

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

**Februar 2004**

# **Immobilien- Grundstücksmarktbericht 2003**

**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: +49 (0) 23 36 - 93 24 00  
Telefax: +49 (0) 23 36 - 93124 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 €

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

### **Immobilien-Grundstücksmarktbericht**

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.

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>1. Grundstücksmarkt 2003 im Überblick .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Struktur- und Rahmendaten.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Grundstücksmarkt 2003.....</b>	<b>11</b>
3.1 Anzahl der Kauffälle.....	12
3.2 Geldumsatz .....	14
3.3 Flächenumsatz .....	15
<b>4. Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>17</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau.....	18
4.2 Geschosswohnungsbau.....	20
4.3 Gewerbe.....	21
4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	22
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	23
<b>5. Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>25</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	26
5.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser.....	26
5.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.....	26
5.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser .....	27
5.1.4 Reihemittelhäuser.....	28
5.2 Mehrfamilienhäuser .....	29
5.3 Gewerbeobjekte.....	29
<b>6. Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>31</b>
6.1 Wohnungseigentum .....	31
6.2 Teileigentum .....	34
<b>7. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>35</b>
7.1 Bodenrichtwerte für Bauland.....	35

Bei dieser Datei handelt es sich um ein [beidseitig](#) zu druckendes Dokument, die Seiten 4, 10 und 30 sind Leerseiten.

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 2003 im Überblick

### Umsätze

Im Jahr 2003 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.317 Kauffälle (2002: 2.520) zugeleitet. Die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wurden mit einem Geldumsatz von 334,6 Millionen € und einem Flächenumsatz von 254 ha abgeschlossen. Gegenüber dem Jahr 2002 nahm der Geldumsatz um ca. 4 % ab.

### Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Umsatzzugänge sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr (2002: 142 Kauffälle) nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um ca. 35 % (2003: 191 Kauffälle) zu. Einen großen Anteil daran haben die Baugebiete Breckerfeld - Heider Kopf und Wetter - Am Zamelberg. Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Durchschnitt 204 €/m<sup>2</sup> und ist um ca. 3 % gefallen.

### Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 556 Ein- und Zweifamilienhäuser (2002: 564) veräußert.

Die Preise sind in dieser Kategorie sehr unterschiedlich. So kostet z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus incl. Garage in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 210.000 und 370.000 €. Für ein neuerbautes, unterkellertes Reihenendhaus bzw. eine Doppelhaushälfte wurde durchschnittlich 265.000 € gezahlt.

### Wohnungseigentum

Im Jahr 2003 wechselten 672 (2002: 796) Objekte den Eigentümer.

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen (ohne Neubauten) sind im Mittel leicht gefallen. Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten beträgt ca. 2.050 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 82 m<sup>2</sup>, die höchsten Preise wurden in Hattingen und Schwelm erzielt.

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

Abbildung 1

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

- Baugrundstücke - individueller Wohnungsbau (€/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche)
- Wohnungseigentum, Neubau (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche)
- Doppel- und Reihenhäuser Neubau (absoluter Kaufpreis in €)

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.

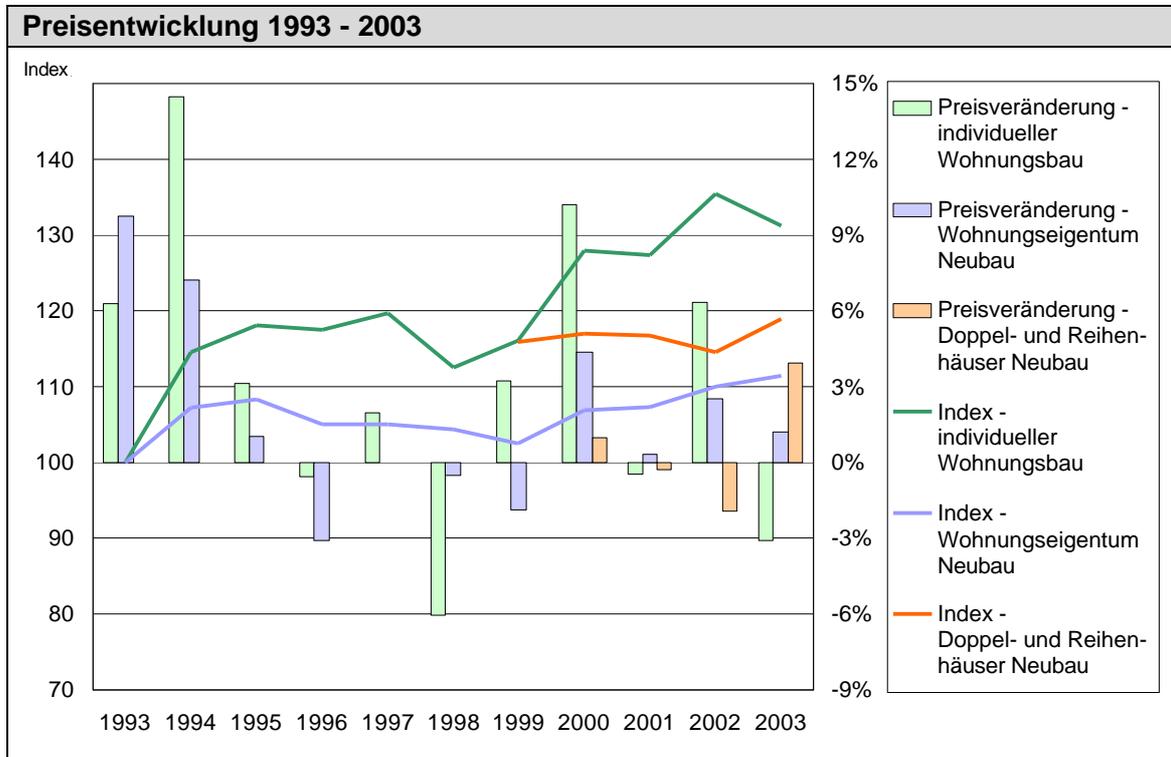


Abbildung 2

## 2. Struktur- und Rahmendaten

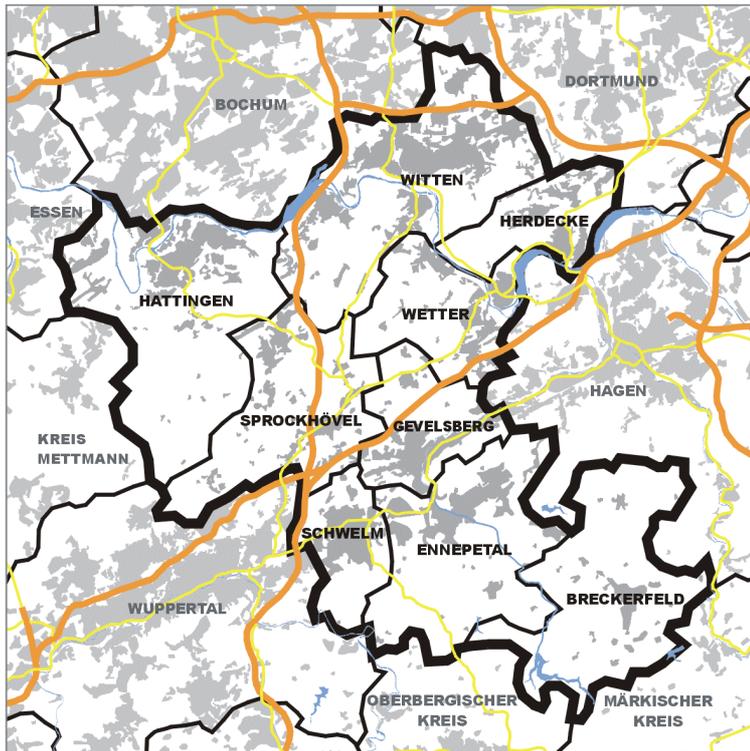


Abbildung 3

Mitten im Fünf-Städte-Eck zwischen Bochum, Essen, Wuppertal, Hagen und Dortmund ist der Ennepe-Ruhr-Kreis zu finden.

Der Ennepe-Ruhr-Kreis wurde am 1. August 1929 im Rahmen der kommunalen Neugliederung des Rheinisch-Westfälischen Industriegebietes gegründet und hat sich im Laufe der Zeit mehrfach verändert. Mit der letzten Gebietsreform 1975 wurde Witten mit 109.000 Einwohnern in den Ennepe-Ruhr-Kreis aufgenommen.

Im Jahr 2004 besteht der Kreis inzwischen 75 Jahre und heute gehören ihm die neun Städte Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg,

Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten an. Die beiden Flüsse, die Ennepe im Süden und die Ruhr im Norden, standen bei der Wahl des Kreis-Namens Pate.

Den Besuchern und ca. 350.000 Einwohnern stehen fast 70 % der Kreisfläche für Freizeit und Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft zur Verfügung. Ausgedehnte Wälder, Täler und Auen, idyllische Fluss- und Bachläufe mit Stauseen und Talsperren einerseits, sowie eine Jahrhunderte alte bäuerliche Kulturlandschaft andererseits, bestimmen das Landschaftsbild. Bis in die jüngste Vergangenheit wurde dieses auch durch die Industrie mitgeprägt. Der Sage nach entdeckte ein Schweinehirt im Wittener Muttental die erste Kohle und lieferte somit die notwendige Grundlage für die Industrialisierung des Ruhrgebietes.

Der Kreis zählt zwar nach wie vor zu den gewerblich-industriell geprägten Räumen in Nordrhein-Westfalen, aber durch das Erweitern der industriellen Kompetenzen mit Bereichen wie der Gesundheitswirtschaft oder einem verstärkten Engagement im Tourismus eröffnen sich auch neue wirtschaftliche Perspektiven.

Heute bieten ortsansässige, meist mittelständische Unternehmen mit breit gefächertem Branchenspektrum, Wachstumsmöglichkeiten und Arbeitsplätze.

Die Verkehrsanbindungen in der Region mit Bahn oder Auto sind gut. Ebenso sind die Flughäfen in Düsseldorf, Köln/Bonn oder Dortmund sowie die Binnenhäfen (Dortmund, Duisburg) schnell zu erreichen.

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u.a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.

Die Daten über Bevölkerung und Arbeitslose, Flächendaten sowie Wohnungs- und Gewerbemieten sollen Ihnen bei der Einschätzung helfen.

<b>Strukturdaten (EN)</b>							
	1990	2000	2003	Veränderung 1990 - 2003	Veränderungsrate pro Jahr		
					1990 - 2003	2000 - 2003	2002 - 2003
<b>Einwohner<sup>1</sup></b>							
	347.529	350.893	347.194	-0,1%	< 0,0%	-0,4%	-0,6%
<b>Arbeitslosenquote<sup>2</sup></b>							
<b>Schwelm/Ennepetal</b>							
	5,9%	8,0%	8,9%	50,8%	3,9%	3,7%	6,0%
<b>Gevelsberg/Sprockhövel</b>							
	6,8%	8,4%	7,7%	13,2%	1,0%	-2,8%	-1,3%
<b>Hattingen</b>							
	13,9%	8,4%	10,3%	-25,9%	-2,0%	7,5%	-3,7%
<b>Wetter/Herdecke</b>							
	8,0%	11,5%	7,7%	-3,8%	-0,3%	-11,0%	< 0,0%
<b>Flächendaten<sup>3</sup></b> [Verhältniszahl zur Gesamtfläche]							
<b>Wohnen</b>							
	-	9,9%	10,0%	-	-	0,6%	0,4%
<b>Gewerbe und Industrie</b>							
	-	2,7%	2,7%	-	-	0,1%	-0,4%
<b>Wohnungsmieten<sup>4</sup></b> (€/m <sup>2</sup> / Neubau / mittlere Wohnlage)							
	4,50	6,50	6,50	44,4%	3,4%	< 0,0%	< 0,0%
	4,15 - 4,85	6,20 - 7,30	6,20 - 7,40				
<b>Garagenmieten<sup>5</sup></b> (€)							
	-	30 - 50	30 - 50	-	-	-	-
<b>Gewerbemieten<sup>5</sup></b> (€/m <sup>2</sup> )							
<b>Hallen bis 20 Jahre alt</b>							
	-	-	4,0 - 7,0	-	-	-	-
<b>Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen</b>							
	-	-	4,5 - 12,0	-	-	-	-

Quelle:

<sup>1</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, jeweils 30.06.  
<sup>2</sup> Arbeitsamt/Agentur für Arbeit Hagen  
<sup>3</sup> Kataster- und Vermessungsamt Schwelm  
<sup>4</sup> verschiedene Mietpreisspiegel im Ennepe-Ruhr-Kreis  
<sup>5</sup> Gutachterausschuss Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 4

Einwohner- und Flächendaten für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden finden sie auf der Internetseite: [www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus](http://www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus).

In den nachfolgenden Abbildungen sind z.B. der Verbraucherpreisindex in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.

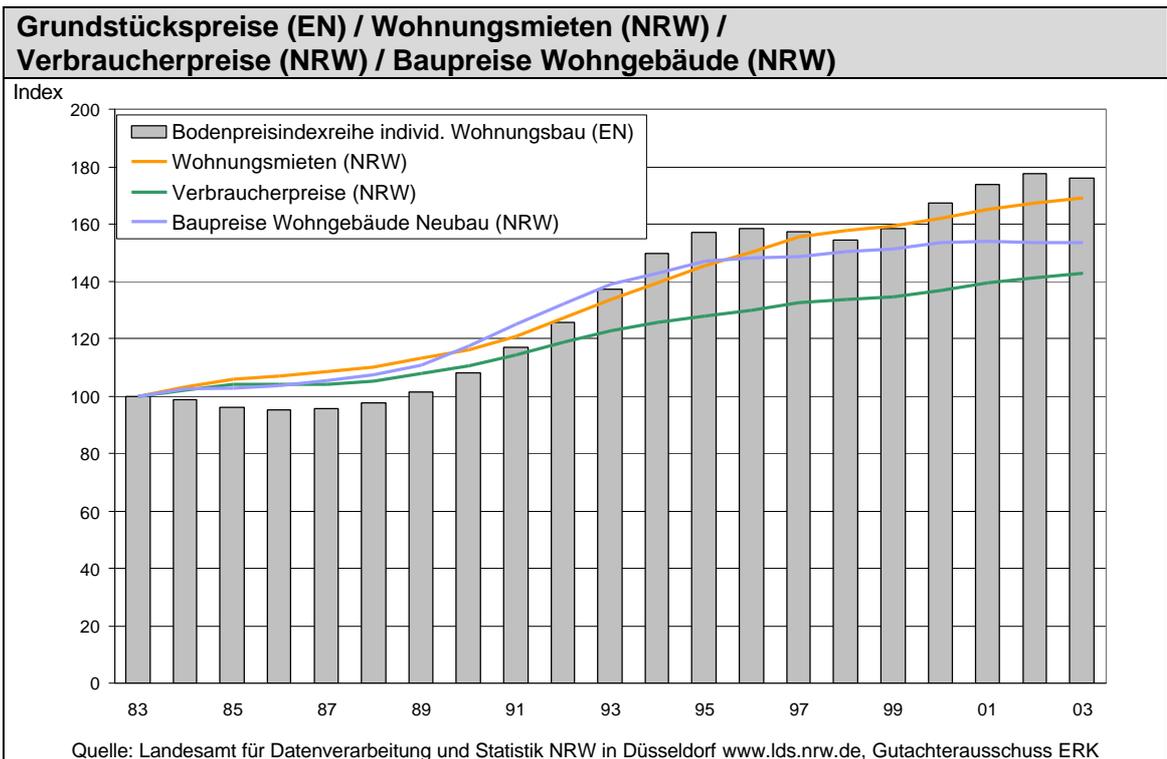


Abbildung 5

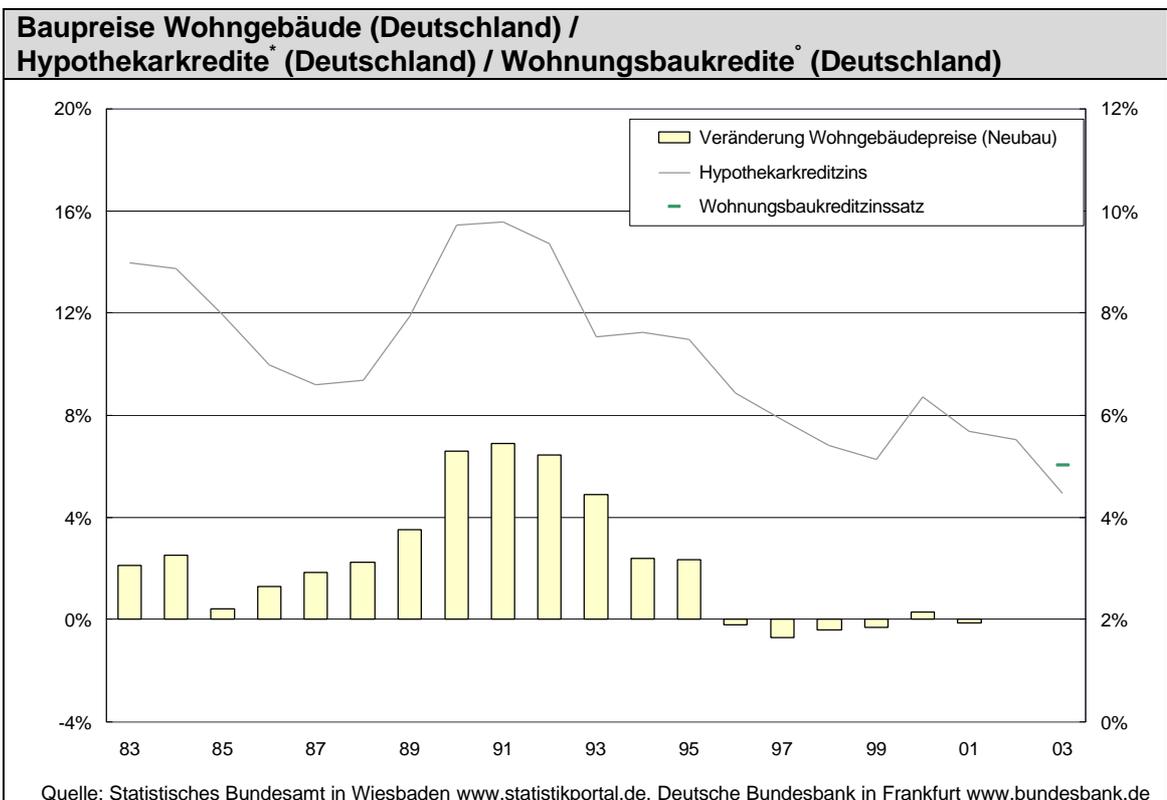


Abbildung 6

\* Hypothekarkredit auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre, Effektivzins, Durchschnittzinssatz, die Daten von 2003 beziehen sich nur auf die Monate Januar bis Juni

° Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivzinssätze Banken Deutschland, Neugeschäft, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre



### 3. Grundstücksmarkt 2003

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2003 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit

**2.317 Kauffällen** (2002: 2.520)

einen Geldumsatz von

**365,18 Mio. €** (2002: 382,12 Mio. €)

und einen Flächenumsatz von

**402 ha** (2002: 364 ha)

erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2003, bis einschließlich zum 09. Januar 2004 eingereichten Kaufverträge.

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.

2003 waren 295 Kaufverträge (2002 = 303) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet. Diese Anzahl ist in den nachfolgenden Umsatzangaben nicht mehr enthalten.

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*)

### 3.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2003 insgesamt (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse)

**2.022 Kauffälle** (2002: 2.217)

zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um ca. 9 %.

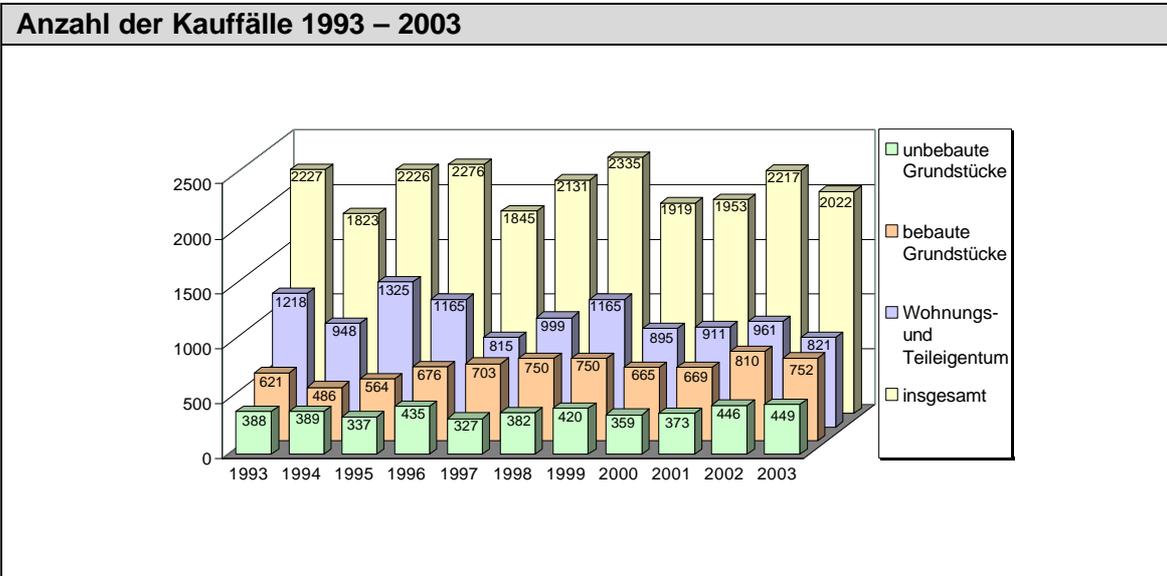


Abbildung 7

Die Anzahl der Grundstücksverkäufe (Abbildung 7) in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert. Im Jahr 2003 ist die Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr bei den Teilmärkten bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum gefallen. Der Anstieg der Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken ist mit 1 % minimal.

Wohnungs- und Teileigentum hat mit 41 % aller Kauffälle den größten Marktanteil.

Weiterhin wurden die in den einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten (Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnungseigentum / Mehrfamilienhäuser / unbebaute Grundstücke – Wohnbauland) abgeschlossenen Kaufverträge zusätzlich in Abhängigkeit der Einwohnerzahl je kreisangehörige Stadt (ausgenommen die Stadt Witten) dargestellt.

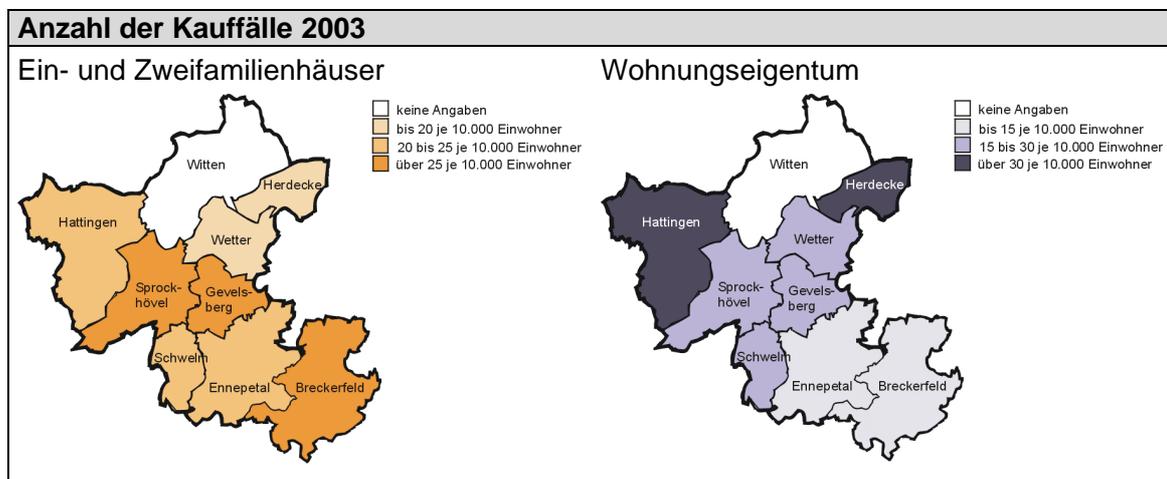


Abbildung 8/1

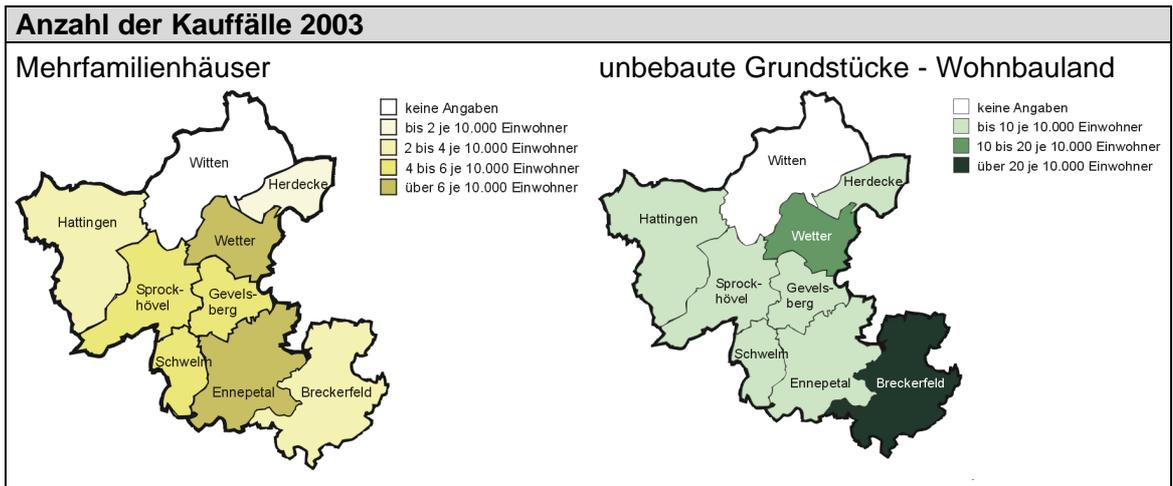


Abbildung 8/2

Die Anzahl der Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik nach regionaler Herkunft der Erwerber unterteilt worden, bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser).

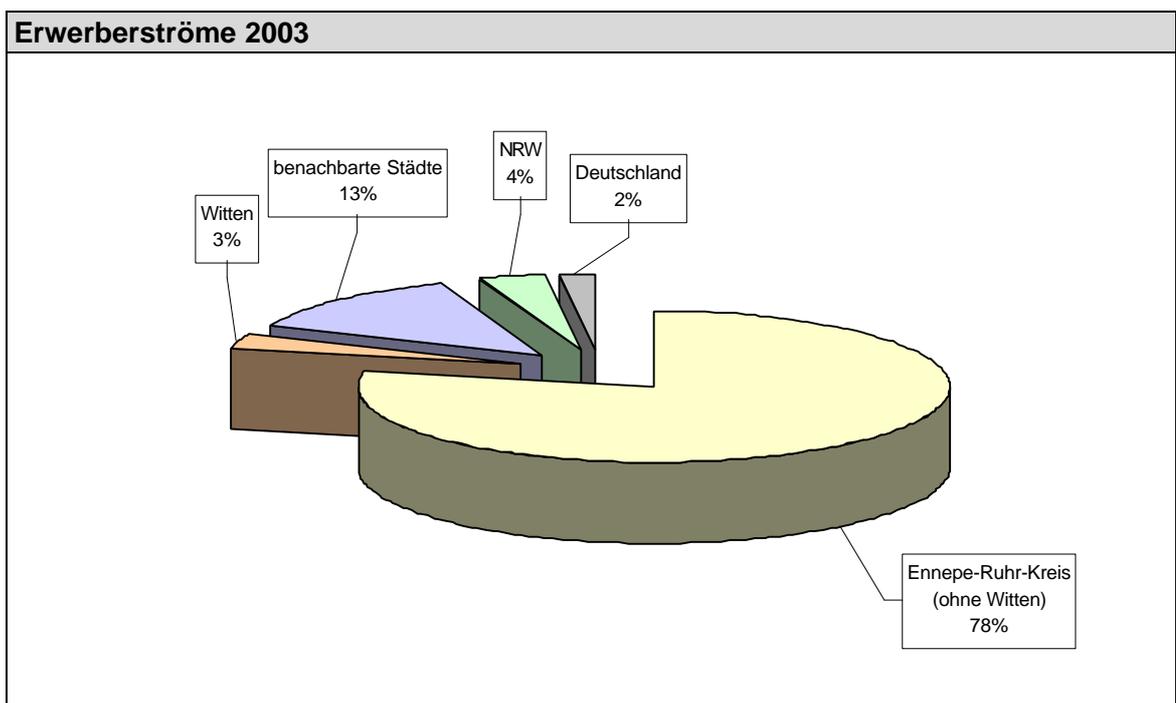


Abbildung 9

### 3.2 Geldumsatz

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

**334,6 Millionen €** (2002: 346,9 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um ca. 4 %.

Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 63 % des gesamten Geldumsatzes.

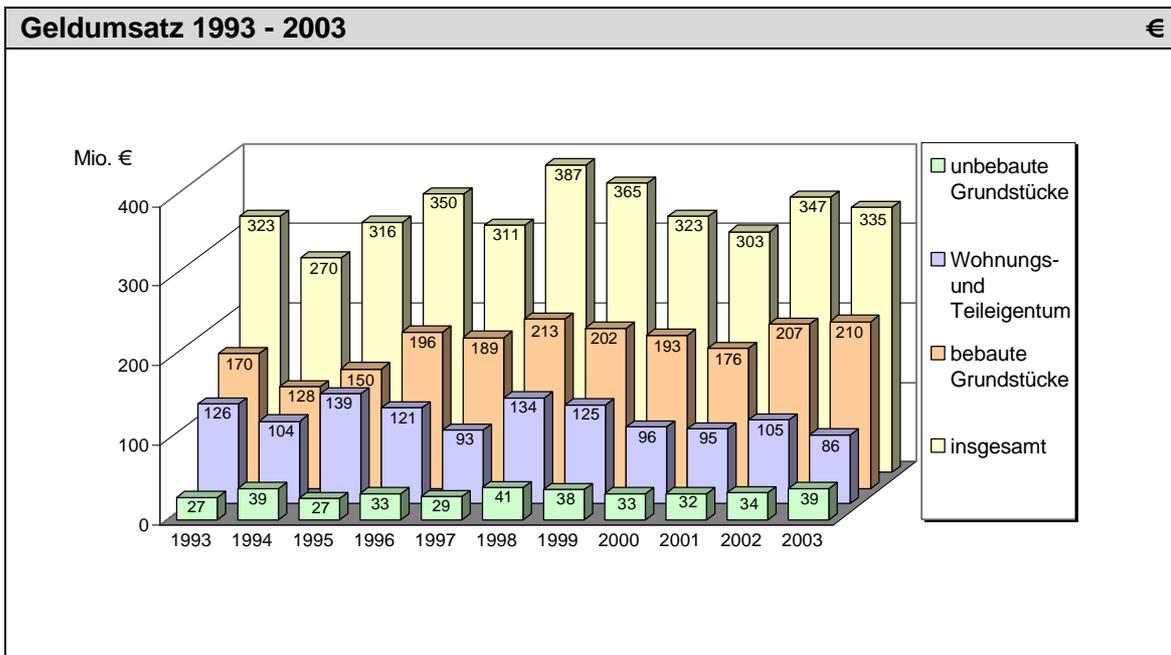


Abbildung 10

Weiterhin wurde der Geldumsatz der einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte (Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnungseigentum / Mehrfamilienhäuser / unbebaute Grundstücke - Wohnbauland) dargestellt.

Bei dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Wohnbauland ist im Jahre 2003 der Geldumsatz, aufgrund einer hohen Anzahl von Verkäufen in Breckerfeld und Wetter, angestiegen (32 %).

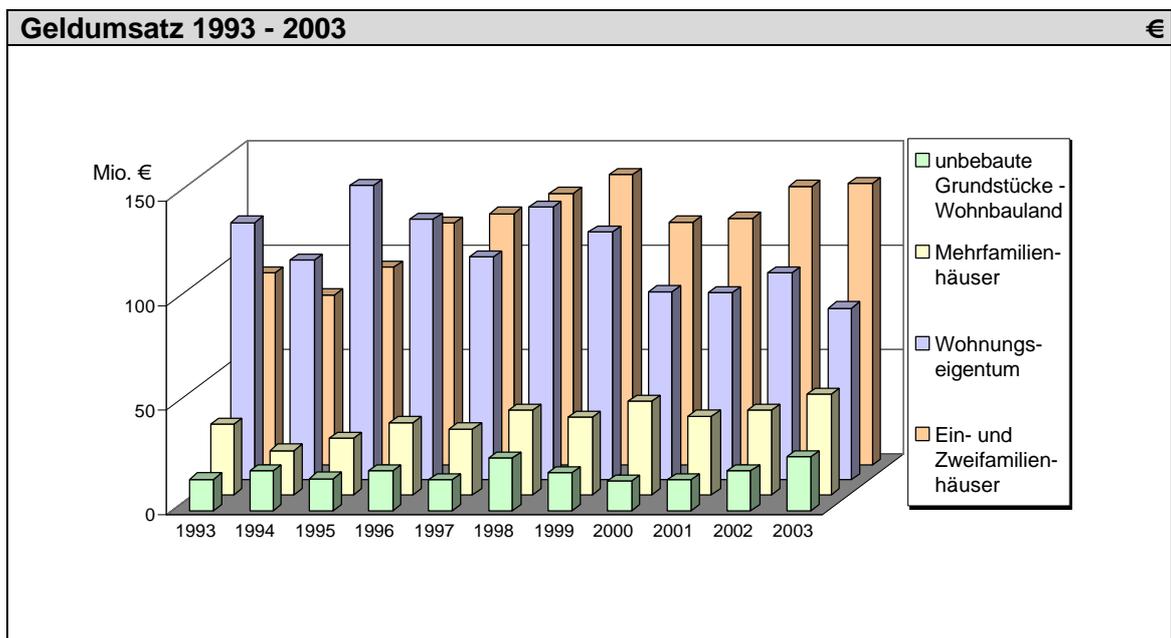


Abbildung 11

### 3.3 Flächenumsatz

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

**254 ha Grundstücksfläche** (2002: 246 ha)

umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs um ca. 3 %.

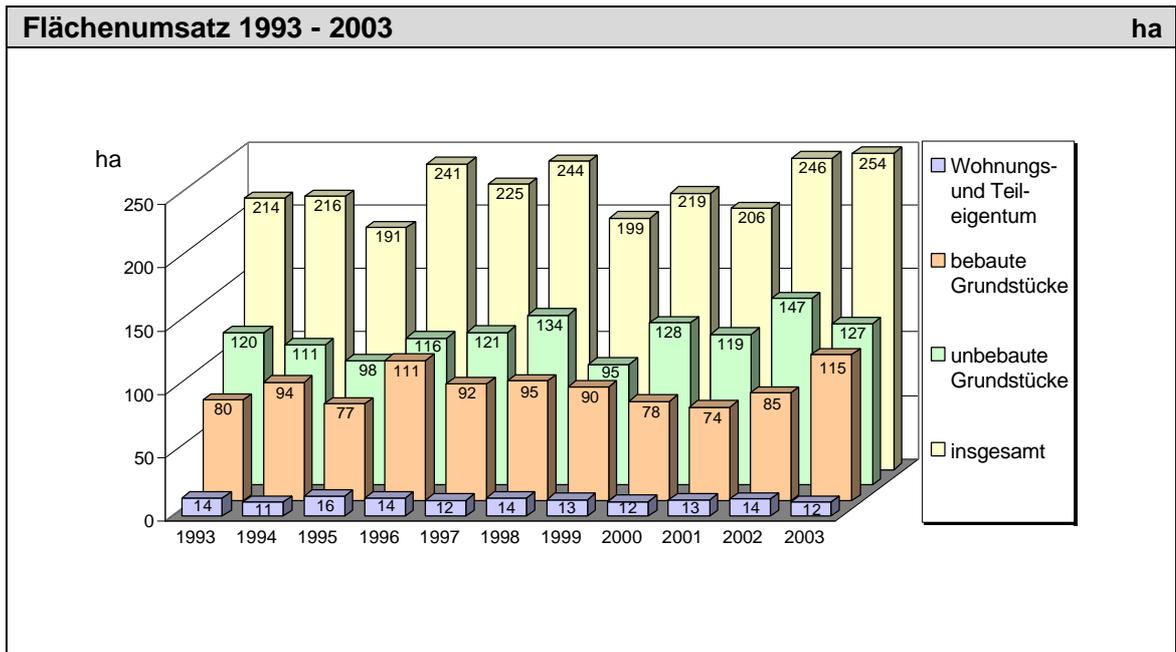


Abbildung 12

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit ca. 50 % bei den unbebauten Grundstücken, insbesondere den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

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

<b>Kaufverträge 2003</b>			
	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>
<b><u>Unbebaute Grundstücke</u></b>			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	191	23,4	13,39
Bauland (Geschosswohnungsbau)	10	2,0	1,01
Bauland (Gewerbe)	11	2,9	4,56
Rohbauland	8	5,5	3,78
Bauerwartungsland	1	0,1	0,17
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	60	1,5	99,10
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	8	0,5	0,39
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	160	2,7	5,10
	<u>449</u>	<u>38,6</u>	<u>127,50</u>
<b><u>Bebaute Grundstücke</u></b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	556	134,4	44,83
Mehrfamilienhäuser	108	48,4	24,59
Gewerbeobjekte	33	19,2	17,71
Erbbaurechte	18	3,6	0,69
sonstige Gebäude	37	4,1	27,57
	<u>752</u>	<u>209,7</u>	<u>115,39</u>
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>			
Wohnungseigentum	672	82,1	10,71
Teileigentum	132	2,3	0,57
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	17	1,9	0,26
	<u>821</u>	<u>86,3</u>	<u>11,54</u>
<b><u>ungewöhnliche / persönliche Ver- hältnisse</u></b>			
nicht ausgewertet	295	30,6	147,49
	<u>2317</u>	<u>365,2</u>	<u>401,92</u>

Abbildung 13

#### 4. 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 2003 mit

**449 Kauffällen** (2002: 446)

einen Geldumsatz von

**38,6 Mio. €** (2002: 34,4 Mio. €)

und einen Flächenumsatz von

**127,5 ha** (2002: 147,1 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe nahezu identisch, der Geldumsatz nahm um 12 % zu und der Flächenumsatz um 13 % ab.

Bei der Anzahl der Kauffälle (43 %) und dem Geldumsatz (60 %) bildeten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den Schwerpunkt.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 77 % Marktanteil.

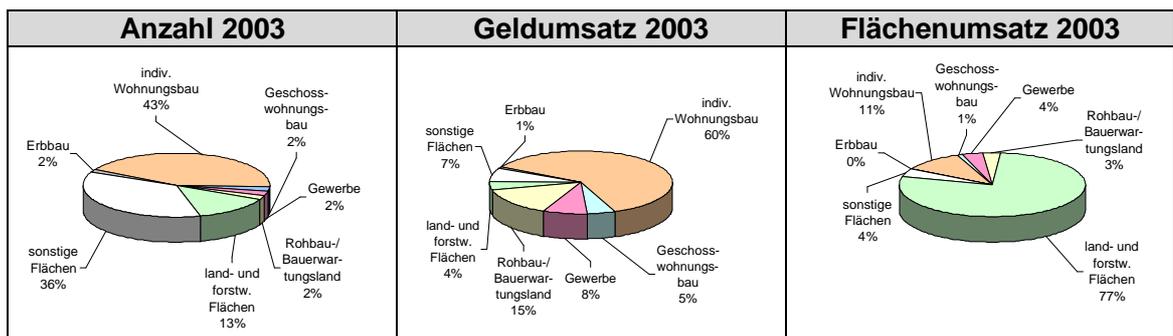


Abbildung 14

### 4.1 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 191 Kaufverträge (2002: 142) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 204 €/m<sup>2</sup> (2002: 210 €/m<sup>2</sup>) für ein ca. 440 m<sup>2</sup> (Median<sup>o</sup> ca. 410 m<sup>2</sup>) großes Grundstück.

Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch 'Erforderliche Daten' Ziffer 1.1) ist der Bodenpreis gegenüber 2002 stagnierend.

Der Geldumsatz betrug 23,40 Mio. € (2002: 15,07 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 55 % höher. Der Flächenumsatz betrug 13,39 ha (2002: 8,33 ha) und ist um ca. 61 % gestiegen.

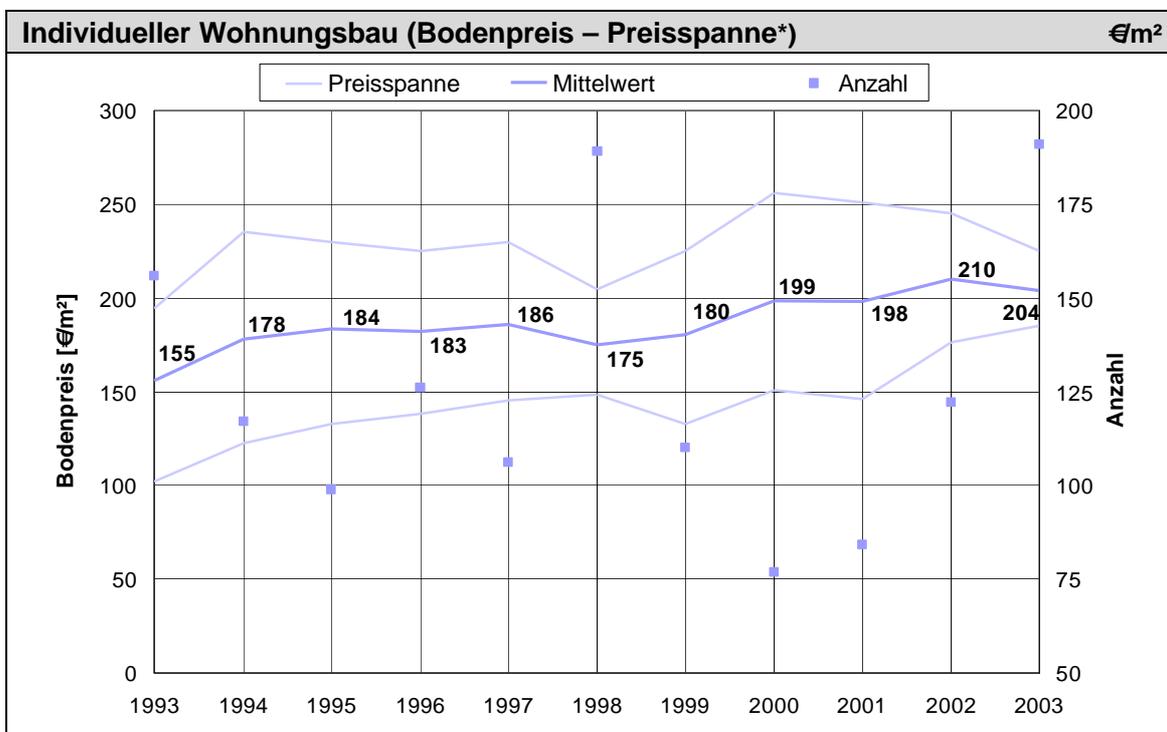
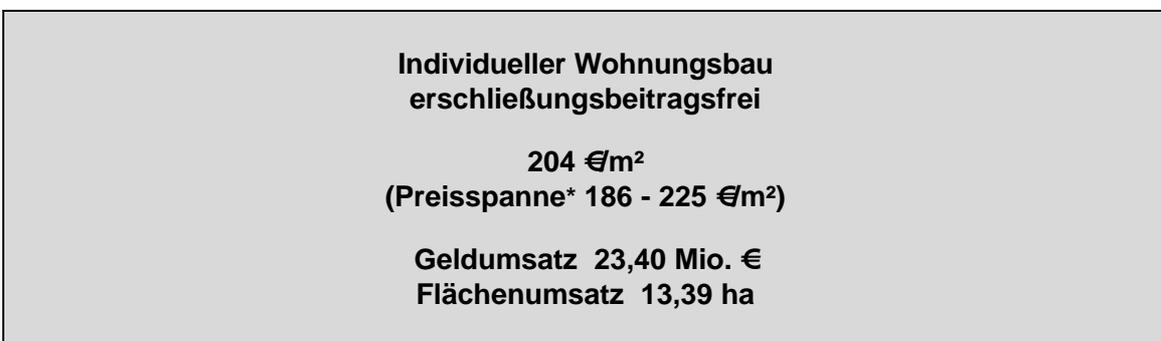


Abbildung 15

<sup>o</sup> Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte, hier 191 Grundstücksflächen, halbiert.

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

In dem folgenden Histogramm - Häufigkeitsverteilung - sind alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaues mit den Baulandpreisen (€/m<sup>2</sup>) und dem Gesamtkaufpreis je Bauplatz (€) dargestellt.

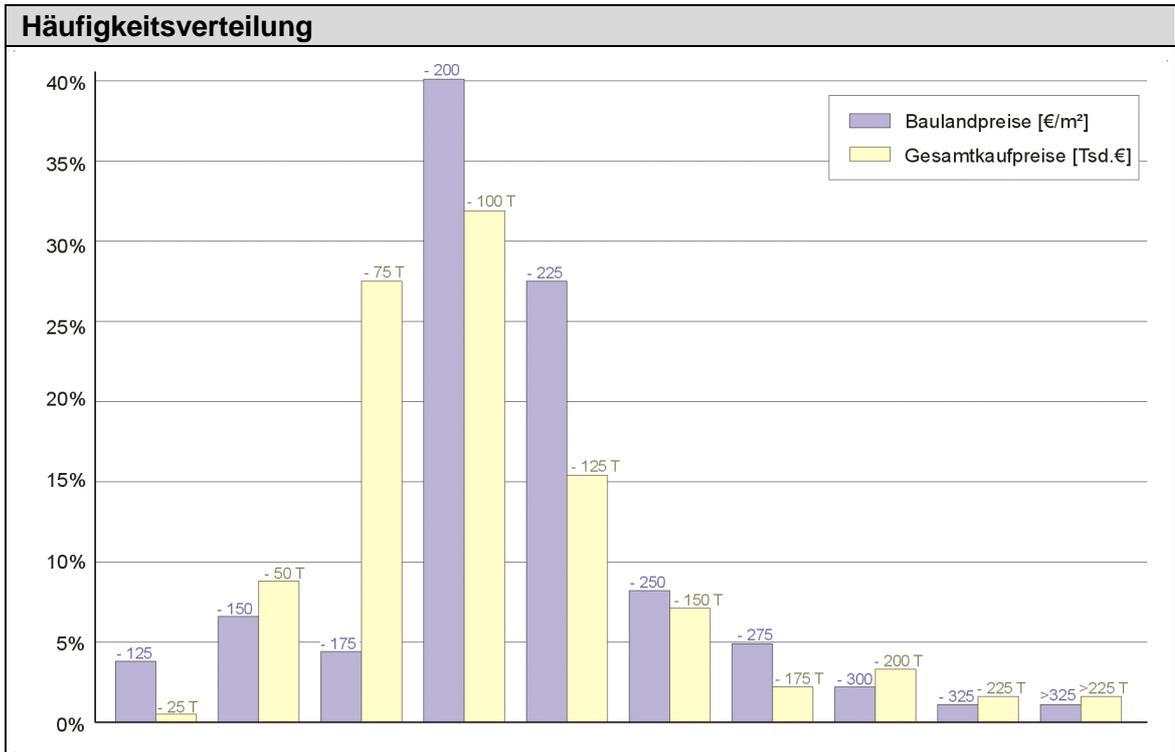


Abbildung 16

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.

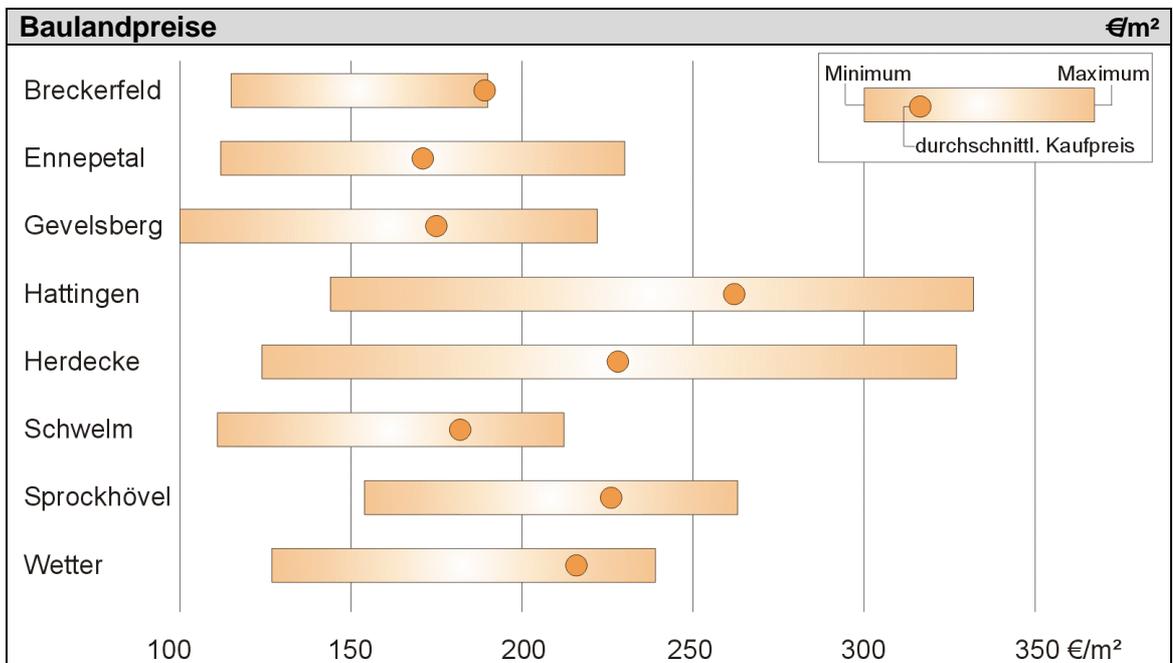


Abbildung 17

Das Histogramm mit den Grundstücksgrößen und detailliertere Angaben zu den durchschnittlichen Preisen und die Preisentwicklung in den letzten 5 Jahren für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden finden sie auf der Internetseite: [www.ennepe-ruhr.de/gutachterausschuss/gmbplus](http://www.ennepe-ruhr.de/gutachterausschuss/gmbplus).

## 4.2 Geschosswohnungsbau

Bei den Flächen des Geschosswohnungsbau es handelt 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 10 Kaufverträge (2002: 20) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 195 €/m<sup>2</sup> (2002: 208 €/m<sup>2</sup>).

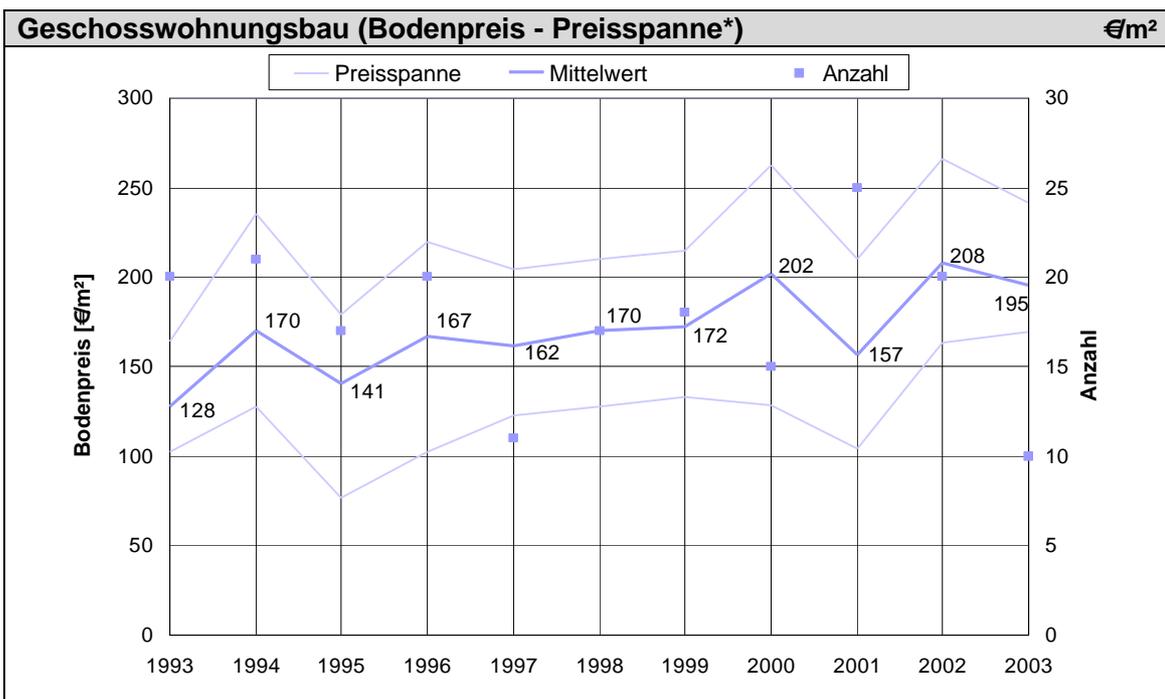
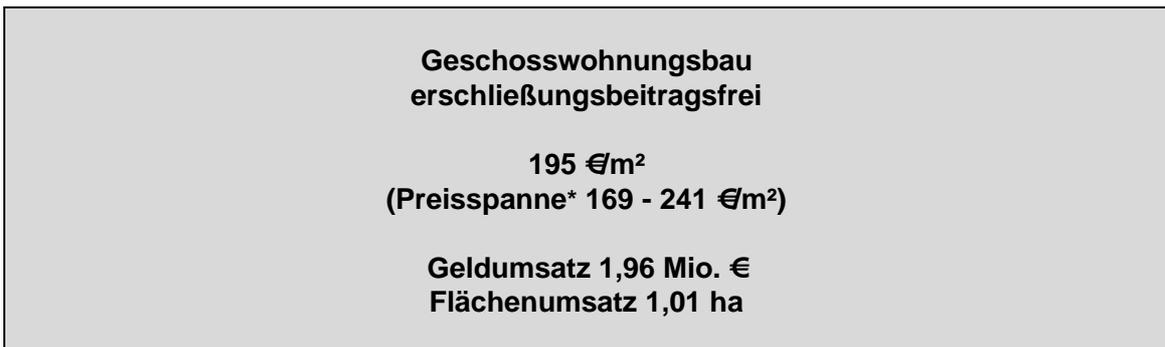


Abbildung 18

Der Geldumsatz betrug 1,96 Mio. € (2002: 4,07 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 52 % gefallen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei ca. 133.000 € (Preisspanne\* 73.000 - 245.000 €).

Der Flächenumsatz betrug 1,01 ha (2002: 2,02 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 50 % gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 690 m<sup>2</sup> (2/3-Spanne: 330 - 1.480 m<sup>2</sup>).

Der niedrige Grundstückspreis im Jahr 2001 und 2003 ist unter anderem durch den Erwerb einiger Baugrundstücke (ca. 40 %) aus gemischten Bauflächen zu erklären.

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

### 4.3 Gewerbe

#### Gewerbe und Industrie

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer „klassischen“ gewerblichen und industriellen (sekundären) Nutzung zugeführt werden sollen.

Zur Auswertung konnten 9 Kaufverträge (2002: 17) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 45 €/m<sup>2</sup> (2002: 46 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch 'Erforderliche Daten' Ziffer 1.1) ist der Bodenpreis gegenüber 2002 stagnierend.

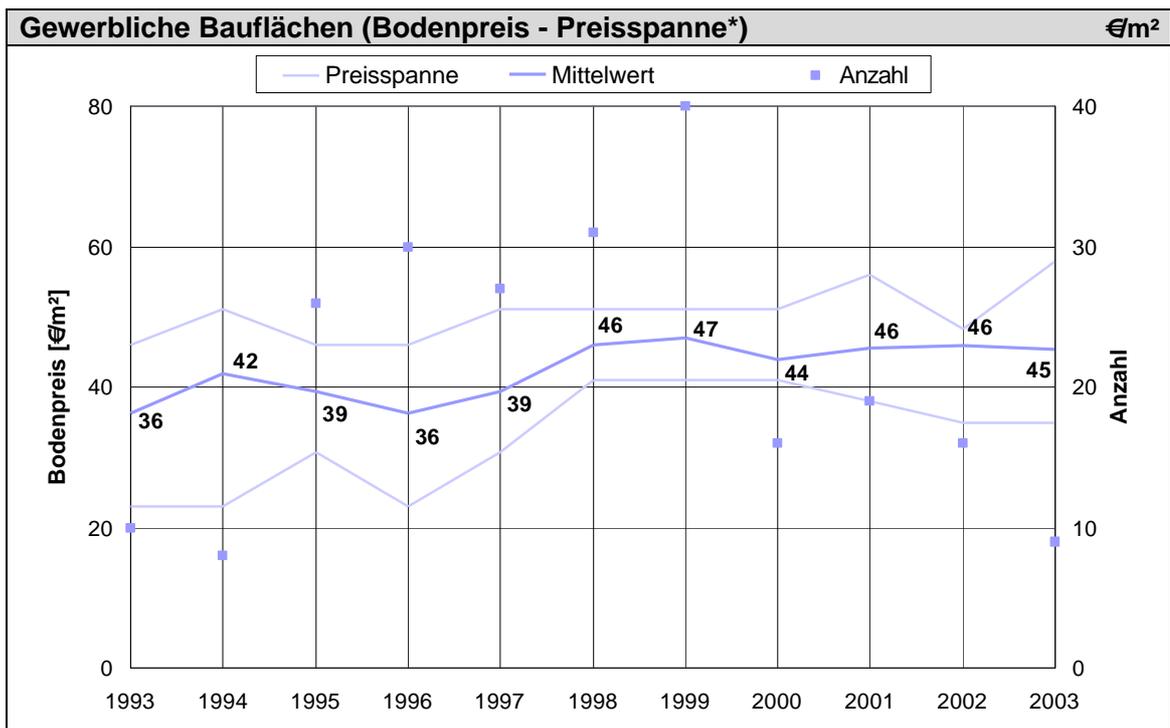
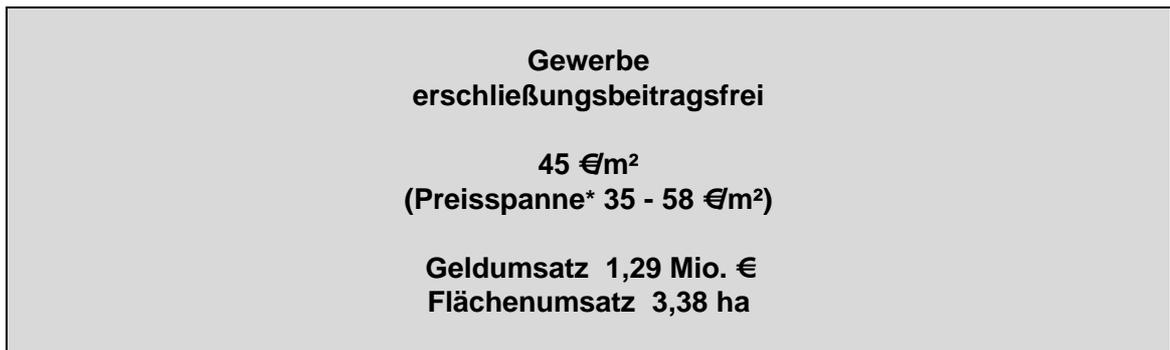


Abbildung 19

Der Geldumsatz betrug 1,29 Mio. € (2002: 2,53 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 49 % gefallen.

Der Gesamtkaufpreis liegt in einer Preisspanne\* von 90.000 bis 336.000 €

Der Flächenumsatz betrug 3,38 ha (2002: 7,32 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 54 % gefallen.

Die Grundstücksgröße liegt in einer 2/3-Spanne von 1.100 bis 6.400 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.

## **4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland**

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2003 nur 9 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 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 40 %, 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 (BauGB)<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. **40 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

#### 4.5 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.

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

##### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Zur Auswertung konnten 17 Kauffälle (Fläche > 2.500 m<sup>2</sup>) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von 1,85 €/m<sup>2</sup> (Preisspanne\* 0,90 – 3,10 €/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.

##### **Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Zur Auswertung konnten 17 Kauffälle (Fläche > 2.500 m<sup>2</sup>) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 1,00 €/m<sup>2</sup> (Preisspanne\* 0,50 - 1,80 €/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.

##### **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.

Für den Auswertungszeitraum 2003 lagen insgesamt nur 7 Kaufverträge vor. Die Anzahl und die Besonderheiten bei den Kaufpreisen lassen jedoch keine Mittelbildung zu.

Die Bodenpreise für begünstigte land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen lagen in den letzten Jahren in einer Preisspanne\* von 4,50 - 11,50 €/m<sup>2</sup>.

---

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

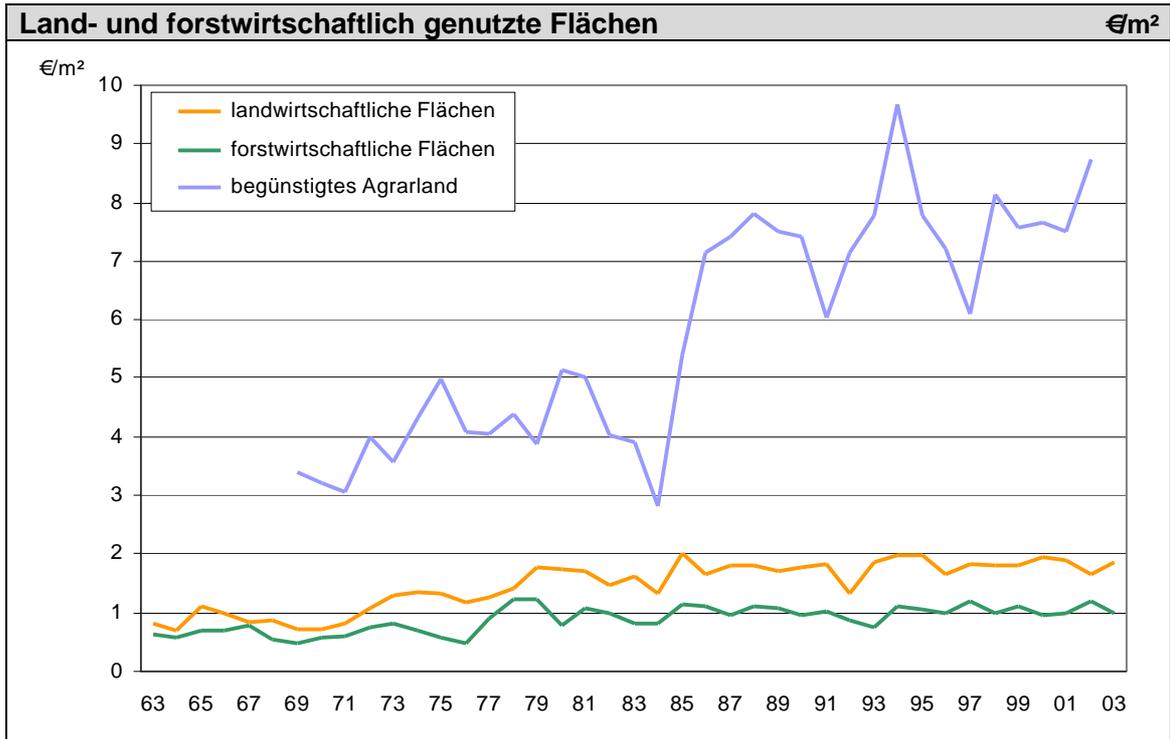


Abbildung 20

## 5. 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 2003 mit

**752 Kauffällen** (2002: 810)

einen Geldumsatz von

**209,7 Mio. €** (2002: 207,1 Mio. €)

und einen Flächenumsatz von

**115,4 ha** (2002: 85,2 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um ca. 7 % gefallen, der Geldumsatz war stagnierend und der Flächenumsatz nahm um ca. 35 % zu.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit ca. 75 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa ca. 64 % und einem Flächenumsatz von ca. 39 % jeweils den höchsten Marktanteil.

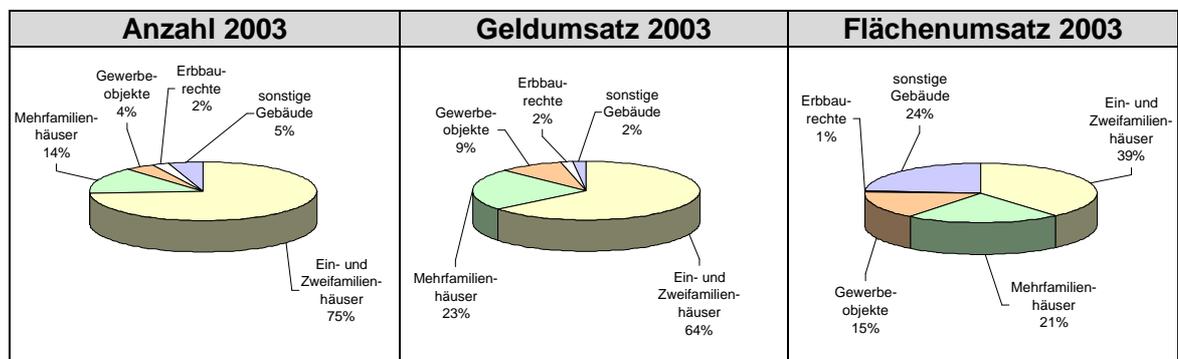


Abbildung 21

## 5.1 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 556 (2002: 564) und ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend. Der Anteil von Neubauten beträgt ca. 22 %. Der Geldumsatz mit 134,4 Mio. € (2002: 133,2 Mio. €) ist gegenüber 2002 ebenfalls stagnierend, der Flächenumsatz mit 44,83 ha (2002: 46,81 ha) ist um ca. 4 % gesunken.

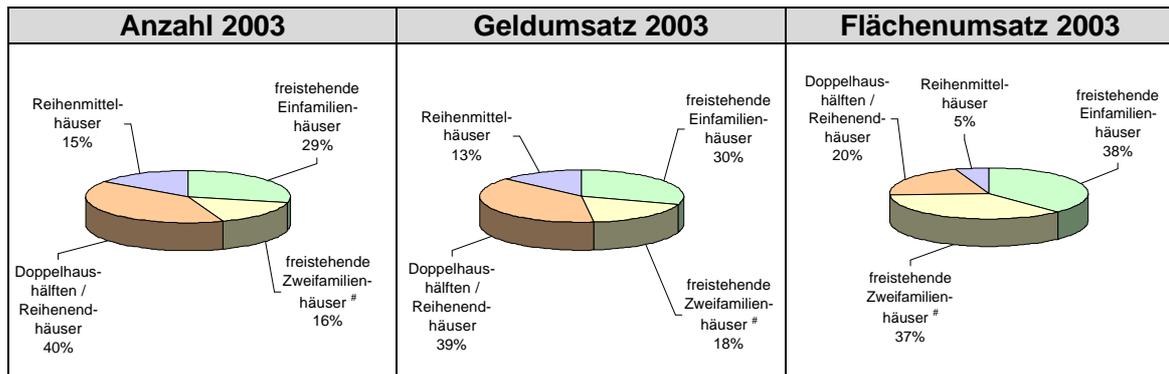


Abbildung 22

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

### 5.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Preisspanne\*:

(in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten)

**210.000 - 370.000 €**

mittlere Wohnfläche:

**140 m<sup>2</sup>** (110 – 165 m<sup>2</sup>)

mittlere Grundstücksfläche:

**775 m<sup>2</sup>** (400 – 1.050 m<sup>2</sup>)

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

### 5.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Preisspanne\*:

(in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten)

**210.000 - 385.000 €**

mittlere Wohnfläche:

**175 m<sup>2</sup>** (135 – 225 m<sup>2</sup>)

mittlere Grundstücksfläche:

**750 m<sup>2</sup>** (425 – 1.000 m<sup>2</sup>)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter Ziffer 3.3 aufgeführt.

# und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

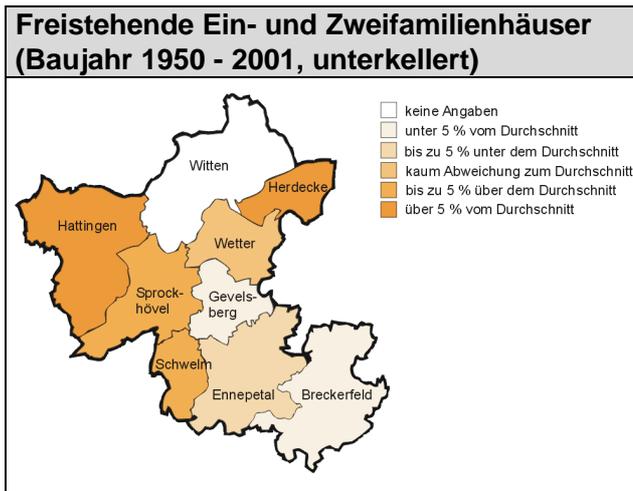


Abbildung 23

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.

### 5.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (alle Baujahre):	<b>230.000 €</b>
Preisspanne*:	185.000 - 285.000 €
mittlere Wohnfläche:	<b>125 m<sup>2</sup></b> (90 – 145 m <sup>2</sup> )
mittlere Grundstücksfläche:	<b>310 m<sup>2</sup></b> (230 – 450 m <sup>2</sup> )

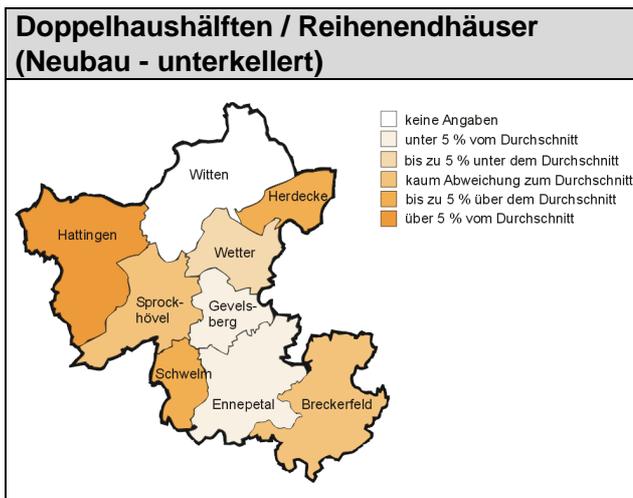


Abbildung 24

#### Neubauten:

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert):	<b>265.000 €</b>
Preisspanne*:	235.000 - 285.000 €
Wohnfläche:	110 - 140 m <sup>2</sup>
durchschnittliche Grundstücksfläche:	300 m <sup>2</sup>

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergibt sich eine Preisdifferenz von ca. 50.000 €, die aber nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern auch auf unter-

schiedliche 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 steigend.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften / Reihenendhäuser) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter Ziffer 3.4 aufgeführt.

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

#### 5.1.4 Reihenmittelhäuser

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (alle Baujahre):	<b>210.000 €</b>
Preisspanne*:	170.000 - 260.000 €
mittlere Wohnfläche:	<b>120 m<sup>2</sup></b> (100 – 145 m <sup>2</sup> )
mittlere Grundstücksfläche:	<b>215 m<sup>2</sup></b> (165 – 310 m <sup>2</sup> )

##### **Neubauten:**

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert):	<b>235.000 €</b>
Preisspanne*:	210.000 - 260.000 €
Wohnfläche:	115 - 120 m <sup>2</sup>
mittlere Grundstücksfläche:	215 m <sup>2</sup>

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

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Reihenmittelhäuser sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr leicht fallend.

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

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

---

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

## 5.2 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 108 (2002: 140) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 23 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit 48,4 Mio. € (2002: 40,7 Mio. €) um ca. 19 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit 24,59 ha (2002: 17,42 ha) gegenüber 2002 um ca. 41 % höher. Diese Erhöhung ist auf vereinzelte, besondere Verkäufe von z.B. mehreren Wohnblocks in Hattingen zurückzuführen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % konnten 79 Kaufverträge herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug ca. 255.000 € (Preisspanne\* 155.000 - 340.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr fallend.

Für teilweise modernisierte Mehrfamilienhäuser, die zwischen 1900 und 1970 errichtet wurden, ergab sich in Abhängigkeit der Gesamtwohnfläche folgende durchschnittliche Kaufpreise:

Mehrfamilienhäuser <sup>o</sup>			€/m <sup>2</sup>
Baujahr 1900 – 1970, tlw. modernisiert			
Gesamtwohnfläche	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Gesamtwohnfläche]	875	750	625

Abbildung 25

## 5.3 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 33 (2002: 31) und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 19,2 Mio. € (2002: 16,8 Mio. €) um ca. 14 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit 17,7 ha (2002: 10,4 ha) gegenüber 2002 aufgrund von mehreren Verkäufen mit überdurchschnittlich großen Grundstücksflächen um ca. 70 % höher.

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 Objektpreis gemacht werden.

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

<sup>o</sup> Auswertungszeitraum 1994 - 2003



## 6. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 821 (2002: 961) und ist um ca. 15 % gefallen.

Der Geldumsatz ist mit 86,3 Mio. € (2002: 105,4 Mio. €) um ca. 18 % und der Flächenumsatz mit 11,54 ha (2002: 13,92 ha) um ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

### 6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2003 wechselten 672 Objekte (2002: 796) den Eigentümer, das sind ca. 16 % weniger als im Vorjahr.

Angaben zu den Verteilungen Ersterwerb, Weiterverkäufe und Umwandlungen finden sie auf der Internetseite: [www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus](http://www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus).

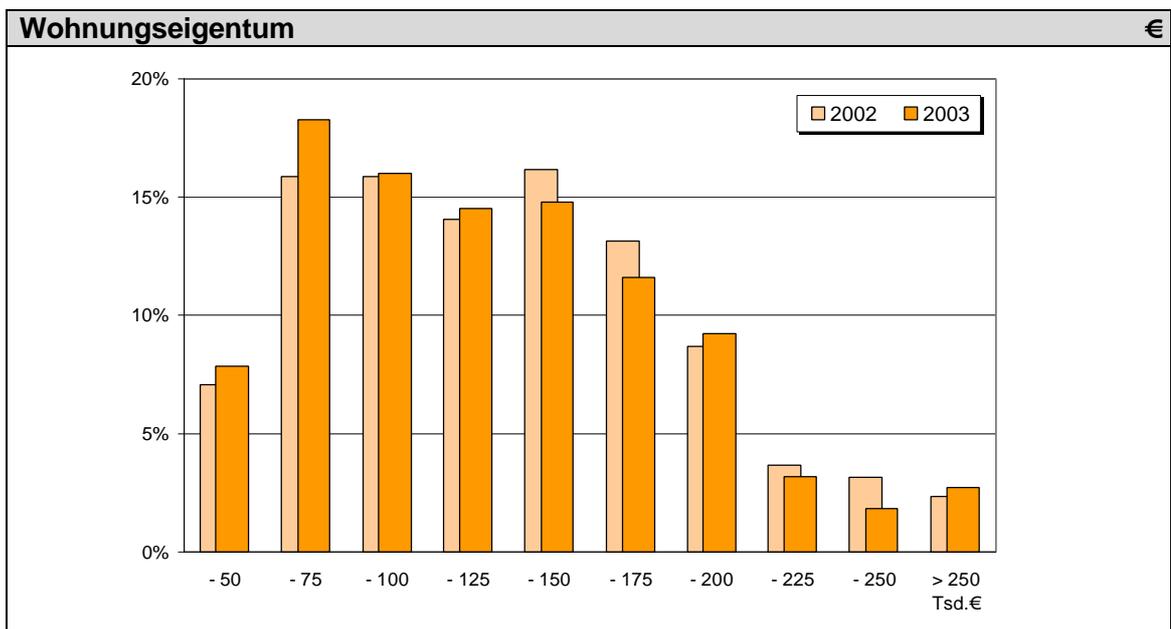


Abbildung 26

Der durchschnittliche Objektpreis für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten) ist gegenüber dem Vorjahr gefallen, wobei kleinere Eigentumswohnungen / Appartements bei der Auswertung nicht berücksichtigt sind.

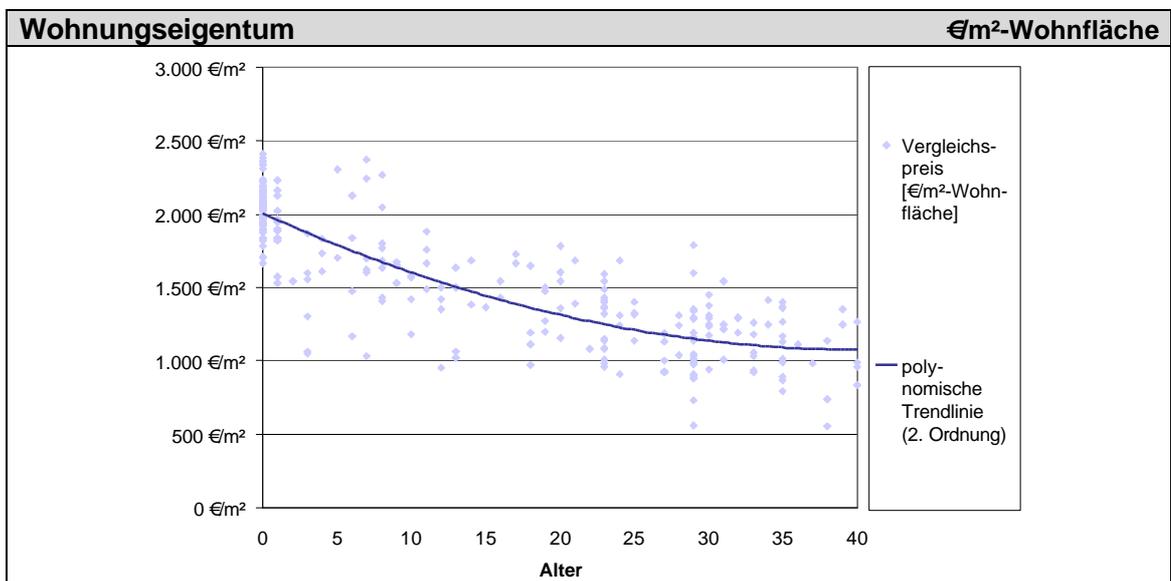


Abbildung 27

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.

Zusätzlich wurde untersucht, wie sich die Größen der Eigentumswohnungen im Laufe der Zeit verändert haben.

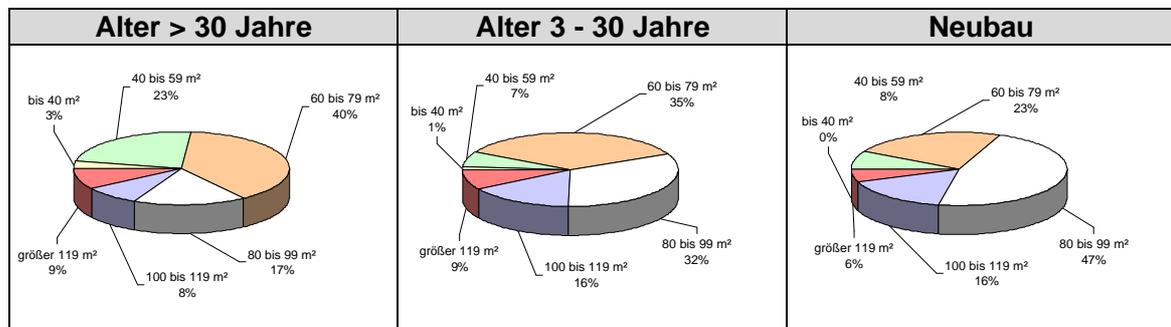


Abbildung 28

Die Untersuchung hat außerdem gezeigt, dass bei Neubau-Eigentumswohnungen mit 50 bis 120 m²-Wohnfläche die Größe der Wohnung keinen Einfluss auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche hat.

**Neubauten**

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

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 169.500 € (2002: 185.500 €) und ist gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 2.050 €/m²-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu stagnierend. Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne\* zwischen 1.900 - 2.175 €/m²-Wohnfläche.

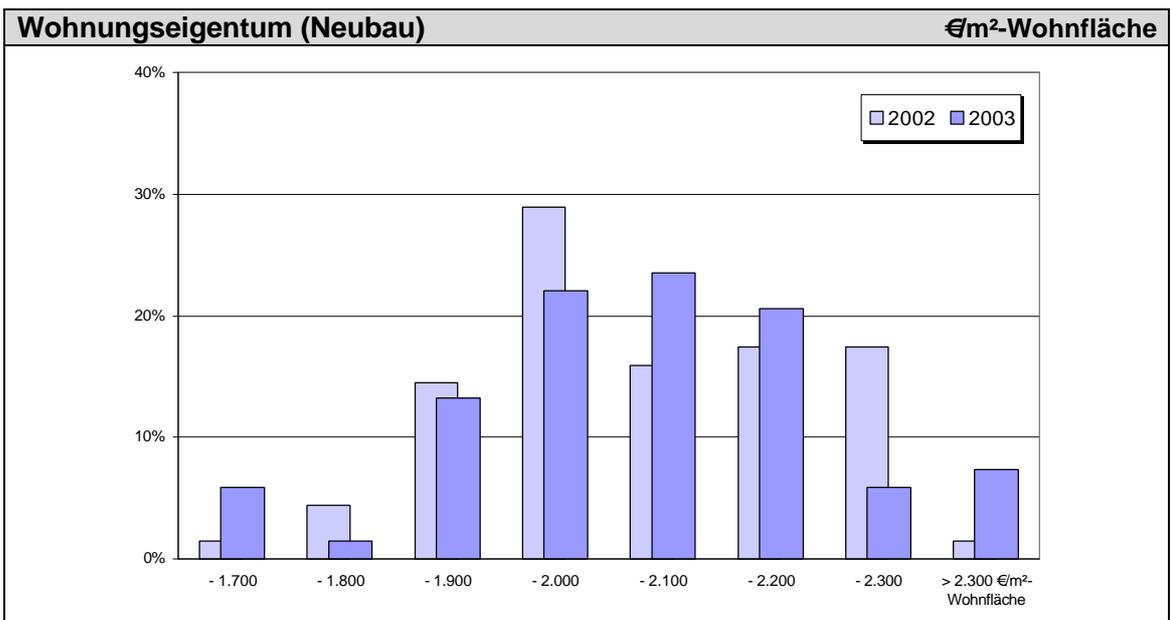


Abbildung 29

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

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 72 - 94 m<sup>2</sup> errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 82 m<sup>2</sup>.

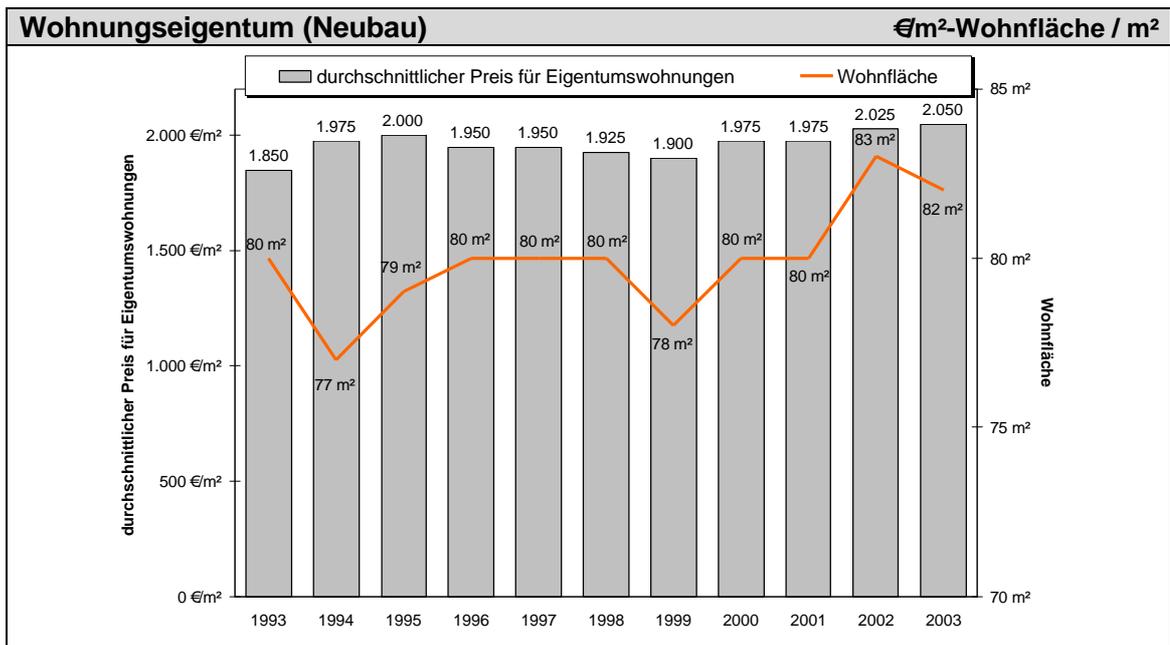


Abbildung 30

Die vom Gutachterausschuss ermittelte Indexreihe für Wohnungseigentum (Neubau) ist unter der Ziffer 3.7 bei den 'Erforderlichen Daten' aufgeführt.

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

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Städten ist vornehmlich auf Lage- und Ausstattungsmerkmale zurückzuführen.

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

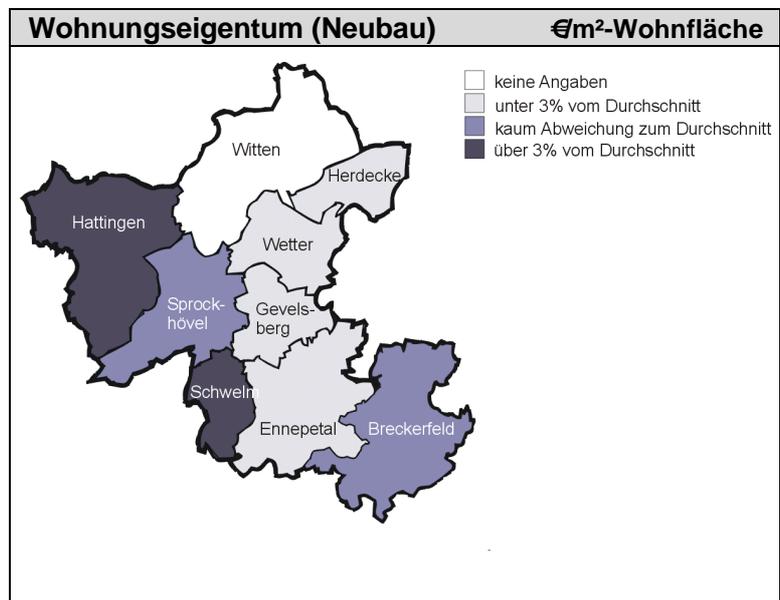


Abbildung 31

## 6.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 14 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 1,4 Mio. € (ca. 2 % 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 (24 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 8.500 € (Preisspanne\* 7.000 - 10.000 €) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden - Tiefgarageneinstellplätze (30 Kauffälle) für 8.500 € (Preisspanne\* 8.250 – 9.750 €) veräußert. Neubauten von Stellplätzen (14 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 3.500 € (Preisspanne\* 2.500 - 4.000 €) veräußert.

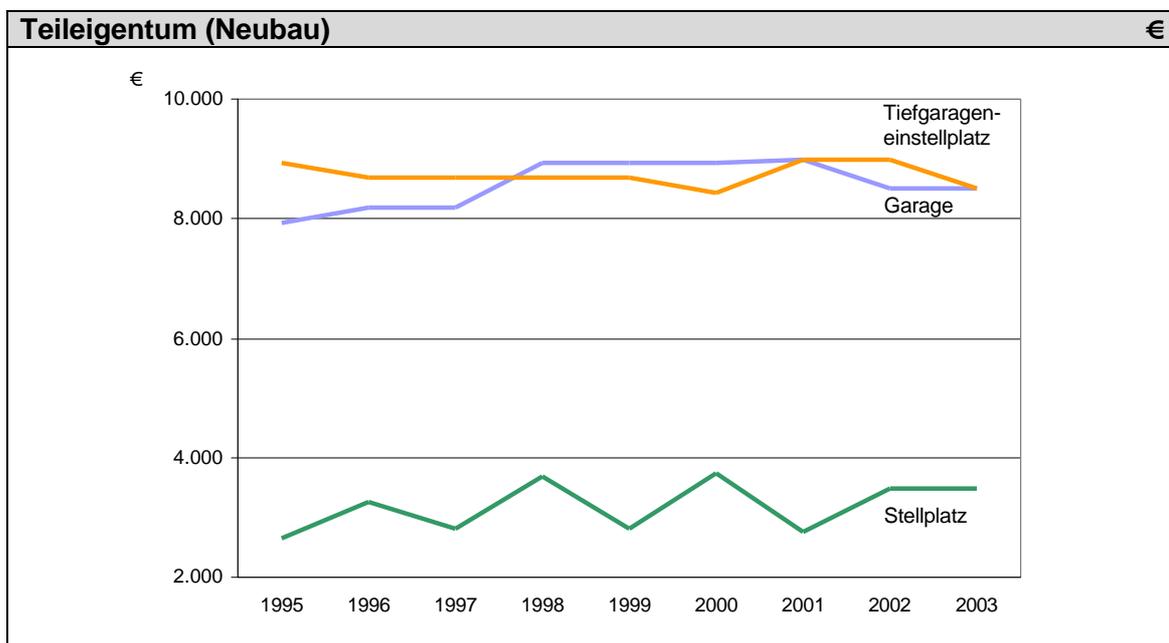


Abbildung 32

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Garagen und Stellplätze) sind bei den 'Erforderlichen Daten' unter der Ziffer 3.8 aufgeführt.

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

## 7. Bodenrichtwerte

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

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden in €/m<sup>2</sup> angegeben und beziehen sich auf die Grundstücksfläche.

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



Zusätzlich können auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) sowohl die Bodenrichtwerte des Ennepe-Ruhr-Kreises, als auch von ganz Nordrhein-Westfalen kostenfrei eingesehen werden.

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, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter .....	<b>je 60 €</b>

### 7.1 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.

In Gebieten, in denen keine ausreichende Anzahl oder keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen, wird der Bodenrichtwert durch Fortschreibung (Bodenpreisindexreihe für Bauland), durch Vergleich mit anderen Baugebieten, in denen Verkäufe stattgefunden haben, durch den Sachverstand der Mitglieder des Gutachterausschusses und / oder andere Verfahrensweisen, z.B. Zielbaumethoden festgesetzt.

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

<sup>o</sup> Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 524 - SGV. NRW. 2011) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) vom 03. Juli 2001 (GV. NRW. S. 262 / SGV. NRW. 2011) in der jeweils geltenden Fassung.

Als Beispiel ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Hattingen dargestellt:

(Stand 31.12.2003)

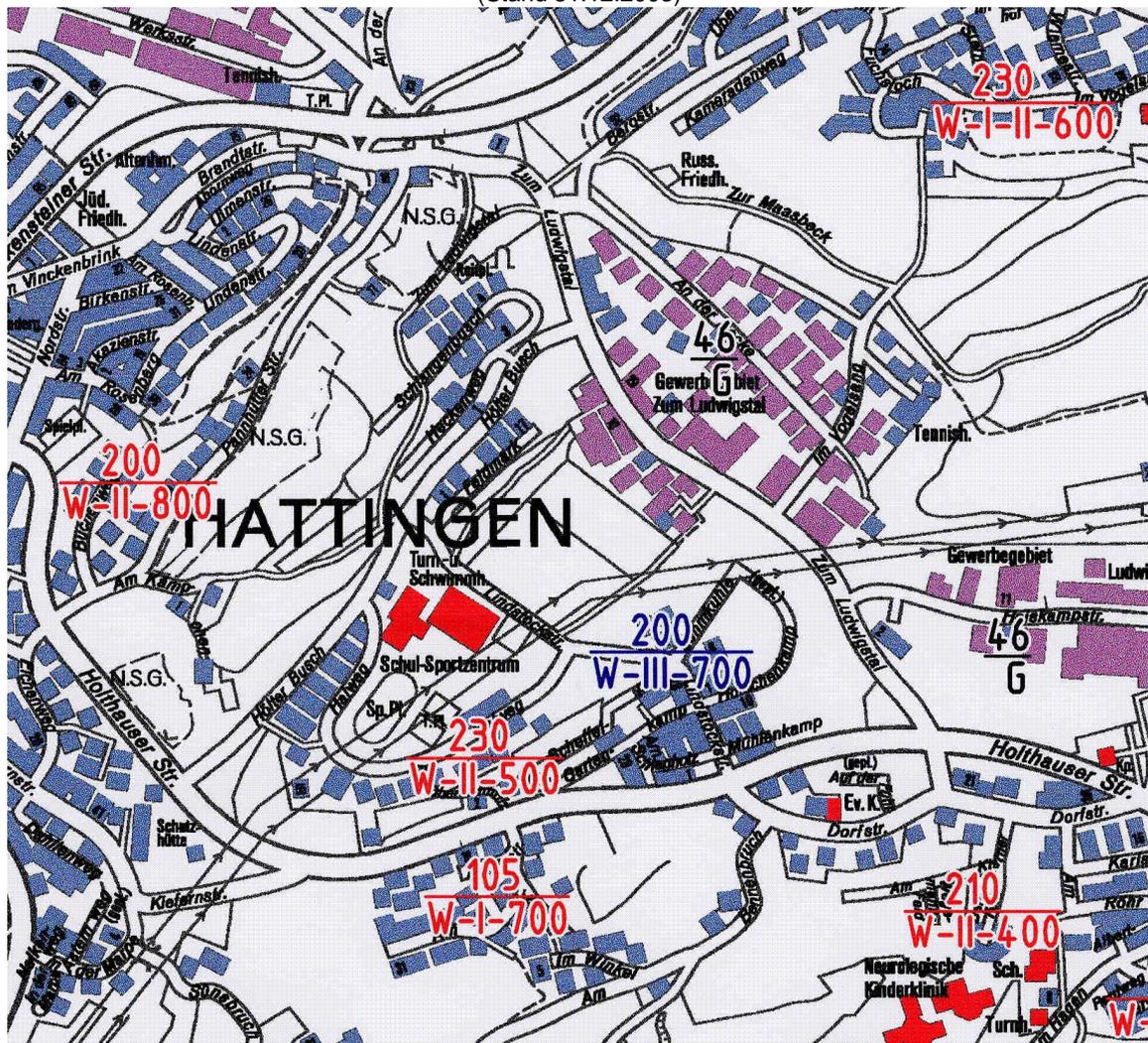


Abbildung 33

### 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.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (erschließungsbeitragsfrei)

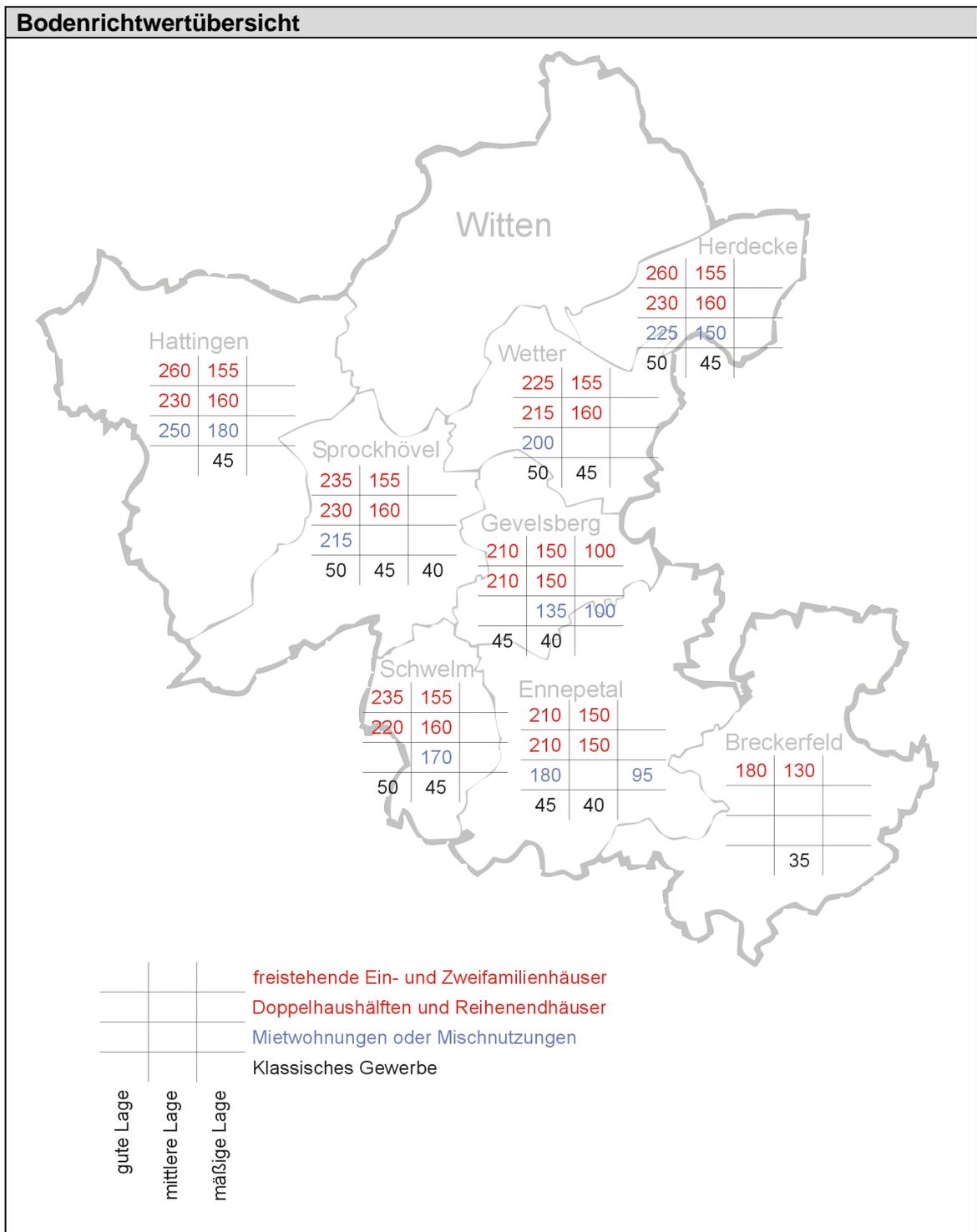


Abbildung 34

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

**Februar 2004**

# **Erforderliche Daten für die Wertermittlung 2003**

### **Erforderliche DatEN für die Wertermittlung**

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 8 der Verordnung über Grundsätze über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung 1988) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 7. März 1990 (GV. NRW 1990 S. 156) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 17. Februar 2004 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen.

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>1.</b>	<b>Bodenpreisindexreihen.....</b>	<b>43</b>
1.1	Bodenpreisindexreihen – baureifes Land .....	44
1.2	Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	45
<b>2.</b>	<b>Liegenschaftszinssätze .....</b>	<b>47</b>
<b>3.</b>	<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....</b>	<b>49</b>
3.1	Ertragsfaktoren .....	50
3.2	Gebäundefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser .....	51
3.3	Gebäundefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.....	52
3.4	Gebäundefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	53
3.5	Gebäundefaktoren für Reihenmittelhäuser .....	54
3.6	Gebäundefaktoren für Wohnungseigentum.....	55
3.7	Indexreihe - Eigentumswohnungen (Neubau).....	56
3.8	Gebäundefaktoren für Garagen und Stellplätze.....	56

Bei dieser Datei handelt es sich um ein beidseitig zu druckendes Dokument, die Seiten 42 und 46 sind Leerseiten.

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 2000 = 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:

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

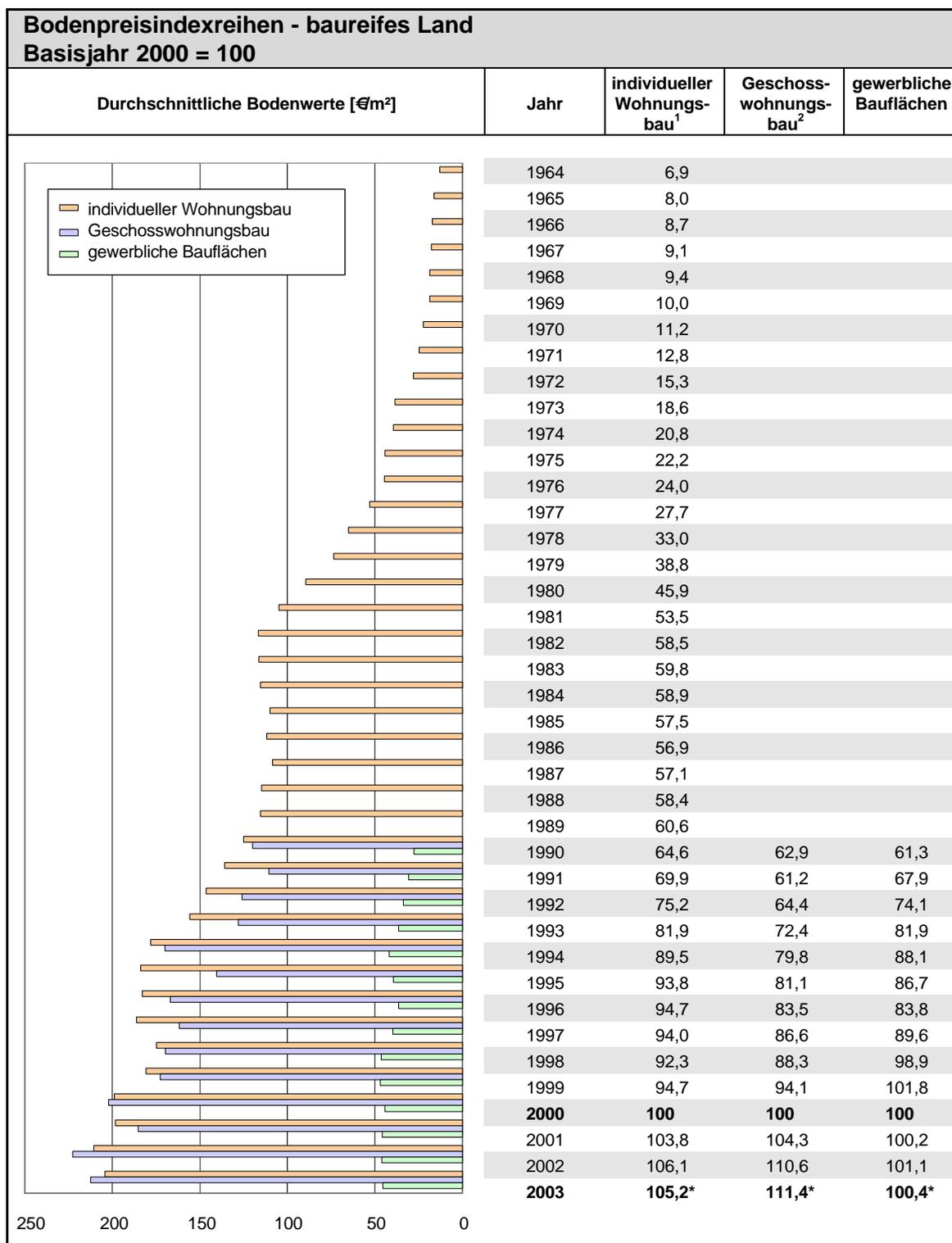
$BW_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis/m<sup>2</sup> im Jahre i

$BW_0$  = 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 ( $BW_i$ ) des laufenden Jahres gerechnet werden. Die endgültigen Indexberechnungen können mit der oben aufgeführten Formel erst im folgenden Jahr erfolgen.

### 1.1 Bodenpreisindexreihen – baureifes Land

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 1. aus den gezahlten Kaufpreisen (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.



\* vorläufiger Index

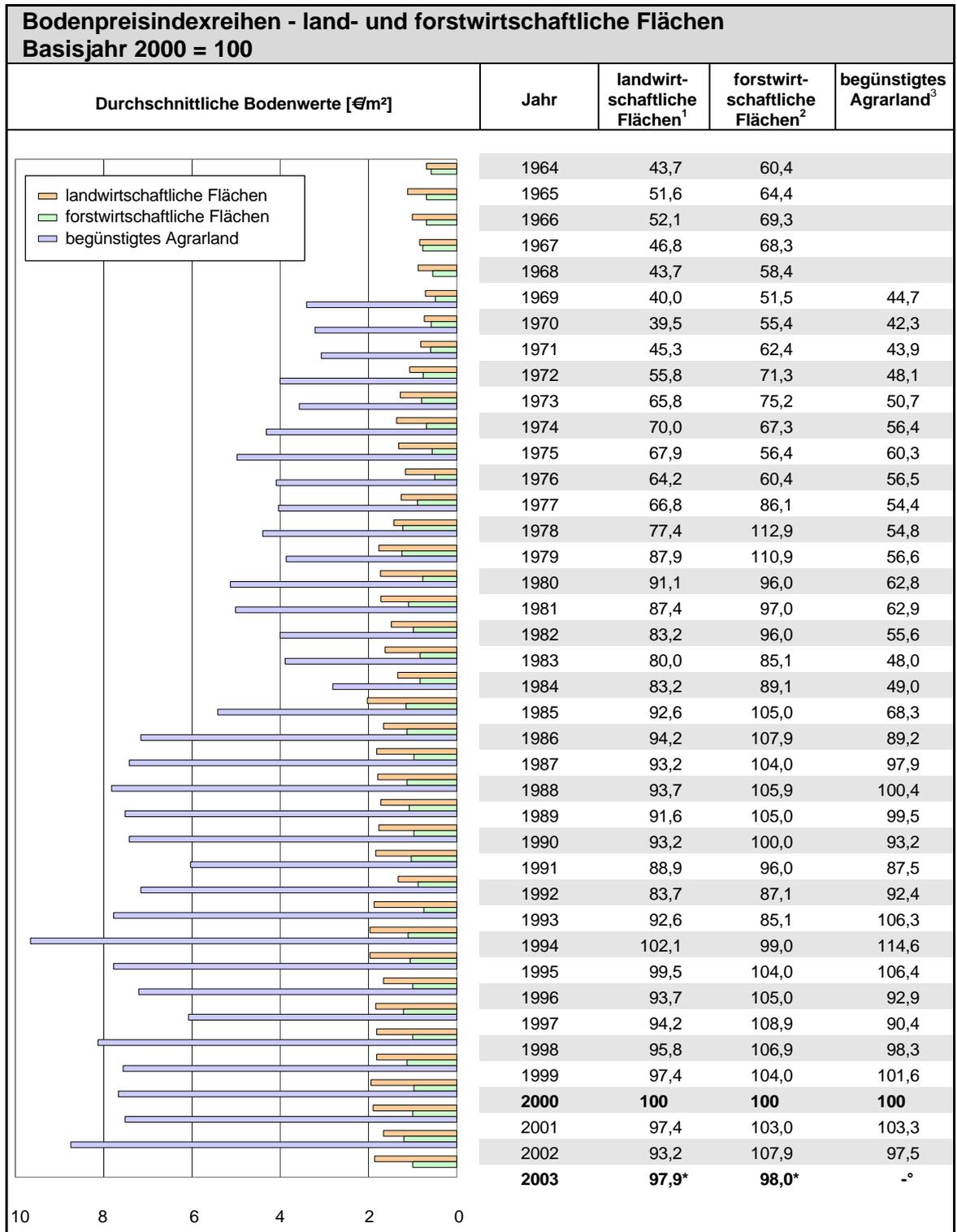
Abbildung 1

<sup>1</sup> Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

<sup>2</sup> Flächen für Eigentumswohnungen und Mietwohngebäude (ohne gemischt genutzte Gebäude)

### 1.2 Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftliche Flächen

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



\* vorläufiger Index

° Die Anzahl und die Besonderheiten bei den Kaufpreisen im Berichtsjahr lassen keine Ermittlung eines Indexes zu.

Abbildung 2

<sup>1</sup> rein landwirtschaftliche Flächen, Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> rein forstwirtschaftliche Flächen, Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> 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



## 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 - 2003					
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Liegenschaftszinssatz			Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Spanne*	
Ein- und Zweifamilienhäuser	1950-1974	2,00 %	± 0,5	1,50 - 3,00	14 <sup>x</sup>
	1975-2003	[3,25 %] <sup>+</sup>	± 0,9	3,00 - 3,75	5 <sup>x</sup>
Dreifamilienhäuser	1950-1974	[3,00 %]	± 0,6	2,75 - 3,00	5 <sup>x</sup>
Wohnungseigentum	1950-1974	3,75 %	± 0,4	2,75 - 4,75	34 <sup>#</sup>
	1975-2003	3,50 %	± 0,3	2,75 - 4,25	38 <sup>#</sup>
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	1950-1974	5,25 %	± 0,5	4,25 - 5,75	18 <sup>x</sup>
Teileigentum: Geschäfts- / Büroobjekte	(1950-2003) mittlere Lage	[6,00 %]	± 0,4	5,75 - 6,50	9 <sup>*</sup>
Gewerbeobjekte	(1950-2003) mittlere Lage	[8,00 %]	± 1,6	6,50 - 9,75	7 <sup>*</sup>

[ ] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 3

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 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.

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

+ der Liegenschaftszins bezieht sich überwiegend auf Doppelhaushälften

\* Auswertungszeitraum 2000 - 2003

x Auswertungszeitraum 2001 - 2003

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

Die aufgeführten Spannen der Liegenschaftszinssätze sind im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede; 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.

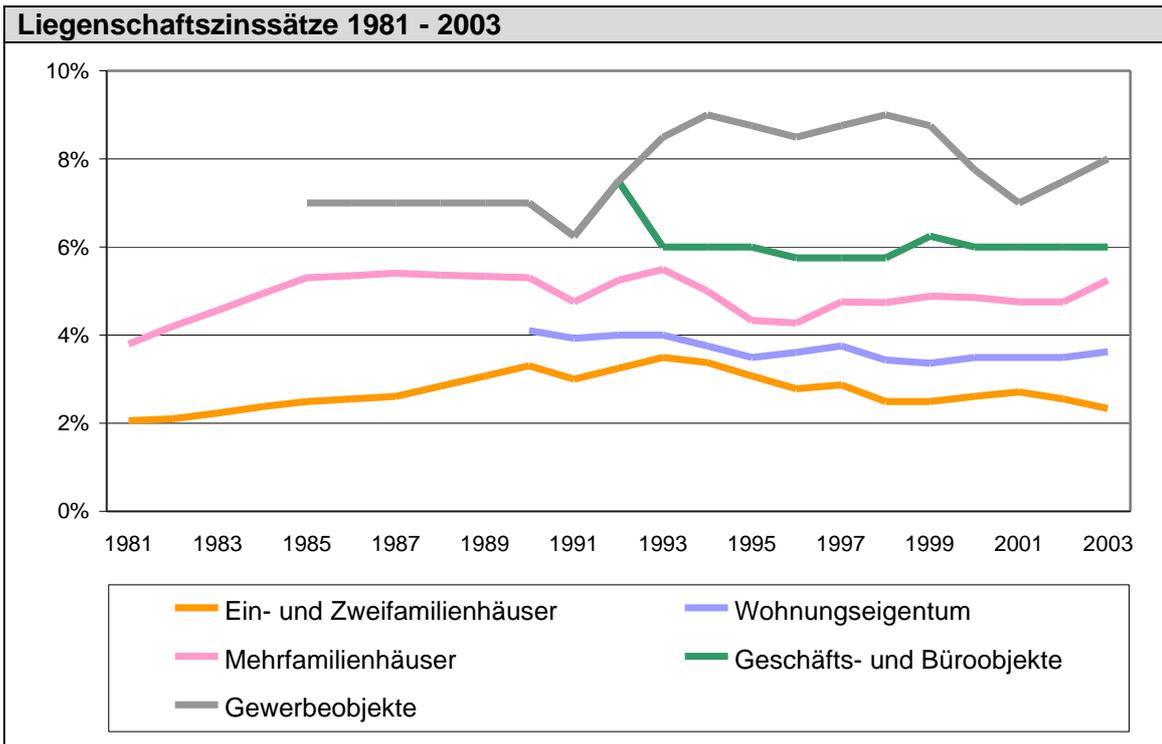


Abbildung 4

<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.

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

### 3.1 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.

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

Rohertragsfaktoren - 2003					
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Rohertragsfaktoren			Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Spanne*	
Wohnungseigentum	1950-1974	18,0	± 1,1	14,5 - 20,5	34 <sup>#</sup>
	1975-2003	22,5	± 1,3	18,0 - 26,5	38 <sup>#</sup>
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	bis 1949	[13,5]	± 1,1	12,0 - 14,5	8 <sup>*</sup>
	1950-1974	13,0	± 1,0	11,5 - 14,5	17 <sup>x</sup>
Teileigentum: Geschäfts-/ Büroobjekte	(1950-2003) mittlere Lage	12,5	± 1,5	10,0 - 14,0	12 <sup>*</sup>
Gewerbeobjekte	(1950-2003) mittlere Lage	[10,0]	± 1,4	8,5 - 10,5	6 <sup>*</sup>
[ ] = statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 5

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

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

• Auswertungszeitraum 2000 - 2003

x Auswertungszeitraum 2001 - 2003

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

### 3.2 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, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren freistehende Einfamilienhäuser - 2003</b>						
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche Spanne*</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Gesamt- kaufpreis Spanne*</b>	<b>Wohn- fläche Spanne*</b>	<b>Grundstücks- fläche 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 (1931)</b>	<u>1.725</u> 1.425-2.200	± 130	<u>235.000</u> 180.000-285.000	<u>139</u> 110-160	<u>760</u> 490-970	38 <sup>x</sup>
<b>1950-1974 (1962)</b>	<u>1.950</u> 1.600-2.375	± 85	<u>270.000</u> 210.000-335.000	<u>140</u> 110-165	<u>830</u> 600-1.060	91 <sup>x</sup>
<b>1975-2001 (1986)</b>	<u>2.150</u> 1.675-2.525	± 170	<u>300.000</u> 235.000-370.000	<u>142</u> 120-165	<u>600</u> 400-770	32 <sup>x</sup>

Abbildung 6

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

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2001 - 2003

### 3.3 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 - 2001 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung - 2003</b>						
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche Spanne*</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Gesamt- kaufpreis Spanne*</b>	<b>Wohn- fläche Spanne*</b>	<b>Grundstücks- fläche 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 (1924)</b>	<u>1.350</u> 900-1.775	± 200	<u>225.000</u> 150.000-285.000	<u>171</u> 135-200	<u>690</u> 415-935	22 <sup>x</sup>
<b>1950-1974 (1962)</b>	<u>1.575</u> 1.300-1.825	± 80	<u>265.000</u> 210.000-325.000	<u>172</u> 140-205	<u>770</u> 585-995	54 <sup>x</sup>
<b>1975-2001 (1981)</b>	<u>1.750</u> 1.400-2.075	± 210	<u>330.000</u> 265.000-385.000	<u>192</u> 165-225	<u>690</u> 570-825	20 <sup>x</sup>

Abbildung 7

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

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2001 - 2003

### 3.4 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2003</b>						
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche Spanne*</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Gesamt- kaufpreis Spanne*</b>	<b>Wohn- fläche Spanne*</b>	<b>Grund- stücks- fläche</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>unterkellert - Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>- 1949 (1938)</b>	<u>[1.575]</u> 1.375-1.750	± 185	<u>[165.000]</u> 140.000-190.000	<u>104</u> 90-115	<u>300</u> 230-355	9 <sup>#</sup>
<b>1950-1974 (1963)</b>	<u>1.650</u> 1.525-1.800	± 90	<u>195.000</u> 185.000-210.000	<u>123</u> 100-145	<u>380</u> 330-450	22 <sup>#</sup>
<b>1975-2001 (1994)</b>	<u>1.925</u> 1.725-2.150	± 65	<u>240.000</u> 210.000-275.000	<u>128</u> 115-140	<u>300</u> 235-370	50 <sup>#</sup>
[ ] statistisch nicht abgesichert						
<b>unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	<u>2.100</u> 1.975-2.250	± 50	<u>265.000</u> 235.000-285.000	<u>126</u> 110-140	<u>300</u> 245-355	39
<b>nicht unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	<u>1.750</u> 1.600-1.900	± 85	<u>215.000</u> 205.000-225.000	<u>124</u> 115-130	<u>270</u> 230-325	18 <sup>#</sup>

Abbildung 8

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

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

\* 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 Reihenmittelhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Reihenmittelhäuser 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, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren Reihenmittelhäuser - 2003</b>						
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche Spanne*</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Gesamt- kaufpreis Spanne*</b>	<b>Wohn- fläche Spanne*</b>	<b>Grundstücks- fläche Spanne*</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>unterkellert - Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>1950-1974 (1970)</b>	[1.550] 1.300-1.725	± 235	[190.000] 170.000-215.000	<u>123</u> 100-145	<u>220</u> 170-280	10 <sup>#</sup>
<b>1975-2001 (1986)</b>	<u>1.650</u> 1.500-1.775	± 70	<u>215.000</u> 195.000-230.000	<u>128</u> 115-140	<u>245</u> 200-310	19 <sup>#</sup>
[ ] statistisch nicht abgesichert						
<b>unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	<u>2.025</u> 1.850-2.225	± 110	<u>235.000</u> 210.000-260.000	<u>117</u> 115-120	<u>215</u> 170-255	15
<b>nicht unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	1.550-1.925		185.000-205.000	100-130	165-190	19 <sup>#</sup>

Abbildung 9

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

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

• 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.

### 3.6 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum

Die Gebädefaktoren (€/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, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage, der Ausstattung sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren Wohnungseigentum - 2003</b>					
<b>Baujahrs- klassen</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Preis- spanne*</b>	<b>Wohn- fläche</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>bis 1959</b>	[950]	± 190	600 – 1.350	60 - 100	14
<b>1960 - 1969</b>	1.075	± 90	875 – 1.300	74	30
<b>1970 - 1979</b>	1.125	± 60	925 – 1.300	81	44
<b>1980 - 1989</b>	1.350	± 95	1.100 – 1.600	78	28
<b>1990 - 1995</b>	1.625	± 110	1.500 – 1.775	82	16
<b>1996 - 2001</b>	1.800	± 170	1.600 – 1.875	82	13
<b>Neubauwohnungen 2002 - 2003</b>	2.050	± 40	1.900 – 2.175	82	66
[ ] statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 10

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

### 3.7 Indexreihe für Wohnungseigentum (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 - Wohnungseigentum (Neubau)					
Jahr	Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	Index (2000=100)	Veränderung in Prozent		Anzahl der Kaufverträge
1990	1.500	76,7			107
1991	1.500	78,9	+	3	115
1992	1.675	85,6	+	9	144
1993	1.850	93,9	+	10	228
1994	1.975	99,7	+	6	277
1995	2.000	101,3	+	2	364
1996	1.950	100,3	-	1	251
1997	1.950	99,4	-	1	182
1998	1.925	98,4	-	1	182
1999	1.900	98,4	+/-	0	134
<b>2000</b>	<b>1.975</b>	<b>100</b>	+	2	80
2001	1.975	101,6	+	2	89
2002	2.025	103,2	+	2	70
<b>2003</b>	<b>2.050</b>	<b>104,8*</b>	+	2	<b>66</b>

\* vorläufiger Index

Abbildung 11

### 3.8 Gebäudefaktoren für Garagen und Stellplätze

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

Vergleichsfaktoren Teileigentum - 2003				
Art des Objektes/ Altersklasse	Preis	Vertrauens- bereich 95 %	Preis- spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
<b>Garagen Neubauten 2002/2003</b>	[8.500]	± 720	7.000 – 10.000	24
<b>Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 2002/2003</b>	8.500	± 360	8.200 – 9.800	30
[ ] statistisch nicht abgesichert				
<b>Stellplätze</b>	3.500	± 520	2.500 – 4.000	14

Abbildung 12

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

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

**Februar 2004**

# **Erforderliche Daten für die Wertermittlung 2003**

### **Erforderliche DatEN für die Wertermittlung**

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 8 der Verordnung über Grundsätze über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung 1988) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 7. März 1990 (GV. NRW 1990 S. 156) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 17. Februar 2004 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen.

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>1.</b>	<b>Bodenpreisindexreihen.....</b>	<b>43</b>
1.1	Bodenpreisindexreihen – baureifes Land .....	44
1.2	Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	45
<b>2.</b>	<b>Liegenschaftszinssätze .....</b>	<b>47</b>
<b>3.</b>	<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....</b>	<b>49</b>
3.1	Ertragsfaktoren .....	50
3.2	Gebäundefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser .....	51
3.3	Gebäundefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.....	52
3.4	Gebäundefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	53
3.5	Gebäundefaktoren für Reihenmittelhäuser .....	54
3.6	Gebäundefaktoren für Wohnungseigentum.....	55
3.7	Indexreihe - Eigentumswohnungen (Neubau).....	56
3.8	Gebäundefaktoren für Garagen und Stellplätze.....	56

Bei dieser Datei handelt es sich um ein beidseitig zu druckendes Dokument, die Seiten 42 und 46 sind Leerseiten.

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 2000 = 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:

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

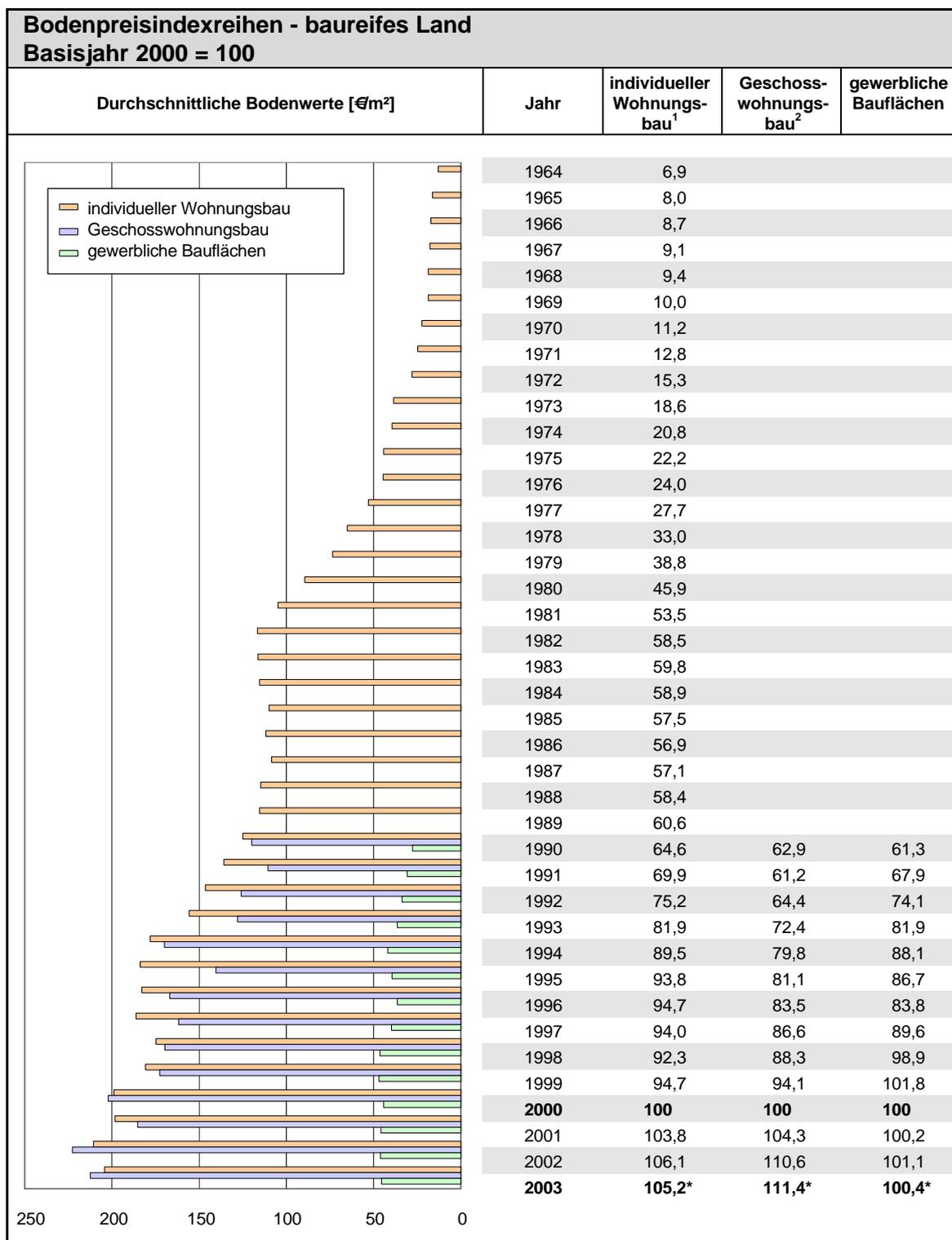
$BW_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis/m<sup>2</sup> im Jahre i

$BW_0$  = 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 ( $BW_i$ ) des laufenden Jahres gerechnet werden. Die endgültigen Indexberechnungen können mit der oben aufgeführten Formel erst im folgenden Jahr erfolgen.

### 1.1 Bodenpreisindexreihen – baureifes Land

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 1. aus den gezahlten Kaufpreisen (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.



\* vorläufiger Index

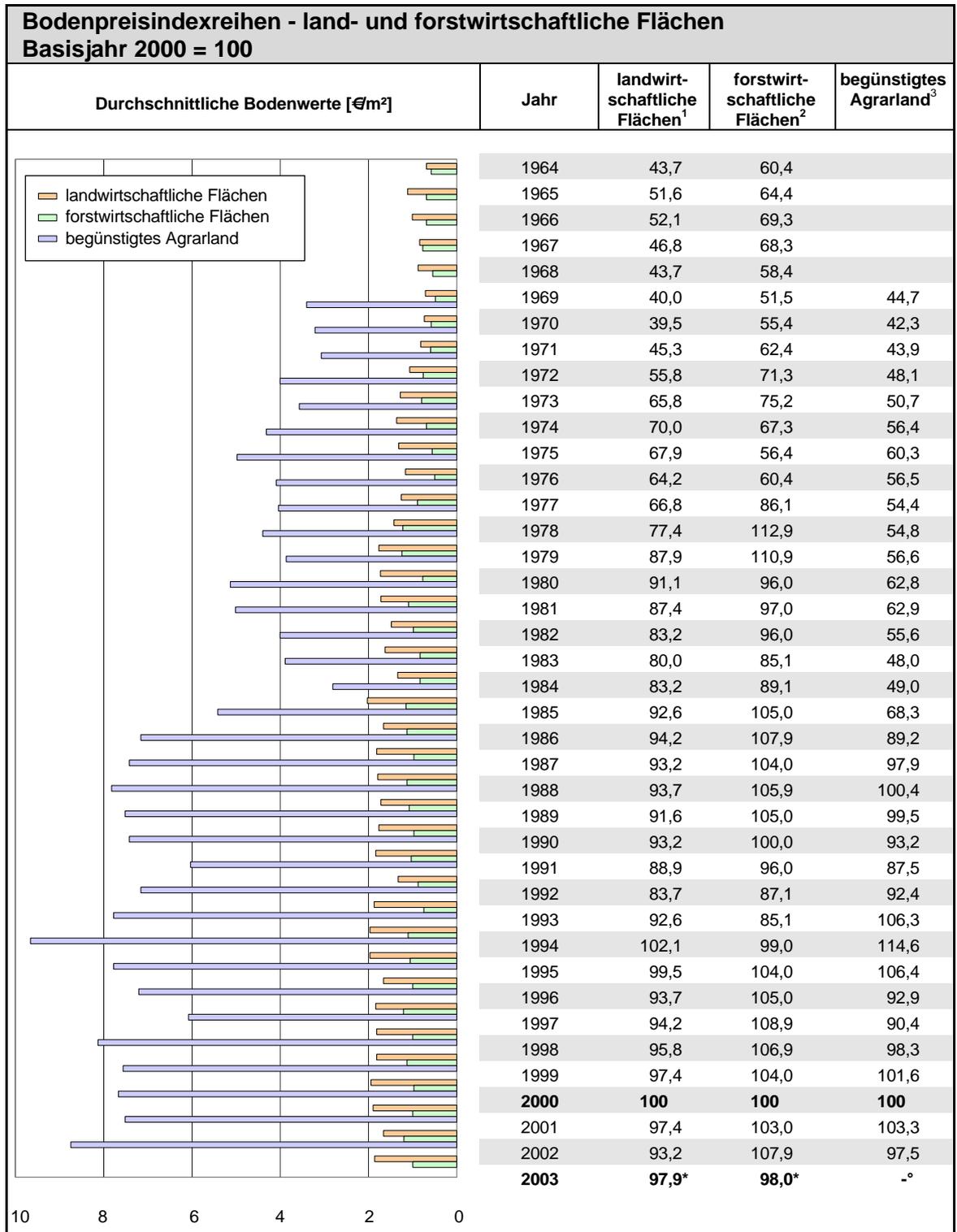
Abbildung 1

<sup>1</sup> Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

<sup>2</sup> Flächen für Eigentumswohnungen und Mietwohngebäude (ohne gemischt genutzte Gebäude)

### 1.2 Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftliche Flächen

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



\* vorläufiger Index

° Die Anzahl und die Besonderheiten bei den Kaufpreisen im Berichtsjahr lassen keine Ermittlung eines Indexes zu.

Abbildung 2

<sup>1</sup> rein landwirtschaftliche Flächen, Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> rein forstwirtschaftliche Flächen, Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> 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



## 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 - 2003					
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Liegenschaftszinssatz			Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Spanne*	
Ein- und Zweifamilienhäuser	1950-1974	2,00 %	± 0,5	1,50 - 3,00	14 <sup>x</sup>
	1975-2003	[3,25 %] <sup>+</sup>	± 0,9	3,00 - 3,75	5 <sup>x</sup>
Dreifamilienhäuser	1950-1974	[3,00 %]	± 0,6	2,75 - 3,00	5 <sup>x</sup>
Wohnungseigentum	1950-1974	3,75 %	± 0,4	2,75 - 4,75	34 <sup>#</sup>
	1975-2003	3,50 %	± 0,3	2,75 - 4,25	38 <sup>#</sup>
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	1950-1974	5,25 %	± 0,5	4,25 - 5,75	18 <sup>x</sup>
Teileigentum: Geschäfts- / Büroobjekte	(1950-2003) mittlere Lage	[6,00 %]	± 0,4	5,75 - 6,50	9 <sup>*</sup>
Gewerbeobjekte	(1950-2003) mittlere Lage	[8,00 %]	± 1,6	6,50 - 9,75	7 <sup>*</sup>

[ ] = statistisch nicht abgesichert

Abbildung 3

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 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.

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

+ der Liegenschaftszins bezieht sich überwiegend auf Doppelhaushälften

\* Auswertungszeitraum 2000 - 2003

x Auswertungszeitraum 2001 - 2003

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

Die aufgeführten Spannen der Liegenschaftszinssätze sind im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede; 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.

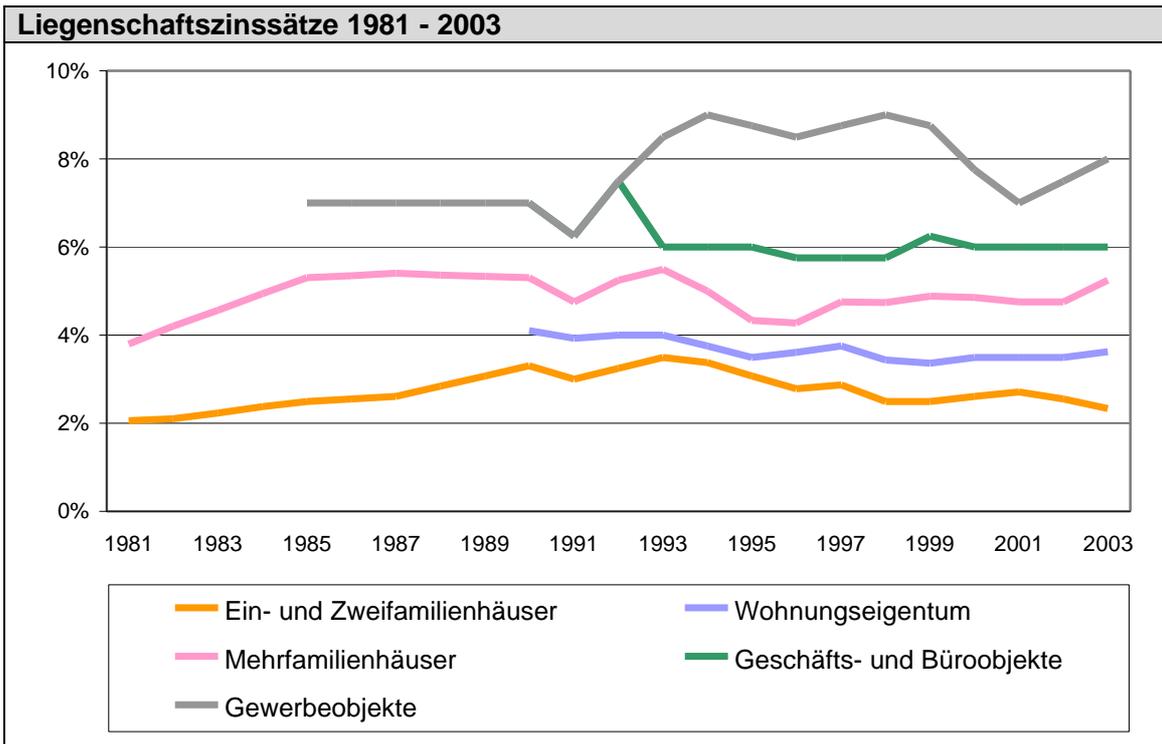


Abbildung 4

<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.

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

### 3.1 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.

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

Rohertragsfaktoren - 2003					
Art des Objektes	Baujahrsgruppe/ Lage	Rohertragsfaktoren			Anzahl
		Mittelwert	Vertrauensbereich 95%	Spanne*	
<b>Wohnungseigentum</b>	1950-1974	18,0	± 1,1	14,5 - 20,5	34 <sup>#</sup>
	1975-2003	22,5	± 1,3	18,0 - 26,5	38 <sup>#</sup>
<b>Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil &lt; 20 %</b>	bis 1949	[13,5]	± 1,1	12,0 - 14,5	8 <sup>*</sup>
	1950-1974	13,0	± 1,0	11,5 - 14,5	17 <sup>x</sup>
<b>Teileigentum: Geschäfts-/ Büroobjekte</b>	(1950-2003) mittlere Lage	12,5	± 1,5	10,0 - 14,0	12 <sup>*</sup>
<b>Gewerbeobjekte</b>	(1950-2003) mittlere Lage	[10,0]	± 1,4	8,5 - 10,5	6 <sup>*</sup>
[ ] = statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 5

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

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

• Auswertungszeitraum 2000 - 2003

x Auswertungszeitraum 2001 - 2003

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

### 3.2 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, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren freistehende Einfamilienhäuser - 2003</b>						
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche Spanne*</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Gesamt- kaufpreis Spanne*</b>	<b>Wohn- fläche Spanne*</b>	<b>Grundstücks- fläche 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 (1931)</b>	<u>1.725</u> 1.425-2.200	± 130	<u>235.000</u> 180.000-285.000	<u>139</u> 110-160	<u>760</u> 490-970	38 <sup>x</sup>
<b>1950-1974 (1962)</b>	<u>1.950</u> 1.600-2.375	± 85	<u>270.000</u> 210.000-335.000	<u>140</u> 110-165	<u>830</u> 600-1.060	91 <sup>x</sup>
<b>1975-2001 (1986)</b>	<u>2.150</u> 1.675-2.525	± 170	<u>300.000</u> 235.000-370.000	<u>142</u> 120-165	<u>600</u> 400-770	32 <sup>x</sup>

Abbildung 6

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

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2001 - 2003

### 3.3 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 - 2001 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Vergleichsfaktoren freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung - 2003						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
- 1949 (1924)	<u>1.350</u> 900-1.775	± 200	<u>225.000</u> 150.000-285.000	<u>171</u> 135-200	<u>690</u> 415-935	22 <sup>x</sup>
1950-1974 (1962)	<u>1.575</u> 1.300-1.825	± 80	<u>265.000</u> 210.000-325.000	<u>172</u> 140-205	<u>770</u> 585-995	54 <sup>x</sup>
1975-2001 (1981)	<u>1.750</u> 1.400-2.075	± 210	<u>330.000</u> 265.000-385.000	<u>192</u> 165-225	<u>690</u> 570-825	20 <sup>x</sup>

Abbildung 7

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

<sup>x</sup> Auswertungszeitraum 2001 - 2003

### 3.4 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2003</b>						
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche Spanne*</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Gesamt- kaufpreis Spanne*</b>	<b>Wohn- fläche Spanne*</b>	<b>Grund- stücks- fläche</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>unterkellert - Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>- 1949 (1938)</b>	<u>[1.575]</u> 1.375-1.750	± 185	<u>[165.000]</u> 140.000-190.000	<u>104</u> 90-115	<u>300</u> 230-355	9 <sup>#</sup>
<b>1950-1974 (1963)</b>	<u>1.650</u> 1.525-1.800	± 90	<u>195.000</u> 185.000-210.000	<u>123</u> 100-145	<u>380</u> 330-450	22 <sup>#</sup>
<b>1975-2001 (1994)</b>	<u>1.925</u> 1.725-2.150	± 65	<u>240.000</u> 210.000-275.000	<u>128</u> 115-140	<u>300</u> 235-370	50 <sup>#</sup>
[ ] statistisch nicht abgesichert						
<b>unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	<u>2.100</u> 1.975-2.250	± 50	<u>265.000</u> 235.000-285.000	<u>126</u> 110-140	<u>300</u> 245-355	39
<b>nicht unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	<u>1.750</u> 1.600-1.900	± 85	<u>215.000</u> 205.000-225.000	<u>124</u> 115-130	<u>270</u> 230-325	18 <sup>#</sup>

Abbildung 8

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

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

\* 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 Reihenmittelhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Reihenmittelhäuser 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, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren Reihenmittelhäuser - 2003</b>						
<b>Altersklasse (mittleres Baujahr)</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche Spanne*</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Gesamt- kaufpreis Spanne*</b>	<b>Wohn- fläche Spanne*</b>	<b>Grundstücks- fläche Spanne*</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>unterkellert - Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>1950-1974 (1970)</b>	[1.550] 1.300-1.725	± 235	[190.000] 170.000-215.000	<u>123</u> 100-145	<u>220</u> 170-280	10 <sup>#</sup>
<b>1975-2001 (1986)</b>	<u>1.650</u> 1.500-1.775	± 70	<u>215.000</u> 195.000-230.000	<u>128</u> 115-140	<u>245</u> 200-310	19 <sup>#</sup>
[ ] statistisch nicht abgesichert						
<b>unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	<u>2.025</u> 1.850-2.225	± 110	<u>235.000</u> 210.000-260.000	<u>117</u> 115-120	<u>215</u> 170-255	15
<b>nicht unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m<sup>2</sup></b>						
<b>Neubauten 2002/2003</b>	1.550-1.925		185.000-205.000	100-130	165-190	19 <sup>#</sup>

Abbildung 9

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

# Auswertungszeitraum 2002 - 2003

• 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.

### 3.6 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum

Die Gebädefaktoren (€/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, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage, der Ausstattung sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

<b>Vergleichsfaktoren Wohnungseigentum - 2003</b>					
<b>Baujahrs- klassen</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup>- Wohnfläche</b>	<b>Vertrauens- bereich 95 %</b>	<b>Preis- spanne*</b>	<b>Wohn- fläche</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>bis 1959</b>	[950]	± 190	600 – 1.350	60 - 100	14
<b>1960 - 1969</b>	1.075	± 90	875 – 1.300	74	30
<b>1970 - 1979</b>	1.125	± 60	925 – 1.300	81	44
<b>1980 - 1989</b>	1.350	± 95	1.100 – 1.600	78	28
<b>1990 - 1995</b>	1.625	± 110	1.500 – 1.775	82	16
<b>1996 - 2001</b>	1.800	± 170	1.600 – 1.875	82	13
<b>Neubauwohnungen 2002 - 2003</b>	2.050	± 40	1.900 – 2.175	82	66
[ ] statistisch nicht abgesichert					

Abbildung 10

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

### 3.7 Indexreihe für Wohnungseigentum (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 - Wohnungseigentum (Neubau)					
Jahr	Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	Index (2000=100)	Veränderung in Prozent		Anzahl der Kaufverträge
1990	1.500	76,7			107
1991	1.500	78,9	+	3	115
1992	1.675	85,6	+	9	144
1993	1.850	93,9	+	10	228
1994	1.975	99,7	+	6	277
1995	2.000	101,3	+	2	364
1996	1.950	100,3	-	1	251
1997	1.950	99,4	-	1	182
1998	1.925	98,4	-	1	182
1999	1.900	98,4	+/-	0	134
<b>2000</b>	<b>1.975</b>	<b>100</b>	<b>+</b>	<b>2</b>	<b>80</b>
2001	1.975	101,6	+	2	89
2002	2.025	103,2	+	2	70
<b>2003</b>	<b>2.050</b>	<b>104,8*</b>	<b>+</b>	<b>2</b>	<b>66</b>

\* vorläufiger Index

Abbildung 11

### 3.8 Gebäudefaktoren für Garagen und Stellplätze

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

Vergleichsfaktoren Teileigentum - 2003				
Art des Objektes/ Altersklasse	Preis	Vertrauens- bereich 95 %	Preis- spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
<b>Garagen Neubauten 2002/2003</b>	[8.500]	± 720	7.000 – 10.000	24
<b>Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 2002/2003</b>	8.500	± 360	8.200 – 9.800	30
[ ] statistisch nicht abgesichert				
<b>Stellplätze</b>	3.500	± 520	2.500 – 4.000	14

Abbildung 12

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