

---

# **Jahresbericht 1991**

---



---

**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 1991

Witten, April 1992

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in  
der Stadt Witten

Anschrift: Gutachterausschuß  
- Geschäftsstelle -  
Nordstraße 2  
5810 Witten

Postfach: 22 80

Telefon: 581284 / 581306

# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Gutachterausschuß	1
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	1
1.3 Zur Wertermittlung erforderliche Daten	2
2. Entwicklung des Grundstücksmarktes Anzahl der Kaufverträge	2 - 4
3. Bodenpreisindex	5 - 8
4. Wohnungseigentum	9
5. Liegenschaftszinssätze	10
6. Übersicht über die Bodenrichtwerte	10 - 11

## 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 Baundesbaugesetzes (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 24.03.1992 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 1991. 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

### 1.3 Zur Wertermittlung erforderliche Daten

Aus den Auswertungen der geeigneten Kaufverträge sind, wenn für gleichartige Grundstücke Kauffälle in ausreichender Anzahl vorliegen, zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen
- Umrechnungsfaktoren
- Vergleichsfaktoren
- Liegenschaftszinssätze

Weitere Voraussetzung für die Ableitung der vorgenannten Daten sind Angaben der Vertragsbeteiligten. Da diese Daten nicht in ausreichendem Maße vorlagen, können Umrechnungsfaktoren, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Zeit nicht ermittelt werden.

### 2. Entwicklung des Grundstücksmarktes Anzahl der Kaufverträge

Für das Jahr 1991 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 691 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge entspricht in etwa den Vorjahren, wobei gegenüber 1990 mit 709 Verträgen eine Abnahme von 1,5 % zu verzeichnen ist.

Von den eingegangenen Verträgen waren 430 für die Kaufpreissammlung geeignet und wurden ausgewertet und übernommen. Die restlichen Verträge waren wegen ungewöhnlicher Verhältnisse oder persönlicher Einflüsse nicht verwertbar. Die Quote der auswertbaren Verträge beträgt 62 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 61 % praktisch nicht geändert.

Die in den Bildern 1 und 2 dargestellten Grafiken geben eine Aufschlüsselung der Verträge nach ihrer Lage im Stadtgebiet und der Art der Grundstücke für die Jahre 1989 bis 1991 wieder.

Die Verteilung der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auf Kaufpreisgruppen ist für die Jahre 1989 - 1991 in den in den Bildern 3 und 7 dargestellten Grafiken wiedergegeben.

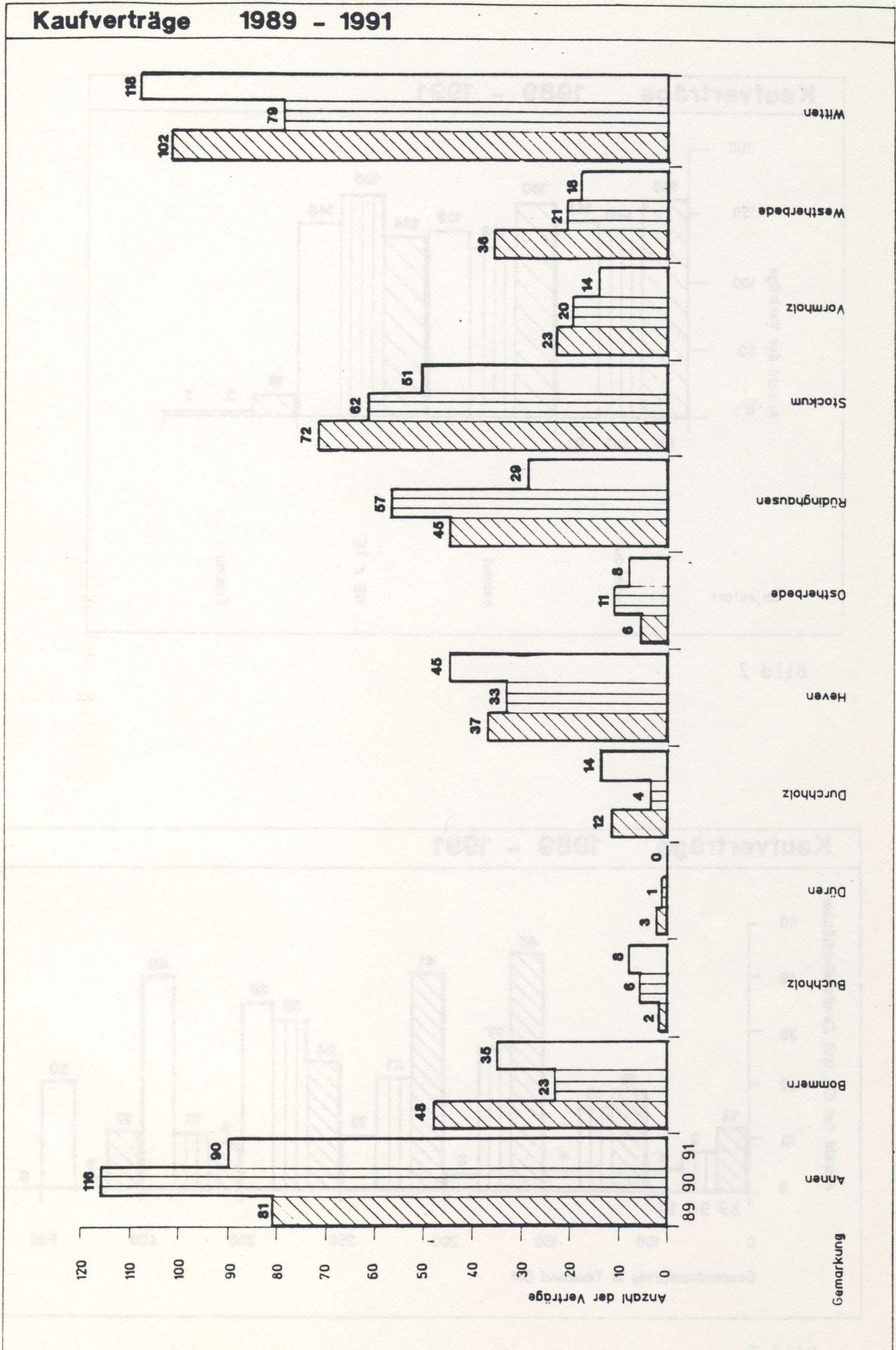


Bild 1

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

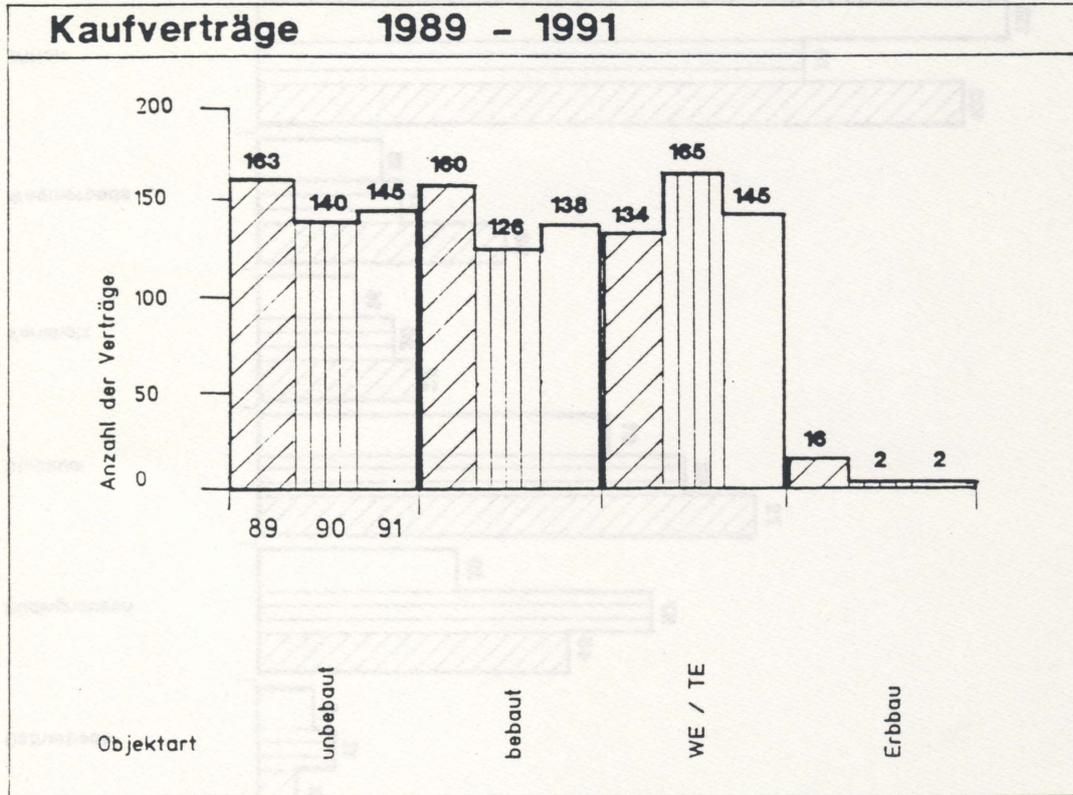


Bild 2

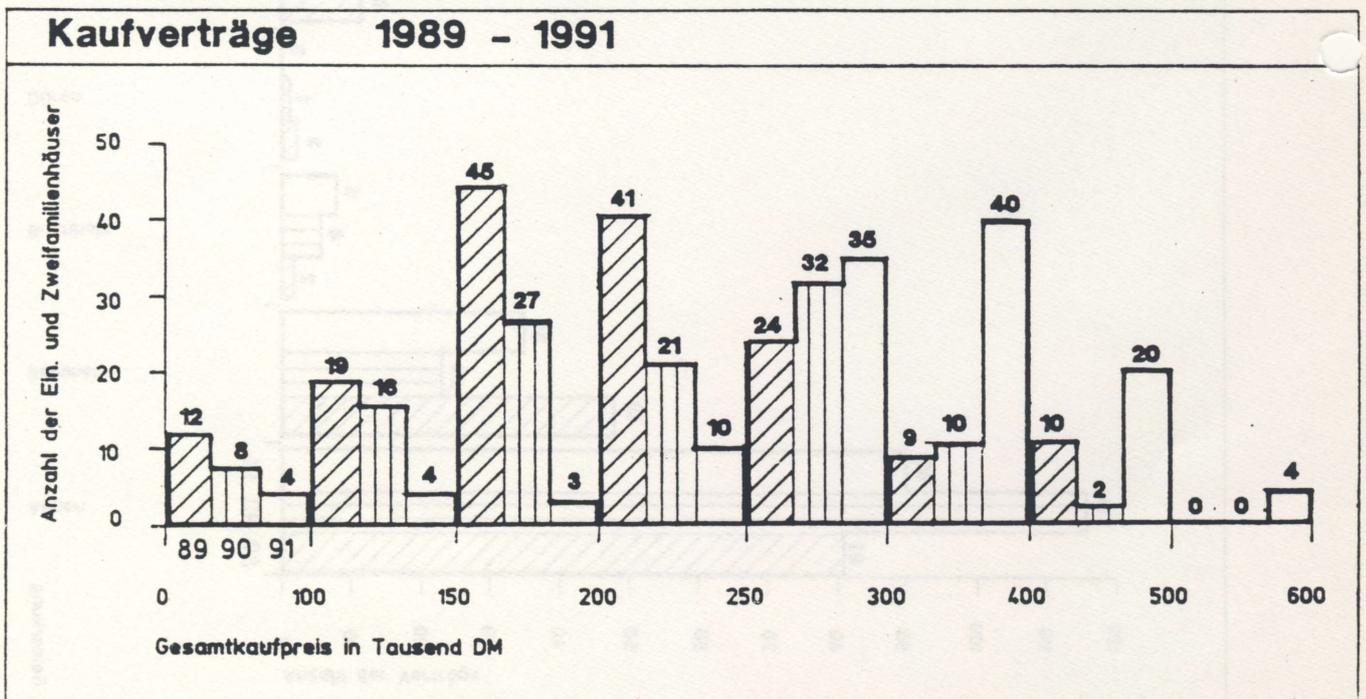


Bild 3

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

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 1991 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 4 - 6 dargestellt.

Jahr	Index	Veränderung (%)	Kaufpreis (DM/m <sup>2</sup> )
1975	84	-16	95 DM/m <sup>2</sup>
1976	87	-13	108 DM/m <sup>2</sup>
1977	92	-8	128 DM/m <sup>2</sup>
1978	97	-3	148 DM/m <sup>2</sup>
1979	100	0	170 DM/m <sup>2</sup>
1980	100	0	200 DM/m <sup>2</sup>
1981	109	+9	218 DM/m <sup>2</sup>
1982	112	+3	228 DM/m <sup>2</sup>
1983	118	+6	252 DM/m <sup>2</sup>
1984	122	+4	264 DM/m <sup>2</sup>
1985	125	+3	268 DM/m <sup>2</sup>
1986	128	+3	278 DM/m <sup>2</sup>
1987	132	+4	292 DM/m <sup>2</sup>
1988	135	+3	302 DM/m <sup>2</sup>
1989	138	+3	312 DM/m <sup>2</sup>
1990	142	+3	328 DM/m <sup>2</sup>
1991	148	+5	337 DM/m <sup>2</sup>

## 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 gegenüber Vorjahr	Anzahl der Kaufverträge
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
1991	257,- DM/m <sup>2</sup>	129	+ 9	49

Bild 4

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

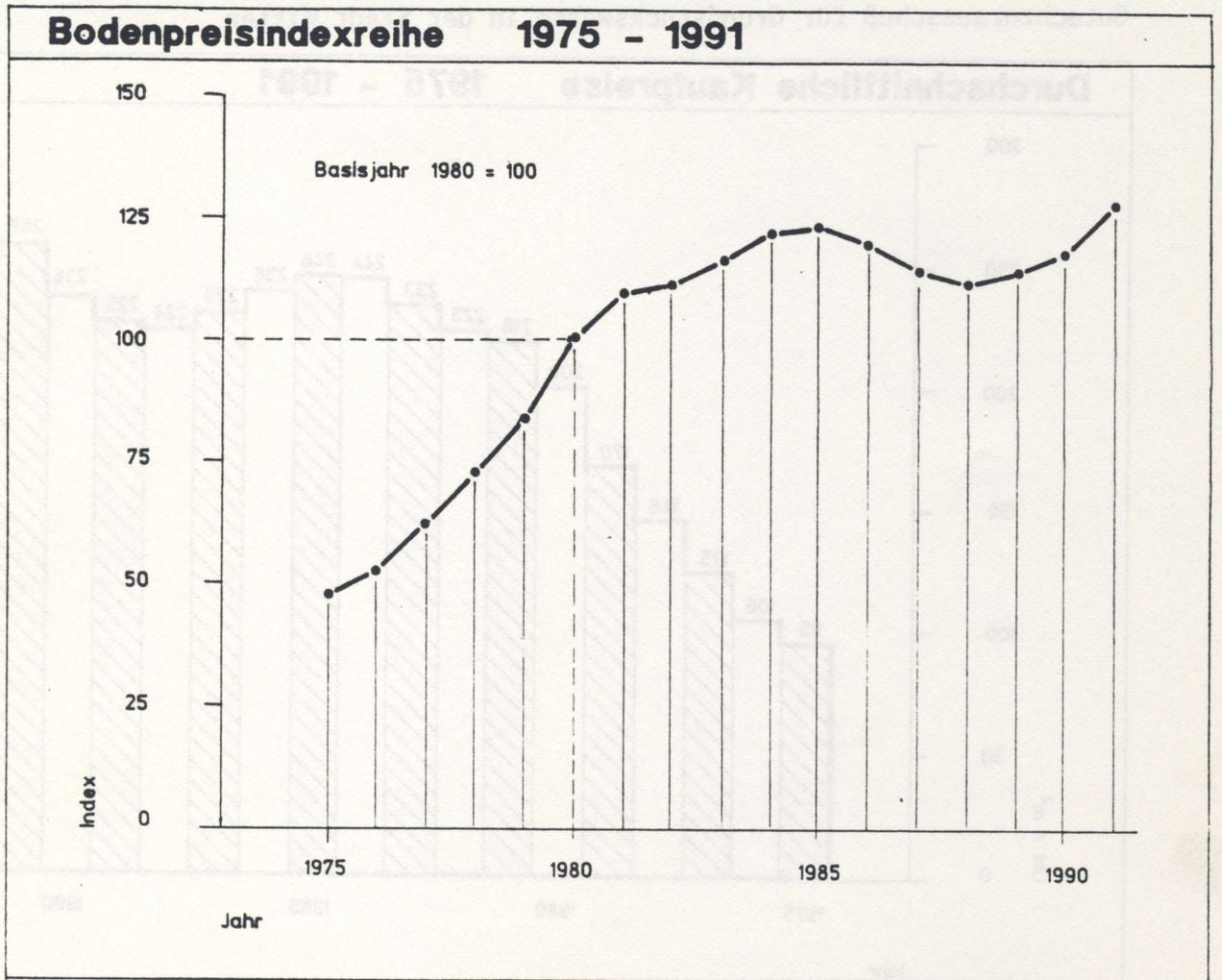


Bild 5

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

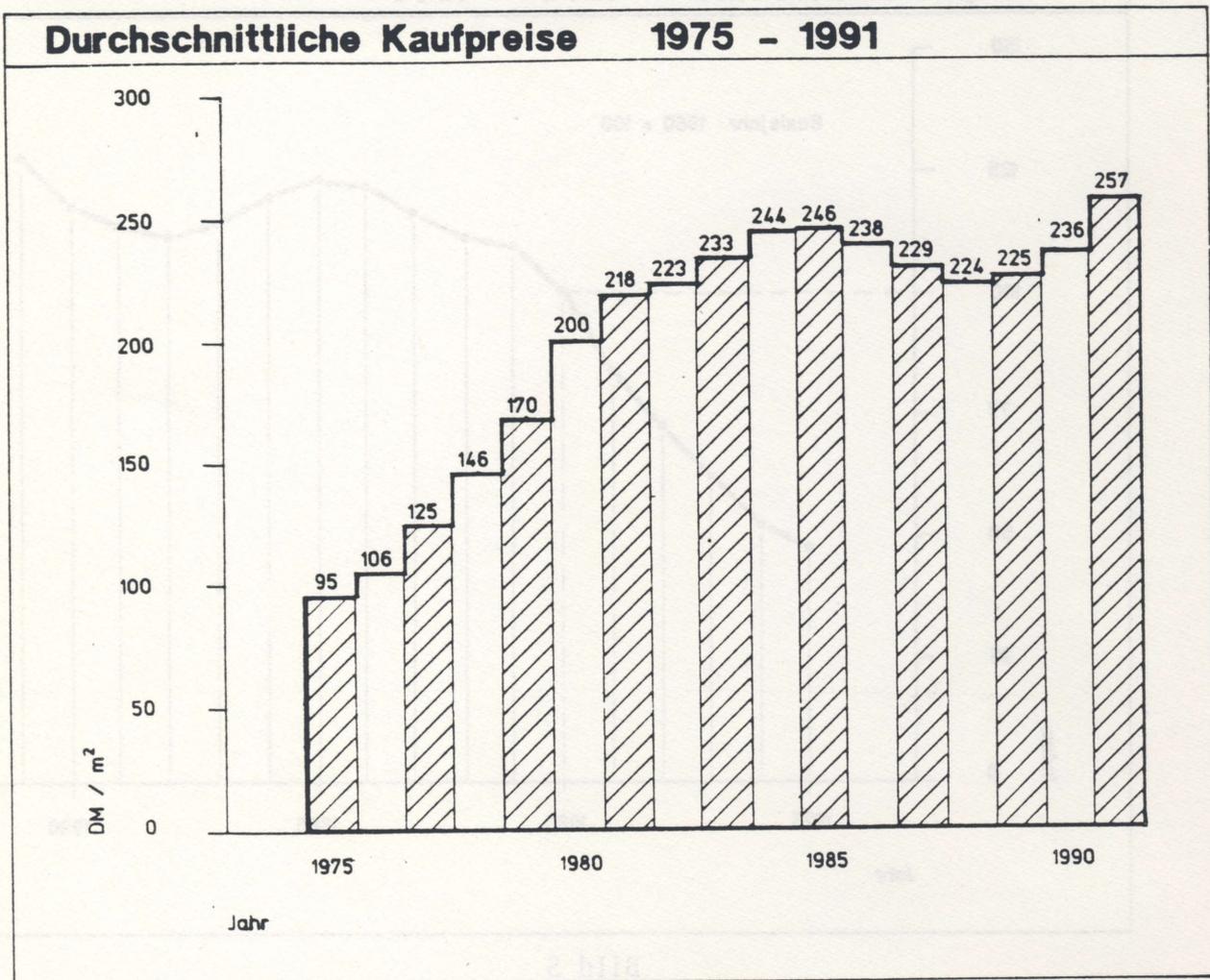


Bild 6

## 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.

Bild 8

Durchschnittliche Marktpreise für WE in DM/m <sup>2</sup>							
	Wohnlage	Baujahr					
		- 1947	1948 - 50	1960 - 69	1970 - 79	1980 - 89	1990 - 92
1990	einfach	-	-	*)1.250,-	*)1.700,-	2.200,-	-
	mittel bis gut	*)1.200,-	*)1.500,-	1.450,-	1.750,-	2.400,-	-
1991	einfach	-	-	-	-	-	-
	mittel bis gut	-	*)1.650,-	1.800,-	2.070,-	2.450,-	2.630,-

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

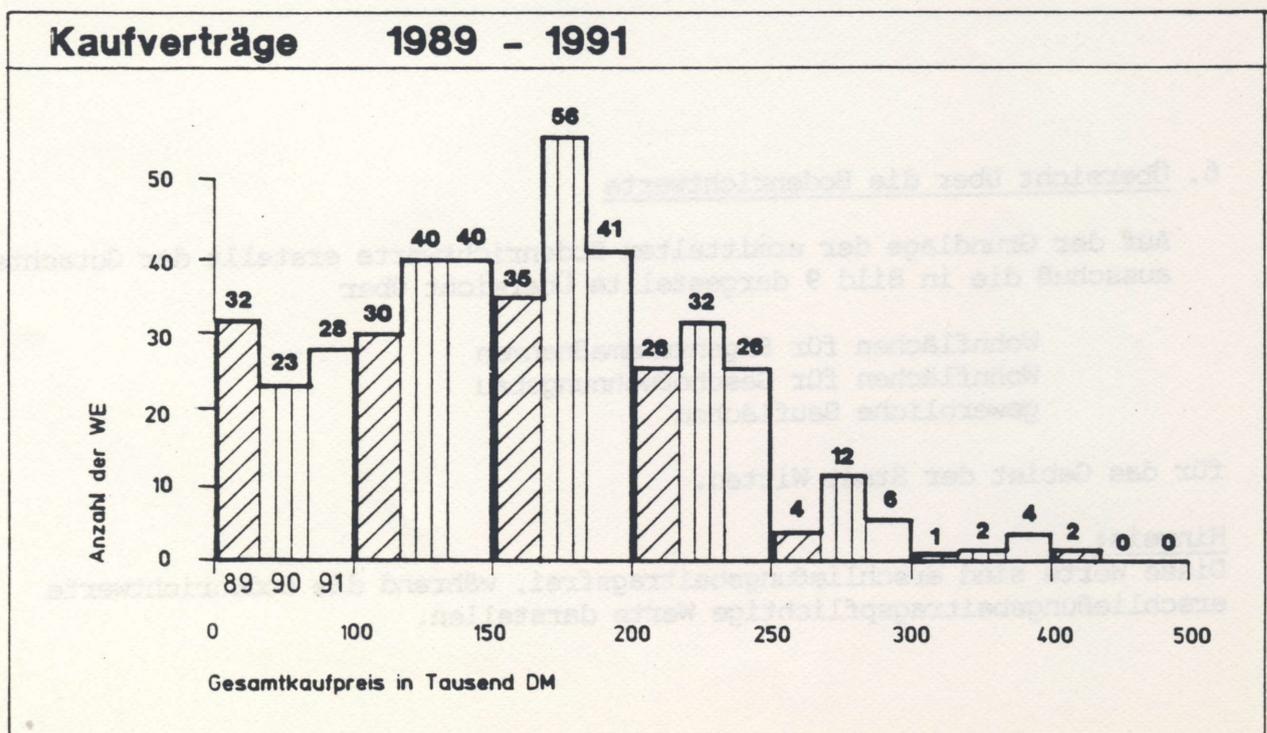


Bild 7

## Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten

### 5. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist eine marktabhängige Größe. Es ist der Zinssatz, mit dem das Kapital, welchem der Verkehrswert der Liegenschaft entspricht, verzinst wird.

Der Liegenschaftszins ist für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Grundlage für die Ermittlung sind Kaufpreise und die ihnen entsprechenden Erträge (Angabe der Eigentümer) aus dem Kaufobjekt.

Da für das Wittener Stadtgebiet Kauffälle in ausreichender Menge nicht vorlagen, konnten aussagekräftige und statistisch gesicherte Liegenschaftszinssätze nicht ermittelt werden.

### 6. 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 Geschosßwohnungsbau  
gewerbliche Bauflächen

für das Gebiet der Stadt Witten.

#### Hinweis:

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

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	340	300	230	300	240	210	-	90	-
- Annen	310	270	200	270	210	200	-	80	-
- Bonnern	330	300	280	240	-	-	-	-	-
- Herbede	350	310	270	300	-	-	-	80	-
- Heven	330	280	240	-	240	160	-	80	-
- Rüdighausen	320	250	230	250	220	-	-	80	-
- Stockum	340	290	230	280	230	-	-	-	-
Der Gutachterausschuß hat die vorstehenden Werte in seiner Sitzung am 24.03.1992 beschlossen.									

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Bild 9

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Witten