

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Grundstücksmarktbericht 2010

Berichtszeitraum 16.11.2008 – 15.11.2009

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Witten

Witten, im Februar 2010

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Geschäftsstelle

Stadt Witten
Annenstraße 111b
58455 Witten

Telefon: 02302 / 581 6240 – 6244
Telefax: 02302 / 581 6299
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.borisplus.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	Sonstige Angaben	50

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2009 wurden für den Wittener Grundstücksmarkt die im Folgenden zusammengefassten Entwicklungen beobachtet. Insgesamt ist der Markt als stabil zu bezeichnen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2009 pendelt sich die Anzahl der Grundstücksverkäufe auf rund 680 ein. Die Anzahl sinkt damit gegen die Vorjahre 2006 bis 2008 (rd. 720 Verträge) leicht ab. Das Niveau wird aber dennoch gehalten.

Die Umsatzzahlen (sowohl Flächen- als auch Geldumsatz) sind im Berichtsjahr 2008 nach der Verdoppelung in 2007 auf das Niveau der Vorjahre abgesunken. Im Jahr 2009 lässt sich dieser sinkende Trend weiter beobachten. Der Geldumsatz ging um ca. 1/3 zurück. Der Flächenumsatz ist wieder deutlich gestiegen, dieses ist aber nur auf einem Verkauf aus der Forstwirtschaft und dem Ankauf einer Verkehrsfläche zurückzuführen.

Im Segment der unbebauten Grundstücke lag der Wert in 2007 bei rd. 70 Verträgen. Die Jahre davor lagen die Werte bei rd. 100 Verträgen. Dieses wird auch im Berichtsjahr 2009 mit rd. 90 Verträgen bestätigt. Die Anzahl der Verkäufe der bebauten Grundstücke blieb auf dem Niveau der Vorjahre. Die deutliche Steigerung des Geldumsatzes im Vorjahr wurde in 2008 und 2009 nicht erreicht. Der Wert sank weiter von rd. 125 Mill. € auf rd. 72 Mill. €. Im Segment Wohnungseigentum haben 240 Verkäufe stattgefunden und liegen damit wieder in der Größenordnung der Jahre 2003 bis 2008. 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 Anstieg auf rd. 100 Verkäufe zu verzeichnen. Im Jahr 2009 fiel die Anzahl wieder auf 90 ab.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus sank die Anzahl der Kaufverträge auf rd. 45 ab. 2008 waren es noch 60 Verträge gewesen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Halbierung der Umsatzzahlen (Flächen- und Geldumsatz) zu sehen. Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau stagnieren sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz im Berichtsjahr 2009. Dieses trifft auch auf die Anzahl der Verträge zu. Dies verdeutlicht den regionalen stagnierenden Trend im Segment Geschosswohnungsbau. Aus der deutlichen Steigerung der Verkaufsanzahlen und Umsätze im Segment der gewerblichen Bauflächen in den Berichtsjahren 2007 bis 2009 konnte kein Trend abgeleitet werden. Es handelte sich hier um konkrete Großprojekte, die das Verkaufsgeschehen im Berichtsjahr prägten. Im Berichtsjahr 2009 sanken die Werte weiter leicht ab. Die Segmente Wald und landwirtschaftliche Flächen werden im Raum Witten kaum nachgefragt, da Witten nur in kleinen Teilbereichen landwirtschaftlich orientiert ist. Ein Verkauf von forstwirtschaftlichen Flächen verfälscht das Ergebnis.

Die Bodenpreise im Segment individueller Wohnungsbau stagnieren auf dem Niveau der Vorjahre bei 220 €/m² in 2009. In 2007 lag der Wert bei 220 €/m², in 2008 bei 225 €/m². Doppelhaushälften mit "Handtuchgrundstücken" charakterisieren auch weiterhin den Trend in diesem Marktsegment. Die „klassischen“ Reihenhausgrundstücke liegen inzwischen weniger im Trend. Auffällig für das Berichtsjahr 2009 ist, dass es vermehrt zu Verkäufen aus dem Segment der freistehenden Einfamilienwohnhäuser kommt. Hier werden auch deutliche höhere Quadratmeterpreise gezahlt. 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

Der Rückgang des Flächen- und Geldumsatzes bei bebauten Grundstücken im Jahr 2008 kann im Jahr 2009 weiter beobachtet werden. Die Anzahl der Verträge blieb weitgehend unverändert mit rd. 290 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 2009 weiter 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 Rohertragsfaktoren 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 2007/2008 auf das der Vorjahre. Im Berichtsjahr 2009 hält es sich auf diesem Niveau mit rd. 220 Verkäufen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sinken leicht bei den Weiterverkäufen und Um-

wandlungen. Bei Neubauten sind die Werte im Berichtsjahr 2009 wie auch in 2008 steigend. Objekte der vergangenen Jahre waren oft nicht bedarfsgerecht errichtet worden. Kleinstwohnungen werden kaum auf dem normalen Grundstücksmarkt gehandelt, sondern i.d.R. zwangsversteigert.

Teilmarkt	Ø Preise Standardabweichung	min. - max.
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	104.500 € ± 70.000 220 €/m ² ± 35	40.500 - 340.000 € 160 - 290 €/m ²
Geschosswohnungsbau	120.000 € ± 9.000 155 €/m ² ± 10	85.000 - 125.000 € 120 - 160 €/m ²
Gewerbe- und Industrieflächen	55 €/m ² ± 5	18.000 - 1.320.000 € 40 - 85 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	229.000 € ± 81.500 1.510 (€/m ² Wohnfläche) ± 490	57.500 - 493.000 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	217.000 € ± 63.500 1.610 (€/m ² Wohnfläche) ± 330	115.000 - 461.000 €
Reihenmittelhäuser	192.000 € ± 34.000 1.590 (€/m ² Wohnfläche) ± 340	129.000 - 272.000 €
Mehrfamilienhäuser	298.500 € ± 83.000 750 (€/m ² Wohnfläche) ± 420	83.000 - 2.060.500 €
Wohnungseigentum		
Neubau 2007/2008	246.000 € ± 60.000 1.940 (€/m ² Wohnfläche) ± 140	177.000 - 333.000 €
Objekte Bis Baujahr 2006	83.500 € ± 60.000 1.010 (€/m ² Wohnfläche) ± 420	10.000 - 395.000 €

Tab. 1: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen 2009

Die folgende Tabelle und die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Entwicklung der Markttendenzen der Jahre 2006 bis 2009 in Witten.

Teilmarkt	Ø Preise [€/m ²]			
	2006	2007	2008	2009
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau	222	218	225	220
Geschosswohnungsbau	165	163	160	155
Gewerbe- und Industrieflächen	59	55	51	55
Bebaute Grundstücke				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.680	1.700	1.625	1.510
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	1.790	1.760	1.625	1.610
Reihenmittelhäuser	1.700	1.610	1.510	1.590
Mehrfamilienhäuser	720	700	715	750
Wohnungseigentum				
Neubau	1.620	1.490	1.730	1.940
Objekte bis Baujahr 20...	1.290	1.200	1.110	1.010

Tab. 2: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen im Jahresüberblick 2006 bis 2009

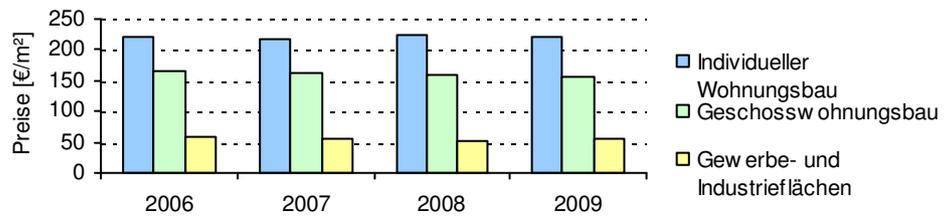


Abb. 1: Übersicht der Markttendenzen unbebauter Grundstücke

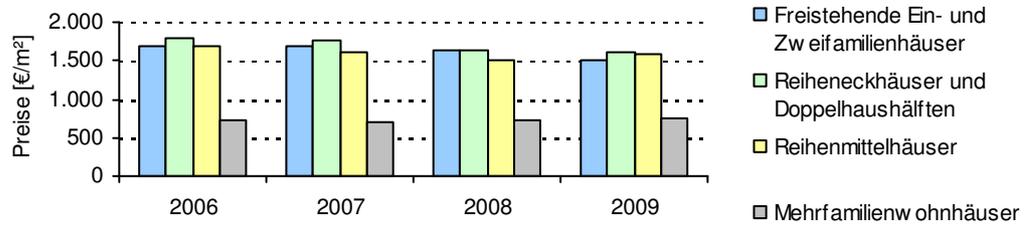


Abb. 2: Übersicht der Markttendenzen bebaute Grundstücke

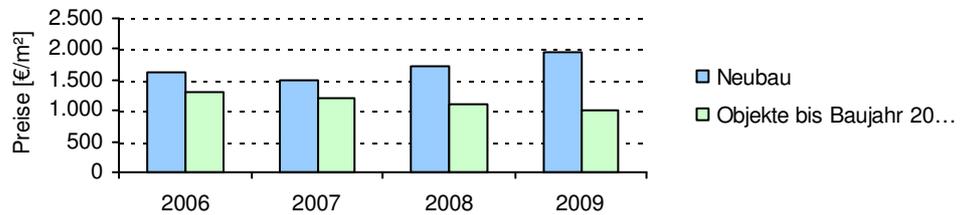


Abb. 3: Übersicht der Markttendenzen Wohnungseigentum

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 09.02.2010 beschlossen worden. Er beinhaltet in Teilbereiche gegliedert einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 16.11.2008 bis 15.11.2009 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 2006 bis 2009 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2006	2007	2008	2009
Unbebaut	120	74	101	90
Bebaut	272	302	327	292
Wohnungseigentum / TE	243	228	225	238
Erbbau	11	12	8	18
Zwangsversteigerungen	7	24	15	21
Ungeeignet	64	91	38	22
Geeignet	646	616	661	639
Insgesamt	717	731	714	682

Tab. 3: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

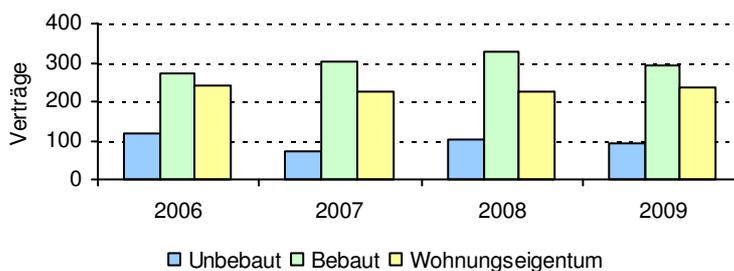


Abb. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

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.

	2006	2007	2008	2009
Witten-Mitte	144	150	165	155
Annen	143	137	136	136
Bommern	49	46	77	56
Herbede	107	111	102	107
Heven	123	87	85	100
Rüdinghausen	49	44	46	45
Stockum / Düren	31	41	50	40

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	27	64	58	149
Annen	13	57	61	131
Bommern	6	30	14	50
Herbede	22	60	24	106
Heven	10	48	32	90
Rüdinghausen	9	21	13	43
Stockum / Düren	3	13	22	38
Insgesamt	90	293	224	607

Tab. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

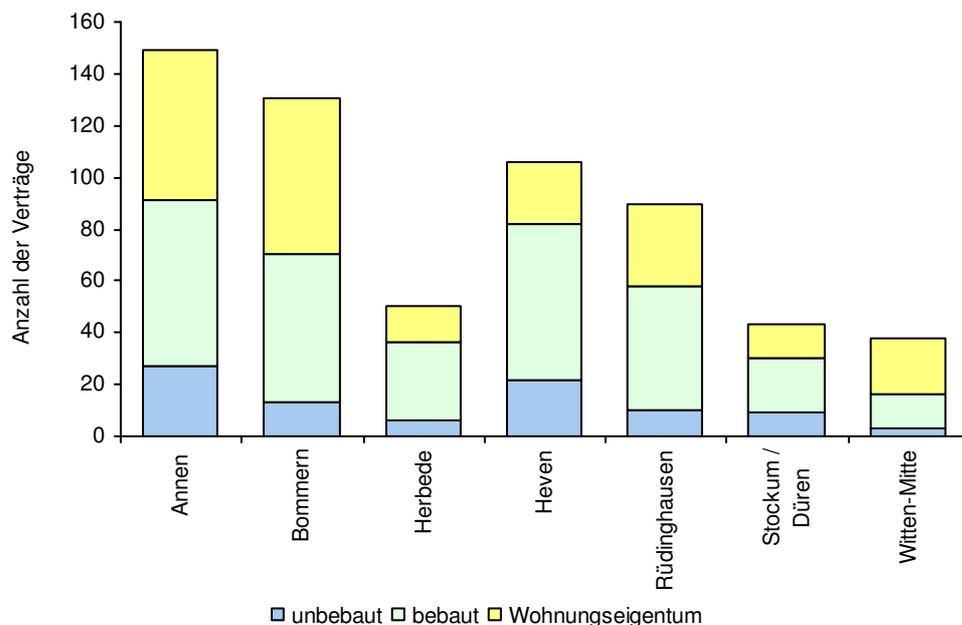


Abb. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

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]			
	2006	2007	2008	2009
Bebaut	33,2	57,0	46,9	40,9
Unbebaut	15,8	35,2	18,1	53,0
Wohnungseigentum	4,4	4,0	3,7	3,3
Erbbau	1,0	0,6	0,1	0,7
Insgesamt	54,4	96,8	68,8	97,9

Tab. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

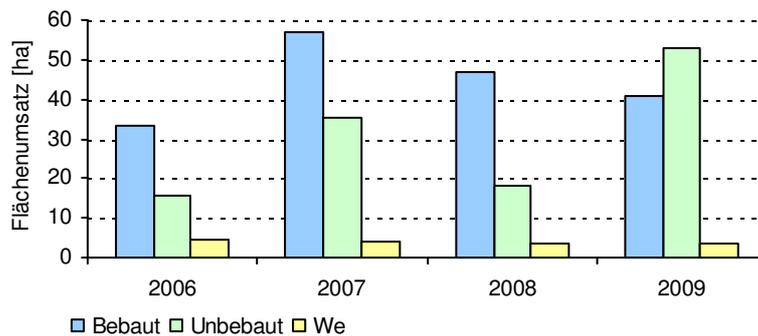


Abb. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2006	2007	2008	2009
Bebaut	90,37	160,86	125,20	72,49
Unbebaut	9,93	14,30	9,38	7,56
Wohnungseigentum	26,18	25,17	19,70	18,47
Insgesamt	126,49	200,33	154,28	98,52

Tab. 7: Übersicht des Geldumsatzes

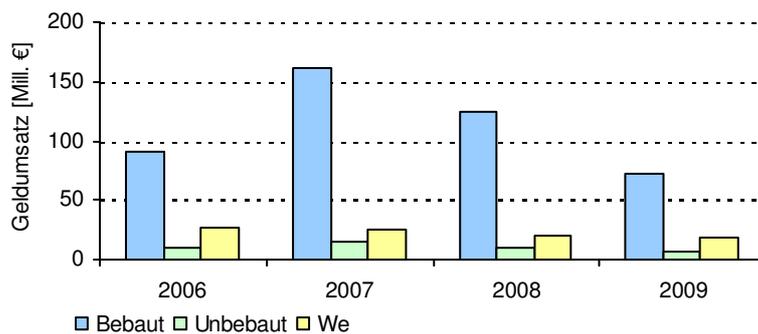


Abb. 7: Übersicht des Geldumsatzes

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			
	2006	2007	2008	2009
Individueller Wohnungsbau	68	28	60	45
Geschoßwohnungsbau	7	6	5	5
Gewerbliche Bauflächen	7	11	17	16
Begünstigtes Agrarland	15	11	7	5
Forstwirtschaftliche Fläche	2	3	6	8
Sonstige	14	12	6	11
Insgesamt	113	71	101	90

Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

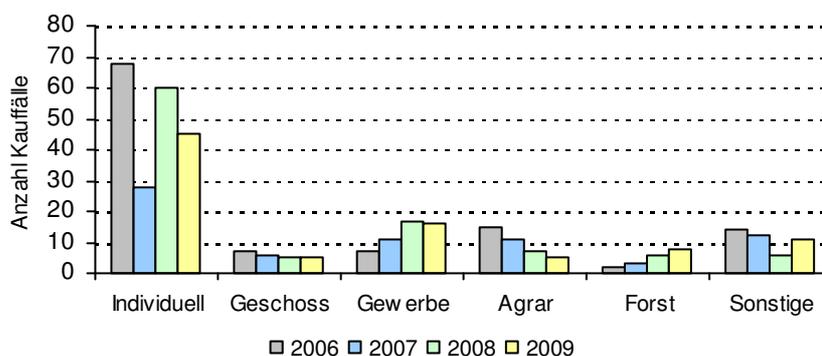


Abb. 8: Übersicht der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2006	2007	2008	2009
Individueller Wohnungsbau	2,55	2,17	6,96	3,41
Geschoßwohnungsbau	0,66	0,13	0,55	0,42
Gewerbliche Bauflächen	1,16	15,73	5,72	3,00
Begünstigtes Agrarland	7,37	8,76	2,63	4,15
Forstwirtschaftliche Fläche	1,00	6,92	1,96	31,75
Sonstige	2,75	0,79	0,32	10,23
Insgesamt	15,49	34,50	18,14	52,96

Tab. 9: Übersicht des Flächenumsatzes

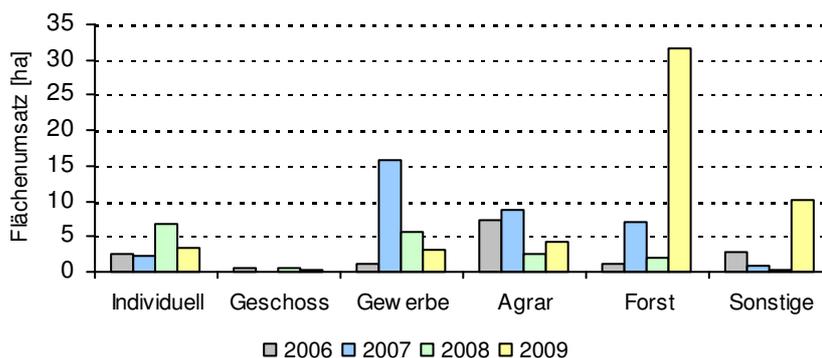


Abb. 9: Übersicht der Flächenumsätze

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2006	2007	2008	2009
Individueller Wohnungsbau	4,89	4,17	6,60	3,70
Geschoßwohnungsbau	0,95	0,33	0,68	0,43
Gewerbliche Bauflächen	0,13	6,63	1,81	2,54
Begünstigtes Agrarland	0,48	0,22	1,21	0,16
Forstwirtschaftliche Fläche	0,01	0,03	0,02	0,20
Sonstige	2,77	0,33	0,06	0,53
Insgesamt	9,22	11,71	9,31	7,56

Tab. 10: Übersicht des Geldumsatzes

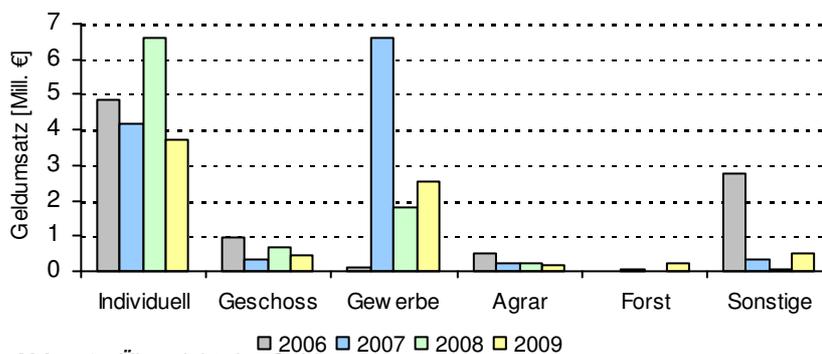


Abb. 10: Übersicht der Geldumsätze

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. €]
2006	51	2,27	4,65
2007	28	2,17	4,17
2008	30	1,26	2,71
2009	27	1,40	2,72

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

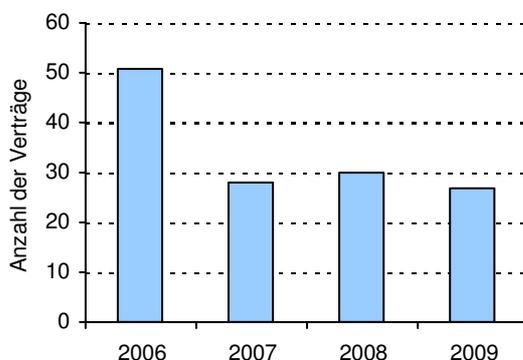


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle

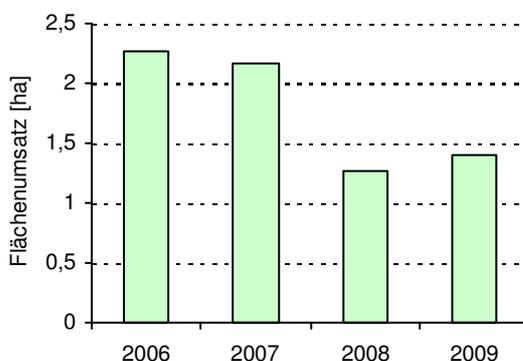


Abb. 12: Flächenumsatz

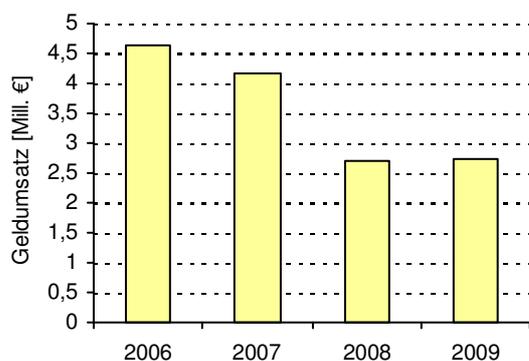


Abb. 13: Geldumsatz

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			
	2006	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser	8	14	11	10
Reihenhäuser	13	6	8	10
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	23	8	11	7
Insgesamt	44	28	30	27

Tab. 12: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

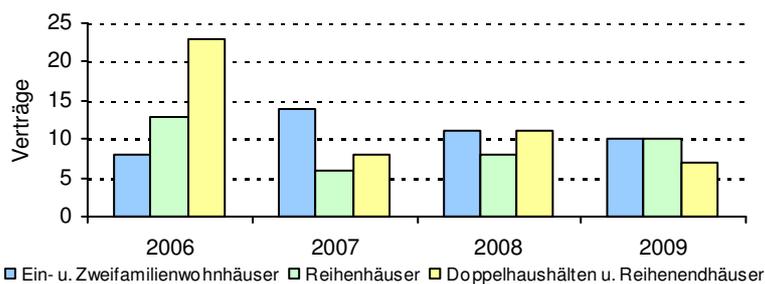


Abb. 14: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2006	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,53	0,96	0,69	0,72
Reihenhäuser	0,38	0,90	0,19	0,32
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	0,81	0,31	0,44	0,35
Insgesamt	1,72	2,17	1,32	1,40

Tab. 13: Übersicht über den Flächenumsatz

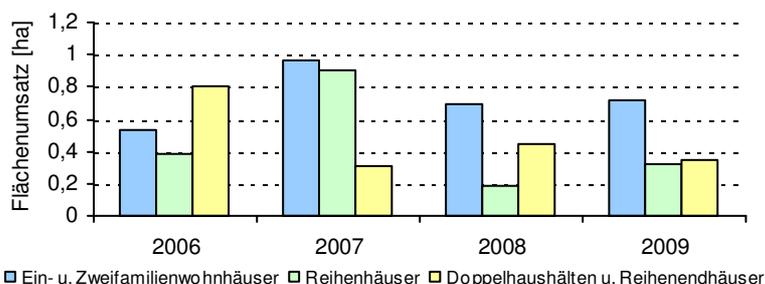


Abb. 15: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2006	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,17	1,88	1,41	1,53
Reihenhäuser	0,73	1,66	0,17	0,46
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	1,67	0,63	1,13	0,73
Insgesamt	3,57	4,17	2,71	2,72

Tab. 14: Übersicht über den Geldumsatz

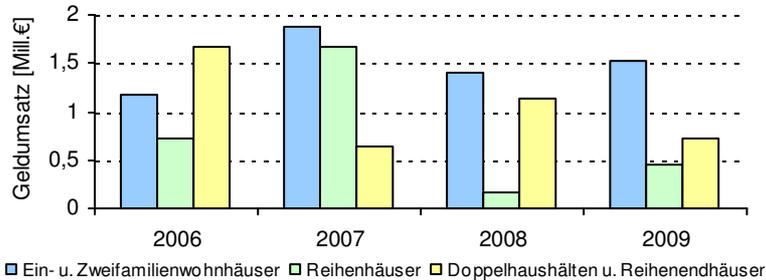


Abb. 16: Übersicht des Geldumsatzes

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		
	2007	2008	2009
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	220 €/m ² ± 20	230 €/m ² ± 15
Reihenmittelhäuser	240 €/m ² ± 40	240 €/m ² ± 50	200 €/m ² ± 5
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	215 €/m ² ± 55	225 €/m ² ± 40	250 €/m ² ± 15
Individueller Wohnungsbau	218 €/m² ± 40	225 €/m² ± 25	220 €/m² ± 35

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 2009 eine Indexreihe mit dem Basisjahr 1995 = 100 aufgestellt (siehe Tabelle 16).

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Index 1995=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
1975	49	29	-
1976	54	34	17
1977	64	39	14
1978	75	46	17
1979	87	54	17
1980	102	62	15
1981	111	67	8
1982	114	70	4
1983	119	73	4
1984	125	76	4
1985	126	77	1
1986	122	75	-3
1987	117	72	-4
1988	115	71	-1
1989	115	71	0
1990	121	75	6
1991	131	80	7
1992	138	84	5
1993	142	88	5
1994	153	94	7
1995	163	100	6
1996	167	103	3
1997	177	107	4
1998	178	109	2
1999	179	113	4
2000	199	119	5
2001	199	119	0
2002	200	124	4
2003	212	131	6
2004	228	138	5
2005	230	140	1
2006	222	137	-2
2007	218	135	-1
2008	225	136	1
2009	220	(136)	0

Tab. 16: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

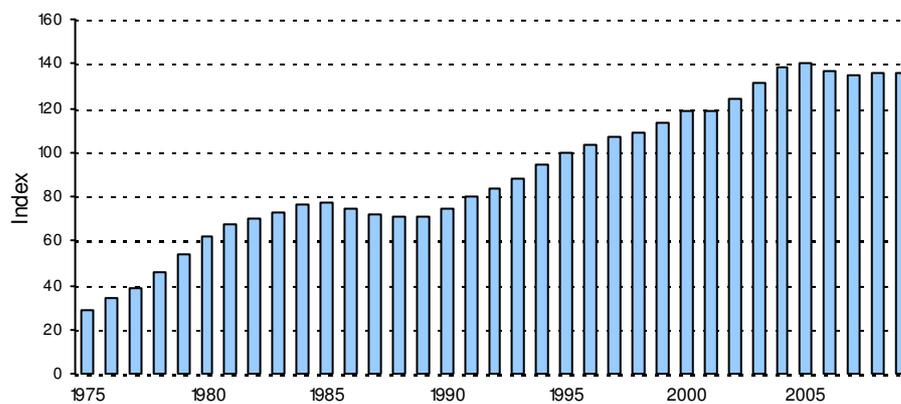


Abb. 17: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2006	7	0,66	0,95
2007	6	0,13	0,33
2008	5	0,55	0,68
2009	5	0,42	0,43

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

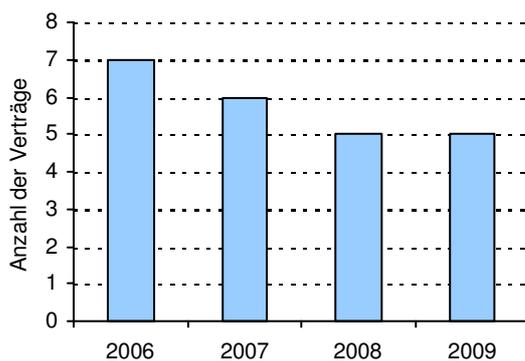


Abb. 18: Anzahl der Kauffälle

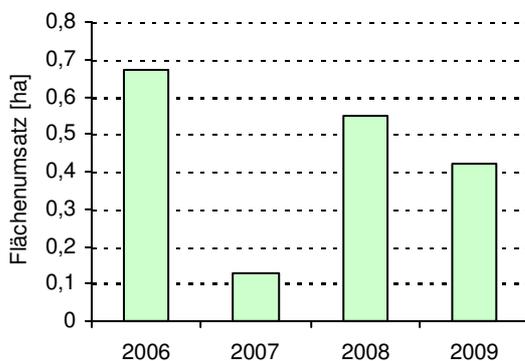


Abb. 19: Flächenumsatz

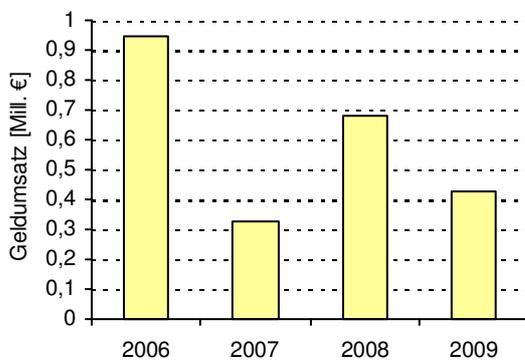


Abb. 20: Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2009 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	-2
2009	155	(113)	-2

Tab. 18: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

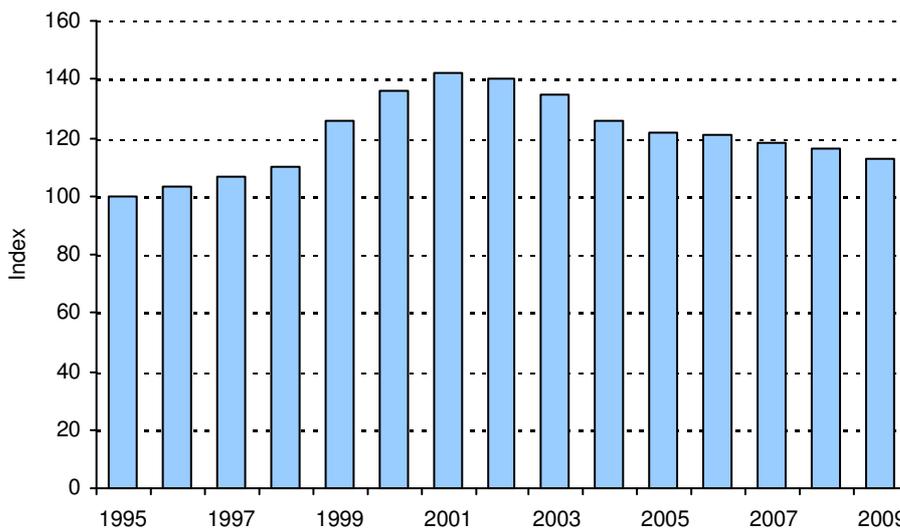


Abb. 21: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2006	4	0,37	0,03
2007	11	15,73	6,63
2008	12	4,98	1,73
2009	16	3,00	2,54

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

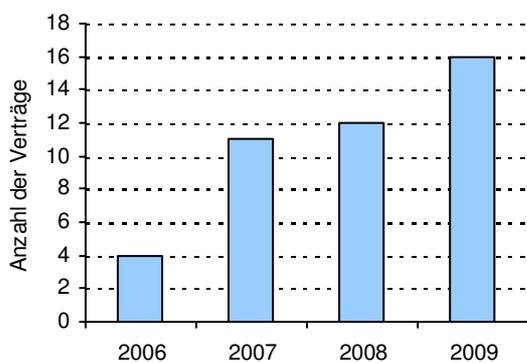


Abb. 22: Anzahl der Kauffälle

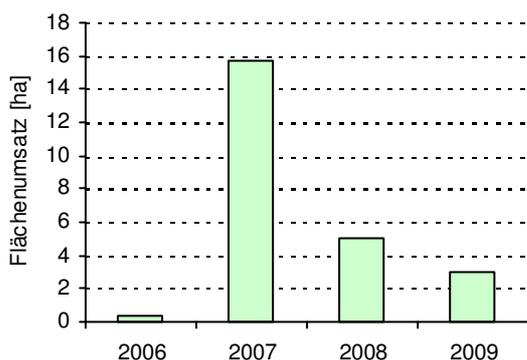


Abb. 23: Flächenumsatz

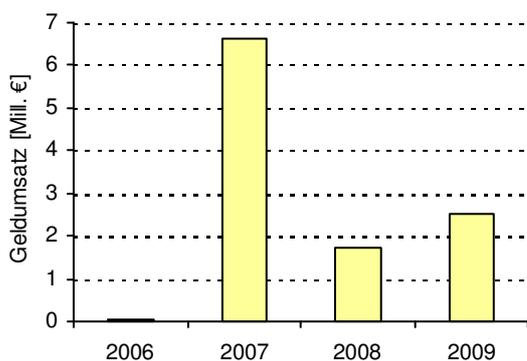


Abb. 24: Geldumsatz

Für den Bereich des Gewerbes wurden für die Jahre 2000 bis 2009 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	95	-4
2009	55	(96)	2

Tab. 20: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

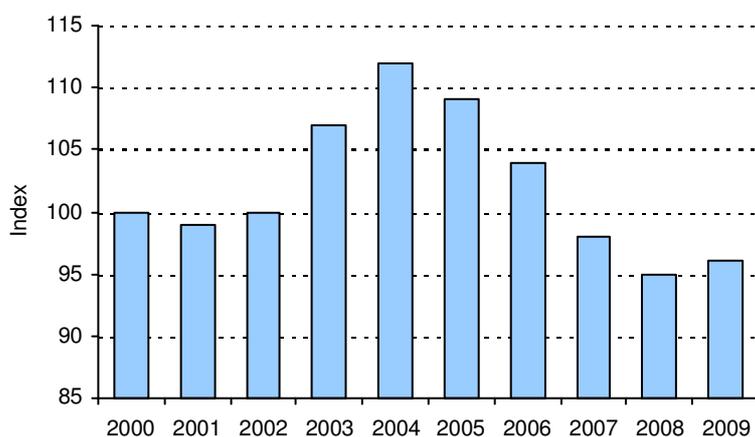


Abb. 25: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

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 ± 0,40	1,00 - 2,00
Begünstigtes Agrarland	4,00 ± 0,90	3,00 - 5,00
Rohbauland	90,00 ± 5,00	60,00 - 140,00
Gewerbearrondierung	15,00 ± 5,00	5,00 - 34,00
Hof- und Baulandarrondierung	50,00 ± 10,00	10,00 - 100,00

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

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittspreise zu entnehmen.

Teilmarkt	Durchschnittspreise [€/m ²]			
	2006	2007	2008	2009
Waldflächen	1,30	1,00	0,90	1,00
Begünstigtes Agrarland	6,00	5,50	4,60	4,00
Rohbauland	111,00	110,00	95,00	90,00
Gewerbearrondierung	25,00	38,00	16,90	15,00
Hof- und Baulandarrondierung	58,00	65,00	141,60	50,00

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 hi-

nausgehende Verwertung eignen. Ein weiteres Kriterium ist, das für diese Grundstücke eine entsprechende Nachfrage besteht. Die Spanne beim Durchschnittspreis erklärt sich durch die Lage der Grundstücke zu den Siedlungsgebieten im Stadtgebiet.

Bauerwartungsland

Unter Bauerwartungsland fallen Flächen, die wegen ihrer Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung erwarten lassen. Begründet werden kann diese z.B. mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Kommune (§ 4.2 WertV). Im Segment des Bauerwartungslandes gab es in den letzten Jahren keine Verkäufe.

Rohbauland

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

Arrondierungsflächen

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

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

6. Bebaute Grundstücke

Folgende Tabellen und Grafiken zeigen die Anzahl der Kaufverträge sowie den Flächen- und Geldumsatz der Verkäufe im Segment der bebauten Grundstücke differenziert nach Gebäudetypen. In den Bereichen der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser sowie der Gewerbe- und Industrieobjekte liegen für die Jahre 2005 bis 2009 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			
	2006	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	176	169	192	194
Mehrfamilienhäuser	65	102	89	74
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2	11	7	8
Gewerbe- und Industrieobjekte	12	12	8	7
Sonstige bebaute Grundstücke	1	6	31	9
Insgesamt	256	300	327	292

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

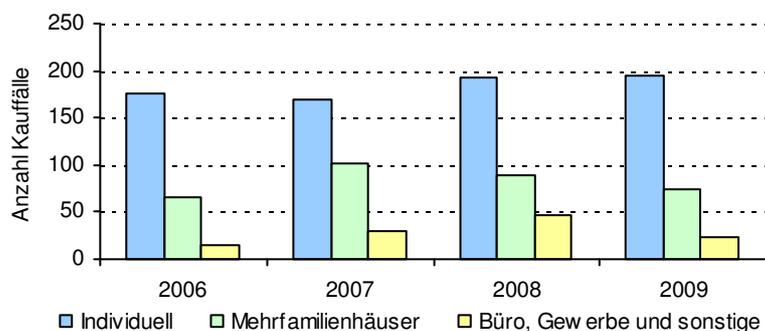


Abb. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen

	Flächenumsatz [ha]			
	2006	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	11,98	18,50	12,77	13,68
Mehrfamilienhäuser	13,64	9,93	8,87	6,84
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0,39	6,83	1,77	1,22
Gewerbe- und Industrieobjekte	4,91	21,34	12,85	12,32
Sonstige bebaute Grundstücke	0,88	0,40	10,60	6,79
Insgesamt	31,81	57,00	46,86	40,85

Tab. 24: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

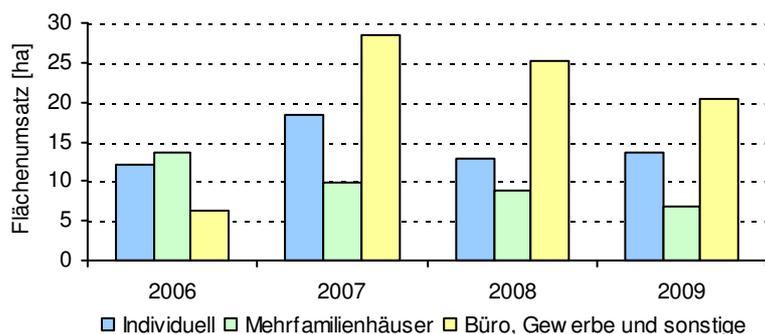


Abb. 27: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2006	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	41,09	41,19	65,81	42,14
Mehrfamilienhäuser	19,94	52,22	27,75	21,72
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	10,66	51,94	6,57	2,87
Gewerbe- und Industrieobjekte	18,16	14,88	19,16	1,94
Sonstige bebaute Grundstücke	0,33	0,60	5,90	3,76
Insgesamt	90,18	160,83	125,19	72,49

Tab. 25: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

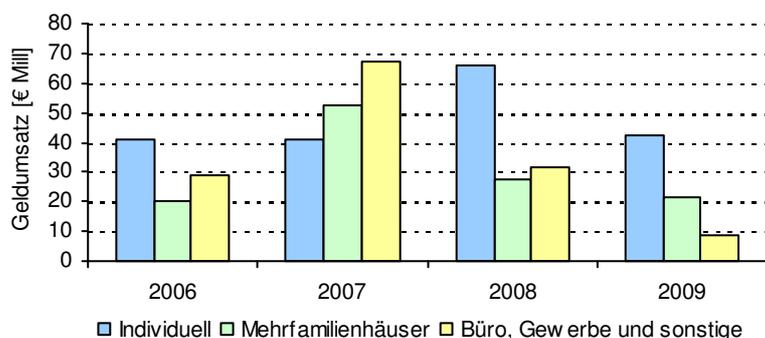


Abb. 28: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

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			
	2006	2007	2008	2009
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	78	84	79	70
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	72	60	81	93
Reihenmittelhäuser	26	25	31	31
Insgesamt	176	169	191	194

Tab. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

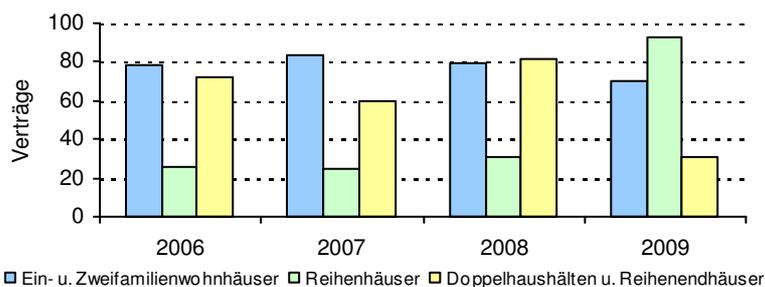


Abb. 29: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2006	2007	2008	2009
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	8,58	15,62	8,61	9,12
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	2,81	2,26	3,33	3,97
Reihenmittelhäuser	0,59	0,62	0,81	0,59
Insgesamt	11,98	18,50	12,75	13,68

Tab. 27: Übersicht über den Flächenumsatz

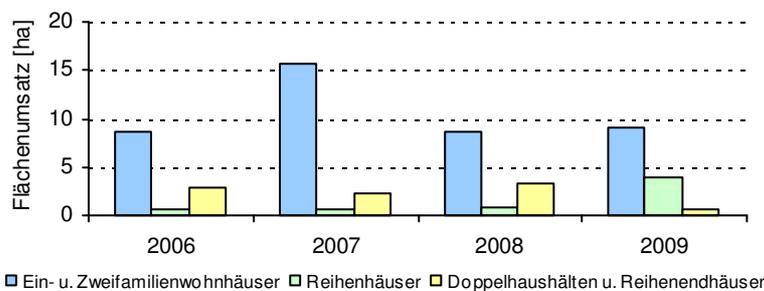


Abb. 30: Übersicht des Flächenumsatz

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2006	2007	2008	2009
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	19,59	23,05	26,60	17,12
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	16,03	13,13	17,17	20,31
Reihenmittelhäuser	5,84	5,01	6,03	4,71
Insgesamt	41,46	41,19	49,80	42,14

Tab. 28: Übersicht über den Geldumsatz

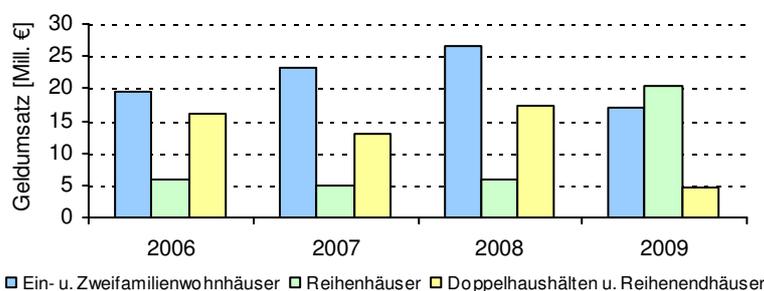


Abb. 31: Übersicht des Geldumsatz

Für den Bereich der bebauten Grundstücke differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenend- und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser wurden für die Jahre 2000 bis 2009 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	90	-4
2009	1.510	(85)	-5

Tab. 29: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

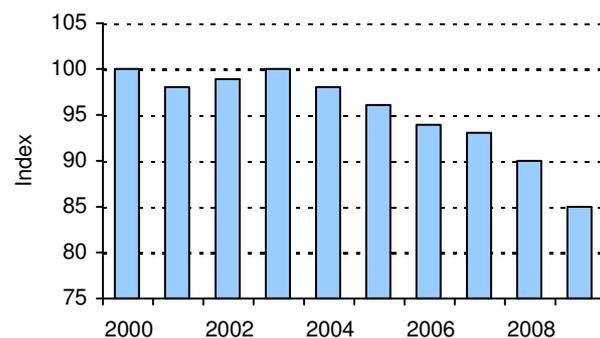


Abb. 32: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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	94	-5
2009	1.610	(91)	-2

Tab. 30: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

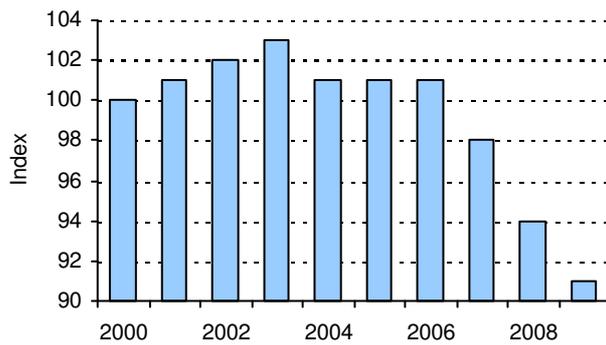


Abb. 33: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

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	87	-3
2009	1.590	(88)	1

Tab. 31: Indexreihe Reihenmittelhäuser

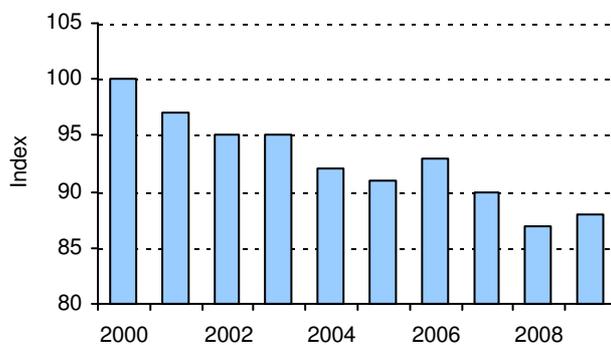


Abb. 34: Indexreihe Reihenmittelhäuser (bebaut)

Der folgenden Tabelle 32 sind die Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro m² Wohnfläche und Gesamtkaufpreis, sortiert nach Altersklassen und Gebäudetyp zu ent-

nehmen. Tabelle 33 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2006-2009.

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	2008/2009 Neubau	2*	-	-	-	-
	1975-2007 (1988)	8	680 390-980	190 85-350	1770±450 960-2400	305.500 203.500-493.000
	1950-1974 (1962)	23	1100 490-4980	150 80-210	1530±280 980-2010	225.500 149.000-305.000
	1920-1949 (1939)	13	1530 730-3400	160 100-280	1310±450 830-2360	231.000 96.500-468.000
	Bis 1919 (1896)	9	1960 490-7600	155 90-240	1100±460 510-1810	166.000 57.500-290.000
	insgesamt	55	1190 390-7600	160 80-350	1510±490 510-2400	229.000 57.500-493.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	2008/2009 Neubau	21	370 170-670	155 130-215	1790±260 1500-2450	277.000 203.000-461.000
	1975-2007 (1987)	19	380 270-620	145 105-195	1520±330 860-2230	217.000 152.500-319.000
	1950-1974 (1958)	24	740 260-2540	120 85-170	1540±270 1240-2300	180.000 128.000-277.500
	Bis 1949 (1930)	9	800 340-1490	115 60-155	1570±500 820-2270	174.500 115.000-263.000
	Insgesamt	73	540 170-2540	135 60-215	1610±330 820-2450	217.000 115.000-461.000
Reihenmittelhäuser	2008/2009 Neubau	3*	230 220-240	140 130-150	1590±140 1430-1720	218.500 216.500-220.000
	1975-2007 (1987)	14	240 170-360	120 85-140	1660±420 730-2280	202.000 155.000-272.000
	1950-1974 (1960)	7	260 170-330	110 90-135	1470±180 1130-1650	161.000 129.000-187.500
	insgesamt	24	250 170-360	120 85-150	1590±340 730-2280	192.000 129.000-272.000

* statistisch nicht gesichert

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

Gebäudetyp	Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
		2006	2007	2008	2009
Freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser	Neubau	1790±110	1990±300	-	-
	1975-20...	1800±260	1750±370	1750±340	1770±450
	1950-1974	1720±440	1730±400	1660±480	1530±280
	1920-1949	1560±390	1560±500	1420±420	1310±450
	Bis 1919	1500±390	1170±440	1300±330	1100±460
Reihenendhäuser u. Doppelhaus- hälften	Neubau	1820±320	1850±300	1740±270	1790±260
	1975-20...	1750±320	1860±280	1880±350	1520±330
	1950-1974	1710±400	1650±240	1500±370	1540±270
	Bis 1949	1650±370	1230±400	1190±400	1610±330
Reihenmittelhäu- ser	Neubau	1690±320	1630±80	1620±320	1590±140
	1975-20...	1730±240	1600±270	1530±300	1660±420
	1950-1974	1740±200	1520±150	1330±290	1470±180

Tab. 33: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2006-2009

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			
	2006	2007	2008	2009
≥ 350.000	10	14	14	3
≥ 300.000	15	11	8	5
≥ 250.000	13	19	15	19
≥ 200.000	20	17	20	10
≥ 150.000	10	12	13	11
≥ 100.000	7	7	7	4
< 100.000	3	2	1	3

Tab. 34: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

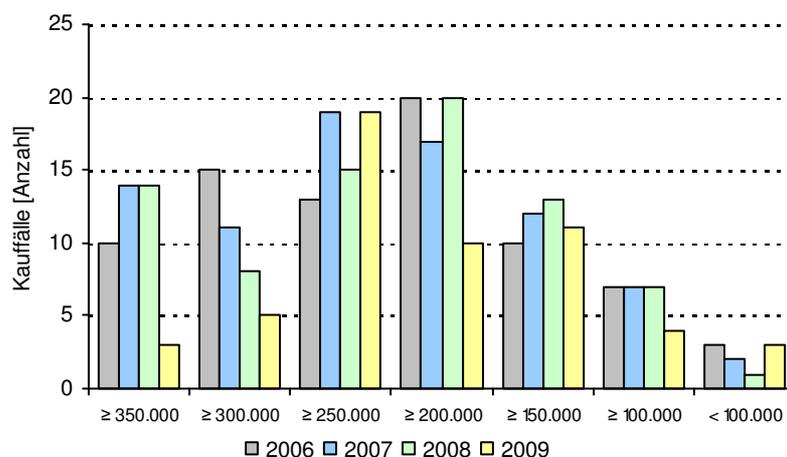


Abb. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenend- und Doppelhaushälften

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2006	2007	2008	2009
≥ 300.000	2	1	4	7
≥ 250.000	20	16	13	17
≥ 200.000	25	20	32	28
≥ 150.000	19	15	18	11
≥ 100.000	6	8	20	10
< 100.000	-	-	2	-

Tab. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

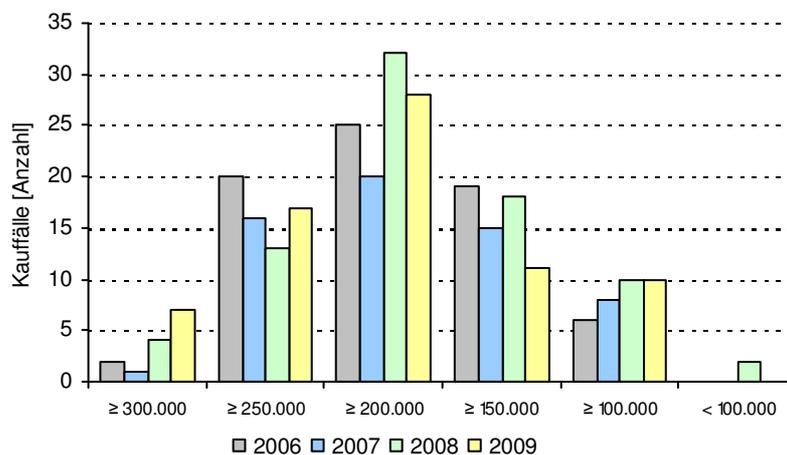


Abb. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenmittelhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2006	2007	2008	2009
≥ 250.000	2	2	1	1
≥ 200.000	15	9	9	9
≥ 150.000	7	10	12	12
≥ 100.000	2	3	9	2
< 100.000	-	-	-	-

Tab. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

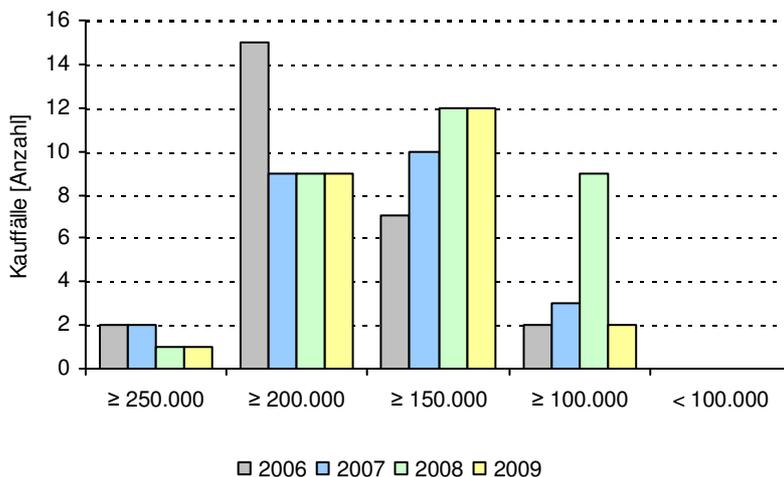


Abb. 37: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

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 (1990)	3*	5,8 5,1-6,2	11	775 450-1255	860±600 420-1640	858.500 191.500-2.060.500
1950-1975 (1958)	27	4,4 3,8-5,0	9	545 170-2355	710±420 280-1790	305.500 142.500-850.000
Bis 1950 (1926)	25	4,2 3,7-5,4	5	275 130-565	810±390 350-1510	205.500 83.000-351.500
insgesamt	55	4,4 3,7-6,2	8	445 130-2355	750±420 280-1790	298.500 83.000-2.060.500

* statistisch nicht gesichert

Tab. 37: Kaufpreise Mehrfamilienhäuser

Tabelle 38 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2005-2009 im Segment der Mehrfamilienwohnhäuser.

Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
	2006	2007	2008	2009
1976-2...	-	-	-	860±600
1950-1975	760±190	730±200	705±320	710±420
Bis 1950	670±200	630±200	720±370	810±390

Tab. 38: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2005-2009

Für den Bereich der bebauten Grundstücke (Mehrfamilienwohnhäuser) wurde für die Jahre 2000 bis 2009 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	85	2
2009	750	(88)	3

Tab. 39: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

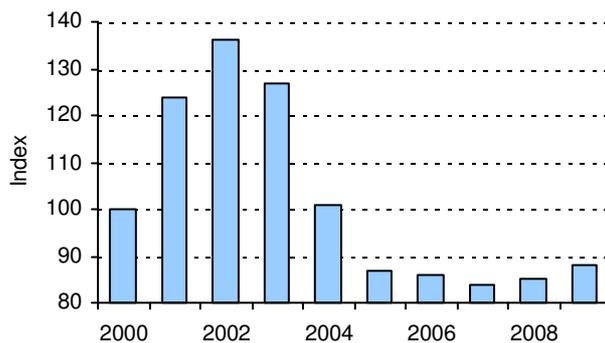


Abb. 38: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

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			
	2006	2007	2008	2009
≥ 400.000	3	8	19	5
≥ 350.000	1	3	4	3
≥ 300.000	2	3	8	3
≥ 250.000	5	10	9	10
≥ 200.000	23	12	18	11
≥ 150.000	5	11	9	13
< 150.000	4	8	11	5

Tab. 40: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

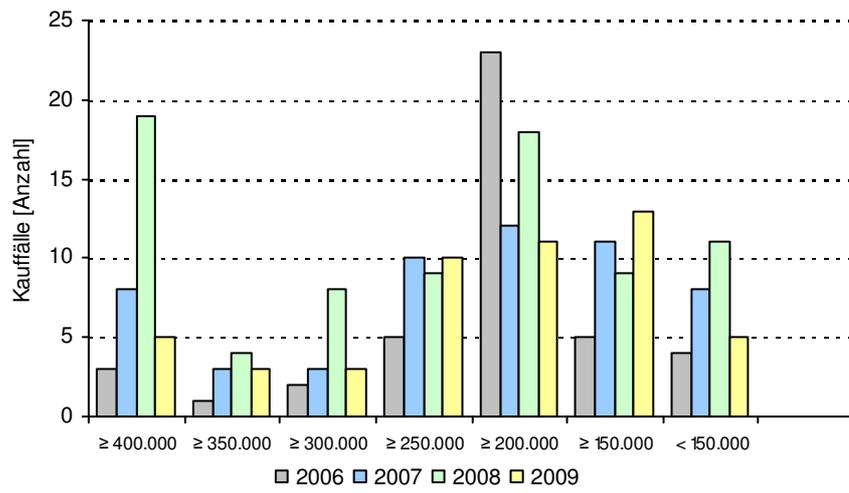


Abb. 39: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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			
	2006	2007	2008	2009
Erstverkäufe nach Neubau	42	35	7	3
Weiterverkäufe	130	142	162	176
Erstverkauf nach Umwandlung	50	36	44	45
Insgesamt	222	213	213	224

Tab. 41: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

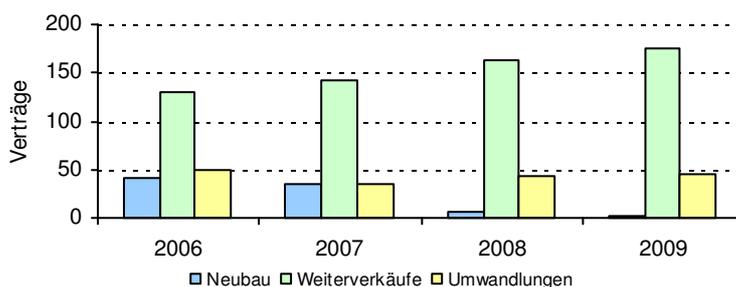


Abb. 40: Verteilung der Kauffälle (Anzahl)

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2006	2007	2008	2009
Erstverkäufe nach Neubau	6,43	4,97	1,16	0,77
Weiterverkäufe	13,27	15,74	14,29	13,88
Erstverkauf nach Umwandlung	6,48	4,46	4,24	3,82
Insgesamt	26,18	25,17	19,69	18,47

Tab. 42: Übersicht über den Geldumsatz

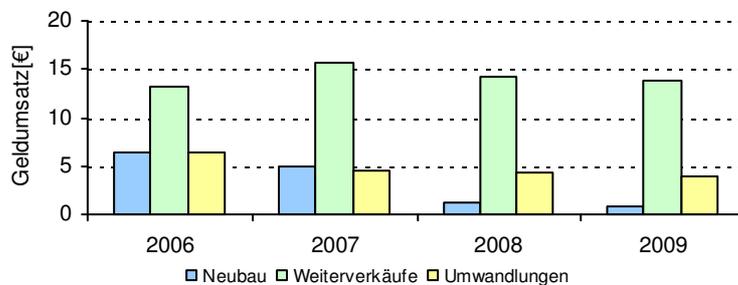


Abb. 41: Verteilung des Geldumsatzes

Die folgenden Tabellen und die folgenden Grafiken stellen den Vergleich der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2006 bis 2009 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			
	2006	2007	2008	2009
Bis 1919	1270±290	1210±250	1570±720	1470±730
1920-1949	1680±500	1260±500	1235±305	990±300
1950-1959	1080±350	1100±400	690±175	930±290
1960-69	1080±290	1080±280	970±355	1010±330
1970-79	1110±270	1110±290	1095±320	880±300
1980-89	1310±320	1130±200	1140±315	1250±320
1990-99	1480±450	1260±300	1110±540	840±470
2000-...	1680±250	1570±410	1630±190	1430±340
(Neubau)	1620±200	1490±250	1730±200	1940±140

Tab. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2006-2009

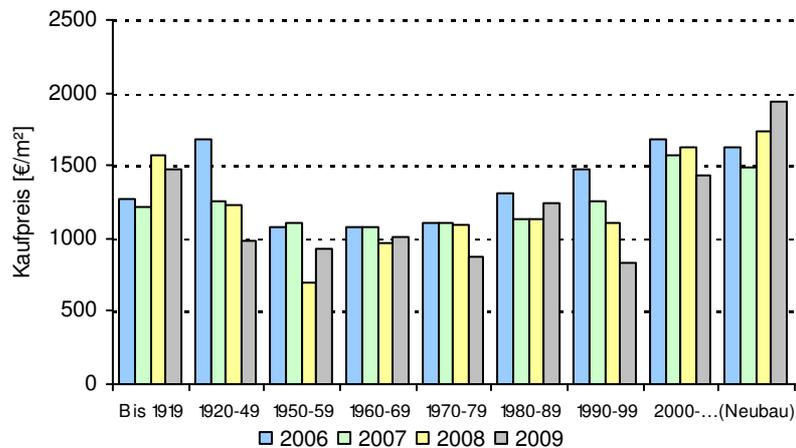


Abb. 42: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2006-2009

Baujahr	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²]			
	2006	2007	2008	2009
Neubau	1.620	1.490	1.730	1.940
Umwandlung	1.360	1.320	1.160	1.030
Weiterverkauf	1.260	1.180	1.090	1.000

Tab. 44: Kaufpreise für Wohnungseigentum

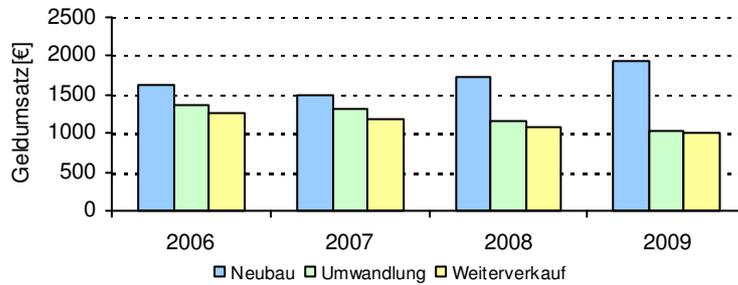


Abb. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum

Die folgende Indexreihe für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (2000-2009) 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	89	9
2009	1.940	(97)	10

Tab. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

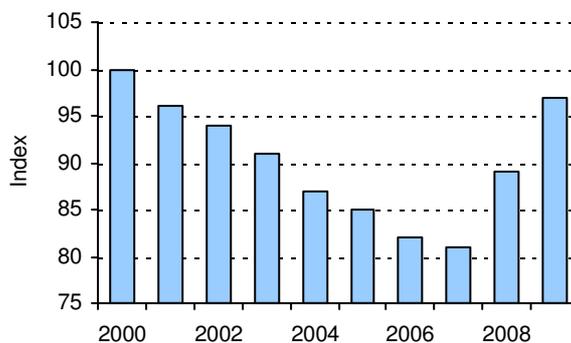


Abb. 44: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

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	89	-7
2009	1.000	(80)	-6

Tab. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

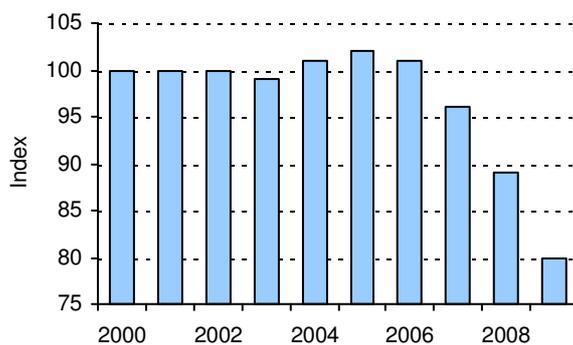


Abb. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

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	88	-9
2009	1.030	(80)	-9

Tab. 47: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

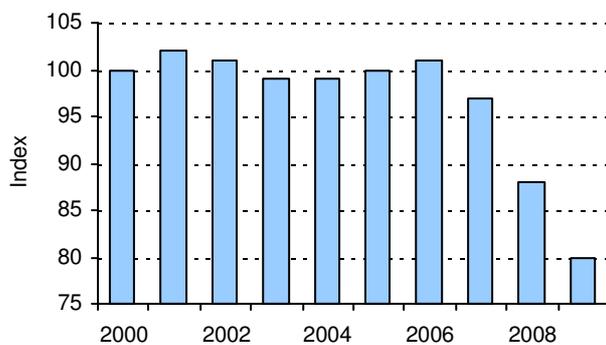


Abb. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

Die Wohnfläche, der Preis pro m² Wohnfläche und der Gesamtpreis 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]	Gesamtpreis Durchschnitt [€]
Bis 1919 (1874)	Insgesamt	8	90 50-115	1470±730 485-2305	137.000
	Umwandlung	2*		nicht ausgewertet	
	Weiterverkauf	6	85	1700±670	156.000
1920-1949 (1936)	Insgesamt	4*	95 45-170	990±290 590-1300	96.000
	Umwandlung	1*		nicht ausgewertet	
	Weiterverkauf	3*	105	1120±170	114.500
1950-1959 (1955)	Insgesamt	25	80 45-150	930±290 300-1600	73.500
	Umwandlung	9	90	830±140	74.000
	Weiterverkauf	16	75	990±340	73.000
1960-69 (1964)	Insgesamt	51	80 30-305	1010±330 400-1790	78.500
	Umwandlung	13	100	1110±280	102.500
	Weiterverkauf	38	75	980±340	70.000
1970-79 (1974)	Insgesamt	24	75 40-150	880±300 450-1500	70.500
	Umwandlung	3*	80	910±10	71.000
	Weiterverkauf	21	75	880±320	70.500
1980-89 (1985)	Insgesamt	22	80 35-135	1250±320 870-1590	106.500
	Umwandlung	5*	80	1340±210	106.000
	Weiterverkauf	17	85	1220±350	107.500
1990-99 (1994)	Insgesamt	60	50 20-140	840±470 260-1850	58.000
	Umwandlung	1*		nicht ausgewertet	
	Weiterverkauf	59	50	860±460	56.000
2000-07 (2003)	Insgesamt	12	80 50-130	1430±340 1040-1990	116.500
	Umwandlung	3*	100	1540±320	118.000
	Weiterverkauf	9	75	1080±40	111.000
2008/2009 (Neubau)		3*	130 90-165	1940±140 1780-2040	246.000
Umwandlung (insgesamt)		45	90 35-205	1300±290 490-1800	90.500
Weiterverkauf (insgesamt)		176	70 20-305	1000±450 220-2305	75.500
Insgesamt		224	75 20-305	1010±420 220-2305	83.500

* 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 Anzahl	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt Standardabweichung [€/m ²]
Bis 1919 (1884)	Bis 45	-	-
	45-90	7	1423±330
	über 90	5*	1430±400

1920-1949 (1935)	Bis 45	36	520±150
	45-90	14	1220±450
	über 90	10	1460±200
1950-1959 (1955)	Bis 45	2*	nicht ausgewertet
	45-90	11	1280±240
	über 90	9	1340±270
1960-69 (1965)	Bis 45	4*	650±240
	45-90	15	920±280
	über 90	5*	950±380
1970-79 (1973)	Bis 45	2*	nicht ausgewertet
	45-90	42	1020±330
	über 90	7	1060±360
1980-89 (1984)	Bis 45	2*	nicht ausgewertet
	45-90	14	1030±290
	über 90	9	800±280
1990-99 (1995)	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	1	nicht ausgewertet
	über 90	2*	nicht ausgewertet
2000-2007 (2002)	Bis 45	-	-
	45-90	3*	1150±450
	über 90	5*	1660±840
2007/2008 (Neubau)	Bis 45	-	-
	45-90	1*	nicht ausgewertet
	über 90	2*	nicht ausgewertet

* 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			
	2006	2007	2008	2009
≥ 200.000	17	14	9	8
≥ 150.000	31	32	24	22
≥ 100.000	80	80	56	48
≥ 50.000	78	67	63	76
< 50.000	23	19	58	64

Tab. 50: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

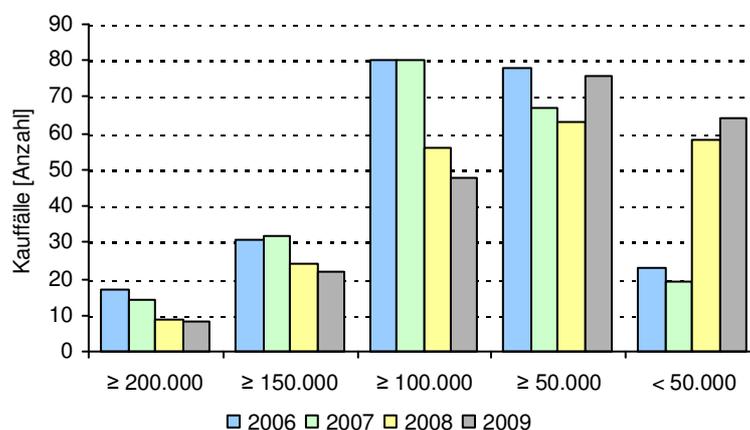


Abb. 47: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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. €]
2006	14	0,09
2007	18	0,63
2008	12	0,16
2009	14	0,08

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.

	Mittelwert [€]			
	2006	2007	2008	2009
Garage	6.750	6.100	7.500	4.500
Stellplatz	3.500	3.500	3.300	3.900
Tiefgaragenstellplatz	6.250	6.300	6.750	6.500

Tab. 52: Preisentwicklung 2006-2009

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 01.01.2010 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.

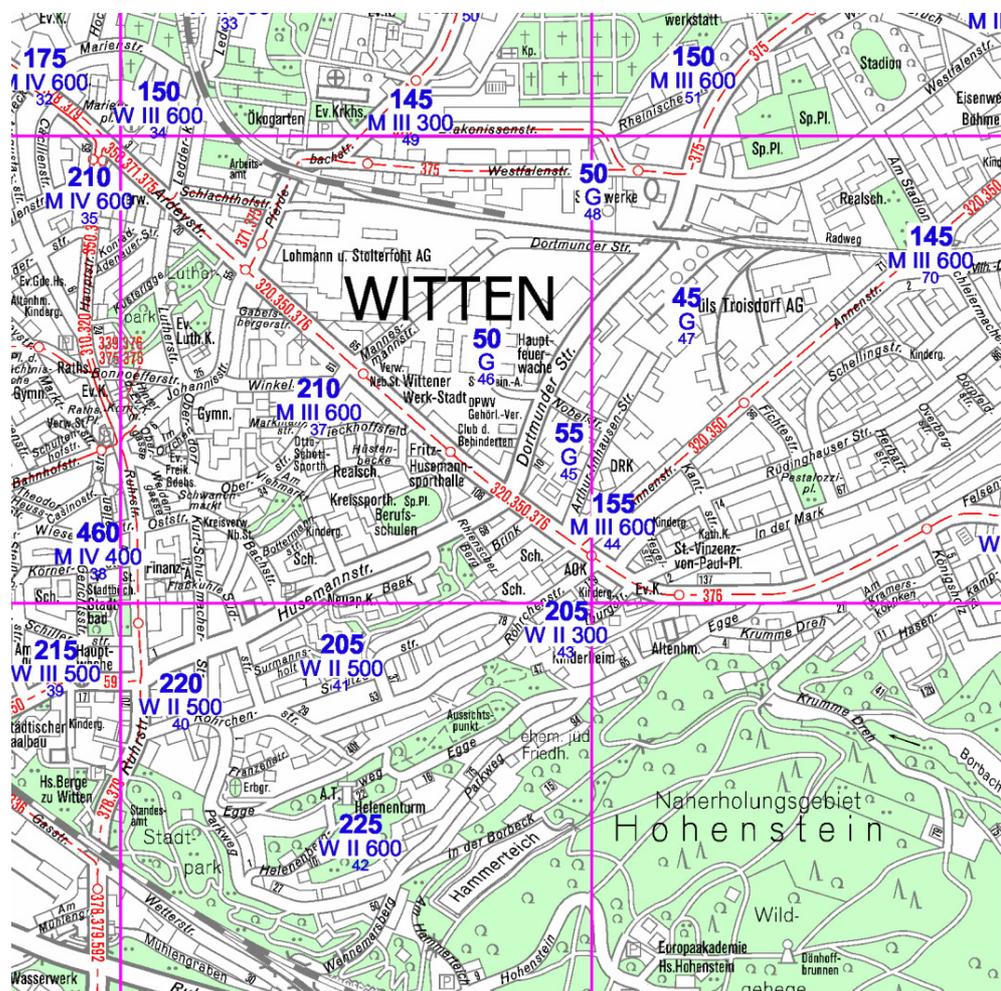
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den diese beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

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 altlastenfrei 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	160	15
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	220	180	-	15
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	215	190	-	15

Tab. 53: 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	170	150	15
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	220	185	160	15
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	200	160	145	15

Tab. 54: 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	55	45	-	10
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung Dienstleistungen, wie Handel und Büro erschließungsbeitragsfrei	-	105	-	10

Tab. 55: Durchschnittliche Baulandpreise für Gewerbenutzung

9. Erforderliche Daten

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

9.1 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist eine marktabhängige Größe. Es ist der Zinssatz, mit dem das Kapital, welchem der Verkehrswert der Liegenschaft entspricht, verzinst wird. Er ist somit von außerordentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 WertV).

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

Die Einflussgrößen wurden wie folgt angesetzt:

- Datenmaterial der Kaufpreissammlung aus den Berichtsjahren 2008/09 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 2006 (WertR 06). 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	90	170	1500	4,9	38
Reihenmittelhäuser	3,0 ± 0,9	50	126	1540	5,5	57
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,0 ± 0,9	117	135	1610	5,5	56
Dreifamilienwohnhäuser	3,0 ± 1,5	10	250	970	4,4	30
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	5,3 ± 1,8	81	525	660	4,3	27
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %)	6,0 ± 0,9	7	250	1610	4,2	23
Wohnungseigentum	4,0 ± 0,7	229	80	1120	5,2	50

Tab. 56: Liegenschaftszinssätze

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Objektart	Liegenschaftszinssatz			
	2006	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,3	2,5	2,6	2,5
Reihenmittelhäuser	3,0	3,0	3,0	3,0
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,0	3,1	3,1	3,0
Dreifamilienwohnhäuser	3,2	3,5	3,6	3,0

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

Tab. 57: Liegenschaftszinssätze im Jahresüberblick

9.2 Sonstige Vergleichsfaktoren: Rohertragsfaktoren

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

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

Objektart	Rohertragsfaktor Min. - Max.
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	11,20 ± 3,50 6,00-19,90
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	9,90 ± 3,00 5,50-17,80

Tab. 58: Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus dem Berichtsjahren 2008-2009 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			
	2006	2007	2008	2009
Mietwohnhäuser	13,50	12,30	11,90	11,20
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	10,30	9,50	9,30	9,90

Tab. 59: 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	1,25	bis 325.000	0,80
bis 125.000	1,15	bis 350.000	0,80
bis 150.000	1,05	bis 375.000	0,80
bis 175.000	1,00	bis 400.000	0,75
bis 200.000	1,00	bis 425.000	0,75
bis 225.000	0,90	bis 450.000	0,70
bis 250.000	0,90	bis 475.000	0,70
bis 275.000	0,85	bis 500.000	0,65
bis 300.000	0,85	ab 500.000	0,60

Tab. 60: 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 255.- € je Wohnung bzw. Eigenheim

Bis 305.- € je Eigentumswohnung

Bis 33.- € je Garage oder Einstellplatz

5 % des Jahresrohertrages bei gewerbliche Objekte

Instandhaltungskosten (jährlich)

Bis 7,90 €/m² je Wohnfläche (ab Baujahr 1987)

Bis 10,00 €/m² je Wohnfläche (zwischen 1975-1986)

Bis 12,70 €/m² je Wohnfläche (vor 1975)

Bis 75,00 € je Garage oder Einstellplatz

5,75 €/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 etc.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

	2006	2007	2008	2009
Verbraucherpreisindex NRW	101,4	103,7	106,3	106,6
Bauindex NRW	101,7	108,4	111,2	111,7
Bauindex Bund	101,9	108,7	111,8	lag nicht vor

Tab. 61: 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 2006 bis 2009, über den vorhandenen Wohnungsbestand und die Wohnfläche pro Quadratmeter je Einwohner. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	2006	2007	2008	2009
Fertigstellungen:				
Ein- und Zweifamilienhäuser	98	62	82	27
Mehrfamilienhäuser	8	12	9	10
Wohnungen	200	168	112	62
Wohnungsbestand	51.765	51.933	52.045	52.066
Wohnfläche m² je Bewohner/in	39	39	39	39

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

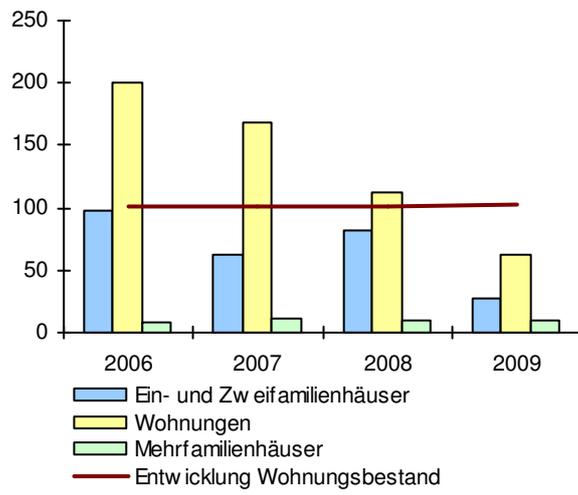


Abb. 49: Fertigestellte Gebäude und Wohnungen 2006 bis 2009

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	33.462	1.141	165	517	131
Düren / Stockum	6.340	544	342	108	30
Annen	18.539	1.211	313	368	320
Rüdinghausen	6.611	735	154	229	271
Bommern	8.565	613	182	169	99
Heven	11.753	597	167	207	32
Herbede	13.853	2.397	960	380	708
Insgesamt	99.125	7.238	2.283	1.978	1.591

Tab. 63: Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen 2008

	Einwohner	Wanderung	Einwohner je	Fläche insg.	Land. Fläche	Bebaute Fläche	Wald
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	-0,96	13,83	7.237	2.282	1.970	1.591
2009	99.125	-	13,70	7.237	2.277	1.978	1.591

Tab. 64: Einwohner, Wanderung [%], Einwohner je, Fläche [ha] 2005-2008

Statistische Angaben zur Stadt Witten: Beschäftigte, Arbeitslosigkeit

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
2006	9,9	4.780	3.039	336
2007	10,1	4.951	2.367	452
2008	9,3	4.639	2.006	451
2009	9,5	4.719	2.523	370

Tab. 65: Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 2006- 2009

	2005	2006	2007	2008
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	162	173	47
Produzierendes Gewerbe	-	11.044	11.788	11.891
Handel, Gaststätten und Verkehr	6.392	6664	6.075	5.907
sonstige Dienstleistungen	10.215	10.139	10.671	10.210
Insgesamt:	27.891	27.911	28.714	28.055

Tab. 66: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen 2005-2008

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. Gisselmann, Witten (Verm.-Ing.)	-Vorsitzender-
Dipl.-Ing. Reinken, Witten (Städt. Verm. Rätin)	-stellv. Vorsitzende -
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-
Herr Bisping, Witten (Bankkaufmann)	-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 (Steueramtfrau)	-stellv. ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-