

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Witten

Grundstücksmarktbericht 2013

Berichtszeitraum 16.11.2011 – 15.11.2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Witten

Witten, im Februar 2013

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

60

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:

www.borisplus.nrw.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4	Grundstücksmarkt	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	10
4.2	Flächen- und Geldumsatz	12
5	Unbebaute Grundstücke	13
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
5.2	Geschosswohnungsbau	19
5.3	Gewerbliche Bauflächen	20
5.4	Sonstige Flächen	22
6	Bebaute Grundstücke	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, Wohnen im Außenbereich	44
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	47
9	Erforderliche Daten	48
9.1	Liegenschaftszinssätze	48
9.2	Rohertragsfaktoren	50
9.3	Sachwertfaktoren	50
9.4	Übergangsregelungen für die Verwendung des Sachwertverfahrens	52
9.5	Bewirtschaftungskosten	54
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	55
11	Sonstige Angaben	57

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2012 wurden für den Wittener Grundstücksmarkt die im Folgenden zusammengefassten Entwicklungen beobachtet. Insgesamt ist der Markt als stabil mit in einigen Segmenten leicht steigenden Tendenzen zu bezeichnen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2012 liegt die Anzahl der Grundstücksverkäufe bei rund 750 Verträgen. Nach einem leichten Sinken der Anzahl der Verträge im Jahr 2009 auf rund 680 Verträge, steigt die Anzahl in den letzten Jahren wieder an.

Nach einer Steigerung des Geld- und Flächenumsatzes in den Jahren 2009 bis 2011 ist der Umsatz sowohl für den Flächen- als für den Geldumsatz in 2012 gesunken.

Im Segment der unbebauten Grundstücke sind im Berichtsjahr 2012 rund 90 Kaufverträge abgeschlossen worden. Damit wird der Trend aus den Jahren 2006 bis 2011, der bei rund 100 Verträgen in diesem Segment liegt, bestätigt. Die Anzahl der Verkäufe der bebauten Grundstücke liegt mit 330 Verkäufen auf dem Niveau der Vorjahre.

Im Segment Wohnungseigentum haben rund 300 Verkäufe stattgefunden. Damit gab es eine deutliche Steigerung zu den Vorjahren. Der Geldumsatz in diesem Segment blieb aber konstant auf dem Niveau der Vorjahre.

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 2011 waren rd. 105 Verkäufe zu verzeichnen. Im Berichtsjahr 2013 ging die Anzahl auf 90 zurück.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus lag die Anzahl der Kaufverträge bei rd. 40 und damit auf dem Niveau der Vorjahre. Zum Vorjahr aber deutlich weniger. Der Flächen- und Geldumsatz sank zum Vorjahr. Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau gab es deutliche Steigerungen des Geldumsatzes im Berichtsjahr 2012. Die Anzahl der Verträge stagnierte auf dem Niveau der Vorjahr. 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. Dieser Abwärtstrend wurde in 2012 noch weiter bestätigt. 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. In den Jahren 2009 / 2010 lag der Wert bei 220 €/m². In den Jahren 2011 / 2012 sind wir bei 225 €/m² die den Markt bereits im Jahr 2008 prägten. Doppelhaushälften charakterisieren auch weiterhin den Trend in diesem Marktsegment. Die „klassischen“ Reihenhausgrundstücke liegen inzwischen weniger im Trend. Weiter ist zu verzeichnen, dass die meisten Baumaßnahmen im Stadtgebiet von Bauträgern durchgeführt werden. Die Werte im Segment Geschosswohnungsbau sanken auf 150 €/m² an. Im Jahr 2011 waren 160 €/m² der durchschnittliche Verkaufswert. In den Vorjahren lagen wir bei 155 €/m². Anders sieht es bei den gewerblichen Bauflächen aus. Dort ist ein absteigender Trend auf das Bodenpreisniveau der Jahre (2000-2003) zu erkennen.

Bebaute Grundstücke

Nach einer Steigerung der Umsatzzahlen im Jahr 2011, gingen der Flächen- und Geldumsatzes bei bebauten Grundstücken im Jahr 2012 deutlich zurück. Die Anzahl der Verträge sank ebenfalls von im Jahr 2011 mit rd. 345 Verträgen im Berichtsjahr 2012 auf 165 Verträge an.

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus stieg der Gesamtkaufpreis der Objekte, wenn auch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. 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 / 2011 / 2012 leicht an. Im Segment der Mehrfamilienhäuser stiegen der Geldumsatz sowie die Anzahl der Verkäufe. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche sank in 2012 zu den Vorjahren ab. Stagnierende Liegenschaftszinssätze und gleichzeitig sinkende Rothertragfaktoren 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 2007-2011 auf das der Vorjahre. Im Berichtsjahr 2012 stieg die Anzahl der Verkäufe auf rund 300. Im Jahr 2011 waren es 210 Verkäufe. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sanken leicht ab. Objekte der vergangenen Jahre waren oft nicht bedarfsgerecht errichtet worden. Kleinstwohnungen werden kaum auf dem normalen Grundstücksmarkt gehandelt, sondern i.d.R. zwangsversteigert.

Teilmarkt	Ø Preise Standardabweichung	min. - max.
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	95.000 € ± 37.000 225 €/m ² ± 45	26.000 - 450.000 € 130 - 290 €/m ²
Geschosswohnungsbau*	155.000 € ± 49.000 150 €/m ² ± 35	49.000 - 271.000 € 125 - 200 €/m ²
Gewerbe- und Industrieflächen	55 €/m ² ± 20	32.000 - 45.000 € 20 - 75 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	263.000 € ± 93.000 1.665 (€/m ² Wohnfläche) ± 550	105.000 - 510.000 €
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	224.000 € ± 59.000 1.835 (€/m ² Wohnfläche) ± 375	79.500 - 350.000 €
Reihenmittelhäuser	201.500 € ± 51.500 1.675 (€/m ² Wohnfläche) ± 380	66.000 - 270.000 €
Mehrfamilienhäuser	325.000 € ± 222.500 690 (€/m ² Wohnfläche) ± 310	75.000 - 3.500.000 €
Wohnungseigentum		
Neubau 2010/2011	226.000 ± 55.000 2.195 (€/m ² Wohnfläche) ± 220	149.000 - 276.500 €
Objekte Bis Baujahr 2009	88.500 € ± 54.000 1.075 (€/m ² Wohnfläche) ± 410	11.000 - 400.000 €

* statistisch nicht gesichert

Tab. 1: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen 2012

Die folgende Tabelle und die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Entwicklung der Markttendenzen der Jahre 2009 bis 2012 in Witten.

Teilmarkt	Ø Preise [€/m ²]			
	2009	2010	2011	2012
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau	220	220	225	225
Geschosswohnungsbau	155	155*	160	150
Gewerbe- und Industrieflächen	55	50	50	55
Bebaute Grundstücke				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.510	1.625	1.700	1.665
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	1.610	1.640	1.760	1.835
Reihenmittelhäuser	1.590	1.510	1.540	1.675
Mehrfamilienhäuser	750	720	735	690
Wohnungseigentum				
Neubau	1.940	1.940*	1.945	2.195
Objekte bis Baujahr 20...	1.010	1.090	1.125	1.075

* statistisch nicht gesichert

Tab. 2: Übersicht der wichtigsten Markttendenzen im Jahresüberblick 2009 bis 2012

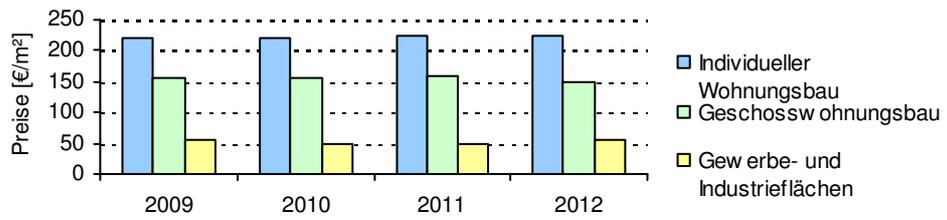


Abb. 1: Übersicht der Markttendenzen unbebauter Grundstücke

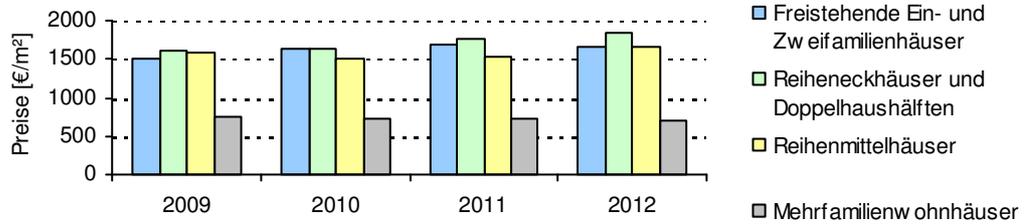


Abb. 2: Übersicht der Markttendenzen bebaute Grundstücke

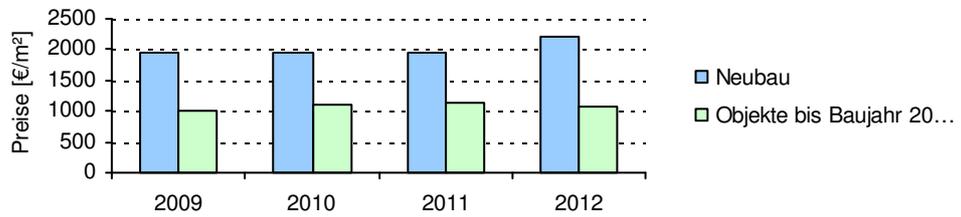


Abb. 3: Übersicht der Markttendenzen Wohnungseigentum

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 21.02.2013 beschlossen worden. Er beinhaltet in Teilbereiche gegliedert einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung vom 16.11.2011 bis 15.11.2012 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 2009 bis 2012 folgende Kauffälle eingegangen (nach § 195 BauGB):

	2009	2010	2011	2012
Unbebaut	90	108	103	90
Bebaut	292	288	345	330
Wohnungseigentum / TE	238	250	211	298
Erbbau	18	24	14	15
Zwangsversteigerungen	21	17	12	20
Ungeeignet	22	29	18	11
Geeignet	639	670	673	733
Insgesamt	682	716	703	764

Tab. 3: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

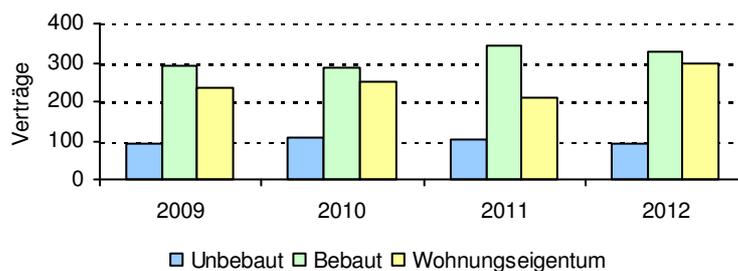


Abb. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsvorgängen

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.

	2009	2010	2011	2012
Witten-Mitte	155	163	122	224
Annen	136	177	141	166
Bommern	56	58	67	64
Herbede	107	101	87	103
Heven	100	90	108	77
Rüdinghausen	45	38	57	42
Stockum / Düren	40	43	91	57

Tab. 4: Übersicht der Kaufverträge nach Stadtteilen

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

	unbebaut	bebaut	Wohnungseigentum	gesamt
Witten-Mitte	9	90	115	214
Annen	17	71	77	165
Bommern	17	36	9	62
Herbede	19	52	30	101
Heven	10	40	27	77
Rüdinghausen	12	22	8	42
Stockum / Düren	6	19	30	55
Insgesamt	90	330	296	716

Tab. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

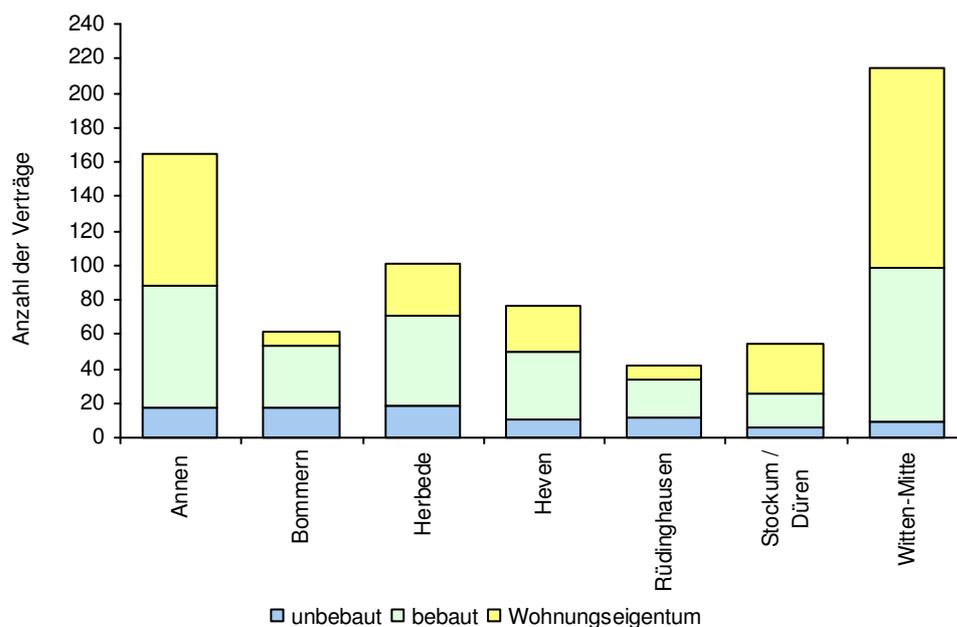


Abb. 5: Übersicht der Kaufverträge nach Rechtsgeschäften und Stadtteilen

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]			
	2009	2010	2011	2012
Bebaut	40,9	43,5	50,8	38,1
Unbebaut	53,0	22,6	31,0	27,8
Wohnungseigentum	3,3	3,0	3,8	3,9
Erbbau	0,7	0,6	1,2	0,5
Insgesamt	97,9	69,7	86,8	70,3

Tab. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

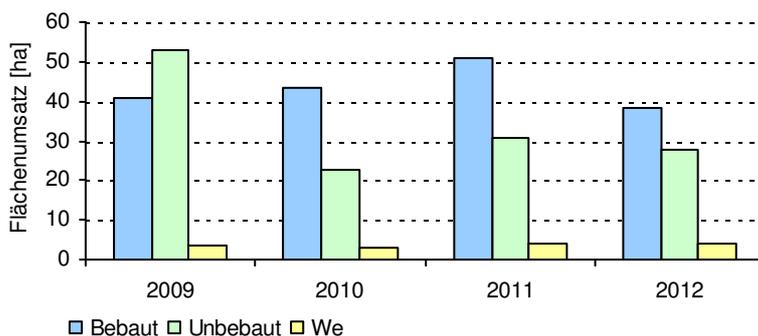


Abb. 6: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2009	2010	2011	2012
Bebaut	72,49	69,23	93,03	78,23
Unbebaut	7,56	9,41	8,96	6,75
Wohnungseigentum	18,47	22,25	29,41	28,18
Insgesamt	98,52	100,89	131,39	113,16

Tab. 7: Übersicht des Geldumsatzes

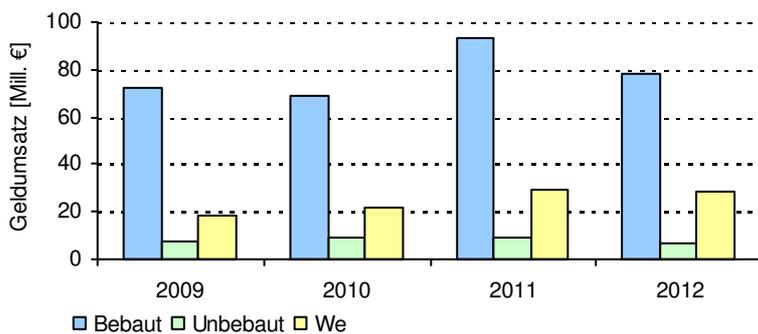


Abb. 7: Übersicht des Geldumsatzes

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			
	2009	2010	2011	2012
Individueller Wohnungsbau	45	52	63	37
Geschoßwohnungsbau	5	5	6	4
Gewerbliche Bauflächen	16	11	7	7
Landwirtschaftliche Fläche	5	14	11	12
Forstwirtschaftliche Fläche	8	5	5	6
Sonstige	11	21	11	18
Insgesamt	90	108	103	90

Tab. 8: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

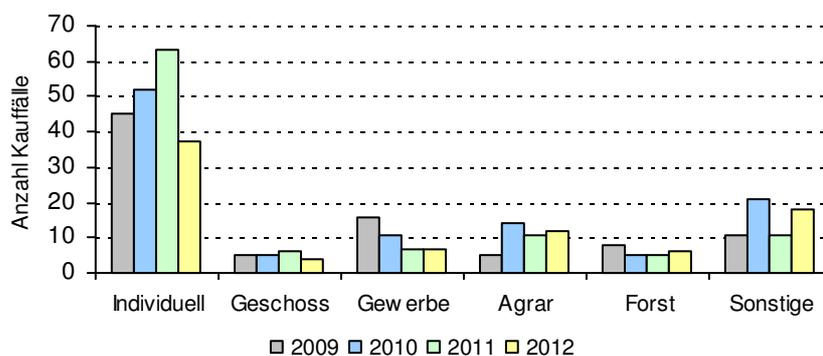


Abb. 8: Übersicht der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2009	2010	2011	2012
Individueller Wohnungsbau	3,41	6,66	3,90	2,05
Geschoßwohnungsbau	0,42	0,14	1,74	1,06
Gewerbliche Bauflächen	3,00	1,29	1,05	0,66
Landwirtschaftliche Fläche	4,15	11,75	9,22	16,97
Forstwirtschaftliche Fläche	31,75	1,20	12,74	5,83
Sonstige	10,23	1,57	2,39	1,22
Insgesamt	52,96	22,61	31,04	27,79

Tab. 9: Übersicht des Flächenumsatzes

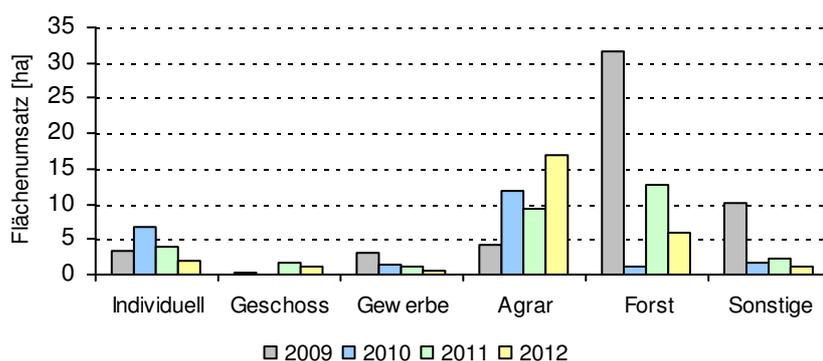


Abb. 9: Übersicht der Flächenumsätze

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2009	2010	2011	2012
Individueller Wohnungsbau	3,70	7,03	6,86	4,24
Geschoßwohnungsbau	0,43	0,39	0,68	1,28
Gewerbliche Bauflächen	2,54	0,99	0,93	0,19
Landwirtschaftliche Fläche	0,16	0,50	0,34	0,47
Forstwirtschaftliche Fläche	0,20	0,21	0,10	0,06
Sonstige	0,53	0,29	0,05	0,50
Insgesamt	7,56	9,41	8,96	6,75

Tab. 10: Übersicht des Geldumsatzes

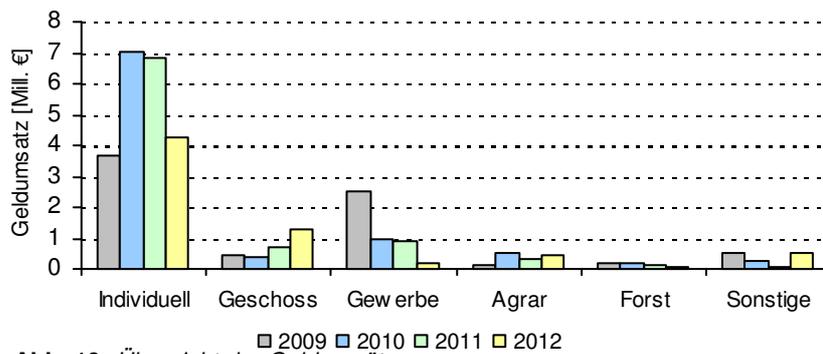


Abb. 10: Übersicht der Geldumsätze

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. €]
2009	27	1,40	2,72
2010	40	2,50	3,80
2011	54	3,32	6,31
2012	37	2,05	4,24

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

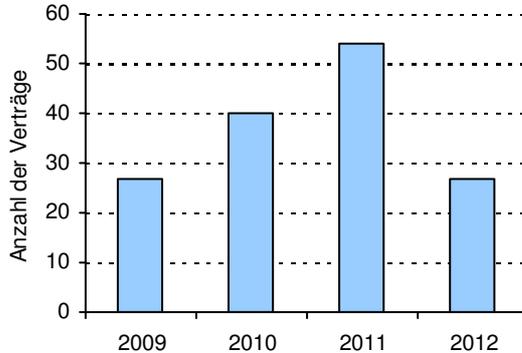


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle

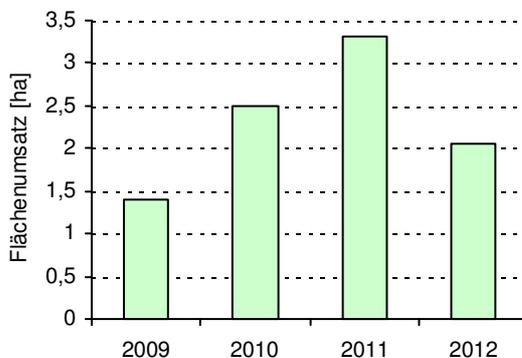


Abb. 12: Flächenumsatz

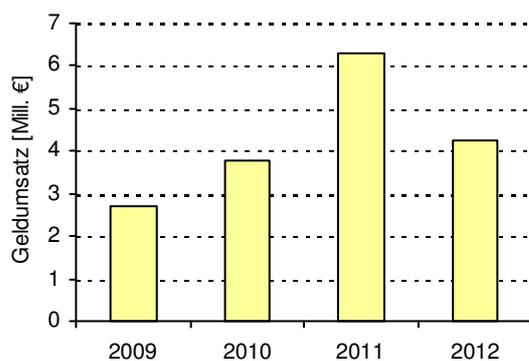


Abb. 13: Geldumsatz

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			
	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser	10	19	32	17
Reihenhäuser	10	3	2	1
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	7	18	20	19
Insgesamt	27	40	54	37

Tab. 12: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

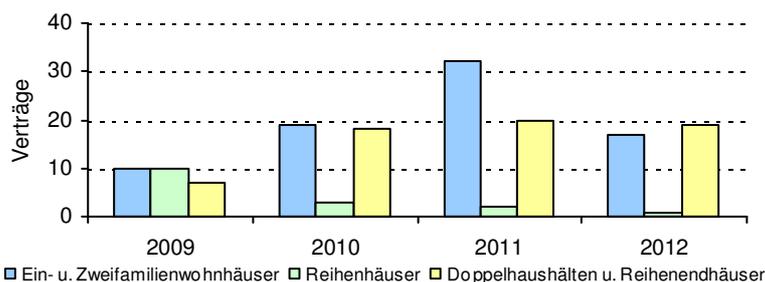


Abb. 14: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,72	1,41	2,13	1,21
Reihenhäuser	0,32	0,10	0,15	0,00
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	0,35	0,99	1,04	0,84
Insgesamt	1,40	2,50	3,32	2,05

Tab. 13: Übersicht über den Flächenumsatz

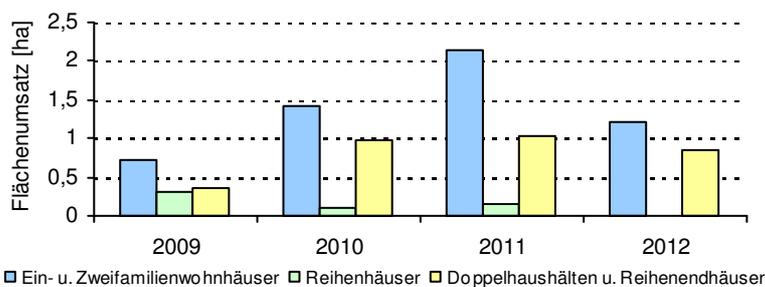


Abb. 15: Übersicht des Flächenumsatzes

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,53	2,57	4,20	2,67
Reihenhäuser	0,46	0,24	0,29	0,00
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	0,73	0,99	1,82	1,57
Insgesamt	2,72	3,80	6,31	4,24

Tab. 14: Übersicht über den Geldumsatz

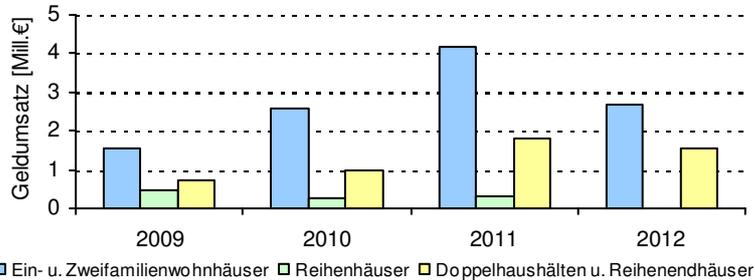


Abb. 16: Übersicht des Geldumsatzes

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		
	2010	2011	2012
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	220 €/m ² ± 25	225 €/m ² ± 35
Reihenmittelhäuser	240* €/m ² ± 30	200* €/m ² ± 20	235* €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	220 €/m ² ± 45	225 €/m ² ± 40	215 €/m ² ± 40
Individueller Wohnungsbau	220 €/m² ± 40	225 €/m² ± 35	225 €/m² ± 45

* 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 2012 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	136	0
2011	225	137	1
2012	225	(138)	1

Tab. 16: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

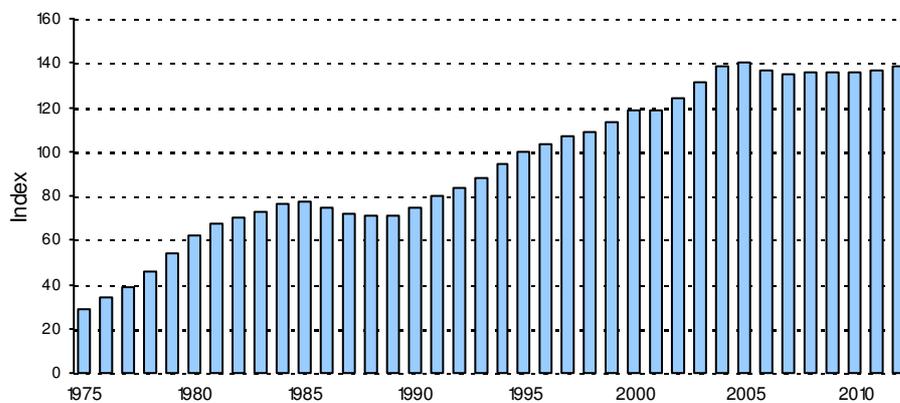


Abb. 17: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2009	5	0,42	0,43
2010	4	0,14	0,39
2011	6	1,74	0,68
2012	4	1,06	1,28

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

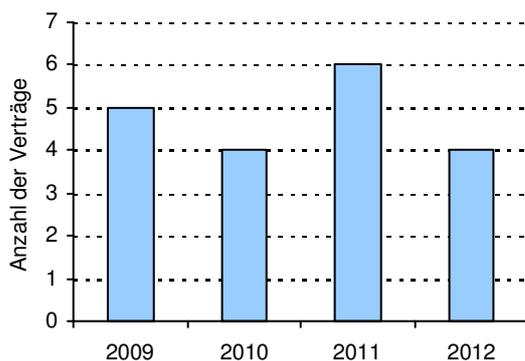


Abb. 18: Anzahl der Kauffälle

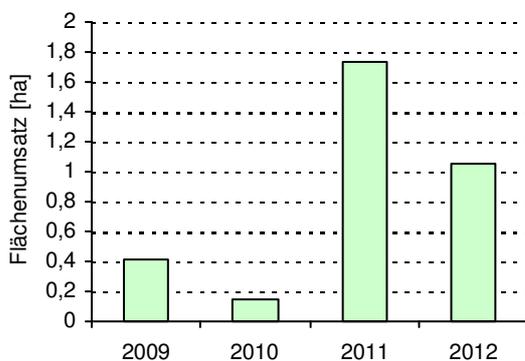


Abb. 19: Flächenumsatz

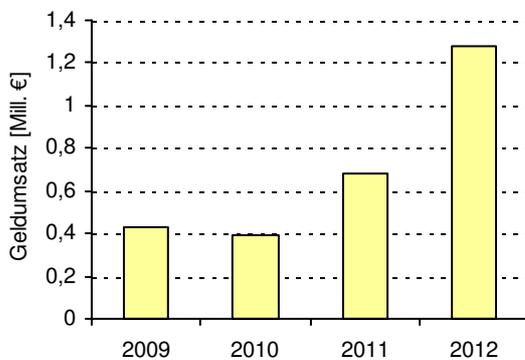


Abb. 20: Geldumsatz

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaues wurden für die Jahre 1995 bis 2012 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*	113	0
2011	160	113	0
2012	150	(111)	-2

* statistisch nicht gesichert

Tab. 18: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

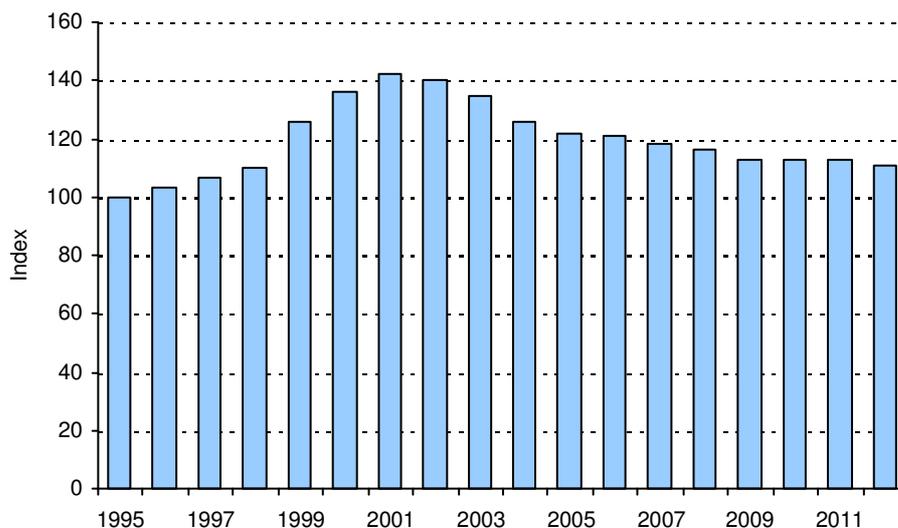


Abb. 21: Bodenpreisindexreihe Geschosswohnungsbau (unbebaut)

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. €]
2009	16	3,00	2,54
2010	9	1,08	0,47
2011	7	1,05	0,93
2012	7	0,66	0,19

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

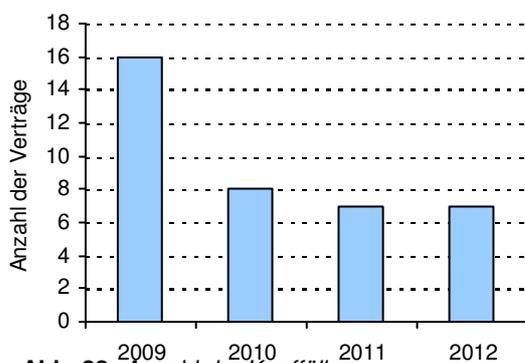


Abb. 22: Anzahl der Kauffälle

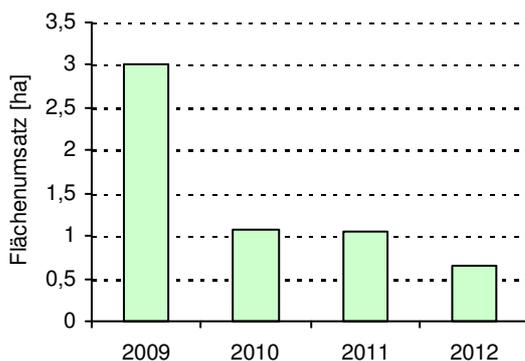


Abb. 23: Flächenumsatz

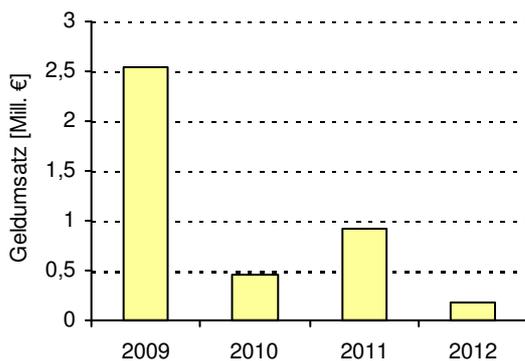


Abb. 24: Geldumsatz

Für den Bereich des Gewerbes wurden für die Jahre 2000 bis 2012 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
2011	50	92	0
2012	55	(96)	5

Tab. 20: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

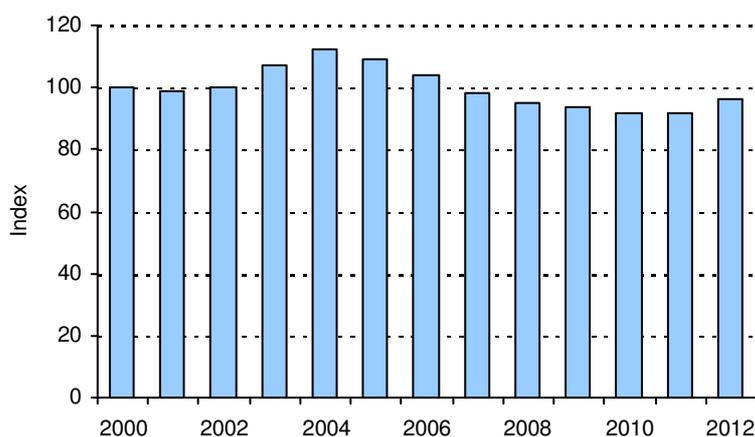


Abb. 25: Bodenpreisindexreihe Gewerbe (unbebaut)

5.4 Sonstige Flächen

Unter dem Kapitel sonstige Flächen werden die Themenfelder

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - 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 ± 0,70	0,50 - 2,20
Landwirtschaftliche Fläche	4,00 ± 1,15	1,00 - 8,00
Sonderfälle Landwirtschaft	12,00 ± 6,00	6,00 - 21,00
Rohbauland	124,00 ± 8,00	122,00 - 137,00
Gewerbearrondierung	22,00 ± 9,00	2,00 - 29,00
Baulandarrondierung	112,00 ± 41,00	29,00 - 210,00

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

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittspreise zu entnehmen.

Teilmarkt	Durchschnittspreise [€/m ²]			
	2009	2010	2011	2012
Waldflächen	1,00	1,15	1,15	1,15
Landwirtschaftliche Fläche	4,00	4,00	4,00	4,00
Sonderfälle Landwirtschaft	-	11,00	12,00	12,00
Rohbauland	90,00	90,00	95,00	124,00
Gewerbearrondierung	15,00	15,00	15,00	22,00
Baulandarrondierung	50,00	50,00	140,00	112,00

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 2009 bis 2012 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			
	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	194	176	235	167
Mehrfamilienhäuser	74	67	81	90
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	8	3	7	5
Gewerbe- und Industrieobjekte	7	6	12	6
Sonstige bebaute Grundstücke	9	36	10	62
Insgesamt	292	288	345	330

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

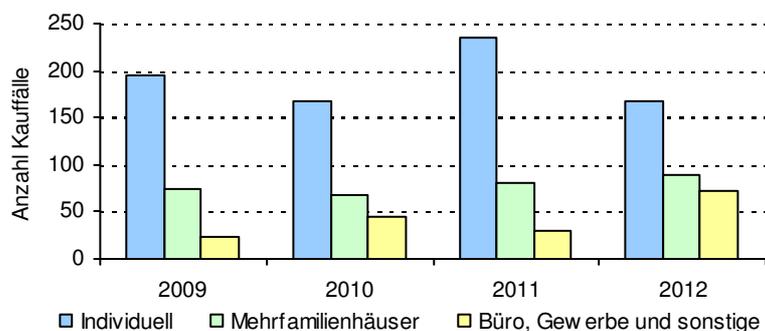


Abb. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gebäudetypen

	Flächenumsatz [ha]			
	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	13,68	25,51	31,30	15,80
Mehrfamilienhäuser	6,84	5,93	8,24	6,46
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1,22	0,33	3,00	3,03
Gewerbe- und Industrieobjekte	12,32	1,38	4,54	0,82
Sonstige bebaute Grundstücke	6,79	10,31	3,73	12,04
Insgesamt	40,85	43,46	50,81	38,15

Tab. 24: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

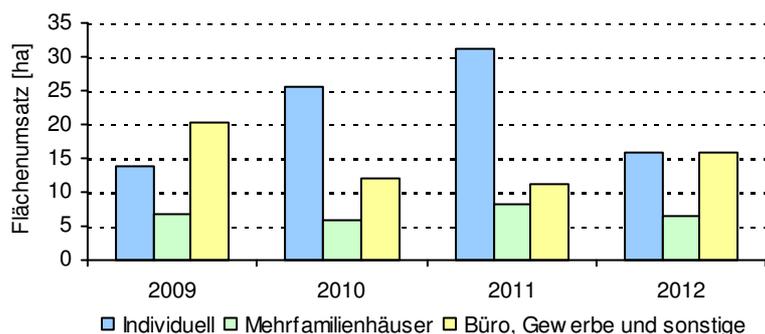


Abb. 27: Übersicht des Flächenumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	42,14	42,78	53,95	37,68
Mehrfamilienhäuser	21,72	17,96	24,84	28,61
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2,87	0,50	6,19	2,87
Gewerbe- und Industrieobjekte	1,94	3,07	4,47	2,17
Sonstige bebaute Grundstücke	3,76	4,92	3,58	6,90
Insgesamt	72,49	69,23	93,03	78,23

Tab. 25: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

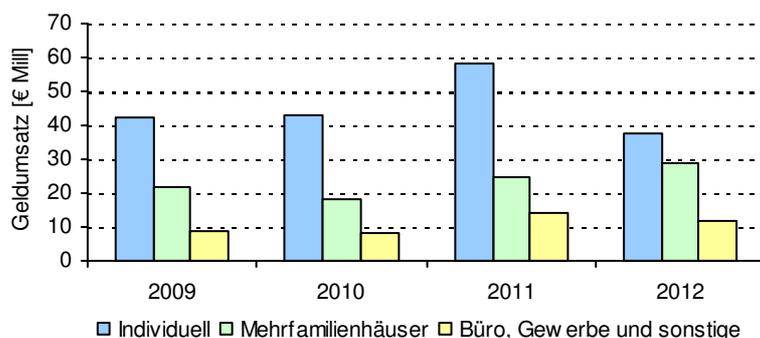


Abb. 28: Übersicht des Geldumsatzes differenziert nach Gebäudetypen

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
- Reihenmittelhäuser.

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

	Anzahl Kauffälle			
	2009	2010	2011	2012
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70	83	93	58
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	93	66	105	82
Reihenmittelhäuser	31	27	37	27
Insgesamt	194	176	235	167

Tab. 26: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

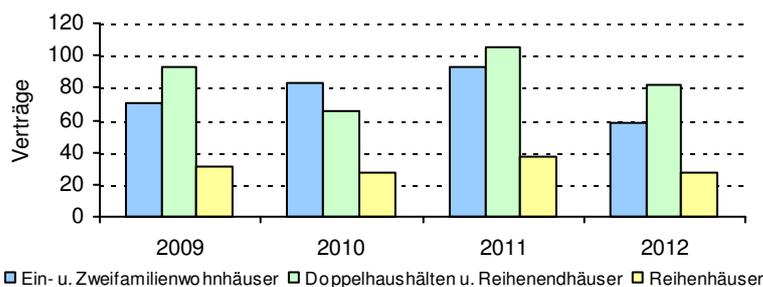


Abb. 29: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

	Flächenumsatz [ha]			
	2009	2010	2011	2012
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	9,12	21,82	25,43	11,56
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	3,97	3,02	4,72	3,57
Reihenmittelhäuser	0,59	0,67	1,15	0,67
Insgesamt	13,68	25,51	31,30	15,80

Tab. 27: Übersicht über den Flächenumsatz

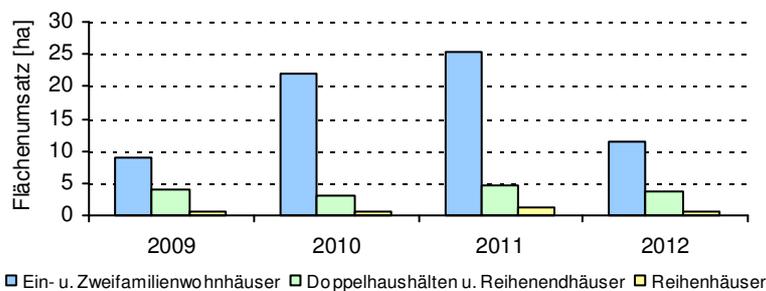


Abb. 30: Übersicht des Flächenumsatz

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2009	2010	2011	2012
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	17,12	24,04	26,41	14,77
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	20,31	14,02	21,87	17,67
Reihenmittelhäuser	4,71	4,72	5,67	5,24
Insgesamt	42,14	42,78	53,95	37,68

Tab. 28: Übersicht über den Geldumsatz

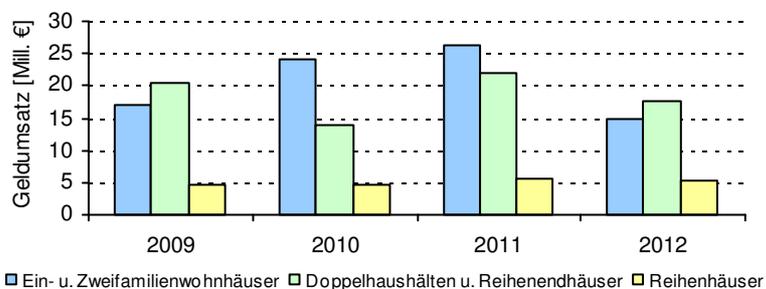


Abb. 31: Übersicht des Geldumsatz

Für den Bereich der bebauten Grundstücke differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenend- und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser wurden für die Jahre 2000 bis 2012 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	90	3
2011	1.700	93	4
2012	1.665	(93)	0

Tab. 29: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

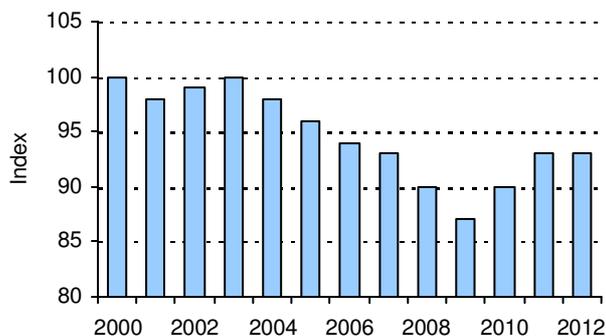


Abb. 32: Indexreihe freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Jahr	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	Index 2000=100	Veränderungen gegenüber Vorjahr [%]
2000	1.770	100	-
2001	1.800	101	1
2002	1.780	102	1
2003	1.880	103	1
2004	1.750	101	-2
2005	1.800	101	-1
2006	1.790	101	0
2007	1.760	98	-3
2008	1.625	94	-5
2009	1.610	92	-2
2010	1.640	94	3
2011	1.760	99	5
2012	1.835	(103)	5

Tab. 30: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

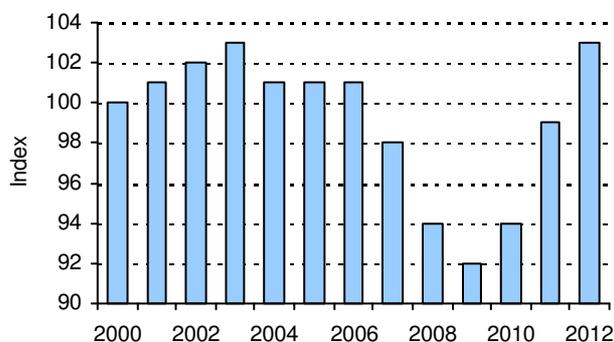


Abb. 33: Indexreihe Reihenend- und Doppelhaushälften

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	86	-1
2011	1.540	88	2
2012	1.675	(92)	5

Tab. 31: Indexreihe Reihenmittelhäuser

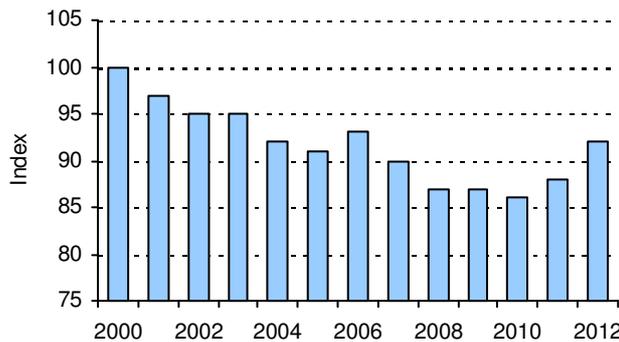


Abb. 34: Indexreihe Reihenmittelhäuser (bebaut)

Der folgenden Tabelle 32 sind die Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro m² Wohnfläche und Gesamtkaufpreis, sortiert nach Altersklassen und Gebäudetyp zu entnehmen. Tabelle 33 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2009 - 2012.

Gebäudetyp	Altersklasse Mittleres Baujahr	Kauf- fälle	Grundstücks- fläche Durchschnitt Spanne [m ²]	Wohn- fläche Durchschnitt Spanne [m ²]	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Gesamt- kaufpreis Durchschnitt Spanne [€]
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	2011/2012 Neubau	0	-	-	-	-
	1975-2010 (1987)	14	770 410-1565	175 110-270	1895±410 1240-2600	334.500 205.000-510.000
	1950-1974 (1960)	15	1135 420-2765	185 110-525	1425±525 625-2280	270.000 105.000-380.000
	1920-1949 (1937)	19	2980 424-6385	135 75-205	1695±600 770-2675	215.000 135.000-420.000
	Bis 1919 (1904)	3*	810	160	1575	170.000
	Insgesamt (1955)	51	1930 410-6385	165 75-525	1665±550 625-2675	263.000 105.000-510.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	2011/2012 Neubau	16	340 255-415	125 95-165	2080±190 1745-2410	260.500 215.000-314.000
	1975-2010 (1993)	35	330 150-775	130 100-210	1840±345 1025-2495	237.000 102.500-350.000
	1950-1974 (1962)	16	790 295-4285	120 90-200	1660±360 1115-2220	197.000 140.000-273.000
	Bis 1949 (1938)	15	480 170-955	110 70-185	1670±560 1135-2715	160.000 79.500-270.000
	Insgesamt (1984)	82	455 150-4285	125 70-210	1835±375 1025-2715	224.000 79.500-350.000
Reihenmittelhäuser	2011/2012 Neubau	3*	225	95	2290	227.500
	1975-2010 (1989)	17	235 180-395	125 85-150	1705±215 1450-2180	220.500 160.000-270.000
	1950-1974 (1968)	5	270 225-320	105 85-125	1680±310 1395-2195	179.000 145.000-225.000
	Bis 1949 (1921)	2*	335	85	810	66.500
	Insgesamt (1982)	27	250 180-395	115 70-150	1675±380 660-2290	201.500 66.500-270.000

* statistisch nicht gesichert

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

Gebäudetyp	Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
		2009	2010	2011	2012
Freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser	Neubau	-	1985±200	2110±200	-
	1975-20...	1770±450	1900±430	1790±520	1895±410
	1950-1974	1530±280	1500±370	1390±510	1425±525
	1920-1949	1310±450	1400±560	1355±585	1695±600
	Bis 1919	1100±460	1670±625	1260±400	1575±850
Reihenendhäuser u. Doppelhaus- hälften	Neubau	1790±260	1930±200	1975±245	2080±190
	1975-20...	1520±330	1790±310	1875±355	1840±345
	1950-1974	1540±270	1620±340	1625±510	1660±360
	Bis 1949	1610±330	940±290	1295±490	1670±560
Reihenmittelhäu- ser	Neubau	1590±140	-	-	2290
	1975-20...	1660±420	1510±300	1675±365	1705±215
	1950-1974	1470±180	1570±180	1505±340	1680±310

Tab. 33: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2008-2011

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			
	2009	2010	2011	2012
≥ 350.000	3	25	8	9
≥ 300.000	5	7	11	10
≥ 250.000	19	11	14	11
≥ 200.000	10	14	25	8
≥ 150.000	11	12	4	8
≥ 100.000	4	8	2	7
< 100.000	3	2	1	1

Tab. 34: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

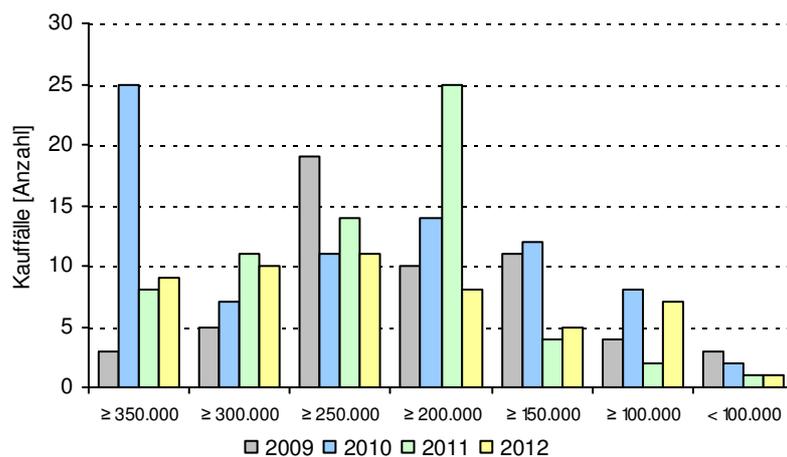


Abb. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenend- und Doppelhaushälften

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2009	2010	2011	2012
≥ 300.000	7	4	9	5
≥ 250.000	17	19	25	25
≥ 200.000	28	19	28	24

≥ 150.000	11	14	20	18
≥ 100.000	10	7	7	6
< 100.000	-	-	4	4

Tab. 35: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

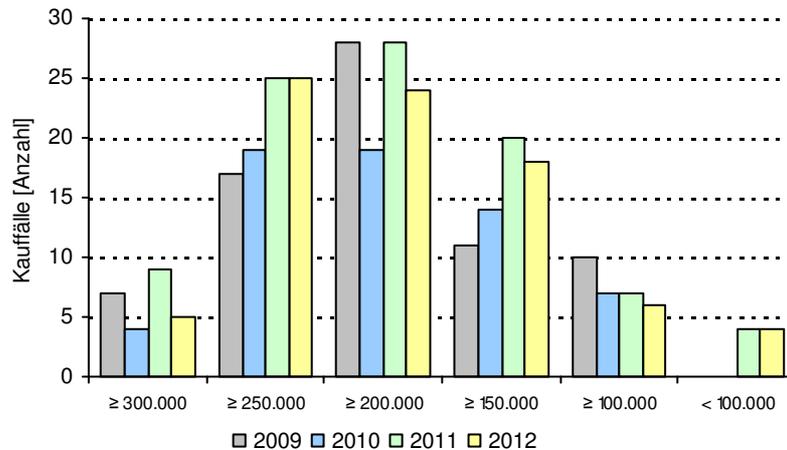


Abb. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

Reihenmittelhäuser

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2009	2010	2011	2012
≥ 250.000	1	1	3	3
≥ 200.000	9	9	10	15
≥ 150.000	12	13	9	6
≥ 100.000	2	2	3	1
< 100.000	-	1	4	2

Tab. 36: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

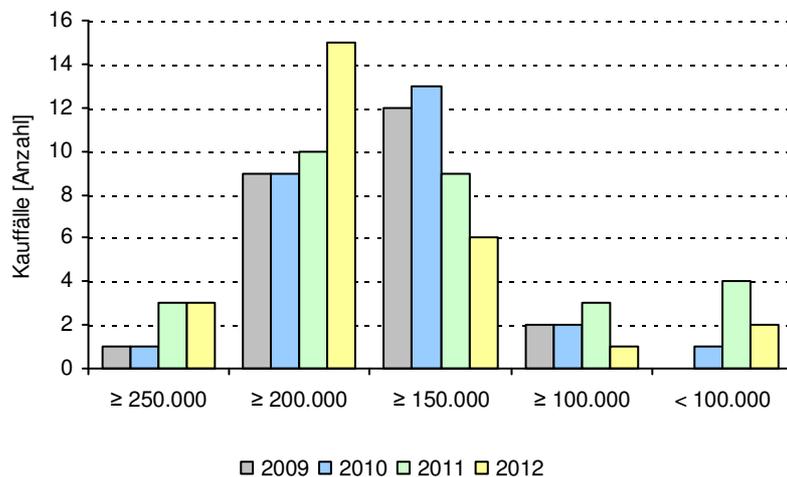


Abb. 37: Verteilung der Verträge nach Preisklassen [€]

6.2 Mehrfamilienhäuser

Unter das Segment der Mehrfamilienhäuser fallen Objekte, deren Struktur eindeutig auf eine Vermietung des Wohnraumes schließen lässt. Die Auswertung erfolgte ohne Dreifamilienwohnhäuser und Gebäude mit teilweiser Gewerbenutzung. Die Nettomiete, die Anzahl der Wohneinheiten, die Wohnflächen, der Preis pro m² Wohnfläche und der Gesamtkaufpreis sortiert nach Altersklassen ist Tabelle 37 zu entnehmen.

Altersklasse Mittleres Baujahr	Kauf- fälle	Netto- miete	Wohn- einheiten	Wohn- fläche	Preis pro m ² Wohnfläche	Gesamt- kaufpreis
		Durchschnitt Spanne		Durchschnitt Spanne	Durchschnitt Spanne Standardabweichung	Durchschnitt Spanne
		[€/m ²]		[m ²]	[€/m ²]	[€]
1976-2012	2	-	-	-	-	-
1950-1975 (1958)	30	5,1 4,5-5,8	6	410 130-795	740±295 350-1404	291.000 140.000-600.000
Bis 1950 (1919)	58	4,9 3,6-6,6	6	400 125-2080	645±320 265-1505	288.000 75.000-1.1251.000
Insgesamt (1936)	90	5,0 3,6-7,4	6	420 125-2080	690±310 265-1505	325.000 75.000-3.500.000

Tab. 37: Kaufpreise Mehrfamilienhäuser

Tabelle 38 gibt einen Überblick über den Preis Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2009-2012 im Segment der Mehrfamilienwohnhäuser.

Altersklasse	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²] Standardabweichung			
	2009	2010	2011	2012
1976-20	860±600	760±270	1090±430	-
1950-1975	710±420	750±420	710±290	740±295
Bis 1950	810±390	680±350	690±400	645±320

Tab. 38: Kaufpreise €/m² Wohnfläche 2009-2012

Für den Bereich der bebauten Grundstücke (Mehrfamilienwohnhäuser) wurde für die Jahre 2000 bis 2012 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	87	0
2011	735	85	-2
2012	690	(83)	-3

Tab. 39: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

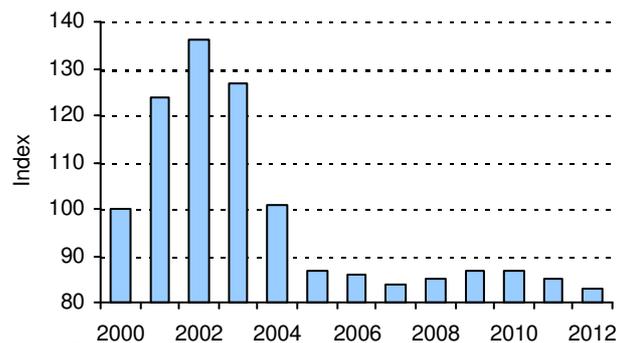


Abb. 38: Indexreihe Mehrfamilienwohnhäuser (bebaut)

Der Tabelle 40 ist die Verteilung der Anzahl der Kaufverträge nach Preisgruppen für die letzten vier Jahre zu entnehmen. Die Abbildung spiegelt den Berichtszeitraum wieder.

Preisklassen [€]	Anzahl der Kauffälle			
	2009	2010	2011	2012
≥ 400.000	5	10	9	15
≥ 350.000	3	7	4	3
≥ 300.000	3	4	4	7
≥ 250.000	10	9	11	12
≥ 200.000	11	16	10	15
≥ 150.000	13	13	8	17
< 150.000	5	7	12	21

Tab. 40: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

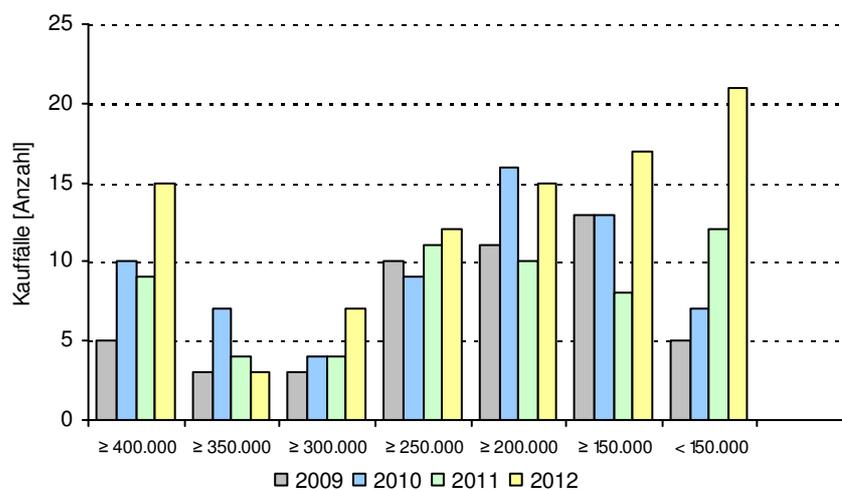


Abb. 39: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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			
	2009	2010	2011	2012
Erstverkäufe nach Neubau	3	2	24	10
Weiterverkäufe	176	195	150	240
Erstverkauf nach Umwandlung	45	39	35	46
Insgesamt	224	236	209	296

Tab. 41: Übersicht der Anzahl der Kauffälle

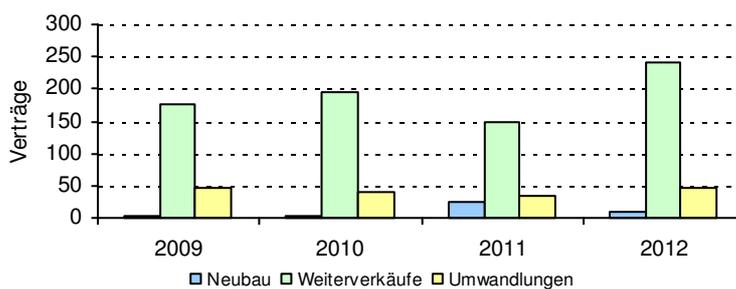


Abb. 40: Verteilung der Kauffälle (Anzahl)

	Geldumsatz [Mill. €]			
	2009	2010	2011	2012
Erstverkäufe nach Neubau	0,77	0,42	4,73	2,26
Weiterverkäufe	13,88	18,10	20,72	19,58
Erstverkauf nach Umwandlung	3,82	3,73	3,96	6,34
Insgesamt	18,47	22,25	29,41	28,18

Tab. 42: Übersicht über den Geldumsatz

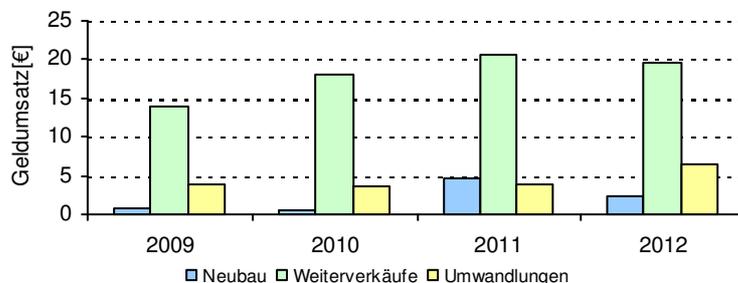


Abb. 41: Verteilung des Geldumsatzes

Die folgenden Tabellen und die folgenden Grafiken stellen den Vergleich der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche der Jahre 2009 bis 2012 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			
	2009	2010	2011	2012
Bis 1919	1470±730	1200±500	1240±550	1220±620
1920-1949	990±300	1300±450	1525±340	1055±440
1950-1959	930±290	1000±320	930±355	1050±455
1960-69	1010±330	1040±300	1025±290	975±305
1970-79	880±300	1100±230	1085±290	1030±270
1980-89	1250±320	1230±240	1170±395	990±440
1990-99	840±470	1130±370	1160±520	1025±405
2000-...	1430±340	1490±280	1460±480	1495±430
(Neubau)	1940±140	-	1945±155	2195±220

Tab. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2009-2012

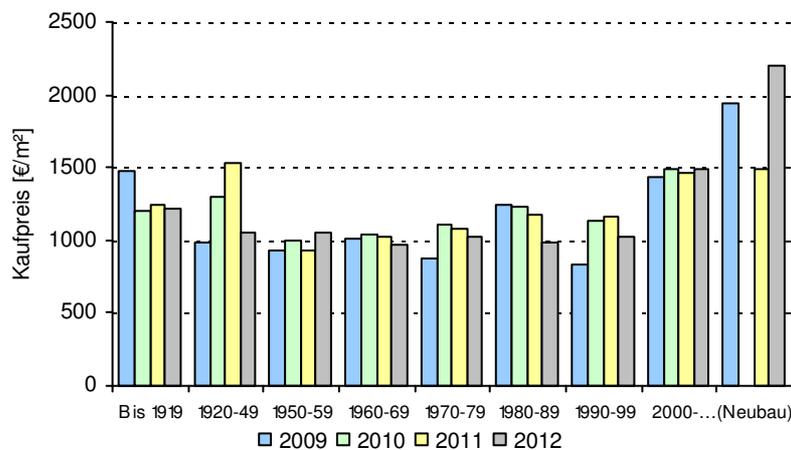


Abb. 42: Kaufpreise für Wohnungseigentum (insgesamt) 2009-2012

Baujahr	Preis pro m ² Wohnfläche [€/m ²]			
	2009	2010	2011	2012
Neubau	1.940	-	1.945	2.195
Umwandlung	1.030	1.130	1.180	1.120
Weiterverkauf	1.000	1.080	1.100	1.065

Tab. 44: Kaufpreise für Wohnungseigentum

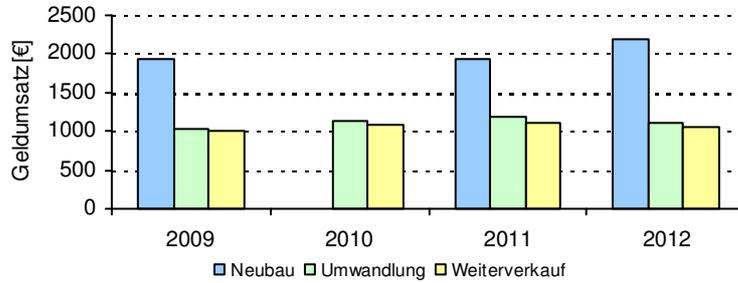


Abb. 43: Kaufpreise für Wohnungseigentum

Die folgende Indexreihe für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich (2000-2012) 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
2011	1.945	103	3
2012	2.195	(110)	6

* nicht statistisch gesichert

Tab. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

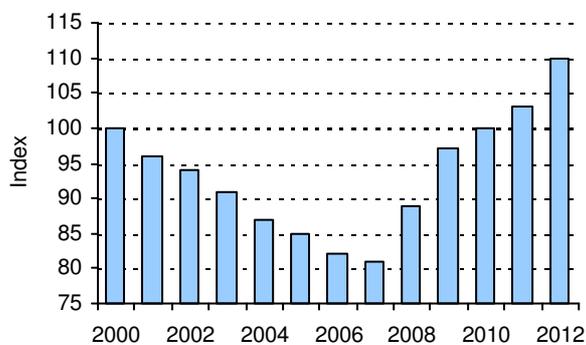


Abb. 44: Indexreihe Wohnungseigentum (Neubau)

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	87	2
2011	1.100	89	2
2012	1.065	(88)	-1

Tab. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

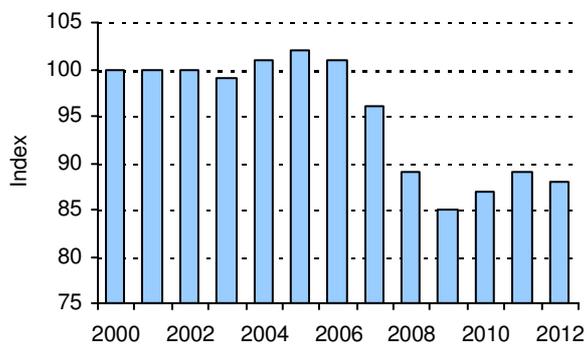


Abb. 45: Indexreihe Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

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	84	3
2011	1.180	87	3
2012	1.120	(85)	-2

Tab. 47: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

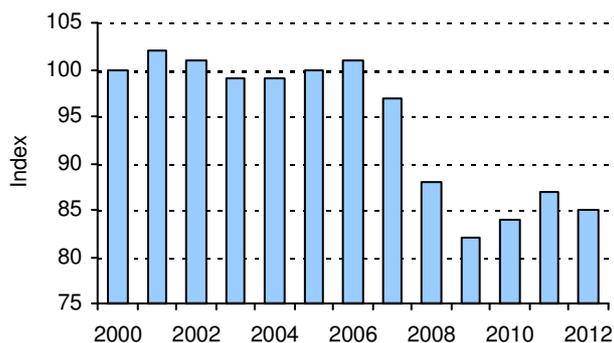


Abb. 46: Indexreihe Wohnungseigentum (Umwandlung)

Die Wohnfläche, der Preis pro m² Wohnfläche und der Gesamtpreis 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	Gesamtpreis
				Durchschnitt Spanne Standardabweichung [€/m ²]	Durchschnitt [€]
Bis 1919 (1883)	Insgesamt	3*	85	1220±620	112.000
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	3*		siehe Insgesamt	
1920-1949 (1921)	Insgesamt	33	90 55-195	1055±440 555-3040	106.000
	Umwandlung	25	95	1100±90	117.500
	Weiterverkauf	11	85	925±555	84.000
1950-1959 (1954)	Insgesamt	28	65 30-115	1050±455 310-2435	80.000
	Umwandlung	9	90	1205±250	115.000
	Weiterverkauf	19	60	995±505	66.000
1960-69 (1965)	Insgesamt	36	80 45-140	975±305 380-2035	78.000
	Umwandlung	3*	100	980±70	100.500
	Weiterverkauf	39	75	970±320	76.000
1970-79 (1973)	Insgesamt	55	80 25-135	1030±270 555-2110	82.500
	Umwandlung	9	75	1130±400	83.000
	Weiterverkauf	47	80	1010±240	82.500
1980-89 (1984)	Insgesamt	28	65 20-95	990±440 325-1835	73.500
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	28		siehe Insgesamt	
1990-99 (1994)	Insgesamt	68	60 20-165	1025±405 275-1880	73.500
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	68		siehe Insgesamt	
2000-10 (2003)	Insgesamt	31	95 60-180	1495±430 610-2510	147.500
	Umwandlung	-	-	-	-
	Weiterverkauf	31		siehe Insgesamt	
2011/2012 (Neubau)		10	100 65-110	2195±220 1800-2425	226.000
Umwandlung (insgesamt)		46	90 40-190	1120±220 720-2105	109.000
Weiterverkauf (insgesamt)		240	75 20-180	1065±440 275-3040	85.000
Insgesamt		296	75 20-195	1120±460 275-3040	98.000

* 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 (1883)	Bis 45	-	-
	45-90	2	nicht ausgewertet
	über 90	1	nicht ausgewertet

1920-1949 (1921)	Bis 45	-	-
	45-90	16	1020±190
	über 90	17	1085±600
1950-1959 (1954)	Bis 45	7	725±380
	45-90	15	1125±520
	über 90	6	1260±50
1960-69 (1965)	Bis 45	-	-
	45-90	25	970±325
	über 90	8	975±180
1970-79 (1973)	Bis 45	4	1150±670
	45-90	34	1005±195
	über 90	12	1065±275
1980-89 (1984)	Bis 45	4	685±135
	45-90	14	1010±460
	über 90	5	1340±165
1990-99 (1994)	Bis 45	22	630±195
	45-90	31	1230±310
	über 90	8	1385±215
2000-2010 (2003)	Bis 45	-	-
	45-90	9	1675±510
	über 90	17	1400±355
2011/2012 (Neubau)	Bis 45	-	-
	45-90	3*	1975
	über 90	7	2290±170

* 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			
	2009	2010	2011	2012
≥ 200.000	8	8	16	18
≥ 150.000	22	28	25	27
≥ 100.000	48	55	62	68
≥ 50.000	76	79	48	109
< 50.000	64	62	46	74

Tab. 50: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

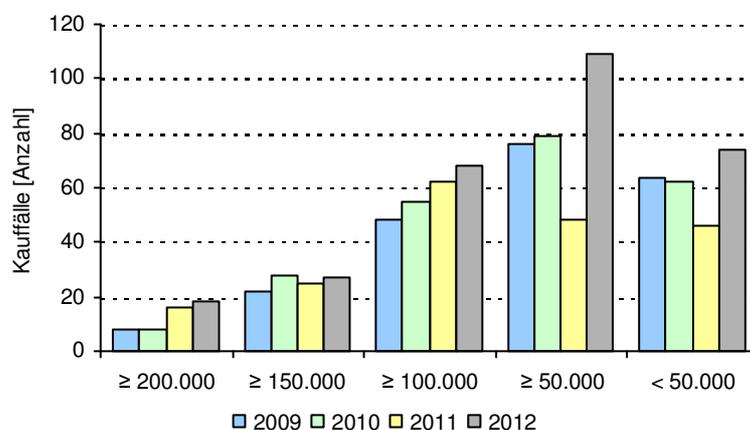


Abb. 47: Verteilung der Verträge nach Preisklassen

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. €]
2009	14	0,08
2010	14	0,58
2011	2	0,10
2012	2	0,01

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 [€]			
	2009	2010	2011	2012*
Garage	4.500	5.500	5.400	5.500
Stellplatz	3.900	4.600	4.500	4.100
Tiefgaragenstellplatz	6.500	6.900	6.800	6.700

* ermittelt aus Werten 2009 bis 2012

Tab. 52: Preisentwicklung 2009-2012

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 01.01.2013 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 01.01.2013 wurden Daten der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2002 bis 2012 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 (SN Zonen) abgeleitet.

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Entsprechend dem geringen Datenbestand aus den Jahren 2009 bis 2012 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. 1350 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 250 Bodenrichtwertzonen festgelegt und beschlossen:

- 69 Zonen für Individuellen Wohnungsbau W
- 40 Zonen für Geschosswohnungsbau > 2 Geschosse W
- 27 Zonen für Mischgebietswerte MI
- 11 Kerngebietszonen MK
- 25 Zonen für Gewerbe / Industrie GE/GI/SO
- 9 Zone für Forst F
- 11 Zonen für Landwirtschaft LW
- 11 Zonen für Wohnen im Außenbereich
- 47 Zonen für Sonstige Nutzung SN

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 Bodenrichtwertgrundstück 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, Wohnen im Außenbereich

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 Lagemerkmale (§ 6 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können.

Bebaute Flächen im Außenbereich - Wohnen-

Gemäß § 196 (1) sind Bodenrichtwerte auch für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu ermitteln.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Objekte mit wohnlicher Nutzung also Gruppierungen von Wohnhäusern (Splittersiedlungen, Straßenrandbebauung), aber auch Einzelobjekte, die in früherer Zeit, insbesondere im Bereich der ehemaligen Stadt Herbede errichtet wurden und heute Bestandsschutz genießen.

Oft wurden diese Objekte (z.B. ehemalige Kötter Anwesen) aufwendig renoviert und besitzen tlw. hohe, zeitgemäße Wohnqualität. Demzufolge und aufgrund des Bestandsschutzes ist dem Grund und Boden faktische Baulandqualität zuzuordnen.

Der Gutachterausschuss hat entsprechend einer Auswertung anhand von 56 Verkaufsfällen aus den Jahren 2004 bis 2012 einen Baulandrichtwert (W ASB) von 100,- €/m² W-I-II 1000 für Wohnen im Außenbereich beschlossen.

Das Bodenrichtwertgrundstück zu diesem Bodenrichtwert wird wie folgt beschrieben:

- überwiegend Wohnnutzung
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke, die nach § 35 Abs. 1 u. 2 generell zulässig sind
- Grundstücksgröße (faktisches Bauland) mit einer Größe von 1.000 m²

Weitere Grundstücksqualitäten wie z. B. Obstwiesen, Gartenland, Acker- und Grünflächen oder Waldflächen sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

Je nach Einzelfall sind erfahrungsgemäß weitere Zu- oder Abschläge für bebaute Flächen im Außenbereich sachverständig vorzunehmen.

Der ermittelte BRW kann nicht für landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe im Außenbereich angewandt werden.

Bodenrichtwertkarte

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

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 NW 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 2011/12 unter Ausschluss (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) für frei finanzierte Gebäude.
- Roherträge nach Erwerberabfrage mit Hilfe des Wittener Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen April 2011 (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 zonalen 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	3,0 ± 0,8	112	170	1.685	5,6	48
Reihenmittelhäuser	2,8 ± 0,8	68	115	1.610	5,7	51
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	2,9 ± 0,7	182	130	1.755	5,9	56
Dreifamilienwohnhäuser	3,6 ± 0,9	20	265	925	5,0	29
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	5,7 ± 1,9	93	490	620	4,7	23
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %)	5,3 ± 1,4	11	405	1.240	5,0	29
Gewerbe *	5,8 - 7,7	-	-	-	-	-
Wohnungseigentum	3,9 ± 0,8	482	80	1.240	5,6	53

* Statistisch n. gesichert, sehr inhomogener Markt, mehrere Jahrgänge

Tab. 56: Liegenschaftszinssätze

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Objektart	Liegenschaftszinssatz			
	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5	2,6	2,9	3,0
Reihenmittelhäuser	3,0	2,9	2,9	2,8

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	3,0	3,0	2,9	2,9
Dreifamilienwohnhäuser	3,0	2,9	3,2	3,6
Mietwohnhäuser	5,3	5,6	5,5	5,7
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	6,0	5,6	5,6	5,3
Gewerbe *	-	-	5-8	5,8-7,7
Wohnungseigentum	4,0	4,0	4,0	3,9

* Statistisch n. gesichert, sehr inhomogener Markt, mehrere Jahrgänge

Tab. 57: Liegenschaftszinssätze im Jahresüberblick

9.2 Rothertragsfaktoren

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

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

Objektart	Rothertragsfaktor Min. - Max.
Mietwohnhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 %)	9,90 ± 2,30 6,00 - 15,70
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 20 %)	9,00 ± 1,60 8,10 - 12,40

Tab. 58: Rothertragsfaktoren

Die Rothertragsfaktoren wurden auf der Grundlage von Auswertungen aus dem Berichtsjahren 2011-2012 sowie Erfahrungswerten des hiesigen sowie der angrenzenden Gutachterausschüsse ermittelt. Alle Objekte sind frei finanziert.

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Rothertragsfaktors zu entnehmen.

Objektart	Rothertragsfaktor			
	2009	2010	2011	2012
Mietwohnhäuser	11,20	10,50	10,00	9,90
Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Objekte	9,90	9,10	8,30	9,00

Tab. 59: Rothertragsfaktor im Jahresüberblick

9.3 Sachwertfaktoren

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 ca. 600 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2012 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 Sachwertfaktoren 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: Sachwertfaktoren

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 Sachwertfaktor von 1,02. Die Marktanpassung erfolgt durch Multiplikation des Sachwertes mit dem Sachwertfaktor:

$$175.000 \text{ €} \times 1,02 = 178.500 \text{ €}$$

Evtl. vorhandene Baumängel / Bauschäden sind entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW bzw. der ImmoWertV und der SW-RL 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 Sachwertfaktor 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 2009 des Oberen Gutachterausschusses bzw. unter www.boris.nrw.de einsehbar.

Die Anwendung vorgenannter Sachwertfaktoren ist nur modellkonform zulässig, der Ansatz der Normalherstellungskosten 2010 gemäß der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 würde zu fehlerhaften Ergebnissen führen. Ein Zeitraum von 2 Jahren scheint erforderlich, um Erfahrung mit der NHK 2010 zu erlangen und entsprechende Auswertungen vorzunehmen.

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 (früher 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 kriti-

schen 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 2012 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 größere 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 316.- € je Eigentumswohnung

Bis 34,50 je Garage oder Einstellplatz

5 % des Jahresrohertrages bei gewerbliche Objekte

Instandhaltungskosten (jährlich)

Bis 8,15 €/m² je Wohnfläche (ab Baujahr 1989)

Bis 10,35 €/m² je Wohnfläche (zwischen 1979-1988)

Bis 13,20 €/m² je Wohnfläche (vor 1979)

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)

	2009	2010	2011	2012
Verbraucherpreisindex NRW	106,6	107,8	110,2	113,5
Bauindex NRW	111,7	113,3	116,1	118,9
Bauindex Bund	112,8	113,9	117,0	120,1

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 2009 bis 2012, über den vorhandenen Wohnungsbestand und die Wohnfläche pro Quadratmeter je Einwohner. Die Tabelle spiegelt die fertig gestellten Wohnungen und Gebäude in Witten wieder.

	2009	2010	2011	2012
Fertigstellungen:				
Ein- und Zweifamilienhäuser	32	48	55	43
Mehrfamilienhäuser	7	0	7	63
Wohnungen	67	50	130	113
Wohnungsbestand	52.085	52.132	52.262	52.353
Wohnfläche m² je Bewohner/in	39	40	40	40

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

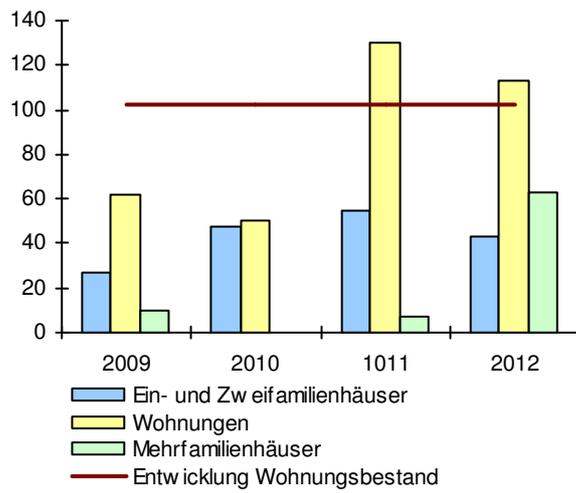


Abb. 49: Fertigestellte Gebäude und Wohnungen 2009 bis 2012

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	33.234	1.141	164	505	131
Düren / Stockum	6.334	544	336	109	30
Annen	18.349	1.211	306	369	320
Rüdinghausen	6.599	735	152	231	271
Bommern	8.514	613	180	171	99
Heven	11.581	597	170	200	32
Herbede	13.543	2.397	957	382	708
Insgesamt	98.154	7.238	2.265	1.967	1.591

Tab. 63: Einwohner, Fläche [ha] differenziert nach Stadtteilen 2012

	Einwohner	Einwohner je	Fläche insg.	Land. Fläche	Bebaute Fläche	Wald
2009	99.125	14	7.237	2.277	1.978	1.591
2010	98.858	14	7.237	2.283	1.978	1.591
2011	98.330	14	7.238	2.268	1.966	1.591
2012	98.154	14	7.238	2.265	1.967	1.591

Tab. 64: Einwohner,, Einwohner je, Fläche [ha] 2009-2012

Statistische Angaben zur Stadt Witten: Beschäftigte, Arbeitslosigkeit

	Quote	Insgesamt	Arbeitssuchende	Bestand an offenen Stellen
2009	9,5	4.719	9.796	331
2010	9,7	4.826	9.758	293
2011	9,0	4.495	9.790	423
2012	8,8	4.454	7.729	413

Tab. 65: Arbeitslosenquote, Arbeitssuchende, Bestand an offenen Stellen 2009-2012

	2009	2010	2011	2012
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	47	51	49	56
Produzierendes Gewerbe	11.891	11.370	11.866	11.719
Handel, Gaststätten und Verkehr	5.907	6.039	6.231	6.221
sonstige Dienstleistungen	10.210	12.043	12.325	12.456
Insgesamt:	28.055	29.505	30.471	30.452

Tab. 66: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen 2009-2012

Mietspiegel 2011

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Witten trat am 1. April 2011 in Kraft. Es handelt sich hier um einen qualifizierten Mietspiegel. Der vorhergehende Wittener Mietspiegel aus dem Jahre 2001 verlor nach erfolgter Fortschreibung zum 1.1.2003 aufgrund der gesetzlichen Regelungen zum 31.12.2004 seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel. Er war jedoch weiterhin als einfacher Mietspiegel anwendbar. Die Datenerhebung, Datenauswertung und Erarbeitung des Entwurfes des nun vorliegenden Wittener Mietspiegels erfolgte durch das anerkannte InWIS-Institut (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum) auf empirisch-wissenschaftlicher Basis nach den geforderten anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. In Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurden diese Arbeiten von Dezember 2009 bis Februar 2011 in insgesamt 13 Sitzungen vorbereitet und abgestimmt. Der endgültige Entwurf wurde am 16.2.2011 im Arbeitskreis Mietspiegel aufgestellt. Die Anerkennung der Gemeinde erfolgte durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses in der Sitzung am 04.07.2011.

Ansprechpartner zum Wittener Mietspiegel 2011:

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13, 58452 Witten Tel. 02302 / 51793, www.mvwit.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Witten und Umgebung e.V. Am Humboldtplatz 6, 58452 Witten Tel. 02302 / 57632, Fax 02302 / 275780
www.hausundgrund-witten.de

Haus und Grund Witten-Annen e.V., Geschäftsstelle: Herdecker Str. 26, 58453 Witten, Tel. 02302 / 61309, Fax 02302 / 61309,

www.hausgrund-witten-annan.de, Postanschrift: Hüllbergweg 17, 58454 Witten
Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

Marktstr. 16, 58452 Witten, Tel. 02302 / 581-0, wohnen.soziales@stadt-witten.de

Der Wittener Mietspiegel 2011 ist auf der Homepage der Stadt Witten (www.witten.de) abrufbar. Er liegt im Bürgerbüro der Stadt Witten, Marktstr. 16, Zimmer 1, öffentlich aus.

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 Krings-Völkel, Witten (Steueramtsrätin)	-ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-
Frau Bullerdick, Witten (Steueramtfrau)	-stellv. ehrenamtl. Gutachter des Finanzamtes-