

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 16.11.2004 – 15.11.2005

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Witten

Witten, im Februar 2006

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

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

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Nach einem deutlichen Rückgang stieg die Anzahl der Verträge bis 2005 deutlich an. Wobei die Umsatzzahlen in Vergleich zum Vorjahr leicht fielen. Insgesamt ist der Markt als stabil zu bezeichnen.

Im Jahr 2004 wurden in Witten 823 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke abgeschlossen, 879 im Jahr 2005. Der Geldumsatz sank von 133,24 auf 122,7 Millionen Euro; der Flächenumsatz von 50,4 auf 41,2 ha zum Vorjahr.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Grundstücke nahm im Berichtsjahr 2004 wieder leicht zu. Dieser Trend wird durch die Werte des Jahres 2005 unterstützt.

Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sank der Geld- und Flächenumsatz zum Vorjahr deutlich. Damit pendelte er sich beim ortsüblichen Niveau der Vorjahre ein. Für gewerbliche Bauflächen zeigte sich schon wie in den Vorjahren ein gleich bleibender stagnierender Trend auf hohem Niveau.

Der höchste Bodenpreis wurde im Berichtsjahr 2005 mit 350,- €/m² erzielt, im Vorjahr lag er bei 325,- €/m². Der durchschnittliche Bodenwert beim individuellen Wohnungsbau lag 2004 bei 228,- €/m² in diesem Berichtsjahr bei 230,- €/m². Tendenzen lassen sich zum augenblicklichen Zeitpunkt daraus nicht ableiten.

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein deutlicher Umsatzanstieg zu vermerken. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierten. Der Wert pro Quadratmeter Wohnfläche liegt in den Berichtsjahren 2004 und 2005 bei je 1.740.- €/m².

In dem Segment der Mehrfamilienhäuser sanken die Umsatzzahlen im Berichtsjahr 2005 deutlich zum Vorjahr ab. Dieses ist durch die Verkäufe eines großen Wohnungsbaunternehmens im Jahr 2004 zu erklären. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stagnierten bei den Mehrfamilienwohnhäusern ebenso wie bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Dieser Trend des stagnierenden Quadratmeterpreises lässt sich im gesamten Segment der bebauten Grundstücke beobachten.

Eigentumswohnungen

Die Verkaufszahlen der Eigentumswohnungen stiegen im Berichtsjahr um ca. 30 % deutlich an. Der Trend zu fallenden Preisen hat sich im Berichtsjahr 2005 nicht fortgesetzt, sondern auch hier kam es zu einer Stagnation der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.

Teilmarkt	Ø Preise 2005 Standardabweichung Ø Preise 2004	min. - max.
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	104.000 € ± 50.000 230 €/m ² ± 45 228 €/m ²	40.000 - 325.000 € 150 - 350 €/m ²
Geschosswohnungsbau	205.000 € ± 70.000 170 €/m ² ± 20 163 €/m ²	80.000 - 290.000 € 150 - 205 €/m ²
Gewerbe- und Industrieflächen	60 €/m ² ± 15 65 €/m ²	19.000 - 84.000 € 40 - 70 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	269.000 € ± 86.500 1.740 (€/m ² Wohnfläche) ± 580 1.740 (€/m ² Wohnfläche)	100.000 - 493.000 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften (>90 m ² Wohnfläche)	240.000 € ± 49.000 1.800 (€/m ² Wohnfläche) ± 300 1.750 (€/m ² Wohnfläche)	100.000 - 350.000 €
Reihenmittelhäuser (>90 m ² Wohnfläche)	204.000 € ± 37.500 1.640 (€/m ² Wohnfläche) ± 280 1.570 (€/m ² Wohnfläche)	110.000 - 278.500 €
Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	261.000 € ± 153.000 750 (€/m ² Wohnfläche) ± 350 728 (€/m ² Wohnfläche)	80.500 - 1.065.000 €
Wohnungseigentum		
Neubau	159.000 € ± 24.000 1.660 (€/m ² Wohnfläche) ± 150 1.665 (€/m ² Wohnfläche)	124.500 - 219.500 €
Gebrauchte Objekte	110.500 € ± 47.000 1.270 (€/m ² Wohnfläche) ± 360 1.270 (€/m ² Wohnfläche)	22.000 - 320.000 €

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

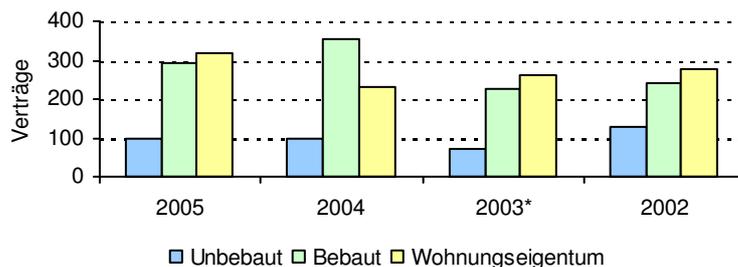
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Gutachterausschuss sind in den Jahren 2002 bis 2005 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2005	2004	2003*	2002
Unbebaut	100	95	71	128
Bebaut	293	353	224	239
Wohnungseigentum / TE	317	230	260	279
Erbbau	19	3	0	2
Zwangsversteigerungen	40	26	15	18
Ungeeignet	110	116	107	189
Geeignet	729	681	555	648
Insgesamt	879	823	677	855

* 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.

	2005	2004	2003*	2002
Witten-Mitte	148	125	120	156
Annen	177	133	100	177
Bommern	70	51	56	77
Herbede	73	114	136	92
Heven	156	175	64	56
Rüdinghausen	64	44	47	45
Stockum / Düren	41	39	32	45

* 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	Wohnungs-eigentum	gesamt
Witten-Mitte	8	65	73	146
Annen	29	66	81	176
Bommern	15	24	21	60
Herbede	7	40	23	70
Heven	19	50	86	155
Rüdinghausen	20	29	14	63
Stockum / Düren	2	19	19	40
Insgesamt	100	293	317	710

Tab. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

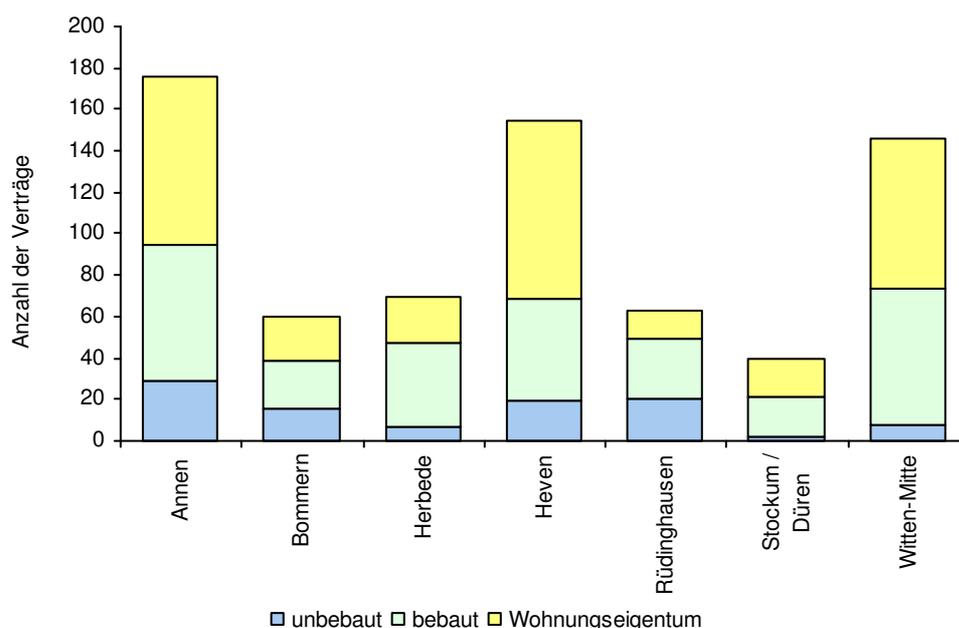


Abb. 2: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

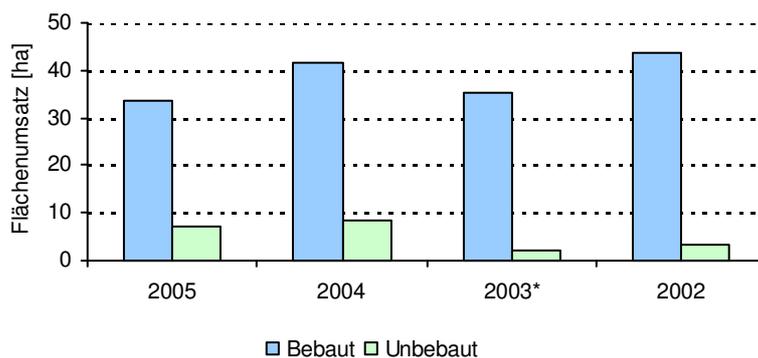
4.2 Flächen- und Geldumsatz

Folgende Tabellen und Abbildungen bilden die Verteilung der Kaufverträge, des Flächen- und Geldumsatzes differenziert nach Teilmärkten ab. Für Wohnungseigentum ist der Flächenumsatz nicht erfasst worden.

	Flächenumsatz			
	2005	2004	2003*	2002
Bebaut	33,7 ha	41,8 ha	35,3 ha	43,6 ha
Unbebaut	7,2 ha	8,5 ha	2,0 ha	3,2 ha
Wohnungseigentum	-	-	-	-
Erbbau	0,3 ha	0,1 ha	-	0,5 ha
Insgesamt	41,2 ha	50,4 ha	37,3 ha	47,3 ha

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 5: Übersicht des Flächenumsatzes



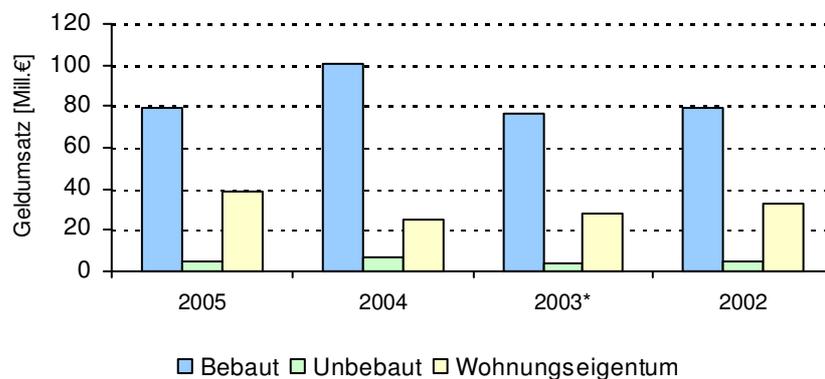
* Verkürzter Berichtszeitraum

Abb. 3: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz			
	2005	2004	2003*	2002
Bebaut	79,14 Mill. €	100,87 Mill. €	76,22 Mill. €	78,96 Mill. €
Unbebaut	5,10 Mill. €	6,87 Mill. €	3,51 Mill. €	5,32 Mill. €
Wohnungseigentum	38,49 Mill. €	25,50 Mill. €	28,43 Mill. €	33,12 Mill. €
Insgesamt	122,73 Mill. €	133,24 Mill. €	101,14 Mill. €	117,40 Mill. €

* 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. €]	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Individueller Wohnungsbau	34	55	1,73	1,65	3,63	3,19
Geschoßwohnungsbau	5	2	0,88	0,36	1,12	0,58
Gewerbliche Bauflächen	5	4	0,83	0,39	0,41	0,27
Landwirtschaftliche Flächen gesamt	-	-	-	-	-	-
Begünstigtes Agrarland	8	3	2,12	0,80	0,11	0,07
Forstwirtschaftliche Fläche	5	1	1,26	0,05	0,02	0,00
Rohbauland	4	7	0,99	1,08	0,45	0,99
Gesamt	70	72	9,95	4,33	5,9	5,10

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

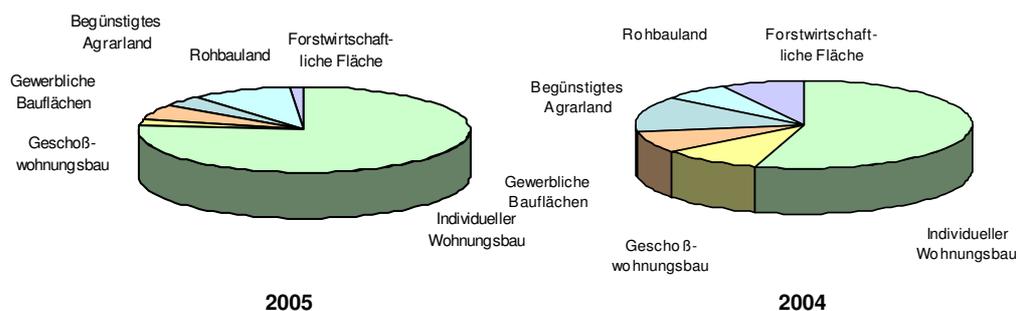


Abb. 5: Übersicht der Kauffälle

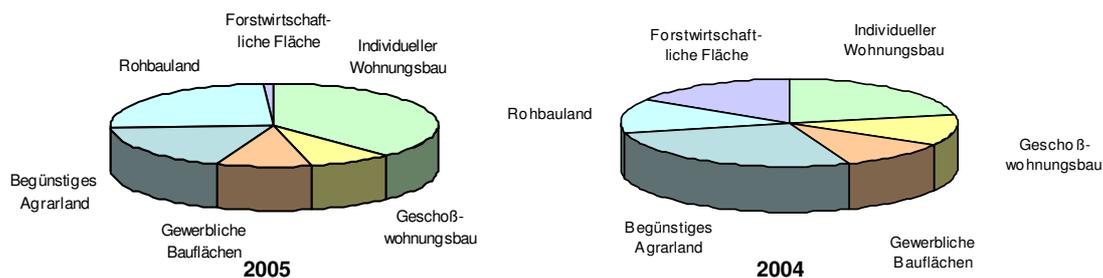


Abb. 6: Übersicht der Flächenumsätze

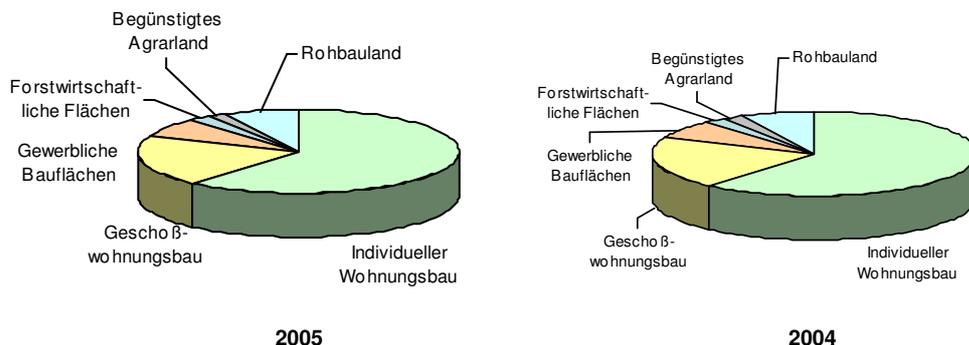


Abb. 7: Übersicht der Geldumsätze

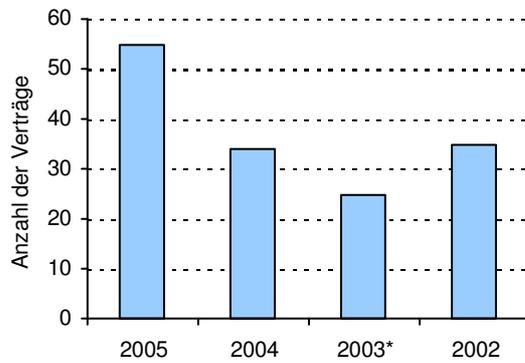
5.1 Individueller Wohnungsbau

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.

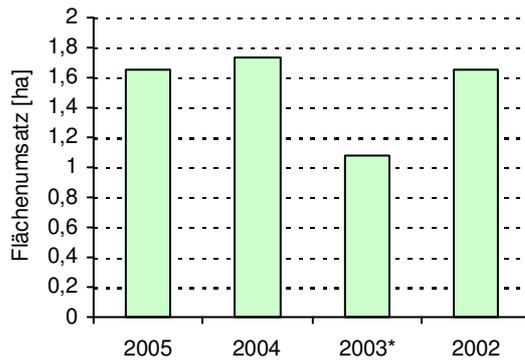
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2005	55	1,65	3,19
2004	34	1,73	3,63
2003*	25	1,08	2,28
2002	35	1,65	2,92

* Verkürzter Berichtszeitraum

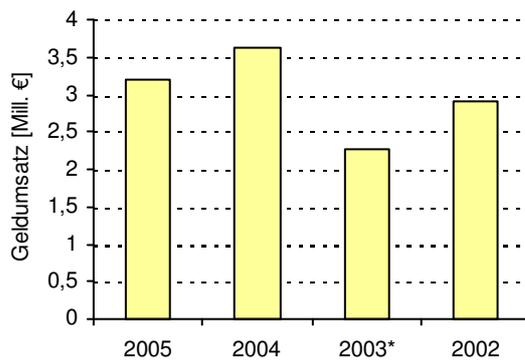
Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes



* 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. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	13	0,39	0,70
Reihenhäuser	24	0,72	1,44
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	18	0,54	1,05

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

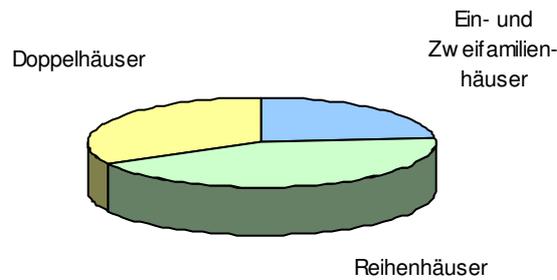


Abb. 11: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

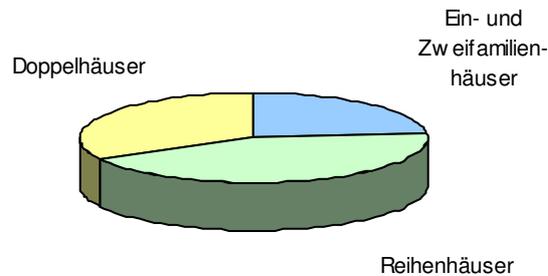


Abb. 12: Übersicht des Flächenumsatzes

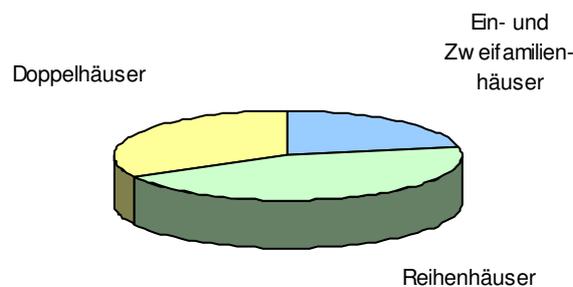


Abb. 13: Übersicht des Geldumsatzes

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 2005 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.

Die Indexreihen werden unter Anwendung des gleitenden Mittels ermittelt.

$$\text{Index des Jahres } i = \frac{Kp_{i-1} + 2Kp_i + Kp_{i+1}}{4} \times \frac{100}{Kp_0}$$

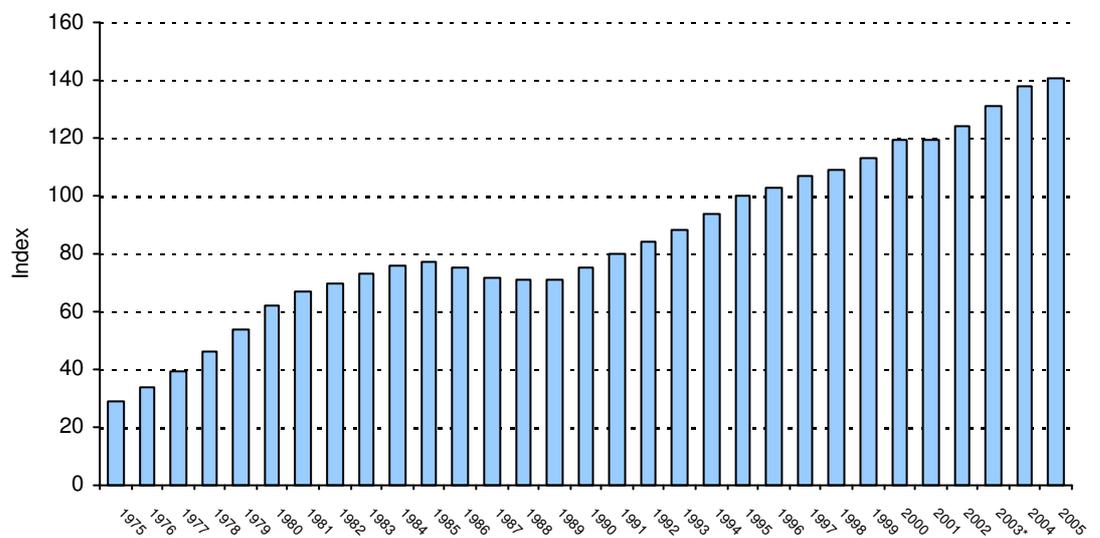
Kp_i = durchschnittlicher Kaufpreis / m² im Jahre i

Kp_0 = durchschnittlicher Kaufpreis / m² im Basisjahr

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Index 1995=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]	Anzahl Kaufverträge
1975	49	29	-	47
1976	54	34	17	42
1977	64	39	14	42
1978	75	46	17	53
1979	87	54	17	62
1980	102	62	15	34
1981	111	67	8	46
1982	114	70	4	51
1983	119	73	4	62
1984	125	76	4	59
1985	126	77	1	58
1986	122	75	-3	44
1987	117	72	-4	45
1988	115	71	-1	51
1989	115	71	0	82
1990	121	75	6	51
1991	131	80	7	49
1992	138	84	5	49
1993	142	88	5	45
1994	153	94	7	49
1995	163	100	6	28
1996	167	103	3	36
1997	177	107	4	37
1998	178	109	2	56
1999	179	113	4	28
2000	199	119	5	25
2001	199	119	0	32
2002	200	124	4	35
2003*	212	131	6	25
2004	228	138	5	34
2005	230	(141)	2	55

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 10: Bodenpreisindexreihe



* Verkürzter Berichtszeitraum

Abb. 14: Bodenpreisindexreihe

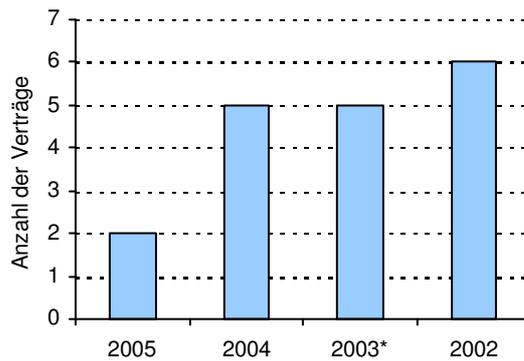
5.2 Geschosswohnungsbau

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. €]
2005	2	0,36	0,58
2004	5	0,88	1,12
2003*	5	0,37	0,73
2002	6	0,76	1,23

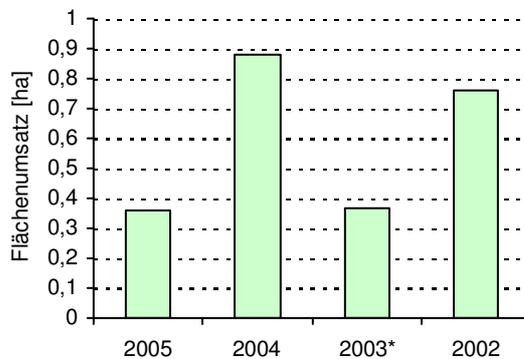
* Verkürzter Berichtszeitraum

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



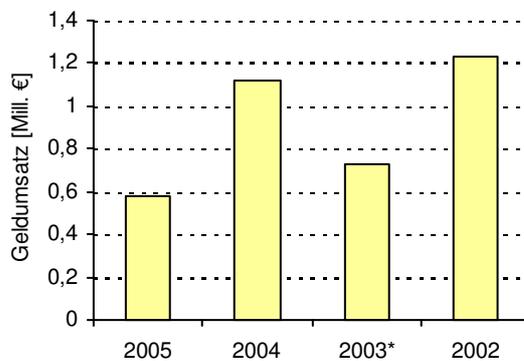
* Verkürzter Berichtszeitraum

Abb. 15: Anzahl der Kauffälle



* Verkürzter Berichtszeitraum

Abb. 16: Flächenumsatz



* Verkürzter Berichtszeitraum

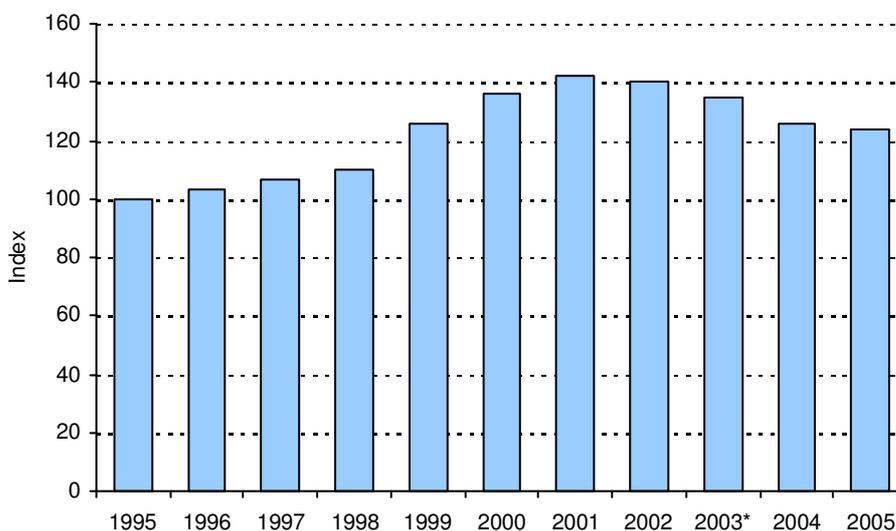
Abb. 17: Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2005 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	Index 1995=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]	Anzahl Kaufverträge
1995	138	100	-	14
1996	141	103	3	11
1997	148	107	4	19
1998	151	110	3	6
1999	177	126	15	9
2000	187	136	8	10
2001	197	142	4	6
2002	188	140	-1	6
2003*	198	135	-4	5
2004	163	126	-7	5
2005	173	(124)	-2	2

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 12: Bodenpreisindexreihe



* Verkürzter Berichtszeitraum

Abb. 18: Bodenpreisindexreihe

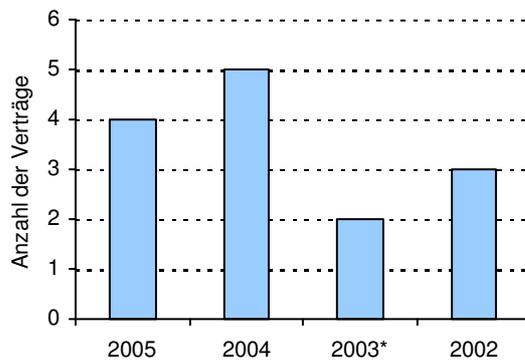
5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

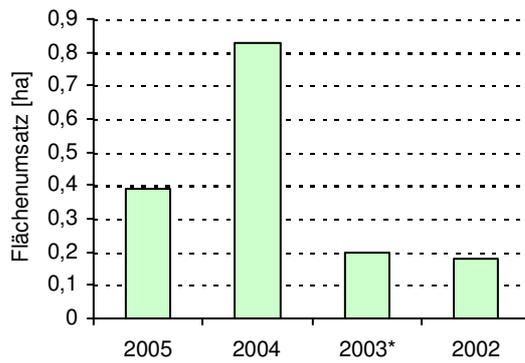
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2005	4	0,39	0,27
2004	5	0,83	0,41
2003*	2	0,20	0,11
2002	3	0,18	0,14

* Verkürzter Berichtszeitraum

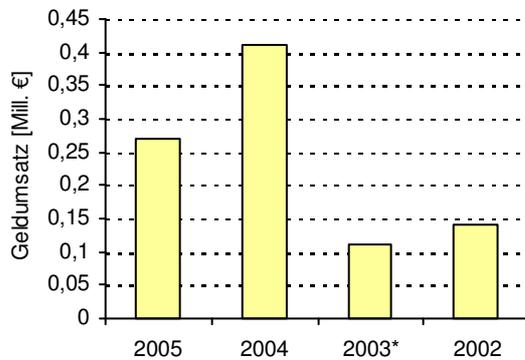
Tab. 13: Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes



* Verkürzter Berichtszeitraum
Abb. 19: Anzahl der Kauffälle



* Verkürzter Berichtszeitraum
Abb. 20: Flächenumsatz



* Verkürzter Berichtszeitraum
Abb. 21: Geldumsatz

5.4 Sonstige Flächen

Unter dem Kapitel sonstige Flächen werden die Themenfelder

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

Teilmarkt	Durchschnittspreise mit Standardabweichung [€/m ²]	Min. – Max. [€/m ²]
Waldflächen	1,60 ± 0,70	1,00 – 2,40
Begünstigtes Agrarland	7,50 ± 2,50	2,80 – 10,00
Rohbauland	122,00 ± 11,00	90,00 – 130,00
Gewerbearrondierung	29,00 ± 16,00	12,00 – 60,00
Hof- und Baulandarrondierung	50,00 ± 33,00	14,00 – 160,00

* 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 unzureichend gestaltet (§ 4.3 WertV).

Arrondierungsflächen

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

6. Bebaute Grundstücke

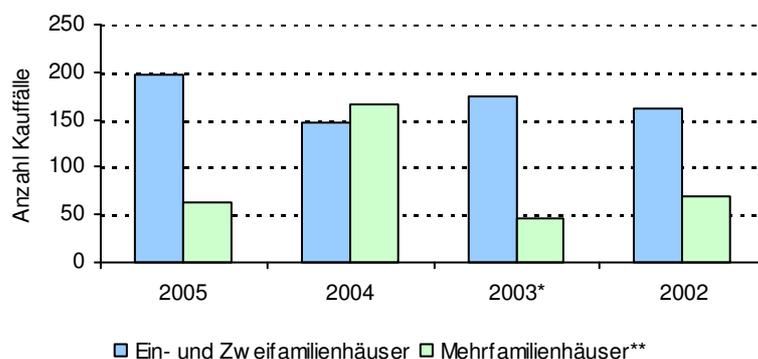
Folgende Tabellen und Grafiken zeigen die Anzahl der Kaufverträge sowie den Flächen- und Geldumsatz der Verkäufe im Segment der bebauten Grundstücke differenziert nach Gebäudetypen. In den Bereichen der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser sowie der Gewerbe- und Industrieobjekte liegen für die Jahre 2003 bis 2005 keine auswertbaren Kaufverträge vor.

	Anzahl Kauffälle			
	2005	2004	2003*	2002
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	198	147	175	162
Mehrfamilienhäuser	64	167**	47	70
Insgesamt	262	314	222	232

* Verkürzter Berichtszeitraum

** einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

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



* Verkürzter Berichtszeitraum

** einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

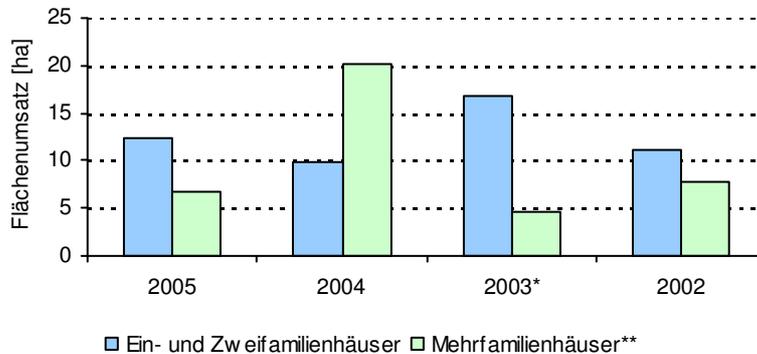
Abb. 22: Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen

	Flächenumsatz [ha]			
	2005	2004	2003*	2002
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	12,38	9,85	16,76	11,03
Mehrfamilienhäuser	6,62	20,20**	4,62	7,70
Insgesamt	19,05	30,05	21,38	18,73

* Verkürzter Berichtszeitraum

** einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

Tab. 16: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



* Verkürzter Berichtszeitraum

** einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

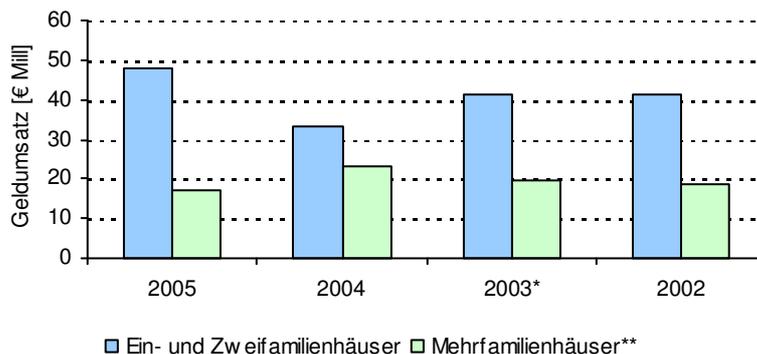
Abb. 23: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [€ Mill.]			
	2005	2004	2003*	2002
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	47,70	33,31	41,58	41,58
Mehrfamilienhäuser	17,10	23,14**	19,60	18,64
Insgesamt	64,80	56,45	67,18	60,22

* Verkürzter Berichtszeitraum

** einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

Tab. 17: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



* Verkürzter Berichtszeitraum

** einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

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 m² Wohnfläche und Gesamtkaufpreis, sortiert nach Altersklassen und Gebäudetyp zu entnehmen.

Gebäudetyp	Altersklasse Mittleres Baujahr	Kauf- fälle	Grundstücks- fläche	Wohn- fläche	Preis pro m ² Wohnfläche	Gesamt- kaufpreis
			Durchschnitt Spanne ⊗ 2004 [m ²]	Durchschnitt Spanne ⊗ 2004 [m ²]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung ⊗ 2004 [€/m ²]	Durchschnitt Spanne ⊗ 2004 [€]
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	2004/2005 Neubau	6*	440 385-560 279	190 150-210 149	1970±150 1730-2140 1728	367.000 263.500-453.000 263.500
	1975-2002 (1987)	20	740 325-1770 775	170 100-350 164	1990±480 1060-3020 2068	327.000 170.000-493.000 339.000
	1950-1974 (1963)	29	1160 260-3506 929	150 70-270 160	1850±580 700-2500 1609	228.000 130.000-500.000 259.000
	Bis 1949 (1917)	28	2280 380-2850 753	160 70-360 152	1380±520 460-2430 1447	208.000 100.000-385.000 208.500
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	2004/2005 Neubau	31	340 170-1000 370	140 100-170 141	1830±170 1430-2200 1863	264.000 228.500-346.000 267.281
	1975-2002 (1988)	18	370 180-850 382	130 90-160 133	1840±320 1290-2490 1716	245.000 189.000-350.000 238.714
	1950-1974 (1962)	22	620 230-2670 720	130 80-230 144	1770±360 1080-2500 1685	221.500 125.000-345.000 244.524
	Bis 1949 (1927)	7*	690 260-1210 602	140 80-210 96	1430±240 1130-1770 1462	194.500 100.000-239.000 137.500
Reihenmittelhäuser	2004/2005 Neubau	8	210 130-360 250	140 100-150 142	1690±280 1420-2270 1630	234.000 201.000-260.000 237.512
	1975-2002 (1987)	14	220 110-570 211	120 90-160 126	1680±280 1200-2290 1502	208.000 160.000-255.000 199.000
	1950-1974 (1959)	4*	270 110-580 290	120 90-170 111	1480±250 1050-1730 1600	172.000 110.000-278.500 170.583

* statistisch nicht gesichert

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. €]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	87	8,35	23,30
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	80	3,44	18,83
Reihenmittelhäuser	28	0,58	5,57

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

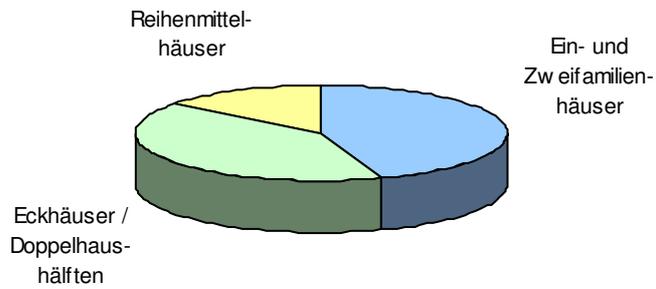


Abb. 25: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

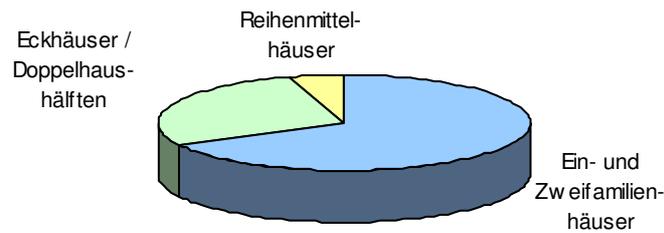


Abb. 26: Übersicht des Flächenumsatzes

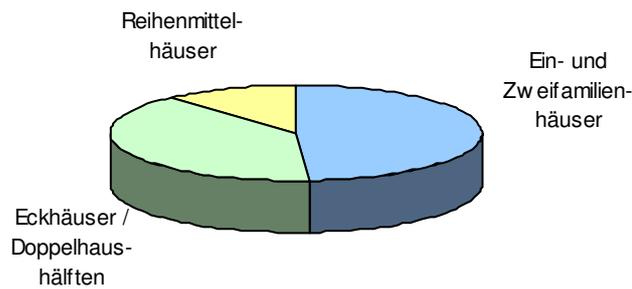


Abb. 27: Übersicht des Geldumsatzes

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			
	2005	2004	2003*	2002
≥ 350.000	22	9	4	2
≥ 300.000	6	9	2	14
≥ 250.000	19	10	20	16
≥ 200.000	20	11	8	19
≥ 150.000	8	5	5	9
≥ 100.000	6	5	4	1
≥ 50.000	5	1	0	2

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 20: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

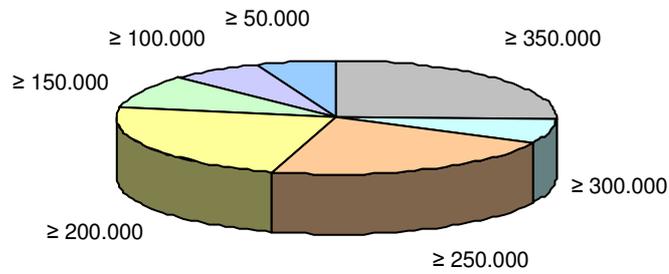


Abb. 28: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2005

Eckhäuser und Doppelhaushälften

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2005	2004	2003*	2002
≥ 300.000	7	8	17	12
≥ 250.000	22	26	15	22
≥ 200.000	32	28	12	10
≥ 150.000	14	2	14	6
≥ 100.000	3	4	6	5
≥ 50.000	2	1	8	4

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 21: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

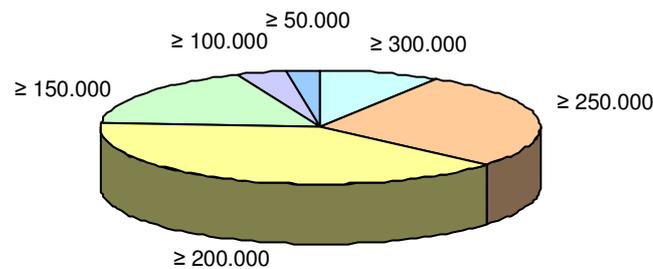


Abb. 29: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2005

Reihenmittelhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2005	2004	2003*	2002
≥ 250.000	4	1	9	8
≥ 200.000	17	13	27	22
≥ 150.000	4	10	12	4
≥ 100.000	1	3	6	2
≥ 50.000	2	1	6	1

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 22: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

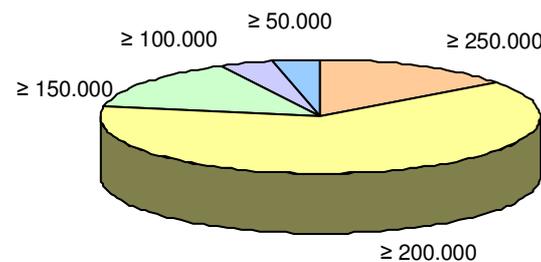


Abb. 30: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2005

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 m² Wohnfläche und der Gesamtpreis sortiert nach Altersklassen ist Tabelle 23 zu entnehmen.

Altersklasse Mittleres Baujahr	Kauf-fälle	Netto-miete	Wohn-einheiten	Wohn-fläche	Preis pro m ² Wohnfläche	Gesamt-kaufpreis
		Durchschnitt Spanne [€/m ²]		Durchschnitt Spanne [m ²]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Durchschnitt Spanne [€]
1976-2004	-	-	-	-	-	-
1950-1975 (1958)	33	4,2 3,4-5,1	7	385 150-1080 473	610±120 390-760 500	248.500 80.500-512.500 192.000
Bis 1950 (1919)	22	4,1 3,5-5,5	5	349 144-712 351	590±180 200-900 520	249.000 95.500-497.000 174.809

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			
	2005	2004	2003*	2002
≥ 400.000	11	7	4	10
≥ 350.000	1	3	2	4
≥ 300.000	4	9	8	6
≥ 250.000	7	20	8	9
≥ 200.000	23	15	10	16
≥ 150.000	12	24	5	10
≥ 100.000	4	48	5	2
≤ 100.000	2	40	5	10

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 24: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

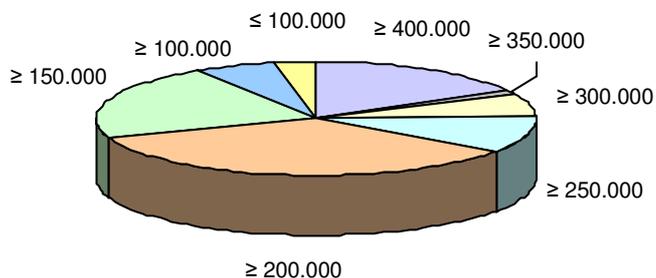


Abb. 31: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2005

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 m² Wohnfläche und der Gesamtpreis gegliedert nach Baujahr ist für Witten der Tabelle 25 zu entnehmen. Kleinstwohnungen (ca. 25 - 40 m²) sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

Baujahr	Kauffälle	Wohnfläche	Preis pro m ² Wohnfläche	Gesamtpreis
Mittleres Baujahr	Anzahl	Durchschnitt Spanne [m ²]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung 2004 [€/m ²]	Durchschnitt 2004 [€]
Bis 1959 (1952)	36	82 40-145	1060±270 540-1560 1017	90.000 87.753
1960-69 (1964)	35	71 45-140	1260±270 710-1680 1203	91.500 88.897
1970-79 (1973)	83	80 45-155	1150±210 840-1870 1222	95.000 105.333
1980-89 (1984)	25	88 40-150	1350±360 940-2100 1362	130.000 116.517
1990-99 (1994)	38	87 50-110	1470±250 950-1950 1462	133.500 129.173
2000-02 (2002)	40	90 50-120	1550±185 980-1990 1590	139.500 146.638
2004/2005 (Neubau)	36	95 75-140	1660±150 1410-2050 1665	159.000 150.825

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	88	4,57
Weiterverkäufe	161	27,84
Erstverkauf nach Umwandlung	68	6,08

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

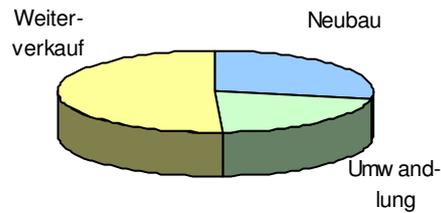


Abb. 32: Verteilung der Kauffälle

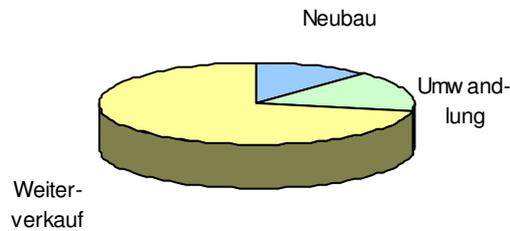


Abb. 33: Verteilung des Geldumsatzes

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2005	2004	2003*	2002
≥ 200.000	30	10	26	26
≥ 150.000	49	41	65	61
≥ 100.000	92	67	83	75
≥ 50.000	116	76	70	95
≤ 50.000	30	22	16	22

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 27: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

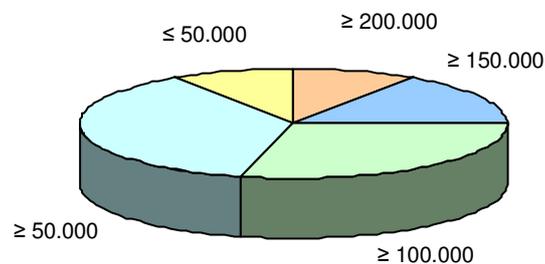


Abb. 34: Verteilung der Verträge nach Preisklassen 2005

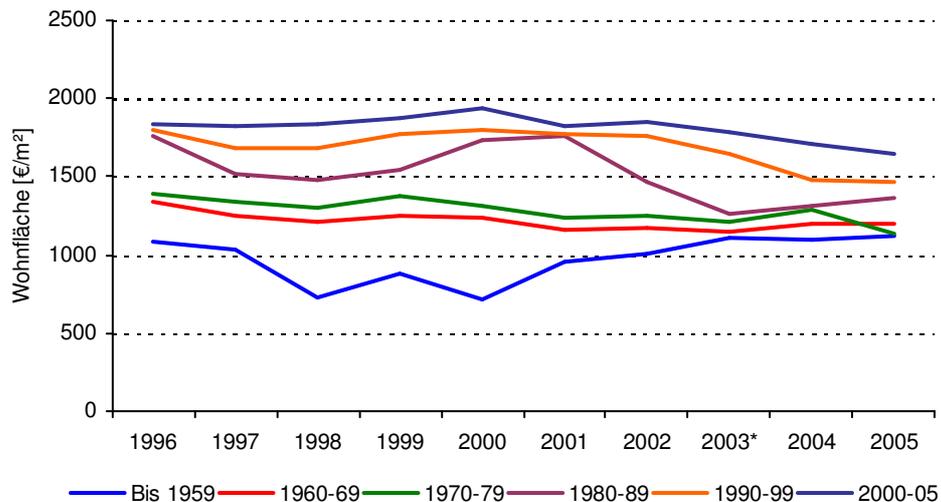
Die durchschnittlichen Marktpreise der Jahre 1996 bis 2005 gegliedert nach Baujahresklassen sind Tabelle 28 und Abbildung 35 zu entnehmen. Um vergleichbare Werte zu erhalten, fanden folgende Normierungen statt:

- Wohnungsgrößen: 60 - 100 m²,
- 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	2000-05
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
2005	1127	1198	1140	1370	1471	1643

* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 28: Preisentwicklung in €/m² der Jahre 1996 - 2005



* 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.

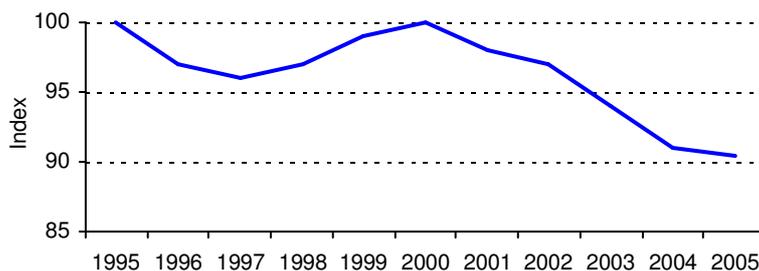


Abb. 36: Indexreihe für Neubau 1995 = 100

7.2 Teileigentum

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

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

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mill. €]
2005	24	0,84
2004	38	3,99
2003*	3	0,40
2002	3	0,90

* 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	2.750	2.500-4.000
Garage	7.000	3.500-10.000
Tiefgaragenstellplatz	6.000	4.000-8.000

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 01.01.2006 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.

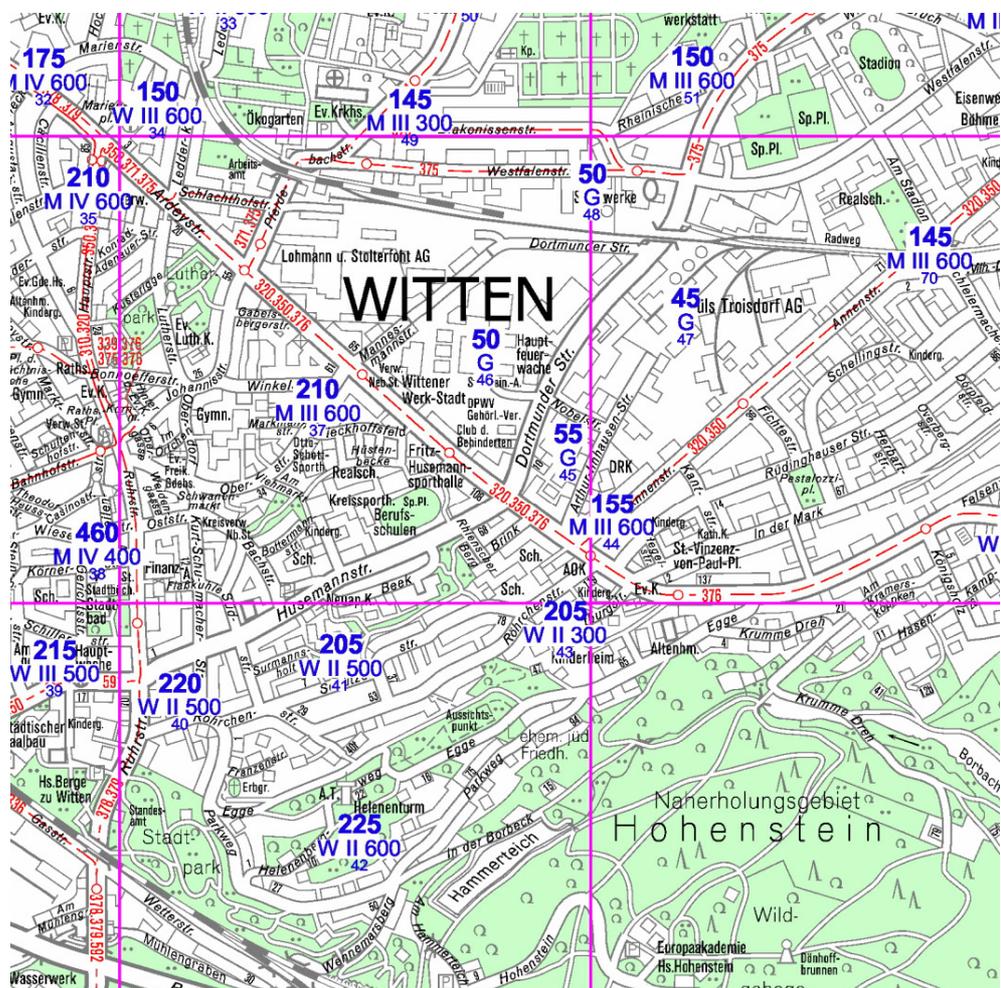
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den diese beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

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 ²
155 = Bodenrichtwert in €/m ²	
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 ²]	Mittlere Lage [€/m ²]	Mäßige Lage [€/m ²]	Ø Erschließungsbeiträge [€/m ²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	210	180	150	15
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	215	175	-	15
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	220	180	-	15

Tab. 31: Durchschnittliche Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau

Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Grundstücksnutzung	Gute Lage [€/m ²]	Mittlere Lage [€/m ²]	Mäßige Lage [€/m ²]	Ø Erschließungsbeiträge [€/m ²]
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	210	180	150	15
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	220	205	185	15
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	220	180	165	15

Tab. 32: Durchschnittliche Baulandpreise für Geschosswohnungsbau

Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung

Grundstücksnutzung	Gute Lage [€/m ²]	Mittlere Lage [€/m ²]	Mäßige Lage [€/m ²]	Ø Erschließungsbeiträge [€/m ²]
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	60	50	-	10
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung 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 2004 - 2005 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).
- 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
			[m ²]	[€]	[€]	[Jahre]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,3 ± 0,8	78	162	269.000	4,7	45
Reihenmittelhäuser	3,2 ± 0,7	26	126	204.000	5,5	55
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,1 ± 0,6	78	133	240.500	5,4	62
Dreifamilienwohnhäuser	3,8 ± 1,4	7*	237	194.000	4,1	29
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	4,4 ± 1,3	54	408	191.500	4,3	32
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %)	5,3 ± 2,0	8*	424	506.000	4,1	29
Wohnungseigentum	3,6 ± 0,9	293	82	115.000	5,2	56

* 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.
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	13,50 ± 3,90 8,40 – 18,90
Mietwohnhäuser , gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	10,40 ± 3,50 6,90 – 15,10

Tab. 35: Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus den Jahren 2004 – 2005 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 der Jahre 2004 und 2005. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	2004	2005
Ein- und Zweifamilienhäuser	85	65
Mehrfamilienhäuser	11	6
Wohnungen	179	98

Tab. 36: Fertigestellte Gebäude und Wohnungen [Anzahl]

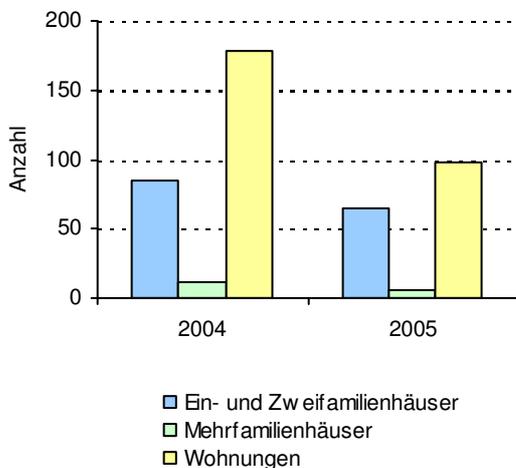


Abb. 38: Fertigestellte Gebäude und Wohnungen 2004 bis 2005

11. Sonstige Angaben

Statistische Angaben zur Stadt Witten

Stadtteile	Einwohner	Fläche insg.	Landwirtschaftliche Fläche	Bebaute Fläche	Wald
Witten-Mitte	34.350	1.141	167	515	131
Düren / Stockum	6.691	544	343	107	30
Annen	18.822	1.210	314	366	320
Rüdinghausen	6.784	735	155	228	271
Bommern	8.755	613	182	169	99
Heven	11.917	597	169	202	32
Herbede	14.269	2.397	968	371	709
Insgesamt	101.588	7.237	2.298	1.958	1.592

Tab. 37: Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen zum 31.12.2005

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
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
2005	9,4	4.556	6.753	261

Tab. 38: Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 1995 bis 2005

Geographische Lage	Messpunkt ist die 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 Str. östl. Bahnhof Blankenstein)
	Höchster Punkt	: 259 m (Arenberg)
	Höhe Stadtmitte	: 104 m (Kreuzung Hauptstr., Bahnhofstr., Ruhrstr., Johannisstr.)
Umfang	insgesamt	: 52 km
	davon mit Dortmund	: 11,3 km
	davon mit Bochum	: 13,8 km
	davon mit Ennepe-Ruhr-Kreis	: 26,7 km
Größte Ausdehnung	Ost-West-Richtung	: 12,3 km
	Nord-Süd-Richtung	: 12,8 km
Länge des Ruhlaufs		: 13,1 km
Fläche Kemnader Stausees		: 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. Frahm, Bochum (Architekt)	-stellv. Vorsitzender und ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Kestner, Witten (Architekt)	-stellv. Vorsitzender und ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Kampmann, Witten (Architekt)	-stellv. Vorsitzender und ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Agethen, Witten (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. Waßmann (Architekt)	-ehrenamtl. Gutachter-
Herr Lux, Witten (Immobilienmakler)	-ehrenamtl. Gutachter-
Herr Milde, Witten (Bankkaufmann)	-ehrenamtl. Gutachter-
Frau Erger, Witten (Steueramtsrätin)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-
Herr Tremper, Witten (Steueramtman)	-stellv. ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-