

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Grundstücksmarktbericht 2011

Berichtszeitraum 16.11.2009 – 15.11.2010

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Witten

Witten, im März 2011

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

52.- €

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 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	25
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	27
6.2	Mehrfamilienhäuser	32
7	Wohnungs- und Teileigentum	35
7.1	Wohnungseigentum	35
7.2	Teileigentum	41
8	Bodenrichtwerte	42
8.1	Gesetzlicher Auftrag und Ermittlungsverfahren	42
8.2	Bodenrichtwertzonen und Grundstücksmerkmale	43
8.3	Bauland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft	44
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	46
9	Erforderliche Daten	47
9.1	Liegenschaftszinssätze	47
9.2	Sonstige Vergleichsfaktoren: Rohertragsfaktoren	49
9.3	Marktanpassungsfaktoren	49
9.4	Übergangsregelungen für die Verwendung des Sachwertverfahrens	50
9.5	Bewirtschaftungskosten	52
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	54
11	Sonstige Angaben	56

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2010 wurden für den Wittener Grundstücksmarkt die im Folgenden zusammengefassten Entwicklungen beobachtet. Insgesamt ist der Markt als stabil zu bezeichnen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2010 liegt die Anzahl der Grundstücksverkäufe bei rund 720 Verträgen. Nach einem leichten Sinken der Anzahl der Verträge im Jahr 2009 auf rund 680 Verträge, steigt sie damit wieder auf das Niveau der letzten 5 Jahre, das bei 720 Verträgen liegt.

Der in den Jahren 2004 bis 2009 beobachtete leicht sinkende Trend beim Geldumsatz wird im Berichtsjahr 2010 nicht fortgesetzt, sondern bleibt beim Niveau des Vorjahres mit rund 100 Millionen Euro stabil. Der Flächenumsatz ging wieder deutlich auf das für Witten normale Niveau von rund 70 ha, zurück. Der Anstieg im Jahr 2009 ist auf den Verkauf einer großen forstwirtschaftlichen Fläche und den Ankauf einer Verkehrsfläche zurückzuführen.

Im Segment der unbebauten Grundstücke sind im Berichtsjahr 2010 rund 110 Kaufverträge abgeschlossen worden. Der Trend aus den Jahren 2006 bis 2009 liegt bei rund 100 Verträgen in diesem Segment. Der Geld- und Flächenumsatz liegt auf dem Niveau der Vorjahre. Der Flächenumsatz im Jahr 2009 mit 98 ha ist als Ausreißer zu werten. Die Anzahl der Verkäufe der bebauten Grundstücke blieb auf dem Niveau der Vorjahre. Dies trifft auch für den Geld- und Flächenumsatz zu.

Im Segment Wohnungseigentum haben rund 250 Verkäufe stattgefunden und liegen damit in der Größenordnung der Jahre 2003 bis 2009. Dies gilt auch für den Geldumsatz in diesem Segment.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke verhält sich über die Jahre 2003 bis 2009 leicht ansteigend. Im Jahr 2003 waren es rd. 70 Verkäufe, im Jahr 2009 dagegen rd. 90. Im Berichtsjahr 2010 waren rd. 110 Verkäufe zu verzeichnen.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus lag die Anzahl der Kaufverträge bei rd. 50 und damit auf dem Niveau der Vorjahre bzw. weisen eine eher fallende Tendenz auf. Die Umsatzzahlen (Flächen- und Geldumsatz) stiegen wieder auf den Wert des Jahres 2008. Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau stagnieren sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz im Berichtsjahr 2010. Dieses trifft auch auf die Anzahl der Verträge zu. Dies verdeutlicht den regionalen stagnierenden Trend im Segment Geschosswohnungsbau. Nach der deutlichen Steigerung der Verkaufszahlen und Umsätze im Segment der gewerblichen Bauflächen in den Berichtsjahren 2007 bis 2009 sanken die Werte in 2010 massiv ab. Die Segmente Wald und landwirtschaftliche Flächen werden im Raum Witten kaum veräußert. Die aktuellen Werte werden in der Bodenrichtwertkarte wiedergegeben.

Die Bodenpreise im Segment individueller Wohnungsbau stagnieren auf dem Niveau der Vorjahre bei 220 €/m² in 2009 / 2010. In 2008 lag der Wert bei 225 €/m². Doppelhaushälften charakterisieren auch weiterhin den Trend in diesem Marktsegment. Die „klassischen“ Reihenhausgrundstücke liegen inzwischen weniger im Trend. Auffällig für das Berichtsjahr 2010 ist, dass es vermehrt zu Verkäufen aus dem Segment der freistehenden Einfamilienwohnhäuser kommt. 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 absteigender Trend auf das Bodenpreisniveau der Jahre (2000-2003) zu erkennen.

Bebaute Grundstücke

Der Rückgang des Flächen- und Geldumsatzes bei bebauten Grundstücken im Jahr 2009 trifft nicht für das Berichtsjahr 2010 zu. Hier stagnieren die Werte. Die Anzahl der Verträge blieb weitgehend unverändert mit rd. 290 Verträgen.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus stieg der Gesamtkaufpreis der Objekte. Nachdem in den Jahren 2003-2007 die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche in den Segmenten der Häuser des individuellen Wohnungsbaues stagnierten und im Berichtsjahr 2009 leicht sanken, stiegen sie in 2010 leicht an. 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 2007-2010 auf das der Vorjahre. Im Berichtsjahr 2010 hält es sich auf diesem Niveau mit rd. 230 Verkäufen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stiegen leicht bei den Weiterverkäufen und Umwandlungen. Im Segment Neubauten gab es im Berichtsjahr 2010 keine Verkäufe. Objekte der vergangenen Jahre waren oft nicht bedarfsgerecht errichtet worden. Kleinst-

wohnungen werden kaum auf dem normalen Grundstücksmarkt gehandelt, sondern i.d.R. zwangsversteigert.

Teilmarkt	Ø Preise Standardabweichung	min. - max.
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	146.000 € ± 75.000 220 €/m ² ± 40	40.500 - 340.000 € 160 - 290 €/m ²
Geschosswohnungsbau*	96.000 € ± 34.000 155 €/m ² ± 10	53.000 - 134.500 € 110 - 170 €/m ²
Gewerbe- und Industrieflächen	50 €/m ² ± 30	7.000 - 100.000 € 30 - 65 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	279.000 € ± 125.000 1.625 (€/m ² Wohnfläche) ± 520	67.000 - 725.000 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	220.500 € ± 54.000 1.640 (€/m ² Wohnfläche) ± 430	100.000 - 335.000 €
Reihenmittelhäuser	181.000 € ± 36.000 1.510 (€/m ² Wohnfläche) ± 265	98.000 - 260.000 €
Mehrfamilienhäuser	272.000 € ± 134.000 720 (€/m ² Wohnfläche) ± 380	55.000 - 709.000 €
Wohnungseigentum		
Neubau 2009/2010	1.090 (€/m ² Wohnfläche)*	-
Objekte Bis Baujahr 2008	85.000 € ± 50.000 1.090 (€/m ² Wohnfläche) ± 410	35.000 - 250.000 €

* statistisch nicht gesichert

Tab. 1: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen 2010

Die folgende Tabelle und die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Entwicklung der Markttendenzen der Jahre 2007 bis 2010 in Witten.

Teilmarkt	Ø Preise [€/m ²]			
	2007	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau	218	225	220	220
Geschosswohnungsbau	163	160	155	155*
Gewerbe- und Industrieflächen	55	51	55	50
Bebaute Grundstücke				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.700	1.625	1.510	1.625
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	1.760	1.625	1.610	1.640
Reihenmittelhäuser	1.610	1.510	1.590	1.510
Mehrfamilienhäuser	700	715	750	720
Wohnungseigentum				
Neubau	1.490	1.730	1.940	1.940*
Objekte bis Baujahr 20...	1.200	1.110	1.010	1.090

* statistisch nicht gesichert

Tab. 2: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen im Jahresüberblick 2007 bis 2010

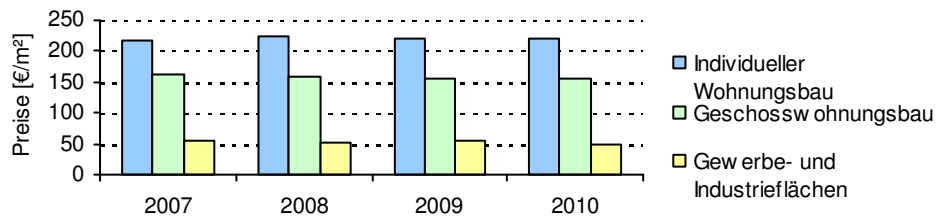


Abb. 1: Übersicht der Markttendenzen unbebauter Grundstücke

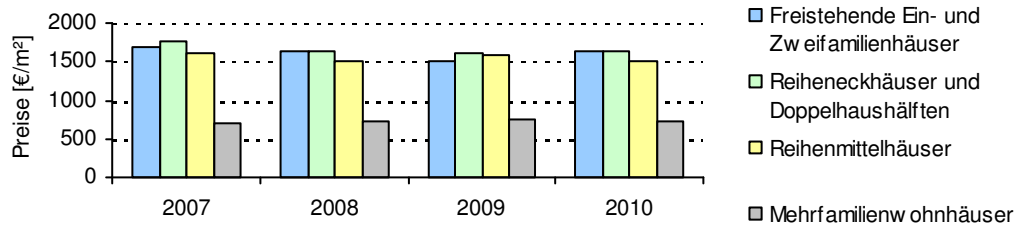


Abb. 2: Übersicht der Markttendenzen bebaute Grundstücke

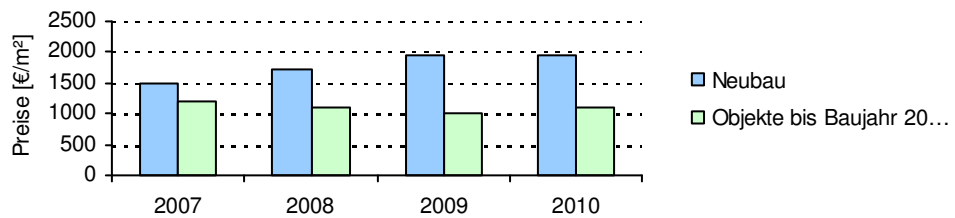


Abb. 3: Übersicht der Markttendenzen Wohnungseigentum

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 28.03.2011 beschlossen worden. Er beinhaltet in Teilbereiche gegliedert einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 16.11.2009 bis 15.11.2010 sowie langjährige Auswertungen. Er dient damit der allgemeinen Markttransparenz.

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes ist die Kaufpreissammlung. In ihr werden sämtliche Verträge, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, gesammelt und ausgewertet (siehe auch § 195 Bau-gesetzbuch und Kaufpreissammlungserlass in der jeweils gültigen Form). Das gleiche gilt für Angebot und Annahme eines Vertrages bei getrennter Beurkundung, Einigungen vor einer Enteignungsbehörde, Enteignungsbeschlüsse, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, Grenzregelungsbeschlüsse und Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Grundstücksmarktbericht stellt den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar. Für die bewertungstechnische Praxis bedeutet dieser Sachverhalt, dass die Verhältnisse des Einzelfalles erheblich von den allgemeinen Rahmenbedingungen des Grundstückmarktes abweichen können.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit und soll damit einen Überblick über Tätigkeiten, Wesen und Arbeitsweise des Gutachterausschusses vermitteln. Durch die Darstellung und Aufbereitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten dient er den Bewertungssachverständigen als Arbeitsgrundlage. Außerdem bedient er die Bereiche der Wissenschaft und Forschung, der öffentlichen Verwaltungen und der freien Wirtschaft, die Informationen über den Grundstückmarkt zur Erledigung ihrer Aufgaben benötigen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 eingerichtet worden. Gesetzliche Grundlage heute ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Für die Aufgabenerfüllung sind die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den Jahren 2007 bis 2010 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2007	2008	2009	2010
Unbebaut	74	101	90	108
Bebaut	302	327	292	288
Wohnungseigentum / TE	228	225	238	250
Erbbau	12	8	18	24
Zwangsversteigerungen	24	15	21	17
Ungeeignet	91	38	22	29
Geeignet	616	661	639	670
Insgesamt	731	714	682	716

Tab. 3: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

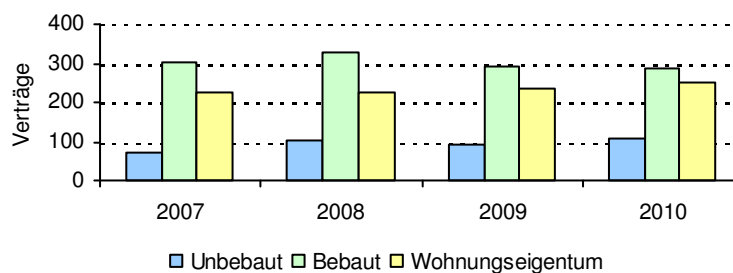


Abb. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

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.

	2007	2008	2009	2010
Witten-Mitte	150	165	155	163
Annen	137	136	136	177
Bommern	46	77	56	58
Herbede	111	102	107	101
Heven	87	85	100	90
Rüdinghausen	44	46	45	38
Stockum / Düren	41	50	40	43

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	19	76	57	152
Annen	29	57	86	172
Bommern	9	22	23	54
Herbede	18	58	17	93
Heven	16	39	26	81
Rüdinghausen	12	17	8	37
Stockum / Düren	5	19	19	43
Insgesamt	108	288	236	632

Tab. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

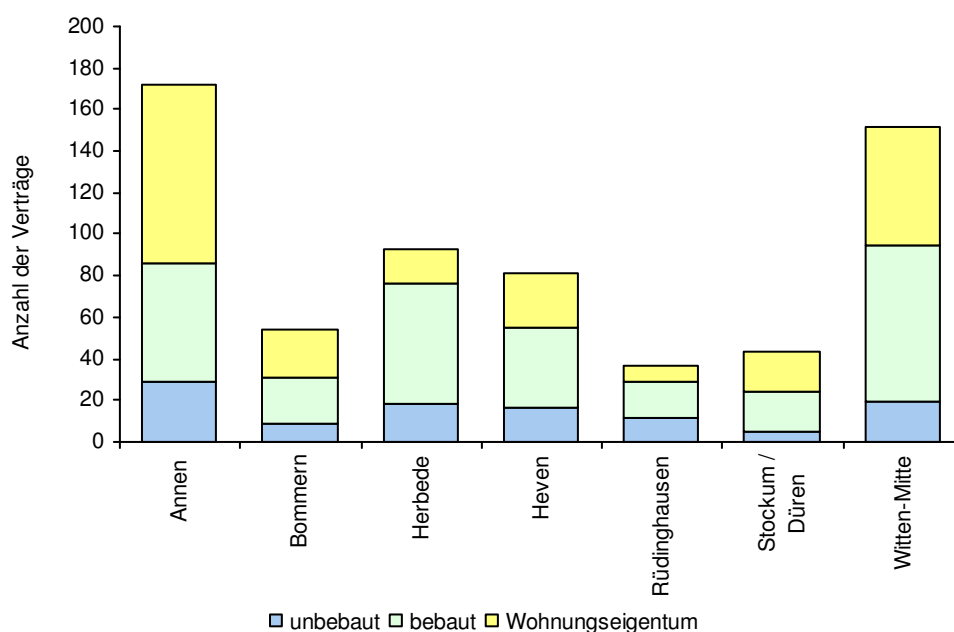


Abb. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

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]			
	2007	2008	2009	2010
Bebaut	57,0	46,9	40,9	43,5
Unbebaut	35,2	18,1	53,0	22,6
Wohnungseigentum	4,0	3,7	3,3	3,0
Erbbau	0,6	0,1	0,7	0,6
Insgesamt	96,8	68,8	97,9	69,7

Tab. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

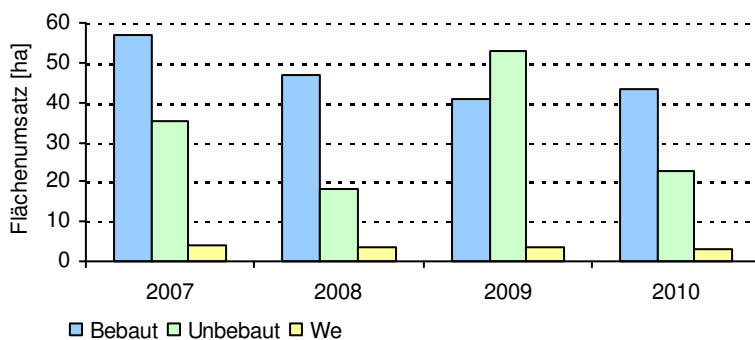


Abb. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2007	2008	2009	2010
Bebaut	160,86	125,20	72,49	69,23
Unbebaut	14,30	9,38	7,56	9,41
Wohnungseigentum	25,17	19,70	18,47	22,25
Insgesamt	200,33	154,28	98,52	100,89

Tab. 7: Übersicht des Geldumsatzes

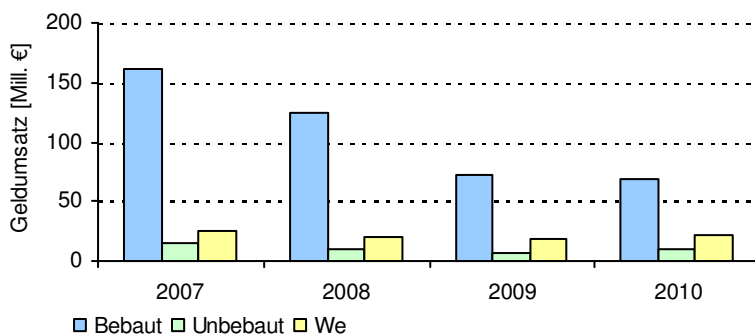


Abb. 7: Übersicht des Geldumsatzes

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			
	2007	2008	2009	2010
Individueller Wohnungsbau	28	60	45	52
Geschoßwohnungsbau	6	5	5	5
Gewerbliche Bauflächen	11	17	16	11
Landwirtschaftliche Fläche	11	7	5	14
Forstwirtschaftliche Fläche	3	6	8	5
Sonstige	12	6	11	21
Insgesamt	71	101	90	108

Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

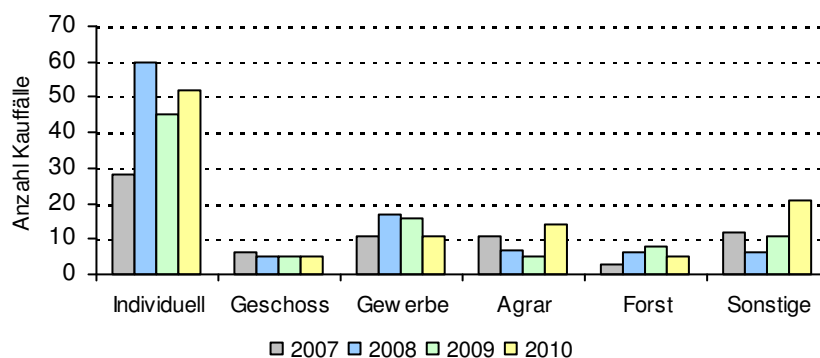


Abb. 8: Übersicht der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2007	2008	2009	2010
Individueller Wohnungsbau	2,17	6,96	3,41	6,66
Geschoßwohnungsbau	0,13	0,55	0,42	0,14
Gewerbliche Bauflächen	15,73	5,72	3,00	1,29
Landwirtschaftliche Fläche	8,76	2,63	4,15	11,75
Forstwirtschaftliche Fläche	6,92	1,96	31,75	1,20
Sonstige	0,79	0,32	10,23	1,57
Insgesamt	34,50	18,14	52,96	22,61

Tab. 9: Übersicht des Flächenumsatzes

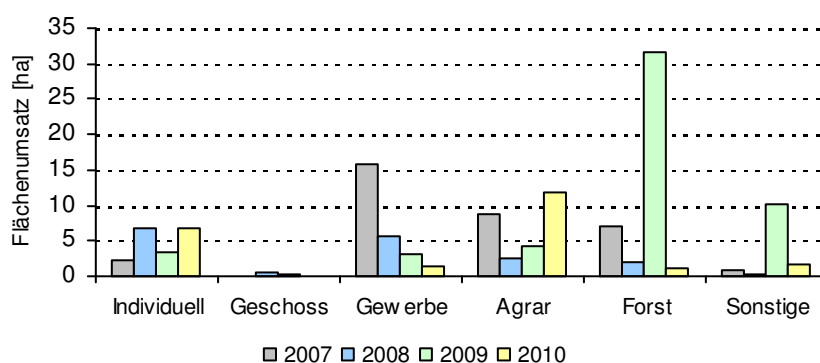


Abb. 9: Übersicht der Flächenumsätze

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2007	2008	2009	2010
Individueller Wohnungsbau	4,17	6,60	3,70	7,03
Geschoßwohnungsbau	0,33	0,68	0,43	0,39
Gewerbliche Bauflächen	6,63	1,81	2,54	0,99
Landwirtschaftliche Fläche	0,22	1,21	0,16	0,50
Forstwirtschaftliche Fläche	0,03	0,02	0,20	0,21
Sonstige	0,33	0,06	0,53	0,29
Insgesamt	11,71	9,31	7,56	9,41

Tab. 10: Übersicht des Geldumsatzes

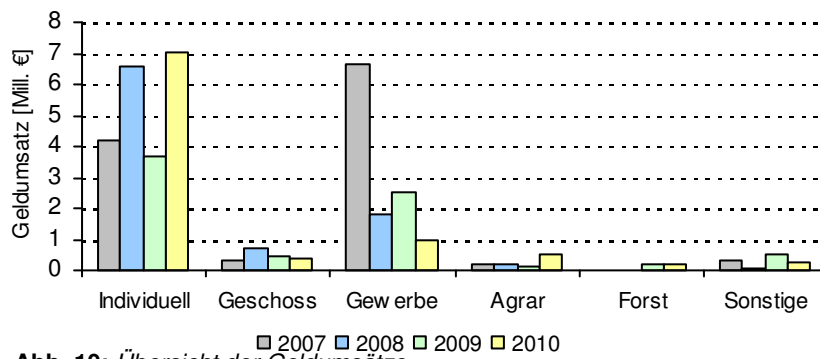


Abb. 10: Übersicht der Geldumsätze

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. Die Auswertung erfolgte ohne Arrondierungsflächen.

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mill. €]
2007	28	2,17	4,17
2008	30	1,26	2,71
2009	27	1,40	2,72
2010	40	2,50	3,80

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

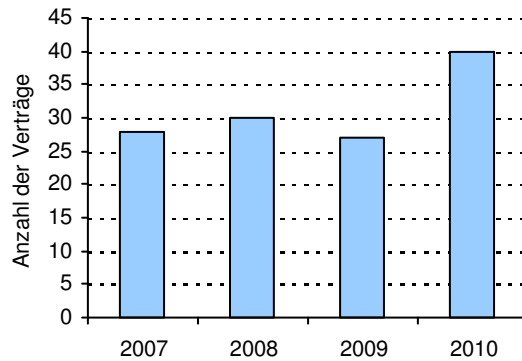


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle

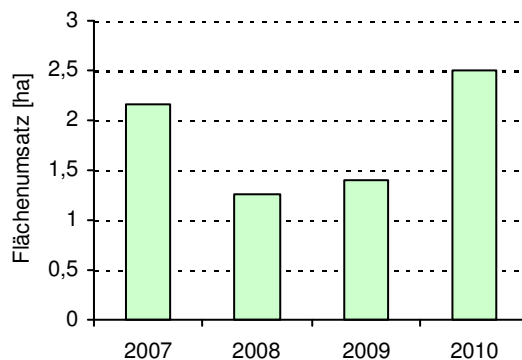


Abb. 12: Flächenumsatz

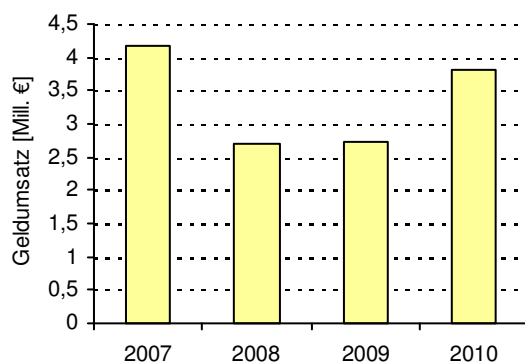
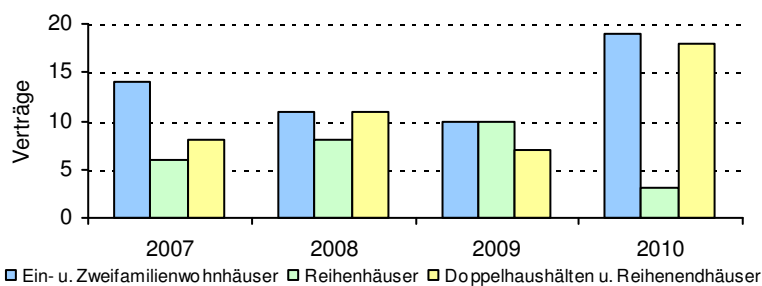


Abb. 13: Geldumsatz

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			
	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser	14	11	10	19
Reihenhäuser	6	8	10	3
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	8	11	7	18
Insgesamt	28	30	27	40

Tab. 12: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

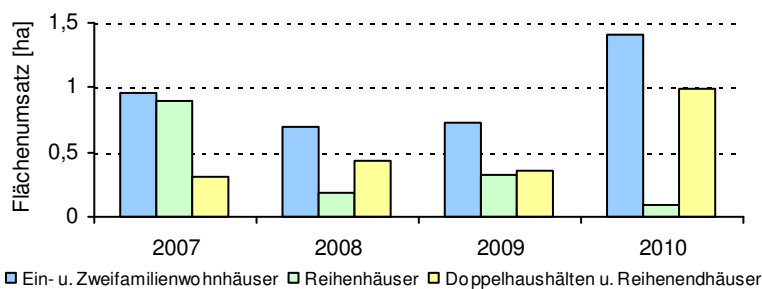


■ Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ■ Reihenhäuser ■ Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser

Abb. 14: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,96	0,69	0,72	1,41
Reihenhäuser	0,90	0,19	0,32	0,10
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	0,31	0,44	0,35	0,99
Insgesamt	2,17	1,32	1,40	2,50

Tab. 13: Übersicht über den Flächenumsatz



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

Abb. 15: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,88	1,41	1,53	2,57
Reihenhäuser	1,66	0,17	0,46	0,24
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	0,63	1,13	0,73	0,99
Insgesamt	4,17	2,71	2,72	3,80

Tab. 14: Übersicht über den Geldumsatz

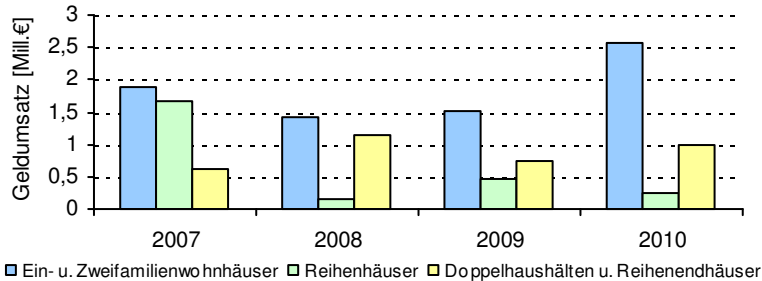


Abb. 16: Übersicht des Geldumsatzes

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		
	2008	2009	2010
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	230 €/m ² ± 15	230 €/m ² ± 20
Reihenmittelhäuser	240 €/m ² ± 50	200 €/m ² ± 5	240* €/m ² ± 30
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	225 €/m ² ± 40	250 €/m ² ± 15	220 €/m ² ± 45
Individueller Wohnungsbau	225 €/m² ± 25	220 €/m² ± 35	220 €/m² ± 40

* statistisch nicht gesichert

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 2010 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	136	1
2009	220	136	0
2010	220	(135)	-1

Tab. 16: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

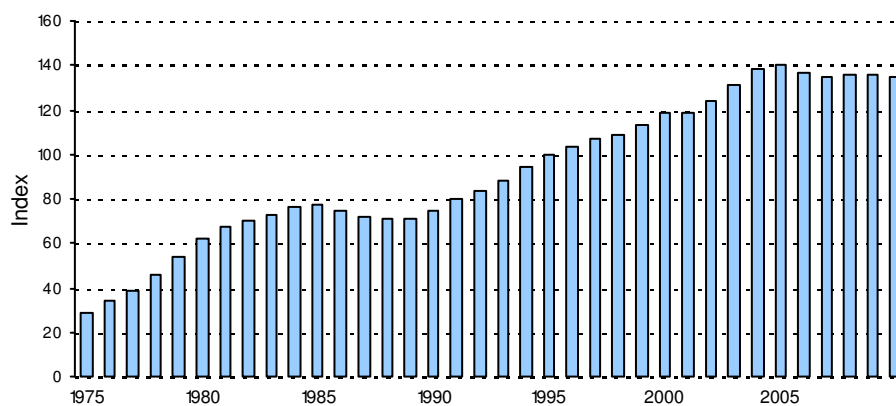


Abb. 17: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2007	6	0,13	0,33
2008	5	0,55	0,68
2009	5	0,42	0,43
2010	4	0,14	0,39

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

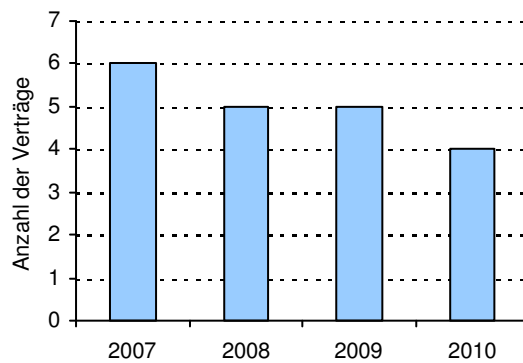


Abb. 18: Anzahl der Kauffälle

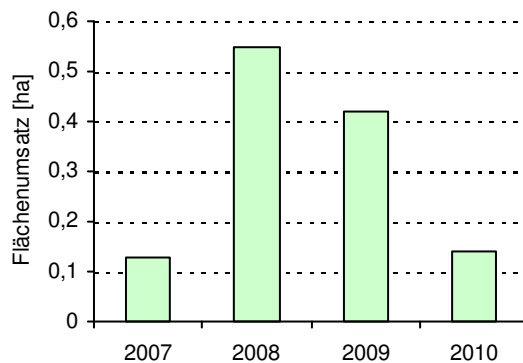


Abb. 19: Flächenumsatz

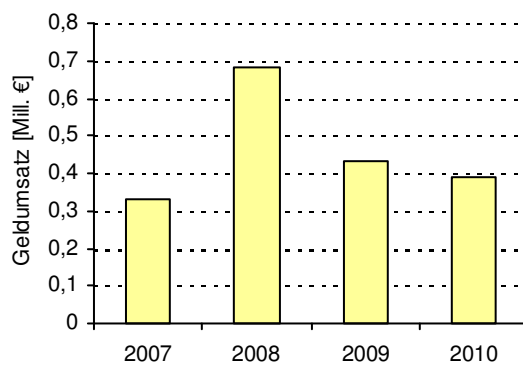


Abb. 20: Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2010 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
2010	155*	(112)	-1

* statistisch nicht gesichert

Tab. 18: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

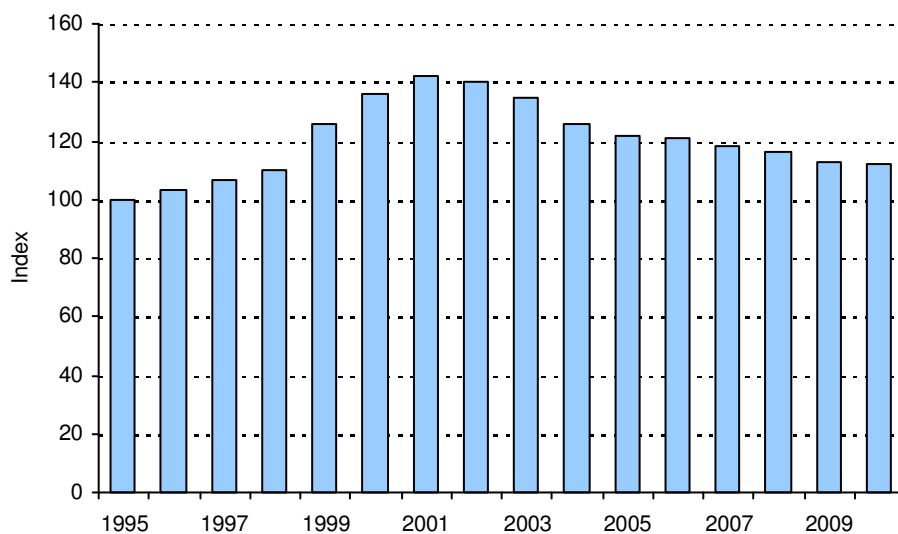


Abb. 21: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2007	11	15,73	6,63
2008	12	4,98	1,73
2009	16	3,00	2,54
2010	9	1,08	0,47

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

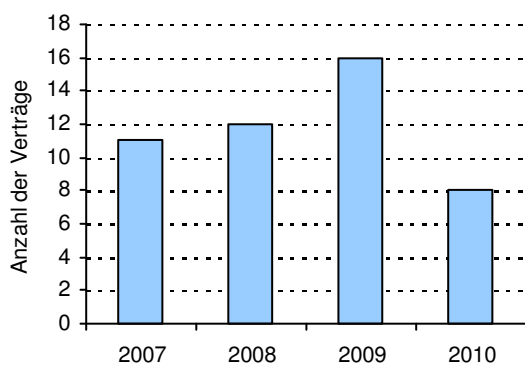


Abb. 22: Anzahl der Kauffälle

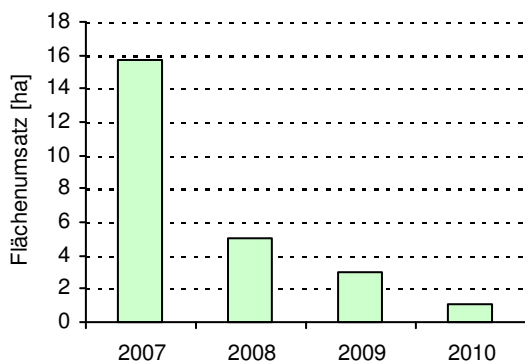


Abb. 23: Flächenumsatz

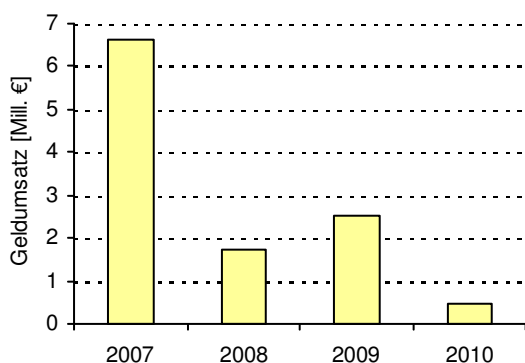


Abb. 24: Geldumsatz

Für den Bereich des Gewerbes wurden für die Jahre 2000 bis 2010 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	94	0
2010	50	(92)	-3

Tab. 20: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

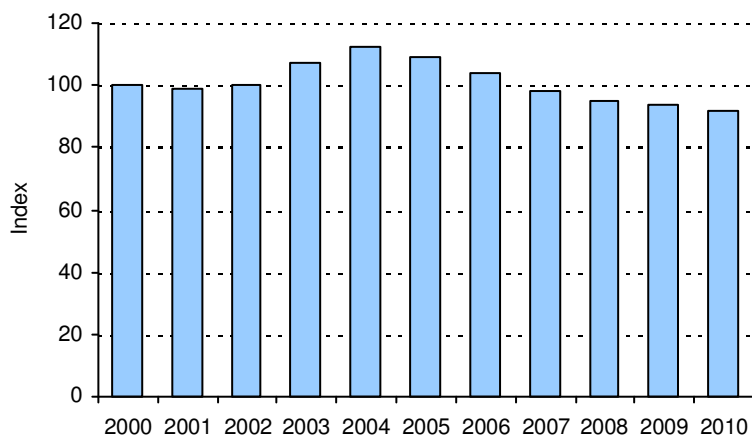


Abb. 25: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

5.4 Sonstige Flächen

Unter dem Kapitel sonstige Flächen werden die Themenfelder

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - Sonderfälle Land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen,
 - 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	1,15 ± 0,30	1,00 - 1,50
Landwirtschaftliche Fläche	4,00 ± 1,00	1,50 - 9,00
Sonderfälle Landwirtschaft	11 ± 5,00	6,00 - 15,00
Rohbauland	90,00 ± 5,00	80,00 - 110,00
Gewerbearrondierung	15,00 ± 5,00	5,00 - 30,00
Hof- und Baulandarrondierung	50,00 ± 15,00	16,00 - 100,00

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

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittspreise zu entnehmen.

Teilmarkt	Durchschnittspreise [€/m ²]			
	2007	2008	2009	2010
Waldflächen	1,00	0,90	1,00	1,15
Landwirtschaftliche Fläche	5,50	4,60	4,00	4,00
Sonderfälle Landwirtschaft	-	-	-	11
Rohbauland	110,00	95,00	90,00	90,00
Gewerbearrondierung	38,00	16,90	15,00	15,00
Hof- und Baulandarrondierung	65,00	141,60	50,00	50,00

Tab. 22: Durchschnittspreise sonstige Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV).

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens incl. Aufwuchs. Sie beziehen sich auf

gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle: land- u. forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für höhere land- oder forstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Kleingarten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind.

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 (§ 5.2 ImmoWertV).

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 (§ 5.3 ImmoWertV).

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 eine eigenständige 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.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

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 2007 bis 2010 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			
	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	169	192	194	176
Mehrfamilienhäuser	102	89	74	67
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	11	7	8	3
Gewerbe- und Industrieobjekte	12	8	7	6
Sonstige bebaute Grundstücke	6	31	9	36
Insgesamt	300	327	292	288

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

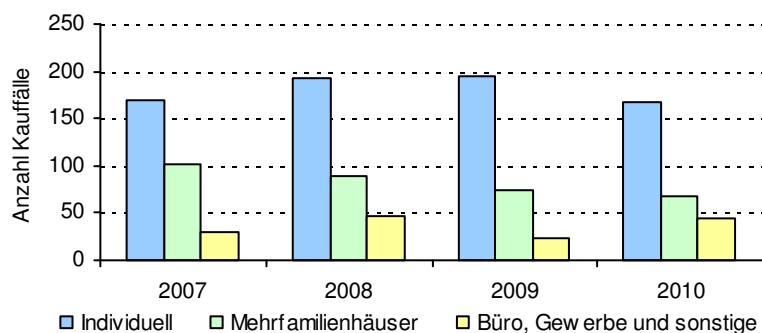


Abb. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen

	Flächenumsatz [ha]			
	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	18,50	12,77	13,68	25,51
Mehrfamilienhäuser	9,93	8,87	6,84	5,93
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	6,83	1,77	1,22	0,33
Gewerbe- und Industrieobjekte	21,34	12,85	12,32	1,38
Sonstige bebaute Grundstücke	0,40	10,60	6,79	10,31
Insgesamt	57,00	46,86	40,85	43,46

Tab. 24: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

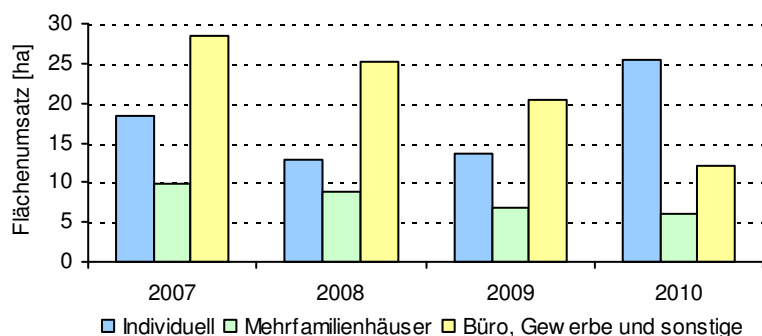


Abb. 27: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	41,19	65,81	42,14	42,78
Mehrfamilienhäuser	52,22	27,75	21,72	17,96
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	51,94	6,57	2,87	0,50
Gewerbe- und Industrieobjekte	14,88	19,16	1,94	3,07
Sonstige bebaute Grundstücke	0,60	5,90	3,76	4,92
Insgesamt	160,83	125,19	72,49	69,23

Tab. 25: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

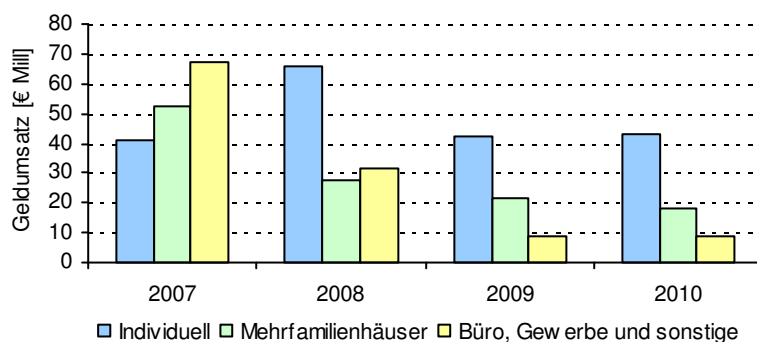


Abb. 28: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

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
- Reihemittelhäuser.

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

	Anzahl Kauffälle			
	2007	2008	2009	2010
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	84	79	70	83
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	60	81	93	66
Reihemittelhäuser	25	31	31	27
Insgesamt	169	191	194	176

Tab. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

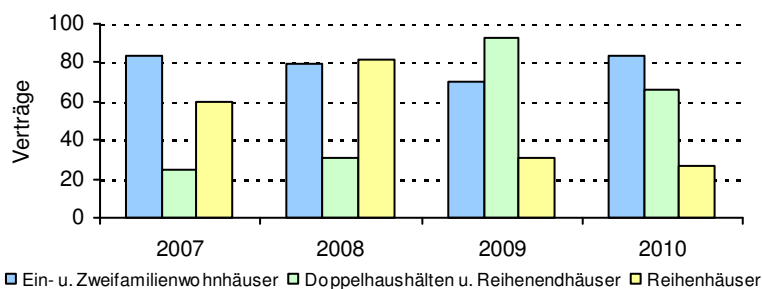


Abb. 29: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2007	2008	2009	2010
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	15,62	8,61	9,12	21,82
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	2,26	3,33	3,97	3,02
Reihemittelhäuser	0,62	0,81	0,59	0,67
Insgesamt	18,50	12,75	13,68	25,51

Tab. 27: Übersicht über den Flächenumsatz

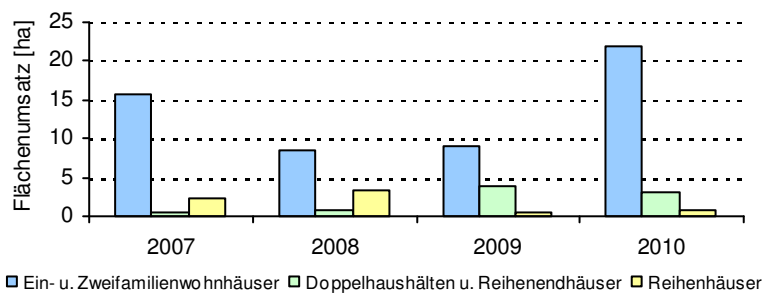


Abb. 30: Übersicht des Flächenumsatz

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2007	2008	2009	2010
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	23,05	26,60	17,12	24,04
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	13,13	17,17	20,31	14,02
Reihenmittelhäuser	5,01	6,03	4,71	4,72
Insgesamt	41,19	49,80	42,14	42,78

Tab. 28: Übersicht über den Geldumsatz

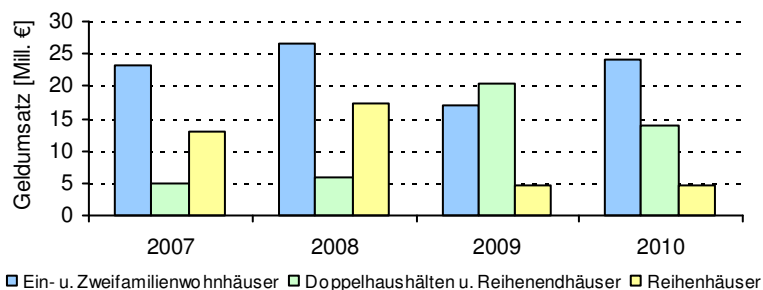


Abb. 31: Übersicht des Geldumsatz

Für den Bereich der bebauten Grundstücke differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenend- und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser wurden für die Jahre 2000 bis 2010 jeweils Indexreihen mit dem Basisjahr 2000 = 100 aufgestellt.

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	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	87	-3
2010	1.625	(89)	2

Tab. 29: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

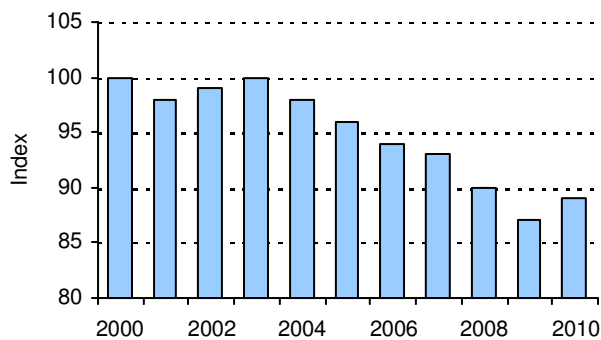


Abb. 32: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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	94	-5
2009	1.610	92	-2
2010	1.640	(92)	1

Tab. 30: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

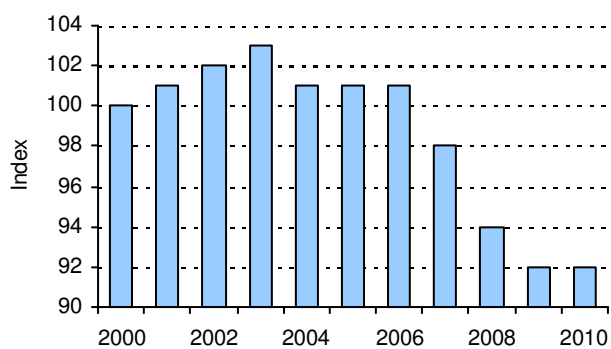


Abb. 33: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.790	100	-
2001	1.770	97	-3
2002	1.630	95	-2
2003	1.790	95	-1
2004	1.570	92	-3
2005	1.640	91	0
2006	1.700	93	2
2007	1.610	90	-3
2008	1.510	87	-3
2009	1.590	87	0
2010	1.510	(85)	-1

Tab. 31: Indexreihe Reihenmittelhäuser

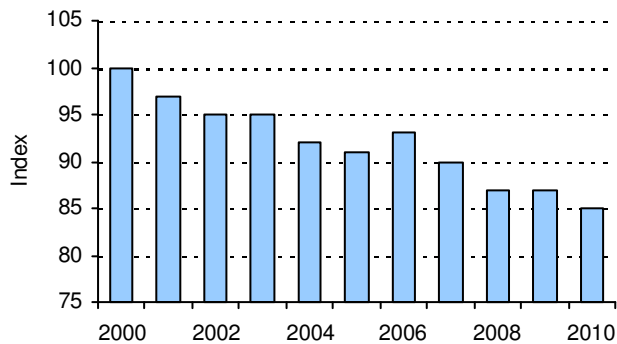


Abb. 34: Indexreihe Reihemittelhäuser (bebaut)

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 2007-2010.

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	2009/2010 Neubau	16	580 270-950	190 150-210	1985±200 1770-2400	390.000 300.000-483.100
	1975-2008 (1986)	9	2165 270-2500	180 130-265	1900±430 1270-2390	308.000 100.000-399.000
	1950-1974 (1960)	27	930 310-2520	145 80-265	1500±370 980-2240	217.500 100.000-350.000
	1920-1949 (1938)	12	1070 270-2550	150 60-280	1400±560 530-2500	196.500 107.500-345.000
	Bis 1919 (1884)	19	1560 890-2630	195 100-360	1670±625 890-2630	322.000 67.000-725.000
	Insgesamt (1930)	83	1400 270-2630	170 60-360	1625±520 530-2630	279.500 67.000-725.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	2009/2010 Neubau	13	330 170-510	135 120-150	1930±200 1610-2120	269.000 218.000-304.500
	1975-2008 (1991)	25	350 190-630	130 100-180	1790±310 1300-2370	243.000 175.000-335.000
	1950-1974 (1963)	16	560 290-855	110 85-150	1620±340 1030-2130	192.500 100.000-270.000
	Bis 1949 (1914)	12	680 310-1170	160 70-280	940±290 620-1400	162.000 115.000-222.000
	Insgesamt (1975)	66	460 170-1170	130 70-280	1640±430 620-2370	222.500 100.000-335.000
Reihemittelhäuser	2009/2010 Neubau	-	-	-	-	-
	1975-2008 (1990)	16	220 115-440	130 95-165	1510±300 1070-2120	199.000 150.000-260.000
	1950-1974 (1966)	9	265 200-340	100 95-120	1570±180 1320-1920	168.500 140.000-209.000
	Insgesamt (1978)	25	250 115-500	120 80-165	1510±265 1070-2120	181.500 98.000-260.000

* statistisch nicht gesichert

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

Gebäudetyp	Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
		2007	2008	2009	2010
Freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser	Neubau	1990±300	-	-	1985±200
	1975-20...	1750±370	1750±340	1770±450	1900±430
	1950-1974	1730±400	1660±480	1530±280	1500±370
	1920-1949	1560±500	1420±420	1310±450	1400±560
	Bis 1919	1170±440	1300±330	1100±460	1670±625
Reihenendhäuser u. Doppelhaus- hälften	Neubau	1850±300	1740±270	1790±260	1930±200
	1975-20...	1860±280	1880±350	1520±330	1790±310
	1950-1974	1650±240	1500±370	1540±270	1620±340
	Bis 1949	1230±400	1190±400	1610±330	940±290
Reihenmittelhäu- ser	Neubau	1630±80	1620±320	1590±140	-
	1975-20...	1600±270	1530±300	1660±420	1510±300
	1950-1974	1520±150	1330±290	1470±180	1570±180

Tab. 33: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2007-2010

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 dar

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2007	2008	2009	2010
≥ 350.000	14	14	3	25
≥ 300.000	11	8	5	7
≥ 250.000	19	15	19	11
≥ 200.000	17	20	10	14
≥ 150.000	12	13	11	12
≥ 100.000	7	7	4	8
< 100.000	2	1	3	2

Tab. 34: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

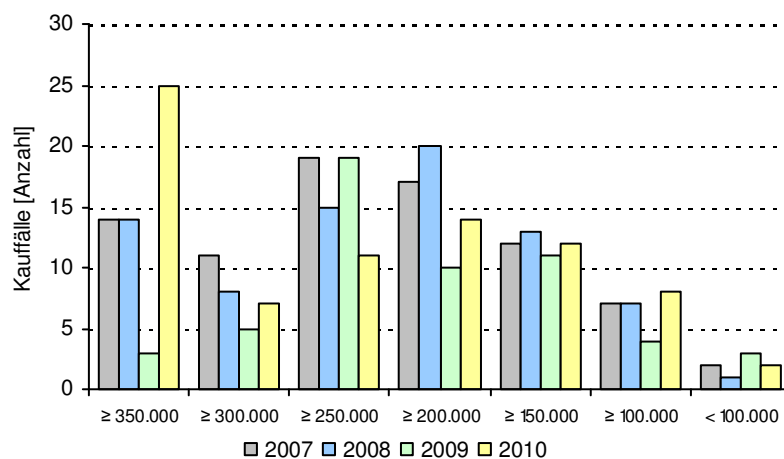


Abb. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenend- und Doppelhaushälften

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2007	2008	2009	2010
≥ 300.000	1	4	7	4
≥ 250.000	16	13	17	19
≥ 200.000	20	32	28	19

≥ 150.000	15	18	11	14
≥ 100.000	8	20	10	7
< 100.000	-	2	-	-

Tab. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

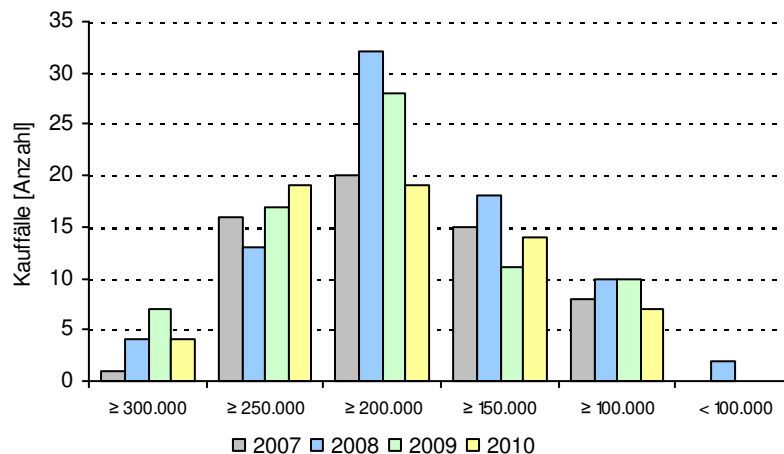


Abb. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenmittelhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2007	2008	2009	2010
≥ 250.000	2	1	1	1
≥ 200.000	9	9	9	9
≥ 150.000	10	12	12	13
≥ 100.000	3	9	2	2
< 100.000	-	-	-	1

Tab. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

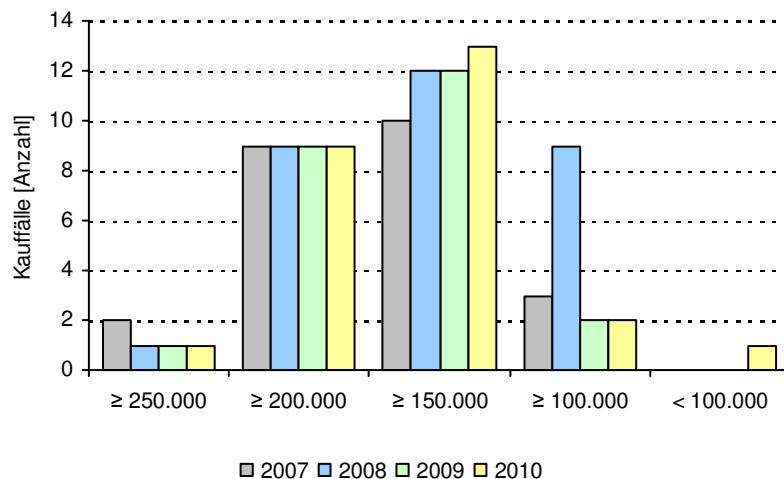


Abb. 37: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

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	Wohn- einheiten	Wohn- fläche	Preis pro m ² Wohnfläche	Gesamt- kaufpreis
		Durchschnitt Spanne [€/m ²]		Durchschnitt Spanne [m ²]	Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Durchschnitt Spanne [€]
1976-2010 (1977)	3*	5,0 4,7-5,4	4	315 240-420	760±270 470-1010	250.000 160.000-333.500
1950-1975 (1959)	36	4,5 3,4-5,5	7	450 170-1850	750±420 210-2175	302.000 110.500-709.000
Bis 1950 (1916)	28	4,3 3,4-6,0	5	385 110-2080	680±350 125-1560	235.000 55.000-600.000
Insgesamt (1940)	67	4,4 3,4-6,0	6	410 110-2080	720±380 125-2175	272.000 55.000-709.000

* statistisch nicht gesichert

Tab. 37: Kaufpreise Mehrfamilienhäuser

Tabelle 38 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2007-2010 im Segment der Mehrfamilienwohnhäuser.

Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
	2007	2008	2009	2010
1976-20	-	-	860±600	760±270
1950-1975	730±200	705±320	710±420	750±420
Bis 1950	630±200	720±370	810±390	680±350

Tab. 38: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2007-2010

Für den Bereich der bebauten Grundstücke (Mehrfamilienwohnhäuser) wurde für die Jahre 2000 bis 2010 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	87	2
2010	720	(86)	-1

Tab. 39: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

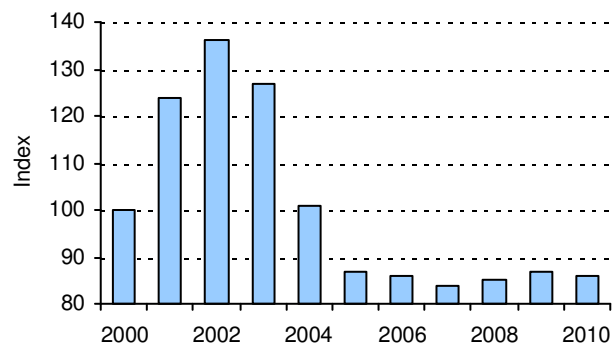


Abb. 38: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

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			
	2007	2008	2009	2010
≥ 400.000	8	19	5	10
≥ 350.000	3	4	3	7
≥ 300.000	3	8	3	4
≥ 250.000	10	9	10	9
≥ 200.000	12	18	11	16
≥ 150.000	11	9	13	13
< 150.000	8	11	5	7

Tab. 40: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

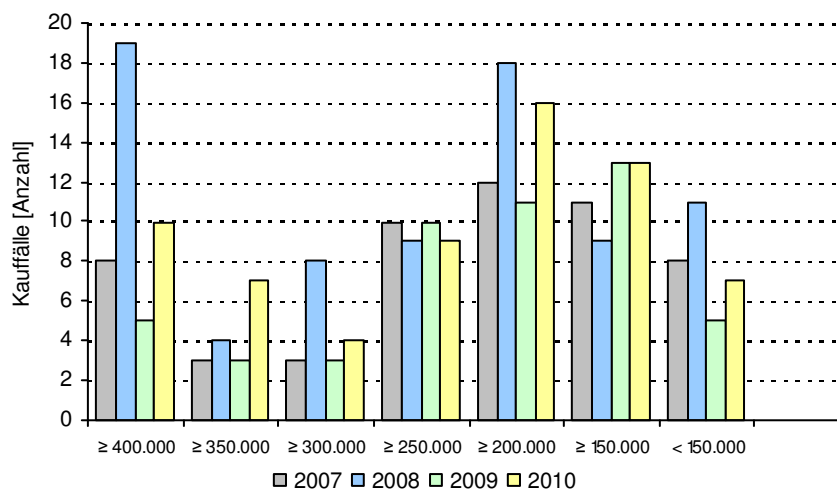


Abb. 39: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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, Erstverkauf, Umwandlung (Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) und im Weiterverkauf angegeben.

	Anzahl Kauffälle			
	2007	2008	2009	2010
Erstverkäufe nach Neubau	35	7	3	2
Weiterverkäufe	142	162	176	195
Erstverkauf nach Umwandlung	36	44	45	39
Insgesamt	213	213	224	236

Tab. 41: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

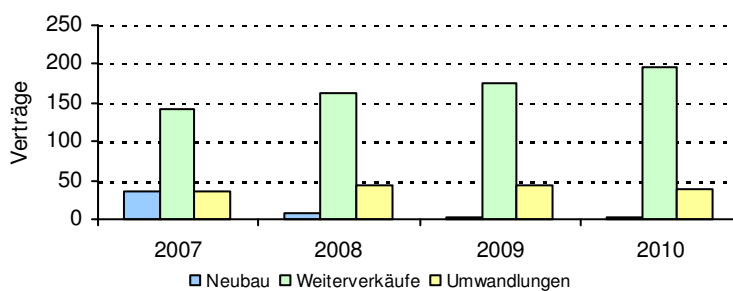


Abb. 40: Verteilung der Kauffälle (Anzahl)

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2007	2008	2009	2010
Erstverkäufe nach Neubau	4,97	1,16	0,77	0,42
Weiterverkäufe	15,74	14,29	13,88	18,10
Erstverkauf nach Umwandlung	4,46	4,24	3,82	3,73
Insgesamt	25,17	19,69	18,47	22,25

Tab. 42: Übersicht über den Geldumsatz

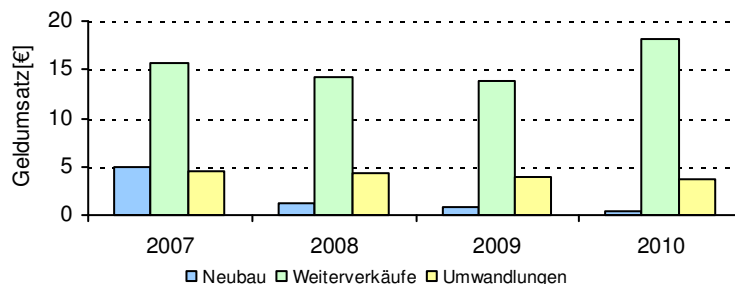


Abb. 41: Verteilung des Geldumsatzes

Die folgenden Tabellen und die folgenden Grafiken stellen den Vergleich der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2007 bis 2010 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			
	2007	2008	2009	2010
Bis 1919	1210±250	1570±720	1470±730	1200±500
1920-1949	1260±500	1235±305	990±300	1300±450
1950-1959	1100±400	690±175	930±290	1000±320
1960-69	1080±280	970±355	1010±330	1040±300
1970-79	1110±290	1095±320	880±300	1100±230
1980-89	1130±200	1140±315	1250±320	1230±240
1990-99	1260±300	1110±540	840±470	1130±370
2000-...	1570±410	1630±190	1430±340	1490±280
(Neubau)	1490±250	1730±200	1940±140	-

Tab. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2007-2010

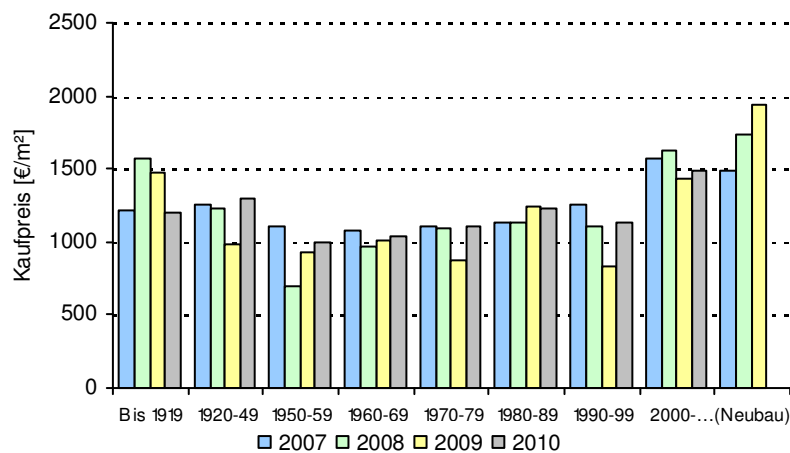


Abb. 42: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2007-2010

Baujahr	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²]			
	2007	2008	2009	2010
Neubau	1.490	1.730	1.940	-
Umwandlung	1.320	1.160	1.030	1.130
Weiterverkauf	1.180	1.090	1.000	1.080

Tab. 44: Kaufpreise für Wohnungseigentum

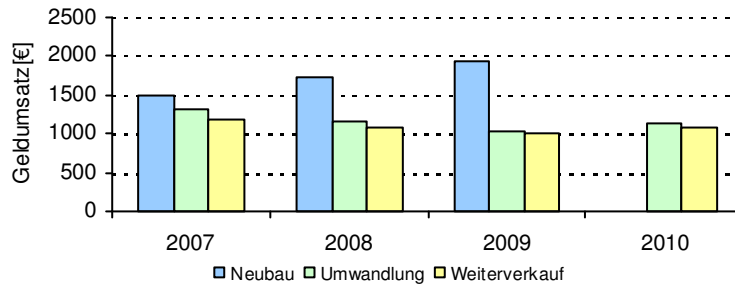


Abb. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum

Die folgende Indexreihe für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (2000-2010) 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.

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
2010	1.940*	(100)	3

* nicht statistisch gesichert

Tab. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

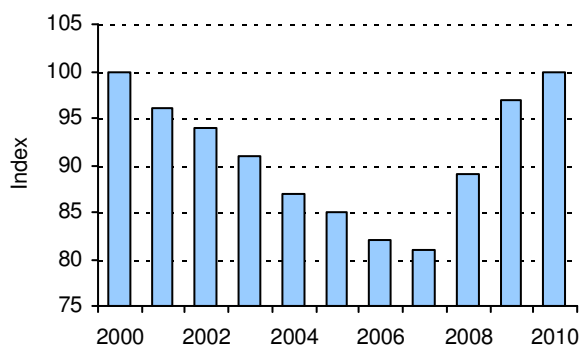


Abb. 44: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

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	85	-4
2010	1.080	(83)	2

Tab. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

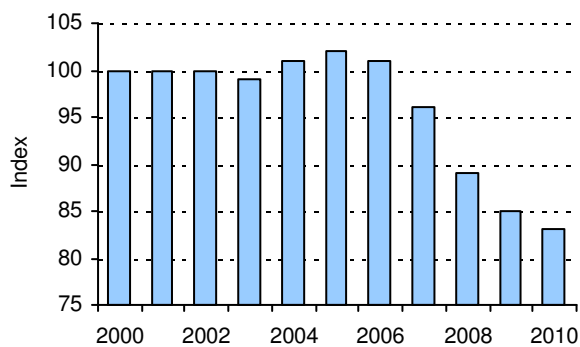


Abb. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

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	82	-7
2010	1.130	(83)	2

Tab. 47: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

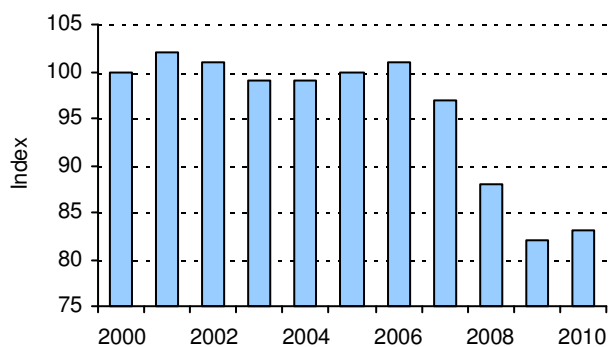


Abb. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

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 (1908)	Insgesamt	6	95 70-115	1200±500 640-1800	98.000
	Umwandlung	1		nicht ausgewertet	
	Weiterverkauf	5	90	1260±580	94.000
1920-1949 (1930)	Insgesamt	12	105 30-325	1300±450 770-2170	142.500
	Umwandlung	5	105	1140±340	99.500
	Weiterverkauf	7	105	1400±520	173.500
1950-1959 (1955)	Insgesamt	11	75 50-110	1000±320 610-1530	76.500
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	11		siehe Insgesamt	
1960-69 (1965)	Insgesamt	37	75 30-120	1040±300 540-1730	85.500
	Umwandlung	8	75	1060±100	77.700
	Weiterverkauf	29	80	1030±340	88.000
1970-79 (1973)	Insgesamt	48	75 30-150	1100±230 780-1900	84.000
	Umwandlung	19	80	1060±150	80.500
	Weiterverkauf	29	70	1140±290	87.500
1980-89 (1984)	Insgesamt	27	80 30-130	1230±240 800-1630	103.500
	Umwandlung	4	90	1430±20	130.500
	Weiterverkauf	23	80	1190±240	98.500
1990-99 (1994)	Insgesamt	69	70 30-175	1130±370 550-2100	78.500
	Umwandlung	2		nicht ausgewertet	
	Weiterverkauf	67	70	1110±370	76.000
2000-08 (2003)	Insgesamt	24	130 55-115	1490±280 920-2000	130.500
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	24		siehe Insgesamt	
2009/2010 (Neubau)		2		nicht ausgewertet	
Umwandlung (insgesamt)		39	85 30-320	1130±220 770-1570	91.500
Weiterverkauf (insgesamt)		194	105 30-160	1080±440 540-2170	85.000
Insgesamt		234	75 30-325	1090±410 540-2170	85.000

* 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 (1908)	Bis 45	-	-
	45-90	1	nicht ausgewertet
	über 90	5	1100±520

1920-1949 (1930)	Bis 45	4	820±230
	45-90	3*	1520±290
	über 90	5	1310±570
1950-1959 (1955)	Bis 45	-	-
	45-90	8	815±220
	über 90	3*	1480±600
1960-69 (1965)	Bis 45	1	nicht ausgewertet
	45-90	29	1030±340
	über 90	8	1200±480
1970-79 (1973)	Bis 45	5	890±350
	45-90	32	1070±180
	über 90	11	1200±380
1980-89 (1984)	Bis 45	3*	1130±280
	45-90	10	1140±220
	über 90	14	1300±230
1990-99 (1994)	Bis 45	36	660±220
	45-90	24	1090±330
	über 90	9	1420±370
2000-2008 (2002)	Bis 45	-	-
	45-90	12	1500±290
	über 90	12	1490±280
2009/2010 (Neubau)	Bis 45	-	-
	45-90	-	-
	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			
	2007	2008	2009	2010
≥ 200.000	14	9	8	8
≥ 150.000	32	24	22	28
≥ 100.000	80	56	48	55
≥ 50.000	67	63	76	79
< 50.000	19	58	64	62

Tab. 50: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

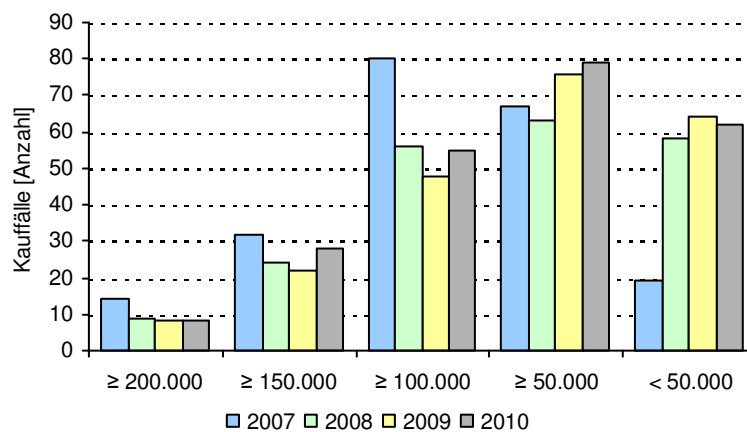


Abb. 47: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

7.2 Teileigentum

Unter Teileigentum verstehen sich nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten eines Gebäudes. Weiter gehören dazu Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze und Garagen. Der Tabelle 51 sind die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz zu entnehmen.

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mill. €]
2007	18	0,63
2008	12	0,16
2009	14	0,08
2010	14	0,58

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 [€]			
	2007	2008	2009	2010
Garage	6.100	7.500	4.500	5.500
Stellplatz	3.500	3.300	3.900	4.600
Tiefgaragenstellplatz	6.300	6.750	6.500	6.900

Tab. 52: Preisentwicklung 2007-2010

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag und Ermittlungsverfahren

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 01.01.2011 ermittelt. In NRW sind diese bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres flächendeckend zu ermitteln (§ 11 GAVO).

Für die Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2011 wurden Daten der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2002 bis 2010 und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus den Marktberichten des hiesigen Gutachterausschusses wie z.B. Bodenpreisindexreihen, zu Grunde gelegt. Zweckdienliche sonstige Daten und Informationen wurden unterstützend herangezogen. Dazu zählen zum Beispiel:

- Flächennutzungsplan 2020
- Rechtsverbindliche Bebauungspläne
- Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich
- Daten über Bodenordnungs- u. Entwicklungsmaßnahmen
- Daten über Art und Umfang der Erschließung und deren Beiträgen u. v. m.

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen (Kliniken, Gemeinbedarfs- Sport- und öffentliche Grünflächen), wurden keine Bodenrichtwerte abgeleitet.

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Entsprechend dem geringen Datenbestand aus den Jahren 2009 bis 2010 wurden geeignete Kaufpreise aus den Jahren 2002 bis 2008 mittels Umrechnungskoeffizienten an den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung angepasst. Zusammen mit den aus bebauten Kaufpreisen abgeleiteten Bodenwertanteilen ergaben sich für den Stichtag rd. 1160 Ver-

gleichs- bzw. transformierte, marktangepasste Werte. Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr wurde ein bestehender Klassifizierungsrahmen herangezogen in dem die Lagewerte der Zonen deduktiv (Zielbaum) ermittelt bzw. ergänzt wurden. Entsprechend dieser Lagefaktoren bzw. Wichtigung wurde eine Transformation von Vergleichswerten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lagequalitäten auch für Zonen mit geringem Grundstücksverkehr möglich und nachvollziehbar. Die einzelnen Bodenrichtwerte werden nicht begründet, das Verfahren ihrer Ableitung wurde entsprechend erläutert und ist des Weiteren durch Sitzungsprotokolle, etc. dokumentiert.

Insgesamt wurden im Wittener Stadtgebiet 173 Bodenrichtwertzonen festgelegt und in 7 Sondersitzungen des Gutachterausschusses beschlossen:

- 71 Zonen für Individuellen Wohnungsbau W
- 38 Zonen für Geschosswohnungsbau > 2 Geschosse W
- 27 Zonen für Mischgebietswerte MI
- 11 Kerngebietszonen MK
- 18 Zonen für Gewerbe / Industrie GE/GI/SO
- jeweils 1 Zone für Forst- und Landwirtschaft LW/F

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 Abs.1 ImmoWertV) bei der Verkehrswertermittlung und der steuerlichen Bewertung.

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 Bodenrichtwertzonen und Grundstücksmerkmale

Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertzonen können nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen. Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern (z. B. Individueller Wohnungsbau mit Misch- bzw. Geschosswohnungsbau). Voraussetzung ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwert-

grundstück gewährleistet bleibt. Soweit Gemeinbedarfsflächen nicht bereits bei der Bildung der Bodenrichtwertzonen unberücksichtigt blieben, sind diese auch in den verbleibenden Fällen nur zu berücksichtigen, wenn ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt.

Bodenrichtwertzonen für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden unter besonderer Berücksichtigung der noch variablen Bauleitplanung sowie der hypothetischen Entwicklung am Grundstücksmarkt nicht gebildet.

Im Grenzbereich des baulichen Innen- und Außenbereichs wurde die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen entsprechend der vorhandenen Satzungen nach § 34 BauGB vollzogen. Im Übrigen sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs und Auskünfte der Planungs- bzw. der Baugenehmigungsbehörde zu Grunde gelegt worden.

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets (§ 10 2 ImmoWertV) der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung, sowie insbesondere bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und vor allem die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße. Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen führte die Bodengüte (Acker- bzw. Grünlandzahl) zu keinem plausiblen Ergebnis, so dass die Grundstücksgröße (1 Morgen \geq 2500 m²) als Merkmal gewählt wurde.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus), individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich zuerst die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Diese ergibt sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist das Nutzungsmaß maßgebend, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird (§ 6 ImmoWertV). Die Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbetragsfreie Grundstücke ermittelt. Der dargestellte beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sollte der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen. Der Einfluss der Beiträge und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren. Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

8.3 Bauland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- 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.

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte sind flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet gemäß den allgemeinen Erläuterungen anzuwenden. Der Bodenrichtwert enthält bis auf den forstwirtschaftlichen Bereich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmal (§ 6 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können.

Der Bodenrichtwert wird mit seinen Begrenzungslinien (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Systematik dargestellt. Optional kann die Zonennummer angegeben sein.



Bodenrichtwerte gelten für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück
Abb. 48: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Beispiel)

Legende

- Zonale Abgrenzung Bodenrichtwert
- Ein-, Zweigeschossige Bauweise
- Mehrgeschossige Bauweise
- Gewerbe, Industrie, Sondergebiete
- Wald, Forst
- Landwirtschaftliche Fläche

155 = Bodenrichtwert in €/m²
M-II-600 = Eigenschaften Bodenrichtwertgrundstück
44 = Nr. des Bodenrichtwertes

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| SO = Sonderfläche | G = Gewerbefläche |
| GE = Gewerbe | GI = Industrie |
| W = Wohnbaufläche | MK = Kerngebiet |
| MI = Gemischte Baufläche | LW = Ackerland / Grünland |
| F = Forst / Wald | |
| III = Anzahl der Geschosse | 700 = Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m ² |

8.4 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	220	190	180	20
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	210	200	160	20
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	210	200	180	20

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	200	170	140	20
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	230	150	140	20
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 / Geschosse III-V erschließungsbeitragsfrei	200	180	160	20

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	50	40	40	15
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung Dienstleistungen, wie Handel und Büro erschließungsbeitragsfrei	-	110	-	15

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 NRW aus geeigneten Kaufpreisen, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten. Hierzu gehören unter anderem Liegenschaftszinsen (9.1), Marktangepassungsfaktoren (9.3), Indexreihen (5.1 bis 5.3) 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

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 2009/10 unter Ausschluss (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 §19 ImmoWertV 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 § 6.6 ImmoWertV. 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 gemäß § 16 ImmoWertV entsprechend dem lagetypischen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung im Hinblick auf Größe, Lage etc.

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 ± 0,9	93	170	1570	5,2	43
Reihenmittelhäuser	2,9 ± 0,9	46	120	1560	5,5	47
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,0 ± 0,8	110	135	1600	5,5	54
Dreifamilienwohnhäuser	2,9 ± 0,8	10	250	1040	4,8	30
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	5,6 ± 1,7	60	510	630	4,5	27
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %)	5,6 ± 1,6	7	260	1300	4,2	22
Wohnungseigentum	4,0 ± 0,9	275	80	1160	5,4	50

Tab. 56: Liegenschaftszinssätze

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Objektart	Liegenschaftszinssatz			
	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5	2,6	2,5	2,6
Reihenmittelhäuser	3,0	3,0	3,0	2,9
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,1	3,1	3,0	3,0
Dreifamilienwohnhäuser	3,5	3,6	3,0	2,9

Mietwohnhäuser	5,0	5,0	5,3	5,6
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	6,0	5,8	6,0	5,6
Wohnungseigentum	3,4	4,0	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 %)	10,50 ± 3,20 6,00 - 18,80
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	9,10 ± 3,60 5,40 - 17,60

Tab. 58: Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus dem Berichtsjahren 2009-2010 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			
	2007	2008	2009	2010
Mietwohnhäuser	12,30	11,90	11,20	10,50
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	9,50	9,30	9,90	9,10

Tab. 59: Rohertragsfaktor im Jahresüberblick

9.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren aufgrund von Abweichungen durch Angebot und Nachfrage sowie durch Besonderheiten des Bewertungsobjektes in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist überwiegend eine Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Markt erforderlich. Um diese Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln, wurden die auf ein schadenfreies Objekt normierten Kaufpreise den nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW berechneten Sachwerten gegenübergestellt. Für die Auswertung wurden 568 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 zu Grunde gelegt.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens können die errechneten Ergebnisse mit den durch diese statistische Untersuchung ermittelten Zu- bzw. Abschlägen gemäß Tabelle 60 korrigiert werden. Liegt der Sachwert über 500.000 Euro, so ist eine gesonderte Beurteilung hinsichtlich der Marktlage notwendig, da sich derartige Objekte deutlich vom Vergleichsmaterial unterscheiden.

Bei der Ableitung der Faktoren wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Ausschluss von Neubauten (Ersterwerb)
- Ausschluss von Altbauten (Restnutzungsdauer < 25 Jahre)

- Ausschluss von Villen und Bungalows
- Ausschluss von Objekten mit Baumängeln / Bauschäden > 20.000 €
- Herstellungskosten NHK 2000 / Bruttogrundfläche (BGF) (nach DIN 277/2005)
- Korrekturfaktor (Land NRW, Einwohnerzahl Witten, Baupreisindex Bund) = 1,03
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Alterswertminderung nach Ross
- Anwendung des Baukostenindex des Bundes
- Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragfrei)
- Außenanlagen nach Zeitwert
- vorhandene Garagen nach Zeitwert
- Besonderheiten des Grundstückes werden berücksichtigt.

Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individuelle Merkmale.

Sachwert [€]	Faktor	Sachwert [€]	Faktor
bis 100.000	1,27	bis 325.000	0,80
bis 125.000	1,17	bis 350.000	0,77
bis 150.000	1,08	bis 375.000	0,75
bis 175.000	1,02	bis 400.000	0,73
bis 200.000	0,97	bis 425.000	0,71
bis 225.000	0,92	bis 450.000	0,70
bis 250.000	0,88	bis 475.000	0,68
bis 275.000	0,85	bis 500.000	0,67
bis 300.000	0,82	ab 500.000	0,65

Tab. 60: Marktanpassungsfaktoren

Beispiel:

Der Sachwert eines Grundstückes wurde ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt) mit 175.000 € ermittelt. Aus der o.a. Tabelle ergibt sich für ein Sachwert von 175.000 € ein Marktanpassungsfaktor von 1,02. Die Marktanpassung erfolgt durch Multiplikation des Sachwertes mit dem Marktanpassungsfaktor: 175.000 € x 1,02 = 178.500 €.

Evtl. vorhandene Baumängel / Bauschäden sind entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW bzw. der ImmoWertV erst nach der erfolgten Marktanpassung zu berücksichtigen.

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechtskauffällen vorliegen, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstücke eine landesweite Auswertung mit Kauffällen aus den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses bzw. unter www.boris.nrw.de einsehbar.

9.4 Übergangsregelungen für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWert V

Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV vom Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen.

Am 01.07.2010 ist die ImmoWertV in Kraft getreten. Wegen der gem. § 23 ImmoWertV künftig in der Regel zugrunde zu legenden gleichmäßigen Alterswertminderung und der auf dieser Basis abzuleitenden Sachwertfaktoren hat der Vorstand der AGVGA.NRW im Interesse einer landeseinheitlichen Handhabung dem Ministerium für Inneres und Kommunales eine Übergangsregelung vorgeschlagen.

Das Ministerium für Inneres und Kommunales greift diese Anregung auf und schreibt den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in NRW folgende Übergangsregelung vor:

Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früherer Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig. Die Gutachterausschüsse werden gebeten, diesen Sachverhalt sowie die Erläuterungen zur Übergangsregelung in den Marktberichten zu publizieren.

Erläuterungen zur Übergangsregelung:

Unter der WertV war das Verfahren zur Wertminderung wegen Alters den Gutachterausschüssen frei gestellt. Lediglich 11 Gutachterausschüsse wenden nicht die im Sachwertmodell der AGVGA.NRW empfohlene Funktion nach Ross an, sondern die Methoden nach Tiemann, Vogels oder – selten – die lineare Methode oder Kombinationen hiervon.

Die ImmoWertV schreibt nunmehr als Regelfall die lineare Alterswertminderung vor. Damit müssten die Gutachterausschüsse rechtlich streng ab Juli 2010 ihren Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde legen. Wenn dies auch rein rechnerisch in vielen Fällen keinen übermäßigen Aufwand bedeutet, sind jedoch weitere fachliche Aspekte entscheidungsrelevant.

1. Die Anwendung der Baualtersklassen der Normalherstellungskosten in Verbindung mit der Alterswertminderung nach Ross zeigt als Ergebnis zumeist eine insgesamt lineare Alterswertminderung. Daher wird diskutiert, nur noch die jüngste Baualtersklasse in Verbindung mit der linearen Alterswertminderung zu verwenden. In diesem Fall könnten – zumindest 2010 – die bisher unter Anwendung der Ross-Methode abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren weiter verwendet werden. Diese Verfahrensweise würde die strenge Anwendung des § 23 ImmoWertV ermöglichen, jedoch lediglich in der zweiten Jahreshälfte 2010 plausibel sein, denn bereits ab 2011 könnten Sachwertfaktoren unter der linearen Alterswertminderung abgeleitet werden.

Selbst wenn vereinzelt Gutachterausschüsse hierzu erst 2012 in der Lage wären, handelte es sich um eine Übergangslösung. Überdies stellt sich die Frage, wie andere Sachverständige von der dann unterjährig veränderten Verfahrensweise der Gutachterausschüsse erfahren; die Gefahr fehlerhafter Daten- und Verfahrensanwendung (Kombination Baualtersklassen mit linearer Alterswertminderung in Verbindung mit den modifizierten Sachwertfaktoren) ist sehr groß. Zusätzlich ergibt sich die Frage, ob diese Verfahrensweise im Bewertungsfall nicht § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV widerspricht, denn die bei diesem Verfahren angesetzten Normalherstellungskosten sind eben keine, die für die Neuherstellung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären, sondern sind Kosten für die Neuerrichtung eines Gebäudes mit dem im Jahr 2000 üblichen Standard.

2. Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat mit hohem finanziellen Aufwand den Forschungsauftrag "Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung" durchführen lassen, in dessen Ergebnis auch neuzeitliche Herstellungskosten (NHK 2005) vorgestellt, jedoch noch nicht eingeführt wurden. In dem begleitenden offenen Konsultationsprozess wurde eine Reihe von kritischen Anmerkungen vorgebracht. Derzeit prüft BMVBS unter Beteiligung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, wie die Hauptkritikpunkte behoben werden können. Die Einführung der neuen NHK ist wahrscheinlich, der Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt abschätzbar. Möglicherweise wird die Einführung als NHK 201x im Laufe des Jahres 2011 erfolgen.

3. Zur Behebung theoretischer Modellschwächen (u.a. Alterswertminderung an 2 Stellen, unplausible Modellannahme der Alterswertminderung), aber auch zur Harmonisierung der Verfahren der Verkehrswertermittlung mit denen der steuerlichen Bewertung und der Beleihungswertermittlung wird diskutiert, nur noch die jeweils jüngste Baualtersklasse (also 2010 bei den künftigen NHK 2010) anzuwenden. Hier sind aber große

re Schwierigkeiten sachlogisch dadurch zu erwarten, dass ältere bauliche Anlagen durch die Verwendung nur einer Baualtersklasse schwerer mit ihren wertrelevanten Eigenschaften abzubilden sind. Außerdem setzt diese Verfahrensweise eine Änderung des § 22 Abs. 2 ImmoWertV voraus.

4. Schließlich stehen auch die Regionalisierungsfaktoren sowie der Landesbaupreisindex in der Diskussion. Möglicherweise wird auf die Regionalisierung vollständig verzichtet und der Bundesbaupreisindex zur Anwendung gelangen. Beides ist modelltheoretisch unproblematisch, bedingt jedoch völlig andere Sachwertfaktoren.

Würde das Sachwertmodell unverzüglich oder zu Beginn des Jahres 2011 auf die neuen Verfahrensregelungen umgestellt, müssten die Modelle nach Einführung der NHK 201x und ggf. nach den Veränderungen gem. Ziffer 4. erneut modifiziert werden. Das wäre für die Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse sehr nachteilig, da mit jedem Modellwechsel entsprechende Erfahrung verloren geht und jeweils ein neues Datenset entstünde. Auch bei den Sachverständigen als externen Anwendern der erforderlichen Daten führen häufige Wechsel zu Verunsicherung und Fehlern. Der Zeitraum von 2 Jahren nach Einführung der NHK 201x scheint erforderlich aber auch ausreichend, um Erfahrung mit den neuen Kosten zu erlangen und (ggf. parallele) Auswertungen von Kaufverträgen nach diesen Modellen vorzunehmen.

Die Regelung tritt spätestens zum 31.12.2013 außer Kraft.

9.5 Bewirtschaftungskosten

Nach § 1 ImmoWertV (aktualisiert auf den 01.01.2011) ist bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage vom nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Nach § 19 ImmoWertV sowie der II. Berechnungsverordnung setzen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt zusammen:

- Verwaltungskosten,
- 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 264.- € je Wohnung bzw. Eigenheim

Bis 315.- € je Eigentumswohnung

Bis 33.- € je Garage oder Einstellplatz

5 % des Jahresrohertrages bei gewerbliche Objekte

Instandhaltungskosten (jährlich)

Bis 8,15 €/m² je Wohnfläche (ab Baujahr 1987)

Bis 10,30 €/m² je Wohnfläche (zwischen 1975-1986)

Bis 13,20 €/m² je Wohnfläche (vor 1975)

Bis 78,00 € 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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

	2007	2008	2009	2010
Verbraucherpreisindex NRW	103,7	106,3	106,6	107,8
Bauindex NRW	108,4	111,2	111,7	113,3
Bauindex Bund	108,7	111,8	112,8	113,9

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 2007 bis 2010, über den vorhandenen Wohnungsbestand und die Wohnfläche pro Quadratmeter je Einwohner. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	2007	2008	2009	2010
Fertigstellungen:				
Ein- und Zweifamilienhäuser	65	82	32	*)
Mehrfamilienhäuser	17	9	7	*)
Wohnungen	178	112	67	*)
Wohnungsbestand	51.929	52.035	52.085	*)
Wohnfläche m² je Bewohner/in	39	39	39	*)

*) Lagen zum Sitzungstermin nicht vor

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

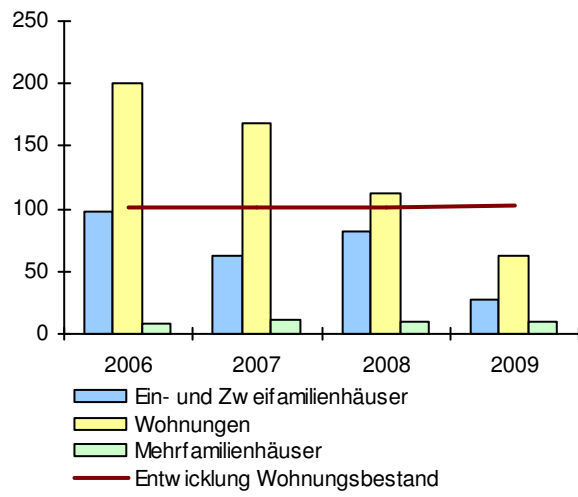


Abb. 49: Fertigestellte Gebäude und Wohnungen 2007 bis 2010

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	33.444	1.141	165	517	131
Düren / Stockum	6.311	544	342	108	30
Annen	18.529	1.211	313	368	320
Rüdinghausen	6.567	735	154	229	271
Bommern	8.568	613	182	169	99
Heven	11.674	597	167	207	32
Herbede	13.765	2.397	960	380	708
Insgesamt	98.858	7.238	2.283	1.978	1.591

Tab. 63: Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen 2010

	Einwohner	Wanderung	Einwohner je	Fläche insg.	Land. Fläche	Bebaute Fläche	Wald
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	-0,17	13,70	7.237	2.277	1.978	1.591
2010	98.858	-	13,66	7.237	2.283	1.978	1.591

Tab. 64: Einwohner, Wanderung [%], Einwohner je, Fläche [ha] 2007-2010

Statistische Angaben zur Stadt Witten: Beschäftigte, Arbeitslosigkeit

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
2007	10,1	4.951	2.367	452
2008	9,3	4.639	2.006	451
2009	9,5	4.719	2.523	370
2010	9,7	4.826	2.351	293

Tab. 65: Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 2007- 2010

	2007	2008	2009	2010
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	162	173	47	51
Produzierendes Gewerbe	11.044	11.788	11.891	11.370
Handel, Gaststätten und Verkehr	6664	6.075	5.907	6.039
sonstige Dienstleistungen	10.139	10.671	10.210	12.043
Insgesamt:	27.911	28.714	28.055	29.505

Tab. 66: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen 2007-2010

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. 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-
Frau Erger, Witten (Steueramtsrätin)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-
Frau Bullerdik, Witten (Steueramtfrau)	-stellv. ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-