

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

Februar 2005

Immobilien- Grundstücksmarktbericht 2005

**Übersicht über den Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis
(Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2004)**

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle:

Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Postfach 420, 58317 Schwelm

Telefon: +49 (0) 2336 - 93 2400
Telefax: +49 (0) 2336 - 9312400

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

Gebühr: 25 €

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

| | |
|---|-----------|
| 1. Grundstücksmarkt 2004 im Überblick | 5 |
| 2. Struktur- und Rahmendaten..... | 7 |
| 3. Grundstücksmarkt 2004..... | 11 |
| 3.1 Anzahl der Kauffälle..... | 12 |
| 3.2 Geldumsatz | 14 |
| 3.3 Flächenumsatz | 15 |
| 4. Unbebaute Grundstücke | 17 |
| 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 |
| 5. Bebaute Grundstücke..... | 25 |
| 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 |
| 6. Wohnungs- und Teileigentum | 31 |
| 6.1 Wohnungseigentum | 31 |
| 6.2 Teileigentum | 34 |
| 7. Bodenrichtwerte | 35 |
| 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/m² wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m² umgerechnet.

1. Grundstücksmarkt 2004 im Überblick

Umsätze

Im Jahr 2004 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.188 Kauffälle (2003: 2.317) zugeleitet. Die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wurden mit einem Geldumsatz von 275,1 Millionen € und einem Flächenumsatz von 415 ha abgeschlossen. Gegenüber dem Jahr 2003 nahm der Geldumsatz um ca. 18 % ab.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Es sind Umsatzverluste bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um ca. 24 % (2004: 145 Kauffälle) zurück. In den Baugebieten Heider Kopf (Breckelfeld) und Am Zamelberg (Wetter) wurden weniger Grundstücke verkauft.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 210 €/m² und ist um ca. 3 % gestiegen.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 463 Ein- und Zweifamilienhäuser (2003: 556) 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 215.000 und 390.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenedhaus wurde durchschnittlich 265.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2004 wechselten 592 (2003: 672) Objekte den Eigentümer.

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen (ohne Neubauten) sind im Mittel gefallen. Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten beträgt ca. 1.975 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 84 m², die höchsten Preise wurden in Schwelm erzielt.

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

Abbildung 1

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

- Baugrundstücke - individueller Wohnungsbau (€/m²-Grundstücksfläche)
- Wohnungseigentum, Neubau (€/m²-Wohnfläche)
- Doppel- und Reihenhäuser Neubau (absoluter Kaufpreis in €)

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.

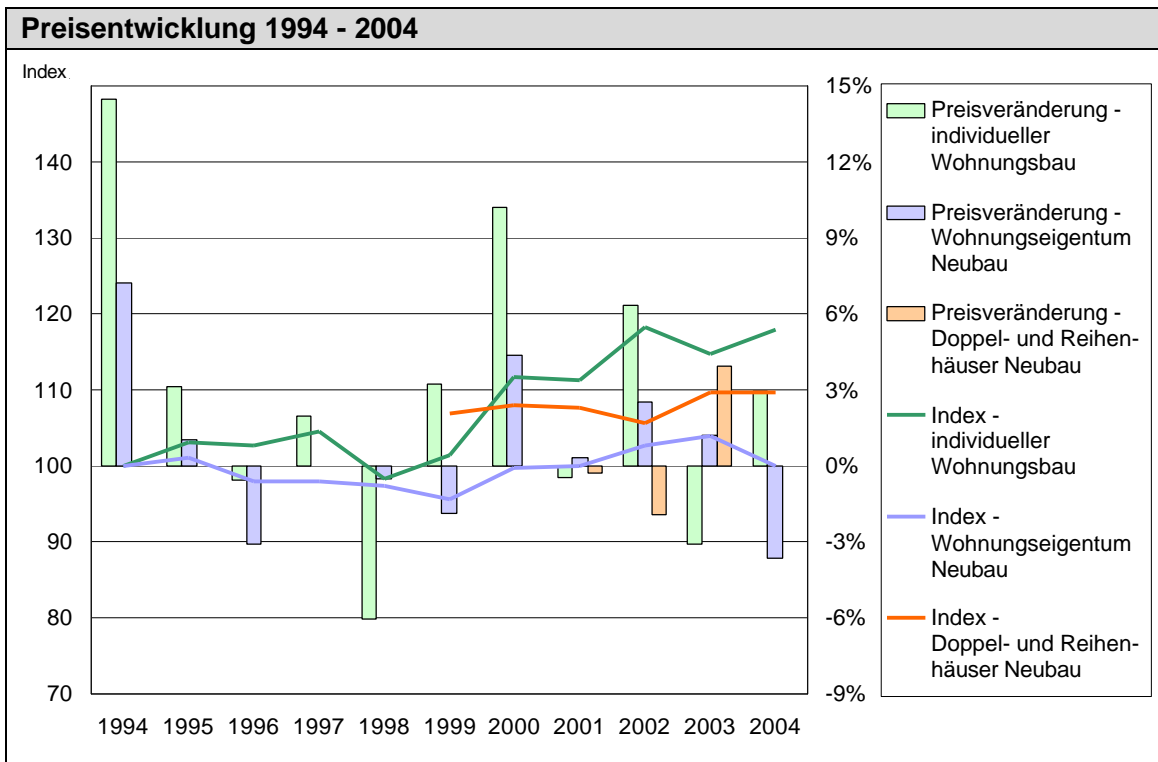


Abbildung 2

2. Struktur- und Rahmendaten

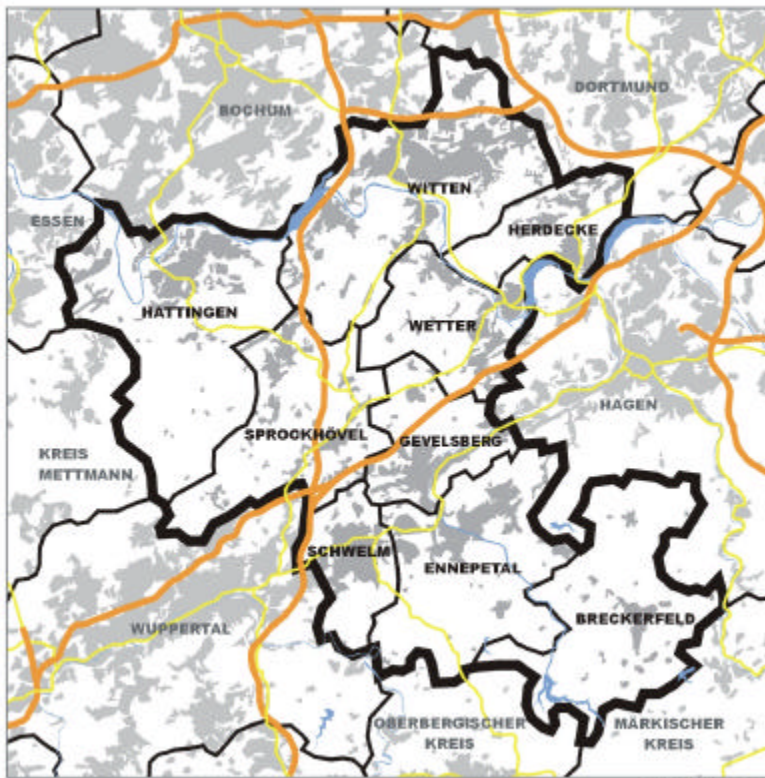


Abbildung 3

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.

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.

| Strukturdaten (EN) | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|----------------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| | 1990 | 2000 | 2004 | Veränderung 1990 - 2004 | Veränderungsrate pro Jahr | | |
| | | | | | 1990 - 2004 | 2000 - 2004 | 2003 - 2004 |
| Einwohner¹ | | | | | | | |
| | 347.529 | 350.893 | 345.249 | -0,7% | < 0,0% | -0,4% | -0,6% |
| Arbeitslosenquote² | | | | | | | |
| Schwelm/Ennepetal | | | | | | | |
| | 5,9% | 8,0% | 9,5% | 61,0% | 4,4% | 4,7% | 6,7% |
| Gevelsberg/Sprockhövel | | | | | | | |
| | 6,8% | 8,4% | 8,0% | 17,6% | 1,3% | -1,2% | 3,9% |
| Hattingen | | | | | | | |
| | 13,9% | 8,4% | 10,8% | -22,3% | -1,6% | 7,1% | 4,9% |
| Wetter/Herdecke | | | | | | | |
| | 8,0% | 11,5% | 7,8% | -2,5% | -0,2% | -8,0% | 1,3% |
| Flächendaten³ [Verhältniszahl zur Gesamtfläche] | | | | | | | |
| Wohnen | | | | | | | |
| | - | 9,9% | 10,1% | - | - | 0,6% | 0,4% |
| Gewerbe und Industrie | | | | | | | |
| | - | 2,7% | 2,7% | - | - | 0,2% | 0,4% |
| Wohnungsmieten⁴ (€/m ² / Neubau / mittlere Wohnlage) | | | | | | | |
| | 4,50 | 6,50 | 6,50 | 44,4% | 3,2% | < 0,0% | < 0,0% |
| | 4,15 - 4,85 | 6,20 - 7,30 | 6,20 - 7,40 | | | | |
| Garagenmieten⁵ (€) | | | | | | | |
| | - | 30 - 50 | 30 - 50 | - | - | - | - |
| Gewerbemieten⁵ (€/m ²) | | | | | | | |
| Hallen bis 20 Jahre alt | | | | | | | |
| | - | - | 3,5 - 7,0 | - | - | - | - |
| Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen | | | | | | | |
| | - | - | 4,0 - 12,5 | - | - | - | - |

Quelle:

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

In den nachfolgenden Abbildungen sind verschiedene Preisindizes in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.

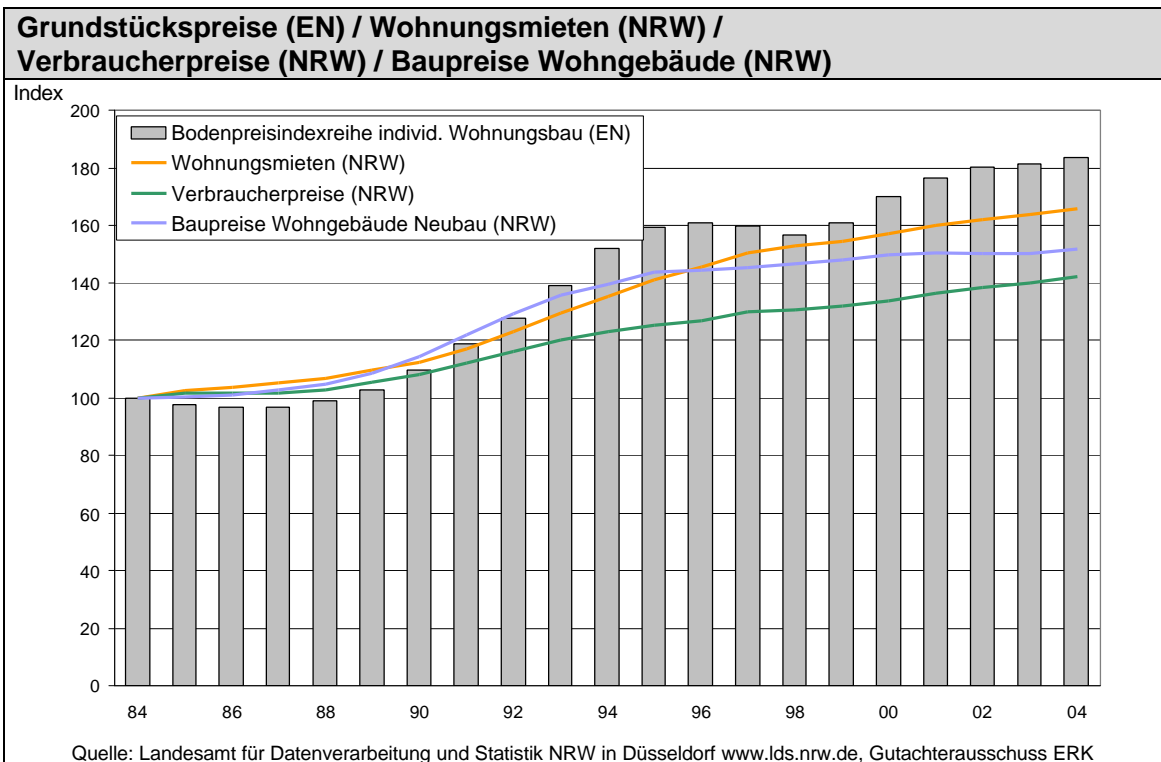


Abbildung 5

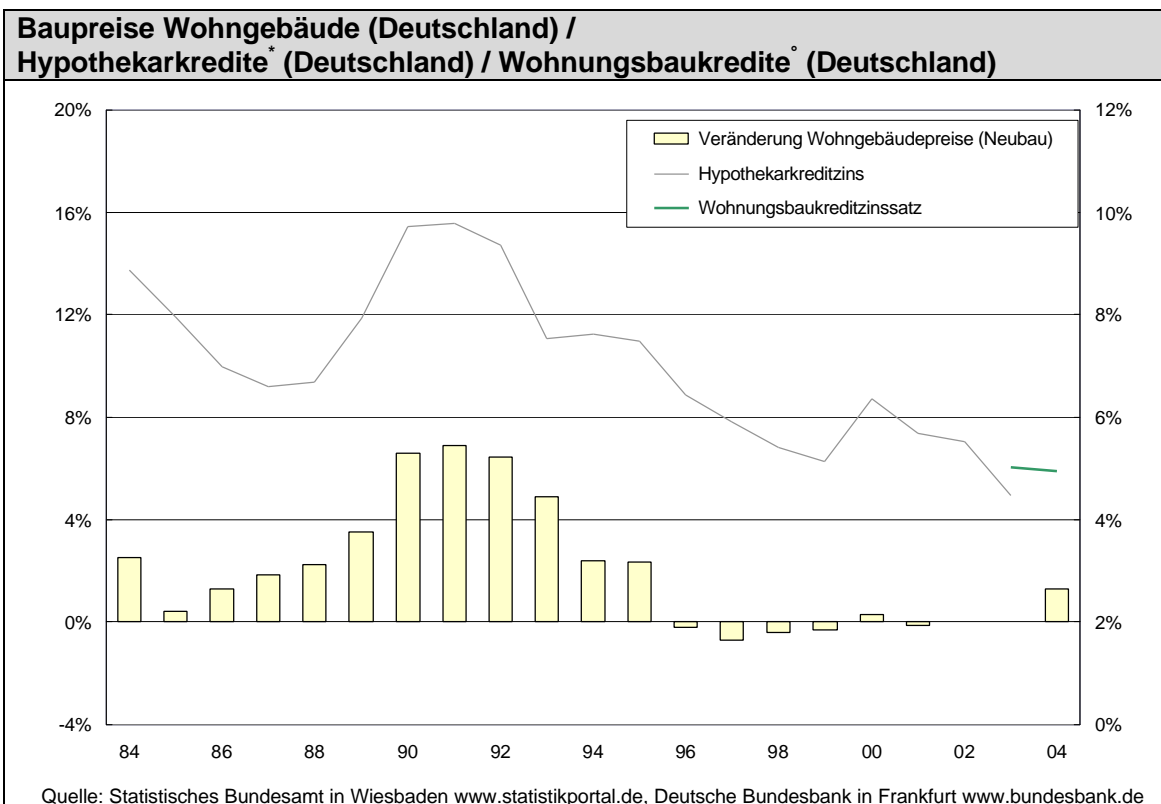


Abbildung 6

* 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 2004

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2004 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit

2.188 Kauffällen (2003: 2.317)

einen Geldumsatz von

314,14 Mio. € (2003: 365,18 Mio. €)

und einen Flächenumsatz von

484 ha (2003: 402 ha)

erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2004, bis einschließlich zum 14. Januar 2005 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.

2004 waren 285 Kaufverträge (2003 = 295) 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 2004 insgesamt (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse)

1.903 Kauffälle (2003: 2.022)

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

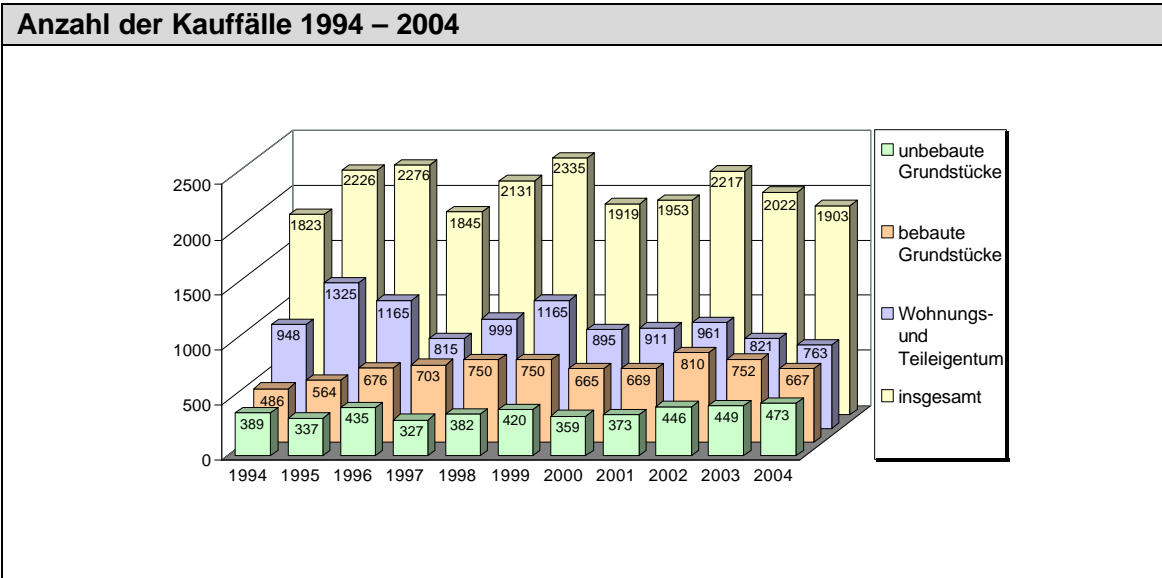


Abbildung 7

Die Anzahl der Grundstücksverkäufe (Abbildung 7) in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert. Auch im Jahr 2004 ist die Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr bei den Teilmärkten bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum wieder gefallen. Bei dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist die Anzahl der Kauffälle um 5 % gestiegen.

Wohnungs- und Teileigentum hat mit 40% 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.

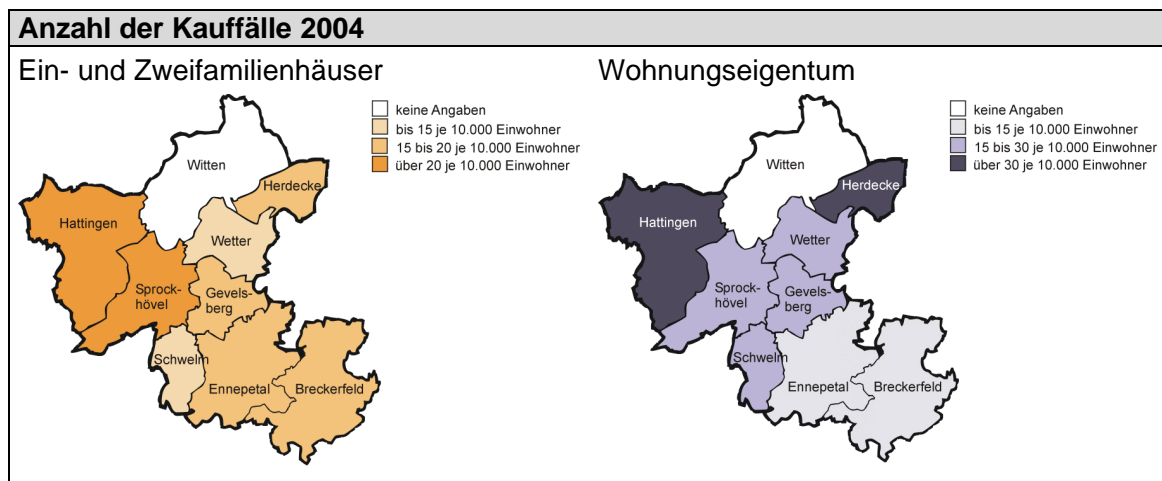


Abbildung 8/1

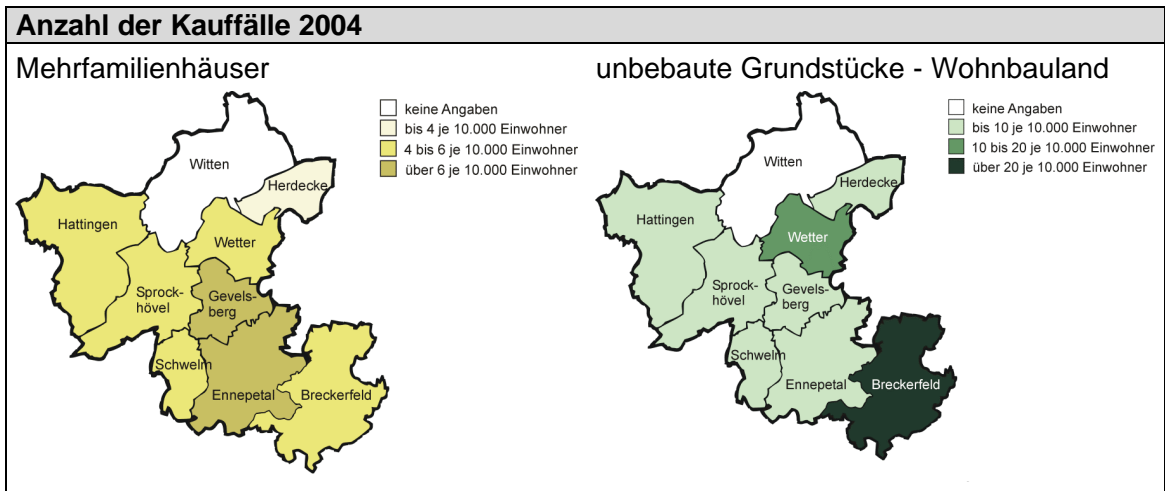


Abbildung 8/2

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).

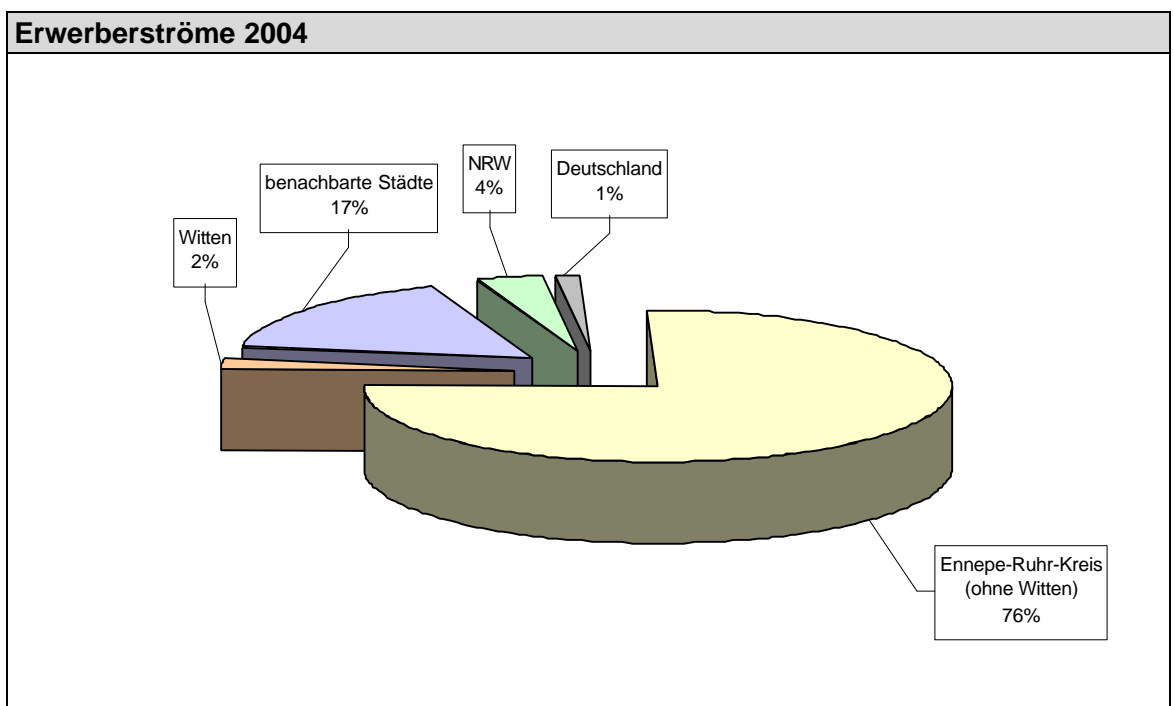


Abbildung 9

Die Grafik zeigt, dass der Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis nicht von außerhalb beeinflusst wird.

3.2 Geldumsatz

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

275,1 Millionen € (2003: 334,6 Mio. €).

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

Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 59 % des gesamten Geldumsatzes.

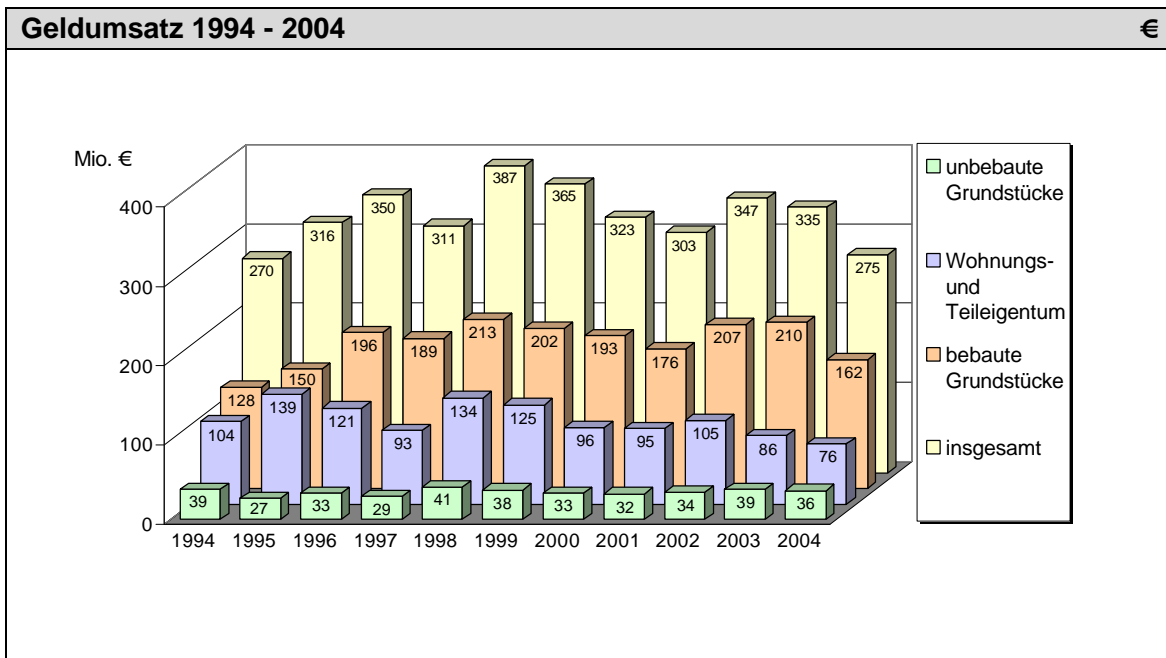


Abbildung 10

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

In allen vier Teilmärkten ist der Geldumsatz im Jahre 2004 um insgesamt 19 % gefallen.

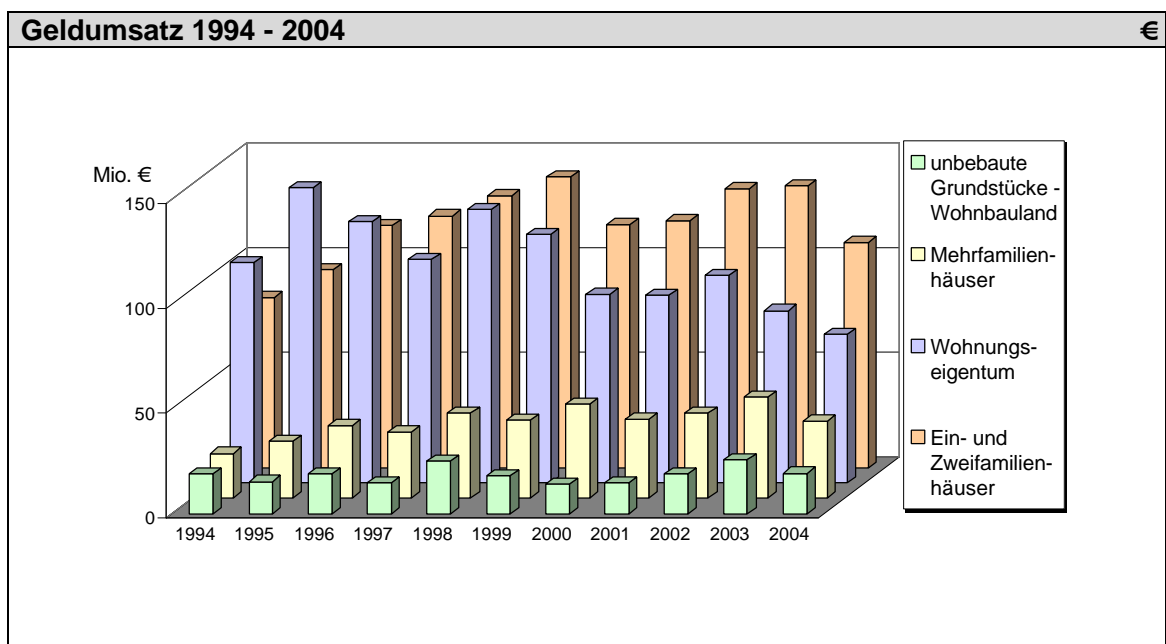


Abbildung 11

3.3 Flächenumsatz

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

415 ha Grundstücksfläche (2003: 254 ha)

umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs um ca. 63 %, da sich in fast allen Teilmärkten bei den unbebauten Grundstücken der Flächenumsatz erhöht hat.

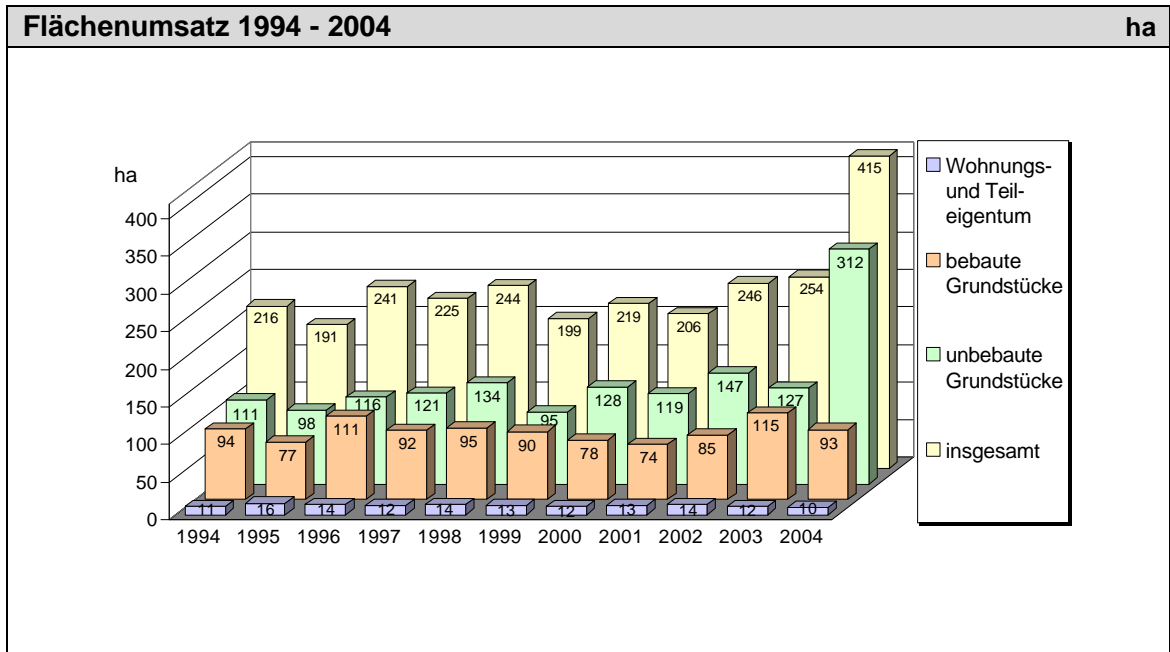


Abbildung 12

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit ca. 75 % bei den unbebauten Grundstücken, insbesondere den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

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

| Kaufverträge 2004 | | | |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [ha] |
| <u>Unbebaute Grundstücke</u> | | | |
| Bauland (individueller Wohnungsbau) | 145 | 18,2 | 10,3 |
| Bauland (Geschosswohnungsbau) | 5 | 0,8 | 0,5 |
| Bauland (Gewerbe) | 25 | 6,3 | 8,8 |
| Rohbauland | 1 | 0,3 | 1,2 |
| Bauerwartungsland | 14 | 3,0 | 6,8 |
| land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 80 | 3,4 | 252,9 |
| Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke | 8 | 0,3 | 0,5 |
| sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen) | 195 | 4,1 | 31,3 |
| | <u>473</u> | <u>36,4</u> | <u>312,3</u> |
| <u>Bebaute Grundstücke</u> | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 463 | 107,5 | 44,6 |
| Mehrfamilienhäuser | 122 | 36,8 | 29,9 |
| Gewerbeobjekte | 33 | 11,7 | 13,0 |
| Erbbaurechte | 14 | 2,3 | 0,7 |
| sonstige Gebäude | 35 | 4,0 | 4,6 |
| | <u>667</u> | <u>162,3</u> | <u>92,8</u> |
| <u>Wohnungs- und Teileigentum</u> | | | |
| Wohnungseigentum | 592 | 70,8 | 8,8 |
| Teileigentum | 143 | 4,4 | 1,1 |
| Wohnungs- und Teilerbbaurechte | 28 | 1,2 | 0,4 |
| | <u>763</u> | <u>76,4</u> | <u>10,3</u> |
| <u>ungewöhnliche / persönliche Ver- hältnisse</u> | | | |
| nicht qualifiziert ausgewertet | 285 | 39,0 | 68,7 |
| | <u>2188</u> | <u>314,1</u> | <u>484,1</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 2004 mit

473 Kauffällen (2003: 449)

einen Geldumsatz von

36,4 Mio. € (2003: 38,6 Mio. €)

und einen Flächenumsatz von

312,3 ha (2003: 127,5 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 5 % und der Flächenumsatz um 145 % zu, der Geldumsatz nahm um 6 % ab.

Bei der Anzahl der Kauffälle bildeten die sonstigen Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) und Arrondierungen mit 41 % den Schwerpunkt.

Mit einem Geldumsatz von 51 % der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 81 % Marktanteil.

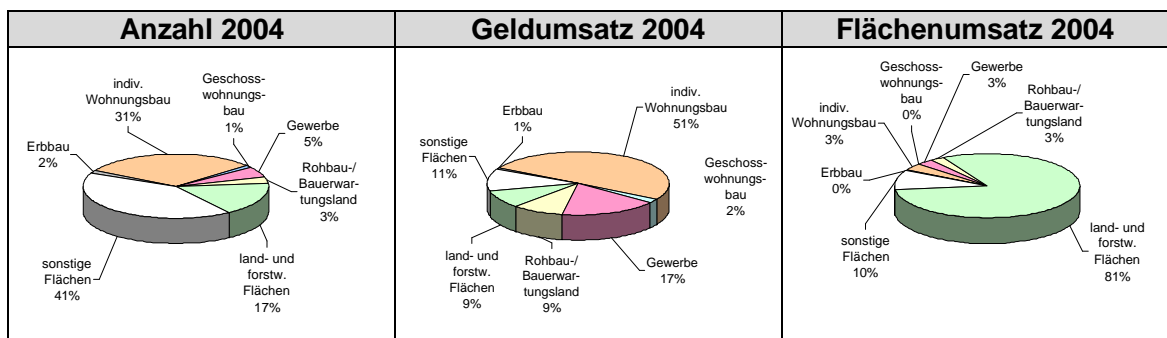


Abbildung 14

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 145 Kaufverträge (2003: 191) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 210 €/m² (2003: 204 €/m²) für ein ca. 467 m² (Median^o ca. 429 m²) großes Grundstück.

Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch 'Erforderliche Daten' Ziffer 1.1) ist der Bodenpreis gegenüber 2003 leicht gestiegen.

Der Geldumsatz betrug 18,23 Mio. € (2003: 23,40 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 22 % niedriger. Der Flächenumsatz betrug 10,3 ha (2003: 13,4 ha) und ist um ca. 23 % gefallen.

**Individueller Wohnungsbau
erschließungsbeitragsfrei**

210 €/m²
(Preisspanne* 185 - 231 €/m²)

Geldumsatz 18,23 Mio. €
Flächenumsatz 10,3 ha

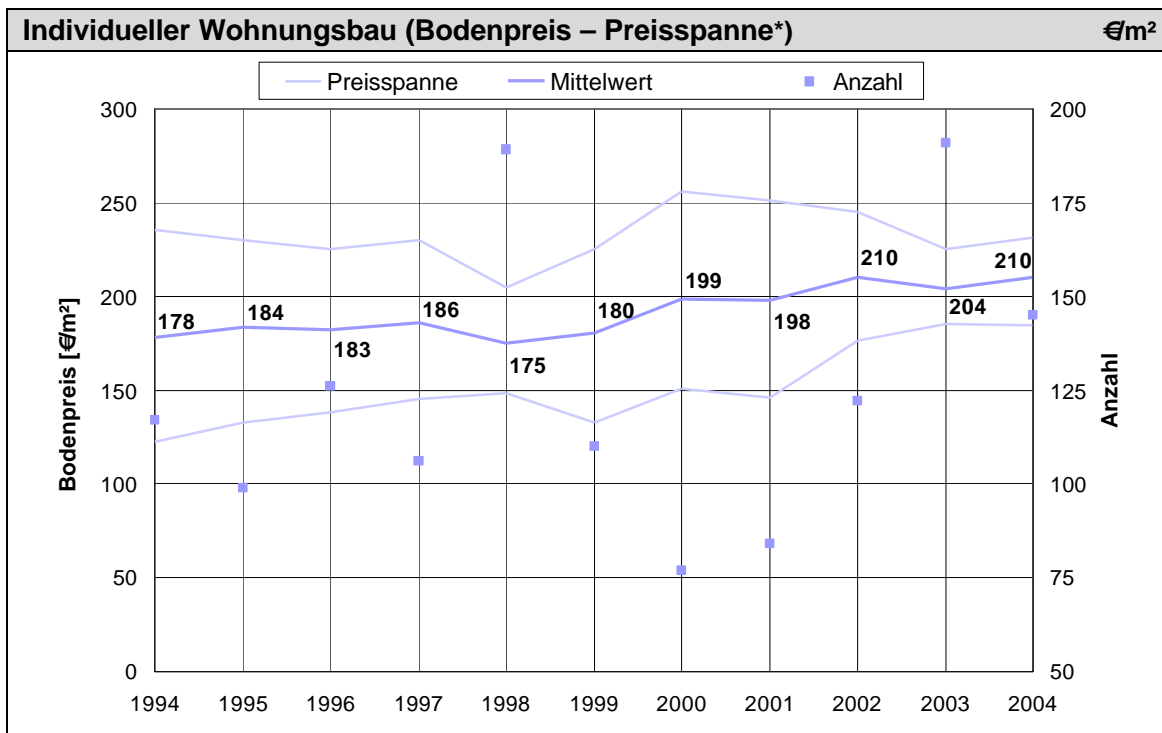


Abbildung 15

^o Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte, hier 145 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 (€/m²) und dem Gesamtkaufpreis je Bauplatz (€) dargestellt.

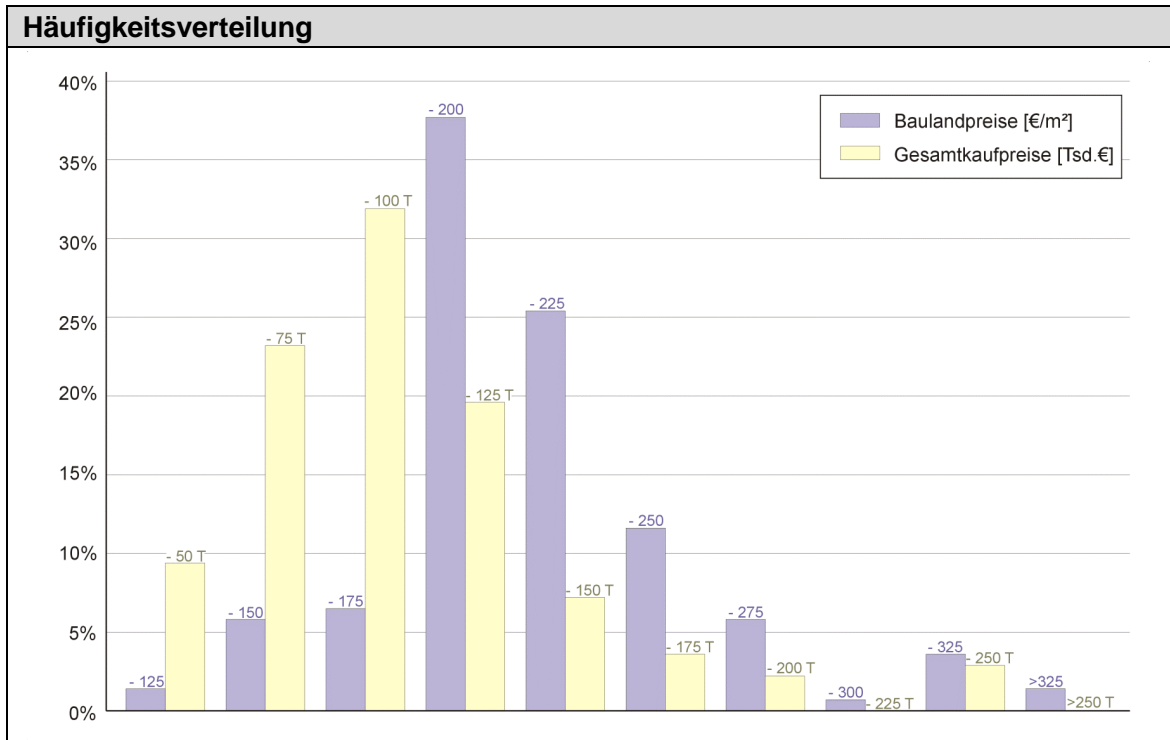


Abbildung 16

Die durchschnittlichen Kaufpreise (€/m²), sowie die niedrigsten und höchsten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in den kreisangehörigen Gemeinden, sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Der durchschnittliche Kaufpreis von 2004 kann, aufgrund der Anzahl und Besonderheiten bei den Kaufpreisen, nicht immer dem Preisniveau einer einzelnen Gemeinde gleichgesetzt werden.

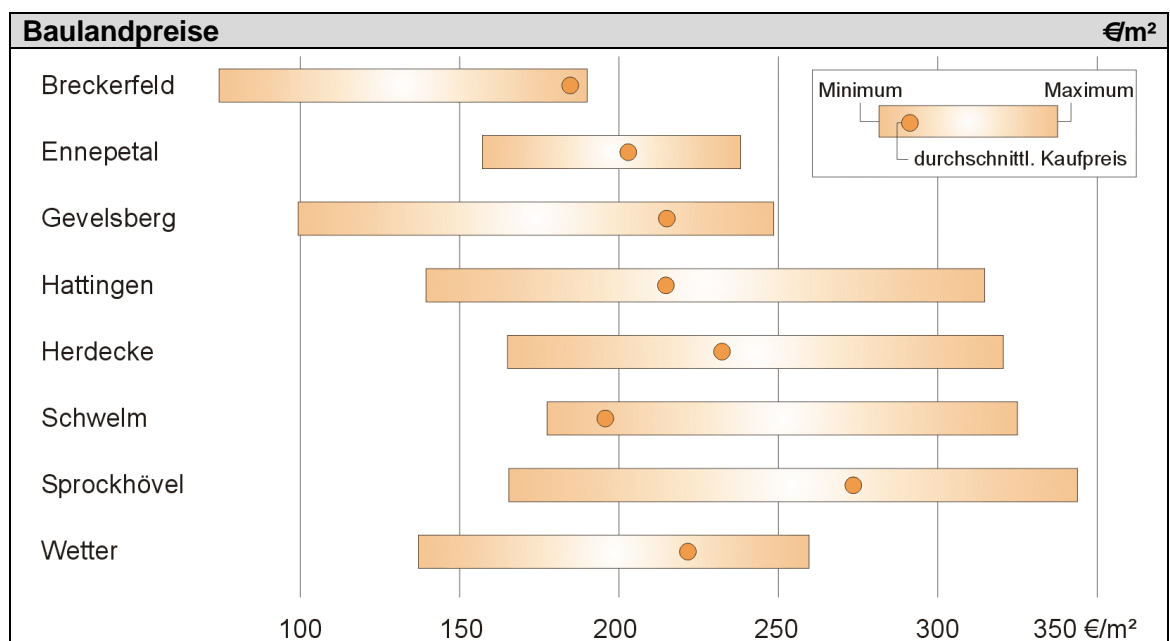


Abbildung 17

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.en-kreis.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 5 Kaufverträge (2003: 10) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 210 €/m² (2003: 195 €/m²).

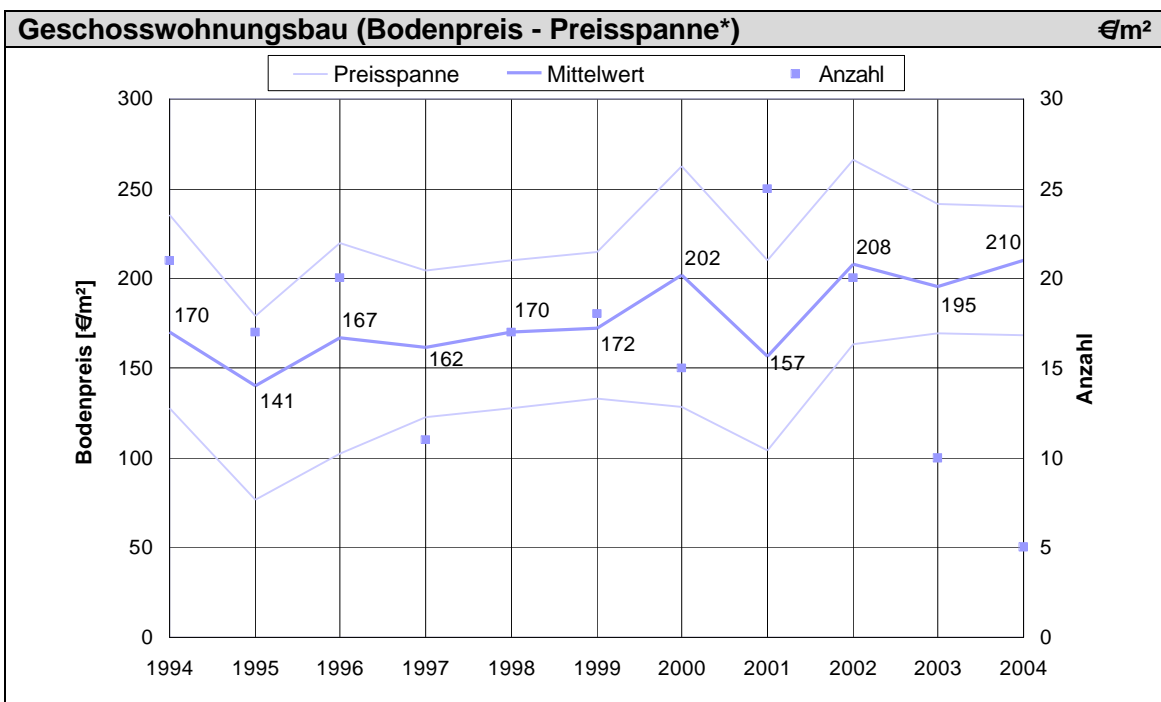
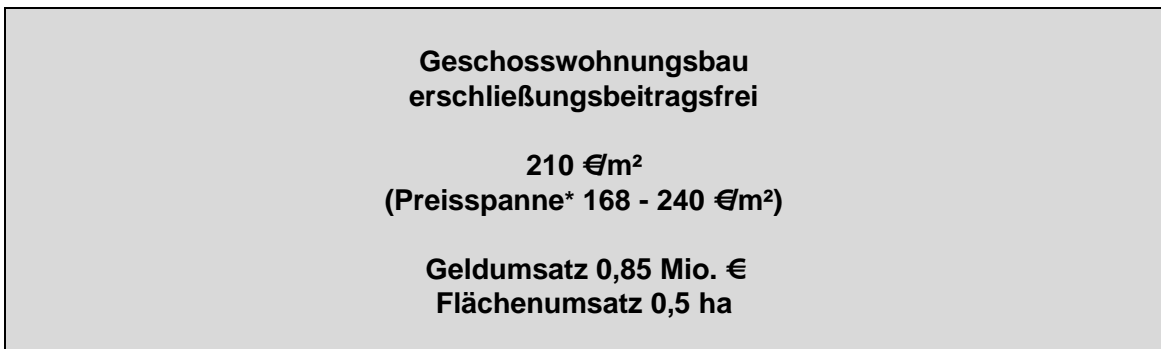


Abbildung 18

Der Geldumsatz betrug 0,85 Mio. € (2003: 1,96 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 57 % gefallen. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis kann aufgrund der starken Schwankung der Preise nicht angegeben werden (Preisspanne* 105.000 - 234.000 €).

Der Flächenumsatz betrug 0,5 ha (2003: 1,0 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 55 % gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 910 m² (2/3-Spanne: 550 - 1.200 m²).

* 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 18 Kaufverträge (2003: 9) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 51 €/m² (2003: 45 €/m²). Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch 'Erforderliche Daten' Ziffer 1.1) ist der Bodenpreis gegenüber 2003 steigend.

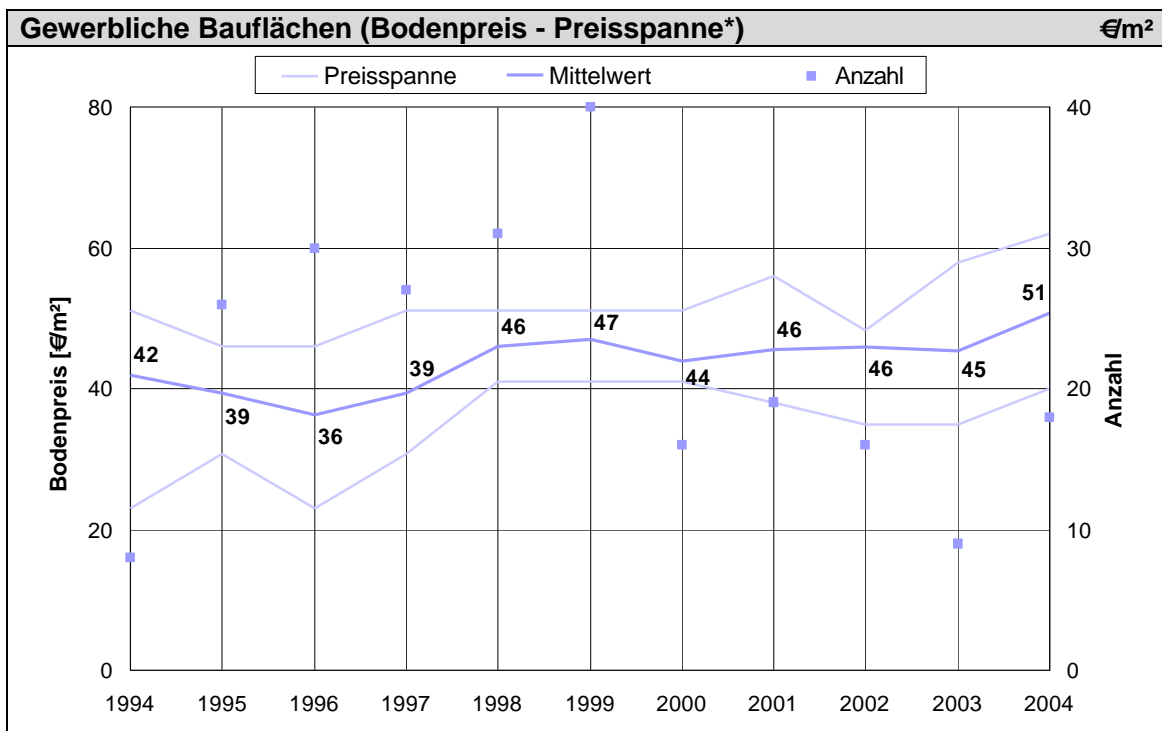
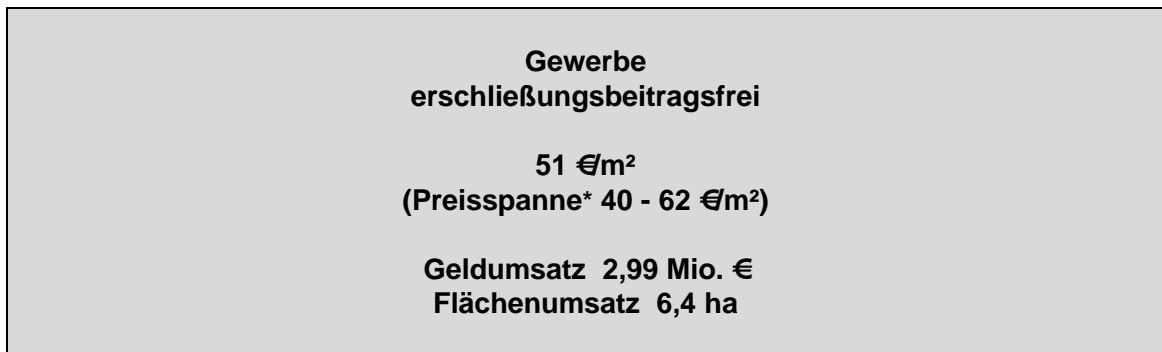


Abbildung 19

Der Geldumsatz betrug 2,99 Mio. € (2003: 1,29 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um über 100 % gestiegen.

Der Gesamtkaufpreis liegt in einer Preisspanne* von 43.000 bis 194.000 €

Der Flächenumsatz betrug 6,4 ha (2003: 3,4 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 90 % gestiegen.

Die Grundstücksgröße liegt in einer 2/3-Spanne von 1.000 bis 5.000 m².

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Gewerbe „Tertiäre“ Nutzung

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife gewerbliche Baugrundstücke, die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls werden Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel erfasst.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist über einen längeren Zeitraum festgestellt worden, dass „höherwertig gewerblich“ (tertiär) genutzte Baugrundstücke etwa zum

2- bis 5fachen

des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbestandteilen veräußert wurden.

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2004 nur 15 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 %** des vergleichbaren Bodenwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland gezahlt.

Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) 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.

° § 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 21 Kauffälle (Fläche > 2.500 m²) herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von 1,70 €/m² (Preisspanne* 1,00 - 3,00 €/m²).

Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren. Informationen über Betriebs- und Flächenprämien sowie Milchreferenzmengen (Milchquoten), die gegebenenfalls den Kaufpreis beeinflussen, liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für den Auswertungszeitraum 2004 lagen insgesamt 15 Kauffälle (Fläche > 2.500 m²) vor. Die Anzahl und die Besonderheiten bei den Kaufpreisen (vermutlich viele unbestockte Flächen) lassen keine Mittelwertbildung zu, insgesamt war jedoch eine Stagnation bis hin zu einem leichten Rückgang der Bodenpreise zu beobachten.

Die Bodenpreise für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs – lagen in den letzten Jahren in einer Preisspanne* von 0,75 - 1,40 €/m².

Unterschiede in den Kaufpreisen für forstwirtschaftliche Flächen sind vorwiegend auf den unterschiedlichen Aufwuchs (Holzart, Alter, Qualität) und teilweise auf Veränderungen der Preise auf dem Holzmarkt zurückzuführen.

Begünstigte land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei derartigen Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, und sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Zur Auswertung konnten 25 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab einen Bodenpreis von 7,25 €/m². Die Bodenpreise für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen in einer Preisspanne* von 3,60 - 13,65 €/m².

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

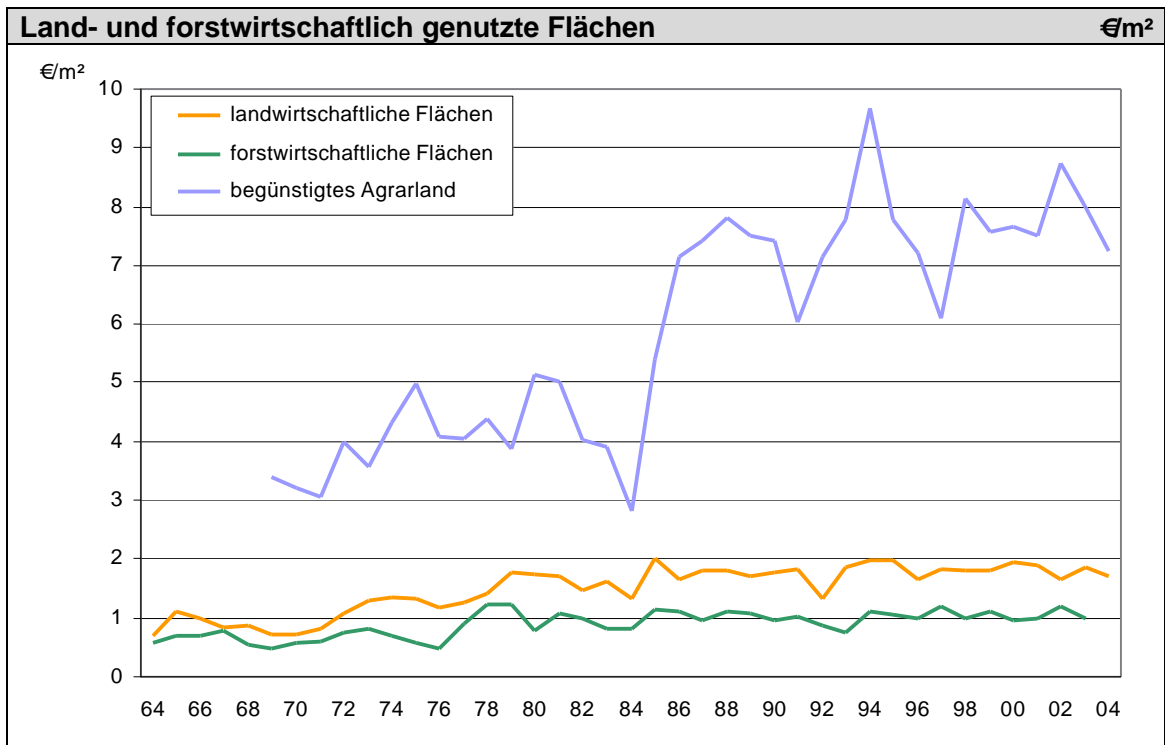


Abbildung 20

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 2004 mit

667 Kauffällen (2003: 752)

einen Geldumsatz von

162,3 Mio. € (2003: 209,7 Mio. €)

und einen Flächenumsatz von

92,8 ha (2003: 115,4 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 11 % gefallen, der Geldumsatz nahm um 23 % und der Flächenumsatz um 20 % ab.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit ca. 70 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa ca. 66 % und einem Flächenumsatz von ca. 48 % jeweils den höchsten Marktanteil.

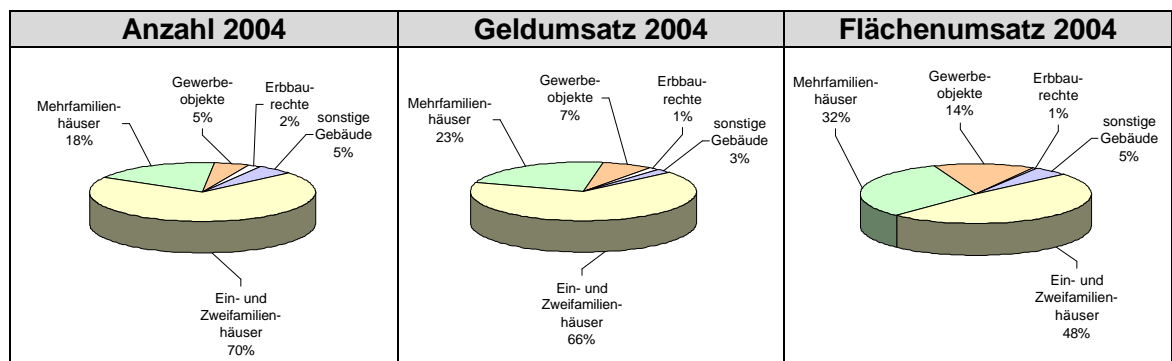


Abbildung 21

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 463 (2003: 556) und ist gegenüber dem Vorjahr um 17 % gefallen. Der Anteil von Neubauten beträgt ca. 25 %.

Der Geldumsatz mit 107,5 Mio. € (2003: 134,4 Mio. €) ist gegenüber 2003 um 20 % gesunken, der Flächenumsatz mit 44,6 ha (2003: 44,8 ha) ist stagnierend.

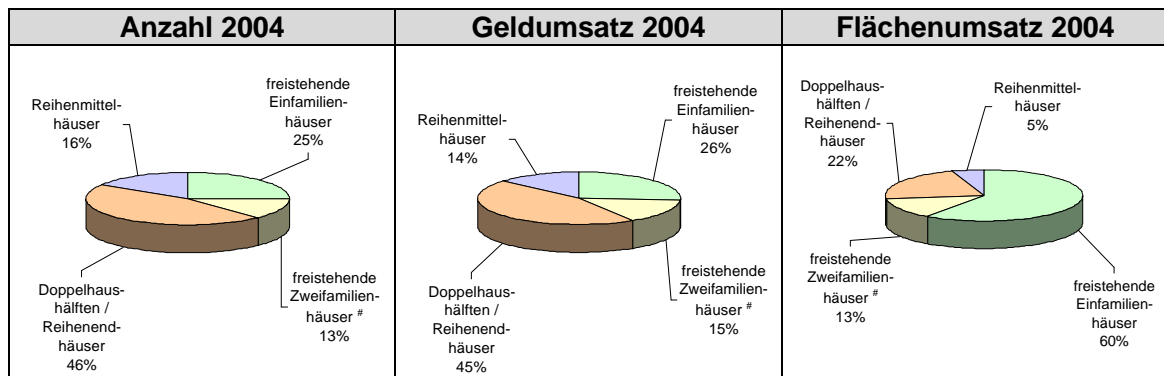


Abbildung 22

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)

215.000 - 390.000 €

mittlere Wohnfläche:

140 m² (110 – 160 m²)

mittlere Grundstücksfläche:

760 m² (400 – 1.100 m²)

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)

220.000 - 360.000 €

mittlere Wohnfläche:

180 m² (145 – 235 m²)

mittlere Grundstücksfläche:

775 m² (575 – 1.030 m²)

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

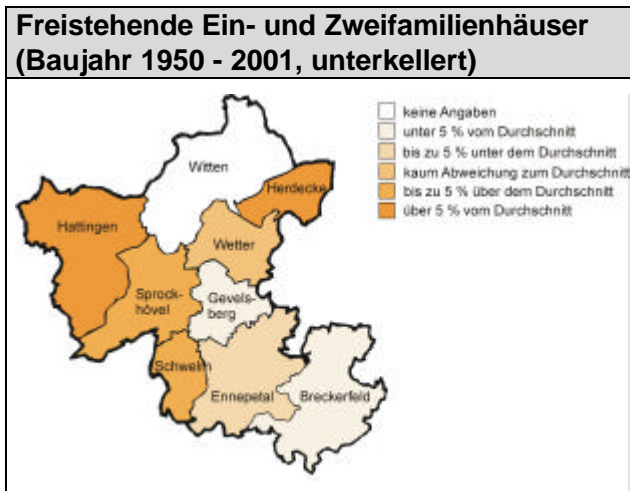


Abbildung 23

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 Objektpreis incl. Garage (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): | 225.000 € |
| Preisspanne*: | 195.000 - 260.000 € |
| mittlere Wohnfläche: | 125 m² (100 – 145 m ²) |
| mittlere Grundstücksfläche: | 305 m² (215 – 450 m ²) |

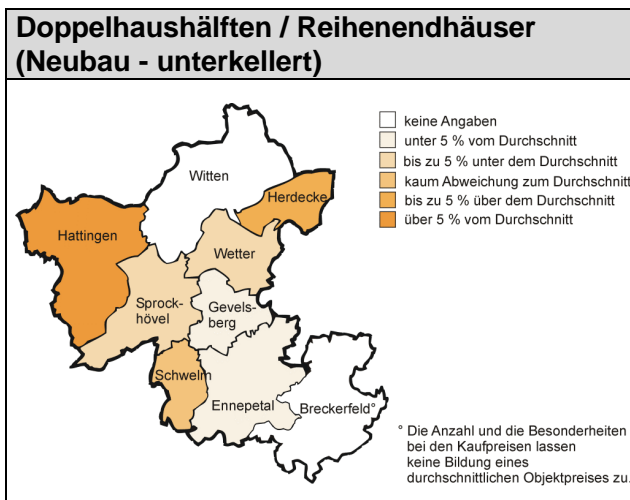


Abbildung 24

Neubauten:

| | |
|---|--------------------------|
| durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage (unterkellert): | 265.000 € |
| Preisspanne*: | 235.000 - 290.000 € |
| Wohnfläche: | 115 - 140 m ² |
| durchschnittliche Grundstücksfläche: | 275 m ² |

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 stagnierend.

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 Reihemittelhäuser

| | |
|---|--|
| durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): | 205.000 € |
| Preisspanne*: | 165.000 - 230.000 € |
| mittlere Wohnfläche: | 125 m² (100 – 145 m ²) |
| mittlere Grundstücksfläche: | 235 m² (165 – 285 m ²) |

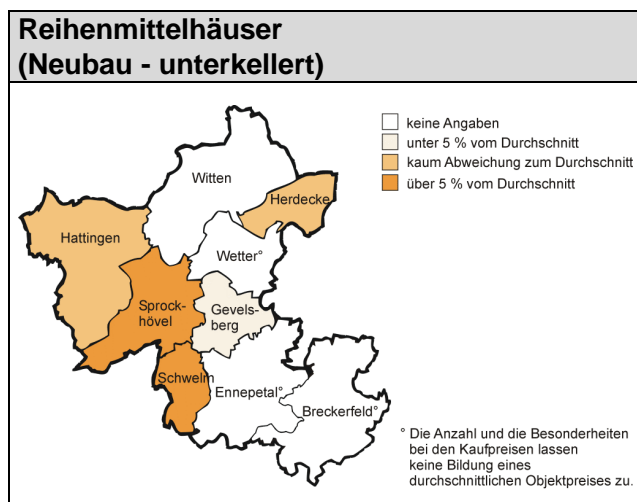


Abbildung 25

Neubauten:

| | |
|---|--------------------------|
| durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert): | 220.000 € |
| Preis- spanne*: | 215.000 - 230.000 € |
| Wohnfläche: | 115 - 130 m ² |
| durchschnittliche Grund- stücksfläche: | 175 m ² |

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

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Reihemittelhäuser) 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 122 (2003: 108) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 13 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 36,8 Mio. € (2003: 48,4 Mio. €) um ca. 24 % gefallen und der Flächenumsatz ist mit 29,9 ha (2003: 24,6 ha) gegenüber 2003 um ca. 22 % höher. Der fallende Geldumsatz ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr besondere Verkäufe von z.B. mehreren Wohnquartiere in Hattingen vorlagen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % konnten 86 Kaufverträge herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug ca. 210.000 € (Preisspanne* 125.000 - 290.000 €) 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 ^o Baujahr 1900 – 1970, tlw. modernisiert | | | €/m ² |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Gesamtwohnfläche | 250 m ² | 400 m ² | 550 m ² |
| durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ² -Gesamtwohnfläche] | 800 | 675 | 575 |

Abbildung 26

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 (2003: 33) und ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Der Geldumsatz ist mit 11,7 Mio. € (2003: 19,2 Mio. €) um ca. 39 % gefallen und der Flächenumsatz ist mit 13,0 ha (2003: 17,7 ha) gegenüber 2003 um ca. 27 % niedriger. Hierbei ist zu beachten, dass im Vorjahr mehrere größere Objekte veräußert wurden.

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

^o Auswertungszeitraum 1995 - 2004

6. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 763 (2003: 821) und ist um ca. 7 % gefallen.

Der Geldumsatz ist mit 76,4 Mio. € (2003: 86,3 Mio. €) um ca. 11 % und der Flächenumsatz mit 10,3 ha (2003: 11,5 ha) um ca. 11 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2004 wechselten 592 Objekte (2003: 672) den Eigentümer, das sind ca. 12 % weniger als im Vorjahr.

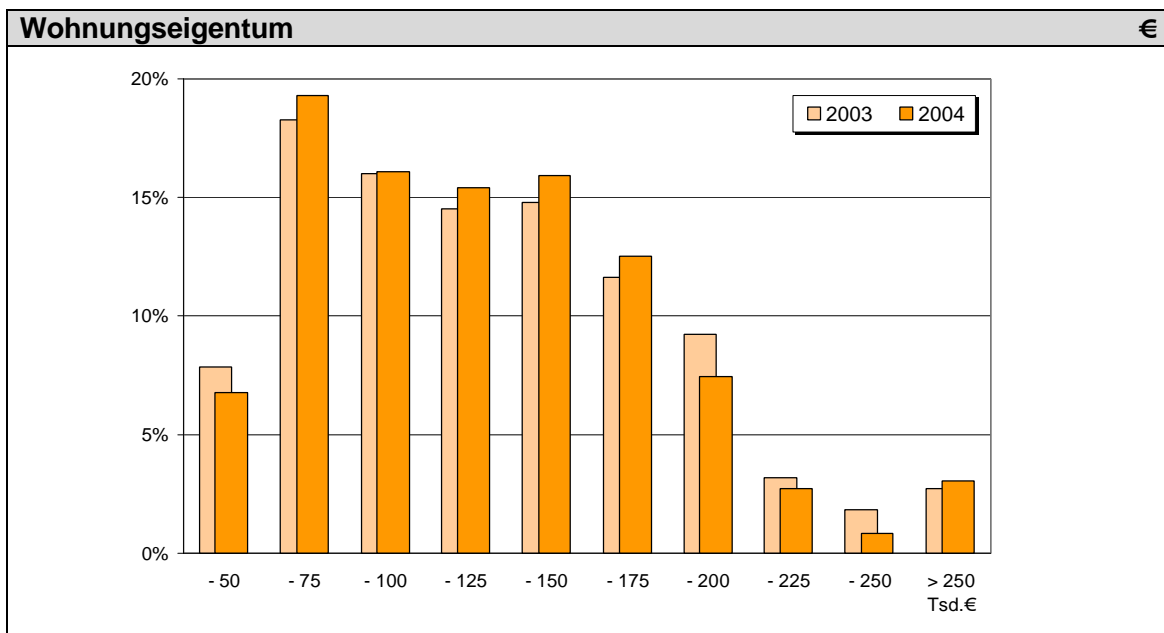


Abbildung 27

Trotz altersbedingter Abschreibung haben die Eigentumswohnungen aller Baujahre zwischen 1990 und 1995 nicht an Wert verloren. Ein jährlicher Wertzuwachs fehlt in den darauffolgenden Jahren, insbesondere bei den Wohnungen Baujahr 1990 und 2000.

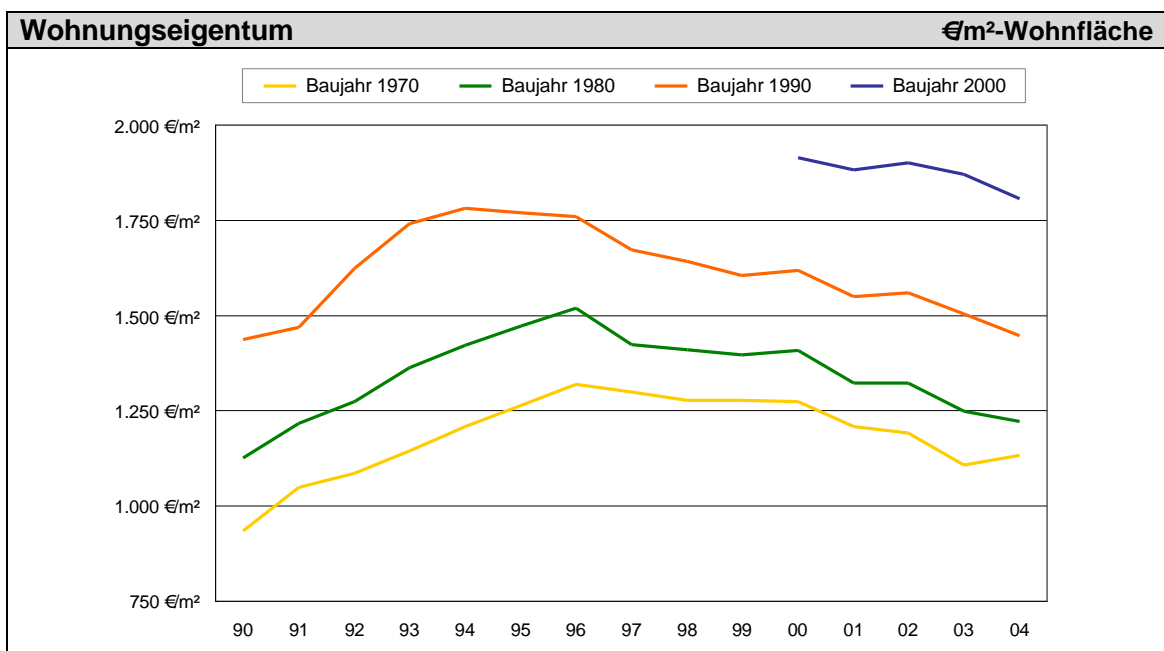


Abbildung 28

Der Anteil der 2004 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 22 % (2003: 14 %) gestiegen.

Außerdem wurde festgestellt, dass vermietete Eigentumswohnungen bis ca. 10 % niedriger veräußert wurden als eigengenutzte Wohnungen.

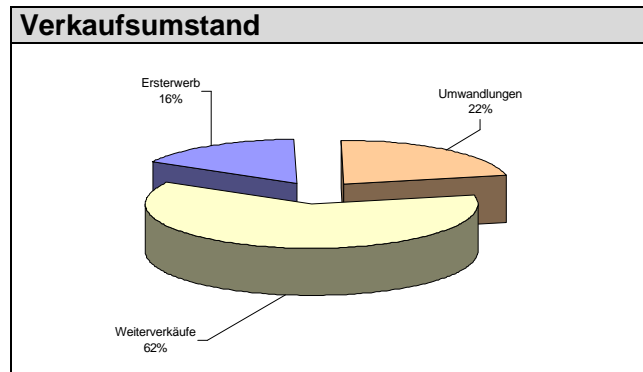


Abbildung 29

Zusätzlich wurde untersucht, wie sich die Größen der Eigentumswohnungen im Laufe der Zeit verändert haben. Angaben hierzu finden Sie auf der Internetseite: www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus.

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 € (2003: 169.500 €) und ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug ca. 1.975 €/m²-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne* zwischen 1.900 - 2.050 €/m²-Wohnfläche.

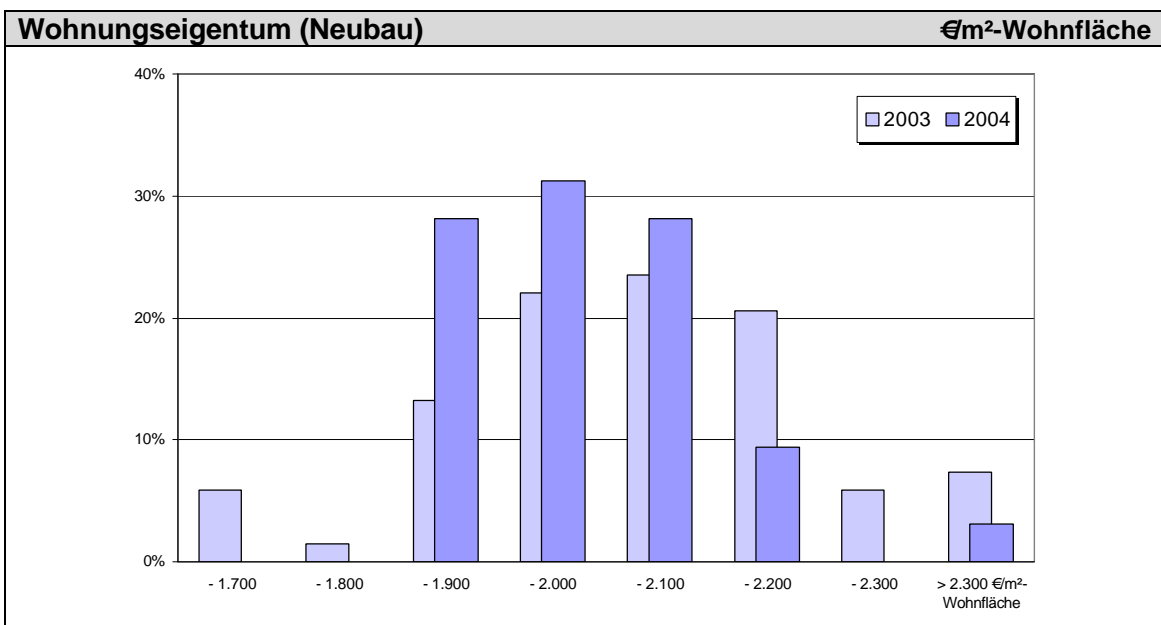


Abbildung 30

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 74 - 94 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 84 m².

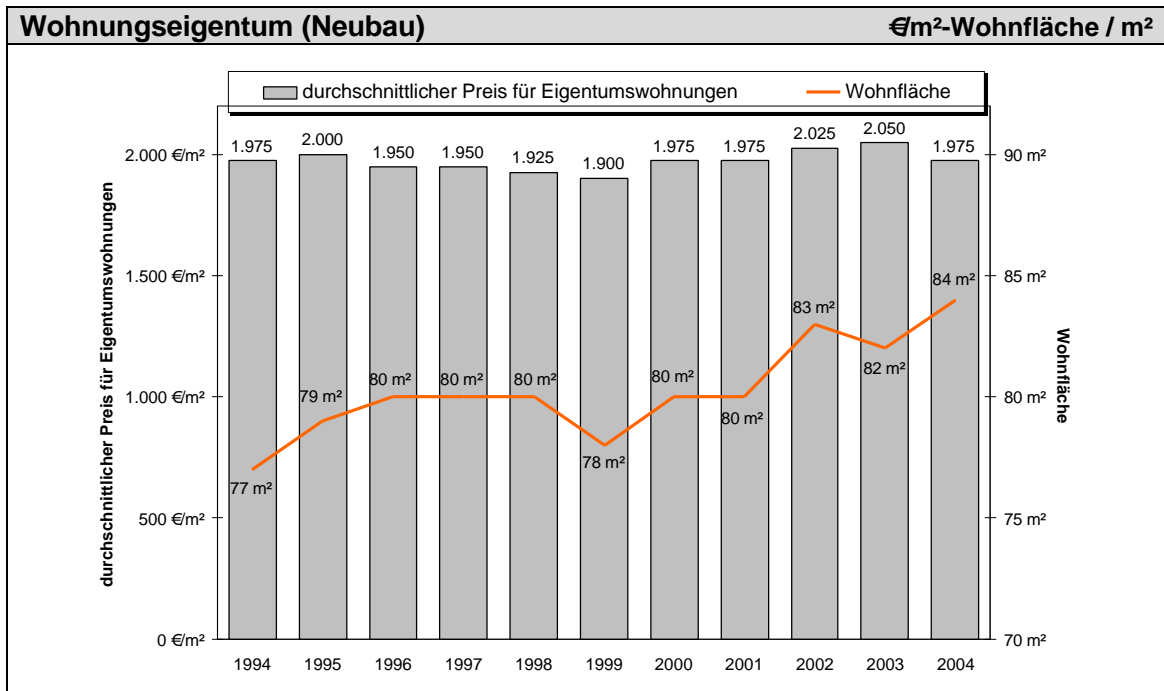


Abbildung 31

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 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.

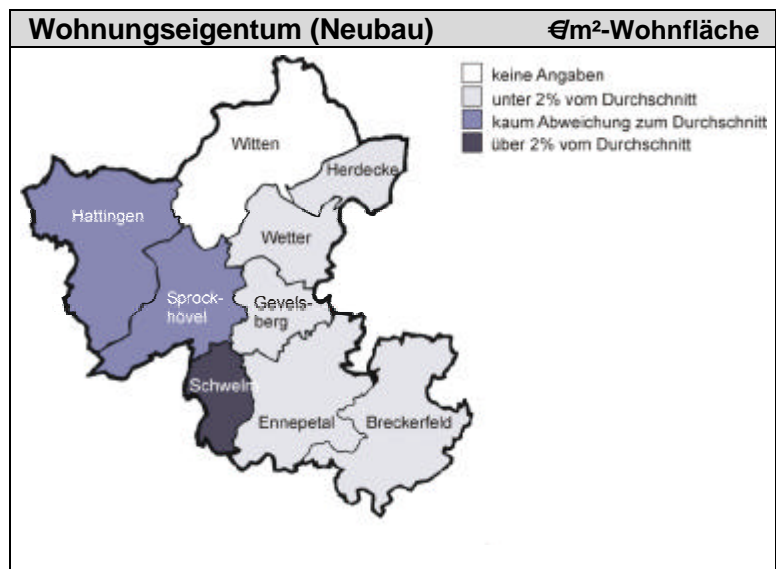


Abbildung 32

6.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 10 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 3,3 Mio. € (ca. 4 % 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 (30 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 8.750 € (Preisspanne* 8.000 - 10.000 €) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden - Tiefgarageneinstellplätze (37 Kauffälle) für 9.500 € (Preisspanne* 8.250 – 9.750 €) veräußert. Neubauten von Stellplätzen (7 Kauffälle) wurden im Durchschnitt für 2.500 € (Preisspanne* 2.250 - 3.000 €) veräußert.

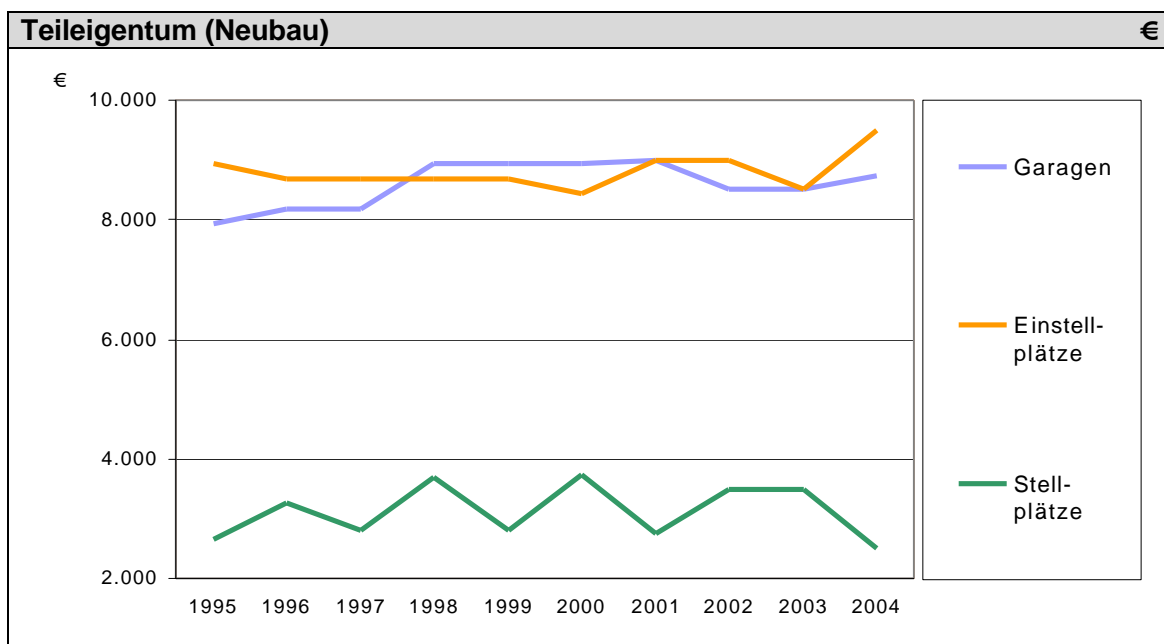


Abbildung 33

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). Bodenrichtwerte dienen der allgemeinen Markttransparenz und spiegeln das Preisniveau wieder, sie werden jährlich, bezogen auf den Stichtag 01.01. des Jahres, 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 €/m² 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 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:

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

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

^o 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 01.01.2005)

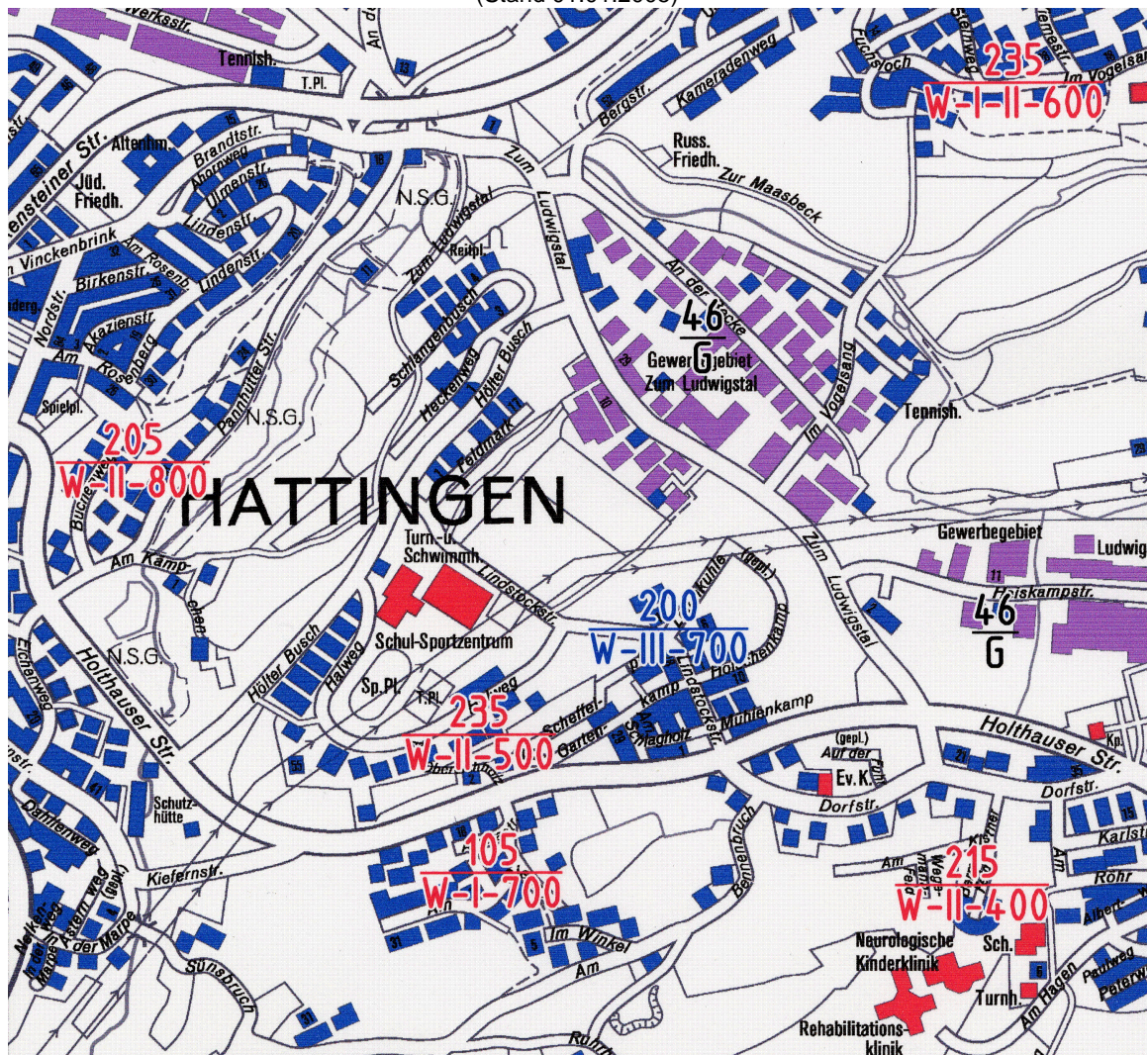


Abbildung 34

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

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

Im Zähler steht der Bodenrichtwert in €/m².

Nicht eingeklammerte Werte beziehen sich auf beitragsfreie, eingeklammerte Werte () auf beitragspflichtige Richtwertgrundstücke.

Im Nenner sind die Eigenschaften des Bodenrichtwertes dokumentiert:

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

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

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (beitragsfrei)

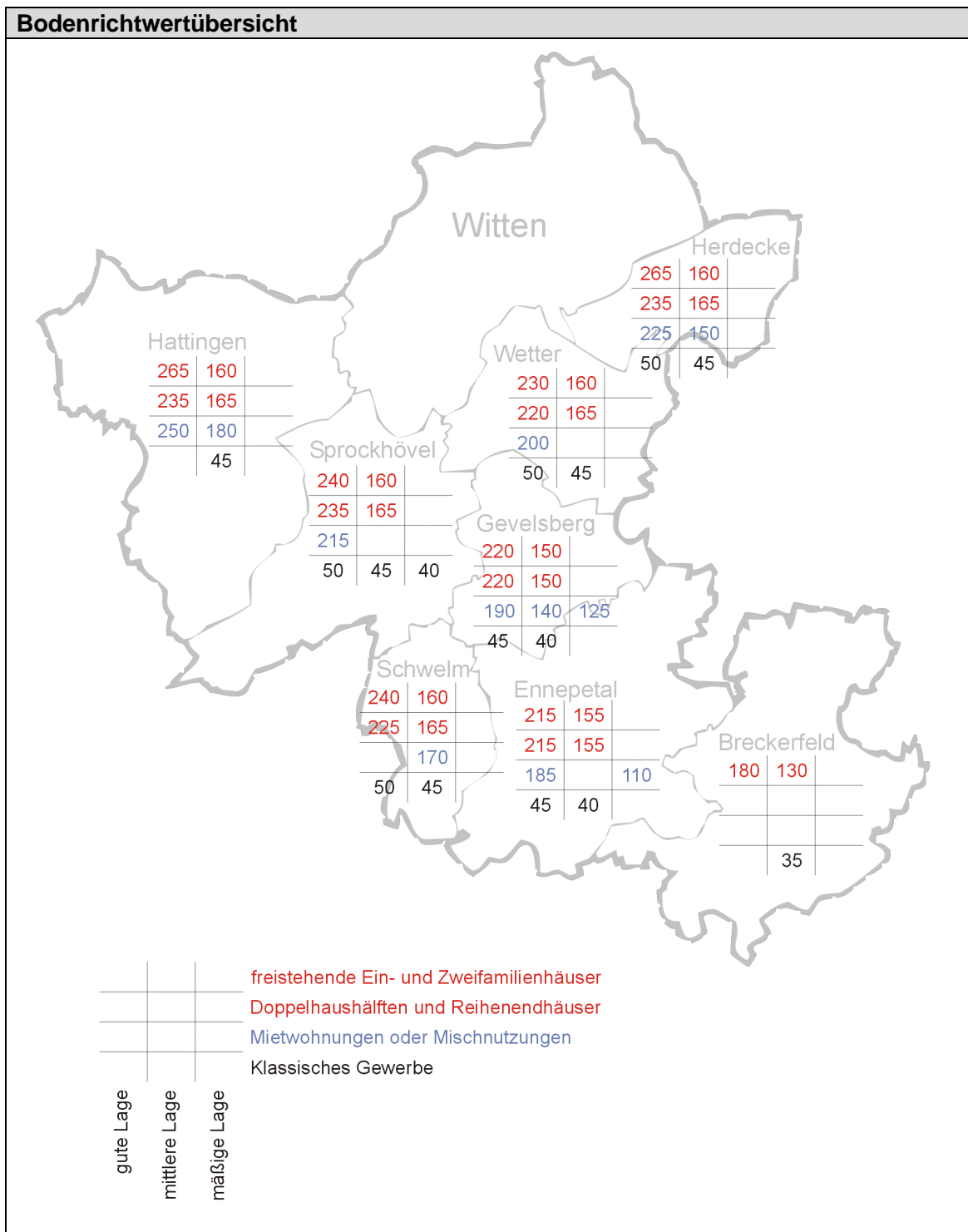


Abbildung 35

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

Februar 2005

Erforderliche Daten für die Wertermittlung 2005

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 23. März 2004 (GV. NRW 2004 S. 146) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 16. Februar 2005 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Bodenpreisindexreihen..... | 43 |
| 1.1 | Bodenpreisindexreihen – baureifes Land | 44 |
| 1.2 | Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftliche Flächen..... | 45 |
| 2. | Liegenschaftszinssätze | 47 |
| 3. | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke..... | 49 |
| 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 für Wohnungseigentum | 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/m² wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m² umgerechnet.

1. Bodenpreisindexreihen

Die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst, so dass Bodenwerte auf andere Stichtage umgerechnet werden können. Aufgrund der zeitlichen Verteilung der Kaufpreise im Jahr kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass der Stichtag für den durchschnittlichen Kaufpreis etwa in der Mitte des jeweiligen Jahres liegt.

Als Bodenpreisindexreihen werden Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes ergeben. Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wurde das Jahr 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:

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

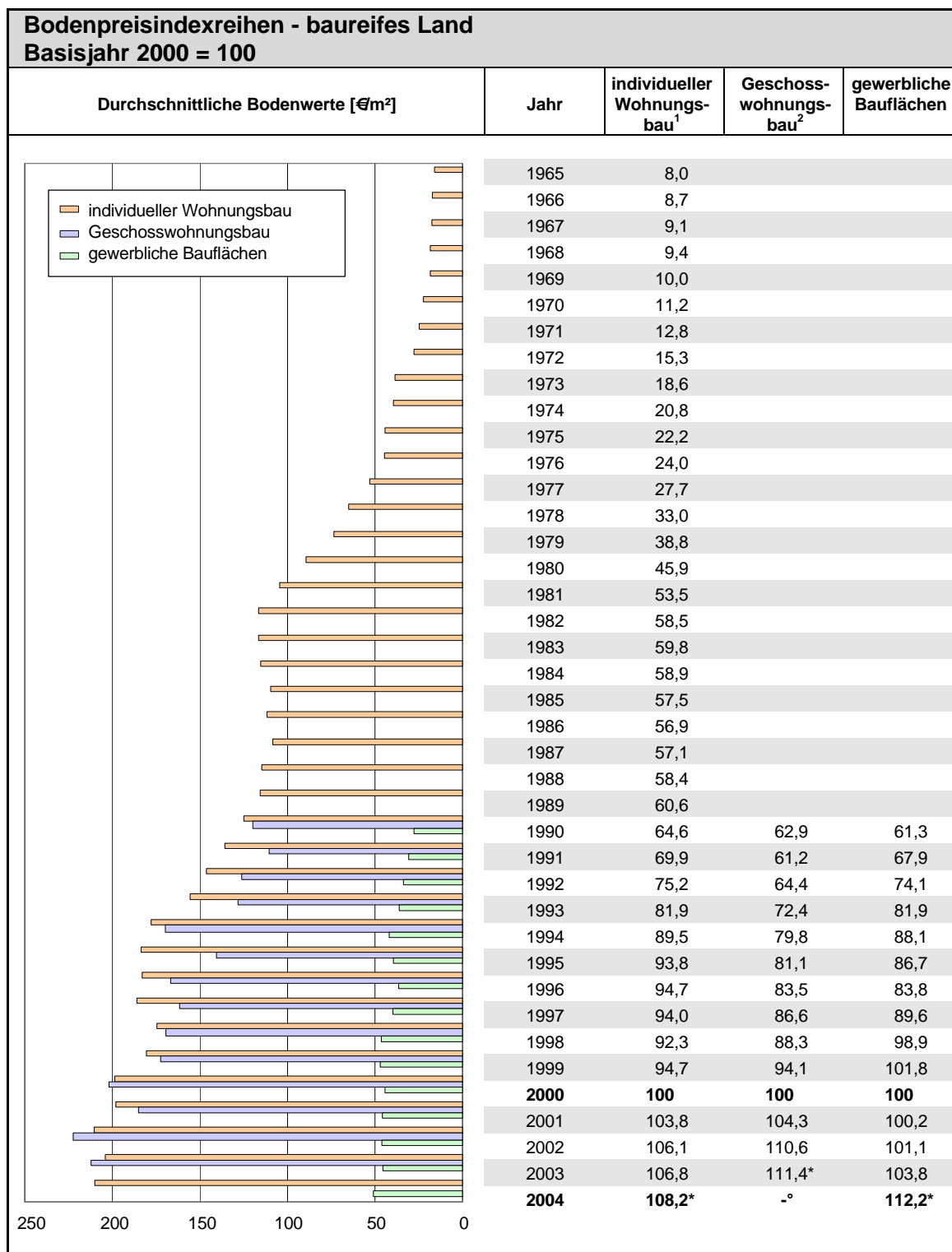
BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

BW₀ = gleitender Mittelwert für das Basisjahr aus den Bodenpreisen/m²

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

1.1 Bodenpreisindexreihen – baureifes Land

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



* vorläufiger Index

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

Abbildung 1

¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

² 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:

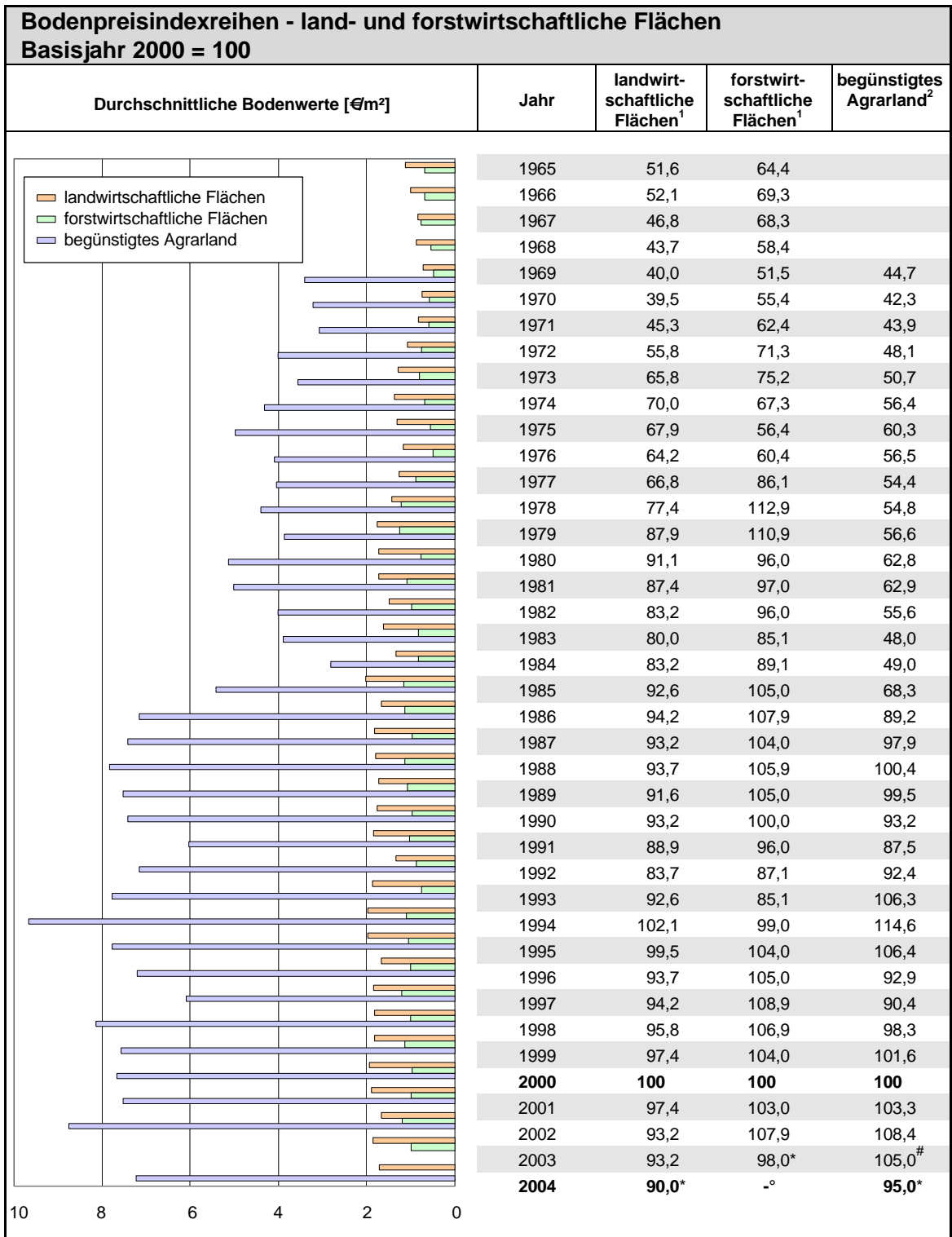


Abbildung 2

* vorläufiger Index

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

Der Index wurde anhand der Daten von 2002 und 2004 ermittelt, da die Anzahl und die Besonderheiten bei den Kaufpreisen in diesem Jahr keine Ermittlung zulassen.

¹ rein land- bzw. rein forstwirtschaftliche Flächen, Flächen > 2.500 m²

² 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 identisch.

| Liegenschaftszinssätze - 2005 | | | | | | | |
|---|---|-----------------|---|--------------------------------|----------------------------|----------------|--|
| Art des Objektes | Liegenschaftszinssatz Standardabweichung | Anzahl | Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung) | | | | |
| | | | Æ Größe m ² | Æ Kaufpreis €m ² | Æ Miete €m ² | Æ RND Jahre | |
| Wohnungseigentum (vermietet) | 3,4 % ± 0,7 % | 40 [#] | 74 ± 15 | 1.425 ± 425 | 5,60 ± 0,95 | 67 ± 17 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) | 2,8 % ⁺ ± 1,1 % | 10 ^x | 146 ± 34 | 1.675 ± 300 | 5,65 ± 1,40 | 59 ± 15 | |
| Dreifamilienhäuser | 2,9 % ± 0,8 % | 10 [*] | 237 ± 47 | 1.150 ± 380 | 4,80 ± 1,20 | 41 ± 13 | |
| Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % | 5,4 % ± 0,5 % | 13 [#] | 332 ± 102 | 650 ± 125 | 4,50 ± 0,60 | 43 ± 8 | |
| Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 % | [6,0 %] ± 2,0 % | 5 [*] | 650 ± 375 | 750 ± 350 | 5,15 ± 1,55 | 40 ± 18 | |
| Geschäfts- /, Büroobjekte (Teileigentum) | [6,5 %] ± 2,1 % | 6 [*] | 127 ± 69 | 1.450 ± 275 | 9,80 ± 1,95 | 52 ± 15 | |
| Gewerbeobjekte | [7,9 %] ± 1,7 % | 7 [∇] | 1.450 ± 650 | 775 ± 275 | 5,80 ± 1,30 | 48 ± 10 | |

[] = 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 durchge-

⁺ der Liegenschaftszins bezieht sich überwiegend auf Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser

[∇] Auswertungszeitraum 2000 - 2004

^{*} Auswertungszeitraum 2001 - 2004

^x Auswertungszeitraum 2002 - 2004

[#] Auswertungszeitraum 2003 - 2004

fürten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede; Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen.

Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes bei Wohnungseigentum von der Höhe der Miete/m² (bei einer höherer Miete steigt der Zins)
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage (gute Lage - geringerer Zins; schlechte Lage - höherer Zins)

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

Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Liegenschaftszinssätze auf ± 0,1 % gerundet.

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

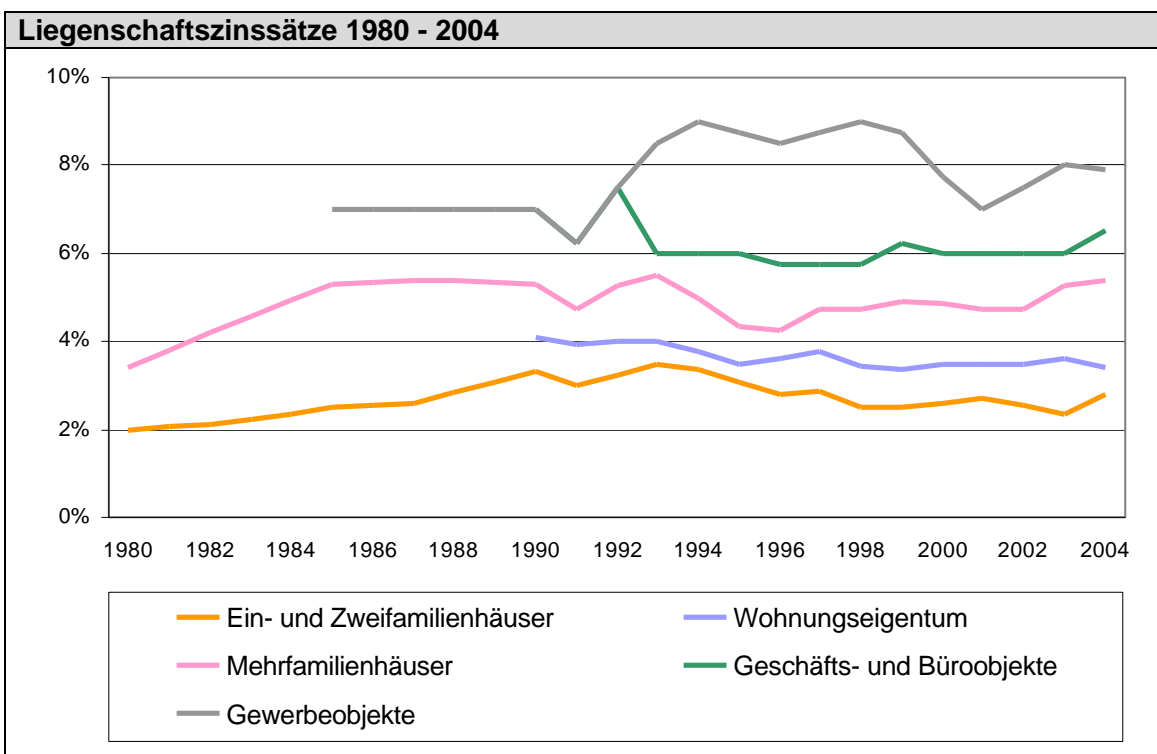


Abbildung 4

[#] 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.
- **Gebäundefaktoren** werden errechnet, indem die Kaufpreise auf eine geeignete Raumeinheit [m³] oder Flächeneinheit [m²] der baulichen Anlagen bezogen werden. Als Vergleichsmaßstab wurde im Folgenden von €/m²-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 - 2005 | | | | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|----------------------------|----------------|
| Art des Objektes | Rohertragsfaktoren Standardabweichung | Anzahl | Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung) | | | |
| | | | Æ Größe m ² | Æ Kaufpreis €m ² | Æ Miete €m ² | Æ RND Jahre |
| Wohnungseigentum (vermietet) | 21,0 ± 3,8 | 40 [#] | 74 ± 15 | 1.425 ± 425 | 5,60 ± 0,95 | 67 ± 17 |
| Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % | 12,1 ± 1,0 | 13 [#] | 332 ± 102 | 650 ± 125 | 4,50 ± 0,60 | 43 ± 8 |
| Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 % | [10,7] ± 1,4 | 5 [•] | 650 ± 375 | 750 ± 350 | 5,15 ± 1,55 | 40 ± 18 |
| Geschäfts- /, Büroobjekte (Teileigentum) | [12,9] ± 4,5 | 6 [•] | 127 ± 69 | 1.450 ± 275 | 9,80 ± 1,95 | 52 ± 15 |
| Gewerbeobjekte | [9,8] ± 1,2 % | 7 [∇] | 1.450 ± 650 | 775 ± 275 | 5,80 ± 1,30 | 48 ± 10 |

[] = 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 +/-0,1 gerundet.

∇ Auswertungszeitraum 2000 - 2004

• Auswertungszeitraum 2001 - 2004

x Auswertungszeitraum 2002 - 2004

Auswertungszeitraum 2003 - 2004

3.2 Gebäudefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m²-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 m²**
- **Grundstücksfläche 300 – 1.500 m²**
- **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.

| Vergleichsfaktoren freistehende Einfamilienhäuser - 2005 | | | | | | |
|---|---|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Altersklasse (mittleres Baujahr) | Preis/m²-Wohnfläche Spanne* | Vertrauensbereich 95 % | Gesamtkaufpreis Spanne* | Wohnfläche Spanne* | Grundstücksfläche Spanne* | Anzahl der Kauffälle |
| | €/m² | €/m² | € | m² | m² | |
| - 1949 (1932) | <u>1.650</u> 1.325-1.975 | ± 110 | <u>220.000</u> 170.000-265.000 | <u>137</u> 110-155 | <u>720</u> 470-970 | 39 ^x |
| 1950-1974 (1962) | <u>1.875</u> 1.625-2.125 | ± 55 | <u>255.000</u> 215.000-300.000 | <u>138</u> 110-160 | <u>820</u> 565-1.100 | 81 ^x |
| 1975-2002 (1986) | <u>2.150</u> 1.650-2.800 | ± 180 | <u>300.000</u> 235.000-390.000 | <u>142</u> 120-160 | <u>620</u> 405-990 | 34 ^x |

Abbildung 6

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

^x Auswertungszeitraum 2002 - 2004

3.3 Gebäudefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
- **Wohnfläche 120 - 240 m²**
- **Grundstücksfläche 300 – 1.500 m²**
- **normaler baulicher Zustand**
- **unterkellert**
- **Garage**
- **die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser**
- **die Baujahrsklasse 1975 - 2002 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 - 2005 | | | | | | |
|---|--|---|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Altersklasse (mittleres Baujahr) | Preis/m²- Wohnfläche Spanne* | Vertrauens- bereich 95 % | Gesamt- kaufpreis Spanne* | Wohn- fläche Spanne* | Grundstücks- fläche Spanne* | Anzahl der Kauffälle |
| | €/m² | €/m² | € | m² | m² | |
| - 1949 (1930) | <u>1.425</u> 1.075-1.775 | ± 215 | <u>225.000</u> 170.000-285.000 | <u>164</u> 125-180 | <u>765</u> 510-1.030 | 18 ^x |
| 1950-1974 (1962) | <u>1.550</u> 1.300-1.825 | ± 65 | <u>275.000</u> 220.000-330.000 | <u>177</u> 145-215 | <u>790</u> 575-1.030 | 62 ^x |
| 1975-2002 (1980) | <u>1.650</u> 1.225-1.975 | ± 200 | <u>305.000</u> 260.000-360.000 | <u>192</u> 155-235 | <u>720</u> 620-850 | 19 ^x |

Abbildung 7

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

^x Auswertungszeitraum 2002 - 2004

3.4 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

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 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2005 | | | | | | |
|---|--|---|--|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Altersklasse (mittleres Baujahr) | Preis/m²- Wohnfläche Spanne* | Vertrauens- bereich 95 % | Gesamt- kaufpreis Spanne* | Wohn- fläche Spanne* | Grund- stücks- fläche | Anzahl der Kauffälle |
| | €/m² | €/m² | € | m² | m² | |
| unterkellert - Wohnfläche 90 - 150 m² | | | | | | |
| - 1949 (1937) | <u>1.225</u> 1.025-1.425 | ± 140 | <u>145.000</u> 130.000-165.000 | <u>121</u> 100-150 | <u>365</u> 265-465 | 13 [#] |
| 1950-1974 (1966) | <u>1.825</u> 1.575-2.000 | ± 85 | <u>210.000</u> 195.000-235.000 | <u>120</u> 100-135 | <u>350</u> 260-450 | 27 [#] |
| 1975-2002 (1993) | <u>1.850</u> 1.675-2.050 | ± 60 | <u>230.000</u> 210.000-260.000 | <u>126</u> 110-145 | <u>280</u> 215-340 | 52 [#] |
| unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m² | | | | | | |
| Neubauten 2003/2004 | <u>2.025</u> 1.950-2.150 | ± 35 | <u>265.000</u> 235.000-290.000 | <u>131</u> 115-140 | <u>275</u> 220-345 | 63 [⊗] |
| Neubauten ohne Kellergeschoss wurden im Durchschnitt zu einem rd. 50.000 € niedrigeren Preis veräußert als unterkellerte. Diese Preisdifferenz ist nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern i.a.R. auch auf unterschiedliche Ausstattungsstandards zurückzuführen. | | | | | | |

Abbildung 8

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Auswertungszeitraum 2003 - 2004

⊗ Auswertungszeitraum 2004

3.5 Gebäudefaktoren für Reihenmittelhäuser

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

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

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 | | | | | | |
|--|--|---|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Reihenmittelhäuser - 2005 | | | | | | |
| Altersklasse (mittleres Baujahr) | Preis/m²- Wohnfläche Spanne* | Vertrauens- bereich 95 % | Gesamt- kaufpreis Spanne* | Wohn- fläche Spanne* | Grundstücks- fläche Spanne* | Anzahl der Kauffälle |
| | €/m ² | €/m ² | € | m ² | m ² | |
| unterkellert - Wohnfläche 90 - 150 m² | | | | | | |
| 1950-1974 (1969) | <u>1.550</u> 1.300-1.900 | ± 165 | <u>190.000</u> 165.000-215.000 | <u>120</u> 100-145 | <u>230</u> 175-285 | 16 ^x |
| 1975-2002 (1990) | <u>1.725</u> 1.550-1.925 | ± 80 | <u>215.000</u> 200.000-230.000 | <u>126</u> 110-145 | <u>235</u> 165-285 | 32 ^x |
| unterkellert - Wohnfläche 100 - 150 m² | | | | | | |
| Neubauten 2003/2004 | <u>1.850</u> 1.700-1.950 | ± 80 | <u>220.000</u> 215.000-230.000 | <u>121</u> 115-130 | <u>175</u> 150-200 | 17 [⊗] |

Abbildung 9

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

^x Auswertungszeitraum 2002 - 2004

[⊗] Auswertungszeitraum 2004

3.6 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum

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

- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **zeittypische Ausstattung**
(vorwiegend ohne wertrelevante Modernisierung)
- **normaler bis guter Unterhaltungszustand**
- **Wohnungsgröße 60 - 100 m²**
- **Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten**
- **ohne Garage bzw. Stellplatz**
- **freie Finanzierung**

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.

| Vergleichsfaktoren Wohnungseigentum - 2005[®] | | | | | |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Baujahrs- klassen | Preis/m²- Wohnfläche | Vertrauens- bereich 95 % | Preis- spanne* | Wohn- fläche | Anzahl der Kauffälle |
| | €/m² | €/m² | €/m² | m² | |
| bis 1959 | [925] | ± 120 | 725 – 1.100 | 70 | 14 |
| 1960 - 1969 | [1.100] | ± 100 | 925 – 1.300 | 76 | 18 |
| 1970 - 1979 | 1.100 | ± 50 | 925 – 1.300 | 79 | 55 |
| 1980 - 1989 | 1.300 | ± 40 | 1.150 – 1.450 | 85 | 58 |
| 1990 - 1994 | 1.650 | ± 65 | 1.525 – 1.725 | 80 | 17 |
| 1995 - 1999 | 1.775 | ± 50 | 1.700 – 1.825 | 84 | 14 |
| 2000 - 2002 | | | 1.450 – 1.850 | 60 - 100 | 9 |
| Neubauwohnungen | | | | | |
| 2003 - 2004 | 1.975 | ± 30 | 1.900 – 2.050 | 84 | 31 |
| [] statistisch nicht abgesichert | | | | | |

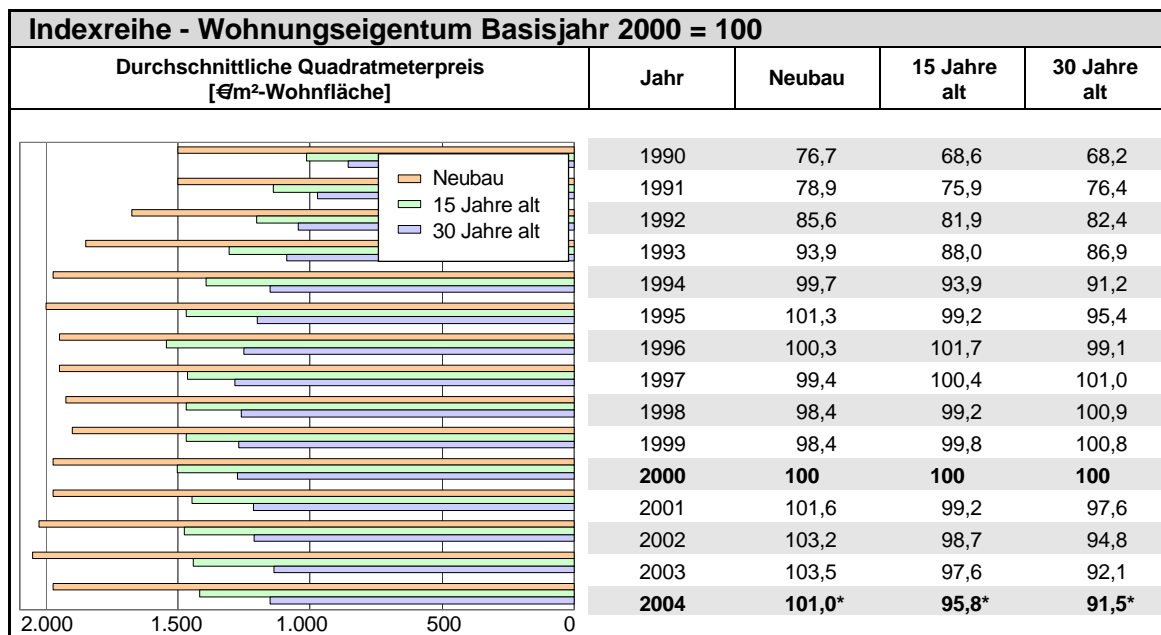
Abbildung 10

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

[®] Auswertungszeitraum 2004

3.7 Indexreihe für Wohnungseigentum

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



* vorläufiger Index

Abbildung 11

3.8 Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze

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

| Vergleichsfaktoren Teileigentum - 2005 [⊗] | | | | |
|--|---------|-----------------------------|------------------|----------------------------|
| Art des Objektes/ Altersklasse | Preis | Vertrauens- bereich 95 % | Preis- spanne | Anzahl der Kauffälle |
| | € | € | € | |
| Garagen Neubauten 2003/2004 | [8.750] | ± 470 | 8.000 – 10.000 | 30 |
| Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 2003/2004 | 9.500 | ± 310 | 8.250 – 9.750 | 37 |
| Stellplätze | | | 2.250 – 3.000 | 7 |
| [] statistisch nicht abgesichert | | | | |

Abbildung 12

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

⊗ Auswertungszeitraum 2004