

Marl, den 04.03.1988

Bodenrichtwertsitzung

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl
(Bodenrichtwerte 1988, Wertermittlungsstichtag 31.12.1987)

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte 1988 waren 68 Verkaufsfälle brauchbar. Davon

30	Verkaufsfälle Privat an Privat	= 46,9 v.H.
34	Verkaufsfälle an denen Bauträger beteiligt waren	= 53,1 v.H.
<u>64</u>		<u>100,0</u>
==		=====

Nicht mit in die Auswertung wurden Verkaufsfälle herangezogen, von

- Zwangsversteigerungsmaßnahmen
- Verkäufe, die offensichtlich als "Ausreißer" anzusehen waren
- Verkäufe an berechtigten Personenkreis (z. B. Bergbau)
- Verkäufe von Hüls AG, die grundsätzlich 10 v.H. unter
Richtwert verkauft haben, mit der Begründung, daß ein
vereinbartes Wiederkaufsrecht zum derzeitigen Kaufpreis eine
Wertminderung darstellt
- Sitzungsvorlagen der Stadt Marl

Aus diesen 64 Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet für 1987

ein durchschnittlicher Kaufpreis von

203,- DM/m² = + 2,5 v.H. gegenüber 1986 = 198,- DM/m²

und ein durchschnittlicher Richtwert von

194,- DM/m² = + 5,4 v.H. gegenüber 1986 = 184,- DM/m².

Es ergibt sich somit für das Jahr 1987 eine Steigerung der Richtwerte zu den Verkaufsfällen von 4,6 v.H.

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

Private Versorgungsträger (z. B. VEW) haben sich bei ihren Käufen an den Richtwerten orientiert.

Der Flächenumsatz an Bauland betrug im Jahr 1987 55.676 m² = - 8 v.H. zu 1986 mit 60.524 m².

Erbbaurechte:

1987	1,98 v.H. Bodenwertverzinsung; 3,91 DM/m ² durchschnittlicher Erbbauzins
1986	1,87 v.H. Bodenwertverzinsung; 3,82 DM/m ² durchschnittlicher Erbbauzins
1985	1,52 v.H. Bodenwertverzinsung; 3,44 DM/m ² durchschnittlicher Erbbauzins
1984	1,46 v.H. Bodenwertverzinsung; 3,36 DM/m ² durchschnittlicher Erbbauzins
1983	1,54 v.H. Bodenwertverzinsung; 3,34 DM/m ² durchschnittlicher Erbbauzins.

Die vorgenannten Daten beziehen sich auf neugegründete Erbaurechte in den entsprechenden Jahren. Diese Entwicklung ist in den Anlagen 9 und 10 dargestellt.

Bei neu gegründeten Erbaurechten für Gewerbegrundstücke ergibt sich ein durchschnittlicher Erbbauzins von 1,90 DM/m², das entspricht einer durchschnittlichen Bodenwertverzinsung von 4,2 v.H..

Erbbaurechtausgeber für Gewerbegrundstücke ist die Stadt Marl.

Auswertung aller Kaufverträge:

Kaufverträge insgesamt

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				

Von den Kaufverträgen entfielen auf

- unbebaute Grundstücke

1987	=	122	=	-	6,9	v.H.
1986	=	131	=	+	23,6	v.H.
1985	=	106	=	+	41,3	v.H.
1984	=	75				

- bebaute Grundstücke

1987	=	241	=	-	14,8	v.H.
1986	=	283	=	+	-	0,0 v.H.
1985	=	282	=	+	12,4	v.H.
1984	=	251				

- Wohnungseigentum

1987 =	118	=	+/-	0,0	v.H.
1986 =	117	=	-	36,4	v.H.
1985 =	184	=	-	18,6	v.H.
1984 =	226				

- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

1987 =	29	=	+	20,8	v.H.
1986 =	24	=	+	100,0	v.H.
1985 =	12	=	-	25,0	v.H.
1984 =	16				

- sonstiges (Erbbaurechtsbestellungen, Übertragungen, Sitzungsvorlagen ungeeignet usw.)

1987 =	225	=	+	15,4	v.H.
1986 =	195	=	-	14,8	v.H.
1985 =	229	=	-	9,0	v.H.
1984 =	253				

Umgesetzt in DM wurden insgesamt

- unbebaute Grundstücke

1987 =	11.775.816,-	=	-	23,3	v.H.
1986 =	15.345.359,-	=	-	6,1	v.H.
1985 =	16.347.445,-	=	+	82,5	v.H.
1984 =	8.957.200,-				

- bebaute Grundstücke

1987 =	52.504.213,-	=	-	15,9	v.H.
1986 =	62.402.798,-	=	+	1,8	v.H.
1985 =	61.281.760,-	=	-	10,9	v.H.
1984 =	68.805.500,-				

- land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke

1987 =	6.220.299,-	=	-	35,1	v.H.
1986 =	9.586.174,-	=	+	903,7	v.H.
1985 =	955.038,-	=	-	53,1	v.H.
1984 =	2.038.030,-				

- Summe aller Grundstücke

1987 =	70.500.328,-	=	-	19,3	v.H.
1986 =	87.334.331,-	=	+	11,1	v.H.
1985 =	78.584.243,-	=	-	1,5	v.H.
1984 =	79.800.700,-				

- Wohnungseigentum

1987 =	19.687.817,-	=	+	13,7	v.H.
1986 =	17.315.858,-	=	-	44,1	v.H.
1985 =	30.991.159,-	=	-	6,4	v.H.
1984 =	33.113.197,-				

- Gesamtumsatz	1987 = 90.188.145,-	= -	13,8 v.H.
	1986 = 104.650.189,-	= -	4,5 v.H.
	1985 = 109.575.402,-	= -	3,0 v.H.
	1984 = 112.913.927,-		

Im übrigen ergeben sich noch folgende durchschnittliche Werte:

Grundstücksgröße in m² 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 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 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

- Kaufpreise in DM/m²

Bauland 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 1987 = 42,- DM = + 20,0 v.H.
1986 = 35,- DM = + 6,1 v.H.
1985 = 33,- DM = + - 0 v.H.
1984 = 33,- DM = - 17,5 v.H.
1983 = 40,- DM

Landwirtschaft-
liche Grundstücke 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

- Wohnungseigentum

Neubauten

Wohnungsgröße in m²

1987 =	83 m ²	= +	2,5 v.H.
1986 =	81 m ²	= -	6,9 v.H.
1985 =	87 m ²	= +	2,4 v.H.
1984 =	85 m ²		

DM/m² Wohnfläche

1987 =	2246 DM	= +	10,7 v.H.
1986 =	2029 DM	= -	7,6 v.H.
1985 =	2195 DM	= -	8,5 v.H.
1984 =	2400 DM		

- Altbauten

Wohnungsgröße in m²

1987 =	88,4 m ²	= +	1,6 v.H.
1986 =	87,0 m ²	= +	13,0 v.H.
1985 =	77,0 m ²	= -	6,1 v.H.
1984 =	82,0 m ²		

DM/m² Wohnfläche

1987 =	1590 DM	= -	8,1 v.H.
1986 =	1731 DM	= +	7,3 v.H.
1985 =	1603 DM	= -	16,9 v.H.
1984 =	1970 DM		

Im Jahr 1987 wurde noch zwischen den einzelnen Baujahren unterschieden. Hier ergeben sich folgende Werte:

Baujahr 1980 - 1986 = 2204 DM/m² Wohnfläche bei 85 m² durchschnittlicher Wohnfläche

Baujahr 1970 - 1979 = 1508 DM/m² Wohnfläche bei 90 m² durchschnittlicher Wohnfläche

Baujahr 1957 - 1969 = 1162 DM/m² Wohnfläche bei 82 m² durchschnittlicher Wohnfläche

An den Schaubildern ist folgendes ersichtlich:

Anlage 1: Der Grundstücksmarkt in Marl

Anlage 2: Die Kauffälle der unbebauten Grundstücke in 1987

Anlage 3: Die quartalsmäßige Entwicklung der unbebauten Grundstücke

Anlage 4: Die Regressionsgrade des Bodenwertes zur Grundstücksgröße

Anlage 5: Eine Indexreihe bezogen auf die Grundstücksgröße der unbewohnten Grundstücke in 1987

Anlage 6: Die Häufigkeit der Grundstücksgröße

Anlage 7 u. 8 : Das Verhältnis Hinterland zu Vorderland

Anlage 9 u. 10 : Die Entwicklung der Bodenwertverzinsung und des durchschnittlichen Erbbauzinses

Anlage 11: Die Häufigkeit der verkauften Wohnungsgrößen bei Eigentumswohnungen

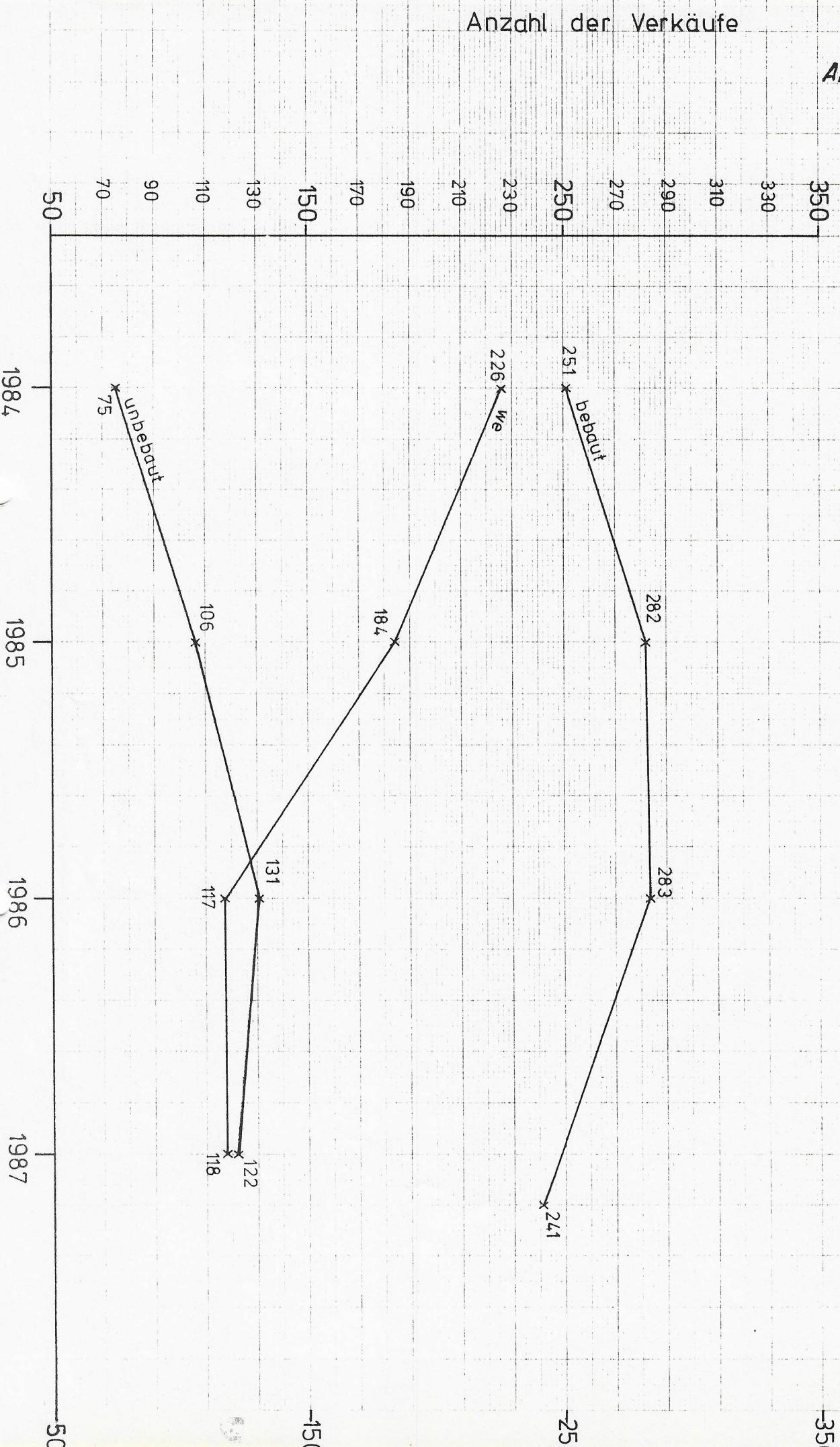
Anlage 12: Die linearen Geraden von Wohnungsgröße und Kaufpreis je m^2 Wohnfläche

Anlage 13: Durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenpreis.

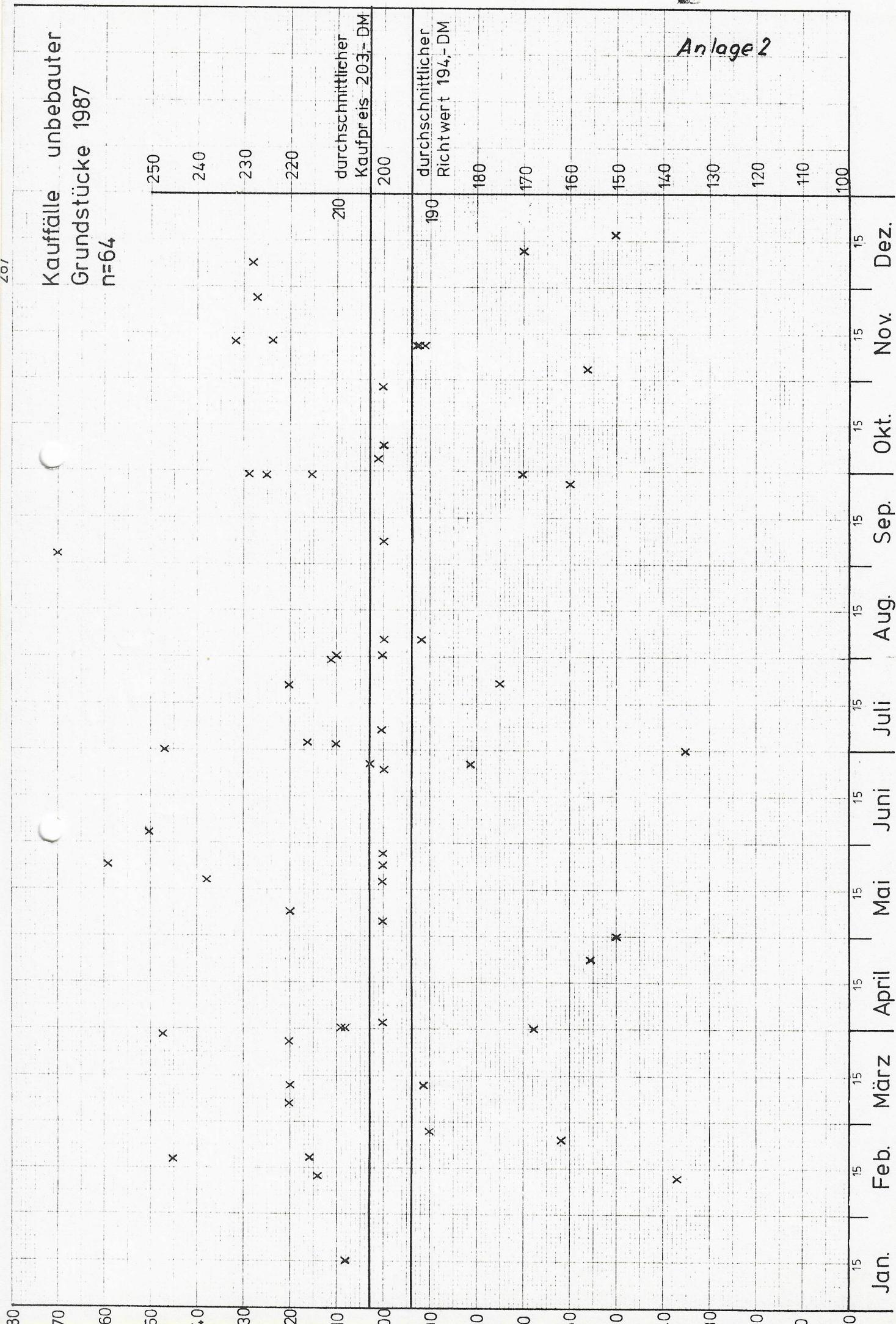
Ski
Stein
Techn.-Angestellter

Grundstücksmarkt in Marl

Anlage 1

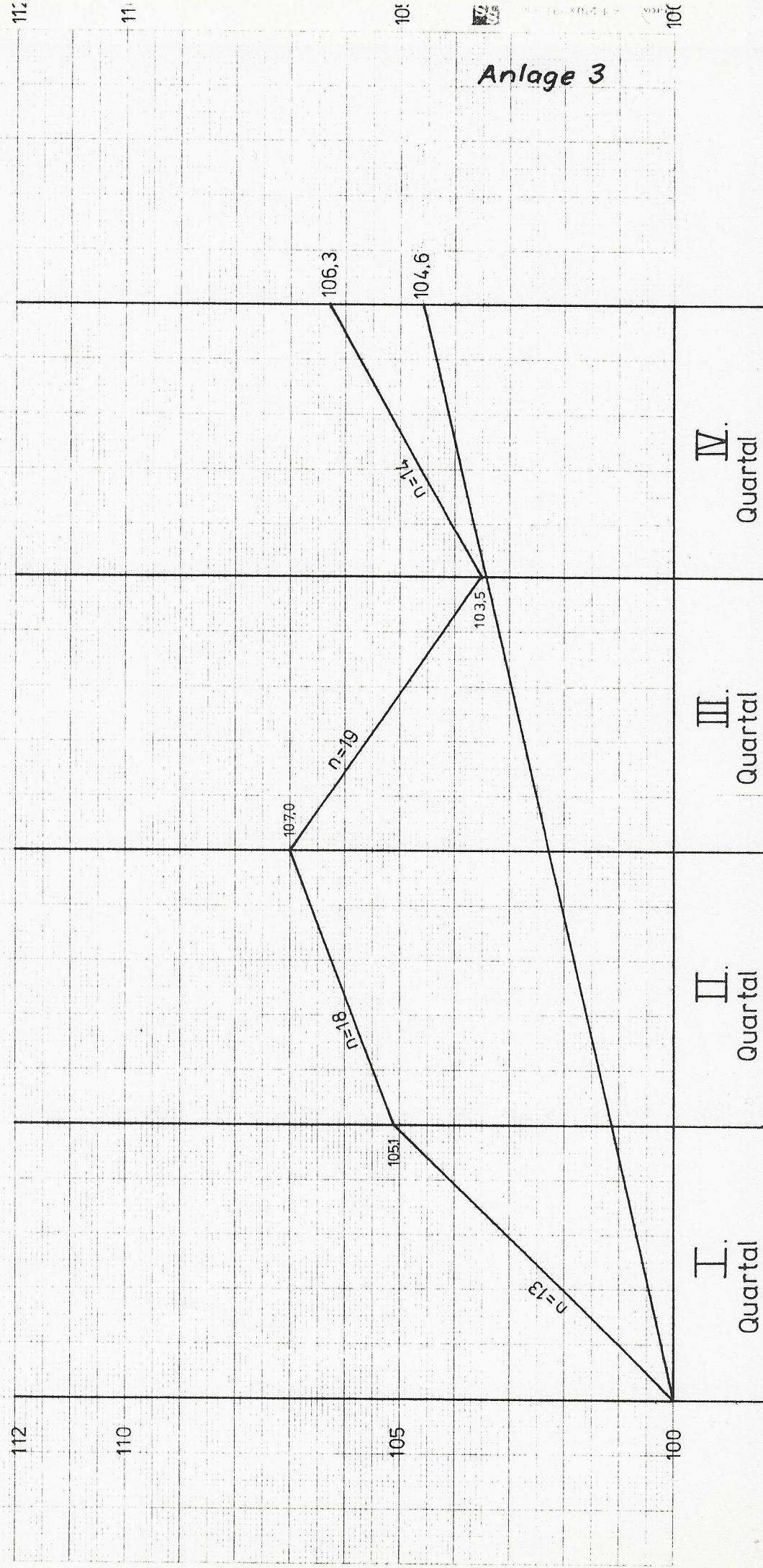


Kauffälle unbebauter
Grundstücke 1987
n=64



Quartalsmäßige Entwicklung des Kaufpreises DM/m²

Richtwert = 100



Bodenwert DM/m² zur Grundstücksgröße

1987

Durchschnittsgröße 1987

382 m

Standardabweichung

216 m²

250

167 m²

216 m²

599 m²

$P/p + B/p$

210,-

204,-

200

$$DM/m^2 = 214,42 + (-0,016 \times m^2)$$

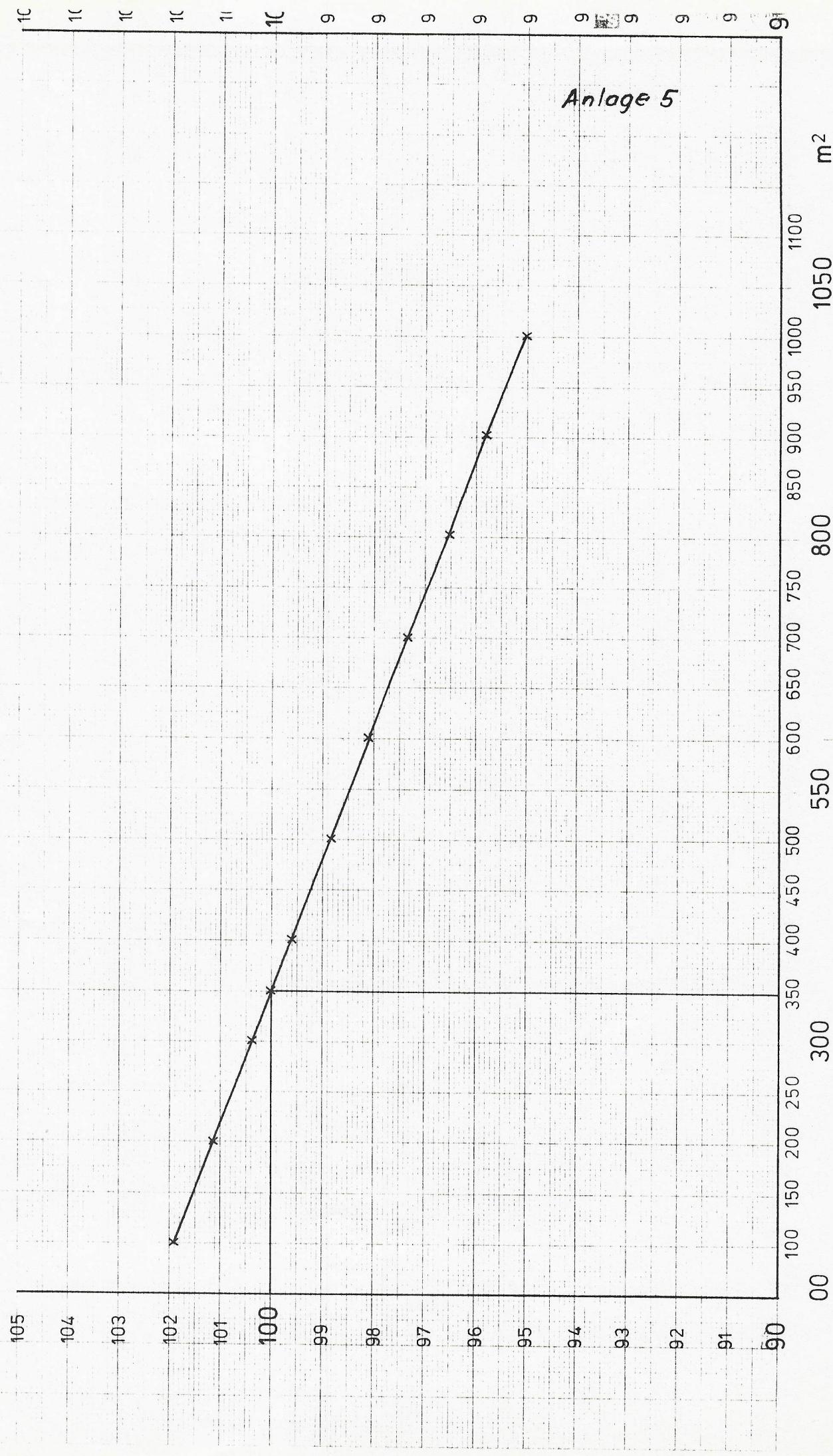
198,-

Anlage 4

150

100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Indexreihe DM/m² und Grundstücksgröße 1987

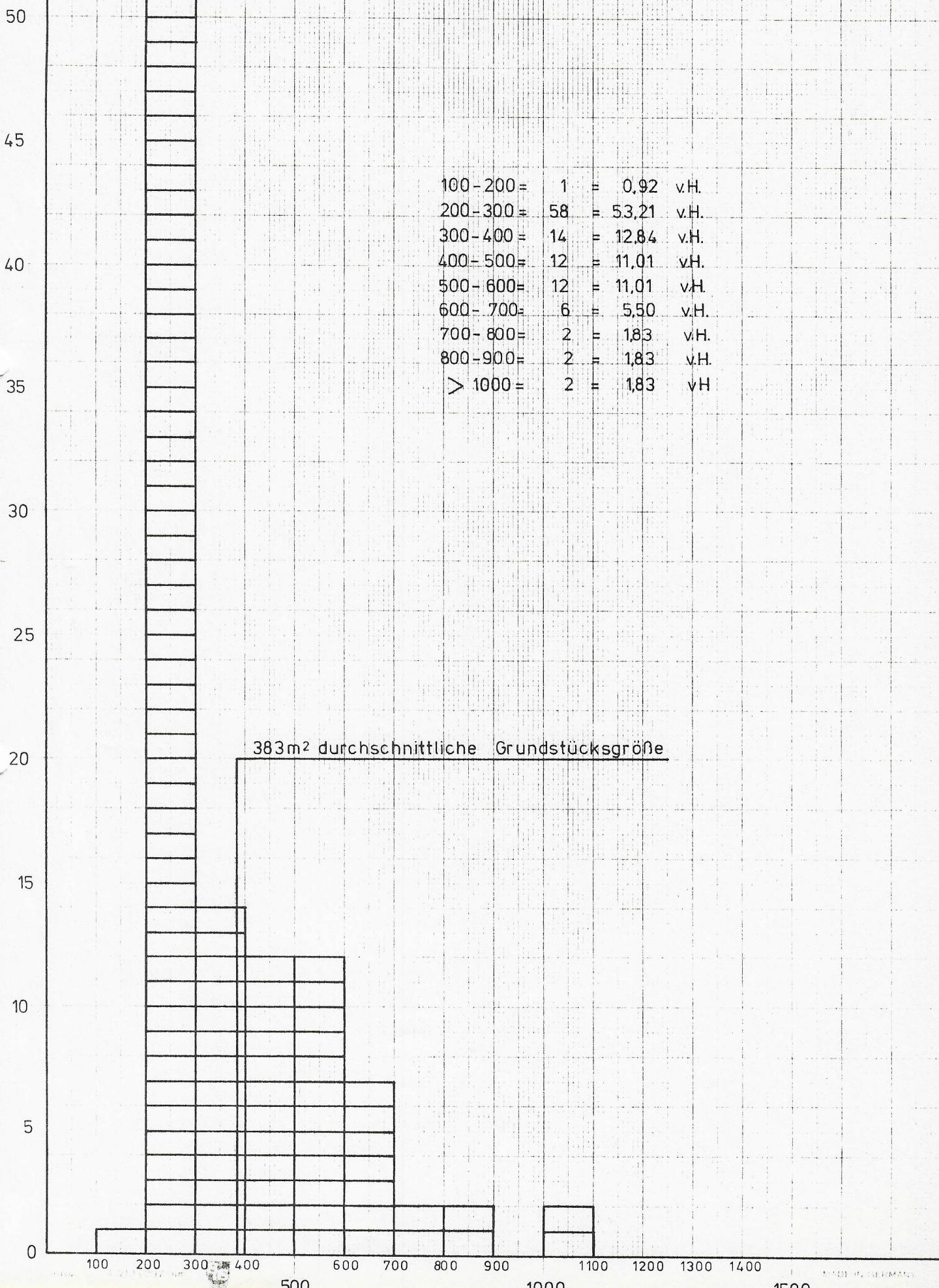


Grundstücksgröße 1987

Anlage 6

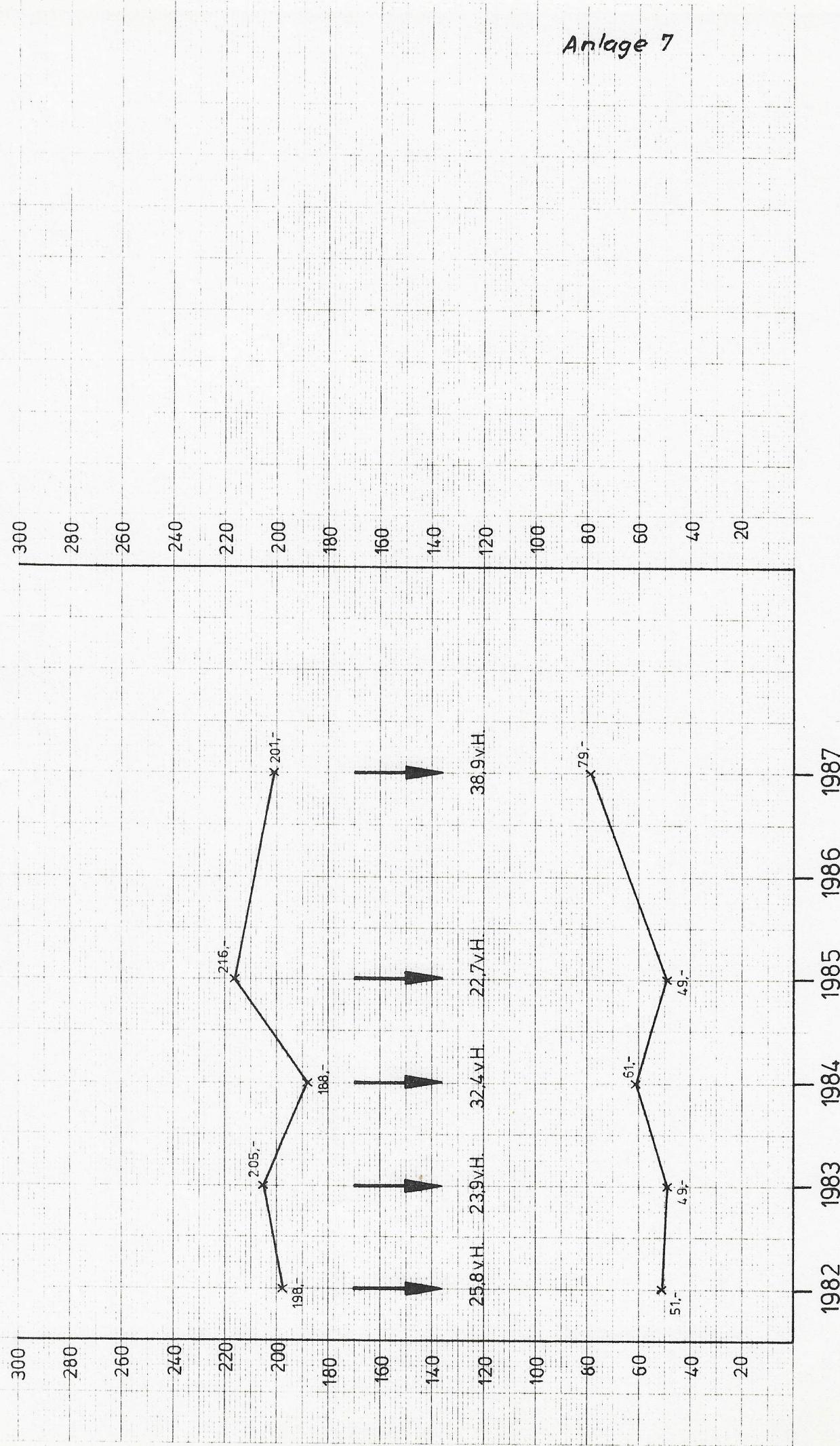
100 - 200 =	1	=	0,92	v.H.
200 - 300 =	58	=	53,21	v.H.
300 - 400 =	14	=	12,84	v.H.
400 - 500 =	12	=	11,01	v.H.
500 - 600 =	12	=	11,01	v.H.
600 - 700 =	6	=	5,50	v.H.
700 - 800 =	2	=	1,83	v.H.
800 - 900 =	2	=	1,83	v.H.
> 1000 =	2	=	1,83	v.H.

383 m² durchschnittliche Grundstücksgröße



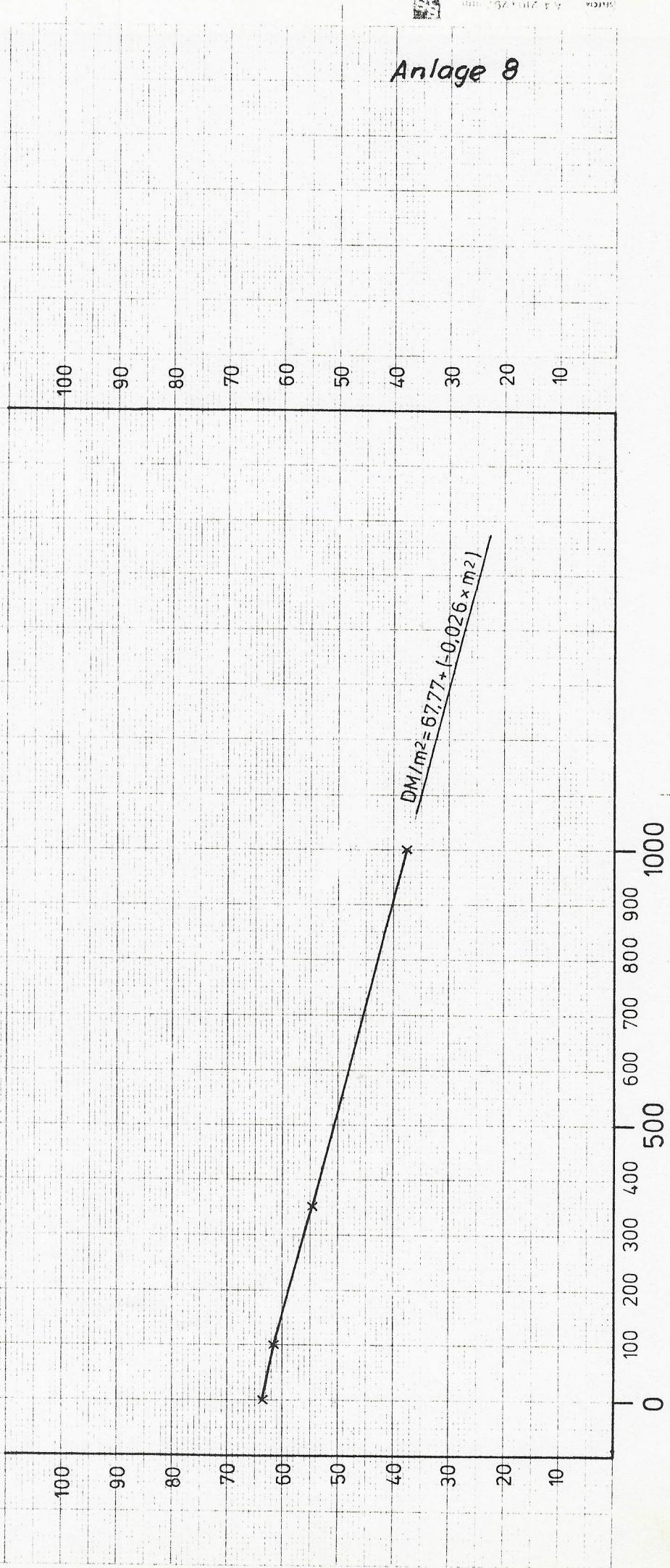
Jährliche Entwicklung des Hinterlandpreises

Anlage 7

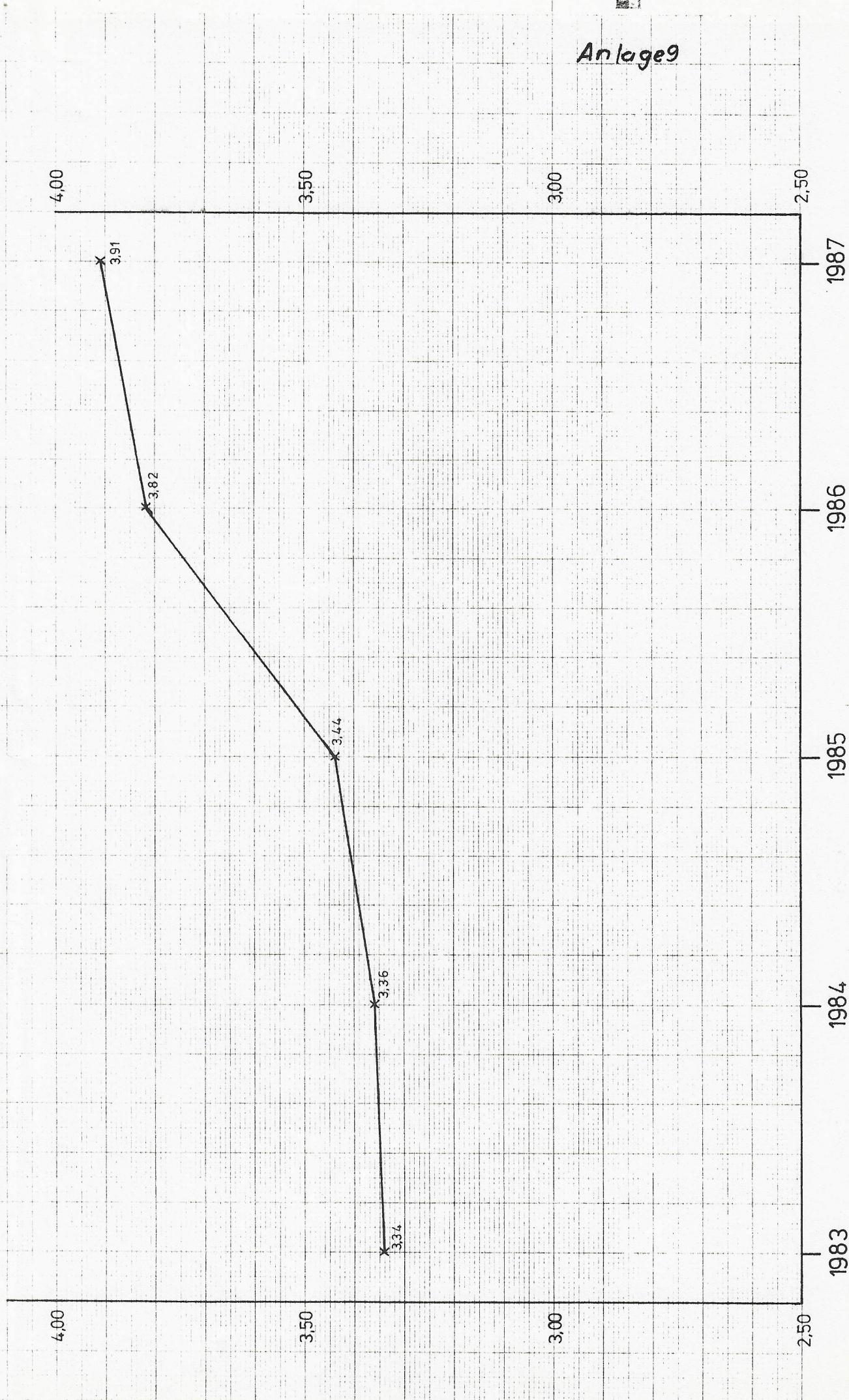


Hinterland 1982 - 1987

Anlage 8



Erbbaurecht Durchschnittlich Erbbauzins DM/m²



Bauwerte Entwicklung der Bodenwertverzinsung

v.H.

Anlage 10

2,5

2,0

1,9

1,8

1,7

1,6

1,5

1,4

1,3

1,2

1,1

1,0

1986

1985

1984

1983

2,5

2,0

1,9

1,8

1,7

1,6

1,5

1,4

1,3

1,2

1,1

1,98

1,87

1,72

1,52

1,46

1,54

Häufigkeit der Wohnungsgröße 1987

Anlage 11

Wohnfläche

30-40 m² = 2 = 1,90 v.H.

40-50 m² = 4 = 3,81 v.H.

50-60 m² = 5 = 4,76 v.H.

60-70 m² = 10 = 9,52 v.H.

70-80 m² = 15 = 14,28 v.H.

80-90 m² = 18 = 17,14 v.H.

90-100 m² = 29 = 27,62 v.H.

100-110 m² = 7 = 6,67 v.H.

110-120 m² = 7 = 6,67 v.H.

120-130 m² = 4 = 3,81 v.H.

130-140 m² = 2 = 1,90 v.H.

> 140 m² = 2 = 1,90 v.H.

n

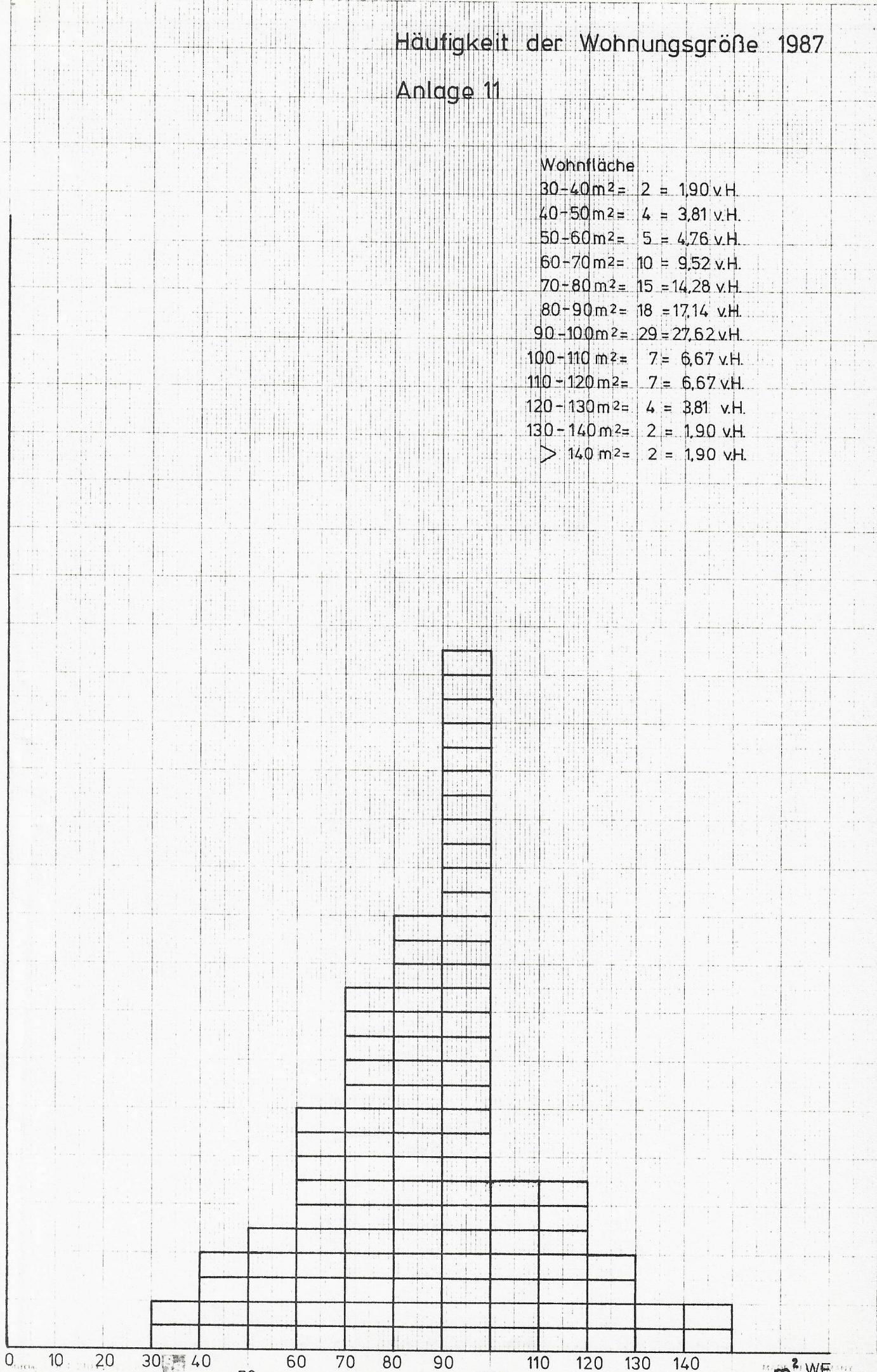
40

30

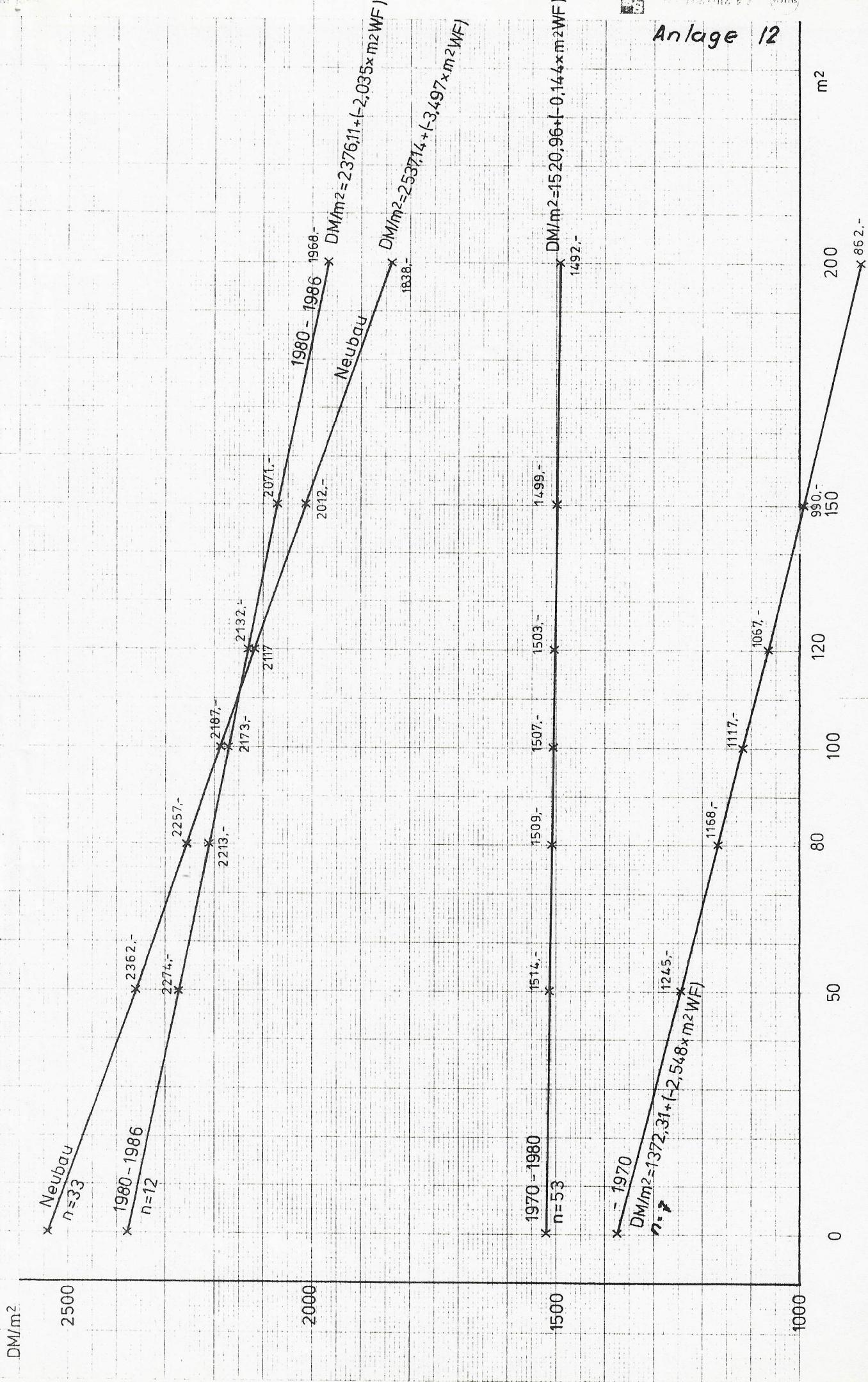
20

10

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 m² WF



Wohnungseigentum DM/m² 87



Landwirtschaftliche Bodenpreise

DM/m²

15,00

14,00

13,00

12,00

11,00

10,00

10,00

9,00

8,00

7,00

6,00

5,00

4,00

3,00

2,00

1,00

Anlage 13

1965 1966 1967 68 69 1970 71 72 73 74 1975 76 77 78 79 1980 81 82 83 84 1985 86 87 88 89 1990

