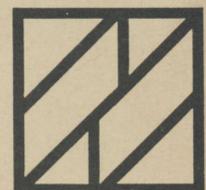
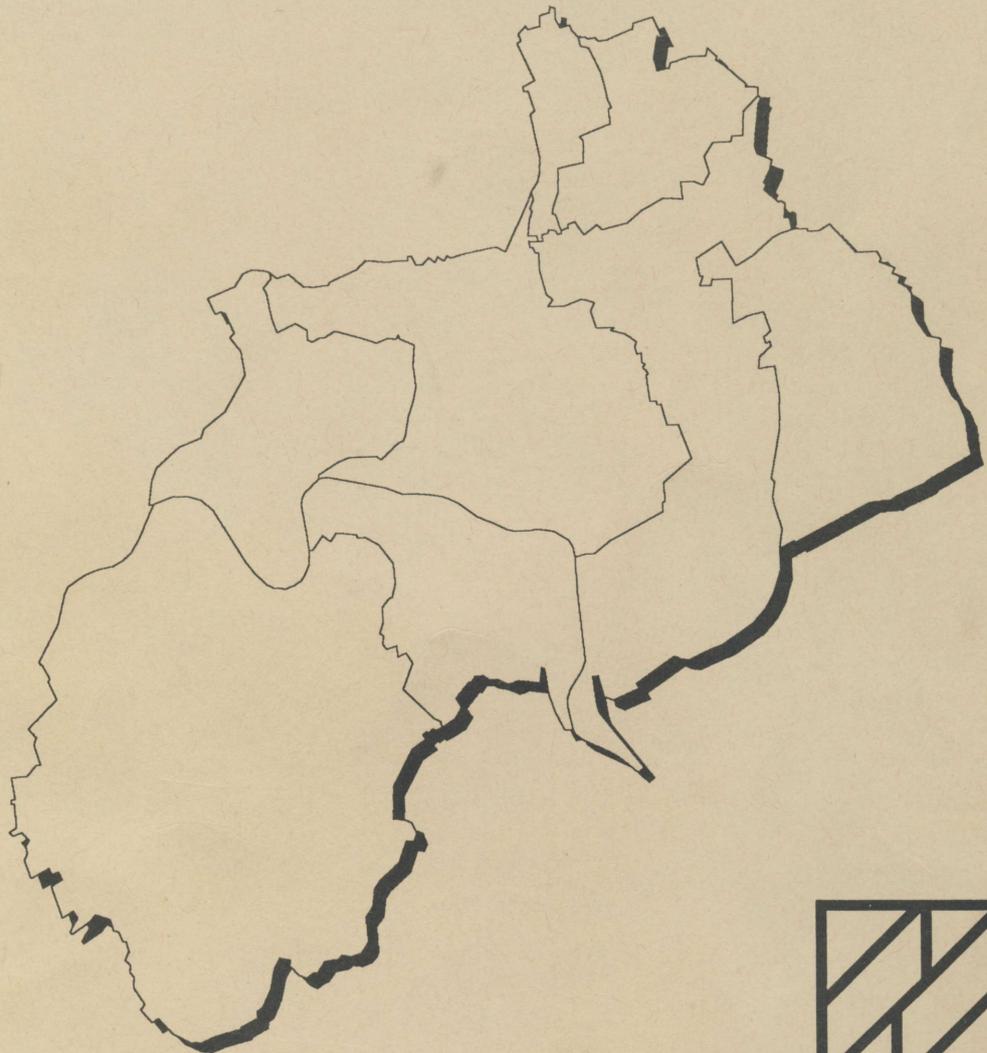




**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der Stadt Witten**

Grundstücksmarktbericht

1998



Grundstücksmarktbericht 1998

Witten, April 1999

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. | Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus | 21 |
| 6. | Liegenschaftszinssätze | 22 |
| 7. | Übersicht über die Bodenrichtwerte | 23, 24 |
| 8. | Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten | 25 |

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 15.04.1999 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 1998. 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. 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- (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 1998 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 870 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge bedeutet eine Steigerung von etwa 6 % gegenüber dem Jahr 1997.

Von den eingegangenen Verträgen waren 618 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 1998 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 1998 wieder.

Bild 1c gibt die Aufteilung nach der Art der Nutzung für das Jahr 1998 wieder.

Die Verteilung der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auf Kaufpreisgruppen für die Jahre 1989 - 1998 ist in den Grafiken der Bilder 3 und 9 dargestellt.

Kaufverträge 1990 - 1998

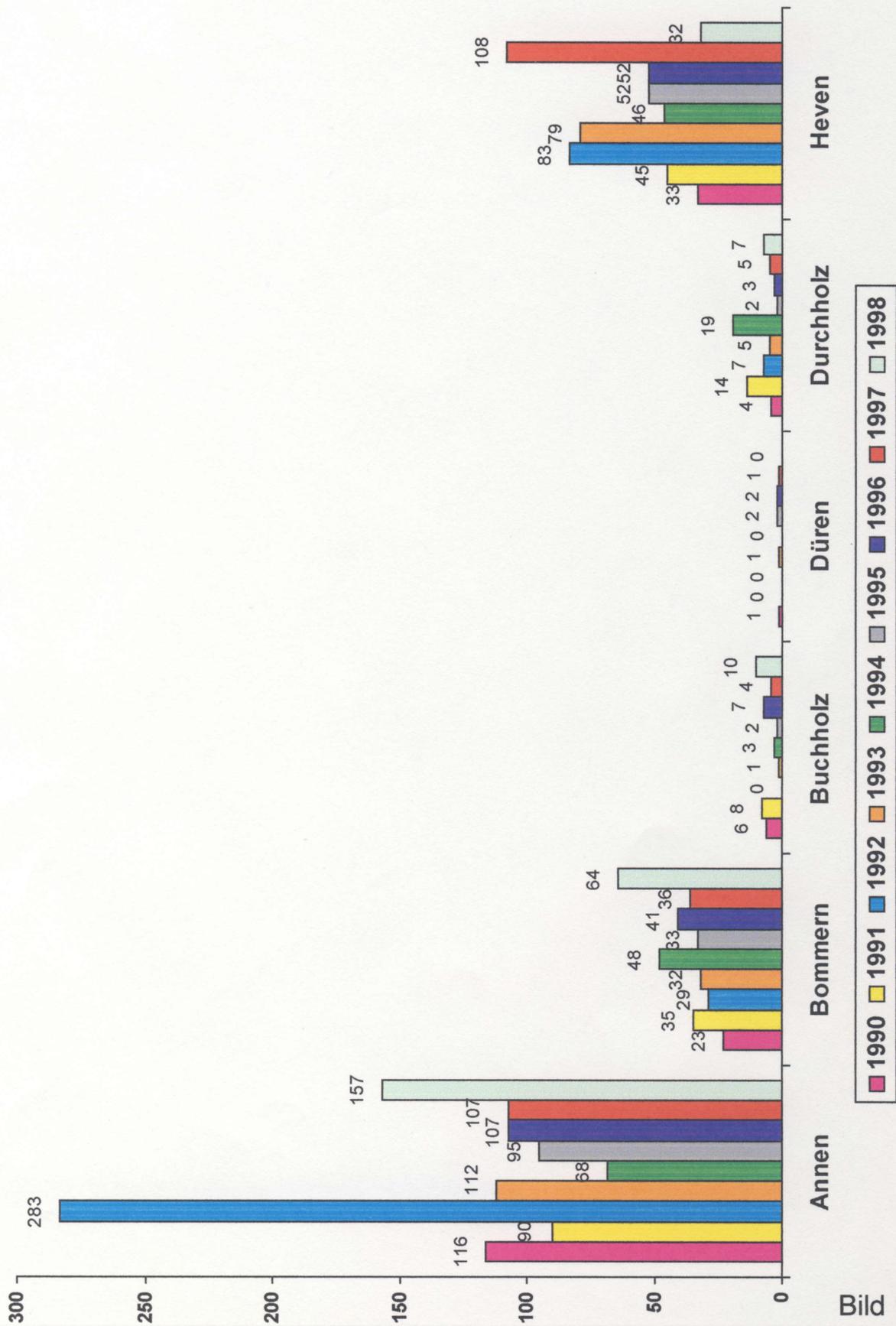


Bild 1a

Kaufverträge 1990 - 1998

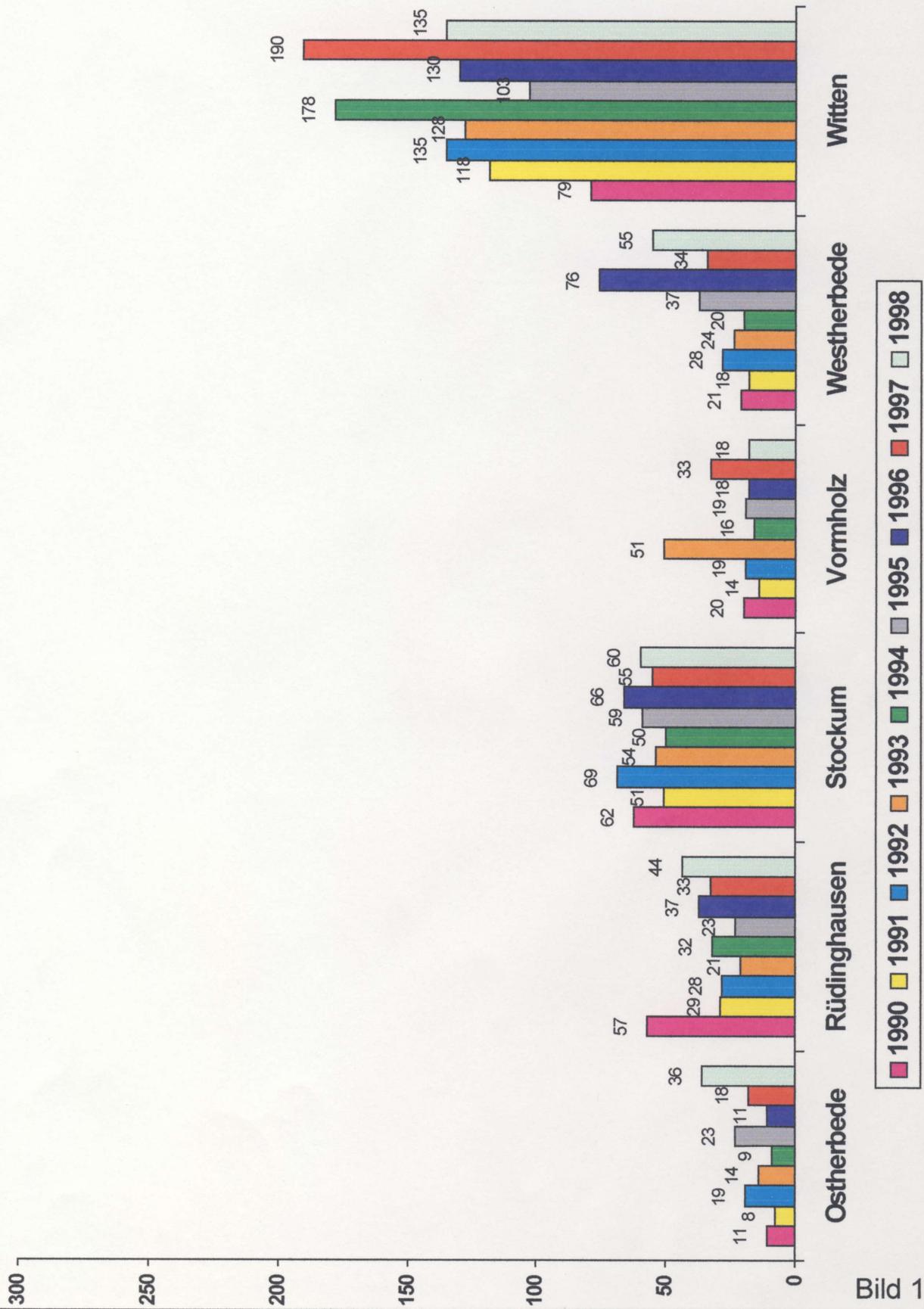


Bild 1b

Verteilung der Kaufverträge 1998

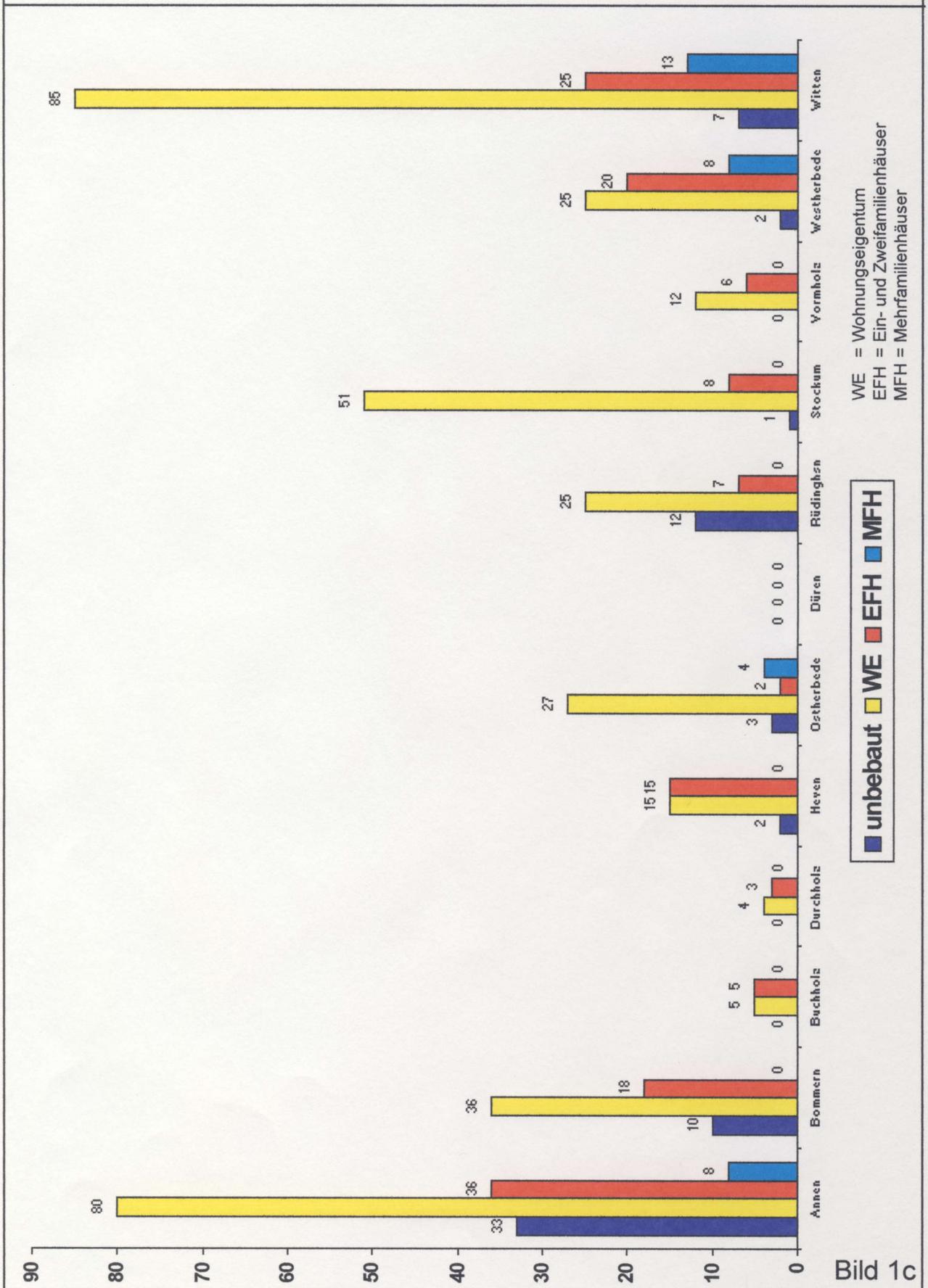


Bild 1c

Kaufverträge 1990 - 1998

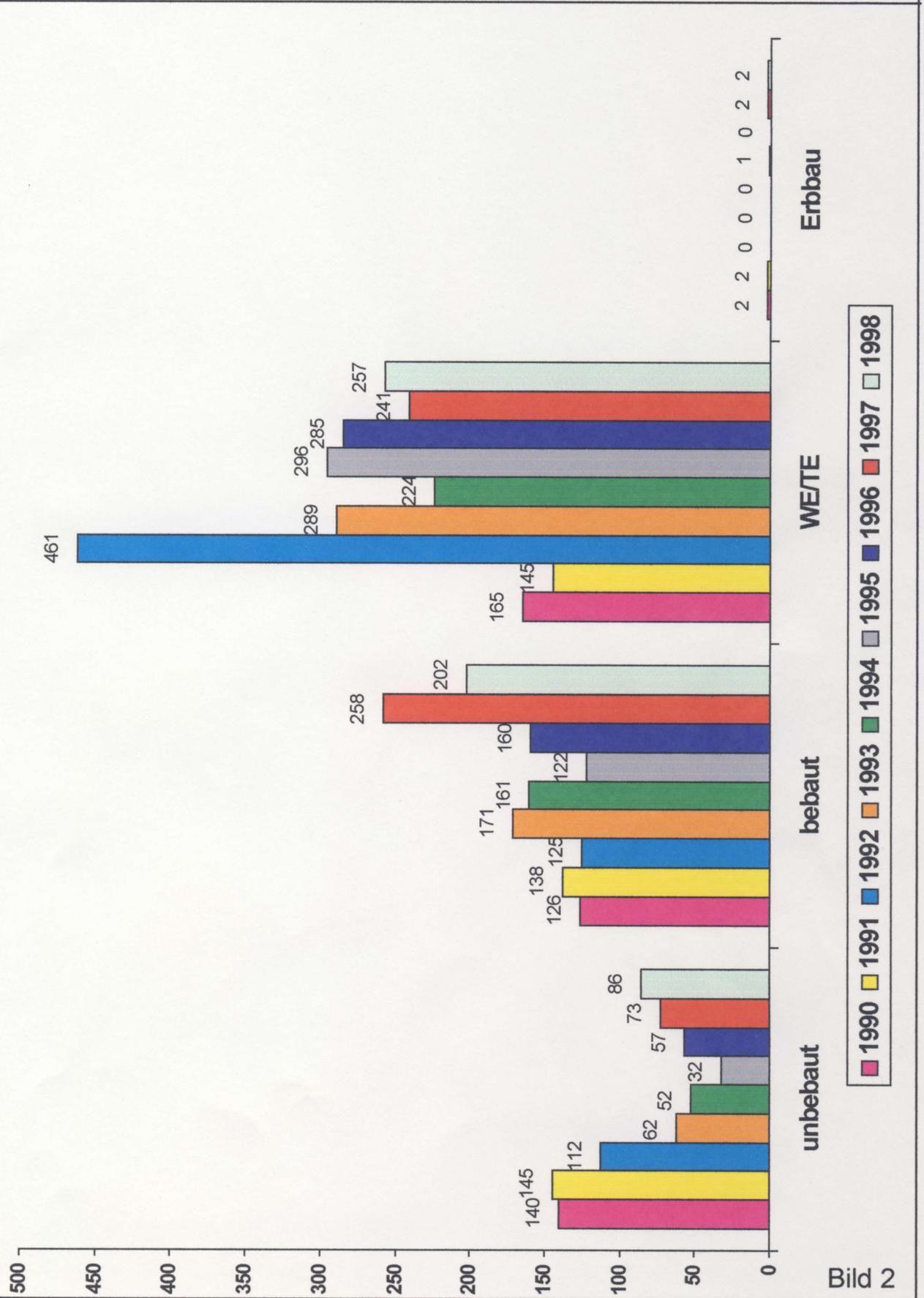


Bild 2

Kaufverträge 1990 - 1998

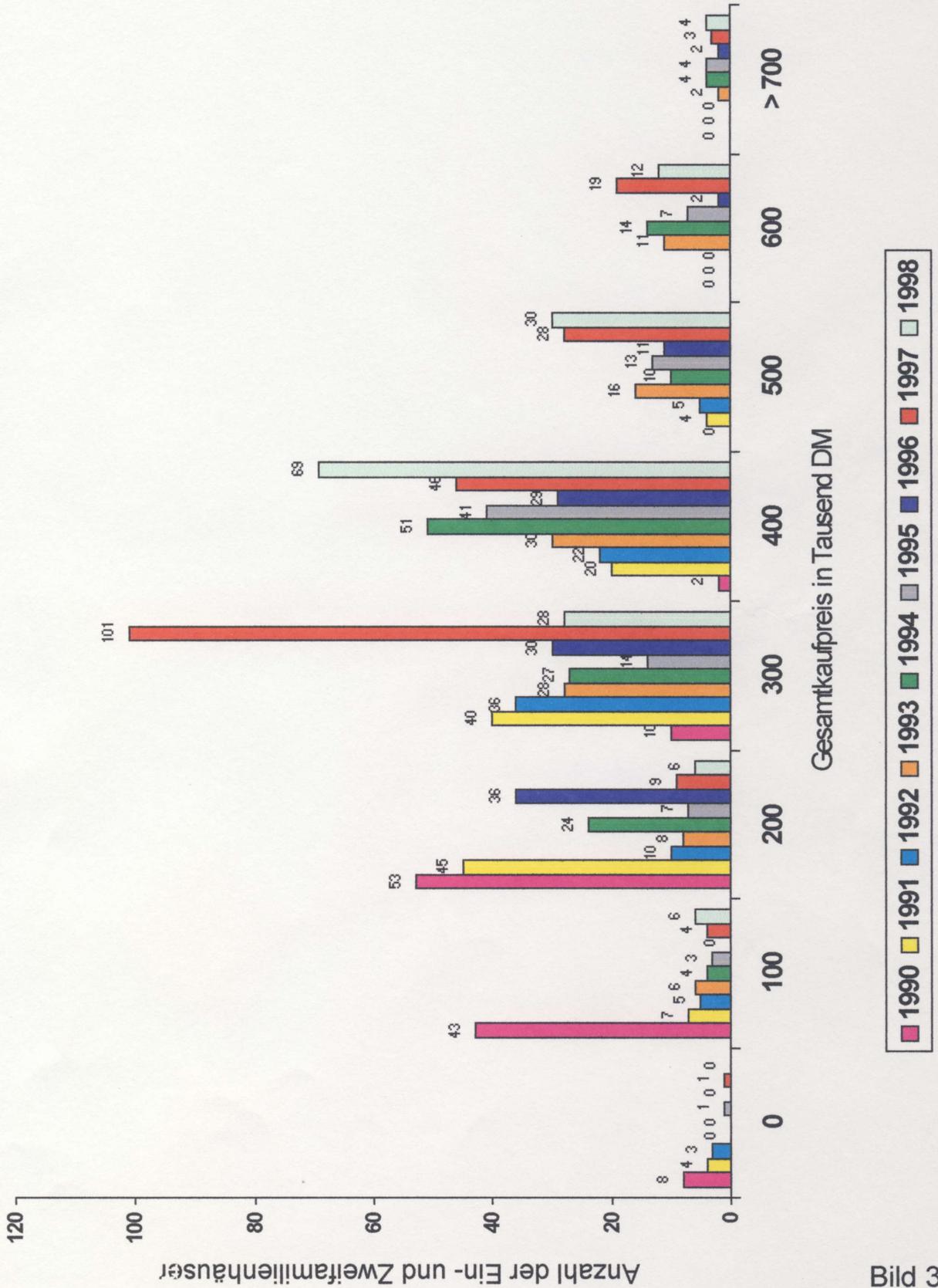


Bild 3

3. Unbebaute Grundstücke

3.1 Marktsituation

Die Anzahl der geeigneten Kaufverträge über Wohnbauland ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz haben sich nahezu verdoppelt. Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist mit 348,- DM/m² gegenüber dem Vorjahr kaum gestiegen.

3.2 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 Wohnbebauung wurde für die Jahre 1975 bis 1998 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1980 = 100 aufgestellt.

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 durchschnittl. Kaufpreise | Index (1980=100) | Veränderung in Prozent gegenüber Vorjahr | Anzahl der Kaufverträge |
| 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 |
| 1998 | 348,00 DM/m ² | 174 | + - 0 | 56 |

Bild 4

Bodenpreisindexreihe 1975-1998

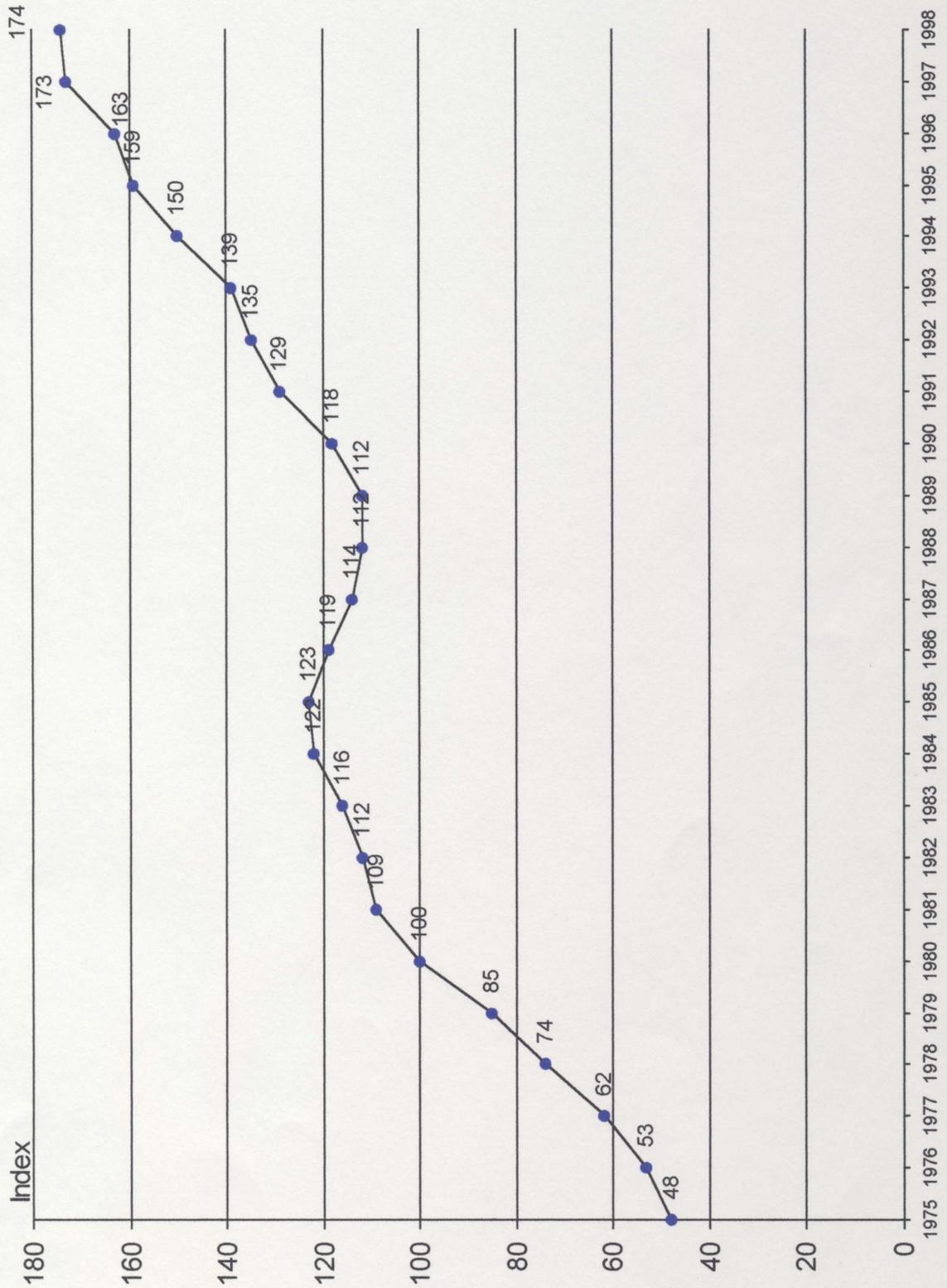


Bild 5

Durchschnittliche Kaufpreise 1975-1998

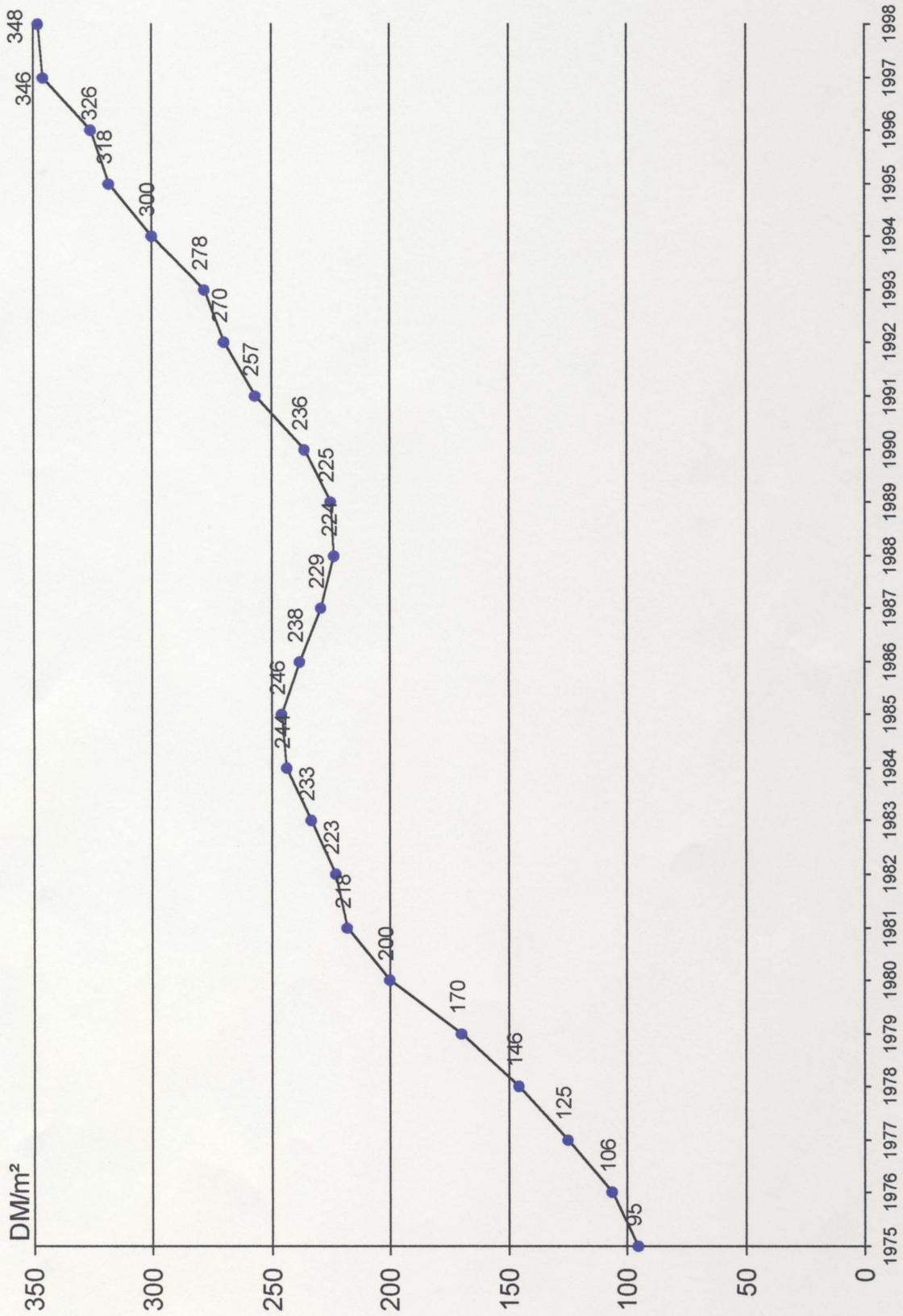


Bild 6

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.

**) im wesentlichen nur ein Veräußerer

| 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,- |
| 1998 | mittel bis gut | - | **) 1.430,- | 2.360,- | 2.540,- | 2.890,- | *) 3.300,- | 3.580,- |
| Anzahl der Verträge 1998 | | | 19 | 62 | 84 | 24 | 3 | 141 |

Bild 7

Die angegebenen durchschnittlichen Marktpreise gelten für WE

- in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen
- mit Wohnungsgrößen von 50 - 120 m²
- 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



*) im wesentlichen nur ein Verkäufer

Legend: 1948-59 (yellow square), 1960-69 (pink triangle), 1970-79 (pink asterisk), 1980-89 (orange circle)

Bild 8

Kaufverträge 1990 - 1998

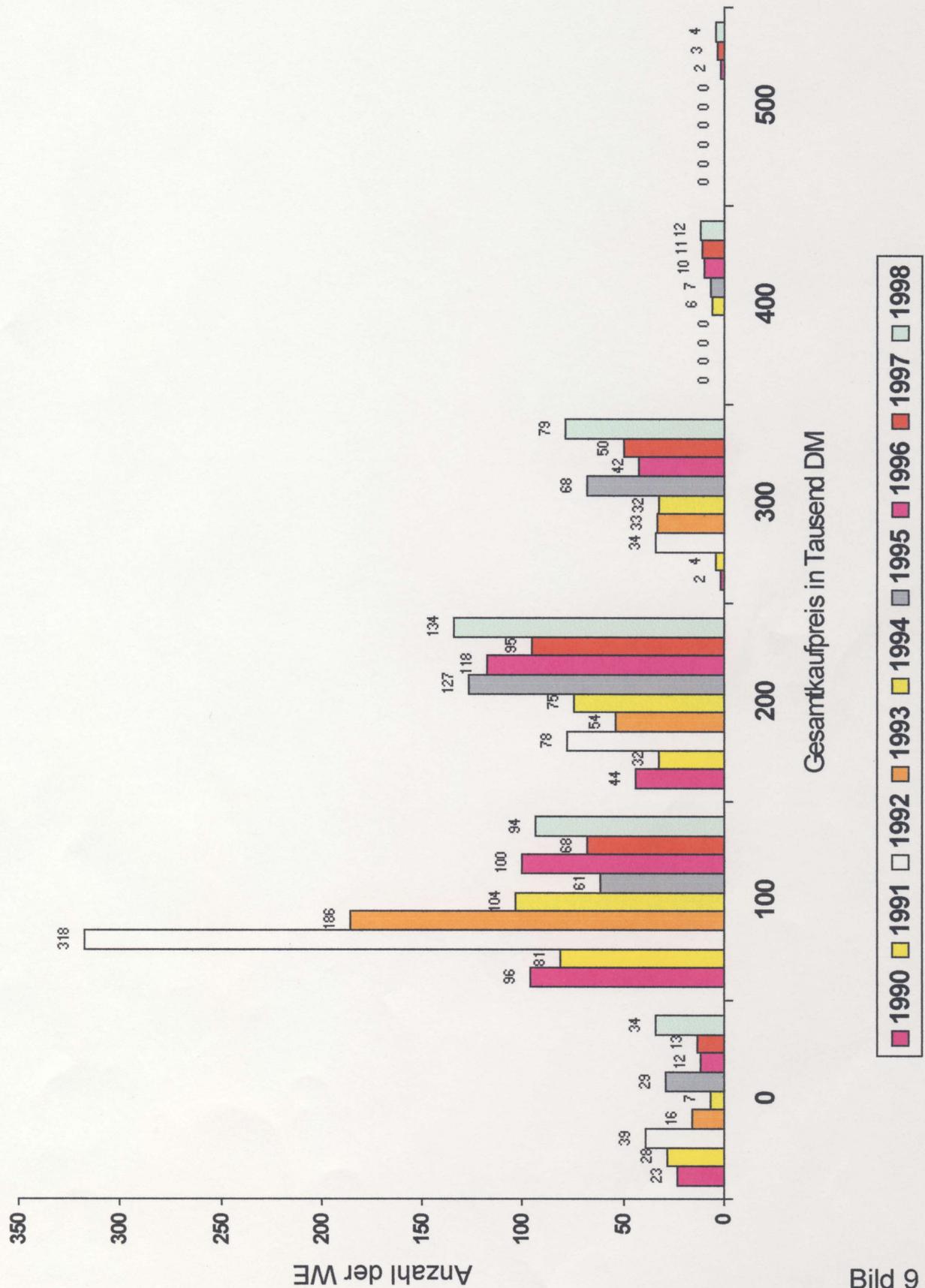


Bild 9

5. Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues

Bild 10 zeigt eine Aufteilung in die beiden Teilmärkte - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser/Doppelhaushälften -, da zwischen diesen beiden Bereichen deutliche Preisunterschiede festzustellen sind.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Anzahl der Kauffälle auf dem Vorjahresniveau, während sich im Bereich Reihenhäuser/Doppelhaushälften die Fallzahl deutlich reduziert hat.

Bis auf Schwankungen in einzelnen Baujahresklassen ist das Preisniveau relativ stabil geblieben.

| | Altersklasse | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (DM/m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (DM) |
|--|--------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------|
| Freistehende 1- und 2-Familienhäuser Wohnfläche 120-160 m ² Grundstücksfläche 400-800 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand | bis 1949 | 7 | 885 | 160 | 2700,- | 550.000,- |
| | 1950-1974 | 23 | 805 | 155 | 3300,- | 595.000,- |
| | 1975-1996 | 12 | 795 | 164 | 3720,- | 715.000,- |
| | Neubau (1997/1998) | - | - | - | - | - |
| Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Wohnfläche 100-140 m ² Grundstücksfläche 200-400 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand | bis 1949 | 3 | 400 | 110 | 2340,- | 310.000,- |
| | 1950-1974 | 15 | 380 | 115 | 2900,- | 360.000,- |
| | 1975-1996 | 24 | 295 | 115 | 3350,- | 408.000,- |
| | Neubau (1997/1998) | 56 | 220 | 130 | 3600,- | 445.000,- |

Bild 10

6. 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 %) | | |
|---|--------------------------|--------|--------------|
| | 1997 | Anzahl | 1998 |
| Ein- und Zweifamilienhaus | 2,2 - 2,7 | 13 | 2,2 - 2,8 |
| Mietwohnhäuser, ohne gewerblichen Anteil | 3,4 - 5,0 | 17 | 3,9 - 5,1 |
| Mietwohnhäuser, unter 50% gewerblicher Anteil | 5,0 - 5,5 *) | 7 | 4,9 - 5,5 *) |
| Mietwohnhäuser, über 50% gewerblicher Anteil | 5,3 - 5,8 *) | 7 | 5,4 - 5,9 *) |
| Wohnungseigentum | 2,9 - 3,4 *) | 12 | 3,0 - 3,4 |

Bild 11

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

7. Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte erstellt der Gutachterausschuß die in Bild 12 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 |

410 340 280

| Wohnbaufläche für Geschoßwohnbau | | | | |
|----------------------------------|-------|-----|--------|-------|
| 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 | - |

335 285 230

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

115 85

Bild 12

Der Gutachterausschuß hat die vorstehenden Werte in seiner Sitzung am 15.04.1999 beschlossen.

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Stand: 31.12.1998

8. Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten

| Stadtteile | Einwohner (Stand: 01.03.1999) | Fläche in ha | Landwirtschaftsfl. | Bebaute Fläche | Wald |
|---------------|-------------------------------|--------------|--------------------|----------------|--------------|
| Witten-Mitte | 35.672 | 1.141 | 176 | 508 | 140 |
| Düren | 423 | 170 | 123 | 18 | 12 |
| Stockum | 6.522 | 374 | 226 | 86 | 17 |
| Annen | 18.719 | 1.210 | 334 | 356 | 317 |
| Rüdinghausen | 6.977 | 735 | 178 | 209 | 271 |
| Bommern | 8.757 | 613 | 205 | 159 | 88 |
| Heven | 11.903 | 597 | 230 | 189 | 21 |
| Herbede | 14.778 | 2.397 | 976 | 367 | 710 |
| Gesamt | 103.751 | 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 Kernader Stausees

125 ha