

Jahresbericht 1993



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Witten**

JAHRESBERICHT 1993

Witten, April 1994

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in
der Stadt Witten

Anschrift: Gutachterausschuß
- Geschäftsstelle -
Nordstraße 2
58452 Witten

Telefon: 5814253/ 5814254

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 zur Wertermittlung	2
1.3 Zur Wertermittlung erforderliche Daten	3
2. Entwicklung des Grundstücksmarktes Anzahl der Kaufverträge	4 - 8
3. Bodenpreisindex	9 - 12
4. Wohnungseigentum	13, 14
5. Liegenschaftszinssätze	15
6. Übersicht über die Bodenrichtwerte	16, 17

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 vom 20.04.1994 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 1993. 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.

1.3 Zur Wertermittlung erforderliche Daten

Aus den Auswertungen der geeigneten Kaufverträge sind, wenn gleichartige 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 vorliegen, können Umrechnungsfaktoren, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Zeit nicht ermittelt werden.

2. Entwicklung des Grundstücksmarktes
Anzahl der Kaufverträge

Für das Jahr 1993 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 750 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge bedeutet einen Rückgang von etwa 13 % gegenüber dem Jahr 1992.

Von den eingegangenen Verträgen waren 522 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 liegt mit 70 % im Jahre 1993 etwas niedriger als im Vorjahr.

Die in den Bildern 1a, 1b und 2 dargestellten Grafiken geben eine Aufschlüsselung der Verträge nach ihrer Lage im Stadtgebiet und der Art der Grundstücke für die Jahre 1989 bis 1993 wieder.

Die Verteilung der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auf Kaufpreisgruppen ist für die Jahre 1989 - 1993 in den in den Bildern 3 und 8 dargestellten Grafiken wiedergegeben.

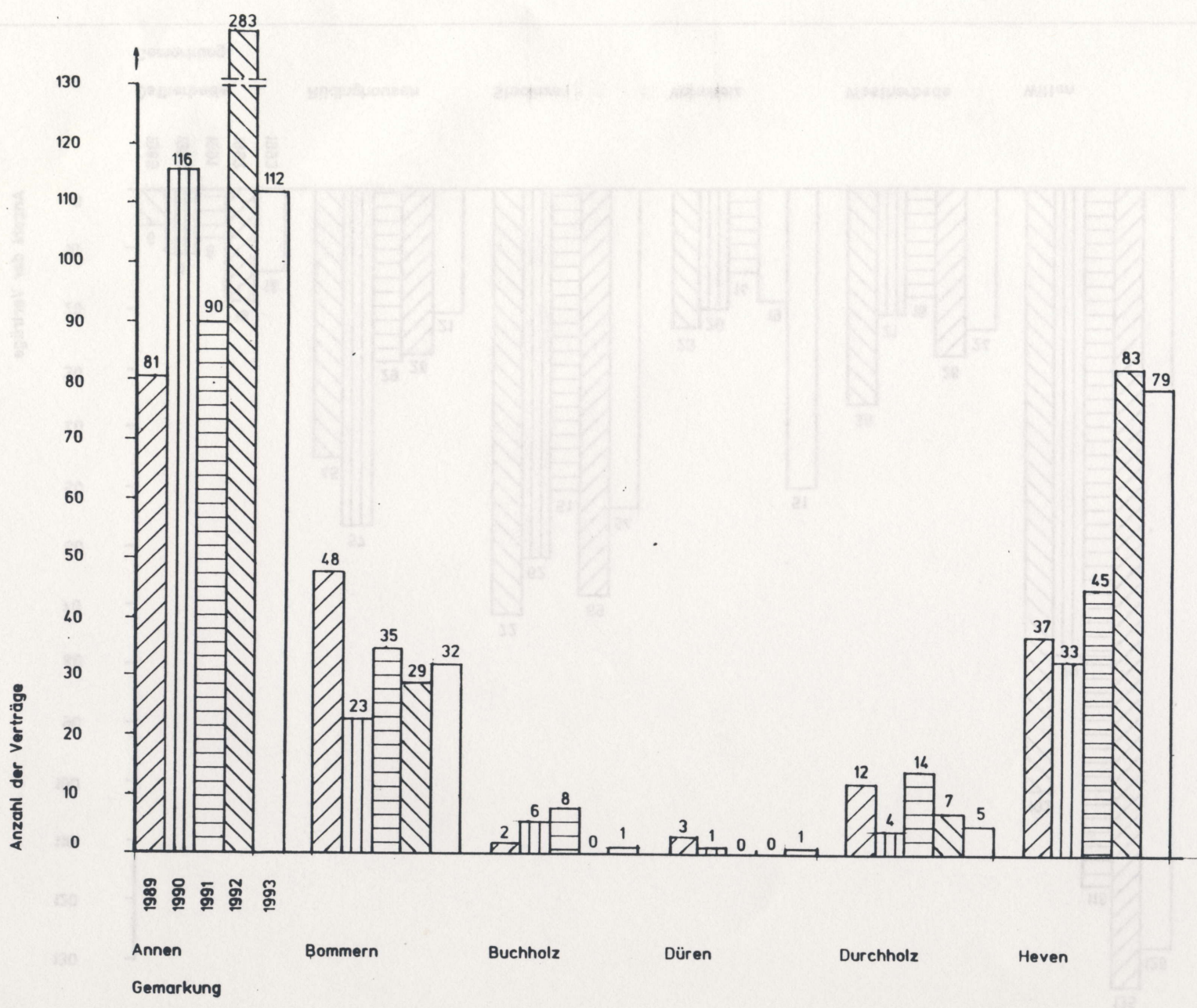


Bild 1a

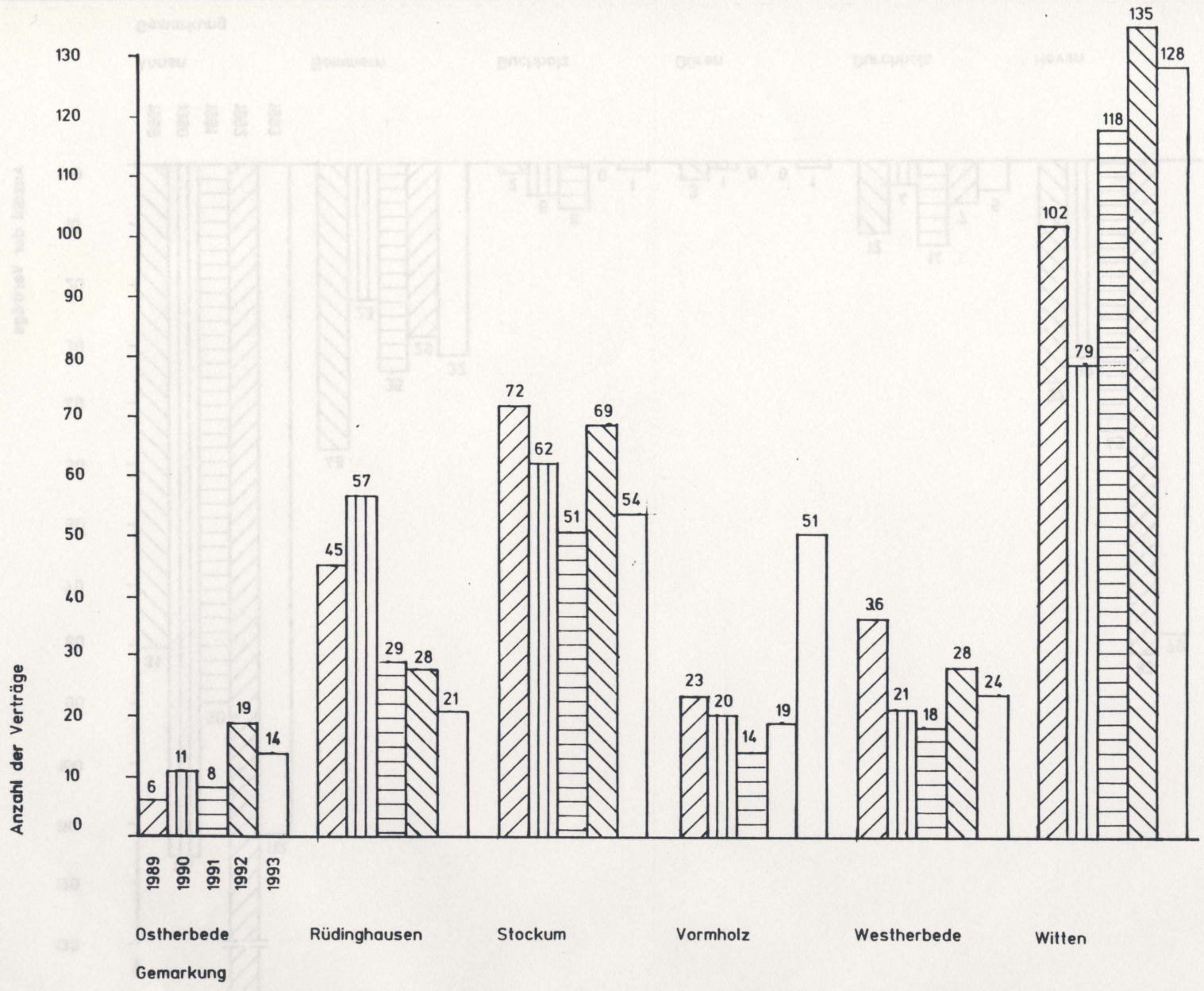


Bild 1b

Kaufverträge

1989 - 1993

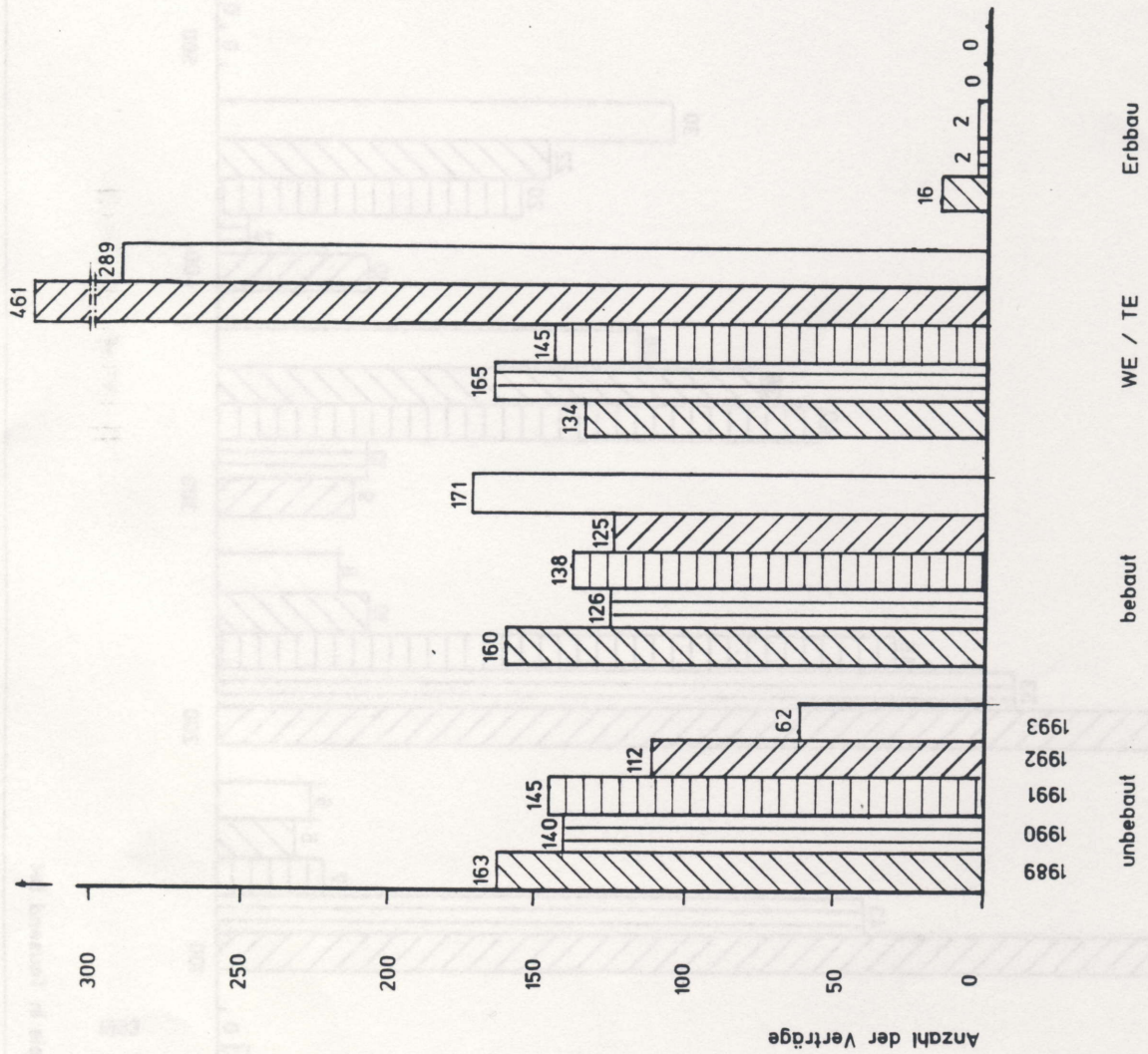
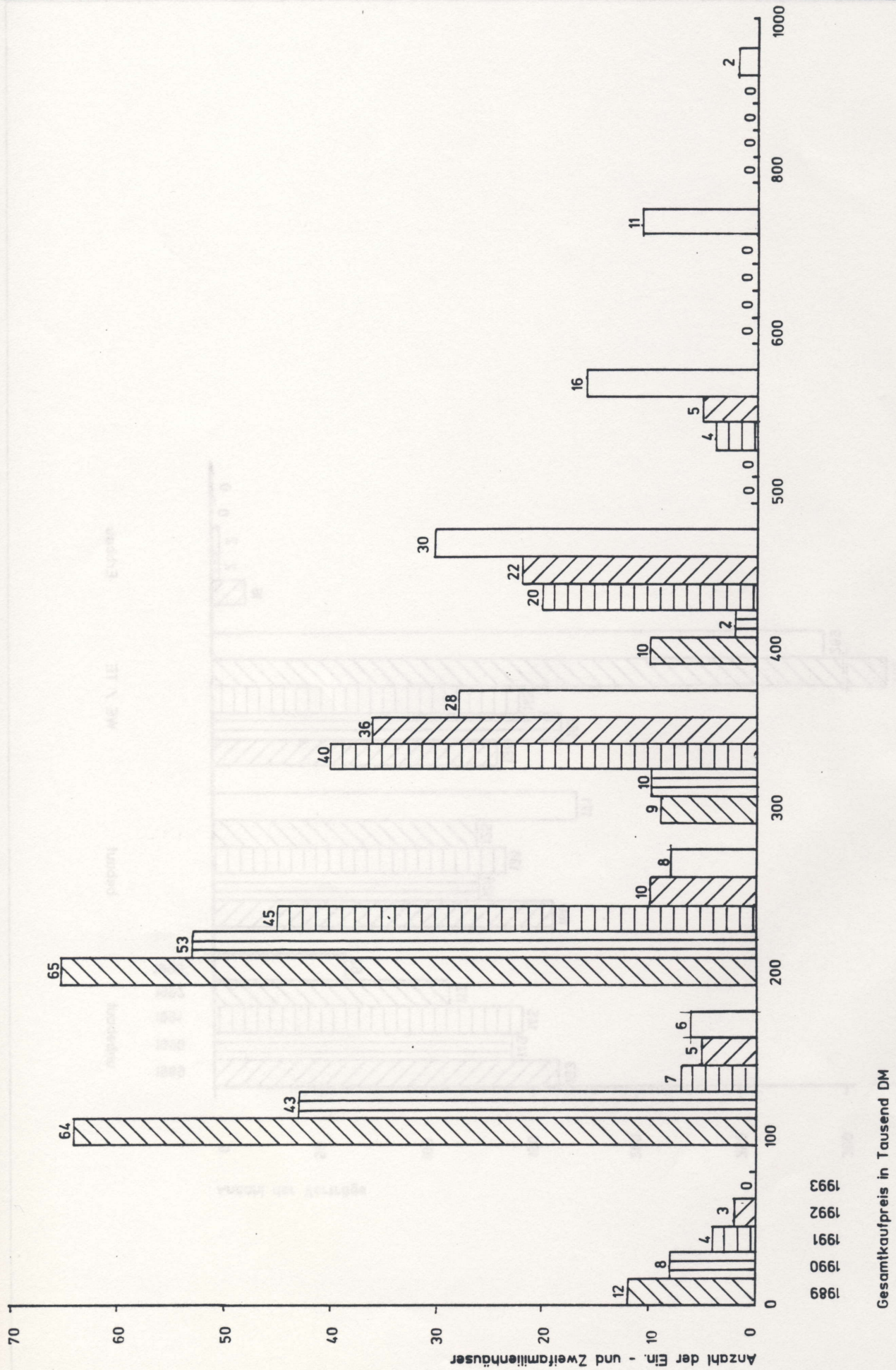


Bild 2

Kaufverträge 1989 - 1993



Gesamtkaufpreis in Tausend DM

Bild 3

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 1993 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1980 = 100 aufgestellt.

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

KP_i = durchschnittlicher Kaufpreis/qm im Jahre i

KP_0 = durchschnittlicher Kaufpreis/qm im Basisjahr

Die Ergebnisse sind in den Bildern 4 - 6 dargestellt.

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

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

Bodenpreisindexreihe				
Jahr	gleitend. Mittel der durchschnitt. Kaufpreise	Index (1980=100)	Veränderung in Prozent gegenüber Vorjahr	Anzahl der Kaufverträge
1975	95,- DM/qm	48		47
1976	106,- DM/qm	53	+ 12	42
1977	125,- DM/qm	62	+ 19	42
1978	146,- DM/qm	74	+ 17	53
1979	170,- DM/qm	85	+ 16	62
1980	200,- DM/qm	100	+ 17	34
1981	218,- DM/qm	109	+ 9	46
1982	223,- DM/qm	112	+ 2	51
1983	233,- DM/qm	116	+ 4	62
1984	244,- DM/qm	122	+ 5	59
1985	246,- DM/qm	123	+ 1	58
1986	238,- DM/qm	119	- 3	44
1987	229,- DM/qm	114	- 4	45
1988	224,- DM/qm	112	- 2	51
1989	225,- DM/qm	112	+ - 0	82
1990	236,- DM/qm	118	+ 5	51
1991	257,- DM/qm	129	+ 9	49
1992	270,- DM/qm	135	+ 5	49
1993	278,- DM/qm	139	+ 3	45

Bodenpreisindexreihe 1975 - 1993

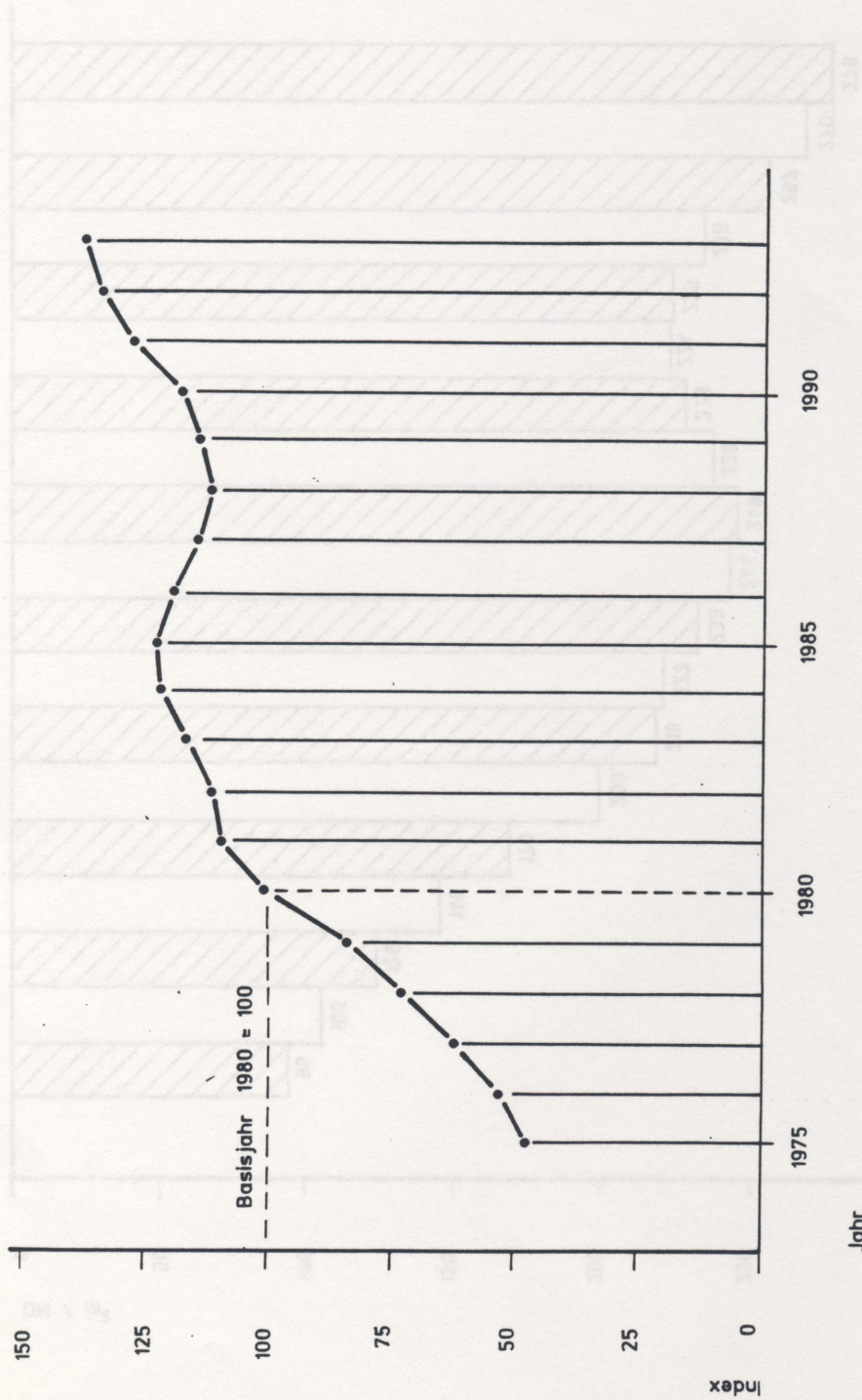


Bild 5

Durchschnittliche Kaufpreise 1975 - 1993

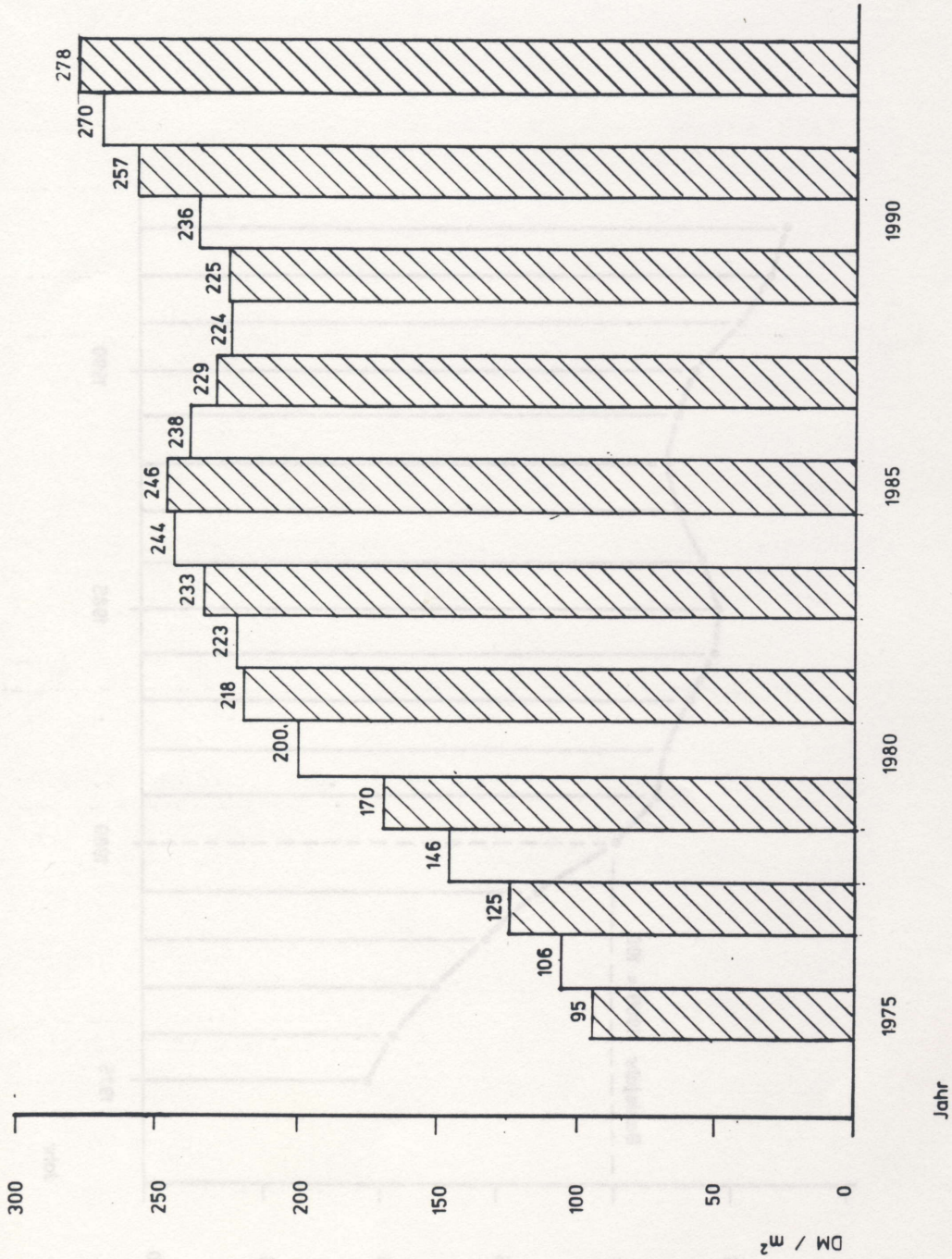


Bild 6

4. Wohnungseigentum

Bild 7 gibt die durchschnittlichen Marktpreise für WE nach Baujahresklassen und Wohnlageklassen an. Als einfache Wohnlage werden dabei Gebiete mit Bodenrichtwerten bis 180,- DM/qm eingestuft. Bodenrichtwerte über 180,- DM/qm kennzeichnen mittlere und gute Wohnlage.

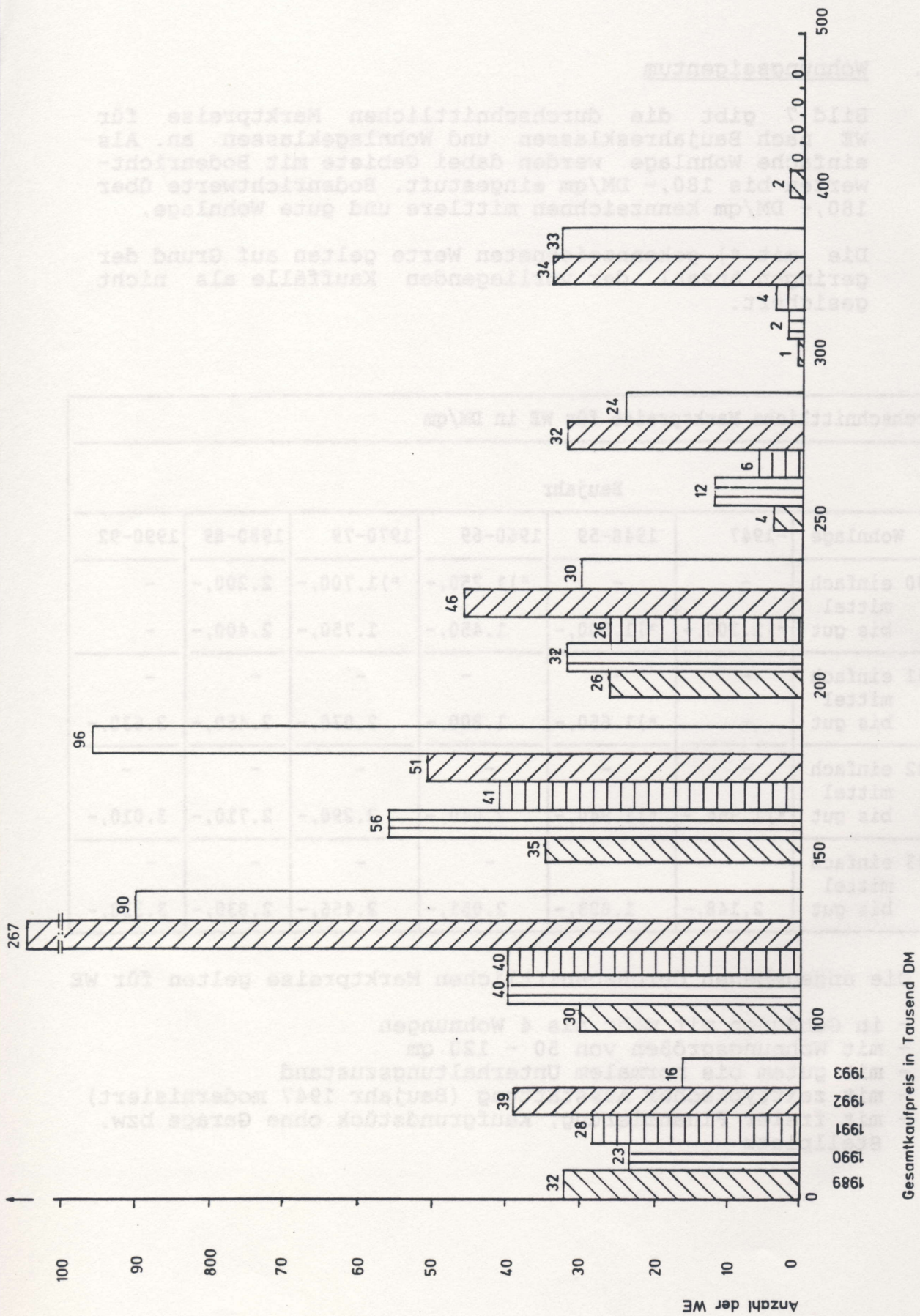
Die mit *) gekennzeichneten Werte gelten auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle als nicht gesichert.

Durchschnittliche Marktpreise für WE in DM/qm						
Baujahr						
Wohnlage	-1947	1948-59	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,-
1992 einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
bis gut	*)1.964,-	*)1.940,-	2.040,-	2.290,-	2.710,-	3.010,-
1993 einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
bis gut	2.148,-	1.823,-	2.051,-	2.456,-	2.830,-	3.338,-

Die angegebenen durchschnittlichen Marktpreise gelten für WE

- in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen
- mit Wohnungsgrößen von 50 - 120 qm
- mit gutem bis normalem Unterhaltungszustand
- mit zeittypischer Ausstattung (Baujahr 1947 modernisiert)
- mit freier Finanzierung, Kaufgrundstück ohne Garage bzw. Stellplatz

Kaufverträge 1989 - 1993



Gesamtkaufpreis in Tausend DM

Bild 8

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

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen
Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau
gewerbliche Bauflächen

für das Gebiet der Stadt Witten

Hinweis

Diese Werte sind erschließungsbeitragsfrei, während die Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte erschließungsbeitragspflichtige Werte darstellen.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen				
Stadtteile	Lage:	gut	mittel	mäßig
Witten		370	320	250
-Annen		330	290	220
-Bommern		360	320	300
-Herbede		380	330	290
-Heven		350	300	260
-Rüdinghausen		350	270	250
-Stockum		360	300	240

Wohnbaufläche für Geschößwohnungsbau				
Stadtteile	Lage:	gut	mittel	mäßig
Witten		320	260	220
-Annen		290	230	220
-Bommern		260	-	-
-Herbede		320	-	-
-Heven		-	260	190
-Rüdinghausen		270	240	-
-Stockum		290	240	-

Gewerbliche Bauflächen				
Stadtteile	Lage:	gut	mittel	mäßig
Witten		-	90	-
-Annen		-	80	-
-Bommern		-	-	-
-Herbede		-	80	-
-Heven		-	80	-
-Rüdinghausen		-	80	-
-Stockum		-	-	-

Der Gutachterausschuß hat die vorstehenden Werte in seiner Sitzung am 20.04.1994 beschlossen.

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Stand: 31.12.1993