Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

in der Stadt Gladbeck

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck Umsatz und Preisentwicklung im Jahre 1990

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung 1990

gem. § 13 Gutachterausschußverordnung NW vom 07.03.1990

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Geschäftsstelle: Hochstraße 2
4390 Gladbeck
Tel.: 0 20 43/275-523

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

2. Umsatz und Preisentwicklung auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt im Jahre 1990

2.1 Registrierte Verträge und Umsätze

2.2 Bodenpreisentwicklung

2.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

2.2.2 Entwicklung der Bodenpreise - Bodenpreisindex

3. Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

4. Kaufpreise für Eigentumswohnungen

5. Liegenschaftszinsen

1. Einleitung

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium, bestehend aus mehreren ehrenamtlichen Gutachtern, die als Architekt, Bauingenieur, Vermessungsingenieur, Immobilienmakler etc. tätig sind, und einem Vorsitzenden.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Führung einer Kaufpreissammlung, basierend auf den von den Notaren übersandten Kaufverträgen von Grundstücken, Wohnungseigentum und Rechten,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen usw.),
- die jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten, d. h. von durchschnittlichen Lagewerten (Kaufpreisen) des Bodens im Gemeindegebiet in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand, mindestens jedoch für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch vom 8. Dez. 1986 und die GutachterausschußVO vom 07. März 1990 des Landes NW.
Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese befindet sich in den Räumlichkeiten des Vermessungsamtes der Stadtverwaltung (Hochstraße 2, Büroturm I, Zi. 405/406) und steht den Bürgern jederzeit für Auskünfte zur Verfügung.

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht wird in diesem Jahr zum zweiten Mal herausgegeben und soll zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Gladbeck beitragen. Der Bericht enthält zum einen Angaben zum Umsatz und zur Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt und zum anderen aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Daten für die Ermittlung von Verkehrswerten für Grundstücke und Eigentumswohnungen.

Gladbeck im September 1991

gez. Hadrich

(Vorsitzender)

2. Umsatz und Preisentwicklung auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt im Jahre 1990

2.1 Registrierte Verträge und Umsätze

Im Laufe des Jahres 1990 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 561 Verträge eingegangen. Dabei handelte es sich allerdings nicht nur um Kaufverträge, sondern auch um Schenkungen, entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen und Einbringungsverträge von Grundstücken. Nicht alle diese Verträge sind für die Übernahme in die Kaufpreissammlung mit anschließender Auswertung geeignet, so daß vorab eine sorgfältige Überprüfung der Verträge notwendig ist.

Diagramm 1:

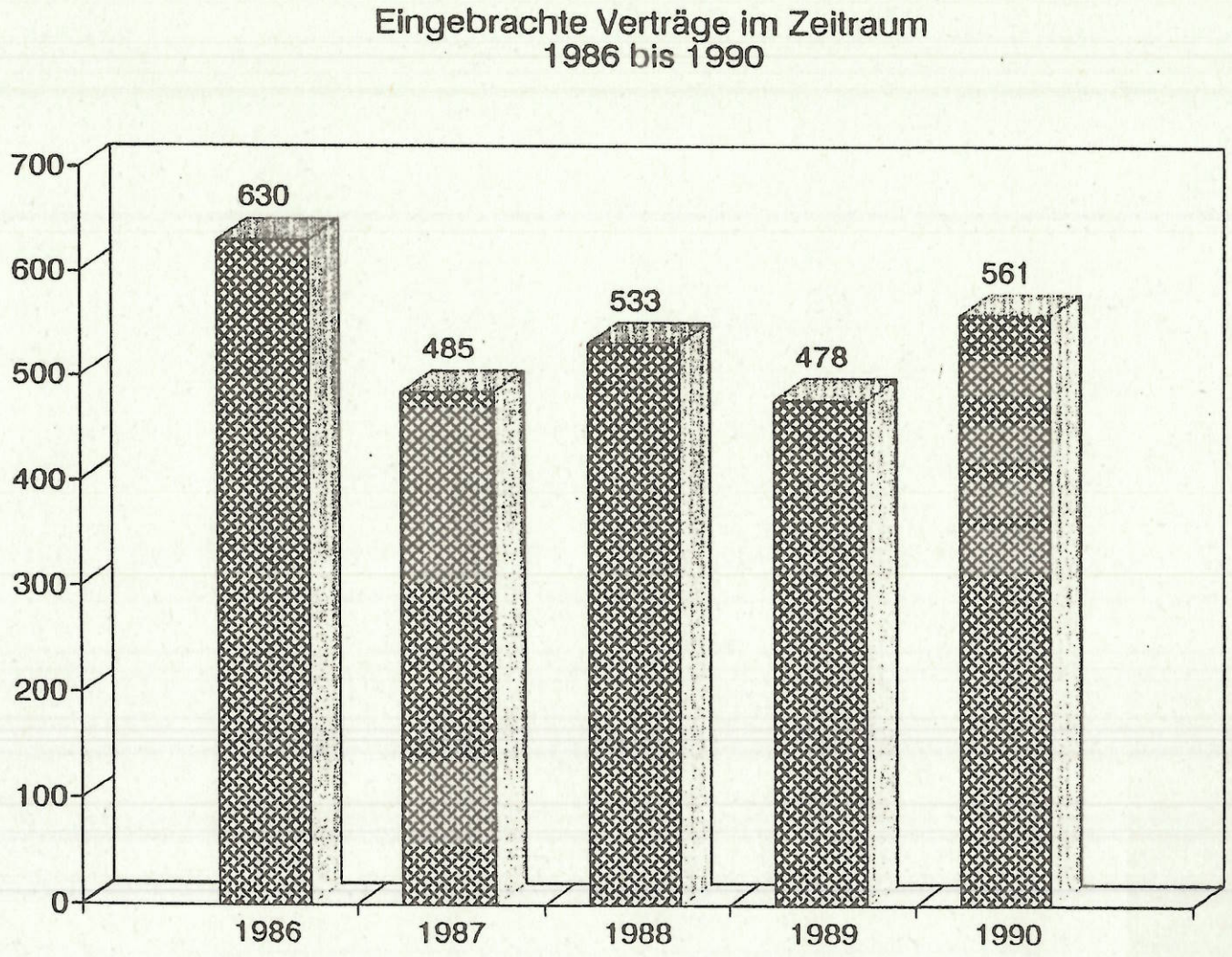


Diagramm 2:

Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten gegliedert 1989 und 1990

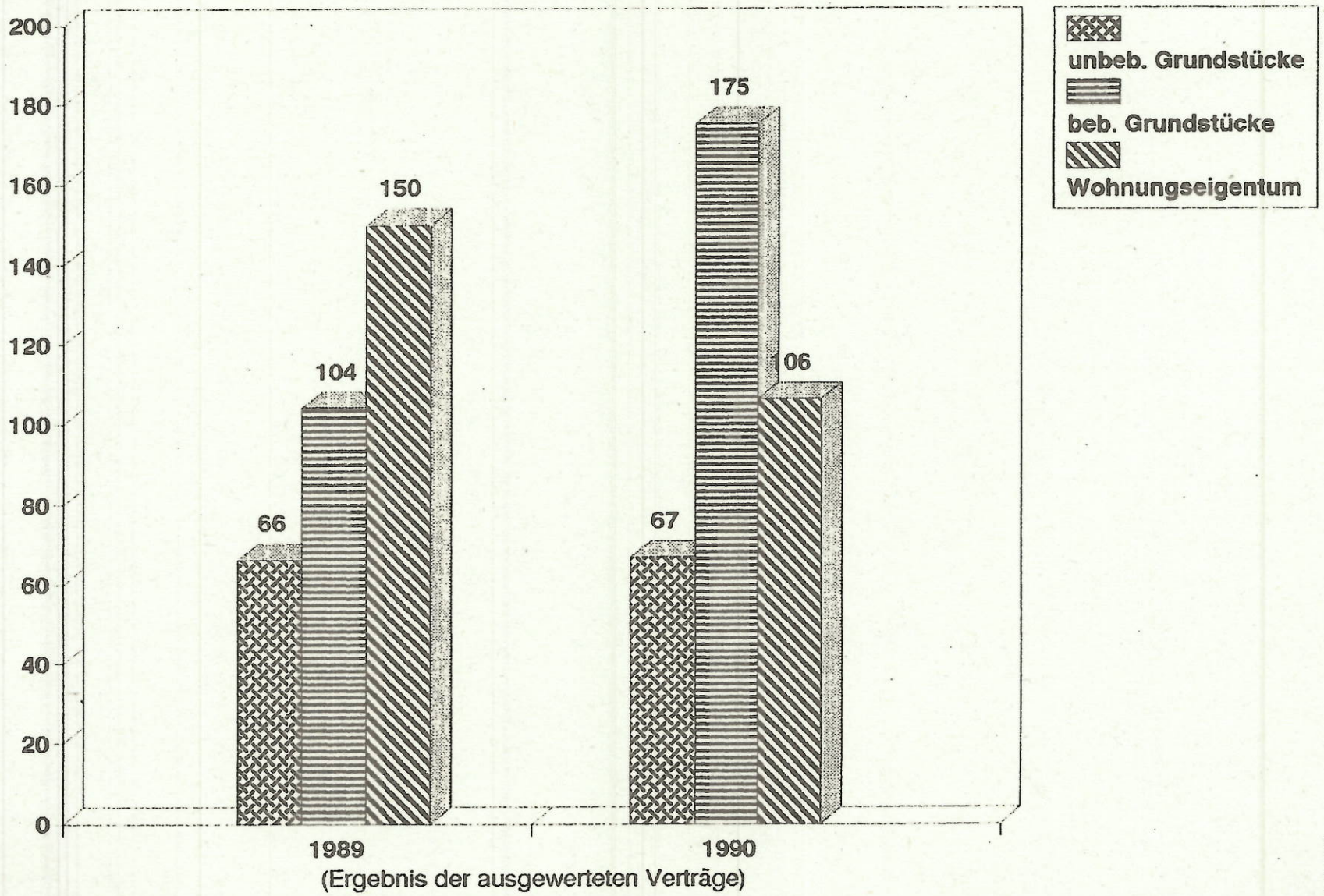


Tabelle 1:

Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken in den Jahren 1989 und 1990 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	1989			1990		
	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Preis-umsatz (Mio. DM)	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Preis-umsatz (Mio. DM)
Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilien-häuser	27	1,54	3,49	21	1,77	2,74
Wohnbauland für Ge-schoßwohnungsbau	6	0,62	1,84	10	0,46	2,00
Gewerbe-/Industrie-land	5	1,07	0,32	8	3,78	1,20

Tabelle 2:

Geldumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1989 und 1990 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	1989		1990	
	Anzahl der Verträge	Preis-umsatz (Mio. DM)	Anzahl der Verträge	Preis umsatz (Mio. DM)
Ein- und Zwei-familienhäuser	126	37,08	84	24,20
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	29	26,88	32	35,75
Wohnungseigentum	104	31,14	175	29,66

Diagramm 3:

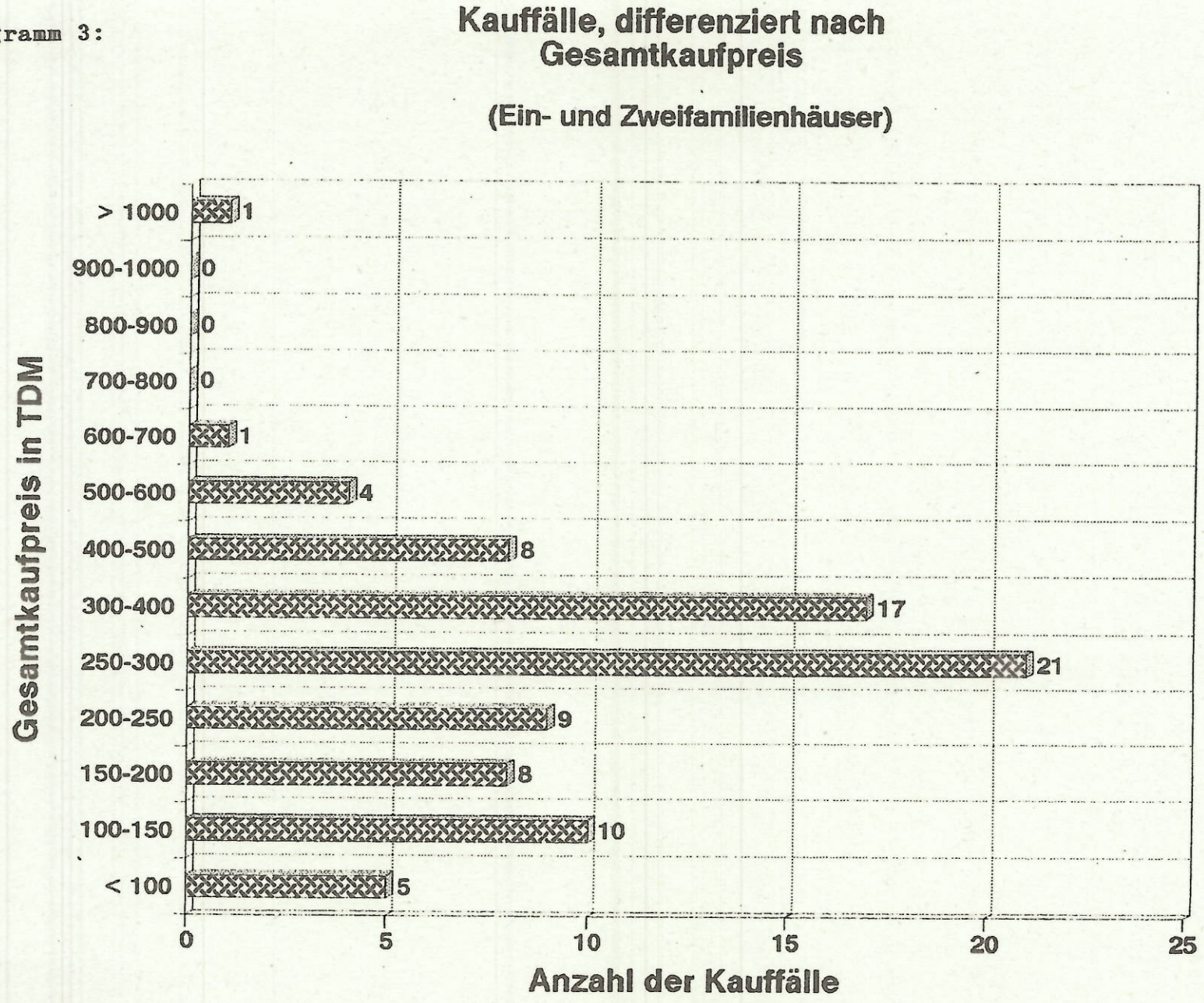

Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreis
(Ein- und Zweifamilienhäuser)
Gesamtkaufpreis in TDM
> 1000
900-1000
800-900
700-800
600-700
500-600
400-500
300-400
250-300
200-250
150-200
100-150
< 100
1
0
0
0
1
4
8
17
21
9
8
10
5
0
5
10
15
20
25
Anzahl der Kauffälle

Diagramm 4:

Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreis

(Mehrfamilienhäuser)

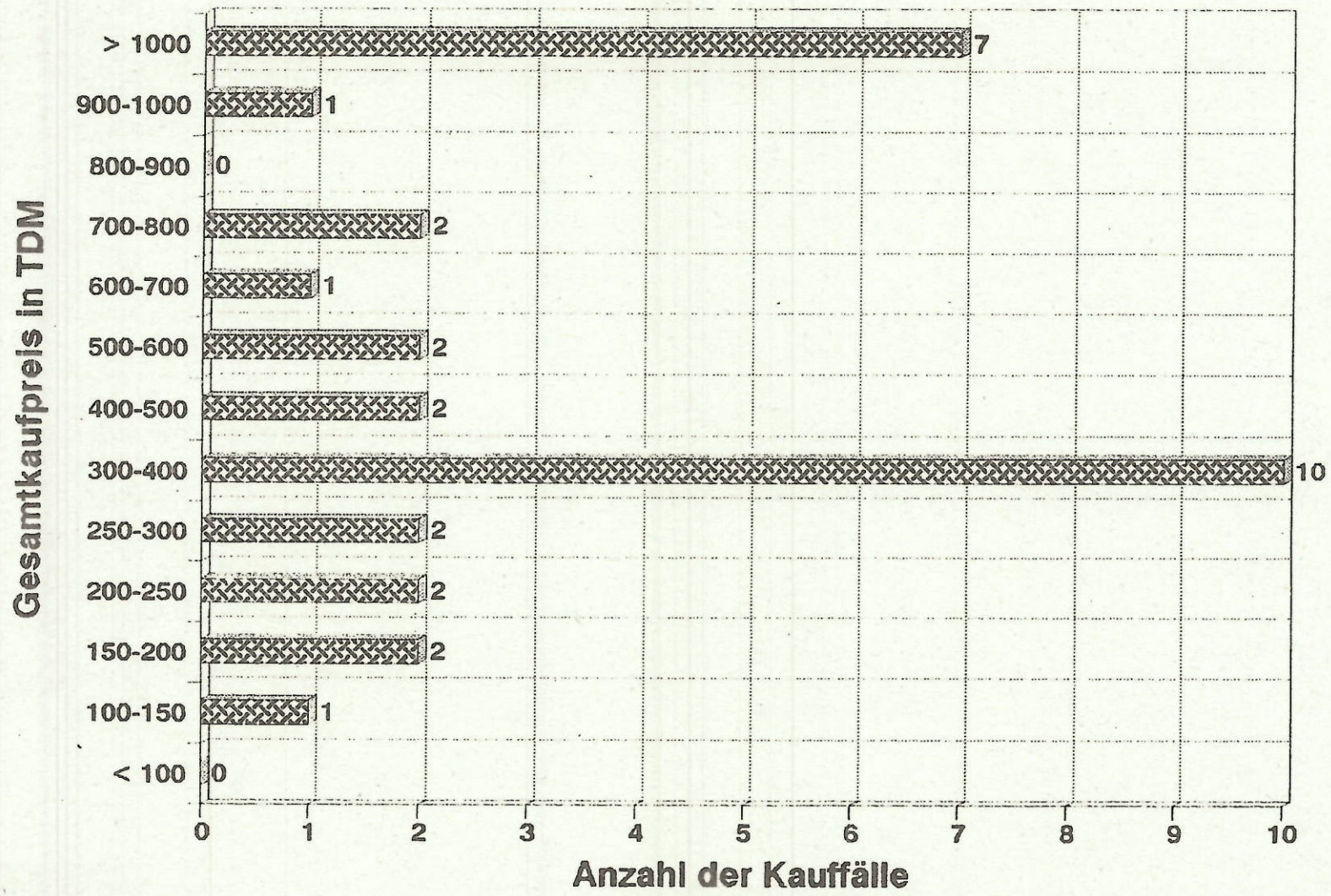
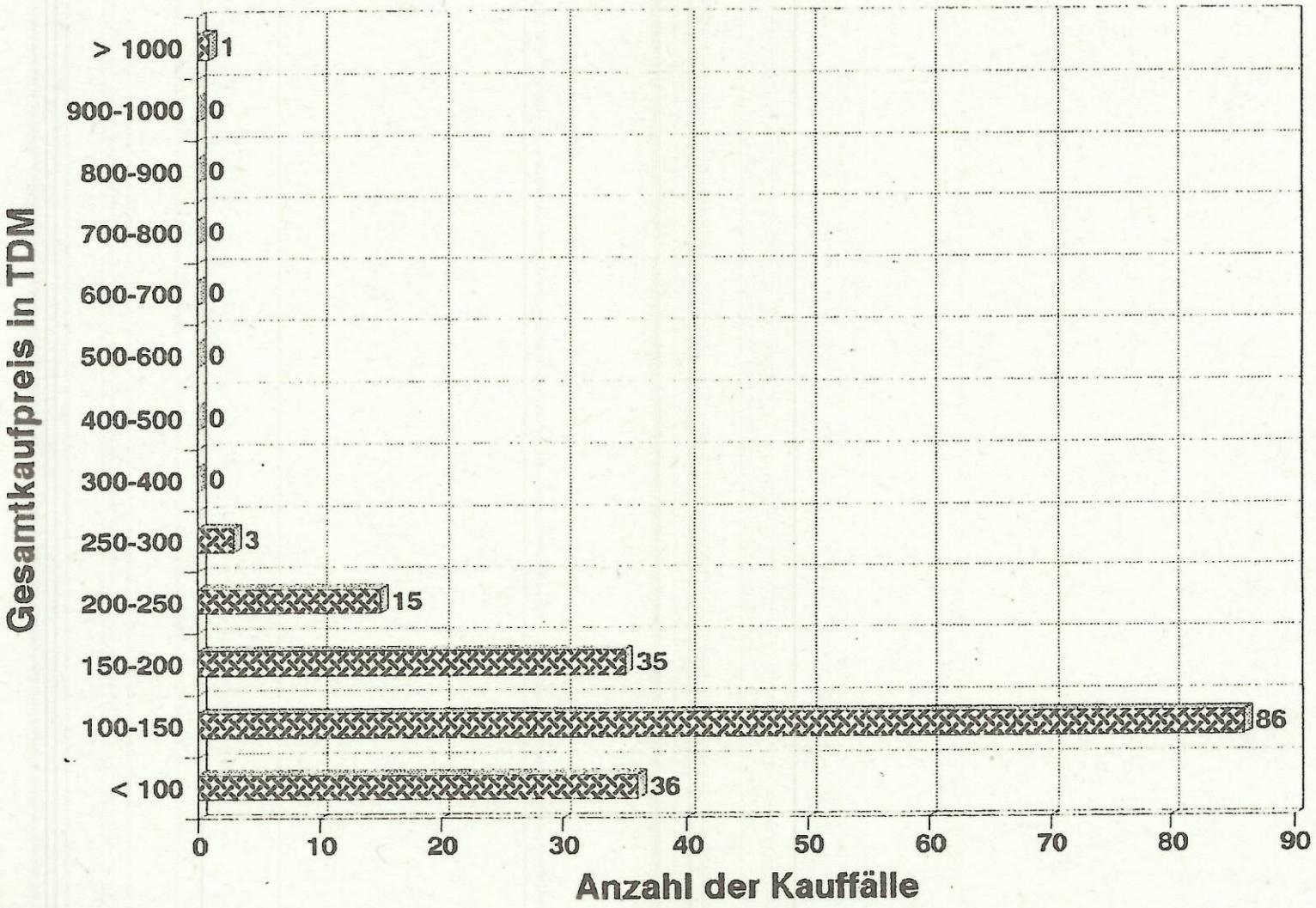


Diagramm 5:

Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreis

(Wohnungseigentum)



2.2 Bodenpreisentwicklung:

2.2.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Gladbeck

Bodenrichtwert:

Der in der Richtwertkarte des Gutachterausschusses ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, erschlossen und die Erschließungskosten abgegolten wären (erschließungsbeitragsfrei). In Wohngebieten ist der Kanalanschlußbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten, in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggfls. noch an.

Gegenüber dem Jahre 1989 sind die Grundstückspreise um durchschnittlich 6 % angestiegen. Daher sind auch für die meisten Wohngebiete von Gladbeck die Bodenrichtwerte angehoben worden.

Die Bodenrichtwerte für 1991 haben den Ermittlungsstand 31.12.1990, sie wurden ermittelt auf der Basis aller ausgewerteten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke aus dem Jahre 1990.

Tabelle 3:

Bodenrichtwerte in DM/qm im Jahre 1991, (Stand: 31.12.1990)
bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Gladbeck

Art der baulichen Nutzung	Lageklassen ( ) Anzahl der Richtwerte		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen, eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	220,- bis 300,- (11)	180,- bis 240,- (10)	120,- bis 170,- (12)
Wohnbauflächen, zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	220,- bis 260,- (6)	160,- bis 240,- (15)	110,- bis 170,- (15)
Wohnbauflächen, drei- und mehrgeschossig	230,- bis 440,- (11)	210,- bis 270,- (14)	130,- bis 170,- (2)
Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	230,- bis 310,- (12)	180,- bis 280,- (9)	150,- bis 160,- (3)
Mischgebiete	400,- (1)	280,- (1)	130,- (1)
Gewerbegebiete außerhalb der Innenstadt	-	35,- bis 45,- (4)	-

Abgesehen von den Mischgebiets- und den Gewerbegebietswerten liegen die Bodenrichtwerte der baulichen Nutzungsarten in den jeweiligen Lageklassen in etwa auf einem Niveau. Die höchsten Bodenrichtwerte ergeben sich im Geschoßwohnungsbau, die niedrigsten im Bereich zweigeschossiger Wohnbauflächen.

Auffallend ist das höhere Preisniveau der Reihenhausrichtwerte (Grundstücksgröße ca. 200 - 450 qm) gegenüber den ein- und zweigeschossigen Wohnbauflächen (Grundstücksgröße ca. 450 - 950 qm). Dies zeigt einen immer deutlicher erkennbaren Trend an, daß zunehmend Bauherren zum Kauf kleinerer Grundstücke (Reihenhausgrundstücke) bei gleichzeitig höheren Quadratmeterpreisen neigen. Untersuchungen des Gutachterausschusses ergaben, daß allgemein Reihenhausgrundstücke mit einem Preisaufschlag von ca. 25 % gehandelt werden.

Das Preisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstükken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) liegt um ca. 10 % bis 60 % je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage über den Bodenwerten von vergleichbaren Mietwohngrundstücken.

Tabelle 4:

Bodenrichtwerte in DM/qm für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen von Gladbeck

Stadtteile:	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser)			Geschoßwohnungsbau			Reihenhäuser		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Zweckel	240 (2)*)	190 - 220 (5)	150 (1)	-	210 - 260 (5)	140 (2)	230 - 270 (6)	210 - 240 (3)	-
Rentfort	220 - 270 (3)	160 - 200 (6)	150 (1)	230 - 270 (3)	180 - 220 (3)	140 (1)	280 - 310 (3)	220 - 230 (3)	-
Ellinghorst	-	-	120 - 140 (2)	-	-	120 (1)	-	-	-
Stadtmitte	260 - 300 (7)	240 (1)	-	220 - 440 (12)	210 - 270 (9)	-	-	-	-
Butendorf	230 (1)	200 - 210 (2)	140 - 170 (5)	-	170 - 210 (3)	120 - 160 (3)	250 (2)	250 - 280 (2)	-
Brauck	-	170 (1)	110 - 140 (6)	-	210 - 250 (4)	110 - 170 (7)	250 (1)	180 (1)	150 - 160 (3)

*) ( ) Anzahl der Richtwerte

Bei der Betrachtung der Bodenrichtwerte, aufgeteilt nach Stadtteilen, erkennt man, daß das höchste Preisniveau im Stadtteil Stadtmitte erreicht wird. Hierin kommen die zentrale Lage, die günstigen Verkehrsanbindungen und die guten Einkaufsmöglichkeiten zum Ausdruck, die charakteristisch sind für den Bereich Stadtmitte. Hier findet man auch eine Konzentration des Geschoßwohnungsbaus.

Die niedrigsten Bodenrichtwerte liegen in den Stadtteilen Ellinghorst, Butendorf und Brauck im Bereich der alten Zechensiedlungen und in Nachbarschaft zu Industrie- und Gewerbegebieten.

Die Einschätzung der Lage ist stark von den Interessen des Einzelnen abhängig, je nachdem ob ein Wohnen im Grünen oder in der City, die Nähe von Bildungs- und Versorgungseinrichtungen oder eine gute Verkehrsanbindung gewünscht werden. Die vom Gutachterausschuß durchgeführte Lageeinteilung orientiert sich in erster Linie am Wohnwert, so daß auch andere Einteilungen der Richtwerte denkbar wären. Neben dem Wohnwert beeinflussen auch andere Dinge, z. B. eine vorhandene Geschäftslage oder eine gute Verkehrsanbindung, die Höhe des Richtwertes.

2.2.2 Bodenpreisindexreihen, Entwicklung der Bodenpreise in Gladbeck seit 1980

Diagramm 6:

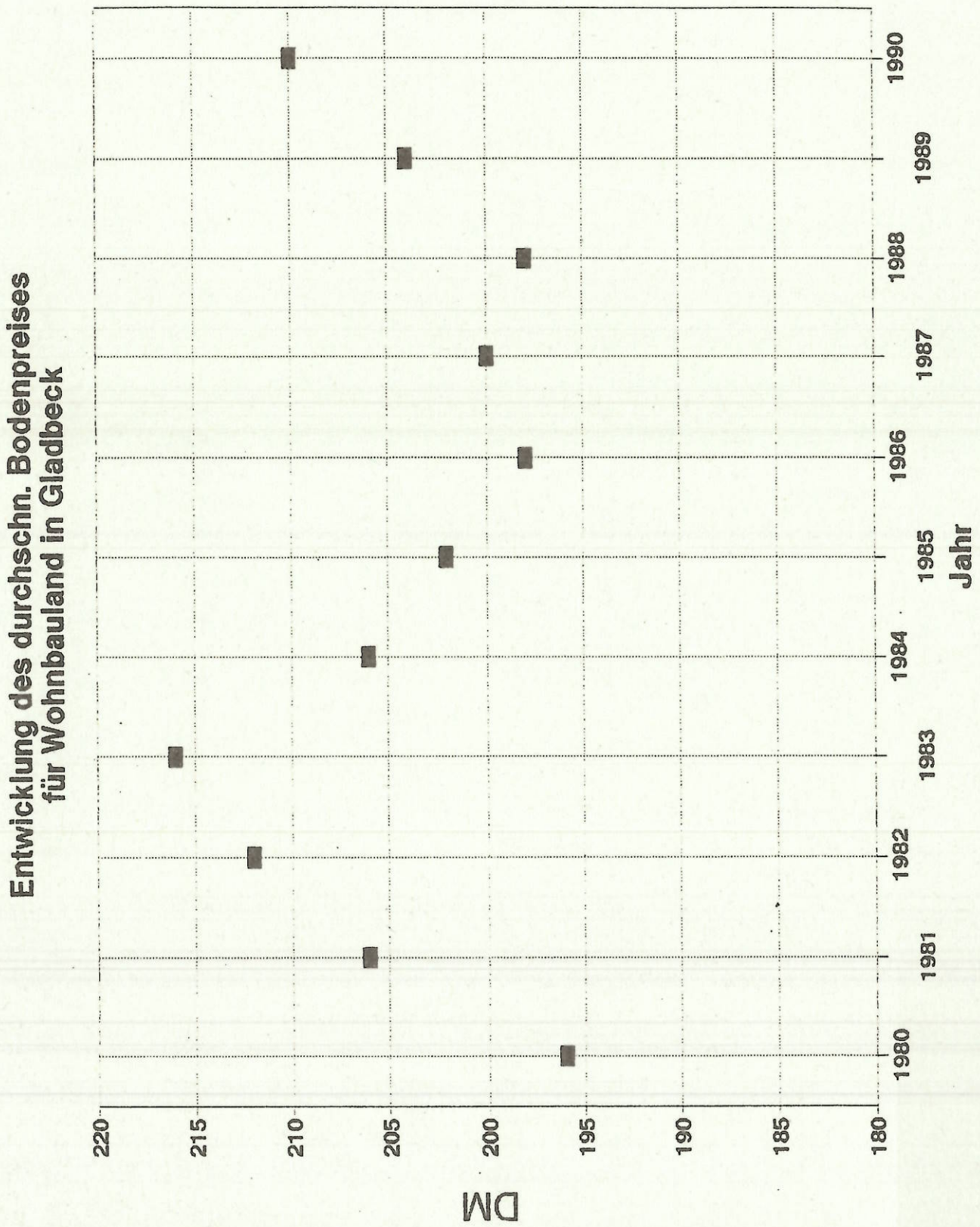


Tabelle 5:

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland insgesamt , Bauland für Eigentumsmaßnahmen (ohne Reihenhäuser), Reihenhausgrundstücke, Bauland für Geschoßwohnungsbau, 1980 = 100

Jahr	Index für Wohnbauland insgesamt	Bauland für Eigentumsmaßnahmen (ohne Reihenhäuser)	Reihenhausgrundstück	Bauland für Geschoßwohnungsbau
1980	100	100	100	100
1981	105	100	100	110
1982	108	101	100	115
1983	110	104	100	116
1984	105	102	98	112
1985	103	101	93	109
1986	101	94	97	113
1987	102	96	98	110
1988	101	102	97	106
1989	104	103	101	106
1990	107	104	104	113

Gegenüber dem Marktbericht 1989 wurden die Bodenpreisindexreihen auf ein neues Basisjahr (1980 = 100) umgestellt und neu berechnet. Die o.a. Bodenpreisindexreihen basieren auf den ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die ins Verhältnis zu den jeweils gültigen Bodenrichtwerten gesetzt wurden, um die durchschnittliche Veränderung der Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr zu erfassen.

Die Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland verlief relativ gleichmäßig in Gladbeck. Von 1980 bis 1983 war ein Anstieg der Bodenpreise zu verzeichnen, danach erfolgte ein Absinken der Preise bis 1986 und einem gleichbleibenden Niveau bis 1988.
Die letzten beiden Jahre sind wieder durch ein spürbares Anziehen der Bodenpreise gekennzeichnet

3. Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Anhand von ausgewerteten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser konnten die nachfolgenden Durchschnittswerte ermittelt werden. Angegeben ist der durchschnittliche Gebäudekaufpreis (ohne Grund und Boden) in DM/qm Wohnfläche, gegliedert nach Baujahren. Die Werte beziehen sich auf normal ausgestattete Gebäude (entsprechend ihrem Baujahr) in durchschnittlichem Erhaltungszustand. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Tabelle 6:

Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Grund und Boden) in DM/qm Wohnfläche im Jahre 1990

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm
bis 1949	600,-
1950 - 1974	1.600,-
1975 - 1989	2.000,-
Neubauten *)	2.250,-

*) schlüsselfertig errichtete Ein- u. Zweifamilienhäuser von Wohnungsbaugesellschaften

4. Teilmarkt Wohnungseigentum:

Die ausgewerteten Verträge über Wohnungseigentum wurden einer Untersuchung in Bezug auf Lage und Alter der Wohnungen unterzogen. Dabei wurde festgestellt, daß sich eine deutliche Abhängigkeit des Verkaufspreises von Eigentumswohnungen vom Baujahr des Gebäudes und der Güte der Wohnlage ergibt. Generell erzielen jüngere Eigentumswohnungen in guten Lagen höhere Preise als ältere und in mittleren Wohnlagen gelegene Eigentumswohnungen.
Gegenüber dem letzten Jahr wurden ca. 70 % mehr Eigentumswohnungen verkauft, insbesondere auch eine große Anzahl von Eigentumswohnungen in Hochhäusern (mehr als VI Geschosse), die vorwiegend von Kapitalanlegern erworben wurden.

Dadurch sind auch die Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen in Hochhäusern angezogen und haben das Preisniveau für Eigentumswohnungen im normalen Geschoßwohnungsbau (bis VI Geschosse) erreicht.

Insgesamt ergibt sich ein konstantes Preisniveau für Eigentumswohnungen bis zum Baujahr 1979, mit Ausnahme der bereits erwähnten Eigentumswohnungen in Hochhäusern und einem Anziehen der Durchschnittspreise für jüngere Eigentumswohnungen im Bereich von ca. 7,5 %.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Untersuchung zusammengestellt, wobei sich die Ergebnisse sowohl auf Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen, d. h. alle Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden, die speziell mit dieser Zweckbestimmung gebaut worden sind, als auch auf Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Weiterverkäufe beziehen.

Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung (dem Baujahr entsprechend), bei starken Abweichungen von einer durchschnittlichen Ausstattung sind diese durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Tabelle 7:

Baujahr	Verkaufsjahr 1989 Lage		Verkaufsjahr 1990 Lage	
	gut:	mittel:	gut:	mittel:
bis 1959	1.400,-	-	1.400,-	-
1960 bis 1969	1.600,-	-	1.600,-	-
1970 bis 1979	1950,-	1.700,-	1.950,-	1.700,-
1980 bis 1989	2.100,-	1.900,-	2.250,-	2.050,-
Neubauten *)			2.500,-	-

*) Eigentumswohnungen die neu gebaut worden sind und erstmalig zum Verkauf standen (Erstverkäufe)

5. Liegenschaftszinssätze:

Für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken ist der Liegenschaftszins von Bedeutung, dies gilt insbesondere für Renditeobjekte (Mehrfamilien-, Wohn-/Geschäftshäuser). Unter dem Liegenschaftszins ist der Zinssatz zu verstehen, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird (§ 11 (1) Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988).

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten lassen sich durch die Auswertung von Kaufverträgen ermitteln.

Nachfolgend sind die zur Zeit marktüblichen durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, gegliedert nach Objektarten und Baujahrsklassen, aufgelistet. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Liegenschaftszinssätze von älteren Gebäuden (Baujahr vor 1949) sehr stark durch den unterschiedlichen Modernisierungsgrad und die dadurch erzielbare Miete beeinflußt werden. Nach durchgeführten Modernisierungen können Altbauten auch die Liegenschaftszinssätze jüngerer Gebäude erzielen.

Tabelle 8:

Objektart/Baujahrsklassen	Liegenschaftszins %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen		
bis 1949	2,5 - 3,0	
1950 - 1974	3,0 - 4,0	
ab 1975	3,0 - 4,0	
Ein- und Zweifamilienhäuser		
bis 1949	bis 2,0 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	2,0 - 3,0	
ab 1975	3,0 - 3,5	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Mietanteil geringer als 20 %		
bis 1949	bis 3,5 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	4,0 - 5,0	
ab 1975	5,0 - 5,5	
Gemischt genutzte Grundstücke		
mit bis zu 80 % gewerblichen Mietanteil	5,0 - 6,0	
Geschäftshäuser		
in guten Geschäftslagen bzw. Kernlagen	6,5 - 7,5	