

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Witten

# Grundstücksmarktbericht 2005

Berichtszeitraum 16.11.2003 – 15.11.2004

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Witten

Witten, im Februar 2005

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Witten

**Geschäftsstelle**

Stadt Witten  
Mannesmannstr. 2  
58449 Witten

Telefon: 02302 / 581 4253 – 4255

Telefax: 02302 / 581 4299

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

**Gebühr**

20.- €

**Auflage**

60

**Internet**

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:

<http://www.boris.nrw.de>

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswerteergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>6</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	7
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt .....</b>	<b>8</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	8
4.2	Flächen- und Geldumsatz .....	10
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>11</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	12
5.2	Geschosswohnungsbau .....	16
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	17
5.4	Sonstige Flächen .....	18
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>20</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	21
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	25
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>26</b>
7.1	Wohnungseigentum .....	26
7.2	Teileigentum .....	29
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>30</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	30
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	31
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	32
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>33</b>
9.1	Liegenschaftszinssätze .....	33
9.2	Sonstige Vergleichsfaktoren: Rohertragsfaktoren .....	35
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>37</b>



# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## ***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Nach einem deutlichen Rückgang der Zahl der Kaufverträge in 2001 stieg der Umsatz seither wieder an.

Im Jahr 2004 wurden in Witten 681 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 133,24 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 50,4 ha abgeschlossen.

## ***Unbebaute Grundstücke***

Waren 2003 noch Umsatzrückgänge bei den unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen, nahm die Anzahl der verkauften Grundstücke im Berichtsjahr wieder leicht zu. Durch die Umstellung des Berichtszeitraumes im Jahr 2003 ist ein präziser Vergleich aber nicht möglich.

Bereits seit mehreren Jahren werden nur geringe Geldumsatzschwankungen bei den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau beobachtet. Dieser Trend hat sich im Berichtsjahr bestätigt. Für gewerbliche Bauflächen zeigte sich schon wie in den Vorjahren ein gleich bleibender stagnierender Trend auf hohem Niveau.

Wie in 2003 sind auch im Berichtsjahr die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues durchschnittlich um fünf Prozent angestiegen. Der höchste Bodenpreis wurde mit 325,- €/m<sup>2</sup> erzielt.

Im Berichtsjahr wechselten 13 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden 0,13 Millionen Euro umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug 3,38 ha.

### **Bebaute Grundstücke**

Den sinkenden Geldumsätzen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern steht ein deutlicher Umsatzanstieg bei den Mehrfamilienhäusern aufgrund der Veräußerung des größeren Gebäudebestandes eines Wohnungsbauunternehmers gegenüber. Bereinigt um diesen Umsatz ergibt sich auch hier ein deutlicher Umsatzrückgang.

Nachdem die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren 2002 und 2003 stagnierten haben, setzte sich dieser Trend auch im Berichtsjahr fort. So kostet z.B. ein neu erbautes, freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus durchschnittlich 275.000 €.

### **Eigentumswohnungen**

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging im Berichtsjahr um rund zehn Prozent zurück, nachdem die Anzahl der verkauften Objekte in den Jahren 2001 bis 2003 jeweils stagnierte. Im Berichtsjahr wechselten 230 Objekte den Eigentümer. Der Trend zu fallenden Preisen hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt, wenn auch in geringerem Ausmaß.

Durchschnittlich 1.655.- €/m<sup>2</sup> wurden für Eigentumswohnungen in Neubauten erzielt.

Teilmarkt	Ø Preise 2004 Standardabweichung Ø Preise 2003*	min. - max.
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		
Individueller Wohnungsbau	107.000 € ± 48.500 228 €/m <sup>2</sup> ± 42 212 €/m <sup>2</sup>	42.200 - 250.000 € 142 - 325 €/m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau	129.000 € ± 67.500 163 €/m <sup>2</sup> ± 35 198 €/m <sup>2</sup>	66.000 - 217.000 € 117 - 215 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe- und Industrieflächen	65 €/m <sup>2</sup> ± 21 60 €/m <sup>2</sup>	6.000 - 300.000 € 47 - 100 €/m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	275.000 € ± 130.000 1.740 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 580 1.850 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	97.500 - 940.000 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	242.000 € ± 53.000 1.750 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 350 1.880 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	92.500 - 330.000 €
Reihenmittelhäuser (>90 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	192.000 € ± 42.000 1.570 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 270 1.790 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	85.000 - 260.000 €
Mehrfamilienhäuser ** (incl. Dreifamilienhäuser)	261.000 € ± 157.000 728 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 335 1.220 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	80.000 - 1.100.000 €
<b>Wohnungseigentum</b>		
Neubau	150.000 € ± 33.000 1665 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 70 1.790 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	98.000 - 200.000 €
Gebrauchte Objekte	106.000 € ± 48.000 1270 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 380 1.275 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	27.000 - 255.000 €

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* ohne Verkäufe eines größeren Wohnungsbauunternehmers

**Tab. 1: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen**

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 25.01.2005 beschlossen worden. Er beinhaltet in Teilbereiche gegliedert einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 16.11.2003 bis 15.11.2004 sowie langjährige Auswertungen. Er dient damit der allgemeinen Markttransparenz.

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes ist die Kaufpreissammlung. In ihr werden sämtliche Verträge, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, gesammelt und ausgewertet (siehe auch § 195 Bau-gesetzbuch und Kaufpreissammlungserlass in der jeweils gültigen Form). 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.

Der Grundstücksmarktbericht stellt den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar. Für die bewertungstechnische Praxis bedeutet dieser Sachverhalt, dass die Verhältnisse des Einzelfalles erheblich von den allgemeinen Rahmenbedingungen des Grundstückmarktes abweichen können.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit und soll damit einen Überblick über Tätigkeiten, Wesen und Arbeitsweise des Gutachterausschusses vermitteln. Durch die Darstellung und Aufbereitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten dient er den Bewertungssachverständigen als Arbeitsgrundlage. Außerdem bedient er die Bereiche der Wissenschaft und Forschung, der öffentlichen Verwaltungen und der freien Wirtschaft, die Informationen über den Grundstückmarkt zur Erledigung ihrer Aufgaben benötigen.

### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 eingerichtet worden. Gesetzliche Grundlage heute ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Für die Aufgabenerfüllung sind die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

Als Fachbehörde des Landes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahr. Der Ausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Sie sind von der Bezirksregierung in Arnsberg für jeweils fünf Jahre bestellt. Sie verfügen über Sachkunde und Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Witten unter anderem 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.

Im Jahr 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit Sitz der Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebildet.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

***Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse im Wesentlichen:***

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB),
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung),
- Ermittlung von Grundstückswerten in Sanierungsgebieten,
- Erstellung 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.

***Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses:***

- Zusammenfassung der Grundstücksmarktinformationen aller Gutachterausschüsse in NRW und jährliche Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht NRW und
- Erstellung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder Behörden in gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle**

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 nach Wert und Menge sowie die Ableitung wesentlicher Daten (Indexreihen, Umrechnungsfaktoren, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze), die für die Wertermittlung erforderlich sind.

Weitere Aufgaben sind u.a.:

- Erteilung von Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- Vorbereitung der Wertermittlung und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

## 4. Grundstücksmarkt

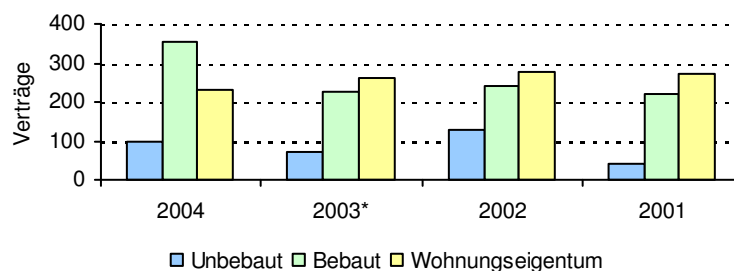
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Gutachterausschuss sind in den Jahren 2001 bis 2004 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2004	2003*	2002	2001
<b>Unbebaut</b>	95	71	128	43
<b>Bebaut</b>	353	224	239	220
<b>Wohnungseigentum</b>	230	260	279	272
<b>Erbbau</b>	3	0	2	0
<b>Zwangsversteigerungen</b>	26	15	18	16
<b>Ungeeignet</b>	116	107	189	110
<b>Geeignet</b>	681	555	648	535
<b>Insgesamt</b>	<b>823</b>	<b>677</b>	<b>855</b>	<b>661</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 2:** Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 1:** Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

Die ungeeigneten Verträge sind nur in der Anzahl der Kauffälle, aber nicht in den übrigen Umsatzzahlen enthalten. Ungeeignet zur Auswertung sind Kaufverträge dann, wenn sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind.

	2004	2003*	2002	2001
<b>Witten-Mitte</b>	125	120	156	137
<b>Annen</b>	133	100	177	158
<b>Bommern</b>	51	56	77	64
<b>Herbede</b>	114	136	92	54
<b>Heven</b>	175	64	56	45
<b>Rüdinghausen</b>	44	47	45	43
<b>Stockum / Düren</b>	39	32	45	34

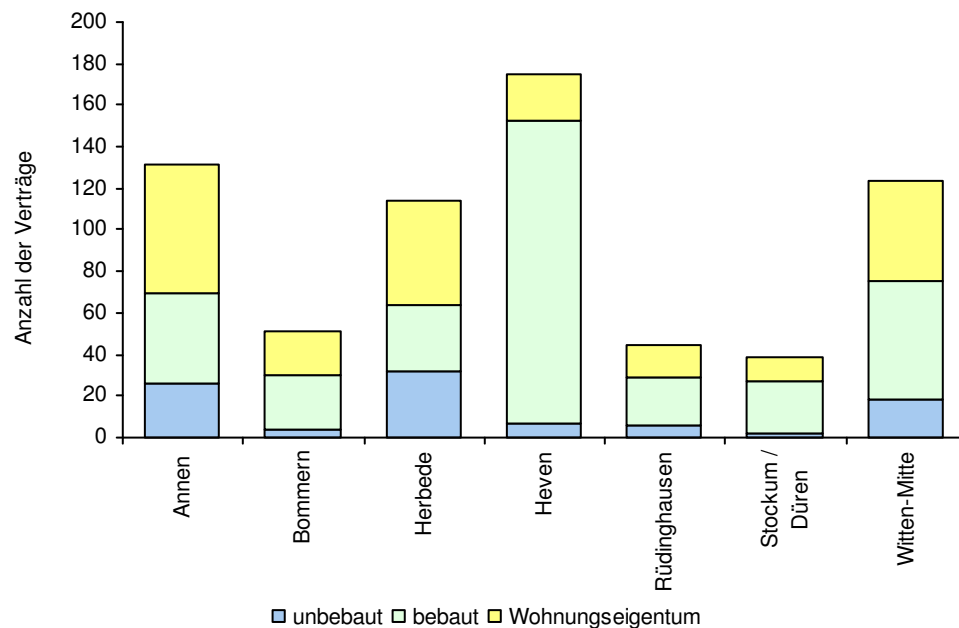
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 3:** Übersicht der Kaufverträge nach Stadtteilen

Die Erhebung nach Stadtteilen und Rechtsgeschäften zeigt im Berichtsjahr folgende Verteilung. Erbbaurechtsverträge blieben unberücksichtigt.

	unbebaut	bebaut	Wohnungseigentum	gesamt
<b>Witten-Mitte</b>	18	57	49	<b>124</b>
<b>Annen</b>	26	44	61	<b>131</b>
<b>Bommern</b>	4	26	21	<b>51</b>
<b>Herbede</b>	32	32	50	<b>114</b>
<b>Heven</b>	7	146	22	<b>175</b>
<b>Rüdinghausen</b>	6	23	15	<b>44</b>
<b>Stockum / Düren</b>	2	25	12	<b>39</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>95</b>	<b>353</b>	<b>230</b>	<b>678</b>

**Tab. 4:** Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen



**Abb. 2:** Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

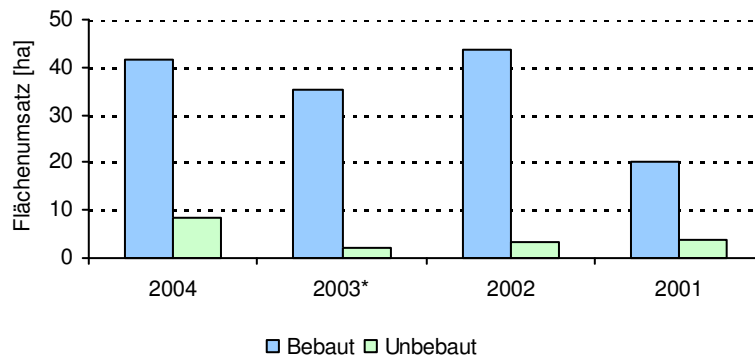
## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Folgende Tabellen und Abbildungen bilden die Verteilung der Kaufverträge, des Flächen- und Geldumsatzes differenziert nach Teilmärkten ab.

	Flächenumsatz			
	2004	2003*	2002	2001
<b>Bebaut</b>	41,8 ha	35,3 ha	43,6 ha	20,2 ha
<b>Unbebaut</b>	8,5 ha	2,0 ha	3,2 ha	3,7 ha
<b>Wohnungseigentum</b>	-	-	-	-
<b>Erbbau</b>	0,1 ha	-	0,5 ha	-
<b>Insgesamt</b>	<b>50,4 ha</b>	<b>37,3 ha</b>	<b>47,3 ha</b>	<b>23,9 ha</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 5: Übersicht des Flächenumsatzes**



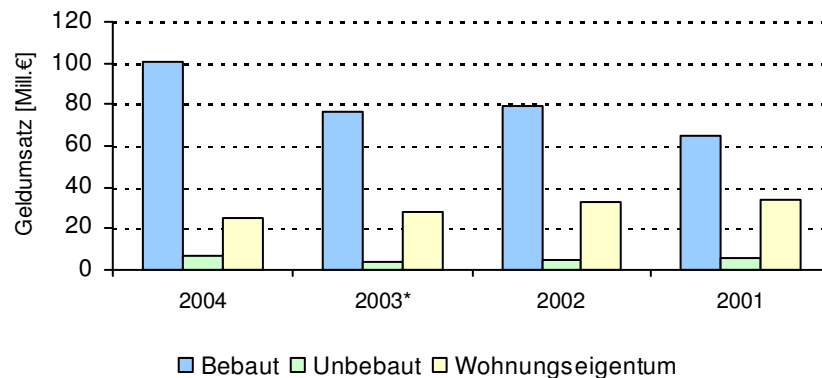
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 3: Übersicht des Flächenumsatzes**

	Geldumsatz			
	2004	2003*	2002	2001
<b>Bebaut</b>	100,87 Mill. €	76,22 Mill. €	78,96 Mill. €	64,68 Mill. €
<b>Unbebaut</b>	6,87 Mill. €	3,51 Mill. €	5,32 Mill. €	6,17 Mill. €
<b>Wohnungseigentum</b>	25,50 Mill. €	28,43 Mill. €	33,12 Mill. €	33,82 Mill. €
<b>Insgesamt</b>	<b>133,24 Mill. €</b>	<b>101,14 Mill. €</b>	<b>117,40 Mill. €</b>	<b>104,67 Mill. €</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 6: Übersicht des Geldumsatzes**



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 4: Übersicht des Geldumsatzes**

## 5. Unbebaute Grundstücke

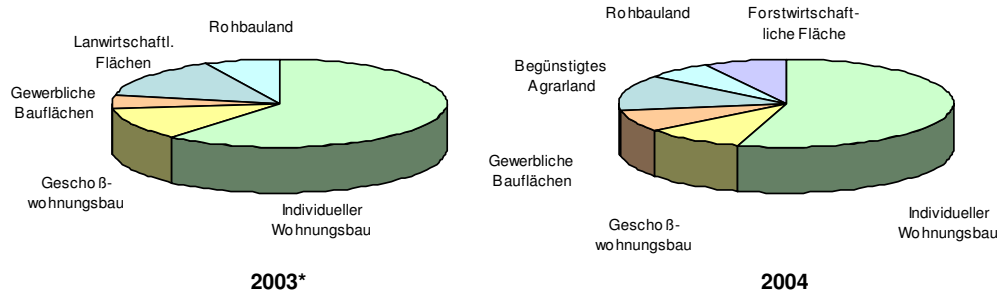
Die folgenden Tabellen, Abbildungen und Auswertungen sind um Ausreißer bereinigt. Da Urkunden nachgereicht oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden, können die hier für die Vorjahre angegebenen Zahlen von früheren Veröffentlichungen abweichen. Auf das Runden der Werte sind weitere kleine Abweichungen zurückzuführen.

Die Anzahl der Kaufverträge sowie den Flächen- und Geldumsatz der Verkäufe im Segment der unbebauten Grundstücke, differenziert nach Flächentypen, zeigt die Tabelle 7 und Abbildung 7.

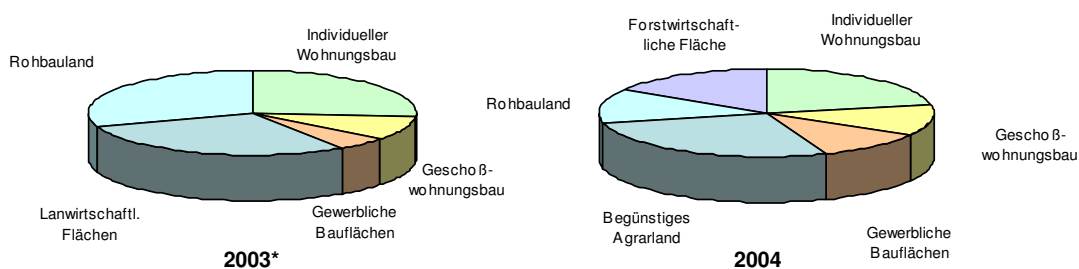
	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mill. €]	
	2003*	2004	2003*	2004	2003*	2004
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	25	34	1,08	1,73	2,28	3,63
<b>Geschoßwohnungsbau</b>	5	5	0,37	0,88	0,73	1,12
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	2	5	0,20	0,83	0,11	0,41
<b>Landwirtschaftliche Flächen gesamt</b>	6	-	1,71	-	0,08	-
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	-	8	-	2,12	-	0,11
<b>Forstwirtschaftliche Fläche</b>	-	5	-	1,26	-	0,02
<b>Rohbauland</b>	3	4	1,22	0,99	1,64	0,45
<b>Gesamt</b>	<b>41</b>	<b>70</b>	<b>4,58</b>	<b>9,95</b>	<b>4,84</b>	<b>5,9</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

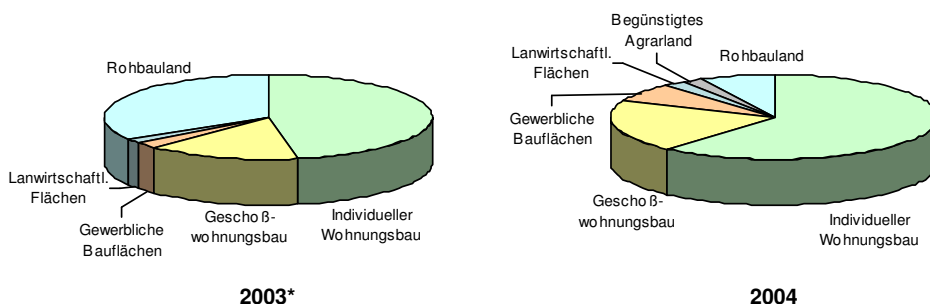
**Tab. 7:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 5: Übersicht der Kauffälle**



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 6: Übersicht der Flächenumsätze**



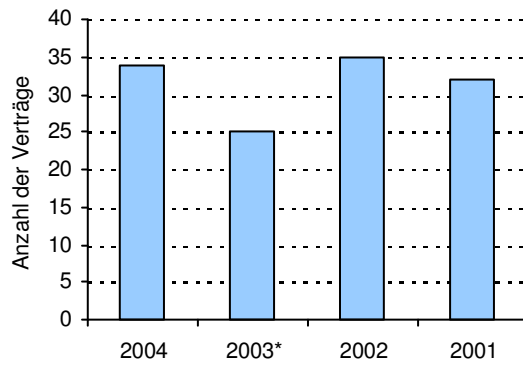
\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 7: Übersicht der Geldumsätze**

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

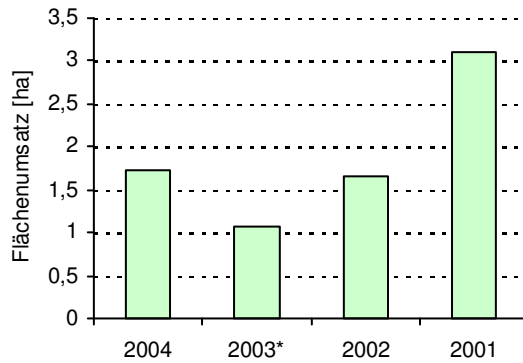
Im Wesentlichen handelt es sich um Grundstücke, die der Bebauung mit Reihenhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften dienen. Sie sind voll erschlossen und die Baureife liegt vor. Diese Grundstücke können nach den Vorstellungen der Bauherren bebaut werden.

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2004	34	1,73	3,63
2003*	25	1,08	2,28
2002	35	1,65	2,92
2001	32	3,10	5,10

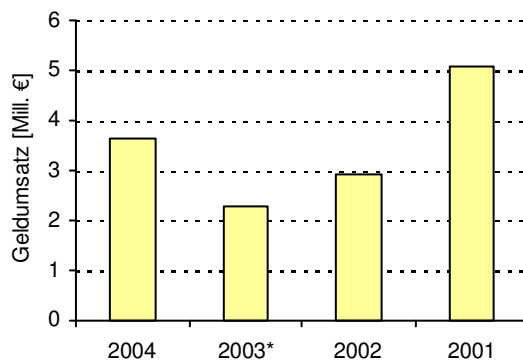
\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes**



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 8: Anzahl der Kauffälle**



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 9: Flächenumsatz**



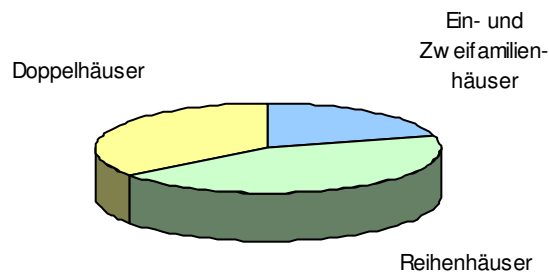
\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 10: Geldumsatz**

Die folgende Tabelle differenziert den Flächen- und Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaues in Grundstücke, die zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern dienen.

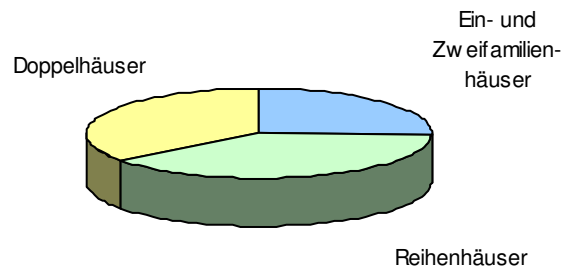
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	7	0,44	0,93
<b>Reihenhäuser</b>	15	0,68	1,40
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>	12	0,61	1,30

\* Verkürzter Berichtszeitraum

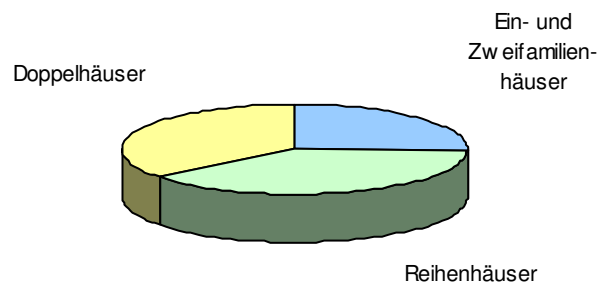
**Tab. 9: Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes**



**Abb. 11:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle



**Abb. 12:** Übersicht des Flächenumsatzes



**Abb. 13:** Übersicht des Geldumsatzes

### **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 2004 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 daher 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.

Die Indexreihen werden unter Anwendung des gleitenden Mittels ermittelt.

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

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

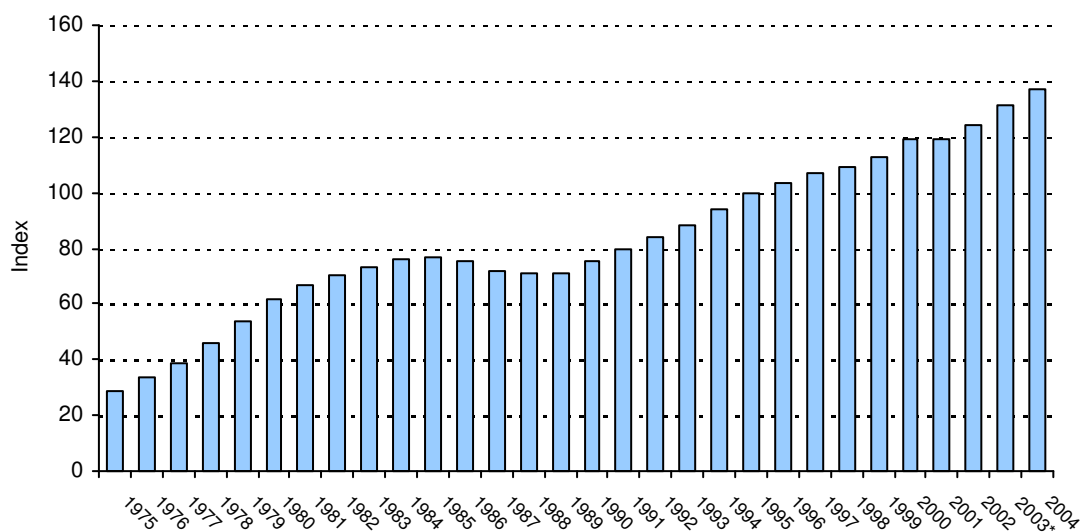
$Kp_o$  = durchschnittlicher Kaufpreis / m<sup>2</sup> im Basisjahr



Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 1995=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]	Anzahl Kaufverträge
1975	49	29	-	47
1976	54	34	10	42
1977	64	39	19	42
1978	75	46	17	53
1979	87	54	16	62
1980	102	62	17	34
1981	111	67	9	46
1982	114	70	3	51
1983	119	73	4	62
1984	125	76	5	59
1985	126	77	1	58
1986	122	75	-3	44
1987	117	72	-4	45
1988	115	71	-2	51
1989	115	71	0	82
1990	121	75	5	51
1991	131	80	8	49
1992	138	84	5	49
1993	142	88	3	45
1994	153	94	8	49
1995	163	100	7	28
1996	167	103	2	36
1997	177	107	6	37
1998	178	109	1	56
1999	179	113	1	28
2000	199	119	11	25
2001	199	119	0	32
2002	200	124	0	35
2003*	212	131	6	25
2004	228	(137)	5	34

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 10:** Bodenpreisindexreihe



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 14:** Bodenpreisindexreihe

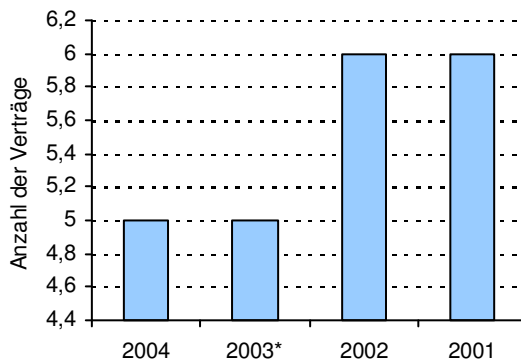
## 5.2 Geschosswohnungsbau

Nach planungsrechtlichen Vorgaben können diese Grundstücke in der Regel mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden. Sie sind voll erschlossen und die Baureife liegt vor.

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2004	5	0,88	1,12
2003*	5	0,37	0,73
2002	6	0,76	1,23
2001	6	0,60	1,07

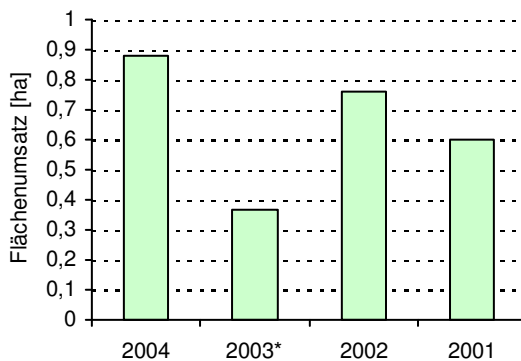
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 11:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes



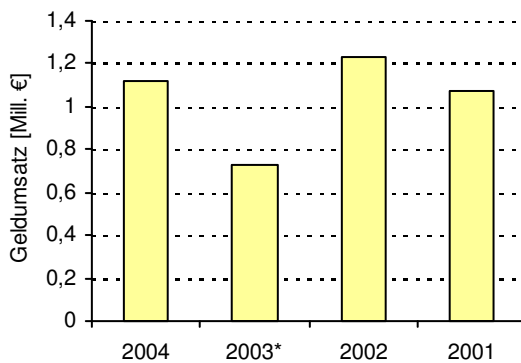
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 15:** Anzahl der Kauffälle



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 16:** Flächenumsatz



\* Verkürzter Berichtszeitraum

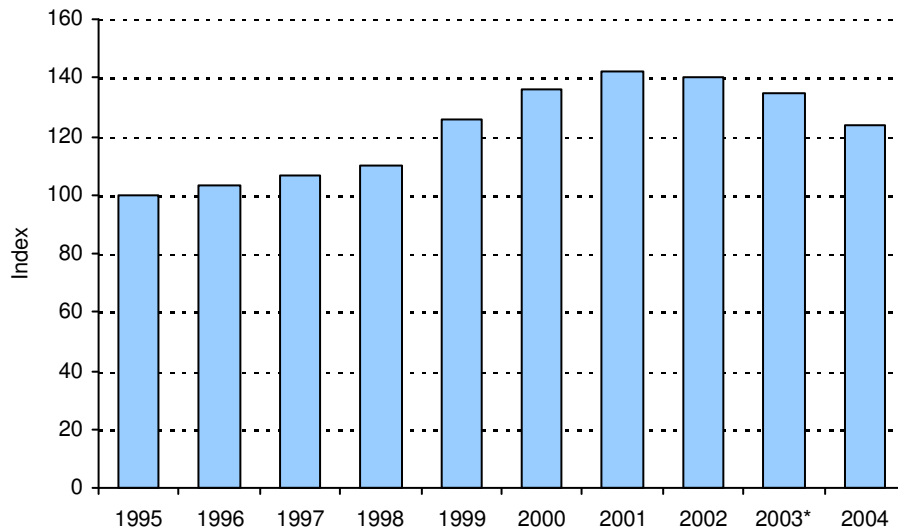
**Abb. 17:** Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2004 je eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 1995=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]	Anzahl Kaufverträge
1995	138	100	-	14
1996	141	103	2	11
1997	148	107	5	19
1998	151	110	2	6
1999	177	126	17	9
2000	187	136	6	10
2001	197	142	5	6
2002	188	140	-5	6
2003*	198	135	5	5
2004	163	(124)	-8	5

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 12:** Bodenpreisindexreihe



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 18:** Bodenpreisindexreihe

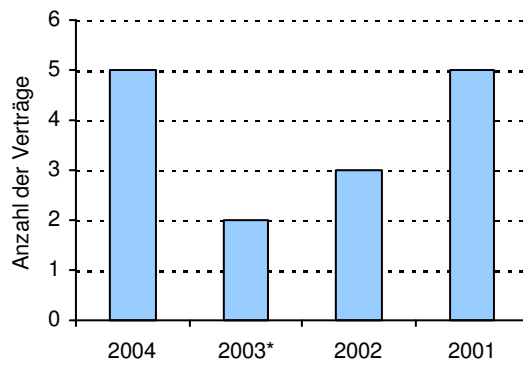
### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sollen nach Planungsrecht einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Sie sind voll erschlossen und die Baureife liegt vor.

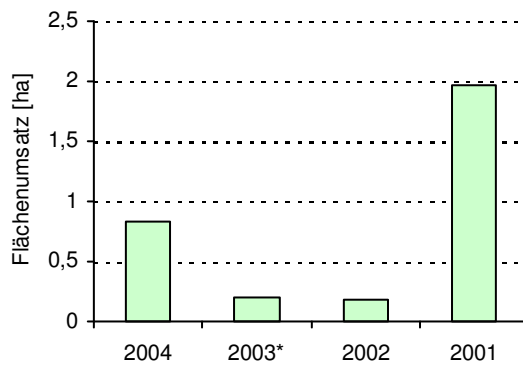
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2004	5	0,83	0,41
2003*	2	0,20	0,11
2002	3	0,18	0,14
2001	5	1,97	0,88

\* Verkürzter Berichtszeitraum

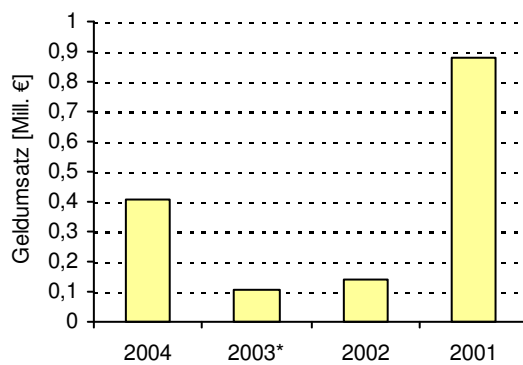
**Tab. 13:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 19: Anzahl der Kauffälle**



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 20: Flächenumsatz**



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 21: Geldumsatz**

#### 5.4 Sonstige Flächen

Unter dem Kapitel sonstigen Flächen werden die Themenfelder

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Begünstigtes Agrarland,
- Bauerwartungsland,
- Rohbauland,
- Gewerbearrondierung und
- Hof- und Baulandarrondierung behandelt.

Teilmarkt	Durchschnittspreise mit Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Min. – Max. [€/m <sup>2</sup> ]
Waldflächen	1,87 ± 0,80	1,30 – 2,43
Begünstigtes Agrarland	5,35 ± 1,84	2,80 – 7,50
Rohbauland	119,75 ± 9,91	110,00 – 131,00
Gewerbearrondierung	35,00 ± 19,70	12,50 – 47,00
Hof- und Baulandarrondierung	37,00 ± 21,60	4,50 – 80,00

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 14:** Durchschnittspreise, Minimum-, Maximumwerte sonstige Flächen

### **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Reine land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Grundstücke, die sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden und in absehbarer Zeit keiner anderen Nutzung zugeführt werden (§ 4.1 Wert V).

In Witten gibt es keine landwirtschaftlichen Flächen, sondern ausschließlich begünstigtes Agrarland.

### **Begünstigtes Agrarland**

Unter begünstigtes Agrarland fallen Grundstücke, die sich durch Lage (z.B. Nähe zum Siedlungsgebiet) und Funktion für eine über die reine landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Verwertung eignen. Ein weiteres Kriterium ist, dass für diese Grundstücke eine entsprechende Nachfrage besteht. Die Spanne beim Durchschnittspreis erklärt sich durch die Lage der Grundstücke zu den Siedlungsgebieten im Stadtgebiet.

### **Bauerwartungsland**

Unter Bauerwartungsland fallen Flächen, die wegen ihrer Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung erwarten lassen. Begründet werden kann diese z.B. mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Kommune (§ 4.2 WertV).

Im Segment des Bauerwartungslandes gab es in den letzten Jahren keine Verkäufe.

### **Rohbauland**

Unter Rohbauland fallen Flächen, die zur baulichen Nutzung vorgesehen sind. Die Erschließung ist u.a. noch nicht gesichert oder die Lage, Form oder Größe ist für eine bauliche Nutzung ungeeignet (§ 4.3 WertV).

### **Arrondierungsflächen**

Arrondierungsflächen dienen der Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes. Diese Flächen sind nicht selbständig zu bebauen und der Erwerberkreis ist eingeschränkt.

## 6. Bebaute Grundstücke

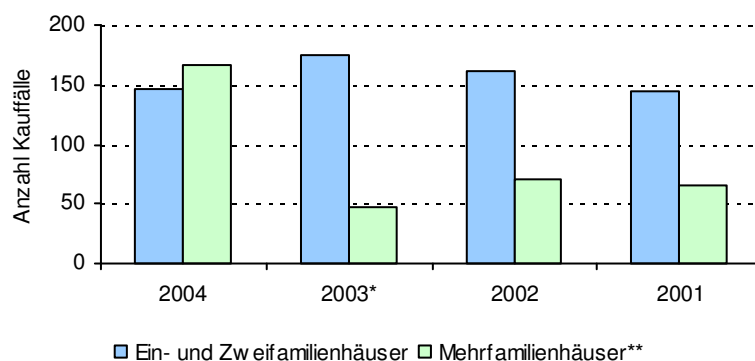
Folgende Tabellen und Grafiken zeigen die Anzahl der Kaufverträge sowie den Flächen- und Geldumsatz der Verkäufe im Segment der bebauten Grundstücke differenziert nach Gebäudetypen. In den Bereichen der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser sowie der Gewerbe- und Industrieobjekte liegen für die Jahre 2003 und 2004 keine auswertbaren Kaufverträge vor.

	Anzahl Kauffälle			
	2004	2003*	2002	2001
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	147	175	162	144
<b>Mehrfamilienhäuser **</b>	167	47	70	65
<b>Insgesamt</b>	<b>314</b>	<b>222</b>	<b>232</b>	<b>209</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens

**Tab. 15:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens

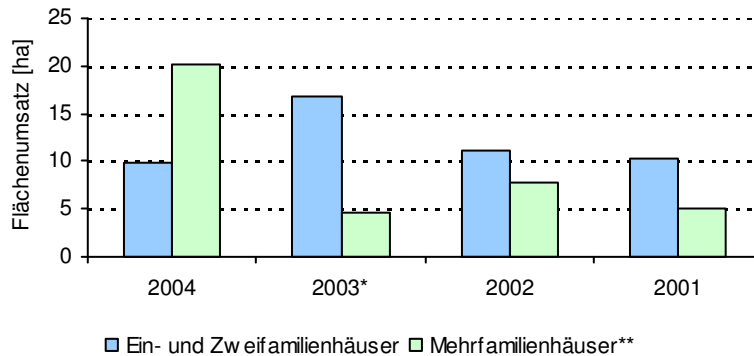
**Abb. 22:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen

	Flächenumsatz [ha]			
	2004	2003*	2002	2001
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	9,85	16,76	11,03	10,30
Mehrfamilienhäuser **	20,20	4,62	7,70	5,00
<b>Insgesamt</b>	<b>30,05</b>	<b>21,38</b>	<b>18,73</b>	<b>15,30</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens

**Tab. 16:** Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens

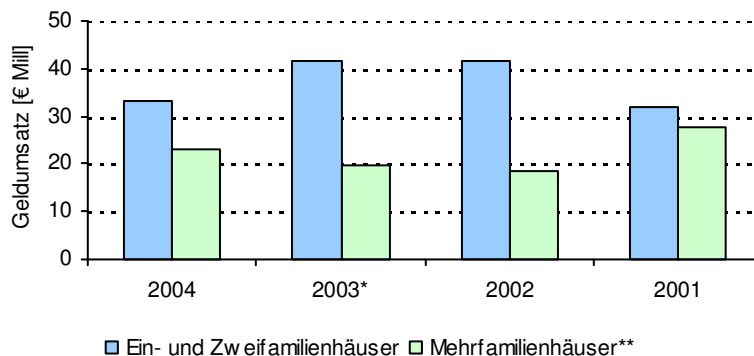
**Abb. 23:** Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [€ Mill.]			
	2004	2003*	2002	2001
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33,31	41,58	41,58	32,14
Mehrfamilienhäuser **	23,14	19,60	18,64	27,74
<b>Insgesamt</b>	<b>56,45</b>	<b>67,18</b>	<b>60,22</b>	<b>59,88</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens

**Tab. 17:** Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens

**Abb. 24:** Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Charakteristisch für diese Gebäude ist, dass sie für das Wohnen einer Familie (bzw. zweier Familien) errichtet worden sind.

Der folgenden Tabelle sind die Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Gesamtkaufpreis, sortiert nach Altersklassen und Gebäudetyp zu entnehmen.

Gebäudetyp	Altersklasse Mittleres Baujahr	Kauf- fälle	Grundstücks- fläche Durchschnitt Spanne ∅ 2003** [m²]	Wohn- fläche Durchschnitt Spanne ∅ 2003** [m²]	Preis pro m² Wohnfläche Durchschnitt Spanne Standardabweichung ∅ 2003** [€/m²]	Gesamt- kaufpreis Durchschnitt Spanne ∅ 2003** [€]
<b>Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	2003/2004 Neubau	1*	279	149	1728	263.500
	1975-2002 (1986)	11	775 332-1465 612	164 105-252 140	2068 ± 358 1600-2646 2050	339.000 230.000-493.000 340.000
	1950-1974 (1961)	18	929 511-1361 652	160 110-230 135	1609 ± 527 761-2554 1800	249.833 97.500-450.000 250.000
	Bis 1949 (1928)	10	753 328-854 718	152 86-233 130	1447 ± 569 750-2375 1600	208.500 105.000-285.000 175.000
<b>Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften</b>	2003/2004 Neubau	26	370 166-514	141 112-167	1863 ± 155 1558-2184	267.281 236.610-326.500
	1975-2002 (1984)	14	382 179-548 310	133 100-156 120	1716 ± 290 1288-2297 1900	238.714 200.000-307.000 240.000
	1950-1974 (1962)	21	720 323-951 380	144 86-233 115	1685 ± 438 843-2404 1650	244.524 135.000-330.000 200.000
	Bis 1949 (1932)	6*	602 261-1171	96 80-118	1462 ± 608 782-2425	137.050 92.300-210.000
<b>Reihenmittelhäuser</b>	2003/2004 Neubau	5*	250 197-310	142 127-152	1630 ± 215 1417-1881	237.512 220.000-260.000
	1975-2002 (1984)	12	211 164-280 210	126 103-156 120	1582 ± 182 889-1990 1800	199.000 110.000-245.000 220.000
	1950-1974 (1959)	6*	290 196-211 260	111 94-135 105	1600 ± 182 1333-1732 1600	170.583 120.000-205.000 180.000

\* statistisch nicht gesichert

\*\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 18:** Kaufpreise freistehender Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird getrennt nach den folgenden Kategorien betrachtet:

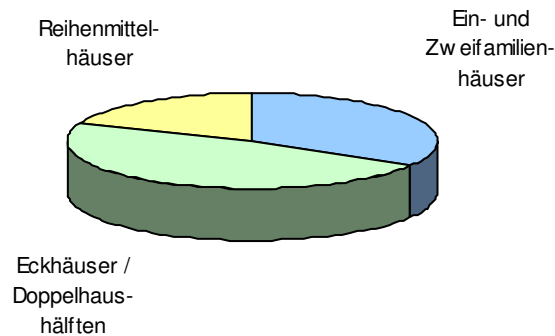
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften und
- Reihenmittelhäuser.

Da nicht immer die Möglichkeit einer klaren Zuordnung der Gebäude in eine der oben stehenden Kategorien gegeben ist, sind Abweichungen in den Umsatzzahlen nicht zu vermeiden.

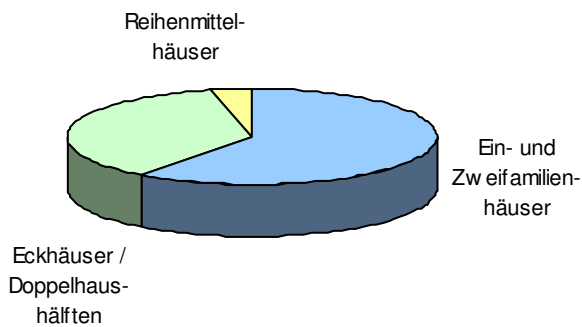
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	50	5,75	13,76
<b>Eckhäuser und Doppelhaushälften</b>	69	3,43	11,69
<b>Reihenmittelhäuser</b>	28	0,34	5,38

**Tab. 19:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes

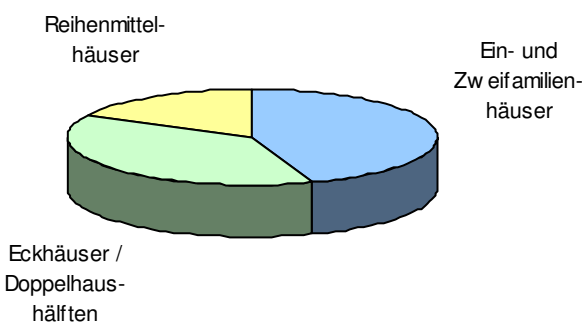




**Abb. 25: Übersicht der Anzahl der Kauffälle**



**Abb. 26: Übersicht des Flächenumsatzes**



**Abb. 27: Übersicht des Geldumsatzes**

Die Verteilung der Anzahl der Kaufverträge nach Preisgruppen für die letzten vier Jahre ist den folgenden Tabellen zu entnehmen. Die Graphik stellt diesen Sachverhalt für den Berichtszeitraum da.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2003*	2002	2001
≥ 350.000	9	4	2	4
≥ 300.000	9	2	14	3
≥ 250.000	10	20	16	23
≥ 200.000	11	8	19	20
≥ 150.000	5	5	9	8
≥ 100.000	5	4	1	0
≥ 50.000	1	0	2	0

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 20: Verteilung der Verträge nach Preisklassen**

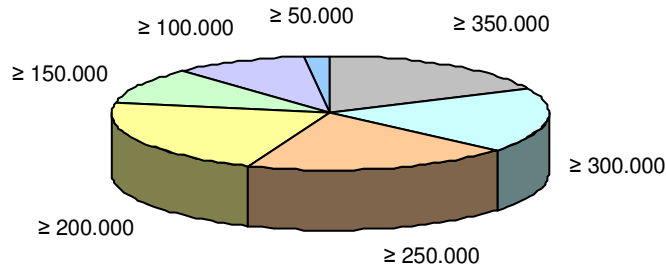


Abb. 28: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2004

**Eckhäuser und Doppelhaushälften**

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2003*	2002	2001
≥ 300.000	8	17	12	4
≥ 250.000	26	15	22	20
≥ 200.000	28	12	10	11
≥ 150.000	2	14	6	9
≥ 100.000	4	6	5	3
≥ 50.000	1	8	4	0

\* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 21: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

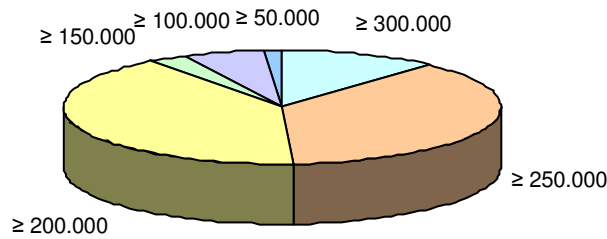


Abb. 29: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2004

**Reihenmittelhäuser**

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2003*	2002	2001
≥ 250.000	1	9	8	5
≥ 200.000	13	27	22	22
≥ 150.000	10	12	4	18
≥ 100.000	3	6	2	4
≥ 50.000	1	6	1	0

\* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 22: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

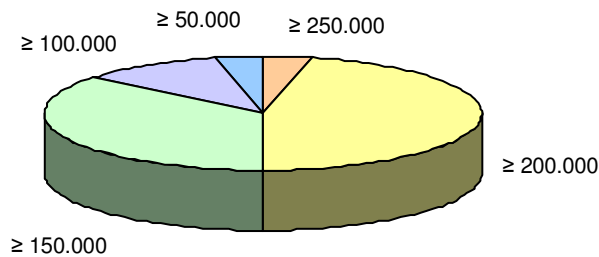


Abb. 30: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2004

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Unter das Segment der Mehrfamilienhäuser fallen Objekte, deren Struktur eindeutig auf eine Vermietung des Wohnraumes schließen lässt.

Die Nettomiete, die Anzahl der Wohneinheiten, die Wohnflächen, der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und der Gesamtpreis sortiert nach Altersklassen ist Tabelle 23 zu entnehmen.

Altersklasse	Kauf-fälle	Netto-miete	Wohn-einheiten	Wohn-fläche	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Gesamt-kaufpreis
Mittleres Baujahr		Durchschnitt Spanne		Durchschnitt Spanne	Durchschnitt Spanne Standardabweichung	Durchschnitt Spanne
		[€/m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€]
1976-2004	-	-	-	-	-	-
1950-1975 (1961)	18*	4,3 3,9-4,8	7	473 172-911	504±232 313-1199	192.057 80.375-573.000
Bis 1950 (1918)	33*	4,1 3,8-5,5	6	351 79-842	516±231 202-1118	174.809 39.238-425.000

\* ohne Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens

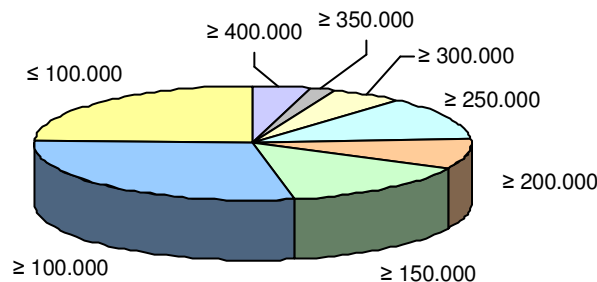
**Tab. 23:** Kaufpreise Mehrfamilienhäuser

Der Tabelle 24 ist die Verteilung der Anzahl der Kaufverträge nach Preisgruppen für die letzten vier Jahre zu entnehmen. Die Abbildung spiegelt den Berichtszeitraum wieder.

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2003*	2002	2001
≥ 400.000	7	4	10	24
≥ 350.000	3	2	4	6
≥ 300.000	9	8	6	7
≥ 250.000	20	8	9	10
≥ 200.000	15	10	16	3
≥ 150.000	24	5	10	10
≥ 100.000	48	5	2	4
≤ 100.000	40	5	10	1

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 24:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen



**Abb. 31:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2004

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum setzt sich zusammen aus dem Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (Grundstück, Dächer, Treppenaufgänge usw.). Die Wohnfläche, der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und der Gesamtkaufpreis gegliedert nach Baujahr ist für Witten der Tabelle 25 zu entnehmen. Kleinstwohnungen (ca. 25 - 30 m<sup>2</sup>) sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

Baujahr Mittleres Baujahr	Kauffälle Anzahl	Wohnfläche Durchschnitt Spanne [m <sup>2</sup> ]	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Durchschnitt [€]
<b>Bis 1959</b> (1942)	45	77 44-140	1017±254 684-1524	87.753
<b>1960-69</b> (1964)	49	68 45-136	1203±246 736-1668	88.897
<b>1970-79</b> (1974)	15	79 44-101	1222±228 842-1535	105.333
<b>1980-89</b> (1984)	18	85 46-101	1362±197 1089-1778	116.517
<b>1990-99</b> (1994)	26	83 55-100	1462±240 943-1949	129.173
<b>2000-02</b> (2001)	16	94 65-121	1590±178 1264-1834	146.638
<b>2003/2004</b> (2004)	34	91 54-222	1665±102 1521-1899	150.825

Tab. 25: Kaufpreise für Wohnungseigentum

In der Tabelle 26 wird die Verteilung der Anzahl und des Geldumsatzes des Wohnungseigentums für den Verkauf nach Neubau, nach Erstverkauf, nach Umwandlung (Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) und in Weiterverkauf angegeben.

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mill. €]
Erstverkäufe nach Neubau	19	2,84
Weiterverkäufe	108	14,64
Erstverkauf nach Umwandlung	65	3,72

Tab. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes

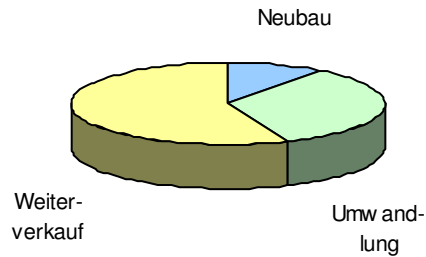


Abb. 32: Verteilung der Kauffälle

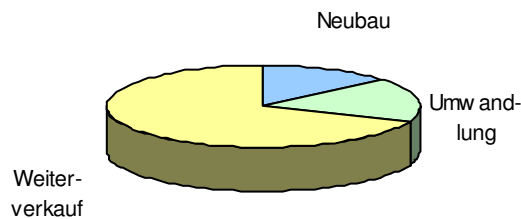


Abb. 33: Verteilung des Geldumsatzes

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2003*	2002	2001
≥ 200.000	10	26	26	25
≥ 150.000	41	65	61	60
≥ 100.000	67	83	75	73
≥ 50.000	76	70	95	92
≤ 50.000	22	16	22	22

\* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 27: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

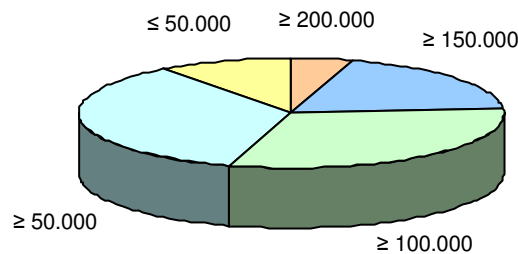


Abb. 34: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2004

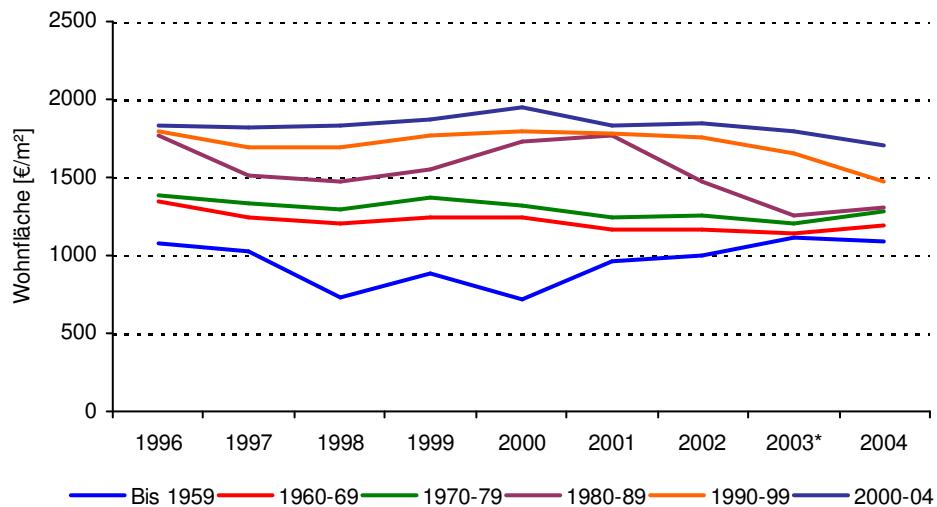
Die durchschnittlichen Marktpreise der Jahre 1996 bis 2004 gegliedert nach Baujahresklassen sind Tabelle 28 und Abbildung 35 zu entnehmen. Um vergleichbare Werte zu erhalten, fanden folgende Normierungen statt:

- Wohnungsgrößen: 60 - 100 m<sup>2</sup>,
- in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen,
- in normalem bis gutem Unterhaltungszustand,
- zeitgemäßer Ausstattung,
- freier Finanzierung,
- Kaufgrundstück, ohne Garage bzw. Stellplatz und
- Wohnlage: mittel bis gut.

	Ø Marktpreise pro Baujahr					
	Bis 1959	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-04
1996	1078	1345	1386	1766	1795	1835
1997	1028	1250	1337	1513	1688	1821
1998	731	1207	1299	1478	1688	1831
1999	880	1248	1376	1545	1770	1872
2000	716	1238	1320	1734	1795	1944
2001	962	1161	1241	1764	1777	1829
2002	1002	1170	1251	1472	1760	1849
2003*	1114	1143	1208	1262	1650	1790
2004	1092	1196	1286	1310	1477	1710

\* Verkürzter Berichtszeitraum

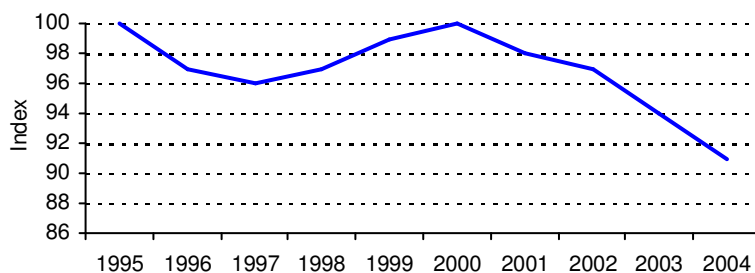
**Tab. 28:** Preisentwicklung in €/m<sup>2</sup> der Jahre 1996 - 2004



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 35:** Preisentwicklung im längerfristigen Vergleich

Die folgende Indexreihe für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (1995-2004) wurde auf Grundlage der durchschnittlichen Marktpreise unter Anwendung des gleitenden Mittels (siehe Kapitel 5.1 Bodenpreisindexreihe) bestimmt.



**Abb. 36:** Indexreihe für Neubau 1995 = 100

## 7.2 Teileigentum

Unter Teileigentum verstehen sich nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten eines Gebäudes. Weiter gehören dazu Stellplätze und Garagen.

Der Tabelle 29 ist die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz zu entnehmen.

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mill. €]
2004	38	3,99
2003*	3	0,40
2002	3	0,90
2001	0	-

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 29:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatzes für Teileigentum

Die Preise für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

	Mittelwert [€]	Min. - Max. [€]
Stellplatz	3.000	2.500-4.000
Garage	7.500	4.500-10.000
Tiefgaragenstellplatz	7.500	7.000-8.000

**Tab. 30:** Preise für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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 01.01.2005 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche aus Kaufpreisen abgeleitete 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. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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 der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.



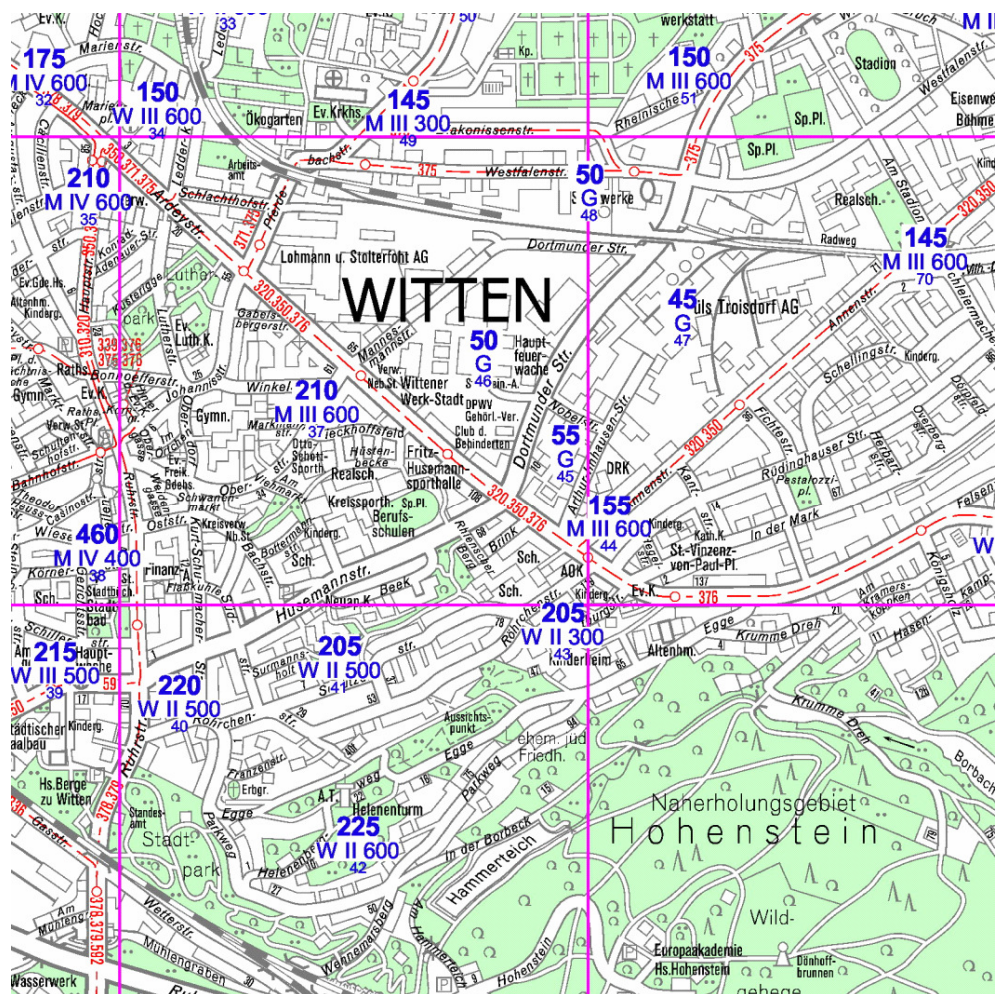
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den diese beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert abgegeben:

- Entwicklungszustand,
- Beitragsrechtlicher Zustand,
- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung oder
- die Grundstücksfläche, -tiefe und -breite.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Sie sind grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.



Bodenrichtwerte gelten für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück

**Abb. 37: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Beispiel)**

### Legende

SO = Sonderfläche	G = Gewerbefläche
W = Wohnbaufläche	III = Anzahl der Geschosse
M = Gemischte Baufläche	700 = Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>

155 Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
M-II-600 = Eigenschaften Bodenrichtwertgrundstück  
44 Nr. des Bodenrichtwertes

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

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

#### Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau

Grundstücksnutzung	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Erschließungsbeiträge [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	210	170	140	15
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	210	175	-	15
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	220	170	-	15

Tab. 31: Durchschnittliche Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau

#### Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Grundstücksnutzung	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Erschließungsbeiträge [€/m <sup>2</sup> ]
<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 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	180	165	15

Tab. 32: Durchschnittliche Baulandpreise für Geschosswohnungsbau

#### Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung

Grundstücksnutzung	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Erschließungsbeiträge [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	60	50	-	10
<b>Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung</b> Dienstleistungen, wie Handel und Büro erschließungsbeitragsfrei	-	100	-	10

Tab. 33: Durchschnittliche Baulandpreise für Gewerbenutzung

## 9. Erforderliche Daten

Nach § 193 BauGB in der derzeit gültigen Fassung sind in Verbindung mit den §§ 8, 12 GAVO NW aus geeigneten Kaufpreisen, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten. Hierzu gehören unter anderem Liegenschaftszinsen (9.1), Indexreihen (5.1, 5.2) und sonstige Vergleichsfaktoren (6.1, 9.2).

### 9.1 Liegenschaftszinssätze

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 Liegenschaftszinssätze basieren auf dem Modell der Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW). Ziel dieser Arbeitsgruppe war es, ein für Nordrhein-Westfalen einheitliches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in den Gutachterausschüssen zu entwickeln. Dieses Modell dient grundsätzlich zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen.

#### ***Die Einflussgrößen wurden wie folgt angesetzt:***

- Datenmaterial der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2003 - 2004 unter Ausschluss gemäß § 6 WertV 88 (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) für frei finanzierte 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 derzeit gültigen Fassung.
- Gesamtnutzungsdauer unter Anwendung der Regelsätze nach den Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 02). Es wurden nur Objekte berücksichtigt, die ohne

zwischenzeitliche Modernisierung und bei 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 „Marktanpassungsfaktoren“ der AGVGA-NRW.
- Bodenwert entsprechend dem lagetypischen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung im Hinblick auf Größe, Lage etc. (normierter Bodenwert).

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes 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    P = Liegenschaftszinssatz / 100

Objektart	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung [%]	Anzahl	Kennzahlen			
			ØGröße	ØKaufpreis	ØMiete	ØRestnutzungsdauer
			[m²]	[€]	[€]	[Jahre]
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	2,3 ± 0,8	40	161	273.500	5,06	48
<b>Reihenmittelhäuser</b>	3,2 ± 0,8	24	129	193.000	5,62	65
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b>	2,9 ± 0,8	64	137	242.000	5,56	62
<b>Dreifamilienwohnhäuser</b>	4,4 ± 0,9	3*	243	147.000	4,01	30
<b>Mietwohnhäuser</b> (gewerblicher Anteil < 20 %)	4,6 ± 1,4	50	448	168.000	4,46	40
<b>Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte</b> (gewerblicher Anteil > 20 %)	5,4 ± 0,9	6*	630	475.000	4,32	30
<b>Wohnungseigentum</b>	3,4 ± 1,1	112	78	112.500	5,29	58

\* Statistisch nicht gesichert

**Tab. 34:** Liegenschaftszinssätze

## 9.2 Sonstige Vergleichsfaktoren: Rohertragsfaktoren

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 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 Min. - Max.
<b>Mietwohnhäuser</b> (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	13,6 ± 4,7 5,9 – 23,4
<b>Mietwohnhäuser</b> , gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	13,1 ± 5,4 4,7 – 23,4

Tab. 35: Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus den Jahren 2003 – 2004 sowie Erfahrungswerten des hiesigen sowie der angrenzenden Gutachterausschüsse ermittelt. Alle Objekte sind frei finanziert.

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### **Bautätigkeit in Witten**

Folgende Angaben (siehe Tabelle 36) des Bauordnungsamtes der Stadt Witten geben einen Überblick über die Bautätigkeit des Jahres 2004. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	85
Mehrfamilienhäuser	11
Wohnungen	179

Tab. 36: Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen

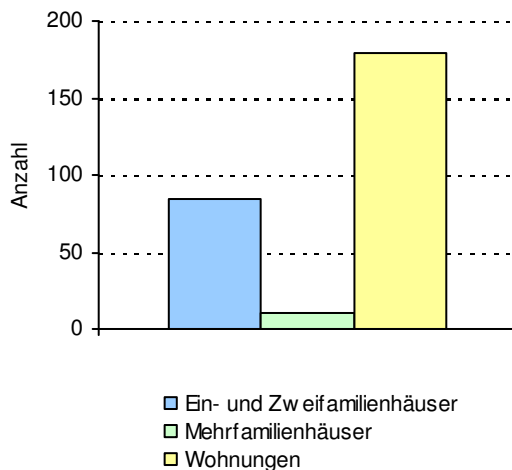


Abb. 38: Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen

## 11. Sonstige Angaben

**Statistische Angaben zur Stadt Witten**

Stadtteile	Einwohner	Fläche insg.	Landwirtschaftliche Fläche	Bebaute Fläche	Wald
Witten-Mitte	34.534	1.414	169	513	131
Düren / Stockum	6.702	544	345	107	30
Annen	18.915	1.210	315	365	320
Rüdinghausen	6.782	735	155	228	271
Bommern	8.781	613	182	169	100
Heven	11.933	597	170	201	32
Herbede	14.322	2.397	968	370	709
<b>Insgesamt</b>	<b>101.969</b>	<b>7.237</b>	<b>2.304</b>	<b>1.953</b>	<b>1.593</b>

**Tab. 37:** Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen zum 31.12.2004

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
1994	14,6	6.408	8.412	250
1995	14,9	6.406	8.201	234
1996	15,4	6.414	8.480	359
1997	15,8	6.677	8.658	446
1998	14,9	6.374	8.219	560
1999	14,4	6.182	8.019	470
2000	12,6	5.601	7.125	454
2001	10,5	5.043	6.328	425
2002	10,0	5.013	6.156	388
2003	10,4	5.142	6.480	277
2004	9,9	4.870	6.687	313

**Tab. 38:** Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 1994 bis 2004

<b>Geographische Lage</b>	Messpunkt ist die Turmspitze der Marienkirche östliche Länge : 7 Grad 20 Min. 15 Sek. nördliche Breite : 51 Grad 26 Min. 49 Sek.
<b>Ortszeit</b>	Die Ortszeit bleibt um 30 Minuten und 39 Sekunden hinter der mitteleuropäischen Zeit (MEZ) zurück.
<b>Höhe über NN</b>	Tiefster Punkt : 71 m (Wittener Str. östl. Bahnhof Blankenstein) Höchster Punkt : 259 m (Arenberg) Höhe Stadtmitte : 104 m (Kreuzung Hauptstr., Bahnhofstr., Ruhrstr., Johannisstr.)
<b>Umfang</b>	insgesamt : 52 km davon mit Dortmund : 11,3 km davon mit Bochum : 13,8 km davon mit Ennepe-Ruhr-Kreis : 26,7 km
<b>Größte Ausdehnung</b>	Ost-West-Richtung : 12,3 km Nord-Süd-Richtung : 12,8 km
<b>Länge des Ruhrlaufs</b>	: 13,1 km
<b>Fläche Kemnader Stausees</b>	: 125 ha

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Witten Stand: 31.12.2003  
Amt für Statistik, Stadtentwicklung und Internet-Service der Stadt Witten

### ***Mitglieder des Gutachterausschusses***

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-