

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Grundstücksmarktbericht 2008

Berichtszeitraum 16.11.2006 – 15.11.2007

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Witten

Witten, im Februar 2008

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

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

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4	Grundstücksmarkt	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	10
4.2	Flächen- und Geldumsatz	12
5	Unbebaute Grundstücke	13
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
5.2	Geschosswohnungsbau	19
5.3	Gewerbliche Bauflächen	20
5.4	Sonstige Flächen	22
6	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	26
6.2	Mehrfamilienhäuser	31
7	Wohnungs- und Teileigentum	34
7.1	Wohnungseigentum	34
7.2	Teileigentum	40
8	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	42
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	43
9	Erforderliche Daten	44
9.1	Liegenschaftszinssätze	44
9.2	Sonstige Vergleichsfaktoren: Rohertragsfaktoren	46
9.3	Marktanpassungsfaktoren	46
9.4	Bewirtschaftungskosten	47
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	48
11	Regionale Vergleiche	50
12	Sonstige Angaben	53

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2007 wurden für den Wittener Grundstücksmarkt die im Folgenden zusammengefassten Entwicklungen beobachtet.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Der sinkende Trend bei der Anzahl der Grundstücksverkäufe wurde im Berichtsjahr 2007 mit rd. 730 Verträgen nicht weiter fortgesetzt. Im Berichtsjahr 2006 lag die Verkaufszahl bei rd. 720 (2005 rd. 880 Verträge, 2004 rd. 820 Verträge). Die Werte aus den Berichtsjahren 2004, 2005 sind als nicht signifikant für Witten anzusehen, sondern sind mit dem Auslaufen der Wohnungsbauförderung zum 31.12.2005 zu erklären. Die Umsatzzahlen (sowohl Flächen- als auch Geldumsatz) haben sich im Berichtsjahr 2007 zu den Vorjahren nahezu verdoppelt.

Im Segment der unbebauten Grundstücke lagen die Vorjahreswerte bei rd. 100 Verträgen, im Berichtsjahr 2007 sank der Wert auf rd. 70 Verträge. Damit wurden rd. 30 % weniger Verträge als im Berichtsjahr 2006 abgeschlossen. Die Umsatzzahlen sind dennoch gestiegen. Hier war es besonders des Flächenumsatzes, der sich verdoppelte.

Die Anzahl der Verkäufe der bebauten Grundstücke blieb auf dem Niveau der Vorjahre, aber es ist eine deutliche Steigerung des Geldumsatzes von rd. 90 Mill. € auf rd. 160 Mill. € zu beobachten. Im Segment Wohnungseigentum haben 230 Verkäufe stattgefunden und liegen damit wieder in der Größenordnung der Jahre 2003, 2004 und 2006. Das Gleiche gilt für den Flächen- und Geldumsatz in diesem Segment.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke verhält sich über die Jahre 2003 bis 2006 leicht ansteigend. Im Jahr 2003 waren es rd. 70 Verkäufe, im Jahr 2006 dagegen rd. 120. Im Berichtsjahr 2007 ging die Anzahl der Verkäufe auf die Werte der

Vorjahre (2003/2004) mit rd. 70 Verkäufen zurück. Damit ist das Jahr 2006 als Ausnahme zu werten.

Bei gleich bleibenden Umsätzen im Segment des individuellen Wohnungsbaus ging die Vertragszahl deutlich auf rd. 30 Verträge zurück. Ortsüblich war in den Vorjahren eine Anzahl von rd. 40-60 Verträgen. Dieses ist ein deutliches Zeichen, dass die meisten Baumaßnahmen im Stadtgebiet von Bauträgern durchgeführt werden. Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau stiegen sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz 2006 zum Berichtsjahr 2005 deutlich an. Im Berichtsjahr 2007 sanken die Werte um mehr als 50%. Die Anzahl der Verkäufe blieb im Berichtsjahr 2007 auf dem Niveau der Vorjahre bei rd. 5 Verträgen. Dieses verdeutlicht den regionalen stagnierenden Trend im Segment Geschosswohnungsbau. Die Verkaufszahl im Segment der gewerblichen Bauflächen ist um 50 % gestiegen. Der Flächenumsatz ist von rd. 1 ha auf rd. 15 ha und der Geldumsatz von rd. 1 Mill. auf rd. 6,6 Mill. gestiegen. Daraus wird jedoch kein Trend abgeleitet, weil es sich hier um konkrete Großprojekte handelt, die das Verkaufsgeschehen im Berichtsjahr 2007 prägen. Die Segmente Wald und landwirtschaftliche Flächen werden im Raum Witten kaum nachgefragt, da Witten nur in kleinen Teilbereichen landwirtschaftlich orientiert ist.

Die Bodenpreise im Segment individueller Wohnungsbau stagnieren auf dem Niveau der Vorjahre bei 218 €/m² in 2007. In 2006 lag der Wert bei 222 €/m². Doppelhaushälften mit "Handtuchgrundstücken" charakterisieren auch weiterhin den Trend in diesem Marktsegment. Die Werte im Segment Geschosswohnungsbau stagnieren ebenfalls. Anders sieht es bei den Gewerblichen Bauflächen aus. Dort ist ein Trend auf das Bodenpreisniveau der Jahre (2000-2003) zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken ist im Berichtsjahr 2006 um ca. 30 % angestiegen, obwohl die Anzahl der Kaufverträge weitgehend unverändert war. Dieser Trend hat sich im Berichtsjahr 2007 deutlich gesteigert. Die Anzahl der Verkäufe ist auf dem der Vorjahre mit rd. 300 Verträgen geblieben. Es sind lediglich rd. 40 Mehrfamilienhäuser mehr verkauft worden als in Witten üblich. Deutliche Steigerungen haben beim Geldumsatz im Segment Mehrfamilienhäuser aufgrund von Verkäufen im innerstädtischen Bereich und Parketverkäufe stattgefunden. Daraus kann jedoch kein Trend abgeleitet werden, da es sich hier um einige Großprojekte handelt. Ebenfalls deutlich gestiegen sind die Umsatzzahlen der gewerblichen Objekte. Daraus lässt sich aber ebenfalls kein Trend ableiten, da es sich um Großverkäufe ganzer Areale von Firmen handelt.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus stagniert der Gesamtkaufpreis der Objekte. Dieser Effekt hängt mit den immer kleiner werdenden Wohnflächen und Grundstücksgrößen zusammen. Die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche in den Segmenten der Häuser des individuellen Wohnungsbaues sind seit dem Berichtsjahr 2003 - mit Ausnahme der freistehenden Häuser - gleich bleibend bzw. leicht sinkend. Dies ist dadurch zu erklären, dass der Bedarf an freistehenden Einfamilienwohnhäusern in den letzten Jahren steigt und der Wittener Wohnungsmarkt diesen kaum befriedigen kann (siehe auch Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienwohnungsbau). Im Segment der Mehrfamilienhäuser stagnieren die Umsatzzahlen sowie die Anzahl der Verkäufe seit 2004. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sinken seit 2004. Steigende Liegenschaftszinssätze und gleichzeitig sinkende Rothertragfaktoren bei Mehrfamilienhäusern sind ein deutliches Zeichen der Übersättigung des Marktes in diesem Segment.

In den letzten Berichtsjahren sind nur wenige Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie Gewerbe- und Industriegebäude veräußert worden. Ca. 50 sehr inhomogene Verkäufe (unterschiedliche Betriebsgrößen, Betriebsarten, ...) waren in den letzten vier 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 Berichtsjahr 2006 auf das der Vorjahre. Im Berichtsjahr 2007 hält es sich auf dem Niveau von 2006 mit rd. 210 Verkäufen. Die Preisentwicklung pro Quadratmeter Wohnfläche stagniert bei den Weiterverkäufen und Umwandlungen. Bei Neubauten sind die Werte seit Jahren sinkend. Hochwertige Ausbauten haben in den vergangenen Jahren den Wert in die Höhe getrieben. Objekte der vergangenen Jahre waren oft nicht bedarfsgerecht errichtet worden. Die Verkaufswerte im Berichtsjahr 2007 bilden ein insgesamt harmonisches Gefüge und sind ein Hinweis für ein stabiles Marktsegment. Kleinstwohnungen werden kaum auf dem normalen Grundstücksmarkt gehandelt, sondern i.d.R. zwangsversteigert.

Teilmarkt	Ø Preise Standardabweichung	min. - max.
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	129.500 € ± 90.000 218 €/m ² ± 40	40.000 - 420.000 € 130 - 290 €/m ²
Geschosswohnungsbau	186.500 € ± 95.000 163 €/m ² ± 40	150.000 - 382.000 € 150 - 200 €/m ²
Gewerbe- und Industrieflächen	55 €/m ² ± 20	12.000 - 530.000 € 40 - 65 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	269.500 € ± 83.000 1.700 (€/m ² Wohnfläche) ± 450	108.000 - 488.000 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	214.000 € ± 48.500 1.760 (€/m ² Wohnfläche) ± 350	105.000 - 284.500 €
Reihenmittelhäuser	192.500 € ± 28.500 1.610 (€/m ² Wohnfläche) ± 220	146.500 - 241.000 €
Mehrfamilienhäuser	263.000 € ± 30.000 700 (€/m ² Wohnfläche) ± 250	120.000 - 756.500 €
Wohnungseigentum		
Neubau 2006/2007	139.500 € ± 30.000 1.490 (€/m ² Wohnfläche) ± 250	70.000 - 213.000 €
Objekte Bis Baujahr 2005	110.000 € ± 60.000 1.200 (€/m ² Wohnfläche) ± 380	13.500 - 436.000 €

Tab. 1: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen 2007

Die folgende Tabelle und die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Entwicklung der Markttendenzen der Jahre 2004 bis 2007 in Witten.

Teilmarkt	Ø Preise [€/m ²]			
	2004	2005	2006	2007
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau	228	230	222	218
Geschosswohnungsbau	163	170	165	163
Gewerbe- und Industrieflächen	65	60	59	55
Bebaute Grundstücke				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.740	1.740	1.680	1.700
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	1.750	1.800	1.790	1.760
Reihenmittelhäuser	1.570	1.640	1.700	1.610
Mehrfamilienhäuser	728	750	720	700
Wohnungseigentum				
Neubau	1.665	1.660	1.620	1.490
Objekte bis Baujahr 20...	1.270	1.270	1.290	1.200

Tab. 2: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen im Jahresüberblick 2004 bis 2007

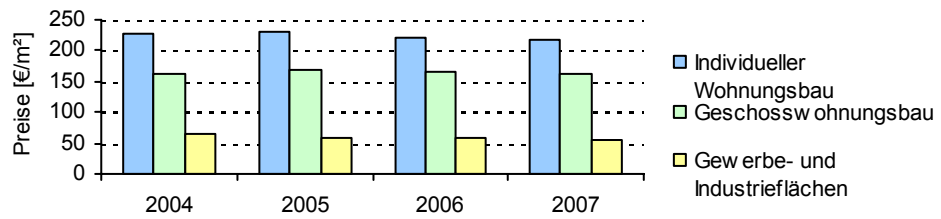


Abb. 1: Übersicht der Markttendenzen unbebauter Grundstücke

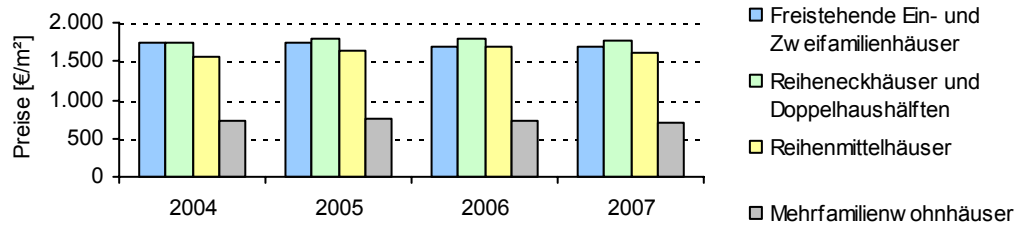


Abb. 2: Übersicht der Markttendenzen bebaute Grundstücke

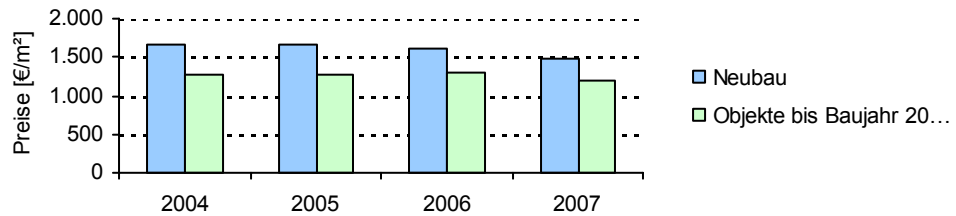


Abb. 3: Übersicht der Markttendenzen Wohnungseigentum

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 12.02.2008 beschlossen worden. Er beinhaltet in Teilbereiche gegliedert einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 16.11.2006 bis 15.11.2007 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 Baugesetzbuch 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 2004 bis 2007 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2004	2005	2006	2007
Unbebaut	95	100	120	74
Bebaut	353	293	272	302
Wohnungseigentum / TE	230	317	243	228
Erbbau	3	19	11	12
Zwangsversteigerungen	26	40	7	24
Ungeeignet	116	110	64	91
Geeignet	681	729	646	616
Insgesamt	823	879	717	731

Tab. 3: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

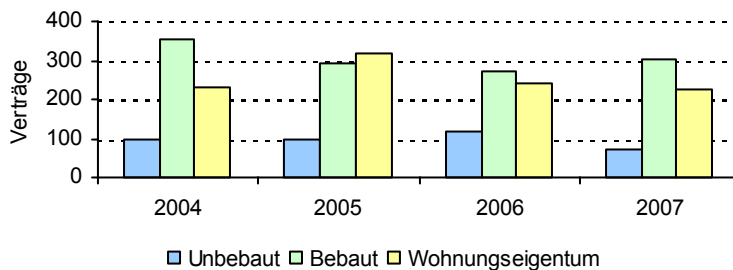


Abb. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

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.

	2004	2005	2006	2007
Witten-Mitte	125	148	144	150
Annen	133	177	143	137
Bommern	51	70	49	46
Herbede	114	73	107	111
Heven	175	156	123	87
Rüdinghausen	44	64	49	44
Stockum / Düren	39	41	31	41

Tab. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Stadtteilen

Die Erhebung nach Stadtteilen und Rechtsgeschäften zeigt im Berichtsjahr folgende Verteilung. Erbbaurechts- und Teileigentumsverträge (28 Stück) blieben unberücksichtigt.

	unbebaut	bebaut	Wohnungseigentum	gesamt
Witten-Mitte	12	71	58	141
Annen	21	64	46	131
Bommern	4	23	16	43
Herbede	15	56	31	102
Heven	9	50	27	86
Rüdinghausen	10	19	15	44
Stockum / Düren	3	19	19	41
Insgesamt	74	302	212	588

Tab. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

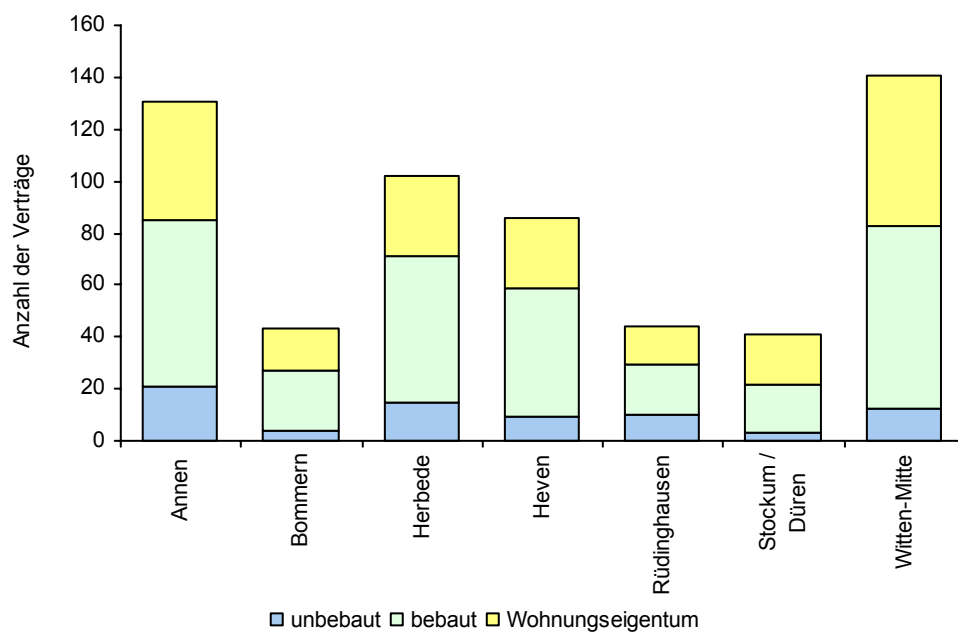


Abb. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

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]			
	2004	2005	2006	2007
Bebaut	41,8	33,7	33,2	57,0
Unbebaut	8,5	7,2	15,8	35,2
Wohnungseigentum	-	-	4,4	4,0
Erbbau	0,1	0,3	1,0	0,6
Insgesamt	50,4	41,2	54,4	96,8

Tab. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

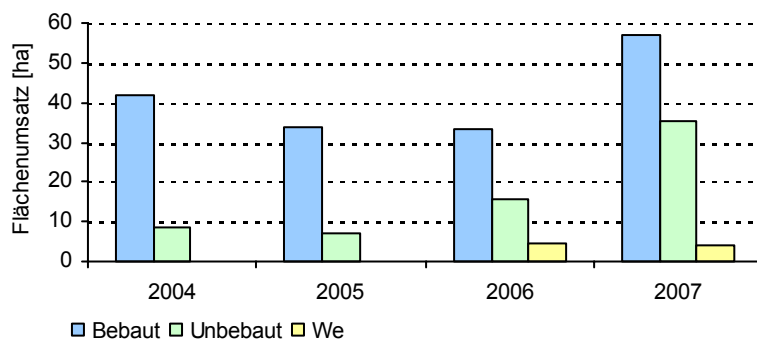


Abb. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2004	2005	2006	2007
Bebaut	100,87	79,14	90,37	160,86
Unbebaut	6,87	5,10	9,93	14,30
Wohnungseigentum	25,50	38,49	26,18	25,17
Insgesamt	133,24	122,73	126,49	200,33

Tab. 7: Übersicht des Geldumsatzes

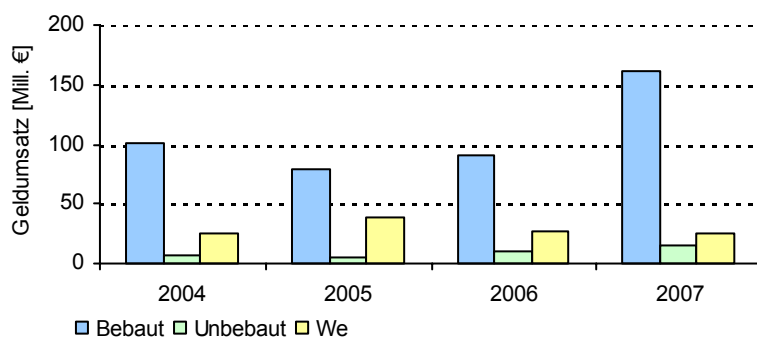


Abb. 7: Übersicht des Geldumsatzes

5. Unbebaute Grundstücke

Die folgenden Tabellen, Abbildungen und Auswertungen sind um Ausreißer bereinigt. Da Urkunden nachgereicht oder bereits beurkundete Kaufverträge später annulliert 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			
	2004	2005	2006	2007
Individueller Wohnungsbau	34	55	68	28
Geschoßwohnungsbau	5	2	7	6
Gewerbliche Bauflächen	5	4	7	11
Begünstigtes Agrarland	8	3	15	11
Forstwirtschaftliche Fläche	5	1	2	3
Sonstige	4	7	14	12
Insgesamt	61	72	113	71

Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

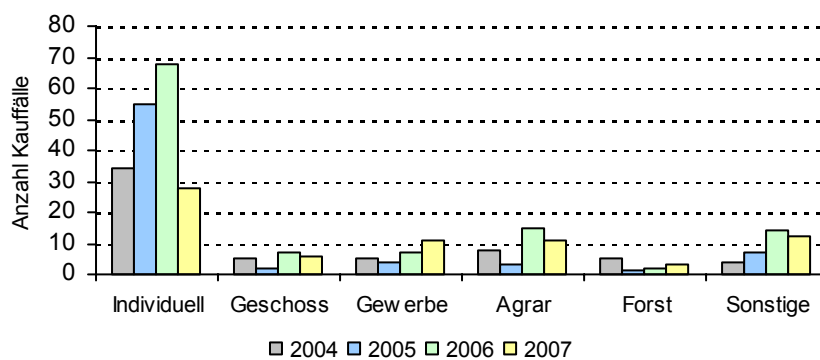


Abb. 8: Übersicht der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2004	2005	2006	2007
Individueller Wohnungsbau	1,73	1,65	2,55	2,17
Geschoßwohnungsbau	0,88	0,36	0,66	0,13
Gewerbliche Bauflächen	0,83	0,39	1,16	15,73
Begünstigtes Agrarland	2,12	0,80	7,37	8,76
Forstwirtschaftliche Fläche	1,26	0,05	1,00	6,92
Sonstige	0,99	1,08	2,75	0,79
Insgesamt	7,81	4,33	15,49	34,5

Tab. 9: Übersicht des Flächenumsatzes

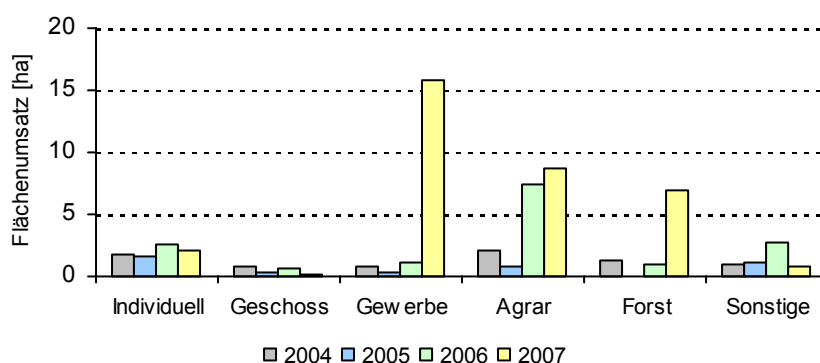


Abb. 9: Übersicht der Flächenumsätze

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2004	2005	2006	2007
Individueller Wohnungsbau	3,63	3,19	4,89	4,17
Geschoßwohnungsbau	1,12	0,58	0,95	0,33
Gewerbliche Bauflächen	0,41	0,27	0,13	6,63
Begünstigtes Agrarland	0,11	0,07	0,48	0,22
Forstwirtschaftliche Fläche	0,02	0,00	0,01	0,03
Sonstige	0,45	0,99	2,77	0,33
Insgesamt	5,74	5,10	9,22	11,71

Tab. 10: Übersicht des Geldumsatzes

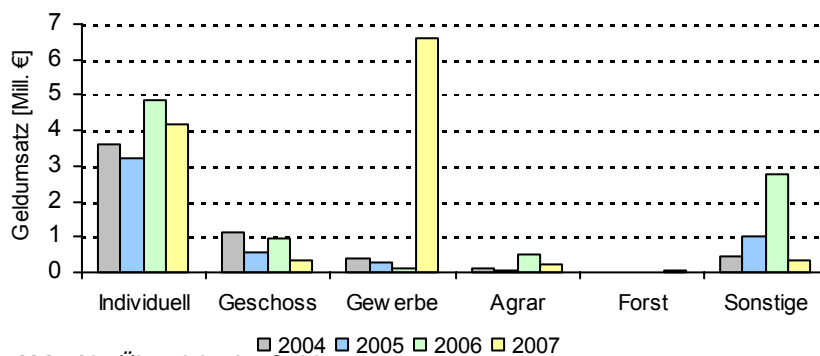


Abb. 10: Übersicht der Geldumsätze

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 weitgehend nach den Vorstellungen der Bauherren bebaut werden. Auswertung erfolgte ohne Arrondierungsflächen.

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2004	34	1,73	3,63
2005	55	1,65	3,19
2006	51	2,27	4,65
2007	28	2,17	4,17

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

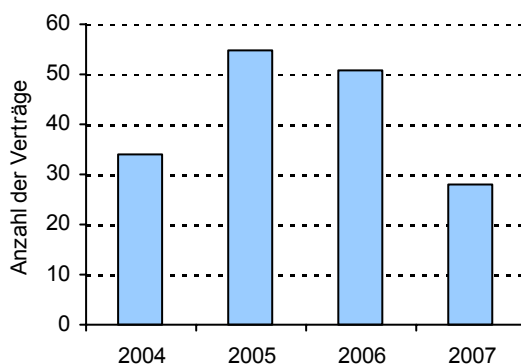


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle

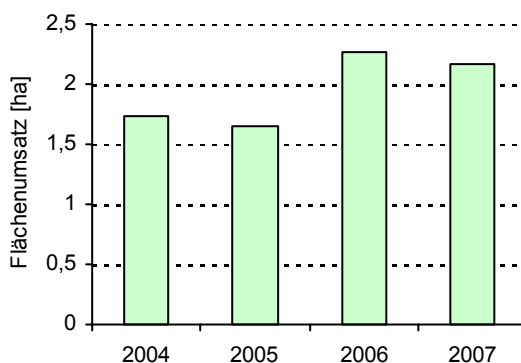


Abb. 12: Flächenumsatz

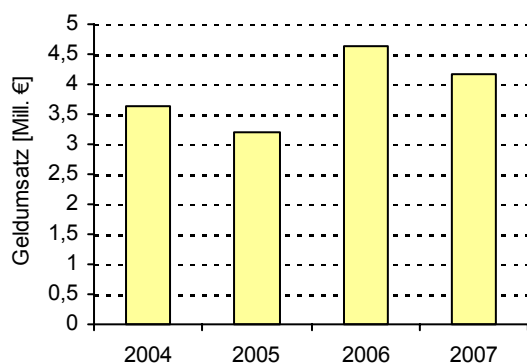


Abb. 13: Geldumsatz

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			
	2004	2005	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser	7	13	8	14
Reihenhäuser	15	24	13	6
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	12	18	23	8
Insgesamt	34	55	44	28

Tab. 12: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

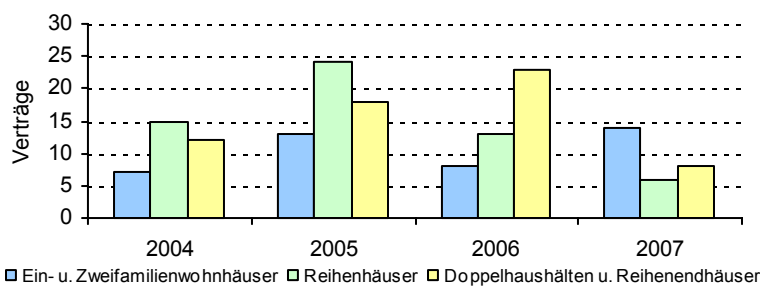


Abb. 14: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2004	2005	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,44	0,39	0,53	0,96
Reihenhäuser	0,68	0,72	0,38	0,90
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	0,61	0,54	0,81	0,31
Insgesamt	1,73	1,65	1,72	2,17

Tab. 13: Übersicht über den Flächenumsatz

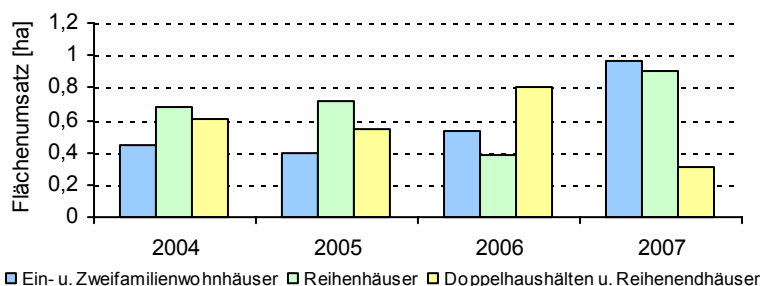


Abb. 15: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2004	2005	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,93	0,70	1,17	1,88
Reihenhäuser	1,40	1,44	0,73	1,66
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	1,30	1,05	1,67	0,63
Insgesamt	3,63	3,19	3,57	4,17

Tab. 14: Übersicht über den Geldumsatz

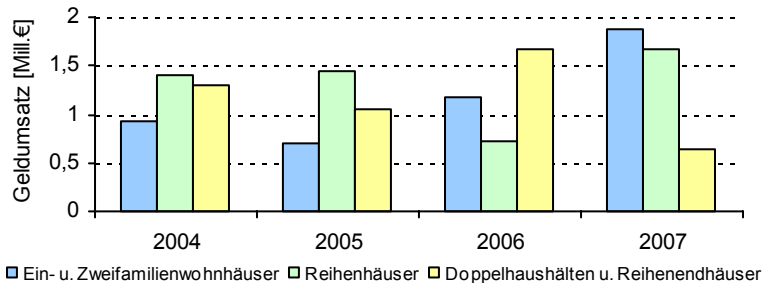


Abb. 16: Übersicht des Geldumsatzes

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 Standardabweichung	
	2006	2007
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	225 €/m ² ± 20	220 €/m ² ± 20
Reihenmittelhäuser	250 €/m ² ± 32	240 €/m ² ± 40
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	221 €/m ² ± 52	215 €/m ² ± 55
Individueller Wohnungsbau	222 €/m² ± 50	218 €/m² ± 40

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 / m² im Jahre i

Kp_o = durchschnittlicher Kaufpreis / m² im Basisjahr

Für den Bereich der individuellen Wohnbebauung wurde für die Jahre 1975 bis 2007 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt (siehe Tabelle 16).

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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
2007	218	(134)	-2

Tab. 16: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

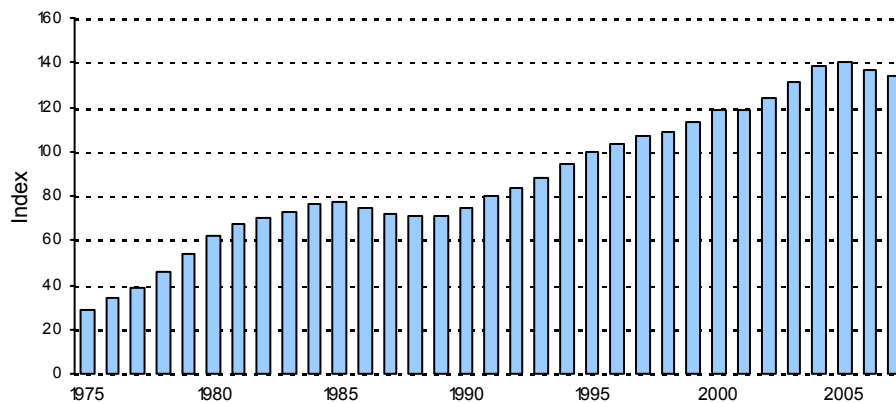


Abb. 17: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2004	5	0,88	1,12
2005	2	0,36	0,58
2006	7	0,66	0,95
2007	6	0,13	0,33

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

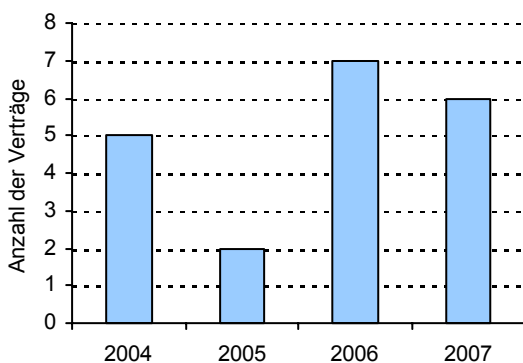


Abb. 18: Anzahl der Kauffälle

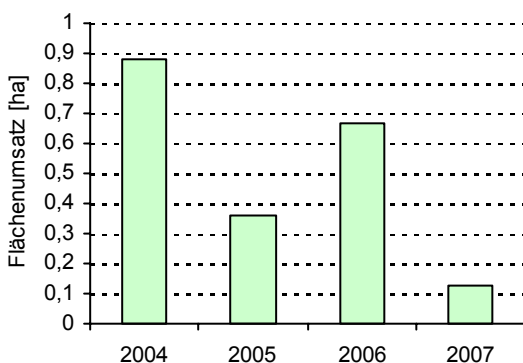


Abb. 19: Flächenumsatz

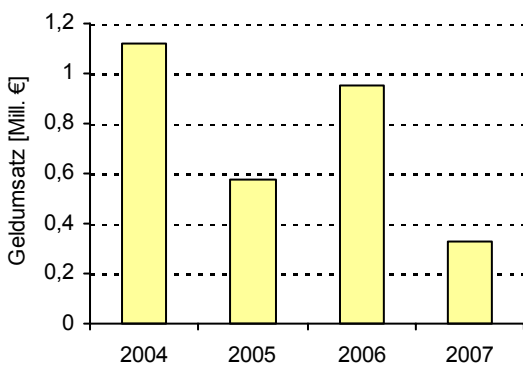


Abb. 20: Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2007 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
2007	163	(118)	-2

Tab. 18: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

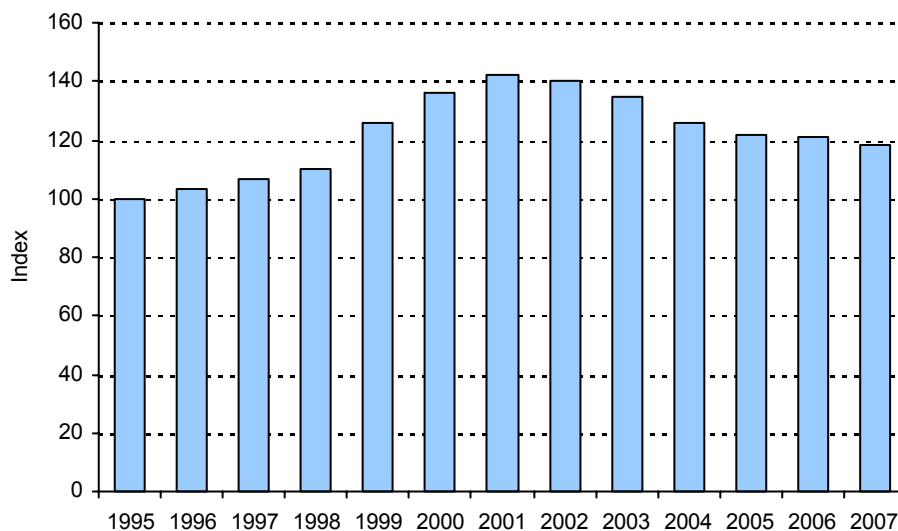


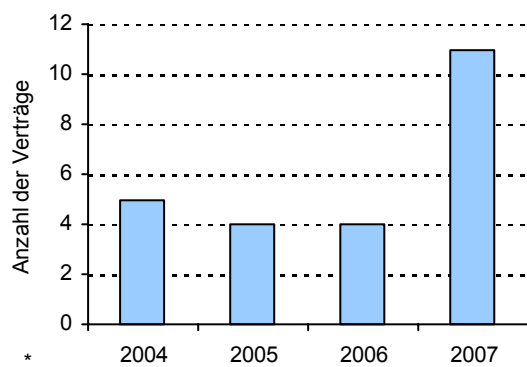
Abb. 21: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2004	5	0,83	0,41
2005	4	0,39	0,27
2006	4	0,37	0,03
2007	11	15,73	6,63

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



* **Abb. 22: Anzahl der Kauffälle**

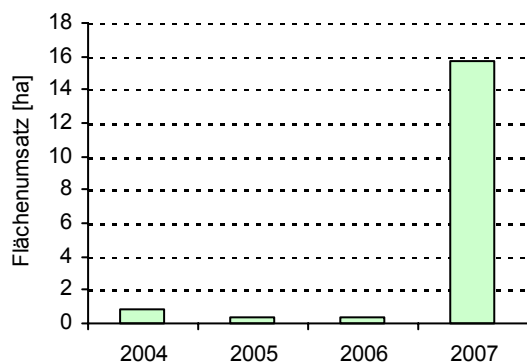


Abb. 23: Flächenumsatz

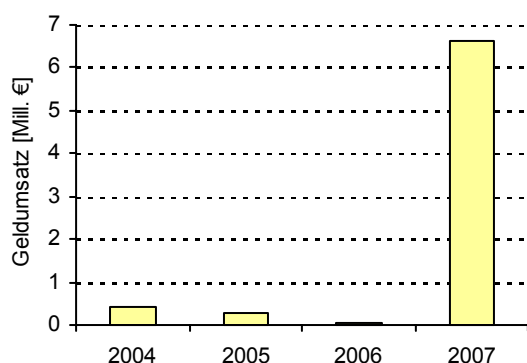


Abb. 24: Geldumsatz

Für den Bereich des Gewerbes wurden für die Jahre 2000 bis 2007 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 2000 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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	104	-5
2007	55	(100)	-4

Tab. 20: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

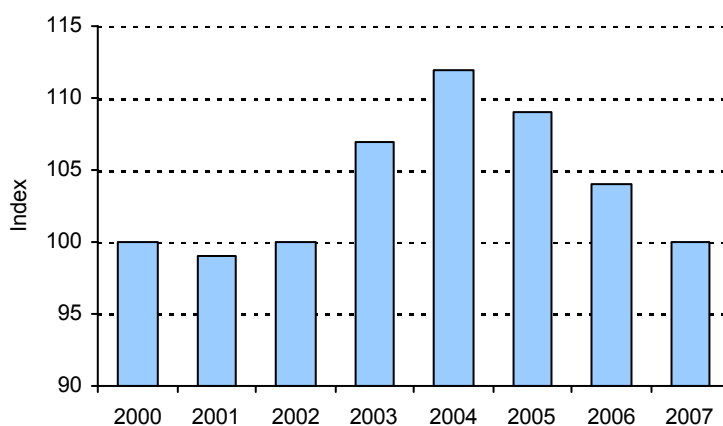


Abb. 25: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

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 ²]	Min. – Max. [€/m ²]
Waldflächen	1,00 ± 0,50	0,50 – 1,50
Begünstigtes Agrarland	5,50 ± 1,50	2,00 – 8,00
Rohbauland	110,00 ± 5,00	100,00 – 115,00
Gewerbearrondierung	38,00 ± 7,00	10,00 – 85,00
Hof- und Baulandarrondierung	65,00 ± 20,00	20,00 – 130,00

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

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittspreise zu entnehmen.

Teilmarkt	Durchschnittspreise [€/m ²]			
	2004	2005	2006	2007
Waldflächen	1,90	1,60	1,30	1,00
Begünstigtes Agrarland	5,40	7,50	6,00	5,50
Rohbauland	120,00	122,00	111,00	110,00
Gewerbearrondierung	35,00	29,00	25,00	38,00
Hof- und Baulandarrondierung	37,00	50,00	58,00	65,00

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, bis auf Randlagen zum EN-Kreis, keine landwirtschaftlichen Flächen, sondern fast 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, das für diese Grundstü-

cke 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.

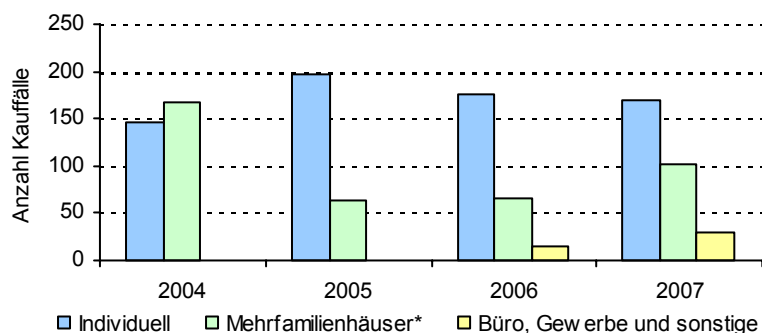
6. Bebaute Grundstücke

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 2004 bis 2007 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			
	2004	2005	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	147	198	176	169
Mehrfamilienhäuser	167*	64	65	102
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	-	2	11
Gewerbe- und Industrieobjekte	-	-	12	12
Sonstige bebaute Grundstücke	-	-	1	6
Insgesamt	314	262	256	300

* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbaunternehmens 2004

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



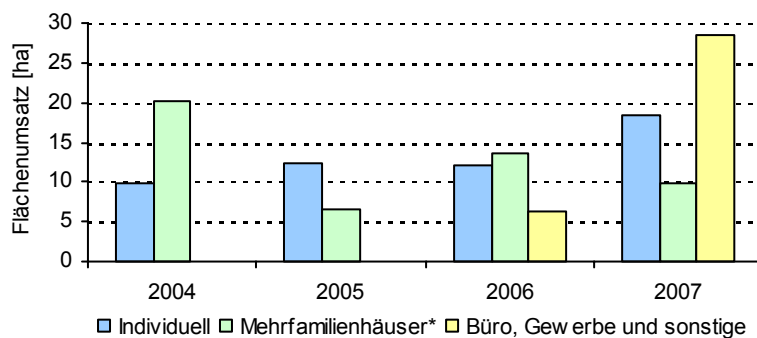
* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

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

	Flächenumsatz [ha]			
	2004	2005	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	9,85	12,38	11,98	18,50
Mehrfamilienhäuser	20,20*	6,62	13,64	9,93
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	-	0,39	6,83
Gewerbe- und Industrieobjekte	-	-	4,91	21,34
Sonstige bebaute Grundstücke	-	-	0,88	0,40
Insgesamt	30,05	19,05	31,81	57,00

* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

Tab. 24: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



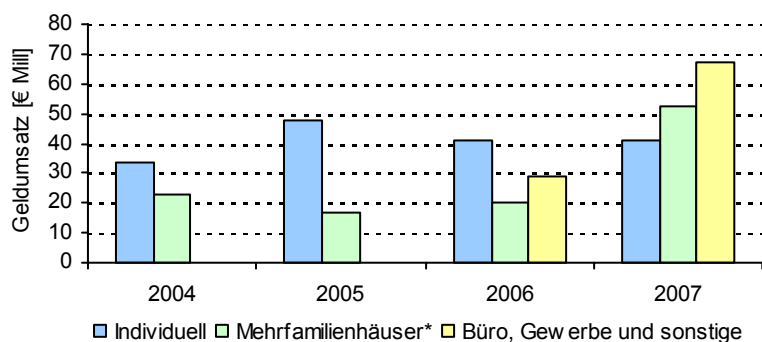
* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

Abb. 27: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2004	2005	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33,31	47,70	41,09	41,19
Mehrfamilienhäuser	23,14*	17,10	19,94	52,22
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	-	10,66	51,94
Gewerbe- und Industrieobjekte	-	-	18,16	14,88
Sonstige bebaute Grundstücke	-	-	0,33	0,60
Insgesamt	56,45	64,80	90,18	160,83

* einschließlich Verkäufe eines großen Wohnungsbauunternehmens 2004

Tab. 25: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen



* 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
- Reihemittelhäuser.

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			
	2004	2005	2006	2007
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50	87	78	84
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	69	80	72	60
Reihemittelhäuser	28	28	26	25
Insgesamt	147	195	176	169

Tab. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

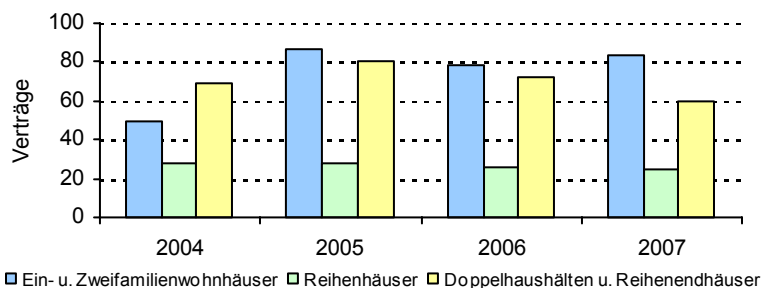


Abb. 29: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2004	2005	2006	2007
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5,75	8,35	8,58	15,62
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	3,43	3,44	2,81	2,26
Reihemittelhäuser	0,34	0,58	0,59	0,62
Insgesamt	9,52	12,37	11,98	18,50

Tab. 27: Übersicht über den Flächenumsatz

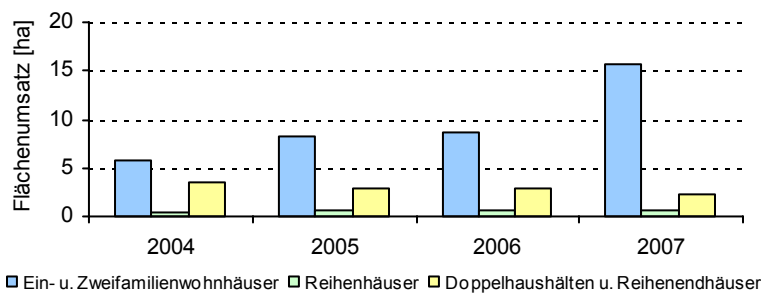


Abb. 30: Übersicht des Flächenumsatz

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2004	2005	2006	2007
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	13,76	23,30	19,59	23,05
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	11,69	18,83	16,03	13,13
Reihenmittelhäuser	5,38	5,57	5,84	5,01
Insgesamt	30,83	47,70	41,46	41,19

Tab. 28: Übersicht über den Geldumsatz

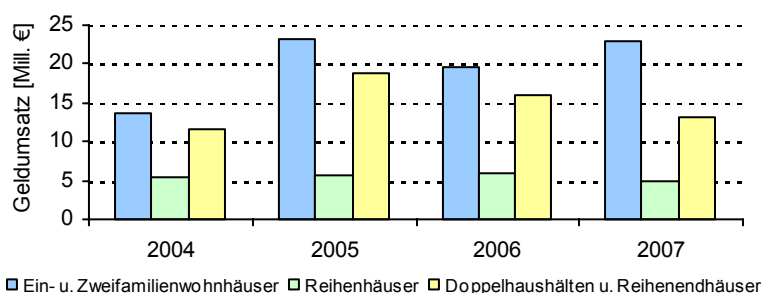


Abb. 31: Übersicht des Geldumsatz

Für den Bereich der bebauten Grundstücke differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenend- und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser wurden für die Jahre 2000 bis 2007 jeweils Indexreihen mit dem Basisjahr 2000 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	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
2007	1.700	(94)	0

Tab. 29: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

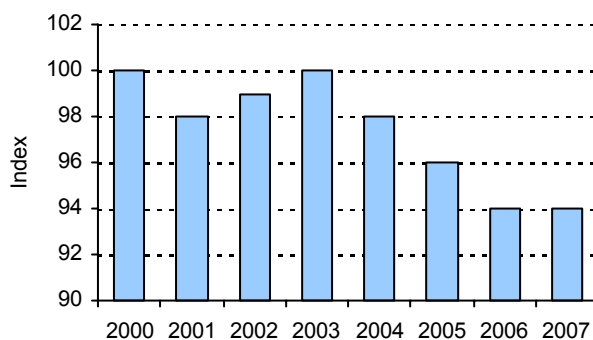


Abb. 32: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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
2007	1.760	(100)	-1

Tab. 30: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

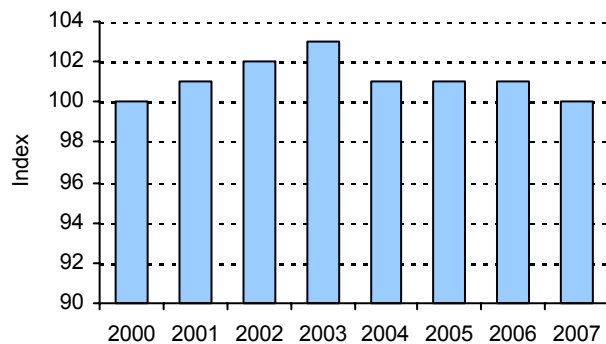


Abb. 33: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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	93	2
2007	1.610	(91)	-2

Tab. 31: Indexreihe Reihenmittelhäuser

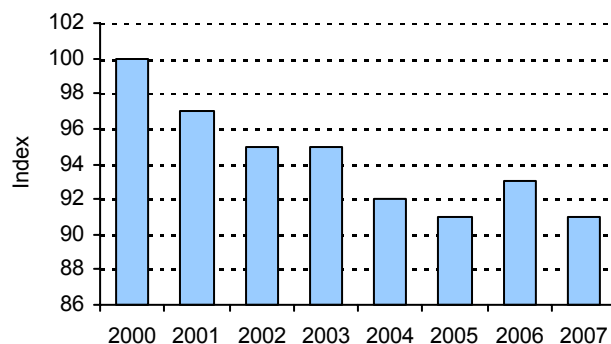


Abb. 34: Indexreihe Reihenmittelhäuser (bebaut)

Der folgenden Tabelle 32 sind die Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro m² Wohnfläche und Gesamtkaufpreis, sortiert nach Altersklassen und Gebäudetyp zu entnehmen. Tabelle 33 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2004-2007.

Gebäudetyp	Altersklasse Mittleres Baujahr	Kauf- fälle	Grundstücks- fläche	Wohn- fläche	Preis pro m ² Wohnfläche	Gesamt- kaufpreis
			Durchschnitt Spanne [m ²]	Durchschnitt Spanne [m ²]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Durchschnitt Spanne [€]
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	2006/2007 Neubau	9	510 390-700	190 160-210	1990±300 1700-2530	356.000 341.000-417.500
	1975-2005 (1985)	13	730 260-1950	175 120-240	1750±370 1260-2520	303.500 200.000-471.500
	1950-1974 (1961)	25	1040 460-2000	160 80-220	1730±400 1140-2500	266.500 163.000-482.000
	1920-1949 (1934)	16	1060 640-1810	150 90-290	1560±500 760-2420	218.500 115.000-488.000
	Bis 1919 (1900)	5*	470 230-740	140 90-180	1170±440 740-1630	156.000 108.000-210.000
	insgesamt	68	890 230-2000	160 80-290	1700±450 740-2530	269.500 108.000-488.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	2006/2007 Neubau	25	330 180-640	130 110-160	1850±300 1450-2460	240.000 161.000-282.000
	1975-2005 (1988)	16	310 180-520	120 90-165	1860±280 1210-2260	222.000 180.000-284.000
	1950-1974 (1960)	7	410 280-600	110 95-120	1650±240 1170-1900	174.000 128.000-208.000
	Bis 1949 (1925)	6*	380 200-630	110 70-160	1230±400 720-1800	131.500 105.000-166.000
	insgesamt	54	340 180-640	125 70-165	1760±350 720-2460	214.000 105.000-284.500
Reihenmittelhäuser	2006/2007 Neubau	7	210 150-330	140 130-140	1630±80 1500-1780	225.500 206.000-241.000
	1975-2005 (1977)	14	260 130-450	110 100-140	1600±270 1270-2150	177.500 146.500-214.500
	1950-1974 (1968)	8	280 190-450	110 100-130	1520±150 1320-1750	167.000 146.500-181.000
	insgesamt	21	240 130-450	120 100-140	1610±220 1270-2150	192.500 146.500-241.000

* statistisch nicht gesichert

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

Gebäudetyp	Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
		2004	2005	2006	2007
Freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser	Neubau	1728	1970±150	1790±110	1990±300
	1975-20...	2068±358	1990±480	1800±260	1750±370
	1950-1974	1609±527	1850±580	1720±440	1730±400
	1920-1949	1447±569	1380±520	1560±390	1560±500
	Bis 1919	-	-	1500±390	1170±440
Reihenendhäuser u. Doppelhaus- hälften	Neubau	1863±155	1830±170	1820±320	1850±300
	1975-20...	1716±290	1840±320	1750±320	1860±280
	1950-1974	1685±438	1770±360	1710±400	1650±240
	Bis 1949	1462±608	1430±240	1650±370	1230±400
Reihenmittelhäu- ser	Neubau	1630±215	1690±280	1690±320	1630±80
	1975-20...	1502±182	1680±280	1730±240	1600±270
	1950-1974	1600±182	1480±250	1740±200	1520±150

Tab. 33: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2004-2007

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2005	2006	2007
≥ 350.000	9	22	10	14
≥ 300.000	9	6	15	11
≥ 250.000	10	19	13	19
≥ 200.000	11	20	20	17
≥ 150.000	5	8	10	12
≥ 100.000	5	6	7	7
< 100.000	1	5	3	2

Tab. 34: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

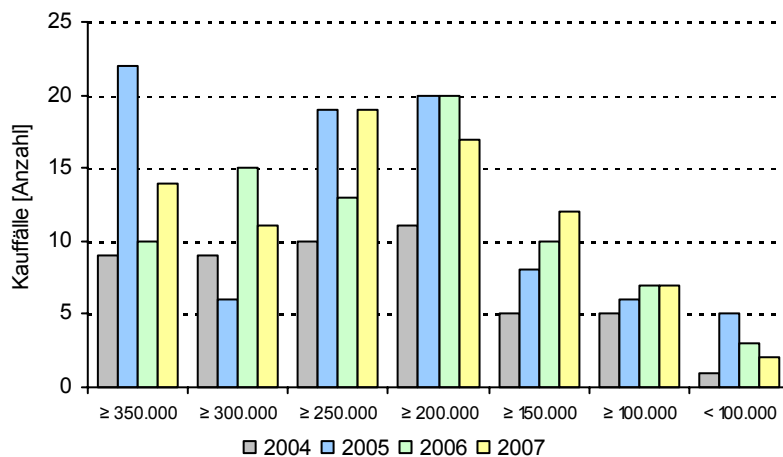


Abb. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Eckhäuser und Doppelhaushälften

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2005	2006	2007
≥ 300.000	8	7	2	1
≥ 250.000	26	22	20	16
≥ 200.000	28	32	25	20
≥ 150.000	2	14	19	15
≥ 100.000	4	3	6	8
< 100.000	1	2	-	-

Tab. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

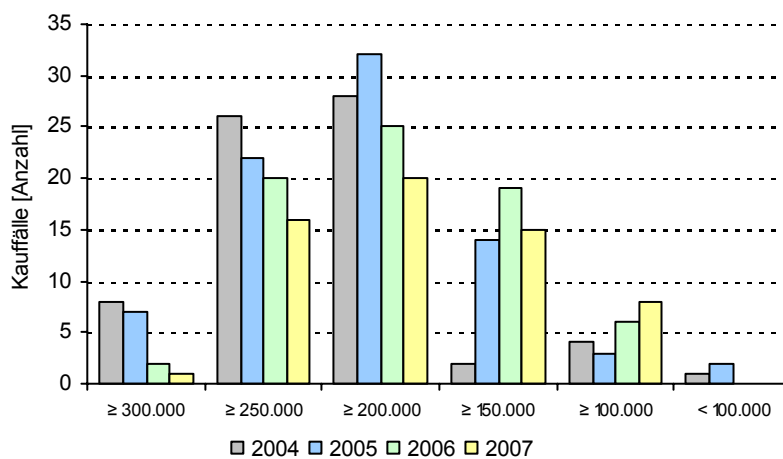


Abb. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenmittelhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2005	2006	2007
≥ 250.000	1	4	2	2
≥ 200.000	13	17	15	9
≥ 150.000	10	4	7	10
≥ 100.000	3	1	2	3
< 100.000	1	2	-	-

Tab. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

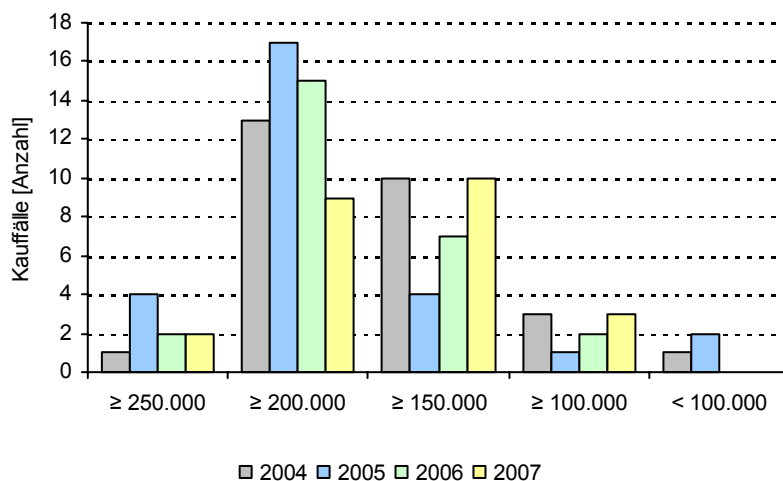


Abb. 37: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

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 m² Wohnfläche und der Gesamtkaufpreis sortiert nach Altersklassen ist Tabelle 37 zu entnehmen.

Altersklasse	Kauf-fälle	Netto-miete Durchschnitt Spanne [€/m ²]	Wohn-einheiten	Wohn-fläche Durchschnitt Spanne [m ²]	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Gesamt-kaufpreis Durchschnitt Spanne [€]
Mittleres Baujahr						
1976-2007	2			Nicht ausgewertet		
1950-1975 (1958)	27	4,3 3,4-6,1	7	405 230-1020	730±200 270-1380	287.500 120.000-756.500
Bis 1950 (1929)	22	3,9 2,8-4,7	7	420 180-1060	630±200 340-1190	242.000 141.000-486.000
insgesamt	51	4,2 2,8-6,1	7	410 180-1060	700±250 270-1590	263.000 120.000-756.500

Tab. 37: Kaufpreise Mehrfamilienhäuser

Tabelle 38 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2004-2007 im Segment der Mehrfamilienwohnhäuser.

Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
	2004	2005	2006	2007
1976-2...	-	-	-	-
1950-1975	504±232	610±120	760±190	730±200
Bis 1950	516±231	590±180	670±200	630±200

Tab. 38: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2003-2006

Für den Bereich der bebauten Grundstücke (Mehrfamilienwohnhäuser) wurde für die Jahre 2000 bis 2007 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 2000 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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	-2
2007	700	(84)	-2

Tab. 39: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

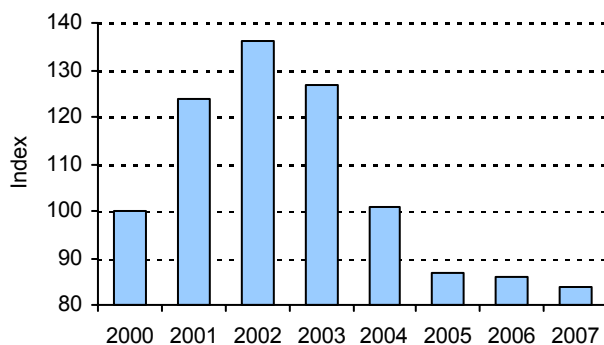


Abb. 38: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

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			
	2004	2005	2006	2007
≥ 400.000	7	11	3	8
≥ 350.000	3	1	1	3
≥ 300.000	9	4	2	3
≥ 250.000	20	7	5	10
≥ 200.000	15	23	23	12
≥ 150.000	24	12	5	11
< 150.000	88	6	4	8

Tab. 40: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

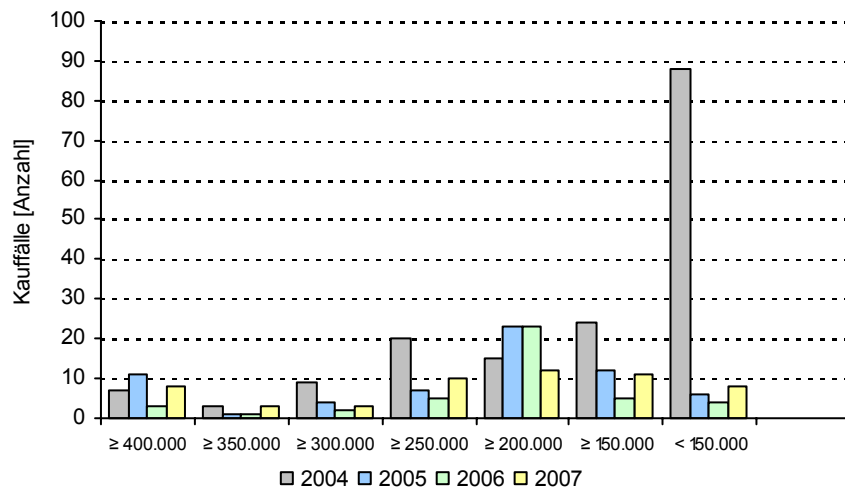


Abb. 39: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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.

In den Tabellen 41 und 42 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			
	2004	2005	2006	2007
Erstverkäufe nach Neubau	19	88	42	35
Weiterverkäufe	108	161	130	142
Erstverkauf nach Umwandlung	65	68	50	36
Insgesamt	192	317	222	213

Tab. 41: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

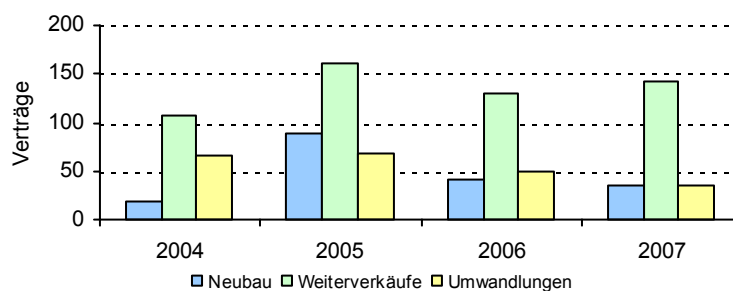


Abb. 40: Verteilung der Kauffälle (Anzahl)

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2004	2005	2006	2007
Erstverkäufe nach Neubau	2,84	4,57	6,43	4,97
Weiterverkäufe	14,64	27,84	13,27	15,74
Erstverkauf nach Umwandlung	3,72	6,08	6,48	4,46
Insgesamt	21,20	38,49	26,18	25,17

Tab. 42: Übersicht über den Geldumsatz

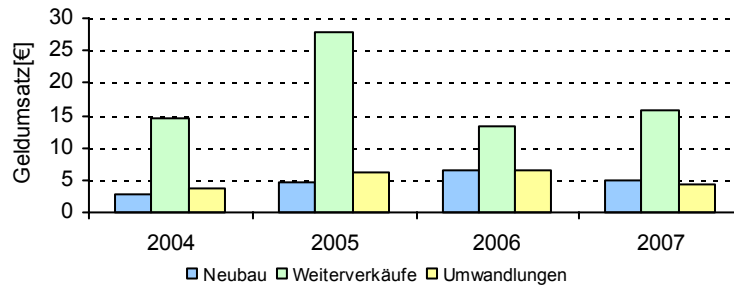


Abb. 41: Verteilung des Geldumsatzes

Die folgenden Tabellen und die folgenden Grafiken stellen den Vergleich der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2004 bis 2007 da. In Tabelle 43 und Grafik 42 sind die Werte insgesamt nach Baujahr gestaffelt dargestellt. In Tabelle 44 und Grafik 43 nach Umwandlung, Neubau und Weiterverkauf.

Baujahr	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
	2004	2005	2006	2007
Bis 1919	-	-	1270±290	1210±250
1920-1949	-	-	1680±500	1260±500
1950-1959	1020±250	1060±270	1080±350	1100±400
1960-69	1200±250	1260±270	1080±290	1080±280
1970-79	1220±230	1150±210	1110±270	1110±290
1980-89	1360±200	1350±360	1310±320	1130±200
1990-99	1460±240	1470±250	1480±450	1260±300
2000-...	1590±180	1550±185	1680±250	1570±410
(Neubau)	1665±100	1660±150	1620±200	1490±250

Tab. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2004-2007

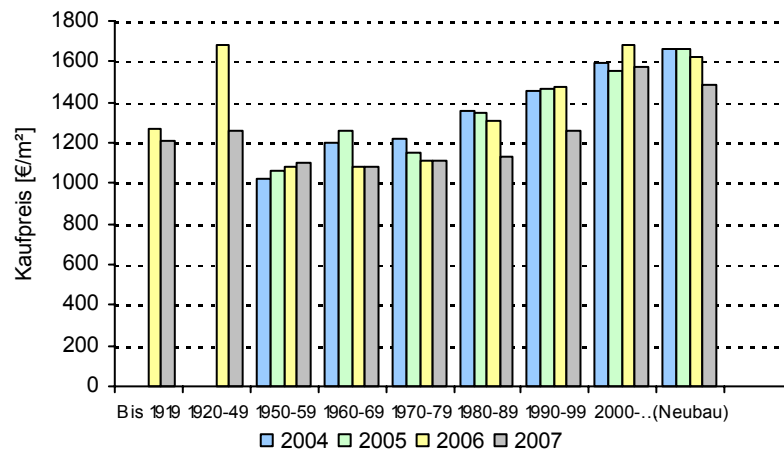


Abb. 42: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2004-2007

Baujahr	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²]			
	2004	2005	2006	2007
Neubau	1.665	1.660	1.620	1.490
Umwandlung	1.314	1.320	1.360	1.320
Weiterverkauf	1.231	1.260	1.260	1.180

Tab. 44: Kaufpreise für Wohnungseigentum 2004-2007

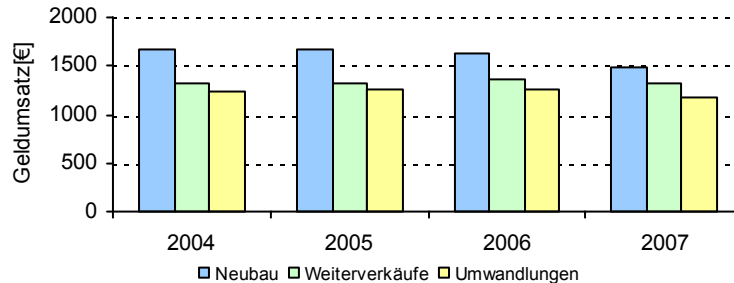


Abb. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum

Die folgende Indexreihe für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (2000-2007) 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 ²]	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	82	-3
2007	1.490	(78)	-5

Tab. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

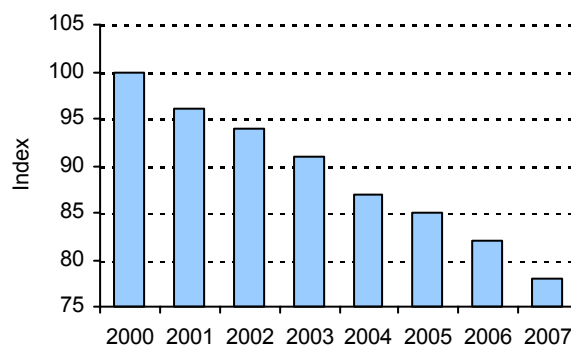


Abb. 44: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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	101	-1
2007	1.180	(98)	-3

Tab. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

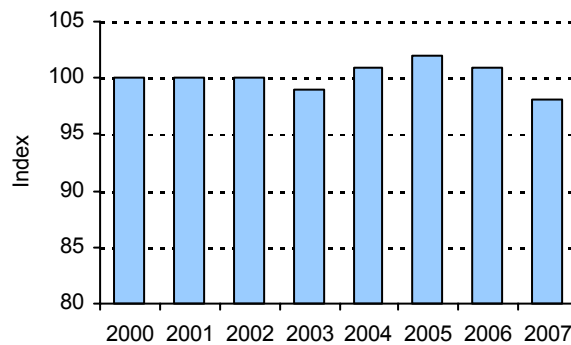


Abb. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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	101	1
2007	1.320	(100)	-1

Tab. 47: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

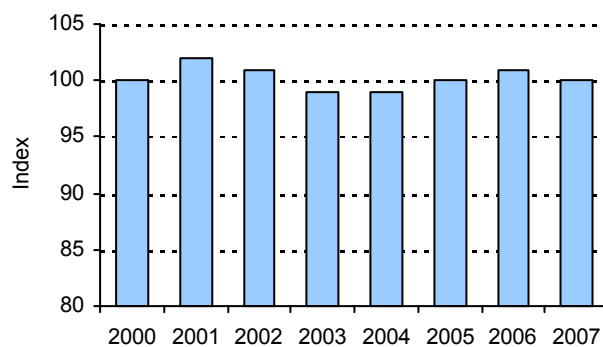


Abb. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

Die Wohnfläche, der Preis pro m² Wohnfläche und der Gesamtkaufpreis gegliedert nach Baujahr ist für Witten der Tabelle 48 zu entnehmen.

Baujahr Mittleres Baujahr	Verkaufs- grund	Kauffäl- le	Wohnfläche	Preis pro m ² Wohnfläche	Gesamtkaufpreis
		Anzahl	Durchschnitt Spanne [m ²]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Durchschnitt [€]
Bis 1919 (1884)	Insgesamt	16	95 60-150	1210±250 650-1420	150.500
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	16	95	1210±250	150.500
1920-1949 (1935)	Insgesamt	7	120 80-160	1260±500 740-2350	144.000
	Umwandlung	3	140	1360±180	176.500
	Weiterverkauf	4*	105	1200±280	120.000
1950-1959 (1955)	Insgesamt	17	90 45-140	1100±400 590-2190	94.500
	Umwandlung	2*	115	780±150	93.000
	Weiterverkauf	15	85	1150±460	94.500
1960-69 (1965)	Insgesamt	53	90 30-380	1080±280 450-1700	90.000
	Umwandlung	13	70	1170±150	90.000
	Weiterverkauf	40	90	1060±310	91.500
1970-79 (1973)	Insgesamt	23	90 35-240	1110±290 460-1630	92.000
	Umwandlung	5*	110	970±300	86.000
	Weiterverkauf	18	80	1160±280	94.000
1980-89 (1984)	Insgesamt	8	80 60-120	1130±200 870-1450	92.000
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	8	80	1130±200	92.000
1990-99 (1995)	Insgesamt	26	70 20-120	1260±300 480-1810	95.000
	Umwandlung	1		nicht ausgewertet	
	Weiterverkauf	25	70	1260±300	94.000
2000-05 (2002)	Insgesamt	11	110 50-220	1570±410 900-2420	165.000
	Umwandlung	4*	85	1450±100	120.500
	Weiterverkauf	7	120	1640±500	191.000
2006/2007 (Neubau)		34	95 45-160	1490±250 1060-1970	139.500
Umwandlung (insgesamt)		31	90 50-150	1320±480 670-2000	120.000
Weiterverkauf (insgesamt)		130	90 20-380	1180±360 450-2420	104.500
Insgesamt		212	90 20-380	1260±380 500-2420	115.500

* nicht statistisch gesichert

Tab. 48 Kaufpreise für Wohnungseigentum (differenziert nach Umwandlung, Weiterverkauf)

Tabelle 49 differenziert die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche nach Wohnungsgrößen und Baujahresklassen.

Baujahr	Wohnungsgrößen [m ²]	Kauffälle	Preis pro m ² Wohnfläche
		Anzahl	Durchschnitt Standardabweichung [€/m ²]
Bis 1919 (1884)	Bis 45	-	-
	45-90	7	1210±180
	über 90	9	1220±370
1920-1949 (1935)	Bis 45	-	-
	45-90	2*	1420±200
	über 90	5*	1210±600

1950-1959 (1955)	Bis 45	-	-
	45-90	11	1190±500
	über 90	6*	950±260
1960-69 (1965)	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	42	1080±240
	über 90	10	1170±400
1970-79 (1973)	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	15	1140±250
	über 90	7	1130±360
1980-89 (1984)	Bis 45	-	-
	45-90	7	1140±230
	über 90	1	nicht ausgewertet
1990-99 (1995)	Bis 45	7	870±500
	45-90	13	1400±200
	über 90	6*	1440±140
2000-2005 (2002)	Bis 45	-	-
	45-90	3*	1440±30
	über 90	8	1630±480
2006/2007 (Neubau)	Bis 45	-	-
	45-90	13	1560±230
	über 90	21	1430±260

* statistisch nicht gesichert

Tab. 49: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) differenziert nach Wohnungsgrößen

Die Verteilung der Anzahl der Kaufverträge nach Preisgruppen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Grafik stellt diesen Sachverhalt da.

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2004	2005	2006	2007
≥ 200.000	10	30	17	14
≥ 150.000	41	49	31	32
≥ 100.000	67	92	80	80
≥ 50.000	76	116	78	67
< 50.000	22	30	23	19

Tab. 50: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

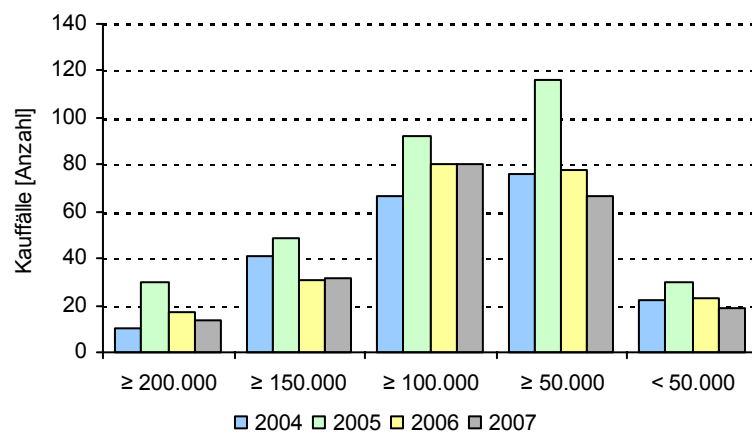


Abb. 47: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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. €]
2004	38	3,99
2005	24	0,84
2006	14	0,09
2007	18	0,63

Tab. 51: 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	9.000	4.000
Stellplatz	4.000	3.500
Tiefgaragenstellplatz	7.700	4.900

Tab. 52: Preise für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

	Mittelwert [€]			
	2004	2005	2006	2007
Garage	7.500	7.000	6.750	6.100
Stellplatz	3.000	2.750	3.500	3.500
Tiefgaragenstellplatz	7.500	6.000	6.250	6.300

Tab. 53: Preisentwicklung 2004-2007

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 01.01.2007 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.

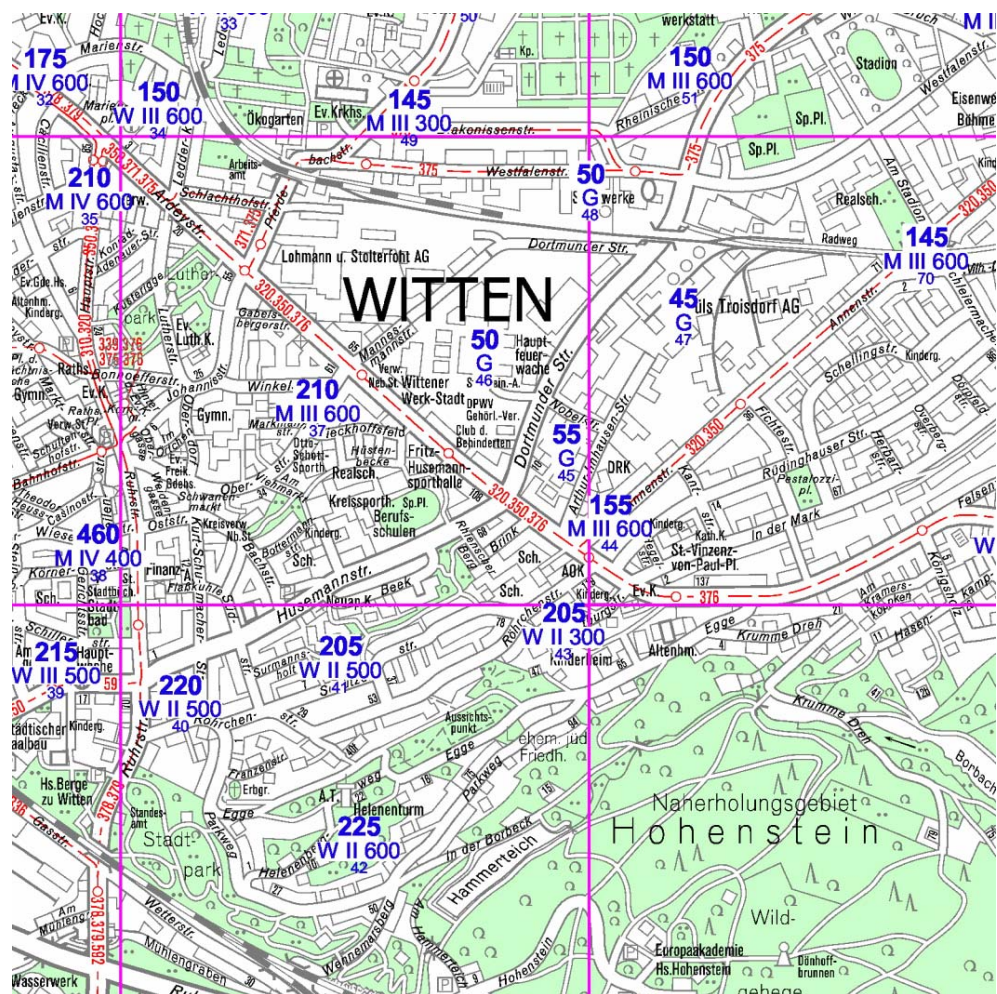
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den diese beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, 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. 48: 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 €/m²
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	180	-	15
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	220	190	-	15

Tab. 54: 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	155	15
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	225	205	185	15
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	220	180	165	15

Tab. 55: 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	-	105	-	10

Tab. 56: 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 Berichtsjahren 2006/07 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 Wohnfl. [m²]	ØKaufpreis [€/m²]	ØMiete [€/m²]	ØRestnutzungsdauer [Jahre]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 ± 0,8	67	174	1700	4,6	38
Reihenmittelhäuser	3,0 ± 0,8	22	122	1610	5,5	61
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,1 ± 0,8	52	123	1760	5,5	59
Dreifamilienwohnhäuser	3,5 ± 0,9	10	262	810	4,0	25
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	5,0 ± 0,9	69	450	700	4,2	27
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %)	6,0 ± 0,3	7*	440	760	4,2	24
Wohnungseigentum	3,4 ± 0,8	70	87	1260	5,1	52

* Statistisch nicht gesichert

Tab. 57: Liegenschaftszinssätze

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Objektart	Liegenschaftszinssatz			
	2004	2005	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,3	2,3	2,3	2,5
Reihenmittelhäuser	3,2	3,2	3,0	3,0
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	2,9	3,1	3,0	3,1
Dreifamilienwohnhäuser	4,4	3,8	3,2*	3,5

Mietwohnhäuser	4,6	4,4	4,1	5,0
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	5,4	5,3	5,0*	6,0*
Wohnungseigentum	3,4	3,6	3,3	3,4

* Statistisch nicht gesichert

Tab. 58: Liegenschaftszinssätze im Jahresüberblick

9.2 Sonstige Vergleichsfaktoren: Rothertragsfaktoren

Die Wertbeurteilung eines Renditeobjektes orientiert sich üblicherweise an nachhaltig erzielbaren Erträgen. Um einen groben Anhalt zu bekommen, nutzt man den so genannten Rothertragsfaktor. Der Rothertragsfaktor ist ein Vervielfältiger, mit dem sich der Ertragswert überschlägig durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag des Objektes ableiten lässt.

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

Objektart	Rothertragsfaktor Min. - Max.
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	12,30 ± 4,10 7,80 – 19,60
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	9,50 ± 3,00 4,50 – 14,20

Tab. 59: Rothertragsfaktoren

Die Rothertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus dem Berichtsjahren 2006-2007 sowie Erfahrungswerten des hiesigen sowie der angrenzenden Gutachterausschüsse ermittelt. Alle Objekte sind frei finanziert.

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Rothertragsfaktors zu entnehmen.

Objektart	Rothertragsfaktor			
	2004	2005	2006	2007
Mietwohnhäuser	13,60	13,50	13,50	12,30
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	13,10	10,40	10,30	9,50

Tab. 60: Rothertragsfaktor 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.

Sachwert [€]	Faktor	Sachwert [€]	Faktor
bis 100.000	1,23	bis 325.000	0,91
bis 125.000	1,17	bis 350.000	0,90
bis 150.000	1,13	bis 375.000	0,90
bis 175.000	1,13	bis 400.000	0,88
bis 200.000	1,05	bis 425.000	0,86
bis 225.000	1,02	bis 450.000	0,84
bis 250.000	0,97	bis 475.000	0,83
bis 275.000	0,95	bis 500.000	0,83
bis 300.000	0,92	bis 550.000	0,77

Tab. 61: Marktanpassungsfaktoren

9.4 Bewirtschaftungskosten

Nach § 16 WertV ist bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage vom nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Nach § 18 WertV sowie der II. Berechnungsverordnung setzen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt zusammen:

- Abschreibung,
- Verwaltungskosten,
- Betriebskosten,
- Instandhaltungskosten und
- Mietausfallwagnis

Die folgenden Werte orientieren sich an der WertR sowie an Angaben der AGVGA und haben sich in der Praxis des Gutachterausschusses in der Stadt Witten bewährt.

Verwaltungskosten (jährlich)

Bis 240.- € je Wohnung bzw. Eigenheim

Bis 285.- € je Eigentumswohnung

Bis 31.- € je Garage oder Einstellplatz

5 % des Jahresrohertrages bei gewerbliche Objekte

Instandhaltungskosten (jährlich)

Bis 7,40 €/m² je Wohnfläche (ab Baujahr 1980)

Bis 9,40 €/m² je Wohnfläche (zwischen 1970-1979)

Bis 12,00 €/m² je Wohnfläche (vor 1970)

Bis 71,00 € je Garage oder Einstellplatz

5,00 €/m² Lager, Gewerbe, Industrie, Büro oder Laden

Mietausfallwagnis

2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken

5 % der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken und bei gewerbliche Objekten

Betriebskosten

Tatsächliche Beträge öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

	2004	2005	2006	2007
Verbraucherpreisindex NRW	106,1	108,0	109,6	112,0
Bauindex NRW	101,4	102,3	104,4	111,7
Bauindex Bund	101,2	102,1	104,4	112,8

Tab. 62: Verbraucherpreisindex (Land), Bauindex (Land, Bund)

Bautätigkeit in Witten

Folgende Angaben (siehe Tabellen 63) des Amtes für Statistik, Stadtentwicklung und Wahlen der Stadt Witten geben einen Überblick über die Bautätigkeit der Jahre 2000 bis 2007, über den vorhandenen Wohnungsbestand und die Wohnfläche pro Quadratmeter je Einwohner. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	2004	2005	2006	2007
Fertigstellungen:				
Ein- und Zweifamilienhäuser	85	65	98	62
Mehrfamilienhäuser	11	6	8	12
Wohnungen	179	98	200	168
Wohnungsbestand	51.469	51.572	51.765	51.933
Wohnfläche m² je Bewohner/in	38,2	38,5	38,9	39,3

Tab. 63: Fertigstellungen, Wohnungsbestand, Wohnfläche / Bewohner/in

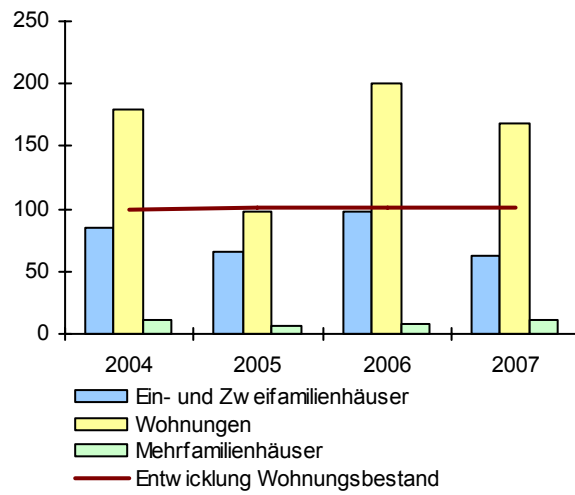


Abb. 49: Fertigestellte Gebäude und Wohnungen 2004 bis 2007

11. Regionale Vergleiche

Regionaler Vergleich des Segmentes der unbebauten Grundstücke

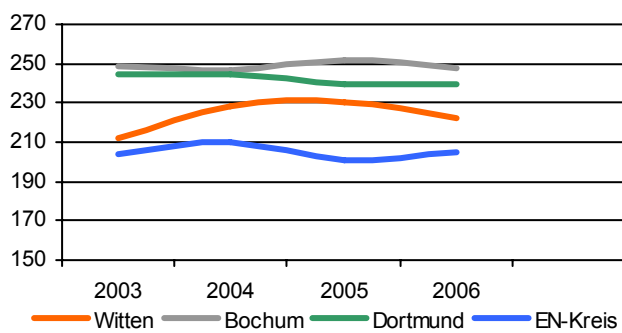


Abb. 50: *Individueller Wohnungsbau €/m² im Vergleich*

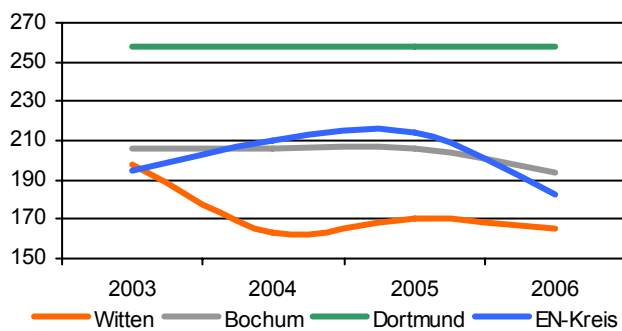


Abb. 51: *Geschosswohnungsbau €/m² im Vergleich*

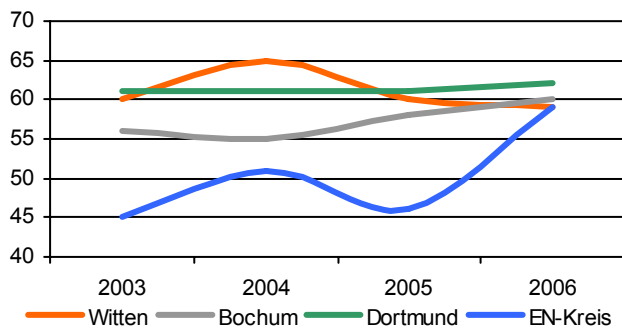


Abb. 52: Gewerbe- und Industrieflächen €/m² im Vergleich

Regionaler Vergleich des Segmentes der bebauten Grundstücke

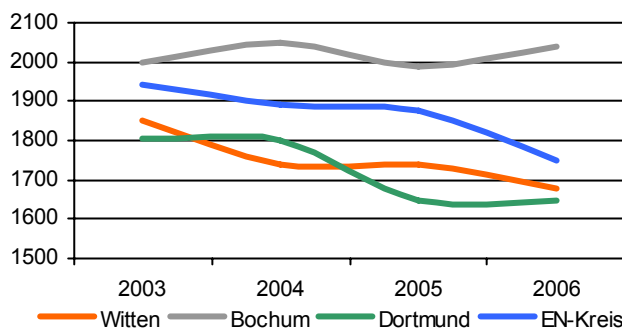


Abb. 53: Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser €/m² im Vergleich

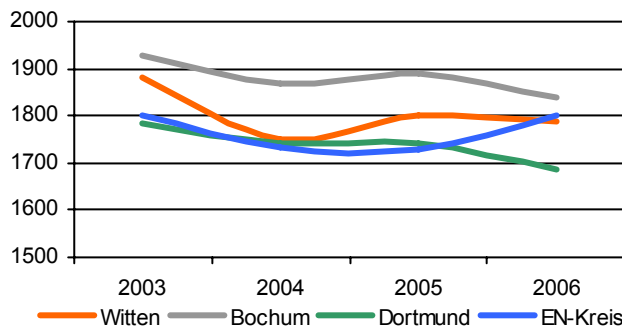


Abb. 54: Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften €/m² im Vergleich

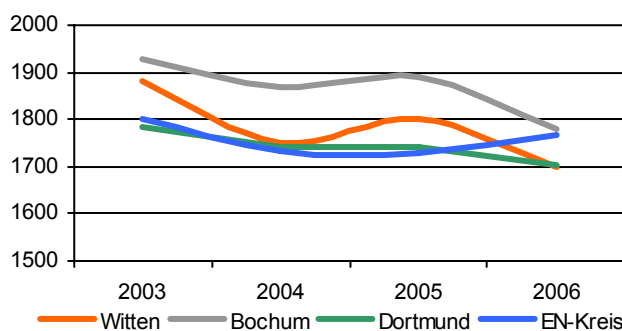


Abb. 55: Reihemittelhäuser €/m² im Vergleich

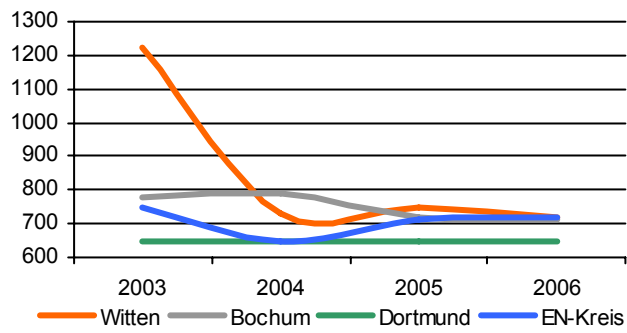


Abb. 56: Mehrfamilienhäuser €/m² im Vergleich

Regionaler Vergleich des Segmentes des Wohnungseigentums

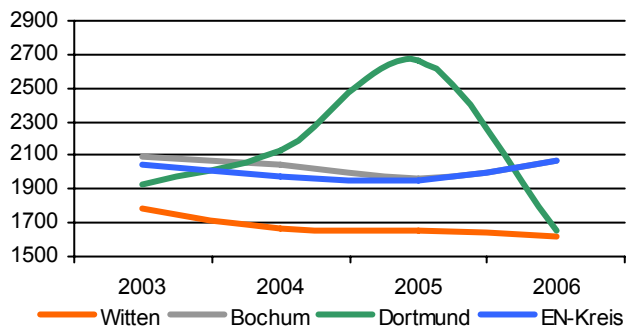


Abb. 57: Neubau €/m² im Vergleich

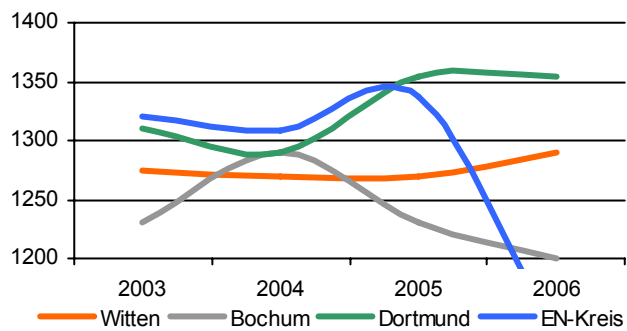


Abb. 58: Objekte bis Baujahr 200... €/m² im Vergleich

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	33.834	1.141	166	516	131
Düren / Stockum	6.519	544	342	108	30
Annen	18.851	1.210	313	368	320
Rüdinghausen	6.681	735	154	229	271
Bommern	8.582	613	182	169	99
Heven	11.895	597	167	204	32
Herbede	13.992	2.397	958	376	708
Insgesamt	100.354	7.237	2.282	1.970	1.591

Tab. 64: Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen 2007

	Einwohner	Wanderung	Einwohner je	Fläche insg.	Land. Fläche	Bebaute Fläche	Wald
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	-0,69	13,96	7.237	2.296	1.961	1.591
2007	100.354	-	13,87	7.237	2.282	1.970	1.591

Tab. 65: Einwohner, Wanderung [%], Einwohner je, Fläche [ha] 2004-2007

Statistische Angaben zur Stadt Witten: Beschäftigte, Arbeitslosigkeit

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
2004	9,9	4.870	6.761	217
2005	9,4	4.556	6.686	274
2006	9,9	4.780	3.039	336
2007	10,1	4.951	2367	452

Tab. 66: Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 2004- 2007

	2003	2004	2005	2006
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	172	-	-	162
Produzierendes Gewerbe	12.324	-	-	11.044
Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden	-	-	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	10.620	10.050	9.420	9.272
Energie und Wasserversorgung	-	360	347	340
Baugewerbe	1.347	1.364	1.359	1.432
Handel, Gaststätten und Verkehr	6.433	6.386	6.392	6664
Handel	4.795	4.680	4.739	4.778
Gastgewerbe	480	547	476	520
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1.158	1.159	1.177	1.266
sonstige Dienstleistungen	10.244	10.219	10.215	10.139
Kredit- und Versicherungsgewerbe	600	606	622	634
Grundstückswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	2.077	2.230	2.492	2.307
Öffentliche Verwaltung und ähnliche	1.453	1.422	1.431	1.393
Öffentliche und private Dienstleistungen (ohne öffentliche Verwaltung)	6.114	5.961	5.670	5.805
Insgesamt:	29.176	28.533	27.891	27.911

Tab. 67: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen 2003- 2006

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

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-