

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Marl

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadt- gebiet Marl

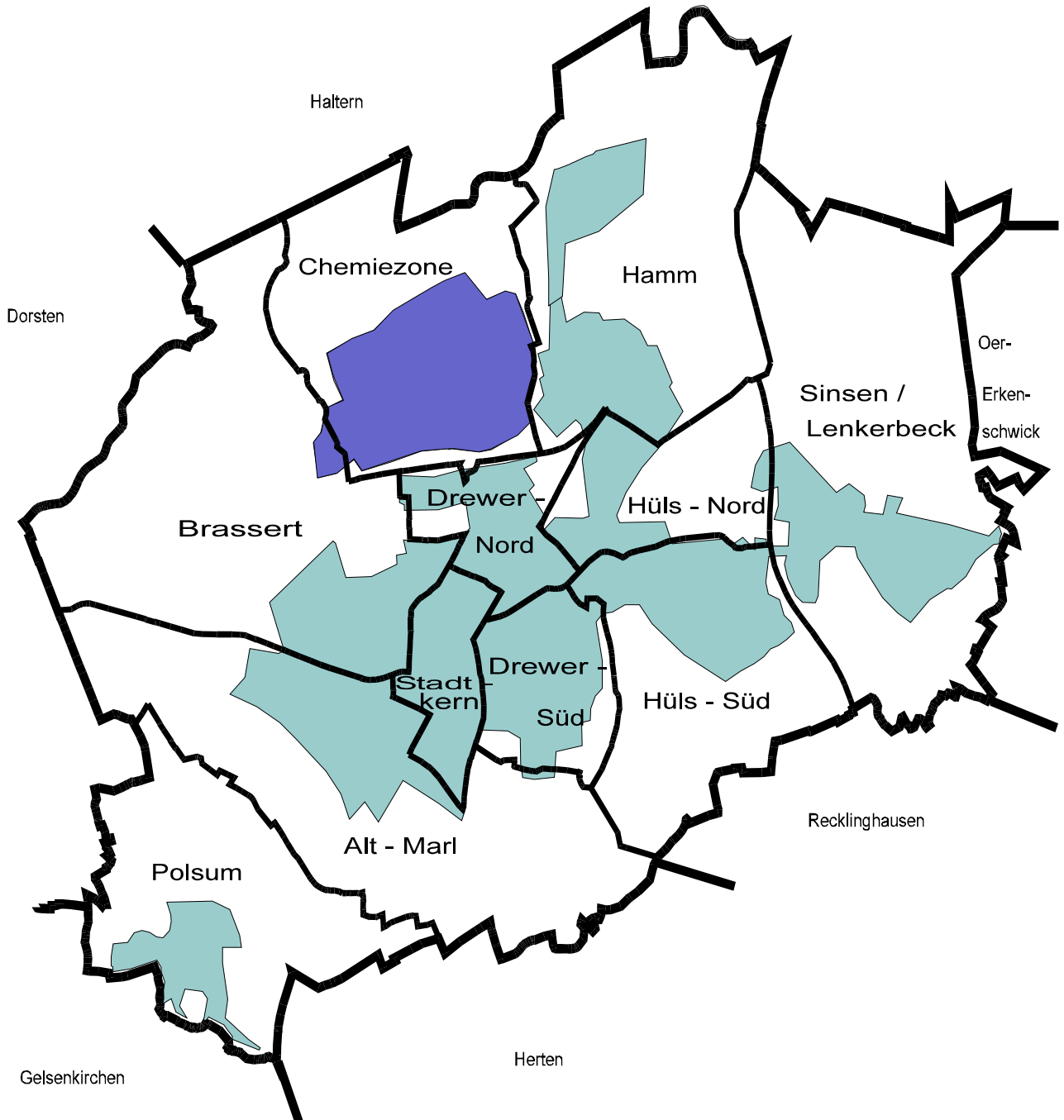
Umsatz und Preisentwicklung 2003 gemäß § 13
Gutachterausschussverordnung vom 07.03.1990

Herausgeber: Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Marl

Geschäftsstelle: Liegnitzer Straße 5
45768 Marl
Tel.: 0 23 65 / 99 6210
99 6211
99 6212
Fax.: 0 23 65 / 99 6213



Stadtgebiet Marl



Fläche des Stadtgebiets : 8769 ha
(Stand: 31.08.2003)
Einwohnerzahl : 91.277
(Stand: 29.02.2004)

Quelle: Statistikstelle der Stadt Marl



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

4.1 I- und II- geschossige Bebauung

4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

4.4 Bodenpreisindizes

4.5 sonstige unbebaute Grundstücke

5. Bodenrichtwerte

6. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

7. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

7.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

7.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

7.3 langjährige Betrachtung von Wohnungseigentum

8. Auswertung bebauter Grundstücke

8.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

8.2.1 Typische Siedlungsreihenhäuser

8.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser

8.3 Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

9. Liegenschaftszinssätze



1. Allgemeines

Mit diesem Marktbericht, der jährlich fortgeschrieben wird, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Marl eine Übersicht über den Marler Grundstücksmarkt erarbeitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Marl besteht seit 1982.

Er ist ein selbständiges, unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Bewertung von Grundstücken aller Art sowie von Rechten an Grundstücken.

Die Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter erfolgt nach Anhörung der Gebietskörperschaft durch den Regierungspräsidenten.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen im wesentlichen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten sowie von Rechten an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten nach dem Bundeskleingartengesetz;
- Erstattung von Gutachten nach dem Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz;
- die Führung einer Kaufpreissammlung;
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten;
- Ermittlung der Bodenrichtwerte.

Rechtsgrundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch, die Wertermittlungsverordnung und die Gutachterausschussverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Stadtbetrieb Immobilienwirtschaft angegliedert und befindet sich im Bauturm, Liegnitzer Straße 5, Erdgeschoß, Zimmer 2, 3 und 4.

Diese Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl soll einen Überblick über Umsatz und Preisentwicklung im Stadtgebiet von Marl vermitteln, sowie zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Marl, den 31. März 2004

Vorsitzender
Gantenberg



**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl
(Stand: 31.03.2004):**

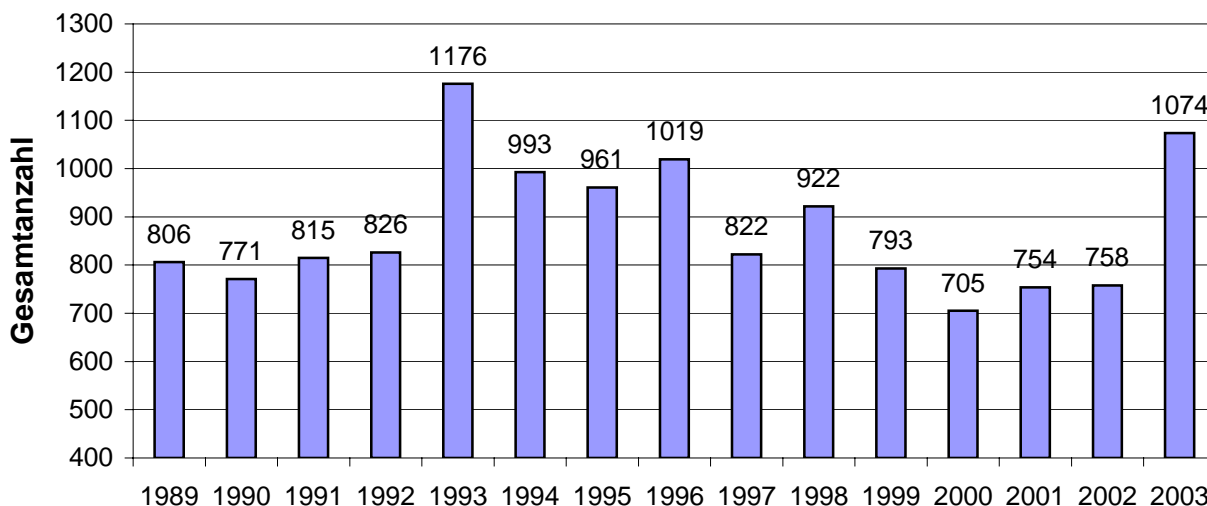
Vorsitzender:	Walter Gantenberg,	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:	Dietmar Nandelstädt,	Obervermessungsrat
	Eberhard Just,	Architekt
ehrenamtliche Gutachter:	Bernd Janssen,	öffentlich bestell- ter Vermessungs- ingenieur
	Klaus Jeromin,	Architekt
	Klaus Martin,	Dipl.-Wirtschafts- ingenieur
	Johannes Honsel- Overbeck,	Dipl.-Ing.-Agr.
	Wilhelm Schulz,	Bankdirektor a.D.
	Werner Reick,	Architekt
	Arnold Strohmeier	Architekt
ehrenamtliche Gutachter des örtlich zuständigen Finanzamtes:	Werner Beuting,	Steueramtmann
	Peter Allebrodt,	Steuerinspektor
Mitarbeiter der Geschäfts- stelle:	Volker Drees Thomas Raub	



2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

Für den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet von Marl ergeben sich folgende Daten:

Kaufverträge insgesamt:	Jahr	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahr
	2003	= 1074	= + 41,7 v. H.
	2002	= 758	= + 0,5 v. H.
	2001	= 754	= + 7,0 v. H.
	2000	= 705	= - 11,1 v. H.
	1999	= 793	= - 14,0 v. H.
	1998	= 922	= + 12,2 v. H.
	1997	= 822	= - 19,3 v. H.
	1996	= 1019	= + 6,0 v. H.
	1995	= 961	= - 3,2 v. H.
	1994	= 993	= - 15,6 v. H.
	1993	= 1176	= + 42,4 v. H.
	1992	= 826	= + 1,3 v. H.
	1991	= 815	= + 5,7 v. H.
	1990	= 771	= - 4,3 v. H.
	1989	= 806	= - 6,9 v. H.
	1988	= 866	= + 17,8 v. H.
	1987	= 735	= - 2,0 v. H.
	1986	= 750	= - 7,8 v. H.
	1985	= 813	= - 1,0 v. H.
	1984	= 821	= - 18,6 v. H.
	1983	= 1009	= - 9,5 v. H.
	1982	= 1115	



Anmerkung:

Die ungewöhnlich hohe Steigerung der Anzahl der Kaufverträge und der Preisumsätze in einigen Teilmärkten ist auf die Verkäufe großer Wohnungsbaugesellschaften in zusammenhängenden Siedlungsgebieten im Geschäftsjahr 2003 zurückzuführen.

Dies betrifft insbesondere die Teilmärkte Zweitverkäufe von 1- und 2- Familienhäusern, Mehrfamilienhäuser und Umwandlung von Wohneigentum.

Ohne diese Verkäufe in den genannten Teilmärkten ist eine positive Entwicklung im Marktgeschehen nicht erkennbar.

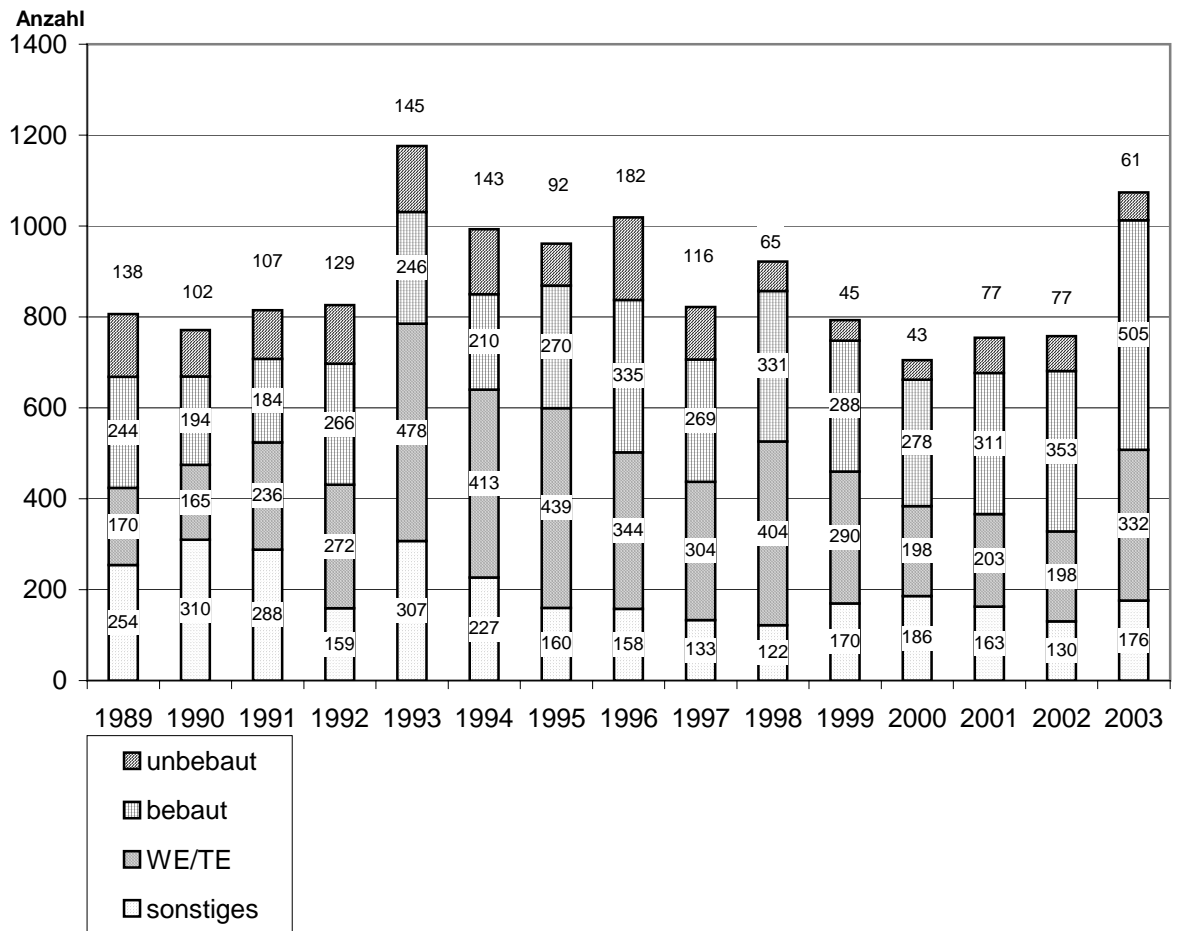


Von diesen Kaufverträgen
entfielen auf

<u>unbebaute Grundstücke</u>	2002	2003	Entwicklung zum Vorjahr	
I- u. II- geschossige Bebauung	37	39	= +	5,4 v. H.
Geschosswohnungsbau	-	-	= -	
Gewerbegrundstücke	16	5	= -	68,8 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	10	4	= -	60,0 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	10	12	= +	20,0 v. H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	4	1	= -	75,0 v. H.
Insgesamt	77	61	= -	20,8 v. H.
<u>bebaute Grundstücke</u>				
1- u. 2- Familienhäuser				
Neubauten	72	87		
Zweitverkäufe	<u>251</u>	<u>386</u>		
Gesamt	323	473	= +	46,4 v. H.
Mehrfamilienhäuser	14	14	= ±	0,0 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	8	13	= +	62,5 v. H.
Gewerbegrundstücke	8	5	= -	37,5 v. H.
Insgesamt	353	505	= +	43,1 v. H.
<u>Wohnungseigentum</u>				
Erstverkäufe	19	17	= -	10,5 v. H.
Zweitverkäufe	154	152	= -	1,3 v. H.
Umwandlung	12	153	= +	1175,0 v. H.
sonstiges Teileigentum	13	10	= -	23,1 v. H.
Insgesamt	198	332	= +	67,7 v. H.
<u>Sonstige</u> (z. B. Erbbaurechtsübertragungen, ungeeignete usw.)				
Insgesamt	130	176	= +	35,4 v. H.



Darstellung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten



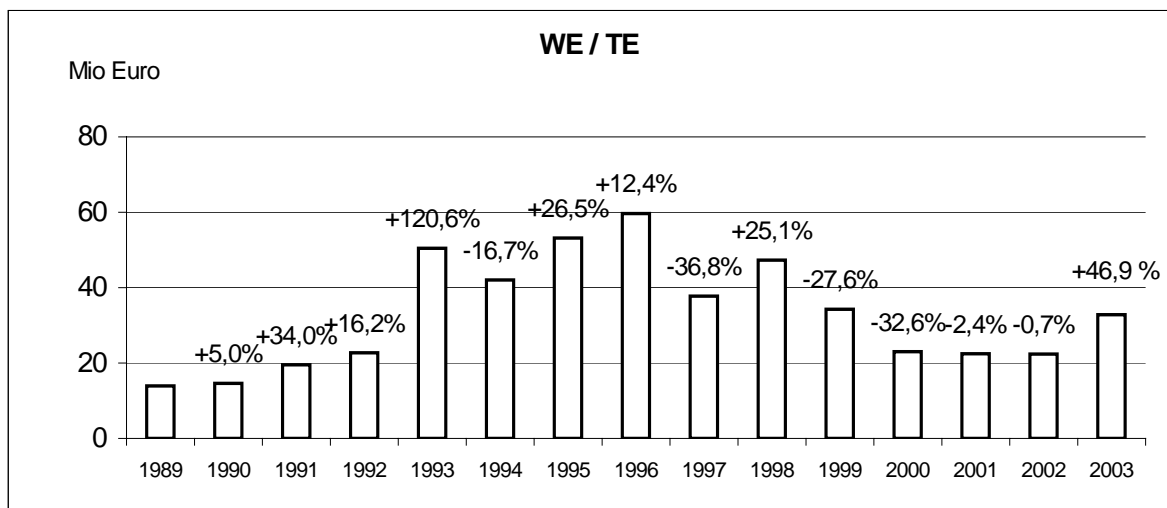
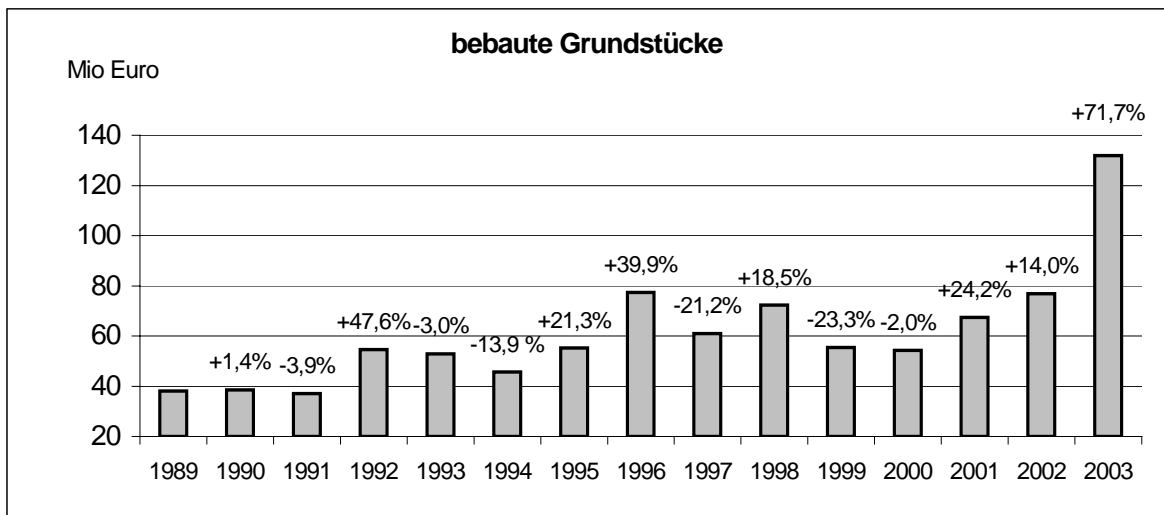
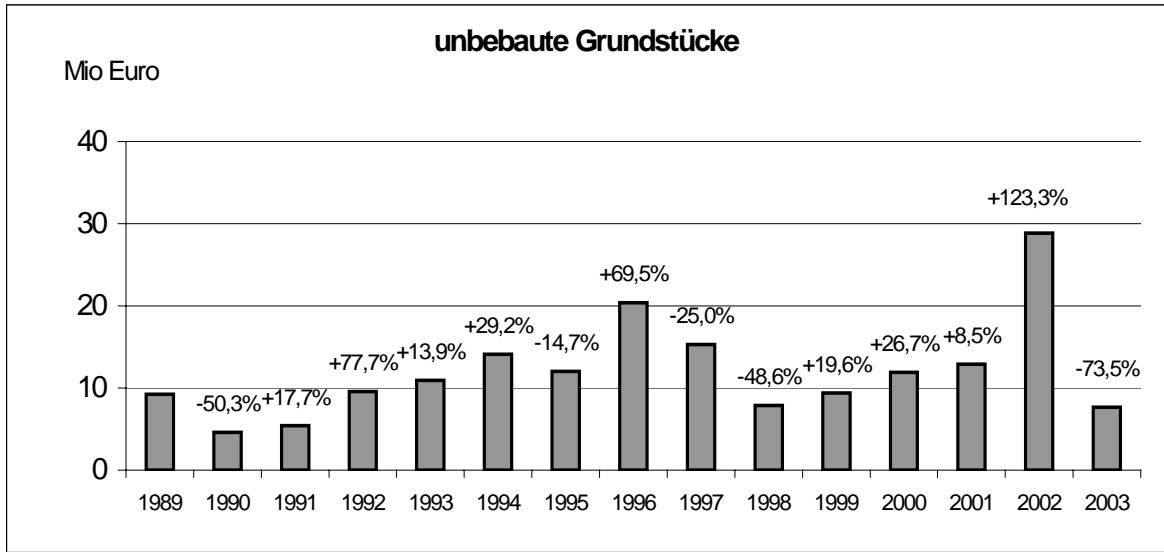


3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

	2002 Mio. €	2003 Mio. €	Entwicklung zum Vorjahr
<u>unbebaute Grundstücke</u>			
I- u. II- geschossige Bebauung	9,23	3,01	= - 67,4 v.H.
Geschosswohnungsbau	-	-	= -
Gewerbegrundstücke	7,91	1,87	= - 76,4 v.H.
landwirtschaftliche Grundstücke	1,02	1,31	= + 28,4 v.H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	0,44	0,01	= - 97,7 v.H.
Sonstiges	10,23	1,45	= - 85,8 v.H.
Insgesamt	28,83	7,65	= - 73,5 v.H.
<u>bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familienhäuser			
Neubauten	15,33	18,49	
Zweitverkäufe	37,43	62,51	
	52,76	81,00	= + 53,5 v.H.
Mehrfamilienhäuser	8,01	41,77	= + 421,5 v.H.
Wohn- und Geschäfts- häuser	1,97	4,06	= + 106,1 v.H.
Gewerbegrundstücke	12,74	3,32	= - 73,9 v.H.
Sonstiges	1,36	1,81	= + 33,1 v.H.
Insgesamt	76,84	131,96	= + 71,7 v.H.
<u>Wohnungs- u. Teileigentum</u>			
Erstverkäufe	5,49	3,15	= - 42,6 v.H.
Zweitverkäufe	15,57	14,06	= - 9,7 v.H.
Umwandlungen	1,23	15,60	= + 1168,3 v.H.
sonstiges Teileigentum	0,07	0,04	= - 42,9 v.H.
Insgesamt	22,36	32,85	= + 46,9 v.H.
<u>Gesamtumsatz</u>	128,03	172,46	= + 34,7 v.H.

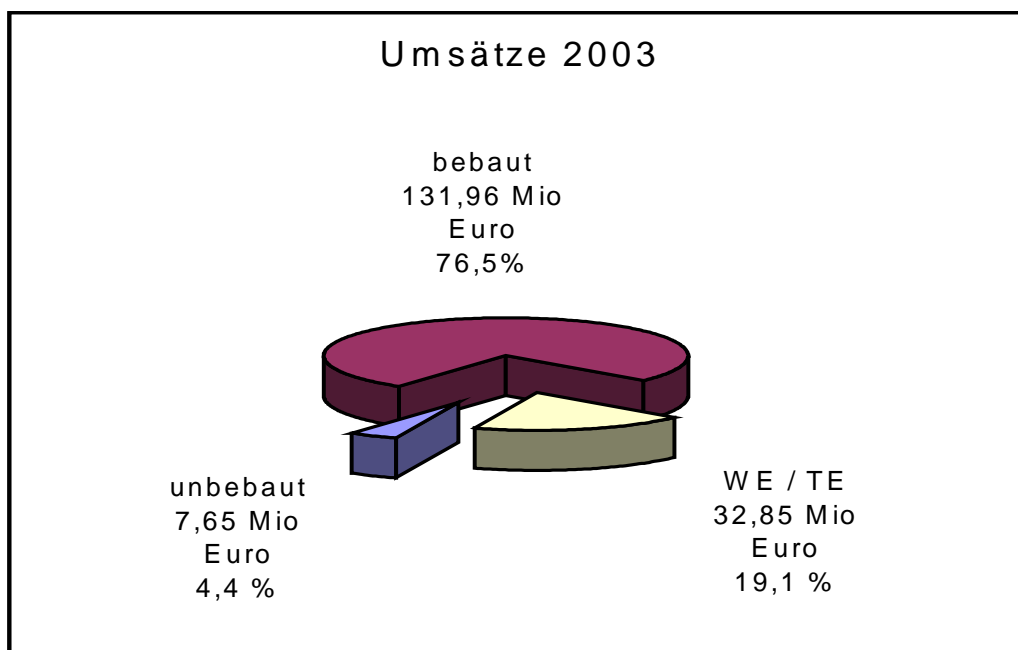


Darstellung der Preisumsätze in den Teilmärkten





Anteil der Umsätze in den Teilmärkten am Gesamtumsatz





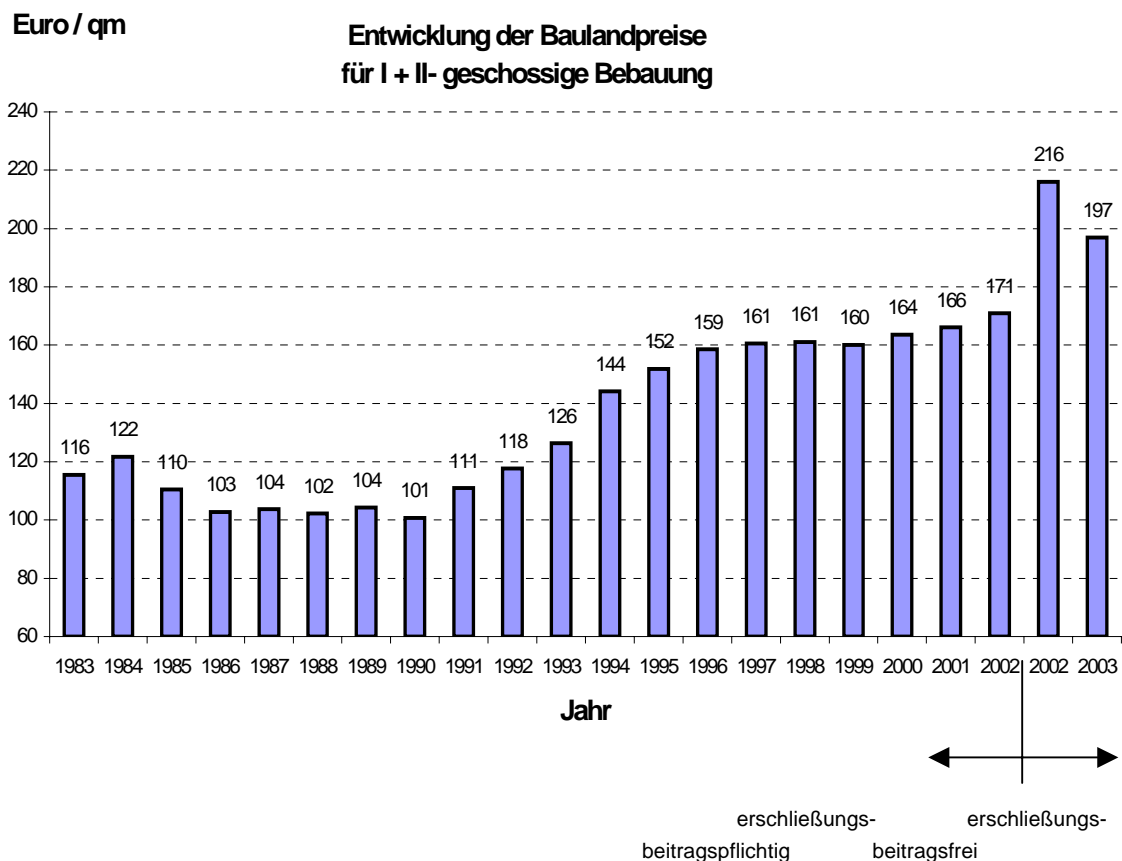
4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

4.1 I- und II- geschossige Bebauung

Aus den vorliegenden geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für das Jahr 2003 ein durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis von 197 €/qm und ein durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Richtwert von 204 €/qm. Da die Verkäufe überwiegend zum Richtwertniveau stattgefunden haben, ist eine Veränderung der Richtwerte nicht gerechtfertigt.

Wegeanteile, Garagenflächen und Stellplatzflächen die zum Bauland gehören, sind zu Baulandpreisen verkauft worden.

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.



Hinweis:

Der in der obigen Grafik dargestellte mittlere Kaufpreis ist darauf zurückzuführen, dass im Auswertungszeitraum zu einem großen Teil Bauland in Gebieten mit relativ niedrigen Richtwerten verkauft wurde. Dies steht im Gegensatz zum Berichtsjahr 2002.



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in €/qm für I- und II- geschossige Bebauung

Anmerkung:

Die Werte von 1983 – 2001 wurden von DM/qm in €/qm umgerechnet.

Bis zum Jahr 2001 wurden die Bodenwerte erschließungsbeitragspflichtig (E-pfl.) ausgewiesen. Im Auswertejahr 2002 erfolgte die Umstellung auf erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte (E-frei).

Um die Preisentwicklung weiter zu beobachten, wurde für das Jahr 2002 ein erschließungsbeitragspflichtiger und ein erschließungsbeitragsfreier Wert ermittelt.

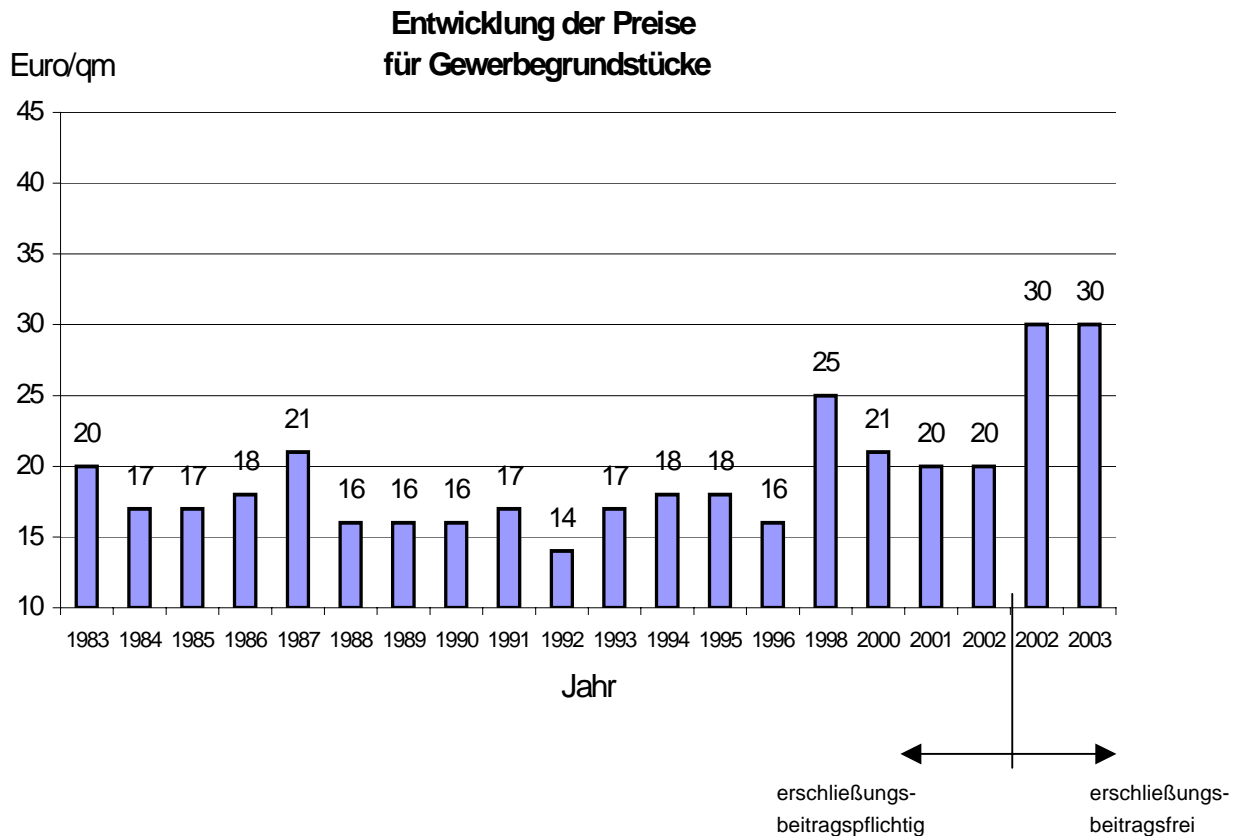
Aus dieser Darstellung lässt sich ein absoluter Wert über Erschließungsbeiträge nicht ableiten.

Jahr	€/qm (E-pfl.)	€/qm (E-frei)	Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr v. H.
2003		197	-8,8
2002		216	-
2002	171		3,0
2001	166		1,2
2000	164		2,5
1999	160		-0,6
1998	161		0,0
1997	161		1,3
1996	159		4,6
1995	152		5,6
1994	144		14,3
1993	126		6,8
1992	118		6,3
1991	111		9,9
1990	101		-2,9
1989	104		2,0
1988	102		-1,9
1987	104		1,0
1986	103		-6,4
1985	110		-9,8
1984	122		5,2
1983	116		



4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

Aus den vorliegenden geeigneten Verkaufsfällen wurde für das gesamte Stadtgebiet von Marl für das Jahr 2003 ein durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis von 30 €/qm ermittelt.





Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in €/qm für Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

Anmerkung:

Die Werte von 1983 – 2001 wurden von DM/qm in €/qm umgerechnet. Bis zum Jahr 2001 wurden die Bodenwerte erschließungsbeitragspflichtig (E-pfl.) ausgewiesen. Im Auswertejahr 2002 erfolgte die Umstellung auf erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte (E-frei).

Um die Preisentwicklung weiter zu beobachten, wurde für das Jahr 2002 ein erschließungsbeitragspflichtiger und ein erschließungsbeitragsfreier Wert ermittelt.

Aus dieser Darstellung lässt sich ein absoluter Wert über Erschließungsbeiträge nicht ableiten.

Jahr	€/ qm (E-pfl.)	€/ qm (E-frei)	Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr v. H.
2003 =		30	= +- 0,0
2002 =		30	
2002 = 20			= +- 0,0
2001 = 20			= - 4,8
2000 = 21			= - 16,0
1999 = -			= -
1998 = 25			= + 56,3
1997 = -			= -
1996 = 16			= - 11,1
1995 = 18			= +- 0,0
1994 = 18			= + 5,9
1993 = 17			= + 21,4
1992 = 14			= - 17,6
1991 = 17			= + 6,3
1990 = 16			= +- 0,0
1989 = 16			= +- 0,0
1988 = 16			= - 23,8
1987 = 21			= + 16,7
1986 = 18			= + 5,9
1985 = 17			= +- 0,0
1984 = 17			= - 15,0
1983 = 20			



4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

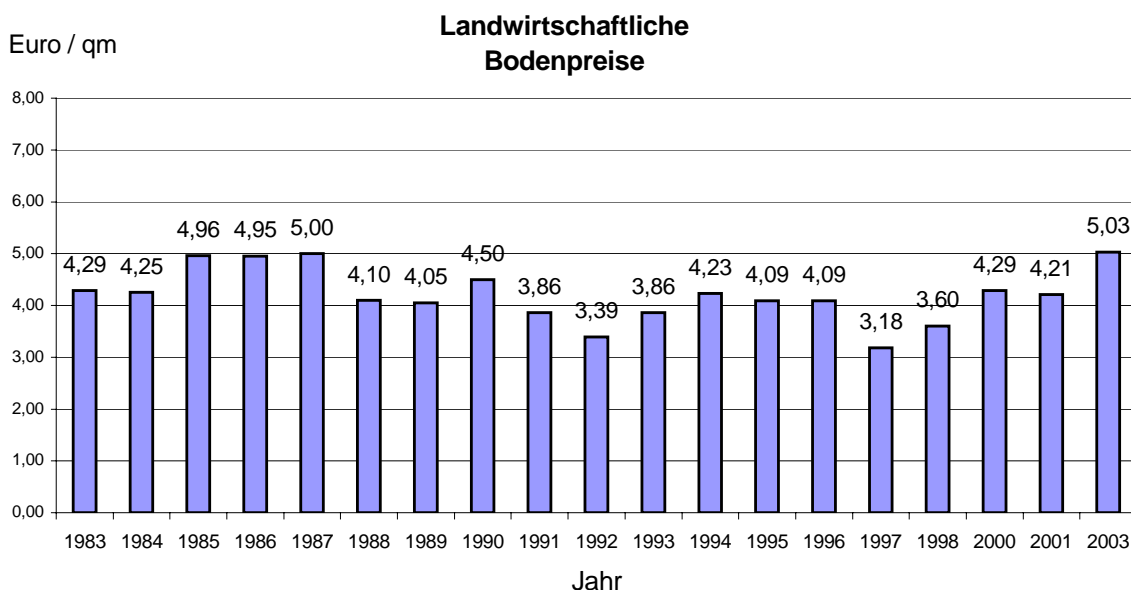
Im Jahr 2003 lagen 8 geeignete Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Grundstücke vor. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 5,03 €/qm.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in €/qm für landwirtschaftliche Grundstücke

(Die Werte von 1983 – 2001 wurden von DM/qm in €/qm umgerechnet)

Jahr €/qm Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr v. H.

2003	= 5,03	=	-
2002	= -	=	-
2001	= 4,21	= -	1,8
2000	= 4,29	=	-
1999	= -	=	-
1998	= 3,60	= +	13,2
1997	= 3,18	= -	22,3
1996	= 4,09	= +	0,0
1995	= 4,09	= -	3,3
1994	= 4,23	= +	9,7
1993	= 3,86	=	+ 13,6
1992	= 3,39	= -	11,9
1991	= 3,86	= -	14,4
1990	= 4,50	= +	11,2
1989	= 4,05	= -	1,2
1988	= 4,10	= -	18,0
1987	= 5,00	= +	1,0
1986	= 4,95	= -	0,3
1985	= 4,96	= +	16,8
1984	= 4,25	= -	1,1
1983	= 4,29		





4.4 Bodenpreisindizes

Jahr	I- und II- geschossige Bebauung		Gewerbe		Landwirtschaft
	(E-pfl.)	(E-frei)	(E-pfl.)	(E-frei)	
2003		91,2		100,0	119
2002		100,0		100,0	100
2002	167,6		125,0		
2001	162,7		125,0		100
2000	160,8		131,3		102
1999	156,9		156,3		86
1998	157,8		156,3		86
1997	157,8		100,0		76
1996	155,9		100,0		97
1995	149,0		112,5		97
1994	141,2		112,5		100
1993	123,5		106,3		92
1992	115,7		87,5		81
1991	108,8		106,3		92
1990	99,0		100,0		107
1989	102,0		100,0		96
1988	100,0		100,0		97
1987	102,0		131,3		119
1986	101,0		112,5		118
1985	107,8		106,3		118
1984	119,6		106,3		101
1983	113,7		125,0		102



4.5 sonstige unbebaute Grundstücke

Begünstigtes Agrarland

Als "begünstigtes Agrarland" werden Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88 insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

12 geeignete Kauffälle seit dem Jahre 1989 zeigen, dass für begünstigtes Agrarland im Stadtgebiet von Marl Verkaufspreise von **6,- bis 10,- €/qm** erzielt wurden.

Bauerwartungsland

Definition nach § 4 WertV:

2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Jahr	Fläche [ar]	mittlerer Kaufpreis [€/qm]	Prozent vom Richtwert	Anzahl der Kauffälle
1997 - 1999	285,7	64,-	36,7 E-pfl.	3
2001	205,2	65,-	38,8 E-pfl.	1
2002	86,6	20,-	26,9 E-frei	1 (GE)
2003	831,5	11,-	31,8 E-frei	1 (GE)

In 2003 lag ein Vorratskauf für Gewerbeentwicklung in Höhe von 25 €/qm und einer Fläche von 40,9 ar vor.

Rohbauland

Definition nach § 4 WertV:

3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30 , 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Jahr	Fläche [ar]	mittlerer Kaufpreis [€/qm]	Prozent vom Richtwert	Anzahl der Kauffälle
1996	279,2	120,-	71,2 E-pfl.	2
1997	111,6	69,-	51,5 E-pfl.	1
1999	31,0	86,-	67,6 E-pfl.	3
2000	59,8	128,-	81,0 E-pfl.	1
2001	146,5	77,-	55,6 E-pfl.	16
2002	290,0	158,-	82,6 E-frei	4

E-pfl. = Erschließungsbeitragspflichtig

E-frei = Erschließungsbeitragsfrei



Kompensationsflächen

In § 8 BNatSchG ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hiernach ist weiterhin der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und für unvermeidbare Eingriffe gleichwertigen Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen.

Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen führen Bauvorhaben in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das neue Baugesetzbuch ist es nun möglich, Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durchzuführen. Hierzu werden geeignete Ausgleichsflächen benötigt.

Aus den Auswertungen der vergangenen Jahre ergibt sich, dass für diese Flächen der **1,3- bis 2- fache Wert des landwirtschaftlichen Richtwertes** gezahlt werden.

Dabei wurde festgestellt, dass es keine Unterscheidung im Marktgeschehen gibt, ob die Kompensationsflächen für Wohn- oder Gewerbebaugelände benötigt werden.

Forstwirtschaftliche Flächen

Aus einem eingegangenen Kaufvertrag über forstwirtschaftliche Flächen ergab sich ein Kaufpreis von 1,20 € / qm einschließlich Aufwuchs. Dieser Kaufpreis bestätigt den Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen.

Hinterland (Gartenland)

Unter Hinterland versteht man Flächen, die für die bauliche Ausnutzung nicht benötigt, in der Regel hinter dem errichteten Gebäude liegen und als Garten genutzt werden. Aufgrund der Auswertungen der Jahre 1996 bis 2003 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei etwa 15 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes für baureifes Land.

5. Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat bis zum 30.4. jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 01.01. des laufenden Jahres zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind aus Grundstückskaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den qm Grundstücksfläche bezogen, auf ein Grundstück von 35 m Tiefe bei Wohnbauflächen, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei und werden in die Bodenrichtwertkarte eingetragen.

Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort mündliche oder schriftliche Auskünfte erteilt.

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel: 180 Bodenrichtwert in € / qm des unbebauten Grundstücks
 W II Art der baulichen Nutzung, Geschosszahl

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstückes:

(Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung)

W = Wohnbaufläche
 MI = Gemischte Baufläche
 MK = Kerngebiet
 GE = Gewerbegebiet

 L = Landwirtschaftlich genutzte Fläche
 F = Forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit Aufwuchs

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte





Übersicht über Bodenrichtwerte 2004 (Stand: 01.01.2004)

Gemäß § 13 GAVO NW werden durch den Gutachterausschuss jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen, diese dienen zur Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten.

In den nachstehenden Übersichten sind durchschnittliche Bodenrichtwerte in €/qm, gegliedert nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen dargestellt.

Die Übersichten sind nicht geeignet die Bodenrichtwertkarte zu ersetzen; auch können sie nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

	gute Lage [€/ qm]	mittlere Lage [€/ qm]	mäßige Lage [€/ qm]	Ø Erschließungs- Beiträge [€/ qm]
Individueller Wohnungsbau freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erschließungsbeitragsfrei	245	195	145	10
Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften und Reihenendhäuser erschließungsbeitragsfrei	200	180	145	10
Individueller Wohnungsbau Reihenmittelhäuser erschließungsbeitragsfrei	185	145	-	10
Geschosswohnungsbau erschließungsbeitragsfrei	215	160	-	10
Gewerbliche Baufläche erschließungsbeitragsfrei	36	28	-	10



6. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

Erbbaurechte für I - und II -geschossige Bebauung.

Im Jahr 2003 lagen 4 brauchbare Fälle von Erbbaurechtsbestellungen vor.

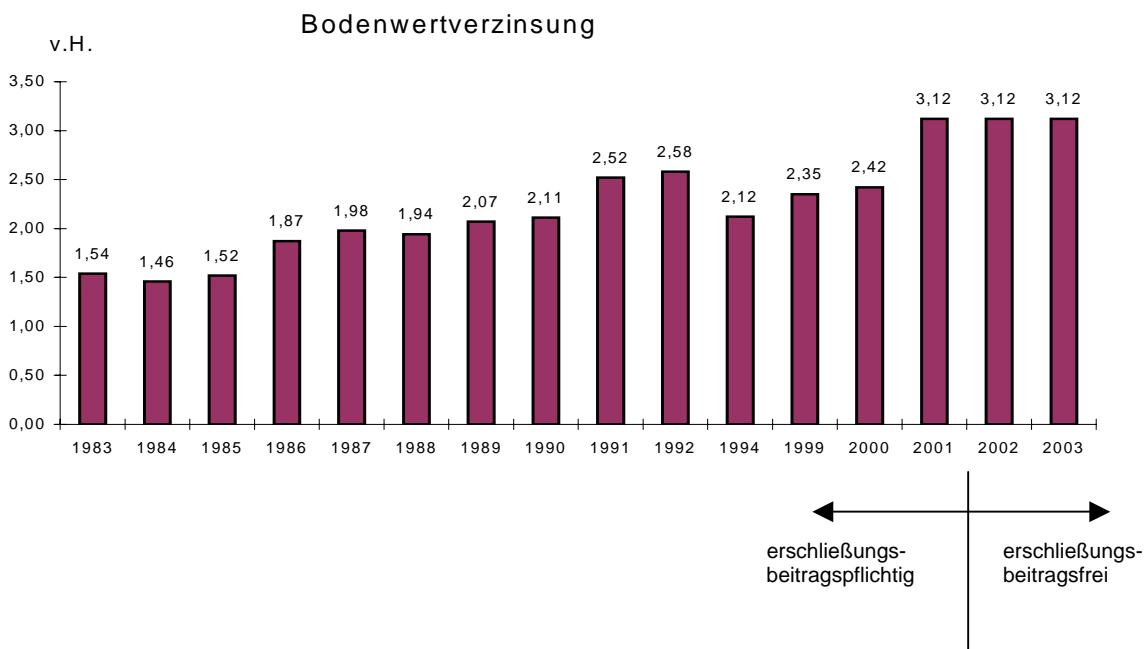
Die Erbbauzinsen lagen zwischen 4,80 €/qm und 9,00 €/qm.

Die Bodenwertverzinsung bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Jahr	Bodenwertverzinsung v.H.	Erbbauzins in €/ qm
2003	1,88 - 3,53 im Mittel 3,12	4,80 - 9,00
2002	1,47 - 3,92 im Mittel 3,12	3,83 - 9,00

Die unten aufgeführten Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

2001	3,12	4,70
2000	2,42	4,09
1999	2,35	4,09
1998	-	-
1997	-	-
1996	-	-
1995	-	-
1994	2,12	2,59
1993	-	-
1992	2,58	2,74
1991	2,52	2,66
1990	2,11	2,23
1989	2,07	2,15
1988	1,94	1,98
1987	1,98	2,00
1986	1,87	1,95
1985	1,52	1,76
1984	1,46	1,72
1983	1,54	1,71



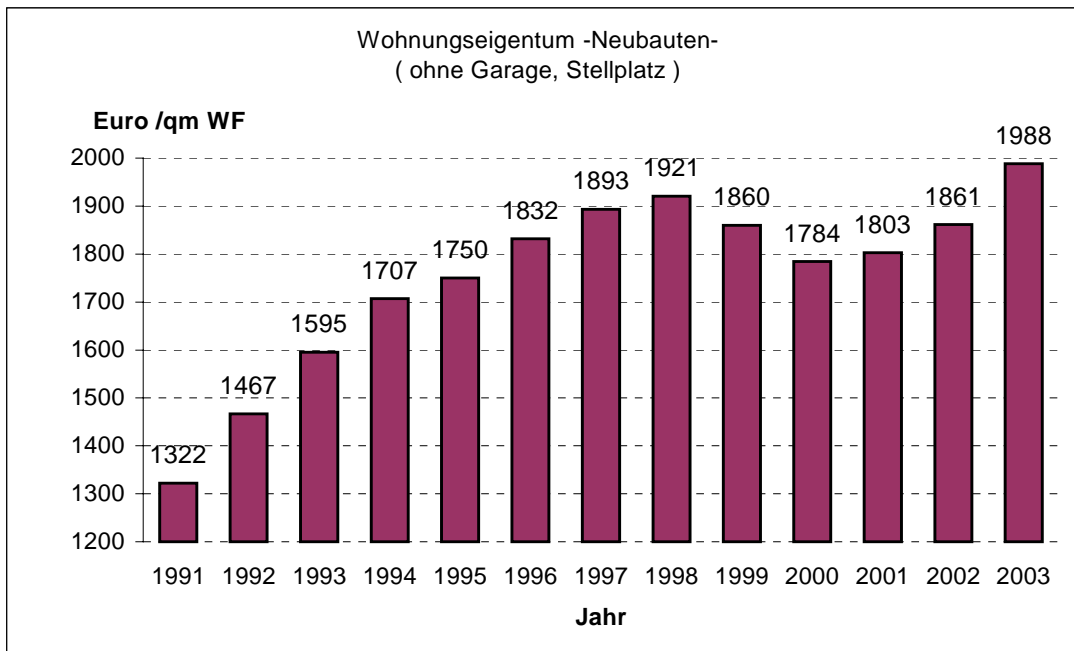


7. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

7.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 2003 sind 17 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 10,5 v. H..

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche stieg im Jahr 2003 (Kauffälle ohne Erbbaurecht) auf 1.988,- € gegenüber dem Vorjahr mit 1.861,- €. Dies entspricht einer Preisentwicklung von rd. + 6,8 v. H..



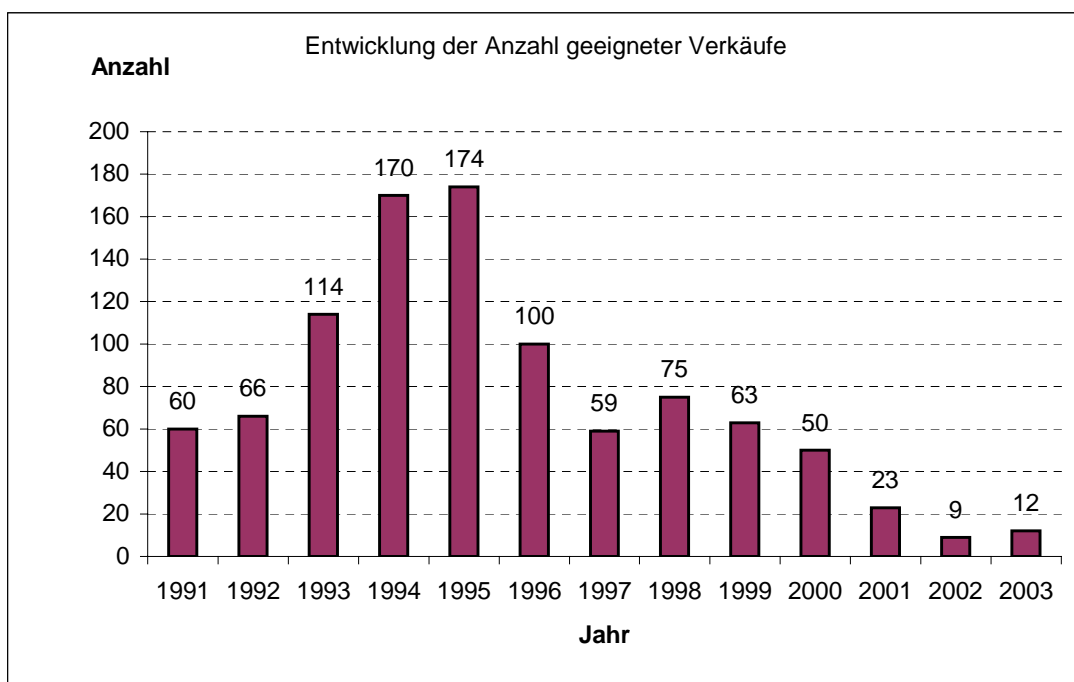
Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge n= 12

Mittelwert des Kaufpreises / WF = 1.988 €/ qm

Standardabweichung KP / WF = 47 €/ qm

Mittelwert der Wohnfläche = 88 qm

Standardabweichung der Wohnfläche = 13 qm





7.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 2003 sind 152 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 1,3 v. H.

Um eine bessere Transparenz des Wohnungsmarktes darzustellen, wurde die Auswertung der Kaufverträge nach Baujahren unterteilt (siehe nachstehende Tabelle).

Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung in normaler Wohnlage, ohne Garage oder Stellplatz mit Bodenwertanteil.

Baujahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003			Mittelwert Wohn- fläche qm
	x	x	x	x	x	x	n	S		
bis 1959	1043	852	-	-	767	1148	-	-	-	-
1960 - 1969	1053	1073	947	900	905	912	913	6	105	67
1970 - 1979	1212	1217	1145	1120	1101	1127	923	24	80	87
1980 - 1989	1389	1463	1312	1363	1299	1318	1191	16	162	83
1990 - 1999	1604	1639	1578	1545	1517	1379	1534	18	105	85
2000 - 2001	-	-	-	-	-	-	1925	4	250	88
Neubauten (Kaufgrund- stücke)	1893	1921	1860	1784	1803	1861	1988	12	47	88
Neubauten (Erbbau- grundstücke)	1705	1677	1681	-	-	1610	1612	3	13	106

x = Mittelwert in €/qm Wohnfläche

n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

S = Standardabweichung in €/qm Wohnfläche

Umwandlungen

Im Jahre 2003 lagen 153 Kauffälle von Wohneigentumsumwandlungen vor.

Straße	Anzahl	Mittelwert	Standardabw.	Baujahr
Elsa- Brandström- Straße	67	966 €/qm	64 €/qm	1965
In den Gärten	4	1.265 €/qm	79 €/qm	1972
sog. Bereitschaftssiedlung	79	901 €/qm	17 €/qm	1938
sonstige	3			



7.3 langjährige Betrachtung von Wohnungseigentum

Jahr	Neubauten	Zweitverkäufe alle Baujahre
	durchschnittlicher Kaufpreis €/ qm WF	
1985	1122	820
1986	1037	885
1987	1148	813
1988	1205	822
1989	1244	876
1990	1294	900
1991	1322	958
1992	1467	1001
1993	1595	1157
1994	1707	1180
1995	1750	1245
1996	1832	1308
1997	1893	1295
1998	1921	1353
1999	1860	1255
2000	1784	1263
2001	1803	1224
2002	1861	1209
2003	1988	1206

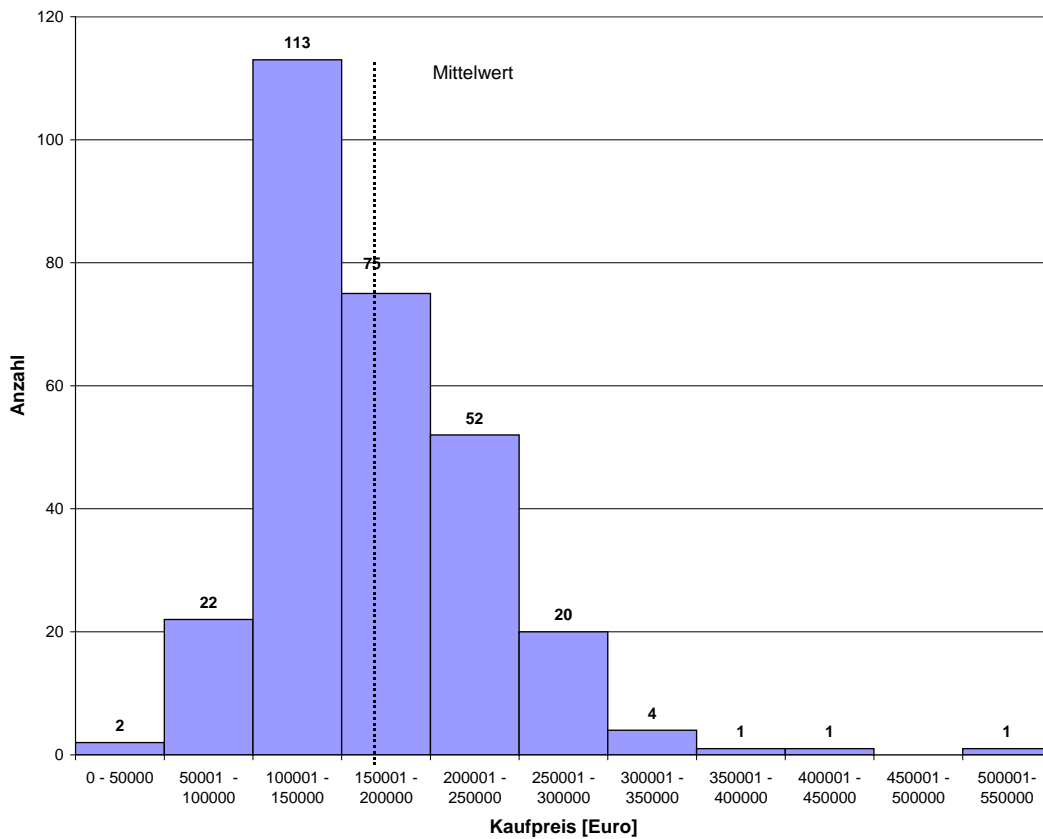
Indexreihe von Wohnungseigentum 1988 = 100

Jahr	Neubauten	Zweitverkäufe
1985	93,1	99,8
1986	86,1	107,7
1987	95,3	98,9
1988	100,0	100,0
1989	103,2	106,6
1990	107,4	109,5
1991	109,7	116,5
1992	121,7	121,8
1993	132,4	140,8
1994	141,7	143,6
1995	145,2	151,5
1996	152,0	159,1
1997	157,1	157,5
1998	159,4	164,6
1999	154,4	152,7
2000	148,0	153,6
2001	149,6	148,9
2002	154,4	147,0
2003	165,0	146,7

8. Auswertung bebauter Grundstücke

8.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2003

(ohne Neubauten und ohne Erbbaurechte)



Anzahl der Kauffälle = 291

Das arithmetische Mittel liegt bei 169.302 €

Der Median liegt bei 155.000 €



8.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

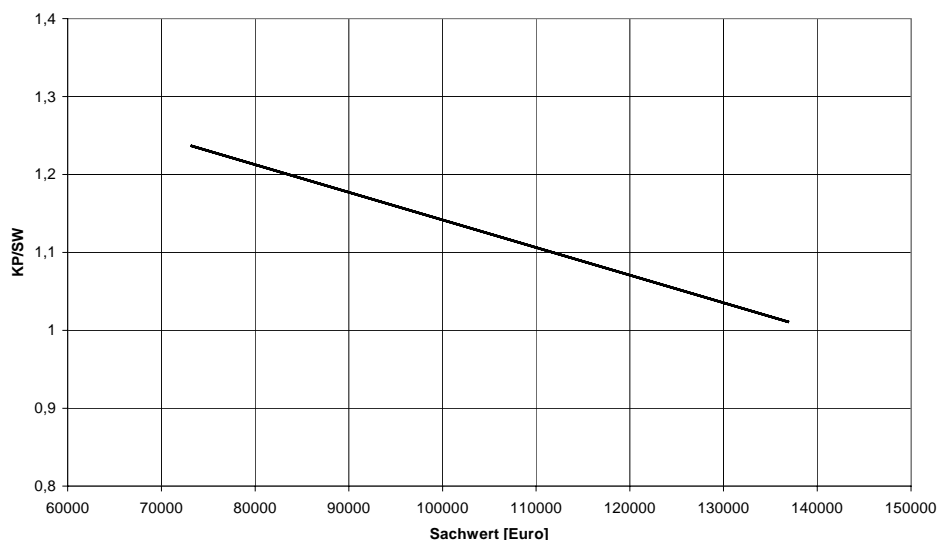
Für die Verkehrswertermittlung eines Sachwertobjektes (Ein- und Zweifamilienhäuser) kann eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage erforderlich werden. Der Gutachterausschuss hat daher auf der Grundlage der in 2003 getätigten Verkäufe entsprechend geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/ Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht.

Berechnungsgrundlage dieser Auswertung ist die NHK 95 unter Zugrundelegung des Bruttorauminhaltes und eines Korrekturfaktors von 0,95.

Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Geraden.

Anmerkung: Die unten dargestellten Formeln gelten nur im Bereich der entsprechenden Geraden.

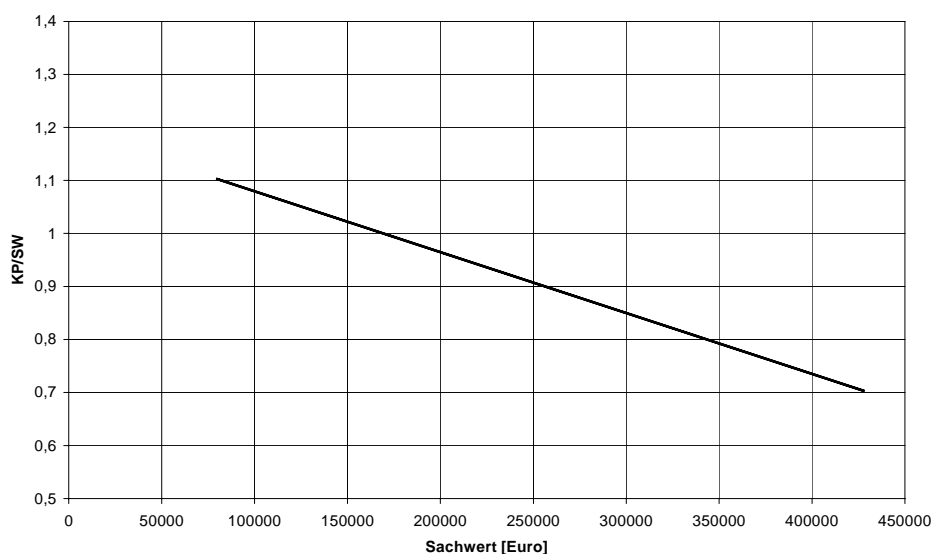
8.2.1 Typische Siedlungsreihenhäuser (wie z.B. in der ECA- Siedlung, der Zollvereinsiedlung oder der Waldsiedlung), ohne Neubauten



Beispiel:

Sachwert =	100.000 €
Marktanpassungsfaktor =	ca. 1,14
Formel =	$y = - 0,00000355 x + 1,496$

8.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser und ohne Neubauten



Beispiel:

Sachwert =	250.000 €
Marktanpassungsfaktor =	ca. 0,91
Formel =	$y = - 0,00000115 x + 1,194$



8.3 Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser anhand der Auswertungsergebnisse aus den Jahren 2002 und 2003.

Erbbaurechte sowie Kauffälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, blieben unberücksichtigt.

Gebäudetyp	Baujahrsgruppe	Auswertejahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [qm]	Wohnfläche [qm]	Gesamtkaufpreis (incl. Bodenwert) [€]	Gesamtkaufpreis / qm WF (incl. Bodenwert) [€/qm]
------------	----------------	--------------	------------------	---------------------------	--------------------	--	---

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubauten	2002	-	-	-	-	-
		2003	4	421	129	258.964	2.010
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubauten	2002	12	279	115	226.400	1.960
		2003	12	280	115	204.111	1.738
Reihenmittelhäuser	Neubauten	2002	14	183	113	186.900	1.668
		2003	2	203	111	192.885	1.573

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1975-2002	2002	5	641	131	248.200	1.996
		2003	4	440	140	246.275	1.617
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	1975-2002	2002	16	356	118	223.400	1.912
		2003	11	318	121	212.173	1.797
Reihenmittelhäuser	1975-2002	2002	3	194	98	189.000	1.922
		2003	4	267	113	175.875	1.566

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1950-1974	2002	3	705	114	218.900	1.945
		2003	4	719	148	230.000	1.551
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	1950-1974	2002	18	371	85	141.600	1.686
		2003	5	421	91	150.880	1.684
Reihenmittelhäuser	1950-1974	2002	22	206	73	116.800	1.633
		2003	13	196	71	108.715	1.535

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	-1949	2002	-	-	-	-	-
		2003	1	770	100	135.500	1.355
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	-1949	2002	9	389	88	133.900	1.567
		2003	4	391	77	94.450	1.225
Reihenmittelhäuser	-1949	2002	-	-	-	-	-
		2003	-	-	-	-	-

Auswertung von Ein- und Zweifamilienhausneubauten (Doppelhaushälften) auf Erbbaugrundstücken.

In den Durchschnittswerten sind der Erschließungskostenanteil, jedoch kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts eingerechnet.

Auswertejahr	Anzahl der geeig-Grundstücksneten Kauffälle	Wohnfläche	Gesamtkaufpreis	Gesamtkaufpreis/ qm WF
2003	16	293 qm	218.540 €	1.963 €/qm



9. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung.

"Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 11 (1) Wertermittlungsverordnung - WertV 88 - vom 06.12.1988).

Für die Ermittlung liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten entsprechend dem Mietspiegel Nr. 15 für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Marl
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) entsprechend der Sätze der II. Berechnungsverordnung

Es wurden folgende Zinssätze festgestellt:

Objektart/ Baujahrs- klassen	Liegenschaftszins %	Abweichung %	Bemerkungen
------------------------------------	------------------------	-----------------	-------------

Eigentumswohnungen (Auswertung 2003)

bis 1959	2,7	± 0,6	
1960-1974	4,5	± 1,1	bis 4- gesch.
	5,3	± 1,1	über 4- gesch.
1975-1989	4,7	± 0,8	
1990-2002	3,9	± 0,7	
2003 (Erstverkäufe)	2,7	± 0,2	

Ein- und Zweifamilienhäuser (Auswertung 2003)

1911-1949	1,2	± 1,0	
1950-1974	1,5	± 1,1	
1975-1989	3,2	± 0,8	
1990-2002	3,3	± 0,8	
2003 (Erstverkäufe)	3,6	± 0,4	
2003 (Erstverkäufe auf Erbbaugrund- stücken)	3,3	± 0,4	

Mehrfamilienhäuser (Auswertung 1998 bis 2003)

Liegenschaftszins [%]	4,5	± 1,6	
Rohertragsfaktor	12 - 16		



Wohn- und Geschäftshäuser

(Auswertung 1998 bis 2003)

bis 50 % gewerbliche Nutzung

Liegenschaftszins [%] 5,6 ± 1,6

Rohertragsfaktor 10 - 15

über 50 % gewerbliche Nutzung

Liegenschaftszins [%] 6,2 ± 1,6

Rohertragsfaktor 9 - 14

Gewerbeobjekte

Für Gewerbeobjekte werden Zinssätze von 6,0% – 7,5% , je nach Lage und variabler Nutzungsmöglichkeit, angewandt. Hier wird auf Liegenschaftszinsermittlungen von Nachbarstädten und auf Fachliteratur zurückgegriffen, da keine eigene Auswertung erfolgt ist.