

# Grundstücksmarktbericht 2002

Witten, März 2003

**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)

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

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Übersicht der wichtigsten Markttendenzen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</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>Marktsituation, 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>5.3</b>	<b>Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>13- 14</b>
<b>6.2</b>	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>15 - 16</b>
<b>6.3</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Sonstige Daten</b>	<b>18</b>
<b>7.1</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>18</b>
<b>7.2</b>	<b>Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktoren)</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>19</b>
<b>8.1</b>	<b>Erläuterung der Bodenrichtwerte</b>	<b>19- 20</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 GAVO</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten</b>	<b>22</b>

**1. Übersicht der wichtigsten Markttendenzen**

<b>Teilmarkt</b>	<b>Durchschnittliche Preise</b>	<b>min. - max.</b>	<b>Preisentwicklung gegenüber 2001</b>
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Individueller Wohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	200,- €/m <sup>2</sup>	99 - 280	stagnierend
Geschosswohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	188,- €/m <sup>2</sup>	93 - 274	fallend
Gewerbe- und Industrieflächen (ohne Erschließungsbeiträge)	45,- €/m <sup>2</sup>	18 - 88	stagnierend

<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	276.000,- € (1.790,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	90.000 - 409.000	stagnierend
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	209.000,- € (1.640,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	109.000 - 301.000	steigend
Reihenmittelhäuser (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	190.000,- € (1.590,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	87.000 - 285.000	steigend
Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	273.000,- € (1.130,- €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)	85.000– 1.002.000	stagnierend

<b>Wohnungseigentum</b>			
Neubau	161.000,- € (1.849,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	95.000 - 243.000	stagnierend
Gebrauchte Objekte	102.000,- € (1.390,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	13.100 - 215.000	stagnierend

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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 25.03.2003 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 2002. 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 :

- 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 und
- 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 und
- 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 sowie 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><u>Mitglieder des Gutachterausschusses:</u></b>	
Dipl.-Ing. Reinken, Witten (Städt. Verm.Rätin).	-Vorsitzende-
Dipl.-Ing. Gisselmann, Witten (Verm.-Ing.)	-stellv. Vorsitzender -
Dipl.-Ing. Müller, Witten (Städt. Verm. Dir. a. D.)	-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. 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 Klinkenbuß, Witten (Steueramtsrat)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-
Herr Tremper, Witten (Steueramtman)	-stellv. ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes

### **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.

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen unterliegen der Inhalt der Kaufverträge und alle personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung sowie andere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur im Falle eines berechtigten Interesses in anonymisierter Form erteilt.

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.

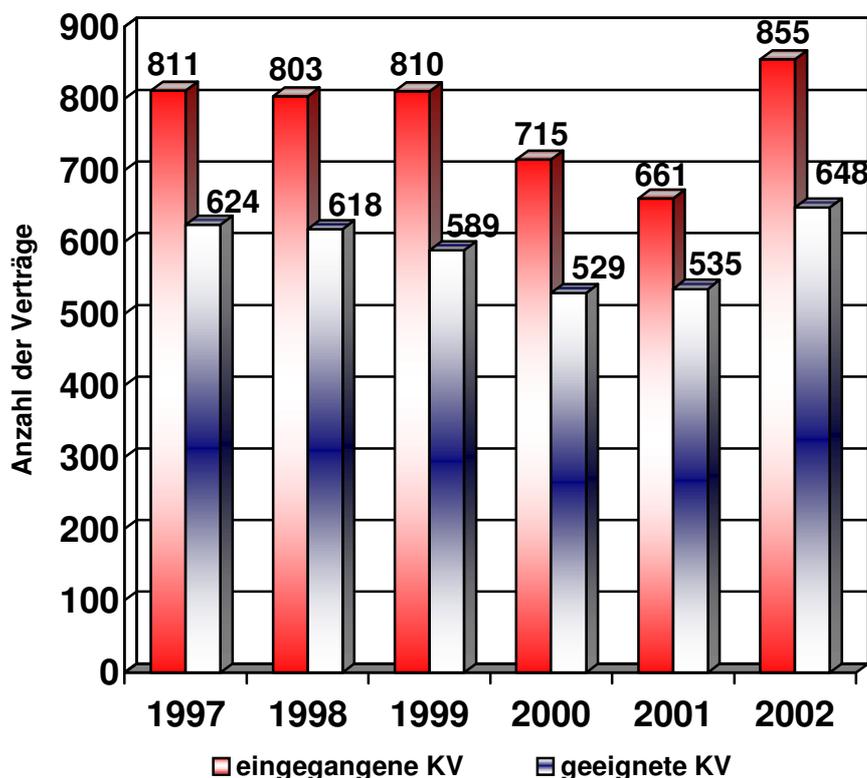
**4. Entwicklung des Grundstücksmarktes**

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

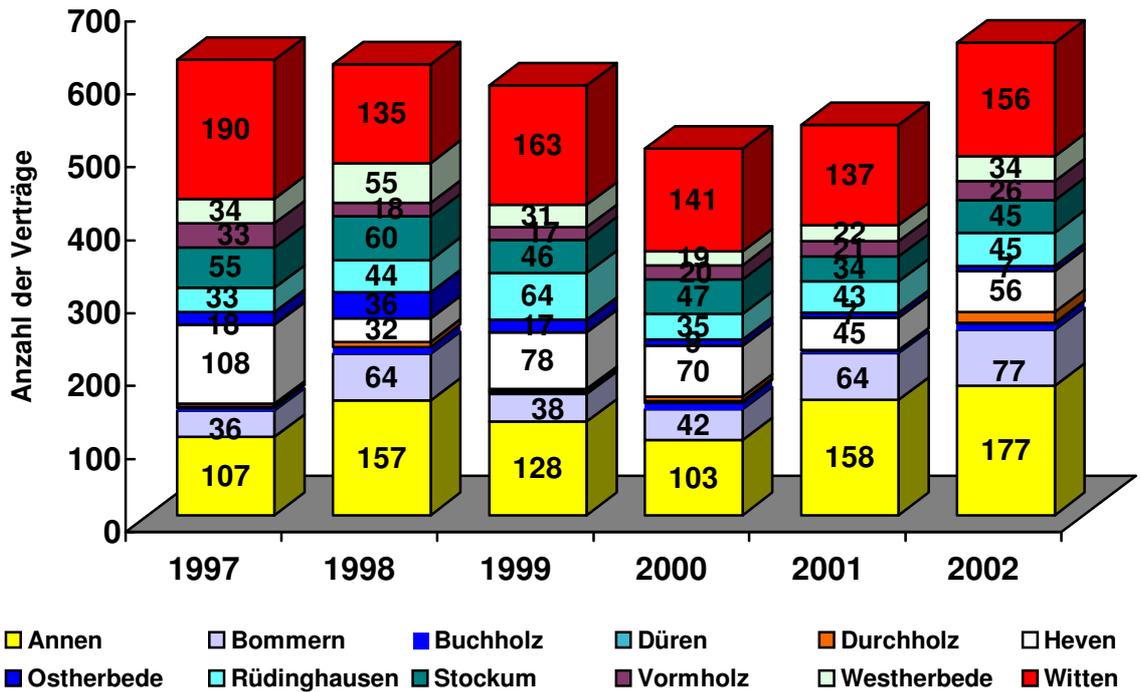
Für das Jahr 2002 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 855 Verträge eingegangen und registriert worden. Diese Menge bedeutet eine Zunahme von etwa 29 % gegenüber dem Jahr 2001.

Von den eingegangenen Verträgen waren 18 Zwangsversteigerungen, 189 aus persönlichen oder sonstigen Gründen ungeeignet, 648 für die Kaufpreissammlung geeignet. Letztere wurden ausgewertet und übernommen. Die Quote der auswertbaren Verträge liegt mit ca. 76 % im Jahre 2002 leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Die ungeeigneten Verträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle, aber nicht in den übrigen Umsatzzahlen enthalten.

**Eingegangene bzw. geeignete Verträge**



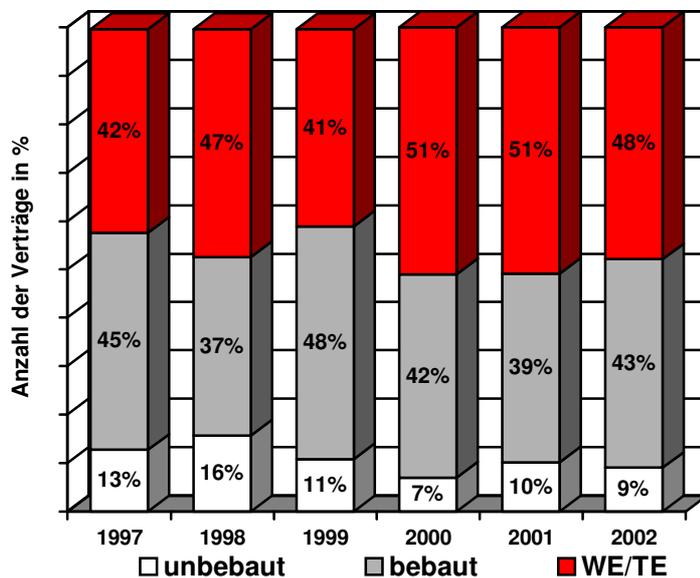
**Verteilung der geeigneten Kaufverträge, gegliedert nach Stadtteilen**



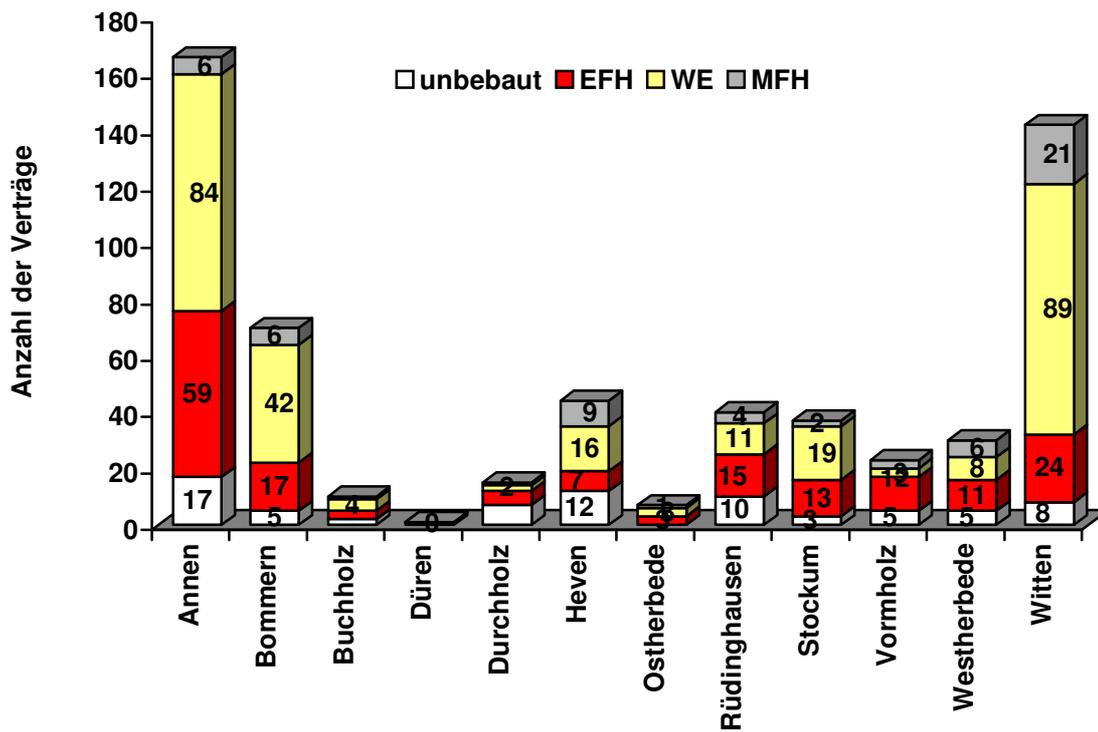
**4.2 Umsatz und Verteilung nach Teilmärkten (ohne Erbbau)**

	Vertragsanzahl		Geldumsatz €		Flächenumsatz	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Gesamt	648	535	117,40 Mill.	104,67 Mill.	47,30 ha	23,9 ha
Wohnbauland	41	38	5,32 Mill.	6,17 Mill.	3,24 ha	3,7 ha
Bebaut	248	209	69,45 Mill.	59,88 Mill.	24,06 ha	15,4 ha
Wohneigentum	279	272	33,12 Mill.	33,82 Mill.	-	-

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



**Verteilung der Teilmärkte nach Stadtteilen**



**5. Unbebaute Grundstücke**

**5.1 Marktsituation**

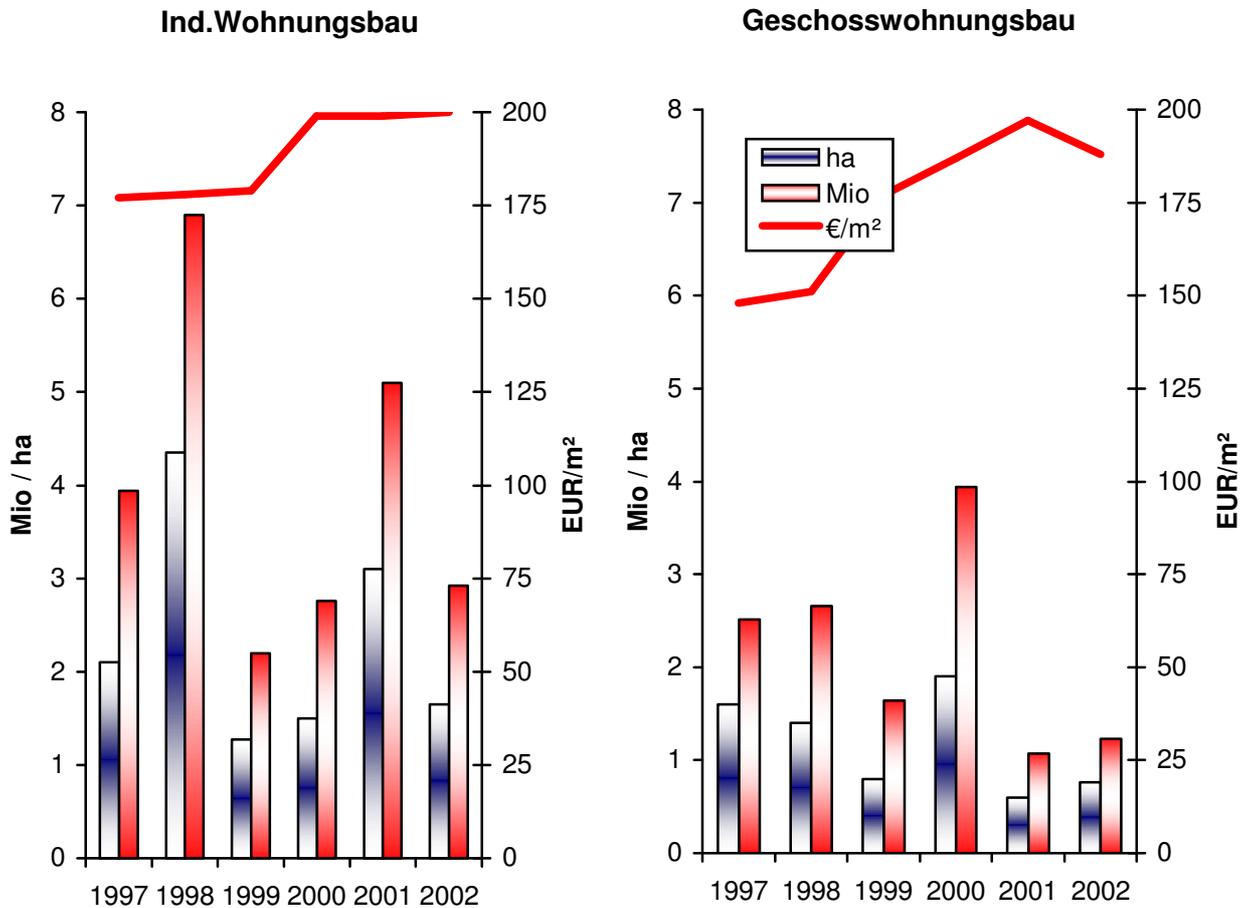
Die Anzahl der geeigneten Kaufverträge über Wohnbauland ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Der Flächen- als auch der Geldumsatz im Teilmarkt individueller Wohnungsbau ist auf das Niveau des Jahres 2000 gesunken. Er hat sich damit gegenüber 2001 halbiert.

Im Teilmarkt Geschosswohnungsbau hat sich der Flächen- und Geldumsatz um ca 14% erhöht.

	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz in EURO (Mill.)	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz in EURO (Mill.)
2002	35	1,65	2,92	6	0,76	1,23
2001	32	3,1	5,10	6	0,6	1,07
2000	25	1,5	2,76	10	1,9	3,94
1999	28	1,3	2,20	9	0,8	1,64
1998	50	4,4	6,90	6	1,4	2,66
1997	24	2,1	3,94	19	1,6	2,51
1996	25	2,8	4,70	11	1,3	2,15

Der Durchschnittspreis für Flächen des individuellen Wohnungsbaues stagniert bei 200,- €/m<sup>2</sup>. Für den Geschosswohnungsbau ist er gegenüber dem Vorjahr um 5% auf 188,- €/m<sup>2</sup> gesunken.



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

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

Für den Bereich der individuellen Wohnbebauung wurde für die Jahre 1975 bis 2002 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt.

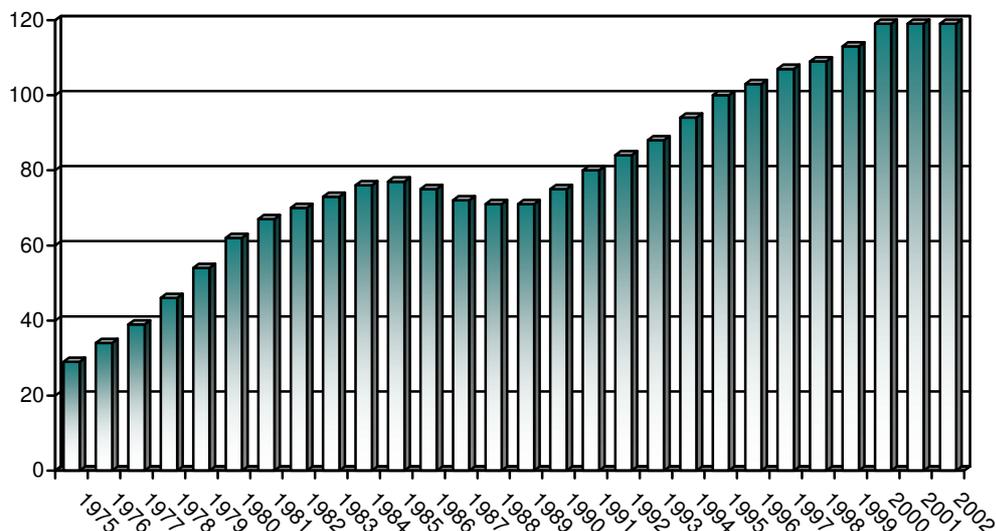
Die Bodenpreisindexreihe wurde aus den gezahlten Kaufpreisen für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

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

Zu beachten ist, dass sich die Indexzahl für das jeweils zuletzt erfasste Jahr mit der Feststellung des Durchschnittspreises für das folgende Jahr ändert. Diese Zahl ist daher in Klammern gesetzt.

<b>Bodenpreisindexreihe</b>				
<b>Jahr</b>	<b>durchschnittl. Kaufpreise</b>	<b>Index 1995=100 (gleitend. Mittel)</b>	<b>Veränderung in Prozent gegenüber Vorjahr</b>	<b>Anzahl der Kaufverträge</b>
1975	49 €/m <sup>2</sup>	29		47
1976	54 €/m <sup>2</sup>	34	10	42
1977	64 €/m <sup>2</sup>	39	19	42
1978	75 €/m <sup>2</sup>	46	17	53
1979	87 €/m <sup>2</sup>	54	16	62
1980	102 €/m <sup>2</sup>	62	17	34
1981	111 €/m <sup>2</sup>	67	9	46
1982	114 €/m <sup>2</sup>	70	3	51
1983	119 €/m <sup>2</sup>	73	4	62
1984	125 €/m <sup>2</sup>	76	5	59
1985	126 €/m <sup>2</sup>	77	1	58
1986	122 €/m <sup>2</sup>	75	-3	44
1987	117 €/m <sup>2</sup>	72	-4	45
1988	115 €/m <sup>2</sup>	71	-2	51
1989	115 €/m <sup>2</sup>	71	0	82
1990	121 €/m <sup>2</sup>	75	5	51
1991	131 €/m <sup>2</sup>	80	8	49
1992	138 €/m <sup>2</sup>	84	5	49
1993	142 €/m <sup>2</sup>	88	3	45
1994	153 €/m <sup>2</sup>	94	8	49
1995	163 €/m <sup>2</sup>	100	7	28
1996	167 €/m <sup>2</sup>	103	2	36
1997	177 €/m <sup>2</sup>	107	6	37
1998	178 €/m <sup>2</sup>	109	1	56
1999	179 €/m <sup>2</sup>	113	1	28
2000	199 €/m <sup>2</sup>	119	11	25
2001	199 €/m <sup>2</sup>	119	0	32
2002	200 €/m <sup>2</sup>	(120)	0	35

**Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) im längerfristigen Vergleich 1975-2002**



### 5.3 Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau

Für den Bereich des Geschosswohnbaulandes wurde für die Jahre 1995 bis 2002 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt.

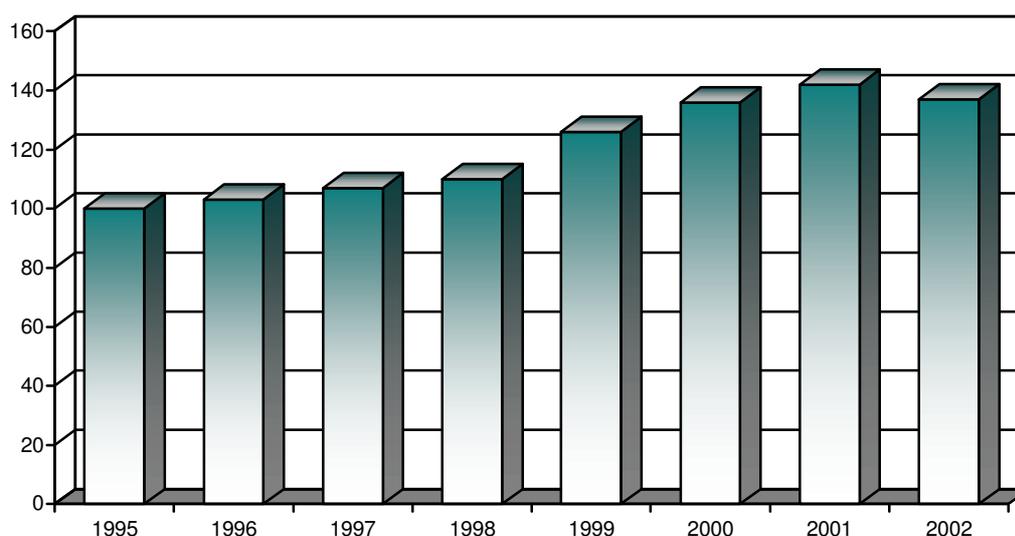
Die Bodenpreisindexreihe wurde aus den gezahlten Kaufpreisen für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche, mehrgeschossige Bebauung
- erschließungsbeitragspflichtig

Zu beachten ist, dass sich die Indexzahl für das jeweils zuletzt erfasste Jahr mit der Feststellung des Durchschnittspreises für das folgende Jahr ändert. Diese Zahl ist daher in Klammern gesetzt.

Bodenpreisindexreihe				
Jahr	durchschnittl. Kaufpreise	Index 1995=100 (gleitend. Mittel)	Veränderung in Prozent gegenüber Vorjahr	Anzahl der Kaufverträge
1995	138 €/m <sup>2</sup>	100		14
1996	141 €/m <sup>2</sup>	103	2	11
1997	148 €/m <sup>2</sup>	107	5	19
1998	151 €/m <sup>2</sup>	110	2	6
1999	177 €/m <sup>2</sup>	126	17	9
2000	187 €/m <sup>2</sup>	136	6	10
2001	197 €/m <sup>2</sup>	142	5	6
2002	188 €/m <sup>2</sup>	(137)	-5	6

**Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau im längerfristigen Vergleich 1995-2002**



## 6. Bebaute Grundstücke

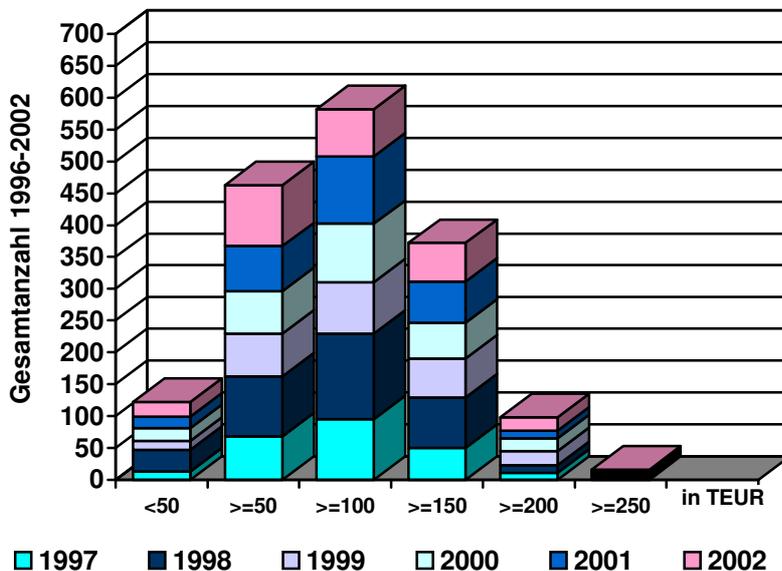
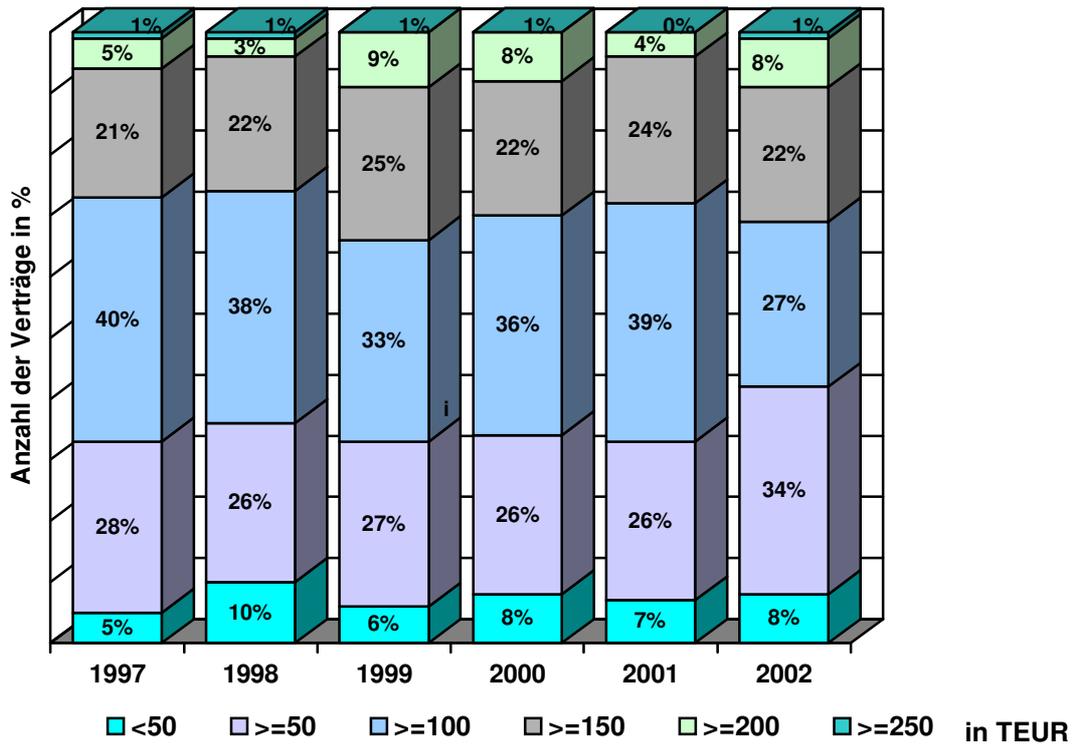
### 6.1 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum ist mit 279 Fällen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Der Geldumsatz liegt etwas unter dem Vorjahresniveau.

Der Durchschnittspreis einer Eigentumswohnung sank um 5%, von 125.000,- € auf 119.000,- €, bezogen auf Wohnungsgrößen von 60 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl in den letzten 6 Jahren



Die folgende Tabelle bzw. Grafik gibt die durchschnittlichen Marktpreise für WE nach Baujahresklassen und Wohnlageklassen an. Bodenrichtwerte über 140,- €/m<sup>2</sup> kennzeichnen eine mittlere bis gute Wohnlage.

\*) auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle statistisch nicht gesichert.  
 \*\*) im wesentlichen nur ein Veräußerer

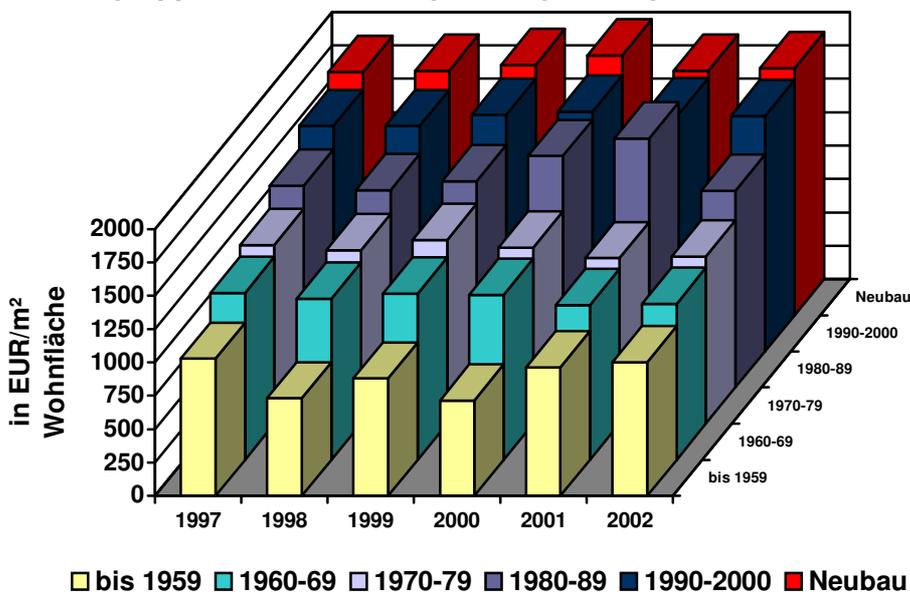
Durchschnittliche Marktpreise für WE in €/m <sup>2</sup>							
Baujahr							
	Wohnlage	bis 1959	1960-69	1970-79	1980-89	1990-2000	Neubau 2001/2002
1996	mittel bis gut	1078,-	1345,-	1386,-	1766,-	1795,-	1835,-
1997	mittel bis gut	1028,-	1250,-	1337,-	*)1513,-	1688,-	1821,-
1998	mittel bis gut	**) 731,-	1207,-	1299,-	1478,-	1688,-	1831,-
1999	mittel bis gut	*) 880,-	1248,-	1376,-	1545,-	1770,-	1872,-
2000	mittel bis gut	*) 716,-	1238,-	1320,-	1734,-	*)1795,-	1944,-
2001	mittel bis gut	*) 962,-	*)1161,-	1241,-	*)1764,-	*)1777,-	1829,-
2002	mittel bis gut	*)1002,-	*)1170,-	*)1251,-	*)1472,-	1760,-	1849,-
Anzahl der Verträge		8	4	6	10	11	64

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

Bei mehreren WE in einem Objekt wurden aus Wichtungsgründen nicht alle berücksichtigt.

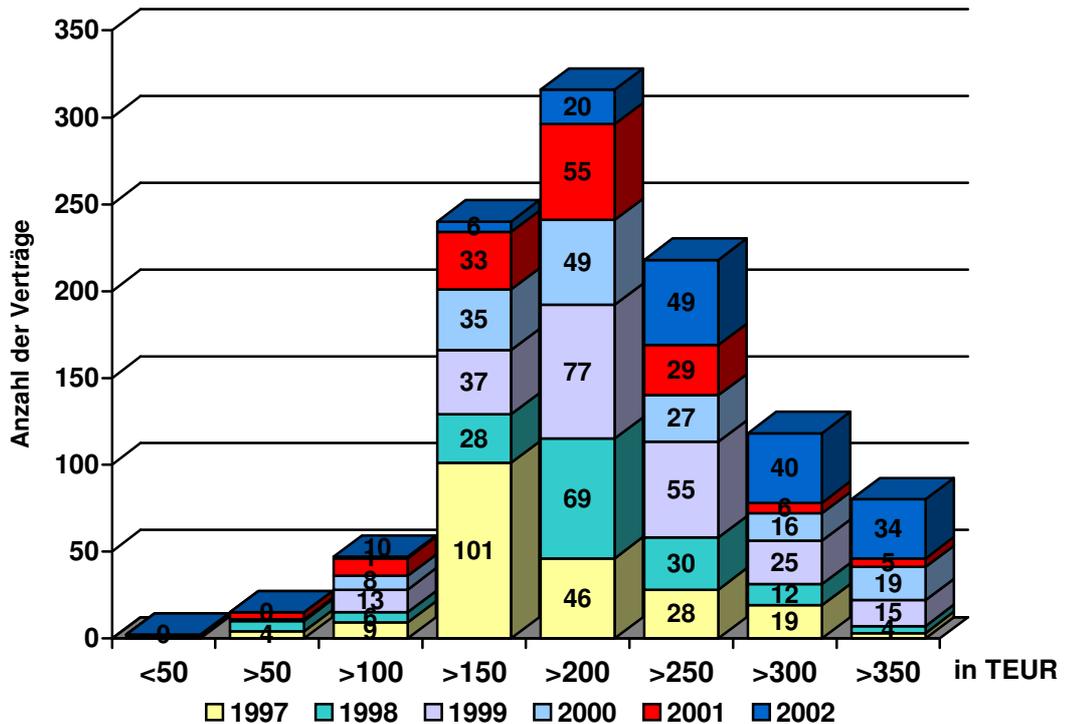
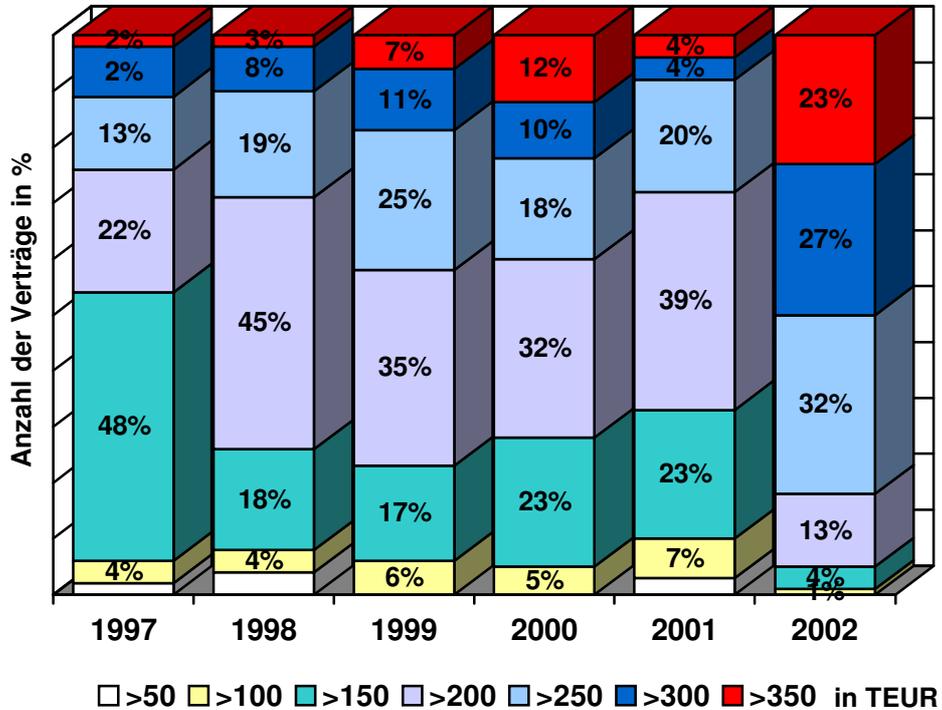
Preisgruppen für WE im längerfristigen Vergleich 1996-2002



### 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 159 Fällen gegenüber dem Vorjahr mit 152 Fällen etwas gestiegen.  
 Es hat eine deutliche Verschiebung in die höheren Preisklassen stattgefunden.

**Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl in den letzten 6 Jahren**



Die folgende Tabelle zeigt eine Aufteilung in drei Teilmärkte - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser. Zwischen diesen Bereichen sind teilweise deutliche Preisunterschiede festzustellen. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Vorjahresniveau, ebenso im Bereich Reihenendhäuser/Doppelhaushälften. Für den Bereich der Reihenmittelhäuser ist eine leichte Zunahme zu verzeichnen. Bei den Kaufpreisen ist insgesamt keine einheitliche Tendenz festzustellen.

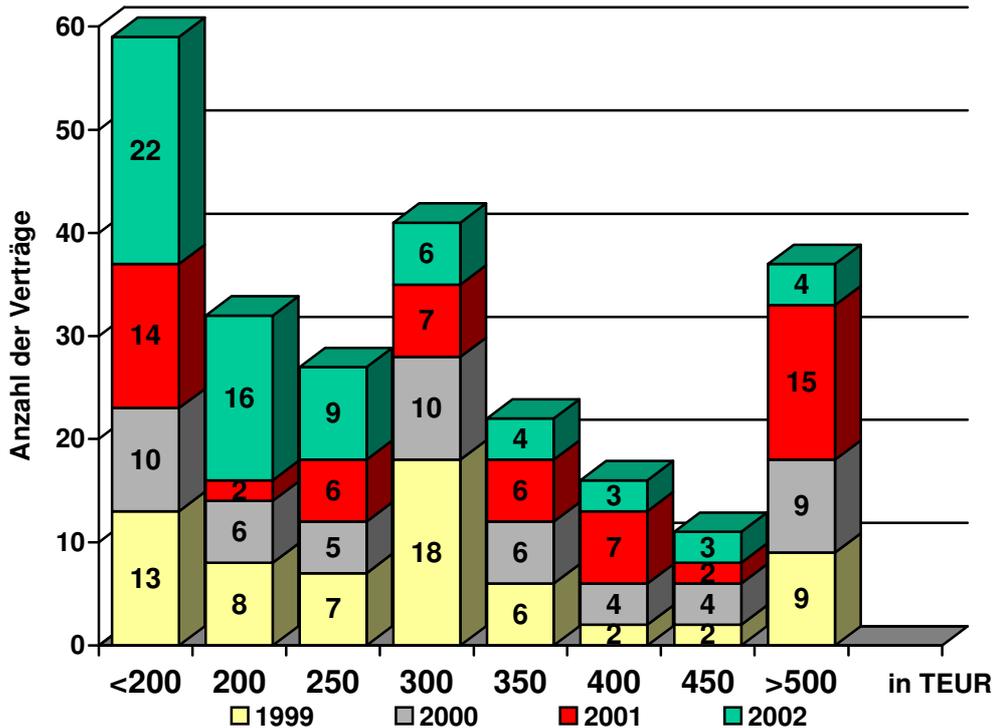
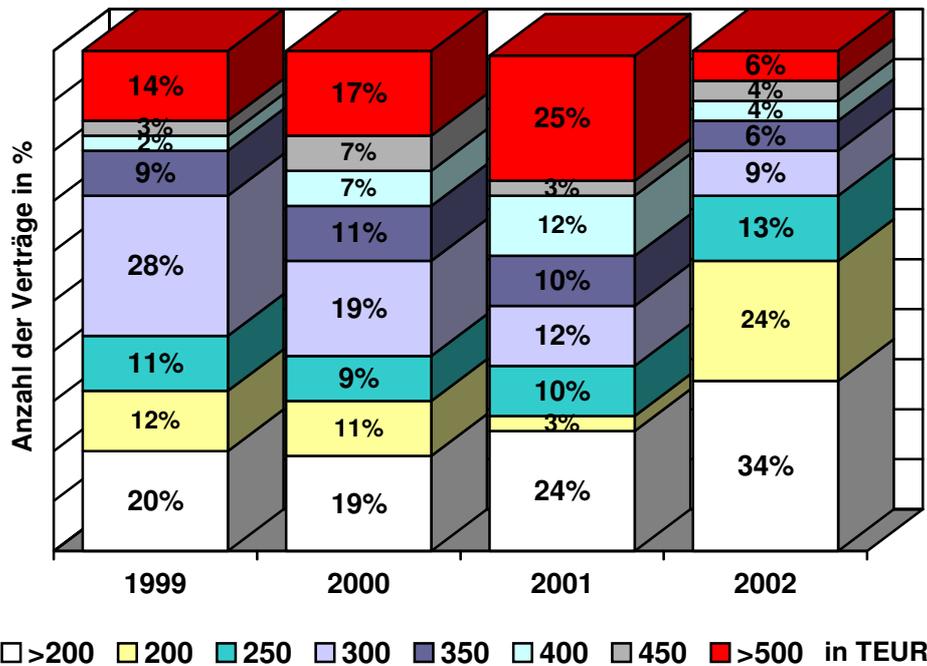
\*statistisch nicht gesichert

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtpreis (€)
Freistehende 1- und 2-Familienhäuser  Grundstücksfläche 350-800m <sup>2</sup>  Dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2001/2002)	3*	465	147-179	2298,-	332.000,-
	1975-2000	10	590	134-166	1815,-	341.000,-
	1950-1974	12	632	143-174	1736,-	248.000,-
	bis 1949	4*	602	132-167	1421,-	186.000,-
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften  Grundstücksfläche 250-500m <sup>2</sup>  dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2001/2002)	21	288	130-165	1940,-	274.000,-
	1975-2000	10	418	123-152	1782,-	221.000,-
	1950-1974	9*	402	122-150	1491,-	173.000,-
	bis 1949	3*	371	120-149	1360,-	170.000,-
Reihenmittelhäuser  Grundstücksfläche 150-300m <sup>2</sup>  dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2001/2002)	33	198	127-157	1901,-	227.000,-
	1975-2000	14	208	104-128	1621,-	207.000,-
	1950-1974	8*	215	98-120	1650,-	186.000,-
	bis 1949	3*	236	97-119	1370	137.000,-

### 6.3 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser ist mit 67 Fällen gegenüber dem Vorjahr mit 65 Fällen nahezu gleich geblieben.  
 Das durchschnittliche Preisniveau liegt mit 273.000,- € deutlich unter dem des Vorjahres von 350.000,- €.

Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl in den letzten 4 Jahren



## 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 frei finanzierte 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 basieren auf der Grundlage von mehrjährigen Auswertungen der Kaufpreissammlung sowie Erfahrungswerten des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2001, da z. Zt. einheitliche Ableitungskriterien durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse erarbeitet werden.

Objektart	Liegenschaftszins (in %)
	2002
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,2 - 2,9
Mietwohnhäuser, ohne gewerblichen Anteil	3,4 - 5,1
Mietwohnhäuser, unter 50% gewerblicher Anteil	4,9 - 5,6
Mietwohnhäuser, über 50% gewerblicher Anteil	5,3 - 6,1
Wohnungseigentum	2,9 - 3,5

### 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 Vervielfältiger, 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 Gutachterausschüsse. Alle Objekte sind frei finanziert.

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Erläuterung der Bodenrichtwerte**

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Witten die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zum Stichtag 31.12.2002 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 Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). 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.

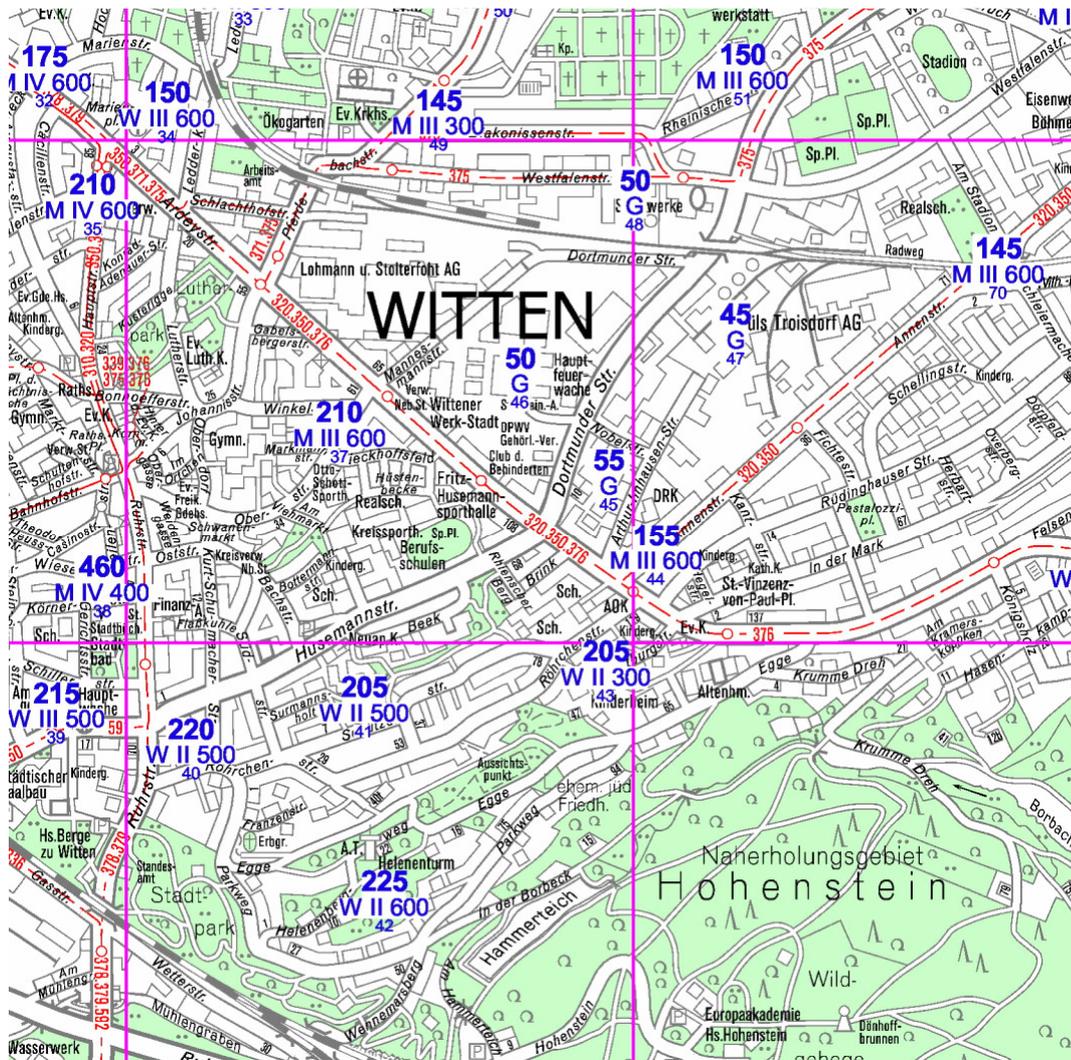
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in den Regel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

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (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 31.12.2002**



**Legende:**

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> 150  
 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes W-II-500

- |     |  |     |                        |
|-----|--|-----|------------------------|
| W   | = Wohnbaufläche  | M   | = Gemischte Baufläche  |
| G   | = Gewerbebaufläche                                       | III | = Anzahl der Geschosse |
| 700 | = Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m <sup>2</sup> |     |                        |

**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

<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>	<b>gute Lage [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mittlere Lage [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mäßige Lage [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Erschließungsbeitrag [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	205	165	140	15
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	200	170	-	15
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	200	170	-	15
<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	210	170	145	15
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2/ Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	220	205	185	15
<b>Eigentumswohnungen</b> GFZ ca. 1,2/ Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	215	175	165	15
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>				
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	60	50	-	10

