

---

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



---

**Grundstücksmarktbericht  
1999**

# Grundstücksmarktbericht 1999

Witten, Februar 2000

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

e-mail: gutachterausschuss @ stadt-witten.de

## 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	8 - 14
	Marktübersicht	9
	Anzahl der Kaufverträge	
3.	Unbebaute Grundstücke, Bodenpreisindex	15 - 19
4.	Wohnungseigentum	20 - 22
5.	Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	23
6.	Liegenschaftszinssätze	24
7.	Übersicht über die Bodenrichtwerte	25, 26
8.	Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten	27

## 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 17.02.2000 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 1999. 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

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- und -ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Braun, Witten (Architekt)	-stellv. Vorsitzender- und -ehrenamtl. Gutachter-
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 (Ltd. 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 zurzeit nicht ermittelt werden.



## 2. Entwicklung des Grundstücksmarktes

Für das Jahr 1999 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 810 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge bedeutet einen Rückgang von etwa 7 % gegenüber dem Jahr 1998.

Von den eingegangenen Verträgen waren 589 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 1999 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 1999 wieder.

Bild 1c gibt die Aufteilung nach der Art der Nutzung für das Jahr 1999 wieder.

Die Verteilung der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auf Kaufpreisgruppen für die Jahre 1989 - 1999 ist in den Grafiken der Bilder 3 und 10 dargestellt.

## Übersicht der wichtigsten Markttendenzen

Teilmarkt	Durchschnittliche Preise	min. - max.	Preisentwicklung gegenüber 1998
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Individueller Wohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	350,- DM/m <sup>2</sup>	157 - 539	stagnierend
Geschosswohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	346,- DM/m <sup>2</sup>	135 - 950	stagnierend
Gewerbe- und Industrieflächen (ohne Erschließungsbeiträge)	103,- DM/m <sup>2</sup>	35 - 511	stagnierend

<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	685.000,- DM (3.650,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	580.000-800.000	steigend
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	460.000,- DM (3.500,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	360.000-580.000	steigend
Reihenmittelhäuser (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	400.000,- DM (3.450,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	330.000-480.000	steigend
Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	600.000,- DM (1.650,- DM/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)	320.000-870.000	-

<b>Wohnungseigentum</b>			
Neubau	320.000,- DM (3.660,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	194.000-370.000	leicht steigend
Gebrauchte Objekte	235.000,- DM (2.900,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	140.000-320.000	leicht steigend

# Kaufverträge 1990 - 1999

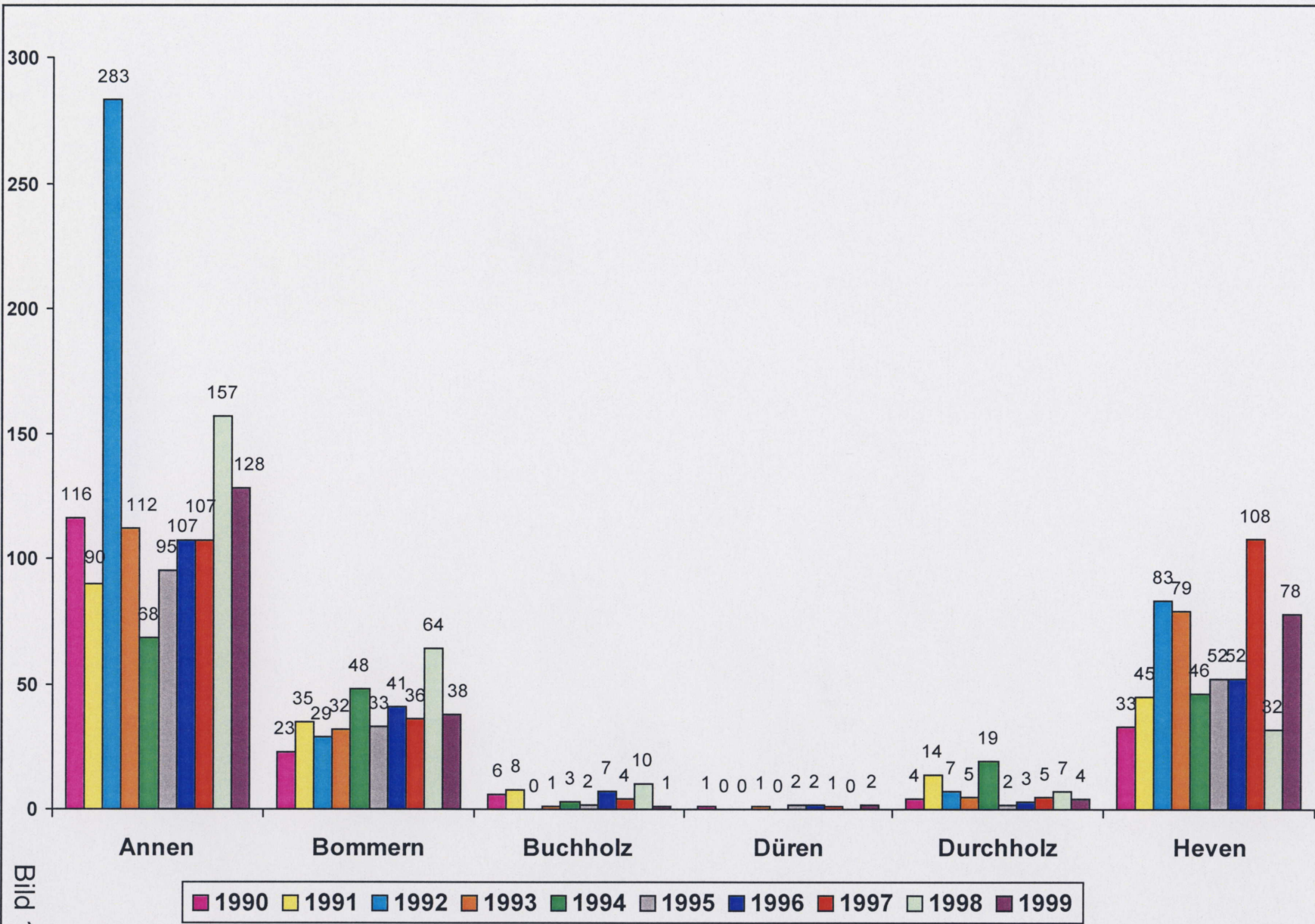


Bild 1a

# Kaufverträge 1990 - 1999

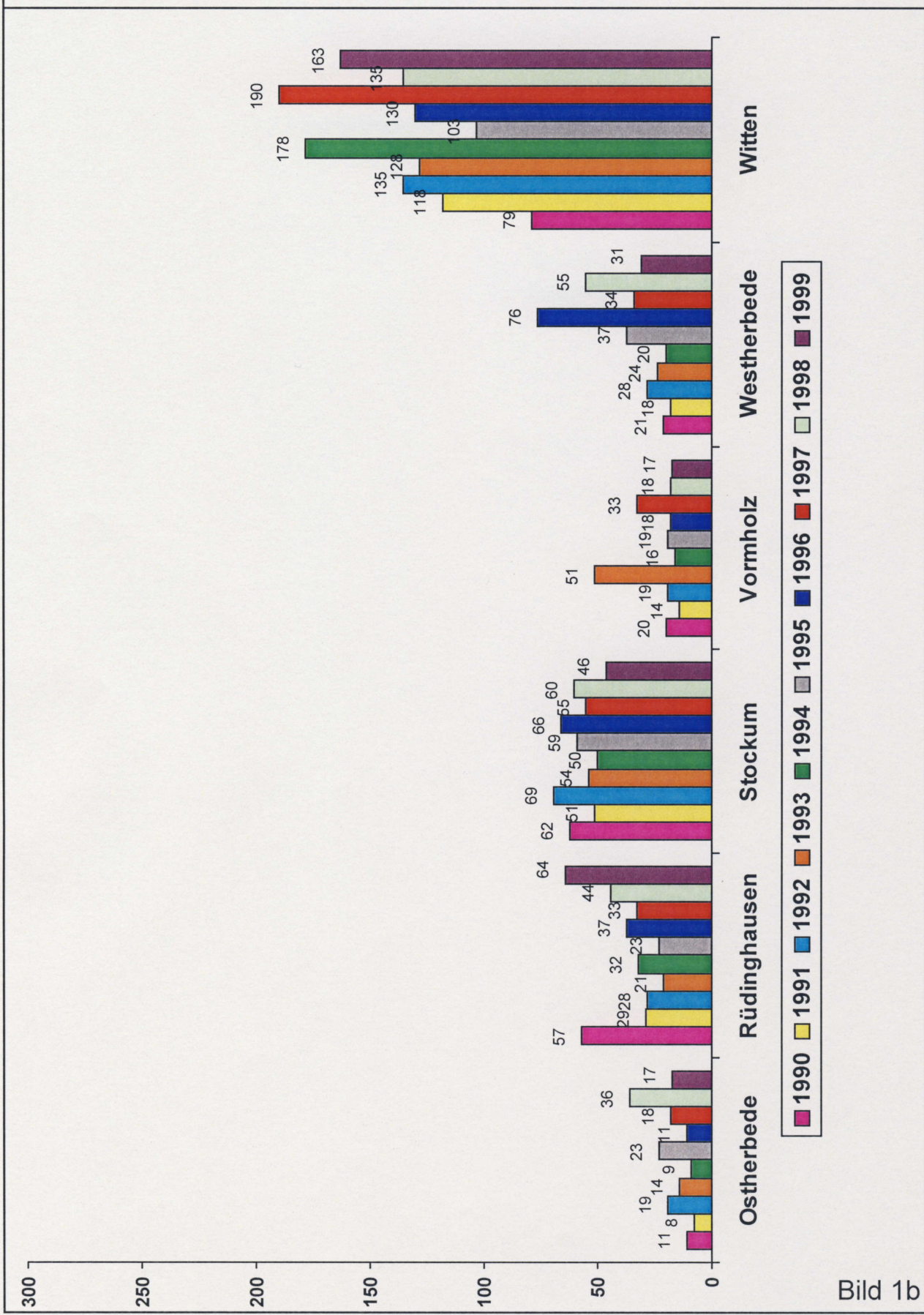


Bild 1b

# Verteilung der Kaufverträge 1999

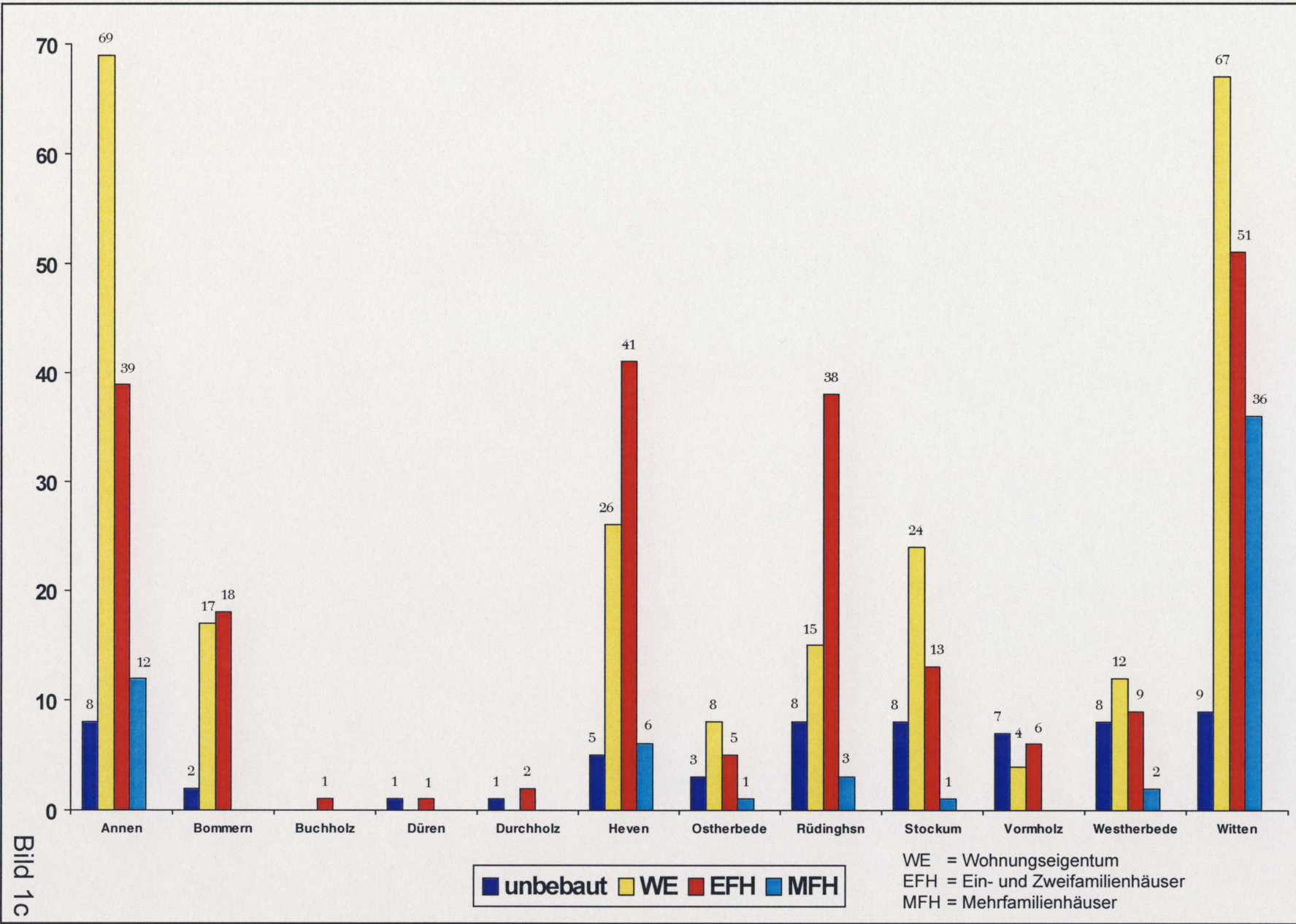


Bild 1c

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

# Kaufverträge 1990 - 1999

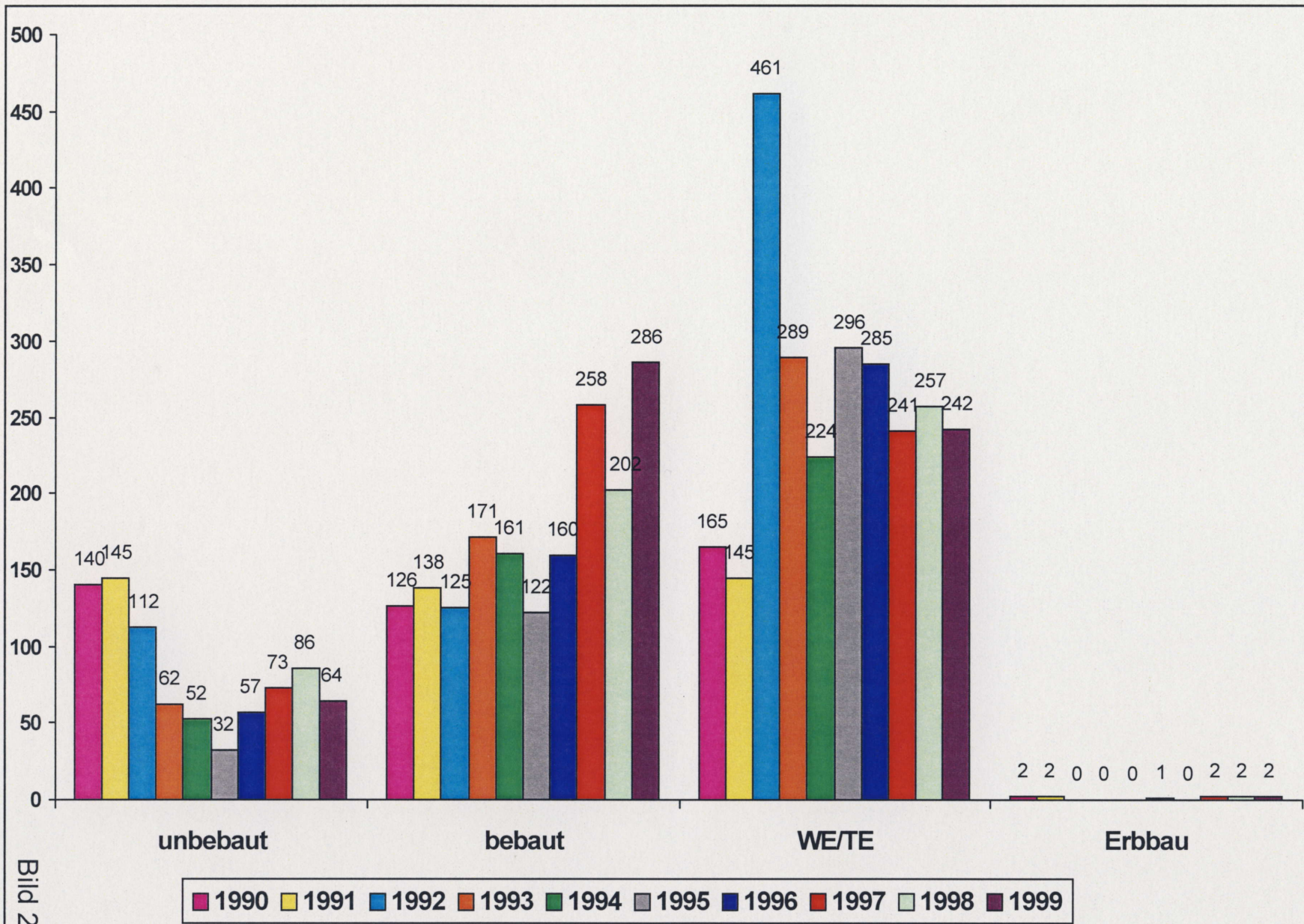


Bild 2

# Kaufverträge 1990 - 1999

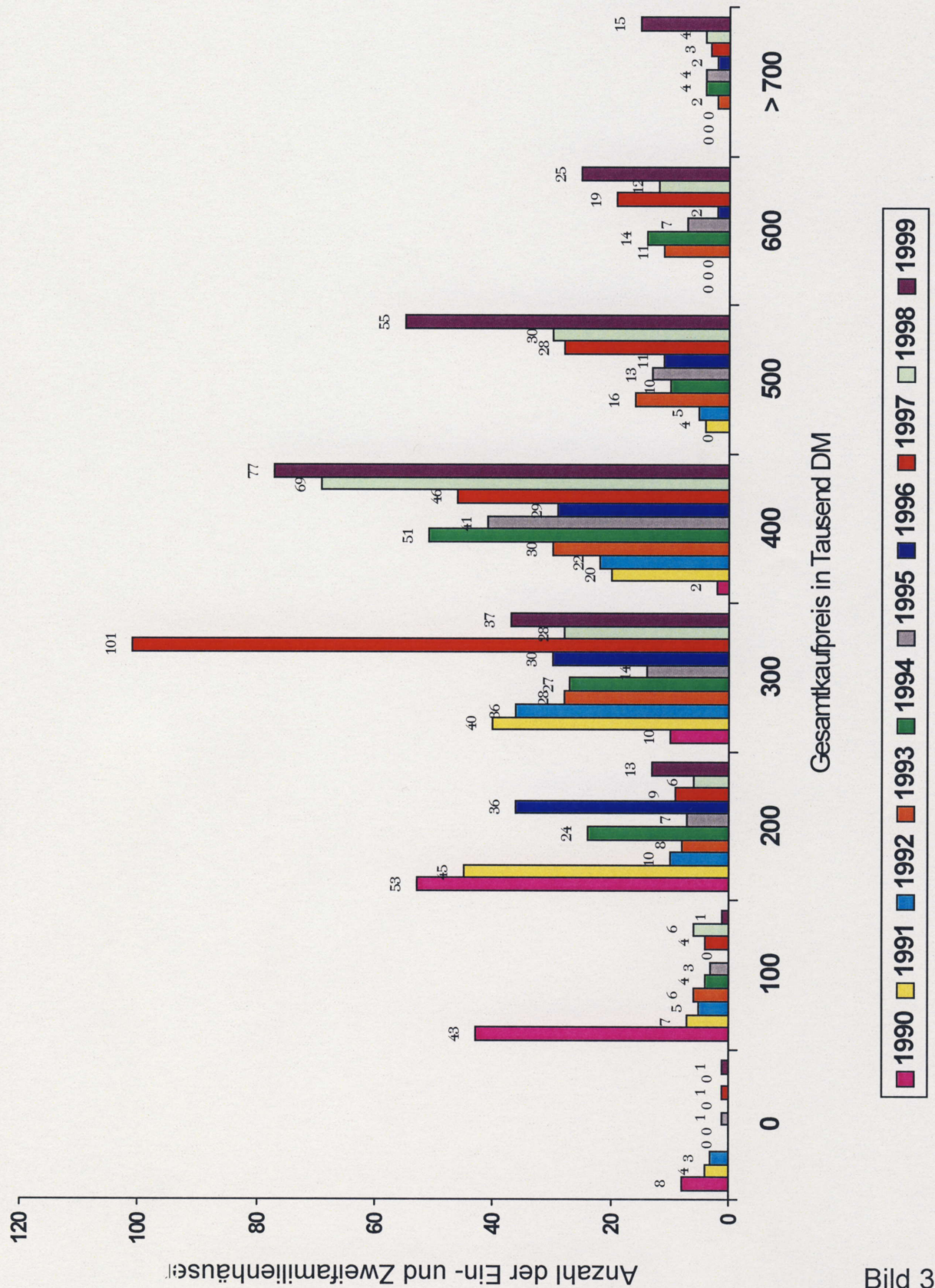


Bild 3

### 3. Unbebaute Grundstücke

#### 3.1 Marktsituation

Die Anzahl der geeigneten Kaufverträge über Wohnbauland ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz haben sich mehr als halbiert. Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist mit 350,- DM/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr kaum gestiegen.

#### Wohnbauflächen

	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz (ha)	Geldumsatz (Mill.)	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz (ha)	Geldumsatz (Mill.)
1999	28	1,3	4,3	9	0,8	3,2
1998	50	4,4	13,5	6	1,4	5,2
1997	24	2,1	7,7	19	1,6	4,9
1996	25	2,8	9,2	11	1,3	4,2
1995	19	1,7	6,3	4	0,3	1,3
1994	43	3,3	9,2	6	0,4	2,1
1993	45	4,5	12,7	8	1,7	4,3
1992	52	5,3	12,3	4	0,7	1,7



# Wohnbauflächen

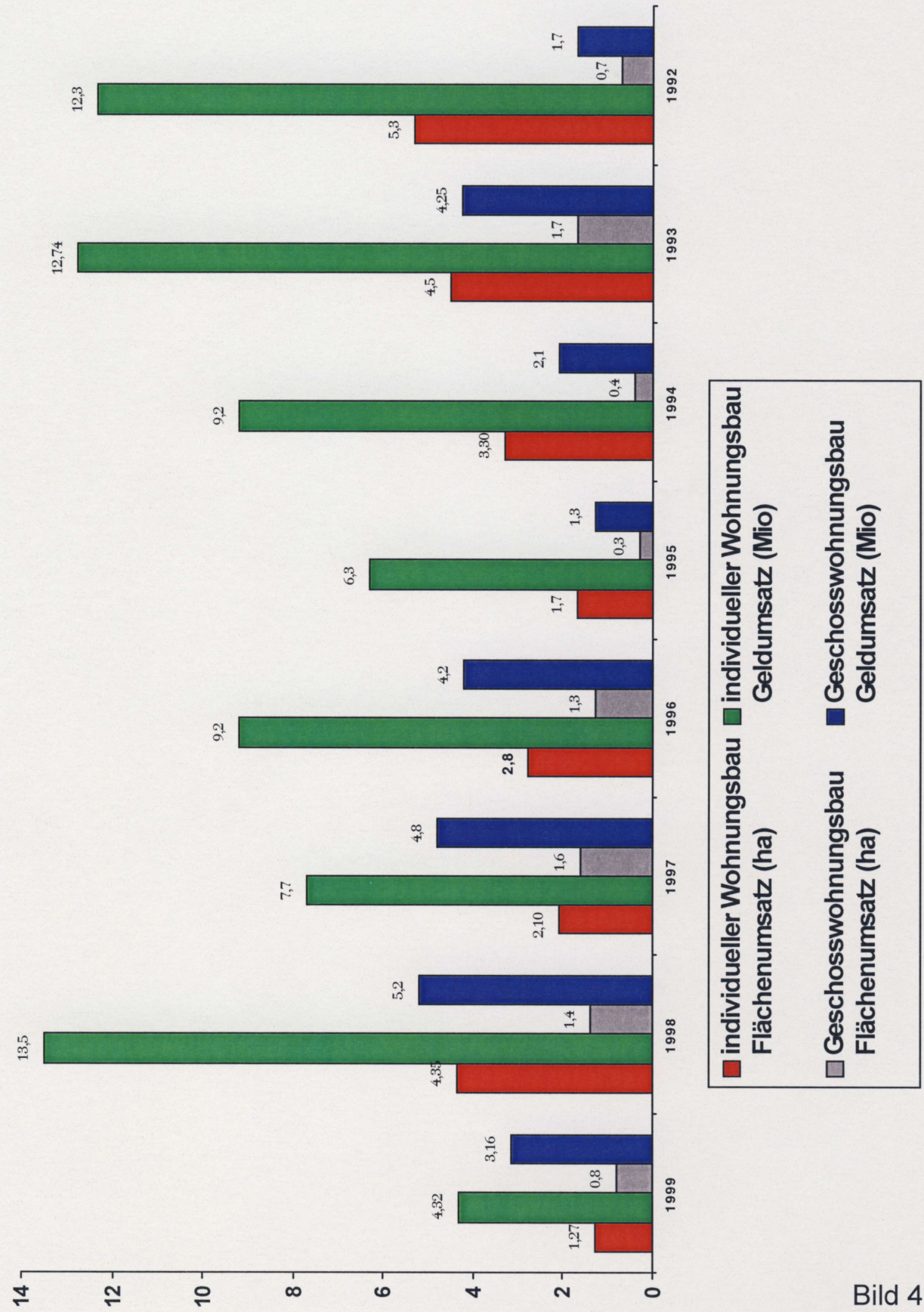


Bild 4

### 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 1999 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1980 = 100 aufgestellt.

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 <sup>2</sup>	48		47
1976	106,00 DM/m <sup>2</sup>	53	+ 12	42
1977	125,00 DM/m <sup>2</sup>	62	+ 19	42
1978	146,00 DM/m <sup>2</sup>	74	+ 17	53
1979	170,00 DM/m <sup>2</sup>	85	+ 16	62
1980	200,00 DM/m <sup>2</sup>	100	+ 17	34
1981	218,00 DM/m <sup>2</sup>	109	+ 9	46
1982	223,00 DM/m <sup>2</sup>	112	+ 2	51
1983	233,00 DM/m <sup>2</sup>	116	+ 4	62
1984	244,00 DM/m <sup>2</sup>	122	+ 5	59
1985	246,00 DM/m <sup>2</sup>	123	+ 1	58
1986	238,00 DM/m <sup>2</sup>	119	- 3	44
1987	229,00 DM/m <sup>2</sup>	114	- 4	45
1988	224,00 DM/m <sup>2</sup>	112	- 2	51
1989	225,00 DM/m <sup>2</sup>	112	+ - 0	82
1990	236,00 DM/m <sup>2</sup>	118	+ 5	51
1991	257,00 DM/m <sup>2</sup>	129	+ 9	49
1992	270,00 DM/m <sup>2</sup>	135	+ 5	49
1993	278,00 DM/m <sup>2</sup>	139	+ 3	45
1994	300,00 DM/m <sup>2</sup>	150	+ 8	49
1995	318,00 DM/m <sup>2</sup>	159	+ 6	28
1996	326,00 DM/m <sup>2</sup>	163	+ 2,5	36
1997	346,00 DM/m <sup>2</sup>	173	+ 6	37
1998	348,00 DM/m <sup>2</sup>	174	+ - 0	56
1999	350,00 DM/m <sup>2</sup>	175	+ - 0	28

# Bodenpreisindexreihe 1975-1999

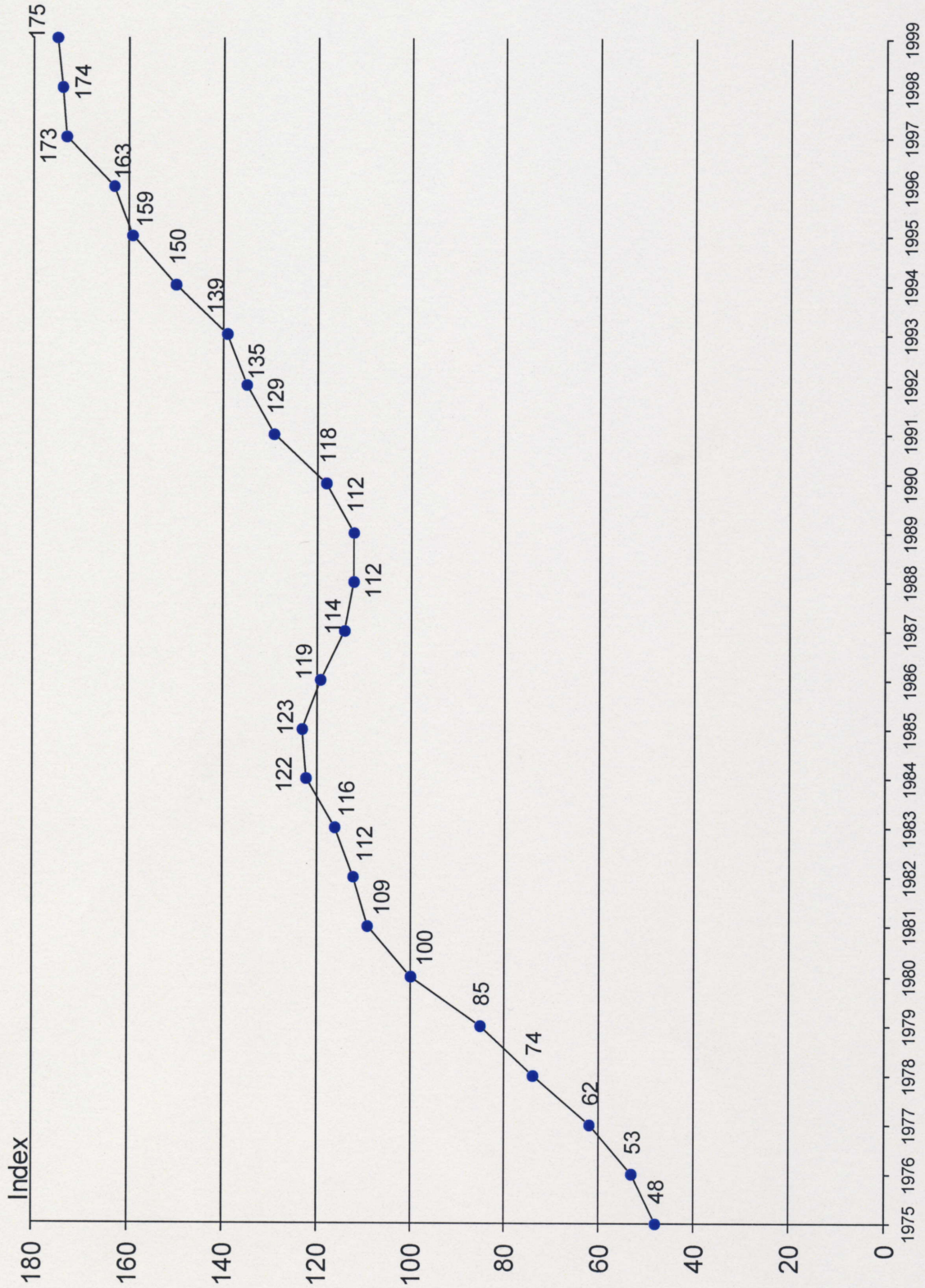


Bild 6

# Durchschnittliche Kaufpreise 1975-1999

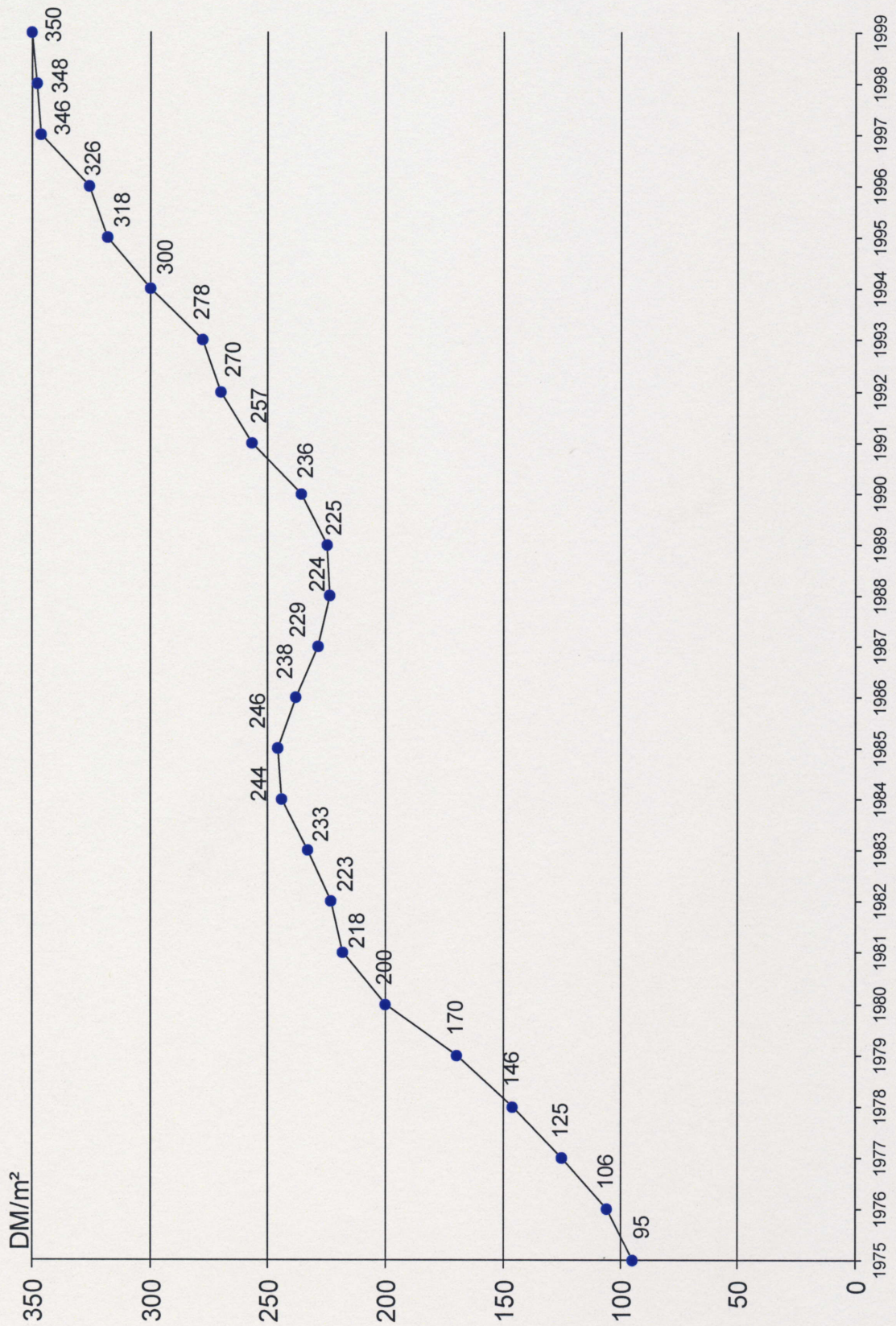


Bild 7

#### 4. Wohnungseigentum

Bild 8 und 9 geben die durchschnittlichen Marktpreise für WE nach Baujahresklassen und Wohnlageklassen an. Bodenrichtwerte über 200 DM/m<sup>2</sup> 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

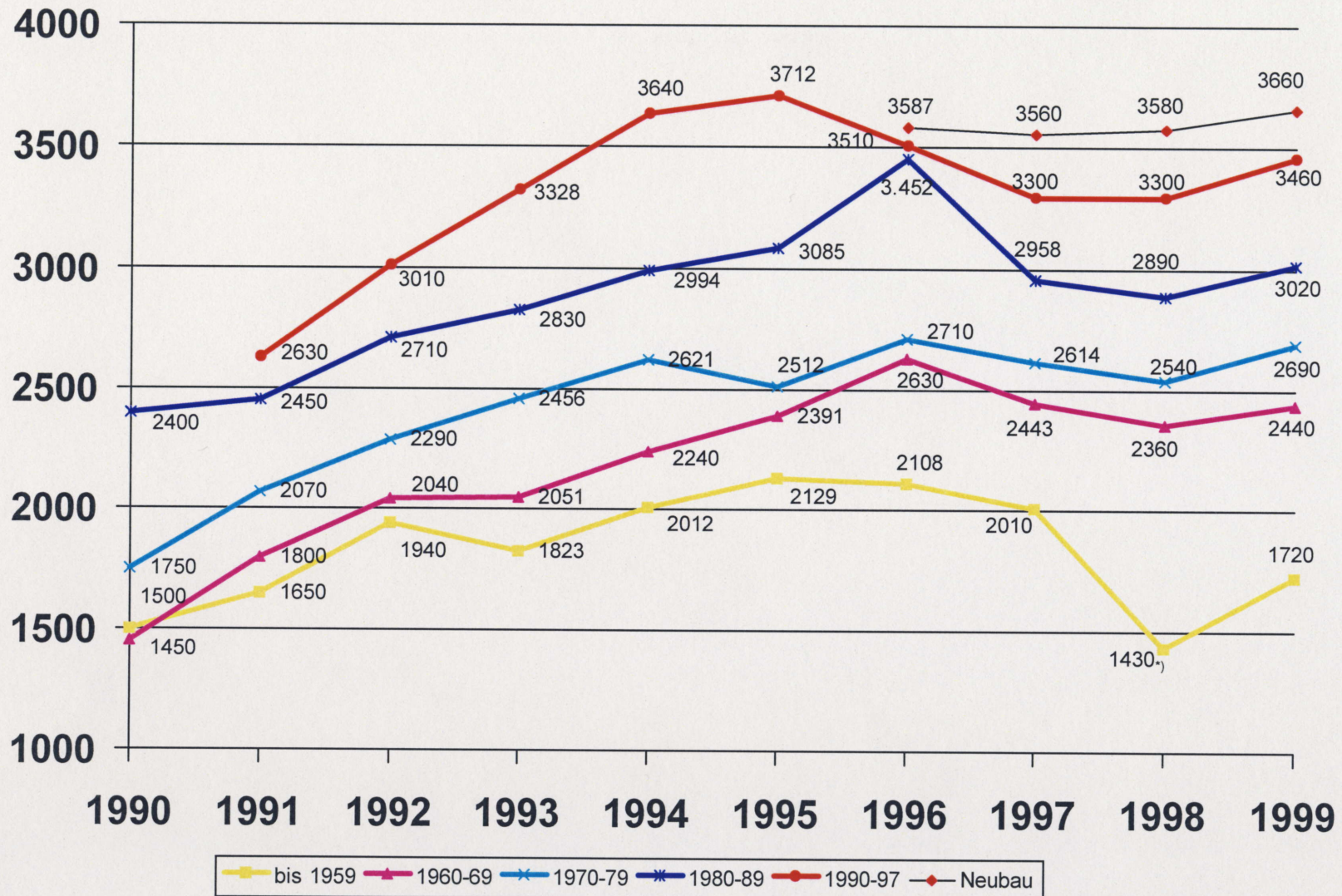
Durchschnittliche Marktpreise für WE in DM/m <sup>2</sup>							
	Wohnlage	Baujahr					Neubau 1998/99
		bis 1959	1960-69	1970-79	1980-89	1990-97	
1990	mittel bis gut	*)1.500,-	1.450,-	1.750,-	2.400,-	-	-
1991	mittel bis gut	*)1.650,-	1.800,-	2.070,-	2.450,-	2.630,-	-
1992	mittel bis gut	*)1.940,-	2.040,-	2.290,-	2.710,-	3.010,-	-
1993	mittel bis gut	1.823,-	2.051,-	2.456,-	2.830,-	3.338,-	-
1994	mittel bis gut	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,-
1999	mittel bis gut	*) 1.720,-	2.440,-	2.690,-	3.020	*) 3.460,-	3.660,-
Anzahl der Verträge 1999		4	19	57	24	2	47

**Bild 8**

Die angegebenen durchschnittlichen Marktpreise gelten für WE

- in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen
- mit Wohnungsgrößen von 60 - 100 m<sup>2</sup>
- mit gutem bis normalem Unterhaltungszustand
- mit zeittypischer Ausstattung
- mit freier Finanzierung, Kaufgrundstück ohne Garage bzw. Stellplatz

Durchschnittliche Marktpreise für WE in DM/m<sup>2</sup>  
für mittlere bis gute Wohnlagen



\*) im wesentlichen nur ein Veräußerer

Bild 9

# Kaufverträge 1990 - 1999

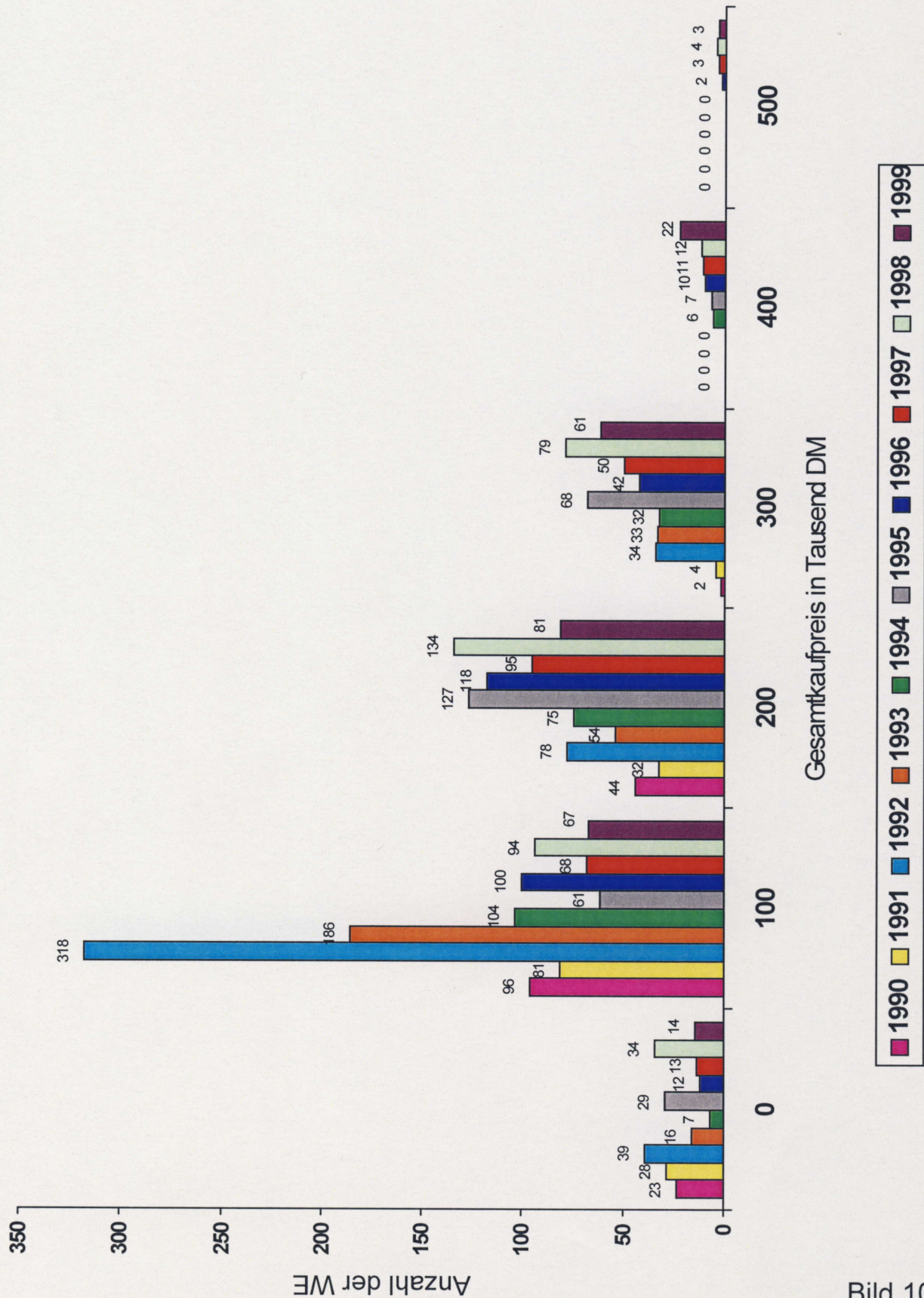


Bild 10

## 5. Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues

Bild 11 zeigt eine Aufteilung in drei Teilmärkte - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser. Zwischen diesen Bereichen sind deutliche Preisunterschiede festzustellen. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Anzahl der Kauffälle merklich unter dem Vorjahresniveau, während sich im Bereich Reihenhäuser/Doppelhaushälften die Fallzahl deutlich erhöht hat.

Bis auf Schwankungen in einzelnen Baujahresklassen ist das Preisniveau im Durchschnitt um 10 % gestiegen.

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (DM/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (DM)
Freistehende 1- und 2-Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (1998/1999)	1*	650	170	4300,-	800.000,-
	1975-1997	5*	800	165	3810,-	730.000,-
	1950-1974	7*	790	160	3430,-	625.000,-
	bis 1949	6*	720	160	2850,-	580.000,-
Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (1998/1999)	60	390	132	3920,-	581.000,-
	1975-1996	19	420	123	3560,-	481.000,-
	1950-1974	12	500	121	3280,-	416.000,-
	bis 1949	8*	265	129	2450,-	358.000,-
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (1998/1999)	15	149	115	3790,-	485.000,-
	1975-1997	6*	156	105	3420,-	388.000,-
	1950-1974	3*	148	106	3020,-	334.000,-
	bis 1949	-	-	-	-	-

\*statistisch nicht gesichert

**Bild 11**



## 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	1998	1999	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhaus	2,2 - 2,7	2,2 - 2,8	2,2 - 2,9	21
Mietwohnhäuser, ohne gewerblichen Anteil	3,4 - 5,0	3,9 - 5,1	3,6 - 5,1	18
Mietwohnhäuser, unter 50% gewerblicher Anteil	5,0 - 5,5 *)	4,9 - 5,5 *)	4,9 - 5,6	11
Mietwohnhäuser, über 50% gewerblicher Anteil	5,3 - 5,8 *)	5,4 - 5,9 *)	5,5 - 6,1	11
Wohnungseigentum	2,9 - 3,4 *)	3,0 - 3,4	2,9 - 3,5	25

**Bild 12**

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 13 dargestellte Übersicht über

- Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen
- Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau
- gewerbliche Bauflächen

für das Gebiet der Stadt Witten

### Hinweis

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

### Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	gute Lage [DM/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [DM/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [DM/m <sup>2</sup> ]	Ø Erschließungsbeiträge [DM/m <sup>2</sup> ]
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> B14Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	400 DM	320 DM	270 DM	40 DM
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	390 DM	330 DM	-	40 DM
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	390 DM	330 DM	-	40 DM
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>				
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	400 DM	310 DM	260 DM	40 DM
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	370 DM	330 DM	280 DM	40 DM
<b>Eigentumswohnungen</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	400 DM	320 DM	290 DM	40 DM
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>				
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	115 DM	95 DM	-	20 DM
<b>Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiäre Nutzung</b> (Dienstleistung, wie Handel und Büro) erschließungsbeitragsfrei	-	-	-	-

## 8. Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten (Stand 01.12.1999)

Stadtteile	Einwohner (Stand: 01.12.1999)	Fläche in ha	Landwirtschaftsfl.	Bebaute Fläche	Wald
Witten-Mitte	35.580	1.141	173	510	142
Düren	431	170	124	18	12
Stockum	6.530	374	223	89	18
Annen	18.806	1.210	319	362	320
Rüdinghausen	6.992	735	168	214	271
Bommern	8.812	613	196	161	94
Heven	12.106	599	223	194	23
Herbede	14.704	2.397	964	367	710
<b>Gesamt</b>	<b>103.691</b>	<b>7.239</b>	<b>2.390</b>	<b>1.913</b>	<b>1.589</b>

### 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