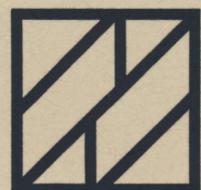




**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der Stadt Witten**

Grundstücksmarktbericht 1997



Grundstücksmarktbericht 1997

Witten, April 1998

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Anschrift: Gutachterausschuß
- Geschäftsstelle -
Mannesmannstraße 2
58455 Witten

Telefon: 02302 / 581 -4253
-4255

FAX-Nr. 02302 / 581 -4299

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Gutachterausschuß	3 - 5
1.2	Grundlagen zur Wertermittlung	6
1.3	Zur Wertermittlung erforderliche Daten	7
2.	Entwicklung des Grundstücksmarktes Anzahl der Kaufverträge	8 - 13
3.	Bodenpreisindex	14 - 17
4.	Wohnungseigentum	18 - 20
5.	Liegenschaftszinssätze	21
6.	Übersicht über die Bodenrichtwerte	22, 23
7.	Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten	24

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 28.04.1998 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 1997. 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 NordrheinWestfalen (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

Antragsberechtigt für die Erstellung von Gutachten sind

- die Eigentümer, ihnen gleichgestellte Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte
- Gerichte und Justizbehörden
- die für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung in Arnsberg 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. Böckling, Schwelm (Kreisverm.-Dir.)	-ehrenamtl. Gutachter-
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 (Steueramtmann)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes- (Stellvertreter)

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 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 und Vergleichsfaktoren zur Zeit nicht ermittelt werden.

2. Entwicklung des Grundstücksmarktes

Für das Jahr 1997 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 820 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge bedeutet eine Steigerung von etwa 12 % gegenüber dem Jahr 1996.

Von den eingegangenen Verträgen waren 570 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 1997 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 1997 wieder.

Bild 1c gibt die Aufteilung nach der Art der Nutzung für das Jahr 1997 wieder.

Die Verteilung der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auf Kaufpreisgruppen für die Jahre 1989 - 1997 ist in den Grafiken der Bilder 3 und 9 dargestellt.

Kaufverträge 1990 - 1997

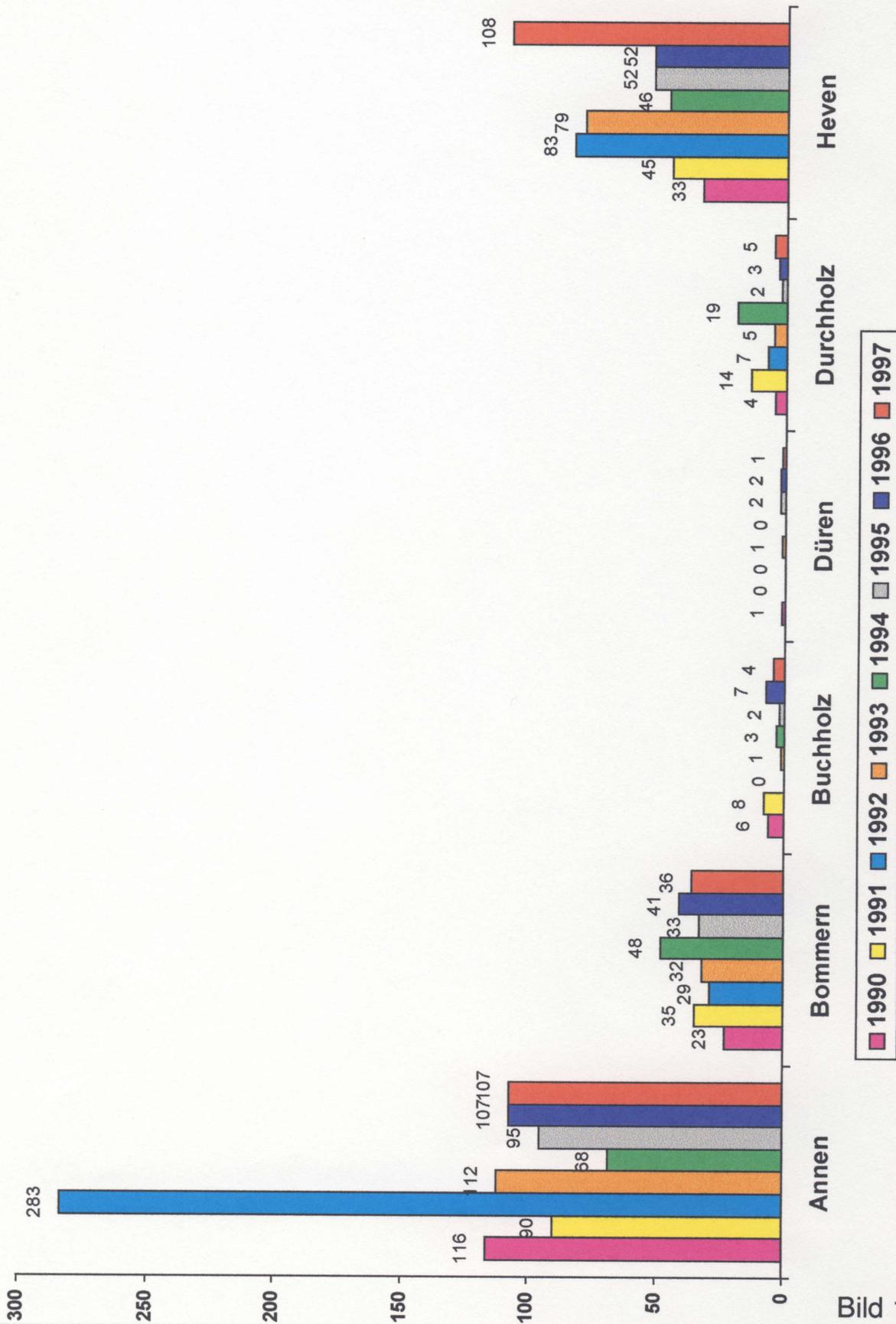


Bild 1a

Kaufverträge 1990 - 1997

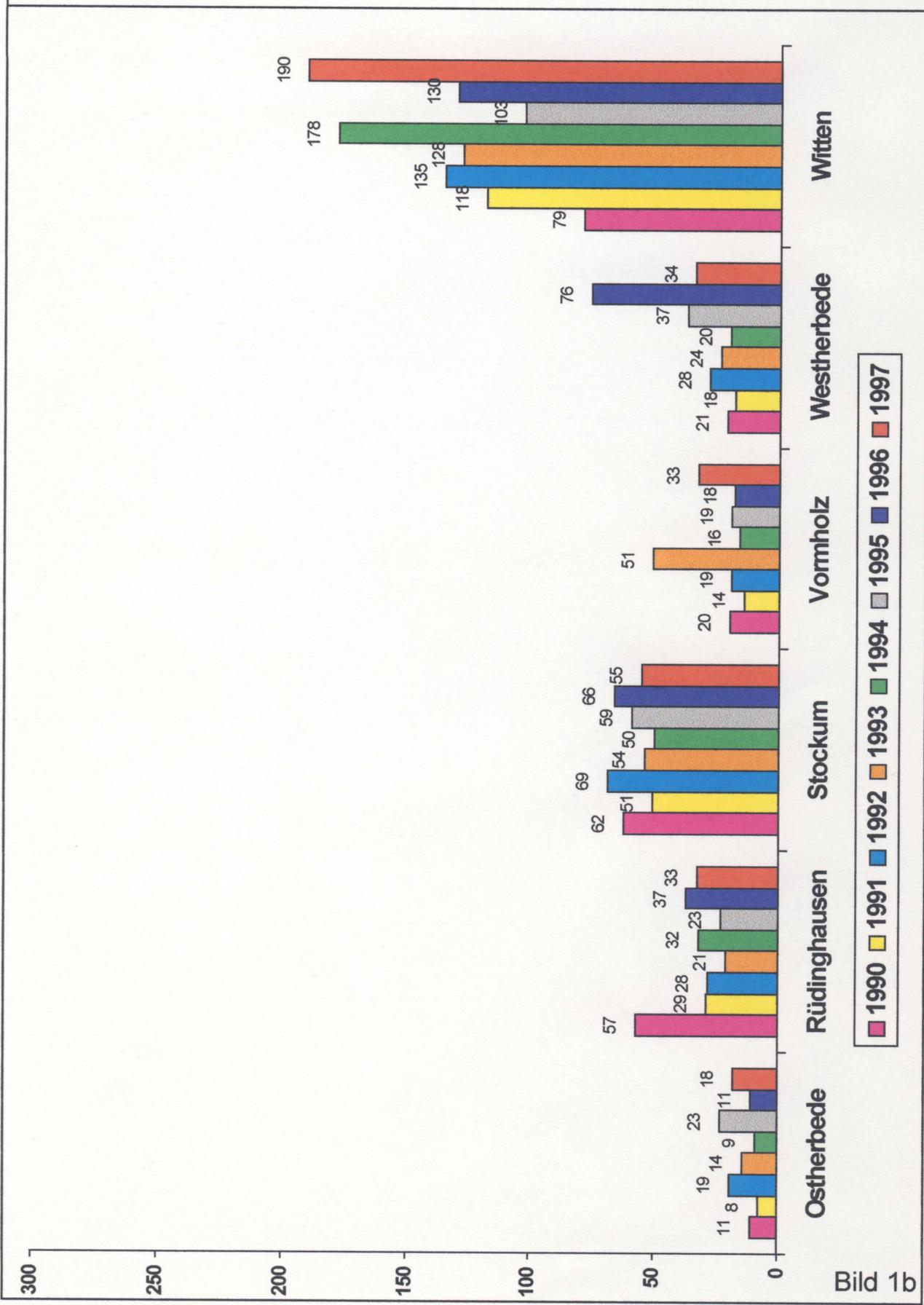
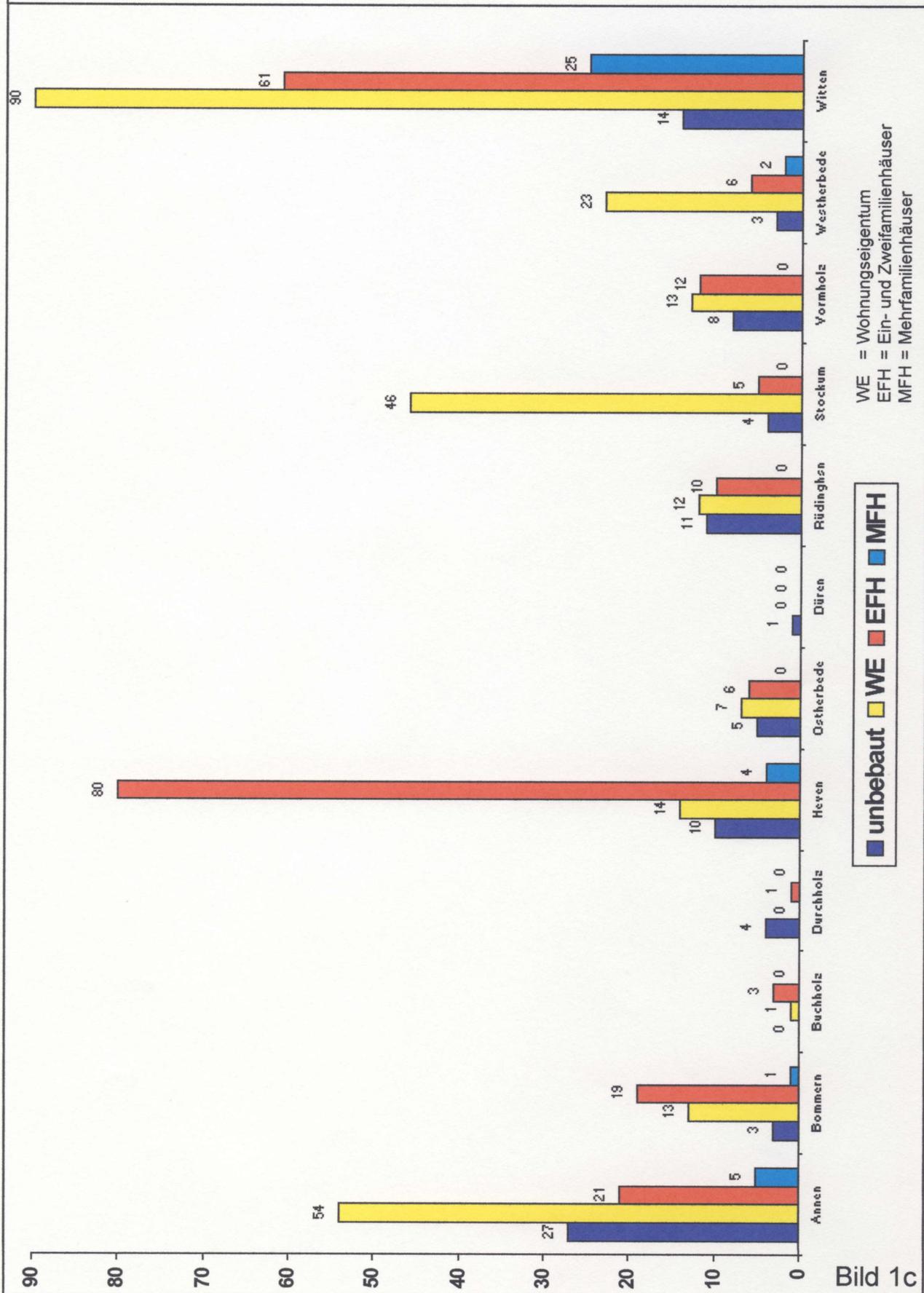


Bild 1b

Verteilung der Kaufverträge 1997



WE = Wohnungseigentum
 EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser
 MFH = Mehrfamilienhäuser

ungebaut WE EFH MFH

Bild 1c

Kaufverträge 1990 - 1997

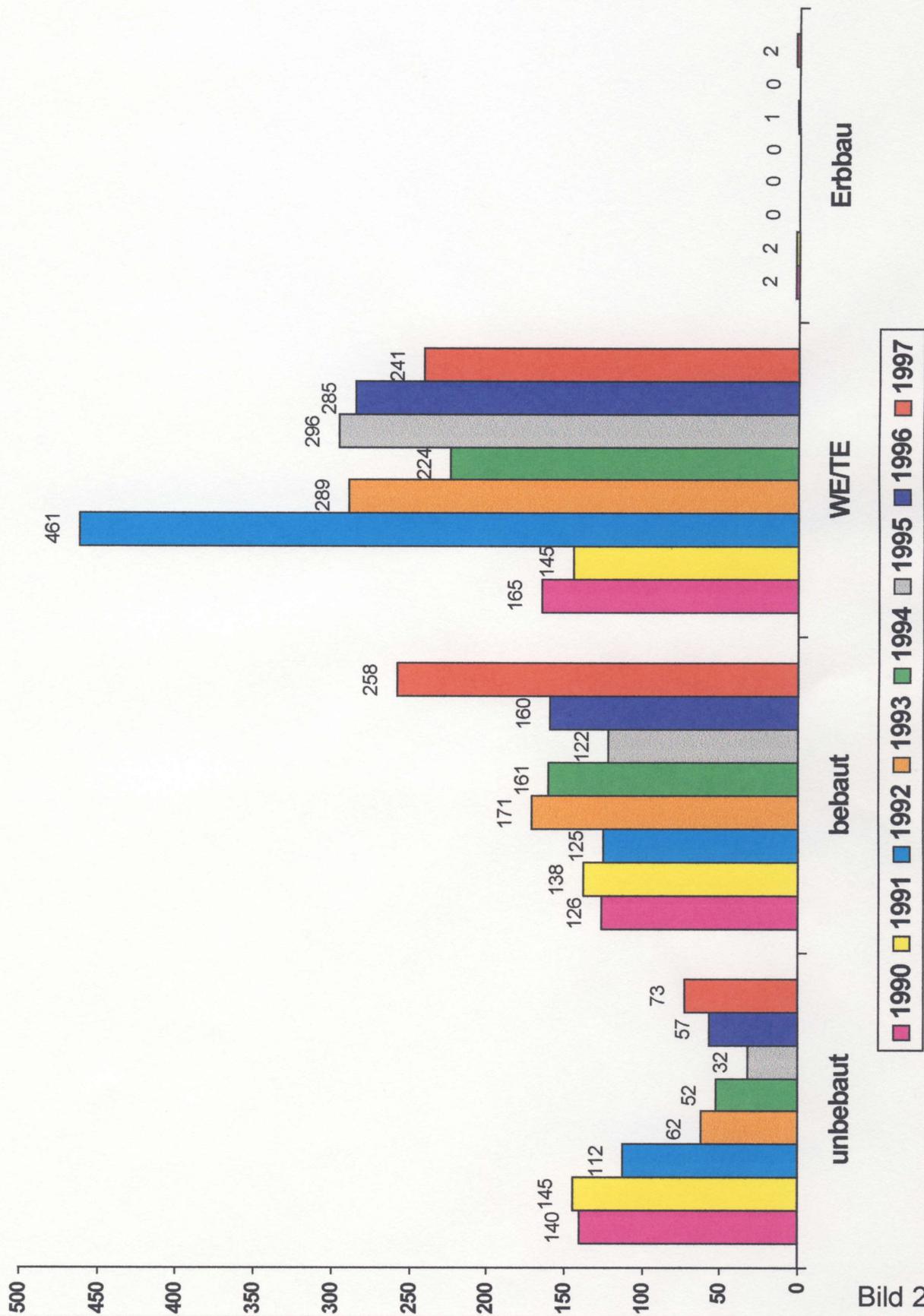


Bild 2

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 1997 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/m² im Jahre i

KP_0 = durchschnittlicher Kaufpreis/m² 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

Jahr	Bodenpreisindexreihe			Anzahl der Kaufverträge
	gleitend. Mittel der durchschnittl. Kaufpreise	Index (1980=100)	Veränderung in Prozent gegenüber Vorjahr	
1975	95,00 DM/m ²	48		47
1976	106,00 DM/m ²	53	+ 12	42
1977	125,00 DM/m ²	62	+ 19	42
1978	146,00 DM/m ²	74	+ 17	53
1979	170,00 DM/m ²	85	+ 16	62
1980	200,00 DM/m ²	100	+ 17	34
1981	218,00 DM/m ²	109	+ 9	46
1982	223,00 DM/m ²	112	+ 2	51
1983	233,00 DM/m ²	116	+ 4	62
1984	244,00 DM/m ²	122	+ 5	59
1985	246,00 DM/m ²	123	+ 1	58
1986	238,00 DM/m ²	119	- 3	44
1987	229,00 DM/m ²	114	- 4	45
1988	224,00 DM/m ²	112	- 2	51
1989	225,00 DM/m ²	112	+ - 0	82
1990	236,00 DM/m ²	118	+ 5	51
1991	257,00 DM/m ²	129	+ 9	49
1992	270,00 DM/m ²	135	+ 5	49
1993	278,00 DM/m ²	139	+ 3	45
1994	300,00 DM/m ²	150	+ 8	49
1995	318,00 DM/m ²	159	+ 6	28
1996	326,00 DM/m ²	163	+ 2,5	36
1997	346,00 DM/m ²	173	+ 6	37

Bild 4

Bodenpreisindexreihe 1975-1997

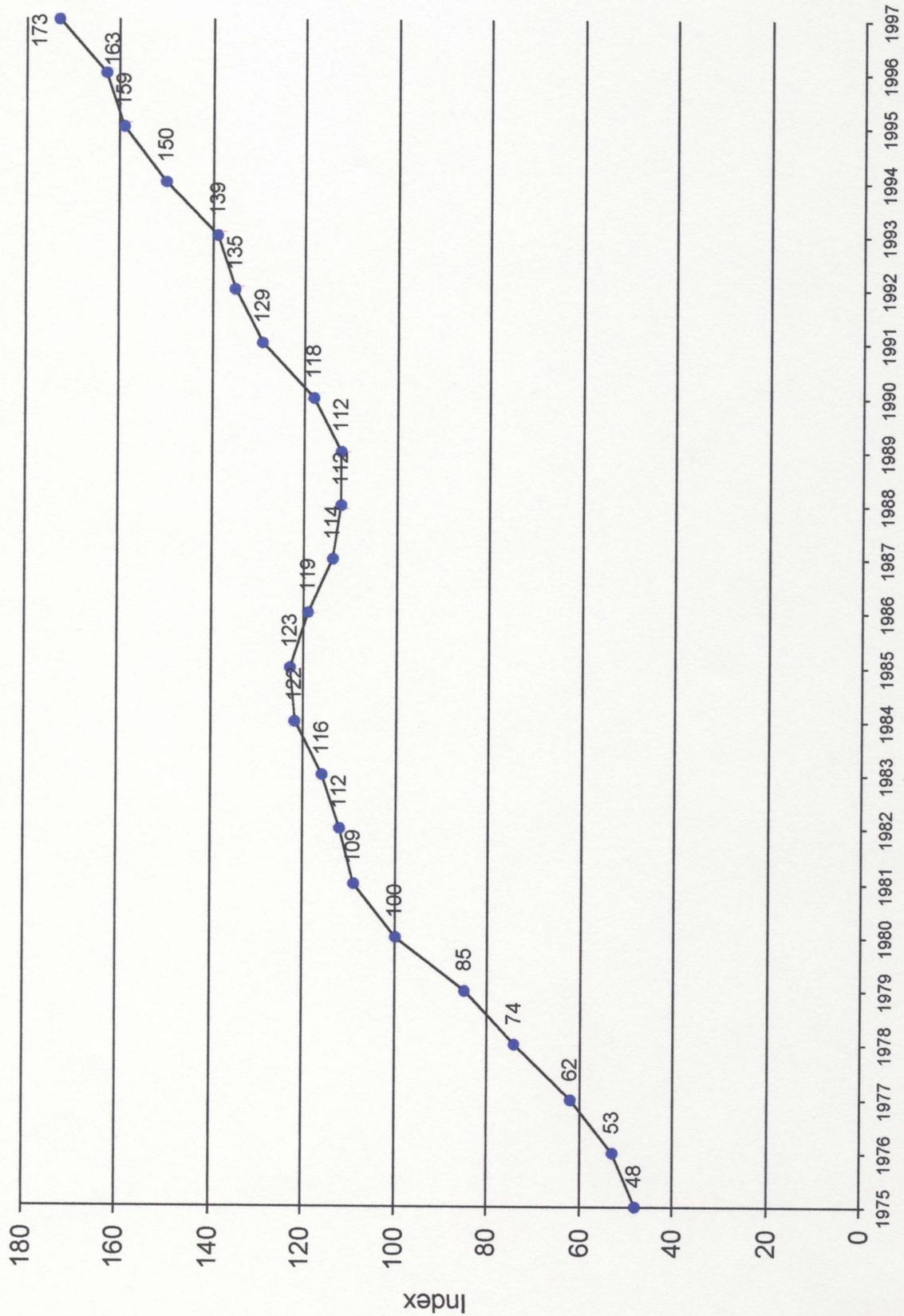


Bild 5

Durchschnittliche Kaufpreise 1975-1997

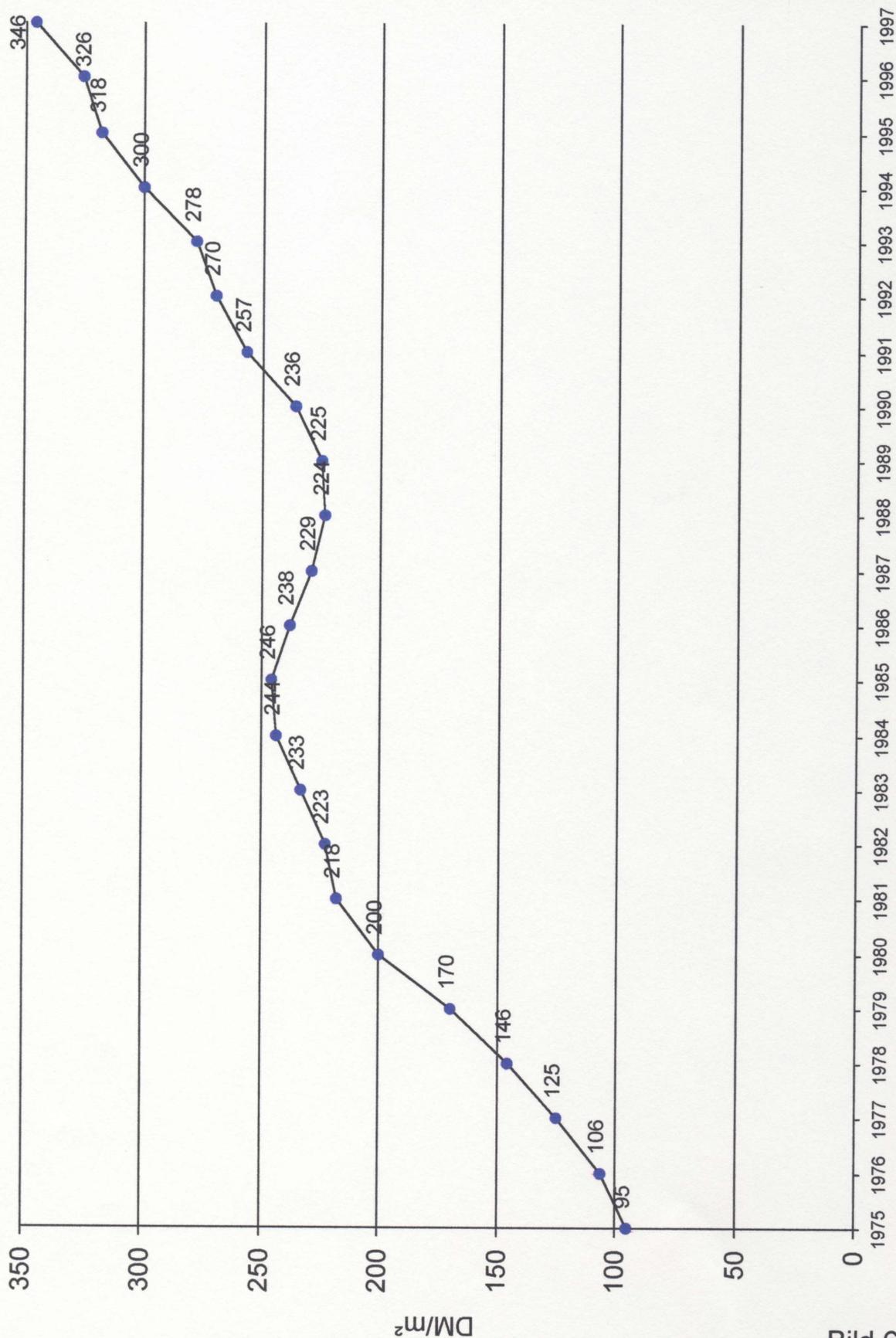


Bild 6

4. Wohnungseigentum

Bild 7 und 8 geben die durchschnittlichen Marktpreise für WE nach Baujahresklassen und Wohnlageklassen an. Bodenrichtwerte über 200 DM/m² kennzeichnen eine mittlere bis 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/m ²								
		Baujahr						
	Wohnlage	-1947	1948-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-96	Neubau
1990	mittel bis gut	*)1.200,-	*)1.500,-	1.450,-	1.750,-	2.400,-	-	-
1991	mittel bis gut	-	*)1.650,-	1.800,-	2.070,-	2.450,-	2.630,-	-
1992	mittel bis gut	*)1.964,-	*)1.940,-	2.040,-	2.290,-	2.710,-	3.010,-	-
1993	mittel bis gut	2.148,-	1.823,-	2.051,-	2.456,-	2.830,-	3.338,-	-
1994	mittel bis gut	*)2.295,-	2.012,-	2.240,-	2.621,-	2.994,-	3.640,-	-
1995	mittel bis gut	-	2.129,-	2.391,-	2.512,-	3.085,-	3.712,-	-
1996	mittel bis gut	-	2.108,-	2.630,-	2.710,-	3.452,-	3.510,-	3.587,-
1997	mittel bis gut	-	2.010,-	2.443,-	2.614,-	*) 2.958,-	3.300,-	3.560,-
Anzahl der Verträge 1997			18	44	73	4	10	92

Bild 7

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

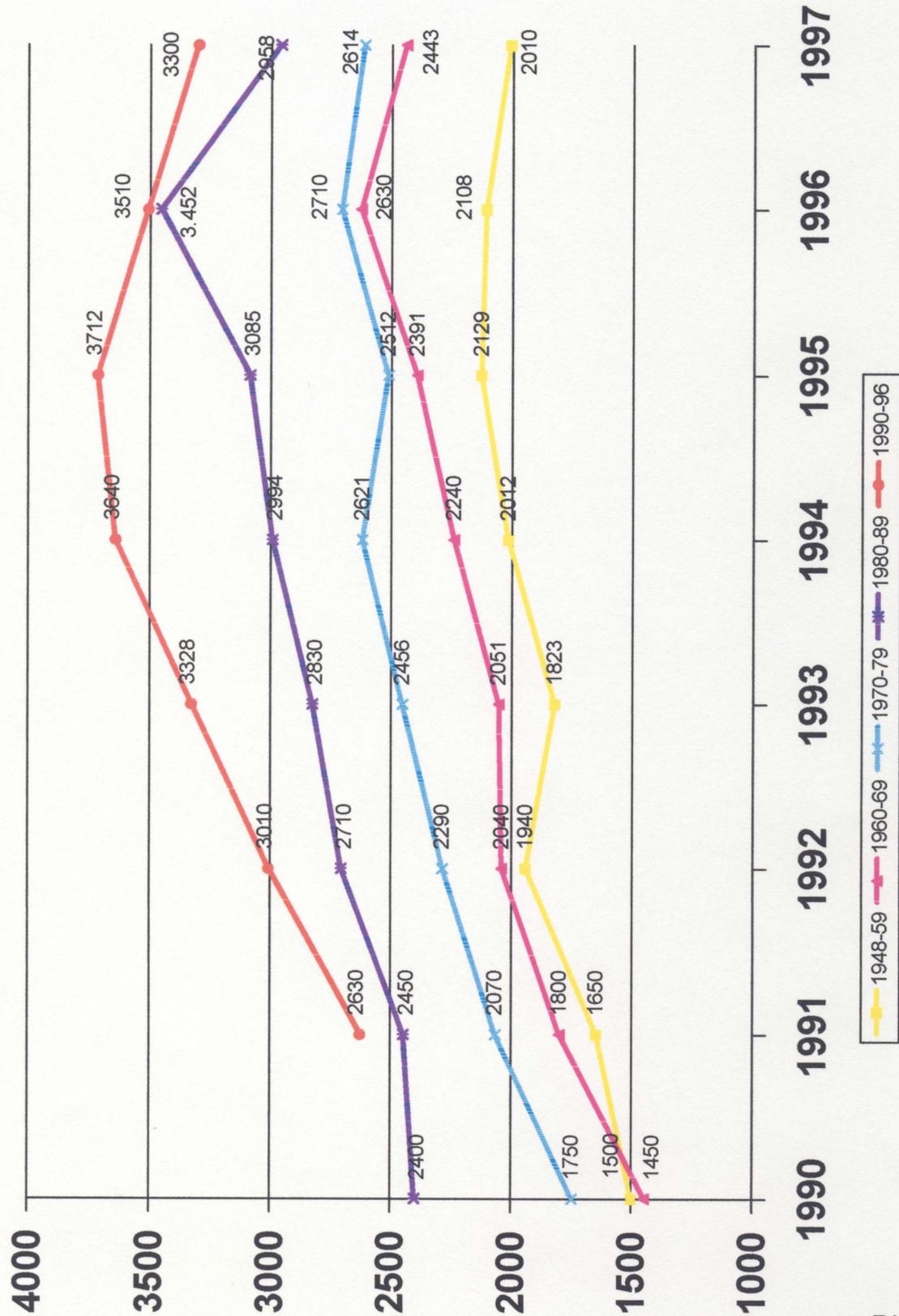


Bild 8

Kaufverträge 1990 - 1997

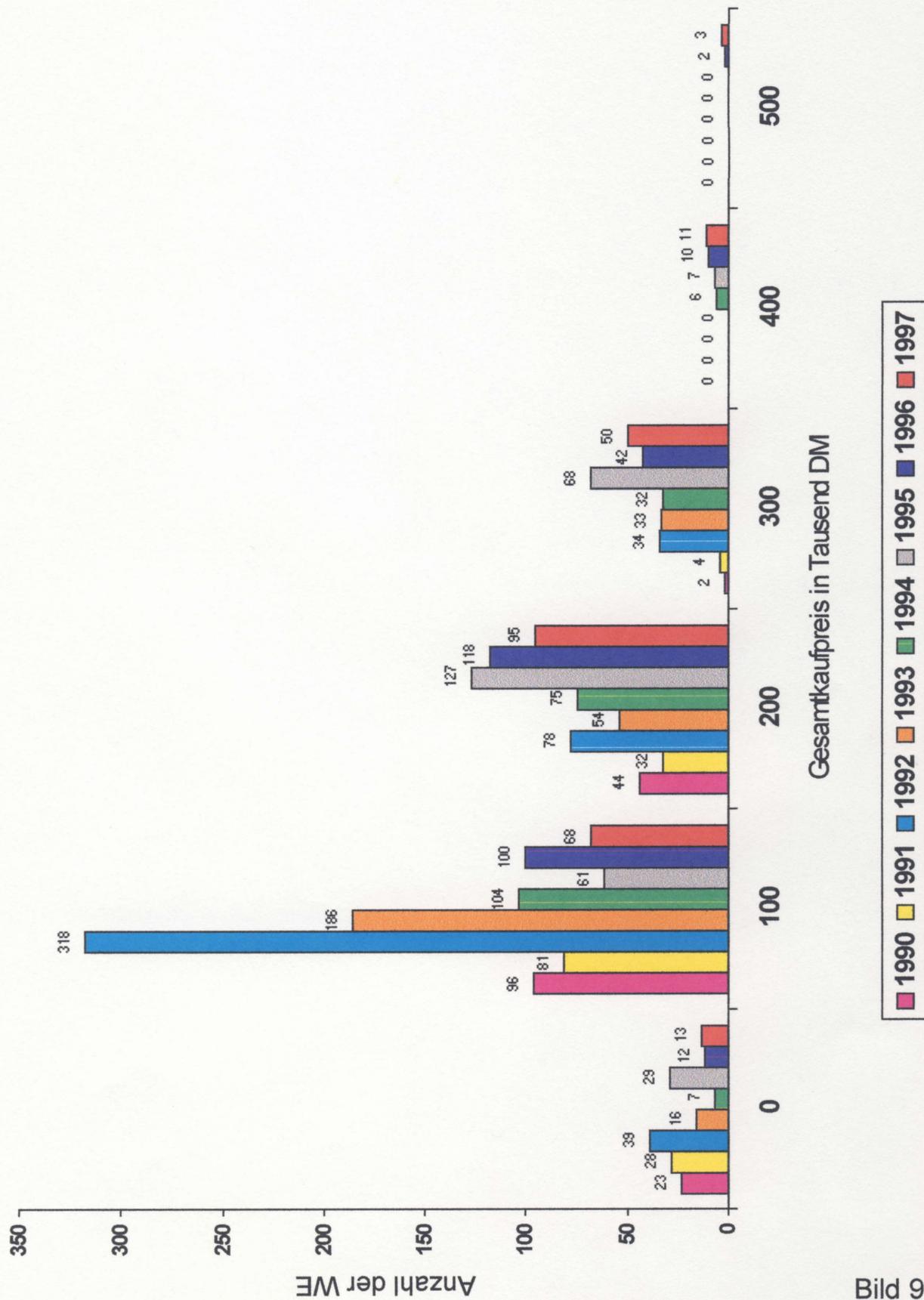


Bild 9

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.

Objektart	Liegenschaftszins (in %)		
	1996	Anzahl	bis 1997
Ein- und Zweifamilienhaus	1.5 - 2.5	12	2,2 - 2,7
Mietwohnhäuser, ohne gewerblichen Anteil	3.5 - 4.5	12	3,4 - 5,0
Mietwohnhäuser, unter 50% gewerblicher Anteil	4.5 - 5.5	*) 5	5,0 - 5,5
Mietwohnhäuser, über 50% gewerblicher Anteil	5.5 - 7.0	*) 5	5,3 - 5,8
Wohnungseigentum		*) 8	2,9 - 3,4

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

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		430	360	270
-Annen		380	330	240
-Bommern		420	360	330
-Herbede		410	360	310
-Heven		410	340	290
-Rüdinghausen		400	310	270
-Stockum		410	340	260

Wohnbaufläche für Geschößwohnbau				
Stadtteile	Lage:	gut	mittel	mäßig
Witten		380	310	240
-Annen		340	270	240
-Bommern		310	-	-
-Herbede		340	-	-
-Heven		-	280	210
-Rüdinghausen		320	280	-
-Stockum		330	280	-

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

Der Gutachterausschuß hat die vorstehenden Werte in seiner Sitzung am 28.04.1998 beschlossen.

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Stand: 31.12.1997

7. Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten

Stadtteile	Einwohner (Stand: 01.02.1997)	Fläche in ha	Landwirtschaftsfl.	Bebaute Fläche	Wald
Witten-Mitte	36.126	1.141	176	508	140
Düren	421	170	123	18	12
Stockum	6.588	374	226	86	17
Annen	18.746	1.210	334	356	317
Rüdinghausen	7.005	735	178	209	271
Bommern	8.795	613	205	159	88
Heven	12.060	597	230	189	21
Herbede	14.792	2.397	976	367	710
Gesamt	104.533	7.237	2.450	1.894	1.577

Geographische Lage Meßpunkt: Turmspitze der Marienkirche
 östl. Länge: 7 Grad 20 Min. 15 Sek.
 nördl. Breite: 51 Grad 26 Min. 49 Sek.

Ortszeit Die Ortszeit bleibt um 30 Minuten und 39 Sekunden hinter der mitteleuropäischen Zeit (MEZ) zurück.

Höhe über NN Tiefster Punkt: 71 m (Wittener Straße östlich Bhf. Blankenstein)
 Höchster Punkt: 259 m (Arenberg)
 Höhe Stadtmitte: 104 m (Kreuzung Hauptstr./Bahnhofstr./Ruhrstr./Johannisstr.)

Umfang insgesamt 52 km
 davon entfallen auf die Grenze mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis 26,7 km
 davon Herdecke 7,9 km
 Sprockhövel 4,9 km
 Wetter 8,6 km
 Hattingen 5,3 km
 der Stadt Dortmund 11,3 km
 der Stadt Bochum 13,8 km

Größte Ausdehnung Ost-West-Richtung 12,3 km
 Nord-Süd-Richtung 12,8 km

Länge des Ruhrlaufs 13,1 km

Gesamtfläche des Kemnader Stausees 125 ha