3	0,3	1,4	45,2
Gevelsberg	26,29	33.621	1.279	3,7	0,3	1,1	15,7
Hattingen	71,39	58.329	817	6,2	0,4	2,0	51,3
Herdecke	22,40	25.928	1.158	3,6	0,2	0,4	13,8
Schwelm	20,50	30.569	1.491	3,0	0,3	0,9	11,9
Sprockhövel	47,78	26.454	554	4,4	0,4	0,9	35,0
Wetter (Ruhr)	31,47	29.851	949	3,4	0,2	1,2	20,7
(Witten)	72,37	103.196	1.426	10,6	1,0	3,0	39,1)
Ennepe-Ruhr-Kreis	408,29	350.781	859	40,5	3,2	11,1	285,4

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 2001

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.

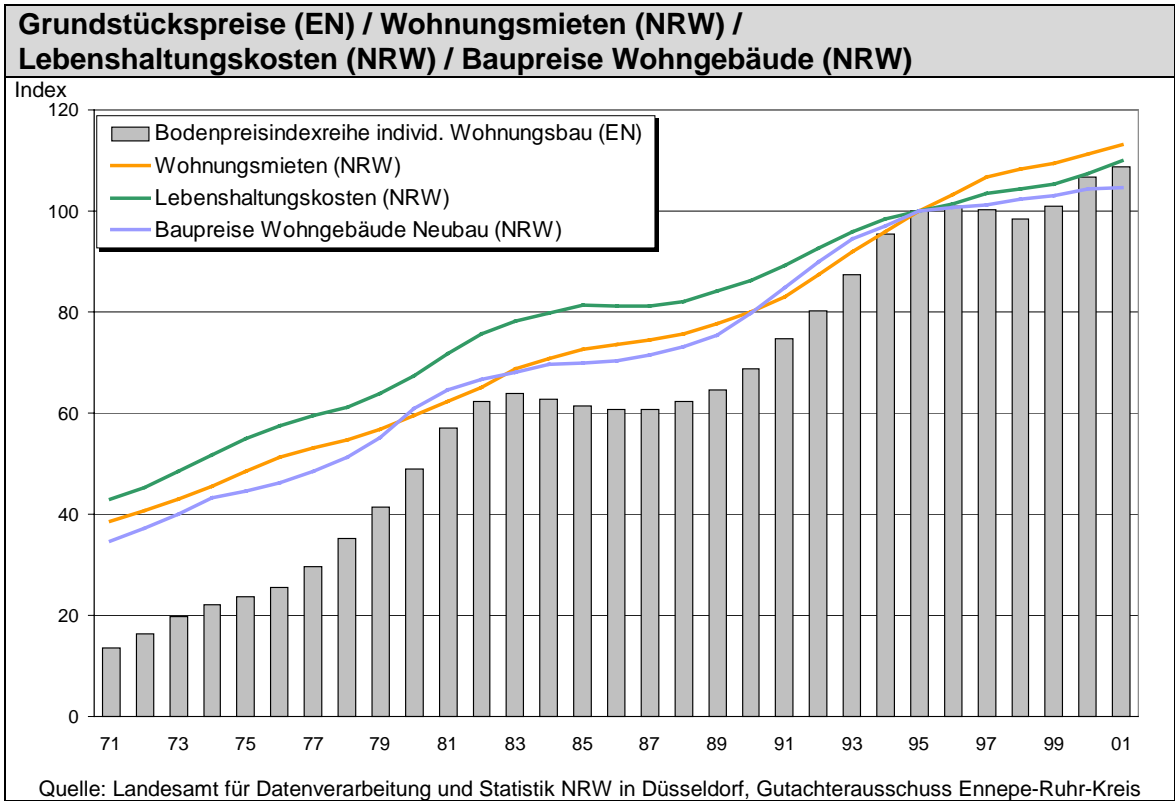


Abbildung 4

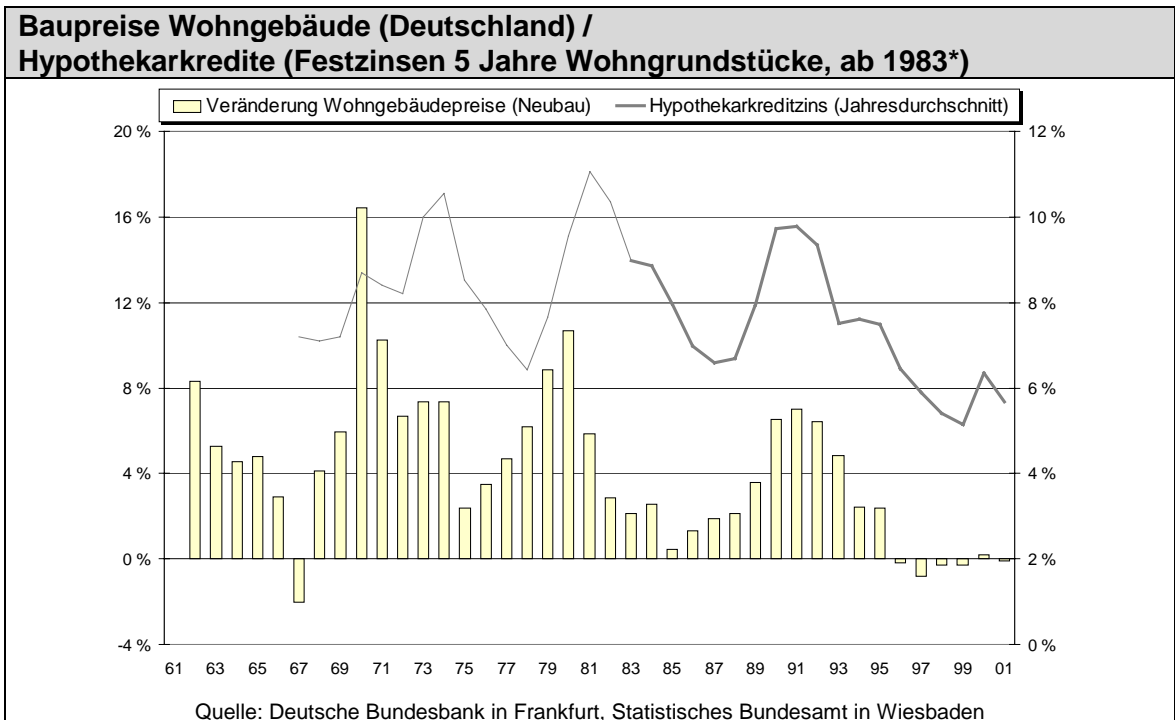


Abbildung 5

* Die dünne Linie bezieht 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.

4. Grundstücksmarkt 2001

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

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2001 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit

2.273 Kauffällen

einen Geldumsatz von

349,35 Mio.€

und einen Flächenumsatz von

394 ha

erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2001 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. Die durch den Umlegungsbeschluss betroffenen Grundstücke im Umlegungsgebiet "Ackerweg" in Herdecke sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

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 2001 insgesamt

2.273 Kauffälle (2000: 2.269)

zugeleitet worden.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle kaum verändert.

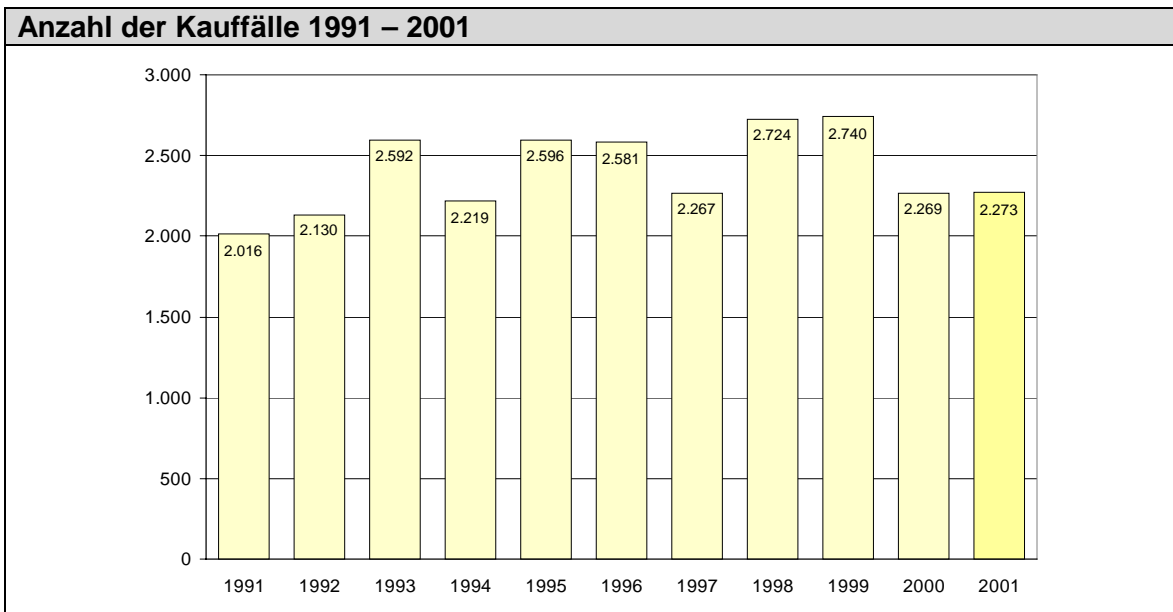


Abbildung 6

Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen waren 300 Kaufverträge (2000 = 350) behaftet. Diese Kaufverträge und der Umlegungsbeschluss "Ackerweg" in Herdecke sind nur in der Anzahl der Kauffälle (Abbildung 6), aber nicht in den übrigen Umsatzangaben enthalten.

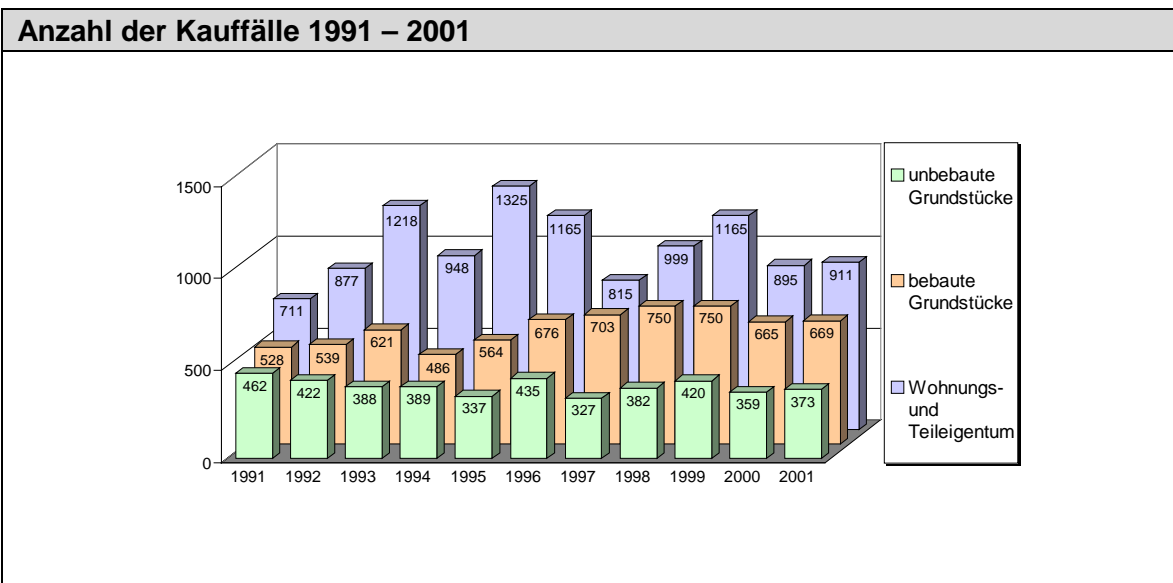


Abbildung 7

Die Anzahl der Grundstücksverkäufe (Abbildung 7) in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert. Im Jahr 2001 ist jedoch in der Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr kaum eine Veränderung festzustellen.

Wohnungs- und Teileigentum hat mit 47 % aller Kauffälle den größten Marktanteil.

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

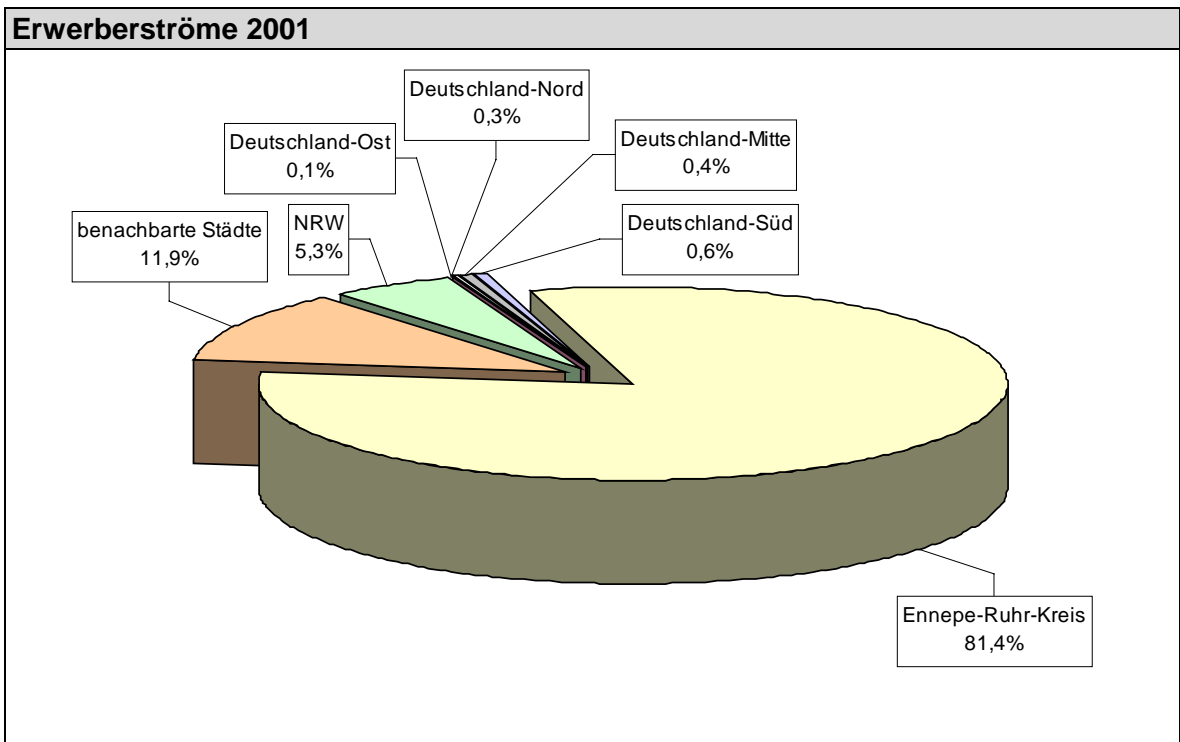


Abbildung 8

Aus der Grafik ist ersichtlich, dass der Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis nicht durch Nordrhein-Westfalen oder andere Bundesländer beeinflusst wird.

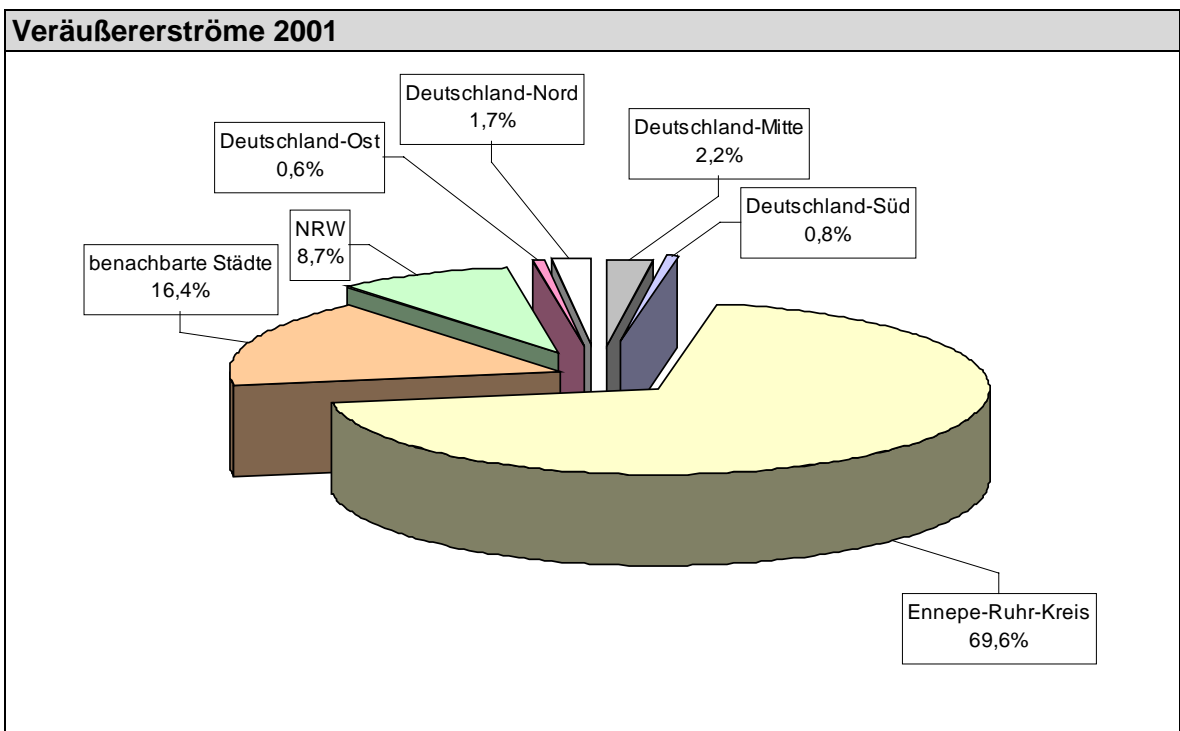


Abbildung 9

- 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 / Umlegungsbeschluss "Ackerweg" in Herdecke

303,1 Millionen € (2000: 322,6 Mio.€).

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

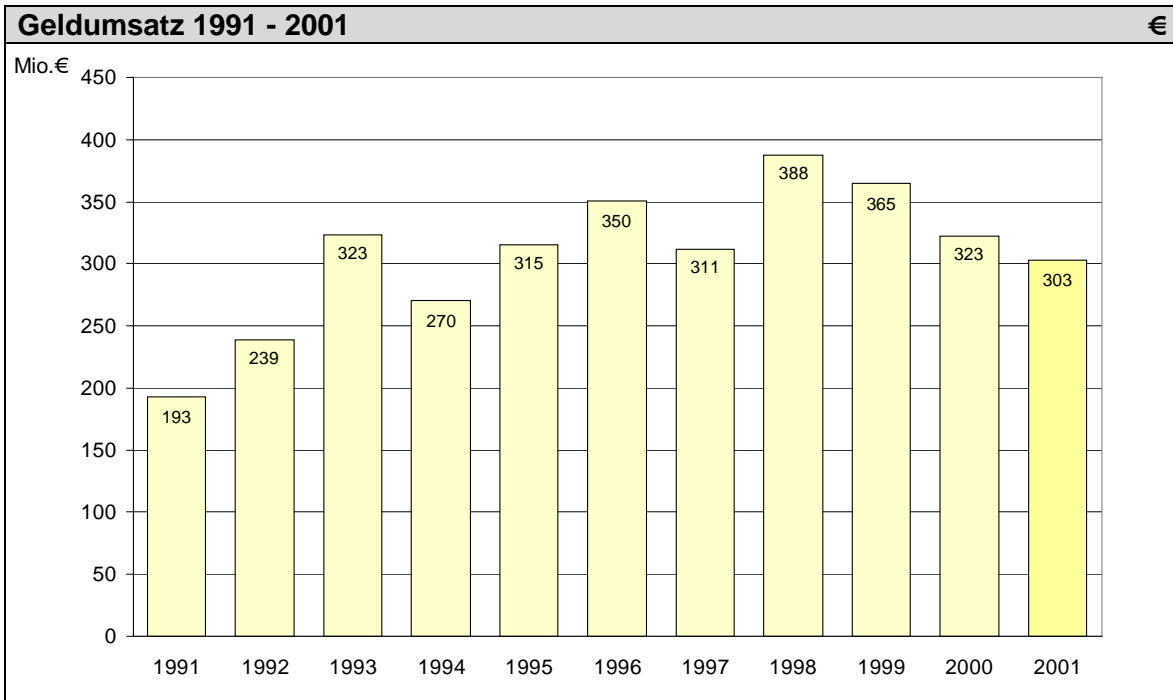


Abbildung 10

Der absolute Geldumsatz hat sich in dem letzten Jahrzehnt ständig verändert. 2001 ist der Geldumsatz (Abbildung 11) in jedem einzelnen Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zurückgegangen.

Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 58 % des gesamten Geldumsatzes.

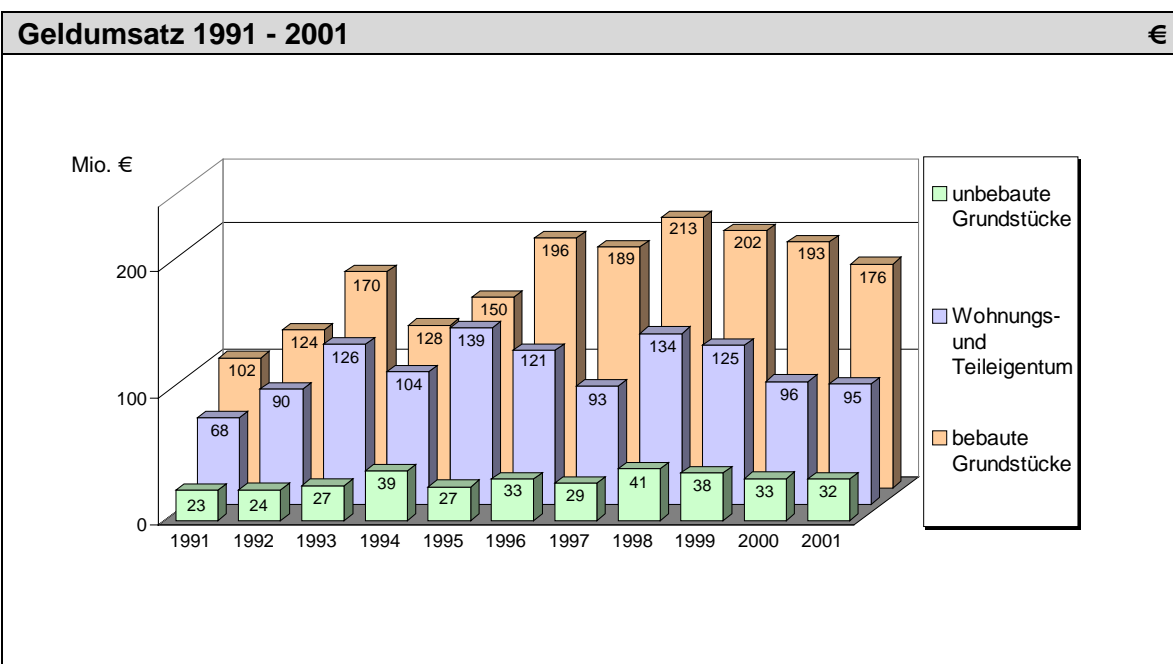


Abbildung 11

Weiterhin wurden die einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte (Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnungseigentum / Mehrfamilienhäuser / unbebaute Grundstücke - Wohnbauland) verglichen.

Bei den Teilmärkten Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ist festzustellen, dass diese in den letzten 2 Jahren gegenüber 1998 und 1999 einen wesentlich geringeren Geldumsatz haben.

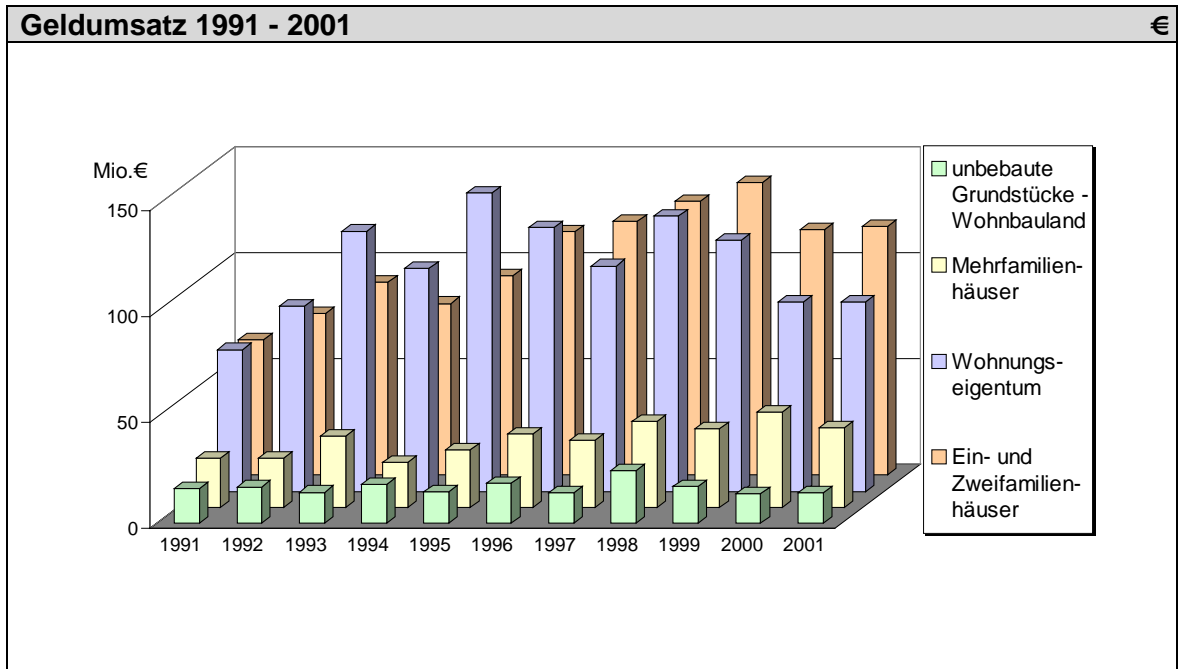


Abbildung 12

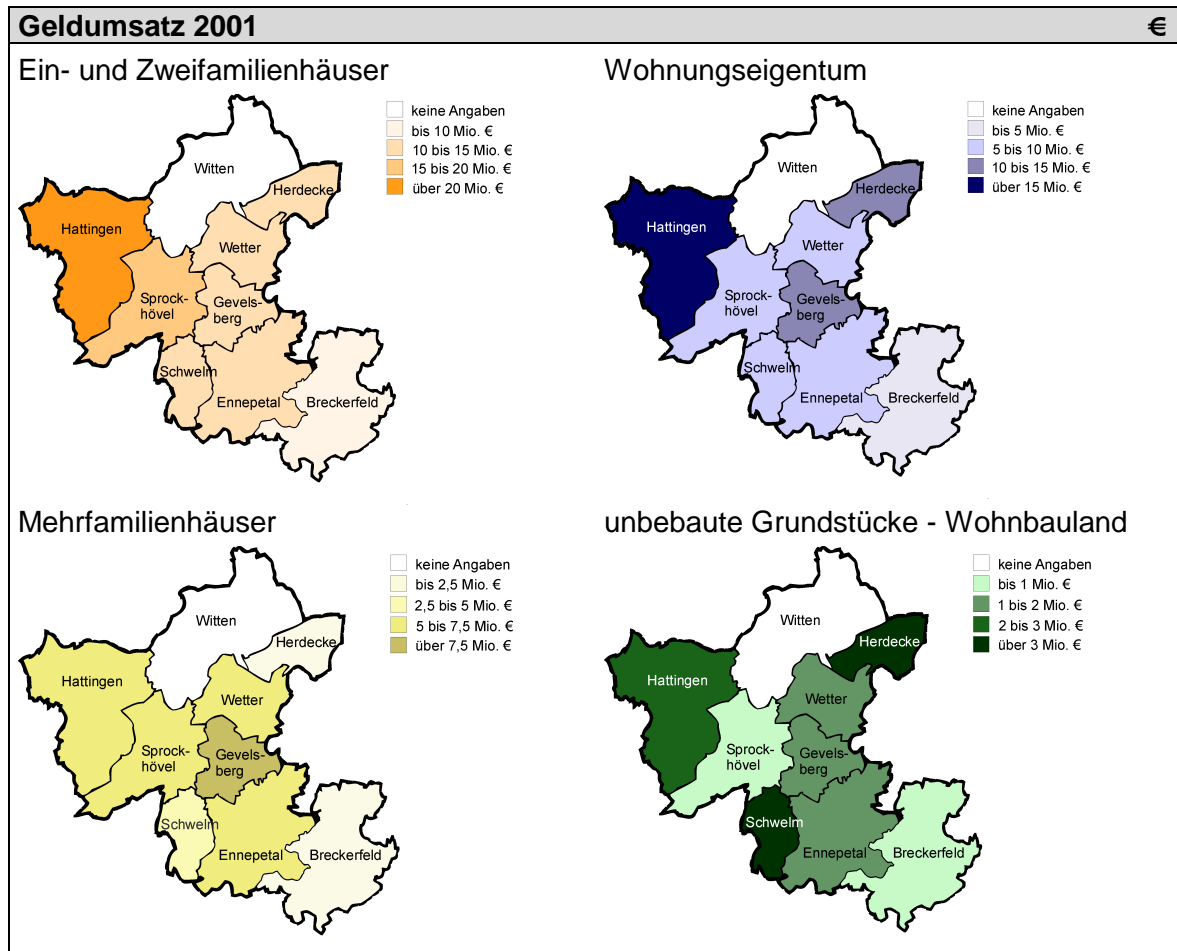


Abbildung 13

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle / Umlegungsbeschluss "Ackerweg" in Herdecke

206 ha Grundstücksfläche (2000: 219 ha)

umgesetzt.

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

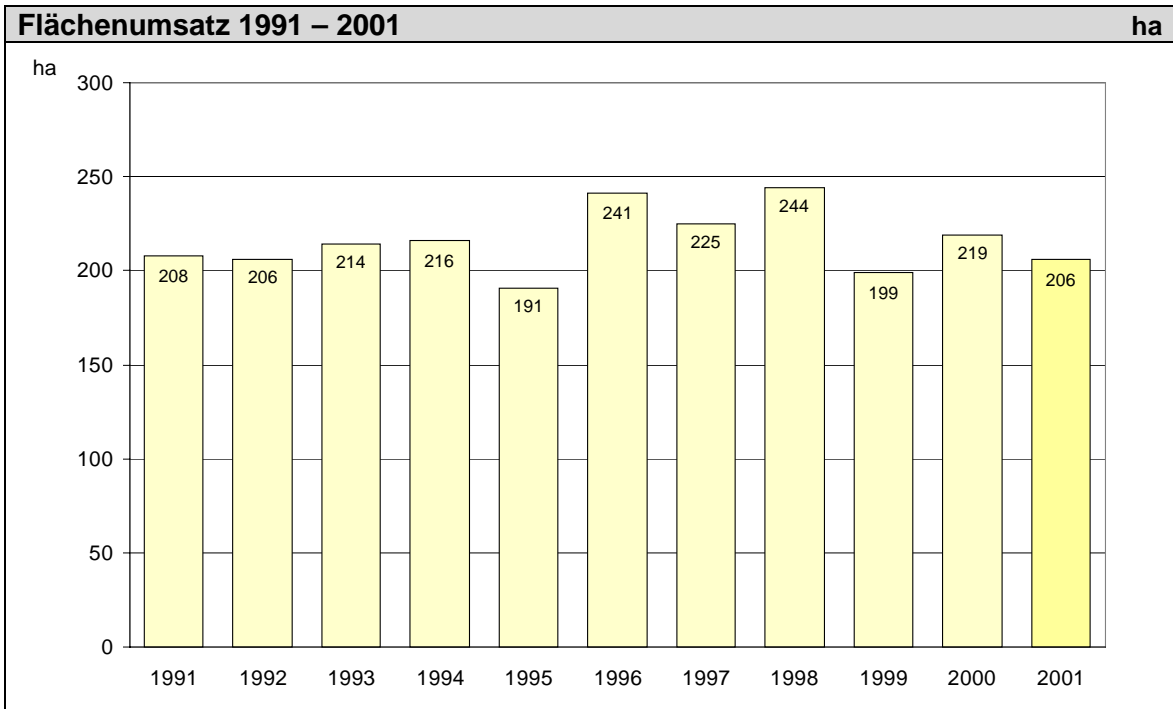


Abbildung 14

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt bei den unbebauten Grundstücken mit 58 %.

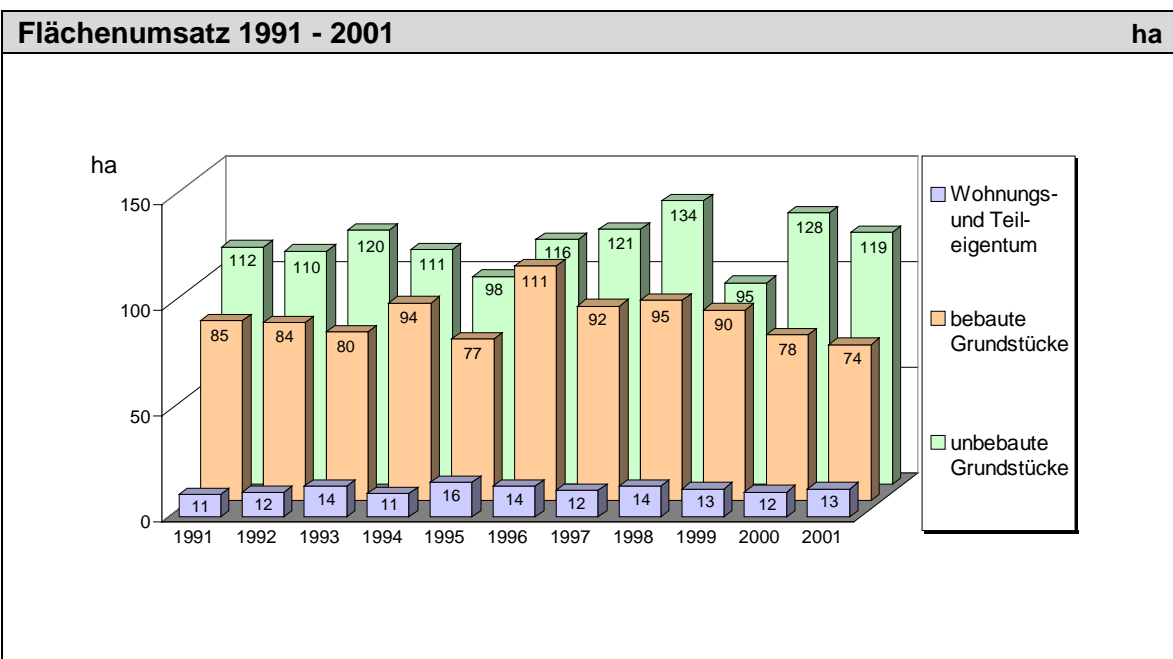


Abbildung 15

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

Kaufverträge 2001 (Teilmärkte)			
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	92	11,5	7,54
Bauland (Geschosswohnungsbau)	25	3,8	2,52
Bauland (Gewerbe)	22	4,5	8,12
Rohbauland	8	4,7	6,48
Bauerwartungsland	6	3,2	4,13
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	58	1,4	81,65
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	8	0,6	2,07
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	154	2,8	6,67
	<u>373</u>	<u>32,5</u>	<u>119,18</u>
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	493	117,6	42,77
Mehrfamilienhäuser	116	37,8	11,49
Gewerbeobjekte	21	15,4	11,52
Erbbaurechte	10	2,9	0,92
Sonstige Gebäude	29	2,3	7,01
	<u>669</u>	<u>176,0</u>	<u>73,71</u>
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Wohnungseigentum	758	89,5	12,27
Teileigentum	138	3,7	0,58
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	15	1,5	0,25
	<u>911</u>	<u>94,7</u>	<u>13,10</u>
<u>ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse</u>			
Umlegung "Ackerweg" in Herdecke	20	8,0	8,25
nicht ausgewertet	300	38,1	179,80
	<u>2273</u>	<u>349,3</u>	<u>394,04</u>

Abbildung 16

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 2001 mit

373 Kauffällen (2000: 359)

einen Geldumsatz von

32,5 Mio.€ (2000: 33,0 Mio.€)

und einen Flächenumsatz von

119,2 ha (2000: 128,4 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 4 % zu, der Geldumsatz wiederum nahm um 2 % und der Flächenumsatz um 7 % ab.

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 35 % der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 68 % Marktanteil.

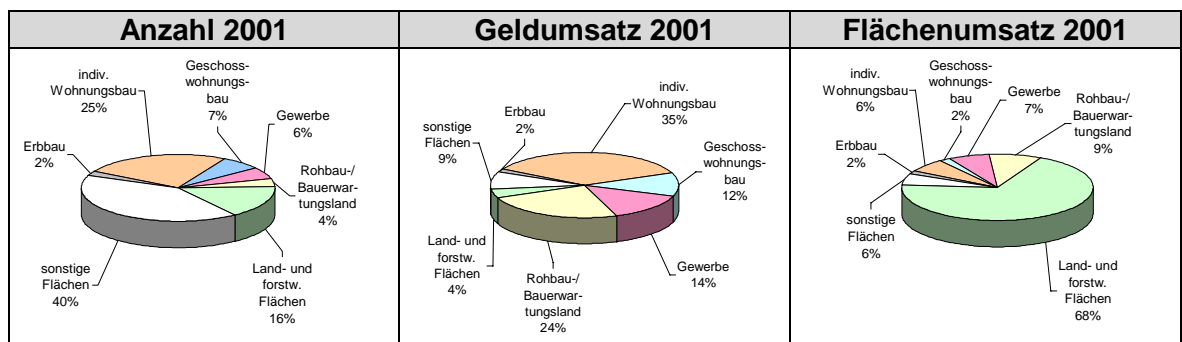


Abbildung 17

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 Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser.

Umsätze - Preisentwicklung - Preisniveau

Zur Auswertung konnten 92 Kaufverträge (2000: 78) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 198 €/m² (2000: 199 €/m²). Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 1.1 bei den 'Erforderlichen Daten') ist der Bodenpreis gegenüber 2000 jedoch um 2 % gestiegen.

Der Geldumsatz betrug 11,50 Mio.€ (2000: 11,27 Mio.€) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % höher.

Der Flächenumsatz betrug 7,54 ha (2000: 5,99 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 26 % gestiegen.

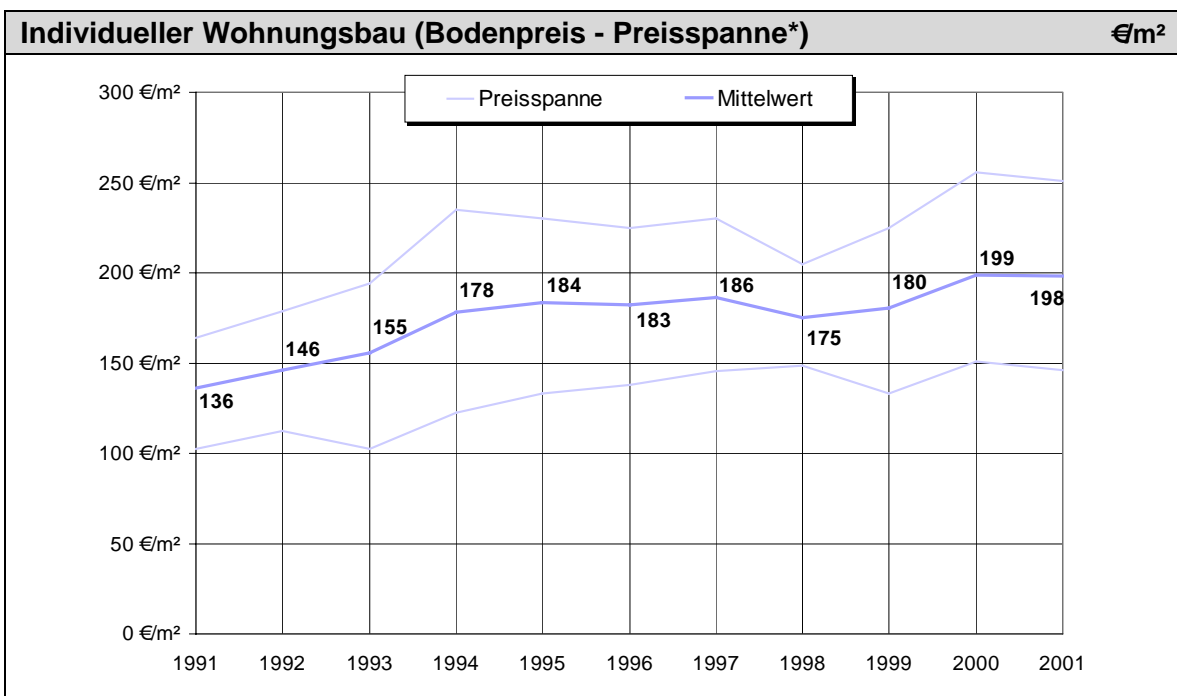
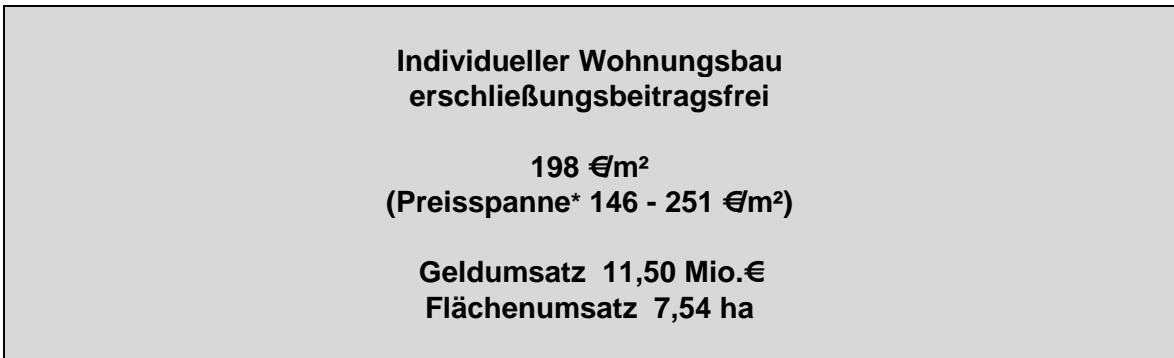


Abbildung 18

* 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 (€/m²), Gesamtkaufpreisen (€) und Grundstücksgrößen (m²) dargestellt.

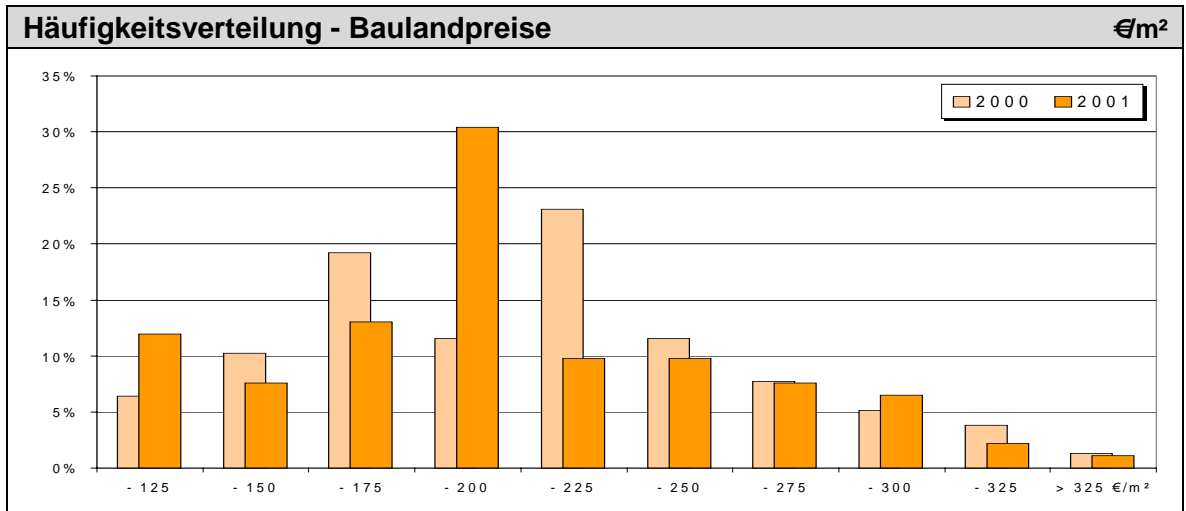


Abbildung 19

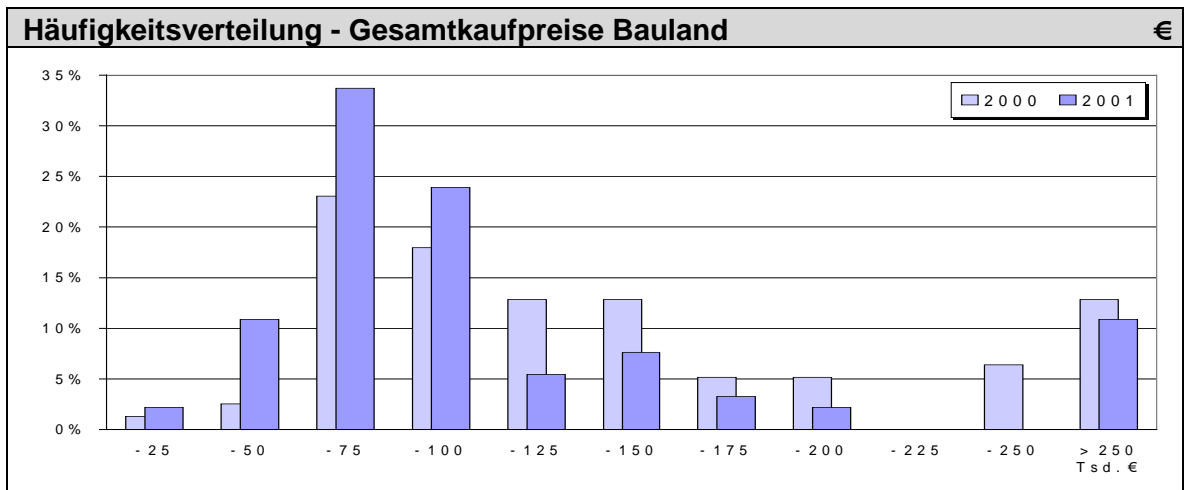


Abbildung 20

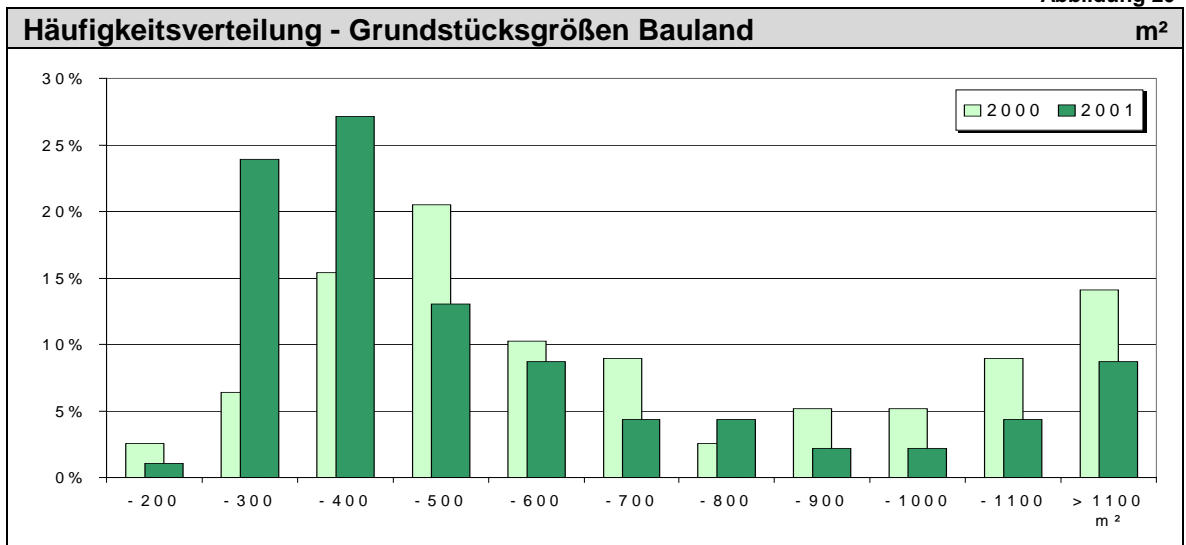


Abbildung 21

In den Abbildungen 20 und 21 handelt es sich bei den Gesamtkaufpreisen größer als 250.000 € bzw. Grundstücksflächen größer als 1.100 m² vorwiegend um Grundstücke, die mit mehreren Wohneinheiten bebaut werden sollen.

Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt für ein ca. 435 m² (Median^o ca. 400 m²) großes Grundstück im Ennepe-Ruhr-Kreis 198 €/m².

Die durchschnittlichen Kaufpreise (€/m²) sowie die niedrigsten und höchsten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in den kreisangehörigen Gemeinden sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

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

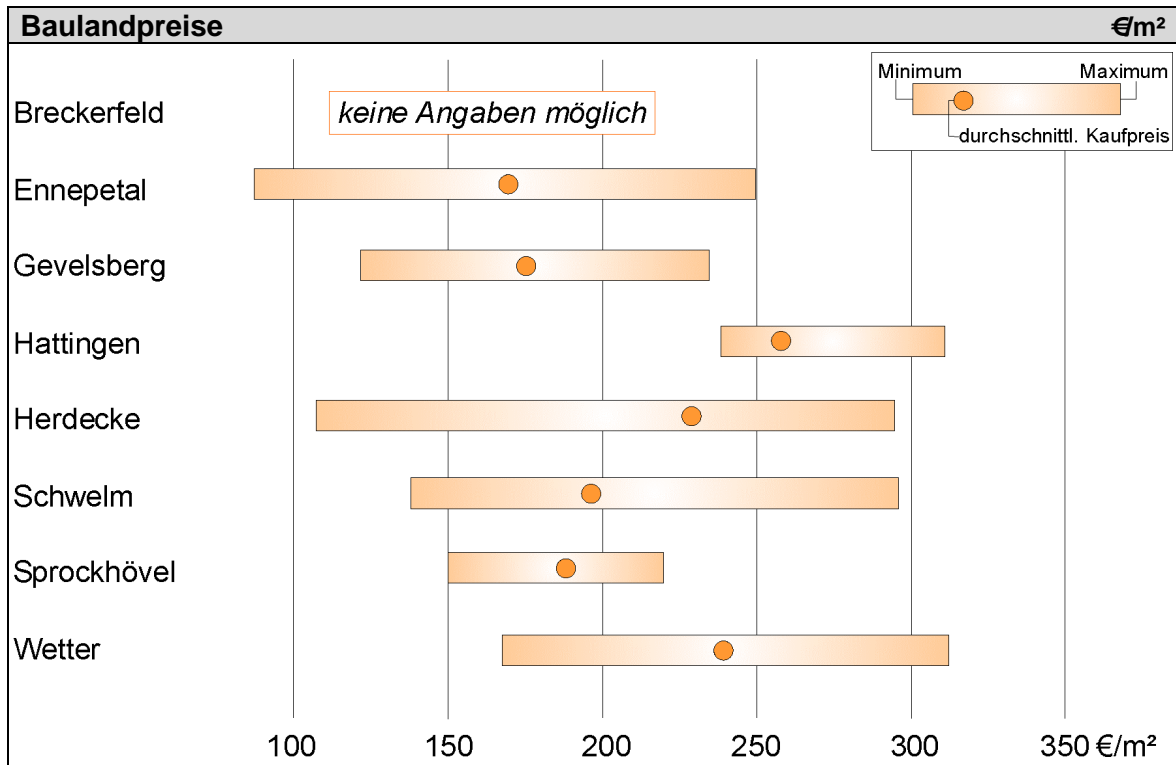


Abbildung 22

Für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden ergibt sich für das Jahr 2001 folgende detaillierte Darstellung.

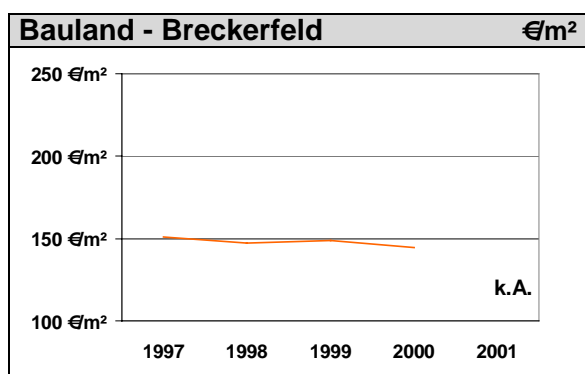


Abbildung 23

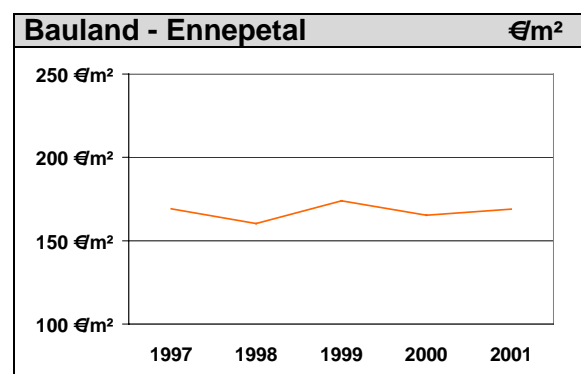


Abbildung 24

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 2

Aufgrund der geringen Anzahl der eingereichten Kaufverträge können keine Angaben gemacht werden.

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 19

Kaufpreis: 169 €/m²
 Grundstücksgröße: 420 m²
 Gesamtkaufpreis: 71.500 €

^o Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte, hier 92 Grundstücksflächen, halbiert.

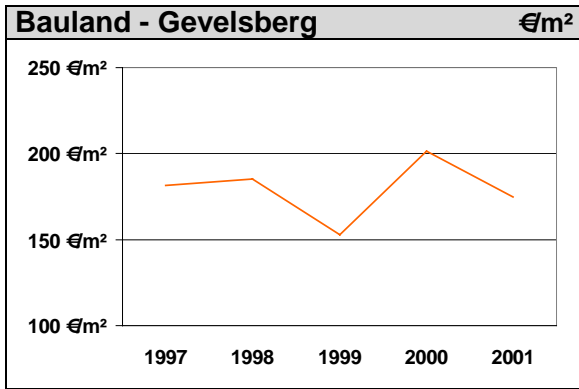


Abbildung 25

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 12

Kaufpreis: 175 €/m²

Grundstücksgröße: 340 m²

Gesamtkaufpreis: 60.500 €

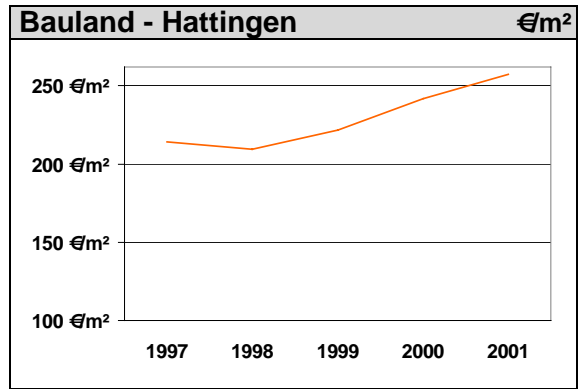


Abbildung 26

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 4

Kaufpreis: 258 €/m²

Grundstücksgröße: 430 m²

Gesamtkaufpreis: 114.000 €

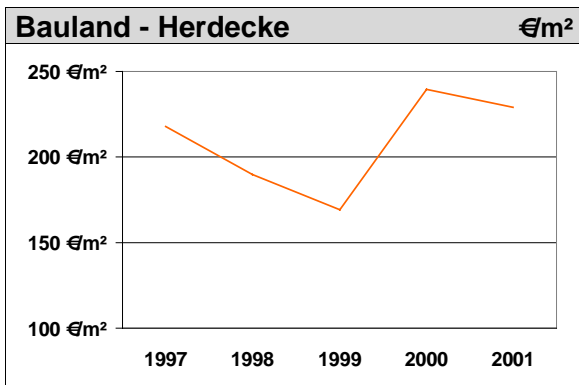


Abbildung 27

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 12

Kaufpreis: 229 €/m²

Grundstücksgröße: 720 m²

Gesamtkaufpreis: 162.500 €

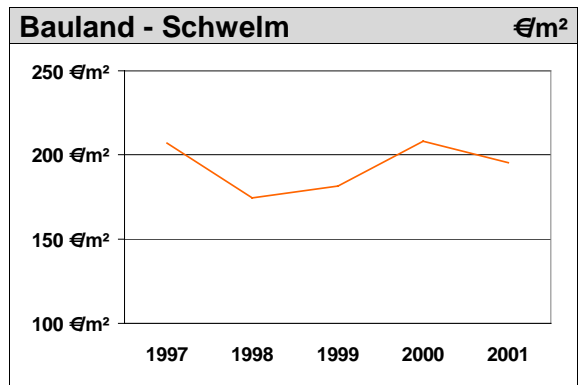


Abbildung 28

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 27

Kaufpreis: 195 €/m²

Grundstücksgröße: 360 m²

Gesamtkaufpreis: 72.000 €

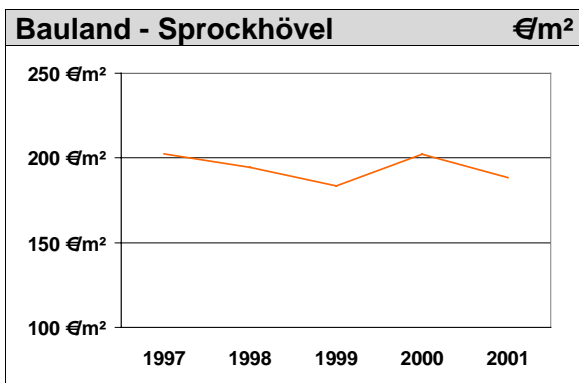


Abbildung 29

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 6

Kaufpreis: 188 €/m²

Grundstücksgröße: 520 m²

Gesamtkaufpreis: 101.000 €

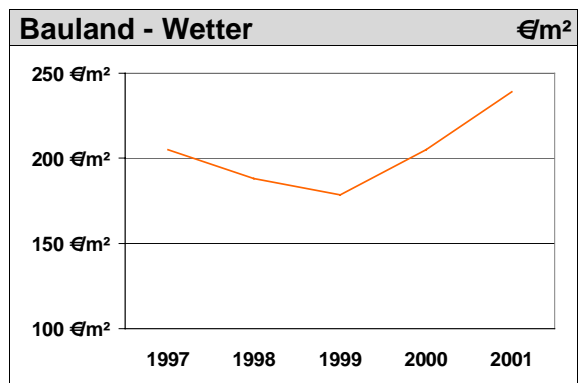


Abbildung 30

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 10

Kaufpreis: 239 €/m²

Grundstücksgröße: 370 m²

Gesamtkaufpreis: 91.000 €

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.

Umsätze - Preisentwicklung - Preisniveau

Zur Auswertung konnten 25 Kaufverträge (2000: 16) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 157 €/m² (2000: 202 €/m²), der gegenüber 2000 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert; siehe hierzu auch Ziffer 1.2 bei den 'Erforderlichen Daten') um ca. 16 % zurückgegangen ist.

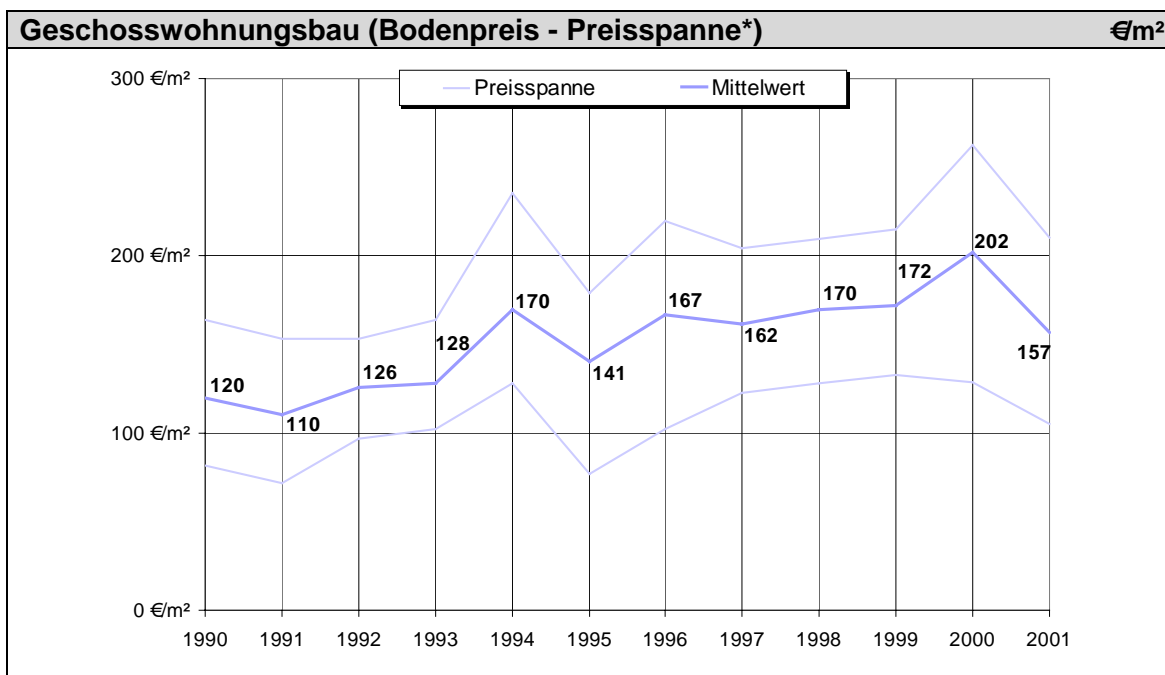
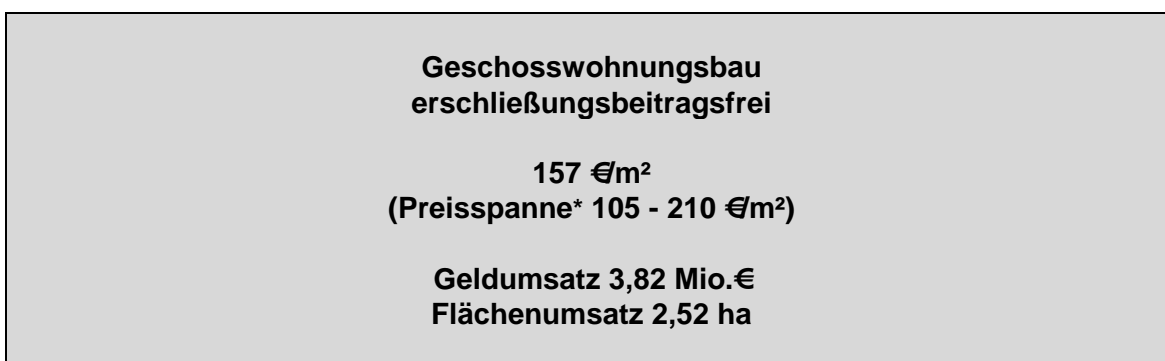


Abbildung 31

Der Geldumsatz betrug 3,82 Mio.€ (2000: 3,47 Mio.€) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % höher. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug ca. 141.000 € (Preisspanne* 46.000 - 252.000 €).

Der Flächenumsatz betrug 2,52 ha (2000: 1,59 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 59 % gestiegen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 800 m² (2/3-Spanne: 350 - 1.450 m²).

Der fallende Grundstückspreis im Jahr 2001 ist unter anderem durch den Erwerb einiger Baugrundstücke (36 %) als gemischte Bauflächen zu erklären.

* 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 gewerblichen und industriellen (sekundären) Erzeugung zugeführt werden sollen.

Zur Auswertung konnten 19 Kaufverträge (2000: 16) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 46 €/m² (2000: 44 €/m²) der gegenüber 2000 (bezogen auf den gleitenden Mittelwert; siehe hierzu auch Ziffer 1.3 bei den 'Erforderlichen Daten') um ca. 1 % gestiegen ist.

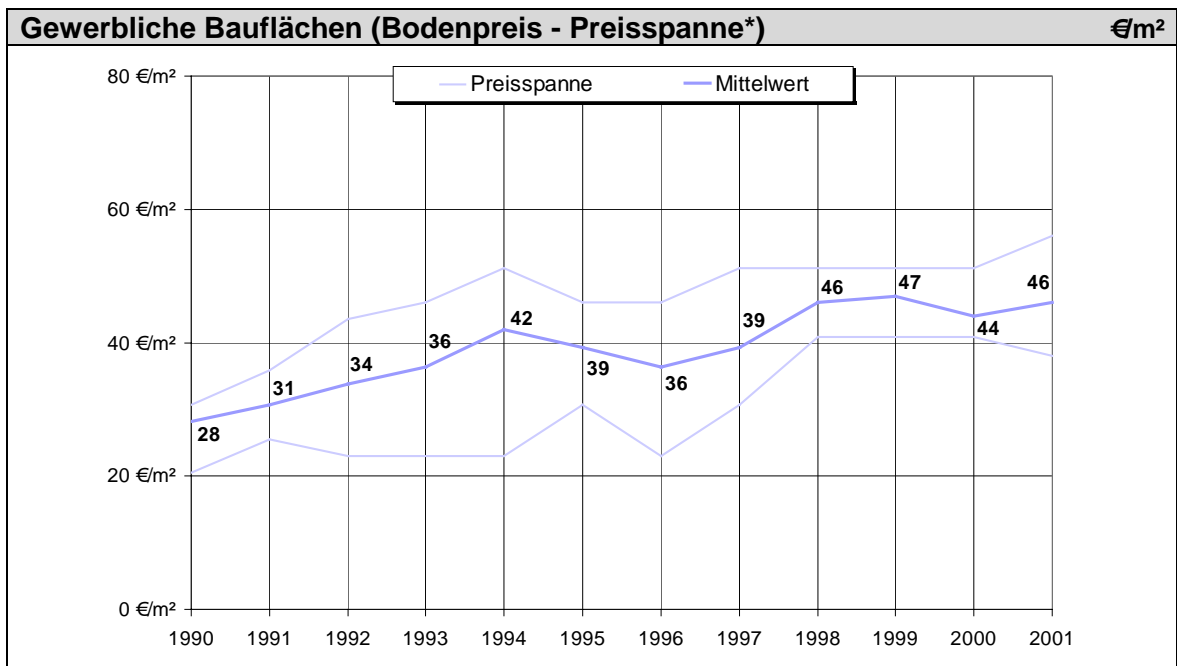
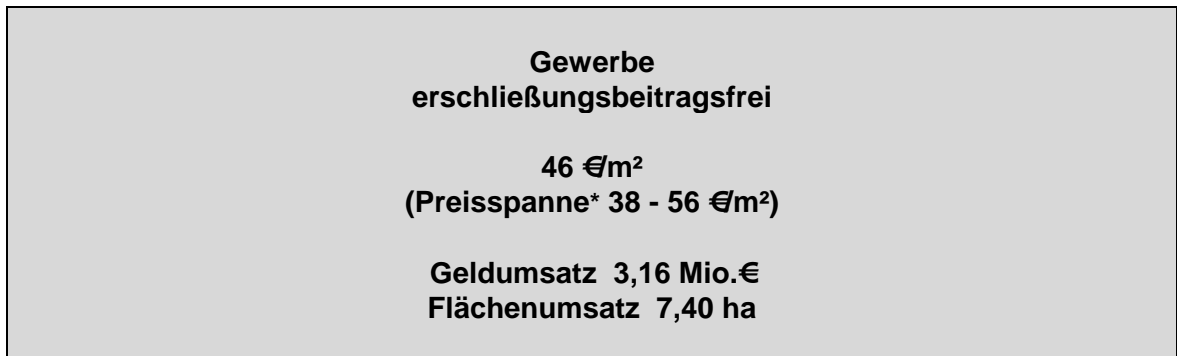


Abbildung 32

Der Geldumsatz betrug 3,16 Mio.€ (2000: 2,97 Mio.€) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % höher. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug ca. 149.500 € (Preisspanne* 74.000 - 209.000 €).

Der Flächenumsatz betrug 7,40 ha (2000: 7,79 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 3.500 m² (2/3-Spanne: 1.800 – 5.800 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 werden Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel erfasst.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist über einen längeren Zeitraum festgestellt worden, dass „höherwertig gewerblich“ (tertiär) genutzte Baugrundstücke etwa zum 2- bis 4fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken veräußert wurden.

5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2001 nur 14 Kauffälle vor, so dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist.

Um trotzdem eine Aussage über die Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland geben zu können, wurden die Kauffälle von 2000 und 2001 zusammengefasst und ausgewertet.

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.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Bauerwartungsland i.d.R. 15 bis 35 %, in Ausnahmefällen bis zu 60 %, des vergleichbaren Bodenwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland gezahlt.

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.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Rohbauland i.d.R. 35 bis 90 % des vergleichbaren Bodenwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

^o § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

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 16 Kauffälle (Fläche > 2.500 m²) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von 1,89 €/m² (Preisspanne* 1,55 - 2,50 €/m²).

Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren. Milchreferenzmengen (Milchquoten) werden i.d.R. unabhängig vom Grundstück gehandelt; Informationen über Milchreferenzmengenpreise liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

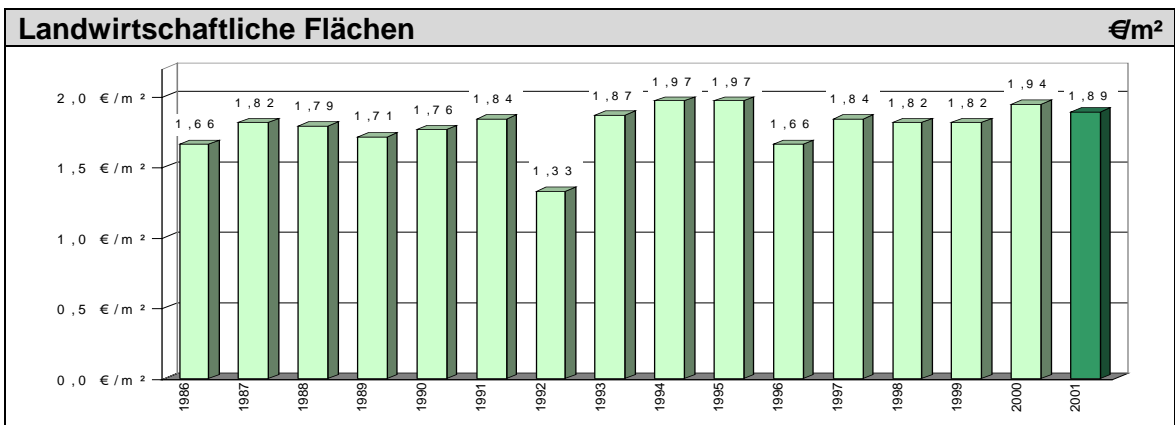


Abbildung 33

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 0,99 €/m² (Preisspanne* 0,85 - 1,25 €/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.

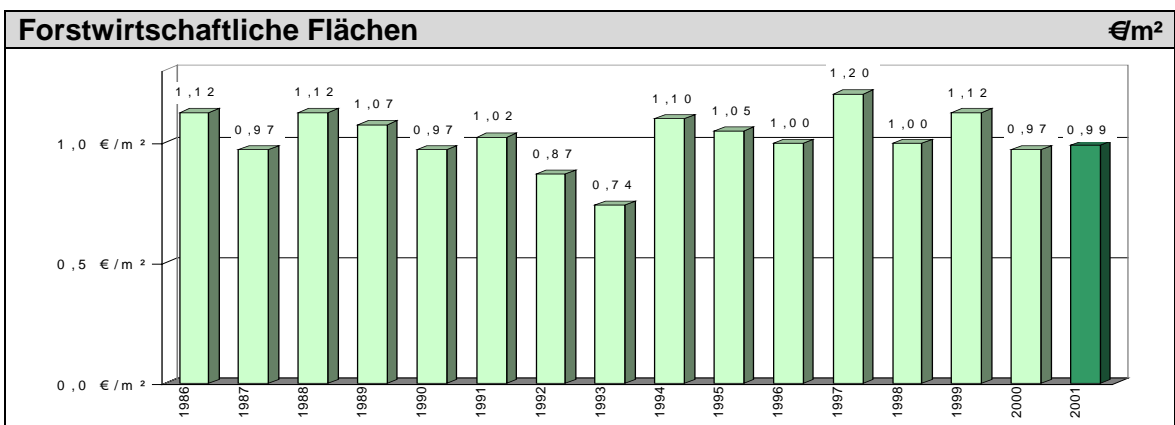


Abbildung 34

* 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 12 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 7,52 €/m². Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen in einer Preisspanne* von 4,20 - 11,00 €/m².

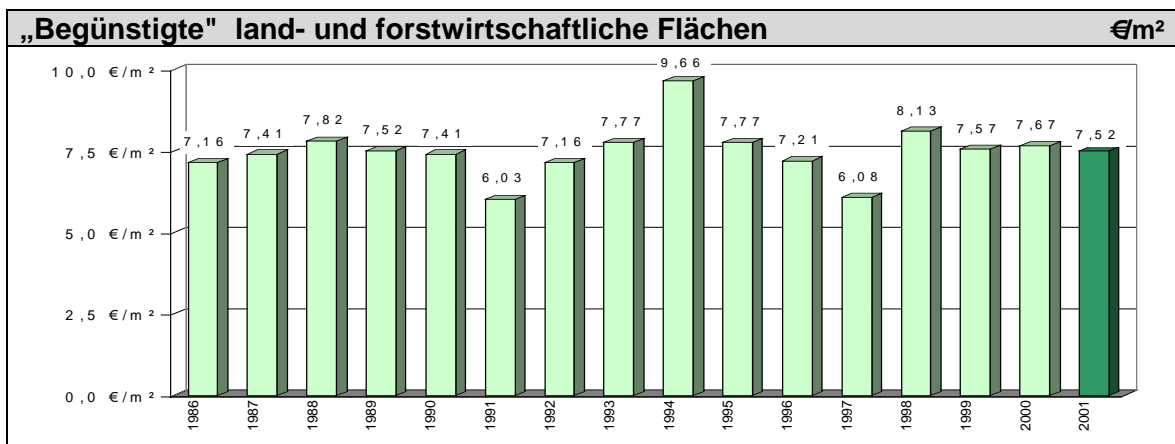


Abbildung 35

Die Bodenpreisindexreihen für land-, forst- und "begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen sind als gleitendes Mittel unter Ziffer 1.4 bis 1.6 bei den 'Erforderlichen Daten' dargestellt.

* 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 2001 mit

669 Kauffällen (2000: 665)

einen Geldumsatz von

176,0 Mio.€ (2000: 193,1 Mio.€)

und einen Flächenumsatz von

73,7 ha (2000: 78,5 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr war die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken stagnierend, der Geldumsatz nahm um 9 % und der Flächenumsatz um 6 % ab.

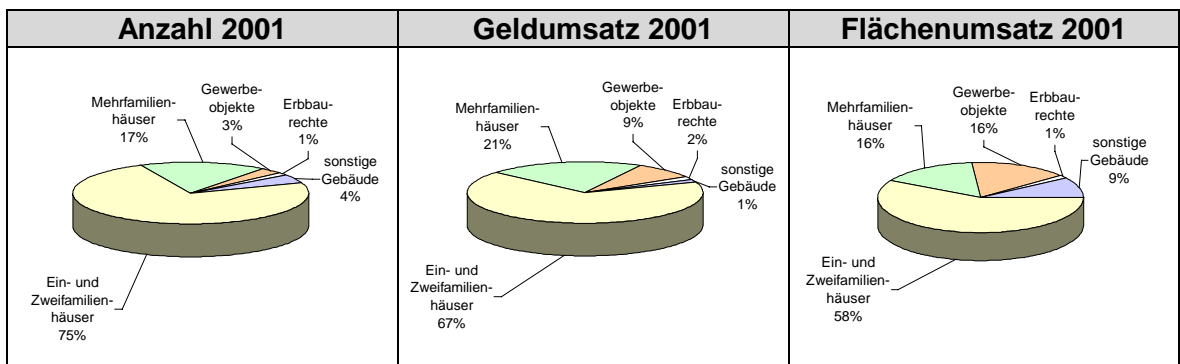


Abbildung 36

Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 75 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa 67 % und einem Flächenumsatz von 58 % jeweils den höchsten Marktanteil.

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 493 (2000: 456) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 117,6 Mio.€ (2000: 116,0 Mio.€) ist gegenüber 2000 um ca. 1 % höher, der Flächenumsatz mit 42,77 ha (2000: 40,74 ha) ist um ca. 5 % gestiegen.

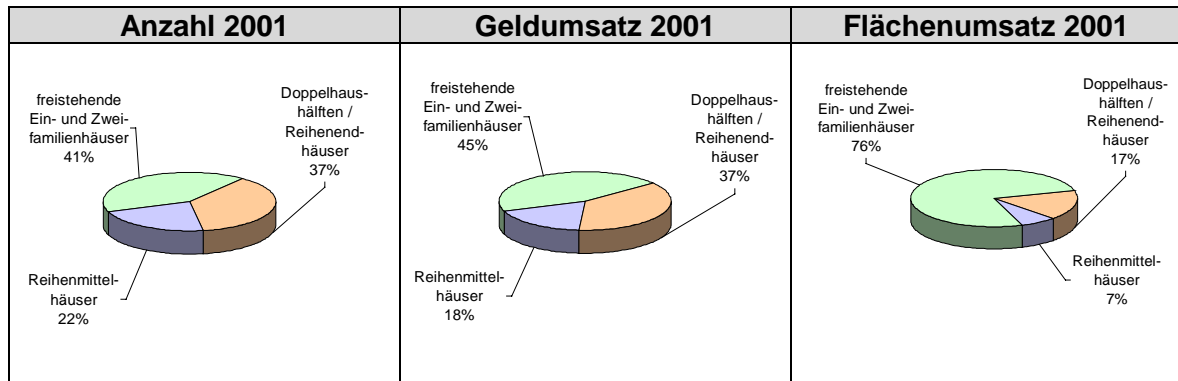


Abbildung 37

Der durchschnittliche Objektprice aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug ca. 235.000 € (Preisspanne* 175.000 - 285.000 €); der Objektprice ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gefallen. Einen generellen Überblick liefert die nachfolgende Graphik.

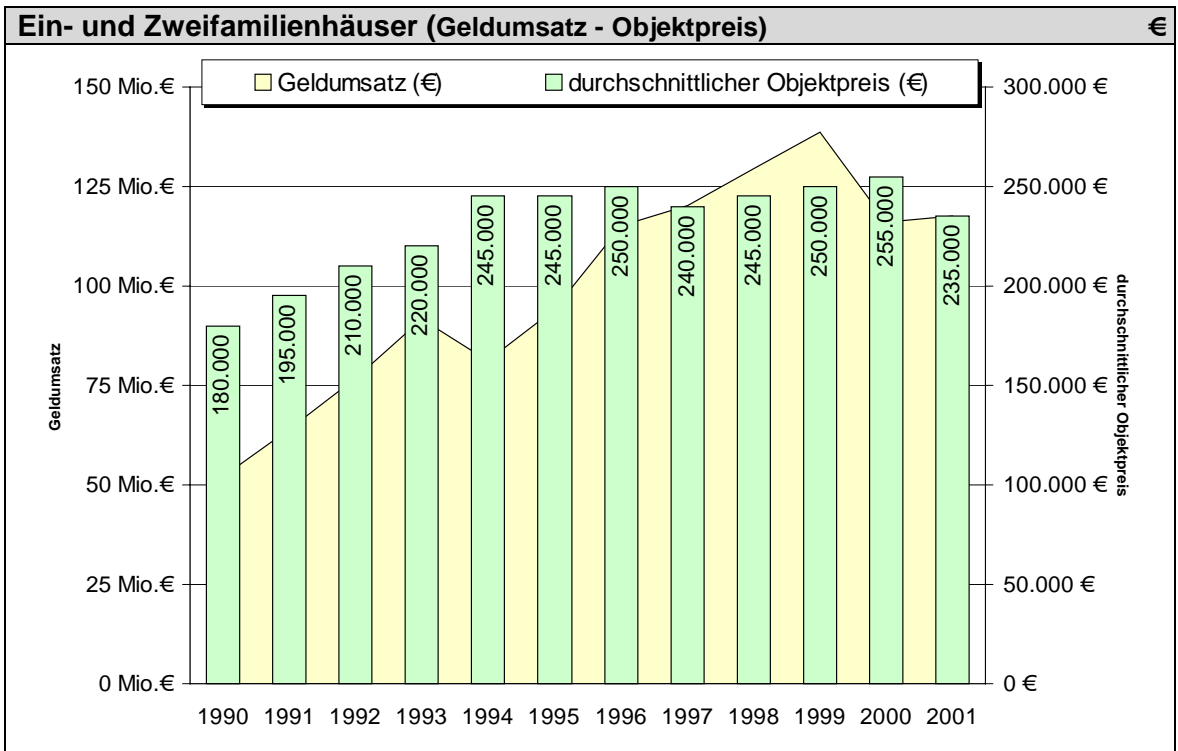


Abbildung 38

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Die nachfolgenden Auswertungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser sollen nur einen allgemeinen Trend wiedergeben.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Preisspanne*: (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten)	220.000 - 335.000 €
mittlere Wohnfläche:	155 m² (120 – 200 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	700 m² (350 – 1.050 m ²)

Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser fallend.

6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage (alle Baujahre):	235.000 €
Preisspanne*:	200.000 - 280.000 €
mittlere Wohnfläche:	125 m² (110 – 145 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	350 m² (225 – 475 m ²)

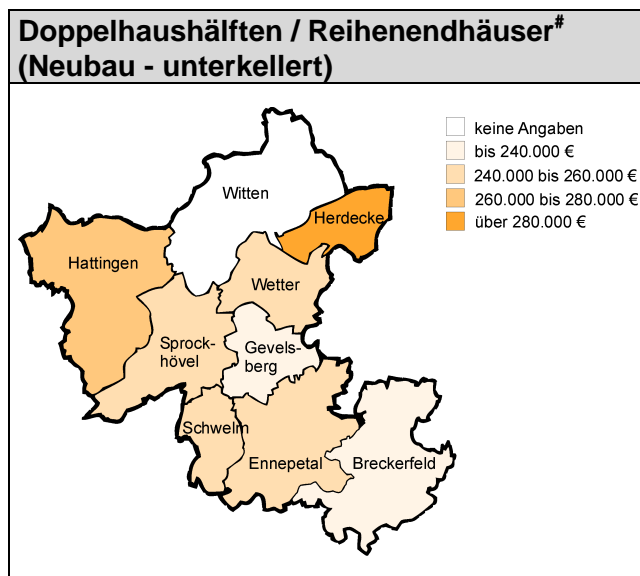


Abbildung 39

Neubauten:

durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage (unterkellert):	260.000 €
Preisspanne*:	230.000 - 280.000 €

mittlere Wohnfläche:	125 m ²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	305 m ²

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergibt sich eine Preisdifferenz von 40.000 €, die aber nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern auch auf unterschiedliche Ausstattungsstandards zurückzuführen ist.

Bei den Neubauten ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden.

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr stagnierend.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenendhäuser) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter Ziffer 3.1 und 3.2 aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 2000/2001

6.1.3 Reihemittelhäuser

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (alle Baujahre):	200.000 €
Preisspanne*:	175.000 - 235.000 €
mittlere Wohnfläche:	125 m² (100 – 150 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	225 m² (175 – 275 m ²)

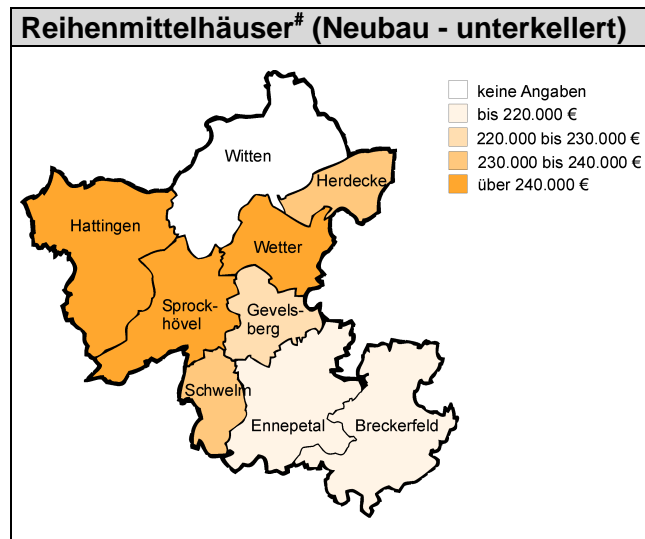


Abbildung 40

Neubauten:

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert): **235.000 €**

Preisspanne*: 215.000 - 250.000 €

Wohnfläche: 115 - 140 m²

durchschnittliche Grundstücksfläche: 225 m²

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergibt sich eine Preisdifferenz von 40.000 €, die aber nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern auch auf unterschiedliche Ausstattungsstandards zurückzuführen ist.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden.

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Reihemittelhäuser sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr stagnierend.

Die qualifizierte Auswertung (siehe hierzu auch 'Erforderliche Daten', Ziffer 3.3) zeigt, dass im Berichtsjahr ein Trend zu einem weiteren Teilmarkt von Mittelhäusern ohne Unterkellerung mit kleineren Wohnflächen zu beobachten war.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 2000/2001

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 116 (2000: 135) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit 37,8 Mio.€ (2000: 45,0 Mio.€) um 16 % gefallen und der Flächenumsatz ist mit 11,49 ha (2000: 13,97 ha) gegenüber 2000 um ca. 18 % niedriger.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % konnten 94 Kauffälle herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug ca. 290.000 € (Preisspanne* 165.000 - 380.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % höher.

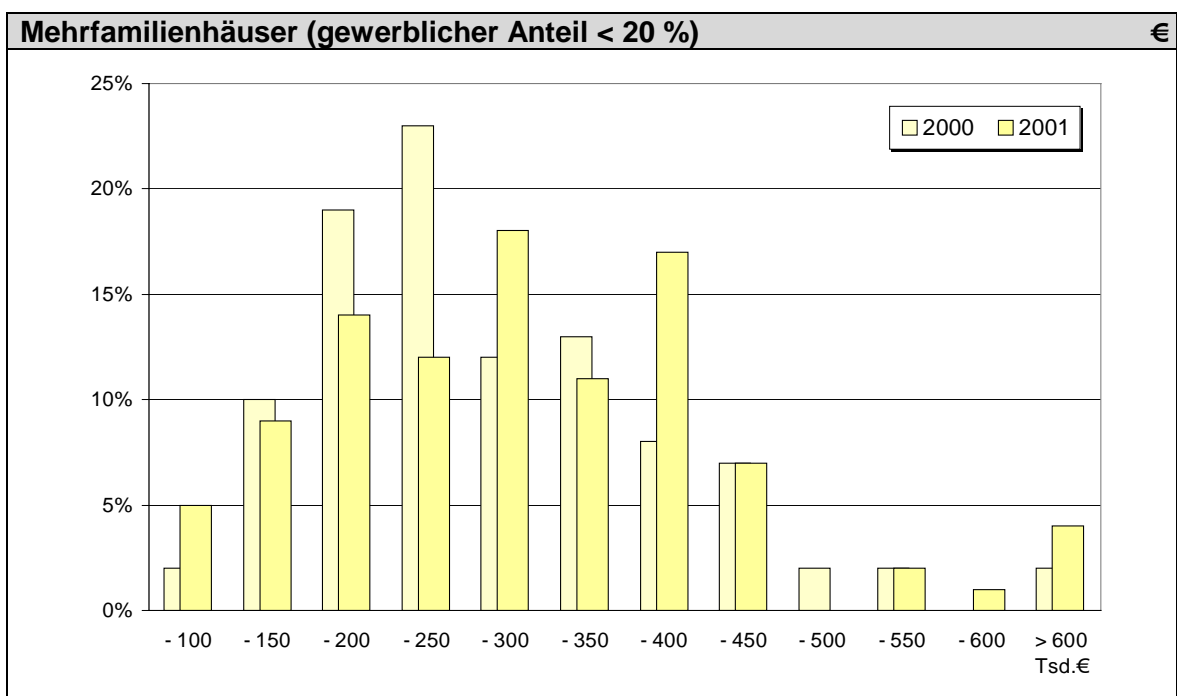


Abbildung 41

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter Ziffer 3.6 aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

6.3 Gewerbeobjekte

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die ausschließlich mit Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung bebaut sind.

Die Anzahl der Kaufverträge für Gewerbeobjekte betrug insgesamt 21 (2000: 33) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 36 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit 15,4 Mio.€ (2000: 27,0 Mio.€) um 43 % gefallen und der Flächenumsatz ist mit 11,5 ha (2000: 19,4 ha) gegenüber 2000 um ca. 41 % niedriger.

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude (Art der gewerblichen Nutzung, Lage, Baujahrsklassen) können keine detaillierten Aussagen zum durchschnittlichen Objektpreis gemacht werden.

Die Mietspannen für Gewerbeobjekte betragen:

Gewerbliche Mieten		
Art des Objektes	Mietspanne-Monat	Tendenz*
	€/m²	
Hallen		
Hallen bis 20 Jahre alt	4,0 – 7,0	→
Hallen (Altbauten)	1,5 – 5,0	→
Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen	4,5 – 12,5	→

Abbildung 42

Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um sogenannte Netto-Kaltmieten (Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und ohne Mehrwertsteuer).

* stagnierend →; leicht steigend ↗; steigend ↑; leicht fallend ↘; fallend ↓

7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 911 (2000: 895) und ist um ca. 2 % gestiegen. Der Geldumsatz mit 94,7 Mio.€ (2000: 96,4 Mio.€) ist gegenüber 2000 um ca. 2 % gefallen; der Flächenumsatz mit 13,10 ha (2000: 11,71 ha) ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % gestiegen.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2001 wechselten 758 Objekte den Eigentümer, das sind ca. 2 % mehr als im Vorjahr. Der durchschnittliche Objektpreis für eine Eigentumswohnung betrug ca. 122.000 € (Preisspanne* 70.000 - 173.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr fallend (2000: ca. 130.000 €).

Kleinere Eigentumswohnungen (Appartements) sind hierbei nicht berücksichtigt.

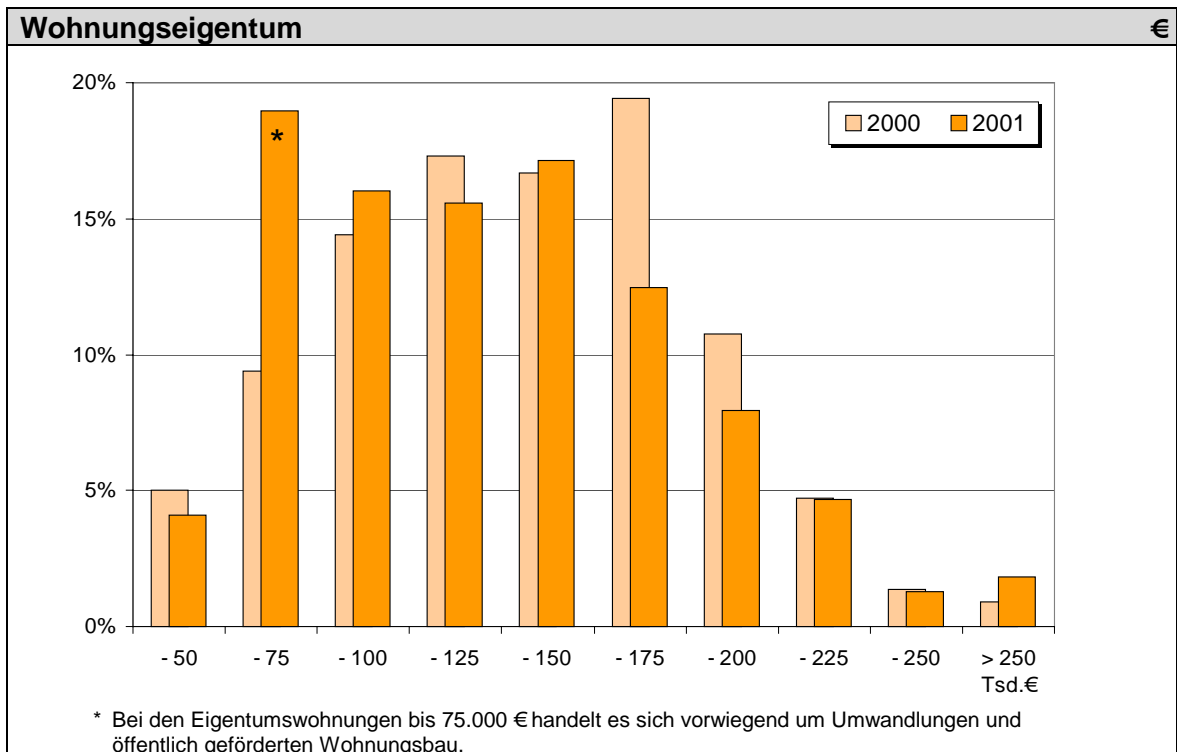


Abbildung 43

Vermietete Eigentumswohnungen, die bis 1979 errichtet wurden, sind ca. 11 % niedriger veräußert worden, als eigengenutzte Wohnungen.

Bei Wohnungen, die nach 1980 errichtet wurden und vermietet waren oder zur Vermietung vorgesehen sind, konnte im Berichtsjahr kein Preisunterschied zu den eigengenutzten Wohnungen festgestellt werden.

Bei neuerrichteten, vermieteten Eigentumswohnungen ist der Objektpreis 4 % niedriger als bei eigengenutzten Wohnungen.

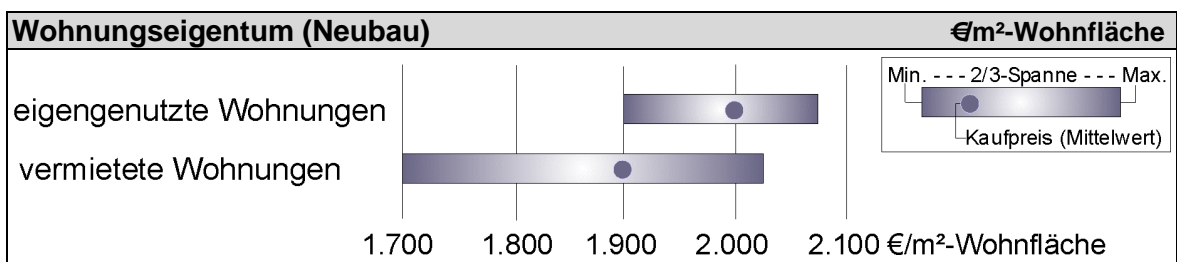


Abbildung 44

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Neubauten

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

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 167.500 € (1999: ca. 162.500 €) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht steigend.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 1.975 €/m²-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend. Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne* zwischen 1.875 - 2.100 €/m²-Wohnfläche.

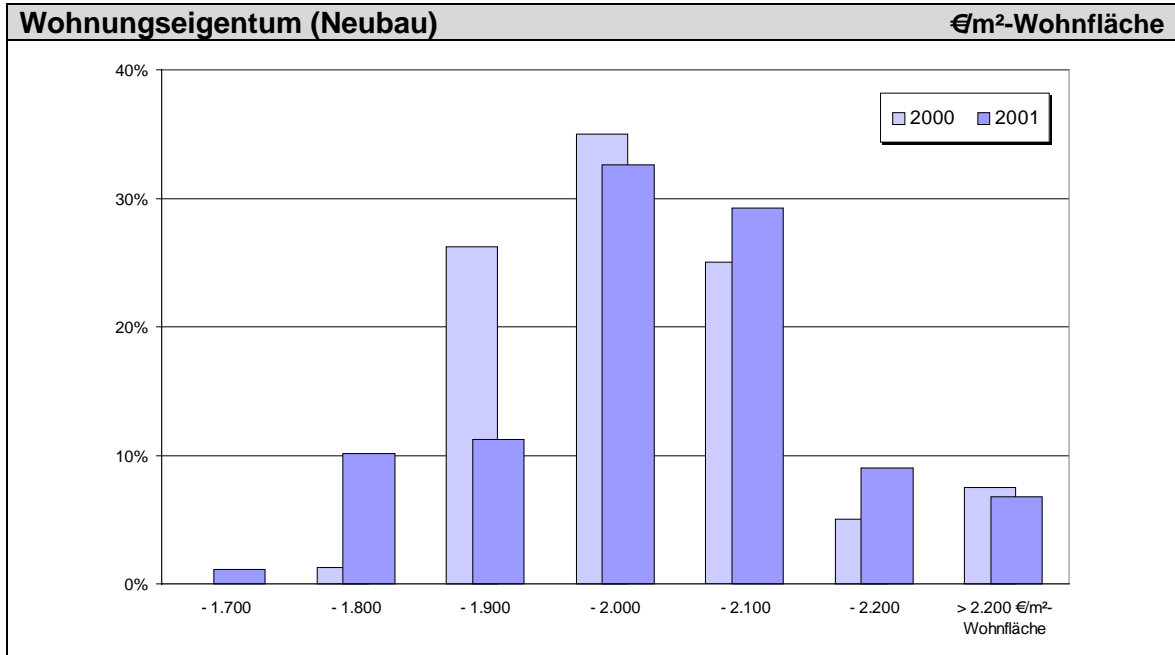


Abbildung 45

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 72 - 88 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche - ohne Apartments - beträgt 80 m².

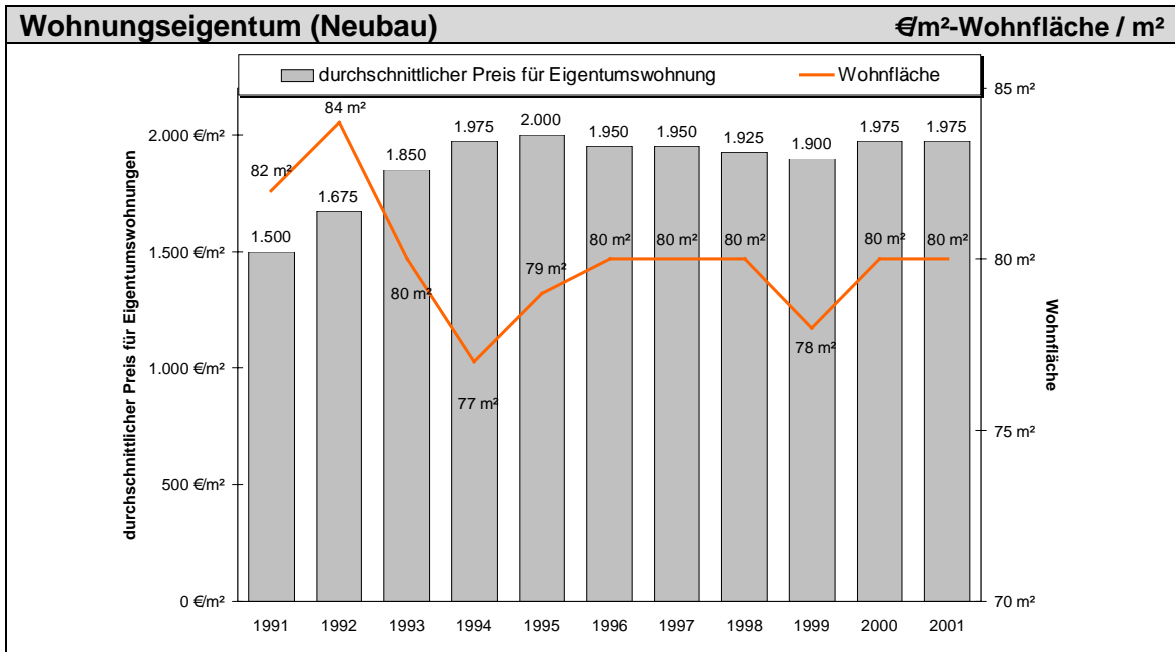


Abbildung 46

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Für Eigentumswohnungen in Neubauten wurden in den Städten Hattingen und Schwelm mit über 2.000 €/m²-Wohnfläche die höchsten Preise erzielt. In den Städten Gevelsberg und Sprockhövel beträgt der Preis für Wohnungseigentum durchschnittlich 1.925 €/m²-Wohnfläche.

Zuverlässige Aussagen für die Städte Breckerfeld, Ennepetal und Wetter können aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge nicht vorgenommen werden.

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

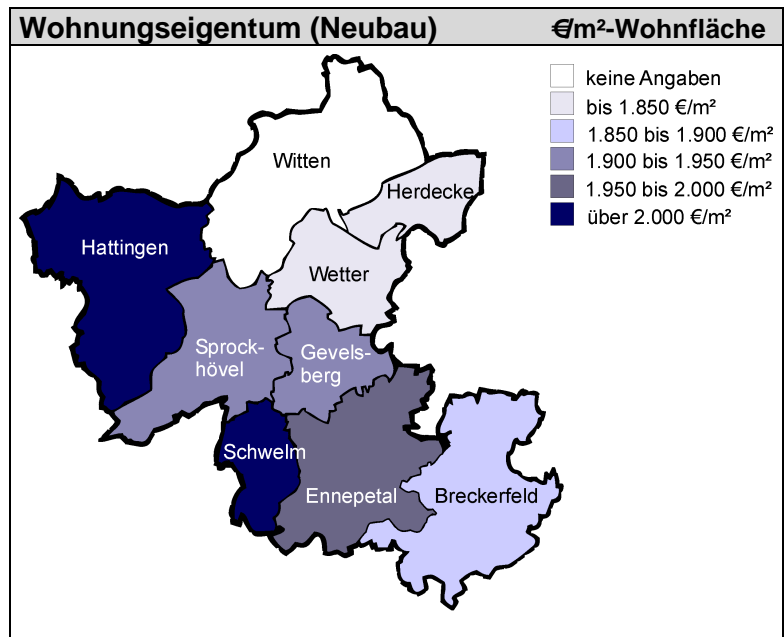


Abbildung 47

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 16 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 2,5 Mio.€ (ca. 1 % 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 (35 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 9.000 € (Preisspanne* 8.250 - 9.750 €) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden (48 Kauffälle) für 9.000 € (Preisspanne* 7.750 - 10.000 €) veräußert.

Neubauten von Stellplätzen (10 Kauffälle) wurden in einer Preisspanne* von 1.500 € bis 3.750 € veräußert. Aufgrund einer breiten Kaufpreisstreuung wurde kein Mittelwert angegeben.

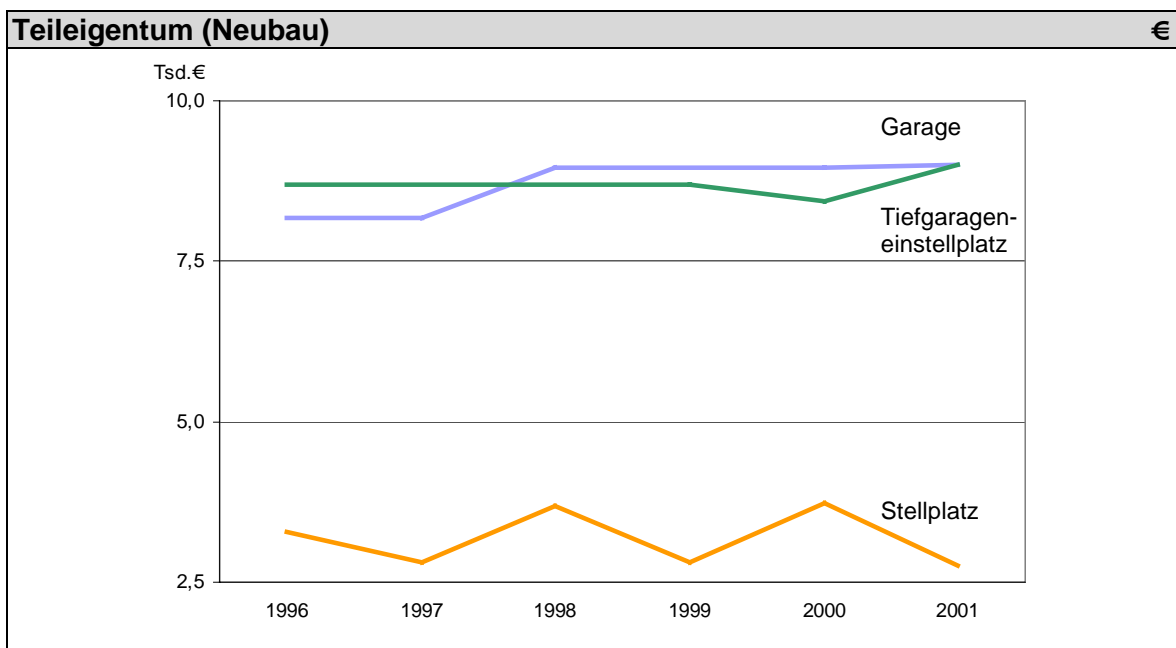


Abbildung 48

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

Die Mietspannen für Garagen und Stellplätze (alle Baujahre) betragen:

Mieten - Garagen / Stellplätze		
Art des Objektes	Mietspanne	Tendenz*
	€/ Monat	
Garagen	30 - 55	→
Tiefgarageneinstellplätze	25 - 45	→
Stellplätze	15 - 25	→

Abbildung 49

Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um sogenannte Netto-Kaltmieten (Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und ohne Mehrwertsteuer).

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

* stagnierend →; leicht steigend ↗; steigend ↑; leicht fallend ↘; fallend ↓

8. Preisentwicklung

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

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

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass die Preise der Teilmärkte individueller Wohnungsbau und Wohnungseigentum stagnierten, die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum letzten Jahr gesunken.

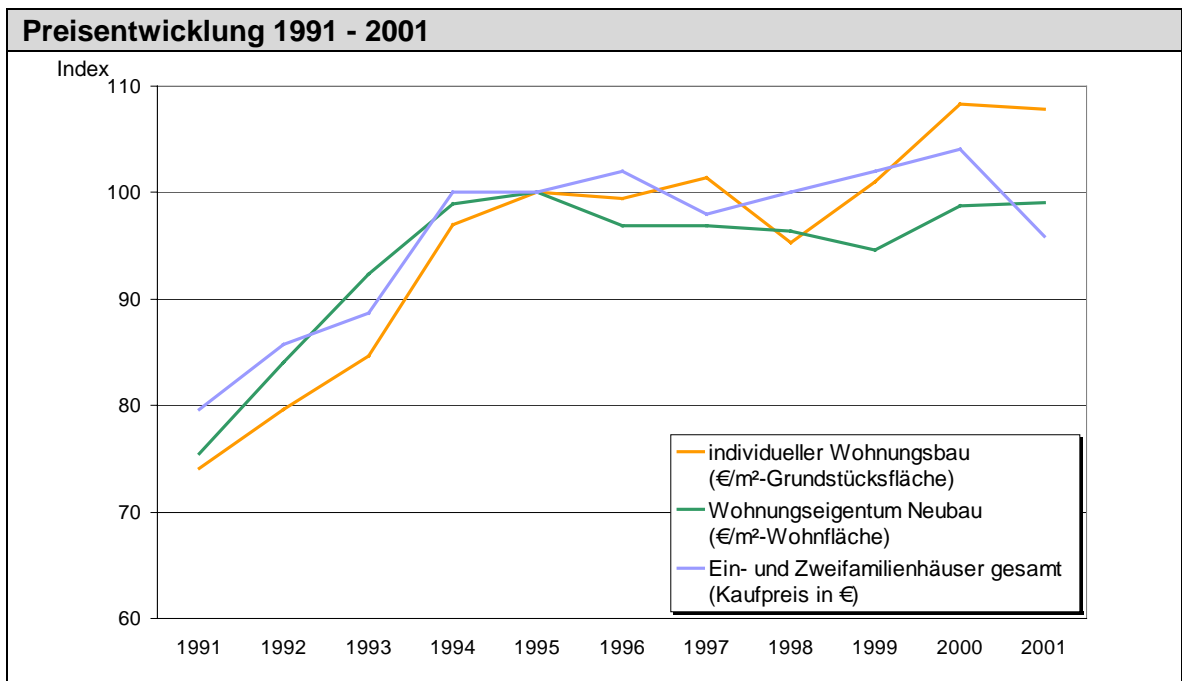


Abbildung 50

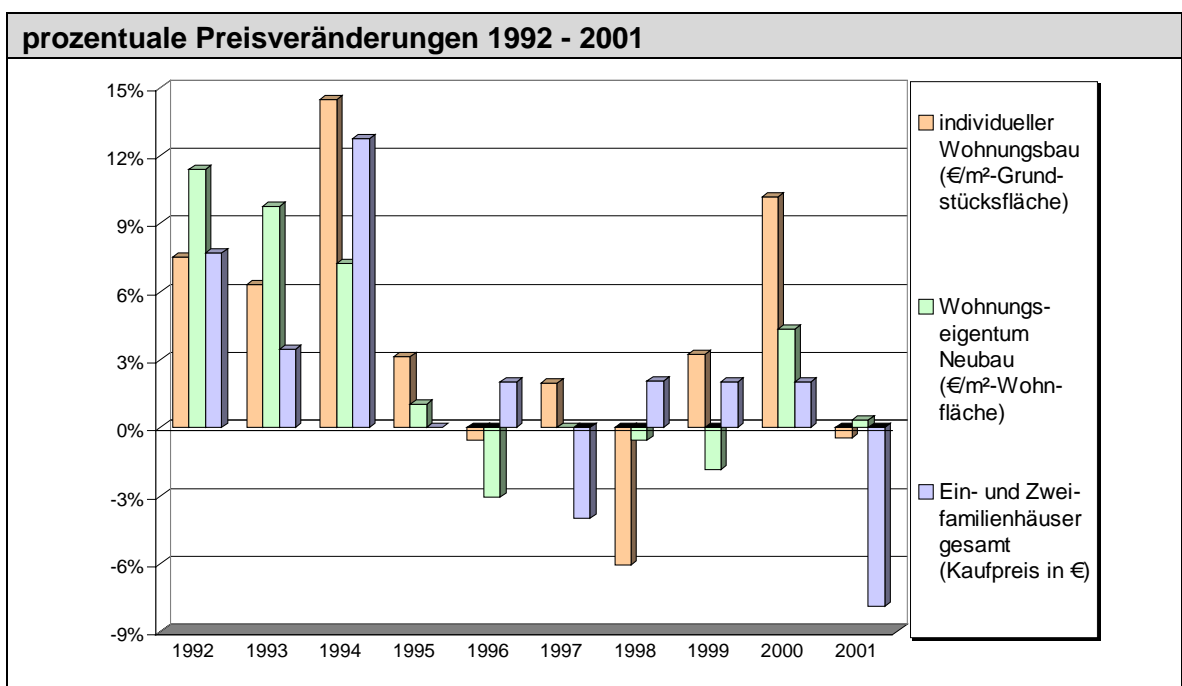


Abbildung 51

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 die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird zum Stichtag 31.12.2001 in €/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	200 €
Bodenrichtwertatlas, 7 Blätter, Maßstab 1:12.500	
◆ Breckerfeld	50 €
◆ Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter	je 60 €

Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23. November 1971 (GV. NRW. S. 354 / SGV. NRW. 2011) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) vom 03. Juli 2001 (GV. NRW. S. 262 / SGV. NRW. 2011) in der jeweils geltenden Fassung.

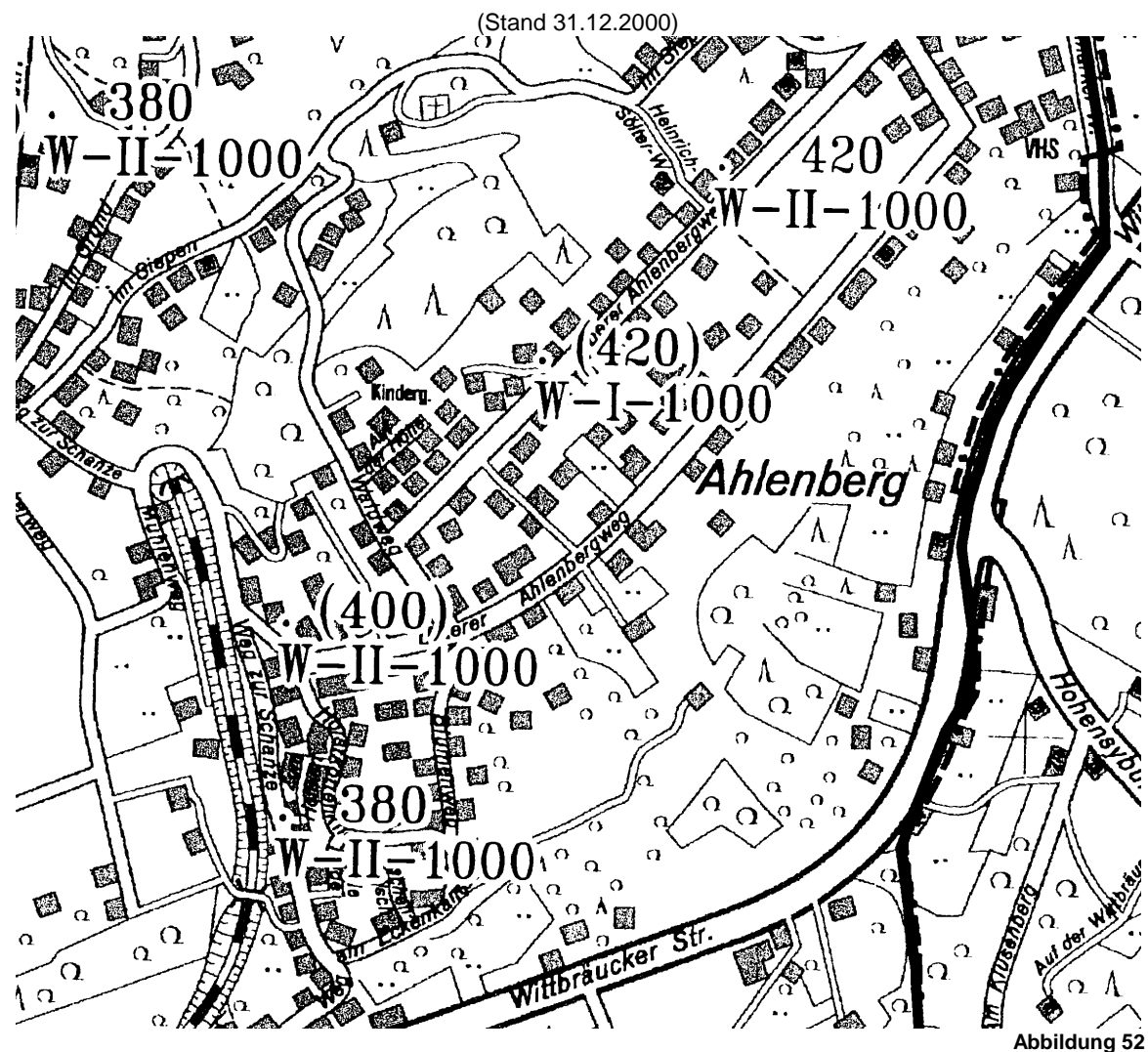
9.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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 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:



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

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

Im Zähler steht der Bodenrichtwert in DM/m², zum Stichtag 31.12.2001 €/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.

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

Februar 2002

Erforderliche Daten **für die Wertermittlung** **2001**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Bodenpreisindexreihen	47
1.1 Bodenpreisindexreihe – individueller Wohnungsbau	47
1.2 Bodenpreisindexreihe – Geschosswohnungsbau	49
1.3 Bodenpreisindexreihe – Gewerbe	50
1.4 Bodenpreisindexreihe – landwirtschaftliche Flächen	51
1.5 Bodenpreisindexreihe – forstwirtschaftliche Flächen	52
1.6 Bodenpreisindexreihe – „begünstigtes“ Agrarland	53
2. Liegenschaftszinssätze	55
3. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	57
3.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	57
3.2 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	58
3.3 Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser.....	59
3.4 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum	60
3.5 Gebädefaktoren für Teileigentum.....	61
3.6 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser	62
3.7 Ertragsfaktoren	63

Anmerkung:

Angaben in DM und DM/m² wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m² umgerechnet.

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.

Als Bodenpreisindexreihen werden Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes ergeben. Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wurde das Jahr 1995 = 100 gewählt. Um einen Wirkungsausgleich für unterschiedliche Lagen der Grundstücke (einheitlicher "Warenkorb") zu erreichen, wurden die Indexreihen mit Hilfe der gleitenden Mittelwertbildung nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres}_i = \frac{\text{BW}_{i-1} + 2\text{BW}_i + \text{BW}_{i+1}}{4} \times \frac{100}{\text{BW}_0}$$

BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

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

Für die Indexberechnungen des aktuellen Jahres muss anstelle des gleitenden Mittels vorläufig mit dem Durchschnittswert (BW_i) des laufenden Jahres gerechnet werden. Die endgültigen Indexberechnungen können mit der oben aufgeführten Formel erst im folgenden Jahr erfolgen.

1.1 Bodenpreisindexreihe – individueller Wohnungsbau

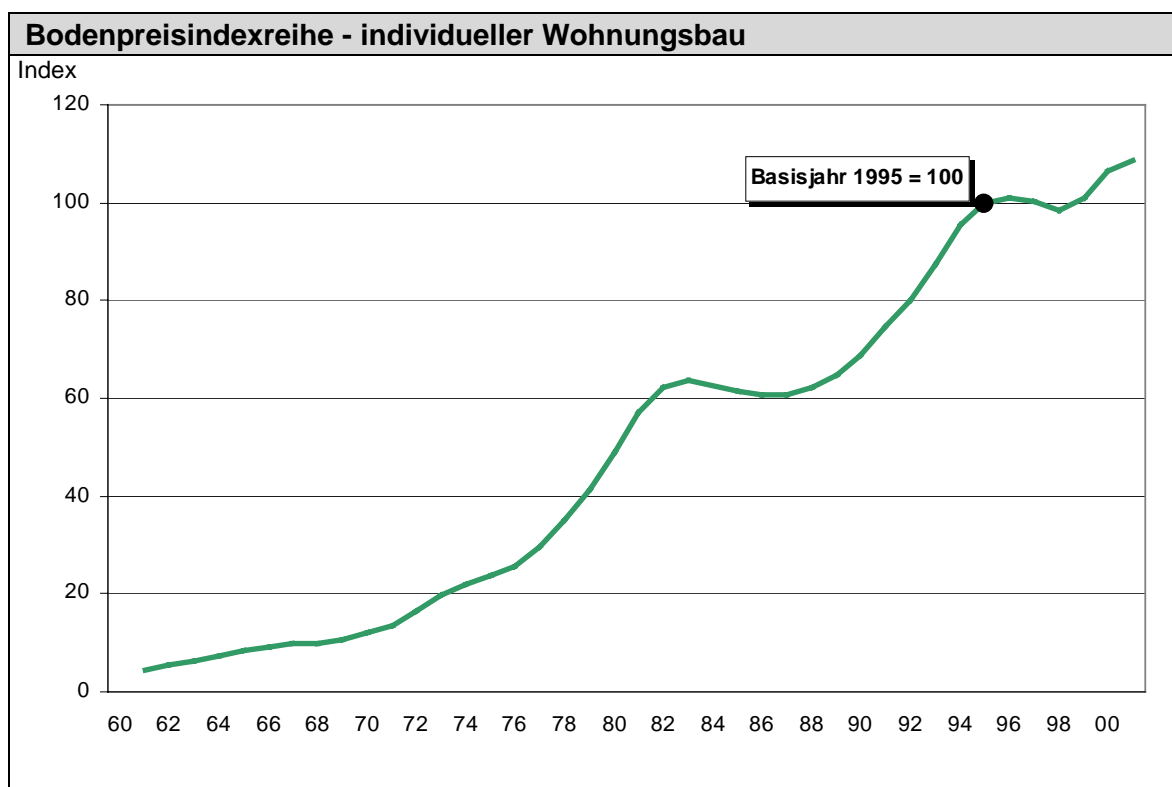


Abbildung 1

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 - individueller Wohnungsbau				
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.) €/m ²	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufverträge
1961	8,1	4,5		93
1962	10,7	5,6	+ 24	95
1963	11,2	6,3	+ 12	114
1964	12,9	7,3	+ 16	124
1965	16,0	8,5	+ 16	159
1966	17,1	9,3	+ 9	159
1967	17,5	9,7	+ 4	152
1968	18,5	10,0	+ 3	163
1969	18,4	10,7	+ 7	197
1970	22,1	12,0	+ 12	220
1971	24,6	13,6	+ 13	233
1972	27,9	16,3	+ 20	179
1973	38,5	19,8	+ 21	179
1974	39,2	22,1	+ 12	184
1975	44,2	23,6	+ 7	179
1976	44,4	25,5	+ 8	136
1977	52,9	29,6	+ 16	153
1978	65,1	35,2	+ 19	242
1979	73,3	41,3	+ 17	152
1980	89,2	49,0	+ 19	210
1981	104,6	57,0	+ 16	117
1982	116,4	62,3	+ 9	137
1983	116,3	63,8	+ 2	161
1984	115,3	62,7	- 2	156
1985	109,7	61,3	- 2	123
1986	111,5	60,6	- 1	151
1987	108,3	60,8	0	168
1988	114,6	62,2	+ 2	198
1989	115,4	64,6	+ 4	240
1990	124,9	68,8	+ 7	176
1991	135,8	74,6	+ 8	178
1992	146,2	80,2	+ 8	140
1993	155,5	87,3	+ 9	156
1994	177,9	95,4	+ 9	117
1995	183,6	100	+ 5	99
1996	182,8	101,0	+ 1	126
1997	185,9	100,2	- 1	106
1998	174,7	98,4	- 2	189
1999	180,6	100,9	+ 3	110
2000	198,7	106,6	+ 6	77
2001	198,0	108,8*	+ 2	84

* vorläufiger Index

Abbildung 2

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 - Geschosswohnungsbau				
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.) €/m ²	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufverträge
1990	119,7	77,5		25
1991	110,4	75,5	- 3	12
1992	125,9	79,4	+ 5	23
1993	128,0	89,3	+ 12	20
1994	169,8	98,4	+ 10	21
1995	140,4	100	+ 2	17
1996	166,9	102,9	+ 3	20
1997	161,5	106,8	+ 4	11
1998	169,5	108,9	+ 2	17
1999	172,4	116,0	+ 7	18
2000	202,0	123,3	+ 6	15
2001	185,0	119,8*	- 3	10

* vorläufiger Index

Abbildung 3

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 - Gewerbe				
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.) €/m²	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufverträge
1990	27,7	70,7		15
1991	30,7	78,3	+ 11	8
1992	33,6	85,5	+ 9	12
1993	36,2	94,4	+ 10	10
1994	41,8	101,5	+ 8	8
1995	39,2	100	- 1	26
1996	36,4	96,7	- 3	30
1997	39,6	103,3	+ 7	27
1998	46,2	114,0	+ 10	31
1999	46,8	117,3	+ 3	41
2000	44,2	115,3	- 2	16
2001	45,6	116,3*	+ 1	19

* vorläufiger Index

Abbildung 4

1.4 Bodenpreisindexreihe – landwirtschaftliche Flächen

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

- reine landwirtschaftliche Flächen
- Flächen > 2.500 m²

Bodenpreisindexreihe - landwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.) €/m ²	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent	Anzahl der Kaufverträge
1961	0,89	47,3		6
1962	0,93	47,1	0	13
1963	0,81	42,9	- 9	7
1964	0,69	43,9	+ 2	8
1965	1,11	51,9	+ 18	7
1966	1,00	52,4	+ 1	12
1967	0,83	47,1	- 10	20
1968	0,88	43,9	- 7	25
1969	0,71	40,2	- 8	17
1970	0,73	39,7	- 1	10
1971	0,82	45,5	+ 15	15
1972	1,07	56,1	+ 23	9
1973	1,28	66,1	+ 18	28
1974	1,36	70,4	+ 7	25
1975	1,31	68,3	- 3	23
1976	1,16	64,6	- 5	25
1977	1,26	67,2	+ 4	17
1978	1,43	77,8	+ 16	29
1979	1,76	88,4	+ 14	13
1980	1,73	91,5	+ 4	5
1981	1,71	87,8	- 4	15
1982	1,48	83,6	- 5	14
1983	1,62	80,4	- 4	8
1984	1,33	83,6	+ 4	6
1985	2,02	93,1	+ 11	17
1986	1,66	94,7	+ 2	13
1987	1,82	93,7	- 1	18
1988	1,79	94,2	+ 1	17
1989	1,71	92,1	- 2	21
1990	1,76	93,7	+ 2	23
1991	1,84	89,4	- 5	19
1992	1,33	84,1	- 6	10
1993	1,87	93,1	+ 11	12
1994	1,97	102,6	+ 10	11
1995	1,97	100	- 3	12
1996	1,66	94,2	- 6	11
1997	1,84	94,7	+ 1	20
1998	1,82	96,3	+ 2	15
1999	1,82	97,9	+ 2	11
2000	1,94	100,5	+ 3	7
2001	1,89	100,0*	0	16

* vorläufiger Index

Abbildung 5

1.5 Bodenpreisindexreihe – forstwirtschaftliche Flächen

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

- reine forstwirtschaftliche Flächen
- einschließlich Aufwuchs
- Flächen > 2.500 m²

Bodenpreisindexreihe - forstwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.) €/m ²	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent		Anzahl der Kaufverträge
1961	0,57	54,5			5
1962	0,38	46,7	-	14	12
1963	0,62	52,4	+	12	4
1964	0,57	58,1	+	11	13
1965	0,68	61,9	+	7	7
1966	0,68	66,7	+	8	12
1967	0,77	65,7	-	1	13
1968	0,55	56,2	-	14	14
1969	0,48	49,5	-	12	5
1970	0,58	53,3	+	8	17
1971	0,59	60,0	+	13	4
1972	0,76	68,6	+	14	6
1973	0,80	72,4	+	6	11
1974	0,68	64,8	-	10	7
1975	0,56	54,3	-	16	4
1976	0,49	58,1	+	7	2
1977	0,89	82,9	+	43	5
1978	1,22	108,6	+	31	7
1979	1,24	106,7	-	2	3
1980	0,77	92,4	-	13	2
1981	1,09	93,3	+	1	6
1982	0,98	92,4	-	1	12
1983	0,82	81,9	-	11	11
1984	0,82	85,7	+	5	3
1985	1,15	101,0	+	18	8
1986	1,12	103,8	+	3	6
1987	0,97	100,0	-	4	11
1988	1,12	101,9	+	2	9
1989	1,07	101,0	-	1	14
1990	0,97	96,2	-	5	11
1991	1,02	92,4	-	4	12
1992	0,87	83,8	-	9	12
1993	0,74	81,9	-	2	9
1994	1,10	95,2	+	16	10
1995	1,05	100	+	5	12
1996	1,00	101,0	+	1	15
1997	1,20	104,8	+	4	13
1998	1,00	102,9	-	2	13
1999	1,12	100,0	-	3	8
2000	0,97	96,2	-	4	6
2001	0,99	94,3*	-	2	6

* vorläufiger Index

Abbildung 6

1.6 Bodenpreisindexreihe – „begünstigtes“ Agrarland

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

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die sich auch für eine außerland- bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen**
- **Besonderheiten in der landschaftlichen oder verkehrlichen Lage, durch die Funktion der Flächen oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten**

Bodenpreisindexreihe - „begünstigtes“ Agrarland					
Jahr	Bodenpreis (durchschnittl.) €/m ²	Index (1995=100)	Veränderung in Prozent		Anzahl der Kaufverträge
1969	3,40	42,0			2
1970	3,21	39,8	-	5	4
1971	3,07	41,2	+	4	2
1972	4,00	45,2	+	10	3
1973	3,56	47,7	+	6	22
1974	4,31	53,0	+	11	16
1975	4,97	56,7	+	7	11
1976	4,09	53,1	-	6	23
1977	4,04	51,1	-	4	16
1978	4,39	51,5	+	1	29
1979	3,87	53,2	+	3	25
1980	5,13	59,0	+	11	8
1981	5,01	59,1		0	21
1982	4,01	52,2	-	12	13
1983	3,89	45,1	-	14	14
1984	2,81	46,0	+	2	8
1985	5,42	64,2	+	40	4
1986	7,16	83,8	+	31	9
1987	7,41	92,0	+	10	16
1988	7,82	94,3	+	2	22
1989	7,52	93,5	-	1	23
1990	7,41	87,5	-	6	30
1991	6,03	82,2	-	6	23
1992	7,16	86,8	+	6	17
1993	7,77	99,9	+	15	12
1994	9,66	107,7	+	8	9
1995	7,77	100	-	7	15
1996	7,21	87,3	-	13	10
1997	6,08	84,9	-	3	17
1998	8,13	92,3	+	9	14
1999	7,57	95,4	+	3	11
2000	7,67	94,0	-	1	19
2001	7,52	92,8*	-	1	12

* vorläufiger Index

Abbildung 7

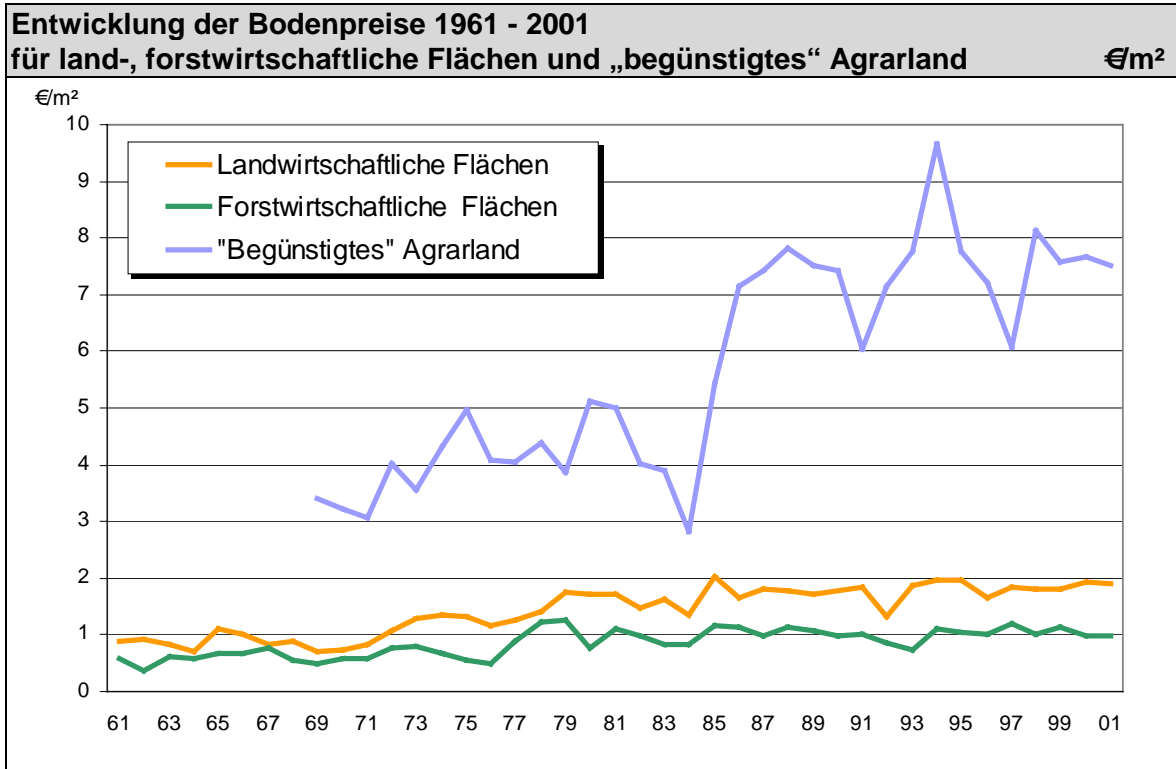


Abbildung 8

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 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.

Die Berechnung wurde mit dem Iterationsverfahren nach R. Möckel[#] durchgeführt.

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

Liegenschaftszinssätze - 2001				Ennepe-Ruhr-Kreis	
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Liegenschaftszinssatz		Spanne*	Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%		
Ein- und Zweifamilienhäuser	1950-1974	2,00 %	± 0,4	1,50 - 2,75	11
	1975-2001	3,50 %	± 0,4	3,00 - 3,75	10
Dreifamilienhäuser	1950-1974	[3,25 %]	± 0,4	3,00 - 3,50	6
Wohnungseigentum	1950-1974	3,50 %	± 0,3	2,75 - 4,00	18
	1975-2001	3,50 %	± 0,2	3,00 - 4,00	28
Appartements	1950-1974	[4,50 %]	± 0,6	4,25 - 5,00	5
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	1950-1974	4,75 %	± 0,5	4,00 - 5,75	14
Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 %	1950-1974	[5,00 %]	± 0,7	4,25 - 5,25	8
Teileigentum : Geschäfts- / Büroobjekte	(1950-2001) mittlere Lage	[6,00 %]	± 0,4	5,75 - 6,25	7
Gewerbeobjekte	(1950-2001) mittlere Lage	[7,00 %]	± 1,2	5,75 - 8,25	7

[] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 9

[#] 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.

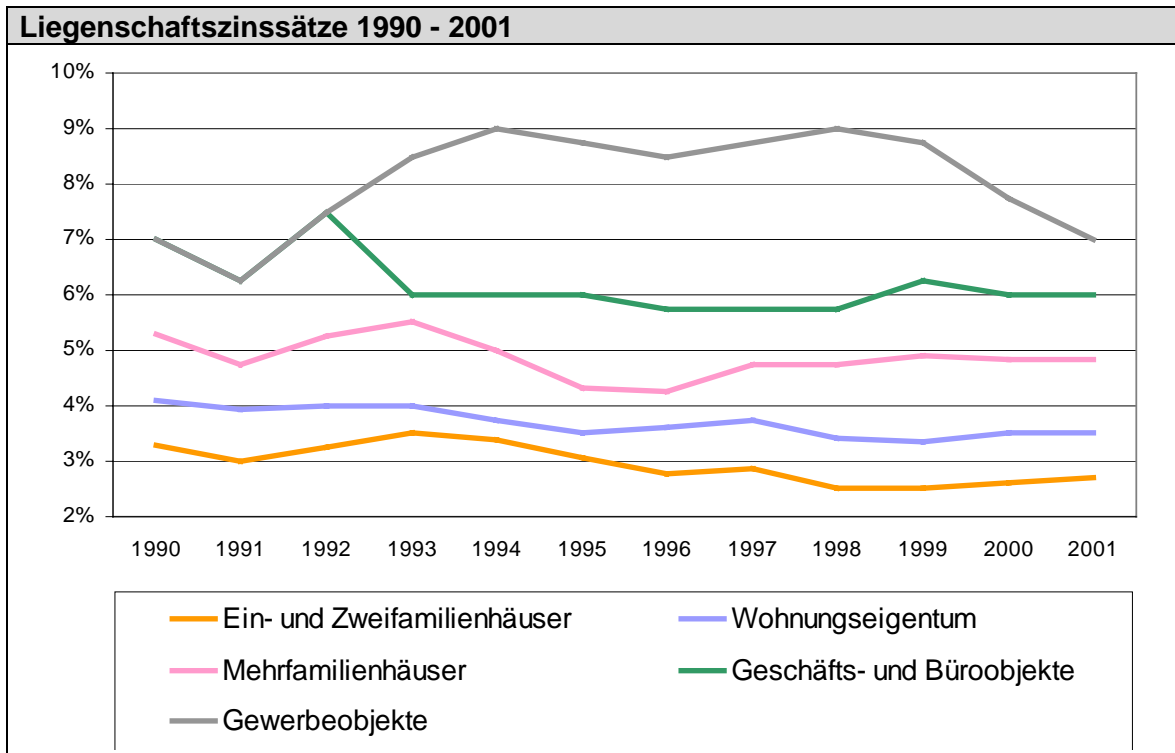


Abbildung 10

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 (€/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 - 2001						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Preisspanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis €	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
- 1949 (1933)	<u>1.325</u> 1.100-1.625	± 161	220.000	166	665	14 [#]
1950-1974 (1962)	<u>1.850</u> 1.500-2.275	± 163	280.000	151	775	28 [#]
1975-1999 (1988)	<u>2.125</u> 1.675-2.575	± 209	335.000	164	630	21 [#]

Abbildung 11

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 2000/2001

3.2 Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Vergleichsfaktoren Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2001						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m²- Wohnfläche Preisspanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche Spanne	Grund- stücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m²	€/m²	€	m²	m²	
unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m²						
1950-1974 (1965)	<u>1.700</u> 1.475-1.975	± 144	215.000	[126] 115-140	360	14 [#]
1975-1999 (1990)	<u>1.975</u> 1.750-2.175	± 118	255.000	129	295	18 [#]
Neubauten 2000/2001	<u>2.075</u> 1.850-2.225	± 57	260.000	125	305	42 [#]
nicht unterkellert* - Wohnfläche 100 - 150 m²						
Neubauten 2000/2001	<u>1.850</u> 1.625-2.050	± 125	220.000	122	275	14
nicht unterkellert* - Wohnfläche < 100 m²						
Neubauten 2000/2001	[<u>2.075</u>] [2.050-2.125]	± 103	205.000	98	255	4
[] statistisch nicht abgesichert						

Abbildung 12

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 2000/2001

• Die Preisdifferenz zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden ist nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern i.a.R. auch auf unterschiedliche Ausstattungsstandards zurückzuführen.

3.3 Gebäudefaktoren für Reihenmittelhäuser

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

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

Vergleichsfaktoren Reihenmittelhäuser - 2001						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m²- Wohnfläche Preisspanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche Spanne	Grund- stücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m²	€/m²	€	m²	m²	
unterkellert - Wohnfläche 100 - 140 m²						
1950-1974 (1967)	<u>1.700</u> [1.525-1.875]	± 162	200.000	118	250	8 [#]
1975-1999 (1986)	<u>1.800</u> 1.600-2.200	± 131	225.000	125	215	14 [#]
Neubauten 2000/2001	<u>1.900</u> 1.700-2.075	± 90	235.000	[125] ^x	225	11 [#]
nicht unterkellert* - Wohnfläche 100 - 140 m²						
Neubauten 2000/2001	<u>1.700</u> 1.650-1.750	± 38	205.000	122	195	14
nicht unterkellert* - Wohnfläche < 100 m²						
Neubauten 2000/2001	<u>1.900</u> 1.825-2.000	± 37	185.000	98	185	22
[] statistisch nicht abgesichert						

Abbildung 13

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 2000/2001

x Streuung der Wohnfläche: 115 - 140 m²

• Die Preisdifferenz zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden ist nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern i.a.R. auch auf unterschiedliche Ausstattungsstandards zurückzuführen.

3.4 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum

Die Gebädefaktoren (€/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 - 2001					
Baujahrs- klassen	Preis/m²- Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Preis- spanne*	Wohn- fläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1959	[1.125]		950 – 1.300	60 - 100	18
1960 - 1969	[1.200]	± 90	975 – 1.425	72	29
1970 - 1979	1.250	± 55	1.100 – 1.450	79	39
1980 - 1989	[1.425]	± 75	1.225 – 1.625	82	30
1990 - 1999	1.750	± 50	1.600 – 1.900	84	41
Neubauwohnungen					
2000 - 2001	1.975	± 30	1.875 – 2.100	80	89
[] statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 14

* 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 - 2001				
Art des Objektes/ Altersklasse	Preis	Vertrauens- bereich 95 %	Preis- spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen Neubauten 2000/2001	9.000	± 265	8.250 – 9.750	35
Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 2000/2001	9.000	± 285	7.750 – 10.000	48
Stellplätze			1.500 – 3.750	10

Abbildung 15

* 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 1992 – 2001**

Die Untersuchung ergab eine Abhängigkeit des Kaufpreises [€/m²-Wohnfläche] von:

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

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

Somit ergab sich folgende Regressionsgleichung:

$$\text{€/m}^2\text{WOFL} = 30,952 \text{ Vzeit} + 155 \text{ MGR} - 0,68 \text{ WOFL} - 60876$$

hierin sind

- €/m² WOFL €/m²-Wohnfläche des Gebäudes
- Vzeit Verkaufszeitpunkt z.B. 2001,5 für Mitte 2001
- 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 2001 - folgende Gebäudefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert):

Mehrfamilienhäuser Baujahre 1900 - 1970						
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
€/m ² -Wohnfläche	900	800	700	1050	950	850
Max €/m ² (Jahr)	1.240 (1997)			1.250 (1994)		
Min €/m ² (Jahr)	283 (1992)			567 (1995)		

Abbildung 16

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.

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

Rohertagsfaktoren - 2001					
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Rohertagsfaktoren			Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Spanne*	
Wohnungseigentum	1950-1974	18,5	± 0,9	17,0 - 20,5	17
	1975-2001	22,0	± 1,4	19,0 - 26,0	34
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	12,5	± 1,1	10,5 - 14,0	18
	1950-1974	14,5	± 1,4	12,0 - 17,0	16
Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 %	bis 1949	[11,5]	± 2,3	10,0 - 12,5	6
	1950-1974	13,5	± 0,9	12,5 - 14,5	10
Teileigentum: Geschäfts-/ Büroobjekte	(1950-2001) mittlere Lage	13,5	± 1,5	11,0 - 16,0	15
Gewerbeobjekte	(1950-2001) mittlere Lage	[10,5]	± 1,9	10,0 - 10,5	6

[] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 17

Die **Rohertagsfaktoren** 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 Rohertagsfaktoren auf +/-0,5 gerundet.

* in der Spanne sind 2/3 aller Werte erfasst