

---

# **Jahresbericht 1990**

---



---

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte**

**in der Stadt Witten**

---



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

J a h r e s b e r i c h t 1990

Witten, Mai 1991

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

Anschrift: Gutachterausschuß  
- Geschäftsstelle -  
Marktstraße 16  
5810 Witten

Postfach: 22 80

Telefon: 581284/ 581306

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Gutachterausschuß	1
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	1
2. Entwicklung des Grundstücksmarktes Anzahl der Kaufverträge	2 - 4
3. Bodenpreisindex	4 - 6
4. Wohnungseigentum	7
5. Übersicht über die Bodenrichtwerte	8



## Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

### 1. Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen sollen dem mit der Grundstückswertermittlung nicht vertrauten aber interessierten Personenkreis einen Überblick über Wesen und Arbeitsweise des Gutachterausschusses vermitteln.

#### 1.1 Gutachterausschuß

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind im Jahre 1960 nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) enthalten.

Die Gutachterausschüsse, die aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern bestehen, sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den verschiedensten Fachbereichen verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Fachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuß in der Sitzung am 23.04.1991 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 1990. In ihm sollen Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammengefaßt werden.

#### 1.2 Grundlagen der Wertermittlung

Um einen Überblick über die Verhältnisse am Grundstücksmarkt zu bekommen, werden dem Gutachterausschuß nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sämtliche Verträge, in denen Grundstücke gegen Entgelt übertragen oder Erbbaurechte begründet werden, von den beurkundenden Stellen in Abschrift übersandt. Das gleiche gilt für Angebot und Annahme eines Vertrages bei getrennter Beurkundung, Einigungen vor einer Enteignungsbehörde, Enteignungsbeschlüsse, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, Grenzregelungsbeschlüsse und Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren.

Neben einer Erfassung der Verträge in der Kaufpreissammlung erfolgt in der Geschäftsstelle eine weitere Aufbereitung mit dem Ziel, nach fachlichen und statistischen Gesichtspunkten Basisdaten für Wertermittlungen zu erhalten. Dabei erfolgt die im Rahmen des Datenschutzes notwendige Anonymisierung der Vertragsdaten.

Ein weiterer Aspekt der Auswertung sind die Umsätze der unterschiedlichen Grundstücksarten, sowohl nach Wert als auch nach Menge.



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

2. Entwicklung des Grundstücksmarktes  
Anzahl der Kaufverträge

Für das Jahr 1990 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 709 Verträge eingegangen und registriert worden. Gegenüber dem Jahr 1989 entspricht dies einer Zunahme von 4 %.

Von den eingegangenen Verträgen waren 433, entsprechend 61 %, für eine Auswertung geeignet. Die restlichen Verträge waren wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Einflüsse nicht verwertbar.

Die Bilder 1 und 2 geben eine Aufschlüsselung der Verträge nach ihrer Lage im Stadtgebiet und der Art der Grundstücke für die Jahre 1989 und 1990 wieder.

Die Verteilung der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auf Kaufpreisgruppen ist in den Bildern 3 und 4 dargestellt.

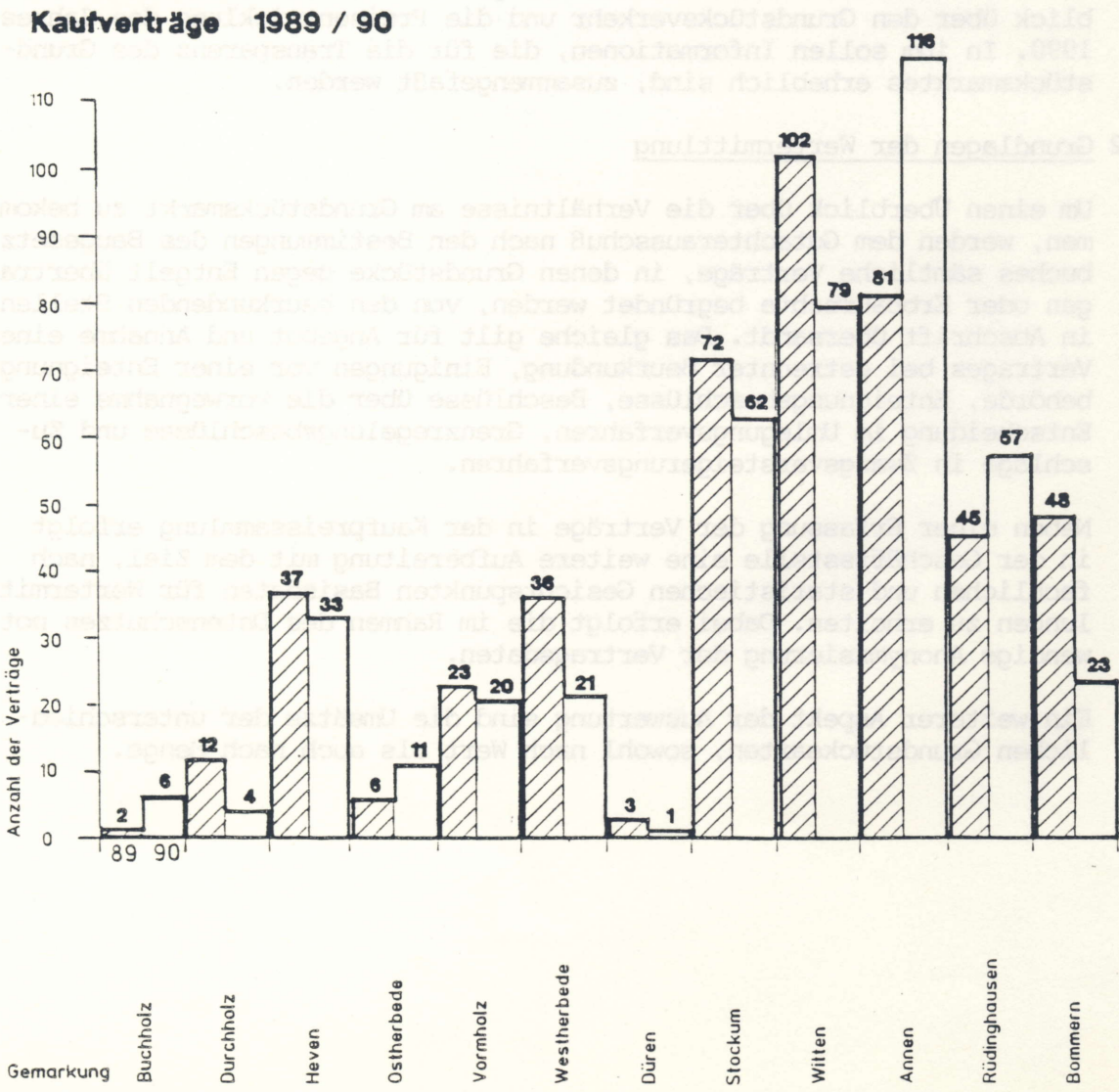


Bild 1



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

Kaufverträge 1989 / 90

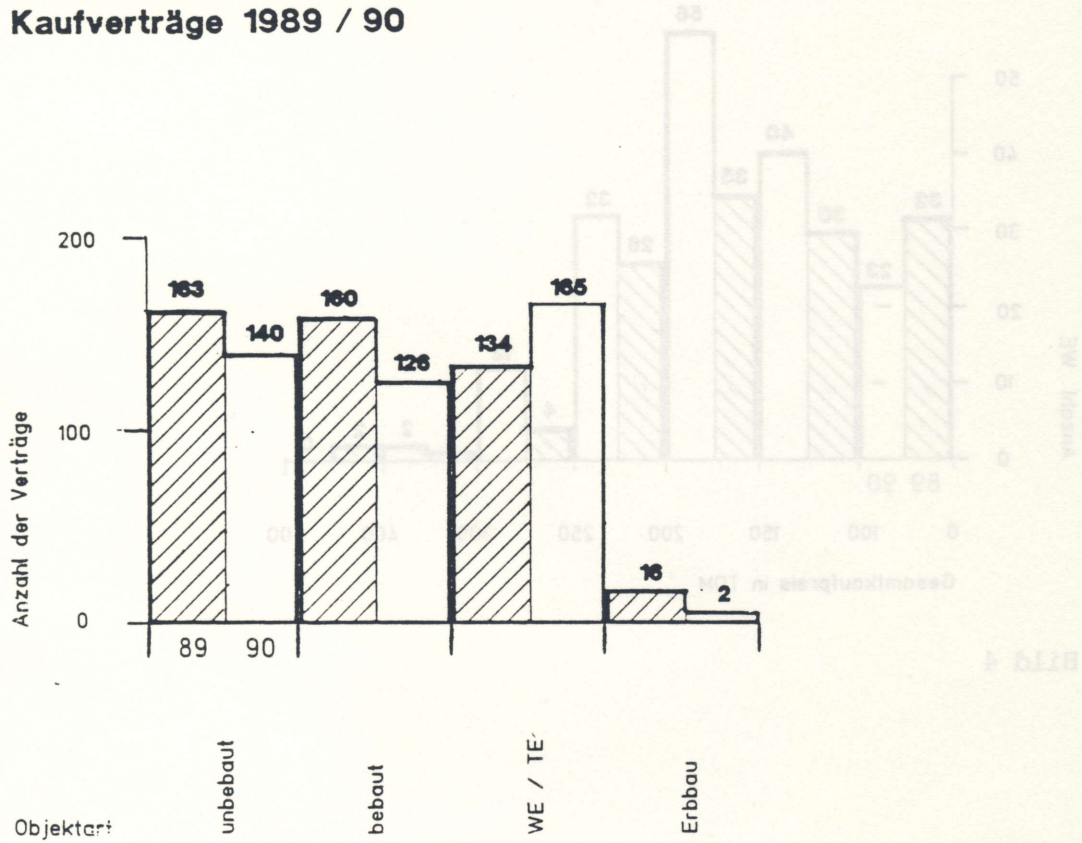


Bild 2

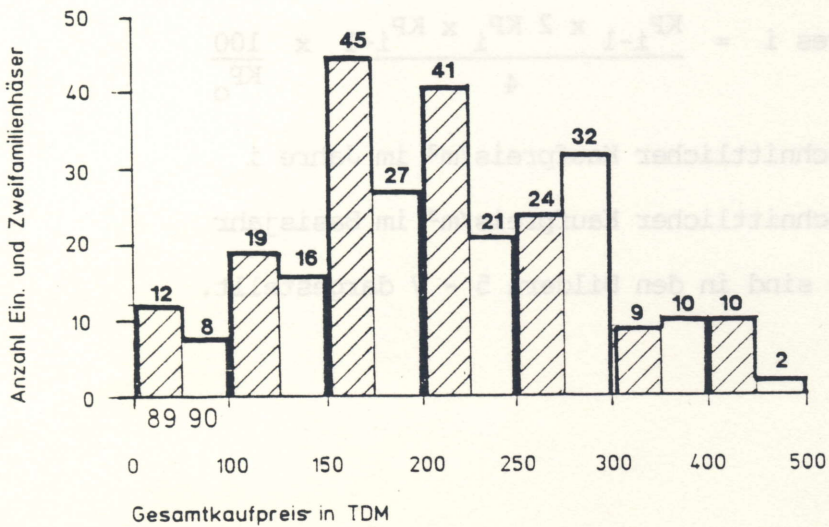


Bild 3

## Kaufverträge 1989 / 90

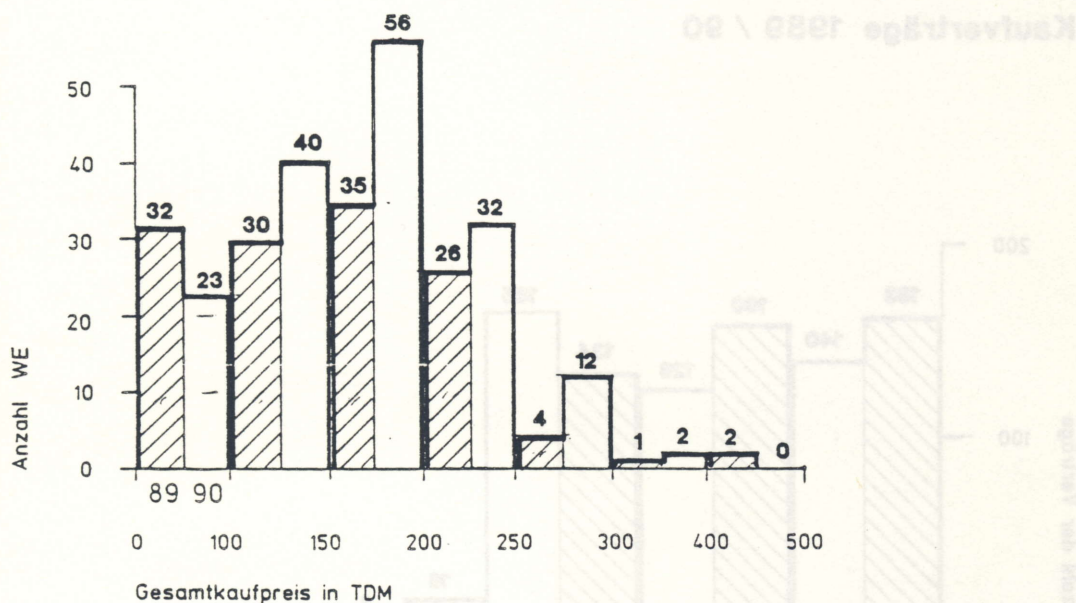


Bild 4

3. Bodenpreisindex

Die Bodenpreisindexreihe stellt die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Bodenmarkt dar. Sie kann für verschiedene Grundstücksarten abgeleitet werden, wenn genügend Kauffälle vorliegen.

Für den Bereich der unbebauten Grundstücke für ein- und zweigeschossige Bebauung wurde unter Anwendung des gleitenden Mittels für die Jahre 1975 bis 1990 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1980 = 100 aufgestellt.

$$\text{Index des Jahres } i = \frac{KP_{i-1} \times 2 \times KP_i \times KP_{i+1}}{4} \times \frac{100}{KP_0}$$

$KP_i$  = durchschnittlicher Kaufpreis/m<sup>2</sup> im Jahre  $i$

$KP_0$  = durchschnittlicher Kaufpreis/m<sup>2</sup> im Basisjahr

Die Ergebnisse sind in den Bildern 5 - 7 dargestellt.



## Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

Die Bodenpreisindexreihe wurde aus den gezahlten Kaufpreisen mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- baureifes Land  
Wohnbaufläche, ein- und zweigeschossige Bebauung,  
erschließungsbeitragspflichtig

Bodenpreisindexreihe				
Jahr	gleitend. Mittel der durchschnittl. Kaufpreise	Index (1980=100)	Veränderung in Prozent gegen- über Vorjahr	Anzahl der Kaufver- träge
1975	95 DM/m <sup>2</sup>	48		47
1976	106 DM/m <sup>2</sup>	53	+ 12	42
1977	125 DM/m <sup>2</sup>	62	+ 19	42
1978	146 DM/m <sup>2</sup>	74	+ 17	53
1979	170 DM/m <sup>2</sup>	85	+ 16	62
1980	200 DM/m <sup>2</sup>	100	+ 17	34
1981	218 DM/m <sup>2</sup>	109	+ 9	46
1982	223 DM/m <sup>2</sup>	112	+ 2	51
1983	233 DM/m <sup>2</sup>	116	+ 4	62
1984	244 DM/m <sup>2</sup>	122	+ 5	59
1985	246 DM/m <sup>2</sup>	123	+ 1	58
1986	238 DM/m <sup>2</sup>	119	- 3	44
1987	229 DM/m <sup>2</sup>	114	- 4	45
1988	224 DM/m <sup>2</sup>	112	- 2	51
1989	225 DM/m <sup>2</sup>	112	+ 0	82
1990	236 DM/m <sup>2</sup>	118	+ 5	51

Bild 5



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

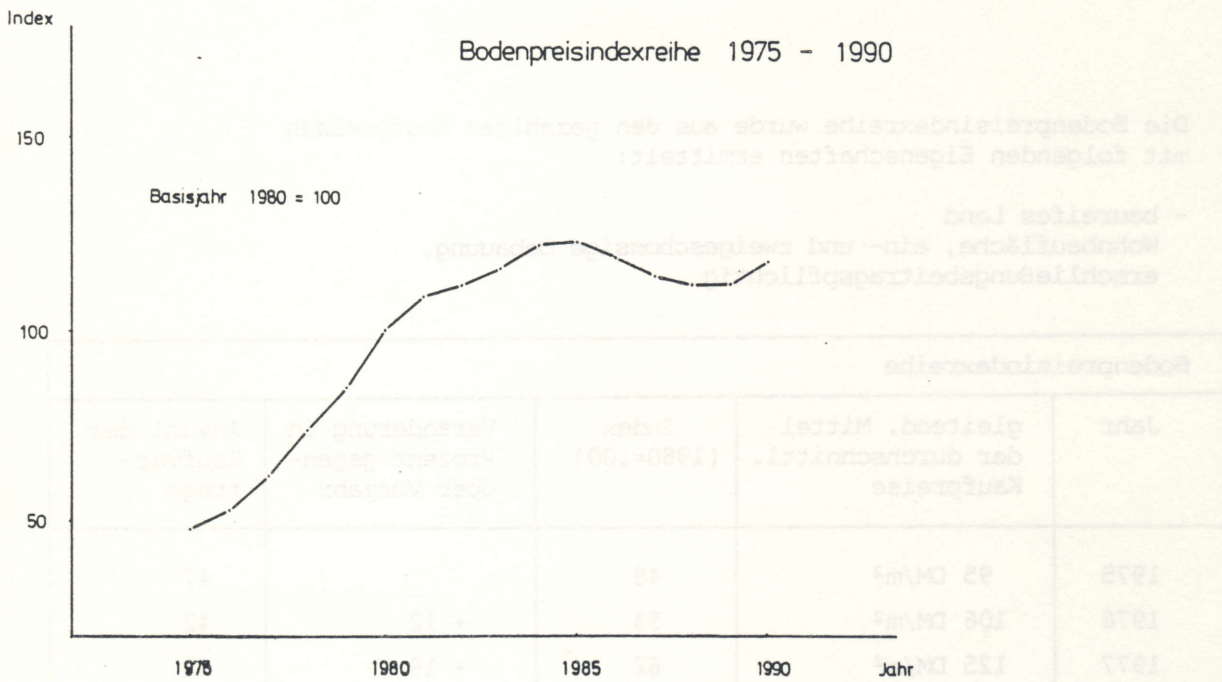


Bild 6

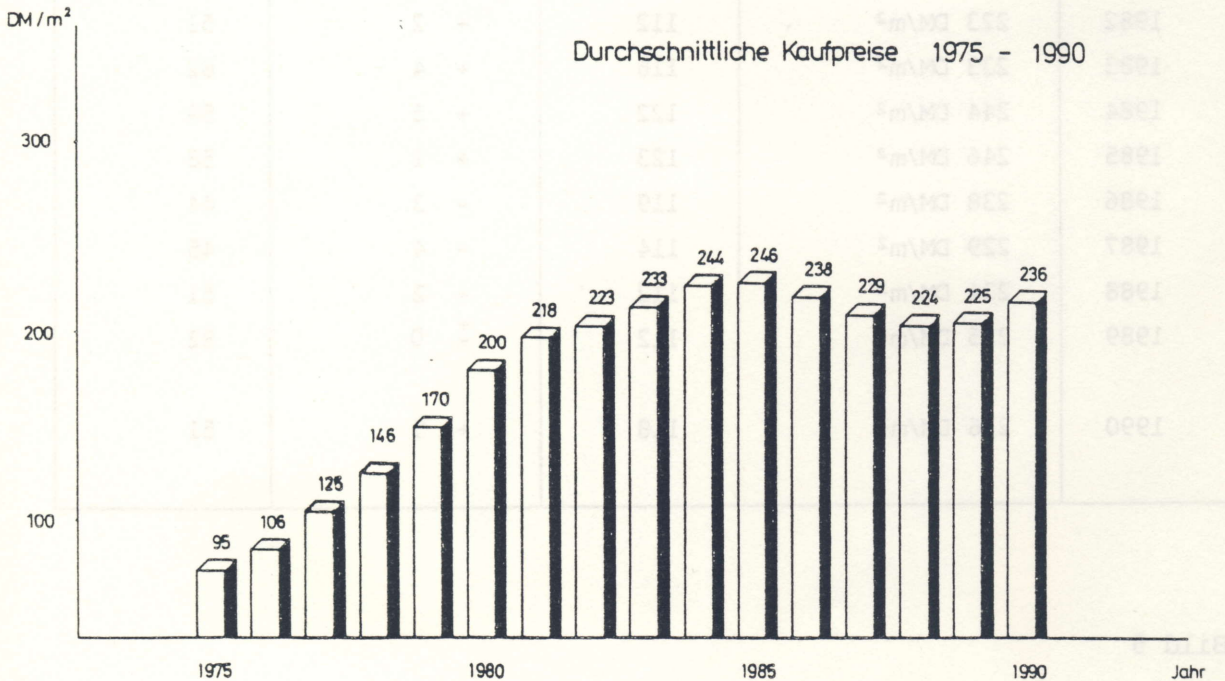


Bild 7



## Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

4. Wohnungseigentum

Bild 8 gibt die durchschnittlichen Marktpreise für WE nach Baujahresklassen und Wohnlageklassen an. Als einfache Wohnlage werden dabei Gebiete mit Bodenrichtwerten bis 180,- DM/m<sup>2</sup> eingestuft. Bodenrichtwerte über 180,- DM/m<sup>2</sup> kennzeichnen mittlere und gute Wohnlage.

Die mit \*) gekennzeichneten Werte gelten auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle als nicht gesichert.

Durchschnittliche Marktpreise für WE 1990 in DM/m<sup>2</sup>

Wohnlage	Baujahr				
	- 1947	1948 - 59	1960 - 69	1970 - 79	1980 - 89
einfach	-	-	*)1.250,-	*)1.700,-	2.200,-
mittel bis gut	*)1200,-	*)1.500,-	1.450,-	1.750,-	2.400,-

Die angegebenen durchschnittlichen Marktpreise gelten für WE

- in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen
- mit Wohnungsgrößen von 50 - 120 m<sup>2</sup>
- mit gutem bis normalem Unterhaltungszustand
- mit zeittypischer Ausstattung
- mit freier Finanzierung, Kaufgrundstück ohne Garage bzw. Stellplatz

Bild 8

5. Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte erstellt der Gutachterausschuß die in Bild 9 dargestellte Übersicht über

Wohnflächen für Eigentumsmaßnahmen  
Wohnflächen für Geschößwohnungsbau  
gewerbliche Bauflächen

für das Gebiet der Stadt Witten.

Hinweis:

Diese Werte sind erschließungsbeitragsfrei, während die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragspflichtige Werte darstellen.



Stand: 31.12.1990

## Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

Stadtteile	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Witten	310	270	210	270	220	190	-	80	-
- Annen	280	240	180	240	190	180	-	70	-
- Bornern	300	270	250	220	-	-	-	-	-
- Herbede	320	280	240	270	-	-	-	70	-
- Heven	300	250	220	-	220	120	-	70	-
- Rüdinghausen	290	230	210	230	200	-	-	70	-
- Stockum	310	260	210	250	210	-	-	-	-

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke