

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Grundstücksmarktbericht 2009

Berichtszeitraum 16.11.2007 – 15.11.2008

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Witten

Witten, im Februar 2009

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Geschäftsstelle

Stadt Witten
Annenstraße 111b
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:

www.boris.nrw.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	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	Sonstige Angaben	50

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2008 wurden für den Wittener Grundstücksmarkt die im Folgenden zusammengefassten Entwicklungen beobachtet. Insgesamt ist der Markt als stabil zu bezeichnen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2008 pendelt sich die Anzahl der Grundstücksverkäufe auf rund 710 ein. Damit wird das Niveau der Jahre 2006 (rd. 720 Verträge) und 2007 (rd. 730 Verträge) bestätigt. Die Werte aus den Berichtsjahren 2004 (rd. 820 Verträge) und 2005 (rd. 880 Verträge) sind als nicht signifikant für Witten anzusehen. Sie sind mit dem Auslaufen der Wohnungsbauförderung zum 31.12.2005 zu erklären.

Die Umsatzzahlen (sowohl Flächen- als auch Geldumsatz) sind im Berichtsjahr 2008 nach der Verdoppelung in 2007 auf das Niveau der Vorjahre abgesunken.

Im Segment der unbebauten Grundstücke lag der Wert in 2007 bei rd. 70 Verträgen. Die Jahre davor lagen die Werte bei rd. 100 Verträgen. Im Berichtsjahr 2008 sind wieder rd. 100 Verträge abgeschlossen worden. Die Anzahl der Verkäufe der bebauten Grundstücke blieb auf dem Niveau der Vorjahre. Die deutliche Steigerung des Geldumsatzes im Vorjahr wurde in 2008 nicht erreicht. Der Wert sank von rd. 160 Mill. € auf rd. 125 Mill. €. Er liegt damit aber immer noch höher als die Werte der Jahre 2004 bis 2006 mit rd. 90 Mill. €. Im Segment Wohnungseigentum haben 225 Verkäufe stattgefunden und liegen damit wieder in der Größenordnung der Jahre 2003 bis 2007. Dies 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 Jahr 2007 ging die Anzahl der Verkäufe auf die Werte der Jahre 2003/2004 mit rd. 70 Verkäufen zurück. Im Berichtsjahr 2008 war dann wieder ein An-

stieg auf rd. 100 Verkäufe zu verzeichnen, wobei ein hoher Satz an Verkäufen durch den Zukauf von Arrondierungsflächen entstanden ist.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus stieg die Anzahl der Kaufverträge auf das ortsübliche Niveau der Vorjahre - nach einem Einbruch in 2007 (rd. 30 Verträge) – auf rd. 60 Verträge an. In diesem Zusammenhang ist auch eine leichte Steigerung der Umsatzzahlen (Flächen- und Geldumsatz) zu sehen. Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau stiegen sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz 2006 zum Berichtsjahr 2005 deutlich an. Im Vorjahr sanken die Werte um mehr als 50%. Im Berichtsjahr 2008 lagen die Werte wieder auf dem Niveau der Jahre 2005/2006. Die Anzahl der Verkäufe blieb im Berichtsjahr 2008 auf dem Niveau der Vorjahre bei 5 Verträgen. Dies verdeutlicht den regionalen stagnierenden Trend im Segment Geschosswohnungsbau. Aus der deutlichen Steigerung der Verkaufszahlen und Umsätze im Segment der gewerblichen Bauflächen im Berichtsjahr 2007 konnte kein Trend abgeleitet werden. Es handelte sich hier um konkrete Großprojekte, die das Verkaufsgeschehen im Berichtsjahr prägten. Im Berichtsjahr 2008 sanken die Werte leicht ab. 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 225 €/m² in 2008. In 2006 lag der Wert bei 222 €/m², in 2007 bei 218 €/m². Doppelhaushälften mit "Handtuchgrundstücken" charakterisieren auch weiterhin den Trend in diesem Marktsegment. Die „klassischen“ Reihenhausgrundstücke liegen inzwischen weniger im Trend. Weiter ist zu verzeichnen, dass die meisten Baumaßnahmen im Stadtgebiet von Bauträgern durchgeführt werden. 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 erkennen.

Bebaute Grundstücke

Nach einer Steigerung des Flächen- und Geldumsatzes bei bebauten Grundstücken im Jahr 2007 kam es im Berichtsjahr 2008 zu einem leichten Rückgang um ca. 20 %. Das Niveau liegt aber nach wie vor höher als im Berichtsjahr 2006. Die Anzahl der Verträge blieb weitgehend unverändert mit rd. 330 Verträgen.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus sinkt der Gesamtkaufpreis der Objekte leicht. Nachdem in den Jahren 2003-2007 die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche in den Segmenten der Häuser des individuellen Wohnungsbaues stagnierten, sinken sie im Berichtsjahr 2008 leicht ab. Im Segment der Mehrfamilienhäuser stagnieren seit 2004 die Umsatzzahlen, die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sowie die Anzahl der Verkäufe. Stagnierende Liegenschaftszinssätze und gleichzeitig sinkende Rohertagfaktoren bei Mehrfamilienhäusern sind ein deutliches Zeichen der Übersättigung des Marktes in diesem Segment, wobei die Liegenschaftszinssätze allgemein auf einen stabilen Markt hinweisen.

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. Deshalb können hier keine detaillierteren Auswertungen erfolgen.

Eigentumswohnungen

Nach der Spitze im Berichtsjahr 2005 bei der Anzahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen sank das Niveau in den Berichtsjahren 2006/2007 auf das der Vorjahre. Im Berichtsjahr 2008 hält es sich auf diesem Niveau mit rd. 210 Verkäufen. Die

Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sinken leicht bei den Weiterverkäufen und Umwandlungen. Bei Neubauten sind die Werte im Berichtsjahr 2008 steigend. Objekte der vergangenen Jahre waren oft nicht bedarfsgerecht errichtet worden. Die Verkaufswerte im Berichtsjahr 2008 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	110.000 € ± 60.000 225 €/m ² ± 25	50.000 - 280.000 € 140 - 290 €/m ²
Geschosswohnungsbau	162.000 € ± 70.000 160 €/m ² ± 30	100.000 - 370.000 € 105 - 250 €/m ²
Gewerbe- und Industrieflächen	51 €/m ² ± 15	35.000 - 645.000 € 40 - 57 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	265.500 € ± 79.000 1.625 (€/m ² Wohnfläche) ± 390	99.000 - 727.500 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	208.500 € ± 60.000 1.625 (€/m ² Wohnfläche) ± 400	100.000 - 370.000 €
Reihenmittelhäuser	188.500 € ± 50.500 1.510 (€/m ² Wohnfläche) ± 320	114.500 - 243.000 €
Mehrfamilienhäuser	315.500 € ± 21.000 715 (€/m ² Wohnfläche) ± 350	75.000 - 1.500.000 €
Wohnungseigentum		
Neubau 2007/2008	166.500 € ± 28.500 1.730 (€/m ² Wohnfläche) ± 200	130.000 - 198.000 €
Objekte Bis Baujahr 2006	88.500 € ± 45.000 1.100 (€/m ² Wohnfläche) ± 420	10.000 - 308.000 €

Tab. 1: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen 2008

Die folgende Tabelle und die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Entwicklung der Markttendenzen der Jahre 2005 bis 2008 in Witten.

Teilmarkt	Ø Preise [€/m ²]			
	2005	2006	2007	2008
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau	230	222	218	225
Geschosswohnungsbau	170	165	163	160
Gewerbe- und Industrieflächen	60	59	55	51
Bebaute Grundstücke				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.740	1.680	1.700	1.625
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	1.800	1.790	1.760	1.625
Reihenmittelhäuser	1.640	1.700	1.610	1.510
Mehrfamilienhäuser	750	720	700	715
Wohnungseigentum				
Neubau	1.660	1.620	1.490	1.730
Objekte bis Baujahr 20...	1.270	1.290	1.200	1.110

Tab. 2: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen im Jahresüberblick 2005 bis 2008

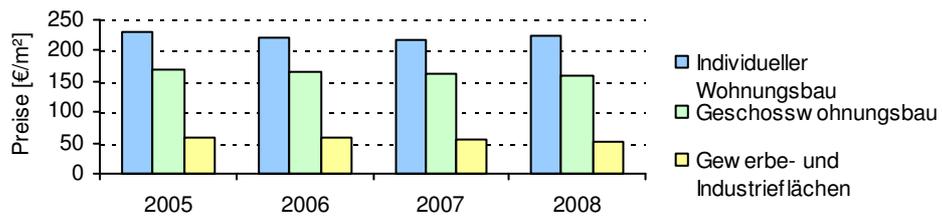


Abb. 1: Übersicht der Markttendenzen unbebauter Grundstücke

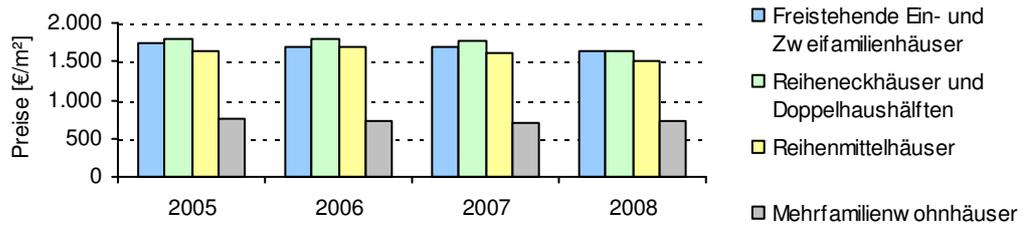


Abb. 2: Übersicht der Markttendenzen bebaute Grundstücke

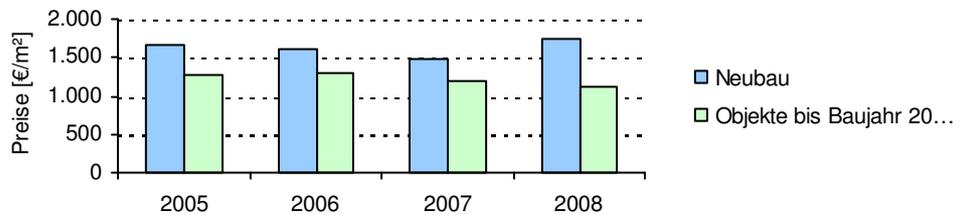


Abb. 3: Übersicht der Markttendenzen Wohnungseigentum

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 18.02.2009 beschlossen worden. Er beinhaltet in Teilbereiche gegliedert einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 16.11.2007 bis 15.11.2008 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 Grundstücksmarkt 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 2005 bis 2008 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2005	2006	2007	2008
Unbebaut	100	120	74	101
Bebaut	293	272	302	327
Wohnungseigentum / TE	317	243	228	225
Erbbau	19	11	12	8
Zwangsversteigerungen	40	7	24	15
Ungeeignet	110	64	91	38
Geeignet	729	646	616	661
Insgesamt	879	717	731	714

Tab. 3: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

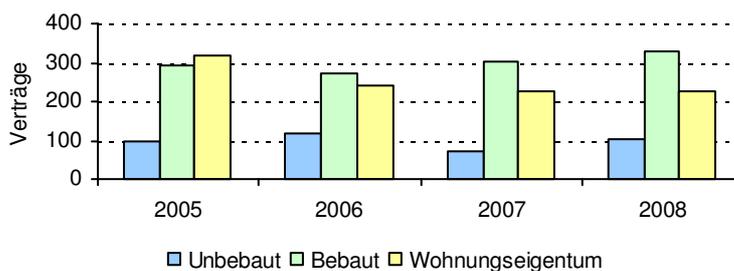


Abb. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

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.

	2005	2006	2007	2008
Witten-Mitte	148	144	150	165
Annen	177	143	137	136
Bommern	70	49	46	77
Herbede	73	107	111	102
Heven	156	123	87	85
Rüdinghausen	64	49	44	46
Stockum / Düren	41	31	41	50

Tab. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Stadtteilen

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

	unbebaut	bebaut	Wohnungs-eigentum	gesamt
Witten-Mitte	16	81	58	157
Annen	21	57	52	130
Bommern	12	49	14	75
Herbede	17	52	31	100
Heven	20	38	27	85
Rüdinghausen	8	30	9	46
Stockum / Düren	7	20	21	48
Insgesamt	101	327	213	641

Tab. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

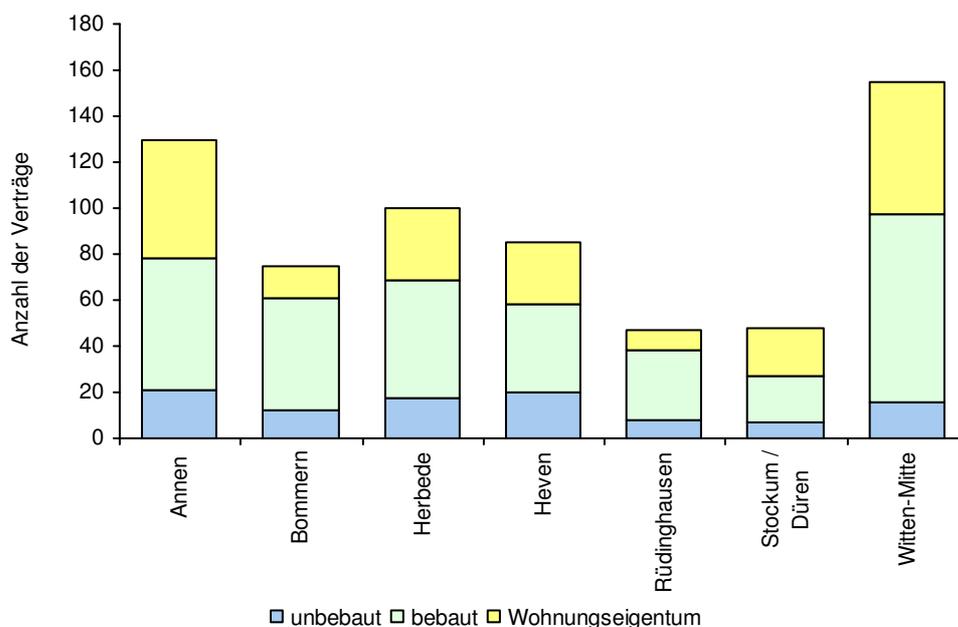


Abb. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

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]			
	2005	2006	2007	2008
Bebaut	33,7	33,2	57,0	46,9
Unbebaut	7,2	15,8	35,2	18,1
Wohnungseigentum	-	4,4	4,0	3,7
Erbbau	0,3	1,0	0,6	0,1
Insgesamt	41,2	54,4	96,8	68,8

Tab. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

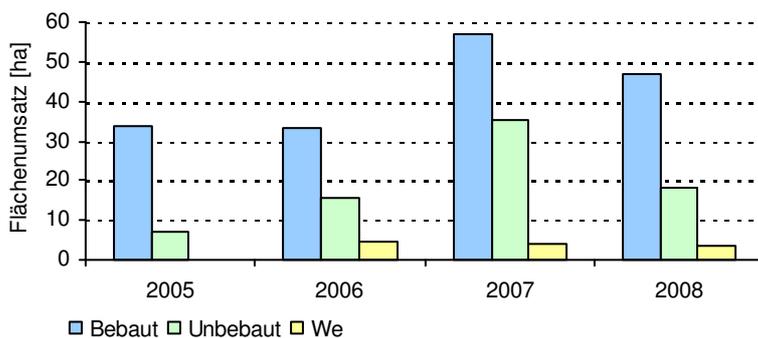


Abb. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2005	2006	2007	2008
Bebaut	79,14	90,37	160,86	125,20
Unbebaut	5,10	9,93	14,30	9,38
Wohnungseigentum	38,49	26,18	25,17	19,70
Insgesamt	122,73	126,49	200,33	154,28

Tab. 7: Übersicht des Geldumsatzes

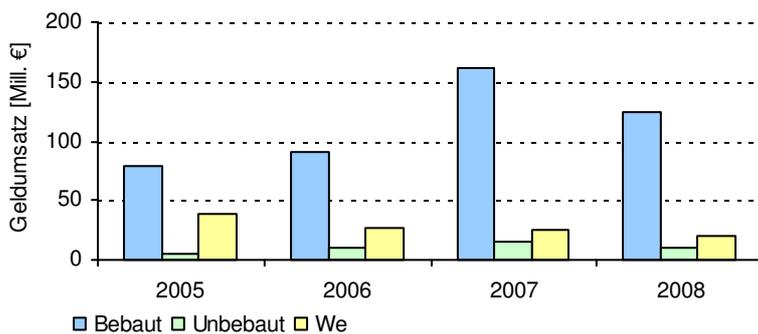


Abb. 7: Übersicht des Geldumsatzes

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			
	2005	2006	2007	2008
Individueller Wohnungsbau	55	68	28	60
Geschoßwohnungsbau	2	7	6	5
Gewerbliche Bauflächen	4	7	11	17
Begünstigtes Agrarland	3	15	11	7
Forstwirtschaftliche Fläche	1	2	3	6
Sonstige	7	14	12	6
Insgesamt	72	113	71	101

Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

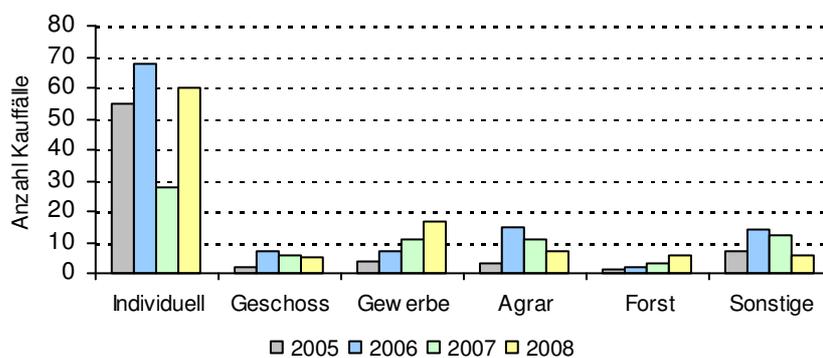


Abb. 8: Übersicht der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2005	2006	2007	2008
Individueller Wohnungsbau	1,65	2,55	2,17	6,96
Geschoßwohnungsbau	0,36	0,66	0,13	0,55
Gewerbliche Bauflächen	0,39	1,16	15,73	5,72
Begünstigtes Agrarland	0,80	7,37	8,76	2,63
Forstwirtschaftliche Fläche	0,05	1,00	6,92	1,96
Sonstige	1,08	2,75	0,79	0,32
Insgesamt	4,33	15,49	34,50	18,14

Tab. 9: Übersicht des Flächenumsatzes

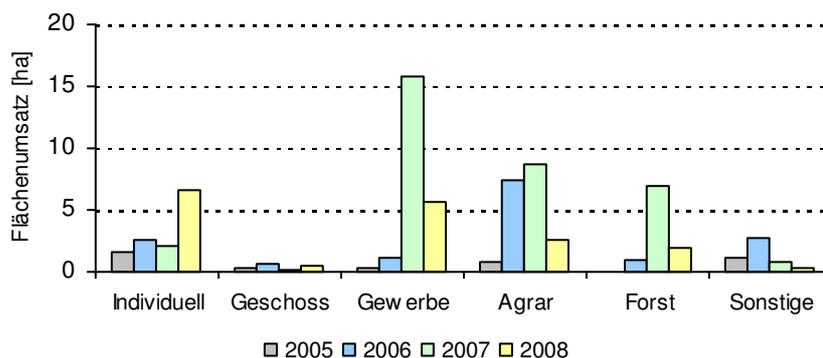


Abb. 9: Übersicht der Flächenumsätze

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2005	2006	2007	2008
Individueller Wohnungsbau	3,19	4,89	4,17	6,60
Geschoßwohnungsbau	0,58	0,95	0,33	0,68
Gewerbliche Bauflächen	0,27	0,13	6,63	1,81
Begünstigtes Agrarland	0,07	0,48	0,22	1,21
Forstwirtschaftliche Fläche	0,00	0,01	0,03	0,02
Sonstige	0,99	2,77	0,33	0,06
Insgesamt	5,10	9,22	11,71	9,31

Tab. 10: Übersicht des Geldumsatzes

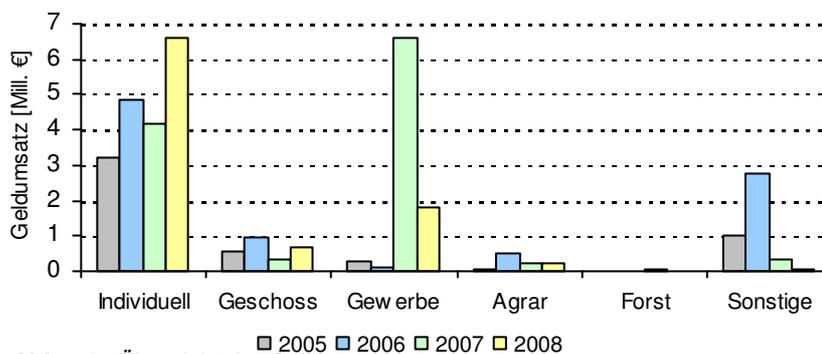


Abb. 10: Übersicht der Geldumsätze

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. €]
2005	55	1,65	3,19
2006	51	2,27	4,65
2007	28	2,17	4,17
2008	30	1,26	2,71

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

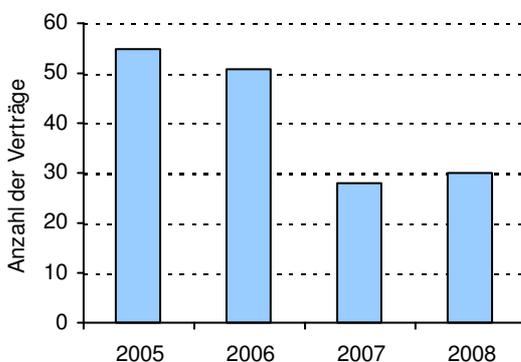


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle

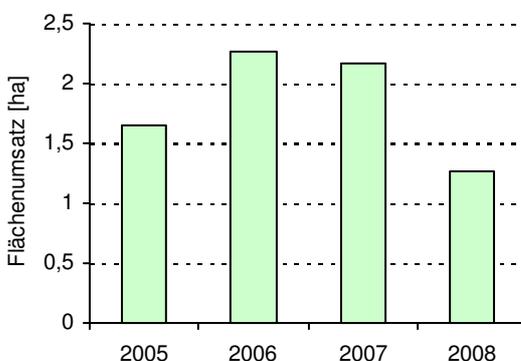


Abb. 12: Flächenumsatz

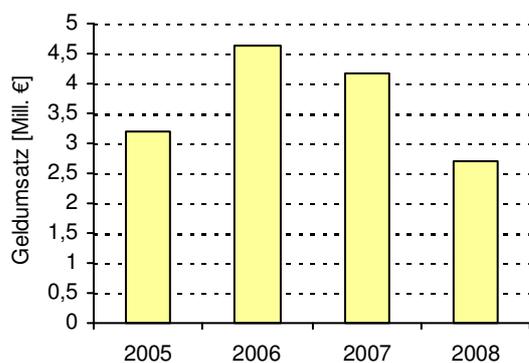


Abb. 13: Geldumsatz

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			
	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser	13	8	14	11
Reihenhäuser	24	13	6	8
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	18	23	8	11
Insgesamt	55	44	28	30

Tab. 12: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

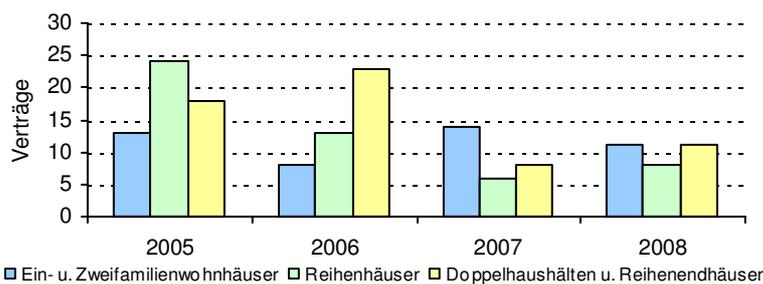


Abb. 14: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,39	0,53	0,96	0,69
Reihenhäuser	0,72	0,38	0,90	0,19
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	0,54	0,81	0,31	0,44
Insgesamt	1,65	1,72	2,17	1,32

Tab. 13: Übersicht über den Flächenumsatz

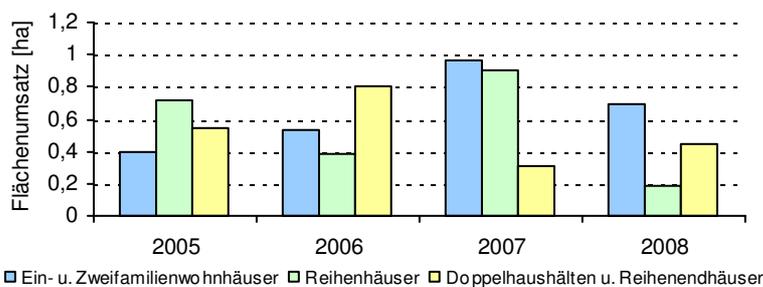


Abb. 15: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,70	1,17	1,88	1,41
Reihenhäuser	1,44	0,73	1,66	0,17
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	1,05	1,67	0,63	1,13
Insgesamt	3,19	3,57	4,17	2,71

Tab. 14: Übersicht über den Geldumsatz

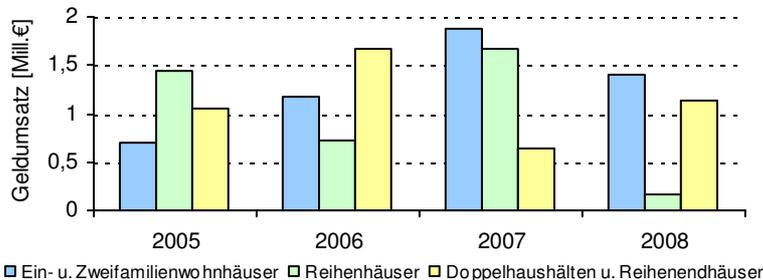


Abb. 16: Übersicht des Geldumsatzes

Der folgenden Tabelle ist 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	2008
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	225 €/m ² ± 20	220 €/m ² ± 20
Reihenmittelhäuser	250 €/m ² ± 32	240 €/m ² ± 40	240 €/m ² ± 50
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	221 €/m ² ± 52	215 €/m ² ± 55	225 €/m ² ± 40
Individueller Wohnungsbau	222 €/m² ± 50	218 €/m² ± 40	225 €/m² ± 25

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 2008 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	135	-1
2008	225	(137)	1

Tab. 16: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

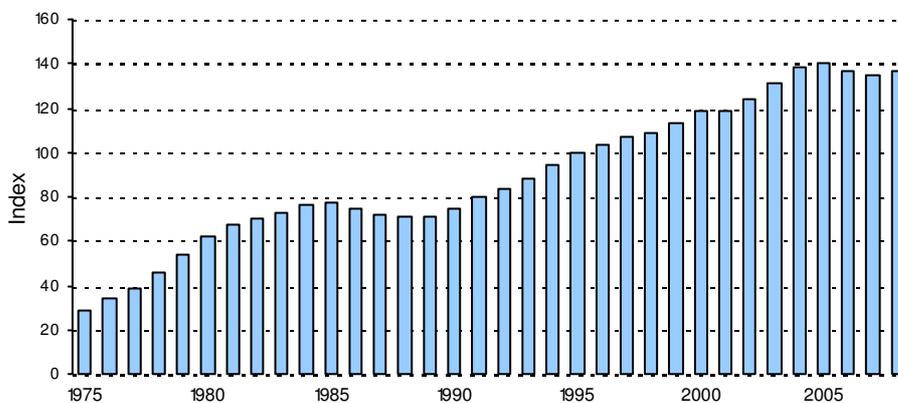


Abb. 17: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2005	2	0,36	0,58
2006	7	0,66	0,95
2007	6	0,13	0,33
2008	5	0,55	0,68

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

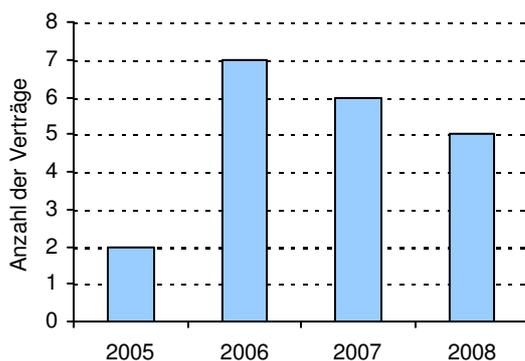


Abb. 18: Anzahl der Kauffälle

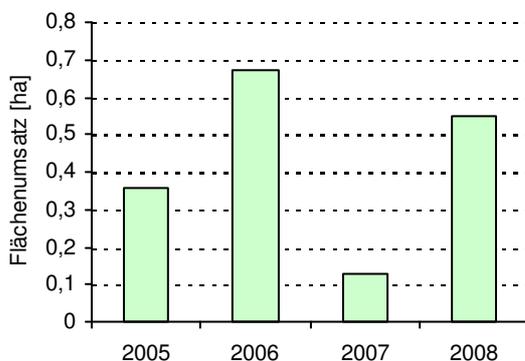


Abb. 19: Flächenumsatz

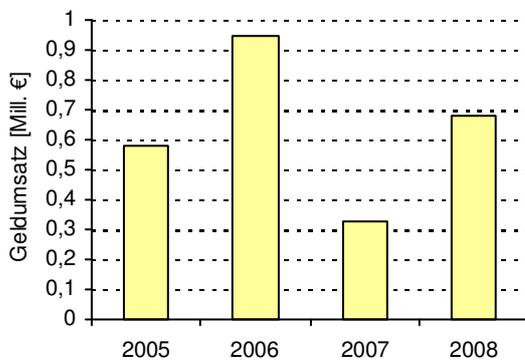


Abb. 20: Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2008 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
2008	160	(116)	-1

Tab. 18: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

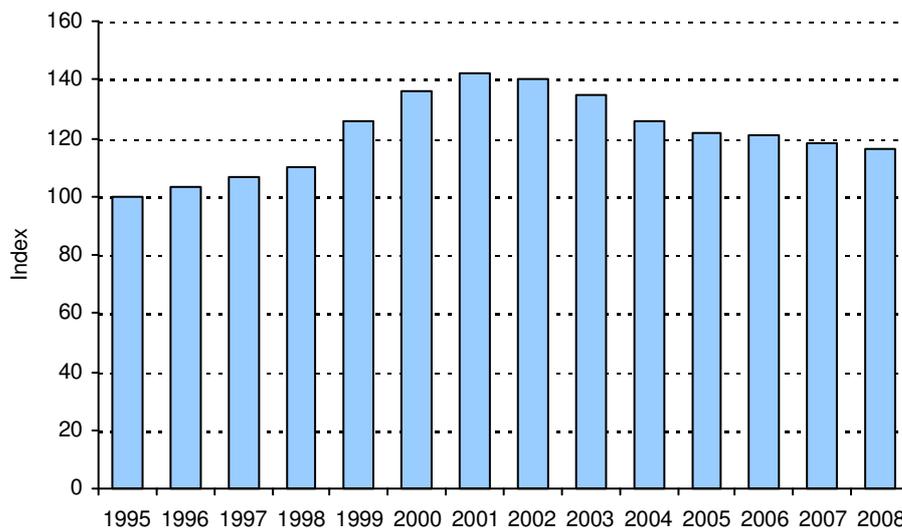


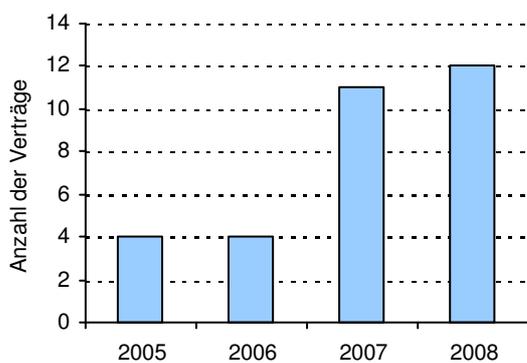
Abb. 21: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2005	4	0,39	0,27
2006	4	0,37	0,03
2007	11	15,73	6,63
2008	12	4,98	1,73

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



*
Abb. 22: Anzahl der Kauffälle

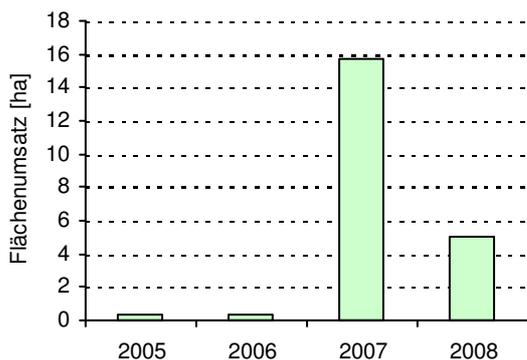


Abb. 23: Flächenumsatz

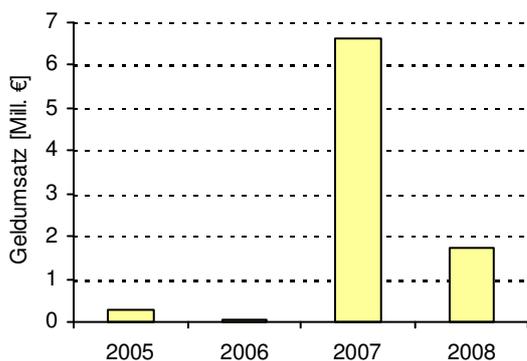


Abb. 24: Geldumsatz

Für den Bereich des Gewerbes wurden für die Jahre 2000 bis 2008 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	98	-6
2008	51	(93)	-5

Tab. 20: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

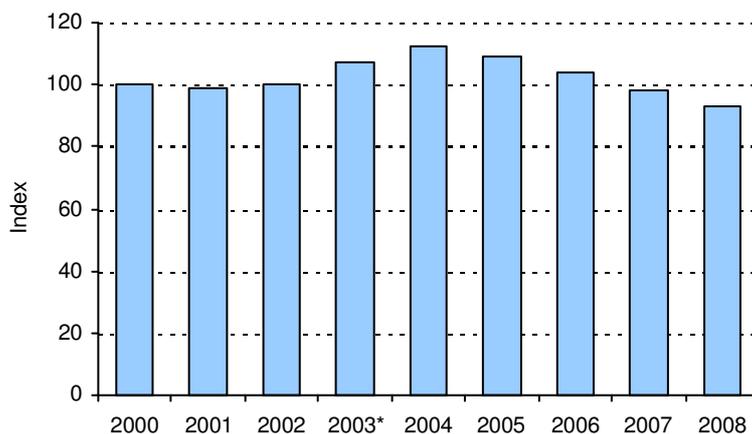


Abb. 25: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

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	0,90 ± 0,50	0,50 – 1,70
Begünstigtes Agrarland	4,60 ± 1,50	2,50 – 7,50
Rohbauland	95,50 ± 6,00	45,00 – 130,00
Gewerbearrondierung	16,90 ± 5,00	5,25 – 32,25
Hof- und Baulandarrondierung	141,60 ± 50,00	40,00 – 290,00

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

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittspreise zu entnehmen.

Teilmarkt	Durchschnittspreise [€/m ²]			
	2005	2006	2007	2008
Waldflächen	1,60	1,30	1,00	0,90
Begünstigtes Agrarland	7,50	6,00	5,50	4,60
Rohbauland	122,00	111,00	110,00	95,00
Gewerbearrondierung	29,00	25,00	38,00	16,90
Hof- und Baulandarrondierung	50,00	58,00	65,00	141,60

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 2005 bis 2008 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			
	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	198	176	169	192
Mehrfamilienhäuser	64	65	102	89
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	2	11	7
Gewerbe- und Industrieobjekte	-	12	12	8
Sonstige bebaute Grundstücke	-	1	6	31
Insgesamt	262	256	300	327

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

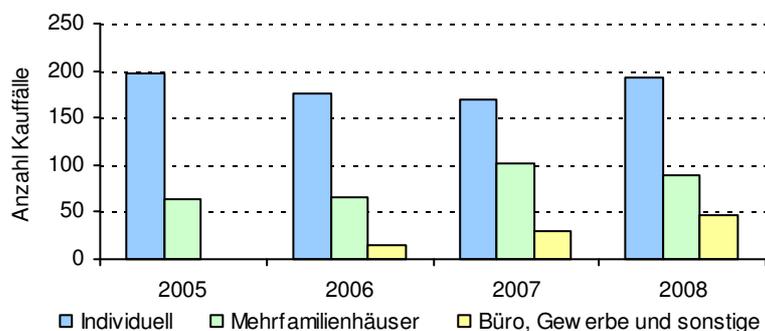


Abb. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen

	Flächenumsatz [ha]			
	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	12,38	11,98	18,50	12,77
Mehrfamilienhäuser	6,62	13,64	9,93	8,87
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	0,39	6,83	1,77
Gewerbe- und Industrieobjekte	-	4,91	21,34	12,85
Sonstige bebaute Grundstücke	-	0,88	0,40	10,60
Insgesamt	19,05	31,81	57,00	46,86

Tab. 24: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

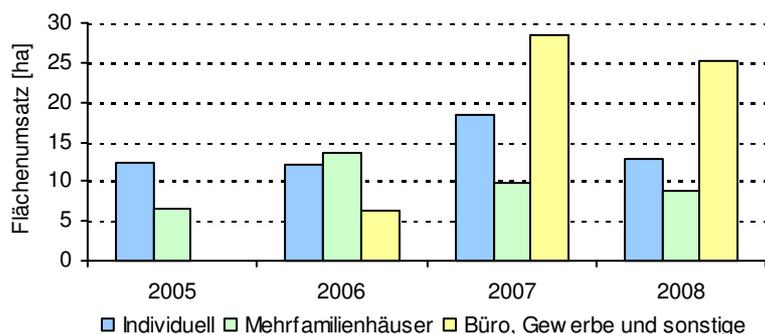


Abb. 27: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	47,70	41,09	41,19	65,81
Mehrfamilienhäuser	17,10	19,94	52,22	27,75
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	10,66	51,94	6,57
Gewerbe- und Industrieobjekte	-	18,16	14,88	19,16
Sonstige bebaute Grundstücke	-	0,33	0,60	5,90
Insgesamt	64,80	90,18	160,83	125,19

Tab. 25: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

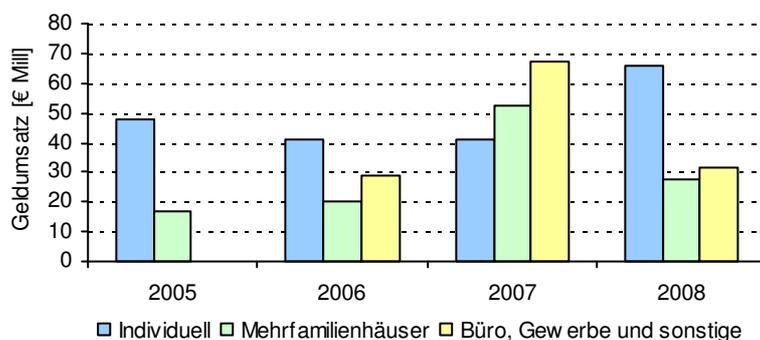


Abb. 28: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

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			
	2005	2006	2007	2008
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	87	78	84	79
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	80	72	60	81
Reihenmittelhäuser	28	26	25	31
Insgesamt	195	176	169	191

Tab. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

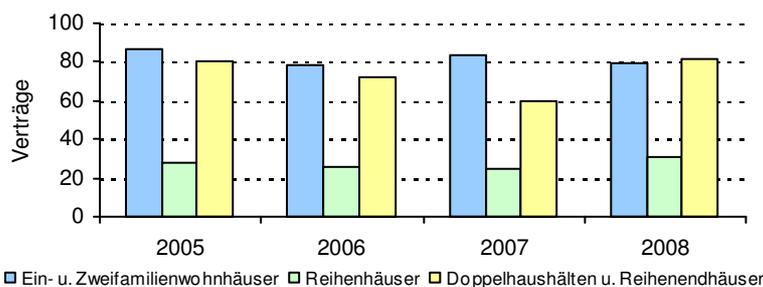


Abb. 29: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2005	2006	2007	2008
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	8,35	8,58	15,62	8,61
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	3,44	2,81	2,26	3,33
Reihenmittelhäuser	0,58	0,59	0,62	0,81
Insgesamt	12,37	11,98	18,50	12,75

Tab. 27: Übersicht über den Flächenumsatz

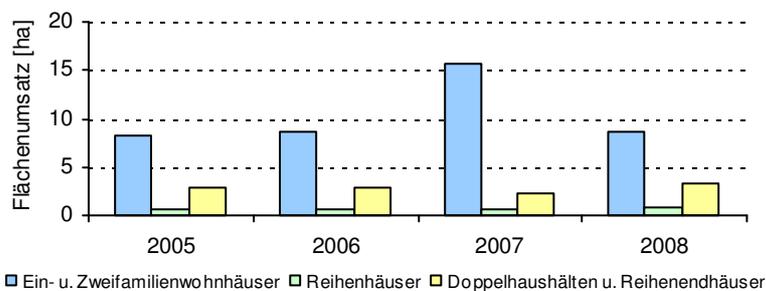


Abb. 30: Übersicht des Flächenumsatz

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2005	2006	2007	2008
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	23,30	19,59	23,05	26,60
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	18,83	16,03	13,13	17,17
Reihenmittelhäuser	5,57	5,84	5,01	6,03
Insgesamt	47,70	41,46	41,19	49,80

Tab. 28: Übersicht über den Geldumsatz

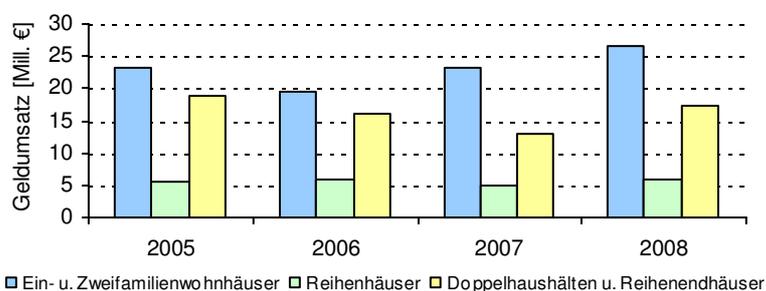


Abb. 31: Übersicht des Geldumsatz

Für den Bereich der bebauten Grundstücke differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenend- und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser wurden für die Jahre 2000 bis 2008 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	-1
2007	1.700	93	-1
2008	1,625	(91)	-2

Tab. 29: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

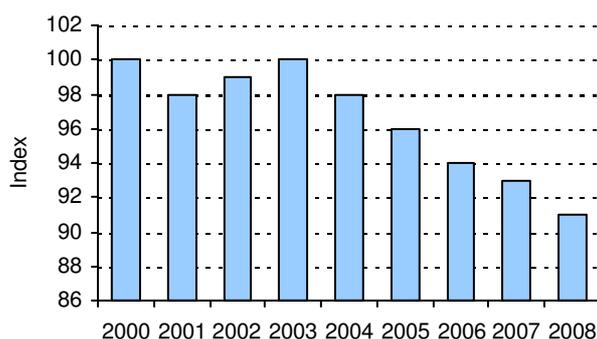


Abb. 32: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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	98	-3
2008	1.625	(95)	-3

Tab. 30: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

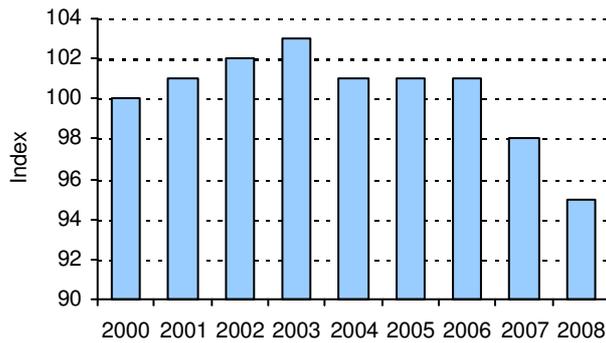


Abb. 33: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

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	90	-3
2008	1.510	86	-5

Tab. 31: Indexreihe Reihenmittelhäuser

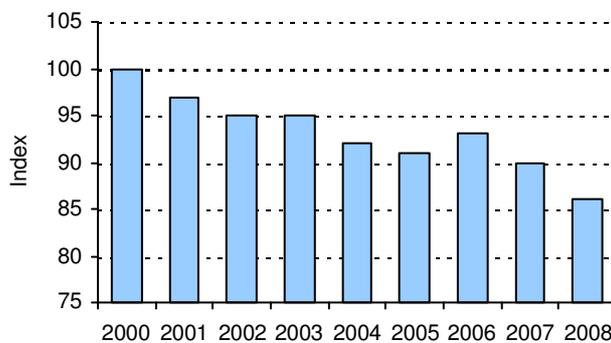


Abb. 34: Indexreihe Reihenmittelhäuser (bebaut)

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 2005-2008.

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	2007/2008 Neubau	-	-	-	-	-
	1975-2006 (1989)	20	660 330-1730	170 100-310	1750±340 1210-2560	330.000 180.000-727.500
	1950-1974 (1961)	31	1380 340-3560	180 100-330	1660±480 820-2500	272.500 99.000-469.200
	1920-1949 (1936)	17	950 180-4300	165 75-240	1420±420 730-2400	214.000 110.000-524.000
	Bis 1919 (1904)	11	1680 440-3600	155 120-210	1300±330 780-1700	204.000 124.000-290.000
	insgesamt	79	1160 180-4300	165 75-330	1624±390 730-2560	265.500 99.000-727.500
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	2007/2008 Neubau	25	340 140-610	140 110-220	1740±270 1400-2500	250.000 204.500-370.000
	1975-2006 (1991)	19	350 190-960	130 90-200	1880±350 1340-2500	231.000 155.000-320.000
	1950-1974 (1955)	22	490 210-860	125 90-220	1500±370 920-2100	188.500 120.000-294.000
	Bis 1949 (1930)	15	550 85-160	110 85-160	1190±400 650-1800	136.000 100.000-184.000
	insgesamt	81	420 85-220	130 85-220	1625±400 650-2500	208.000 100.000-370.000
Reihenmittelhäuser	2007/2008 Neubau	10	200 140-270	140 130-180	1620±320 1460-1625	226.000 188.500-220.000
	1975-2006 (1983)	11	280 180-370	125 95-160	1530±300 1130-2200	183.000 142.000-218.500
	1950-1974 (1961)	10	370 190-450	125 80-240	1330±290 850-1670	157.000 114.000-243.000
	insgesamt	31	280 140-450	130 80-240	1510±320 850-2200	188.500 114.000-243.000

* statistisch nicht gesichert

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

Gebäudetyp	Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
		2005	2006	2007	2008
Freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser	Neubau	1970±150	1790±110	1990±300	-
	1975-20...	1990±480	1800±260	1750±370	1750±340
	1950-1974	1850±580	1720±440	1730±400	1660±480
	1920-1949	1380±520	1560±390	1560±500	1420±420
	Bis 1919	-	1500±390	1170±440	1300±330
Reihenendhäuser u. Doppelhaus- hälften	Neubau	1830±170	1820±320	1850±300	1740±270
	1975-20...	1840±320	1750±320	1860±280	1880±350
	1950-1974	1770±360	1710±400	1650±240	1500±370
	Bis 1949	1430±240	1650±370	1230±400	1190±400
Reihenmittelhäu- ser	Neubau	1690±280	1690±320	1630±80	1620±320
	1975-20...	1680±280	1730±240	1600±270	1530±300
	1950-1974	1480±250	1740±200	1520±150	1330±290

Tab. 33: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2005-2008

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2005	2006	2007	2008
≥ 350.000	22	10	14	14
≥ 300.000	6	15	11	8
≥ 250.000	19	13	19	15
≥ 200.000	20	20	17	20
≥ 150.000	8	10	12	13
≥ 100.000	6	7	7	7
< 100.000	5	3	2	1

Tab. 34: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

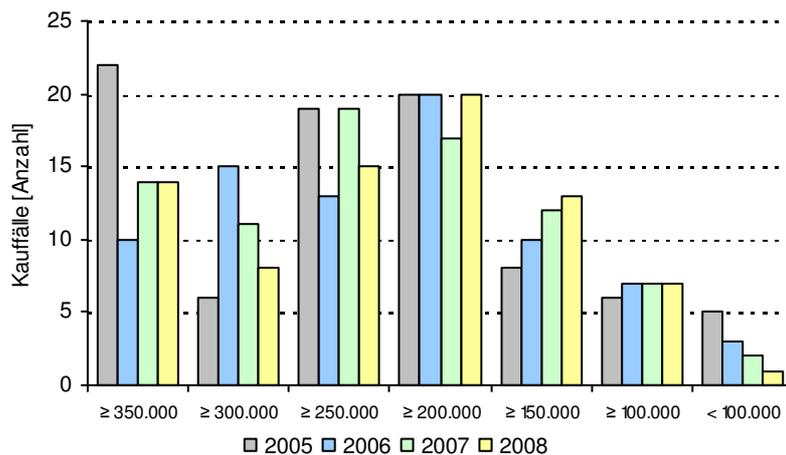


Abb. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Eckhäuser und Doppelhaushälften

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2005	2006	2007	2008
≥ 300.000	7	2	1	4
≥ 250.000	22	20	16	13
≥ 200.000	32	25	20	32
≥ 150.000	14	19	15	18
≥ 100.000	3	6	8	20
< 100.000	2	-	-	2

Tab. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

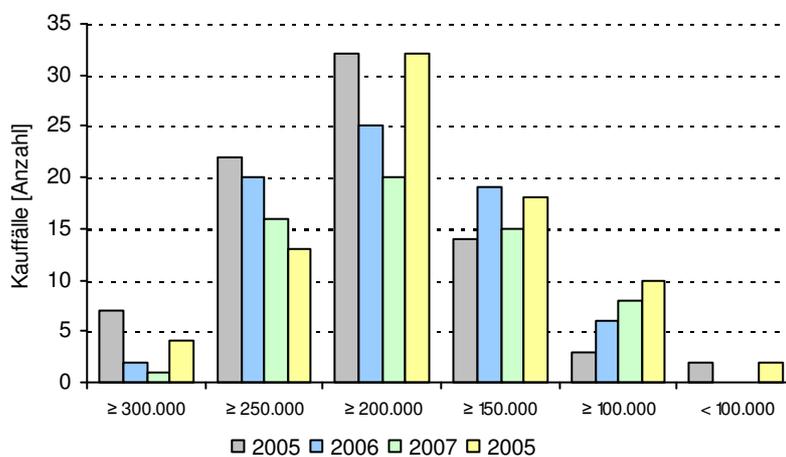


Abb. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenmittelhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2005	2006	2007	2008
≥ 250.000	4	2	2	1
≥ 200.000	17	15	9	9
≥ 150.000	4	7	10	12
≥ 100.000	1	2	3	9
< 100.000	2	-	-	-

Tab. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

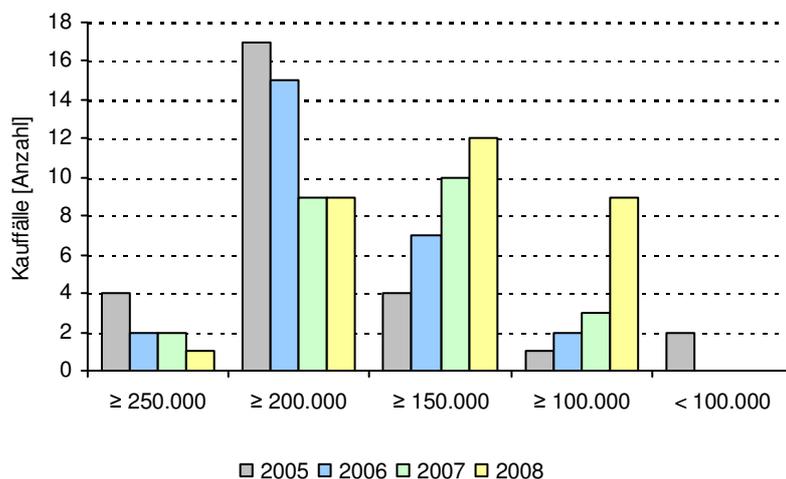


Abb. 37: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

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 Mittleres Baujahr	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 [€]
1976-2008	1			Nicht ausgewertet		
1950-1975 (1958)	41	4,3 3,7-5,0	8	540 110-1230	705±320 190-1600	330.000 75.000-777.000
Bis 1950 (1924)	47	4,2 3,6-6,2	5	390 180-790	720±370 130-1600	298.000 75.000-1.500.000
insgesamt	89	4,2 3,6-6,2	6	465 110-1230	715±350 130-1600	313.500 75.000-1.500.000

Tab. 37: Kaufpreise Mehrfamilienhäuser

Tabelle 38 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2005-2008 im Segment der Mehrfamilienwohnhäuser.

Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
	2005	2006	2007	2008
1976-2...	-	-	-	-
1950-1975	610±120	760±190	730±200	705±320
Bis 1950	590±180	670±200	630±200	720±370

Tab. 38: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2005-2008

Für den Bereich der bebauten Grundstücke (Mehrfamilienwohnhäuser) wurde für die Jahre 2000 bis 2008 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
2008	715	(84)	0

Tab. 39: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

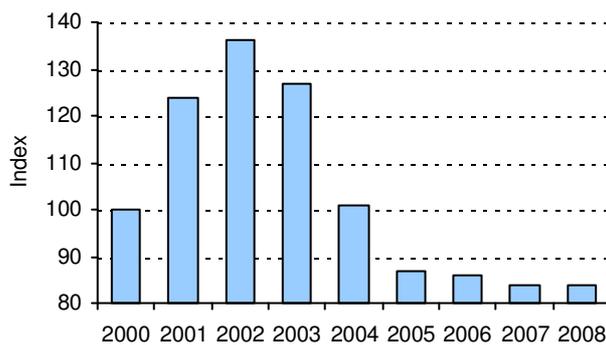


Abb. 38: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

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			
	2005	2006	2007	2008
≥ 400.000	11	3	8	19
≥ 350.000	1	1	3	4
≥ 300.000	4	2	3	8
≥ 250.000	7	5	10	9
≥ 200.000	23	23	12	18
≥ 150.000	12	5	11	9
< 150.000	6	4	8	11

Tab. 40: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

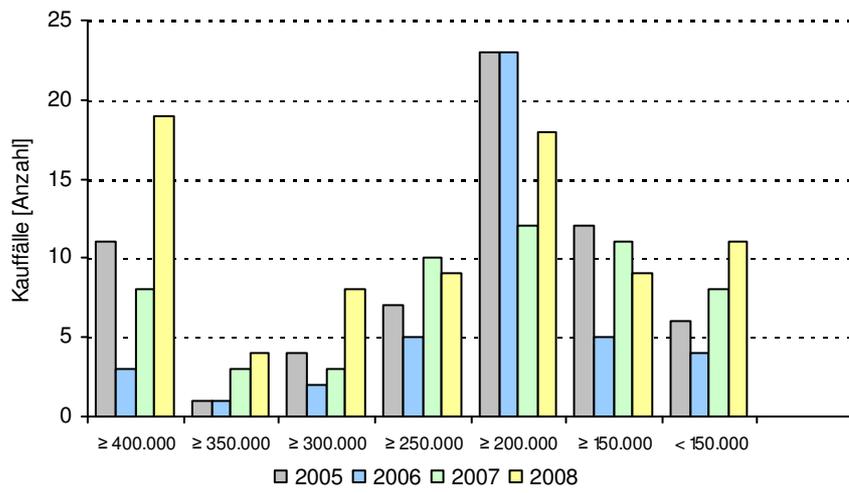


Abb. 39: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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			
	2005	2006	2007	2008
Erstverkäufe nach Neubau	88	42	35	7
Weiterverkäufe	161	130	142	162
Erstverkauf nach Umwandlung	68	50	36	44
Insgesamt	317	222	213	213

Tab. 41: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

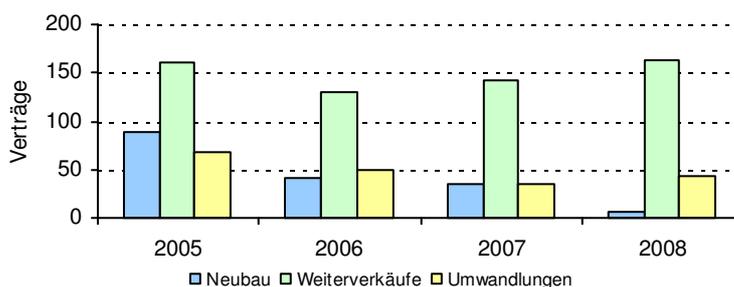


Abb. 40: Verteilung der Kauffälle (Anzahl)

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2005	2006	2007	2008
Erstverkäufe nach Neubau	4,57	6,43	4,97	1,16
Weiterverkäufe	27,84	13,27	15,74	14,29
Erstverkauf nach Umwandlung	6,08	6,48	4,46	4,24
Insgesamt	38,49	26,18	25,17	19,69

Tab. 42: Übersicht über den Geldumsatz

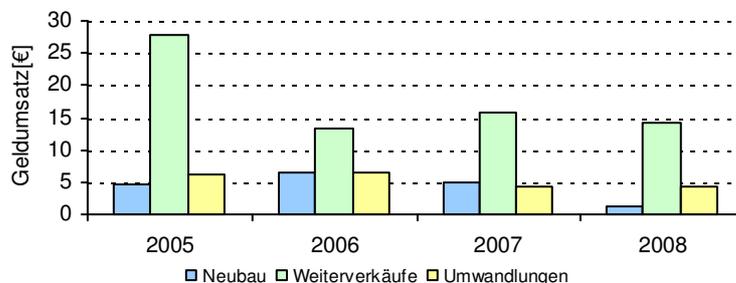


Abb. 41: Verteilung des Geldumsatzes

Die folgenden Tabellen und die folgenden Grafiken stellen den Vergleich der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2005 bis 2008 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			
	2005	2006	2007	2008
Bis 1919	-	1270±290	1210±250	1570±720
1920-1949	-	1680±500	1260±500	1235±305
1950-1959	1060±270	1080±350	1100±400	690±175
1960-69	1260±270	1080±290	1080±280	970±355
1970-79	1150±210	1110±270	1110±290	1095±320
1980-89	1350±360	1310±320	1130±200	1140±315
1990-99	1470±250	1480±450	1260±300	1110±540
2000-...	1550±185	1680±250	1570±410	1630±190
(Neubau)	1660±150	1620±200	1490±250	1730±200

Tab. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2005-2008

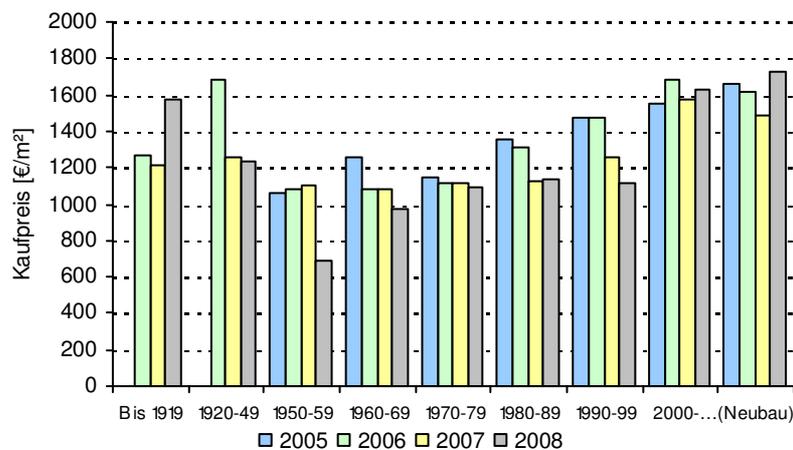


Abb. 42: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2005-2008

Baujahr	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²]			
	2005	2006	2007	2008
Neubau	1.660	1.620	1.490	1.730
Umwandlung	1.320	1.360	1.320	1.160
Weiterverkauf	1.260	1.260	1.180	1.090

Tab. 44: Kaufpreise für Wohnungseigentum 2005-2008

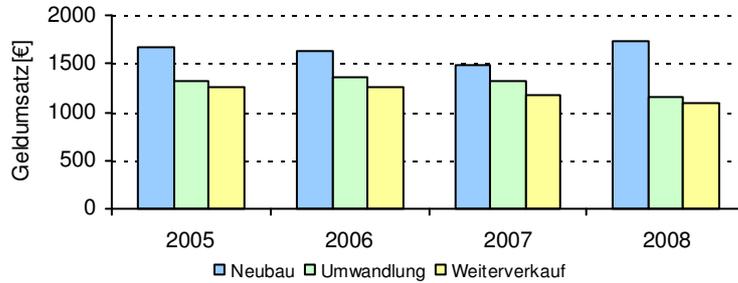


Abb. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum

Die folgende Indexreihe für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (2000-2008) 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	81	-1
2008	1.730	86	6

Tab. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

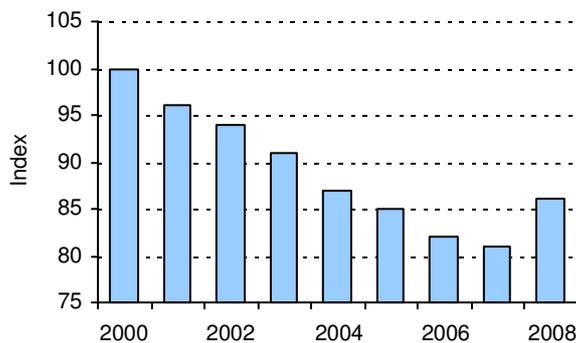


Abb. 44: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

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	96	-5
2008	1.090	(91)	-6

Tab. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

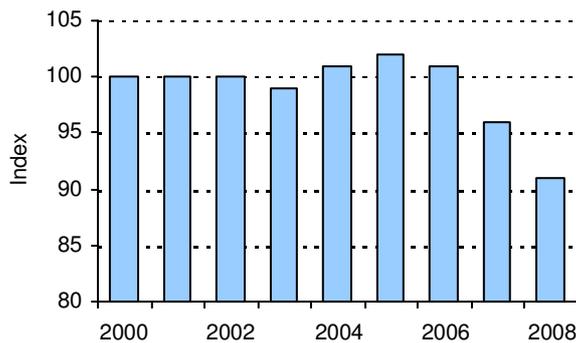


Abb. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

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	97	-4
2008	1.160	(90)	-7

Tab. 47: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

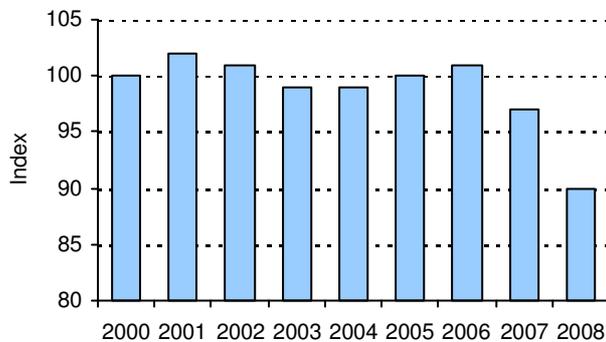


Abb. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

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 Anzahl	Wohnfläche Durchschnitt Spanne [m ²]	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Durchschnitt [€]
Bis 1919 (1876)	Insgesamt	15	120 80-180	1570±720 630-2480	185.000
	Umwandlung	6*	100	900±370	113.500
	Weiterverkauf	9	130	1900±600	233.000
1920-1949 (1934)	Insgesamt	12	800 45-130	1235±305 785-1570	108.000
	Umwandlung	5*	90	1225±345	125.500
	Weiterverkauf	7*	75	1240±300	95.500
1950-1959 (1955)	Insgesamt	18	75 40-215	690±175 415-1030	53.000
	Umwandlung	8	75	720±175	55.000
	Weiterverkauf	10	75	665±180	52.000
1960-69 (1964)	Insgesamt	34	90 50-190	970±355 435-1995	75.500
	Umwandlung	11	85	1130±460	82.500
	Weiterverkauf	23	90	900±290	72.000
1970-79 (1973)	Insgesamt	33	80 25-220	1095±320 365-1685	90.000
	Umwandlung	6*	110	1140±130	128.000
	Weiterverkauf	27	75	1080±350	81.000
1980-89 (1983)	Insgesamt	18	90 30-175	1140±315 470-1660	102.500
	Umwandlung	7*	75	1240±120	104.500
	Weiterverkauf	11	85	1080±38	101.000
1990-99 (1994)	Insgesamt	61	55 25-115	1110±540 360-2320	68.000
	Umwandlung	8	50	1090±520	62.000
	Weiterverkauf	53	55	1110±510	69.000
2000-06 (2002)	Insgesamt	9	95 75-200	1630±190 1200-1810	130.000
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	9	95	1630±190	130.000
2007/2008 (Neubau)		7	90 80-110	1730±200 1460-2020	166.500
Umwandlung (insgesamt)		44	80 45-120	1160±400 600-2000	99.000
Weiterverkauf (insgesamt)		162	75 25-220	1090±390 360-2480	89.400
Insgesamt		213	80 25-220	1125±480 360-2480	91.000

* 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 Anzahl	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt Standardabweichung [€/m ²]
Bis 1919 (1884)	Bis 45	-	-
	45-90	3*	690±80
	über 90	10	1130±400

1920-1949 (1935)	Bis 45	2*	860±40
	45-90	7*	1420±400
	über 90	3*	1330±175
1950-1959 (1955)	Bis 45	2*	650±150
	45-90	11	640±140
	über 90	5*	820±210
1960-69 (1965)	Bis 45	-	-
	45-90	25	1090±330
	über 90	9	670±190
1970-79 (1973)	Bis 45	2*	660±420
	45-90	23	1100±270
	über 90	8	1200±360
1980-89 (1984)	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	8	1120±180
	über 90	9	1170±420
1990-99 (1995)	Bis 45	32	700±300
	45-90	24	1530±420
	über 90	5*	1390±370
2000-2005 (2002)	Bis 45	-	-
	45-90	6*	1690±90
	über 90	3*	1465±380
2006/2007 (Neubau)	Bis 45	-	-
	45-90	2*	1635±10
	über 90	5*	1780±240

* 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			
	2005	2006	2007	2008
≥ 200.000	30	17	14	9
≥ 150.000	49	31	32	24
≥ 100.000	92	80	80	56
≥ 50.000	116	78	67	63
< 50.000	30	23	19	58

Tab. 50: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

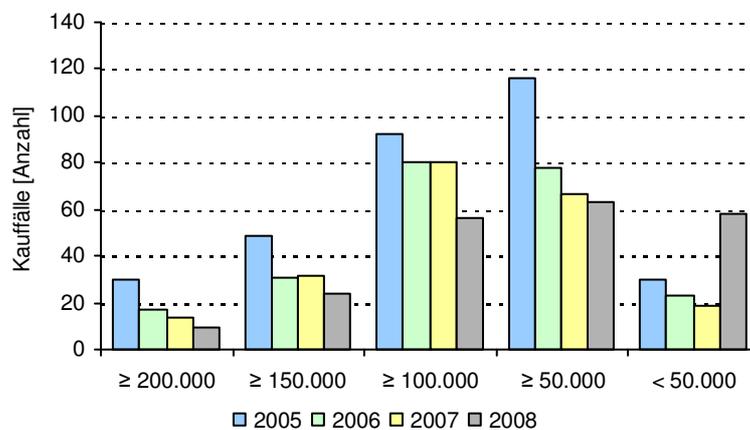


Abb. 47: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

7.2 Teileigentum

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

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mill. €]
2005	24	0,84
2006	14	0,09
2007	18	0,63
2008	12	0,16

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	10.000	5.000
Stellplatz	3.500	3.100
Tiefgaragenstellplatz	9.000	4.500

Tab. 52: Preise für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

	Mittelwert [€]			
	2005	2006	2007	2008
Garage	7.000	6.750	6.100	7.500
Stellplatz	2.750	3.500	3.500	3.300
Tiefgaragenstellplatz	6.000	6.250	6.300	6.750

Tab. 53: Preisentwicklung 2005-2008

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 01.01.2008 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.

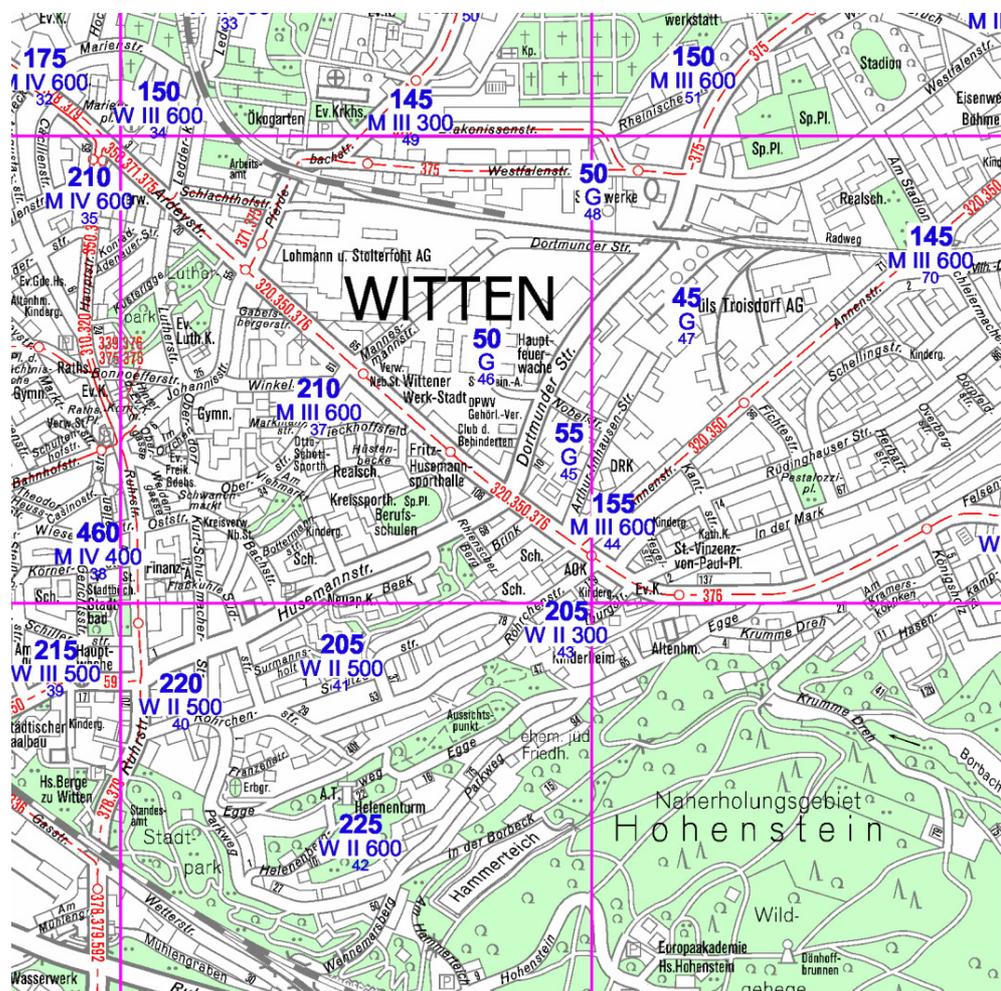
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den diese beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

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 2007/08 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	2,6 ± 0,7	108	174	1650	4,9	43
Reihenmittelhäuser	3,0 ± 0,9	50	127	1550	5,4	59
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,1 ± 0,8	107	130	1680	5,7	63
Dreifamilienwohnhäuser	3,6 ± 0,7	13	264	920	4,2	33
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	5,0 ± 0,8	110	530	710	4,2	27
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %)	5,8 ± 0,9	12	380	880	4,1	24
Wohnungseigentum	4,0 ± 0,8	184	83	1200	5,3	54

Tab. 57: Liegenschaftszinssätze

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Objektart	Liegenschaftszinssatz			
	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,3	2,3	2,5	2,6
Reihenmittelhäuser	3,2	3,0	3,0	3,0
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,1	3,0	3,1	3,1
Dreifamilienwohnhäuser	3,8	3,2	3,5	3,6

Mietwohnhäuser	4,4	4,1	5,0	5,0
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	5,3	5,0	6,0	5,8
Wohnungseigentum	3,6	3,3	3,4	4,0

Tab. 58: 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.

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

Objektart	Rohertragsfaktor Min. - Max.
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	11,90 ± 3,80 6,50-18,80
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	9,30 ± 2,60 4,50-12,80

Tab. 59: Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus dem Berichtsjahren 2007-2008 sowie Erfahrungswerten des hiesigen sowie der angrenzenden Gutachterausschüsse ermittelt. Alle Objekte sind frei finanziert.

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Rohertragsfaktors zu entnehmen.

Objektart	Rohertragsfaktor			
	2005	2006	2007	2008
Mietwohnhäuser	13,50	13,50	12,30	11,90
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	10,40	10,30	9,50	9,30

Tab. 60: Rohertragsfaktor 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	1,26	bis 325.000	0,81
bis 125.000	1,15	bis 350.000	0,80
bis 150.000	1,08	bis 375.000	0,77
bis 175.000	1,01	bis 400.000	0,77
bis 200.000	1,00	bis 425.000	0,73
bis 225.000	0,93	bis 450.000	0,70
bis 250.000	0,88	bis 475.000	0,70
bis 275.000	0,85	bis 500.000	0,61
bis 300.000	0,85	ab 500.000	0,56

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)

	2005	2006	2007	2008
Verbraucherpreisindex NRW	100	101,4	103,7	106,3
Bauindex NRW	100	101,7	108,4	111,2
Bauindex Bund	100	101,9	108,7	111,8

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 2005 bis 2008, über den vorhandenen Wohnungsbestand und die Wohnfläche pro Quadratmeter je Einwohner. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	2005	2006	2007	2008
Fertigstellungen:				
Ein- und Zweifamilienhäuser	65	98	62	82
Mehrfamilienhäuser	6	8	12	9
Wohnungen	98	200	168	112
Wohnungsbestand	51.572	51.765	51.933	52.045
Wohnfläche m² je Bewohner/in	38,5	38,9	39,3	39,5

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

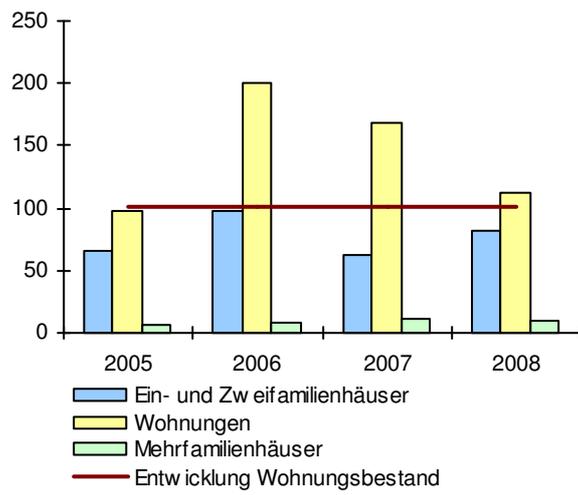


Abb. 49: Fertigestellte Gebäude und Wohnungen 2005 bis 2008

11. 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	517	131
Düren / Stockum	6.519	544	343	107	30
Annen	18.851	1.211	313	368	320
Rüdinghausen	6.681	735	154	228	271
Bommern	8.582	613	182	169	99
Heven	11.895	597	168	205	32
Herbede	13.992	2.397	962	376	708
Insgesamt	100.354	7.238	2.289	1.970	1.591

Tab. 64: Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen 2008

	Einwohner	Wanderung	Einwohner je	Fläche insg.	Land. Fläche	Bebaute Fläche	Wald
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	-0,28	13,87	7.237	2.282	1.970	1.591
2008	100.078	-	13,83	7.237	2.282	1.970	1.591

Tab. 65: Einwohner, Wanderung [%], Einwohner je, Fläche [ha] 2005-2008

Statistische Angaben zur Stadt Witten: Beschäftigte, Arbeitslosigkeit

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
2005	9,4	4.556	6.686	274
2006	9,9	4.780	3.039	336
2007	10,1	4.951	2.367	452
2008	9,3	4.639	2.006	451

Tab. 66: Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 2005- 2008

	2004	2005	2006	2007
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	162	173
Produzierendes Gewerbe	-	-	11.044	11.788
Handel, Gaststätten und Verkehr	6.386	6.392	6664	6.075
sonstige Dienstleistungen	10.219	10.215	10.139	10.671
Insgesamt:	28.533	27.891	27.911	28.714

Tab. 67: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen 2004- 2007

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	: 269 m (Arenberg)
	Höhe Stadtmitte	: 104 m (Kreuzung Hauptstr., Bahnhofstr., Ruhrstr., Johannisstr.)
Umfang	insgesamt	: 52 km
	davon mit Dortmund	: 11,3 km
	davon mit Bochum	: 13,8 km
	davon mit Ennepe-Ruhr-Kreis	: 26,7 km
Größte Ausdehnung	Ost-West-Richtung	: 12,3 km
	Nord-Süd-Richtung	: 12,8 km
Länge des Ruhlaufs		: 13,1 km
Fläche Kemnader Stausees		: 125 ha
Längste Straße	Ardeystraße	: 8283 m
Kürzeste Straße	Gustav-Knapp-Weg	: 43 m

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-
Herr Lux, Witten (Immobilienmakler)	-ehrenamtl. Gutachter-
Herr Milde, Witten (Bankkaufmann)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Nolte, Unna (Bauingenieur)	-ehrenamtl. Gutachter-
Dipl.-Ing. Waßmann, Witten (Architekt)	-ehrenamtl. Gutachter-
Frau Erger, Witten (Steueramtsrätin)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-
Frau Bullerdik, Witten (Steueramtsfrau)	-stellv. ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-