

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Witten

# Grundstücksmarktbericht 2007

Berichtszeitraum 16.11.2005 – 15.11.2006

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Witten

Witten, im Februar 2007

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Witten

**Geschäftsstelle**

Stadt Witten  
Mannesmannstr. 2  
58455 Witten

Telefon: 02302 / 581 4253 – 4255  
Telefax: 02302 / 581 4299  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt-witten.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-witten.de)

**Gebühr**

20.- €

**Auflage**

80

**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 Auswertergebnissen 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>6</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>7</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	8
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt .....</b>	<b>9</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz .....	11
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>12</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	14
5.2	Geschosswohnungsbau .....	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	19
5.4	Sonstige Flächen .....	21
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>23</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	25
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	30
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>33</b>
7.1	Wohnungseigentum .....	33
7.2	Teileigentum .....	38
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>39</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	39
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	40
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	41
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>42</b>
9.1	Liegenschaftszinssätze .....	42
9.2	Sonstige Vergleichsfaktoren: Rohertragsfaktoren .....	44
9.3	Marktanpassungsfaktoren .....	44
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>45</b>
<b>11</b>	<b>Regionale Vergleiche .....</b>	<b>47</b>
<b>12</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>50</b>



# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## ***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Nach einem Anstieg in den letzten Jahren ist die Anzahl der Kaufverträge für das Berichtsjahr 2006 deutlich um ca. 15 % gesunken. Der Flächen- und Geldumsatz verhält sich jedoch entgegen den Erwartungen stabil auf dem Niveau der Vorjahre.

Im Segment der unbebauten Grundstücke konnte ein Plus von ca. 20 % bei der Anzahl der Verkäufe verbucht werden. Die Anzahl der bebauten Grundstücke blieb auf ihrem bisherigen Niveau. Im Segment Wohnungseigentum sind die Verkäufe von 317 Fällen im Vorjahr auf 243 Fälle in diesem Berichtsjahr zurückgegangen und liegen damit wieder in der Größenordnung der Jahre 2003 und 2004. Damit ist die Anzahl der Verkäufe in 2005 als nicht signifikant für Witten anzusehen, sondern ist durch das Auslaufen der Wohnungsbauförderung zum 31.12.2005 zu erklären.

## ***Unbebaute Grundstücke***

Die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke verhält sich über die Jahre 2003 bis 2006 ansteigend. Im Jahr 2003 waren es 71 Verkäufe, im Jahr 2006 dagegen 120. Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau stieg der Flächen- und somit der Geldumsatz zum Vorjahr deutlich an. Damit liegt er nach einem Rückgang in 2005 wieder beim bis dahin ortsüblichen Niveau.

Für gewerbliche Bauflächen zeigte sich schon wie in den Vorjahren ein gleich bleibendes Verhalten auf hohem Niveau.

Die Segmente Wald und landwirtschaftliche Flächen werden im Raum Witten kaum nachgefragt, da Witten nur in kleinen Teilbereichen landwirtschaftlich orientiert ist.

Der höchste Bodenpreis wurde im Berichtsjahr 2006 mit 300,- €/m<sup>2</sup> erzielt, im Vorjahr lag er bei 350,- €/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 bei 325,- €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Bodenwert beim individuellen Wohnungsbau lag 2005 bei 230,- €/m<sup>2</sup> und im Berichtsjahr bei 222,- €/m<sup>2</sup>. Die Werte stagnieren auf hohem Niveau. Der geringe Gesamtkaufpreis der Objekte ergibt sich daraus, dass kaum freistehende Ein- oder Zweifamilien-

hausgrundstücke verkauft oder gekauft werden. Doppelhaushälften mit Handtuchgrundstücken charakterisieren den Trend in diesem Marktsegment.

### **Bebaute Grundstücke**

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken ist im Berichtsjahr 2006 deutlich um ca. 30 % angestiegen, obwohl die Anzahl der Kaufverträge weitgehend unverändert geblieben ist. Erklären lässt sich dieser Effekt durch hohe Kaufsummen im Segment der Geschäfts- und Fabrikgebäude. In den Segmenten Mehrfamilienwohnhäusern und Häusern des individuellen Wohnungsbaues kam es zu keinen signifikanten Änderungen der Vertrags- und Umsatzzahlen.

Bei freistehenden Häusern und Reihenmittelhäusern stagniert der Gesamtkaufpreis der Objekte, bei Reihenend- und Doppelhaushälften ist dieser Wert dagegen leicht sinkend. Dieser Effekt hängt mit den immer geringer werdenden Wohnflächen und Grundstücksgrößen zusammen. Die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche in den Segmenten der Häuser des individuellen Wohnungsbaues sind seit dem Berichtsjahr 2003 gleich bleibend bzw. leicht sinkend.

In dem Segment der Mehrfamilienhäuser stagnieren die Umsatzzahlen und die Anzahl der Verkäufe seit 2004. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sinken seit 2004.

In den letzten Berichtsjahren sind nur wenig Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie Gewerbe- und Industriegebäude veräußert worden. Ca. 30 sehr inhomogene Verkäufe (unterschiedliche Betriebsgrößen, Betriebsarten, ...) waren in den letzten drei Jahren in diesem Segment zu vermerken. Aus diesem Grund muss auf eine weitere Auswertung verzichtet werden.

### **Eigentumswohnungen**

Nach der Spitze im Berichtsjahr 2005 bei der Anzahl der Verkaufsfälle der Eigentumswohnungen sank das Niveau im letzten Berichtsjahr auf das ortsübliche der Vorjahre. Der Trend zu fallenden Preisen hat sich im Berichtsjahr 2006 - wie auch schon in 2005 festgestellt - nicht fortgesetzt, sondern auch hier kam es zu einer Stagnation der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.

Teilmarkt	Ø Preise Standardabweichung	min. - max.
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		
Individueller Wohnungsbau	87.000 € ± 76.000 222 €/m <sup>2</sup> ± 50	26.000 - 429.000 € 110 - 300 €/m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau	210.000 € ± 100.000 165 €/m <sup>2</sup> ± 50	92.000 - 350.000 € 120 - 230 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe- und Industrieflächen	59 €/m <sup>2</sup> ± 14	2.400 - 20.000 € 40 - 65 €/m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	253.000 € ± 72.000 1.680 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 390	119.000 - 455.000 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	218.000 € ± 48.000 1.790 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 340	132.500 - 362.500 €
Reihenmittelhäuser	204.500 € ± 29.500 1.700 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 230	135.000 - 250.000 €
Mehrfamilienhäuser	230.000 € ± 66.000 720 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 190	130.000 - 450.000 €
<b>Wohnungseigentum</b>		
Neubau 2005/2006	150.000 € ± 30.000 1.620 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 200	72.500 - 213.500 €
Objekte Bis Baujahr 2004	111.500 € ± 54.500 1.290 (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ± 430	22.000 - 338.000 €

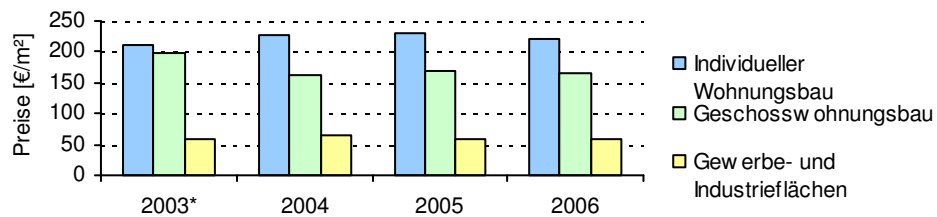
**Tab. 1:** Übersicht der wichtigsten Markttendenzen 2006

Die folgende Tabelle und die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Entwicklung der Markttendenzen der Jahre 2003 bis 2006 in Witten.

Teilmarkt	Ø Preise [€/m <sup>2</sup> ]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Unbebaute Grundstücke</b>				
Individueller Wohnungsbau	212	228	230	222
Geschosswohnungsbau	198	163	170	165
Gewerbe- und Industrieflächen	60	65	60	59
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.850	1.740	1.740	1.680
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	1.880	1.750	1.800	1.790
Reihenmittelhäuser	1.790	1.570	1.640	1.700
Mehrfamilienhäuser	1.220	728	750	720
<b>Wohnungseigentum</b>				
Neubau	1.790	1.665	1.660	1.620
Objekte bis Baujahr 20...	1.275	1.270	1.270	1.290

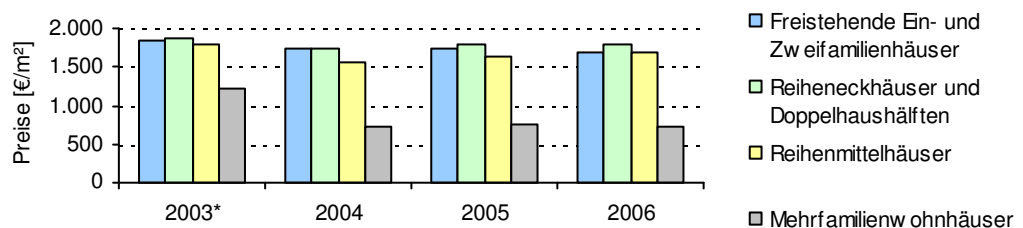
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 2:** Übersicht der wichtigsten Markttendenzen im Jahresüberblick 2003 bis 2006



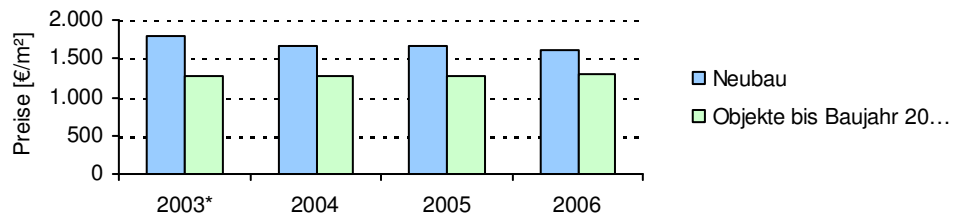
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 1:** Übersicht der Markttendenzen unbebauter Grundstücke



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 2:** Übersicht der Markttendenzen bebaute Grundstücke



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 3:** Übersicht der Markttendenzen Wohnungseigentum

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 01.02.2007 beschlossen worden. Er beinhaltet in Teilbereiche gegliedert einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 16.11.2005 bis 15.11.2006 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

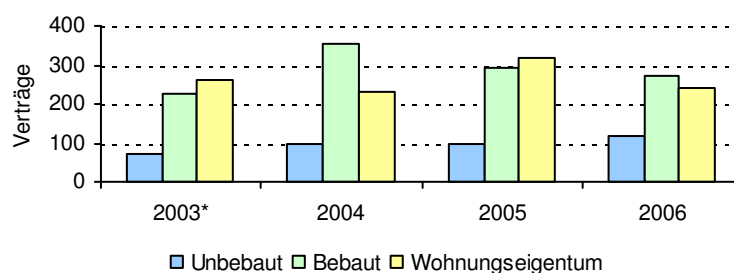
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Gutachterausschuss sind in den Jahren 2003 bis 2006 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2003*	2004	2005	2006
<b>Unbebaut</b>	71	95	100	120
<b>Bebaut</b>	224	353	293	272
<b>Wohnungseigentum / TE</b>	260	230	317	243
<b>Erbbau</b>	0	3	19	11
<b>Zwangsversteigerungen</b>	15	26	40	7
<b>Ungeeignet</b>	107	116	110	64
<b>Geeignet</b>	555	681	729	646
<b>Insgesamt</b>	<b>677</b>	<b>823</b>	<b>879</b>	<b>717</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

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



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 4:** 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.

	2003*	2004	2005	2006
<b>Witten-Mitte</b>	120	125	148	144
<b>Annen</b>	100	133	177	143
<b>Bommern</b>	56	51	70	49
<b>Herbede</b>	136	114	73	107
<b>Heven</b>	64	175	156	123
<b>Rüdinghausen</b>	47	44	64	49
<b>Stockum / Düren</b>	32	39	41	31

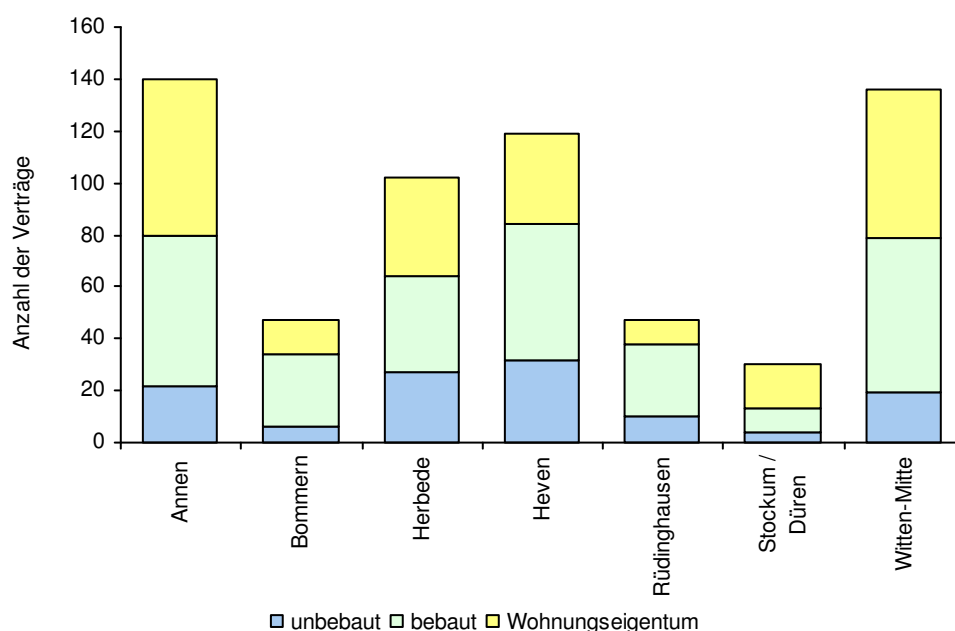
\* Verkürzter Berichtszeitraum

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

Die Erhebung nach Stadtteilen und Rechtsgeschäften zeigt im Berichtsjahr folgende Verteilung. Erbbaurechts- und Teileigentumsverträge blieben unberücksichtigt.

	unbebaut	bebaut	Wohnungs-eigentum	gesamt
<b>Witten-Mitte</b>	19	60	57	<b>136</b>
<b>Annen</b>	22	58	60	<b>140</b>
<b>Bommern</b>	6	28	13	<b>47</b>
<b>Herbede</b>	27	37	38	<b>102</b>
<b>Heven</b>	32	52	35	<b>119</b>
<b>Rüdinghausen</b>	10	28	9	<b>47</b>
<b>Stockum / Düren</b>	4	9	17	<b>30</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>120</b>	<b>272</b>	<b>229</b>	<b>621</b>

**Tab. 5:** Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen



**Abb. 5:** Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

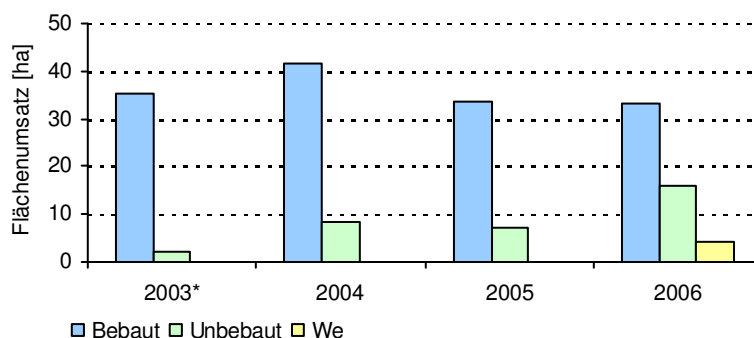
## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Folgende Tabellen und Abbildungen bilden die Verteilung des Flächen- und Geldumsatzes differenziert nach Teilmärkten ab. Teileigentum wurde wegen der geringen Summen nicht erfasst.

	Flächenumsatz [ha]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Bebaut</b>	35,3	41,8	33,7	33,2
<b>Unbebaut</b>	2,0	8,5	7,2	15,8
<b>Wohnungseigentum</b>	-	-	-	4,4
<b>Erbbau</b>	-	0,1	0,3	1,0
<b>Insgesamt</b>	<b>37,3</b>	<b>50,4</b>	<b>41,2</b>	<b>54,4</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 6:** Übersicht des Flächenumsatzes



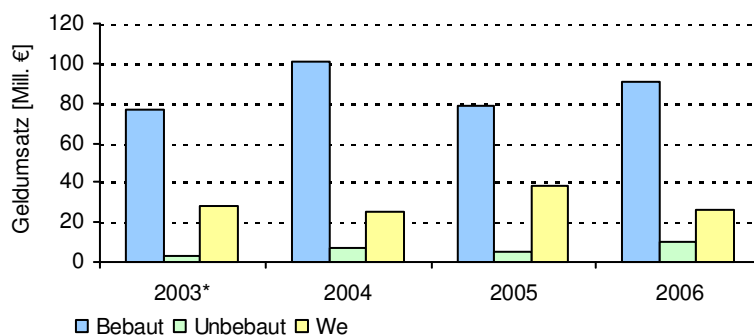
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 6:** Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Bebaut</b>	76,22	100,87	79,14	90,37
<b>Unbebaut</b>	3,51	6,87	5,10	9,93
<b>Wohnungseigentum</b>	28,43	25,50	38,49	26,18
<b>Insgesamt</b>	<b>108,16</b>	<b>133,24</b>	<b>122,73</b>	<b>126,49</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 7:** Übersicht des Geldumsatzes



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 7:** Übersicht des Geldumsatzes

## 5. Unbebaute Grundstücke

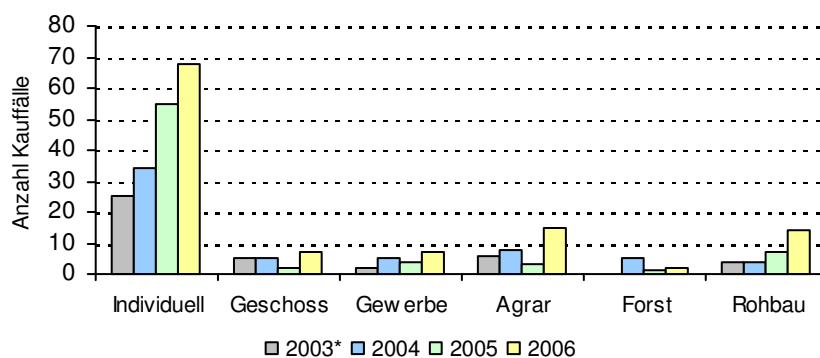
Die folgenden Tabellen, Abbildungen und Auswertungen sind um Ausreißer bereinigt. Da Urkunden nachgereicht oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden, können die hier für die Vorjahre angegebenen Zahlen von früheren Veröffentlichungen abweichen. Auf das Runden der Werte sind weitere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

Die Anzahl der Kaufverträge sowie den Flächen- und Geldumsatz der Verkäufe im Segment der unbebauten Grundstücke, differenziert nach Flächentypen, zeigen die nachfolgenden Tabellen und Abbildungen.

	Anzahl			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	25	34	55	68
<b>Geschoßwohnungsbau</b>	5	5	2	7
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	2	5	4	7
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	6	8	3	15
<b>Forstwirtschaftliche Fläche</b>	-	5	1	2
<b>Rohbauland</b>	4	4	7	14
<b>Insgesamt</b>	<b>42</b>	<b>61</b>	<b>72</b>	<b>113</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle**



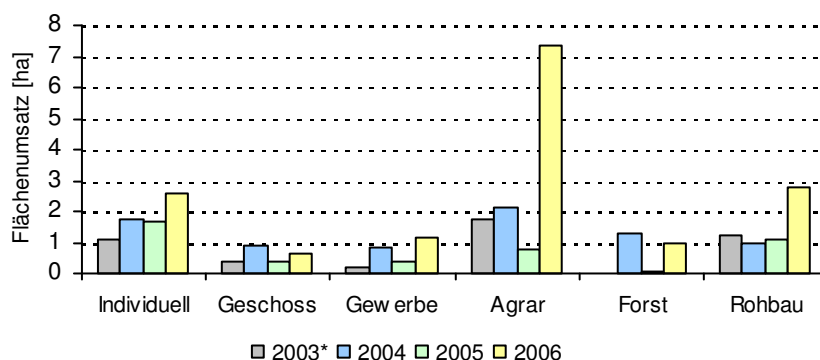
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 8:** Übersicht der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	1,08	1,73	1,65	2,55
<b>Geschoßwohnungsbau</b>	0,37	0,88	0,36	0,66
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	0,20	0,83	0,39	1,16
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	1,71	2,12	0,80	7,37
<b>Forstwirtschaftliche Fläche</b>	-	1,26	0,05	1,00
<b>Rohbauland</b>	1,22	0,99	1,08	2,75
<b>Insgesamt</b>	<b>4,58</b>	<b>7,81</b>	<b>4,33</b>	<b>15,49</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 9:** Übersicht des Flächenumsatzes



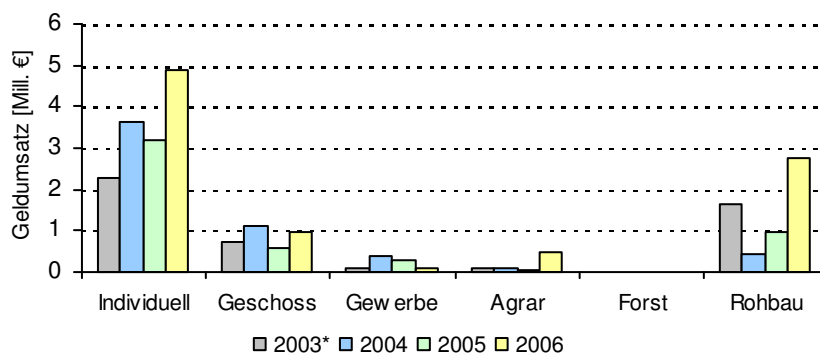
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 9:** Übersicht der Flächenumsätze

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	2,28	3,63	3,19	4,89
<b>Geschoßwohnungsbau</b>	0,73	1,12	0,58	0,95
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	0,11	0,41	0,27	0,13
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	0,08	0,11	0,07	0,48
<b>Forstwirtschaftliche Fläche</b>	-	0,02	0,00	0,01
<b>Rohbauland</b>	1,64	0,45	0,99	2,77
<b>Insgesamt</b>	<b>4,84</b>	<b>5,74</b>	<b>5,10</b>	<b>9,22</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 10:** Übersicht des Geldumsatzes



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 10:** Übersicht der Geldumsätze

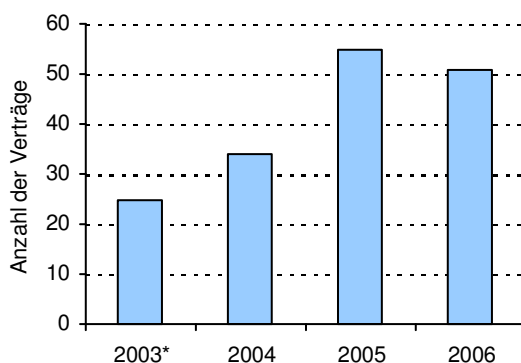
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

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. Auswertung erfolgte ohne Arrondierungsflächen.

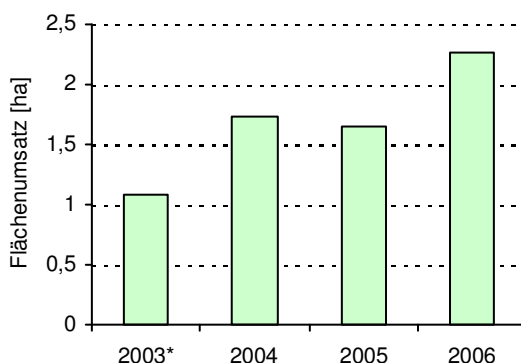
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2003*	25	1,08	2,28
2004	34	1,73	3,63
2005	55	1,65	3,19
2006	51	2,27	4,65

\* Verkürzter Berichtszeitraum

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

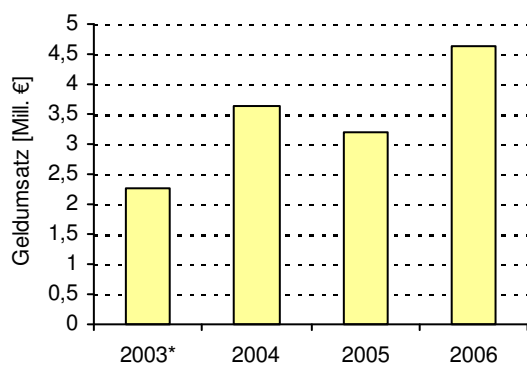


\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 11:** Anzahl der Kauffälle



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 12:** Flächenumsatz





\* Verkürzter Berichtszeitraum

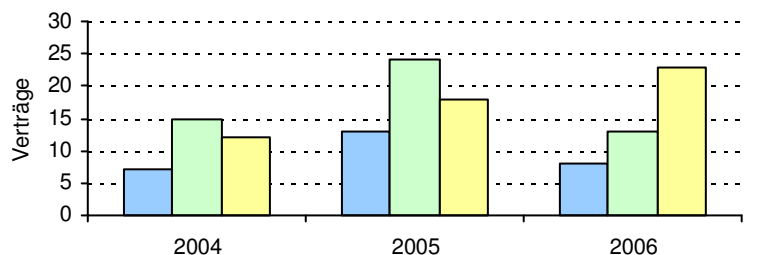
**Abb. 13: Geldumsatz**

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			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	-	7	13	8
<b>Reihenhäuser</b>	-	15	24	13
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>	-	12	18	23
<b>Insgesamt</b>	-	<b>34</b>	<b>55</b>	<b>44</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 12: Übersicht der Anzahl der Kauffälle**



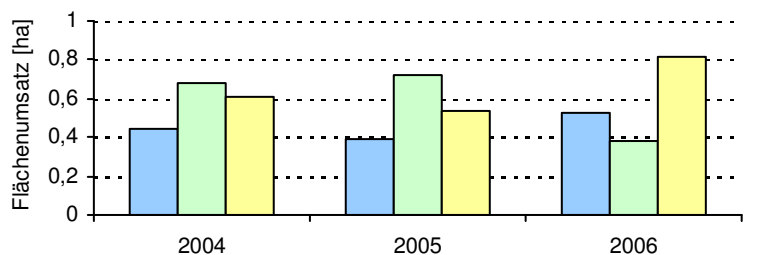
■ Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ■ Reihenhäuser ■ Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser

**Abb. 14: Übersicht der Anzahl der Kauffälle**

	Flächenumsatz [ha]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	-	0,44	0,39	0,53
<b>Reihenhäuser</b>	-	0,68	0,72	0,38
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>	-	0,61	0,54	0,81
<b>Insgesamt</b>	-	<b>1,73</b>	<b>1,65</b>	<b>1,72</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 13: Übersicht über den Flächenumsatz**



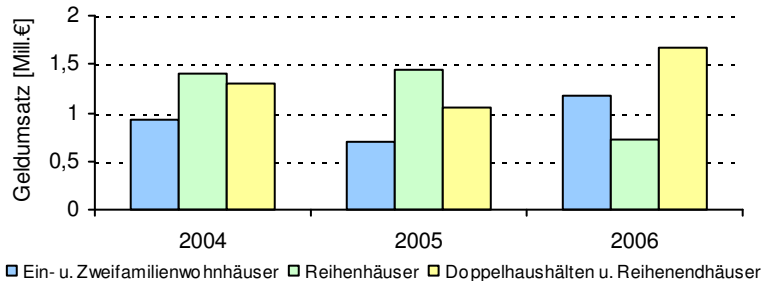
■ Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ■ Reihenhäuser ■ Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser

**Abb. 15: Übersicht des Flächenumsatzes**

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2003*	2004	2005	2006
Ein- und Zweifamilienhäuser	-	0,93	0,70	1,17
Reihenhäuser	-	1,40	1,44	0,73
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	-	1,30	1,05	1,67
<b>Insgesamt</b>	-	<b>3,63</b>	<b>3,19</b>	<b>3,57</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 14:** Übersicht über den Geldumsatz



**Abb. 16:** Übersicht des Geldumsatzes

Der folgenden Tabelle sind der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für den individuellen Wohnungsbau differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern zu entnehmen.

	Ø Preise 2006 Standardabweichung
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	225 €/m <sup>2</sup> ± 20
Reihenmittelhäuser	250 €/m <sup>2</sup> ± 32
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	221 €/m <sup>2</sup> ± 52
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>222 €/m<sup>2</sup> ± 50</b>

**Tab. 15:** Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche

### Bodenpreisindexreihen

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

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

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

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.

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

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

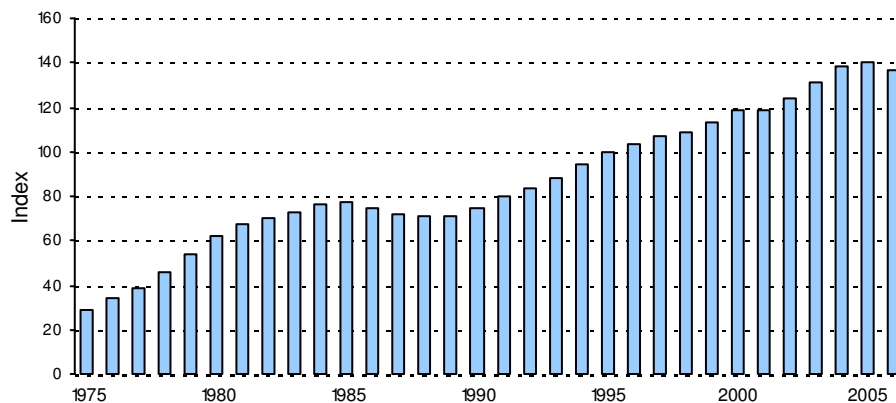
$Kp_o$  = durchschnittlicher Kaufpreis / m<sup>2</sup> im Basisjahr

Für den Bereich der individuellen Wohnbebauung wurde für die Jahre 1975 bis 2006 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt (siehe Tabelle 16).

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Index 1995=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
1975	49	29	-
1976	54	34	17
1977	64	39	14
1978	75	46	17
1979	87	54	17
1980	102	62	15
1981	111	67	8
1982	114	70	4
1983	119	73	4
1984	125	76	4
1985	126	77	1
1986	122	75	-3
1987	117	72	-4
1988	115	71	-1
1989	115	71	0
1990	121	75	6
1991	131	80	7
1992	138	84	5
1993	142	88	5
1994	153	94	7
1995	163	100	6
1996	167	103	3
1997	177	107	4
1998	178	109	2
1999	179	113	4
2000	199	119	5
2001	199	119	0
2002	200	124	4
2003*	212	131	6
2004	228	138	5
2005	230	140	1
2006	222	(137)	-2

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 16:** Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)



**Abb. 17:** Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

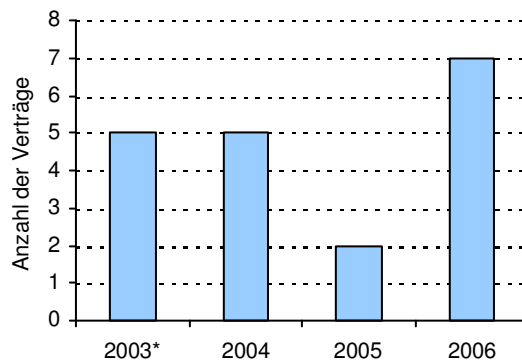
## 5.2 Geschosswohnungsbau

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. Auswertung erfolgte ohne Arrondierungsflächen.

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2003*	5	0,37	0,73
2004	5	0,88	1,12
2005	2	0,36	0,58
2006	7	0,66	0,95

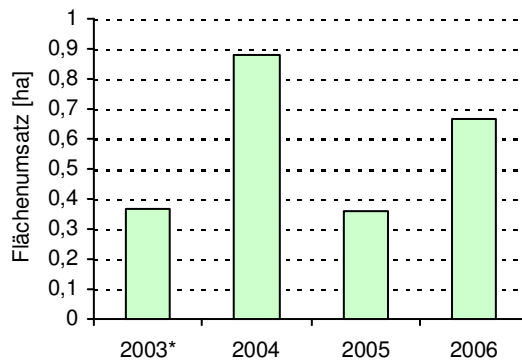
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 17:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes



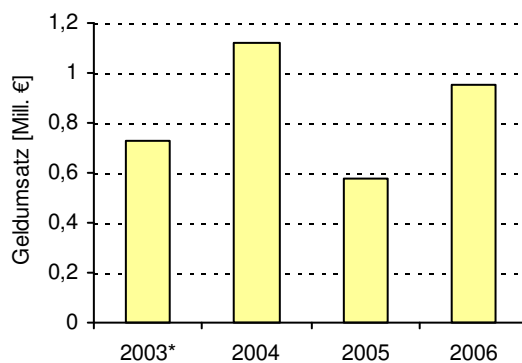
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 18:** Anzahl der Kauffälle



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 19:** Flächenumsatz



\* Verkürzter Berichtszeitraum

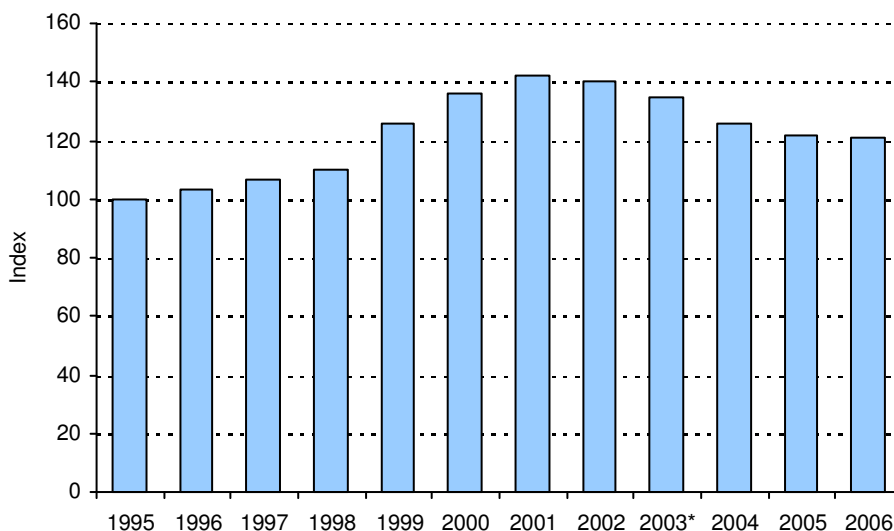
**Abb. 20:** Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2006 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Index 1995=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
1995	138	100	-
1996	141	103	3
1997	148	107	4
1998	151	110	3
1999	177	126	15
2000	187	136	8
2001	197	142	4
2002	188	140	-1
2003*	198	135	-4
2004	163	126	-7
2005	173	122	-3
2006	165	(121)	-1

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 18:** Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 21:** Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

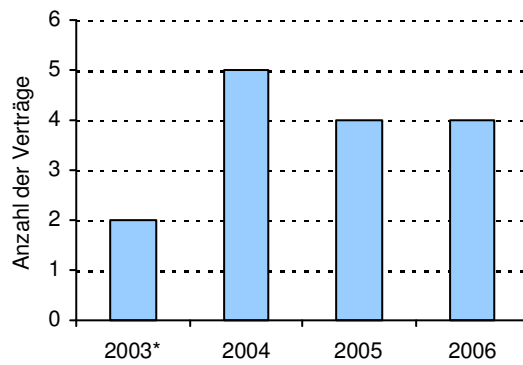
### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

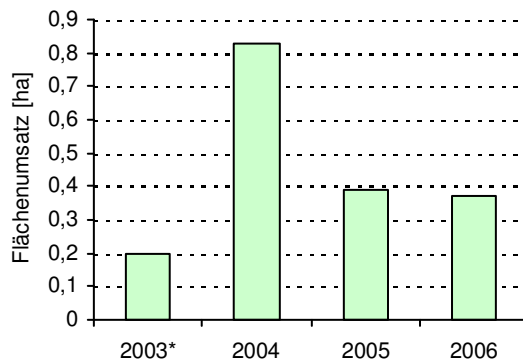
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2003*	2	0,20	0,11
2004	5	0,83	0,41
2005	4	0,39	0,27
2006	4	0,37	0,03

\* Verkürzter Berichtszeitraum

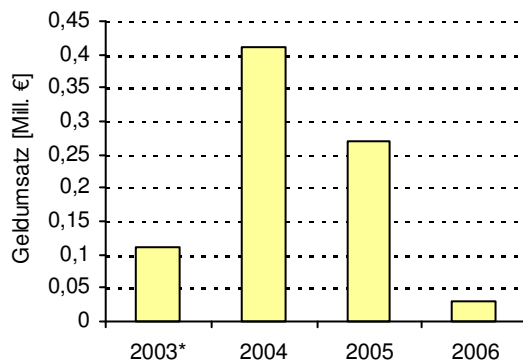
**Tab. 19:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 22: Anzahl der Kauffälle**



\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 23: Flächenumsatz**

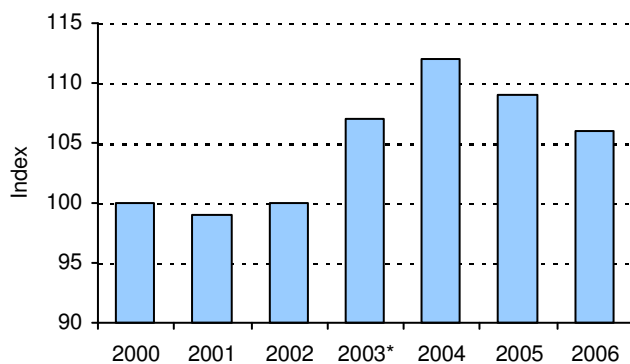


\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Abb. 24: Geldumsatz**

Für den Bereich des Gewerbes wurden für die Jahre 2000 bis 2006 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 2000 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	56	100	-
2001	55	99	-1
2002	55	100	2
2003*	60	107	7
2004	65	112	4
2005	60	109	-2
2006	59	(106)	-2

\* Verkürzter Berichtszeitraum  
**Tab. 20: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)**



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 25:** Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

## 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

unter Berücksichtigung der Werte des Vorjahres behandelt.

Teilmarkt	Durchschnittspreise mit Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Min. – Max. [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Waldflächen</b>	1,30 ± 0,30	1,00 – 1,60
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	6,00 ± 2,50	2,00 – 9,00
<b>Rohbauland</b>	111,00 ± 7,00	100,00 – 124,00
<b>Gewerbearrondierung</b>	25,00 ± 7,00	5,00 – 55,00
<b>Hof- und Baulandarrondierung</b>	58,00 ± 30,00	17,00 – 115,00

**Tab. 21:** Durchschnittspreise, Minimum-, Maximumwerte sonstige Flächen

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittspreise zu entnehmen.

Teilmarkt	Durchschnittspreise [€/m <sup>2</sup> ]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Waldflächen</b>	-	1,90	1,60	1,30
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	-	5,40	7,50	6,00
<b>Rohbauland</b>	-	120,00	122,00	111,00
<b>Gewerbearrondierung</b>	-	35,00	29,00	25,00
<b>Hof- und Baulandarrondierung</b>	-	37,00	50,00	58,00

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 22:** Durchschnittspreise 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 hi-

nausgehende Verwertung eignen. Ein weiteres Kriterium ist, das 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 Erwerberkreis ist eingeschränkt.

- *Hausgärten (in Zusammenhang mit bebauten Grundstücken)*  
Flächen im hinteren Grundstücksbereich, die weder einer eigenständigen Bauerwartung aufweisen noch die bauliche Nutzung der Arrondierung erhöhen. Der Grundstückswert pro Quadratmeter Grundstücksfläche wird für Hausgärten (analog auch für Hofraum und Freizeits- und Erholungsflächen) auf ca. 25 % des Baulandwertes durch den Gutachterausschuss ermittelt.
- *Garagen, Stellplätze*  
Flächen, die als Garagen und Stellplatzflächen dienen, aber keine weitere Funktion (Abstand, Baufläche, ...) erfüllen. Der Grundstückswert pro Quadratmeter Grundstücksfläche wird für Garagen-, Stellplatz- und Abstandsflächen, soweit sie zu den Bauflächen anrechenbar sind, auf ca. 50 - 75 % des Baulandwertes durch den Gutachterausschuss ermittelt.
- *Abstandsflächen*  
Der Grundstückswert pro Quadratmeter Grundstücksfläche wird für Abstandsflächen und sonstige die Nutzung des Grundstücks verbessernde Flächen, soweit sie zu den Bauflächen anrechenbar sind, auf ca. 75 - 100 % des Baulandwertes durch den Gutachterausschuss ermittelt.



## 6. Bebaute Grundstücke

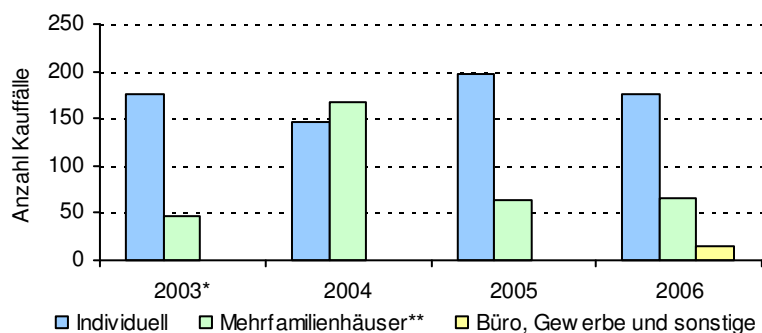
Folgende Tabellen und Grafiken zeigen die Anzahl der Kaufverträge sowie den Flächen- und Geldumsatz der Verkäufe im Segment der bebauten Grundstücke differenziert nach Gebäudetypen. In den Bereichen der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser sowie der Gewerbe- und Industrieobjekte liegen für die Jahre 2003 bis 2006 keine auswertbaren Kaufverträge vor. Abweichungen in der Anzahl der Verträge und in den Umsatzzahlen zu Kapitel 4 ergeben sich dadurch, dass Verträge nur dann in die differenzierten Auswertungen einfließen, wenn das Datenmaterial des einzelnen Vertrages zur Auswertung in ausreichender Form verfügbar ist und der Vertrag in sich stimmig ist.

	Anzahl Kauffälle			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	175	147	198	176
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	47	167**	64	65
<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	-	-	-	2
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	-	-	-	12
<b>Sonstige bebaute Grundstücke</b>	-	-	-	1
<b>Insgesamt</b>	<b>222</b>	<b>314</b>	<b>262</b>	<b>256</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbaunternehmens 2004

**Tab. 23:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

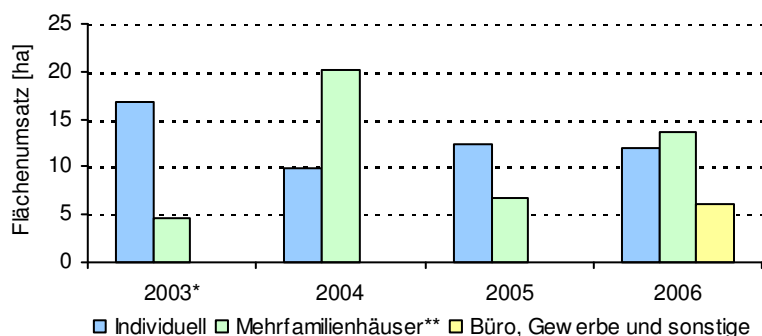
**Abb. 26:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen

	Flächenumsatz [ha]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	16,76	9,85	12,38	11,98
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	4,62	20,20**	6,62	13,64
<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	-	-	-	0,39
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	-	-	-	4,91
<b>Sonstige bebaute Grundstücke</b>	-	-	-	0,88
<b>Insgesamt</b>	<b>21,38</b>	<b>30,05</b>	<b>19,05</b>	<b>31,81</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

**Tab. 24:** Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

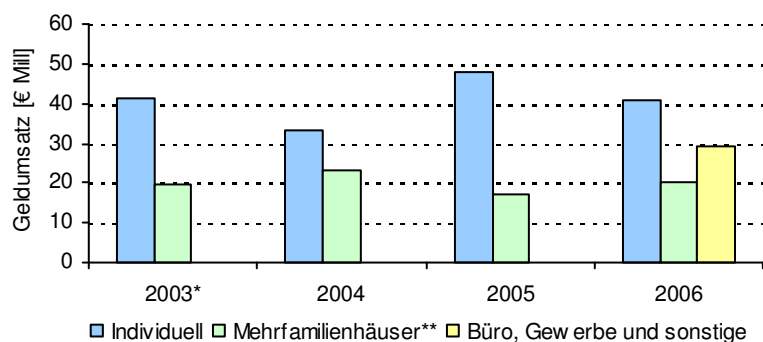
**Abb. 27:** Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	41,58	33,31	47,70	41,09
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	19,60	23,14**	17,10	19,94
<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	-	-	-	10,66
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	-	-	-	18,16
<b>Sonstige bebaute Grundstücke</b>	-	-	-	0,33
<b>Insgesamt</b>	<b>61,18</b>	<b>56,45</b>	<b>64,80</b>	<b>90,18</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

**Tab. 25:** Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

**Abb. 28:** 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. Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird getrennt nach den folgenden Kategorien betrachtet:

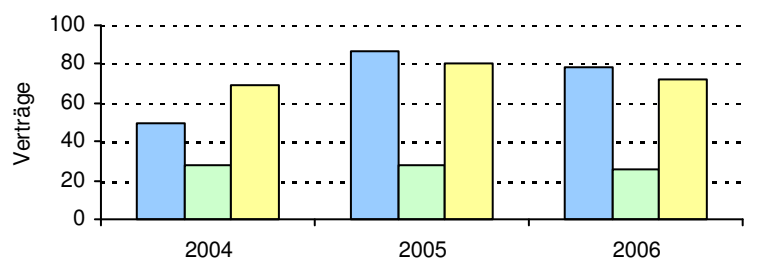
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften und
- Reihenmittelhäuser.

Da nicht immer die Möglichkeit einer klaren Zuordnung der Gebäude in eine der oben stehenden Kategorien gegeben ist, sind Abweichungen der Umsatzzahlen im Vergleich zu Kapitel 4 nicht zu vermeiden.

	Anzahl Kauffälle			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	-	50	87	78
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b>	-	69	80	72
<b>Reihenmittelhäuser</b>	-	28	28	26
<b>Insgesamt</b>	-	<b>147</b>	<b>195</b>	<b>176</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 26:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle



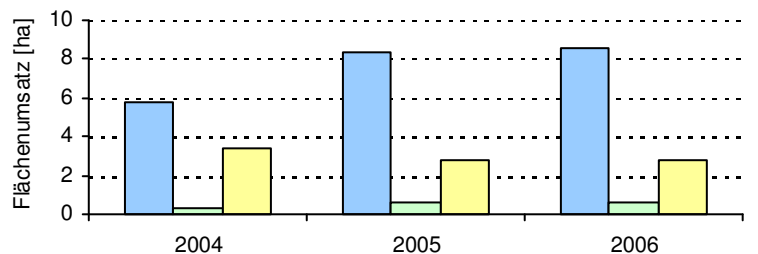
■ Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ■ Reihenhäuser ■ Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

**Abb. 29:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	-	5,75	8,35	8,58
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b>	-	3,43	3,44	2,81
<b>Reihenmittelhäuser</b>	-	0,34	0,58	0,59
<b>Insgesamt</b>	-	<b>9,52</b>	<b>12,37</b>	<b>11,98</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 27:** Übersicht über den Flächenumsatz



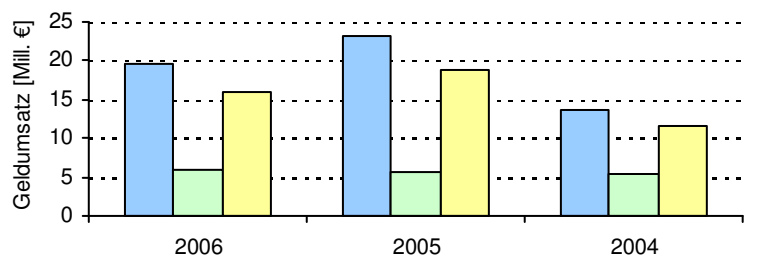
■ Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ■ Reihenhäuser ■ Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser

**Abb. 30:** Übersicht des Flächenumsatz

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	-	13,76	23,30	19,59
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>	-	11,69	18,83	16,03
<b>Reihenmittelhäuser</b>	-	5,38	5,57	5,84
<b>Insgesamt</b>	-	<b>30,83</b>	<b>47,70</b>	<b>41,46</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 28:** Übersicht über den Geldumsatz



■ Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ■ Reihenhäuser ■ Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser

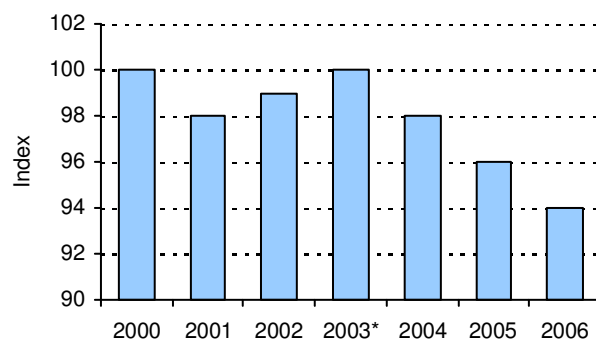
**Abb. 31:** Übersicht des Geldumsatz

Für den Bereich der bebauten Grundstücke differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenend- und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser wurden für die Jahre 2000 bis 2006 jeweils Indexreihen mit dem Basisjahr 2000 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.800	100	-
2001	1.720	98	-2
2002	1.790	99	2
2003*	1.850	100	1
2004	1.740	98	-2
2005	1.740	96	-2
2006	1.680	(94)	-2

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 29:** Bodenpreisindexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (bebaut)



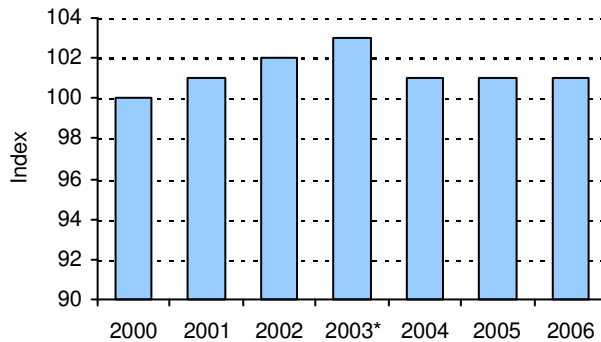
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 32:** Bodenpreisindexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (bebaut)

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.770	100	-
2001	1.800	101	1
2002	1.780	102	1
2003*	1.880	103	1
2004	1.750	101	-2
2005	1.800	101	-1
2006	1.790	101	0

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 30:** Bodenpreisindexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften (bebaut)



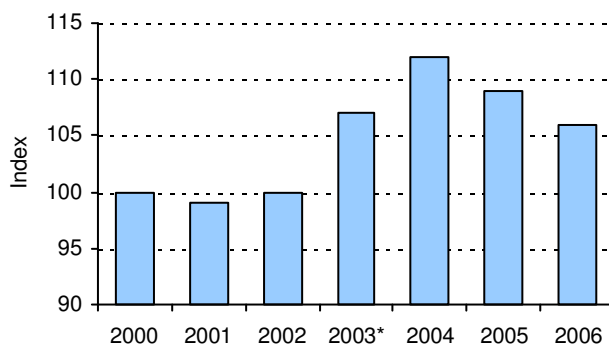
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 33:** Bodenpreisindexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften (bebaut)

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.790	100	-
2001	1.770	97	-3
2002	1.630	95	-2
2003*	1.790	95	-1
2004	1.570	92	-3
2005	1.640	91	0
2006	1.700	(94)	3

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 31:** Bodenpreisindexreihe Reihenmittelhäuser (bebaut)



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 34:** Bodenpreisindexreihe Reihenmittelhäuser (bebaut)

Der folgenden Tabelle 32 sind die Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Gesamtkaufpreis, sortiert nach Altersklassen und Gebäudetyp zu entnehmen. Tabelle 33 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2003-2006.

Gebäudetyp	Altersklasse Mittleres Baujahr	Kauf- fälle	Grundstücks-	Wohn-	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamt-
			fläche Durchschnitt Spanne [m <sup>2</sup> ]	fläche Durchschnitt Spanne [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]	kaufpreis Durchschnitt Spanne [€]
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	2005/2006 Neubau	11	430 300-630	190 160-220	1790±110 1650-2050	340.000 265.000-394.000
	1975-2004 (1989)	12	980 300-2050	170 120-260	1800±260 1470-2200	273.000 123.000-455.000
	1950-1974 (1961)	25	1530 340-7960	150 70-230	1720±440 1220-2680	250.000 137.500-360.000
	1920-1949 (1936)	21	1170 300-3290	180 80-270	1560±390 1080-2420	223.000 119.000-345.000
	Bis 1919 (1883)	9	940 500-2720	140 100-230	1500±390 1250-2070	204.500 127.500-300.000
	insgesamt	78	1160 300-7960	167 70-270	1680±390 1080-2680	253.000 119.000-455.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	2005/2006 Neubau	28	310 180-570	140 90-160	1820±320 1440-2520	240.000 190.500-281.000
	1975-2004 (1988)	23	360 170-7000	120 90-170	1750±320 1170-2270	218.500 136.000-362.000
	1950-1974 (1964)	14	500 330-840	120 90-160	1710±400 1070-2460	201.000 132.500-275.500
	Bis 1949 (1930)	7*	590 130-1130	110 70-140	1650±370 1140-2100	174.500 137.000-252.000
	insgesamt	72	390 130-1130	130 70-170	1790±340 1070-2520	218.000 132.500-362.500
Reihenmittelhäuser	2005/2006 Neubau	5*	180 140-250	130 100-160	1690±320 1250-2110	210.000 194.000-234.000
	1975-2004 (1990)	17	240 140-330	120 110-140	1730±240 1330-2120	215.000 171.000-250.000
	1950-1974 (1966)	4*	260 190-310	90 80-110	1740±200 1480-1940	154.000 135.000-167.500
	insgesamt	26	230 140-330	120 80-160	1700±230 1250-2120	204.500 135.000-250.000

\* statistisch nicht gesichert

**Tab. 32:** Kaufpreise freistehender Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Gebäudetyp	Altersklasse	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] Standardabweichung			
		2003*	2004	2005	2006
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Neubau	-	1728	1970±150	1790±110
	1975-20...	2050	2068±358	1990±480	1800±260
	1950-1974	1800	1609±527	1850±580	1720±440
	1920-1949	1600	1447±569	1380±520	1560±390
	Bis 1919	-	-	-	1500±390
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	Neubau	-	1863±155	1830±170	1820±320
	1975-20...	1900	1716±290	1840±320	1750±320
	1950-1974	1650	1685±438	1770±360	1710±400
	Bis 1949	-	1462±608	1430±240	1650±370
Reihenmittelhäuser	Neubau	-	1630±215	1690±280	1690±320
	1975-20...	1800	1502±182	1680±280	1730±240
	1950-1974	1600	1600±182	1480±250	1740±200

\* verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 33:** Kaufpreise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche 2003-2006

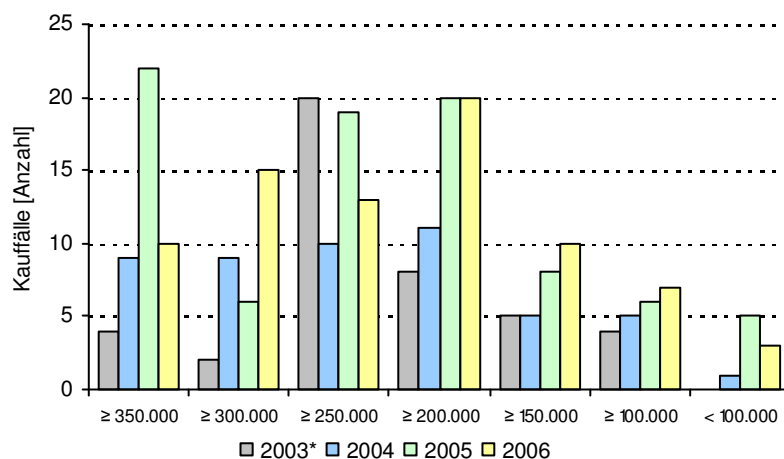
Die Verteilung der Anzahl der Kaufverträge nach Preisgruppen für die letzten vier Jahre ist den folgenden Tabellen zu entnehmen. Die Graphik stellt diesen Sachverhalt für den Berichtszeitraum da.

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2003*	2004	2005	2006
≥ 350.000	4	9	22	10
≥ 300.000	2	9	6	15
≥ 250.000	20	10	19	13
≥ 200.000	8	11	20	20
≥ 150.000	5	5	8	10
≥ 100.000	4	5	6	7
< 100.000	0	1	5	3

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 34:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

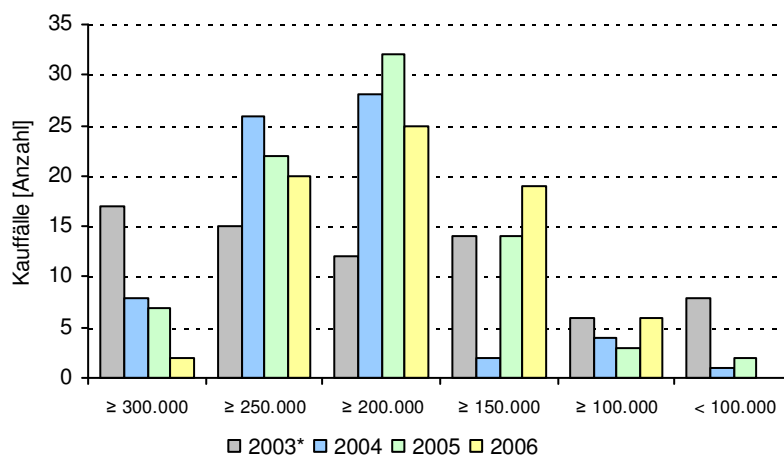
**Abb. 35:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

### Eckhäuser und Doppelhaushälften

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2003*	2004	2005	2006
≥ 300.000	17	8	7	2
≥ 250.000	15	26	22	20
≥ 200.000	12	28	32	25
≥ 150.000	14	2	14	19
≥ 100.000	6	4	3	6
< 100.000	8	1	2	-

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 35:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

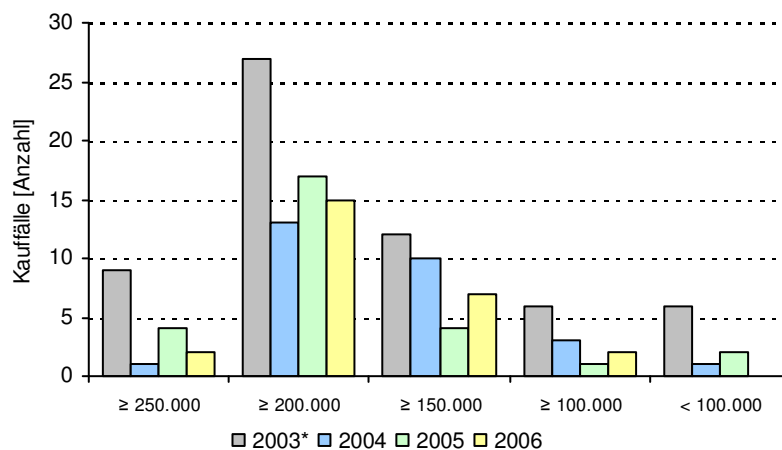
**Abb. 36:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

## Reihenmittelhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2003*	2004	2005	2006
≥ 250.000	9	1	4	2
≥ 200.000	27	13	17	15
≥ 150.000	12	10	4	7
≥ 100.000	6	3	1	2
< 100.000	6	1	2	-

\* Verkürzter Berichtszeitraum

Tab. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

Abb. 37: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Unter das Segment der Mehrfamilienhäuser fallen Objekte, deren Struktur eindeutig auf eine Vermietung des Wohnraumes schließen lässt. Die Auswertung erfolgte ohne Dreifamilienwohnhäuser und Gebäude mit teilweiser Gewerbenutzung.

Die Nettomiete, die Anzahl der Wohneinheiten, die Wohnflächen, der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und der Gesamtpreis sortiert nach Altersklassen ist Tabelle 34 zu entnehmen.

Altersklasse	Kauf-fälle	Netto-miete	Wohn-einheiten	Wohn-fläche	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Gesamt-kaufpreis
		Durchschnitt Spanne [€/m <sup>2</sup> ]		Durchschnitt Spanne [m <sup>2</sup> ]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnitt Spanne [€]
1976-2006	-	-	-	-	-	-
1950-1975 (1958)	27	4,2 3,9-5,7	6	330 220-530	760±190 450-1040	246.000 169.000-450.000
Bis 1950 (1919)	17	4,0 3,5-5,0	6	350 220-770	670±200 450-950	204.000 130.000-300.000
insgesamt	44	4,1 3,5-5,7	6	340 220-770	720±190 450-1040	230.000 130.000-450.000

Tab. 37: Kaufpreise Mehrfamilienhäuser

Tabelle 38 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2003-2006 im Segment der Mehrfamilienwohnhäuser.



Altersklasse	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] Standardabweichung			
	2003*	2004	2005	2006
1976-2...	-	-	-	-
1950-1975	-	504±232	610±120	760±190
Bis 1950	-	516±231	590±180	670±200

\* verkürzter Berichtszeitraum

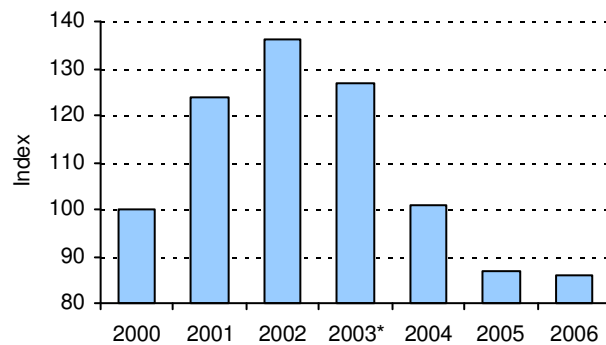
**Tab. 38:** Kaufpreise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche 2003-2006

Für den Bereich der bebauten Grundstücke (Mehrfamilienwohnhäuser) wurde für die Jahre 2000 bis 2006 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 2000 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	844	100	-
2001	1.100	124	24
2002	1.130	136	10
2003*	1.220	127	-6
2004	728	101	-20
2005	750	87	-14
2006	720	(86)	-1

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 39:** Bodenpreisindexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)



\* Verkürzter Berichtszeitraum

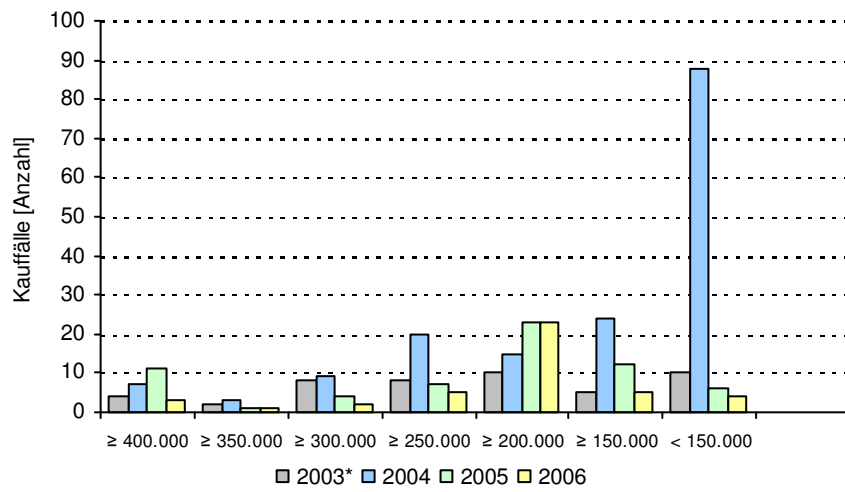
**Abb. 38:** Bodenpreisindexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

Der Tabelle 40 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			
	2003*	2004	2005	2006
≥ 400.000	4	7	11	3
≥ 350.000	2	3	1	1
≥ 300.000	8	9	4	2
≥ 250.000	8	20	7	5
≥ 200.000	10	15	23	23
≥ 150.000	5	24	12	5
< 150.000	10	88	6	4

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 40:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 39:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen

## 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.). Nicht berücksichtigt werden Stellplätze und Garagen. Die Wohnfläche, der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und der Gesamtpreis gegliedert nach Baujahr ist für Witten der Tabelle 41 zu entnehmen.

Baujahr Mittleres Baujahr	Verkaufs- grund	Kauffäl- le Anzahl	Wohnfläche	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Gesamtpreis
			Durchschnitt Spanne [m <sup>2</sup> ]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnitt [€]
<b>Bis 1919 (1898)</b>	Insgesamt	11	90 45-135	1270±290 620-1630	112.100
	Umwandlung	2*	80	1350±100	107.000
	Weiterverkauf	9*	90	125±300	113.500
<b>1920-1949 (1933)</b>	Insgesamt	12	110 50-205	1680±500 780-2430	197.000
	Umwandlung	8*	110	1940±500	230.000
	Weiterverkauf	4*	110	1150±100	130.500
<b>1950-1959 (1956)</b>	Insgesamt	21	80 45-210	1080±350 620-2830	93.000
	Umwandlung	6*	85	1440±380	121.500
	Weiterverkauf	15	80	960±280	81.5000
<b>1960-69 (1962)</b>	Insgesamt	13	70 40-130	1080±290 660-1540	75.000
	Umwandlung	2*	80	1230±80	96.500
	Weiterverkauf	11	70	1050±300	71.000

<b>1970-79 (1973)</b>	<b>Insgesamt</b>	29	80 45-145	1110±270 840-2190	89.000
	<b>Umwandlung</b>	12	75	1040±140	80.000
	<b>Weiterverkauf</b>	17	80	1160±340	95.000
<b>1980-89 (1984)</b>	<b>Insgesamt</b>	19	80 40-135	1310±320 870-2100	98.000
	<b>Umwandlung</b>	5*	60	1690±220	95.000
	<b>Weiterverkauf</b>	14	80	1260±320	98.000
<b>1990-99 (1995)</b>	<b>Insgesamt</b>	45	75 20-205	1480±450 540-2730	134.000
	<b>Umwandlung</b>	1		nicht ausgewertet	
	<b>Weiterverkauf</b>	44	75	1480±450	134.000
<b>2000-04 (2001)</b>	<b>Insgesamt</b>	6*	80 60-95	1680±250 1420-2060	129.000
	<b>Umwandlung</b>	4*	80	1660±280	132.500
	<b>Weiterverkauf</b>	2*	70	1730±280	123.000
<b>2005/2006 (Neubau)</b>		42	90 50-140	1620±200 1350-2190	150.000
<b>Umwandlung (insgesamt)</b>		57	85 45-145	1360±480 640-2830	114.000
<b>Weiterverkauf (insgesamt)</b>		130	80 20-210	1260±300 540-2730	98.000
<b>Insgesamt</b>		<b>229</b>	<b>80 20-210</b>	<b>1350±430 540-2830</b>	<b>116.000</b>

\* nicht statistisch gesichert

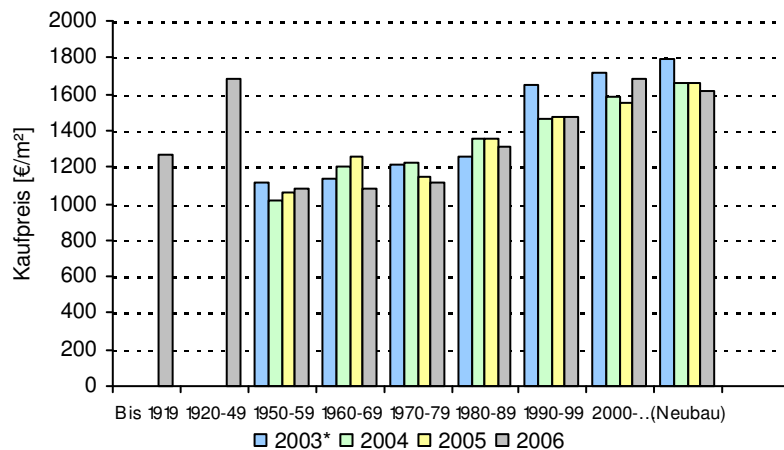
**Tab. 41:** Kaufpreise für Wohnungseigentum (differenziert nach Umwandlung, Weiterverkauf)

Die folgende Tabelle und die folgende Grafik stellen den Vergleich der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche (insgesamt) der Jahre 2003 bis 2006 da.

Baujahr	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] Standardabweichung			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Bis 1919</b>	-	-	-	1270±290
<b>1920-1949</b>	-	-	-	1680±500
<b>1950-1959</b>	1110	1020±250	1060±270	1080±350
<b>1960-69</b>	1140	1200±250	1260±270	1080±290
<b>1970-79</b>	1210	1220±230	1150±210	1110±270
<b>1980-89</b>	1260	1360±200	1350±360	1310±320
<b>1990-99</b>	1650	1460±240	1470±250	1480±450
<b>2000-...</b>	1720	1590±180	1550±185	1680±250
<b>(Neubau)</b>	1790	1665±100	1660±150	1620±200

\* verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 42:** Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2003-2006



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 40:** Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2003-2006

Tabelle 43 differenziert die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche nach Wohnungsgrößen und Baujahresklassen.

Baujahr	Wohnungsgrößen [m <sup>2</sup> ]	Kauffälle	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
		Anzahl	Durchschnitt Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Bis 1919 (1898)</b>	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	5*	1330±90
	über 90	5*	1250±400
<b>1920-1949 (1933)</b>	Bis 45	-	-
	45-90	4*	1130±320
	über 90	8*	1950±400
<b>1950-1959 (1956)</b>	Bis 45	-	-
	45-90	13	1040±390
	über 90	8*	1090±290
<b>1960-69 (1962)</b>	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	11	1110±270
	über 90	1	nicht ausgewertet
<b>1970-79 (1973)</b>	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	22	1100±290
	über 90	6*	1180±220
<b>1980-89 (1984)</b>	Bis 45	7*	990±140
	45-90	7*	1360±130
	über 90	5*	1430±400
<b>1990-99 (1995)</b>	Bis 45	9	570±300
	45-90	25	1490±380
	über 90	11	1660±340
<b>2000-2004 (2001)</b>	Bis 45	-	-
	45-90	5*	1680±250
	über 90	1	nicht ausgewertet
<b>2005/2006 (Neubau)</b>	Bis 45	-	-
	45-90	20	1660±220
	über 90	22	1580±190

\* statistisch nicht gesichert

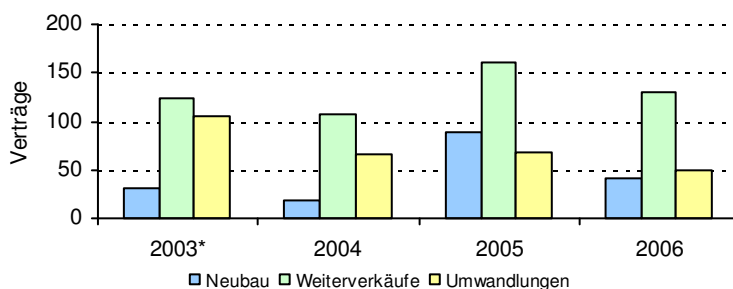
**Tab. 43:** Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) differenziert nach Wohnungsgrößen

In den Tabellen 44 und 45 sind die Verteilung der Anzahl und des Geldumsatzes des Wohnungseigentums für den Verkauf nach Neubau, nach Erstverkauf, nach Umwandlung (Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) und im Weiterverkauf angegeben.

	Anzahl Kauffälle			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	31	19	88	42
<b>Weiterverkäufe</b>	124	108	161	130
<b>Erstverkauf nach Umwandlung</b>	105	65	68	50
<b>Insgesamt</b>	<b>260</b>	<b>192</b>	<b>317</b>	<b>222</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 44:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle



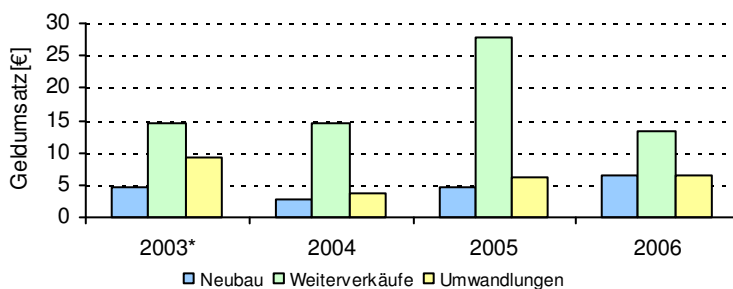
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 41:** Verteilung der Kauffälle (Anzahl)

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2003*	2004	2005	2006
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	4,50	2,84	4,57	6,43
<b>Weiterverkäufe</b>	14,60	14,64	27,84	13,27
<b>Erstverkauf nach Umwandlung</b>	9,33	3,72	6,08	6,48
<b>Insgesamt</b>	<b>28,43</b>	<b>21,20</b>	<b>38,49</b>	<b>26,18</b>

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 45:** Übersicht über den Geldumsatz



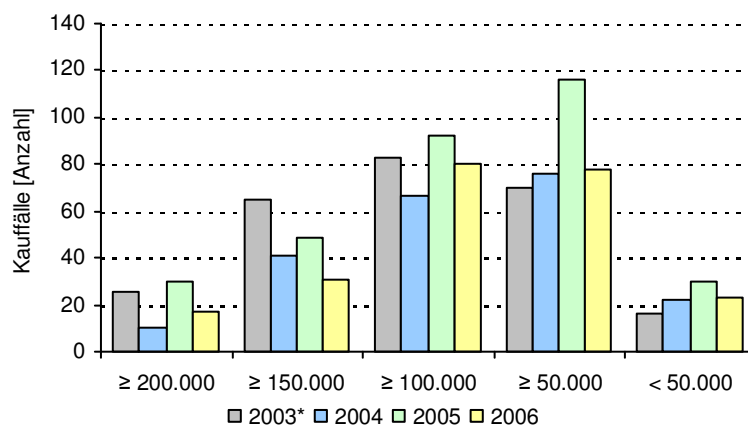
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 42:** Verteilung des Geldumsatzes

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2003*	2004	2005	2006
≥ 200.000	26	10	30	17
≥ 150.000	65	41	49	31
≥ 100.000	83	67	92	80
≥ 50.000	70	76	116	78
< 50.000	16	22	30	23

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 46:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen



\* Verkürzter Berichtszeitraum

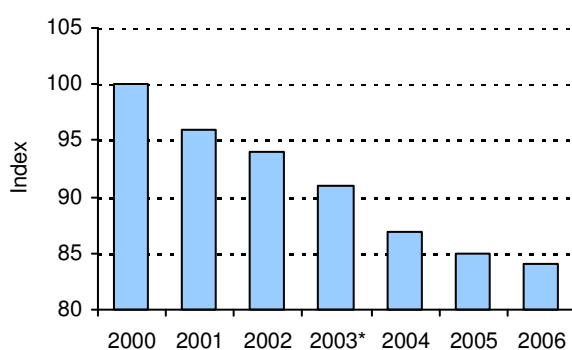
**Abb. 43:** Verteilung der Verträge nach Preisklassen

Die folgende Indexreihe für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (2000-2006) wurde auf Grundlage der durchschnittlichen Marktpreise unter Anwendung des gleitenden Mittels (siehe Kapitel 5.1 Bodenpreisindexreihe) bestimmt. Die Berechnung erfolgte mit dem Basisjahr 2000 = 100. Neubauten werden separat ausgewiesen.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.943	100	-
2001	1.829	96	-4
2002	1.849	94	-2
2003*	1.790	91	-3
2004	1.665	87	-4
2005	1.660	85	-3
2006	1.620	(84)	-1

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 47:** Bodenpreisindexreihe Wohnungseigentum (Neubau)



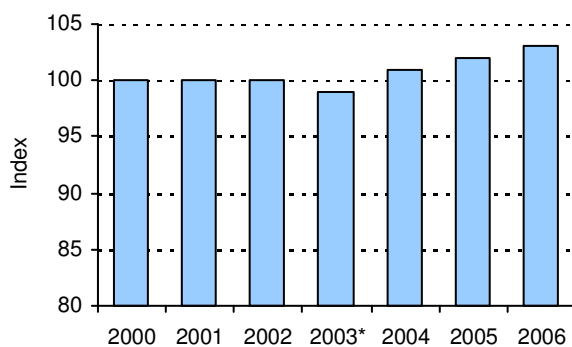
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 44:** Bodenpreisindexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.225	100	-
2001	1.224	100	0
2002	1.223	100	0
2003*	1.210	99	0
2004	1.231	101	1
2005	1.260	102	2
2006	1.260	(103)	1

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 48:** Bodenpreisindexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)



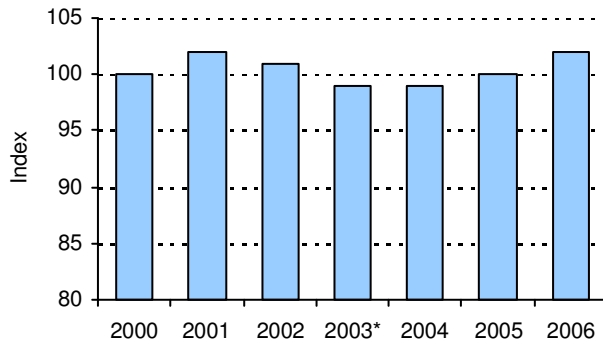
\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 45:** Bodenpreisindexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.330	100	-
2001	1.381	102	2
2002	1.331	101	-1
2003*	1.320	99	-1
2004	1.314	99	0
2005	1.320	100	1
2006	1.360	(102)	2

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 49:** Bodenpreisindexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)



\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Abb. 46:** Bodenpreisindexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

## 7.2 Teileigentum

Unter Teileigentum verstehen sich nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten eines Gebäudes. Weiter gehören dazu Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze und Garagen. Der Tabelle 50 ist die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz zu entnehmen.

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mill. €]
2006	14	0,09
2005	24	0,84
2004	38	3,99
2003*	3	0,40

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 50:** Übersicht der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes für Teileigentum

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

	Erstverkauf Mittelwert [€]	Weiterverkauf Mittelwert [€]
Garage	9500	4000
Stellplatz	4000	3500
Tiefgaragenstellplatz	7500	5000

**Tab. 51:** Preise für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

	Mittelwert [€]			
	2003*	2004	2005	2006
Garage	-	7500	7000	6750
Stellplatz	-	3000	2750	3500
Tiefgaragenstellplatz	-	7500	6000	6250

**Tab. 52:** Preisentwicklung 2004-2006



## 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.

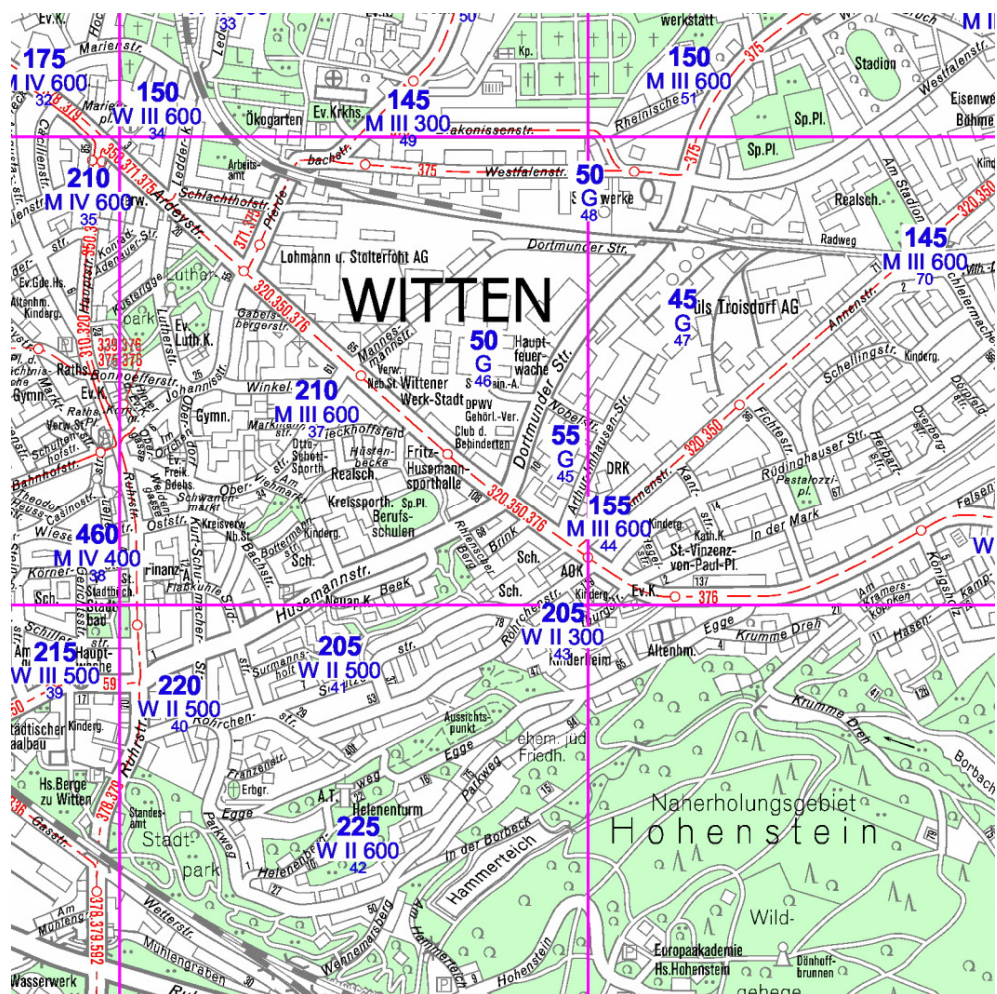
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den diese beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

## 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. 47: 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	180	150	15
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	215	175	-	15
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	220	185	-	15

Tab. 53: 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	180	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	220	180	165	15

Tab. 54: 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. 55: 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 dem Berichtsjahr 2006 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 Wohnfl. [m²]	ØKaufpreis [€]	ØMiete [€/m²]	ØRestnutzungsdauer [Jahre]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,3 ± 0,9	78	167	1680	4,5	42
Reihenmittelhäuser	3,0 ± 0,7	26	118	1700	5,4	61
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,0 ± 0,8	72	126	1790	5,4	63
Dreifamilienwohnhäuser	3,2 ± 0,8	4*	283	1110	4,3	34
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	4,1 ± 0,6	4*	340	720	4,1	26
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %)	5,0 ± 0,4	17	238	870	4,2	33
Wohnungseigentum	3,3 ± 0,9	229	82	1350	5,2	54

\* Statistisch nicht gesichert

Tab. 56: Liegenschaftszinssätze

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Objektart	Liegenschaftszinssatz			
	2006	2005	2004	2003*
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,3	2,3	2,3	2,9
Reihenmittelhäuser	3,0	3,2	3,2	-
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,0	3,1	2,9	-
Dreifamilienwohnhäuser	3,2**	3,8	4,4	3,9

<b>Mietwohnhäuser</b>	4,1**	4,4	4,6	4,8
<b>Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte</b>	5,0	5,3	5,4	5,7
<b>Wohnungseigentum</b>	3,3	3,6	3,4	2,9

\* Verkürzter Berichtszeitraum

\*\* Statistisch nicht gesichert

**Tab. 57:** Liegenschaftszinssätze im Jahresüberblick

## 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 Vervielfältiger, mit dem sich der Ertragswert überschlägig durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag des Objektes ableiten lässt.

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

<b>Objektart</b>	<b>Rohrtragsfaktor Min. - Max.</b>
<b>Mietwohnhäuser</b> (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	13,50 ± 4,20 7,00 – 20,00
<b>Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte</b> (gewerblicher Anteil über 20 %)	10,30 ± 3,20 6,20 – 14,90

**Tab. 58:** Rohrtragsfaktoren

Die Rohrtragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus dem Berichtsjahr 2006 sowie Erfahrungswerten des hiesigen sowie der angrenzenden Gutachterausschüsse ermittelt. Alle Objekte sind frei finanziert.

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Rohrtragsfaktors zu entnehmen.

<b>Objektart</b>	<b>Rohrtragsfaktor</b>			
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003*</b>
<b>Mietwohnhäuser</b>	13,50	13,50	13,60	-
<b>Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte</b>	10,30	10,40	13,10	-

\* Verkürzter Berichtszeitraum

**Tab. 59:** Rohrtragsfaktor im Jahresüberblick

## 9.3 Marktanpassungsfaktoren

Nach § 7 WertV ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage aus dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens als Hilfestellung zu dienen, sind folgende Marktanpassungsfaktoren durch Auswertung des Segmentes individueller Wohnungsbau der Kaufpreissammlung ermittelt worden. Der ermittelte Sachwert wurde in Verhältnis zu den dazu bekannten Kaufpreisen gesetzt.

<b>Sachwert [€]</b>	<b>Faktor</b>	<b>Sachwert [€]</b>	<b>Faktor</b>
bis 100.000	1,26	bis 325.000	0,90
bis 125.000	1,06	bis 350.000	0,89
bis 150.000	1,05	bis 375.000	0,88
bis 175.000	1,04	bis 400.000	0,86
bis 200.000	1,03	bis 425.000	0,85
bis 225.000	1,00	bis 450.000	0,84
bis 250.000	0,96	bis 475.000	0,79
bis 275.000	0,92	bis 500.000	0,78
bis 300.000	0,91	bis 550.000	0,77

**Tab. 60:** Marktanpassungsfaktoren

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

**Preisindizes Verbraucherpreis (Land) und Baupreise (Bund, Land)**

	2003	2004	2005	2006
<b>Verbraucherpreisindex NRW</b>	104,5	106,2	108,3	110,1
<b>Bauindex NRW</b>	100,2	101,4	102,3	104,4
<b>Bauindex Bund</b>	99,9	101,2	102,1	104,4

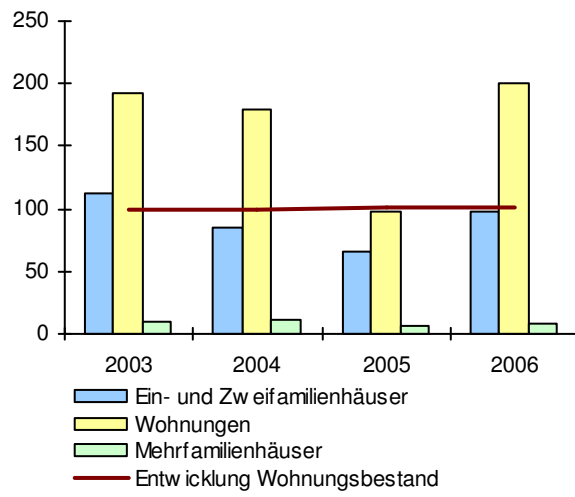
**Tab. 61:** Verbraucherpreisindex (Land), Bauindex (Land, Bund)

### **Bautätigkeit in Witten**

Folgende Angaben (siehe Tabellen 62) des Amtes für Statistik, Stadtentwicklung und Wahlen der Stadt Witten geben einen Überblick über die Bautätigkeit der Jahre 2003 bis 2006, über den vorhandenen Wohnungsbestand und die Wohnfläche pro Quadratmeter je Einwohner. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	2003	2004	2005	2006
<b>Fertigstellungen:</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	112	85	65	98
Mehrfamilienhäuser	10	11	6	8
Wohnungen	193	179	98	200
<b>Wohnungsbestand</b>	51.290	51.469	51.572	51.765
<b>Wohnfläche m<sup>2</sup> je Bewohner/in</b>	37,8	38,2	38,5	38,9

**Tab. 62:** Fertigstellungen, Wohnungsbestand, Wohnfläche / Bewohner/in



**Abb. 48:** Fertigestellte Gebäude und Wohnungen 2003 bis 2006



# 11. Regionale Vergleiche

## Regionaler Vergleich des Segmentes der unbebauten Grundstücke

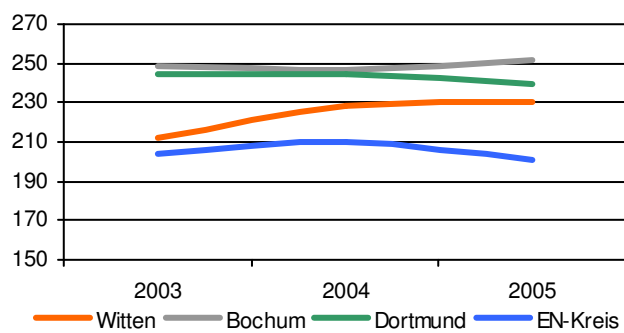


Abb. 49: Individueller Wohnungsbau €/m<sup>2</sup> im Vergleich

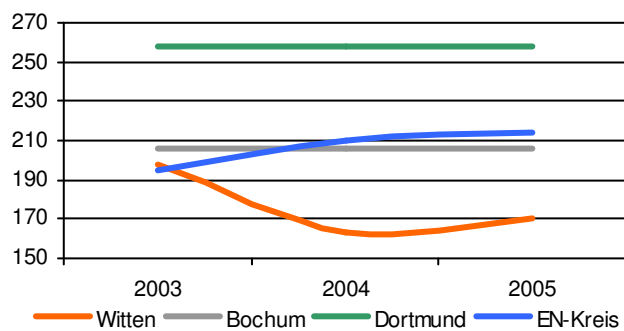
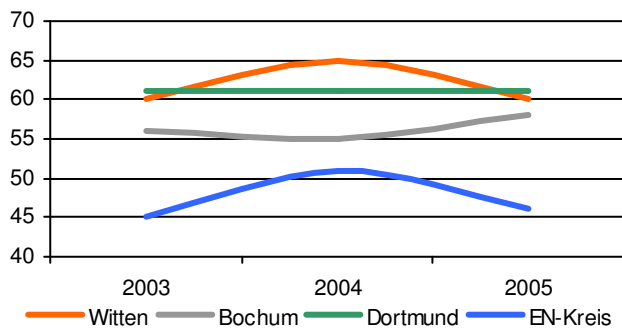
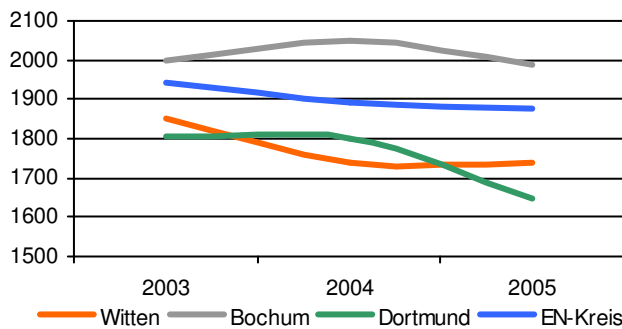


Abb. 50: Geschosswohnungsbau €/m<sup>2</sup> im Vergleich

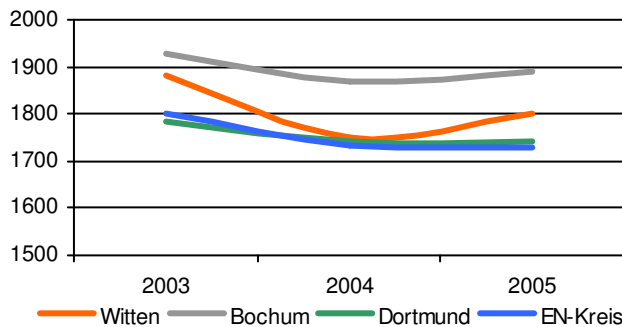


**Abb. 51:** Gewerbe- und Industrieflächen €/m<sup>2</sup> im Vergleich

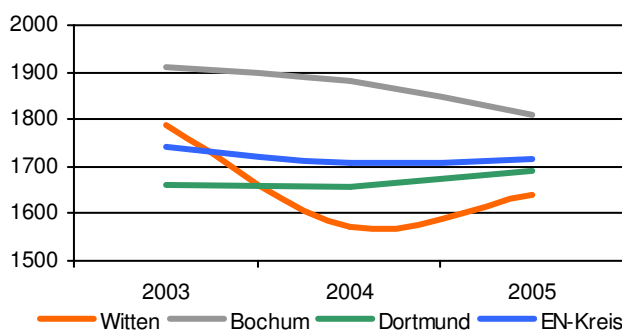
**Regionaler Vergleich des Segmentes der bebauten Grundstücke**



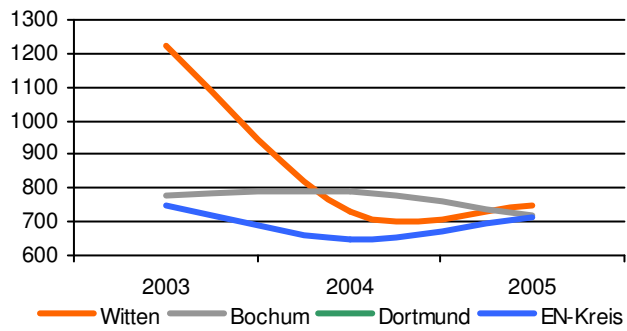
**Abb. 52:** Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser €/m<sup>2</sup> im Vergleich



**Abb. 53:** Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften €/m<sup>2</sup> im Vergleich

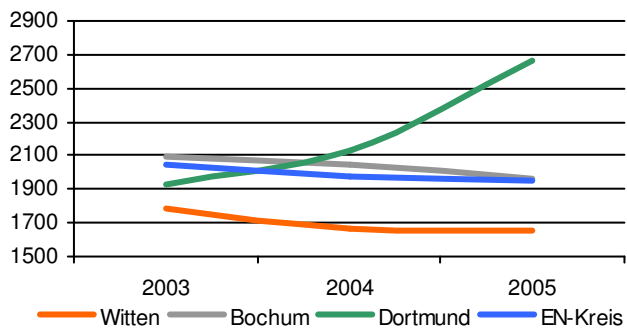


**Abb. 54:** Reihemittelhäuser €/m<sup>2</sup> im Vergleich

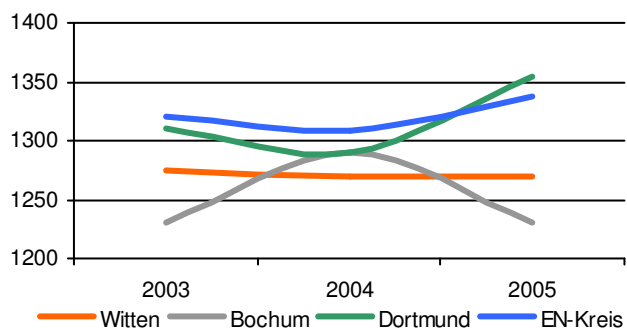


**Abb. 55:** Mehrfamilienhäuser €/m<sup>2</sup> im Vergleich

### Regionaler Vergleich des Segmentes des Wohnungseigentums



**Abb. 56:** Neubau €/m<sup>2</sup> im Vergleich



**Abb. 57:** Objekte bis Baujahr 200.... €/m<sup>2</sup> im Vergleich

## 12. Sonstige Angaben

Folgende Angaben beruhen auf Informationen des Amtes für Statistik, Stadtentwicklung und Wahlen der Stadt Witten, des Ennepe-Ruhr-Kreises und der Agentur für Arbeit.

**Statistische Angaben zur Stadt Witten: Einwohner, Fläche**

Stadtteile	Einwohner	Fläche insg.	Landwirtschaftliche Fläche	Bebaute Fläche	Wald
Witten-Mitte	34.137	1.141	167	515	131
Düren / Stockum	6.543	544	343	107	30
Annen	18.874	1.210	314	367	320
Rüdinghausen	6.761	735	155	228	271
Bommern	8.711	613	182	169	99
Heven	11.926	597	169	203	32
Herbede	14.099	2.397	966	372	708
<b>Insgesamt</b>	<b>101.051</b>	<b>7.237</b>	<b>2.296</b>	<b>1.961</b>	<b>1.591</b>

Tab. 63: Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen 2006

	Einwohner	Wanderung	Einwohner je	Fläche insg.	Land. Fläche	Bebaute Fläche	Wald
2003	103.436	-5,5	14,15	7.237	2.320	1.935	1.551
2004	101.969	-5,17	14,09	7.237	2.298	1.958	1.592
2005	101.588	2,51	14,04	7.237	2.298	1.958	1.592
2006	101.051	-	13,96	7.237	2.296	1.961	1.591

Tab. 64: Einwohner, Wanderung [%], Einwohner je, Fläche [ha] 2003-2006

**Statistische Angaben zur Stadt Witten: Beschäftigte, Arbeitslosigkeit**

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
<b>2003</b>	10,4	5.142	6.333	273
<b>2004</b>	9,9	4.870	6.761	217
<b>2005</b>	9,4	4.556	6.686	274
<b>2006</b>	9,9	4.780	3.039	336

**Tab. 65:** Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 2003- 2006

	2003	2004	2005
<b>Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	<b>172</b>	-	-
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>12.324</b>	-	-
Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden	-	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	10.620	10.050	9.420
Energie und Wasserversorgung	-	360	347
Baugewerbe	1.347	1.364	1.359
<b>Handel, Gaststätten und Verkehr</b>	<b>6.433</b>	<b>6.386</b>	<b>6.392</b>
Handel	4.795	4.680	4.739
Gastgewerbe	480	547	476
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1.158	1.159	1.177
<b>sonstige Dienstleistungen</b>	<b>10.244</b>	<b>10.219</b>	<b>10.215</b>
Kredit- und Versicherungsgewerbe	600	606	622
Grundstückswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	2.077	2.230	2.492
Öffentliche Verwaltung und ähnliche	1.453	1.422	1.431
Öffentliche und private Dienstleistungen (ohne öffentliche Verwaltung)	6.114	5.961	5.670
<b>Insgesamt:</b>	<b>29.176</b>	<b>28.533</b>	<b>27.891</b>

**Tab. 66:** Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen 2003- 2005

<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 Ruhlaufs</b>		: 13,1 km
<b>Fläche Kemnader Stausees</b>		: 125

### ***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. 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-