

# Grundstücksmarktbericht 2004

(Datenbestand 01.01.2003 – 15.11.2003)

Witten, Januar 2004

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in  
der Stadt Witten

**Anschrift:** Gutachterausschuss  
- Geschäftsstelle -  
Mannesmannstraße 2  
58449 Witten

**Telefon:** 02302 / 581 4253 - 4255

**Fax-Nummer:** 02302 / 581 4299

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

**Internet:** <http://www.gutachterausschuss.nrw.de>  
<http://www.boris.nrw.de>

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Übersicht der wichtigsten Markttendenzen</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>3. Aufgaben und Besetzung des Gutachterausschuss</b>	<b>4</b>
3.1. Grundlagen der Wertermittlung und Aufgabe der Geschäftsstelle	6
<b>4. Entwicklung des Grundstücksmarktes</b>	<b>7</b>
4.1. Anzahl und Verteilung der Kauffälle	7
4.2. Umsatz und Verteilung nach Teilmärkten	9
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>10</b>
5.1. Marktsituation, Kauffälle, Flächen und Geldumsatz	10
5.2. Bodenpreisindexreihen	11
5.2.1. Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	12
5.2.2. Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau	13
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
6.1. Wohnungseigentum	14
6.2. Ein- und Zweifamilienhäuser	18
6.3. Mehrfamilienhäuser	20
<b>7. Sonstige Daten</b>	<b>22</b>
7.1. Liegenschaftszinssätze	22
7.2. Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	23
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>24</b>
8.1. Erläuterung der Bodenrichtwerte	24
8.2. Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 GAVO	25
<b>9. Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten</b>	<b>27</b>

**1. Übersicht der wichtigsten Markttendenzen**

Teilmarkt	Ø Preise	min. - max.	Preisentwicklung gegenüber 2002
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Individueller Wohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	212,- €/m <sup>2</sup>	136 - 280,- €/m <sup>2</sup>	leicht steigend
Geschosswohnungsbau (ohne Erschließungsbeiträge)	198,- €/m <sup>2</sup>	147 - 356,- €/m <sup>2</sup>	leicht steigend
Gewerbe- und Industrieflächen (ohne Erschließungsbeiträge)	60,- €/m <sup>2</sup>	48 - 150,- €/m <sup>2</sup>	steigend
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	257.000,- € (1.850,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	217.000 - 402.000,- €	fallend
Reiheneckhäuser und Doppel- haushälften (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	238.000,- € (1.880,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	115.000 - 309.000,- €	steigend
Reihenmittelhäuser (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	193.000,- € (1.790,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	92.000 - 265.000,- €	stagnierend
Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	356.000,- € (1.220,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	64.000 - 2.074.000,- €	steigend
<b>Wohnungseigentum</b>			
Neubau	145.000,- € (1.790,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	112.000 - 243.000,- €	leicht fallend
Gebrauchte Objekte	104.000,- € (1.275,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	12.000 - 345.000,- €	fallend

## **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 15.01.2004 beschlossen worden. Er gibt in Teilbereichen einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 01.01.2003 bis 15.11.2003. 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. Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997.

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. Agethen, Witten (Architekt)	-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 Milde, Witten (Bankkaufmann)	-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.

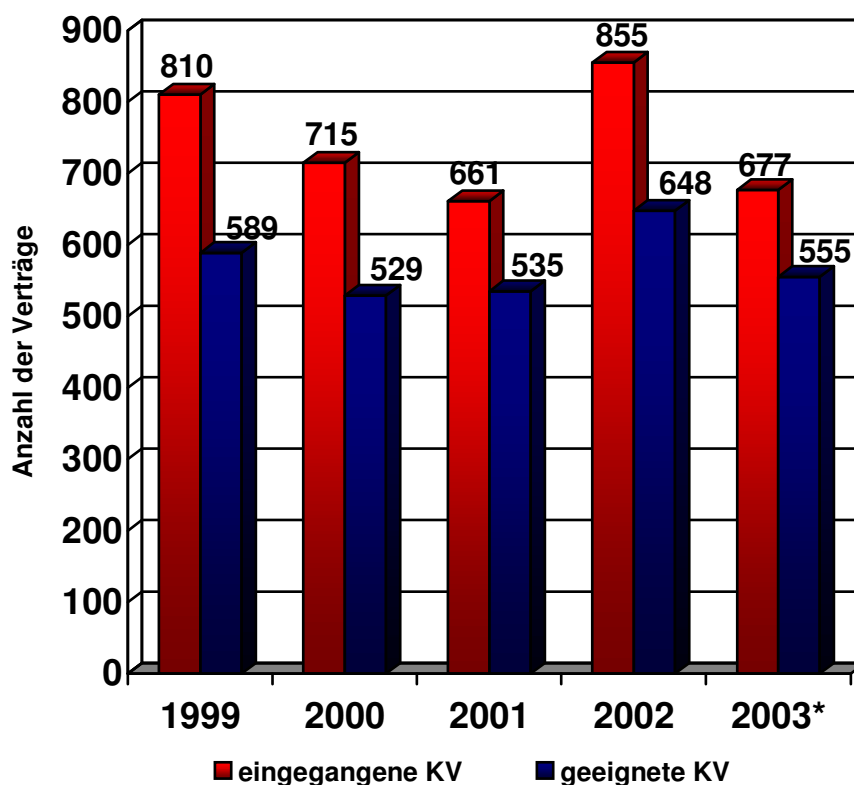
#### 4. Entwicklung des Grundstücksmarktes

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

Für das Jahr 2003 sind in dem Zeitraum 01.01.2003 bis 15.11.2003 insgesamt 677 Verträge bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen und registriert worden. Diese einmalige Verkürzung des Berichtszeitraumes ist erforderlich, um eine landesweite, homogene Veröffentlichung der Grundstücksmarktdaten zu gewährleisten.

Von den eingegangenen Verträgen waren 15 Zwangsversteigerungen, 107 aus persönlichen oder sonstigen Gründen ungeeignet, 555 für die Kaufpreissammlung geeignet. Letztere wurden ausgewertet und übernommen. Die ungeeigneten Verträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle, aber nicht in den übrigen Umsatzzahlen enthalten.

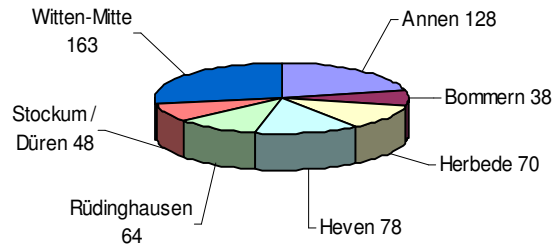
**Eingegangene bzw. geeignete Verträge**



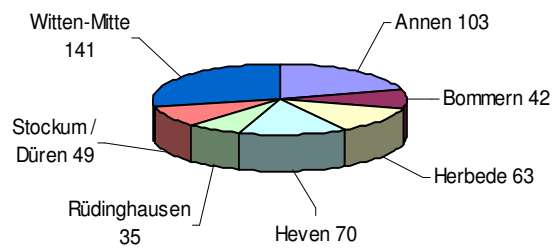
\* verkürzter Berichtszeitraum

Den nun folgenden Grafiken ist die Verteilung der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge zu entnehmen. Die Gliederung erfolgte nach Stadtteilen.

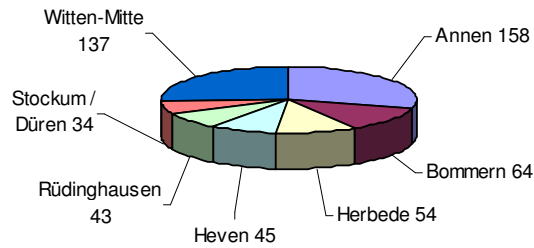
**Verteilung Kaufverträge 1999**



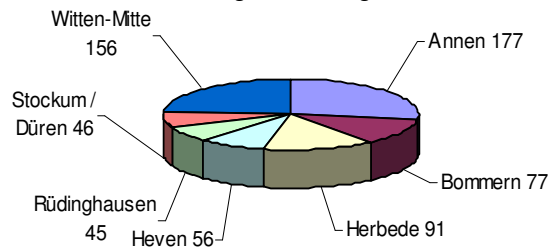
**Verteilung Kaufverträge 2000**



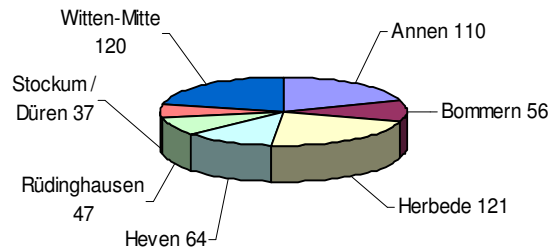
**Verteilung Kaufverträge 2001**



**Verteilung Kaufverträge 2002**



**Verteilung Kaufverträge 2003\***



\* verkürzter Berichtszeitraum

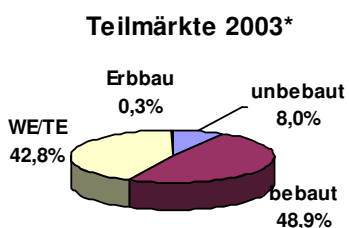
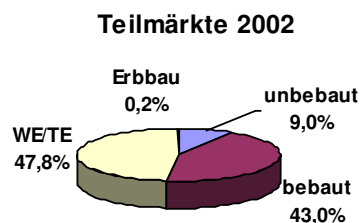
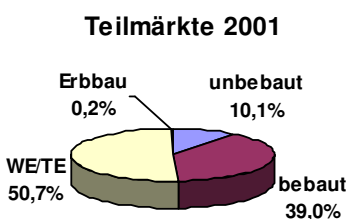
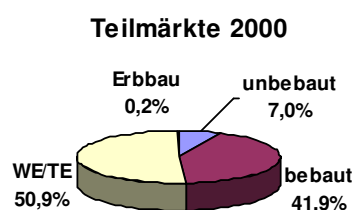
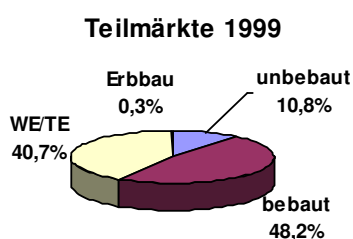


**4.2 Umsatz und Verteilung nach Teilmärkten (ohne Erbbau)**

	Vertragsanzahl		Geldumsatz €		Flächenumsatz	
	2002	2003*	2002	2003*	2002	2003*
Gesamt	648	555	117,40 Mill.	101,10 Mill.	47,30 ha	37,3 ha
Wohnbau land	41	30	5,32 Mill.	3,01 Mill.	3,24 ha	1,5 ha
Bebaut	248	225	69,45 Mill.	65,18 Mill.	24,06 ha	30,6 ha
Wohneigentum	279	260	33,12 Mill.	28,43 Mill.	-	-

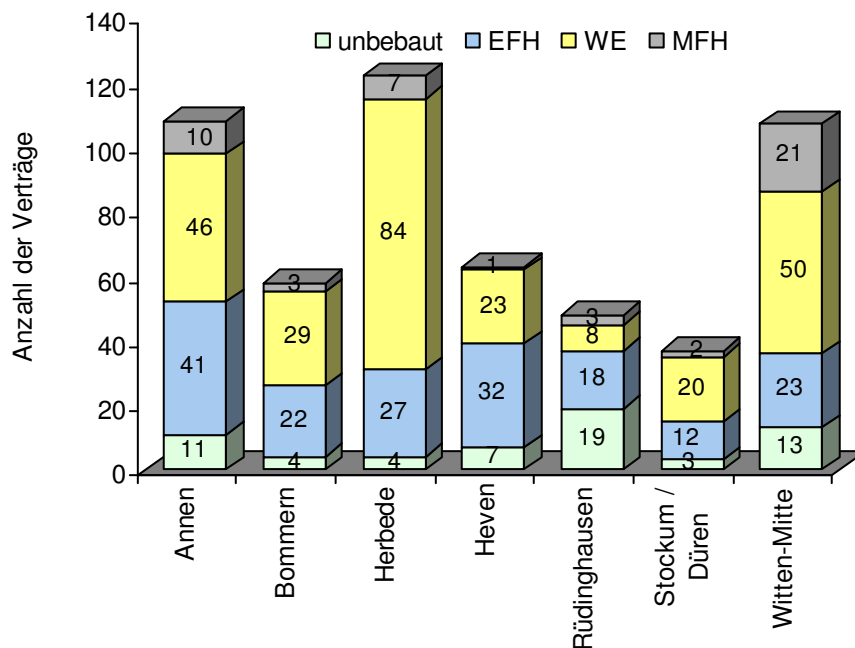
\* verkürzter Berichtszeitraum

Folgenden Grafiken ist die Verteilung der Kaufverträge im Stadtgebiet, gegliedert nach Teilmärkten zu entnehmen.



\* verkürzter Berichtszeitraum

### Verteilung der Teilmärkte nach Stadtteilen



## 5. Unbebaute Grundstücke

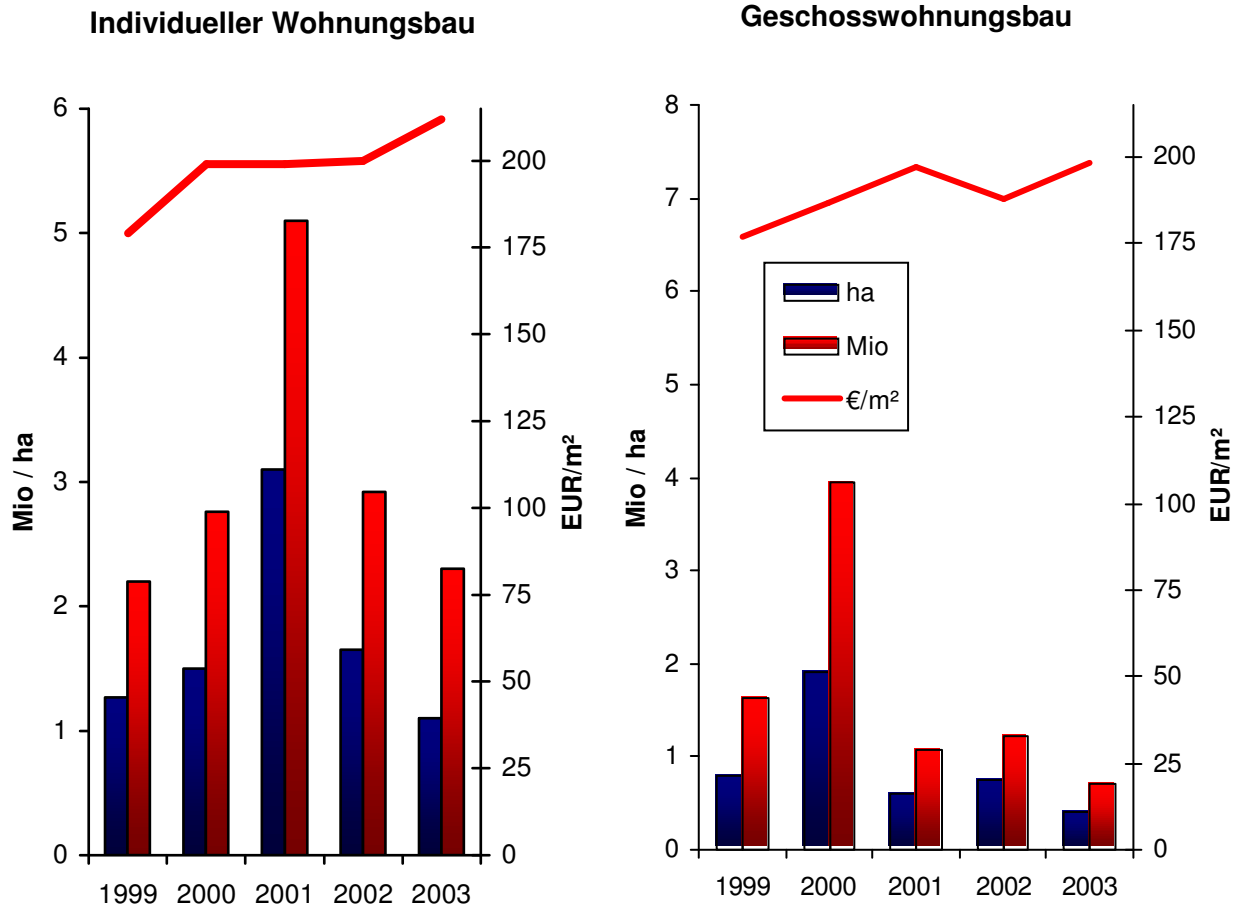
### 5.1 Marktsituation

Aussagen über die Veränderungen in der Anzahl der Kaufverträge sowie des Flächen- und Geldumsatzes sind aufgrund des geänderten Berichtszeitraumes nicht möglich. Zum Jahresende 2003, resultierend auf den Erfahrungen aus dem Jahr 2002 (angekündigter Wegfall der Eigenheimzulage), ist mit einem Anstieg der Kauffälle und damit auch des Umsatzes zu rechnen.

	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz in EURO	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz in EURO
2003*	25	1,08	2,28 Mill.	5	0,37	0,73 Mill.
2002	35	1,65	2,92 Mill.	6	0,76	1,23 Mill.
2001	32	3,10	5,10 Mill.	6	0,60	1,07 Mill.
2000	25	1,50	2,76 Mill.	10	1,90	3,94 Mill.
1999	28	1,30	2,20 Mill.	9	0,80	1,64 Mill.

\* verkürzter Berichtszeitraum

Der Durchschnittspreis für Flächen des individuellen Wohnungsbaues steigt um ca. 6% von 200,- €/m<sup>2</sup> auf 212,- €/m<sup>2</sup>. Für den Geschosswohnungsbau ist der gleiche Trend zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis steigt um ca. 5% gegenüber dem des Vorjahr von 188,- €/m<sup>2</sup> auf 198,- €/m<sup>2</sup>.



## 5.2 Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihen stellen die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Bodenmarkt dar. Sie können, wenn genügend Kauffälle vorliegen, für verschiedene Grundstücksarten abgeleitet werden.

Für den Bereich der individuellen Wohnbebauung wurde für die Jahre 1975 bis 2003 und für den Geschosswohnungsbau für die Jahre 1995 bis 2003 je eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt.

Die Bodenpreisindexreihen wurden aus den gezahlten Kaufpreisen für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche, ein- und zweigeschossige bzw. 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.

$$Index\ des\ Jahres\ i = \frac{Kp_{i-1} + 2Kp_i + Kp_{i+1}}{4} \times \frac{100}{Kp_o}$$

$Kp_i$  = durchschnittlicher Kaufpreis / m<sup>2</sup> im Jahre i

$Kp_o$  = durchschnittlicher Kaufpreis / m<sup>2</sup> im Basisjahr

Die Indexreihen werden unter Anwendung des gleitenden Mittels ermittelt.

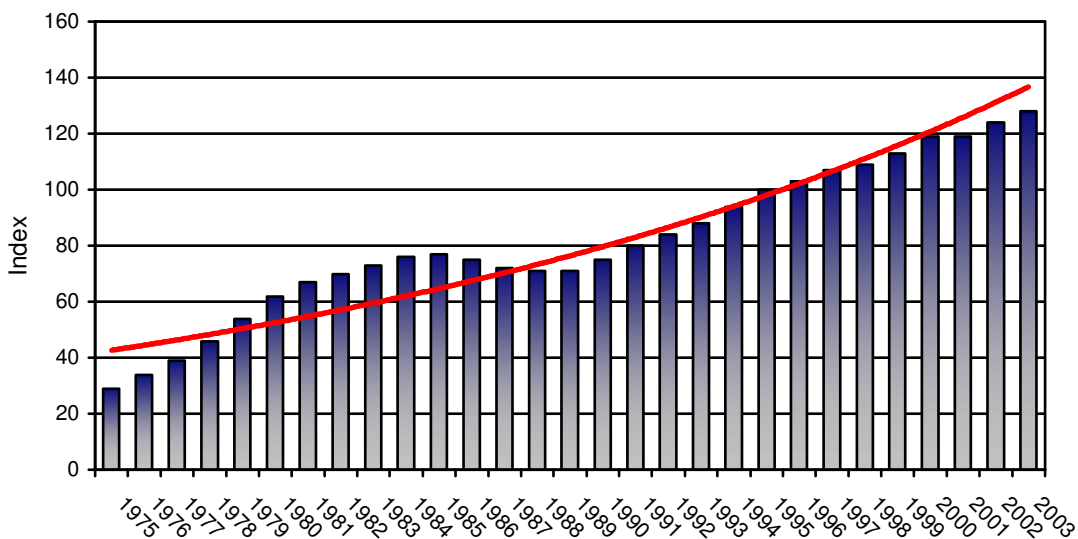
### 5.2.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifami-

**lienhäuser)**

**Bodenpreisindexreihe:**

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreise	Index 1995=100	Veränderung gegenüber Vorjahr	Anzahl der Kaufverträge
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>	124	0 %	35
2003	212 €/m <sup>2</sup>	(128)	6 %	25

**Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) im längerfristigen Vergleich 1975-2003:**

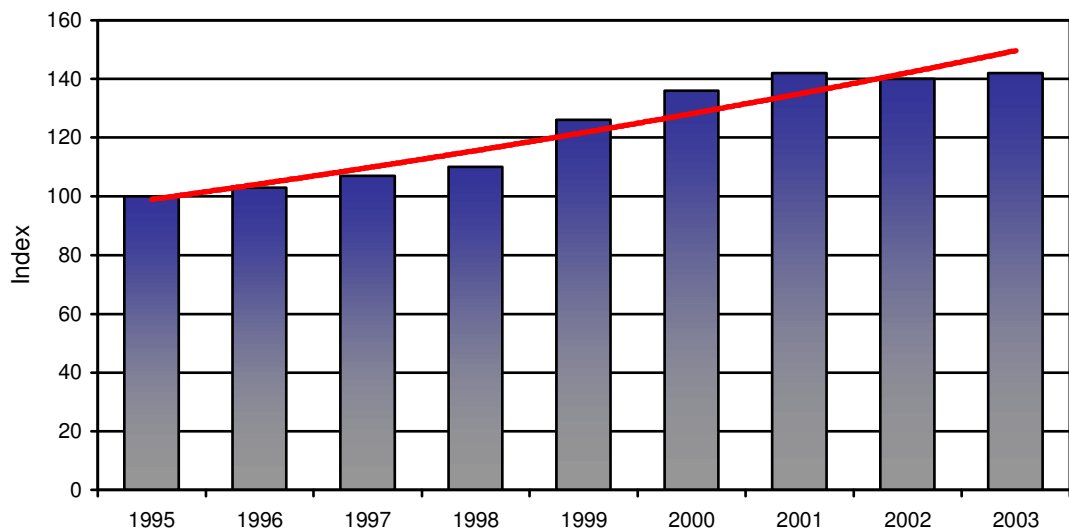


**5.2.2 Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau**

**Bodenpreisindexreihe:**

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreise	Index 1995=100	Veränderung 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>	140	-5 %	6
2003	198 €/m <sup>2</sup>	(142)	5 %	5

**Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau im längerfristigen Vergleich 1995-2003:**

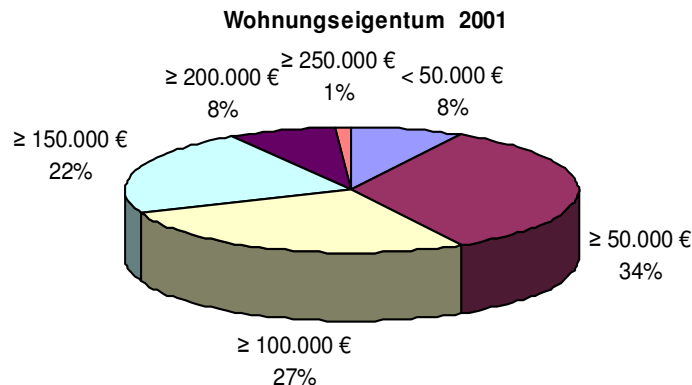
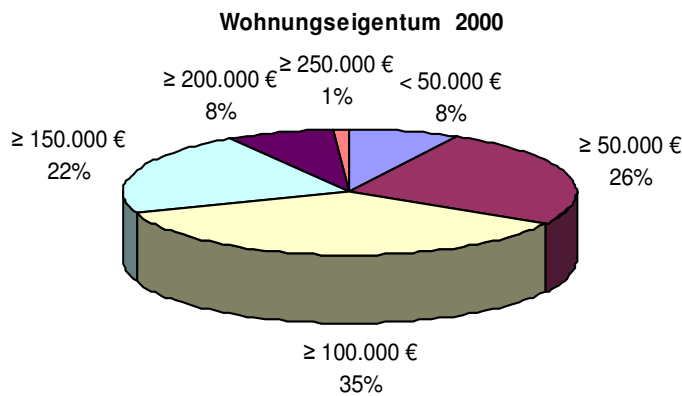
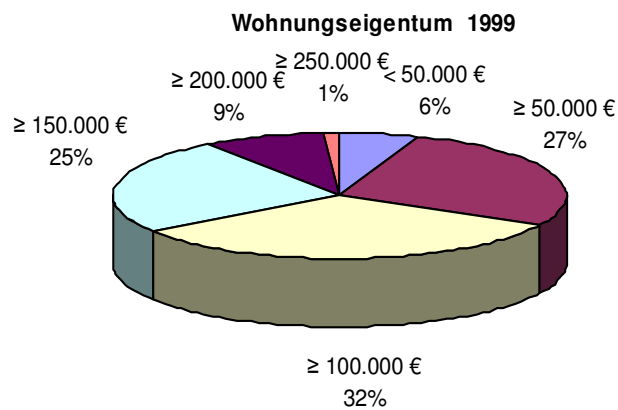


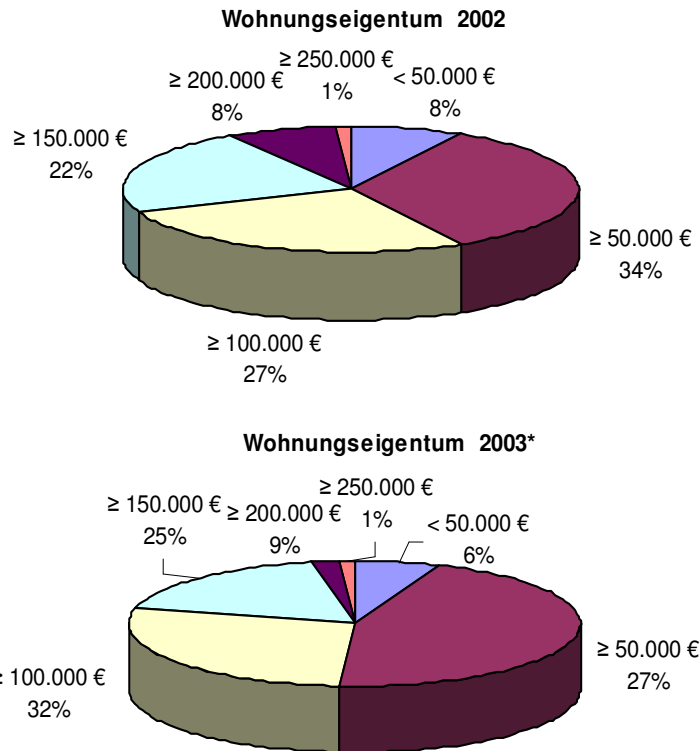
## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Wohnungseigentum

Im Berichtszeitraum lag die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum bei 260 Fällen. Der Durchschnittspreis einer Eigentumswohnung sank um 8%, von 119.000,- € auf 109.000,- € bezogen auf Wohnungsgrößen von 60–100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ausschlaggebend hierfür ist der Verkauf eines größeren Wohnungsbestandes bestehend aus umgewandelten Mietwohnungen durch einen Veräußerer.

Die nun folgenden Graphiken geben die Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl in den letzten 5 Jahren wieder.





\*verkürzter Berichtszeitraum

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.

**Durchschnittliche Marktpreise für WE in €/m<sup>2</sup>:**

	Wohnlage	Baujahr					
		bis 1959	1960-69	1970-79	1980-89	1990-2001	2002/2003 Neubau
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,-
2003	mittel bis gut	1114,-	**)1143,-	1208,-	1262,-	1650,-	1790,-
Anzahl der Verträge		14	71	16	17	12	31

\*) auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle statistisch nicht gesichert

\*\*) im Wesentlichen nur ein Veräußerer

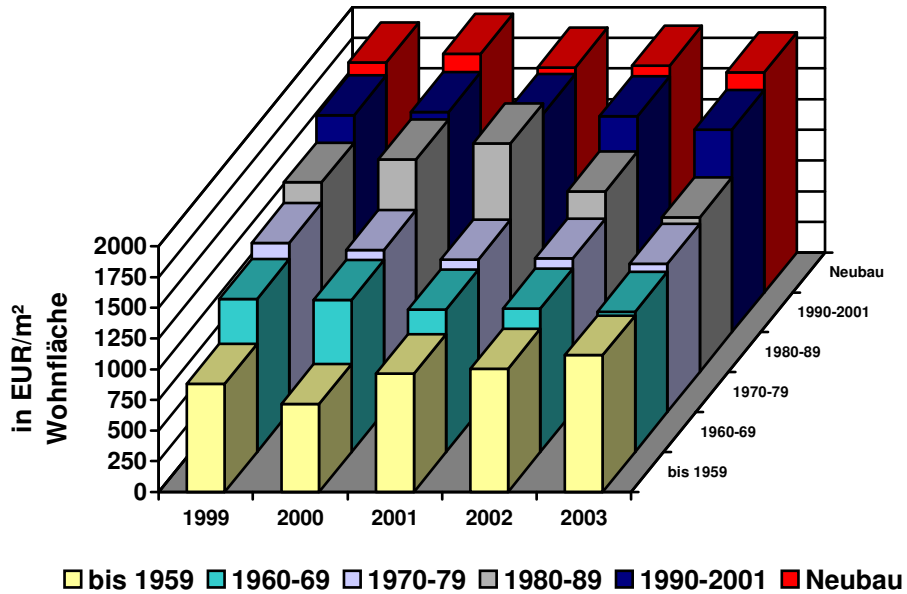
Die angegebenen durchschnittlichen Marktpreise gelten für WE

- in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen,
- mit Wohnungsgrößen von 60 - 100 m<sup>2</sup>,
- mit gutem bis normalem Unterhaltungszustand,

- mit zeittypischer Ausstattung und
- mit freier Finanzierung, Kaufgrundstück ohne Garage bzw. Stellplatz.

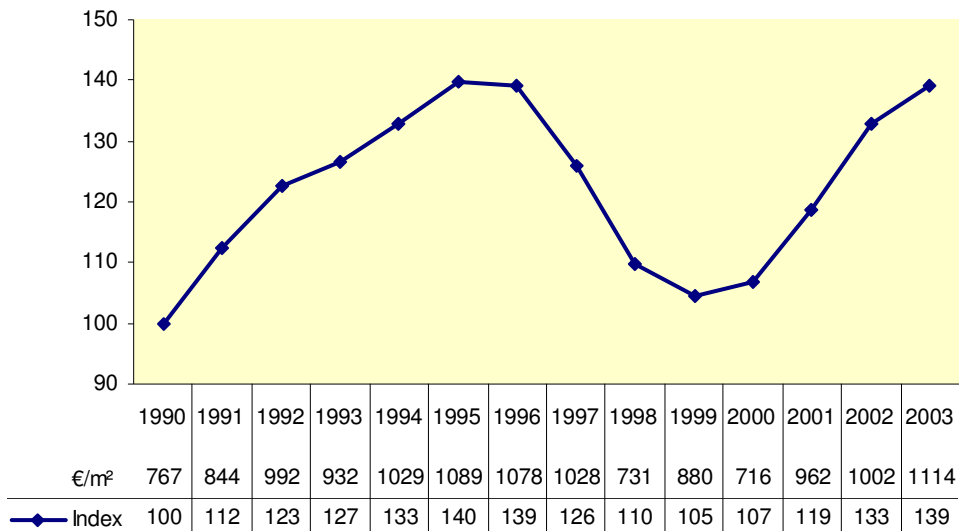
Bei mehreren WE in einem Objekt wurden aus Gründen der Wichtung nicht alle berücksichtigt.

### Preisgruppen für WE im längerfristigen Vergleich 1999-2003



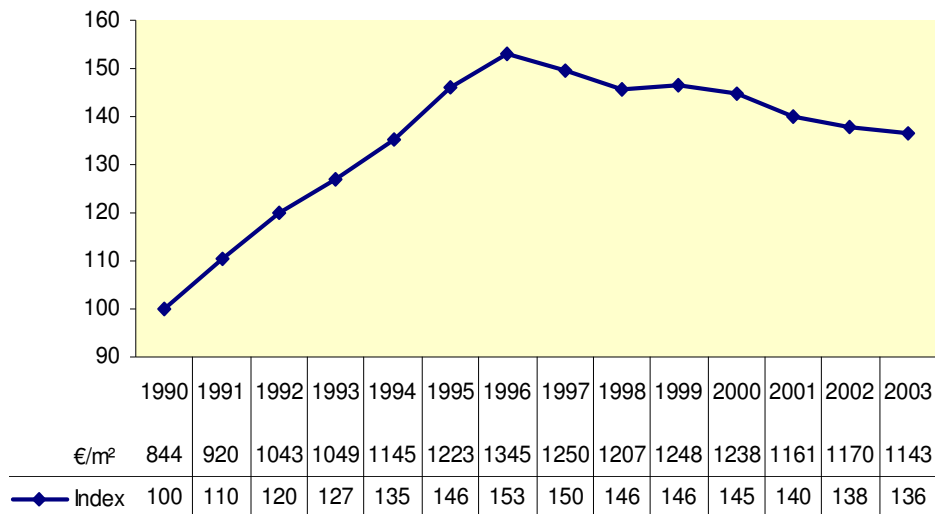
Die folgenden Indexreihen für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (1990-2003) wurden auf der Grundlage der vorstehenden, durchschnittlichen Marktpreise unter Anwendung des gleitenden Mittels (siehe 5.2) bestimmt.

### Baujahrsklasse bis 1959

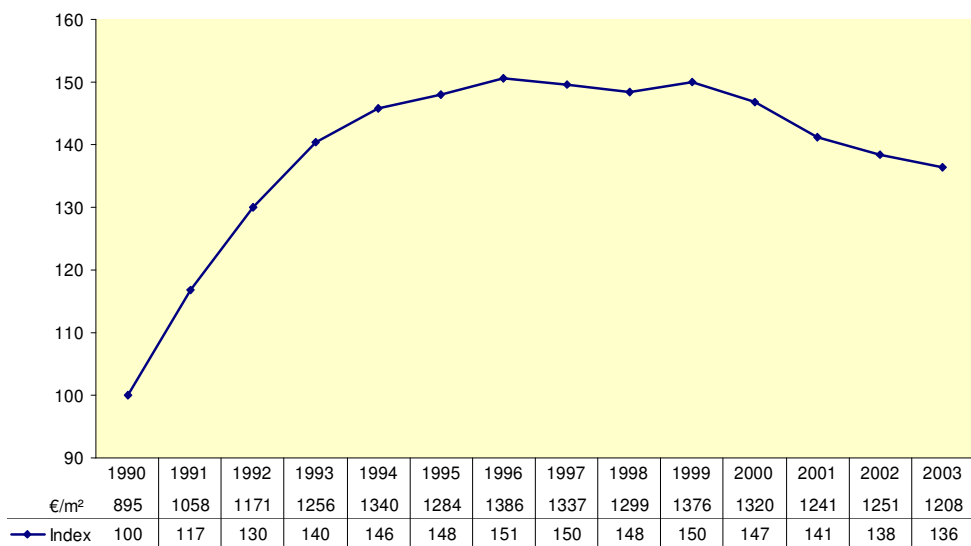




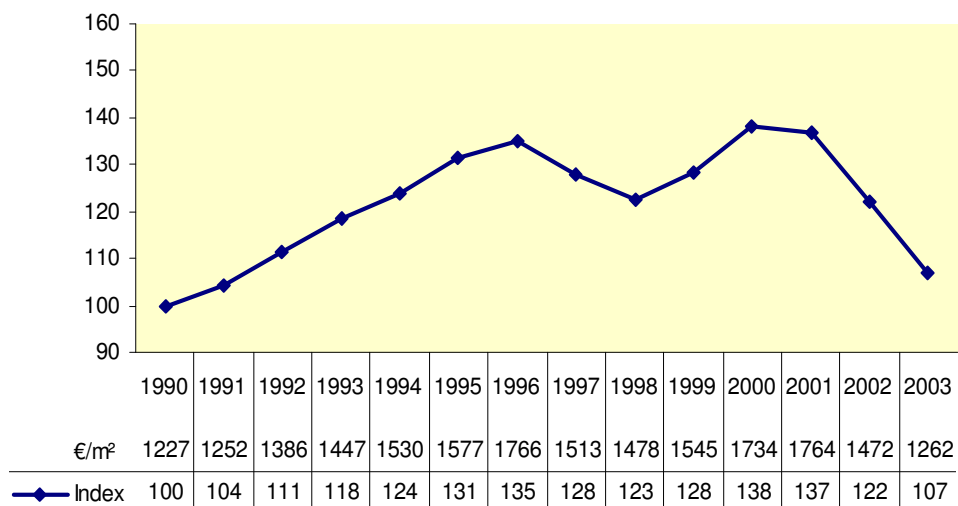
### Baujahrsklasse 1960 bis 1969



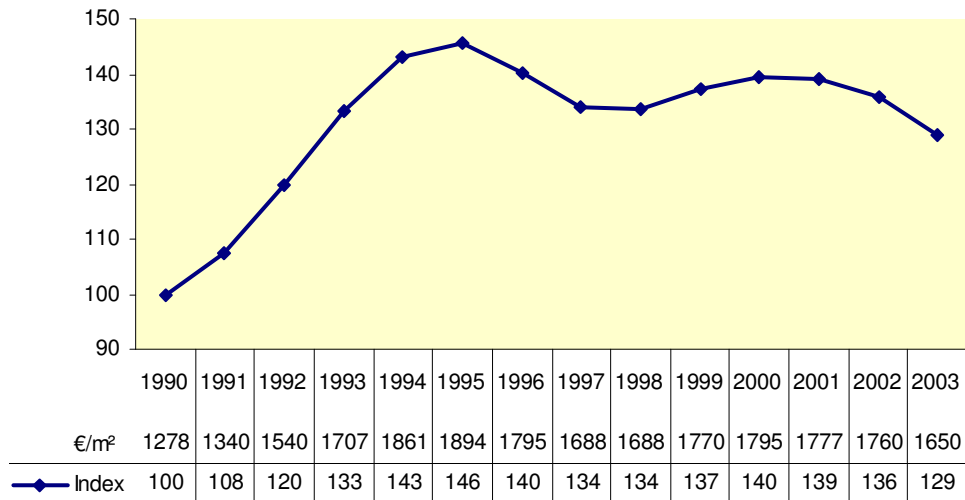
### Baujahrsklasse 1970 bis 1979



### Baujahrsklasse 1980 bis 1989



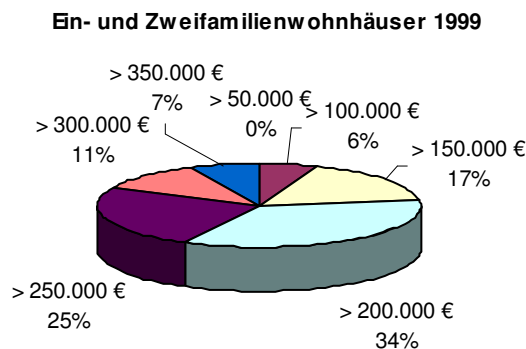
### Baujahrsklasse 1990 bis 2001



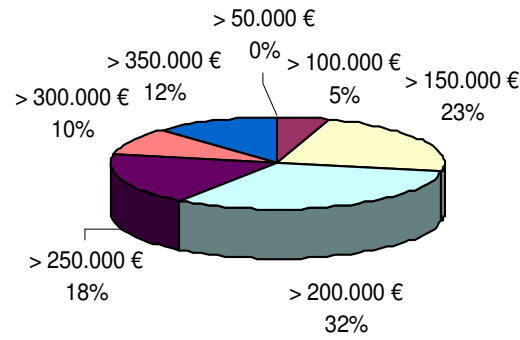
## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 175 Fälle. Das durchschnittliche Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit durchschnittlich 257.000,- € gegenüber 276.000,- € gesunken. Der Wert für Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften ist von 209.000,- € auf 238.000,- € gestiegen. Das Preisniveau für Reihemittelhäuser ist mit 190.000,- € gegenüber 193.000,- € im Vorjahr nahezu unverändert geblieben.

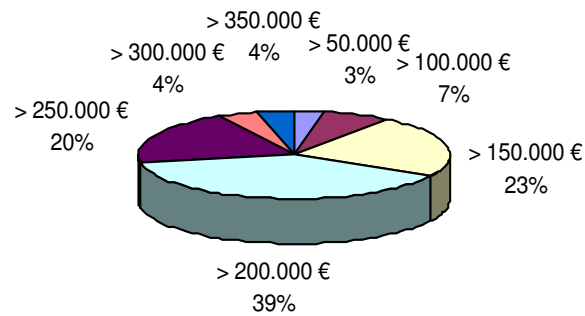
Die Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl in den letzten 5 Jahren ist den folgenden Scheibendiagrammen zu entnehmen.



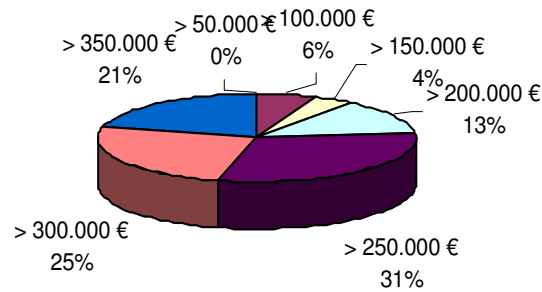
**Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2000**



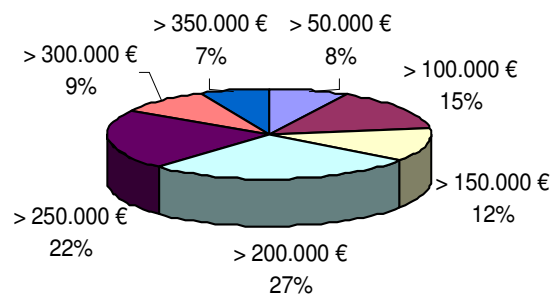
**Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2001**



**Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2002**



**Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2003\***



\*verkürzter Berichtszeitraum

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufteilung in drei Teilmärkte:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie
- Reihemittelhäuser.

Zwischen diesen Bereichen sind teilweise deutliche Preisunterschiede festzustellen.

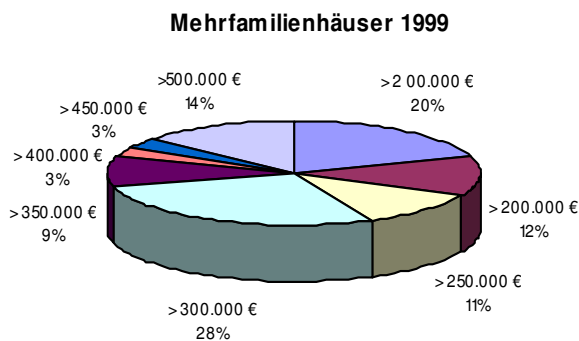
Gebäudetyp	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Ø	Gesamtkaufpreis Ø
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:</b> Grundstücksfläche: 350-800m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-2001	4*	612 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	2050,- €/m <sup>2</sup>	340.000,- €
	1950-1974	14	652 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	1800,- €/m <sup>2</sup>	250.000,- €
	bis 1949	3*	718 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	1600,- €/m <sup>2</sup>	175.000,- €
<b>Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften:</b> Grundstücksfläche: 250-500m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	2002/2003 Neubau	16	337 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	2050,- €/m <sup>2</sup>	275.000,- €
	1975-2001	12	310 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	1900,- €/m <sup>2</sup>	240.000,- €
	1950-1974	13	380 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	1650,- €/m <sup>2</sup>	200.000,- €
<b>Reihemittelhäuser:</b> Grundstücksfläche: 150-300m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	2002/2003 Neubau	24	204 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	1950,- €/m <sup>2</sup>	235.000,- €
	1975-2001	12	210 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	1800,- €/m <sup>2</sup>	220.000,- €
	1950-1974	11	260 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	1600,- €/m <sup>2</sup>	180.000,- €

\*statistisch nicht gesichert

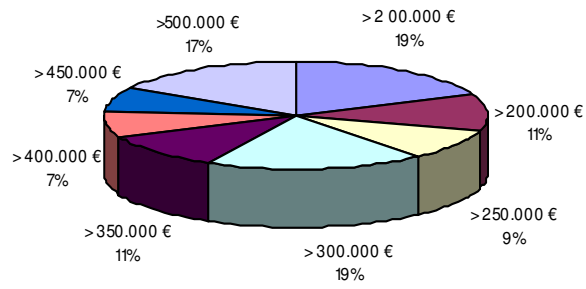
### 6.3 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser beträgt 47 Fälle. Das durchschnittliche Preisniveau liegt mit 356.000,- € deutlich über dem des Vorjahres mit 273.000,- €.

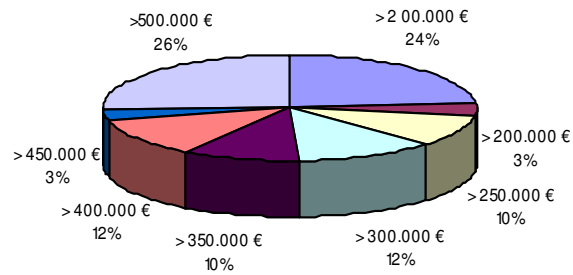
Folgende Diagramme geben die Verteilung der Kauffälle nach Preisgruppen und Anzahl bei Mehrfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren wieder.



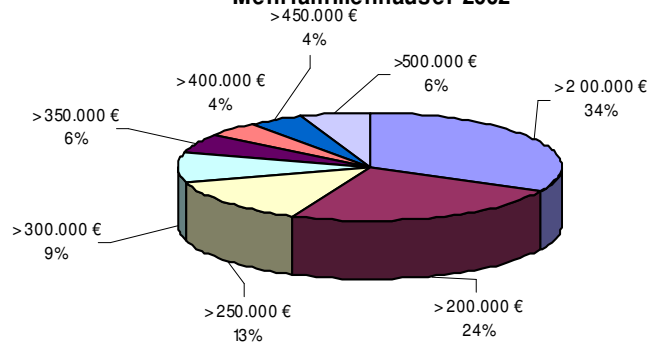
**Mehrfamilienhäuser 2000**



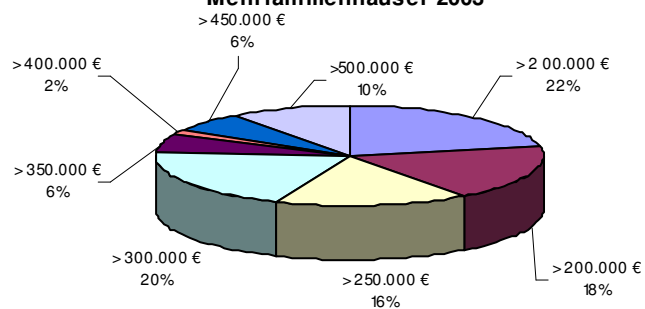
**Mehrfamilienhäuser 2001**



**Mehrfamilienhäuser 2002**



**Mehrfamilienhäuser 2003\***



\*verkürzter Berichtszeitraum

## **7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung**

Nach § 193 BauGB vom 27.08.1997 sind in Verbindung mit den §§ 8, 12 GAVO NW aus geeigneten Kaufpreisen, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten.

Hierzu gehören unter anderem Liegenschaftszinsen (7.1), Indexreihen (5.2, 6.1) und sonstige Vergleichsfaktoren (6.2, 7.2).

### **7.1. Liegenschaftzinssätze**

Der Liegenschaftszins ist eine marktabhängige Größe. Es ist der Zinssatz, mit dem das Kapital, welchem der Verkehrswert der Liegenschaft entspricht, verzinst wird. Er ist somit von außerordentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 WertV).

Die nachfolgenden Liegenschaftzinssätze basieren auf dem Modell der Arbeitsgruppe „Liegenschaftzinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW). Ziel dieser Arbeitsgruppe war es, ein für Nordrhein-Westfalen einheitliches Modell zur Ableitung von Liegenschaftzinssätzen in den Gutachterausschüssen zu entwickeln.

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

Dieses Modell dient grundsätzlich zur Ableitung von Liegenschaftzinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen.

Die Einflussgrößen wurden wie folgt angesetzt:

- Datenmaterial der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2002 - 2003 unter Ausschluss gemäß § 6 WertV 88 (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) für freifinanzierte Gebäude.
- Roherträge nach Erwerberabfrage mit Hilfe des Wittener Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen 2001/2003 (Internet: [www.witten.de](http://www.witten.de)).
- Bewirtschaftungskosten gemäß § 18 WertV 88 auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (II BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990, zuletzt geändert am 25.11.2003.
- Gesamtnutzungsdauer unter Anwendung der Regelsätze nach den Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 02). Es wurden nur Objekte berücksichtigt, die ohne zwischenzeitliche Modernisierung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einen positiven Reinertrag erzielen.
- Restnutzungsdauer gemäß § 16 WertV 88. Objekte unter 25 Jahren Restnutzungsdauer wurden wegen der Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt.
- Berücksichtigung des Modernisierungsgrades entsprechend dem Punktraster der Arbeitsgruppe „Markanpassungsfaktoren“ der AGVGA-NRW.
- Bodenwert entsprechend dem lagetypischen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung im Hinblick auf Größe, Lage etc. (normierter Bodenwert).

Die Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren (Iterationsverfahren nach Möckel).

**Berechnungsmodell nach Wert V:**

$$EW = \left( RE - BW \times \frac{p}{100} \right) \times V + BW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

$$P = \left( \frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \right) \times \frac{KP - BW}{KP} \times 100$$

**Erste Näherung:**

$$P_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

Erläuterung: *EW* = Ertragswert                      *q* = Zinsfaktor 1+p  
*RE* = Reinertrag                                      *n* = Restnutzungsdauer  
*KP* = Kaufpreis                                        *BW* = Bodenwert  
*V* = Vervielfältiger

Objektart	Liegenschaftszins 2003 (in %)
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,90 % ± 0,8 %
Dreifamilienhäuser	3,90 % ± 0,4 %
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	4,80 % ± 0,8 %
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	5,70 % ± 0,5 %
Wohnungseigentum	2,90 % ± 0,8 %

**7.2 Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktor)**

Die Wertbeurteilung eines Renditeobjektes orientiert sich üblicherweise an nachhaltig erzielbaren 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.

$$Kaufpreis = Jahresrohertrag \times Rohertragsfaktor$$

Objektart	Rohertragsfaktor
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	12 - 18
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	11 - 19

Die Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus den Jahren 2002 – 2003 sowie Erfahrungswerten des hiesigen sowie der angrenzenden Gutachterausschüsse ermittelt. 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 01.01.2004 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.





## 8.2 Typische durchschnittliche Baulandpreise für baureife Grundstücke

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

Grundstücksnutzung	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Erschließungsbeitrag Ø [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau:</b>				
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche:350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	205	170	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	175	150	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 Roh- ertrages erschließungsbeitragsfrei	60	50	-	10
<b>Gewerbliche Bauflächen mit über- wiegend tertiärer Nutzung</b> Dienstleistung, wie Handel und Büro erschließungsbeitragsfrei	-	100	-	10

**9. Allgemeine statistische Angaben zur Stadt Witten**

Stadtteile	Einwohner	Fläche in ha	Landwirtschaftl. Flächen	Bebaute Fläche	Wald
Witten-Mitte	34.807	1.141	170	512	131
Düren	399	170	123	18	12
Stockum	6.318	374	223	86	18
Annen	19.001	1.210	315	365	320
Rüdinghausen	6.841	735	155	227	271
Bommern	8.736	613	182	169	99
Heven	11.949	597	170	201	32
Herbede	14.364	2.397	968	370	709
<b>Gesamt</b>	<b>102.415</b>	<b>7.237</b>	<b>2.306</b>	<b>1.948</b>	<b>1.592</b>

**Geographische Lage:**

Messpunkt : Turmspitze der Marienkirche  
 östliche Länge : 7 Grad 20 Min. 15 Sek.  
 nördliche 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 Bahnhof Blankenstein)  
 Höchster Punkt : 259 m (Arenberg)  
 Höhe Stadtmitte : 104 m (Kreuzung Hauptstraße / Bahnhofstraße / Ruhrstraße / Johannisstraße)

**Umfang:** insgesamt 52 km

davon entfallen auf die Grenze mit:

der Stadt Dortmund	11,3 km
der Stadt Bochum	13,8 km
dem Ennepe-Ruhr-Kreis	26,7 km
davon Herdecke	7,9 km
Sprockhövel	4,9 km
Wetter	8,6 km
Hattingen	5,3 km

**Größte Ausdehnung:**

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

**Länge des Ruhlaufs:** 13,1 km

**Gesamtfläche des Kemnader Stausees:** 125 ha

**Quelle:** Statistisches Jahrbuch der Stadt Witten Stand: 31.12.2003