



Grundstücksmarktbericht 2006

Ennepe-Ruhr-Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Immobilien- Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten)

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm
Postfach 420, 58317 Schwelm

Fon +49 (0) 2336 – 93 2400
Fax +49 (0) 2336 – 93 1 2400
E-Mail gutachterausschuss@en-kreis.de

Gebühr
25 Euro

Auflage
200

Internet
www.en-kreis.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und
mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes _____	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes _____	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss _____	8
3.1	Aufgabe der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgabe der Geschäftsstellen	9
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2005 _____	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	14
5.	Unbebaute Grundstücke _____	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	Gewerbe	17
5.3.1	Gewerbe und Industrie	17
5.3.2	Gewerbe „Tertiäre“ Nutzung	18
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
6.	Bebaute Grundstücke _____	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	22
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	22
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	22
6.1.4	Reihenmittelhäuser	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	24
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	24
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	24
7.	Wohnungs- und Teileigentum _____	25
7.1	Wohnungseigentum	25
7.2	Teileigentum	27

8.	Bodenrichtwerte _____	29
8.1	Gesetzlicher Auftrag	29
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	30
8.4	Präsentation der Bodenrichtwerte	31
9.	Erforderliche Daten _____	32
9.1	Indexreihen	32
9.1.1	Bodenpreisindexreihen – baureifes Land	33
9.1.2	Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	34
9.2	Umrechnungskoeffizienten	35
9.3	Liegenschaftszinssätze	35
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	37
9.4.1	Ertragsfaktoren	38
9.4.2	Gebäundefaktoren	39
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt _____	45
10.1	Sozioökonomische Daten	45
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	45
10.3	Wirtschaftsdaten	46
11.	Regionale Vergleiche _____	47
12.	Mieten _____	48
13.	Sonstige Angaben _____	49
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	49
13.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	49

1. Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2005 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.238 Kauffälle (2004: 2.188) zugeleitet. Fast ¼ des Jahresumsatzes wurde im Dezember erzielt.

Die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wurden mit einem Geldumsatz von 336,5 Millionen € und einem Flächenumsatz von 340 ha abgeschlossen. Gegenüber dem Jahr 2004 nahm der Geldumsatz um 22 % zu.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Es waren Umsatzsteigerungen bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 18 % (2005: 171 Kauffälle) zu. In dem Baugebiet Breckerfeld - Heider Kopf wurden ähnlich viele Grundstücke wie im Vorjahr verkauft.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 201 €/m² und ist um 4 % gefallen.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 605 Ein- und Zweifamilienhäuser (2004: 463) veräußert.

Die Preise waren in dieser Kategorie sehr unterschiedlich. So kostete z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus incl. Garage in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 195.000 und 400.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 270.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2005 wechselten 585 (2004: 592) Objekte den Eigentümer.

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen (ohne Neubauten) sind stagnierend bis leicht steigend. Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten betrug 1.950 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 87 m², die höchsten Preise wurden in Schwelm und Gevelsberg erzielt.

Immobilien-Barometer		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
steigend 	leicht steigend 	stagnierend 
	leicht fallend 	fallend 
	Preise	Anzahl
Baugrundstücke		
§ individueller Wohnungsbau		
§ Geschosswohnungsbau		
§ Gewerbe		
Ein- und Zweifamilienhäuser (unterkellert)		
§ freistehende Einfamilienhäuser (ohne Neubauten)		
§ freistehende Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)		
§ Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Neubau)		
§ Reihenmittelhäuser (Neubau)		
Wohnungseigentum		
§ Objektpreis (ohne Neubauten)		
§ €/m ² -Wohnfläche (Neubau)		

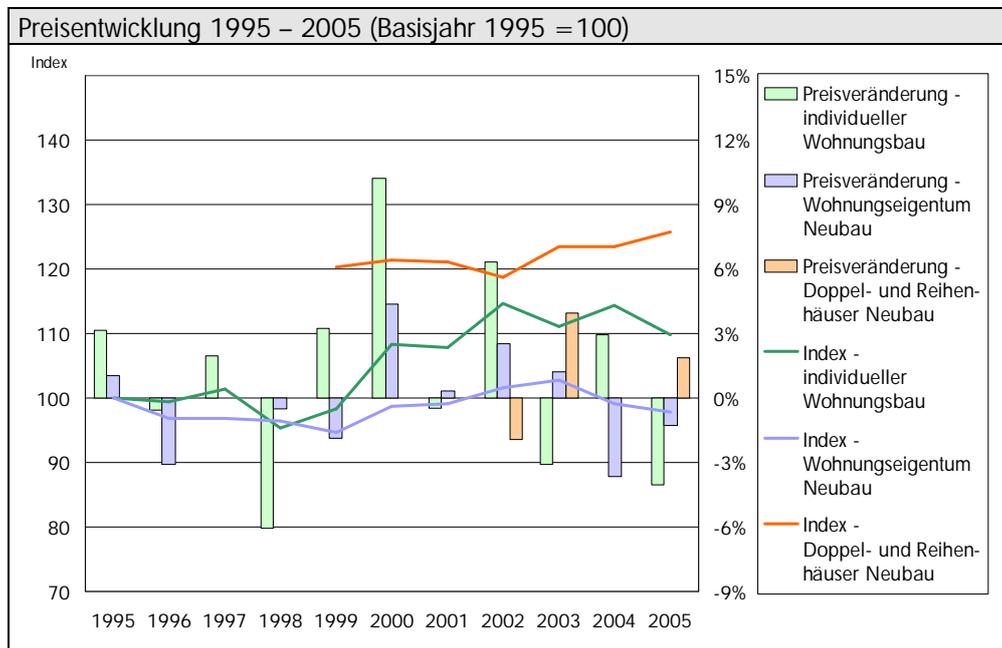
Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

§ Baugrundstücke - individueller Wohnungsbau (€/m²-Grundstücksfläche)

§ Wohnungseigentum, Neubau (€/m²-Wohnfläche)

§ Doppel- und Reihenhäuser Neubau (Objektpreis in €)

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Ennepe-Ruhr-Kreis, ausgenommen die Stadt Witten. Er wird seit 1986 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis herausgegeben.

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.

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 Umliegungs- 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.

Vom Gutachterausschuss werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abgeleitet. Diese Daten, wie z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Ertrags- und Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke, werden mit dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und vielen Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. In der Stadt Witten, als Große kreisangehörige Stadt, ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I 2004 S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung (SGV. NRW. 231) zugrunde.

3.1 Aufgabe der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- § Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- § Ermittlung von Bodenrichtwerten
- § Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- § Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- § Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- § Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- § Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- § Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- § Erstellung von Mietwertübersichten
- § Führung der Mietdatenbank auf Antrag der zuständigen Stelle und Erstellung des Mietspiegels
- § Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- § Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- § Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- § Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- § Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- § Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- § Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- § Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- § Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- § Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit durch den Oberen Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgabe der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung nach Weisung des Gutachterausschusses. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält und bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung. Weitere Aufgaben sind:

- § Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- § Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV)
- § Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- § Vorbereitung der Wertermittlungen
- § Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- § Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- § Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- § Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- § Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden.

Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2005 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit 2.238 Kauffällen (2004: 2.188) einen Geldumsatz von 372,6 Mio. € (2004: 314,1 Mio. €) und einen Flächenumsatz von 389 ha (2004: 484 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2005, bis einschließlich der zum 13. Januar 2006 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.

2005 waren 270 Kaufverträge (2004 = 285) 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

- § Bauland
 - individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbe
- § Bauerwartungs- und Rohbauland
- § land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- § sonstige Flächen

bebaute Grundstücke

- § Ein- und Zweifamilienhäuser
- § Mehrfamilienhäuser
- § Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- § Gewerbe- und Industrieobjekte
- § sonstige bebaute Grundstücke

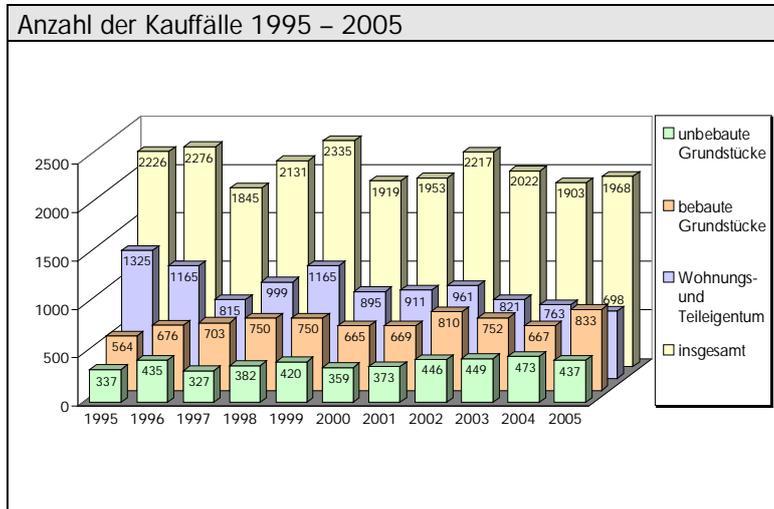
Wohnungs- und Teileigentum

- § Eigentumswohnungen
- § Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

Zusammenfassung – Kaufverträge 2005			
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	171	19,4	10,8
Bauland (Geschosswohnungsbau)	11	3,9	1,8
Bauland (Gewerbe)	20	6,7	6,3
Rohbauland	7	5,6	5,8
Bauerwartungsland	2	0,4	1,4
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	62	2,3	142,5
Erbaurechte / Erbbaugrundstücke	11	0,5	1,0
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	153	1,3	18,8
	<u>437</u>	<u>40,1</u>	<u>188,4</u>
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	605	138,5	81,9
Mehrfamilienhäuser	144	58,3	20,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	10	13,2	5,0
Gewerbe- und Industrieobjekte	19	10,4	15,5
Erbaurechte	20	3,0	1,3
sonstige Gebäude	35	4,1	17,4
	<u>833</u>	<u>227,5</u>	<u>141,1</u>
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Wohnungseigentum	585	66,0	9,7
Teileigentum	100	1,9	0,3
Wohnungs- und Teilerbaurechte	13	1,3	0,2
	<u>698</u>	<u>69,2</u>	<u>10,2</u>
<u>Zwischensumme</u>	<u>1.968</u>	<u>336,8</u>	<u>339,7</u>
<u>ungewöhnliche / persönliche Ver- hältnisse</u>			
nicht qualifiziert ausgewertet	270	35,8	49,4
	<u>2.238</u>	<u>372,6</u>	<u>389,1</u>

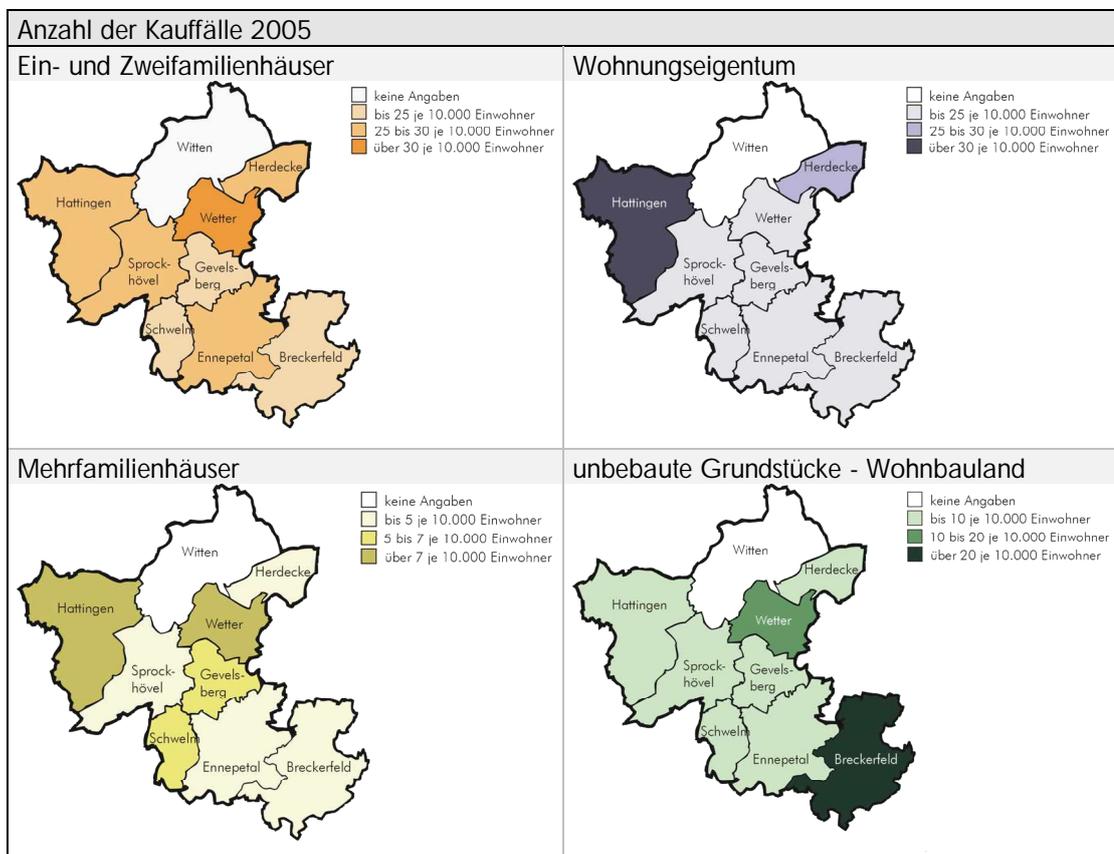
4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2005 insgesamt (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) 1.968 Kauffälle (2004: 1.903) zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs um 3 %.



Die Anzahl der Grundstücksverkäufe in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert. Im Jahr 2005 ist die Zahl der Kauffälle bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke um 25 % gestiegen und stellte mit 42 % aller Käuffälle erstmalig den größten Teilmarkt dar.

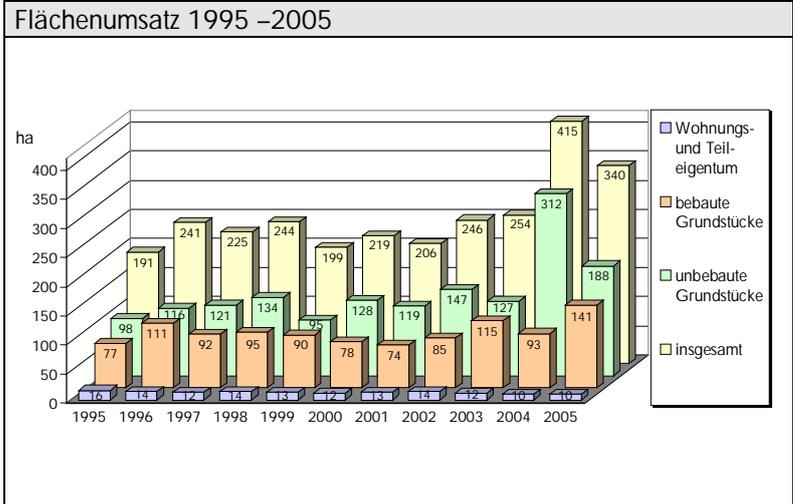
Weiterhin wurden die in den einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten (Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnungseigentum / Mehrfamilienhäuser / unbebaute Grundstücke – Wohnbauland) abgeschlossenen Kaufverträge zusätzlich in Abhängigkeit der Einwohnerzahl je kreisangehörige Stadt dargestellt.



4.2 Flächenumsatz

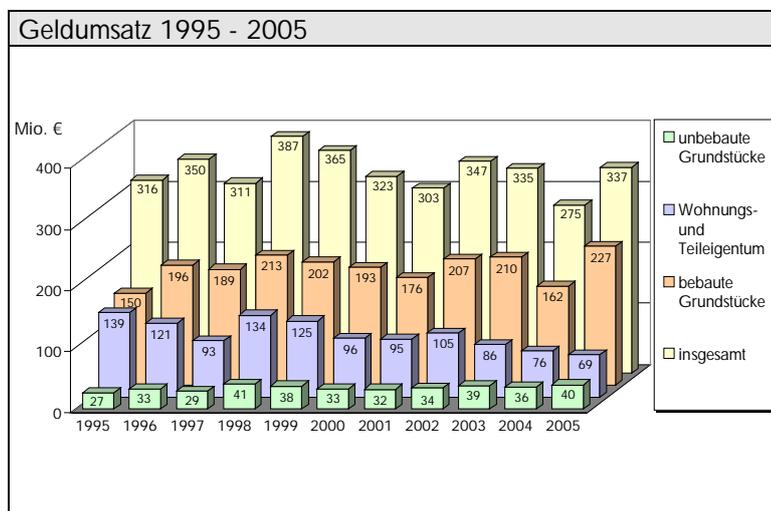
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von 340 ha (2004: 415 ha) umgesetzt (ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um 18 %. Allerdings wurden 2004 auch außergewöhnlich viele land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft.

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit 55 % bei den unbebauten Grundstücken, insbesondere den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.



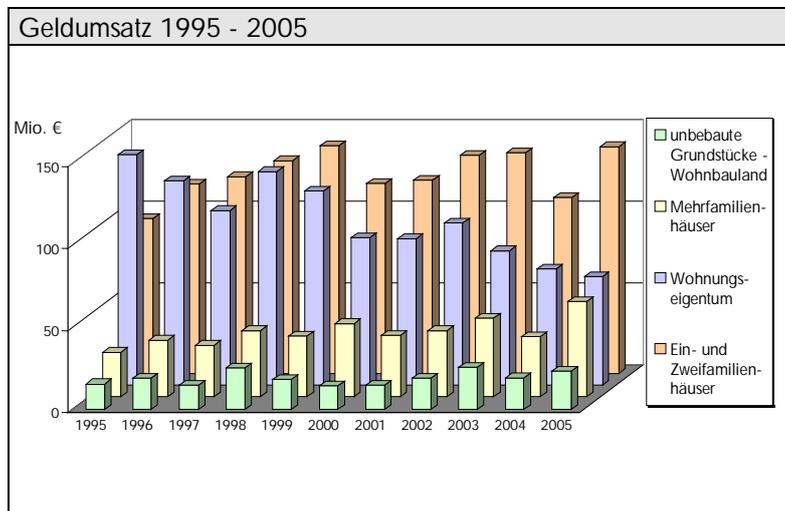
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis 336,8 Millionen € (2004: 275,1 Mio. €), ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs um 22 %.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 68 % des gesamten Geldumsatzes.

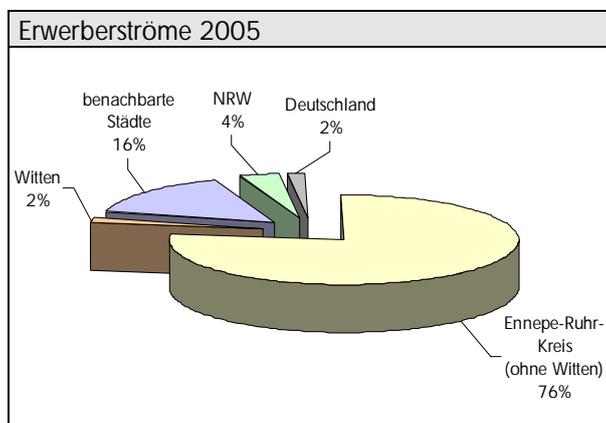
Weiterhin wurde der Geldumsatz der einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte
 § Ein- und Zweifamilienhäuser
 § Wohnungseigentum
 § Mehrfamilienhäuser
 § unbebaute Grundstücke – Wohnbauland
 dargestellt.



Insgesamt ist der Geldumsatz in den vorgenannten Teilmärkten um 22 % gestiegen, nur bei Wohnungseigentum ist ein Rückgang zu verzeichnen.

4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

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).



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

Außerdem wurde festgestellt, dass über 50 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung in einer kreisangehörigen Gemeinde kaufen, wohnen schon in dieser Stadt.

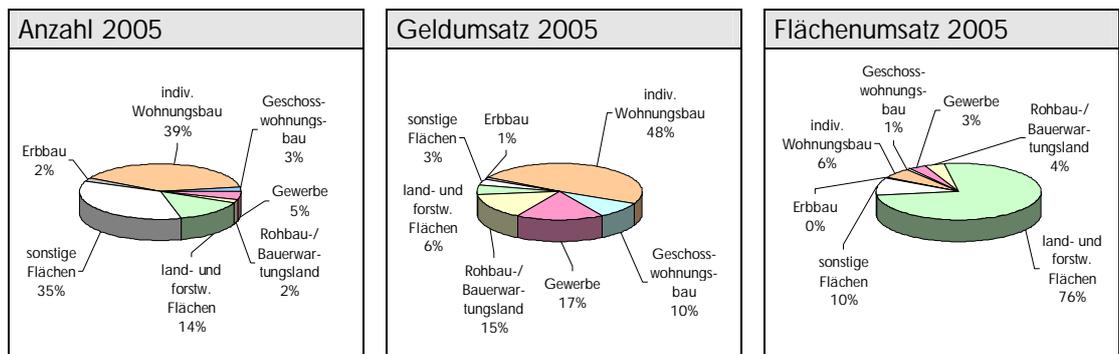
5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - wird in folgende Kategorien gegliedert:

- § individueller Wohnungsbau
- § Geschosswohnungsbau
- § Gewerbe
- § Bauerwartungs- und Rohbauland
- § land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- § Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke
- § sonstige Flächen (u.a. öffentl. Flächen, Arrondierungen)

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - hat im Jahr 2005 mit 437 Kauffällen (2004: 473) einen Geldumsatz von 40,1 Mio. € (2004: 36,4 Mio. €) und einen Flächenumsatz von 188,4 ha (2004: 312,3 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 8 % und der Flächenumsatz um 40 % ab, der Geldumsatz nahm um 10 % zu.



Erstmalig bildeten bei der Anzahl der Kauffälle nicht die sonstigen Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) und Arrondierungen den Schwerpunkt, sondern mit 39 % die Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau.

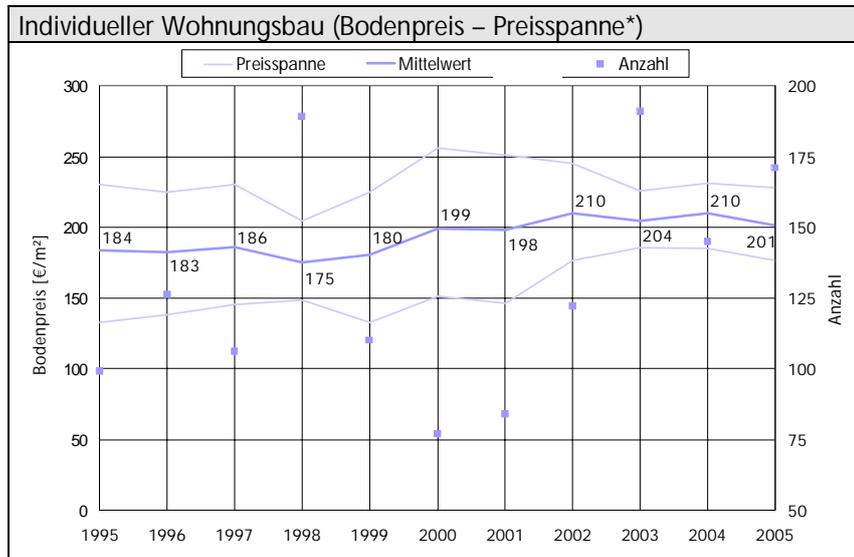
Mit einem Geldumsatz von 48 % der Kauffälle hatten ebenfalls die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 76 % Marktanteil.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser.

Zur Auswertung konnten 171 Kaufverträge (2004: 145) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 201 €/m² (2004: 210 €/m²) für ein 490 m² (Median¹: 436 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei 175 bis 230 €/m².

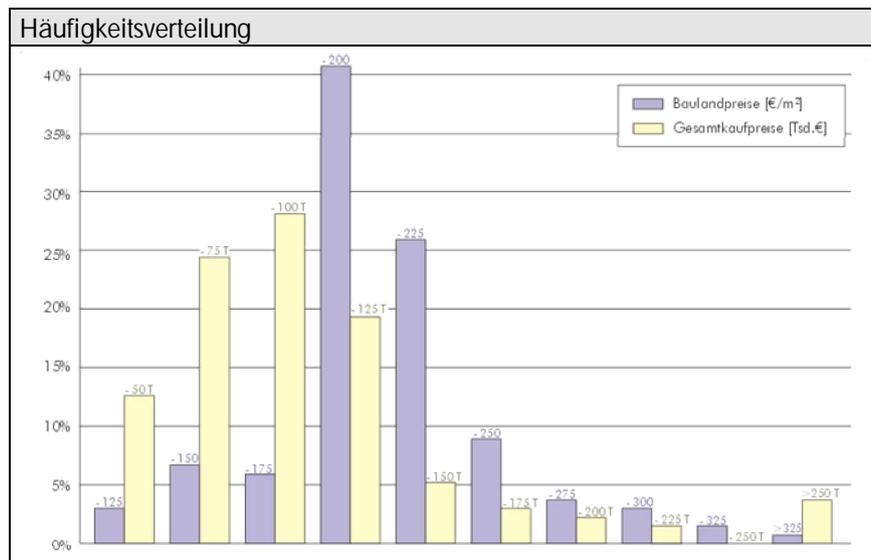


Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2004 leicht gefallen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in den einzelnen kreisangehörigen Gemeinden und die Preisentwicklung in den letzten 5 Jahren finden Sie auf der Internetseite: www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus. Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich unter Ziffer 8.3 (Seite 30) informieren.

Der Geldumsatz betrug 19,4 Mio. € (2004: 18,23 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 7 % höher. Der Flächenumsatz betrug 10,8 ha (2004: 10,3 ha) und ist um 5 % gestiegen.

In dem folgenden Histogramm sind alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaues mit den Baulandpreisen (€/m²) und dem Gesamtkaufpreis je Bauplatz (€) dargestellt.



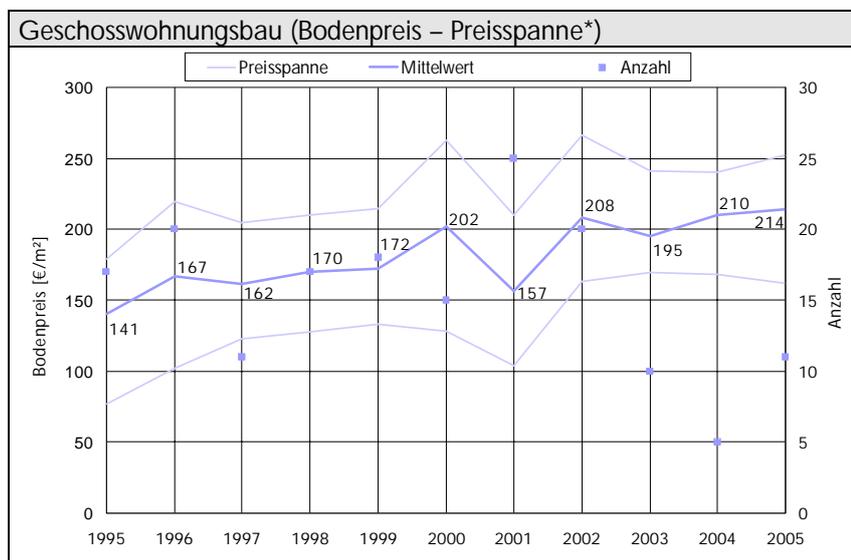
¹ Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte, hier 171 Grundstücksflächen, halbiert.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.2 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.

Zur Auswertung konnten 11 Kaufverträge (2004: 5) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 214 €/m² (2004: 210 €/m²). Die Preisspanne* für den Geschosswohnungsbau lag bei 160 bis 250 €/m².



Der Bodenpreis für derartige Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Der unter Ziffer 9.1 (Seite 32) veröffentlichte Bodenpreis beinhaltet ebenfalls Grundstücke, die i.d.R. mit zwei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, gemischt genutzte Gebäude bzw. gemischte Bauflächen sind jedoch von der Auswertung ausgenommen.

Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann aufgrund der starken Schwankung bei den Preisen / der Flächen nicht angegeben werden (Preisspanne* 150.000 - 350.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 700 - 1.400 m²).

Der Geldumsatz mit 3,9 Mio. € (2004: 0,8 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 1,8 ha (2004: 0,5 ha) ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

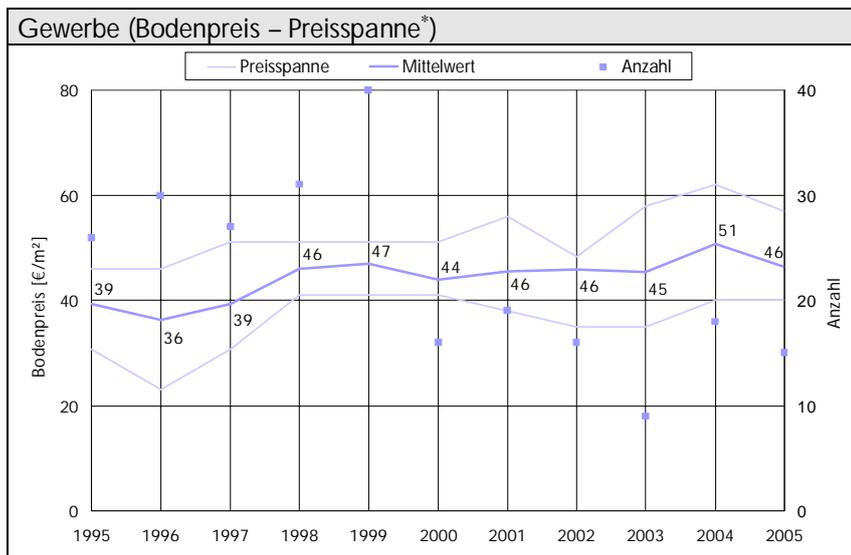
5.3 Gewerbe

5.3.1 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 15 Kaufverträge (2004: 18) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von 46 €/m² (2004: 51 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei 40 bis 57 €/m².

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2004 gefallen, befindet sich jetzt aber wieder auf dem Niveau der letzten 6 Jahre.

Der Geldumsatz betrug 3,59 Mio. € (2004: 2,99 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 20 % gestiegen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 55.000 bis 140.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 4,0 ha (2004: 6,4 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um 37 % gefallen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.000 bis 3.500 m².

5.3.2 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 Gewerbegrundstücken veräußert wurden.

5.4 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 20 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von 2,00 €/m² (Preisspanne* von 1,20 – 2,90 €/m²).

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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

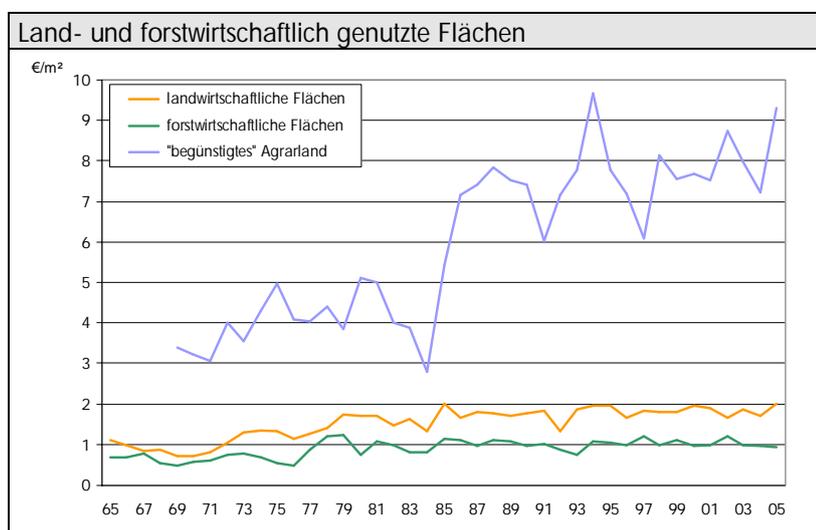
Zur Auswertung konnten 12 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von 0,90 €/m² (Preisspanne* von 0,45 – 1,15 €/m²).

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 30 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 9,30 €/m² (Preisspanne* von 4,00 – 14,75 €/m²).



* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2005 nur 9 Kauffälle vor, so dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist.

Um dennoch 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 beitragsfreies Bauland gezahlt.

Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)¹ 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 beitragsfreies Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

¹ § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

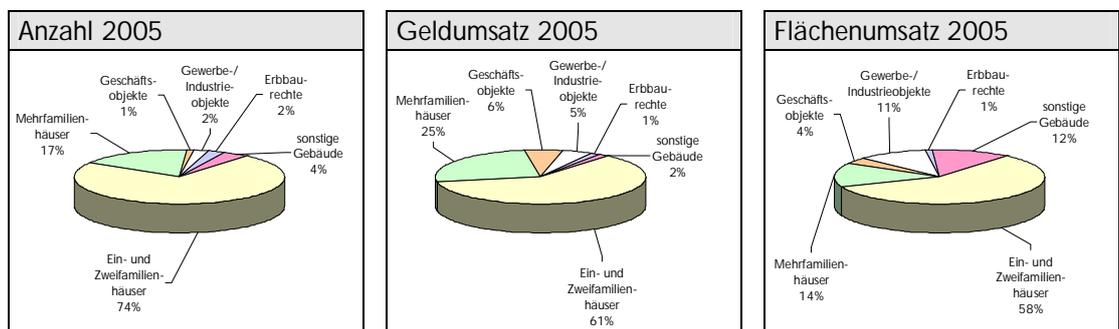
§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

6. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - wird in folgende Kategorien gegliedert:

- § Ein- und Zweifamilienhäuser
- § Mehrfamilienhäuser
- § Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- § Gewerbe- und Industrieobjekte
- § Erbbaurechte
- § sonstige Gebäude

Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2005 mit 833 Kauffällen (2004: 667) einen Geldumsatz von 227,5 Mio. € (2004: 162,3 Mio. €) und einen Flächenumsatz von 141,1 ha (2004: 92,8 ha) erreicht.

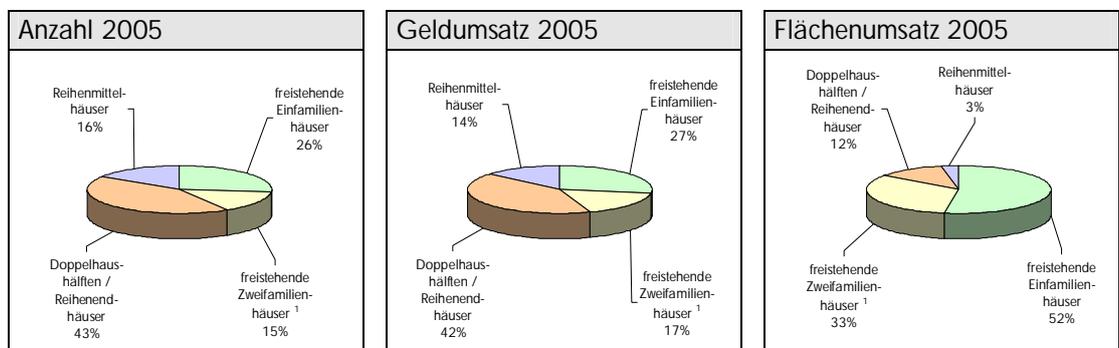


Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 74 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von etwa 61 % und einem Flächenumsatz von 58 % jeweils den höchsten Marktanteil.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 25 % gestiegen, der Geldumsatz nahm um 40 % und der Flächenumsatz um 52 % zu.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



Zur Auswertung konnten 605 (2004: 463) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 31 % gestiegen. Der Anteil von Neubauten beträgt 22 %.

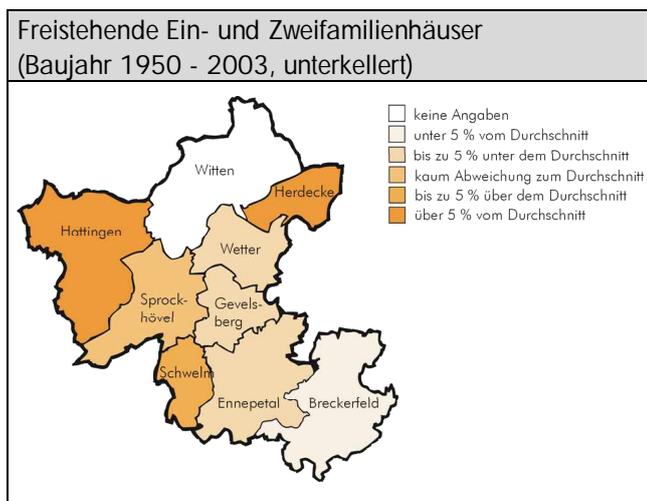
¹ und freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Der Geldumsatz mit 138,5 Mio. € (2004: 107,5 Mio. €) ist gegenüber 2004 um 29 % und der Flächenumsatz mit 81,9 ha (2004: 44,6 ha) ist um 84 % gestiegen. Bei 2 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, die dann einen Anteil von knapp 50 % des Flächenumsatzes ausmachten.

6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): 195.000 - 400.000 €
 mittlere Wohnfläche: 140 m² (110 – 165 m²)
 mittlere Grundstücksfläche: 780 m² (420 – 1.120 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.1 (Seite 39) aufgeführt.



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.

6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): 200.000 - 390.000 €
 mittlere Wohnfläche: 180 m² (140 – 220 m²)
 mittlere Grundstücksfläche: 775 m² (445 – 1.030 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind unter Ziffer 9.4.2.2 (Seite 40) aufgeführt.

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage
 (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): 225.000 €
 Preisspanne*: 190.000 - 265.000 €
 mittlere Wohnfläche: 125 m² (105 – 140 m²)
 mittlere Grundstücksfläche: 315 m² (230 – 450 m²)

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

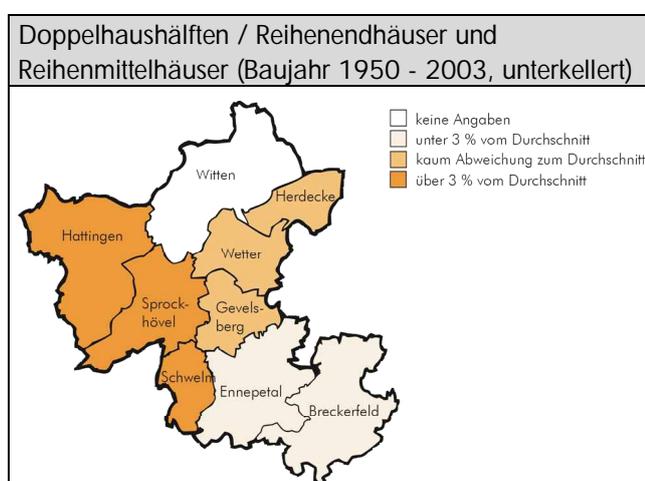
Neubauten	
durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert):	270.000 €
Preisspanne*:	245.000 - 295.000 €
Wohnfläche:	125 - 155 m ²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	280 m ²

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergab sich eine Preisdifferenz von 30.000 bis 45.000 €, die aber nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern auch auf einen einfacheren Ausstattungsstandard zurückzuführen ist.

Bei den Neubauten ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelte, 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 Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.3 (Seite 41) aufgeführt.



Für die Gebäudeart Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

6.1.4 Reihenmittelhäuser

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage	
(in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	195.000 €
Preisspanne*:	150.000 - 230.000 €
mittlere Wohnfläche:	115 m ² (90 – 140 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	225 m ² (160 – 275 m ²)

Neubauten:	
durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert):	235.000 €
Preisspanne*:	215.000 - 250.000 €
Wohnfläche:	110 - 150 m ²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	190 m ²

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

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für Reihenmittelhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.4 (Seite 42) aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

6.2 Mehrfamilienhäuser

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die mit einem ausschließlich der Wohnnutzung dienenden Mehrfamilienhaus oder mit einem gemischt genutzten Gebäude (Wohnen und Gewerbe) bebaut sind.

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug insgesamt 144 (2004: 122) und ist gegenüber dem Vorjahr um 18 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 58,3 Mio. € (2004: 36,8 Mio. €) um 58 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit 20,0 ha (2004: 29,9 ha) gegenüber 2004 um 33 % niedriger. Der überdurchschnittlich gestiegene Geldumsatz ist darauf zurückzuführen, dass Verkäufe von Wohnquartieren (überwiegend in Hattingen) stattgefunden haben.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 %¹ konnten 110 Kaufverträge herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug 235.000 € (Preisspanne* 165.000 - 315.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr steigend.

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

Mehrfamilienhäuser Baujahr 1900 bis 1970, tlw. modernisiert			
Gesamtwohnfläche	250 m ²	400 m ²	550 m ²
Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ² -Gesamtwohnfläche]	750	675	575

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die mit Gebäuden für eine überwiegend „höherwertige gewerbliche“ (tertiäre) Nutzung bebaut sind. Zu dieser Kategorie gehören Gebäude mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung.

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt 10 (2004: 8) und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz mit 13,2 Mio. € (2004: 3,2 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 5,0 ha (2004: 1,3 ha) ist gegenüber 2004 erheblich gestiegen. Hierbei ist zu beachten, dass größere Objekte u.a. Gebäude von Handelsketten veräußert wurden.

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die ausschließlich mit Gebäuden für eine „klassische“ gewerbliche und industrielle (sekundäre) Nutzung bebaut sind.

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt 19 (2004: 25) und ist gegenüber dem Vorjahr um 24 % gefallen. Der Geldumsatz mit 10,4 Mio. € (2004: 8,5 Mio. €) ist um 22 % gestiegen und der Flächenumsatz mit 15,5 ha (2004: 11,7 ha) gegenüber 2004 um 32 % höher. Wie bei den Geschäftsobjekten war auch hier festzustellen, dass im Gegensatz zum Berichtsjahr im Vorjahr keine größeren Objekte veräußert worden sind.

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

¹ für den gewerblichen Anteil ist die Miete maßgebend

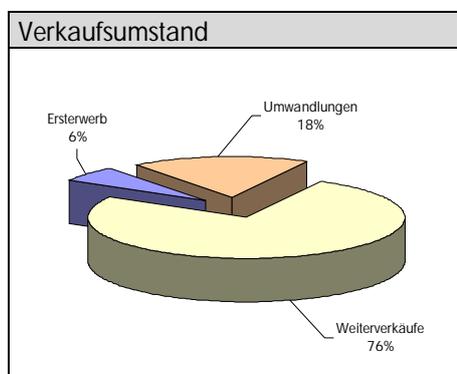
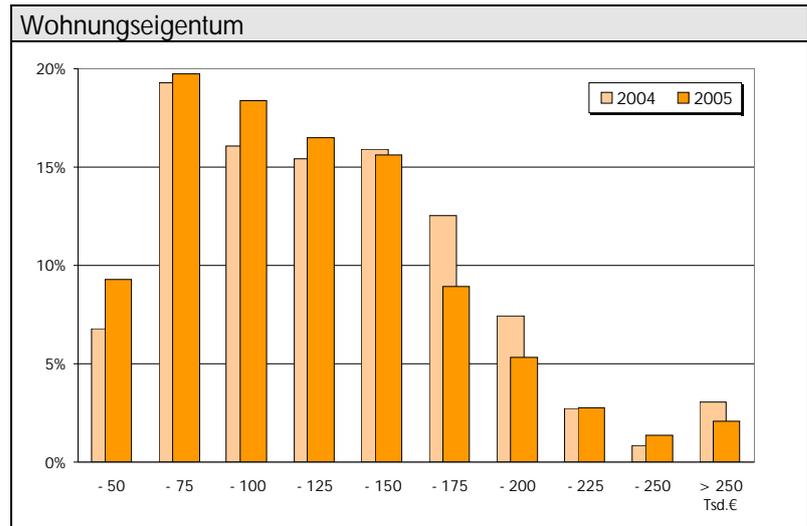
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt 698 (2004: 763) und ist um 9 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit 69,1 Mio. € (2004: 76,4 Mio. €) um 10 % gefallen und der Flächenumsatz mit 10,2 ha (2004: 10,3 ha) stagnierend.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2005 wechselten 585 Objekte (2004: 592) den Eigentümer, das sind 1 % weniger als im Vorjahr.



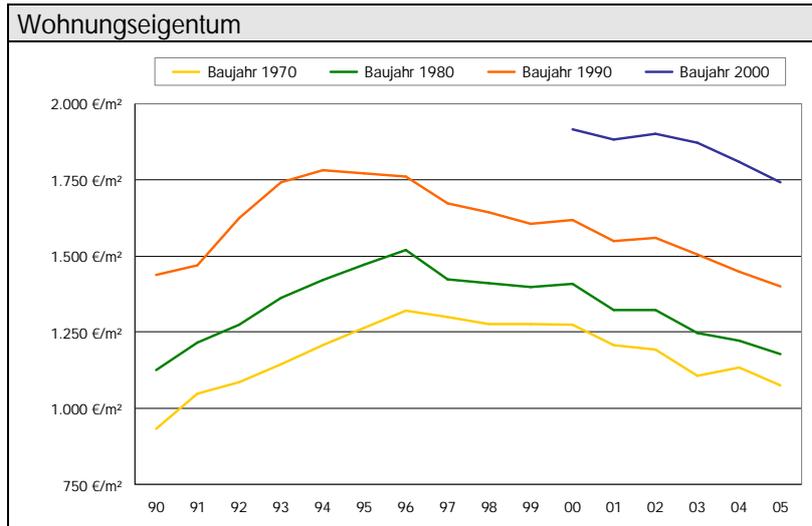
Der Anteil der 2005 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 18 % (2004: 22 %) gefallen.

Außerdem wurde festgestellt, dass vermietete Eigentumswohnungen älter als Baujahr 1989 bis 6 % niedriger veräußert wurden als eigengenutzte Wohnungen.

Zusätzlich wurde untersucht, wie sich die Größen der Eigentumswohnungen im Laufe der Zeit verändert haben. Angaben hierzu finden Sie auf der Internetseite:

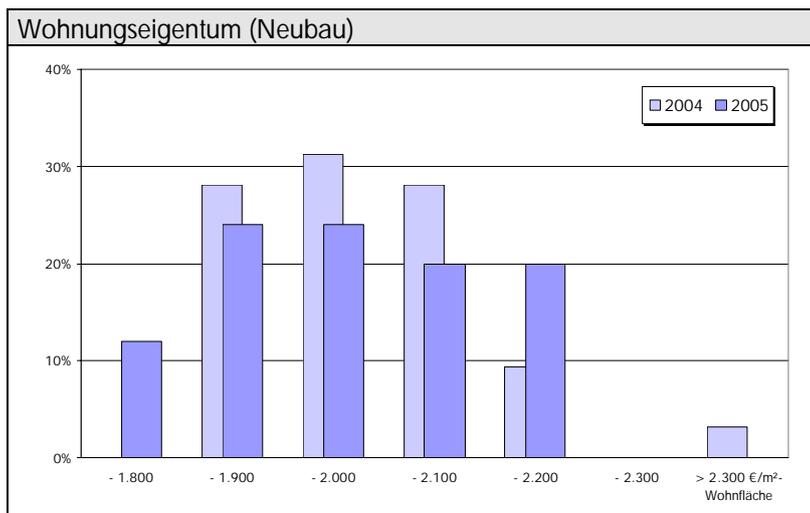
www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus.

Trotz altersbedingter Abschreibung haben die Eigentumswohnungen aller Baujahre zwischen 1990 und 1996 eine Wertsteigerung zu verzeichnen. In den darauffolgenden Jahren sind die Preise leicht gefallen.



Neubauten

Aus allen Kauffällen für Neubauten wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche¹ von 50 bis 120 m² in mittleren bis guten Wohnlagen zur Auswertung herangezogen. Die Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.

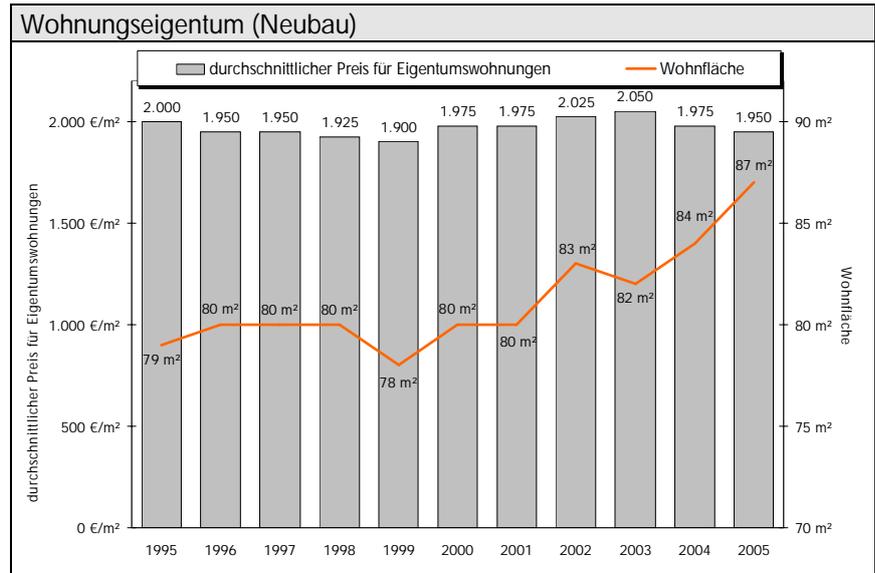


Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug 1.950 €/m²-Wohnfläche (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne* zwischen 1.825 und 2.100 €/m²-Wohnfläche.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug 177.000 € (2004: 169.500 €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % gestiegen.

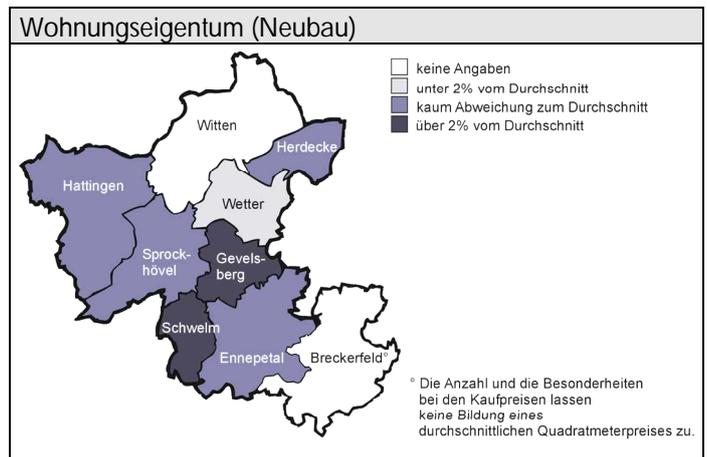
¹ bis einschließlich 2004 wurden nur Wohnungen mit einer Wohnflächen von 60 bis 100 m² ausgewertet
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 73 bis 100 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 87 m².



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren und Indexreihe für Wohnungseigentum ist unter der Ziffer 9.4.2.5 (Seite 42) aufgeführt.

Für Eigentumswohnungen in Neubauten wurden in Schwelm und Gevelsberg die höchsten Preise erzielt. Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Städten ist vornehmlich auf Lage- und Ausstattungsmerkmale zurückzuführen.



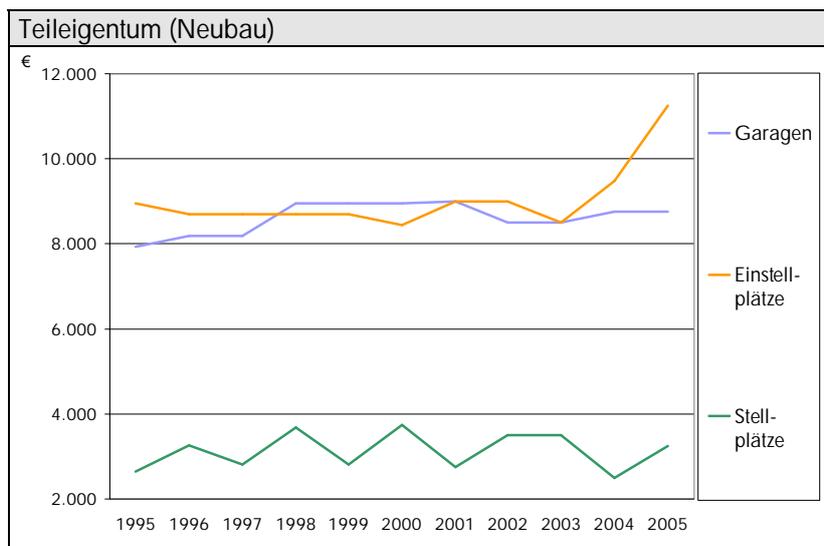
7.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - gewerbliche Räume - lagen 7 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 1,7 Mio. € (ca. 3 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von Garagen wurden im Durchschnitt für 8.750 € (Preisspanne* 8.000 - 10.000 €) und Garagen bzw. Garageneinstellplätze in Gebäuden - Tiefgarageneinstellplätze für 11.250 € (Preisspanne* 8.750 - 14.750 €) veräußert. Der Anstieg des Preises bei den Einstellplätzen ist auf den Verkauf vieler Tiefgarageneinstellplätze in exklusiven Eigentumswohnungsanlagen zurückzuführen.

Neu eingerichtete Stellplätze wurden im Durchschnitt für 3.250 € (Preisspanne* 2.500 - 4.000 €) veräußert.



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze sind unter Ziffer 9.4.2.6 (Seite 44) aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis Mitte Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden 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. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit einer Geobasiskarte (Stadtplanwerk Ruhrgebiet vom RVR) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen 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.

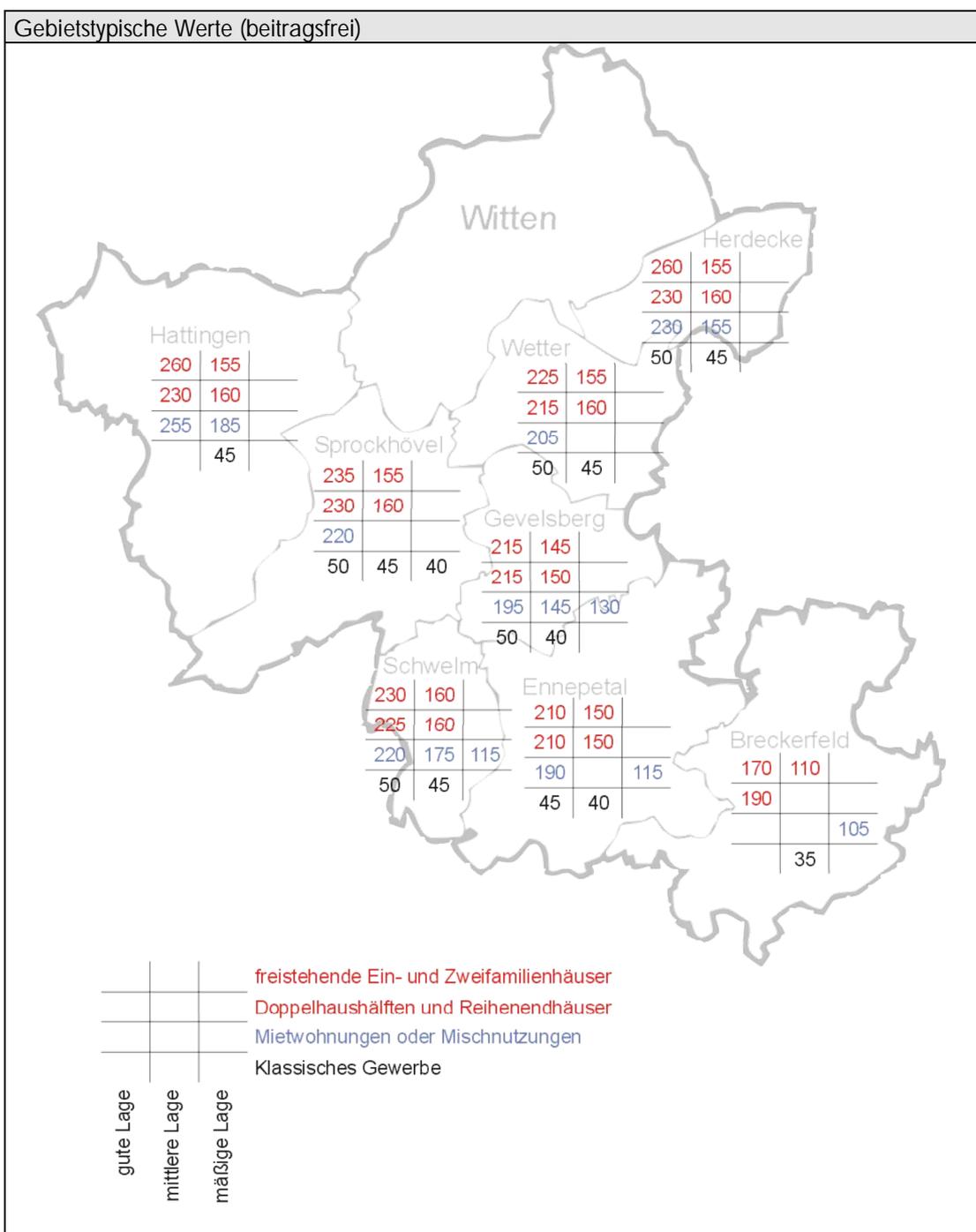
In Gebieten, in denen keine ausreichende Anzahl oder keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen, wird der Bodenrichtwert durch Fortschreibung (Bodenpreisindexreihe für Bauland), durch Vergleich mit anderen Baugebieten, in denen Verkäufe stattgefunden haben, durch den Sachverstand der Mitglieder des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

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

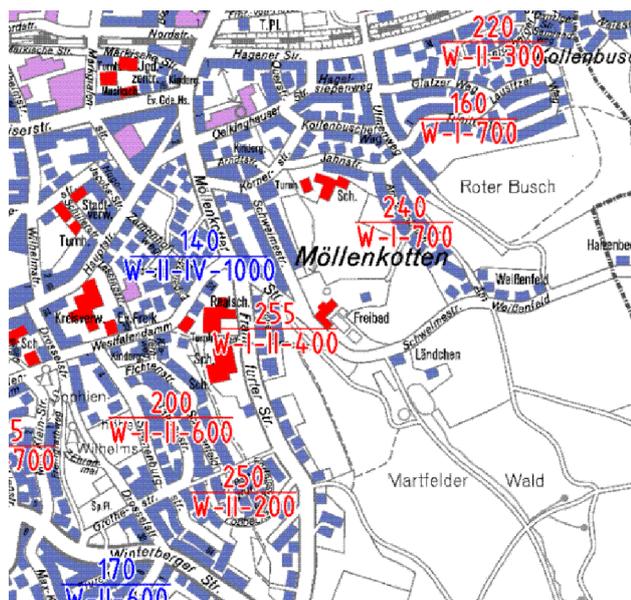
- § Art und Maß der baulichen Nutzung
- § Bauweise
- § Zahl der Vollgeschosse, sonstige planungsrechtliche Ausweisungen
- § Grundstücksgröße, -tiefe und -breite
- § erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche sind unter Ziffer 9.2 (Seite 35) aufgeführt.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte



8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte



Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder erworben¹ werden.

- § Ennepe-Ruhr-Kreis 200 €
(Bodenrichtwertatlas, 7 Blätter, Maßstab 1:12.500)
- § Breckerfeld 50 €
- § Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter 60 €
- § DIN A4-Ausschnitt 25 €
- § Online-Ausdruck über BORIS.NRW 5 €

Die Geschäftsstelle erteilt außerdem jedermann mündlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.



Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

¹ 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 (AwwGebO NRW) vom 3. Juli 2001 (GV. NRW. S. 262 / SGV. NRW. 2011) in der jeweils geltenden Fassung.

9. Erforderliche Daten

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 21. Februar 2006 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen.

9.1 Indexreihen

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:

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

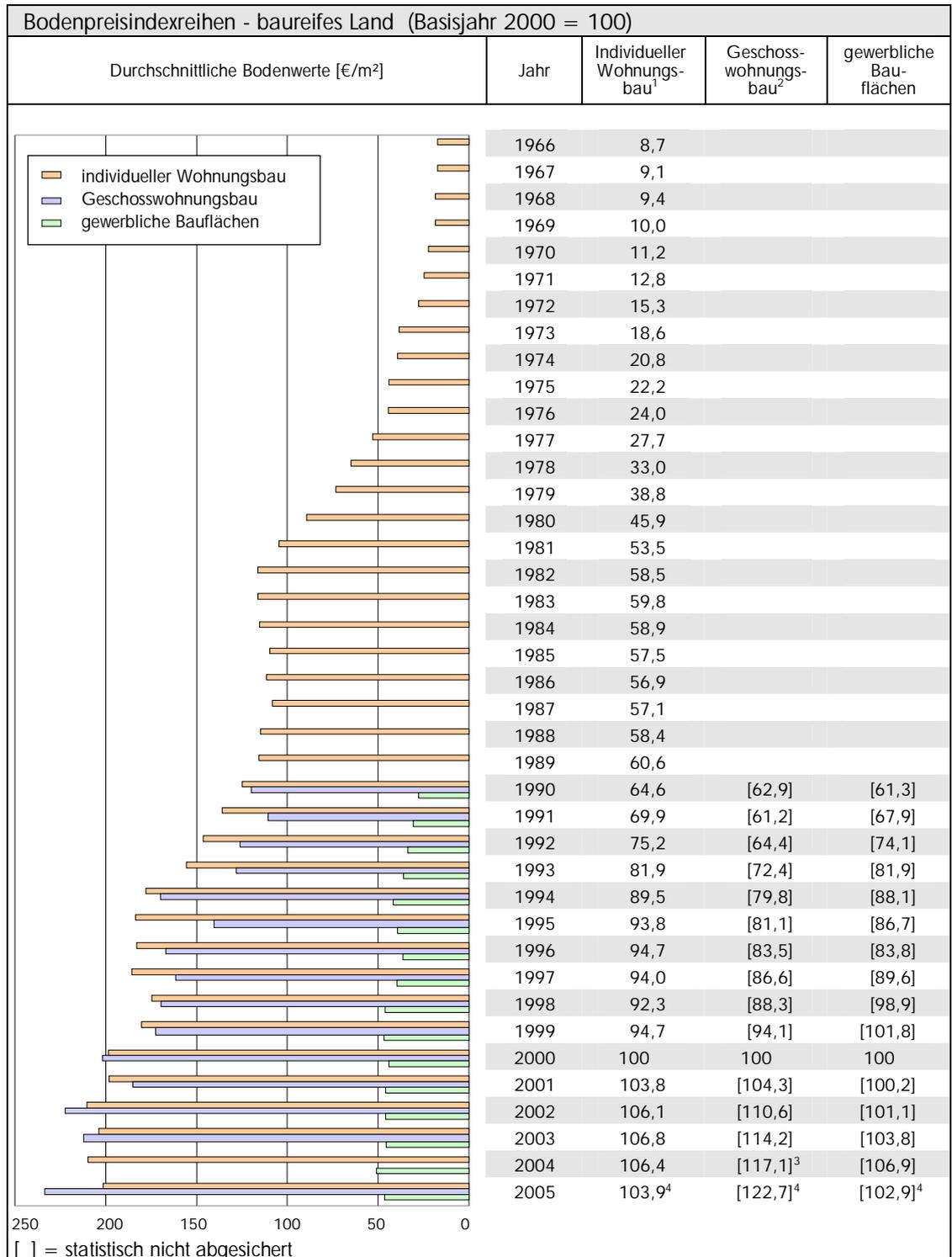
BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

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

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.

9.1.1 Bodenpreisindexreihen – baureifes Land

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen (baureifes Land, beitragsfrei) ermittelt.



¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

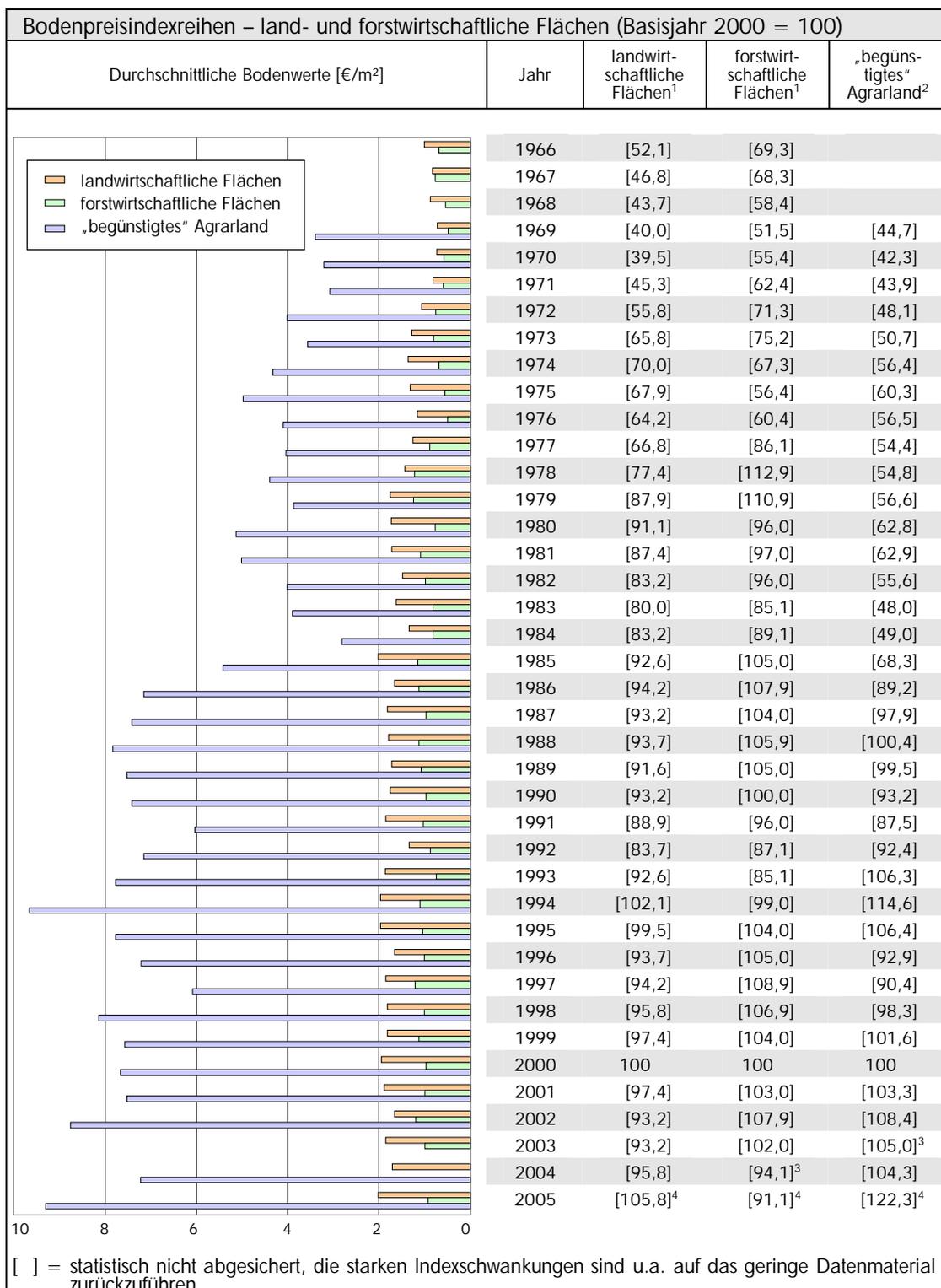
² Flächen für Eigentumswohnungen und Mietwohngebäude (ohne gemischt genutzte Gebäude und gemischte Bauflächen)

³ Der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauffolgenden Jahres ermittelt.

⁴ vorläufiger Index

9.1.2 Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Sie dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus.



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

³ Der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauffolgenden Jahres ermittelt.

⁴ vorläufiger Index

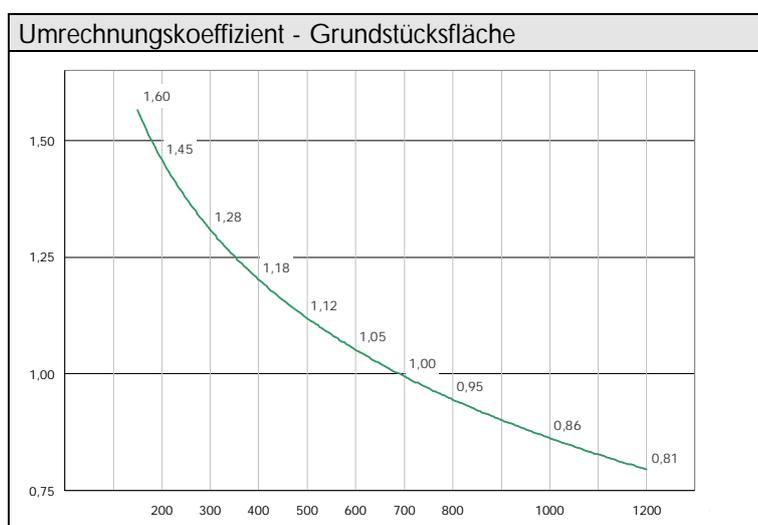
9.2 Umrechnungskoeffizienten

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Quadratmeterpreis eines Grundstücks in gleicher Lage bei kleineren Grundstücksflächen (< 500 m²) stark ansteigt. Dieser Sachverhalt ist bei kleineren Grundstücken noch stärker ausgeprägt als bei Größeren; bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreises zurück.

Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in marktkonformer Weise berücksichtigen zu können, werden vom Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche veröffentlicht. Grundstücksgröße und -tiefe sind aber keine unabhängig voneinander stehenden Parameter, sondern stehen in aller Regel in Beziehung zueinander. Das Verhältnis der Breite bzw. der Front und der Tiefe eines Grundstücks bestimmt die Grundstücksgestalt und hat somit großen Einfluss auf den Wert des Grundstücks. Weicht das zu bewertende Grundstück demzufolge neben seiner Größe auch in seiner Tiefe, Gestalt oder anderen Eigenschaften von dem Bodenrichtwertgrundstück bzw. dem Vergleichsgrundstück ab, so ist dies durch zusätzliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei muss beachtet werden, dass Abweichungen in den Eigenschaften des Grundstücks nicht bereits zum Teil im Zu- oder Abschlag wegen der Grundstücksgröße enthalten sind und es somit zu einer Mehrfachberücksichtigung kommt.

Die Grundstücksfläche und die bauliche Ausnutzbarkeit (relative, absolute) sind getrennt zu beachten.

Aus dem Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis ist in vielen Bereichen eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksfläche und dem Bodenpreis bekannt. Da diese Erkenntnisse aber nicht in einer statistisch, gesicherten Funktion nachgewiesen werden können, wird empfohlen nachfolgende Umrechnungskoeffizienten¹ anzuhalten:



Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m²
für 600 m²

(Umrechnungskoeffizient 1,05)

zu bewertendes Grundstück mit
1.000 m²

(Umrechnungskoeffizient 0,86)

$$\frac{0,86}{1,05} \times 200 \text{ €/m}^2 = 164 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert für 1.000 m² großes
Grundstück = 164 €/m²

9.3 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.

¹ Dr. Hans Otto Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen

Liegenschaftszinssätze - 2006						
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	ØRND Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	3,8 % ± 1,1 %	50 ⁵	74 ± 20	1.300 ± 400	5,40 ± 1,00	66 ± 17
Ein- und Zweifamilien- häuser (vermietet) ¹	[2,9 %] ± 0,5 %	9 ⁴	116 ± 71	1.325 ± 395	4,45 ± 1,10	44 ± 8
Dreifamilienhäuser	3,4 % ± 1,3 %	10 ³	238 ± 55	1.075 ± 330	5,05 ± 1,30	40 ± 13
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	5,6 % ± 0,9 %	24 ⁵	380 ± 158	710 ± 93	4,90 ± 0,40	44 ± 6
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[6,5 %] ± 1,7 %	9 ³	610 ± 300	775 ± 275	5,60 ± 1,05	40 ± 16
Gewerbeobjekte	[8,0 %] ± 1,6 %	10 ²	1.250 ± 500	600 ± 300	4,95 ± 1,55	49 ± 9

[] = statistisch nicht abgesichert
Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Liegenschaftszinssätze auf ± 0,1 % gerundet.

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 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.

¹ der Liegenschaftszins bezieht sich überwiegend auf Doppelhaushälften

² Auswertungszeitraum 2000 - 2005

³ Auswertungszeitraum 2002 - 2005

⁴ Auswertungszeitraum 2003 - 2005

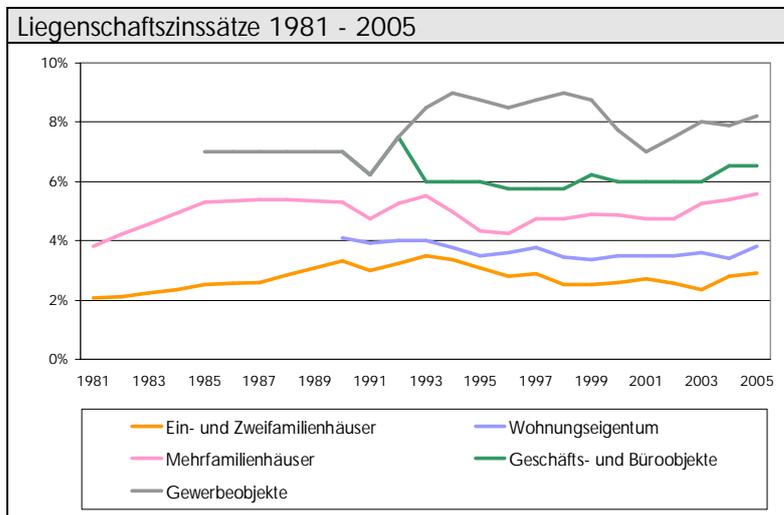
⁵ Auswertungszeitraum 2004 - 2005

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. Möckel¹ durchgeführt.

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



9.4 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.
- § Gebädefaktoren 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.

¹ 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 %
 Re = Reinertrag des Grundstückes
 Kp = Kaufpreis des Grundstückes

q = 1 + p/100
 n = Restnutzungsdauer
 G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

9.4.1 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.

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

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

Rohertragsfaktoren - 2006						
Art des Objektes	Rohertragsfaktoren Standardabweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe	Ø Kaufpreis	Ø Miete	ØRND
			m ²	€/m ²	€/m ²	Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	19,6 ± 4,4	50 ³	74 ± 20	1.300 ± 400	5,40 ± 1,00	66 ± 17
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	12,1 ± 1,6	24 ³	380 ± 158	710 ± 93	4,90 ± 0,40	44 ± 6
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[11,2] ± 3,0	9 ²	610 ± 300	775 ± 275	5,60 ± 1,05	40 ± 16
Gewerbeobjekte	[10,2] ± 2,2	10 ¹	1.250 ± 500	600 ± 300	4,95 ± 1,55	49 ± 9

[] = statistisch nicht abgesichert
Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Rohertragsfaktoren auf ±0,1 gerundet.

¹ Auswertungszeitraum 2000 - 2005

² Auswertungszeitraum 2002 - 2005

³ Auswertungszeitraum 2004 - 2005

9.4.2 Gebäudefaktoren

9.4.2.1 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.

Gebäudefaktoren freistehende Einfamilienhäuser - 2006						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - 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	
bis 1949 (1931)	<u>1.625</u> 1.250-2.000	±135	<u>215.000</u> 165.000 -260.000	<u>136</u> 100-165	<u>780</u> 490-1.000	39 ¹
1950-1974 (1961)	<u>1.825</u> 1.550-2.100	±60	<u>245.000</u> 195.000-295.000	<u>136</u> 110-160	<u>820</u> 580-1.120	99 ¹
1975-2003 (1986)	<u>2.175</u> 1.675-2.725	±175	<u>310.000</u> 235.000-400.000	<u>144</u> 120-165	<u>640</u> 420-885	31 ¹

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2003 - 2005

9.4.2.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 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 - 2003 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.

Gebädefaktoren freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung - 2006						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - 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	
bis 1949 (1930)	1.350 1.050-1.700	±180	210.000 175.000-260.000	161 125-180	755 500-1.025	19 ¹
1950-1974 (1962)	1.525 1.225-1.775	±75	270.000 200.000-335.000	177 140-220	795 550-1.030	60 ¹
1975-2003 (1982)	1.825 1.550-2.100	±225	320.000 265.000-390.000	182 160-210	700 445-855	18 ¹

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2003 - 2005

9.4.2.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

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

- § mittlere bis gute Wohnlage
- § zeittypische Ausstattung
- § Wohnfläche 90 - 150 m²
- § Grundstücksfläche 200 - 500 m²
- § normaler baulicher Zustand
- § unterkellert
- § 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.

Gebädefaktoren Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2006						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - 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	
bis 1949 (1932)	1.250 950-1.500	±155	140.000 115.000 -160.000	118 100-150	375 260-485	19 ¹
1950-1974 (1964)	1.775 1.625-1.925	±85	210.000 190.000-235.000	122 105-140	360 270-450	26 ¹
1975-2003 (1992)	1.925 1.750-2.100	±60	235.000 210.000-265.000	124 110-140	290 230-340	53 ¹
Neubauten 2004/2005	1.975 1.825-2.125	±50	270.000 245.000 -295.000	136 125-155	280 225-340	49 ²
Neubauten ohne Kellergeschoss wurden zu einem rd. 30.000 bis 45.000 € niedrigeren Preis veräußert als unterkellerte. Diese Preisdifferenz ist aber nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern i.a.R. auch auf einfachere Ausstattungsstandards zurückzuführen.						

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2004 - 2005

² Auswertungszeitraum 2005

9.4.2.4 Reihenmittelhäuser

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

- § mittlere bis gute Wohnlage
- § zeittypische Ausstattung
- § Wohnfläche 90 - 150 m²
- § Grundstücksfläche 150 - 350 m²
- § normaler baulicher Zustand
- § unterkellert
- § 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.

Gebädefaktoren Reihenmittelhäuser - 2006						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - 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	
1950-1974 (1966)	1.575 1.325-1.825	± 110	170.000 150.000-190.000	109 90-125	235 175-275	24 ¹
1975-2003 (1990)	1.750 1.525-2.025	± 105	215.000 200.000-230.000	124 105-140	215 160-275	24 ¹
Neubauten 2004/2005	1.825 1.650-2.050	± 75	235.000 215.000 -250.000	131 110-150	190 160-205	23 ²

9.4.2.5 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 50 - 120 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.

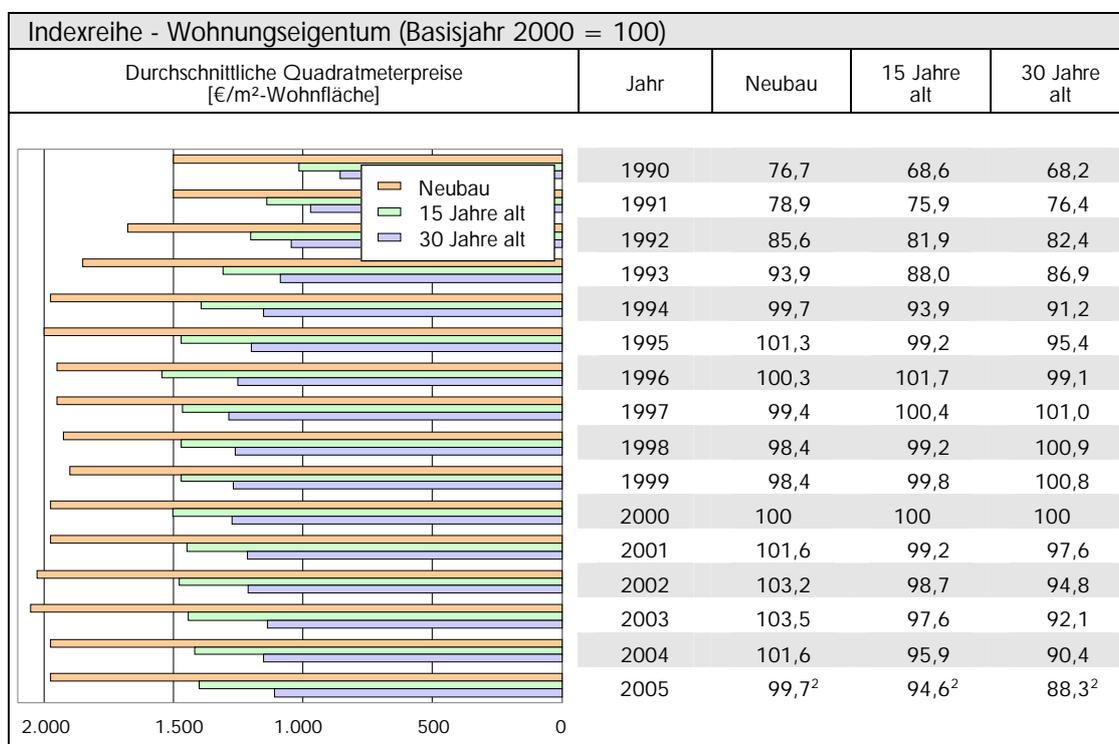
* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2003 - 2005

² Auswertungszeitraum 2005

Gebäudedefaktoren Wohnungseigentum - 2006 ¹					
Baujahres- klassen	Preis/m ² - Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95%	Preisspanne*	Wohn- fläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1959	1.050	±35	950-1.150	67	39
1960-1969	1.050	±40	900-1.225	73	57
1970-1979	1.075	±30	925-1.250	81	115
1980-1989	1.300	±35	1.150-1.475	86	91
1990-1994	1.575	±60	1.400-1.725	84	38
1995-1999	1.625	±50	1.425-1.800	82	57
2000-2003	1.750	±105	1.475-1.975	91	23
Neubauwohnungen 2004-2005	1.950	±30	1.825-2.100	87	87

Die Indexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen mit den unter 9.4.2.5 genannten Eigenschaften ermittelt:



¹ Auswertungszeitraum 2004 - 2005

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

² vorläufiger Index

9.4.2.6 Garagen und Stellplätze

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

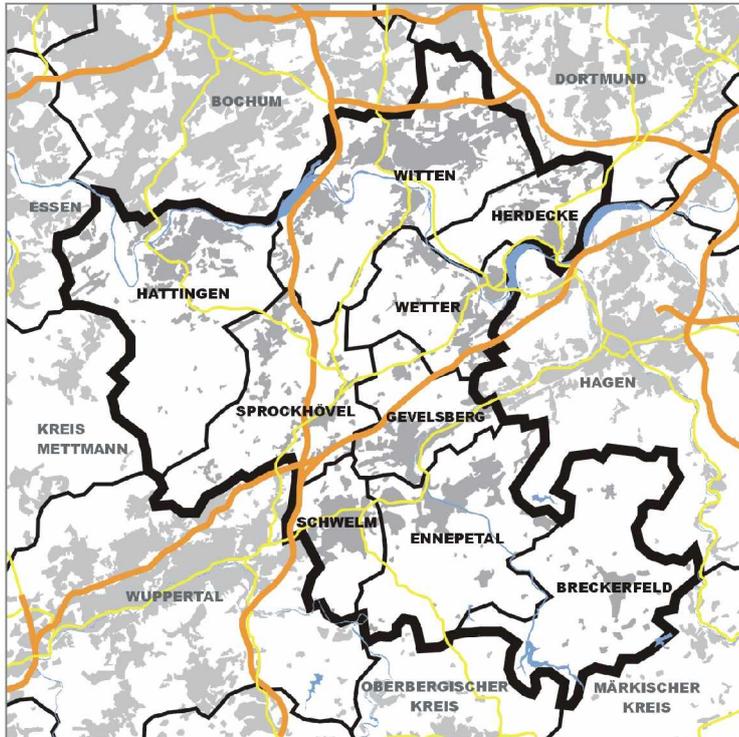
Gebädefaktoren Teileigentum - 2006 ¹				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Vertrauens- bereich 95%	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen Neubauten 2004/2005	8.750	±390	8.000-10.000	34
Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 2004/2005	[11.250]	±665	8.750-14.750	66
Stellplätze	3.250	±465	2.500-4.000	18
[] statistisch nicht abgesichert				

¹ Auswertungszeitraum 2004 - 2005

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Sozioökonomische Daten



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.

§ Einwohner ¹	343.719
§ Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr	0,4 %
§ Arbeitslosenquote ²	10,8 % (NRW: 11,8 %)

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche³ 408,3 km² davon

§ Gebäude- und Freiflächen Wohnen	10,1 %
§ Handel- und Dienstleistungsflächen	0,4 %
§ Gewerbe- und Industriefläche	2,7 %
§ land- und forstwirtschaftliche Flächen	69,6 %

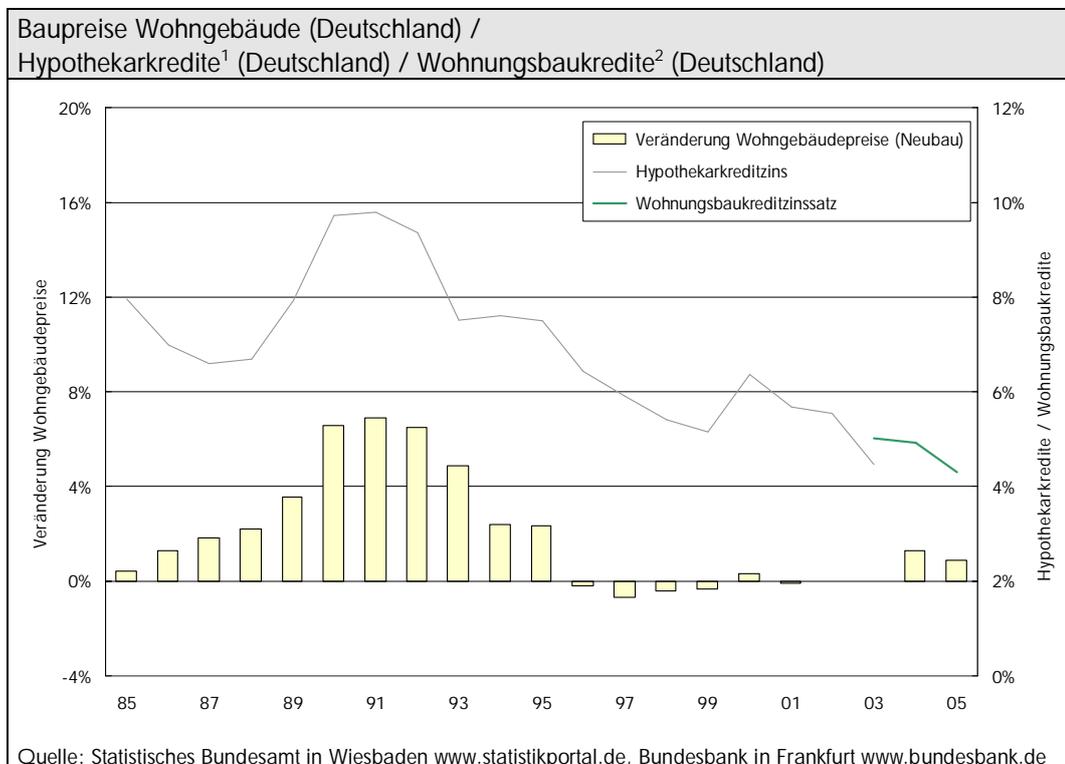
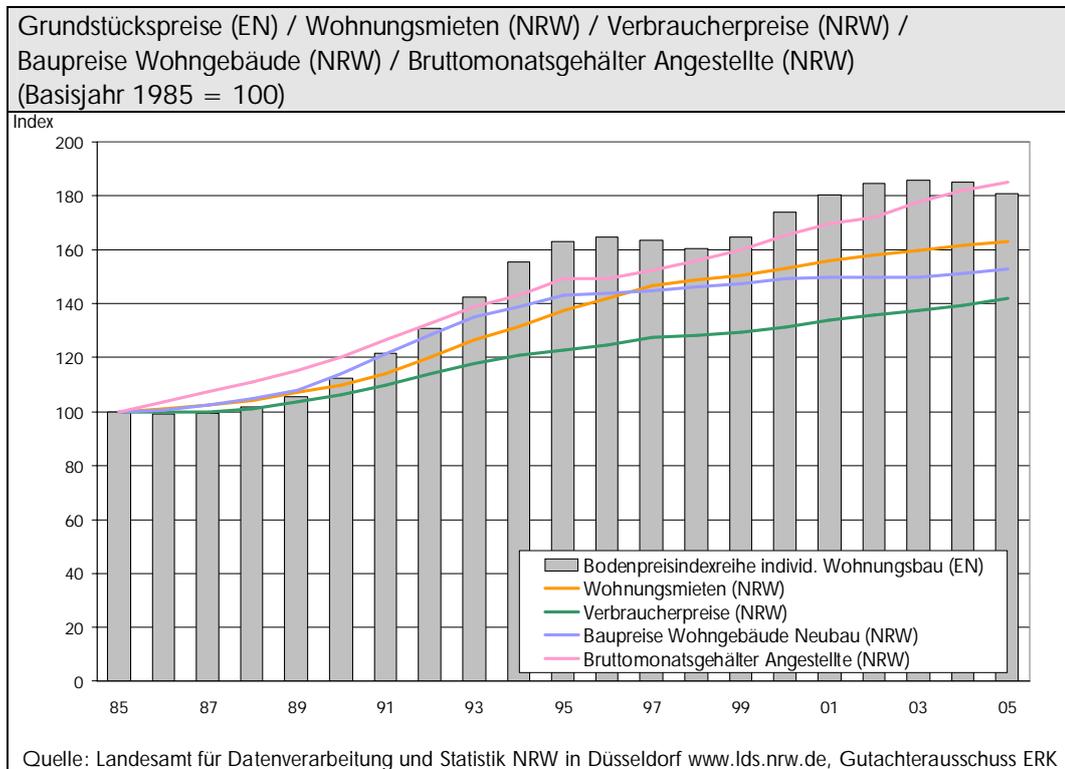
¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2005

² Agentur für Arbeit Hagen

³ Kataster- und Vermessungsamt Schwelm

10.3 Wirtschaftsdaten

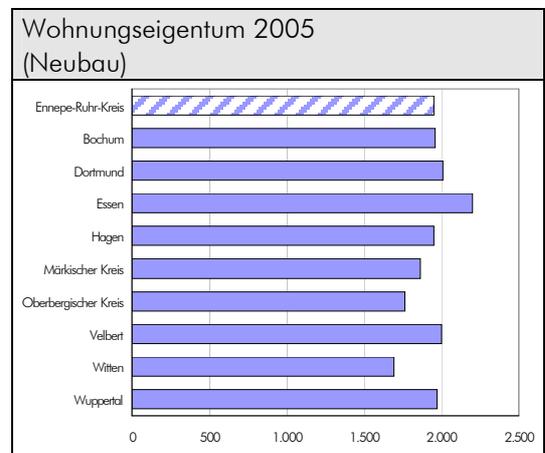
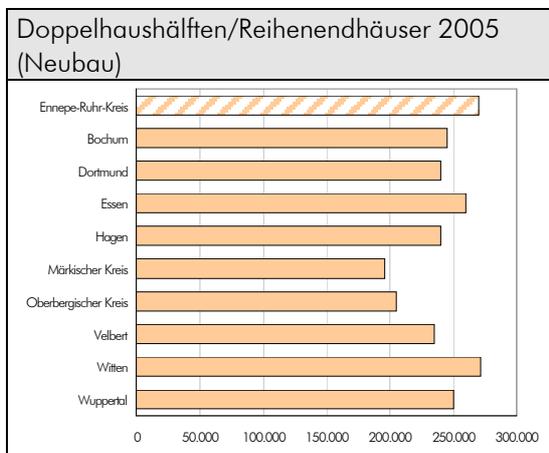
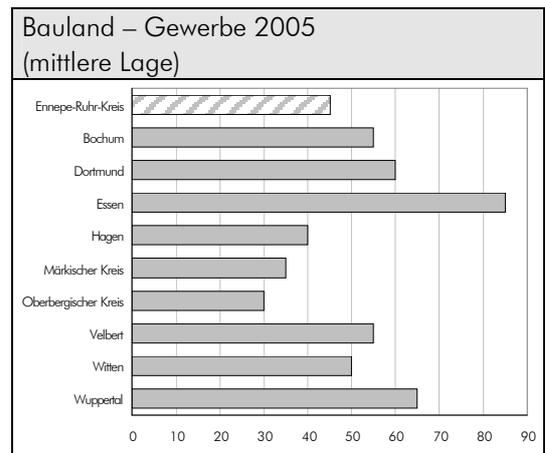
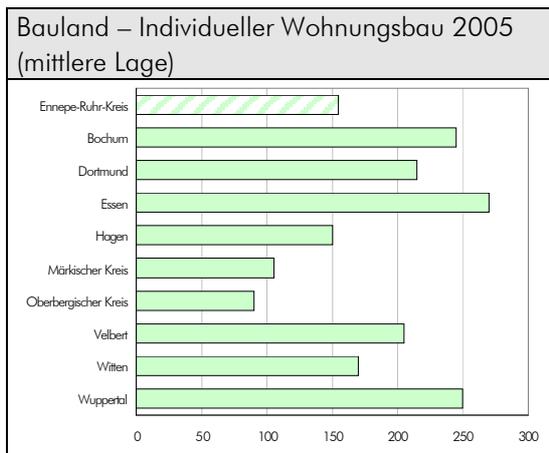
In den nachfolgenden Abbildungen sind verschiedene Preisindizes in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.



¹ Hypothekarkredit auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre, Effektivzins, Durchschnittzinssatz, die Daten von 2003 beziehen sich nur auf die Monate Januar bis Juni

² Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivzinssätze Banken Deutschland, Neugeschäfte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre

11. Regionale Vergleiche



12. Mieten

Wohnen

Informationen über aktuelle Wohnungsmieten erhalten Sie bei den örtlich ansässigen Verbänden und Vereinen. Eine Telefonnummernübersicht stellen wir Ihnen auf unserer Internetseite zur Verfügung: www.en-kreis.de/gutachterausschuss/wohnungsmieten.

Anhand der verschiedenen Mietspiegel ist festzustellen, dass für eine neugebaute Wohnung in einer mittleren Wohnlage zwischen 6,20 und 7,40 €/m² gezahlt werden muss.

Garagen

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass Garagen für 30 bis 50 € im Monat angemietet werden können.

Gewerbe

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Miete (Angabe der Käufer) und verschiedener Angebotsmieten ist festzustellen, dass für Hallen zwischen 2 und 5 €/m² zu zahlen ist; Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen können für 4 bis 10 €/m² angemietet werden.

13. Sonstige Angaben

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender
Heinz E. Zethmeyer

stellvertretender Vorsitzender
Jürgen Wagenbach

stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Wolfgang Jez
Paul Walter Weber

ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter
Heinz Arens
Dr. Egbert Dransfeld
Werner Engling
Hans-Peter Gegus
Klaus-Peter Gentgen
Franz-Josef Pauly
Andreas Pelke
Eckart Pohlmann
Angelika Schulze-Finkenbrink

ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden
(für die Ermittlung der Bodenrichtwerte)
Hans-Georg Busse
Mechthild Glaser (Stellvertreterin)
Elke Erger
Randolph Tremper (Stellvertreter)
Norbert Küchler
Heinrich Glozat (Stellvertreter)

13.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Stadt Bochum
Hans-Böckler-Straße 19 in 44787 Bochum
Fon (0234) 910- 3830
Fax (0234) 910- 4259
www.gutachterausschuss-bochum.de
gutachterausschuss@bochum.de

Stadt Dortmund
Märkische Straße 24-26 in 44141 Dortmund
Fon (0231) 50- 238 59
Fax (0231) 50- 266 58
www.gutachterausschuss.nrw.de/DO/ga_do_rw.htm
EWILSENA@STADTDO.DE

Stadt Essen
Lindenallee 10 in 45127 Essen
Fon (0201) 88- 68505
Fax (0201) 88- 68503
www.gutachterausschuss.essen.de
gutachterausschuss@essen.de

Stadt Hagen
Berliner Platz 22 in 58089 Hagen
Fon (02331) 207 - 2660
Fax (02331) 207 - 2462
www.stadt-hagen.de/rathaus/verwaltung/gutachter.html/ga_hagen
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Märkischer Kreis
Heedfelder Straße 45 in 58509 Lüdenscheid
Fon (02351) 966 - 6675
Fax (02351) 966 - 6279
ris.maerkischer-kreis.de/Gutachterausschuss/index.html
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Oberbergischer Kreis
Moltkestraße 42 in 51643 Gummersbach
Fon (02261) 88 - 6230
Fax (02261) 88 - 9727 362
www.obk.de/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss/index.shtml
gutachterausschuss@obk.de

Stadt Velbert
Am Lindenkamp 31 in 42549 Velbert
Fon (02051) 26 - 2685
Fax (02051) 26 - 2693
www.velbert.de/buergerinfo/gutachter/welcogut.htm
gutachterausschuss@velbert.de

Stadt Witten
Mannesmannstraße 2 in 58455 Witten
Fon (02302) 581 - 4253
Fax (02302) 581 - 4299
gutachterausschuss@stadt-witten.de

Stadt Wuppertal
Große Flurstraße 10 in 42269 Wuppertal
Fon (0202) 563 - 5988
Fax (0202) 563 - 8163
www.wuppertal.de/gutachterausschuss
gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Stichwortverzeichnis

Anzahl der Kauffälle	10, 12		
Arbeitslosenquote.....	45		
Bauerwartungsland	20		
Bauland - Geschosswohnungsbau			
§ Bodenpreisindexreihe	33		
§ Bodenrichtwertübersicht.....	30		
§ Preise	17		
§ Umsatz	11, 17		
Bauland - Gewerbe			
§ Bodenpreisindexreihe	33		
§ Bodenrichtwertübersicht.....	30		
§ Preise	17		
§ tertiäre gewerbliche Nutzung..	18		
§ Umsatz	11, 17		
Bauland - individueller Wohnungsbau			
§ Bodenpreisindexreihe	33		
§ Bodenrichtwertübersicht.....	30		
§ Preise	16		
§ Umsatz	11, 15		
bebaute Grundstücke	21		
begünstigte land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	19, 34		
benachbarte Gutachter- ausschüsse.....	49		
Berichtszeitraum.....	10		
Bodenpreisindexreihen			
§ Allgemeines	32		
§ begünstigtes Agrarland.....	34		
§ forstwirtschaftliche Flächen.....	34		
§ Geschosswohnungsbau	33		
§ Gewerbe.....	33		
§ individueller Wohnungsbau....	33		
§ landwirtschaftliche Flächen	34		
Bodenrichtwerte	29		
Bodenrichtwertübersicht	30		
BORIS.NRW	31		
Bürogebäude.....	24		
Doppelhaushälften	22, 41		
Ein- und Zweifamilienhäuser			
§ Doppelhaushälften.....	22, 41		
§ Einfamilienhäuser.....	22, 39		
§ Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	22, 40		
§ Reihenhäuser	22, 41		
§ Reihemittelhäuser	23, 42		
§ Umsatz	11, 12, 21		
§ Zweifamilienhäuser	22, 40		
Einfamilienhäuser (frei- stehend).....	22, 39		
Einfamilienhäuser mit Einlieger- wohnung (freistehend).....	22, 40		
Einstellplätze	28, 44		
Einwohner	45		
Erforderliche Daten für die Wertermittlung	32		
Ertragsfaktoren.....	38		
Erwerberströme	14		
Flächenumsatz	10, 13		
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19, 34		
Garagen	28, 44		
Garagenmieten.....	48		
Gebädefaktoren			
§ Doppelhaushälften	41		
§ Einfamilienhäuser	39		
§ Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.....	40		
§ Garagen und Stellplätze.....	44		
§ Reihenhäuser	41		
§ Reihemittelhäuser	42		
§ Wohnungseigentum.....	42		
§ Zweifamilienhäuser.....	40		
Geldumsatz	10, 13		
Geschäftshäuser.....	24		
Geschäftsstelle	2, 9		
Gewerbemieten.....	48		
Gewerbeobjekte.....	24		
GMB+	16, 25		
Grundstücksmarktbericht	7		
Gutachterausschuss	8, 49		
Immobilien-Barometer	5		
Indexreihen			
§ Bodenpreis	32		
§ Wohnungseigentum.....	43		
Industrieobjekte.....	24		
Kaufpreissammlung	7		
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18, 34		
landwirtschaftlich genutzte Flächen	18, 34		
Liegenschaftszinssätze	35		
Marktteilnehmerverhältnisse.....	14		
Mehrfamilienhäuser			
§ Preise.....	24		
§ Umsatz.....	12, 24		
Mieten			
§ Garagen	48		
§ Gewerbe	48		
§ Wohnungsmieten.....	48		
Mitglieder des Gutachterausschusses	49		
Oberer Gutachterausschuss.....	9		
Preisentwicklung	6		
Rahmendaten	45		
regionale Vergleiche	47		
Reihenhäuser	22, 41		
Reihemittelhäuser.....	23, 42		
Rohbauland	20		
Sozioökonomische Daten.....	45		
Stellplätze	28, 44		
Strukturdaten.....	45		
Teileigentum	27, 44		
tertiäre gewerbliche Nutzung....	18		
Tiefgarageneinstellplätze....	28, 44		
Umrechnungskoeffizienten	35		
unbebaute Grundstücke	15		
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse.....	10		
Vergleichsfaktoren	37		
Verwaltungsgebäude.....	24		
Wirtschaftsdaten	46		
Wohnungen	48		
Wohnungs- und Teileigentum...	25		
Wohnungseigentum			
§ Gebädefaktoren	42		
§ Indexreihe	43		
§ Neubau.....	26		
§ Preise	26		
§ Umsatz.....	11, 12, 25		
§ Verkaufsumstand	25		
§ vermietete Eigentumswohnungen	25		
Zweifamilienhäuser (freistehend)	22, 40		

www.en-kreis.de/gutachterausschuss



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

NRW.