



Grundstücksmarktbericht 2007

Ennepe-Ruhr-Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Immobilien- Grundstücksmarktbericht 2007

Berichtszeitraum 01.01.2006 bis 31.12.2006

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 2401
Fax +49 (0) 2336 – 93 1 2401
E-Mail gutachterausschuss@en-kreis.de

Gebühr

25 Euro

Auflage

180

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 2006	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	21
6.	Bebaute Grundstücke	22
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	23
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	23
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	23
6.1.4	Reihenmittelhäuser	24
6.2	Mehrfamilienhäuser	25
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	25
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	25
7.	Wohnungs- und Teileigentum	27
7.1	Wohnungseigentum	27
7.2	Teileigentum	29

8.	Bodenrichtwerte	31
8.1	Gesetzlicher Auftrag	31
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	32
8.4	Präsentation der Bodenrichtwerte	33
9.	Erforderliche Daten	34
9.1	Indexreihen	34
9.1.1	Bodenpreisindexreihen – baureifes Land	35
9.1.2	Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	36
9.2	Umrechnungskoeffizienten	37
9.3	Liegenschaftszinssätze	38
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	40
9.4.1	Ertragsfaktoren	41
9.4.2	Gebäundefaktoren	42
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	49
10.1	Sozioökonomische Daten	49
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	49
10.3	Wirtschaftsdaten	50
11.	Regionale Vergleiche	51
12.	Mieten	52
13.	Sonstige Angaben	53
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	53
13.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	53

1. Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2006 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 1.864 Kauffälle (2005: 2.238) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 350,1 Mio. € und einem Flächenumsatz von 305,7 ha abgeschlossen. Gegenüber dem Jahr 2005 nahm der Umsatz insgesamt ab.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Es waren Umsatzverluste bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 36 % (2006: 110 Kauffälle) zurück.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 205 €/m².

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 448 Ein- und Zweifamilienhäuser (2005: 605) 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 405.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 260.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2006 wechselten 487 (2005: 585) Objekte den Eigentümer.

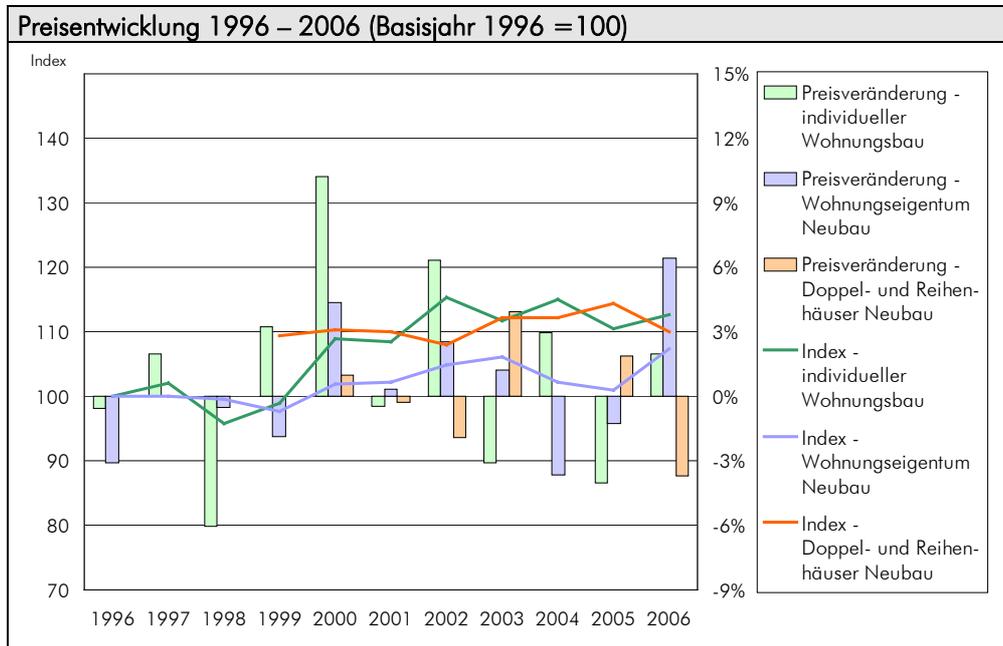
Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.075 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 88 m² deutlich gestiegen, die Kaufpreise in €/m²-Wohnfläche sind in Altbauten wiederum gefallen.

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)				
▪ Reihemittelhäuser (Neubau)				
Wohnungseigentum				
▪ €/m ² -Wohnfläche (Neubau)				
▪ €/m ² -Wohnfläche (Altbau)				

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 unabhängige, 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. Sie 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 2006

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2006 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **1.864 Kauffällen** (2005: 2.238) einen Geldumsatz von **350,1 Mio. €** (2005: 372,6 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **305,7 ha** (2005: 389,1 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2006 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 12. Januar 2007 eingereicht** wurden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Übertragung, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst sind, wurden ebenfalls registriert.

2006 waren 216 Kaufverträge (2005 = 270) 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

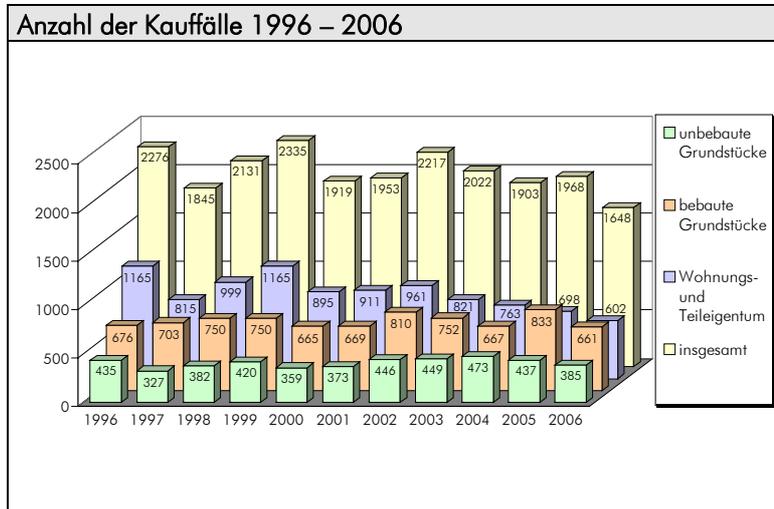
Wohnungs- und Teileigentum

- Eigentumswohnungen
- Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

Zusammenfassung – Kaufverträge 2006			
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	110	12,0	6,6
Bauland (Geschosswohnungsbau)	13	2,8	2,6
Bauland (Gewerbe)	10	4,1	5,7
Rohbauland	4	4,2	5,9
Bauerwartungsland	2	1,4	6,8
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	65	1,6	100,9
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	15	0,7	1,0
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	166	2,4	6,4
	<u>385</u>	<u>29,2</u>	<u>135,9</u>
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	448	106,7	48,8
Mehrfamilienhäuser	122	35,2	13,8
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	26	66,3	15,5
Gewerbe- und Industrieobjekte	28	13,1	12,8
Erbbaurechte	7	1,5	0,3
sonstige Gebäude	30	1,6	12,6
	<u>661</u>	<u>224,4</u>	<u>103,8</u>
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Wohnungseigentum	487	59,5	8,1
Teileigentum	100	3,3	0,6
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	15	1,5	0,2
	<u>602</u>	<u>64,3</u>	<u>8,9</u>
<u>Zwischensumme</u>	<u>1.648</u>	<u>317,9</u>	<u>248,6</u>
<u>ungewöhnliche / persönliche Ver- hältnisse</u>			
nicht qualifiziert ausgewertet	216	32,2	57,1
	<u>1.864</u>	<u>350,1</u>	<u>305,7</u>

4.1 Anzahl der Kauffälle

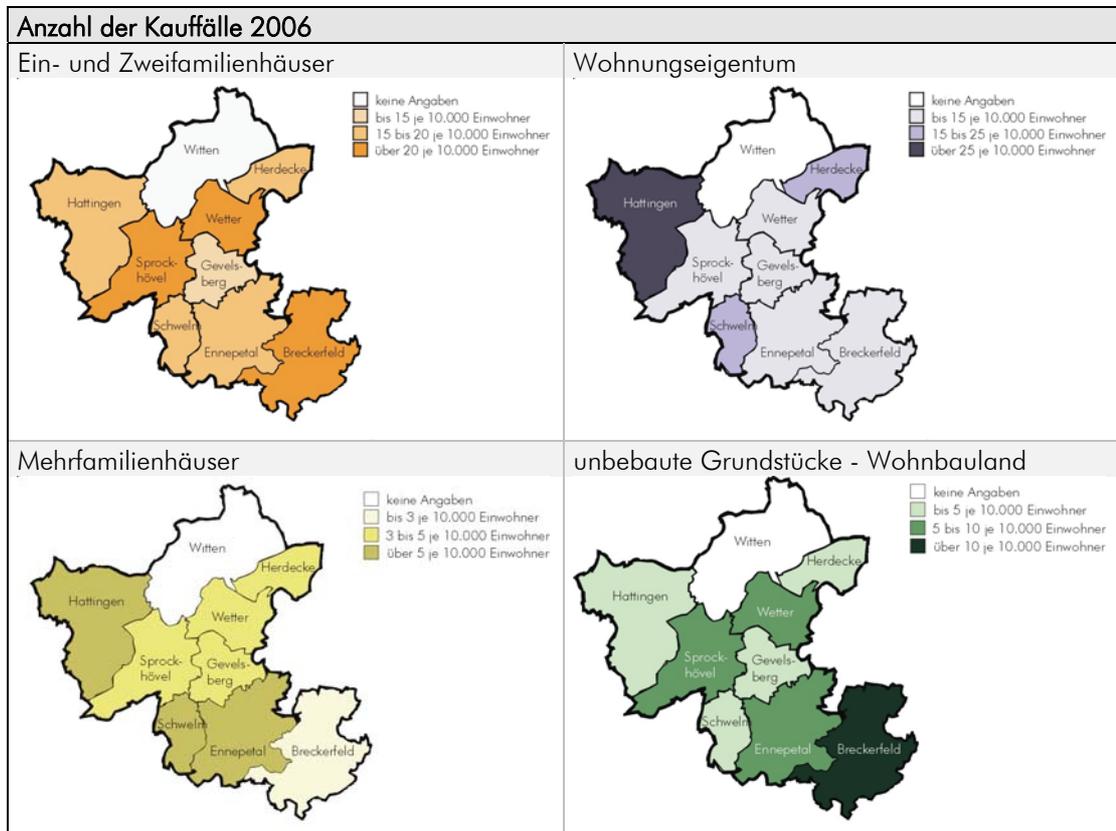
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2006 insgesamt (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) **1.648 Kauffälle** (2005: 1.968) zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang um 16 %**.



Die Anzahl der Grundstücksverkäufe in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert.

Im Jahr 2006 ist die Zahl der Kauffälle bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke auf das Niveau von 2004 zurückgefallen, stellte aber mit 40 % aller Kauffälle zweimalig 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.

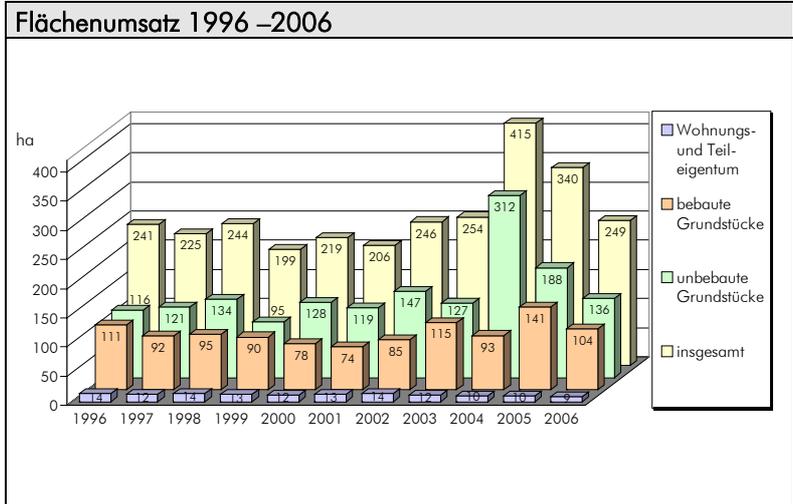


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **248,6 ha** (2005: 339,7 ha) umgesetzt (ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle).

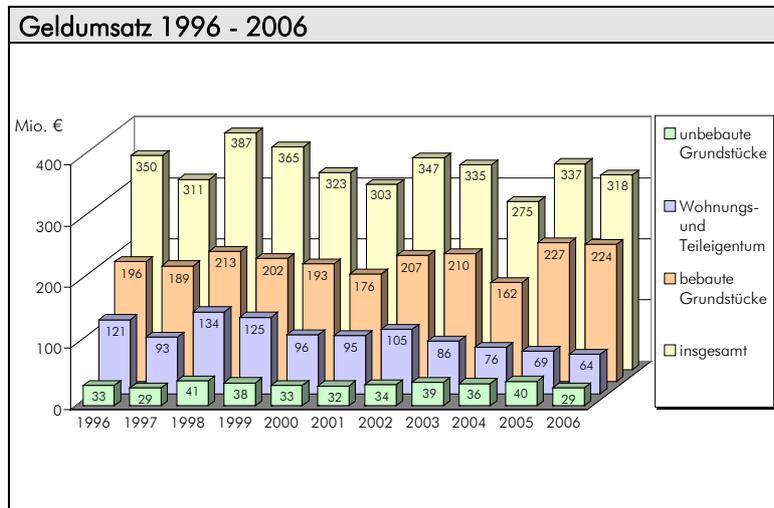
Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **27 %**. Allerdings wurden 2004 und 2005 außergewöhnlich viele und große land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft.

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



4.3 Geldumsatz

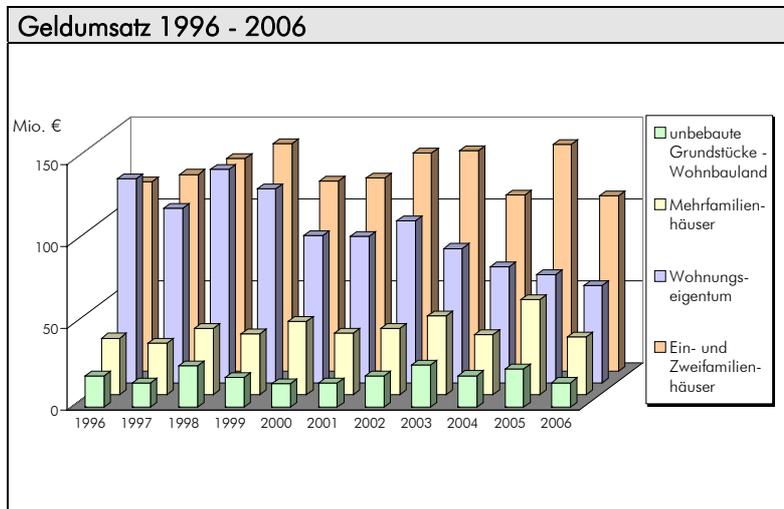
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **317,9 Mio. €** (2005: 336,8 Mio. €), ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **6 %**.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 71 % des gesamten Geldumsatzes.

Weiterhin wurde der Geldumsatz der einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkte

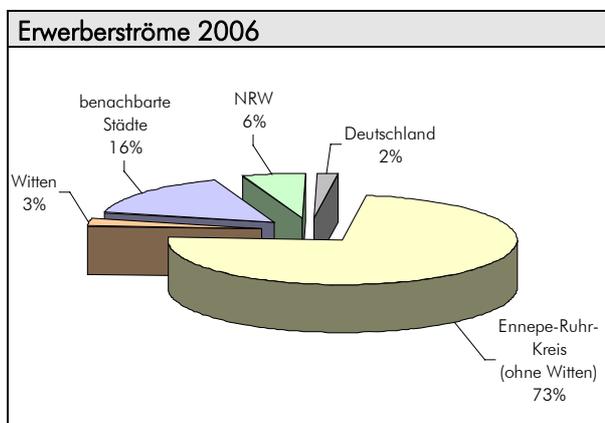
- Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Wohnungseigentum
 - Mehrfamilienhäuser
 - unbebaute Grundstücke – Wohnbauland
- dargestellt.



In allen Teilmärkten ist der Geldumsatz gefallen, zwischen 10 % bei Wohnungseigentum und 40 % bei den Mehrfamilienhäusern.

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 55 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung in einer kreisangehörigen Gemeinde kaufen, schon in dieser Stadt wohnen.

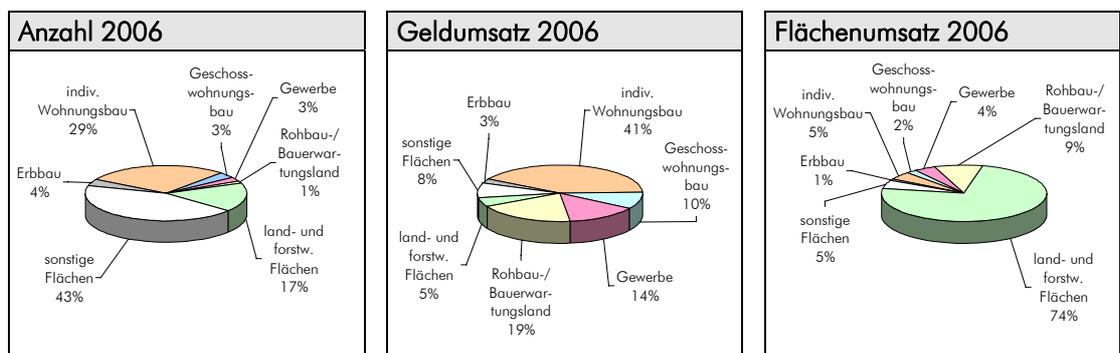
5. Unbebaute Grundstücke

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. öffentliche Flächen, Arrondierungen)

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - hat im Jahr 2006 mit **385 Kauffällen** (2005: 437) einen Geldumsatz von **29,2 Mio. €** (2005: 40,1 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **135,9 ha** (2005: 188,4 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 12 %, der Geldumsatz um 27 % und der Flächenumsatz um 28 % ab.



Bei der Anzahl der Kauffälle bildeten die sonstigen Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) und Arrondierungen mit 43 % den Schwerpunkt.

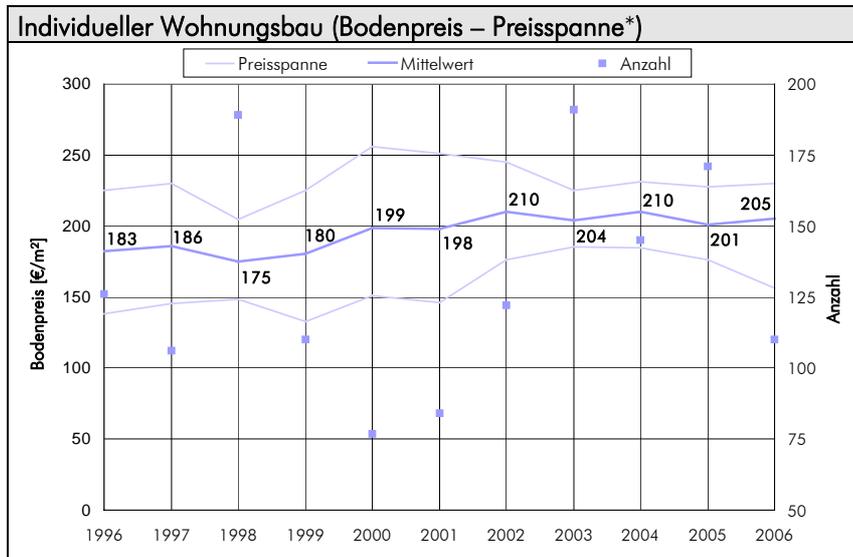
Mit 41 % hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil beim Geldumsatz.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 74 % 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 **110 Kaufverträge** (2005: 171) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **205 €/m²** (2005: 201 €/m²) für ein 465 m² (Median¹: 425 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **155 bis 230 €/m²**.



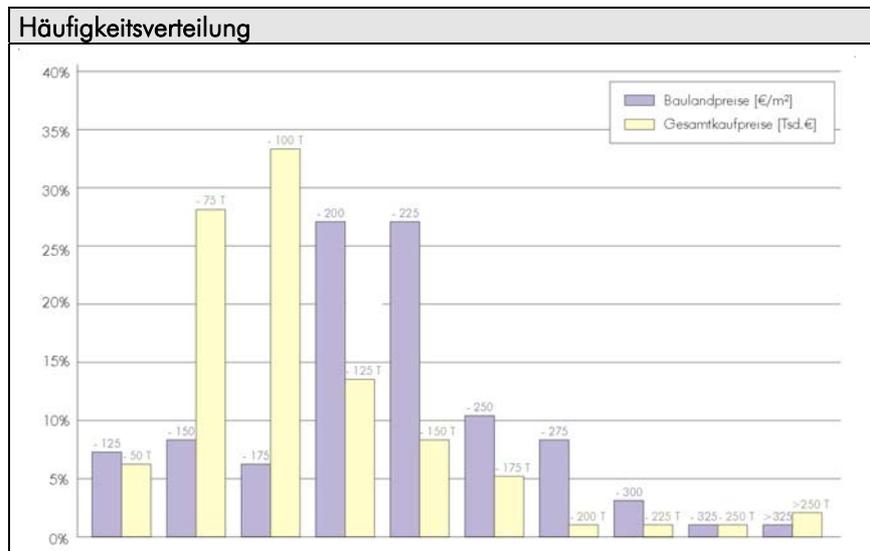
Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1 (Seite 34)) ist der Bodenpreis gegenüber 2005 **stagnierend**.

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 32) informieren.

Der Geldumsatz betrug 12,0 Mio. € (2005: 19,4 Mio. €), der Flächenumsatz 6,6 ha (2005: 10,8 ha). Die Umsätze sind gegenüber dem Vorjahr um 38 % bzw. um 39 % gefallen.

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



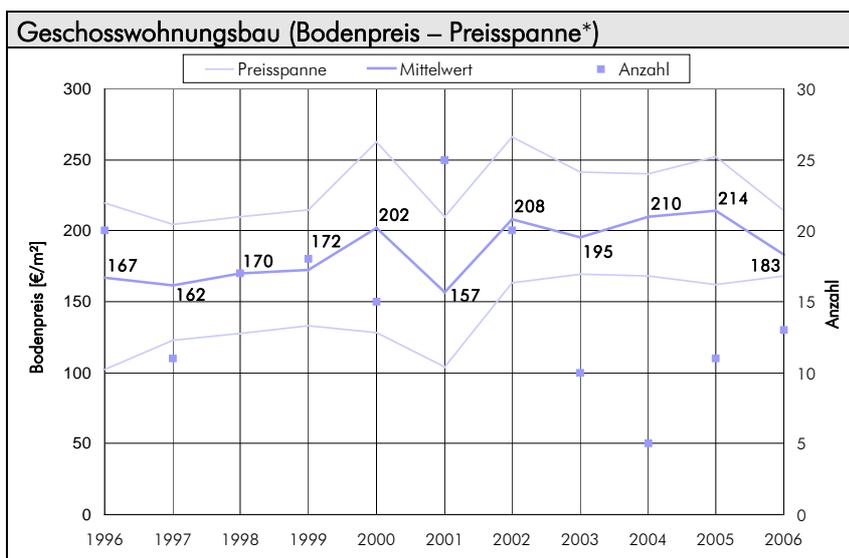
¹ Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.2 Geschosswohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten **13 Kaufverträge** (2005: 11) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **183 €/m²** (2005: 214 €/m²). Die Preisspanne* für den Geschosswohnungsbau lag bei **170 bis 215 €/m²**.



Der Bodenpreis für derartige Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr **gefallen**.

Die unter Ziffer 9.1 (Seite 34) veröffentlichte Bodenpreisindexreihe 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* 85.000 - 185.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 465 - 1.000 m²).

Der Geldumsatz ist mit 2,8 Mio. € (2005: 3,9 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr stark gefallen und der Flächenumsatz mit 2,6 ha (2005: 1,8 ha) stark gestiegen.

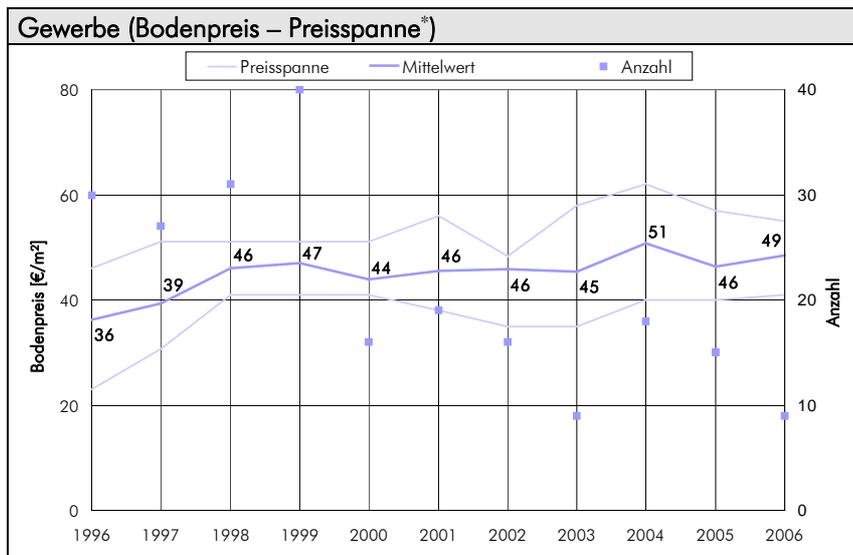
5.3 Gewerbe

5.3.1 Gewerbe und Industrie

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und einer industriellen oder produzierenden Nutzung (Sekundärsektor / „klassisches“ Gewerbe) zugeführt werden sollen. Hierbei sind aber [Unternehmen, die] eigenständige oder produktbezogene Dienstleistungen [anbieten] nicht ausgenommen.

Zur Auswertung konnten **9 Kaufverträge** (2005: 15) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **49 €/m²** (2005: 46 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei **41 bis 55 €/m²**.

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



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1 (Seite 34)) ist der Bodenpreis gegenüber 2005 stagnierend.

Der Geldumsatz betrug 1,8 Mio. € (2005: 3,6 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 50 % gefallen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 68.000 bis 285.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 3,8 ha (2005: 4,0 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um 7 % gefallen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.500 bis 5.500 m².

5.3.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 250 €/m²** veräußert wurden.

Planungsrechtlich sind die Grundstücke als gewerbliche, gemischte oder Sonderbauflächen ausgewiesen.

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 16 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,10 €/m²** (Preisspanne* von 0,90 – 3,00 €/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

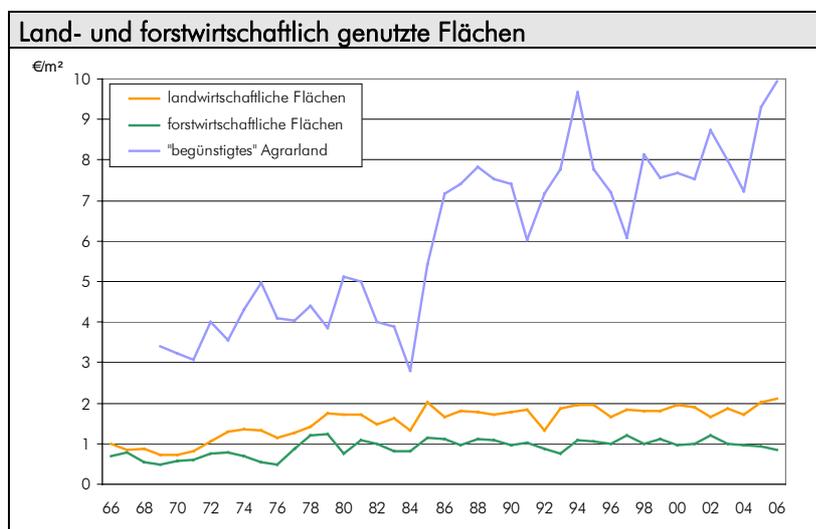
Zur Auswertung konnten 16 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,85 €/m²** (Preisspanne* von 0,40 – 1,00 €/m²).

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 27 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von **9,95 €/m²** (Preisspanne* von 4,50 – 20,00 €/m²).



* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2006 nur 6 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

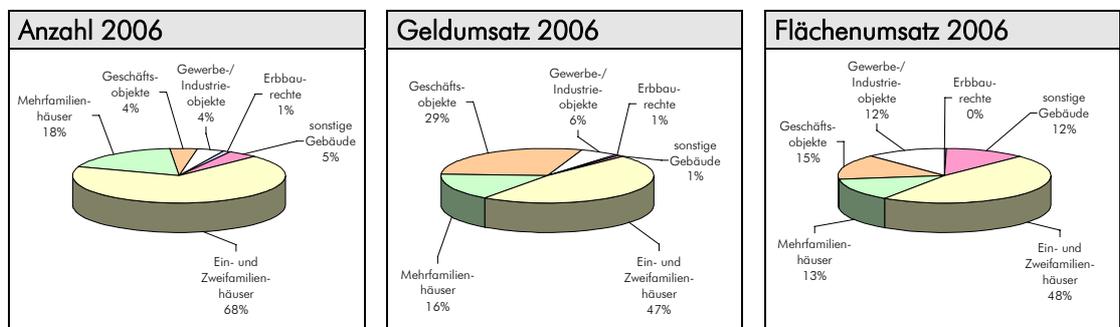
6. Bebaute Grundstücke

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 2006 mit **661 Kauffällen** (2005: 833) einen Geldumsatz von **224,4 Mio. €** (2005: 227,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **103,8 ha** (2005: 141,1 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 21 % gefallen, der Geldumsatz war leicht fallend und der Flächenumsatz nahm um 26 % ab.

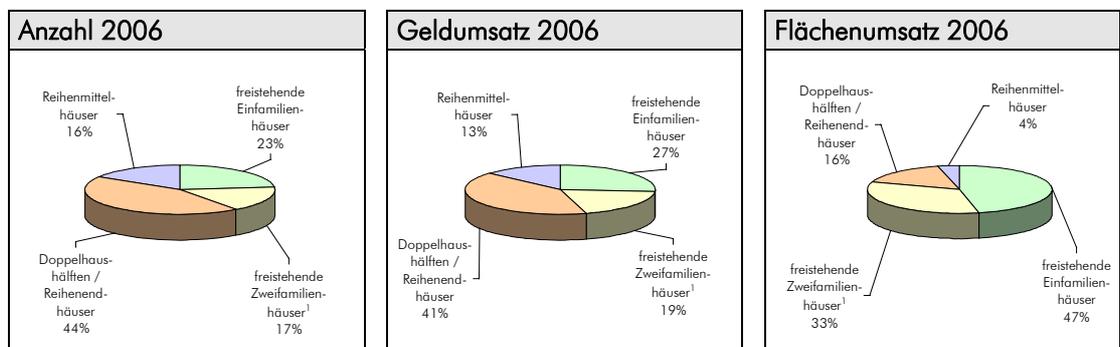


Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 68 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von 47 % und einem Flächenumsatz von 48 % jeweils den höchsten Marktanteil.

Der erhöhte Geldumsatz bei den Geschäftsobjekten ist auf die Veräußerung von mehreren Immobilien über 5 Mio. € (siehe Ziffer 6.3) zurückzuführen.

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.



¹ und freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **448** (2005: 605) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 26 % gefallen. Der Anteil von Neubauten betrug wie im Vorjahr 22 %.

Der Geldumsatz ist mit **106,7 Mio. €** (2005: 138,5 Mio. €) gegenüber 2005 um 23 % und der Flächenumsatz mit **48,8 ha** (2005: 81,9 ha) um 40 % gefallen.

Es lagen weniger Kauffälle als im Vorjahr vor, bei denen die Grundstücksgrößen über 1 ha waren, trotzdem machte dieses eine Prozent der Kauffälle dann gut ein Drittel des Flächenumsatzes aus.

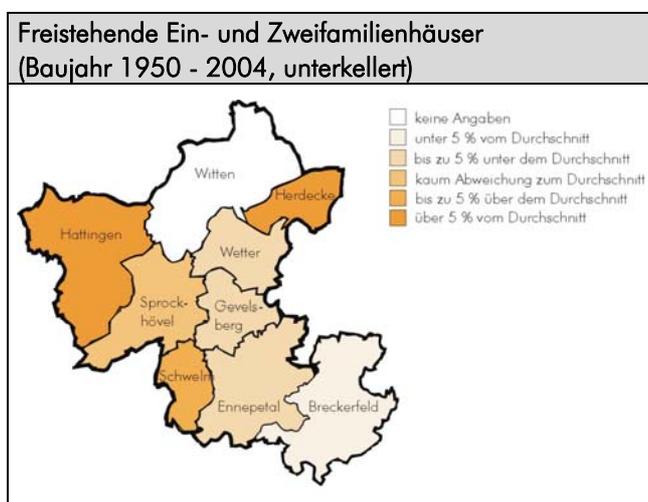
6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): **195.000 - 405.000 €**

mittlere Wohnfläche: **145 m²** (115 – 170 m²)

mittlere Grundstücksfläche: **795 m²** (470 – 1.140 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.1 (Seite 42) 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): **210.000 - 400.000 €**

mittlere Wohnfläche: **185 m²** (145 – 220 m²)

mittlere Grundstücksfläche: **780 m²** (395 – 1.065 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind unter Ziffer 9.4.2.2 (Seite 43) aufgeführt.

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage

(in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):

220.000 €

Preisspanne*:

175.000 - 250.000 €

mittlere Wohnfläche:

120 m² (105 – 140 m²)

mittlere Grundstücksfläche:

320 m² (235 – 460 m²)

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Neubauten

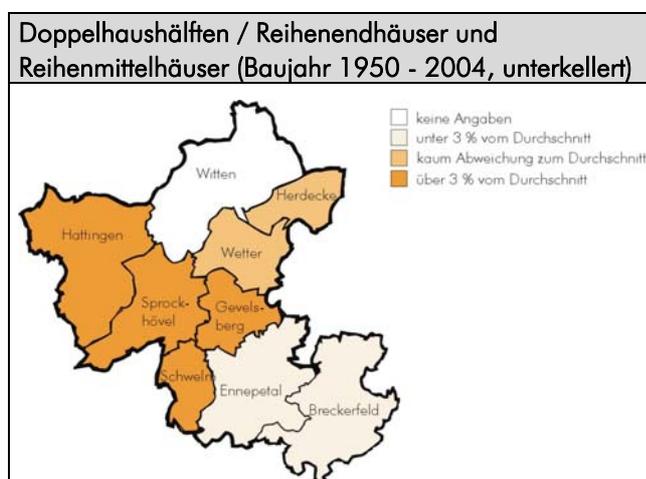
durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert):	260.000 €
Preisspanne*:	230.000 - 280.000 €
Wohnfläche:	115 - 140 m ²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	270 m ²

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergab sich eine Preisdifferenz von 30.000 bis 40.000 €, 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 handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden.

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr **leicht fallend**.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.3 (Seite 44) 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 – 130 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	225 m ² (155 – 290 m ²)

Neubauten

durchschnittlicher Objektprice incl. Garage (unterkellert):	235.000 €
Preisspanne*:	215.000 - 250.000 €
Wohnfläche:	110 - 150 m ²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	185 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 Reihenmittelhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr **stagnierend**.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.4 (Seite 45) 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 **122** (2005: 144) und ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit **35,2 Mio. €** (2005: 58,3 Mio. €) gegenüber 2005 um 39 % und der Flächenumsatz mit **13,8 ha** (2005: 20,0 ha) um 31 % gefallen.

Beim gefallenem Geld- und Flächenumsatz ist zu beachten, dass im Berichtsjahr keine Verkäufe von Wohnkomplexen stattgefunden haben. Die im Vorjahr verkauften Quartiere wurden teilweise in Wohnungseigentum umgewandelt und weiterveräußert.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil¹ < 20 % konnten 79 Kaufverträge herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug **250.000 €** (Preisspanne* 160.000 - 345.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr **steigend**.

Eine Untersuchung über 5 Jahre ergab, dass bei Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1900 und 1970 errichtet wurden, ein durchschnittlicher Kaufpreis von 675 €/m²-Wohnfläche (Preisspanne* 525 - 800 €/m²-Wohnfläche) vorlag.

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 **26** (2005: 10) und ist gegenüber dem Vorjahr erheblich gestiegen. Der Geldumsatz mit **66,3 Mio. €** (2005: 13,2 Mio. €) und der Flächenumsatz mit **15,5 ha** (2005: 5,0 ha) ist gegenüber 2005 überproportional gestiegen. Hierbei ist zu beachten, dass wie im Vorjahr größere Objekte u.a. Gebäude von Handelsketten veräußert wurden. Es lagen knapp 20 % der Kauffälle über 5 Mio. € und machten damit mehr als $\frac{3}{4}$ des Geldumsatzes aus.

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 **28** (2005: 19) und ist gegenüber dem Vorjahr um 47 % gestiegen. Der Geldumsatz mit **13,1 Mio. €** (2005: 10,4 Mio. €) ist um 26 % gestiegen und der Flächenumsatz mit **12,8 ha** (2005: 15,5 ha) gegenüber 2005 um 17 % niedriger. Es war festzustellen, dass im Vergleich zum Vorjahr relativ gesehen weniger größere Objekte über 1 ha bzw. über 1 Mio. € 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

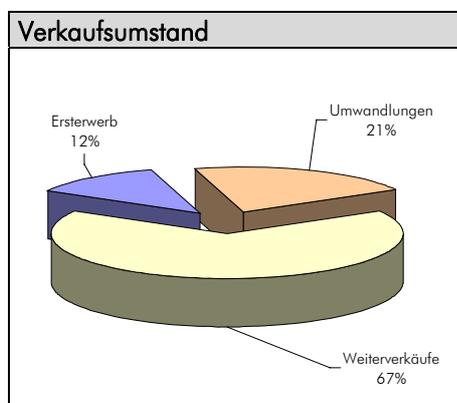
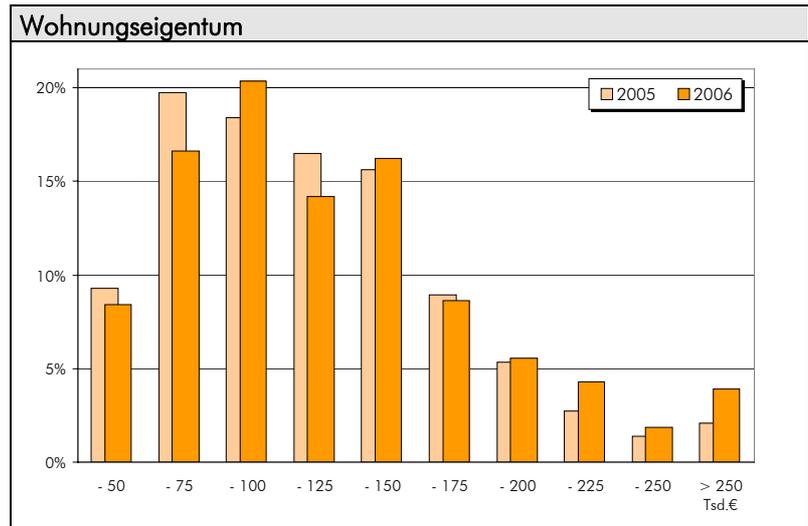
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **602** (2005: 698) und ist um 14 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit **64,3 Mio. €** (2005: 69,1 Mio. €) um 7 % und der Flächenumsatz mit **8,9 ha** (2005: 10,2 ha) um 13 % gefallen.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2006 wechselten **487** Objekte (2005: 585) den Eigentümer, das sind **17 % weniger** als im Vorjahr.



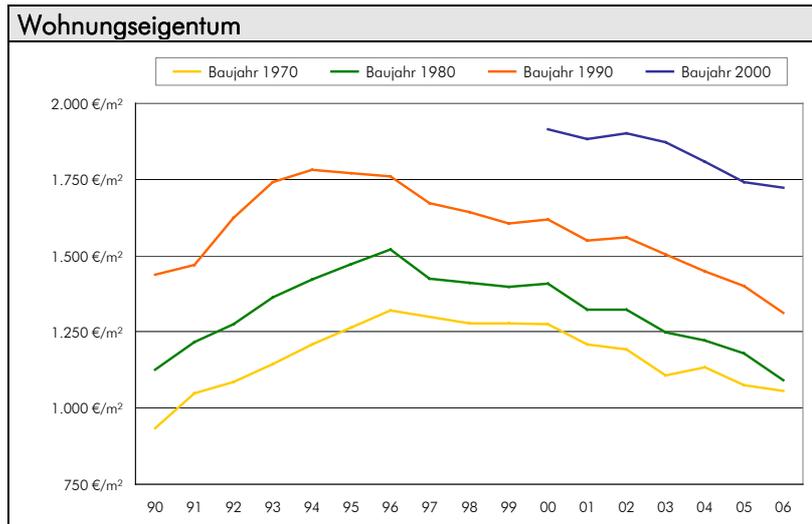
Der Anteil der 2006 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 21 % (2005: 18 %) wieder leicht gestiegen.

Außerdem wurde festgestellt, dass vermietete Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1920 und 1989 bis zu 5 % 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:

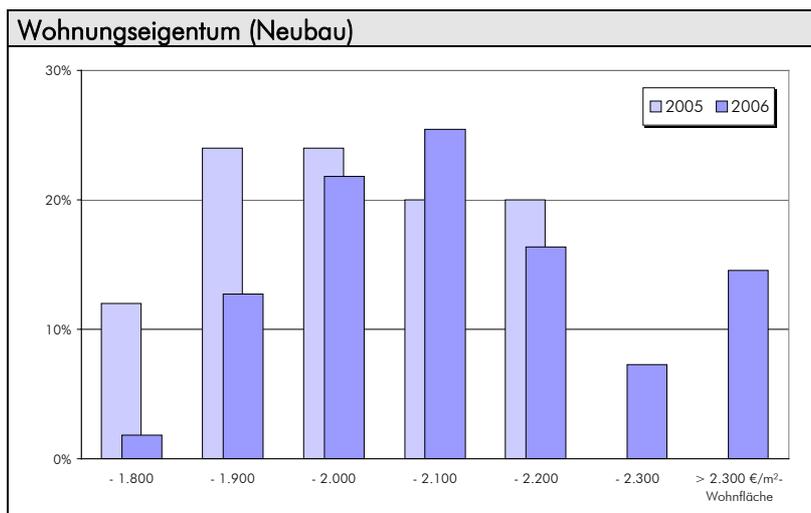
www.en-kreis.de/gutachterausschuss/gmbplus.

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

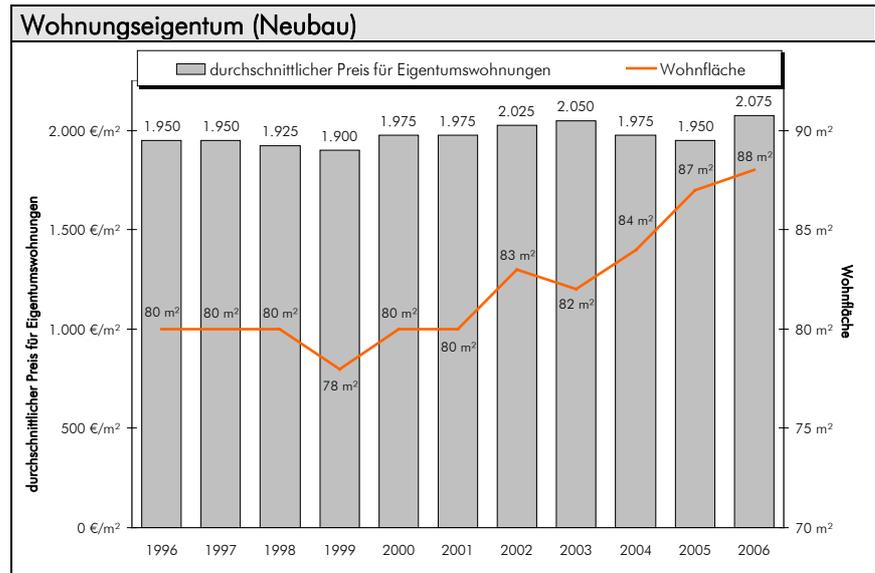


Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **2.075 €/m²-Wohnfläche** (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr **gestiegen**. Die Kaufpreise liegen in einer Preisspanne* zwischen 1.950 und 2.275 €/m²-Wohnfläche.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **190.500 €** (2005: 177.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr um **8 % 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

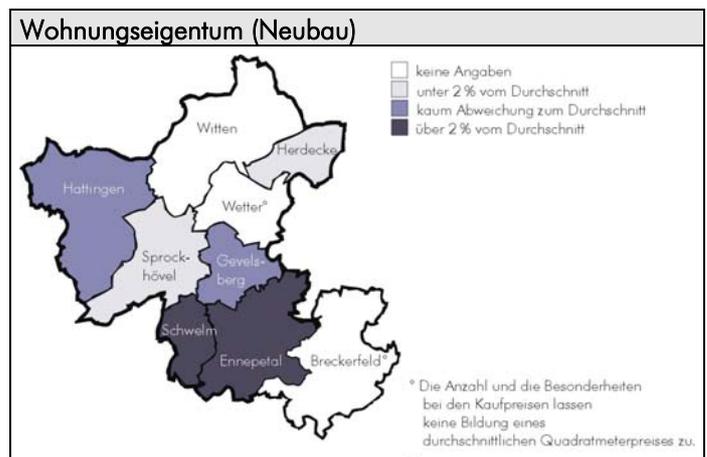
Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 74 bis 104 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 88 m².



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren und Indexreihe für Wohnungseigentum ist unter der Ziffer 9.4.2.5 (Seite 46) aufgeführt.

Für Eigentumswohnungen in Neubauten wurden in Schwelm und Ennepetal die höchsten Preise erzielt.

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



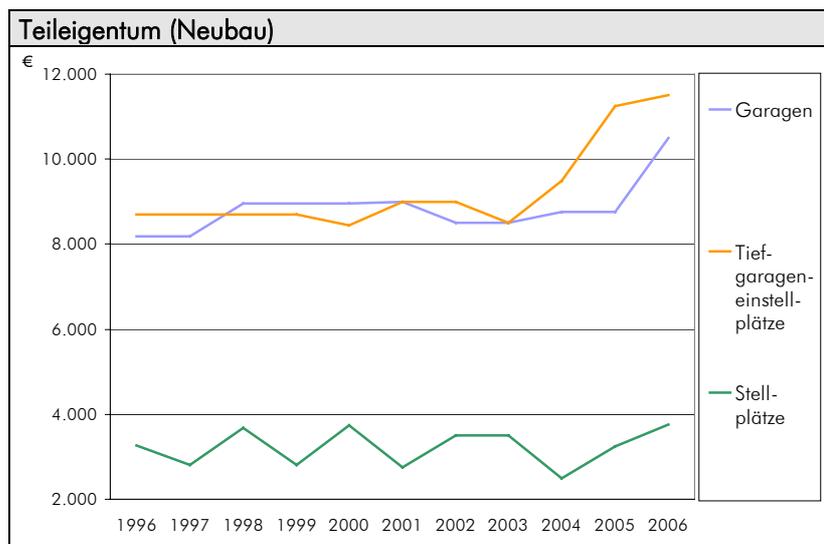
7.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen 9 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 2,4 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** wurden im Durchschnitt für **10.500 €** (Preisspanne* 9.000 - 11.750 €) und **Tiefgarageneinstellplätze** für **11.500 €** (Preisspanne* 9.500 - 14.750 €) veräußert. 2006 wurden keine Garagen bzw. Garageneinstellplätze in (neuerrichteten) Gebäuden veräußert.

Neu eingerichtete **Stellplätze** wurden im Durchschnitt für **3.750 €** (Preisspanne* 3.000 - 5.000 €) veräußert.



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze sind unter Ziffer 9.4.2.6 (Seite 47) 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 in Nordrhein-Westfalen 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.

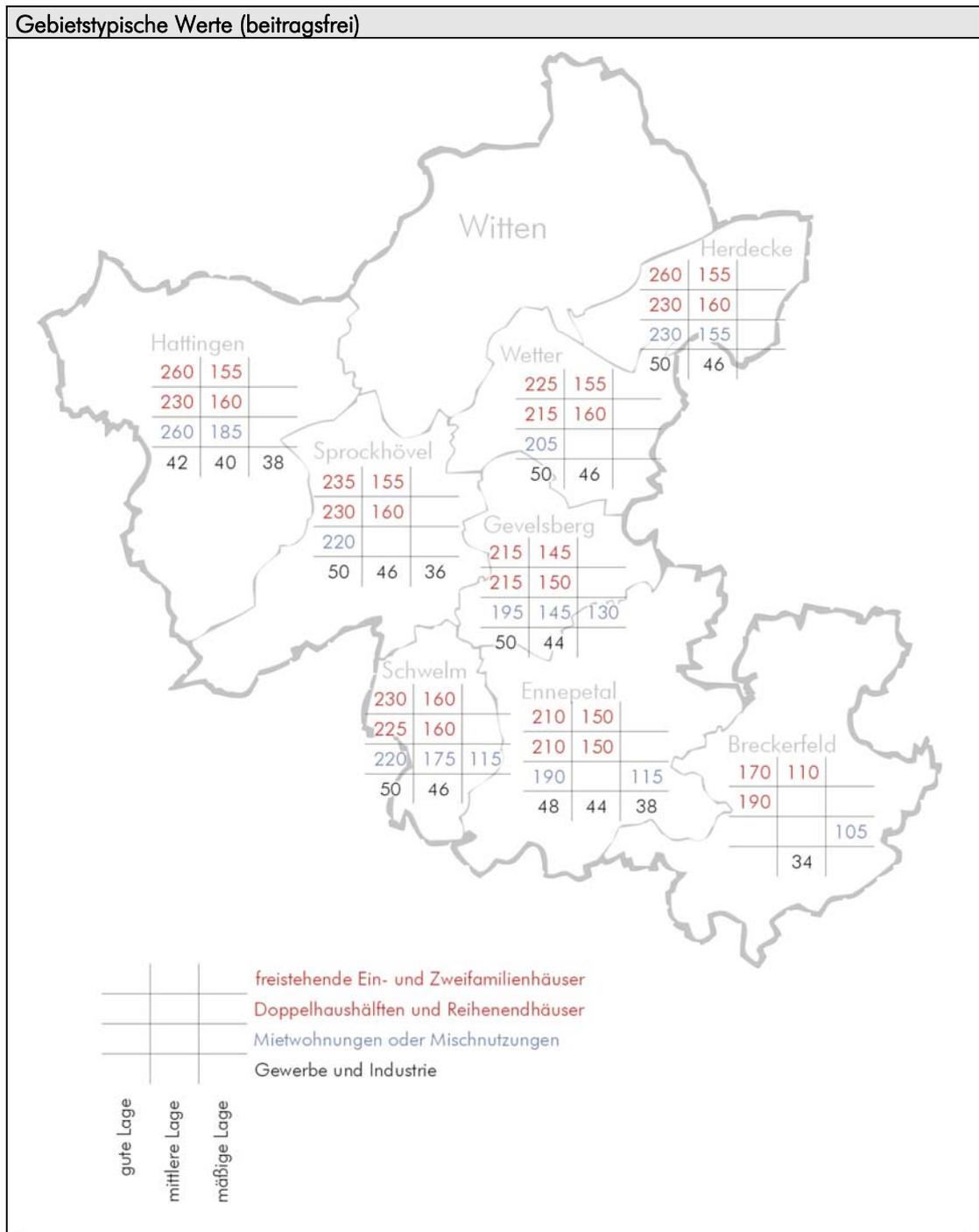
In Gebieten, in denen keine ausreichende Anzahl oder keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen, wird der Bodenrichtwert durch Fortschreibung (Bodenpreisindexreihe für Bauland), durch Vergleich mit anderen Baugebieten, in denen Verkäufe stattgefunden haben, durch den Sachverstand der Mitglieder des 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:

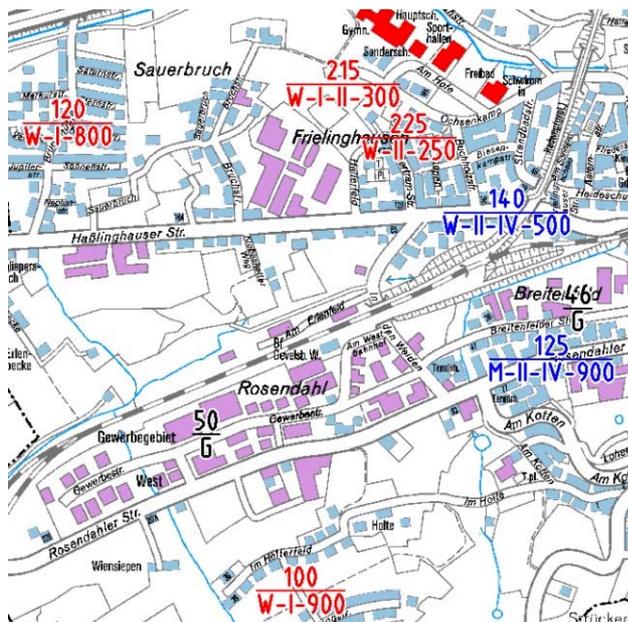
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse, sonstige planungsrechtliche Ausweisungen
- Grundstücksgröße, -tiefe und -breite
- erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche sind unter Ziffer 9.2 (Seite 37) 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 20. Februar 2007 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:

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

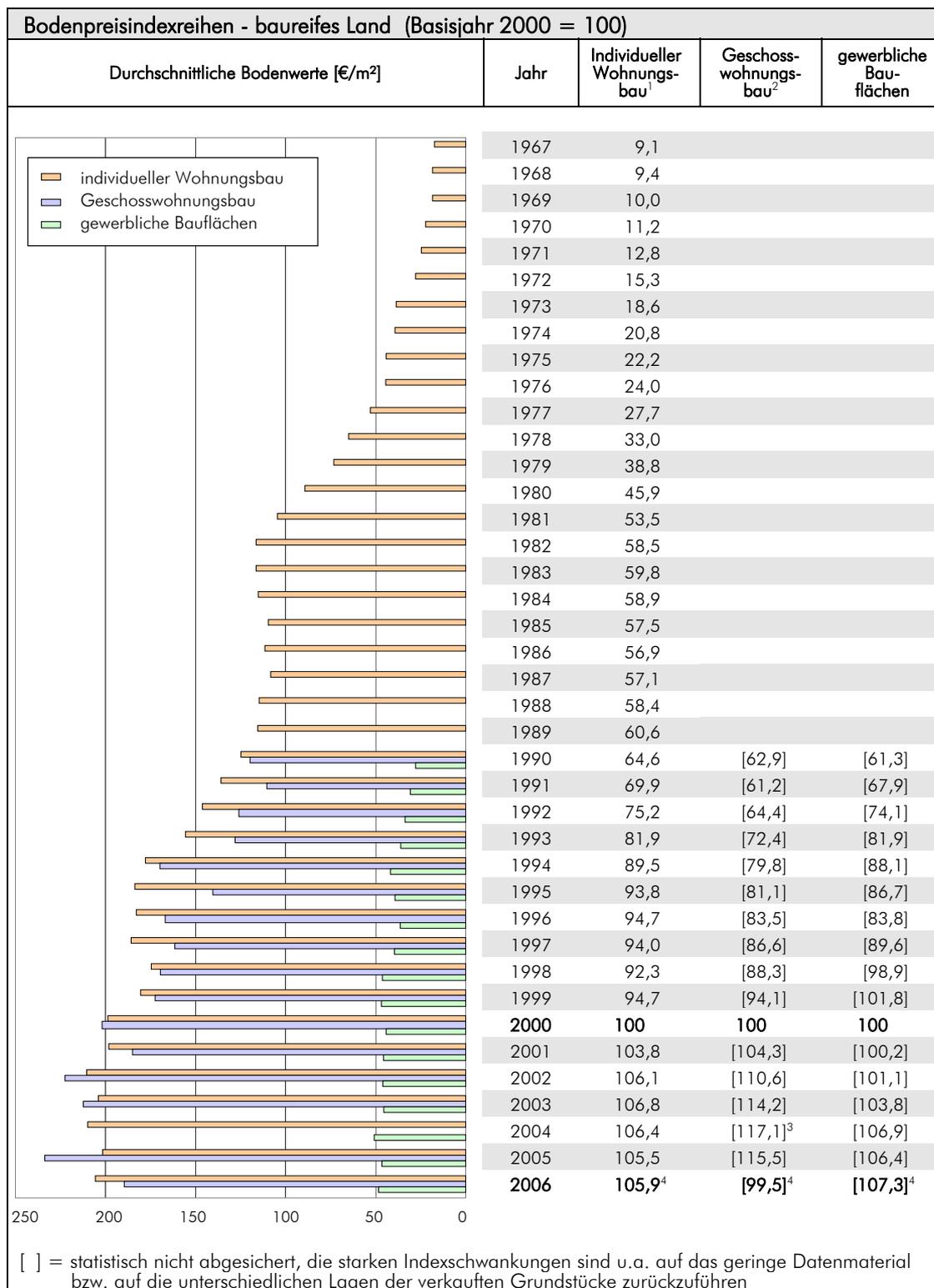
BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

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

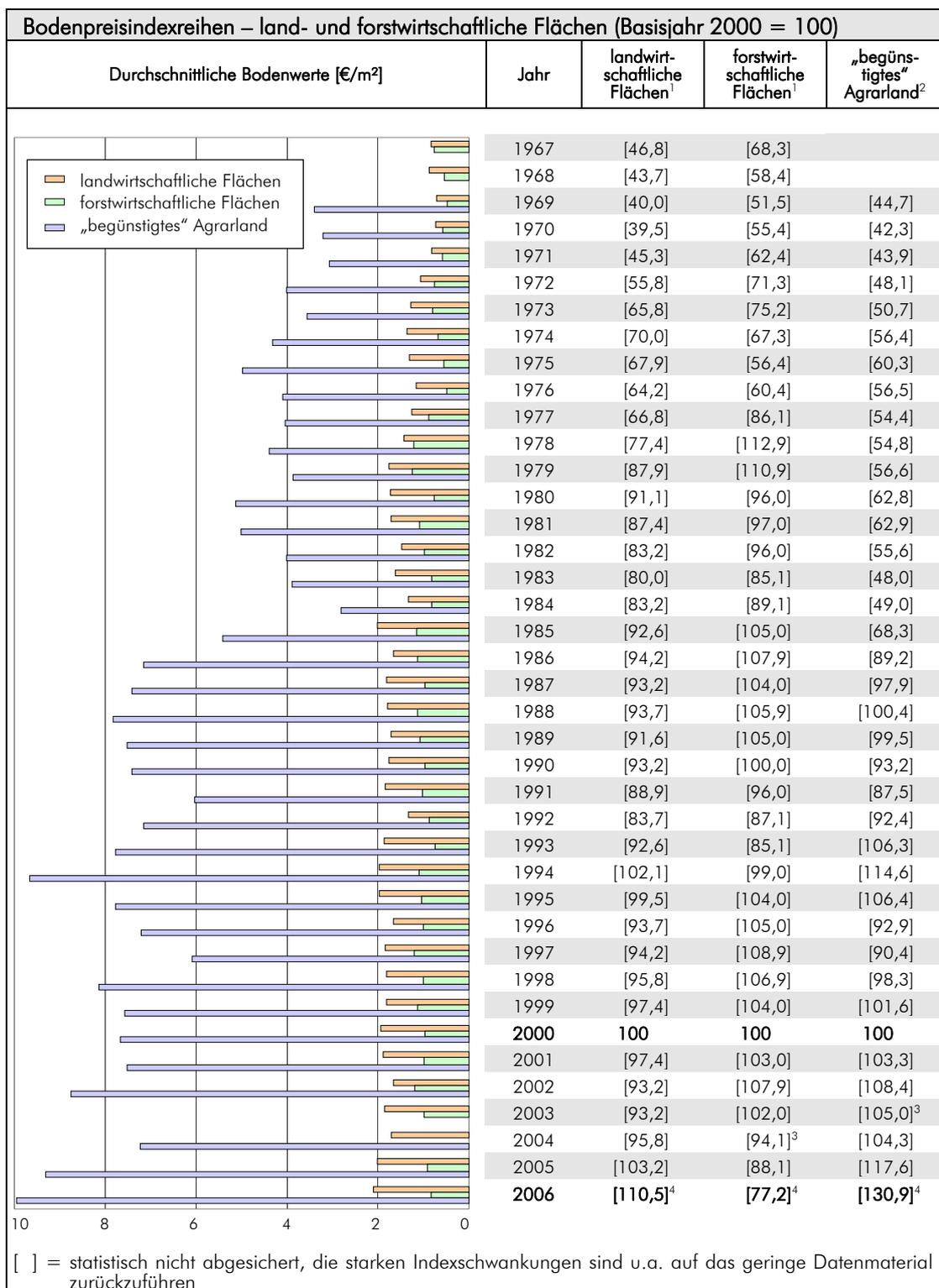
² Flächen für Eigentumswohnungen und Mietwohngebäude (ohne gemischt genutzte Gebäude und gemischte Bauflächen)

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

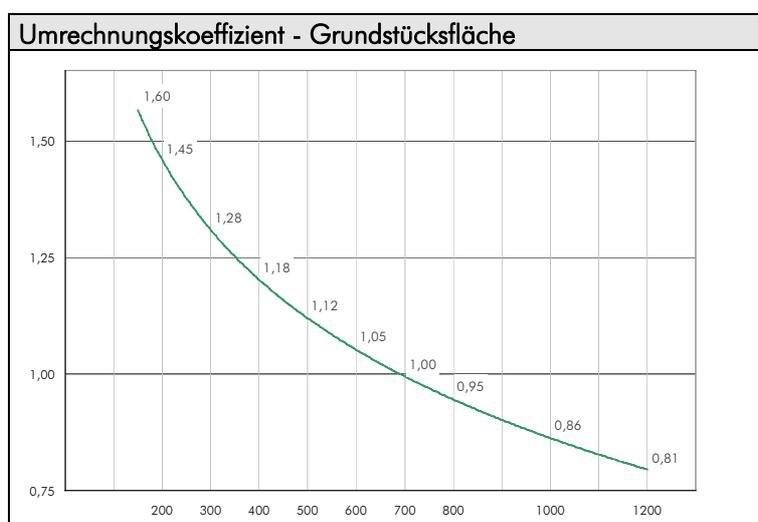
9.2 Umrechnungskoeffizienten

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 marktconformer 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 - 2007						
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)	4,0 % ±1,1 %	45 ⁶	71 ±18	1.130 ±280	5,35 ±1,00	61 ±15
Ein- und Zweifamilien- häuser (vermietet) ¹	[2,8 %] ±1,0 %	11 ⁵	119 ±65	1.300 ±375	4,40 ±0,70	41 ±5
Dreifamilienhäuser	3,8 % ±1,5 %	13 ³	232 ±61	973 ±354	4,90 ±1,15	38 ±12
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	5,9 % ±1,1 %	23 ⁶	450 ±206	719 ±128	5,15 ±0,40	44 ±5
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil >20 %	[7,1 %] ±1,2 %	8 ⁴	546 ±245	730 ±170	5,80 ±0,85	42 ±16
Gewerbeobjekte	[8,0 %] ±1,6 %	10 ²	1.250 ±517	624 ±286	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 - 2006

³ Auswertungszeitraum 2002 - 2006

⁴ Auswertungszeitraum 2003 - 2006

⁵ Auswertungszeitraum 2004 - 2006

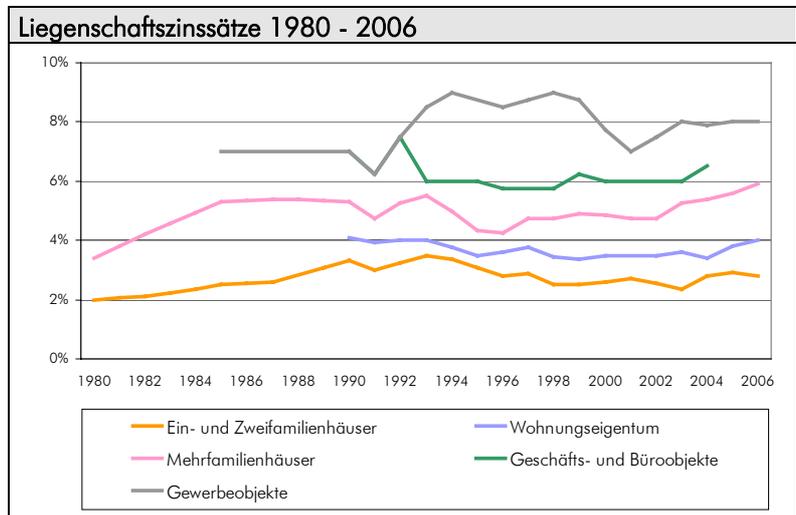
⁶ Auswertungszeitraum 2005 - 2006

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.
- **Gebäudefaktoren** 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 Vervielfältiger, mit denen sich der Ertragswert überschlägig durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag eines zu bewertenden Objektes ableiten lässt.

Rohertragsfaktoren - 2007						
Art des Objektes	Rohertragsfaktoren Standardabweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	17,6 ±3,1	45 ³	71 ±18	1.130 ±280	5,35 ±1,00	61 ±15
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	11,7 ±1,8	23 ³	450 ±206	719 ±128	5,15 ±0,40	44 ±5
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil >20 %	[10,4] ±1,4	8 ²	546 ±245	730 ±170	5,80 ±0,85	42 ±16
Gewerbeobjekte	[9,6] ±1,4	9 ¹	1.250 ±517	624 ±286	4,95 ±1,55	49 ±9

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

¹ Auswertungszeitraum 2000 - 2006

² Auswertungszeitraum 2003 - 2006

³ Auswertungszeitraum 2005 - 2006

9.4.2 Gebädefaktoren

9.4.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser

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

- Gesamtkaufpreise bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 210 m²
- Grundstücksfläche 300 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- Garage
- die Baujahrsklassen < 1919 und 1920 - 1949 enthalten 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.

Gebädefaktoren freistehende Einfamilienhäuser - 2007 ¹						
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 1919 (1900)	[1.300] 900-1.900	±340	[170.000] 105.000-245.000	134 100-160	1.040 605-1.510	8
1920-1949 (1932)	1.700 1.275-2.050	±150	210.000 170.000-255.000	127 100-155	825 550-1.190	30
1950-1974 (1962)	1.850 1.450-2.200	±85	255.000 195.000-330.000	139 115-170	840 610-1.140	84
1975-2004 (1987)	2.150 1.575-2.725	±180	325.000 240.000-405.000	153 135-165	660 470-930	29

¹ Auswertungszeitraum 2004 - 2006

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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
- Wohnfläche 120 - 240 m²
- Grundstücksfläche 300 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- Garage
- die Baujahrsklassen < 1919 und 1920 - 1949 enthalten überwiegend klassische Zweifamilienhäuser
- die Baujahrsklasse 1975 - 2004 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 - 2007 ¹						
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 1919 (1902)	[975] 850-1.100	±210	[170.000] 145.000-185.000	176 160-190	755 560-1.000	5
1920-1949 (1934)	1.350 1.050-1.675	±175	230.000 150.000-320.000	171 140-210	830 570-1.335	15
1950-1974 (1961)	1.500 1.325-1.700	±60	270.000 210.000-330.000	180 145-220	805 550-1.065	54
1975-2004 (1985)	1.700 1.450-2.000	±145	325.000 265.000-400.000	192 165-215	700 395-1.020	15

¹ Auswertungszeitraum 2004 - 2006

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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
- Grundstücksfläche 200 - 500 m²
- normaler bis guter 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 - 2007 ¹						
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	
Wohnfläche 90 - 150 m²						
bis 1949 (1930)	<u>1.575</u> 1.375-1.725	±115	<u>175.000</u> 145.000-215.000	<u>113</u> 100-125	<u>390</u> 300-470	16
1950-1974 (1963)	<u>1.650</u> 1.525-1.775	±70	<u>195.000</u> 175.000-230.000	<u>121</u> 105-140	<u>365</u> 280-460	21
1975-2004 (1993)	<u>1.950</u> 1.800-2.075	±60	<u>235.000</u> 220.000-250.000	<u>123</u> 110-135	<u>295</u> 235-380	38
Neubauten 2005/2006	<u>2.025</u> 1.850-2.150	±40	<u>260.000</u> 230.000-280.000	<u>128</u> 115-140	<u>270</u> 225-315	71
Neubauten ohne Kellergeschoss wurden zu einem rd. 30.000 bis 40.000 € 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.						
Wohnfläche 150 - 200 m²						
Neubauten 2005/2006	<u>1.825</u> 1.750-1.975	±35	<u>305.000</u> 275.000 -330.000	<u>167</u> 155-175	<u>300</u> 235-375	42

¹ Auswertungszeitraum 2005 - 2006

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.4 Reihemittelhäuser

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m²
- Grundstücksfläche 150 - 350 m²
- normaler bis guter 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 Reihemittelhäuser - 2007						
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	
1950-1974 (1966)	<u>1.625</u> 1.350-1.825	±100	<u>175.000</u> 150.000-195.000	<u>110</u> 90-125	<u>245</u> 195-290	30 ¹
1975-2004 (1993)	<u>1.825</u> 1.600-2.025	±70	<u>215.000</u> 200.000-230.000	<u>119</u> 105-130	<u>210</u> 155-260	37 ¹
Neubauten 2005/2006	<u>1.850</u> 1.675-2.025	±60	<u>235.000</u> 215.000 -250.000	<u>128</u> 110-150	<u>185</u> 150-205	34 ²

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2004 - 2006

² Auswertungszeitraum 2005 - 2006

9.4.2.5 Wohnungseigentum

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße 50 - 120 m²
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

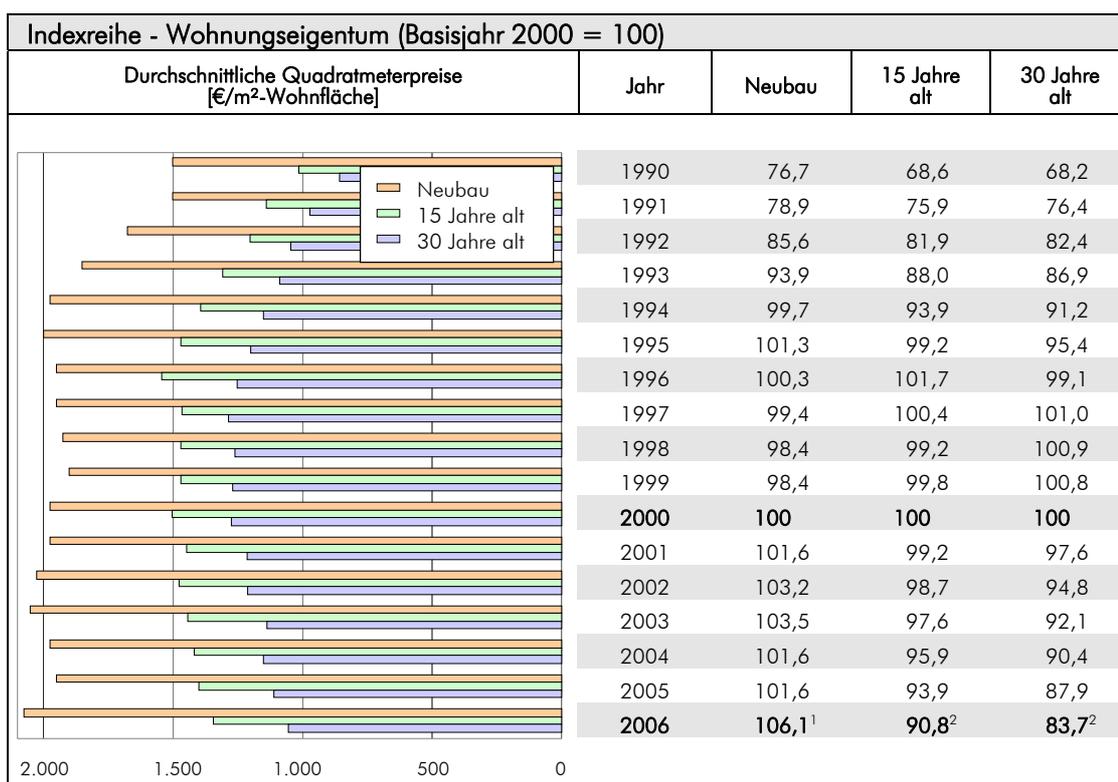
Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage, der Ausstattung sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebädefaktoren Wohnungseigentum - 2007 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 1919	1.100	±90	1.000-1.225	86	18
1920-1949	1.075	±40	1.000-1.200	77	29
1950-1959	1.075	±20	1.050-1.125	65	30
1960-1969	1.000	±35	875-1.125	72	71
1970-1979	1.050	±35	900-1.250	80	120
1980-1989	1.225	±65	1.000-1.475	86	56
1990-1994	1.500	±70	1.300-1.675	85	36
1995-1999	1.575	±45	1.350-1.750	83	67
2000-2004	1.750	±70	1.575-1.975	92	37
Neubauwohnungen 2005-2006	2.075	±45	1.950-2.275	88	55

¹ Auswertungszeitraum 2005 - 2006

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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:



9.4.2.6 Garagen und Stellplätze

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

Gebädefaktoren Teileigentum - 2007 ²				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Vertrauens- bereich 95%	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen Neubauten 2005/2006	[10.500]	±710	9.000-11.750	18
Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 2005/2006	[11.500]	±760	9.500-14.750	46
Stellplätze	[3.750]	±390	3.000-5.000	31
[] statistisch nicht abgesichert				

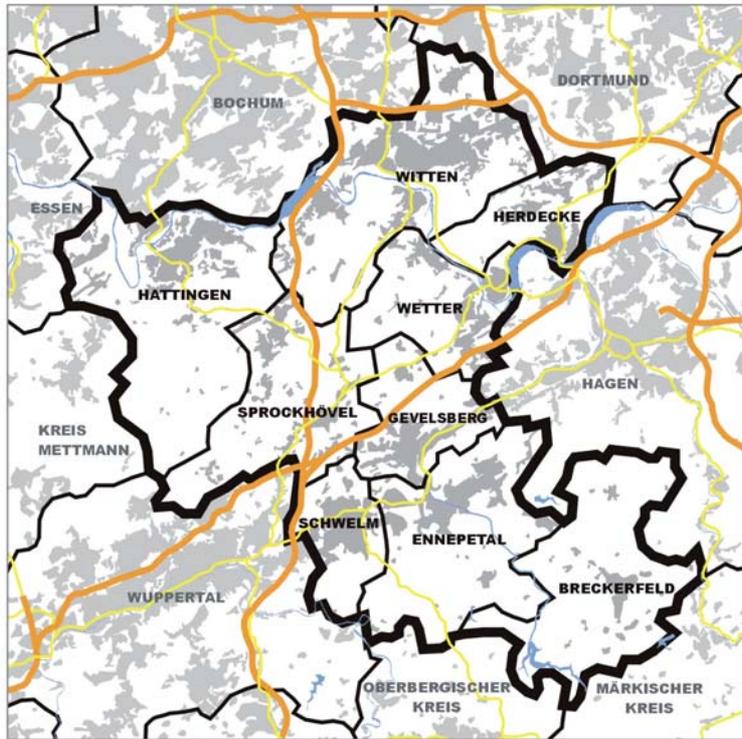
¹ vorläufiger Index

² Auswertungszeitraum 2005 - 2006

* 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.

- Einwohner¹ 341.309
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 0,7 %
- Arbeitslosenquote² 10,1 % (NRW: 11,4 %)

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 %

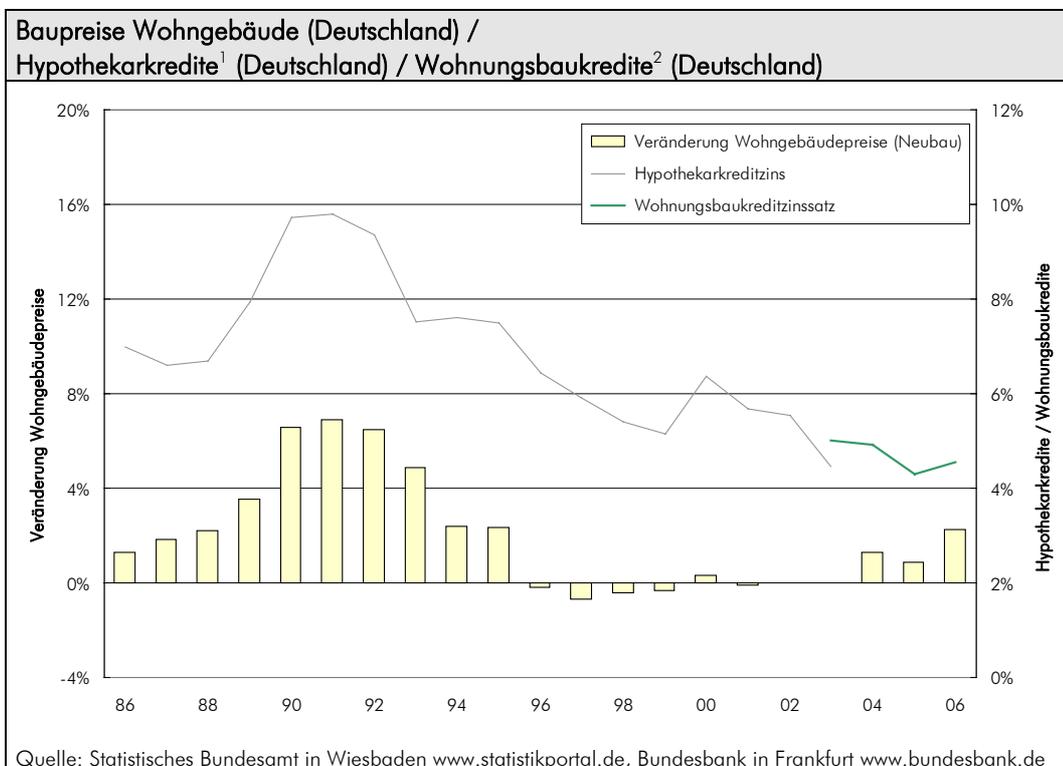
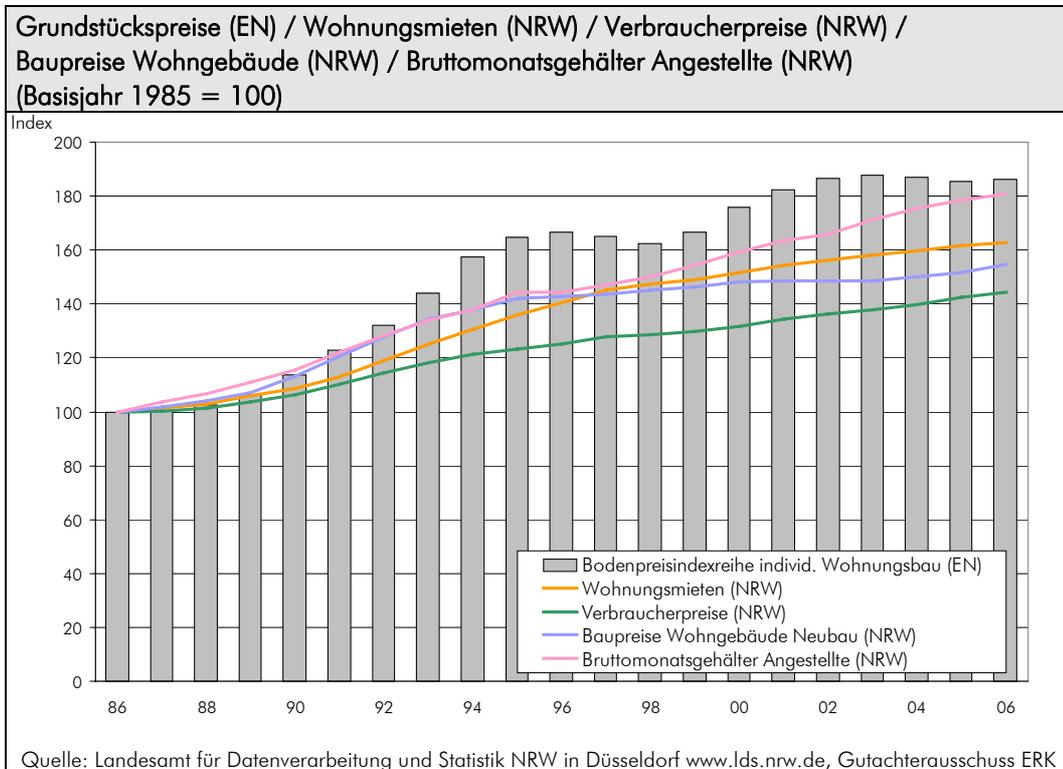
¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2006

² Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

³ Kataster- und Vermessungsamt Schwelm

10.3 Wirtschaftsdaten

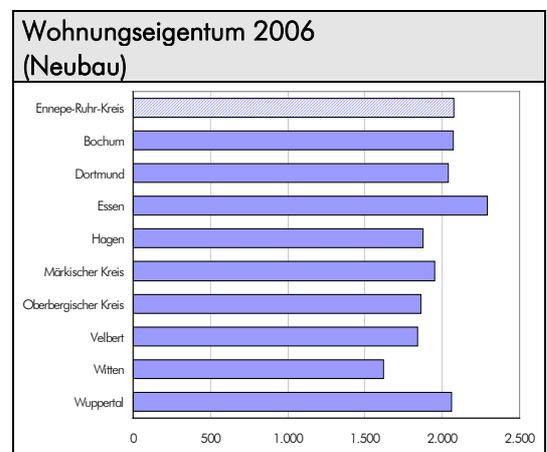
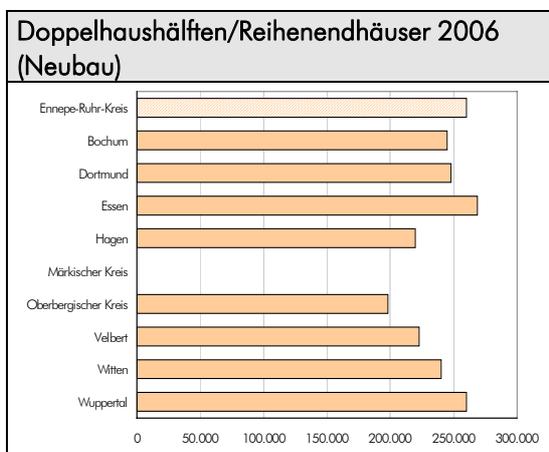
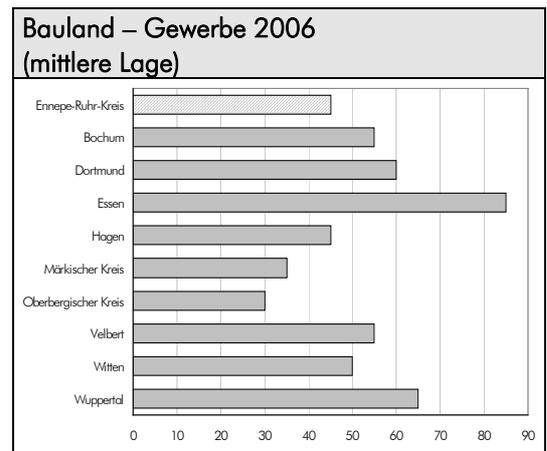
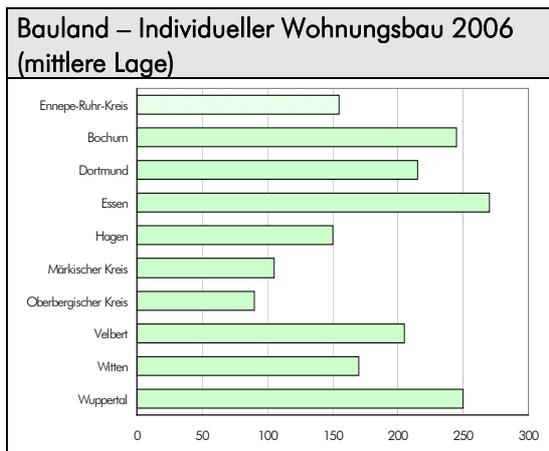
In den nachfolgenden Abbildungen sind verschiedene Preisindizes in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.



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

Jürgen Wagenbach

stellvertretender Vorsitzender

Heinz E. Zethmeyer

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche 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 Ergler

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

Rathenaustraße 2 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

Molikestraße 42 in 51643 Gummersbach
Fon (02261) 88 - 6230
Fax (02261) 88 - 9727 362
www.obk.de/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss
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

Johannes-Rau-Platz 1 in 42275 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		
· 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	41		
Ein- und Zweifamilienhäuser			
· Doppelhaushälften.....	41		
· Einfamilienhäuser	22, 39		
· Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	22, 40		
· Reihenhäuser	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.....	43		
· Zweifamilienhäuser.....	40		
Geldumsatz	10, 13		
Geschäftshäuser.....	24		
Geschäftsstelle	2, 9		
Gewerbemieten.....	48		
Gewerbeobjekte.....	24		
GMB+	16		
Grundstücksmarktbericht	7		
Gutachterausschuss.....	8, 49		
Immobilien-Barometer	5		
Indexreihen			
· Bodenpreis	32		
· Wohnungseigentum.....	44		
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	41		
Reihemittelhäuser.....	23, 42		
Rohbauland	20		
Sozioökonomische Daten.....	45		
Stellplätze	28, 44		
Strukturdaten.....	45		
Teileigentum	27, 44		
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	43		
· Indexreihe.....	44		
· 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.