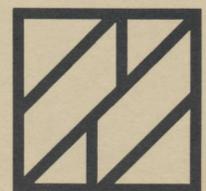




**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der Stadt Witten**

Grundstücksmarktbericht 1996



Grundstücksmarktbericht 1996

Witten, April 1997

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Anschrift: Gutachterausschuß
- Geschäftsstelle -
Mannesmannstraße 2
58455 Witten

Telefon: 02302 / 581 -4253
-4254
-4255

FAX-Nr.: 02302 / 581 -4299

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art
nur mit Quellenangabe gestattet.

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, 2
1.2 Grundlagen zur Wertermittlung	2, 3
1.3 Zur Wertermittlung erforderliche Daten	3
2. Entwicklung des Grundstücksmarktes Anzahl der Kaufverträge	4 - 9
3. Bodenpreisindex	10 - 13
4. Wohnungseigentum	14 - 16
5. Liegenschaftszinssätze	17
6. Übersicht über die Bodenrichtwerte	18, 19
7. Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten	20

1. Vorbemerkungen

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuß in der Sitzung vom 15.04.1997 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 1996. In ihm sollen Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammengefaßt werden.

1.1 Aufgaben und Besetzung des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz von 1960 eingerichtet worden. Seit dem 01.01.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Als Fachbehörde des Landes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahr. Für die Aufgabenerfüllung sind die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören im wesentlichen die

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB)

- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
- Ermittlung von Grundstückswerten in Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte, u. a. nach dem Bundeskleingartengesetz
- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und deren Veröffentlichung

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind vom Regierungspräsidenten für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde und Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Witten u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau- und Vermessungswesen und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Mitglieder des Gutachterausschusses:

Dipl.-Ing. Müller,	Witten (Städt. Verm.-Dir.)	-Vorsitzender-
Dipl.-Ing. Gluck,	Witten (Architekt)	-stellv. Vorsitzender-
Dipl.-Ing. Braun,	Witten (Architekt)	-stellv. Vorsitzender-
Dipl.-Ing. Frahm,	Bochum (Architekt)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Gentgen,	Hagen (Bauingenieur)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Hetschold,	Witten (Architekt)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Höhn,	Hagen (Städt. Verm.-Dir.)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Schulz,	Witten (Architekt)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Kampmann,	Witten (Architekt)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Kestner,	Witten (Architekt)	-ehrenamtl. Gutachter-
Herr Werner,	Witten (Steueroberamtsrat)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes -
Herr Tremper,	Witten (Steueramtman)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-

Die Mitwirkung der Gutachter des Finanzamtes beschränkt sich auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

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 Erbbau-rechte 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, Enteignungs-beschlüsse, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Ent-scheidung im Umlegungsverfahren, Grenzregelungsbeschlüs-se und Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren.

Neben einer Erfassung der Verträge in der Kaufpreis-sammlung erfolgt in der Geschäftsstelle eine weitere Aufbereitung mit dem Ziel, nach fachlichen und statisti-schen 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 abzu-leiten. Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen
- Umrechnungsfaktoren
- Vergleichsfaktoren
- Liegenschaftszinssätze

Weitere Voraussetzung für die Ableitung der vorgenann-ten Daten sind Angaben der Vertragsbeteiligten. Da diese Daten nicht in ausreichendem Maße vorliegen, kön-nen Umrechnungsfaktoren und Vergleichsfaktoren zur Zeit nicht ermittelt werden.

2. Entwicklung des Grundstücksmarktes
Anzahl der Kaufverträge

Für das Jahr 1996 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 730 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge bedeutet eine Steigerung von etwa 11,6 % gegenüber dem Jahr 1995.

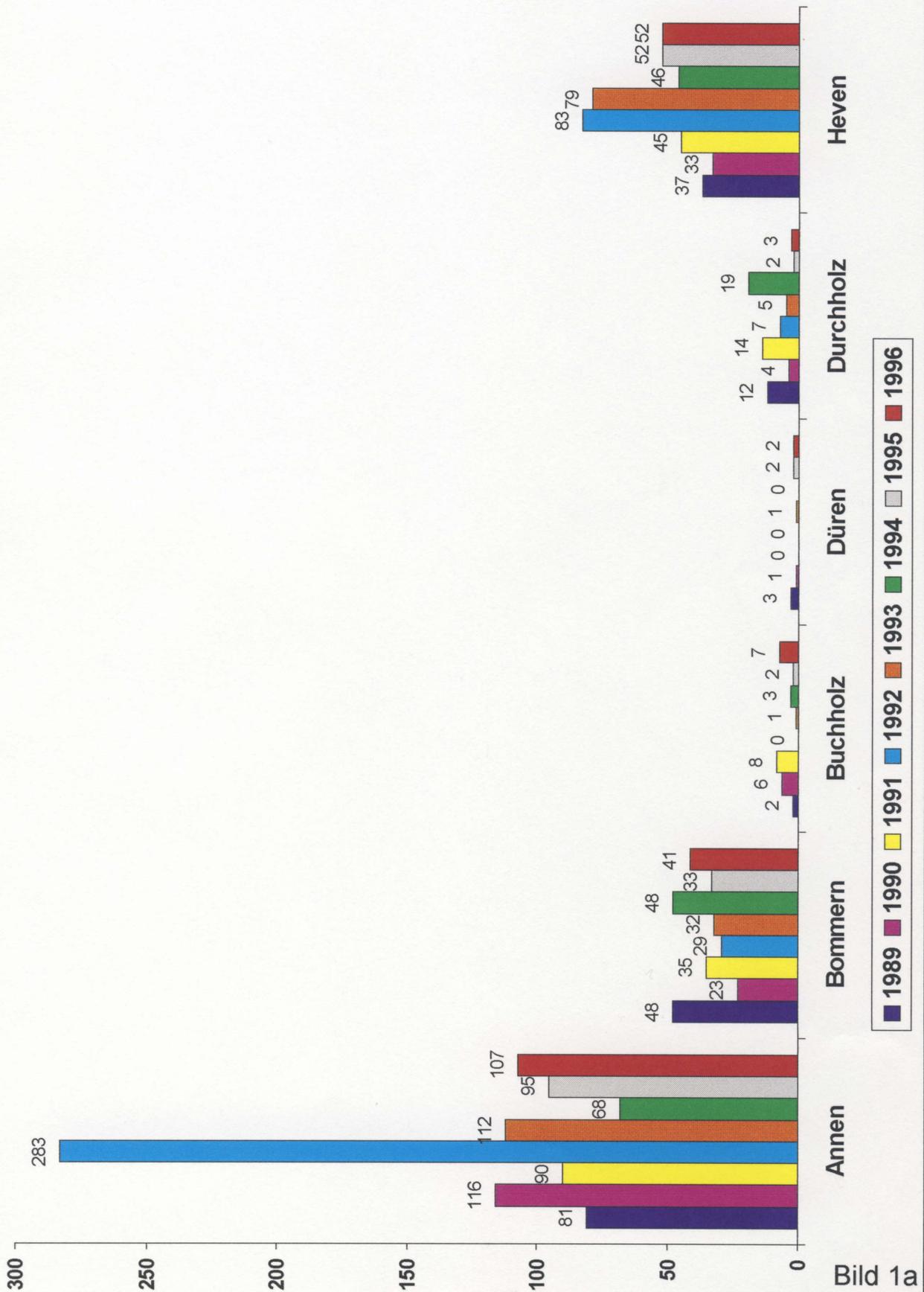
Von den eingegangenen Verträgen waren 540 für die Kaufpreissammlung geeignet und wurden ausgewertet und übernommen. Die restlichen Verträge waren wegen ungewöhnlicher Verhältnisse oder persönlicher Einflüsse nicht verwertbar. Die Quote der auswertbaren Verträge liegt mit ca. 70 % im Jahre 1996 auf gleichem Niveau wie 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 1996 wieder.

Bild 1c gibt die Aufteilung nach der Art der Nutzung für das Jahr 1996 wieder.

Die Verteilung der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auf Kaufpreisgruppen für die Jahre 1989 - 1996 ist in den Grafiken der Bilder 3 und 9 dargestellt.

Kaufverträge 1989 - 1996



Kaufverträge 1989 - 1996

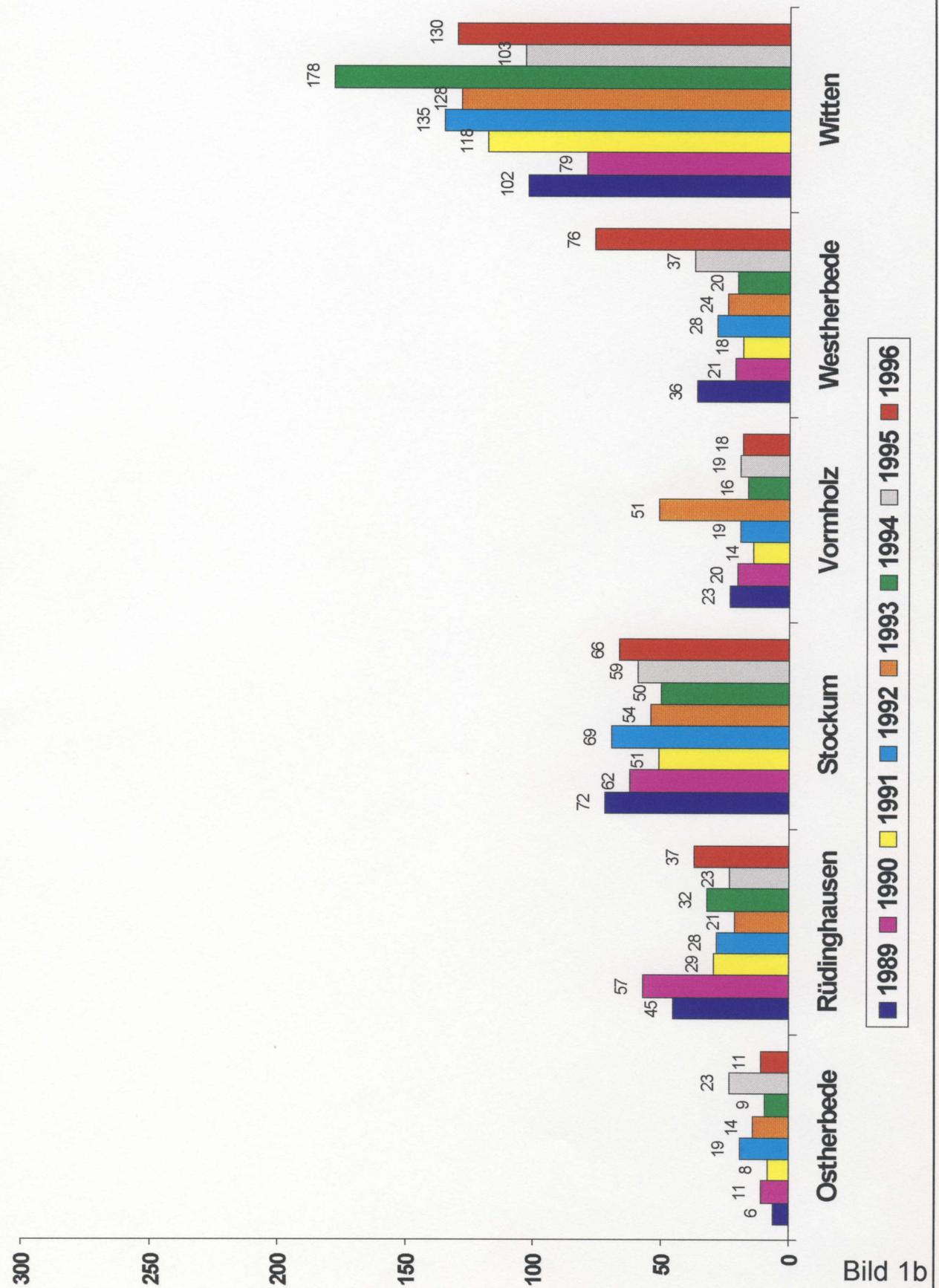


Bild 1b

Verteilung der Kaufverträge 1996

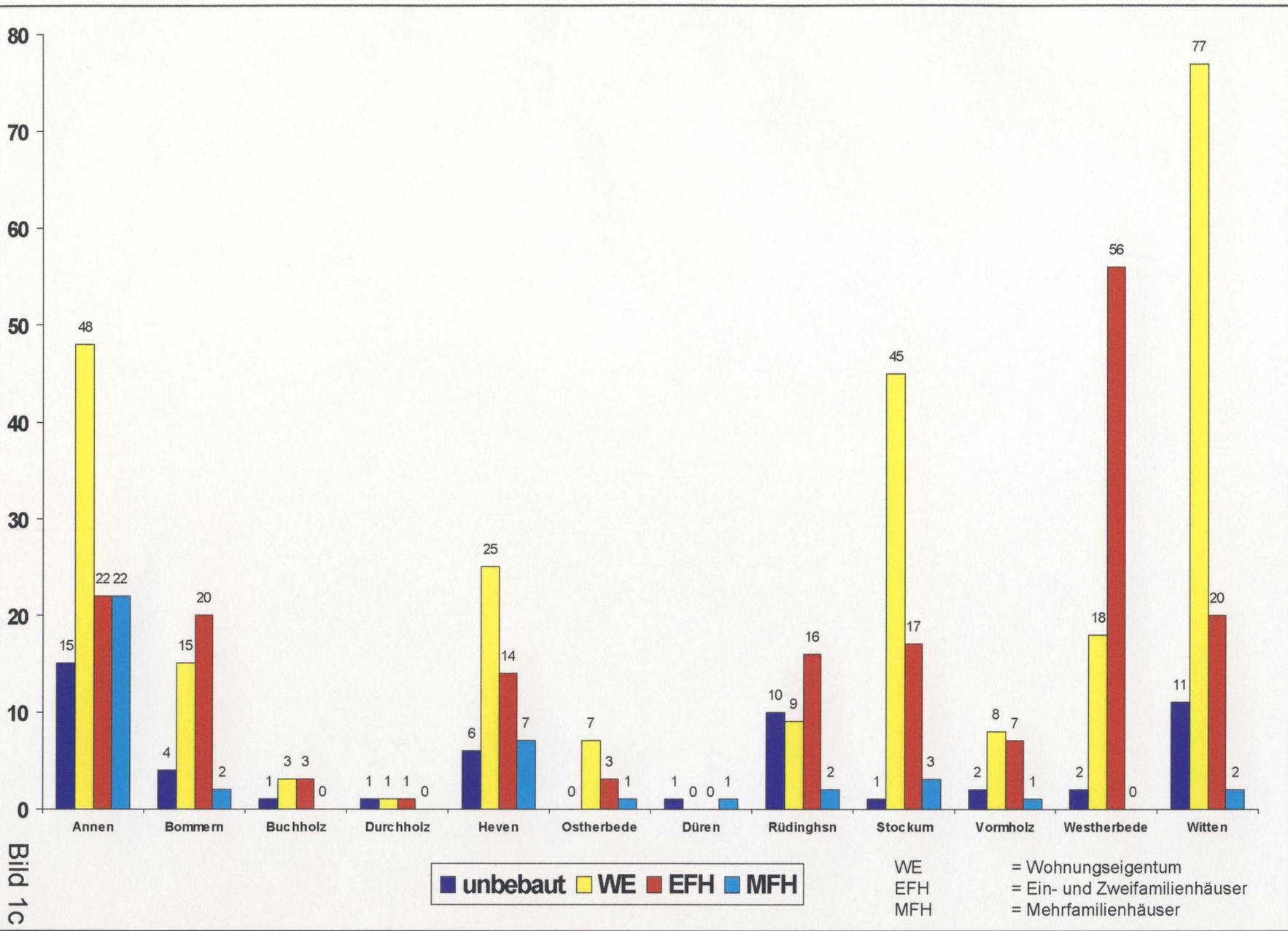


Bild 1c

Kaufverträge 1989 - 1996

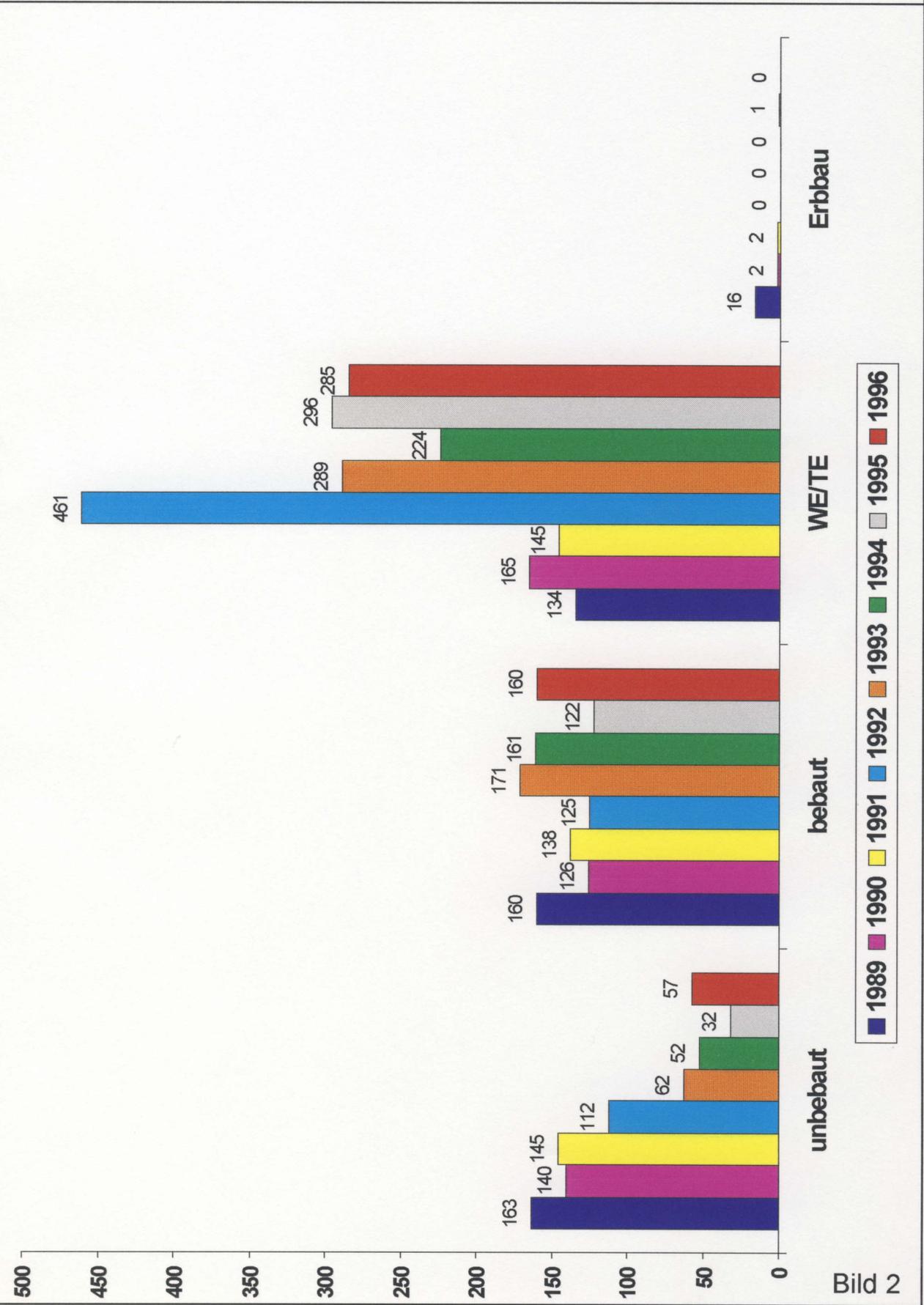


Bild 2

Kaufverträge 1989 - 1996

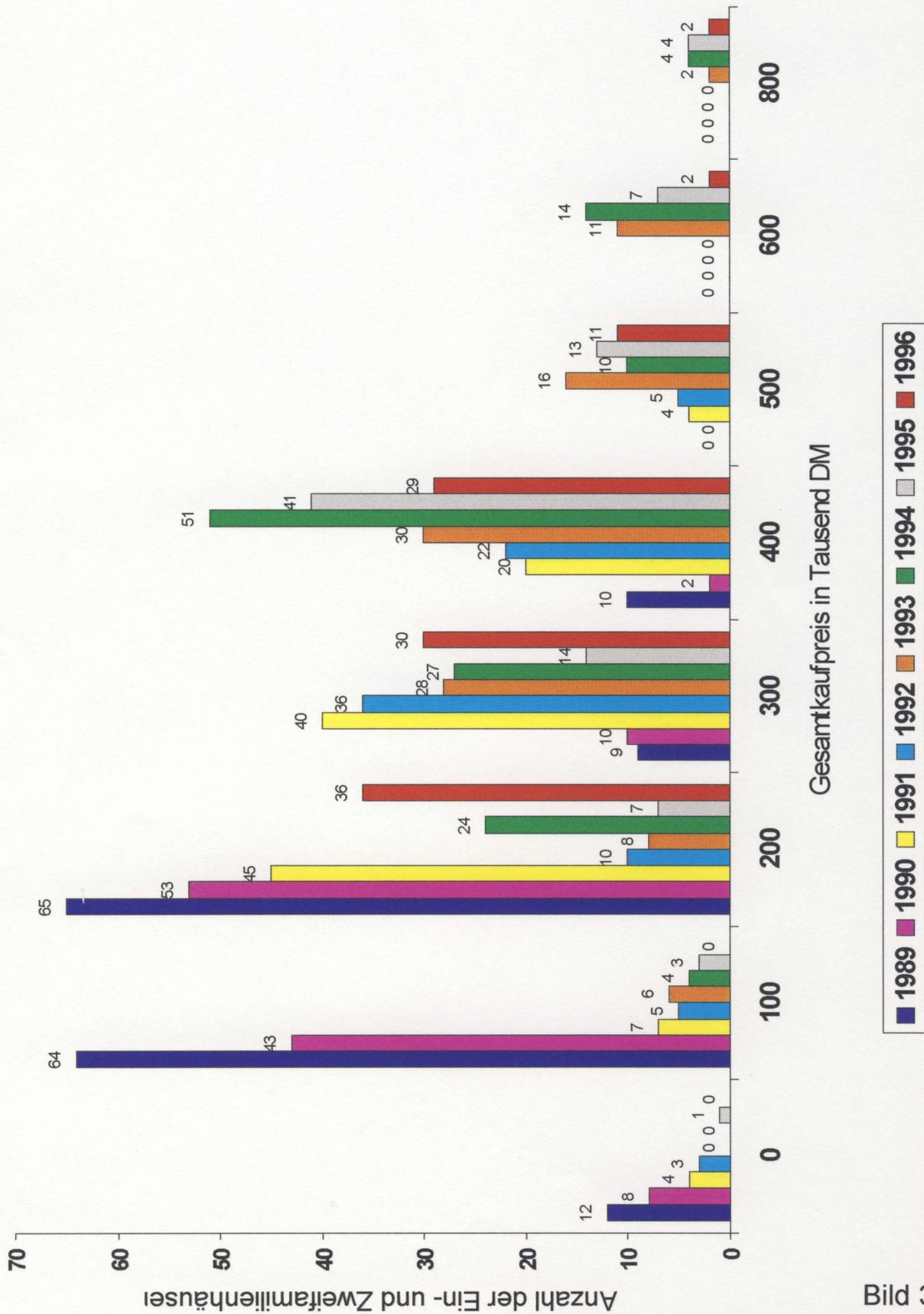


Bild 3

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 1996 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1980 = 100 aufgestellt.

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

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 für Grundstücke 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 gegen- über 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
1994	300,- DM/qm	150	+ 8	49
1995	318,- DM/qm	159	+ 6	28
1996	326,- DM/qm	163	+ 2,5	36

Bild 4

Bodenpreisindexreihe 1975-1996

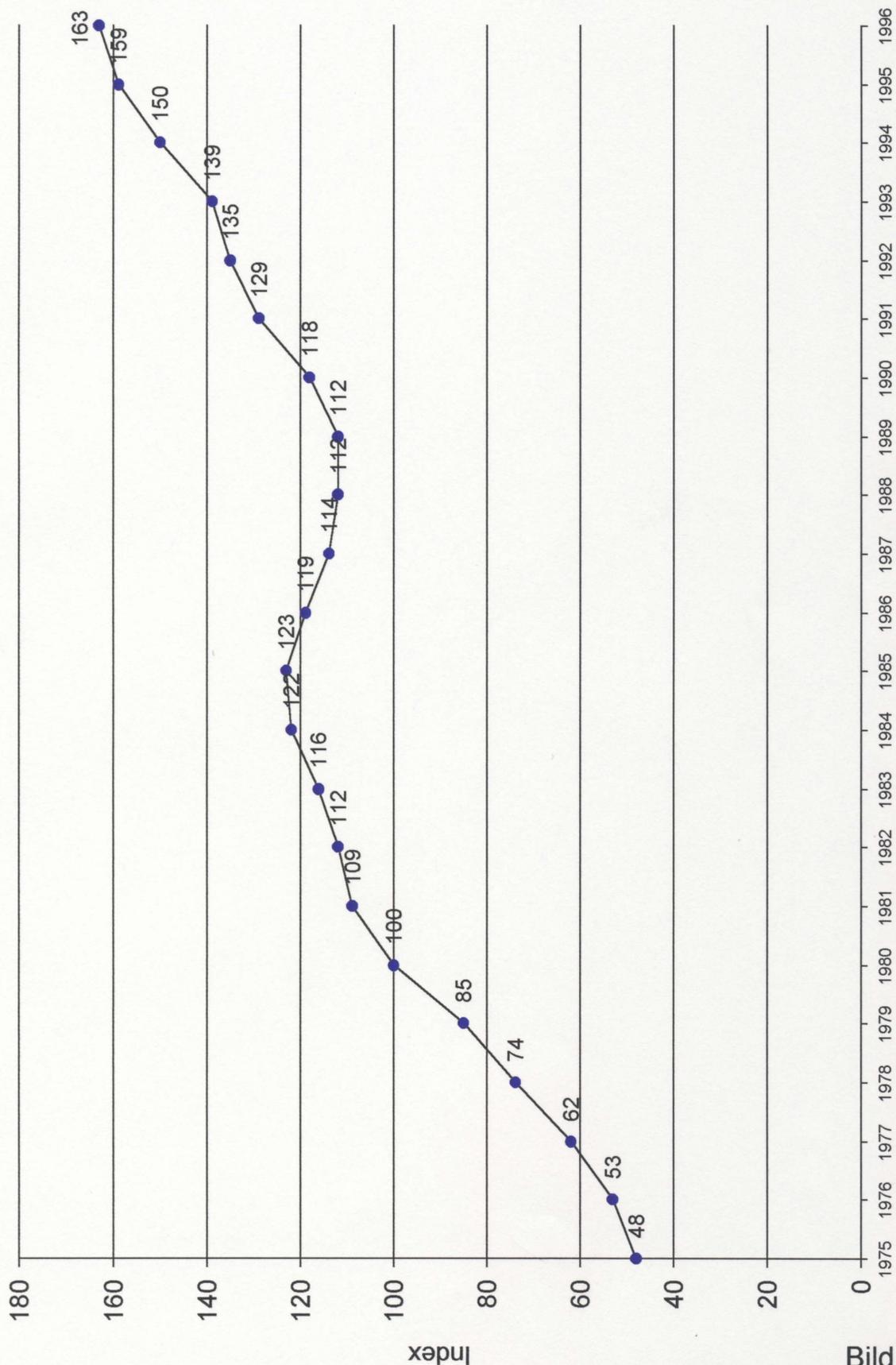


Bild 5

Durchschnittliche Kaufpreise 1975-1996

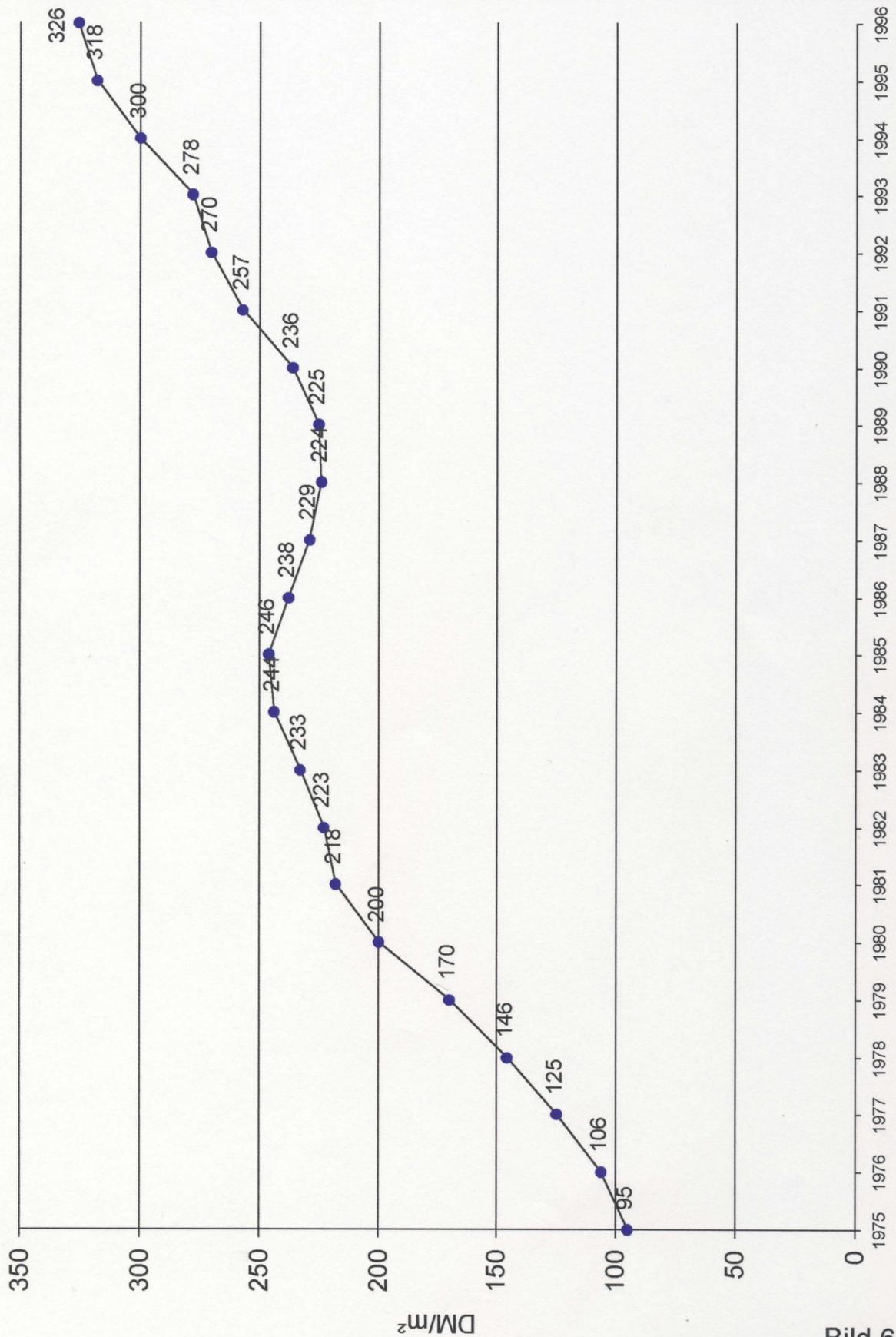


Bild 6

4. Wohnungseigentum

Bild 7 und 8 geben die durchschnittlichen Marktpreise für WE nach Baujahresklassen und Wohnlageklassen an. Als einfache Wohnlage werden dabei Gebiete mit Bodenrichtwerten bis 200,- DM/qm eingestuft. Bodenrichtwerte über 200,- DM/qm kennzeichnen mittlere und gute Wohnlage.

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

Durchschnittliche Marktpreise für WE in DM/qm							
Wohnlage	Baujahr						
	-1947	1948-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-95	Neubau
1990 einfach	-	-	*)1.250,-	*)1.700,-	2.200,-	-	
1990 mittel							
1990 bis gut	*)1.200,-	*)1.500,-	1.450,-	1.750,-	2.400,-	-	
1991 einfach	-	-	-	-	-	-	
1991 mittel							
1991 bis gut	-	*)1.650,-	1.800,-	2.070,-	2.450,-	2.630,-	
1992 einfach	-	-	-	-	-	-	
1992 mittel							
1992 bis gut	*)1.964,-	*)1.940,-	2.040,-	2.290,-	2.710,-	3.010,-	
1993 einfach	-	-	-	-	-	-	
1993 mittel							
1993 bis gut	2.148,-	1.823,-	2.051,-	2.456,-	2.830,-	3.338,-	
1994 einfach	-	-	-	-	-	-	
1994 mittel							
1994 bis gut	*)2.295,-	2.012,-	2.240,-	2.621,-	2.994,-	3.640,-	
1995 einfach	-	-	-	-	-	-	
1995 mittel							
1995 bis gut	-	2.129,-	2.391,-	2.512,-	3.085,-	3.712,-	
1996 einfach	-	-	-	-	-	-	
1996 mittel							
1996 bis gut	-	2.108,-	2.630,-	2.710,-	3.452,-	3.510,-	3.587,-

Bild 7

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

Durchschnittliche Marktpreise für WE in DM/m² für mittlere bis gute Wohnlagen



◆ -1947
 ■ -1948-59
 ▲ -1960-69
 × -1970-79
 * -1980-89
 ● -1990-95

Bild 8

Kaufverträge 1989 - 1996

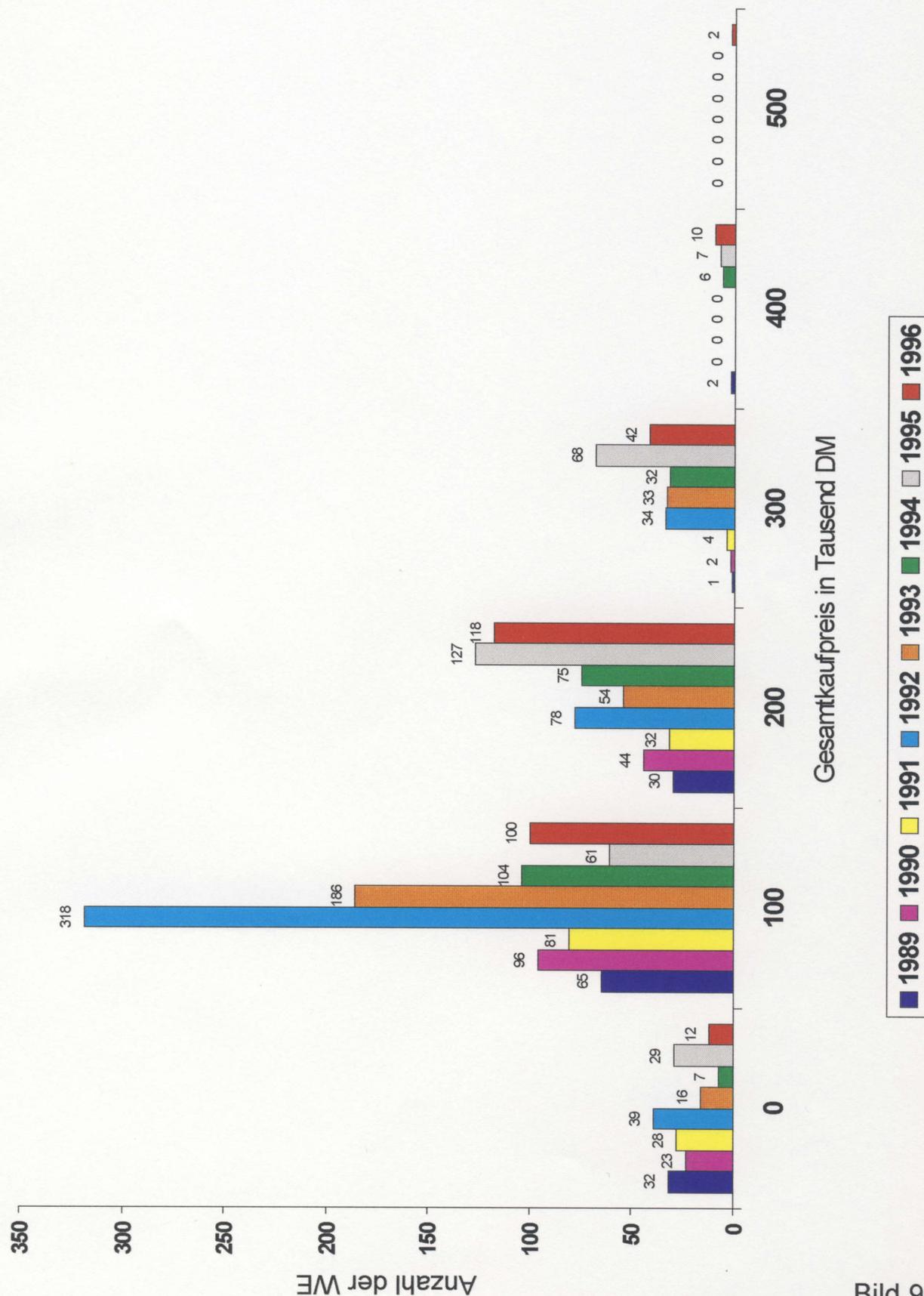


Bild 9

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 mit Gebäuden über 30 Jahren Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden ermittelt auf der Grundlage von mehrjährigen Auswertungen der Kaufpreissammlung sowie Erfahrungswerten des Gutachterausschusses. Alle Objekte sind frei finanziert.

<u>Objektart</u>	<u>Liegenschaftszins</u>
Ein- u. Zweifamilienhaus	(2.5 - 3.5)
Mietwohnhäuser, ohne gewerblichen Anteil	(3.5 - 4.5)
Mietwohnhäuser, unter 50 % gewerblicher Anteil	(4.5 - 5.5)
Mietwohnhäuser, über 50 % gewerblicher Anteil	(5.5 - 7)

6. Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte erstellt der Gutachterausschuß die in Bild 10 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		410	350	270
-Annen		360	320	240
-Bommern		400	350	330
-Herbede		410	360	310
-Heven		390	330	290
-Rüdinghausen		380	300	270
-Stockum		390	330	260

Wohnbaufläche für Geschößwohnungsbau				
Stadtteile	Lage:	gut	mittel	mäßig
Witten		360	300	240
-Annen		320	260	240
-Bommern		290	-	-
-Herbede		340	-	-
-Heven		-	270	210
-Rüdinghausen		300	270	-
-Stockum		310	270	-

Gewerbliche Bauflächen				
Stadtteile	Lage:	gut	mittel	mäßig
Witten		-	90	-
-Annen		120	90	-
-Bommern		-	-	-
-Herbede		110	90	-
-Heven		-	80	-
-Rüdinghausen		-	90	-
-Stockum		-	-	-

Bild 10

Der Gutachterausschuß hat die vorstehenden Werte in seiner Sitzung am 15.04.1997 beschlossen.

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Stand: 31.12.1996

