

# Grundstücksmarktbericht 2000

Witten, März 2001

**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](mailto:gutachterausschuss@stadt-witten.de)

**Internet:** [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Übersicht der wichtigsten Markttendenzen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarkberichtetes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Aufgaben und Besetzung des Gutachterausschuss</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3.1</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung und Aufgabe der Geschäftsstelle</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Entwicklung des Grundstücksmarktes</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Anzahl und Verteilung der Kauffälle</b>	<b>7 - 8</b>
<b>4.2</b>	<b>Umsatz und Verteilung nach Teilmärkten</b>	<b>8 - 9</b>
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Marksituation, Kauffälle, Flächen und Geldumsatz</b>	<b>9 - 10</b>
<b>5.2</b>	<b>Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)</b>	<b>10 - 11</b>
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>
<b>6.1</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>12 - 13</b>
<b>6.2</b>	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>14 - 15</b>
<b>7.</b>	<b>Sonstige Daten</b>	<b>16</b>
<b>7.1</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>16</b>
<b>7.2</b>	<b>Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktoren)</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>17</b>
<b>8.1</b>	<b>Erläuterung der Bodenrichtwerte</b>	<b>17 - 18</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 GAVO</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten</b>	<b>20</b>
	<b>Sonstiges (Anlage, Mietspiegel der Stadt Witten 01.01.2001)</b>	

**1. Übersicht der wichtigsten Markttendenzen**

<b>Teilmarkt</b>	<b>Durchschnittliche Preise</b>	<b>min. - max.</b>	<b>Preisentwicklung gegenüber 1999</b>
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Individueller Wohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	390,- DM/m <sup>2</sup>	160 - 555	steigend
Geschosswohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	365,- DM/m <sup>2</sup>	135 - 620	steigend
Gewerbe- und Industrieflächen (ohne Erschließungsbeiträge)	110,- DM/m <sup>2</sup>	70 - 210	stagnierend

<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	640.000,- DM (3.900,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	375.000-825.000	steigend
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	460.000,- DM (3.600,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	390.000-560.000	stagnierend
Reihenmittelhäuser (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	410.000,- DM (3.500,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	335.000-475.000	stagnierend
Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	730.000,- DM (1.650,- DM/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)	280.000-1.500.000	steigend

<b>Wohnungseigentum</b>			
Neubau	328.000,- DM (3.800,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	215.000-410.000	steigend
Gebrauchte Objekte	235.000,- DM (2.950,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	150.000-380.000	stagnierend

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarkberichtes**

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 13.03.2001 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 2000. In ihm sollen Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammengefasst werden.

## **3. 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, Immobilien-, und Vermessungswesen und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Mitwirkung der Gutachter des Finanzamtes beschränkt sich auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

<b>Mitglieder des Gutachterausschusses:</b>	
N.N.	-Vorsitzender-
Dipl.-Ing. Gisselmann, Witten (Verm.-Ing.)	-stellv. Vorsitzende -
Dipl.-Ing. Müller (Städt. Verm.-Dir. a. D.)	-stellv. Vorsitzender- und- ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Gluck, Witten (Architekt)	-stellv. Vorsitzender- und ehrenamtl. Gutachter
Dipl.-Ing. Braun, Witten (Architekt)	-stellv. Vorsitzender- und ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Kestner, 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-
Herr Lux, Witten (Immobilienmakler)	-ehrenamtl. Gutachter-
Herr Riepe, Witten (Steueramtsrat)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-
Herr Tremper, Witten (Steueramtman)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes- (Stellvertreter)

### **3.1 Grundlagen der Wertermittlung und Aufgaben der Geschäftsstelle**

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.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft, für die der Gutachterausschuss zuständig ist, eingerichtet ist.

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 und die Ableitung wesentlicher Daten (Indexreihen, Umrechnungsfaktoren, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.), die für die Wertermittlung erforderlich sind.

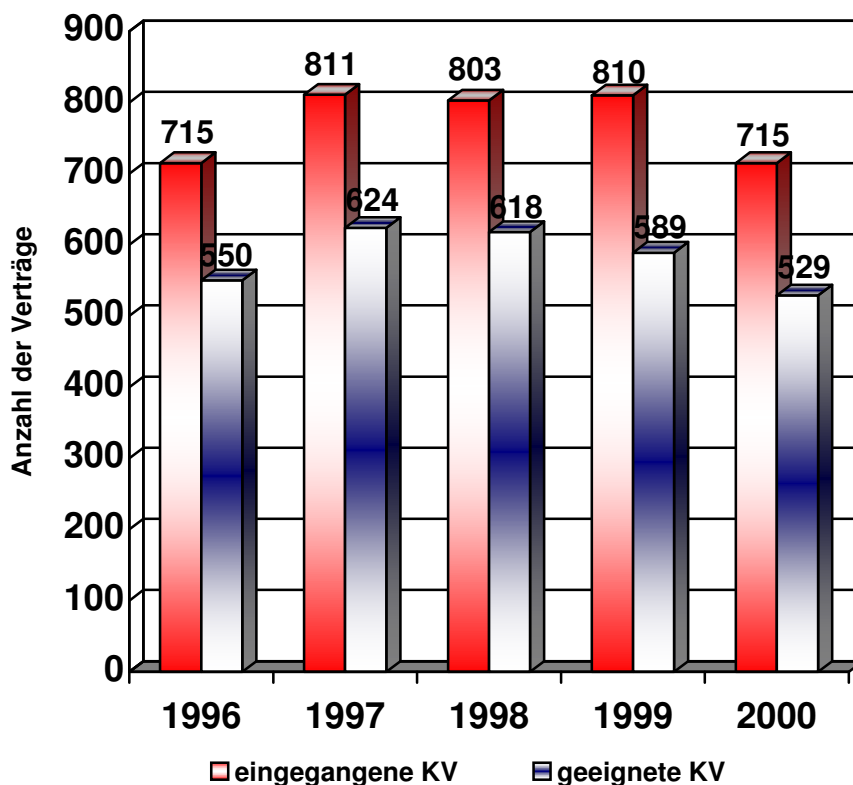
**4. Entwicklung des Grundstücksmarktes**

**4.1 Anzahl und Verteilung der Kaufverträge im Stadtgebiet**

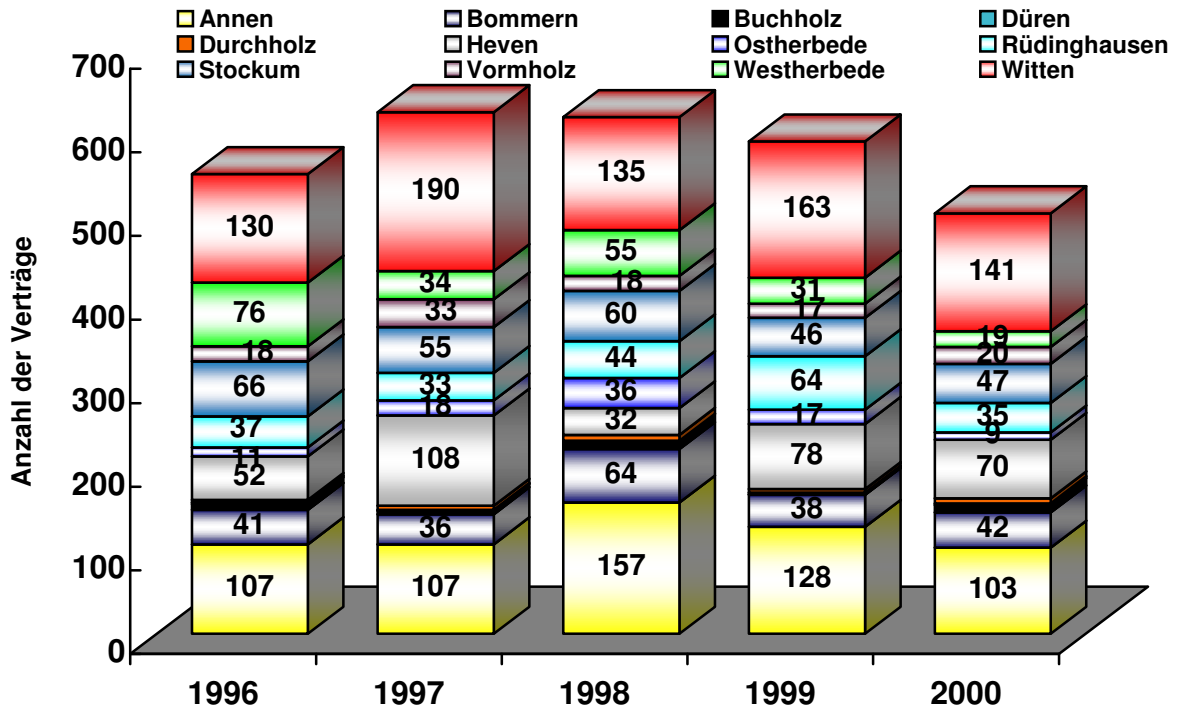
Für das Jahr 2000 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 715 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge bedeutet einen Rückgang von etwa 12 % gegenüber dem Jahr 1999.

Von den eingegangenen Verträgen waren 529 für die Kaufpreissammlung geeignet, wurden ausgewertet und übernommen. Die Quote der auswertbaren Verträge liegt mit ca. 74 % im Jahre 2000 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Die restlichen Verträge waren wegen ungewöhnlicher Verhältnisse oder persönlicher Einflüsse nicht verwertbar. Diese Verträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle, aber nicht in den übrigen Umsatzzahlen enthalten.

**Eingegangene bzw. geeignete Verträge**



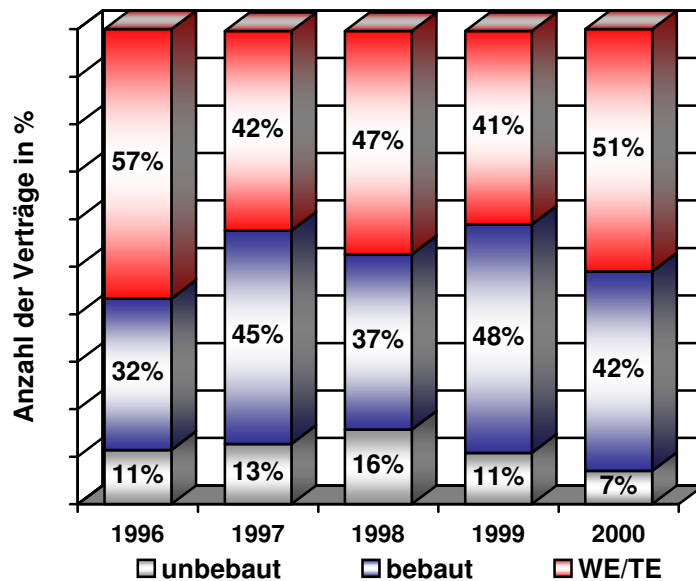
**Verteilung der geeigneten Kaufverträge, gegliedert nach Stadtteilen**



**4.2 Umsatz und Verteilung nach Teilmärkten**

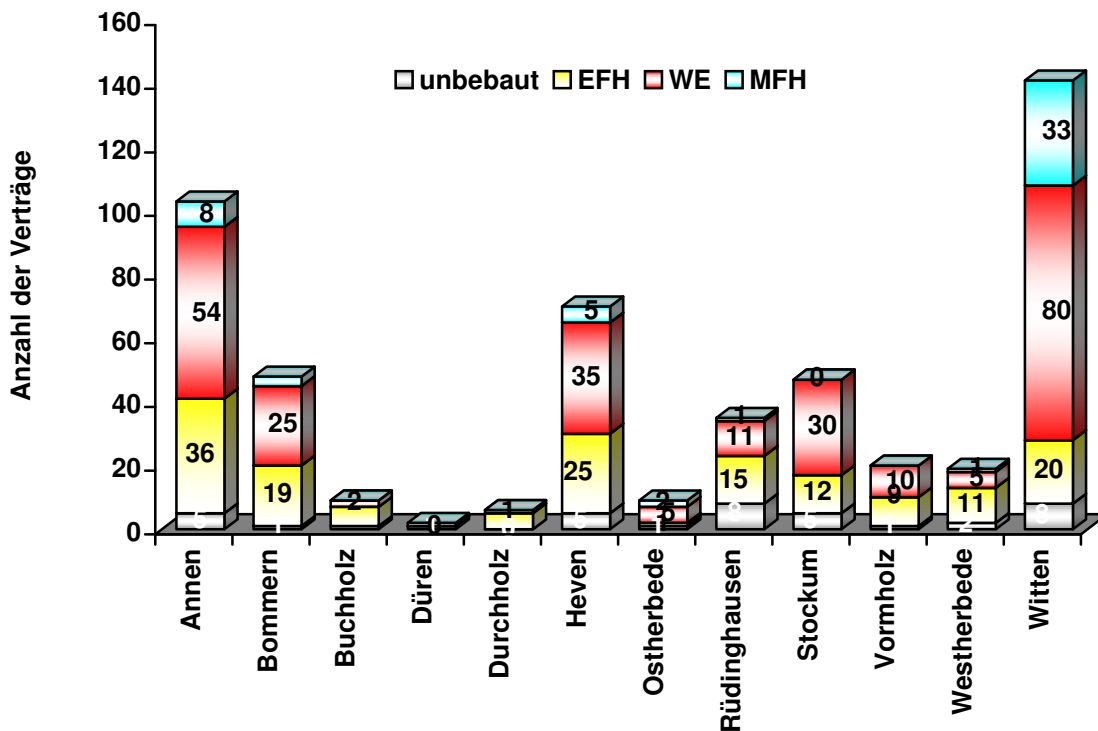
	Anzahl der Verträge	Geldumsatz DM	Flächenumsatz
Gesamt	529	212 Mill.	31,2 ha
Wohnbauland	35	13,2 Mill.	3,4 ha
Bebaut	209	115,4 Mill.	19,5 ha
Wohneigentum	256	64,4 Mill.	-

**Verteilung der Kaufverträge im Stadtgebiet, gegliedert nach Teilmärkten**





Verteilung der Teilmärkte nach Stadtteilen



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Marktsituation

Die Anzahl der geeigneten Kaufverträge über Wohnbauland ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

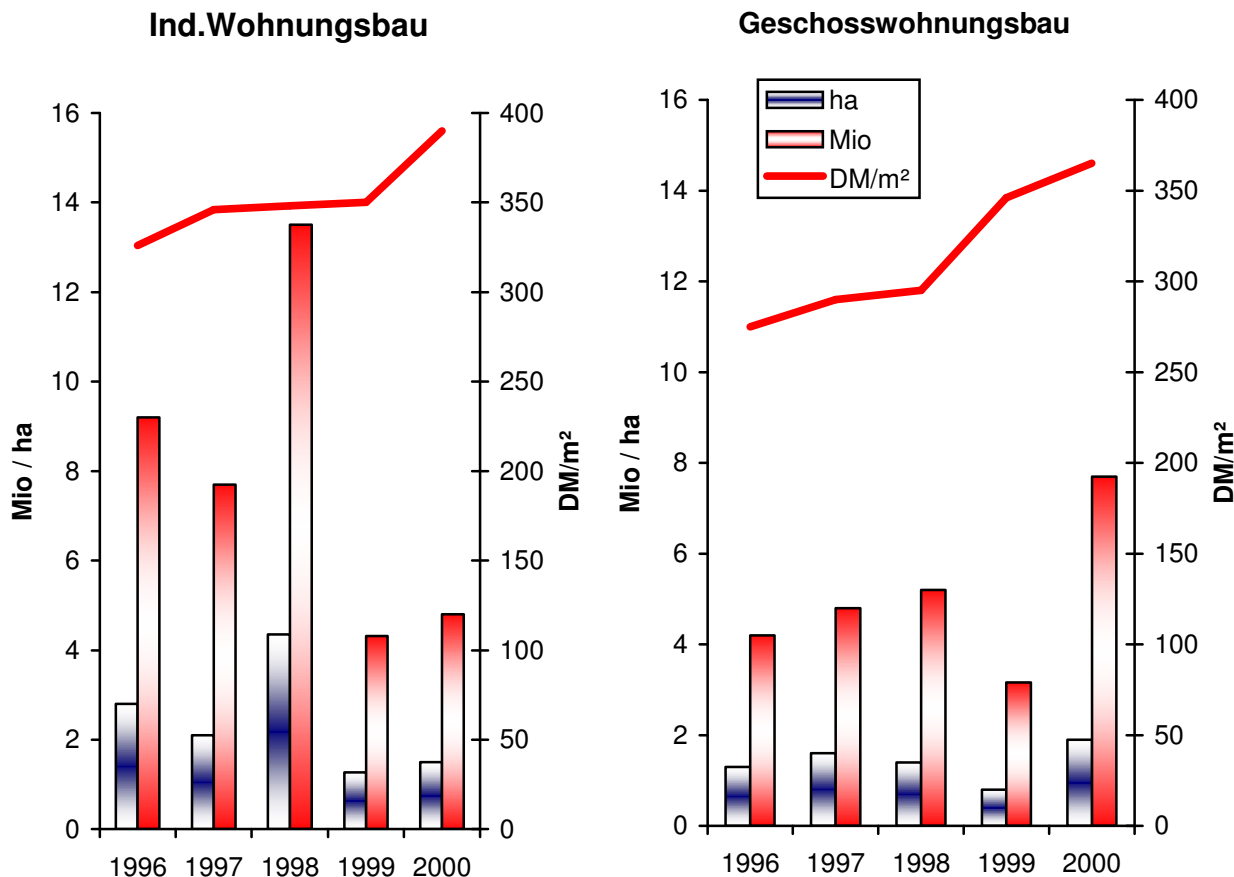
Der Flächen- als auch der Geldumsatz ist im Teilmarkt individueller Wohnungsbau gestiegen.

Im längerfristigen Vergleich ist beim Flächen- sowie im Geldumsatz eine rückläufige Tendenz festzustellen.

Im Teilmarkt Geschosswohnungsbau hat sich der Umsatz mehr als verdoppelt.

	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mill.)	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mill.)
2000	25	1,5	5,4	10	1,9	7,7
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

Der Durchschnittspreis für Flächen des individuellen Wohnbauflächen bzw. Geschosswohnungsbaues ist mit **390,- DM/m<sup>2</sup>** bzw. **365,- DM/m<sup>2</sup>** gegenüber dem Vorjahr um 10 % bzw. 5 % gestiegen.



## 5.2 Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- Zweifamilienhäuser)

Die Bodenpreisindexreihe stellt die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Bodenmarkt dar. Sie kann für verschiedene Grundstücksarten abgeleitet werden, wenn genügend Kauffälle vorliegen.

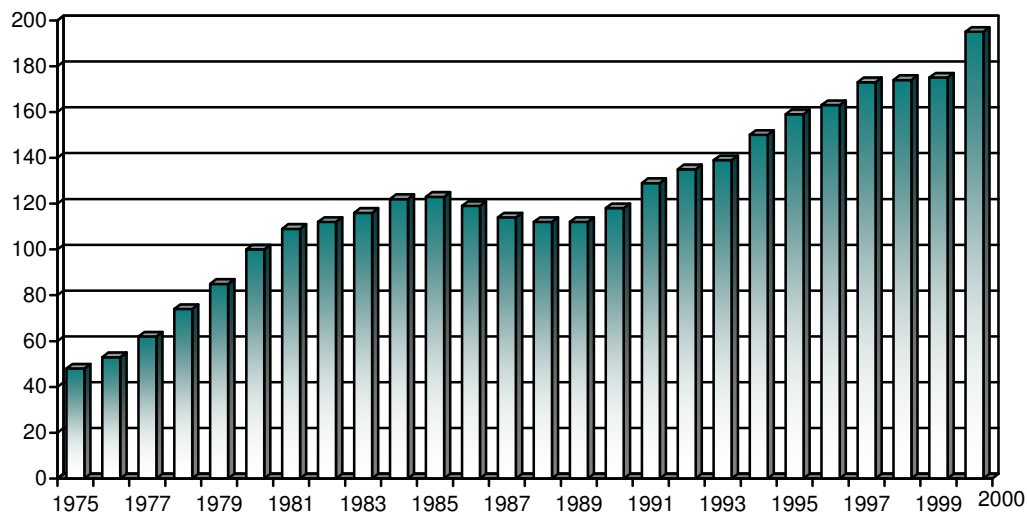
Für den Bereich der Wohnbebauung wurde für die Jahre 1975 bis 2000 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1980 = 100 aufgestellt.

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

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

<b>Bodenpreisindexreihe</b>				
<b>Jahr</b>	<b>gleitend. Mittel der durchschnittl. Kaufpreise</b>	<b>Index (1980=100)</b>	<b>Veränderung in Prozent gegenüber Vorjahr</b>	<b>Anzahl der Kaufverträge</b>
1975	95 DM/m <sup>2</sup>	48		47
1976	106 DM/m <sup>2</sup>	53	+ 12	42
1977	125 DM/m <sup>2</sup>	62	+ 19	42
1978	146 DM/m <sup>2</sup>	74	+ 17	53
1979	170 DM/m <sup>2</sup>	85	+ 16	62
1980	200 DM/m <sup>2</sup>	100	+ 17	34
1981	218 DM/m <sup>2</sup>	109	+ 9	46
1982	223 DM/m <sup>2</sup>	112	+ 2	51
1983	233 DM/m <sup>2</sup>	116	+ 4	62
1984	244 DM/m <sup>2</sup>	122	+ 5	59
1985	246 DM/m <sup>2</sup>	123	+ 1	58
1986	238 DM/m <sup>2</sup>	119	- 3	44
1987	229 DM/m <sup>2</sup>	114	- 4	45
1988	224 DM/m <sup>2</sup>	112	- 2	51
1989	225 DM/m <sup>2</sup>	112	+ - 0	82
1990	236 DM/m <sup>2</sup>	118	+ 5	51
1991	257 DM/m <sup>2</sup>	129	+ 9	49
1992	270 DM/m <sup>2</sup>	135	+ 5	49
1993	278 DM/m <sup>2</sup>	139	+ 3	45
1994	300 DM/m <sup>2</sup>	150	+ 8	49
1995	318 DM/m <sup>2</sup>	159	+ 6	28
1996	326 DM/m <sup>2</sup>	163	+ 2,5	36
1997	346 DM/m <sup>2</sup>	173	+ 6	37
1998	348 DM/m <sup>2</sup>	174	+ - 0	56
1999	350 DM/m <sup>2</sup>	175	+ - 0	28
2000	390 DM/m <sup>2</sup>	195	+ 10	25

**Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) im längerfristigen Vergleich 1975-2000**

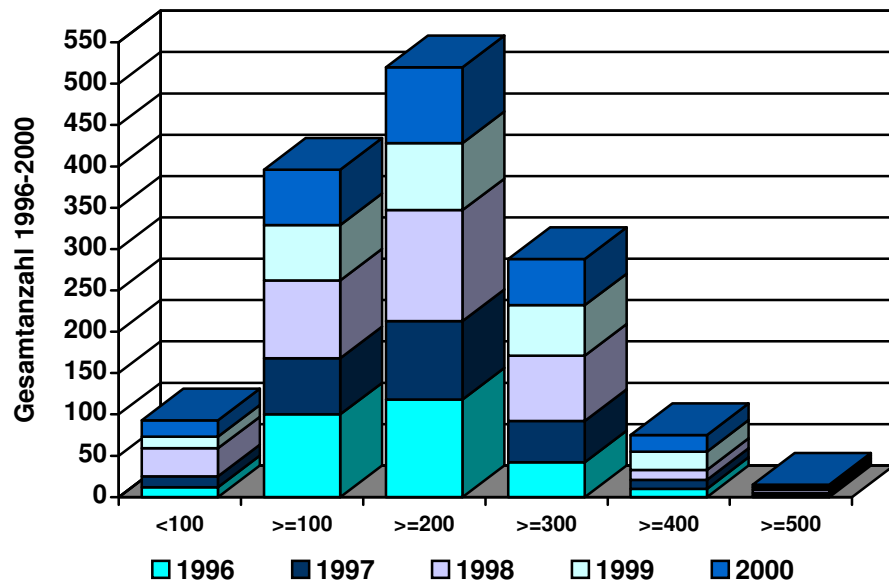
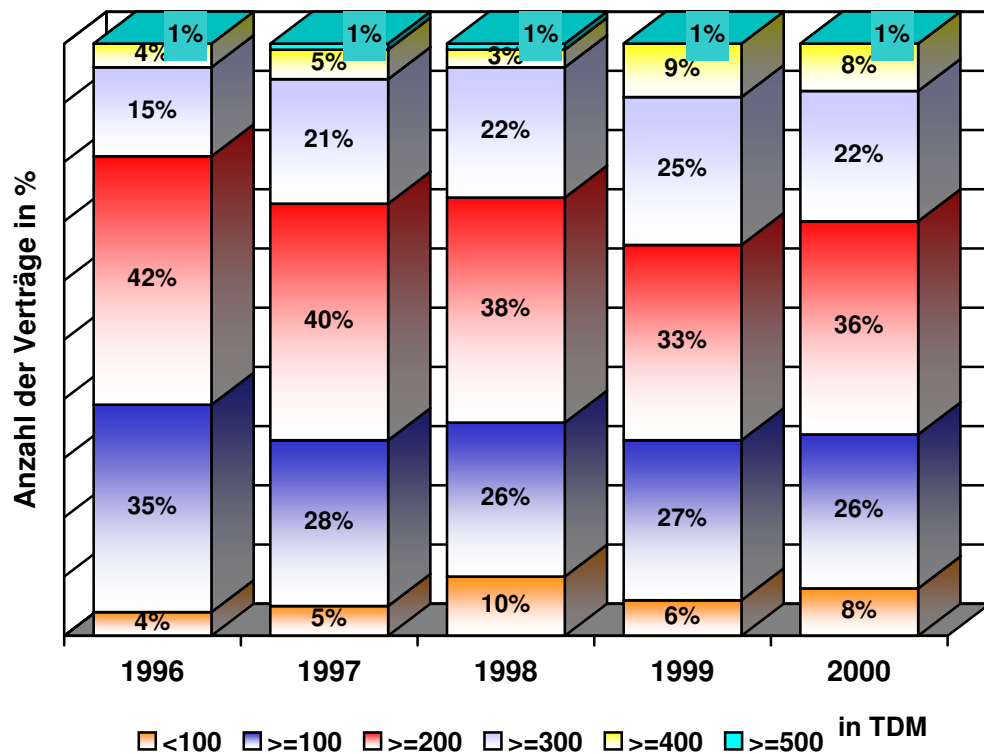


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum ist mit 256 Fällen gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben.  
 Der Geldumsatz liegt leicht über dem Vorjahresniveau.

#### Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl in den letzten 5 Jahren



Die folgende Tabelle bzw. Graphik gibt die durchschnittlichen Marktpreise für WE nach Baujahresklassen und Wohnlageklassen an. Bodenrichtwerte über 250,- DM/m<sup>2</sup> kennzeichnen eine mittlere bis gute Wohnlage.

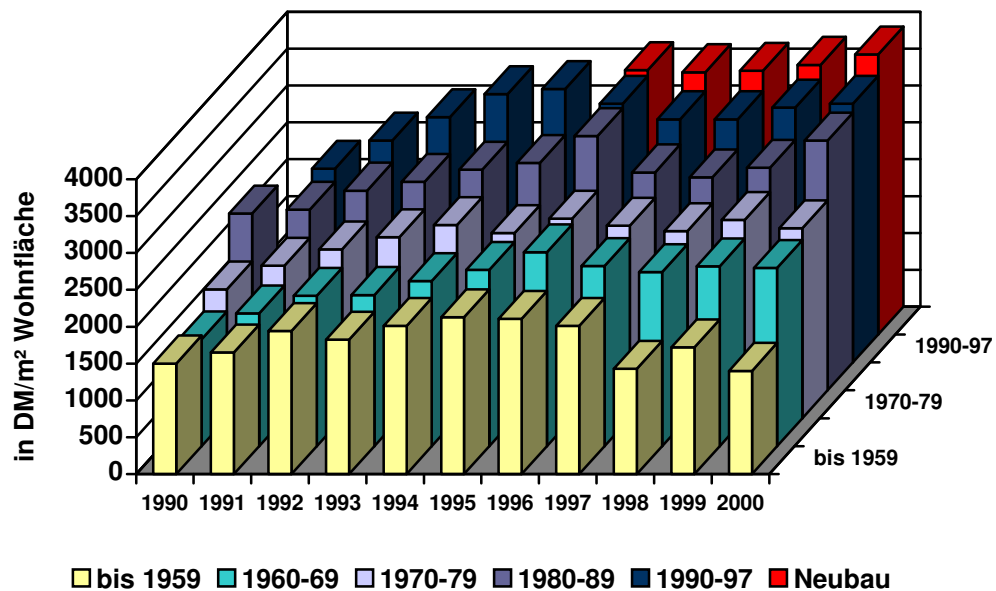
Die mit \*) gekennzeichneten Werte gelten auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle als statistisch nicht gesichert. \*\*) im wesentlichen nur ein Veräußerer

Durchschnittliche Marktpreise für WE in DM/m <sup>2</sup>						
Wohnlage	Baujahr					
	bis 1959	1960-69	1970-79	1980-89	1990-98	Neubau 1998/2000
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,-
2000 mittel bis gut	*) 1.400,-	2.420,-	2.580,-	3.390,-	*) 3.510,-	3.800,-
Anzahl der Verträge	6	21	90	19	2	75

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

Preisgruppen für WE im längerfristigen Vergleich 1975-2000

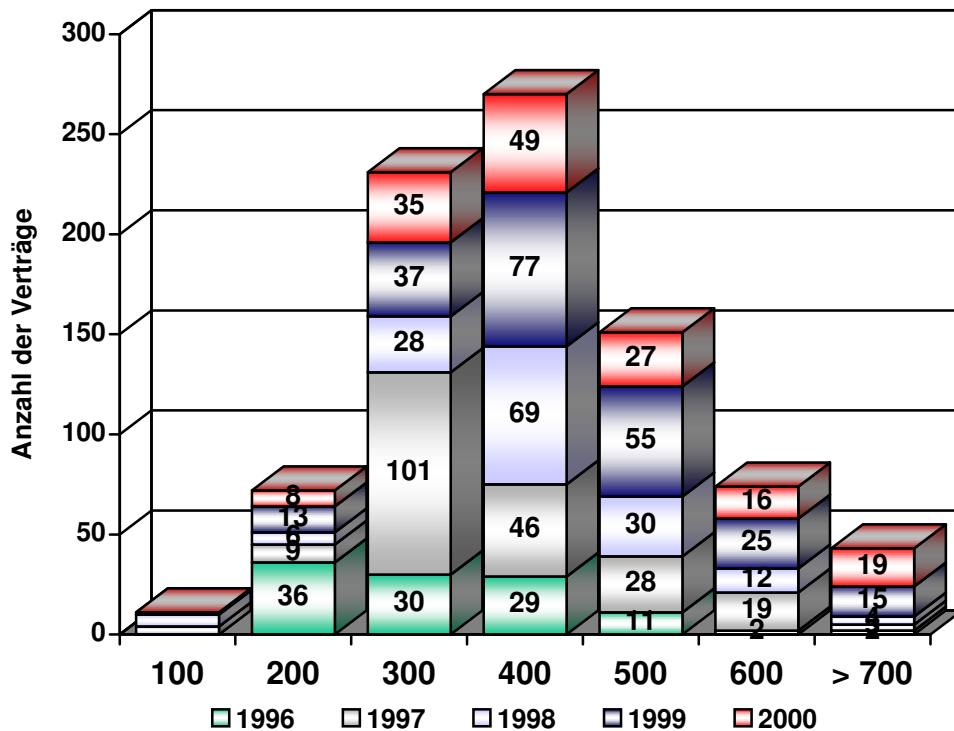
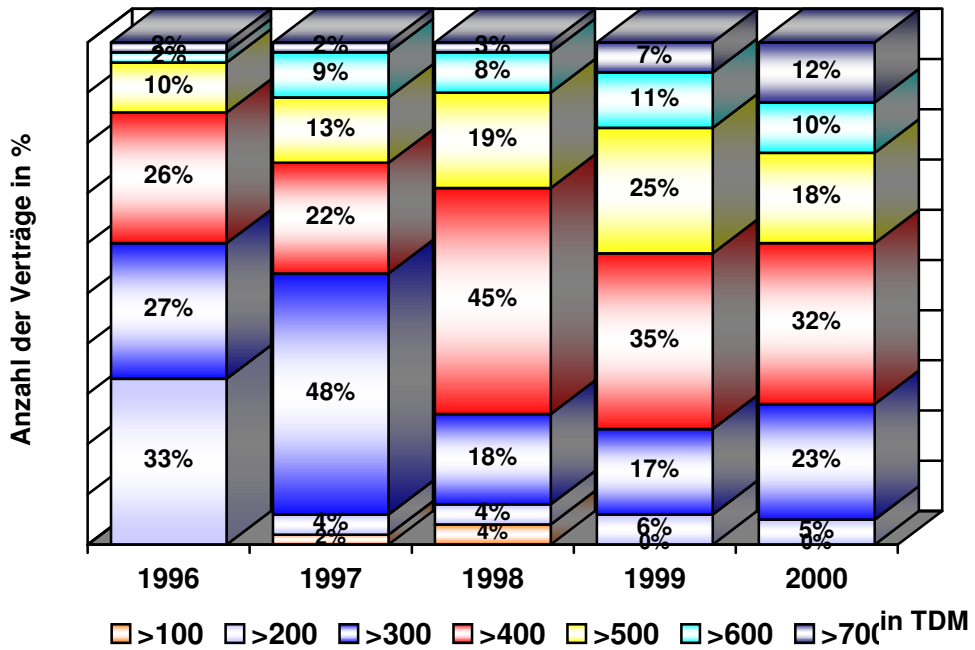


## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 154 Fällen gegenüber dem Vorjahr (224 Fällen deutlich zurückgegangen).

Das Preisniveau liegt auf dem Vorjahresniveau.

### Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl in den letzten 5 Jahren



Die folgende Tabelle 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 über dem Vorjahresniveau, während sich im Bereich Reihenhäuser/ Doppelhaushälften die Fallzahl stabilisiert hat. Eine Ausnahme bildet hier die Gruppe der Neubauten, die sich auf die Hälfte reduziert.

Eine allgemeine Tendenz bei den Kaufpreisen ist nicht festzustellen.

\*statistisch nicht gesichert

	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 Gesamtpreis (DM)
Freistehende 1- und 2-Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (1999/2000)	1*	393	157	5200,-	824.000,-
	1975-1998	8*	713	171	4100,-	698.000,-
	1950-1974	22	730	183	3660,-	670.000,-
	bis 1949	7*	670	140	2680,-	375.000,-
Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (1999/2000)	26	320	132	3790,-	561.000,-
	1975-1998	21	424	139	3445,-	451.000,-
	1950-1974	20	402	126	3430,-	432.000,-
	bis 1949	2*	423	105	2650,-	390.000,-
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (1999/2000)	13	231	138	3520,-	472.000,-
	1975-1998	10	197	134	3390,-	401.000,-
	1950-1974	8*	248	126	3160,-	398.000,-
	bis 1949	-	-	-	-	-

## 7. Sonstige Daten

### 7.1. 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	2000
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,2 - 2,7	2,2 - 2,8	2,2 - 2,9	2,2 - 2,9
Mietwohnhäuser, ohne gewerblichen Anteil	3,4 - 5,0	3,9 - 5,1	3,6 - 5,1	3,4 - 5,1
Mietwohnhäuser, unter 50% gewerblicher Anteil	5,0 - 5,5 *)	4,9 - 5,5 *)	4,9 - 5,6	4,9 - 5,6
Mietwohnhäuser, über 50% gewerblicher Anteil	5,3 - 5,8 *)	5,4 - 5,9 *)	5,5 - 6,1	5,3 - 6,1
Wohnungseigentum	2,9 - 3,4 *)	3,0 - 3,4	2,9 - 3,5	2,9 - 3,5

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

### 7.2 Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktor)

Die Wertbeurteilung eines Renditeobjektes orientiert sich üblicherweise an nachhaltig zu erzielenden Erträgen. Um einen groben Anhalt zu bekommen, nutzt man den so genannten Rohertragsfaktor.

Der Rohertragsfaktor ist ein Vielfältiger, mit dem sich der Ertragswert überschlägig durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag des Objektes ableiten lässt.

$$\text{Kaufpreis} = \text{Jahresrohertrag} \times \text{Rohertragsfaktor}$$

Objektart	Rohertragsfaktor
Mietwohnhäuser ohne gewerbliche Nutzung	<b>11 - 16</b>
gemischt genutzte Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil > 20 %,	<b>10 - 14</b>

Die Rohertragsfaktoren wurden ermittelt auf der Grundlage von mehrjähriger Auswertungen der Kaufpreissammlung sowie Erfahrungswerten des hiesigen sowie der angrenzenden Gutachterausschüssen. Alle Objekte sind frei finanziert.



## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Erläuterung der Bodenrichtwerte**

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachter-ausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Witten die in der Boden-richtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zum Stichtag 13.03.2001 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks-fläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwert-grundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

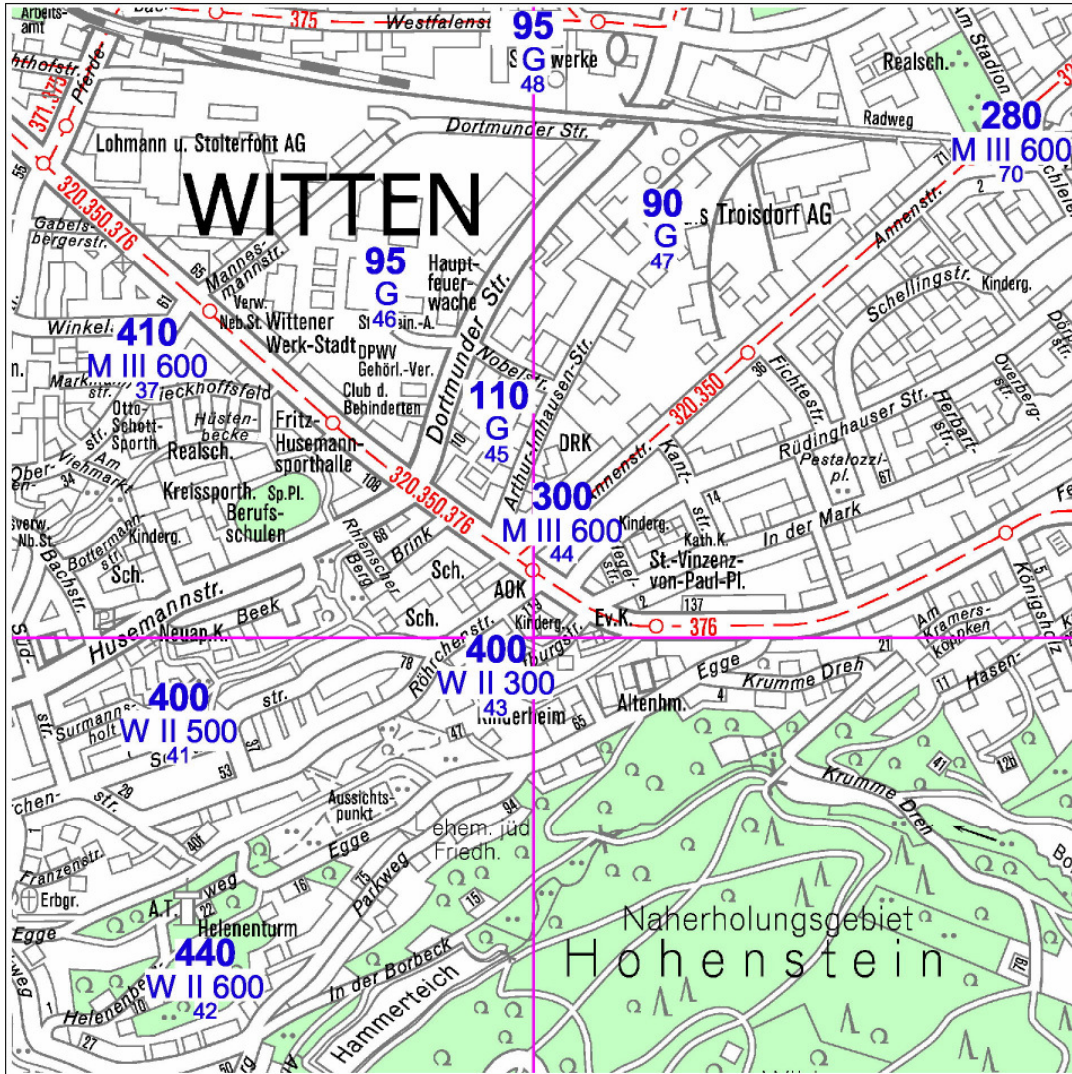
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungs-zustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in den Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert bean-tragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denk-malschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Beispiel)**  
**Stand 31.12.2000**



**Legende:**

Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
 Eigenschaften des Bodenrichtwert-  
 grundstücks

300  
 W-III-700

W = Wohnbaufläche  
 G = Gewerbebaufläche  
 700 = Größe des Bodenrichtwert-  
 grundstücks in m<sup>2</sup>

M = Gemischte Baufläche  
 III = Anzahl der Geschosse

**Die Bodenrichtwerte gelten für erschließungsbeitragsfreie  
 Grundstücke.**

## 8.2 Typische durchschnittliche Baulandpreise für baureife Grundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss

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 Erschließungsbeitrag [DM/m <sup>2</sup> ]
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	400	320	270	30
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	390	330	-	30
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	390	330	-	30
<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	410	330	280	30
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2/ Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	430	400	360	30
<b>Eigentumswohnungen</b> GFZ ca. 1,2/ Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	420	340	320	30
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>				
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	115	95	-	20

**9. Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten**  
**(Stand 31.12.2000)**

<b>Stadtteile</b>	<b>Einwohner (Stand: 31.12.2000)</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Landwirt- schaftsfl.</b>	<b>Bebaute Fläche</b>	<b>Wald</b>
Witten-Mitte	35.229	1.141	172	509	131
Düren	422	170	123	18	12
Stockum	6.514	374	224	87	18
Annen	18.934	1.210	317	364	320
Rüdinghausen	7.039	735	168	214	271
Bommern	8.784	613	195	162	94
Heven	12.260	597	222	195	23
Herbede	14.624	2.397	964	367	710
<b>Gesamt</b>	<b>103.806</b>	<b>7.237</b>	<b>2.385</b>	<b>1.916</b>	<b>1.579</b>

<u>Geographische Lage</u>	Meßpunkt: Turmspitze der Marienkirche östl. Länge: 7 Grad 20 Min. 15 Sek. nördl. Breite: 51 Grad 26 Min. 49 Sek.
<u>Ortszeit</u>	Die Ortszeit bleibt um 30 Minuten und 39 Sekunden hinter der mitteleuropäischen Zeit (MEZ) zurück.
<u>Höhe über NN</u>	Tiefster Punkt: 71 m (Wittener Straße östlich Bhf. Blankenstein) Höchster Punkt: 259 m (Arenberg) Höhe Stadtmitte: 104 m (Kreuzung Hauptstr. / Bahnhofstr./ Ruhrstr./ Johannisstr.)
<u>Umfang</u>	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
<u>Größte Ausdehnung</u>	Ost-West-Richtung 12,3 km Nord-Süd-Richtung 12,8 km
<u>Länge des Ruhrlaufs</u>	13,1 km
<u>Gesamtfläche des Kemnader Stausees</u>	125 ha

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Witten Stand: 31.12.2000