Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt M a r l

Marl, 17.05.1990

Bodenrichtwertsitzung

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl am 08.03.1990 (Bodenrichtwerte 1990, Wertermittlungsstichtag 31.12.1989)

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte 1990 waren 71 Verkaufsfälle brauchbar. Davon

35 Verkaufsfälle Privat an Privat	=	49,3 v. H.
15 Verkaufsfälle an denen Bauträger beteiligt waren	=	21,1 v. H.
21 Verkaufsfälle mit Beteiligung der Hüls AG	=	29,6 v. H.
71		

Nicht mit in die Auswertung wurden Verkaufsfälle herangezogen, bei

- Zwangsversteigerungsmaßnahmen
- Verkäufe, die offensichtlich als "Ausreißer" anzusehen waren
- Verkäufe an den berechtigten Kreis (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse).

Aus diesen 71 Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1989

ein durchschnittlicher Kaufpreis von

204,- DM/m² = + 2,0 v. H. gegenüber 1988 = 200,- DM/m²

und ein durchschnittlicher Richtwert von

200,- DM/m² = + 4,7 v. H. gegenüber 1988 = 191,- DM/m².

Es ergibt sich somit für das Jahr 1989 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von + 2,0 v. H.

Wegeanteile, Garagenflächen, Stellplatzflächen usw. zum Bauland gehörend sind zu Baulandpreisen verkauft worden.

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.

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

Kaufverträge insgesamt:

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	

- bebaute Grundstücke	1989 =	74.337.439 DM	= +	8,0 v. H.
	1988 =	68.827.889 DM	= +	31,1 v. H.
	1987 =	52.504.213 DM	= -	15,9 v. H.
	1986 =	62.402.798 DM	= +	1,8 v. H.
	1985 =	61.281.760 DM	= -	10,9 v. H.
	1984 =	68.805.500 DM		
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1989 =	3.760.855 DM	= -	38,9 v. H.
	1988 =	6.152.360 DM	= -	1,1 v. H.
	1987 =	6.220.299 DM	= -	35,1 v. H.
	1986 =	9.586.174 DM	= +	903,7 v. H.
	1985 =	955.038 DM	= -	53,1 v. H.
	1984 =	2.038.030 DM		
- Summe aller Grundstücke	1989 =	108.431.053 DM	= +	24,0 v. H.
	1988 =	87.447.966 DM	= +	24,0 v. H.
	1987 =	70.500.328 DM	= -	19,3 v. H.
	1986 =	87.334.331 DM	= +	11,1 v. H.
	1985 =	78.584.243 DM	= -	1,5 v. H.
	1984 =	79.800.700 DM		
- Wohnungseigentum	1989 =	27.174.263 DM	= +	8,1 v. H.
	1988 =	25.130.062 DM	= +	27,6 v. H.
	1987 =	19.687.817 DM	= +	13,7 v. H.
	1986 =	17.315.858 DM	= -	44,1 v. H.
	1985 =	30.991.159 DM	= -	6,4 v. H.
	1984 =	33.113.197 DM		
- Gesamtumsatz	1989 =	135.605.316 DM	= +	20,5 v. H.
	1988 =	112.578.078 DM	= +	24,8 v. H.
	1987 =	90.188.145 DM	= -	13,8 v. H.
	1986 =	104.650.198 DM	= -	4,5 v. H.
	1985 =	109.575.402 DM	= -	3,0 v. H.
	1984 =	112.913.927		

Der Flächenumsatz an Bauland (nur Bauplätze für Wohnbebauung) betrug im Jahr 1989 66.269 m² = + 20,3 v. H. gegenüber 1988 mit 55.081 m².

Erbbaurechte:

1989	2,07 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	4,21 DM/m²
1988	1,94 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,88 DM/m²
1987	1,98 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,91 DM/m²
1986	1,87 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,82 DM/m²
1985	1,52 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,44 DM/m²
1984	1,46 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,36 DM/m²
1983	1,54 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,34 DM/m²

Die vorgenannten Daten beziehen sich auf neubegründete Erbbaurechte in den entsprechenden Jahren. Diese Entwicklung ist in den Anlagen 4 und 5 dargestellt.

Neubegründete Erbbaurechte für Gewerbegrundstücke:

1989	4,72 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	1,58 DM/m²
1988	4,00 v. H. Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	1,40 DM/m²

Erbbaurechtsausgeber für Gewerbegrundstücke ist die Stadt Marl.

Im übrigen ergeben sich noch folgende durchschnittliche Werte:

Grundstücksgröße in m²	1989	= 495 m²	= + 27,2 v. H.
	1988	= 389 m²	= + 1,57 v. H.
	1987	= 383 m²	= - 8,37 v. H.
	1986	= 418 m²	= + 24,8 v. H.
	1985	= 335 m²	= - 3,2 v. H.
	1984	= 346 m²	= - 24,1 v. H.
	1983	= 456 m²	
Grundstückstiefe in m	1989	= 30,9 m	= + 9,6 v. H.
	1988	= 28,2 m	= - 0,4 v. H.
	1987	= 28,3 m	= - 8,1 v. H.
	1986	= 30,8 m	= - 0,3 v. H.
	1985	= 30,0 m	= + 2,0 v. H.
	1984	= 30,3 m	= - 13,2 v. H.
	1983	= 34,8 m	
Grundstücksbreite in m	1989	= 16,2 m	= + 9,6 v. H.
	1988	= 13,6 m	= + 6,2 v. H.
	1987	= 12,8 m	= - 14,1 v. H.
	1986	= 14,9 m	= + 30,7 v. H.
	1985	= 11,4 m	= + 5,6 v. H.
	1984	= 10,8 m	= - 16,9 v. H.
	1983	= 13,0 m	
durchschnittliche Kaufpreise in DM/m²			
Bauland	1989	= 204 DM	= + 2,0 v. H.
	1988	= 200 DM	= - 1,5 v. H.
	1987	= 203 DM	= + 1,0 v. H.
	1986	= 201 DM	= - 6,9 v. H.
	1985	= 216 DM	= - 9,2 v. H.
	1984	= 238 DM	= + 5,3 v. H.
	1983	= 226 DM	

Gewerbe	1989 =	31 DM	= - 3,1	v. H.
	1988 =	32 DM	= - 23,8	v. H.
	1987 =	42 DM	= + 20,0	v. H.
	1986 =	35 DM	= + 6,1	v. H.
	1985 =	33 DM	= +- 0,0	v. H.
	1984 =	33 DM	= - 17,5	v. H.
	1983 =	40 DM		
Landwirtschaftliche Grundstücke	1989 =	7,92 DM	= - 1,2	v. H.
	1988 =	8,02 DM	= - 18,0	v. H.
	1987 =	9,78 DM	= + 1,0	v. H.
	1986 =	9,68 DM	= - 0,3	v. H.
	1985 =	9,71 DM	= + 16,8	v. H.
	1984 =	8,31 DM	= - 1,1	v. H.
	1983 =	8,40 DM		

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise ist in der Anlage 7 dargestellt.

Wohnungseigentum

Neubauten Wohnungsgröße in m²	1989 =	78 m²	= - 10,3	v. H.
	1988 =	87 m²	= + 4,8	v. H.
	1987 =	83 m²	= + 2,5	v. H.
	1986 =	81 m²	= - 6,9	v. H.
	1985 =	87 m²	= + 2,4	v. H.
	1984 =	85 m²		
DM/m² Wohnfläche	1989 =	2.433 DM	= + 3,3	v. H.
	1988 =	2.356 DM	= + 4,9	v. H.
	1987 =	2.246 DM	= + 10,7	v. H.
	1986 =	2.029 DM	= - 7,6	v. H.
	1985 =	2.195 DM	= - 8,5	v. H.
	1984 =	2.400 DM		

Altbauten
(Zweitverkäufe)

Wohnungsgröße in m²	1989 =	86,1 m²	= - 1,8	v. H.
	1988 =	87,7 m²	= - 1,9	v. H.
	1987 =	88,4 m²	= + 1,6	v. H.
	1986 =	87,0 m²	= + 13,0	v. H.
	1985 =	77,0 m²	= - 6,1	v. H.
	1984 =	82,0 m²		
DM/m² Wohnfläche	1989 =	1.713 DM	= + 6,6	v. H.
	1988 =	1.607 DM	= + 1,1	v. H.
	1987 =	1.590 DM	= - 8,1	v. H.
	1986 =	1.731 DM	= + 7,3	v. H.
	1985 =	1.603 DM	= - 16,9	v. H.
	1984 =	1.970 DM		

Bei der Unterscheidung der Baujahre für Wohnungseigentum ergeben sich folgende Werte:

Baujahr ab 1980

Wohnungsgröße in m²	1989 = 90,0 m²	= - 9,1 v. H.
	1988 = 99,0 m²	= + 16,5 v. H.
	1987 = 85,0 m²	
DM/m² Wohnfläche	1989 = 2.119 DM	= - 3,15 v. H.
	1988 = 2.188 DM	= - 0,73 v. H.
	1987 = 2.204 DM	

Baujahr 1970 - 1979

Wohnungsgröße in m²	1989 = 85,0 m²	= - 2,30 v. H.
	1988 = 87,0 m²	= - 3,33 v. H.
	1987 = 90,0 m²	
DM/m² Wohnfläche	1989 = 1.496 DM	= - 6,09 v. H.
	1988 = 1.593 DM	= + 5,64 v. H.
	1987 = 1.508 DM	

Baujahr 1960 - 1969

Wohnungsgröße in m²	1989 = keine ausreichenden Verkäufe	
	1988 = 79,0 m²	= - 3,66 v. H.
	1987 = 82,0 m²	
DM/m² Wohnfläche	1989 = . / .	
	1988 = 1.378 DM	= + 18,59 v. H.
	1987 = 1.162 DM	

Baujahr 1960 - 1969
(Zusammenfassung 1987 - 1989)

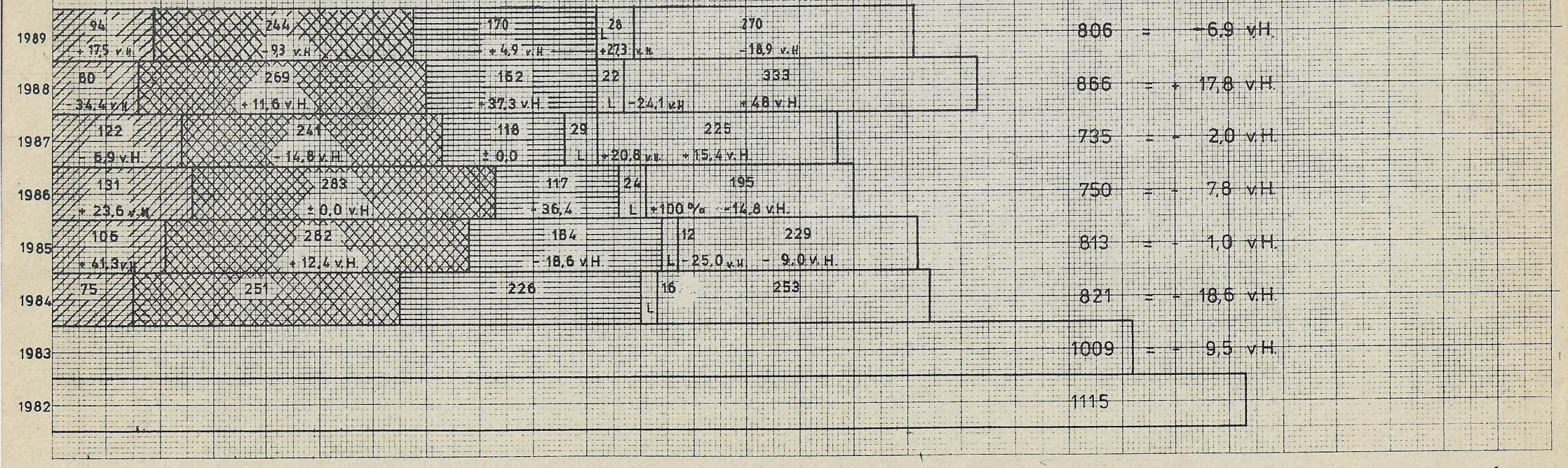
Wohnungsgröße in m²	1987 - 1989 = 80 m²
DM/m² Wohnfläche	1987 - 1989 = 1.352 DM

An den Schaubildern ist folgendes ersichtlich:

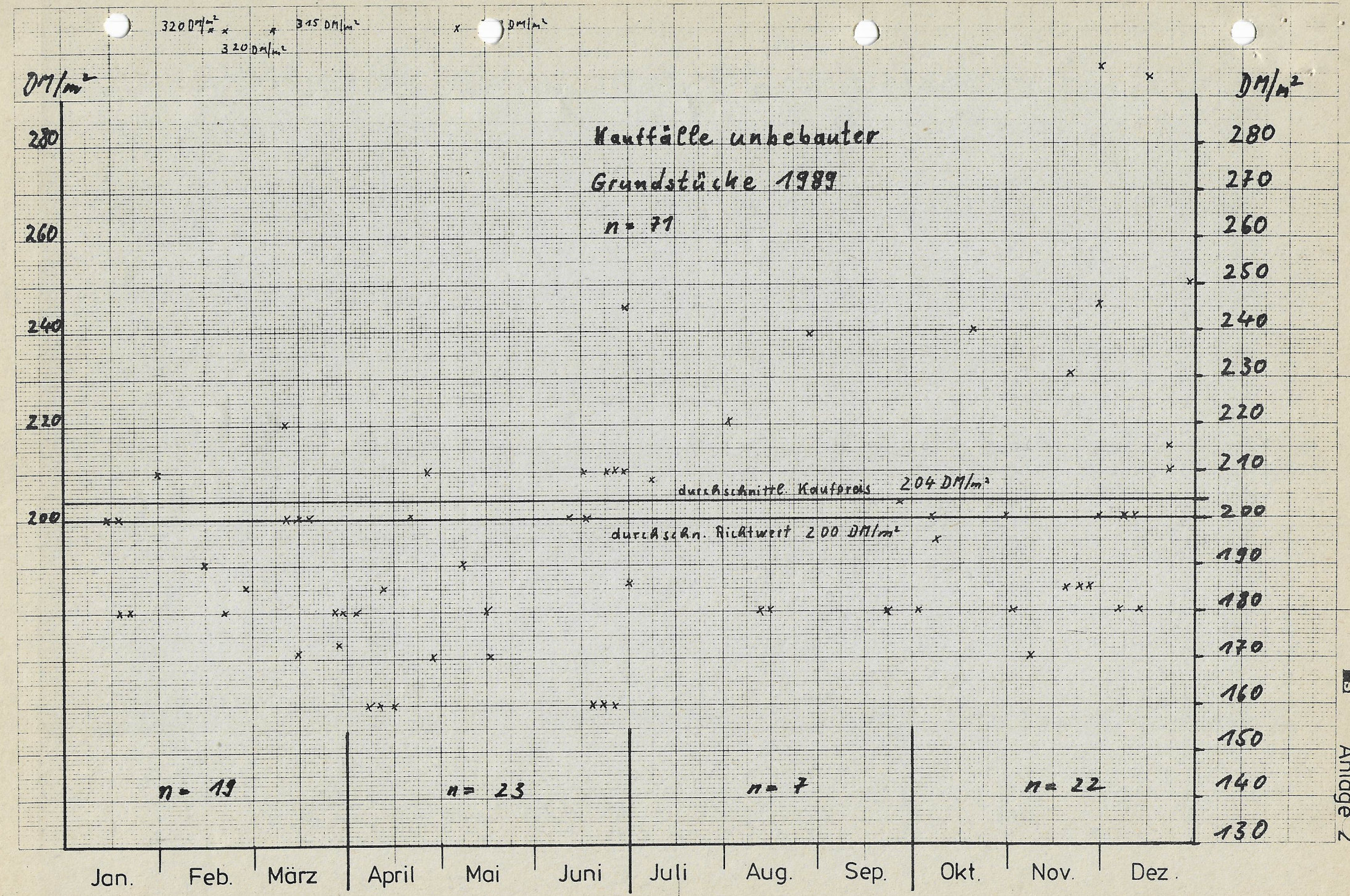
Anlage 1:	Der Grundstücksmarkt in Marl (Anzahl der Verkäufe)
Anlage 2:	Kauffälle unbebauter Grundstücke
Anlage 3:	Die Häufigkeit der Grundstücksgrößen
Anlage 4 u. 5:	Bodenwertverzinsung und Erbbauzins bei neubegründeten Erbbaurechten
Anlage 6:	Bodenpreise des Hinterlandes und das Verhältnis zum Vorderland.
Anlage 7:	Durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenpreis.
Anlage 8:	Durchschnittlicher Wohnungspreis bei Neubauten.

Grundstücksmarkt in Marl

Anzahl der Verkäufe

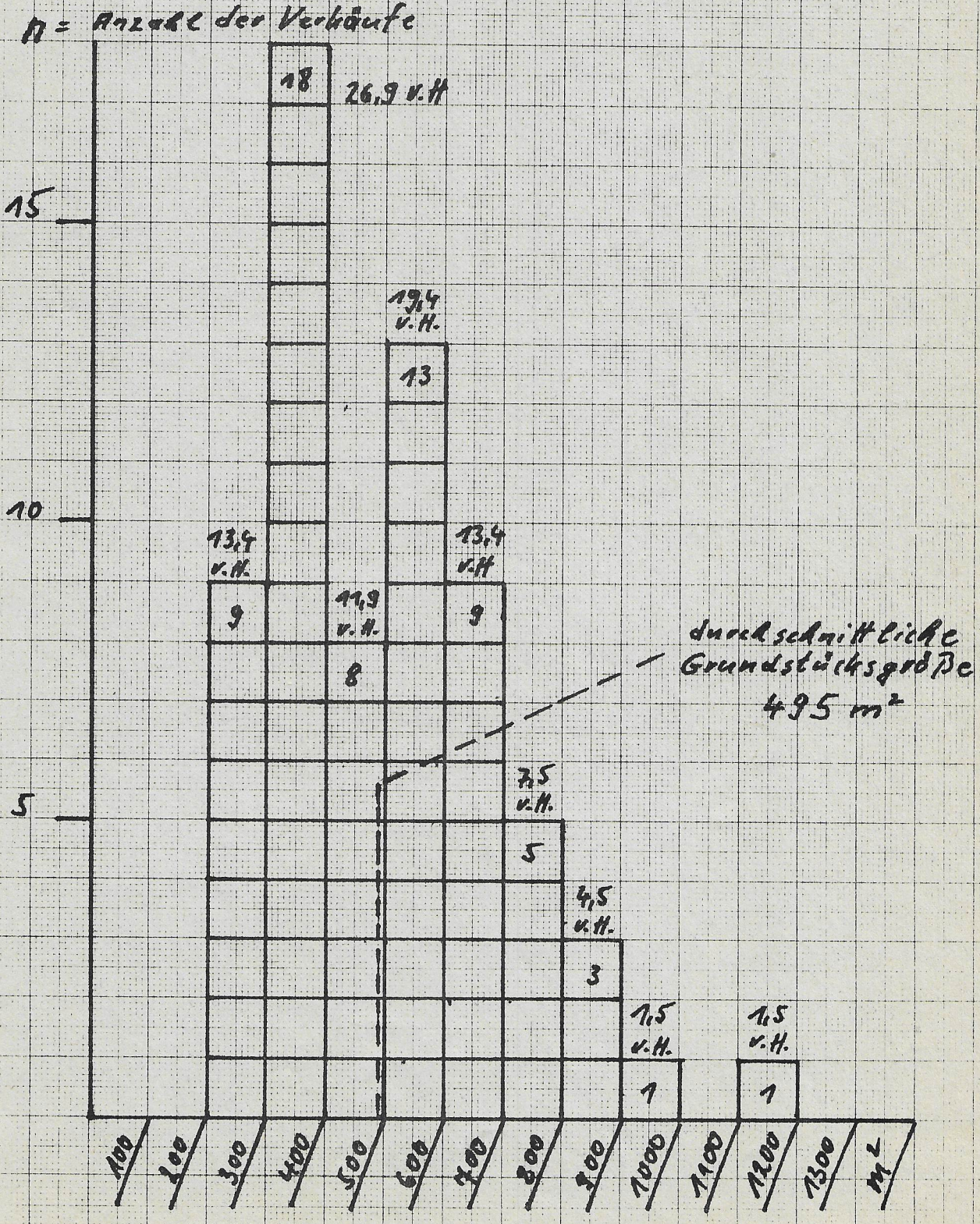


Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr


320 DM/m²
320 DM/m²
345 DM/m²
DM/m²
DM/m²
Kauffälle unbebauter
Grundstücke 1989
n = 71
durchschnittl. Kaufpreis 204 DM/m²
durchschn. Richtwert 200 DM/m²
280
260
240
220
200
190
180
170
160
150
140
130
n = 11
n = 23
n = 7
n = 22
Jan.
Feb.
März
April
Mai
Juni
Juli
Aug.
Sep.
Okt.
Nov.
Dez.

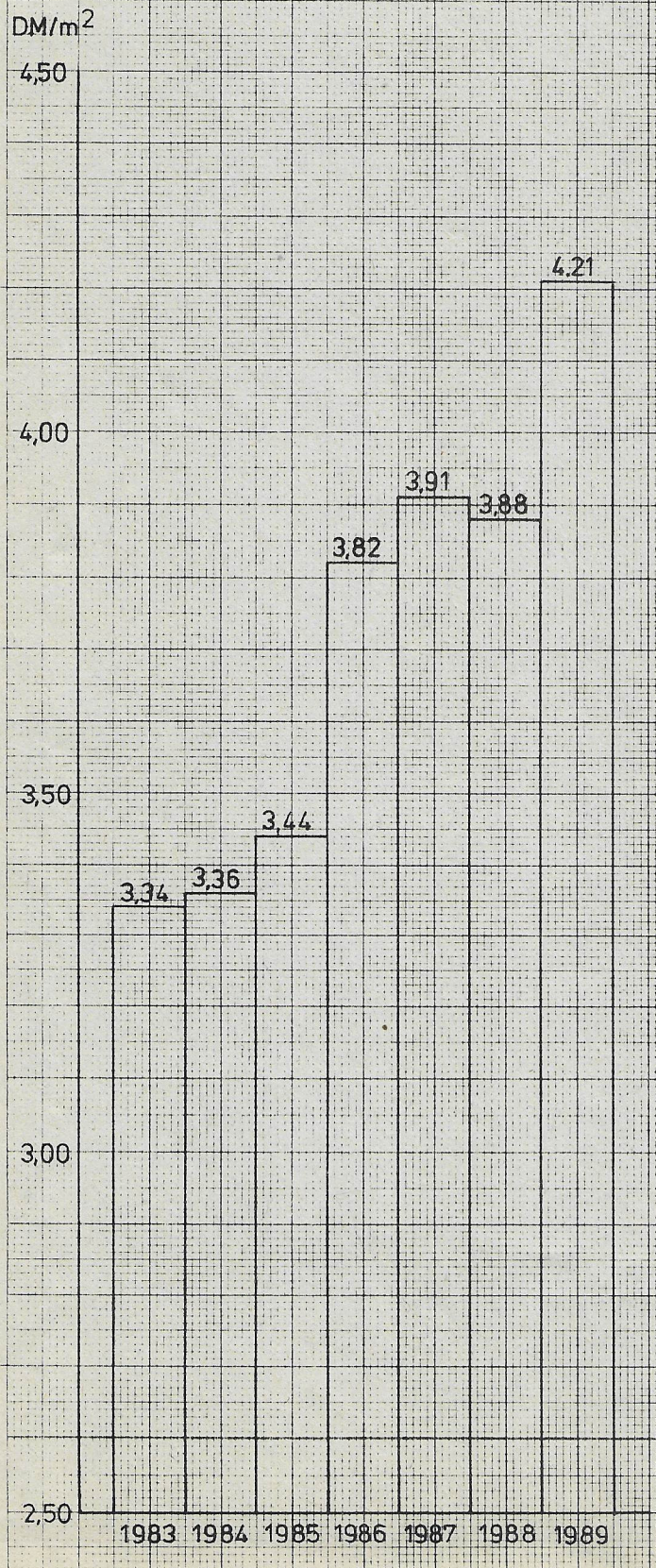
Anlage 2

Grundstücksgröße 1989



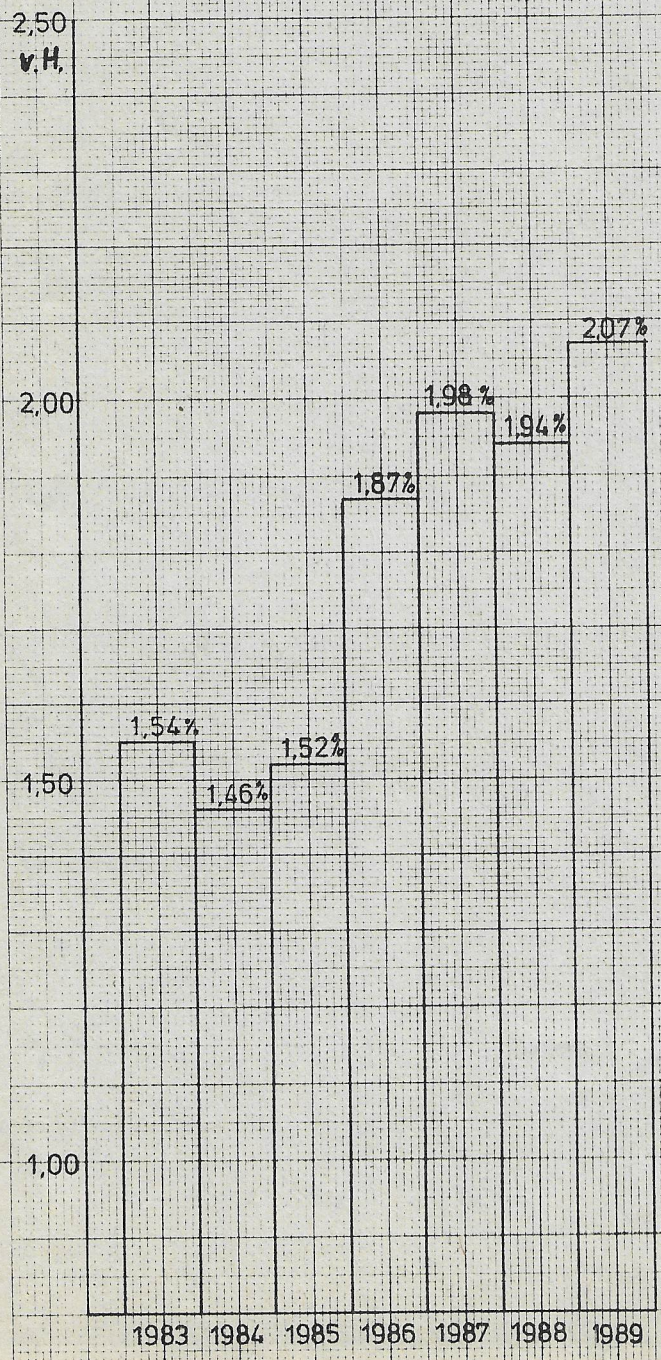
MADE IN GERMANY

Erbbaurecht (Neubegründung)
Erbbauzins DM/m²



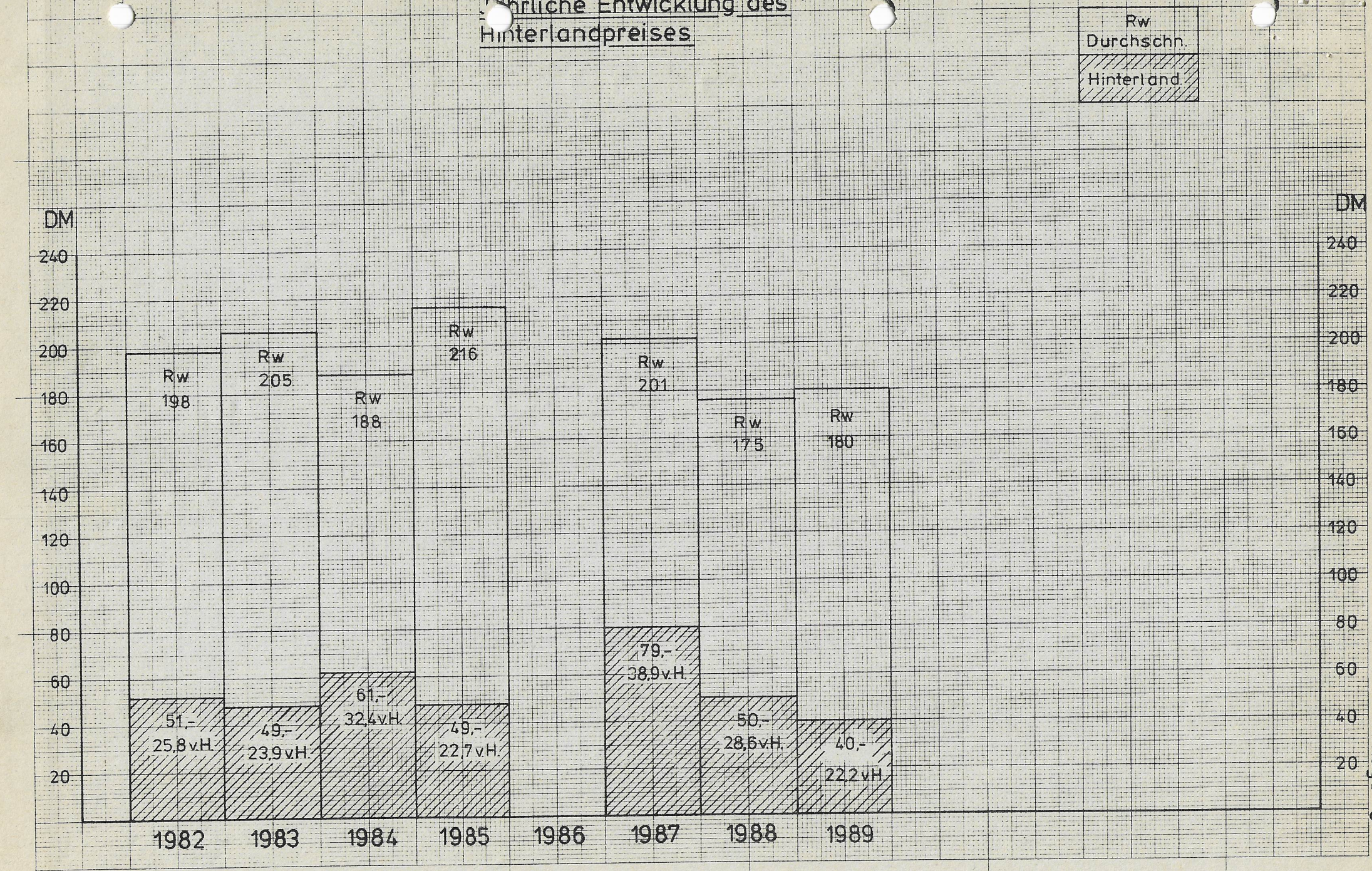
SELECTA A 3 297 x 420 mm
MADE IN GERMANY

Erbbaurechte (Neubegründung)
Bodenwertverzinsung (Bauland)



SELECTA A 3 297 x 420 mm
MADE IN GERMANY

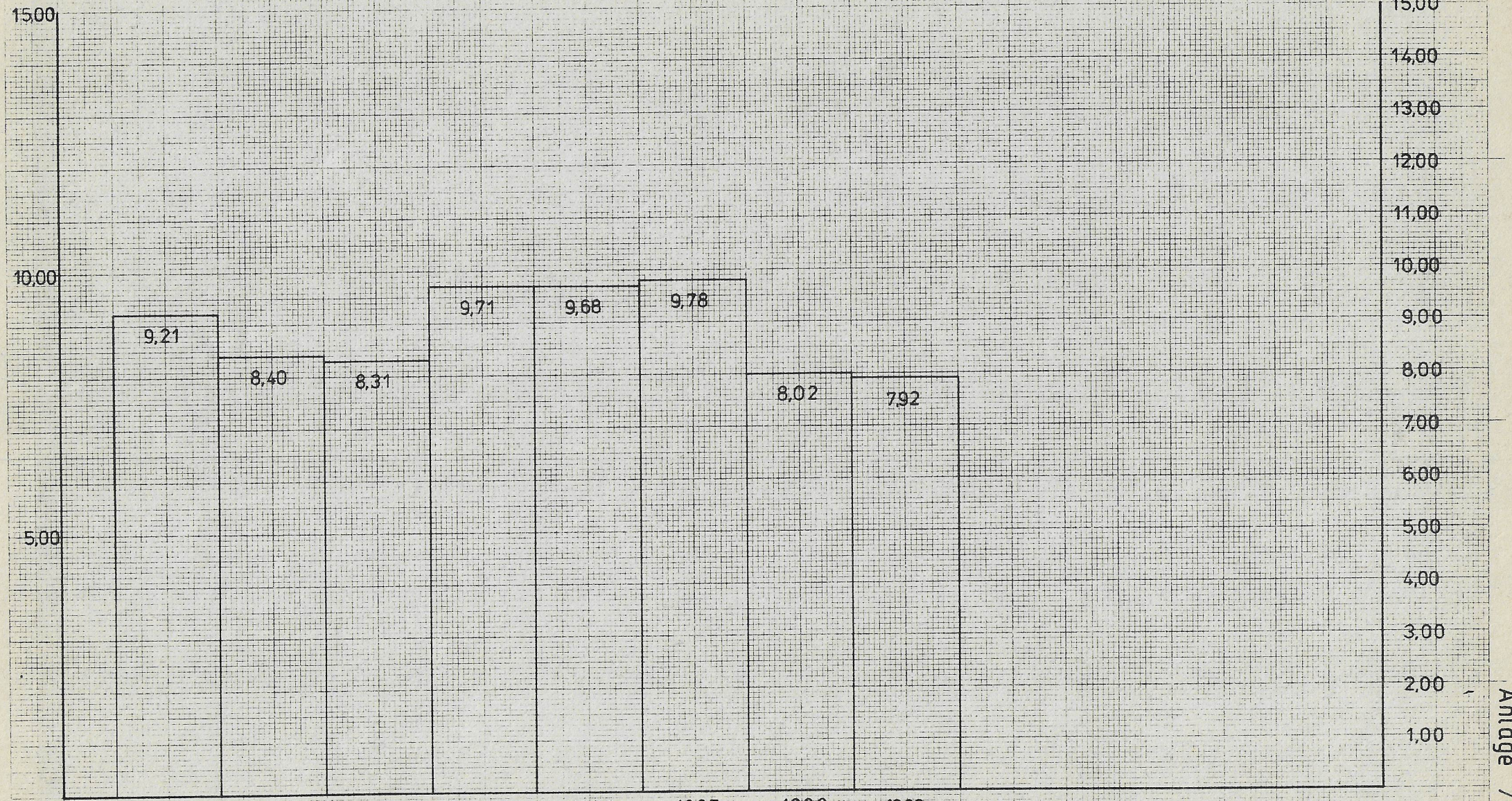
Jährliche Entwicklung des Hinterlandpreises



Anlage 6

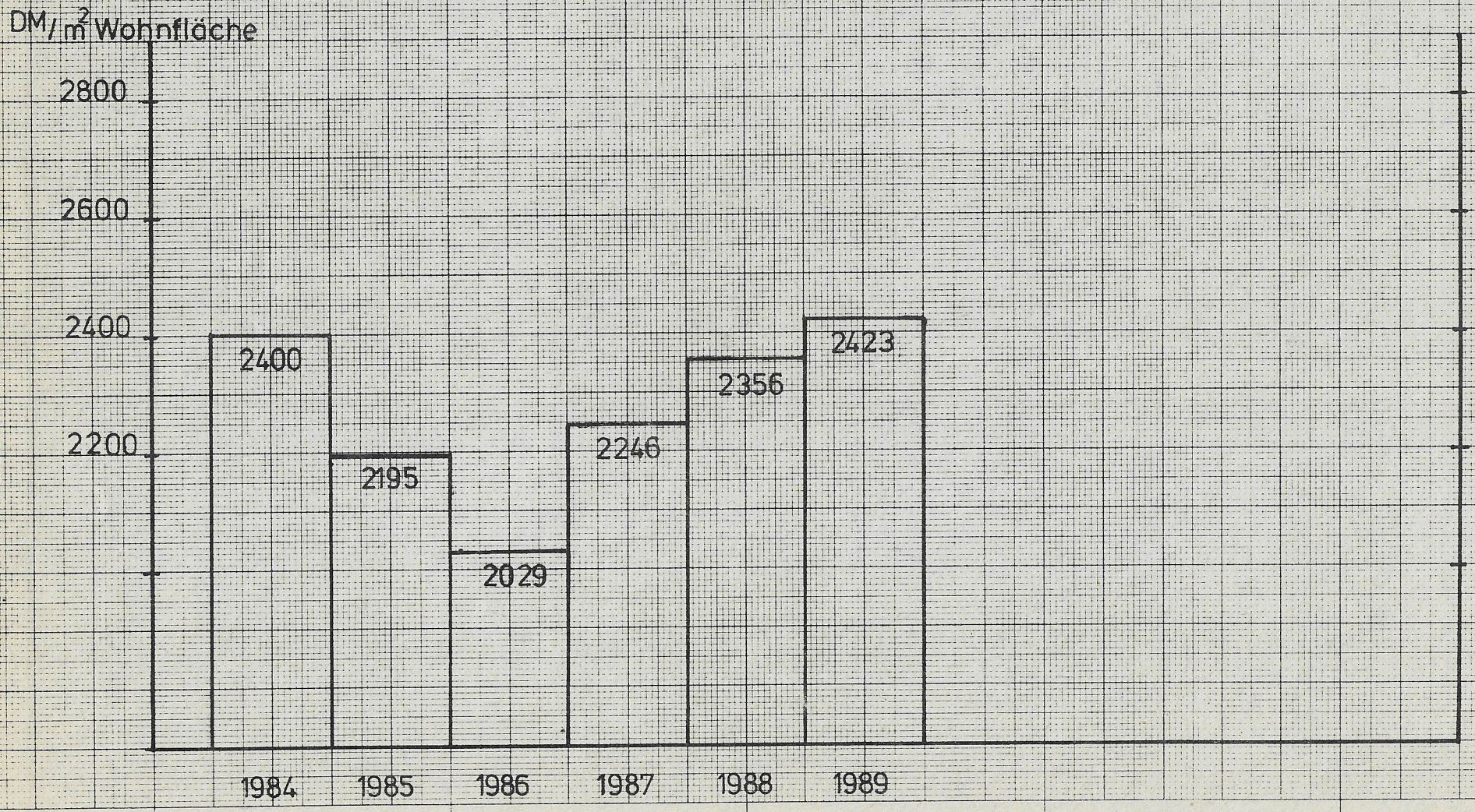
SELECTA A3 297x420 mm
MADE IN GERMANY

Landwirtschaftliche Bodenpreise



Anlage 7

Wohnungseigentum (Neubauten)



MADE IN GERMANY
Anlage 8
A4 210 x 297 mm