

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

**Februar 2003**

# **Immobilien-** **Grundstücksmarktbericht 2002**

**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](http://www.en-kreis.de/gutachterausschuss)  
E-Mail: [gutachterausschuss@en-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@en-kreis.de)

Gebühr: 25 €



**Inhaltsverzeichnis**

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1. Grundstücksmarkt 2002 im Überblick .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 2002.....</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>4. Grundstücksmarkt 2002 .....</b>   | <b>11</b> |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle.....   | 12        |
| 4.2 Geldumsatz .....  | 14        |
| 4.3 Flächenumsatz.....  | 16        |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke .....</b>   | <b>19</b> |
| 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        |
| <b>6. Bebaute Grundstücke .....</b>   | <b>29</b> |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....   | 30        |
| 6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser.....   | 31        |
| 6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung..... | 31        |
| 6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser .....                                       | 32        |
| 6.1.4 Reihenmittelhäuser.....   | 33        |
| 6.2 Mehrfamilienhäuser .....  | 34        |
| 6.3 Gewerbeobjekte.....   | 35        |
| <b>7. Wohnungs- und Teileigentum.....</b>   | <b>36</b> |
| 7.1 Wohnungseigentum .....  | 36        |
| 7.2 Teileigentum .....  | 39        |
| <b>8. Preisentwicklung .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>9. Bodenrichtwerte .....</b>   | <b>41</b> |
| 9.1 Bodenrichtwerte für Bauland.....  | 41        |

Anmerkung:

Daten in DM und DM/m<sup>2</sup> wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m<sup>2</sup> umgerechnet.



## 1. Grundstücksmarkt 2002 im Überblick

### **Umsätze im Grundstücksverkehr**

Im Jahr 2002 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.520 Kauffälle (2001: 2.273) zugeleitet.

Die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wurden mit einem Geldumsatz von 346,9 Millionen € und einem Flächenumsatz von 246 ha abgeschlossen. Gegenüber dem Jahr 2001 nahm der Geldumsatz um ca. 14 % zu.

### **Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau**

Umsatzzugänge sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr (2001: 92 Kauffälle) nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 54 % (2002: 142 Kauffälle) zu. Die Kaufpreise dieser Grundstücke betragen im Durchschnitt 210 €/m<sup>2</sup> und sind um ca. 5 % gestiegen.

### **Bebaute Grundstücke**

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Durchschnitt stagnierend, das Preisniveau ist in dieser Kategorie aber recht unterschiedlich. So kostet ein freistehendes Einfamilienhaus incl. Garage in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 210.000 und 400.000 €. Für ein neuerbautes, unterkellertes Reihenendhaus / Doppelhaushälfte muss durchschnittlich 255.000 € gezahlt werden.

### **Wohnungseigentum**

Im Jahr 2002 wechselten 796 (2001: 758) Objekte den Eigentümer. Die Kaufpreise sind mit einem durchschnittlichen Objektpreis von ca. 125.500 € in diesem Teilmarkt leicht gestiegen.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten beträgt ca. 2.025 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 83 m<sup>2</sup>, die höchsten Preise werden in Hattingen, Herdecke und Schwelm erzielt.

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

Abbildung 1

**Zahlen, Daten, Fakten**

| <b>Unbebaute Grundstücke</b>   |                             |                               |                                |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Grundstücksart</b>  | <b>Durchschnittl. Preis</b> | <b>Preisspanne*</b>           | <b>Entwicklung zum Vorjahr</b> |
| Baureifes Land   |                             |                               |                                |
| • Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei | 210 €/m <sup>2</sup>        | 176 - 245 €/m <sup>2</sup>    | steigend                       |
| • Wohnbauflächen, Geschosswohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei       | 208 €/m <sup>2</sup>        | 163 - 266 €/m <sup>2</sup>    | steigend                       |
| • Gewerbliche Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei                    | 46 €/m <sup>2</sup>         | 35 - 48 €/m <sup>2</sup>      | stagnierend                    |
| landwirtschaftliche Flächen  | 1,65 €/m <sup>2</sup>       | 0,90 - 2,50 €/m <sup>2</sup>  | fallend                        |
| forstwirtschaftliche Flächen (einschl. Aufwuchs)                       | 1,20 €/m <sup>2</sup>       | 0,75 - 1,40 €/m <sup>2</sup>  | steigend                       |
| "begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen                   | 8,75 €/m <sup>2</sup>       | 5,50 - 13,10 €/m <sup>2</sup> | steigend                       |

| <b>Bebaute Grundstücke</b>                    |                             |                     |                                |
|---|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|
| <b>Gebäudeart</b>                             | <b>Durchschnittl. Preis</b> | <b>Preisspanne*</b> | <b>Entwicklung zum Vorjahr</b> |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                   |                             |                     |                                |
| • freist. Einfamilienhäuser                   | -                           | 210 - 400 Tsd.€     | stagnierend                    |
| • freist. Zweifamilienhäuser                  | -                           | 210 - 435 Tsd.€     | stagnierend                    |
| • Doppelhaushälften / Reihenendh.             | 240.000 €                   | 195 - 285 Tsd.€     | stagnierend                    |
| · Neubau, unterkellert                        | 255.000 €                   | 225 - 285 Tsd.€     | stagnierend                    |
| • Reihenmittelhäuser                          | 205.000 €                   | 180 - 250 Tsd.€     | stagnierend                    |
| · Neubau, unterkellert                        | 240.000 €                   | 230 - 250 Tsd.€     | stagnierend                    |
| Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20 % | 270.000 €                   | 125 - 330 Tsd.€     | fallend                        |

| <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>              |                             |                                |                                |
|--|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Gebäudeart</b>                              | <b>Durchschnittl. Preis</b> | <b>Preisspanne*</b>            | <b>Entwicklung zum Vorjahr</b> |
| Wohnungseigentum (insgesamt)                   | 125.500 €                   | 68 - 179 Tsd.€                 | leicht steigend                |
| • Weiterveräußerung/Umwandlung                 | 1.350 €/m <sup>2</sup>      | 1.050 - 1.725 €/m <sup>2</sup> | stagnierend                    |
| • Neubauwohnungen durchschnittlicher Kaufpreis | 2.025 €/m <sup>2</sup>      | 1.900 - 2.200 €/m <sup>2</sup> | leicht steigend                |
|  | 185.500 €                   | 140 - 227 Tsd.€                | 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.

| <b>Strukturdaten<br/>Einwohner / Flächennutzung</b> |                         |                   |                          |   |   |  |  |
|---|-------------------------|-------------------|--------------------------|---|---|--|--|
| <b>Gebiets-<br/>körperschaft</b>                    | <b>Stand 31.12.2001</b> |                   |                          | <b>Stand 31.12.2002</b>                     |   |  |  |
|   | <b>Fläche</b>           | <b>Einwohner*</b> |                          | <b>Wohn-<br/>flächen<br/>km<sup>2</sup></b> | <b>Gemischte<br/>Nutzung<br/>km<sup>2</sup></b> | <b>Gewerbe/<br/>Industrie<br/>km<sup>2</sup></b> | <b>Land-/<br/>Forstw.<br/>km<sup>2</sup></b> |
|   | <b>km<sup>2</sup></b>   | <b>Anzahl</b>     | <b>je km<sup>2</sup></b> |   |   |  |  |
| Breckerfeld   | 58,68                   | 9.250             | 158                      | 1,3   | 0,1   | 0,2  | 52,4   |
| Ennepetal   | 57,42                   | 33.559            | 584                      | 4,3   | 0,3   | 1,5  | 45,2   |
| Gevelsberg  | 26,29                   | 33.552            | 1.276                    | 3,7   | 0,3   | 1,1  | 15,7   |
| Hattingen   | 71,39                   | 58.023            | 813                      | 6,3   | 0,4   | 2,0  | 51,3   |
| Herdecke  | 22,40                   | 26.001            | 1.161                    | 3,6   | 0,2   | 0,4  | 13,8   |
| Schwelm   | 20,50                   | 30.351            | 1.481                    | 3,1   | 0,3   | 0,9  | 11,8   |
| Sprockhövel   | 47,78                   | 26.419            | 553                      | 4,4   | 0,4   | 0,9  | 35,0   |
| Wetter (Ruhr)                                       | 31,47                   | 29.675            | 943                      | 3,5   | 0,2   | 1,1  | 20,7   |
| (Witten)  | 72,37                   | 103.158           | 1.425                    | 10,6  | 1,0   | 3,0  | 39,1)  |
| Ennepe-Ruhr-Kreis                                   | 408,30                  | 349.988           | 857                      | 40,8  | 3,2   | 11,1   | 285,0  |

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 2002

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.

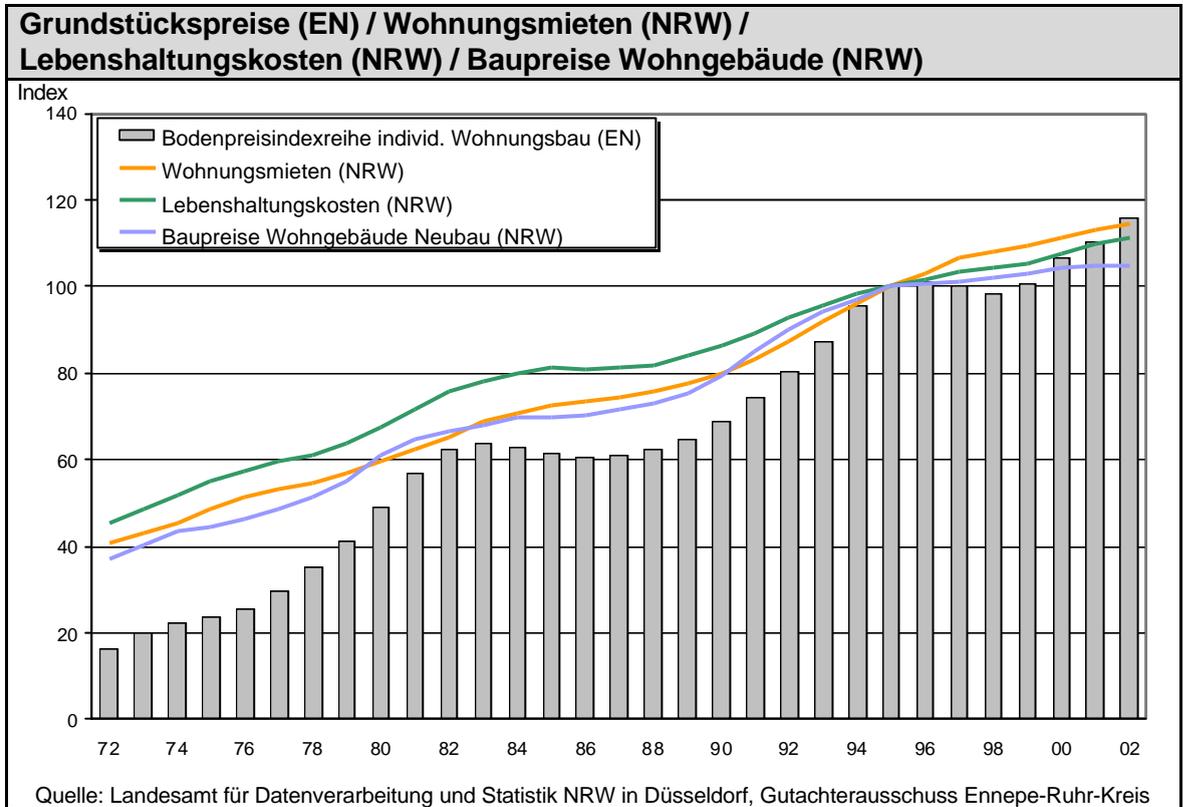


Abbildung 4

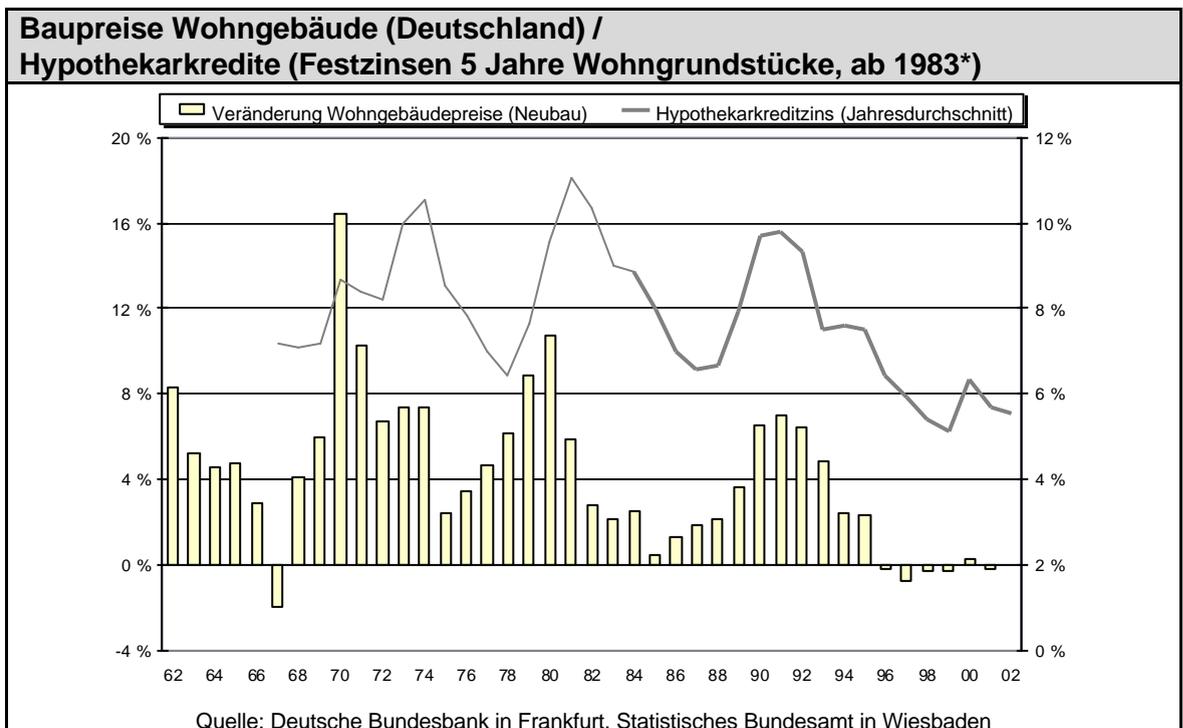


Abbildung 5

\* 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 2002

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2002 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit

**2.520 Kauffällen** (2001: 2.273)

einen Geldumsatz von

**382,12 Mio.€** (2001: 349,35 Mio.€)

und einen Flächenumsatz von

**364 ha** (2001: 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 2002, bis einschließlich zum 13.01.2003 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 2002 insgesamt

**2.520 Kauffälle** (2001: 2.273)

zugeleitet worden.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs um ca. 11%. Im Dezember wurden über 20 % der im Jahr 2002 abgeschlossenen Kaufverträge beurkundet.

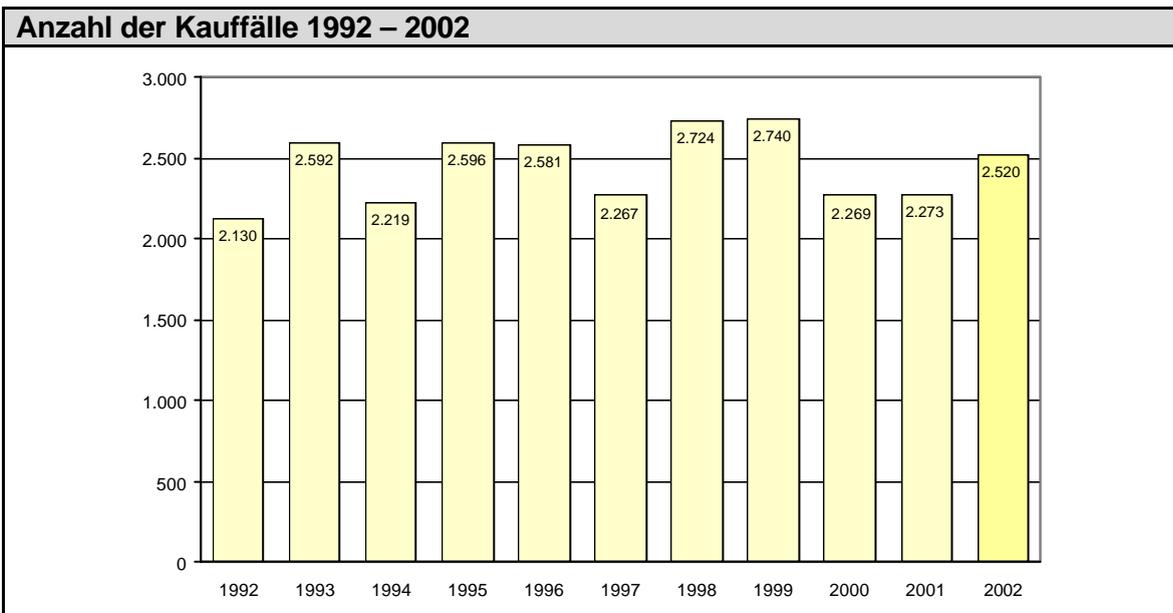


Abbildung 6

Mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen waren 303 Kaufverträge (2001 = 300) behaftet. Diese Kaufverträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle (Abbildung 6), aber nicht in den übrigen Umsatzangaben enthalten.

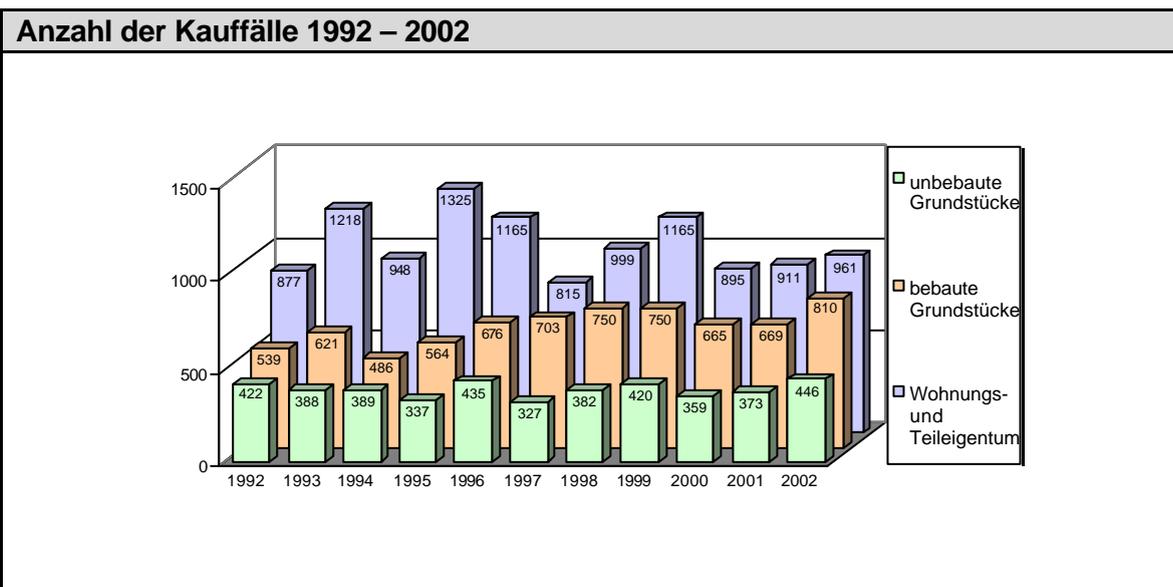


Abbildung 7

Die Anzahl der Grundstücksverkäufe (Abbildung 7) in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert. Im Jahr 2002 ist in der Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr bei jedem Teilmarkt, insbesondere bei den bebauten und unbebauten Grundstücken, ein Anstieg festzustellen.

Wohnungs- und Teileigentum hat jedoch mit 43% aller Kauffälle den größten Marktanteil.

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

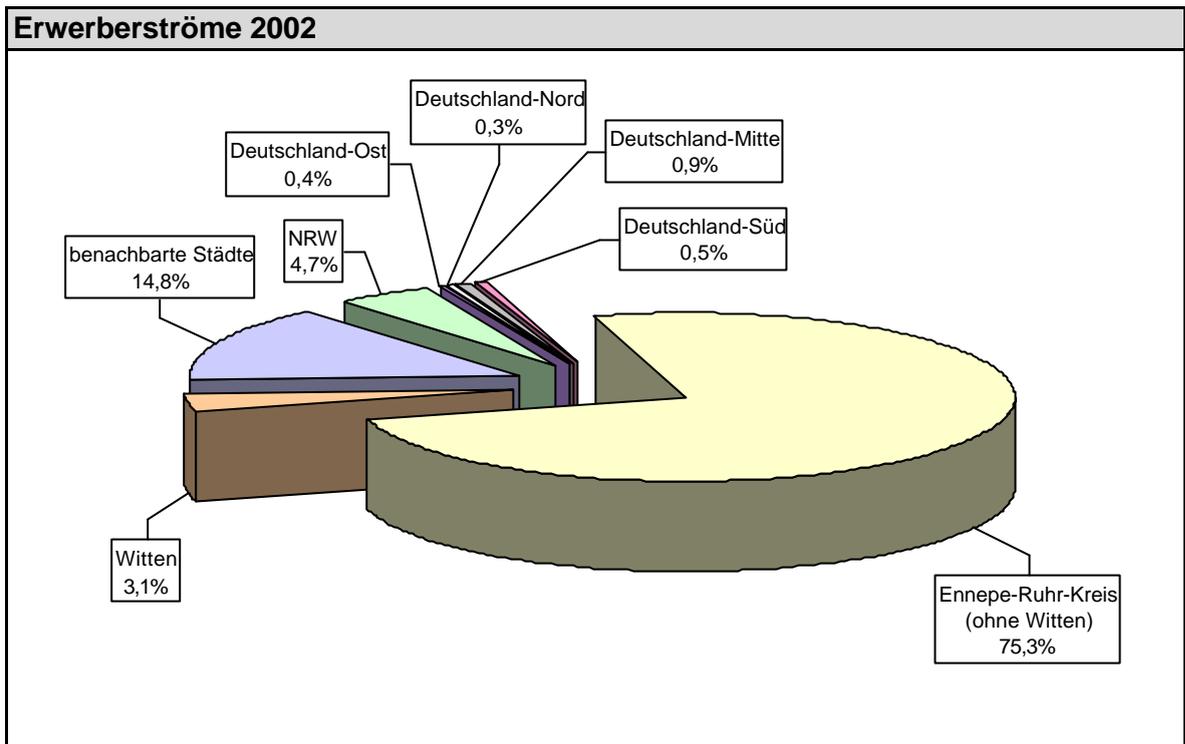


Abbildung 8

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

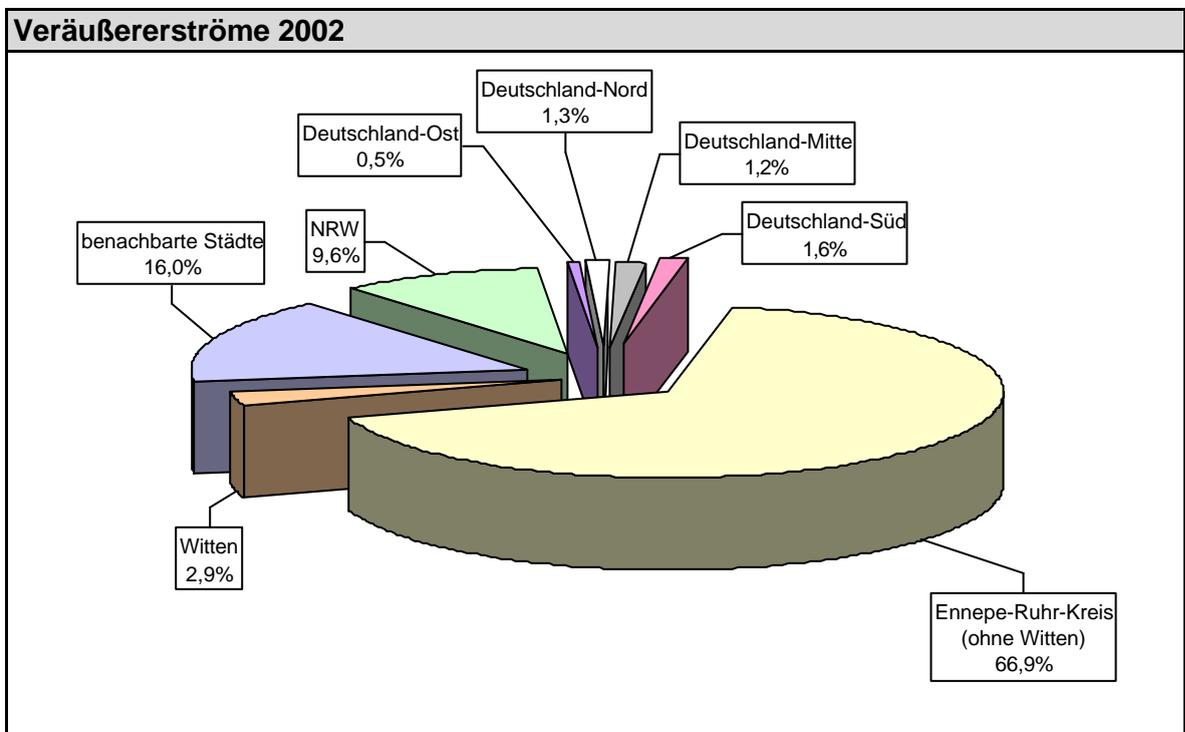


Abbildung 9

- 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

**346,9 Millionen € (2001: 303,1 Mio.€).**

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs um ca. 14 %.

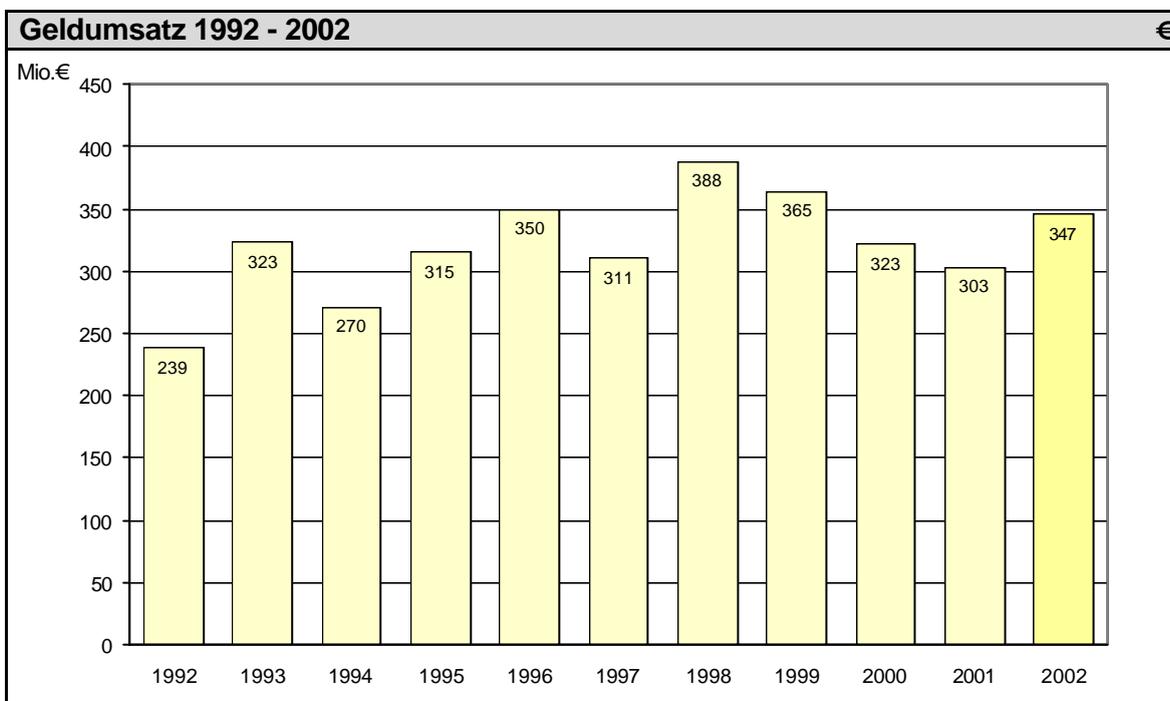


Abbildung 10

Der absolute Geldumsatz hat sich in dem letzten Jahrzehnt ständig verändert. 2002 ist der Geldumsatz (Abbildung 11) in jedem einzelnen Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 60 % des gesamten Geldumsatzes.

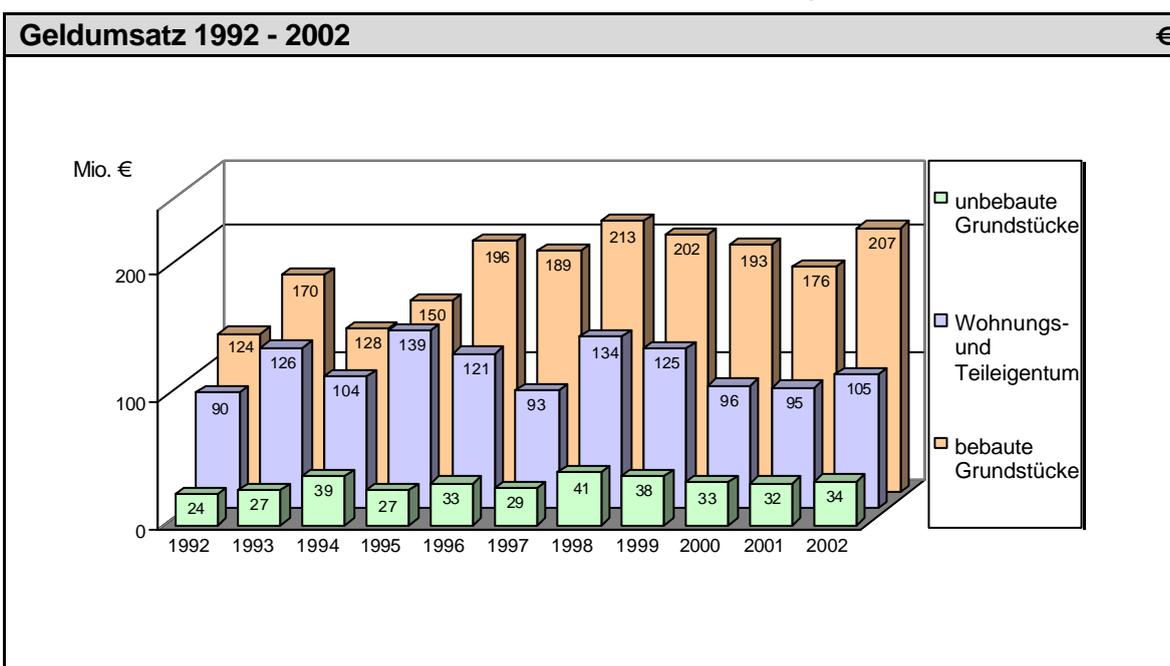


Abbildung 11

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

Bei dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Wohnbauland ist im Jahre 2002 der Geldumsatz, aufgrund einer hohen Anzahl von Verkäufen in Breckerfeld, erheblich angestiegen (32 %).

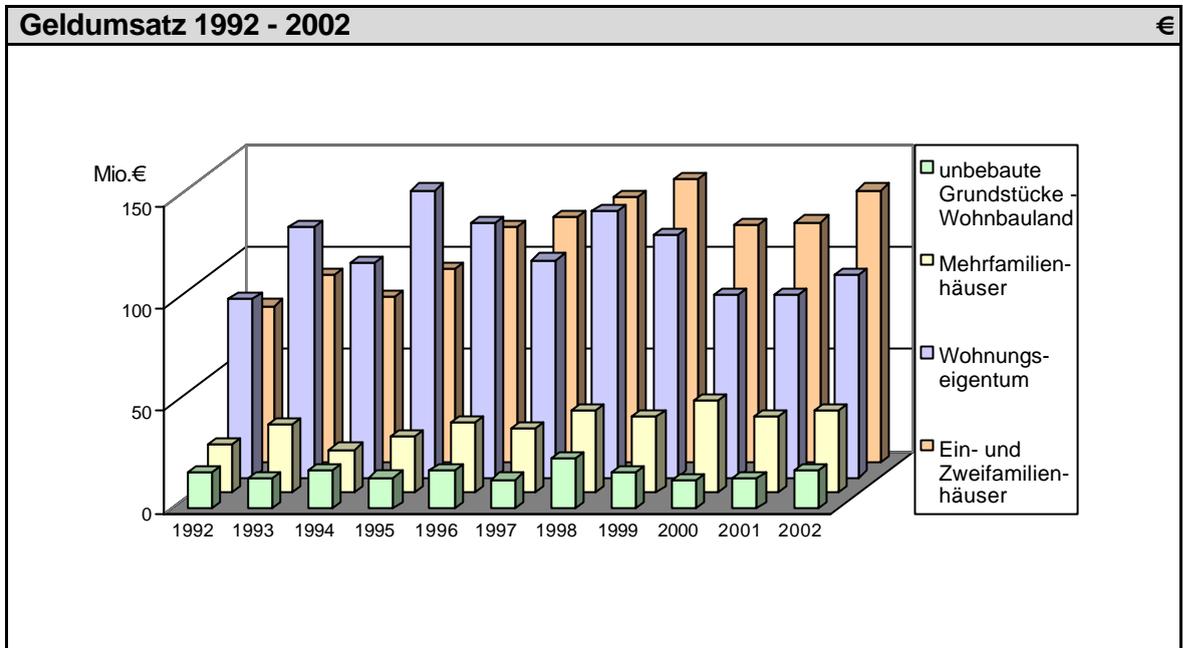


Abbildung 12

Die in den einzelnen Teilmärkten erzielten Geldumsätze wurden zusätzlich noch in Abhängigkeit der Einwohnerzahl je kreisangehörige Stadt (ausgenommen Stadt Witten) dargestellt.

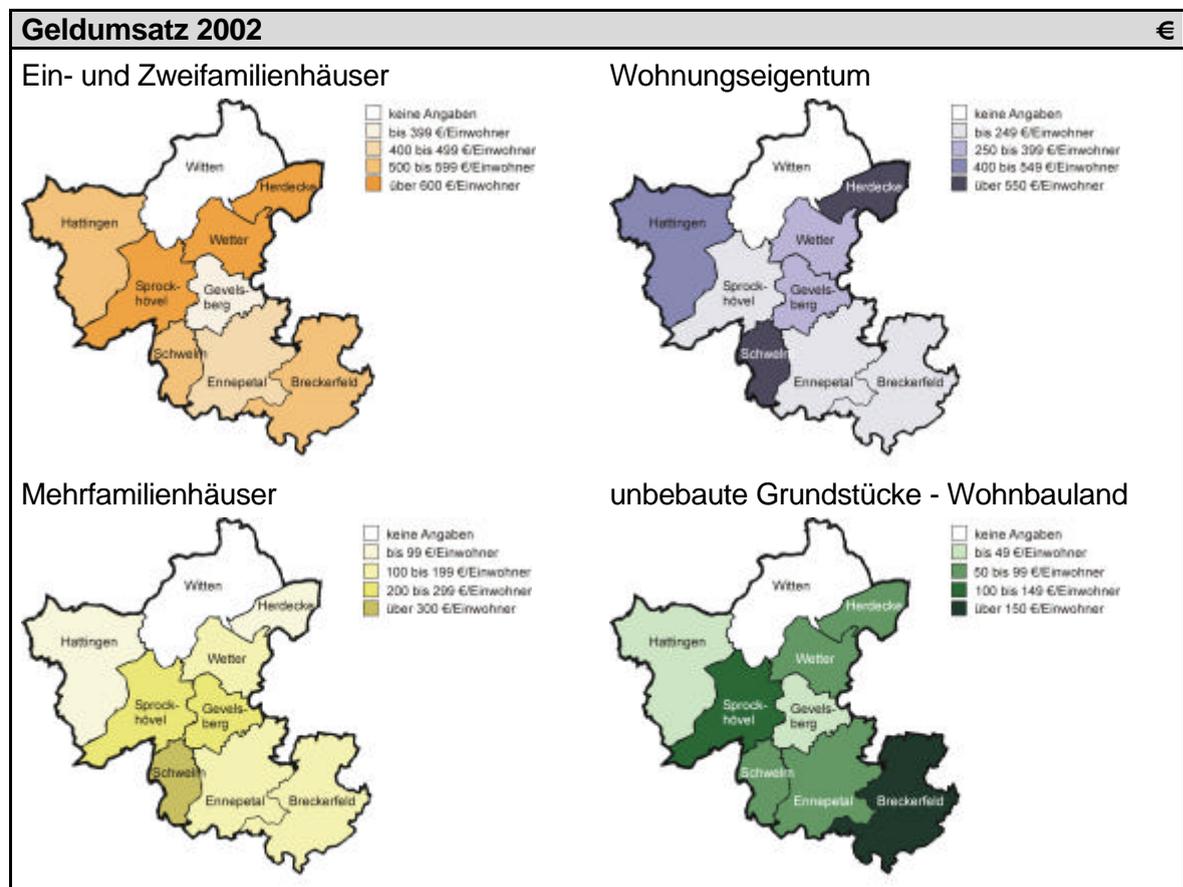


Abbildung 13

### 4.3 Flächenumsatz

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

**246 ha Grundstücksfläche** (2001: 206 ha)

umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs um ca. 20 %.

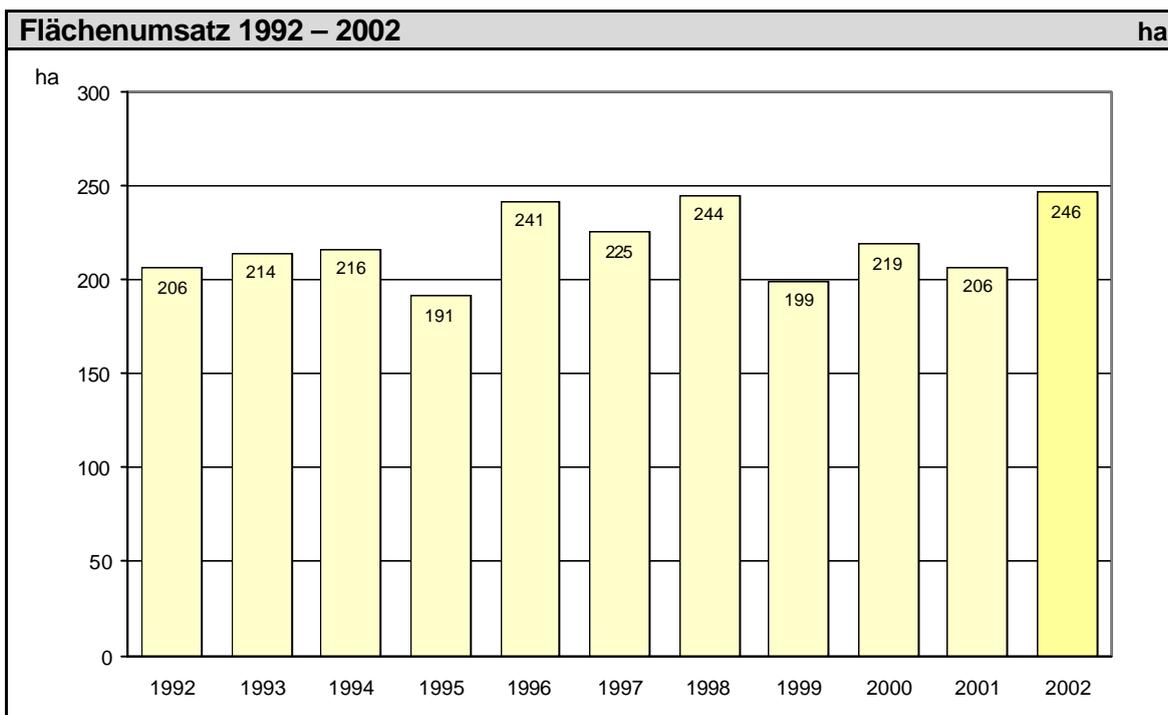


Abbildung 14

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt bei den unbebauten Grundstücken mit ca. 60 %.

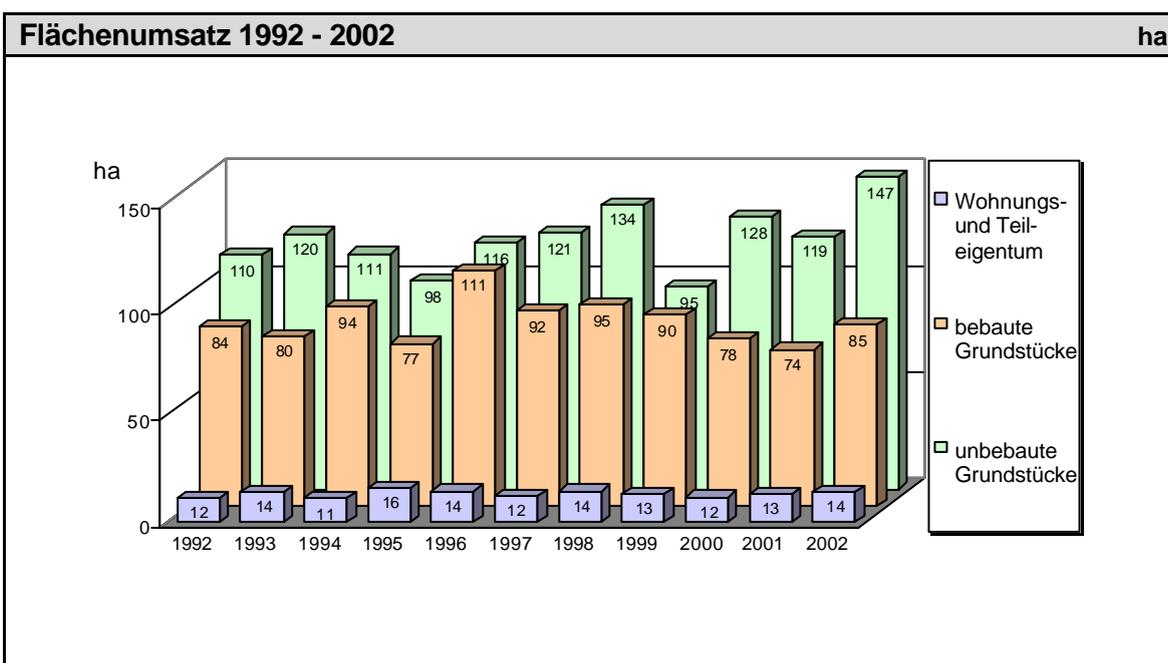


Abbildung 15

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

| <b>Kaufverträge 2002</b>                                       |                                 |                                |                               |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|  | <b>Anzahl der<br/>Kauffälle</b> | <b>Geldumsatz<br/>[Mio. €]</b> | <b>Flächenumsatz<br/>[ha]</b> |
| <b><u>Unbebaute Grundstücke</u></b>                            |                                 |                                |                               |
| Bauland (individueller Wohnungsbau)                            | 142                             | 15,1                           | 8,33                          |
| Bauland (Geschosswohnungsbau)                                  | 20                              | 4,1                            | 2,02                          |
| Bauland (Gewerbe)  | 17                              | 2,8                            | 7,74                          |
| Rohbauland   | 9                               | 4,4                            | 7,36                          |
| Bauerwartungsland  | 4                               | 3,7                            | 11,64                         |
| land- und forstwirtschaftlich<br>genutzte Flächen              | 63                              | 2,1                            | 98,30                         |
| Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke                               | 7                               | 0,1                            | 1,04                          |
| sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen,<br>öffentliche Flächen) | 184                             | 2,1                            | 10,71                         |
|  | <b>446</b>                      | <b>34,4</b>                    | <b>147,14</b>                 |
| <b><u>Bebaute Grundstücke</u></b>                              |                                 |                                |                               |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                                    | 564                             | 133,2                          | 46,81                         |
| Mehrfamilienhäuser   | 140                             | 40,7                           | 17,42                         |
| Gewerbeobjekte   | 31                              | 16,8                           | 10,36                         |
| Erbbaurechte   | 39                              | 10,7                           | 2,02                          |
| sonstige Gebäude   | 36                              | 5,7                            | 8,59                          |
|  | <b>810</b>                      | <b>207,1</b>                   | <b>85,2</b>                   |
| <b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>                       |                                 |                                |                               |
| Wohnungseigentum   | 796                             | 99,0                           | 12,42                         |
| Teileigentum   | 144                             | 4,0                            | 1,19                          |
| Wohnungs- und Teilerbbaurechte                                 | 21                              | 2,4                            | 0,31                          |
|  | <b>961</b>                      | <b>105,4</b>                   | <b>13,92</b>                  |
| <b><u>ungewöhnliche / persönliche Ver-<br/>hältnisse</u></b>   |                                 |                                |                               |
| nicht ausgewertet  | 303                             | 35,2                           | 118,18                        |
|  | <b>2520</b>                     | <b>382,1</b>                   | <b>364,44</b>                 |

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 2002 mit

**446 Kauffällen** (2001: 373)

einen Geldumsatz von

**34,4 Mio.€** (2001: 32,5 Mio.€)

und einen Flächenumsatz von

**147,1 ha** (2001: 119,2 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 20 %, der Geldumsatz um 6 % und der Flächenumsatz um 23 % zu.

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

Mit einem Geldumsatz von 45 % der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 67 % Marktanteil.

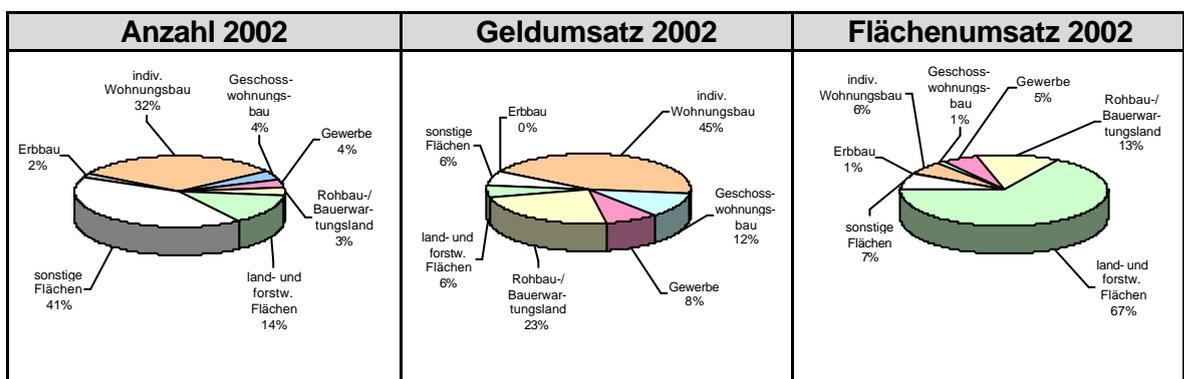


Abbildung 17

### 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 142 Kaufverträge (2001: 92) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 210 €/m<sup>2</sup> (2001: 198 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 1.1 bei den 'Erforderlichen Daten') ist der Bodenpreis gegenüber 2001 um 5 % gestiegen.

Der Geldumsatz betrug 15,07 Mio.€ (2001: 11,50 Mio.€) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 31 % höher.

Der Flächenumsatz betrug 8,33 ha (2001: 7,54 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % gestiegen.

**Individueller Wohnungsbau  
erschließungsbeitragsfrei**

**210 €/m<sup>2</sup>**  
**(Preisspanne\* 176 - 245 €/m<sup>2</sup>)**

**Geldumsatz 15,07 Mio.€**  
**Flächenumsatz 8,33 ha**

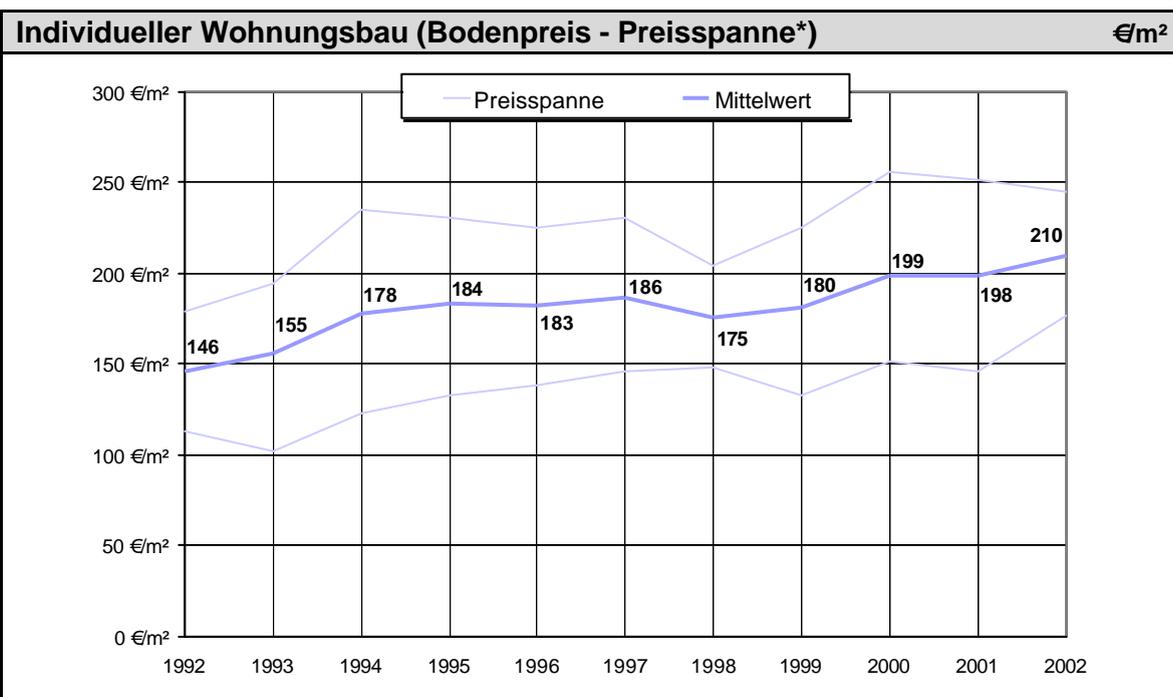


Abbildung 18

\* 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 (€/m<sup>2</sup>), Gesamtkaufpreisen (€) und Grundstücksgrößen (m<sup>2</sup>) dargestellt.

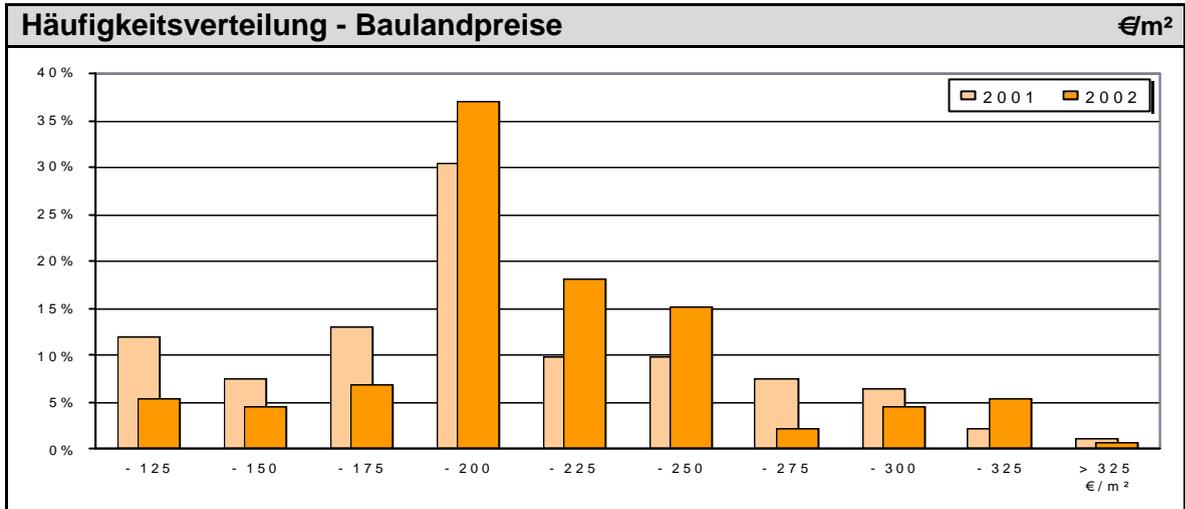


Abbildung 19

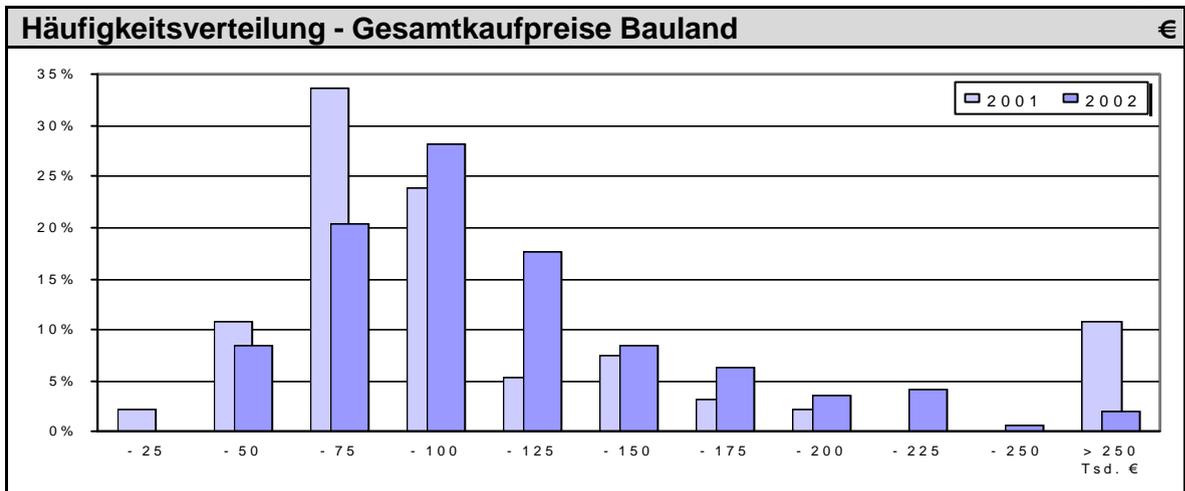


Abbildung 20

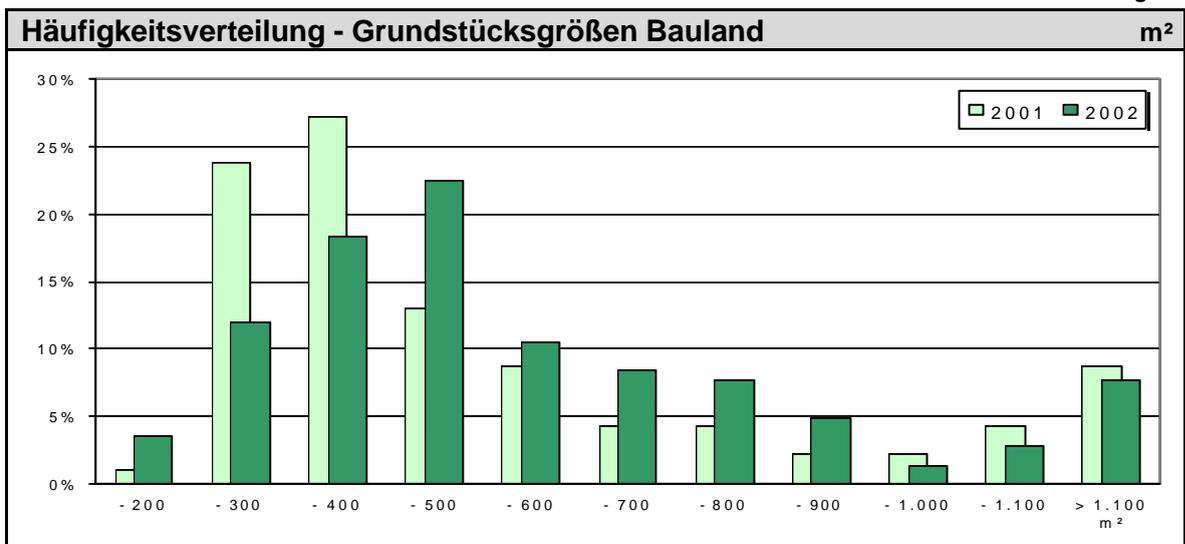


Abbildung 21

In der Abbildung 21 handelt es sich bei den Grundstücksflächen größer als 1.100 m<sup>2</sup> vorwiegend um Grundstücke, die mit mehreren Wohneinheiten bebaut werden sollen.

Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt für ein ca. 430 m<sup>2</sup> (Median<sup>o</sup> ca. 410 m<sup>2</sup>) großes Grundstück im Ennepe-Ruhr-Kreis 210 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittlichen Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>), sowie die niedrigsten und höchsten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in den kreisangehörigen Gemeinden, sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

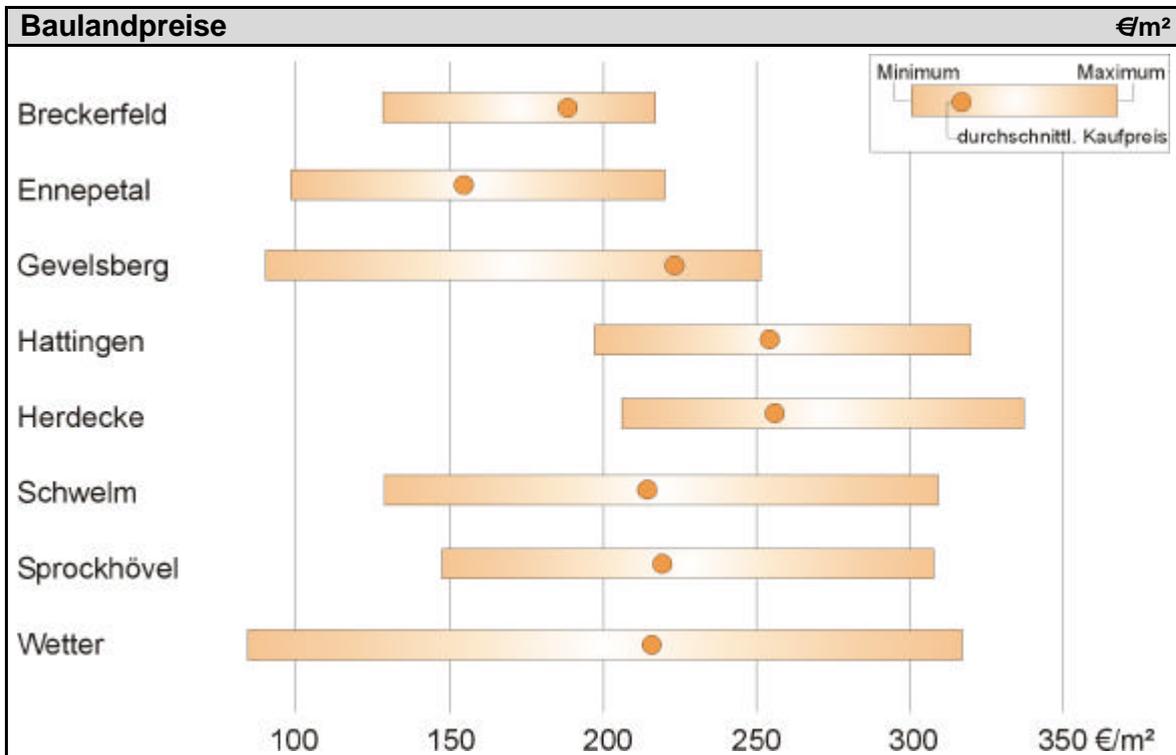


Abbildung 22

Für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden ergibt sich für das Jahr 2002 folgende detaillierte Darstellung:

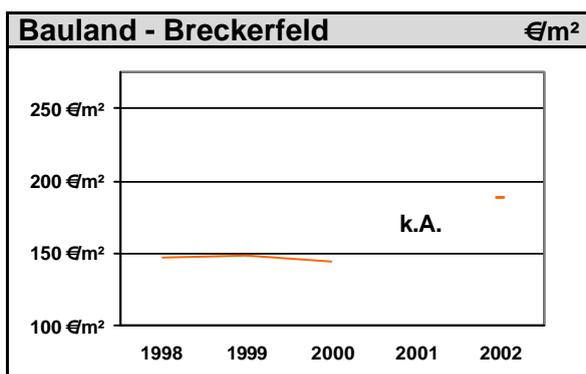


Abbildung 23

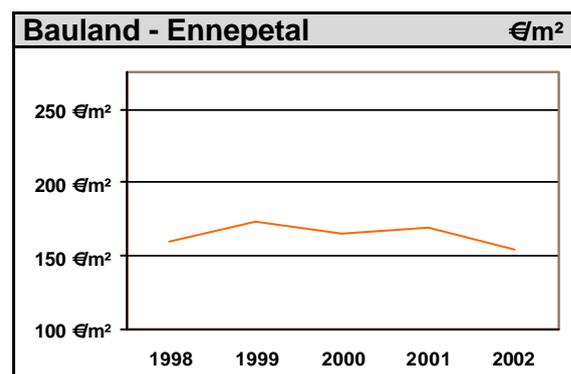


Abbildung 24

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 40

Kaufpreis: 190 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

Gesamtkaufpreis: 95.000 €

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 10

Kaufpreis: 155 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 440 m<sup>2</sup>

Gesamtkaufpreis: 75.000 €

<sup>o</sup> Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte, hier 142 Grundstücksflächen, halbiert.

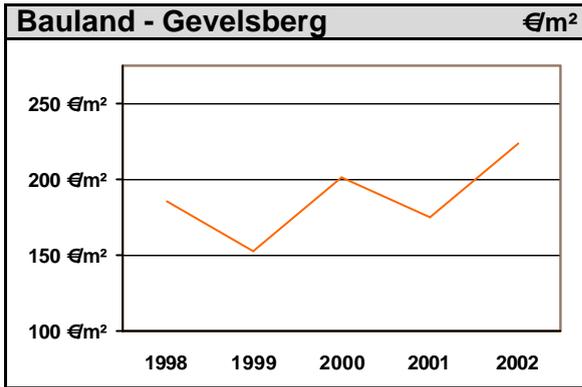


Abbildung 25

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 13

Kaufpreis: 225 €/m²

Grundstücksgröße: 320 m²

Gesamtkaufpreis: 75.000 €

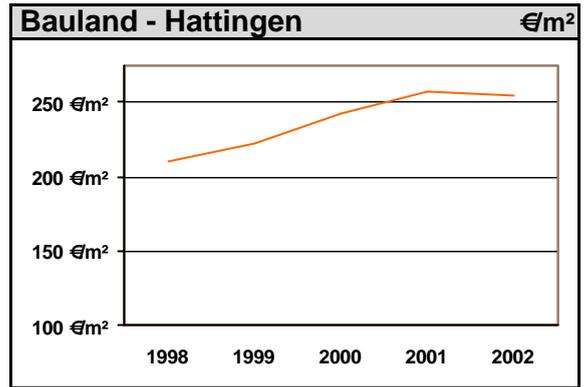


Abbildung 26

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 11

Kaufpreis: 255 €/m²

Grundstücksgröße: 450 m²

Gesamtkaufpreis: 115.000 €

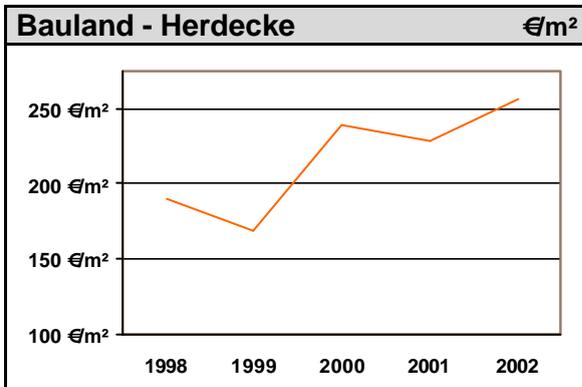


Abbildung 27

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 9

Kaufpreis: 255 €/m²

Grundstücksgröße: 470 m²

Gesamtkaufpreis: 125.000 €

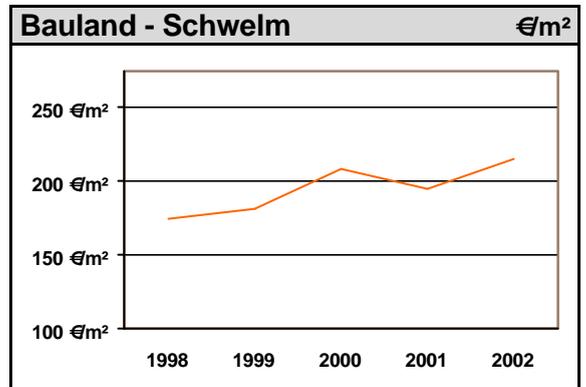


Abbildung 28

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 20

Kaufpreis: 215 €/m²

Grundstücksgröße: 340 m²

Gesamtkaufpreis: 75.000 €

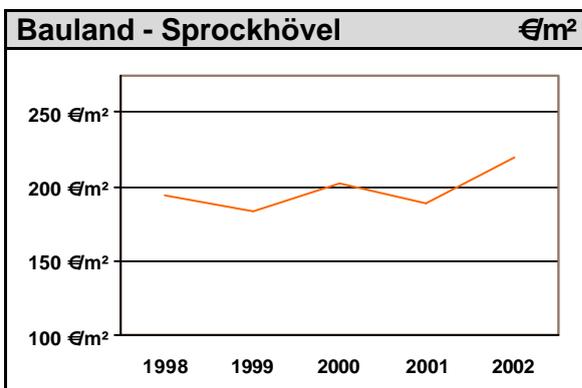


Abbildung 29

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 16

Kaufpreis: 220 €/m²

Grundstücksgröße: 460 m²

Gesamtkaufpreis: 95.000 €

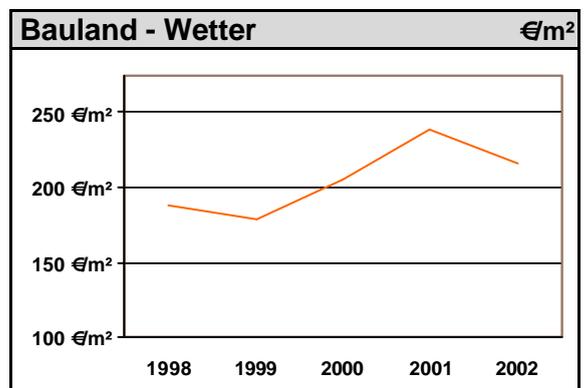


Abbildung 30

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 13

Kaufpreis: 215 €/m²

Grundstücksgröße: 320 m²

Gesamtkaufpreis: 65.000 €

## 5.2 Geschosswohnungsbau

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

### Umsätze - Preisentwicklung - Preisniveau

Zur Auswertung konnten 20 Kaufverträge (2001: 25) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 208 €/m<sup>2</sup> (2001: 157 €/m<sup>2</sup>).

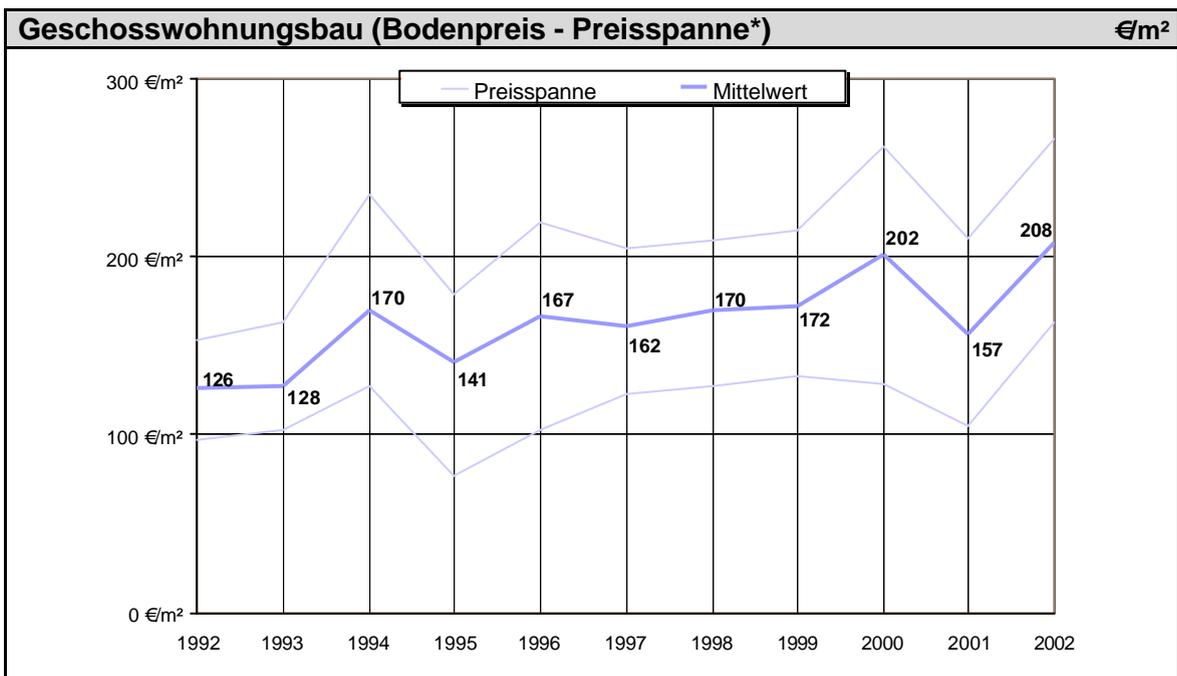
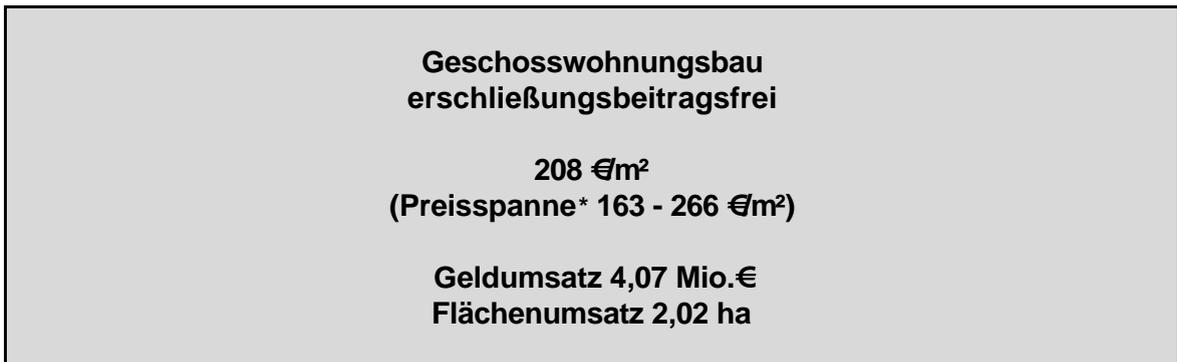


Abbildung 31

Der Geldumsatz betrug 4,07 Mio.€ (2001: 3,82 Mio.€) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei ca. 172.000 € (Preisspanne\* 79.000 - 303.000 €).

Der Flächenumsatz betrug 2,02 ha (2001: 2,52 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 20 % gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 830 m<sup>2</sup> (2/3-Spanne: 450 - 1.450 m<sup>2</sup>).

Der niedrige Grundstückspreis im Jahr 2001 ist unter anderem durch den Erwerb einiger Baugrundstücke (36 %) aus gemischten 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 13 Kaufverträge (2001: 19) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 46 €/m<sup>2</sup> (2001: 46 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 1.3 bei den 'Erforderlichen Daten') ist der Bodenpreis gegenüber 2001 jedoch um 1 % gestiegen.

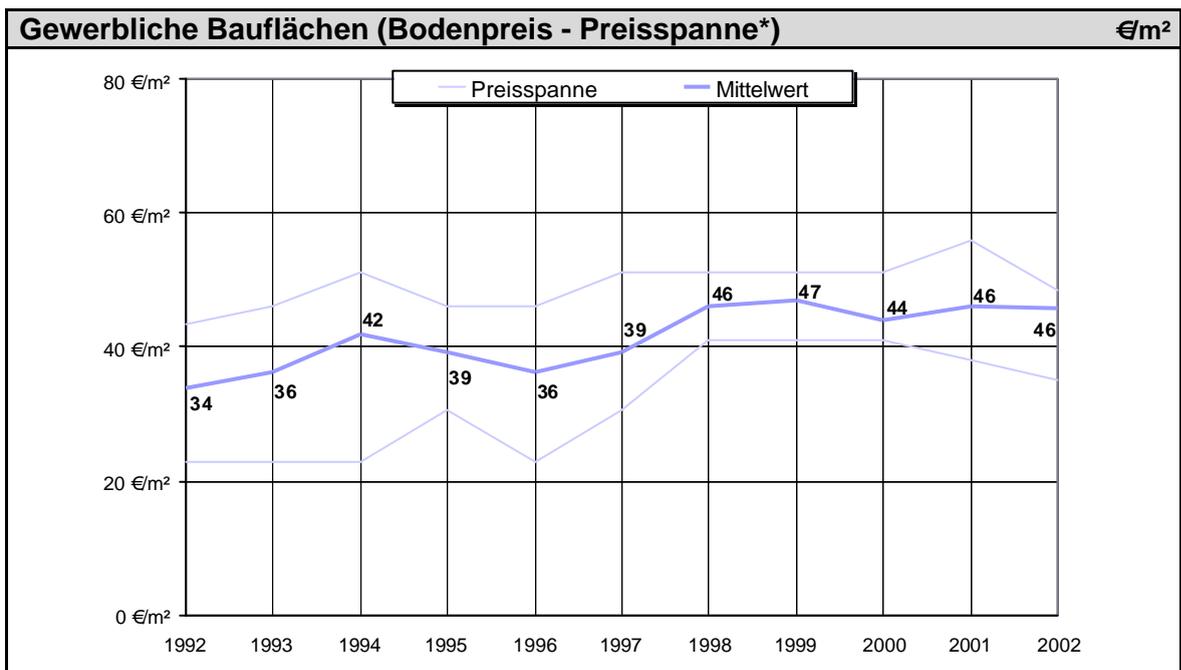
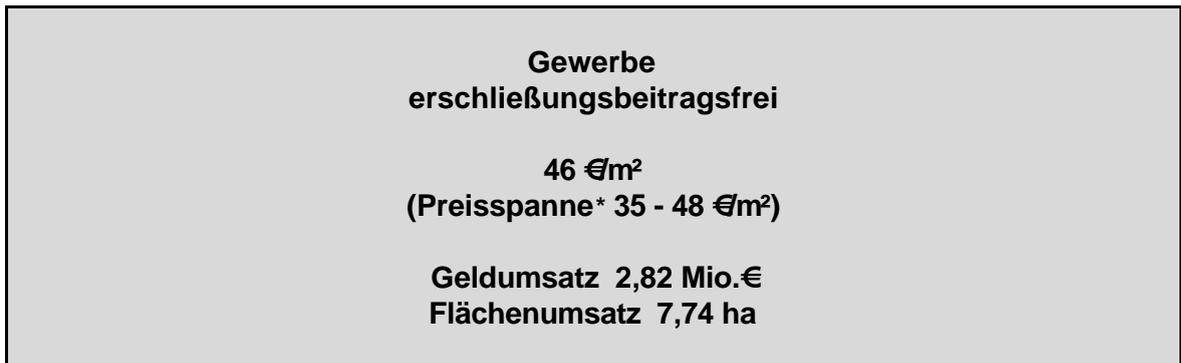


Abbildung 32

Der Geldumsatz betrug 2,82 Mio.€ (2001: 3,16 Mio.€) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 11 % gefallen.

Der Gesamtkaufpreis liegt in einer Preisspanne\* von 37.000 bis 292.000 €

Der Flächenumsatz betrug 7,74 ha (2001: 7,40 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % gestiegen.

Die Grundstücksgröße liegt in einer 2/3-Spanne von 1.400 bis 6.700 m<sup>2</sup>.

\* 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 2002 nur 13 Kauffälle vor, so dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist.

Um trotzdem eine Angabe über das Niveau der Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten drei Jahre 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 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<sup>o</sup> 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.

---

<sup>o</sup> § 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.

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist keine statistisch gesicherte Aussage zu den Mittelwerten möglich, somit geben die nachfolgend veröffentlichten Daten nur einen Trend an.

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Auswertung konnten 15 Kauffälle (Fläche > 2.500 m<sup>2</sup>) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von 1,65 €/m<sup>2</sup> (Preisspanne\* 0,90 - 2,50 €/m<sup>2</sup>).

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.

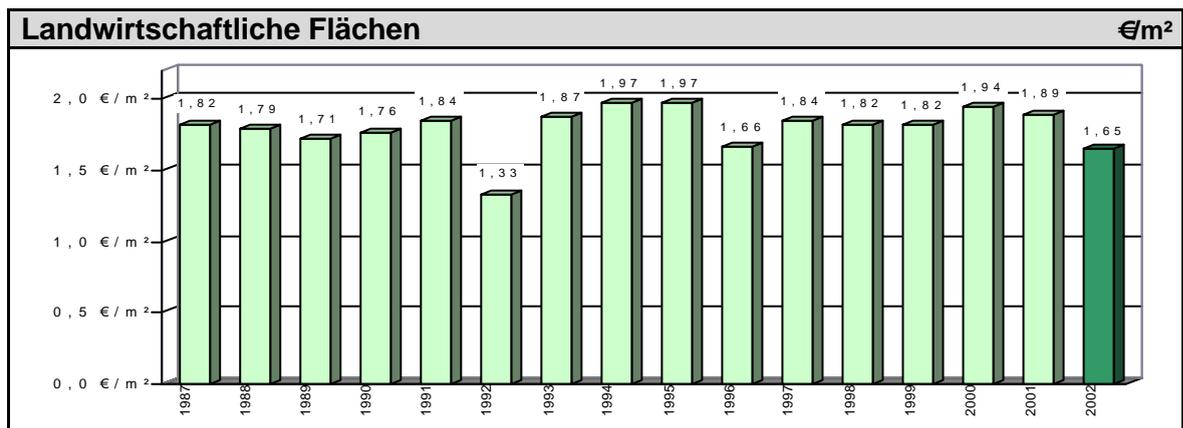


Abbildung 33

Die Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen sind als gleitendes Mittel unter Ziffer 1.4 bei den 'Erforderlichen Daten' dargestellt.

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

**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Zur Auswertung konnten 10 Kauffälle (Fläche > 2.500 m<sup>2</sup>) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 1,20 €/m<sup>2</sup> (Preisspanne\* 0,75 - 1,40 €/m<sup>2</sup>).  
 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.

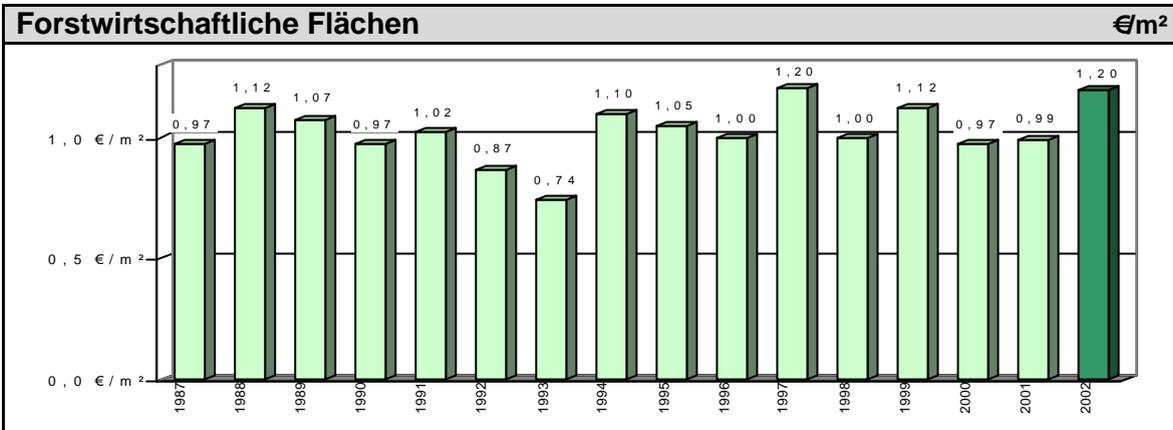


Abbildung 34

Die Bodenpreisindexreihen für forstwirtschaftliche Flächen sind als gleitendes Mittel unter Ziffer 1.5 bei den 'Erforderlichen Daten' dargestellt.

**„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 17 Kaufverträge herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 8,75 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen in einer Preisspanne\* von 5,50 - 13,10 €/m<sup>2</sup>.

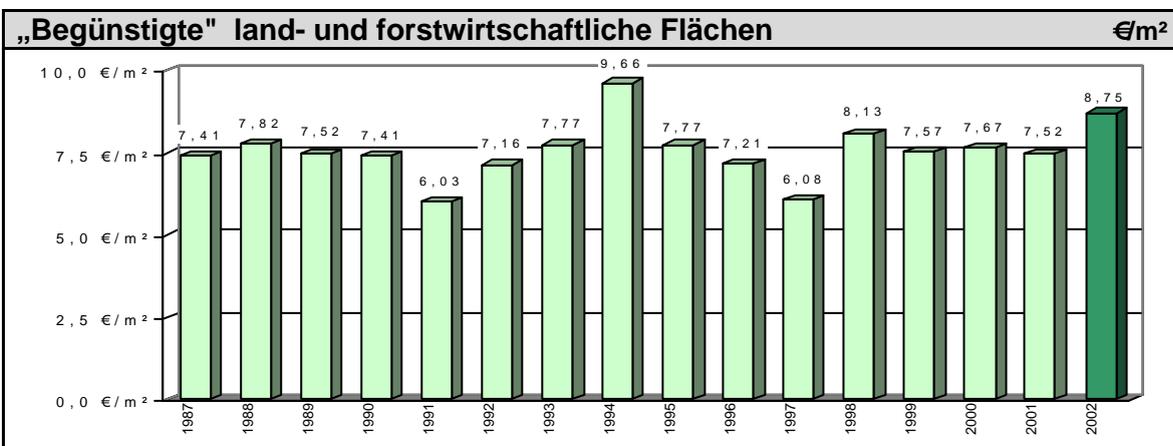


Abbildung 35

Die Bodenpreisindexreihen für "begünstigte" land- und forstwirtschaftliche Flächen sind als gleitendes Mittel unter Ziffer 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 2002 mit

**810 Kauffällen** (2001: 669)

einen Geldumsatz von

**207,1 Mio.€** (2001: 176,0 Mio.€)

und einen Flächenumsatz von

**85,2 ha** (2001: 73,7 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 21 % gestiegen, der Geldumsatz nahm um 18 % und der Flächenumsatz um 16 % zu.

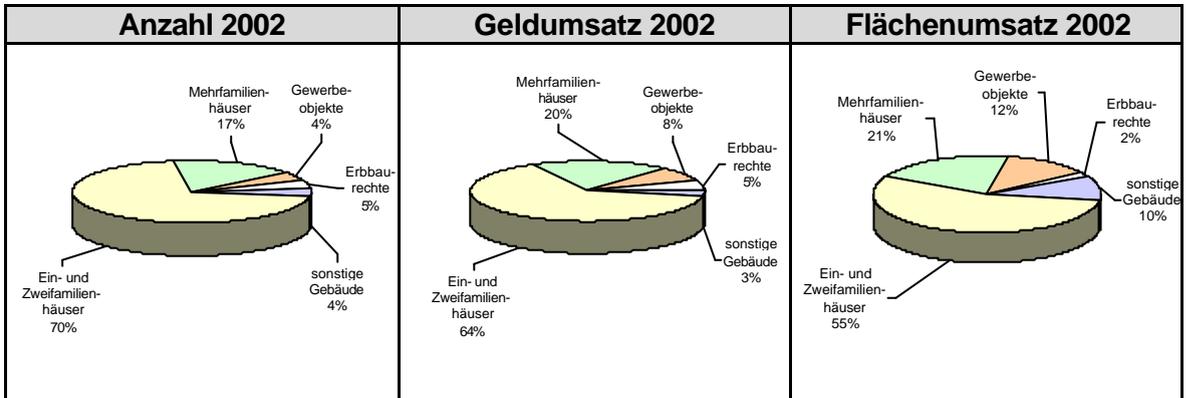


Abbildung 36

Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 70 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa 64 % und einem Flächenumsatz von 55 % 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 564 (2001: 493) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 % gestiegen. Der Anteil von Neubauten beträgt 26 %.

Der Geldumsatz mit 133,2 Mio.€ (2001: 117,6 Mio.€) ist gegenüber 2001 um ca. 13 % höher, der Flächenumsatz mit 46,81 ha (2001: 42,77 ha) ist um ca. 9 % gestiegen.

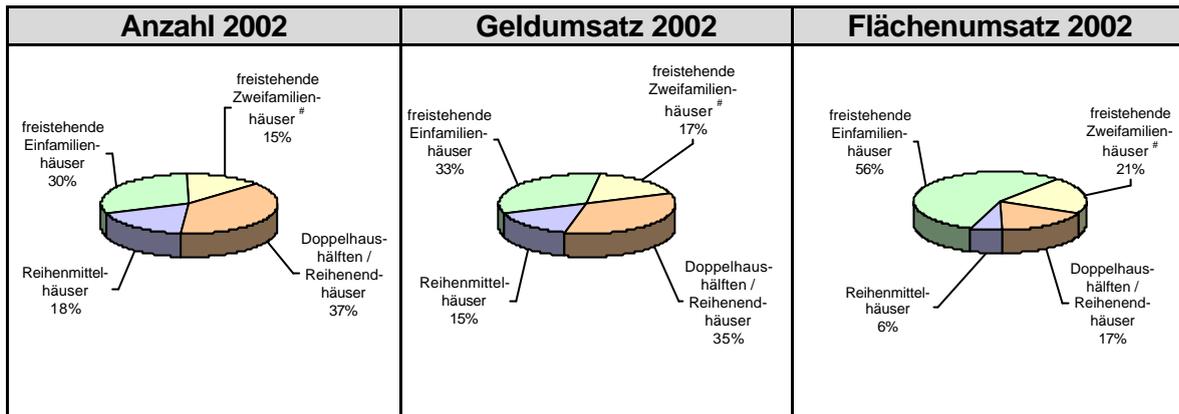


Abbildung 37

Der durchschnittliche Objektprice aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug ca. 235.000 € (Preisspanne\* 180.000 - 285.000 €); der Objektprice ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend. Einen generellen Überblick - Tendenz - liefert die nachfolgende Grafik.

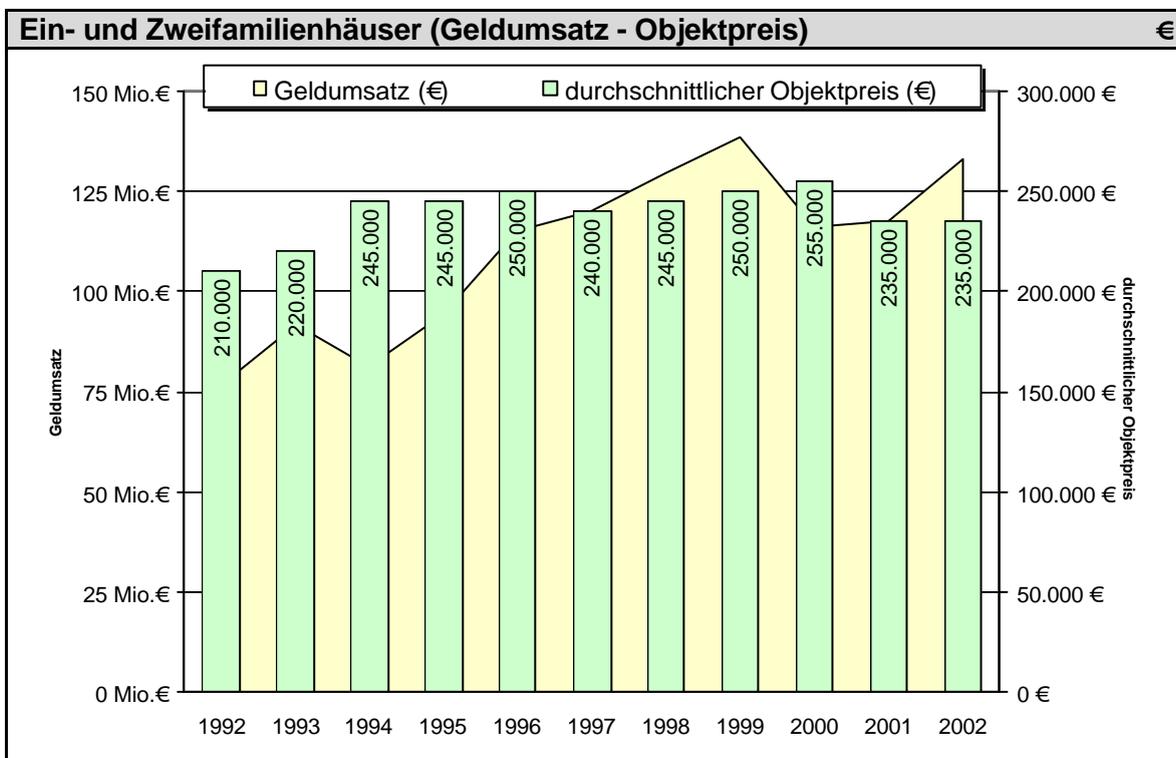


Abbildung 38

# und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

\* 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 Einfamilienhäuser

|  |  |
|--|--|
| Preisspanne*:<br>(in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten) | <b>210.000 - 400.000 €</b>                             |
| mittlere Wohnfläche:   | <b>140 m<sup>2</sup></b> (105 – 185 m <sup>2</sup> )   |
| mittlere Grundstücksfläche:  | <b>800 m<sup>2</sup></b> (400 – 1.000 m <sup>2</sup> ) |

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (freistehende Einfamilienhäuser) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter Ziffer 3.1 aufgeführt.

### 6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

|  |  |
|--|--|
| Preisspanne*:<br>(in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten) | <b>210.000 - 435.000 €</b>                             |
| mittlere Wohnfläche:   | <b>175 m<sup>2</sup></b> (135 – 230 m <sup>2</sup> )   |
| mittlere Grundstücksfläche:  | <b>700 m<sup>2</sup></b> (400 – 1.025 m <sup>2</sup> ) |

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter Ziffer 3.2 aufgeführt.

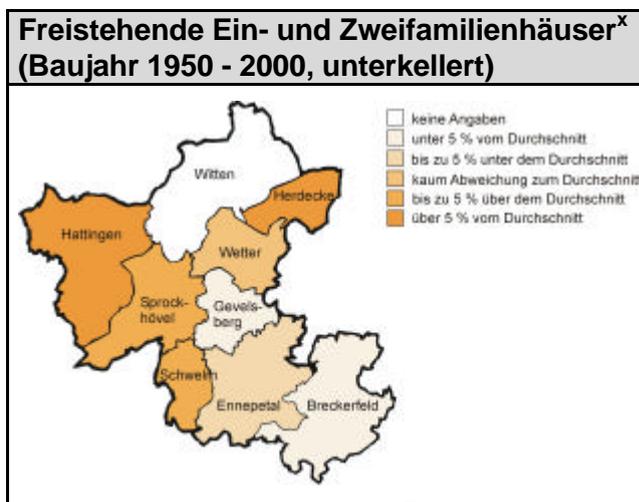


Abbildung 39

Für die Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

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

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2000/2001/2002

### 6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

|  |  |
|--|--|
| durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (alle Baujahre): | <b>240.000 €</b>                                     |
| Preisspanne*:  | 195.000 - 285.000 €                                  |
| mittlere Wohnfläche:   | <b>130 m<sup>2</sup></b> (115 – 140 m <sup>2</sup> ) |
| mittlere Grundstücksfläche:                                  | <b>310 m<sup>2</sup></b> (230 – 450 m <sup>2</sup> ) |

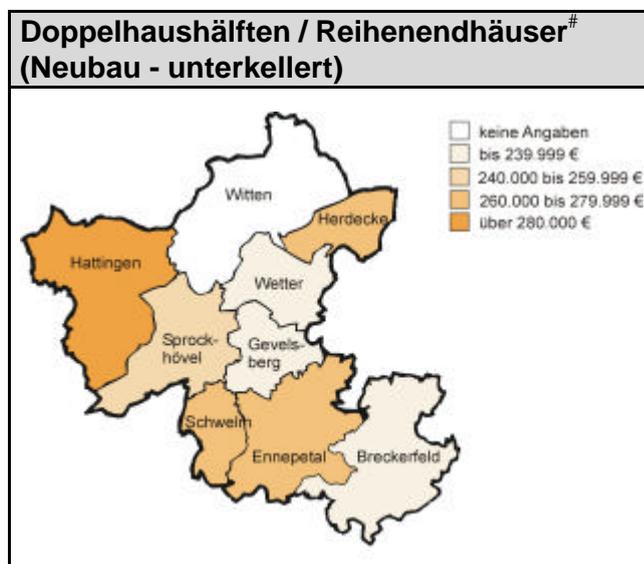


Abbildung 40

#### Neubauten:

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert): **255.000 €**

Preisspanne\*: 225.000 - 285.000 €

Wohnfläche: 115 - 140 m<sup>2</sup>

durchschnittliche Grundstücksfläche: 300 m<sup>2</sup>

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergibt sich eine Preisdifferenz von 35.000 €, 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 / Reihenendhäuser sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr stagnierend.

Bei den Neubauten war im Berichtsjahr ein verstärkter Trend zu einem Teilmarkt von bebauten Erbbaurechten zu beobachten.

Der Durchschnittspreis für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser ohne Bodenwert, aber mit einem angemessenen Erbbauzins bzw. normalen Erbbaurechtsbedingungen liegt bei ca. 195.000 € (Preisspanne\*: 175.000 – 215.000 €).

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften / Reihenendhäuser) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter Ziffer 3.3 aufgeführt.

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

# Auswertungszeitraum 2001/2002

### 6.1.4 Reihemittelhäuser

|  |  |
|--|--|
| durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage (alle Baujahre): | <b>205.000 €</b>                                     |
| Preisspanne*:  | 180.000 - 250.000 €                                  |
| mittlere Wohnfläche:   | <b>120 m<sup>2</sup></b> (105 – 140 m <sup>2</sup> ) |
| mittlere Grundstücksfläche:                                  | <b>205 m<sup>2</sup></b> (160 – 305 m <sup>2</sup> ) |

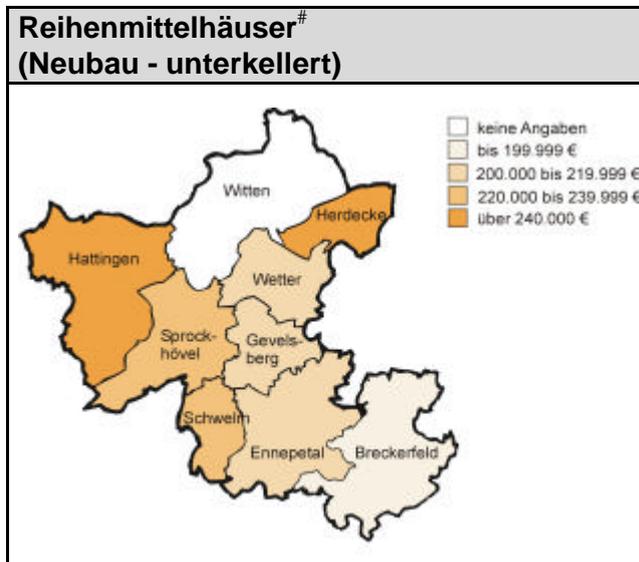


Abbildung 41

#### Neubauten:

durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage (unterkellert): **240.000 €**

Preisspanne\*: 230.000 - 250.000 €

Wohnfläche: 125 - 140 m<sup>2</sup>

durchschnittliche Grundstücksfläche: 225 m<sup>2</sup>

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergibt sich eine Preisdifferenz von 35.000 €, 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 3.4) zeigt, dass in 2001/2002 ein Trend zu einem weiteren Teilmarkt, Mittelhäuser ohne Unterkellerung mit kleineren Wohnflächen, zu beobachten war.

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

# Auswertungszeitraum 2001/2002

## 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 140 (2001: 116) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 21 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 40,7 Mio.€ (2001: 37,8 Mio.€) um 8 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit 17,42 ha (2001: 11,49 ha) gegenüber 2001 aufgrund von mehreren Verkäufen mit überdurchschnittlich großen Flächen um ca. 52 % höher.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % konnten 100 Kauffälle herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug ca. 270.000 € (Preisspanne\* 125.000 - 330.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % niedriger.

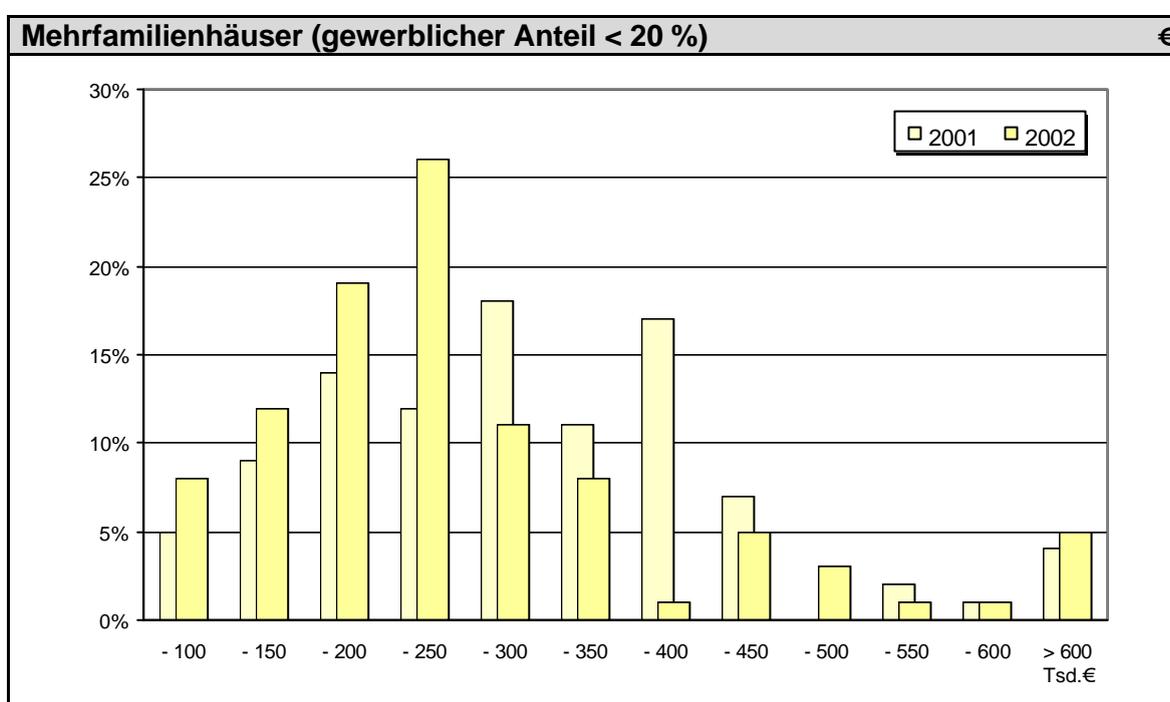


Abbildung 42

Für teilweise modernisierte Mehrfamilienhäuser, die zwischen 1900 und 1970 errichtet wurden, ergab sich in Abhängigkeit der Gesamtwohnfläche folgender durchschnittlicher Kaufpreis:

| Mehrfamilienhäuser   |  | €/m <sup>2</sup>   |                    |                    |
|--|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Gesamtwohnfläche   |  | 250 m <sup>2</sup> | 400 m <sup>2</sup> | 550 m <sup>2</sup> |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>[€/m <sup>2</sup> -Gesamtwohnfläche] |  | 975                | 825                | 650                |

Abbildung 43

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst  
 ° Auswertungszeitraum 1993 - 2002

### 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 31 (2001: 21) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 48 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 16,8 Mio.€ (2001: 15,4 Mio.€) um ca. 9 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit 10,4 ha (2001: 11,5 ha) gegenüber 2001 um ca. 10 % niedriger.

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

Die Mietspannen für Gewerbeobjekte betragen:

| <b>Gewerbliche Mieten</b>                 |                              |                 |
|---|------------------------------|-----------------|
| <b>Art des Objektes</b>                   | <b>Mietspanne-<br/>Monat</b> | <b>Tendenz*</b> |
|   | €m <sup>2</sup>              |                 |
| <b>Hallen</b>                             |                              |                 |
| <b>Hallen bis 20 Jahre alt</b>            | 4,0 – 7,0                    | ➔               |
| <b>Hallen (Altbauten)</b>                 | 1,5 – 5,0                    | ➔               |
| <b>Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen</b> | 4,5 – 12,5                   | ➔               |

Abbildung 44

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

\* stagnierend ➔; leicht steigend ↗; steigend ↑; leicht fallend ↘; fallend ↓

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 961 (2001: 911) und ist um ca. 5 % gestiegen.

Der Geldumsatz ist mit 105,4 Mio.€ (2001: 94,7 Mio.€) um ca. 11 % und der Flächenumsatz mit 13,92 ha (2001: 13,10 ha) um ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

### 7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2002 wechselten 796 Objekte den Eigentümer, das sind ca. 5 % mehr als im Vorjahr. Der durchschnittliche Objektprice für eine Eigentumswohnung betrug ca. 125.500 € (Preisspanne\* 68.000 - 179.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (2001: 122.000 €).

Kleinere Eigentumswohnungen (Appartements) sind hierbei nicht berücksichtigt.

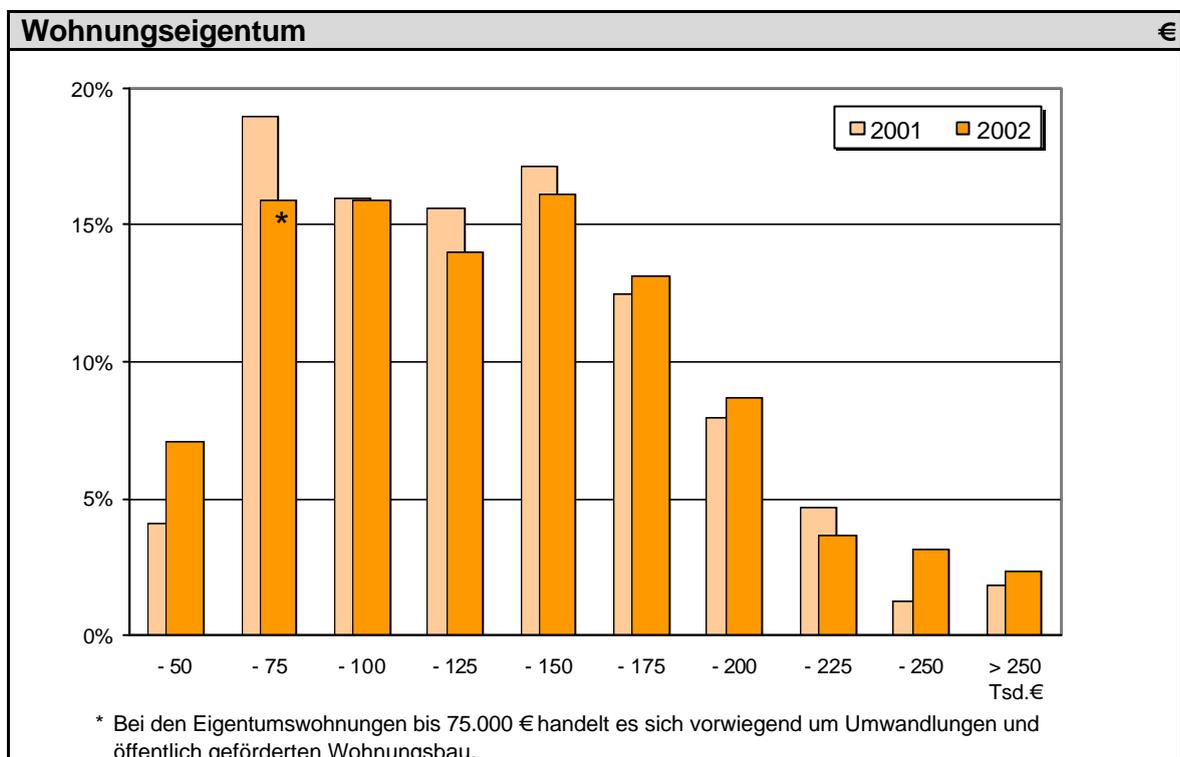


Abbildung 45

Vermietete Eigentumswohnungen, die bis 1989 errichtet wurden, sind ca. 5 % niedriger veräußert worden als eigengenutzte Wohnungen.

Bei Wohnungen, die nach 1990 oder neu errichtet wurden und vermietet waren oder zur Vermietung vorgesehen sind, konnte im Berichtsjahr kein Preisunterschied zu den eigengenutzten Wohnungen festgestellt werden.

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

Bei allen im Jahr 2002 eingegangenen Kaufverträgen über Wohnungseigentum, mit einem Gebäudealter bis zu 40 Jahren, wurde untersucht, inwiefern eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und dem Alter der Eigentumswohnung besteht.

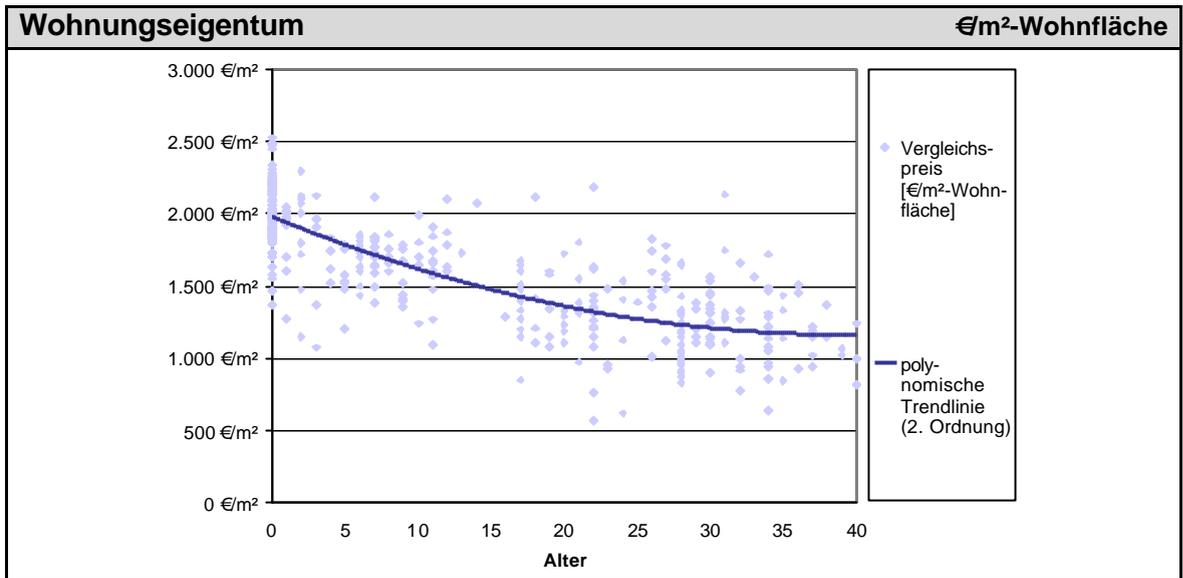


Abbildung 46

So kostet z.B. eine 30 Jahre alte Wohnung (Baujahr 1972) etwa 1.220 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche, die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Wohnungseigentum) sind unter der Ziffer 3.5 bei den 'Erforderlichen Daten' aufgeführt.

**Neubauten**

Aus allen Kauffällen für Neubauten wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup> 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. 185.500 € (2001: 167.500 €) und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 2.025 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht steigend. Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne\* zwischen 1.900 - 2.200 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

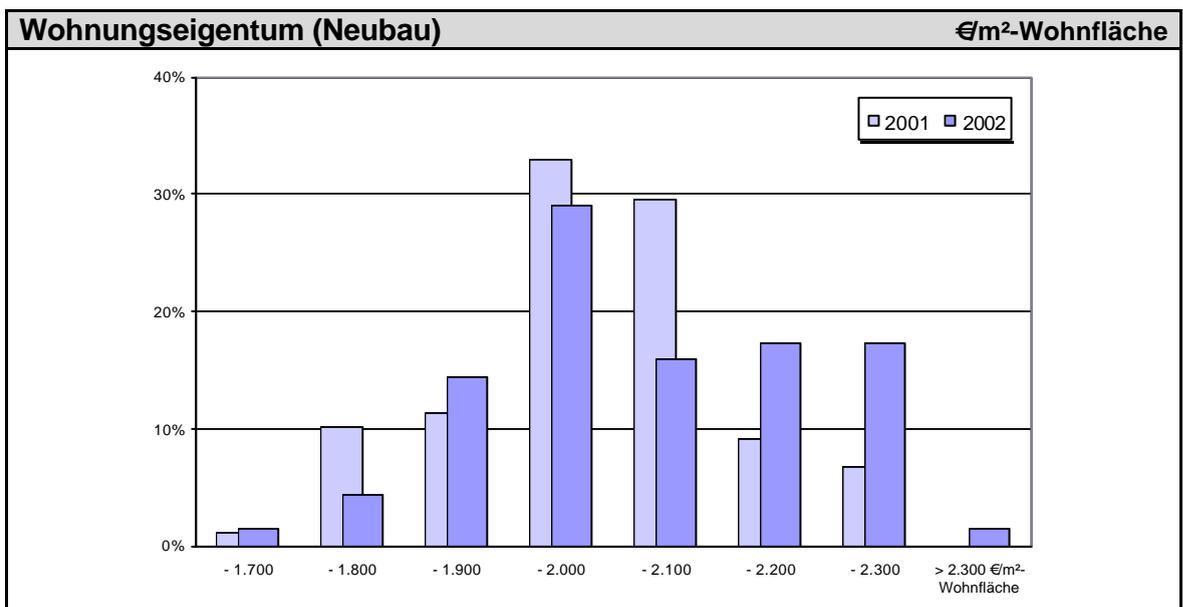


Abbildung 47

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

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 73 - 94 m<sup>2</sup> errichtet, die mittlere Wohnfläche beträgt 83 m<sup>2</sup>.

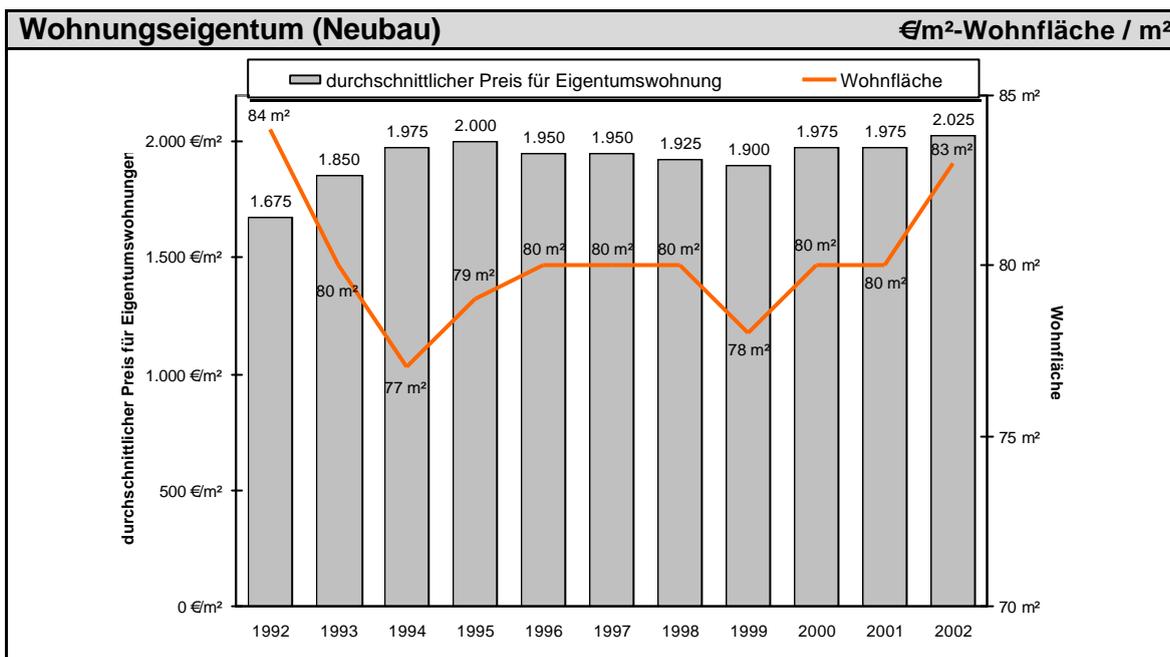


Abbildung 48

Für Eigentumswohnungen in Neubauten wurden in den Städten Hattingen, Herdecke und Schwelm die höchsten Preise erzielt.

Um das Preisniveau in den einzelnen Städten darzustellen, wurden die Verkäufe von 2001 und 2002 herangezogen.

In den Städten Breckerfeld, Ennepetal und Wetter können aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge keine zuverlässigen Aussagen getroffen werden.

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

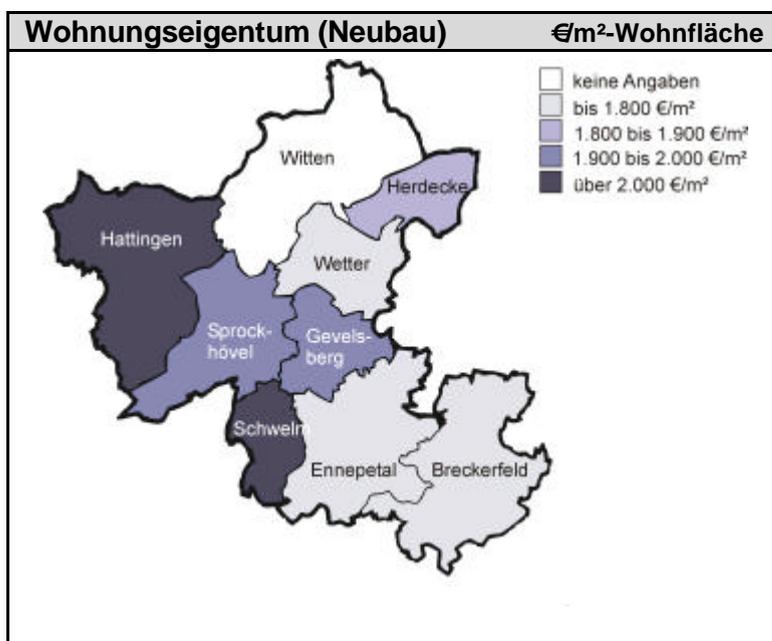


Abbildung 49

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Wohnungseigentum) sind unter der Ziffer 3.5 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 20 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 3,5 Mio.€ (ca. 3 % 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 8.500 € (Preisspanne\* 7.500 - 9.500 €) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden (64 Kauffälle) für 9.000 € (Preisspanne\* 8.250 - 10.000 €) veräußert.

Neubauten von Stellplätzen (25 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 3.500 € (Preisspanne\* 2.250 - 4.500 €) veräußert.

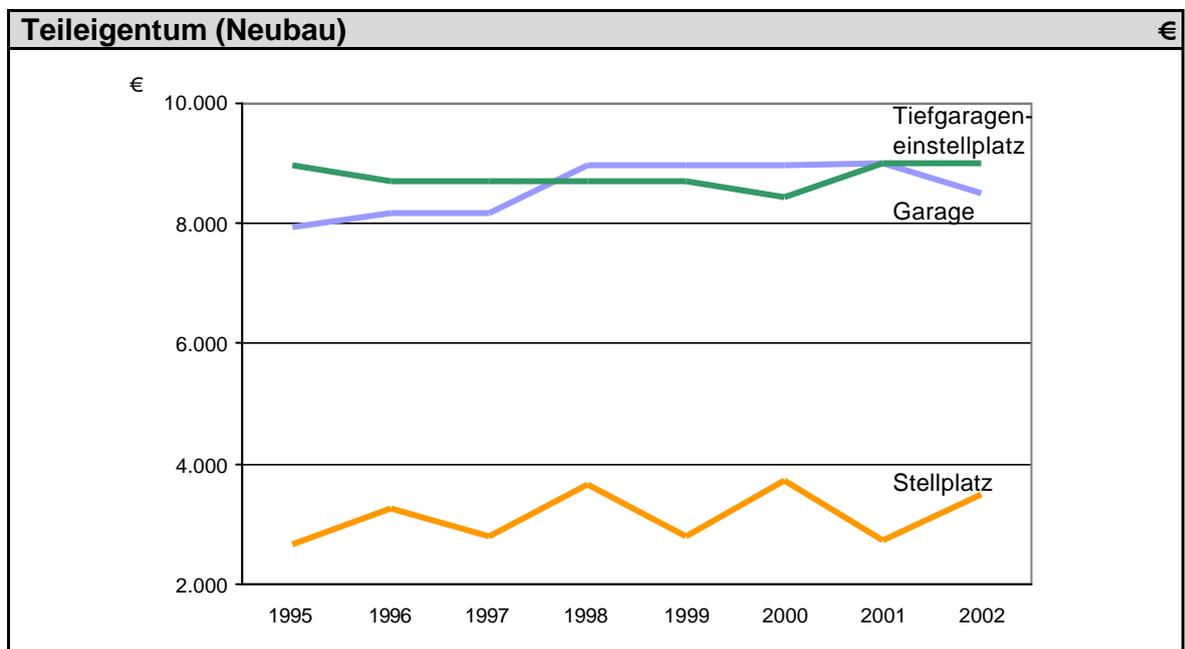


Abbildung 50

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Teileigentum) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter der Ziffer 3.7 aufgeführt.

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

| Mieten - Garagen / Stellplätze |                       |          |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| Art des Objektes               | Mietspanne<br>€ Monat | Tendenz* |
| Garagen                        | 30 - 55               | →        |
| Tiefgarageneinstellplätze      | 30 - 50               | ↗        |
| Stellplätze                    | 15 - 25               | →        |

Abbildung 51

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

\* 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 (€/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche)
- Wohnungseigentum, Neubauten (€/m<sup>2</sup>-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 (leicht) gestiegen sind, die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stagnieren.

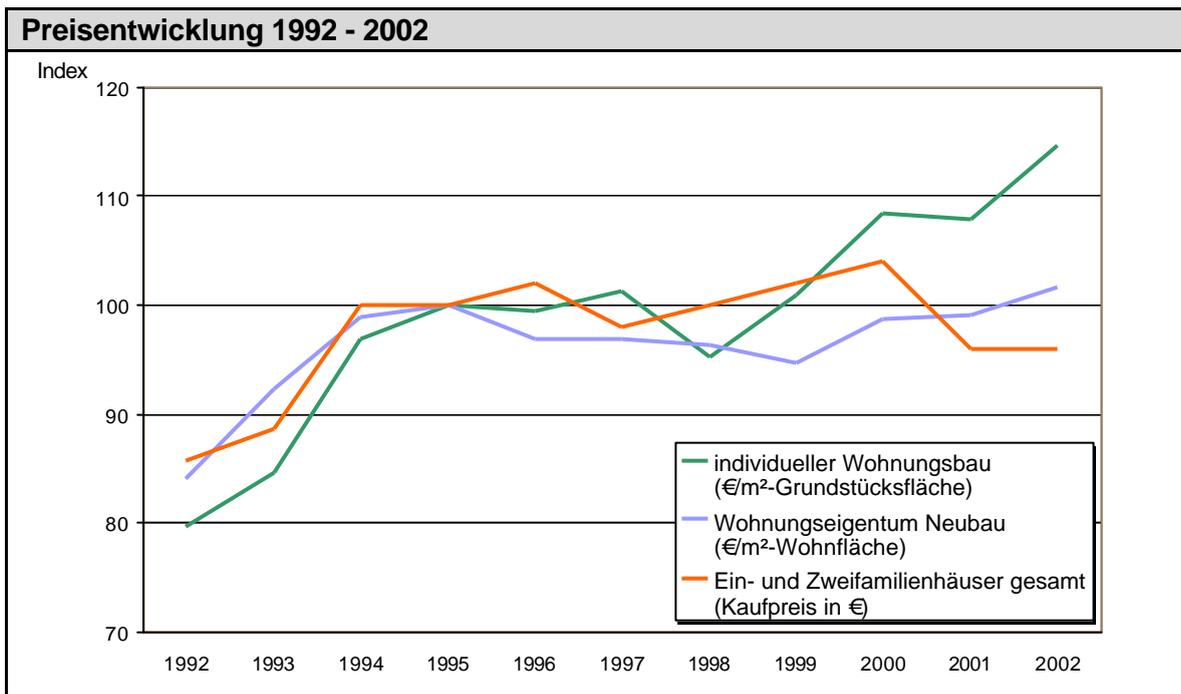


Abbildung 52

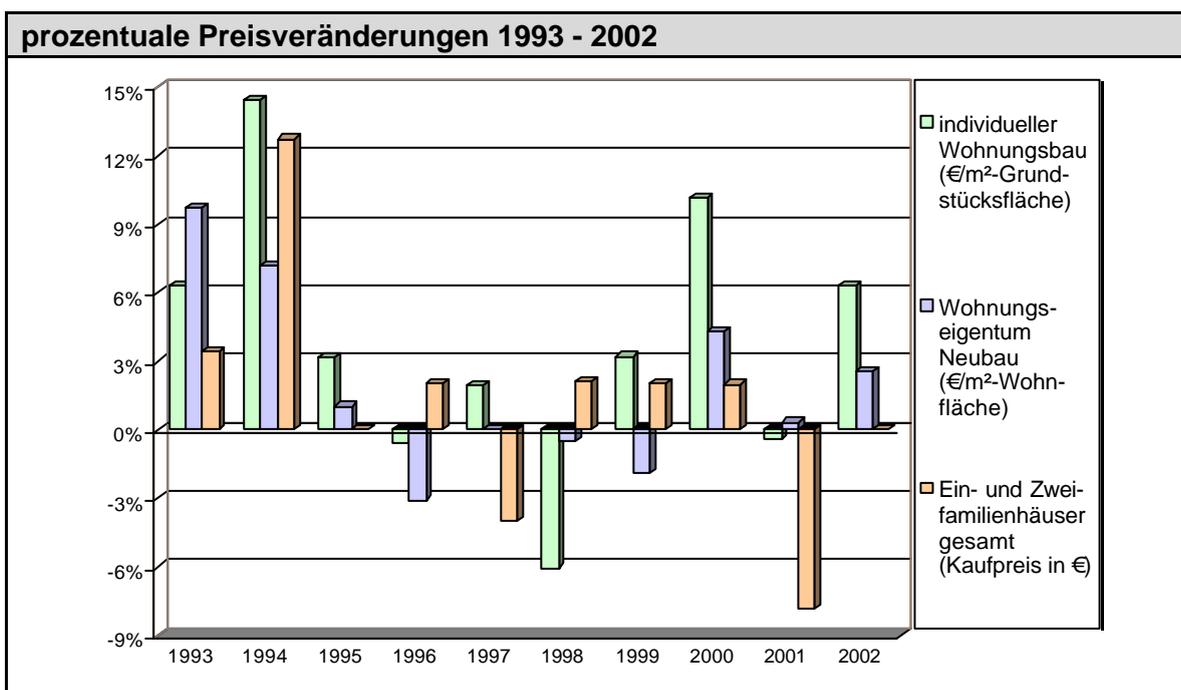


Abbildung 53

## 9. Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 Baugesetzbuch). Die Bodenrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den Stichtag 31.12. des Vorjahres, ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegt. Der Bodenrichtwert wird zum Stichtag 31.12.2001 in €/m<sup>2</sup> 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:

|   |                |
|---|----------------|
| ◆ <b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b> .....  | <b>200 €</b>   |
| Bodenrichtwertatlas, 7 Blätter, Maßstab 1:12.500                                    |                |
| ◆ Breckerfeld.....  | <b>50 €</b>    |
| ◆ Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen,<br>Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter ..... | <b>je 60 €</b> |

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 Schwelm dargestellt:

(Stand 31.12.2001)

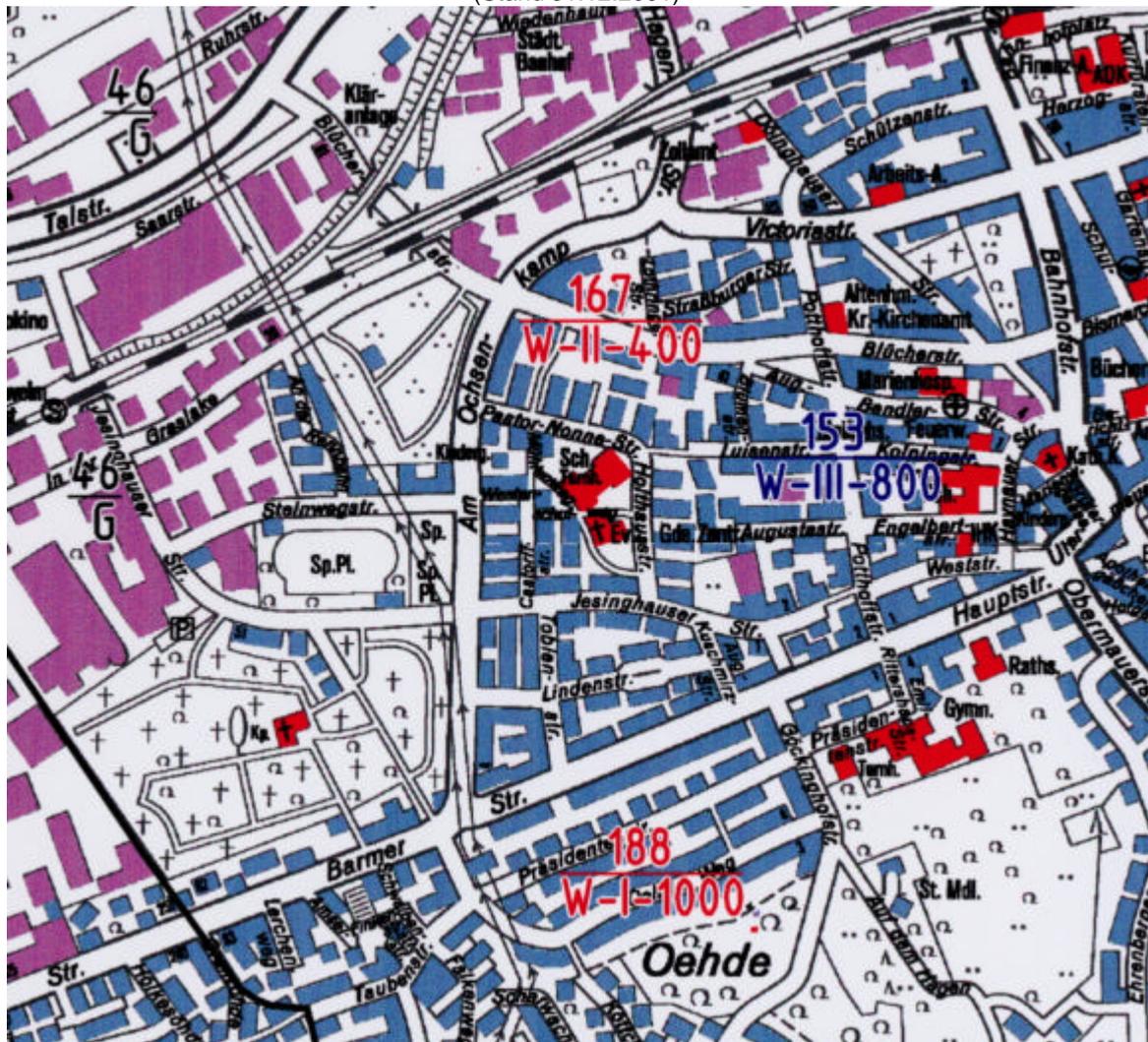


Abbildung 54

### Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

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

Im Zähler steht der Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>

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 2003**

# **Erforderliche Daten für die Wertermittlung 2002**



**Inhaltsverzeichnis**

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Bodenpreisindexreihen.....</b>   | <b>47</b> |
| 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        |
| <b>2. Liegenschaftszinssätze .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>3. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....</b>   | <b>57</b> |
| 3.1 Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser .....  | 58        |
| 3.2 Gebädefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser /<br>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung ..... | 59        |
| 3.3 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....                                       | 60        |
| 3.4 Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser.....   | 61        |
| 3.5 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum .....  | 62        |
| 3.6 Indexreihe - Eigentumswohnungen (Neubau) .....   | 63        |
| 3.7 Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze .....   | 64        |
| 3.8 Ertragsfaktoren .....  | 65        |

Anmerkung:

Daten in DM und DM/m<sup>2</sup> wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m<sup>2</sup> 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 und neue Baugebiete (einheitlicher "Warenkorb") zu erreichen, wurden die Indexreihen mit Hilfe der gleitenden Mittelwertbildung nach folgender Formel ermittelt:

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

$\text{BW}_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis/m<sup>2</sup> im Jahre  $i$

$\text{BW}_0$  = gleitender Mittelwert für das Basisjahr aus den Bodenpreisen/m<sup>2</sup>

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

### 1.1 Bodenpreisindexreihe – individueller Wohnungsbau

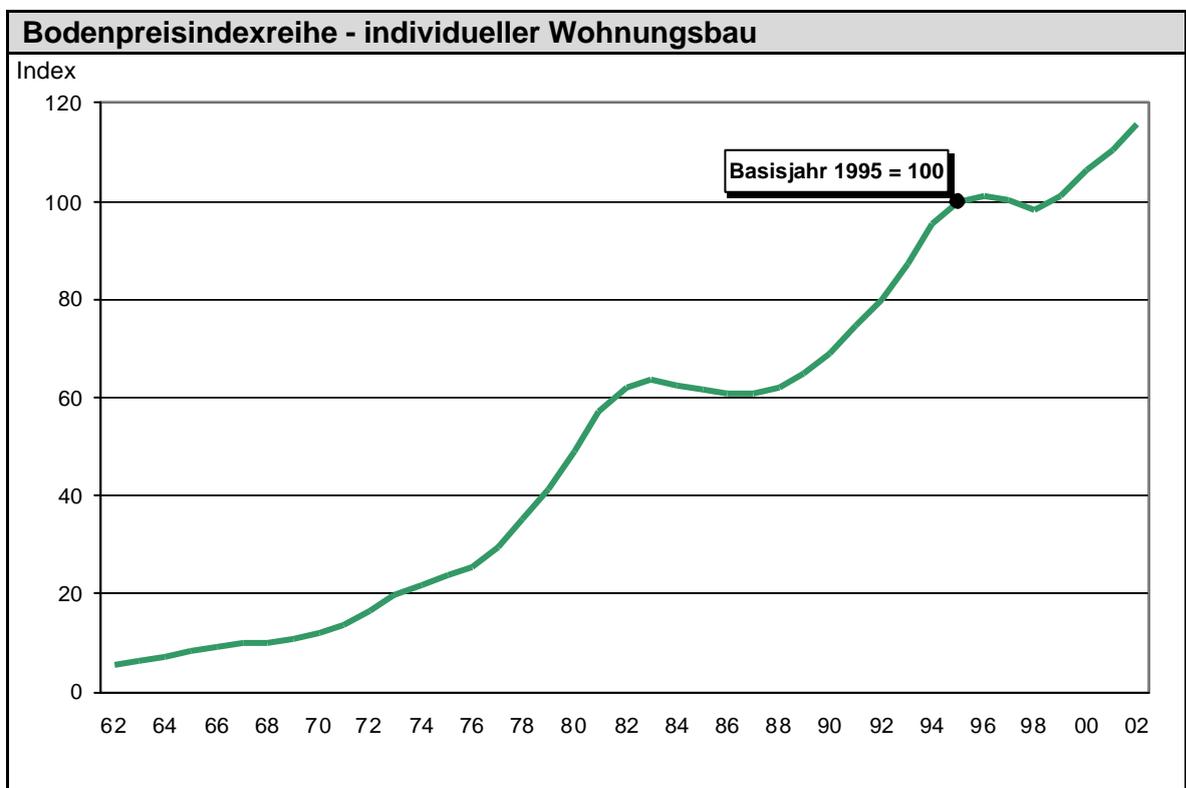


Abbildung 1

### 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<br>(durchschnittl.)<br>€/m <sup>2</sup> | Index<br>(1995=100) | Veränderung<br>in Prozent | Anzahl der<br>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                        |
| <b>1995</b>                                      | <b>183,6</b>                                       | <b>100</b>          | <b>+ 5</b>                | <b>99</b>                  |
| 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  | 110,6               | + 4                       | 84                         |
| <b>2002</b>                                      | <b>210,5</b>                                       | <b>115,7*</b>       | <b>+ 5</b>                | <b>122</b>                 |

\* 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
- Flächen für Wohngebäude (Eigentumswohnungen / Mietwohngebäude)

| Bodenpreisindexreihe - Geschosswohnungsbau |  |                     |                           |                            |
|--|--|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| Jahr                                       | Bodenpreis<br>(durchschnittl.)<br>€/m <sup>2</sup> | Index<br>(1995=100) | Veränderung<br>in Prozent | Anzahl der<br>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                         |
| <b>1995</b>                                | <b>140,4</b>                                       | <b>100</b>          | + 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  | 128,6               | + 4                       | 10                         |
| <b>2002</b>                                | <b>222,5</b>                                       | <b>144,1*</b>       | + 12                      | 11                         |

\* 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

| <b>Bodenpreisindexreihe - Gewerbe</b> |  |                             |                                   |                                    |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Jahr</b>                           | <b>Bodenpreis<br/>(durchschnittl.)<br/>€/m<sup>2</sup></b> | <b>Index<br/>(1995=100)</b> | <b>Veränderung<br/>in Prozent</b> | <b>Anzahl der<br/>Kaufverträge</b> |
| 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                                  |
| <b>1995</b>                           | 39,2   | <b>100</b>                  | - 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   | 115,6                       | + 0                               | 19                                 |
| <b>2002</b>                           | <b>45,9</b>  | <b>117,1*</b>               | <b>+ 1</b>                        | <b>12</b>                          |

\* 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 m<sup>2</sup>

| Bodenpreisindexreihe - landwirtschaftliche Flächen |  |                     |                           |                            |
|--|--|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| Jahr   | Bodenpreis<br>(durchschnittl.)<br>€/m <sup>2</sup> | Index<br>(1995=100) | Veränderung<br>in Prozent | Anzahl der<br>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                         |
| <b>1995</b>  | <b>1,97</b>  | <b>100</b>          | - 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   | 97,9                | - 3                       | 16                         |
| <b>2002</b>  | <b>1,66</b>  | <b>87,8*</b>        | - 10                      | <b>15</b>                  |

\* 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 m<sup>2</sup>

| Bodenpreisindexreihe - forstwirtschaftliche Flächen |  |                     |                           |           |                            |
|---|--|---------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|
| Jahr  | Bodenpreis<br>(durchschnittl.)<br>€/m <sup>2</sup> | Index<br>(1995=100) | Veränderung<br>in Prozent |           | Anzahl der<br>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                         |
| <b>1995</b>   | <b>1,05</b>  | <b>100</b>          | +                         | 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   | 99,0                | +                         | 3         | 6                          |
| <b>2002</b>   | <b>1,19</b>  | <b>113,3*</b>       | +                         | <b>14</b> | <b>10</b>                  |

\* 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<br>(durchschnittl.)<br>€/m <sup>2</sup> | Index<br>(1995=100) | Veränderung<br>in Prozent |           | Anzahl der<br>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                          |
| <b>1995</b>                                     | <b>7,77</b>  | <b>100</b>          | -                         | 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   | 97,0                | +                         | 3         | 12                         |
| <b>2002</b>                                     | <b>8,75</b>  | <b>108,0*</b>       | +                         | <b>11</b> | <b>14</b>                  |

\* vorläufiger Index

Abbildung 7

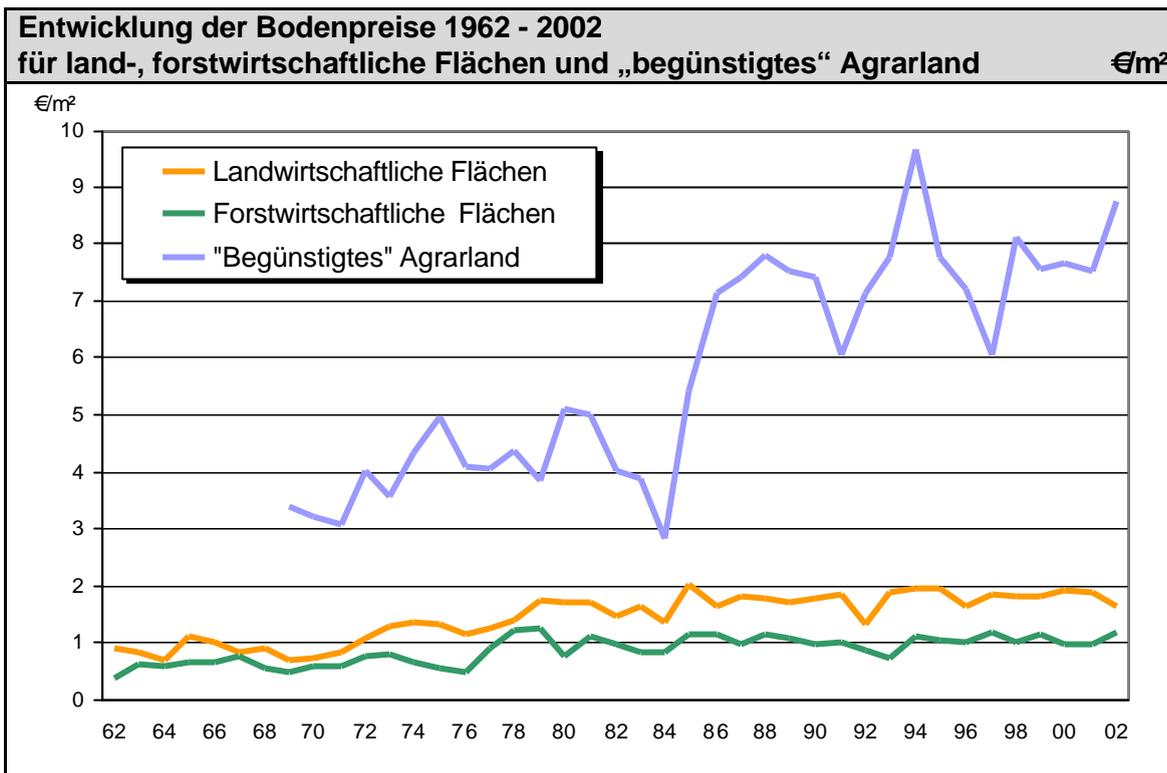


Abbildung 8

## 2. Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert in § 11 Abs. 1 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalzinssatz gleichzusetzen.

| Liegenschaftszinssätze - 2002                        |                              |                       |                       |             | Ennepe-Ruhr-Kreis |  |
|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-------------------|--|
| Art des Objektes                                     | Baujahrsgruppe/<br>Lage      | Liegenschaftszinssatz |                       |             | Anzahl            |  |
|  |                              | Mittelwert            | Vertrauensbereich 95% | Spanne*     |                   |  |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                          | 1950-1974                    | 2,00 %                | ± 0,4                 | 1,50 - 2,75 | 12                |  |
|  | 1975-2002                    | [3,50 %] <sup>+</sup> | ± 0,2                 | 3,50 - 3,75 | 7                 |  |
| Dreifamilienhäuser                                   | 1950-1974                    | [3,25 %]              | ± 0,4                 | 3,00 - 3,50 | 6                 |  |
| Wohnungseigentum                                     | 1950-1974                    | [3,50 %] <sup>†</sup> | ± 0,4                 | 2,50 - 4,75 | 25                |  |
|  | 1975-2002                    | 3,50 %                | ± 0,3                 | 3,00 - 4,50 | 28                |  |
| Appartements   | 1950-1974                    | [4,00 %]              | ± 0,7                 | 2,25 - 4,75 | 11                |  |
| Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %       | 1950-1974                    | 4,75 %                | ± 0,5                 | 4,00 - 5,50 | 14                |  |
| Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil < 80 % | 1950-1974                    | [5,00 %]              | ± 0,7                 | 4,25 - 5,25 | 8                 |  |
| Teileigentum: Geschäfts- / Büroobjekte               | (1950-2002)<br>mittlere Lage | [6,00 %]              | ± 0,4                 | 5,75 - 6,25 | 7                 |  |
| Gewerbeobjekte                                       | (1950-2002)<br>mittlere Lage | [7,50 %]              | ± 1,1                 | 6,00 - 8,50 | 9                 |  |

[ ] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 9

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell des Arbeitskreises „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zu Grunde gelegt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Mieterträge (tatsächliche Mieten - Angaben der Eigentümer zum Kaufzeitpunkt) für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer ermittelt (-vermietete Objekte-). Die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung bzw. der Fachliteratur (Ein- und Zweifamilienhäuser, Gewerbe) vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wurde unter Berücksichtigung

\* in der Spanne sind 2/3 aller Werte erfasst

<sup>+</sup> der Liegenschaftszinssatz bezieht sich überwiegend auf Doppelhaushälften  
<sup>†</sup> starke Streuung der Zinssätze

der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 30 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die aufgeführten Spannen der Liegenschaftszinssätze sind im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede Nordkreis / Südkreis; Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen.

Die Berechnung wurde mit dem Iterationsverfahren nach R. Möckel<sup>#</sup> durchgeführt. Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Liegenschaftszinssätze auf ¼ % gerundet.

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

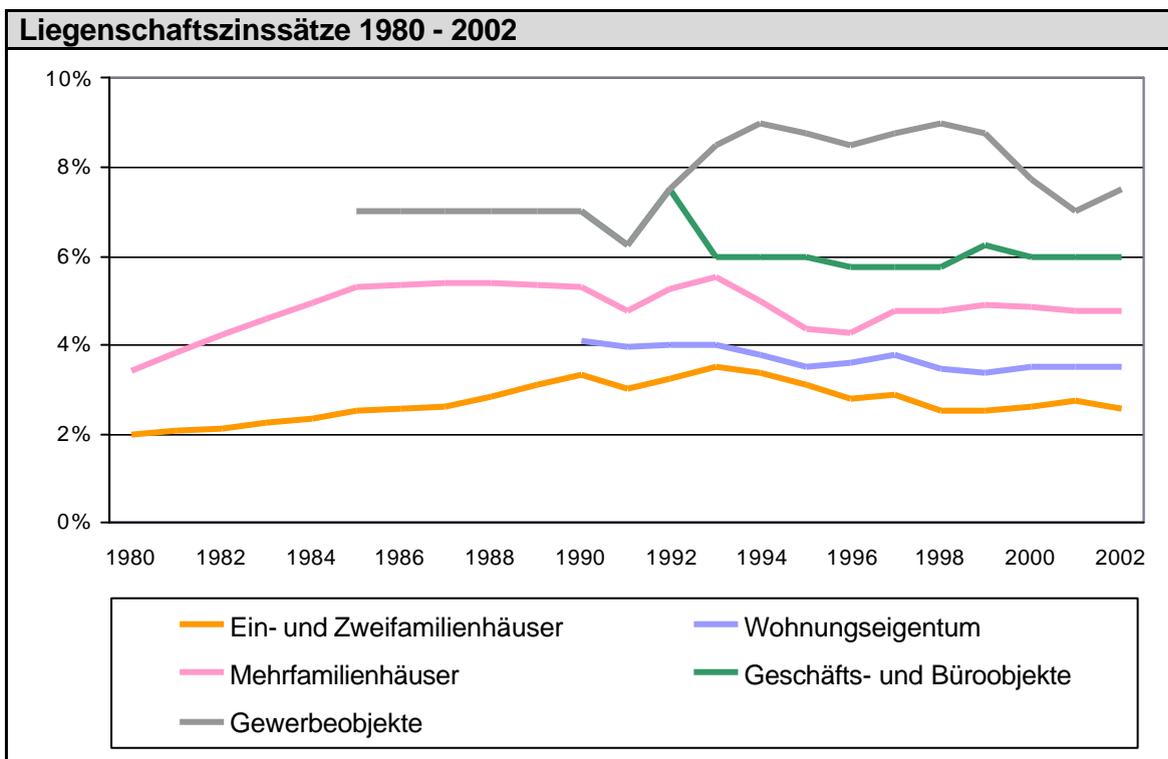


Abbildung 10

<sup>#</sup> 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

### 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 [ $m^3$ ] oder Flächeneinheit [ $m^2$ ] der baulichen Anlagen bezogen werden. Als Vergleichsmaßstab wurde im Folgenden von €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche ausgegangen, die auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anwendung finden.
- **Ertragsfaktoren** werden ermittelt, indem die Kaufpreise auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertrag oder Reinertrag) bezogen werden.

### 3.1 Gebäudefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für freistehende Einfamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- **Gesamtkaufpreise bis 500.000 €**
- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Wohnfläche 90 - 210 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche 300 – 1.500 m<sup>2</sup>**
- **normaler baulicher Zustand**
- **unterkellert**
- **Garage**
- **die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend Siedlungshäuser**

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, regionaler Unterschiede Nordkreis / Südkreis, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße sowie der Ausstattung der Gebäude zurückzuführen.

| <b>Vergleichsfaktoren<br/>freistehende Einfamilienhäuser - 2002</b> |  |   |  |                                     |  |                                     |
|---|--|---|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>Altersklasse<br/>(mittleres<br/>Baujahr)</b>                     | <b>Preis/m<sup>2</sup>-<br/>Wohnfläche<br/>Spanne*</b> | <b>Vertrauens-<br/>bereich<br/>95 %</b> | <b>Gesamt-<br/>kaufpreis<br/>Spanne*</b> | <b>Wohn-<br/>fläche<br/>Spanne*</b> | <b>Grundstücks-<br/>fläche<br/>Spanne*</b> | <b>Anzahl<br/>der<br/>Kauffälle</b> |
|   | <b>€/m<sup>2</sup></b>                                 | <b>€/m<sup>2</sup></b>                  | <b>€</b>                                 | <b>m<sup>2</sup></b>                | <b>m<sup>2</sup></b>                       |                                     |
| <b>- 1949<br/>(1930)</b>  | <u>1.750</u><br>1.275-2.225                            | ± 145                                   | <u>215.000</u><br>175.000-255.000        | <u>128</u><br>105-150               | <u>750</u><br>430-1.010                    | 35 <sup>x</sup>                     |
| <b>1950-1974<br/>(1961)</b>   | <u>2.025</u><br>1.600-2.475                            | ± 95                                    | <u>280.000</u><br>210.000-355.000        | <u>141</u><br>110-170               | <u>880</u><br>605-1.180                    | 81 <sup>x</sup>                     |
| <b>1975-2000<br/>(1986)</b>   | <u>2.200</u><br>1.725-2.625                            | ± 140                                   | <u>330.000</u><br>255.000-400.000        | <u>153</u><br>130-185               | <u>615</u><br>405-885                      | 42 <sup>x</sup>                     |

Abbildung 11

\* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2000/2001/2002

### 3.2 Gebäudefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Die Gebäudefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für freistehende Zweifamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Wohnfläche 120 - 240 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche 300 – 1.500 m<sup>2</sup>**
- **normaler baulicher Zustand**
- **unterkellert**
- **Garage**
- **die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser**
- **die Baujahrsklasse 1975 - 2000 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, regionaler Unterschiede Nordkreis / Südkreis, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße sowie der Ausstattung der Gebäude zurückzuführen.

| <b>Vergleichsfaktoren freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung - 2002</b> |   |                               |                                       |                           |                                  |                             |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>   | <b>Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche Spanne*</b> | <b>Vertrauensbereich 95 %</b> | <b>Gesamtkaufpreis Spanne*</b>        | <b>Wohnfläche Spanne*</b> | <b>Grundstücksfläche Spanne*</b> | <b>Anzahl der Kauffälle</b> |
|   | <b>€/m<sup>2</sup></b>                        | <b>€/m<sup>2</sup></b>        | <b>€</b>                              | <b>m<sup>2</sup></b>      | <b>m<sup>2</sup></b>             |                             |
| <b>- 1949 (1928)</b>  | <u>1.350</u><br>1.025-1.700                   | ± 145                         | <u>225.000</u><br>155.000-285.000     | <u>170</u><br>140-195     | <u>630</u><br>400-845            | 30 <sup>x</sup>             |
| <b>1950-1974 (1962)</b>   | <u>1.575</u><br>1.300-1.850                   | ± 85                          | <u>270.000</u><br>210.000-325.000     | <u>174</u><br>135-220     | <u>760</u><br>550-995            | 46 <sup>x</sup>             |
| <b>1975-2000 (1980)</b>   | <u>1.925</u><br>1.550-2.250                   | ± 205                         | <u>[350.000]</u><br>285.000 - 435.000 | <u>189</u><br>155-230     | <u>765</u><br>595-1.025          | 14 <sup>x</sup>             |

[ ] statistisch nicht abgesichert

Abbildung 12

\* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2000/2001/2002

### 3.3 Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Wohnfläche 110 - 150 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Garage**

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, regionaler Unterschiede Nordkreis / Südkreis, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße sowie der Ausstattung der Gebäude zurückzuführen.

| <b>Vergleichsfaktoren<br/>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2002</b> |  |   |  |                                     |                                      |                                     |
|--|--|---|--|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Altersklasse<br/>(mittleres<br/>Baujahr)</b>                          | <b>Preis/m<sup>2</sup>-<br/>Wohnfläche<br/>Spanne*</b> | <b>Vertrauens-<br/>bereich<br/>95 %</b> | <b>Gesamt-<br/>kaufpreis<br/>Spanne*</b> | <b>Wohn-<br/>fläche<br/>Spanne*</b> | <b>Grund-<br/>stücks-<br/>fläche</b> | <b>Anzahl<br/>der<br/>Kauffälle</b> |
|  | <b>€/m<sup>2</sup></b>                                 | <b>€/m<sup>2</sup></b>                  | <b>€</b>                                 | <b>m<sup>2</sup></b>                | <b>m<sup>2</sup></b>                 |                                     |
| <b>unterkellert</b>  |  |   |  |                                     |                                      |                                     |
| <b>- 1949<br/>(1938)</b>   | <u>[1.600]</u><br>1.400-1.825                          | ± 220                                   | <u>190.000</u><br>165.000-215.000        | <u>120</u><br>115-120               | <u>340</u><br>240-450                | 7 <sup>x</sup>                      |
| <b>1950-1974<br/>(1963)</b>  | <u>1.650</u><br>1.475-1.875                            | ± 110                                   | <u>215.000</u><br>195.000-235.000        | <u>131</u><br>115-140               | <u>360</u><br>280-425                | 17 <sup>#</sup>                     |
| <b>1975-2000<br/>(1992)</b>  | <u>1.975</u><br>1.750-2.175                            | ± 85                                    | <u>250.000</u><br>210.000-285.000        | <u>130</u><br>120-140               | <u>310</u><br>240-375                | 32 <sup>#</sup>                     |
| <b>Neubauten<br/>2001/2002</b>   | <u>2.125</u><br>1825-2.475                             | ± 80                                    | <u>255.000</u><br>225.000-285.000        | <u>300</u><br>115-140               | <u>300</u><br>230-345                | 49                                  |
| [ ] statistisch nicht abgesichert  |  |   |  |                                     |                                      |                                     |
| <b>nicht unterkellert</b>  |  |   |  |                                     |                                      |                                     |
| <b>Neubauten<br/>2001/2002</b>   | <u>1.725</u><br>1.650-1.775                            | ± 65                                    | <u>220.000</u><br>210.000-225.000        | <u>280</u><br>115-140               | <u>280</u><br>230-330                | 10                                  |

Abbildung 13

\* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2000/2001/2002

<sup>#</sup> Auswertungszeitraum 2001/2002

• 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 Gebäudefaktoren für Reihemittelhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Reihemittelhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Grundstücksfläche 150 - 350 m<sup>2</sup>**
- **normaler baulicher Zustand**
- **Garage**

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, regionaler Unterschiede Nordkreis / Südkreis, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße sowie der Ausstattung der Gebäude zurückzuführen.

| <b>Vergleichsfaktoren<br/>Reihemittelhäuser - 2002</b>         |  |   |  |                                     |  |                                     |
|--|--|---|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>Altersklasse<br/>(mittleres<br/>Baujahr)</b>                | <b>Preis/m<sup>2</sup>-<br/>Wohnfläche<br/>Spanne*</b> | <b>Vertrauens-<br/>bereich<br/>95 %</b> | <b>Gesamt-<br/>kaufpreis<br/>Spanne*</b> | <b>Wohn-<br/>fläche<br/>Spanne*</b> | <b>Grundstücks-<br/>fläche<br/>Spanne*</b> | <b>Anzahl<br/>der<br/>Kauffälle</b> |
|  | €/m <sup>2</sup>                                       | €/m <sup>2</sup>                        | €  | m <sup>2</sup>                      | m <sup>2</sup>                             |                                     |
| <b>unterkellert - Wohnfläche 110 - 140 m<sup>2</sup></b>       |  |   |  |                                     |  |                                     |
| <b>1950-1974<br/>(1967)</b>                                    | <u>1.600</u><br>1.350-1.825                            | ± 240                                   | <u>195.000</u><br>180.000-210.000        | <u>123</u><br>105-140               | <u>255</u><br>210-305                      | 8 <sup>#</sup>                      |
| <b>1975-2000<br/>(1986)</b>                                    | <u>1.675</u><br>1.525-1.850                            | ± 95                                    | <u>215.000</u><br>210.000-225.000        | <u>130</u><br>120-140               | <u>240</u><br>195-275                      | 14 <sup>#</sup>                     |
| <b>Neubauten<br/>2001/2002</b>                                 | <u>1.775</u><br>1.725-1.850                            | ± 70                                    | <u>240.000</u><br>230.000-250.000        | <u>125</u><br>125-140               | <u>225</u><br>185-255                      | 9 <sup>#</sup>                      |
| [ ] statistisch nicht abgesichert                              |  |   |  |                                     |  |                                     |
| <b>nicht unterkellert - Wohnfläche 110 - 140 m<sup>2</sup></b> |  |   |  |                                     |  |                                     |
| <b>Neubauten<br/>2001/2002</b>                                 | <u>1.575</u><br>1.475-1700                             | ± 55                                    | <u>210.000</u><br>190.000-225.000        | <u>125</u><br>125-140               | <u>190</u><br>165-210                      | 20 <sup>#</sup>                     |
| <b>unterkellert - Wohnfläche &lt; 110 m<sup>2</sup></b>        |  |   |  |                                     |  |                                     |
| <b>Neubauten<br/>2001/2002</b>                                 | <u>1.975</u><br>1.875-2.050                            | ± 45                                    | <u>200.000</u><br>195.000-210.000        | <u>102</u><br>95-105                | <u>170</u><br>160-180                      | 17 <sup>#</sup>                     |
| <b>nicht unterkellert* - Wohnfläche &lt; 110 m<sup>2</sup></b> |  |   |  |                                     |  |                                     |
| <b>Neubauten<br/>2001/2002</b>                                 | <u>1.900</u><br>1.775-2.000                            | ± 30                                    | <u>185.000</u><br>175.000-195.000        | <u>100</u><br>98-107                | <u>180</u><br>160-200                      | 36 <sup>#</sup>                     |

Abbildung 14

\* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

# Auswertungszeitraum 2001/2002

\* 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.

### 3.5 Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum

Die Gebäudefaktoren (€/m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>**
- **Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten**
- **ohne Garage bzw. Stellplatz**
- **freie Finanzierung**

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, regionale Unterschiede Nordkreis / Südkreis, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage sowie der Ausstattung zurückzuführen.

| <b>Vergleichsfaktoren<br/>Wohnungseigentum - 2002</b> |  |                                     |                           |                         |                                     |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Baujahrs-<br/>klassen</b>                          | <b>Preis/m<sup>2</sup>-<br/>Wohnfläche</b> | <b>Vertrauens-<br/>bereich 95 %</b> | <b>Preis-<br/>spanne*</b> | <b>Wohn-<br/>fläche</b> | <b>Anzahl<br/>der<br/>Kauffälle</b> |
|   | €/m <sup>2</sup>                           | €/m <sup>2</sup>                    | €/m <sup>2</sup>          | m <sup>2</sup>          |                                     |
| <b>bis 1959</b>                                       | [1.040]                                    | ± 110                               | 800 – 1.300               | 60 - 100                | 22                                  |
| <b>1960 - 1969</b>                                    | 1.125                                      | ± 90                                | 950 – 1.225               | 77                      | 22                                  |
| <b>1970 - 1979</b>                                    | 1.225                                      | ± 65                                | 1.050 – 1.425             | 82                      | 44                                  |
| <b>1980 - 1989</b>                                    | 1.350                                      | ± 80                                | 1.175 – 1.600             | 83                      | 26                                  |
| <b>1990 - 1995</b>                                    | 1.725                                      | ± 95                                | 1.650 – 1.825             | 80                      | 29                                  |
| <b>1996 - 2000</b>                                    | 1.800                                      | ± 105                               | 1.625 – 2.075             | 82                      | 20                                  |
| <b>Neubauwohnungen</b>                                |  |                                     |                           |                         |                                     |
| <b>2001 - 2002</b>                                    | 2.025                                      | ± 35                                | 1.900 – 2.200             | 83                      | 70                                  |
| [ ] statistisch nicht abgesichert                     |  |                                     |                           |                         |                                     |

Abbildung 15

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

### 3.6 Indexreihe - Eigentumswohnungen (Neubau)

Die Indexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 1. aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für Neubauwohnungen mit den unter 3.6 genannten Eigenschaften ermittelt:

| Indexreihe - Eigentumswohnungen (Neubau) |   |                     |                           |    |                            |
|--|---|---------------------|---------------------------|----|----------------------------|
| Jahr                                     | Preis/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche<br>€m <sup>2</sup> | Index<br>(1995=100) | Veränderung<br>in Prozent |    | Anzahl der<br>Kaufverträge |
| 1990                                     | 1.500   | 75,7                |                           |    | 107                        |
| 1991                                     | 1.500   | 77,9                | +                         | 3  | 115                        |
| 1992                                     | 1.675   | 84,5                | +                         | 9  | 144                        |
| 1993                                     | 1.850   | 92,7                | +                         | 10 | 228                        |
| 1994                                     | 1.975   | 98,4                | +                         | 6  | 277                        |
| 1995                                     | 2.000   | <b>100</b>          | +                         | 2  | 364                        |
| 1996                                     | 1.950   | 99,1                | -                         | 1  | 251                        |
| 1997                                     | 1.950   | 98,1                | -                         | 1  | 182                        |
| 1998                                     | 1.925   | 97,2                | -                         | 1  | 182                        |
| 1999                                     | 1.900   | 97,2                | +/-                       | 0  | 134                        |
| 2000                                     | 1.975   | 98,7                | +                         | 2  | 80                         |
| 2001                                     | 1.975   | 100,3               | +                         | 2  | 89                         |
| <b>2002</b>                              | <b>2.025</b>  | <b>102,2*</b>       | +                         | 2  | <b>70</b>                  |

\* vorläufiger Index

Abbildung 16

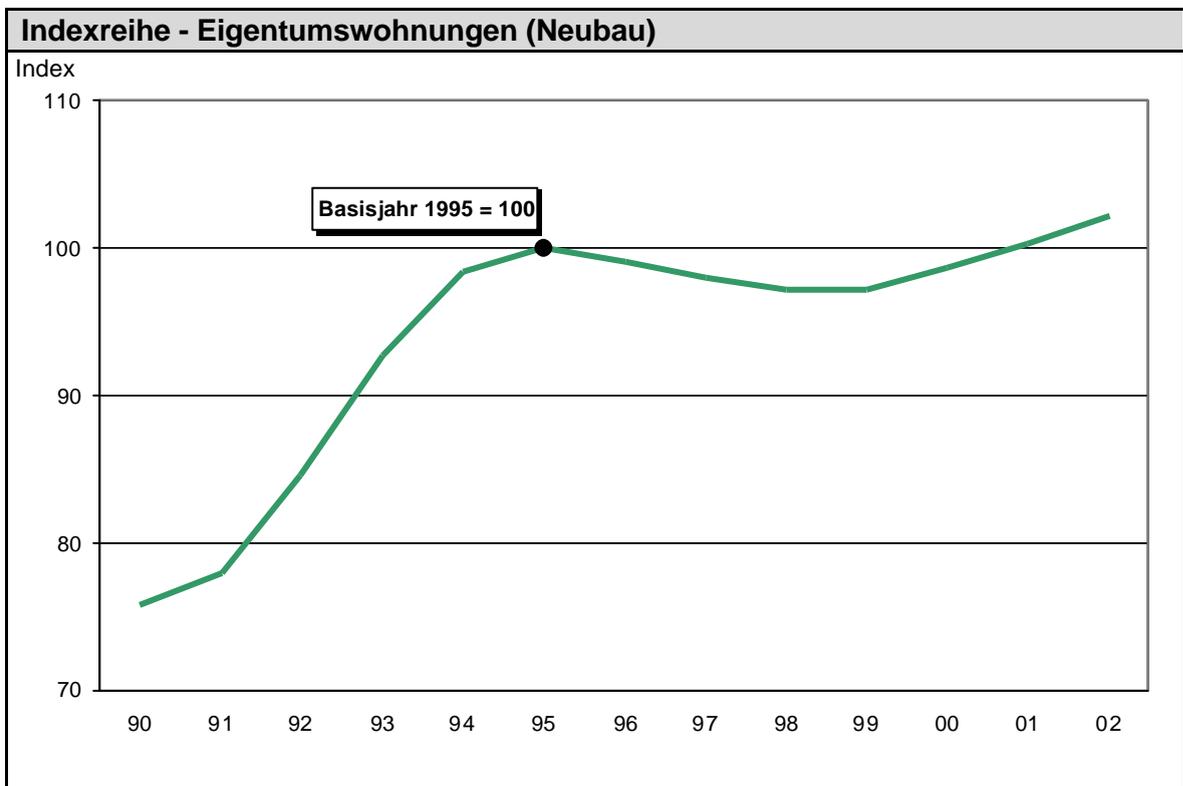


Abbildung 17

### 3.7 Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze

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.

| <b>Vergleichsfaktoren<br/>Teileigentum - 2002</b>                                    |              |                                     |                           |                                     |
|--|--------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Art des<br/>Objektes/<br/>Altersklasse</b>  | <b>Preis</b> | <b>Vertrauens-<br/>bereich 95 %</b> | <b>Preis-<br/>spanne*</b> | <b>Anzahl<br/>der<br/>Kauffälle</b> |
|  | €            | €                                   | €                         |                                     |
| <b>Garagen<br/>Neubauten<br/>2001/2002</b>   | [8.500]      | ± 500                               | 7.500 – 9.500             | 27                                  |
| <b>Garagen im Gebäude/<br/>Tiefgarageneinstellplätze<br/>Neubauten<br/>2001/2002</b> | 9.000        | ± 210                               | 8.250 – 10.000            | 64                                  |
| [ ] statistisch nicht abgesichert  |              |                                     |                           |                                     |
| <b>Stellplätze</b>   | 3.500        | ± 430                               | 2.250 – 4.500             | 25                                  |

Abbildung 18

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

### 3.8 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 - 2002                                     |                              |                     |                       |             |        |
|--|------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|--------|
| Art des Objektes   | Baujahrsgruppe/<br>Lage      | Rohrertragsfaktoren |                       |             | Anzahl |
|  |                              | Mittelwert          | Vertrauensbereich 95% | Spanne*     |        |
| <b>Wohnungseigentum</b>  | 1950-1974                    | 18,0                | ± 1,6                 | 14,0 - 21,5 | 25     |
|  | 1975-2002                    | 22,5                | ± 1,6                 | 17,5 - 26,5 | 28     |
| <b>Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil &lt; 20 %</b>       | bis 1949                     | 13,0                | ± 1,0                 | 11,5 - 14,0 | 15     |
|  | 1950-1974                    | 14,0                | ± 1,1                 | 12,0 - 15,0 | 14     |
| <b>Gemischt genutzte Häuser, gewerblicher Anteil &lt; 80 %</b> | bis 1949                     | [11,5]              | ± 2,3                 | 10,0 - 12,5 | 6      |
|  | 1950-1974                    | 13,5                | ± 0,9                 | 12,5 - 14,5 | 10     |
| <b>Teileigentum: Geschäfts-/ Büroobjekte</b>                   | (1950-2002)<br>mittlere Lage | 13,5                | ± 1,5                 | 11,0 - 16,0 | 15     |
| <b>Gewerbeobjekte</b>  | (1950-2002)<br>mittlere Lage | [10,5]              | ± 1,3                 | 9,5 - 11,5  | 8      |

[ ] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 19

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