Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gladbeck

Grundstücksmarktbericht 2005

(Berichtszeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2004)

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung im Jahr 2004

Gladbeck, im September 2005

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gladbeck

Geschäftsstelle: Rathaus Gladbeck
Krusenkamp 22-24, 45964 Gladbeck
Postfach 629/ 640, 45956 Gladbeck
Erdgeschoss Zimmer 0.54, 0.55

Telefon: 02043 / 99-2523
99-2508
Telefax: 02043 / 99-1620
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-gladbeck.de

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Gebühr: 20 €

Auflagenhöhe: 100

Internet: Bodenrichtwerte sowie der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:
www.boris.nrw.de

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

Allg. Hinweis: Wertangaben bis einschl. 2001 wurden anhand des amtlichen Umrechnungskurses in EURO umgerechnet und tlw. auf- oder abgerundet.

Druck: Stadt Gladbeck, Druckerei

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 3

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 4

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss 4

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse 5

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen 6

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004 7

4.1 Anzahl der Kauffälle 7

4.2 Flächenumsatz 10

4.3 Geldumsatz 11

5. Unbebaute Grundstücke 13

5.1 Individueller Wohnungsbau 14
5.1.1 Umsätze 14
5.1.2 Preisentwicklung 14
5.1.3 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 16
5.1.4 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße 16
5.1.5 Erbbauzinssatz 17

5.2 Geschosswohnungsbau 17
5.2.1 Umsatz und Preisentwicklung 17
5.2.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 18
5.2.3 Wertbeeinflussung durch Eigentumsform 18

5.3 Gewerbliche Bauflächen 19
5.3.1 Umsatz und Preisentwicklung 19
5.3.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für gewerbliche Bauflächen 20

5.4 Landwirtschaftliche genutzte Flächen 20

6. Bebaute Grundstücke 20

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 21
6.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 22
6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 23

6.2 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser 24

7. Wohnungs- und Teileigentum 26

7.1 Wohnungseigentum 26

7.2 Teileigentum 28

8. Bodenrichtwerte 29

8.1 Gesetzlicher Auftrag 29

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland 29
8.2.1 Allgemeines 29
8.2.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2005 30
8.2.3 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten bzw. zu der Bodenrichtwertkarte 30

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte 32

8.4 Rahmenbodenwerte für Innenstadtlagen 33

9. Erforderliche Daten 34
9.1 Indexreihen 34
9.2 Liegenschaftszinssätze 35
9.3 Rohertragsfaktoren 36
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 37
9.5 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 38
9.6 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 38

10. Mieten 39
10.1 Mietspiegel Gladbeck 39

11. Sonstige Angaben 44
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses 44
11.2 Verwaltungsgebühren 45

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2004 wurden in Gladbeck 800 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 107,8 Millionen € und einem Flächenumsatz von 64,1 Hektar abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber dem Vorjahr nochmals um ca. 24 % zurück. Sie entspricht nahezu den Fallzahlen der Jahre 1999 und 2001 (Seite 7) und liegt noch immer 22 % über dem Durchschnitt der Anzahl der veräußerten Objekte der Jahre 1990 bis 2001.

Unbebaute Grundstücke

Umsatzrückgänge sind insbesondere bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber 2003 verringerte sich die Anzahl der verkauften Grundstücke dieser Kategorie um rd. 30 % auf 31 Fälle. Deutlich wieder zugenommen hat dagegen der Umsatz von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau; hier wurde mit 7 entsprechenden Grundstücksveräußerungen ein um 250 % höherer Umsatz erzielt als im Jahr 2003. Weiter zurückgegangen ist die Anzahl der verkauften gewerblichen Baugrundstücke; mit 3 Veräußerungen wurde ein nochmals um 40 % reduzierter Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erzielt (Seite 9).
Die Preise der unbebauten Baugrundstücke sind annähernd stabil geblieben.

Die höchsten Preise in guten Wohnlagen des individuellen Wohnungsbaues werden derzeit in den neueren Baugebieten des Stadtteiles Rentfort erzielt. Dort liegt der höchste erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert bei 330 €/m².

Bebaute Grundstücke

Eine ähnliche Umsatzentwicklung wie bei den unbebauten Baugrundstücken ist auch bei den bebauten Grundstücken zu beobachten. Rückläufigen Umsatzzahlen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und hier insbesondere bei den Neubauten (- 53 %) stehen deutlich steigende Umsatzzahlen bei den Mehrfamilien- und Geschäftshäusern gegenüber (+ 43 %). Mit 67 veräußerten Objekten wurde in dieser Kategorie der höchste Umsatz der letzten 5 Jahre erzielt. Die Anzahl der verkauften Gewerbeobjekte stieg um 1 auf 10 und erreicht auch hier den höchsten Umsatz der letzten 5 Jahre.

Nachdem die Preise für neuerbaute Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2003 leicht nachgaben, nahmen sie im Berichtsjahr im Durchschnitt um weitere 17,4 % ab.

Ein neu erbautes Reihenendhaus/ Doppelhaushälfte mit rd. 119 m² Wohnfläche und 325 m² Grundstücksfläche kostet zur Zeit durchschnittlich 221.000 €, ein Reihenmittelhaus mit durchschnittlich 126 m² Wohnfläche und rd. 240 m² Grundstücksfläche 176.000 € (Seite 23).

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Gladbeck ist im Jahr 2004 erneut um 26 % eingebrochen, nachdem die Anzahl der verkauften Objekte im Jahr 2003 bereits um 16 % abnahm. 2004 wechselten 144 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Die Preise in diesem Teilmarkt gaben ohne Berücksichtigung von Umwandlungen im Durchschnitt nochmals um rd. 1 % nach, nachdem 2003 bereits ein 2%-iger Preisrückgang zu verzeichnen war.

Der durchschnittliche Preis einer Eigentumswohnung in einem neuerrichteten Mehrfamilienhaus mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer Wohnungsgröße zwischen 35 und 135 m² liegt derzeit bei 1.760 €/m² Wohnfläche (Seite 27).

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Gladbeck. Er wurde 1990 erstmals vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck herausgegeben und sollte jährlich veröffentlicht werden. Aufgrund personeller Engpässe in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte eine Veröffentlichung jedoch zeitweise nicht realisiert werden.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das örtliche Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht soll damit zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Gladbeck beitragen. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wendet sich zum einen an die Fachleute der Bewertung, um diesen für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über Entwicklungen auf dem lokalen Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z. B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an alle interessierten Privatpersonen.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial in der Geschäftsstelle vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, ist im Einzelfall für den jeweiligen Zweck zu prüfen, ob sie für die Wertermittlung geeignet sind, denn die Verhältnisse im konkreten Fall können erheblich von den Daten des Grundstücksmarktberichtes abweichen. Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Wertermittlungsobjektes zu schließen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 – SGV. NRW. 231 – zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie üben eine hoheitliche Tätigkeit aus und sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse sind ehrenamtlich tätig und werden von der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind möglich.

Die ehrenamtlichen Gutachter kommen insbesondere aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen und weisen damit eine besondere Sachkunde in der Wertermittlung von Immobilien auf.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, basierend auf den von den Notaren übersandten Kaufverträgen von Grundstücken, Wohnungseigentum und Rechten
- Jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstatten und Mietwertübersichten erstellen
- Führung der Mietdatenbank und Erstellung des Mietspiegels auf Antrag der zuständigen Stelle
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Auswertestandards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. In Gladbeck ist die Geschäftsstelle im Baudezernat - Ingenieuramt - Abteilung Vermessung der Stadt Gladbeck (Krusenkamp 22 - 24, Zi. 0.54, 0.55) eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten wie Planungsrecht, Erschließungszustand und bei bebauten Objekten Größen und Baujahre etc. ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Gesichtspunkte
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen daher nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Wertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.
Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden bei weiterführenden Auswertungen im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu früheren oder späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass bereits beurkundete Verträgen später aufgehoben werden.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten

- unbebaute Baugrundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum.

4.1 Anzahl der Kauffälle

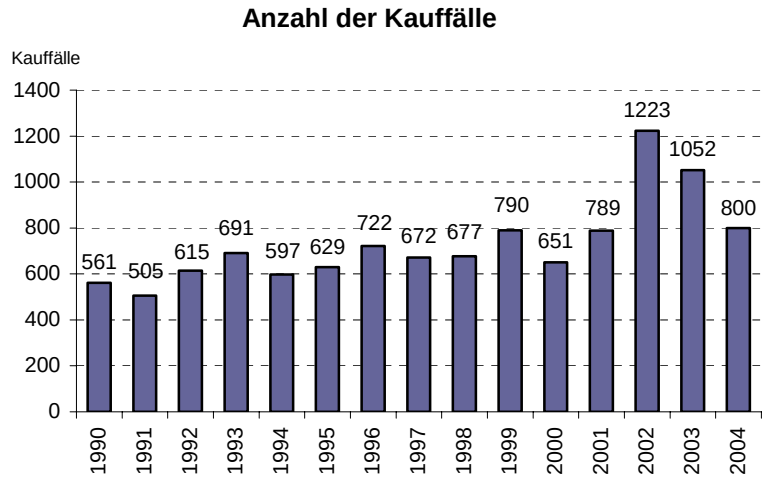
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2004

800 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke von den beurkundenden Stellen zur Kenntnis gegeben.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2003 nochmals um 24 % zurückgegangen und liegt damit in etwa wieder auf dem Niveau des Jahres 2001.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Fallzahlen seit 1990.



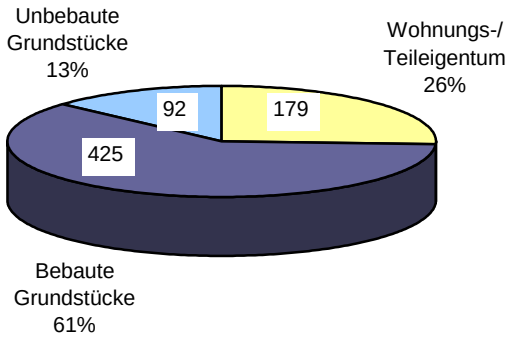
Bei den übersandten Verträgen handelte es sich nicht nur um Kaufverträge, sondern auch um Zwangsversteigerungen, Schenkungen, entgeldliche und unentgeldliche Übertragungen und Einbringungsverträge von Grundstücken u.ä.. Nicht alle diese Verträge sind für die Übernahme in die Kaufpreissammlung mit anschließender Auswertung geeignet, so dass vorab eine sorgfältige Überprüfung der Verträge notwendig ist.

Von den übersandten Kauffällen waren rd. 13 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeeignet, so dass **696 Kaufverträge** verblieben, die für eine nähere Auswertung verwendet werden konnten.

Einzelheiten über die Anzahl dieser Kauffälle und ihre Unterteilung in die wesentlichen Grundstücksarten können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden.

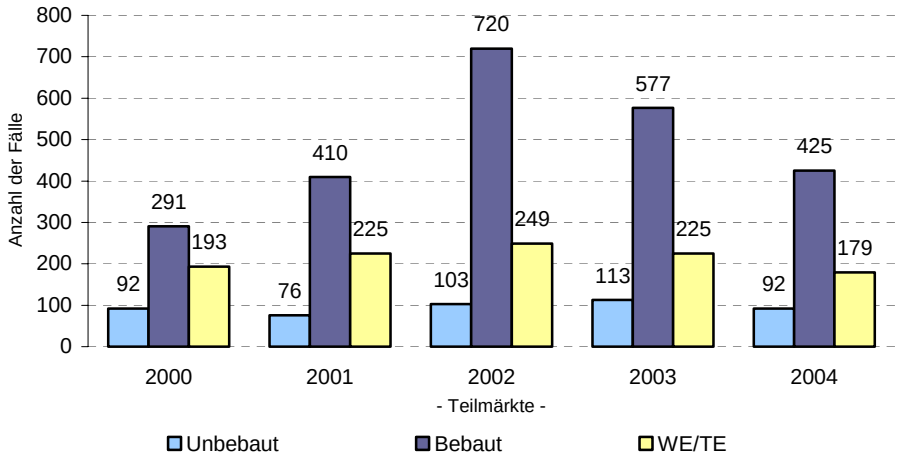
Die prozentualen Anteile der Teilmärkte haben sich wie im Vorjahr nur geringfügig verschoben.

Umsatzanteile der 3 bedeutendsten Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle

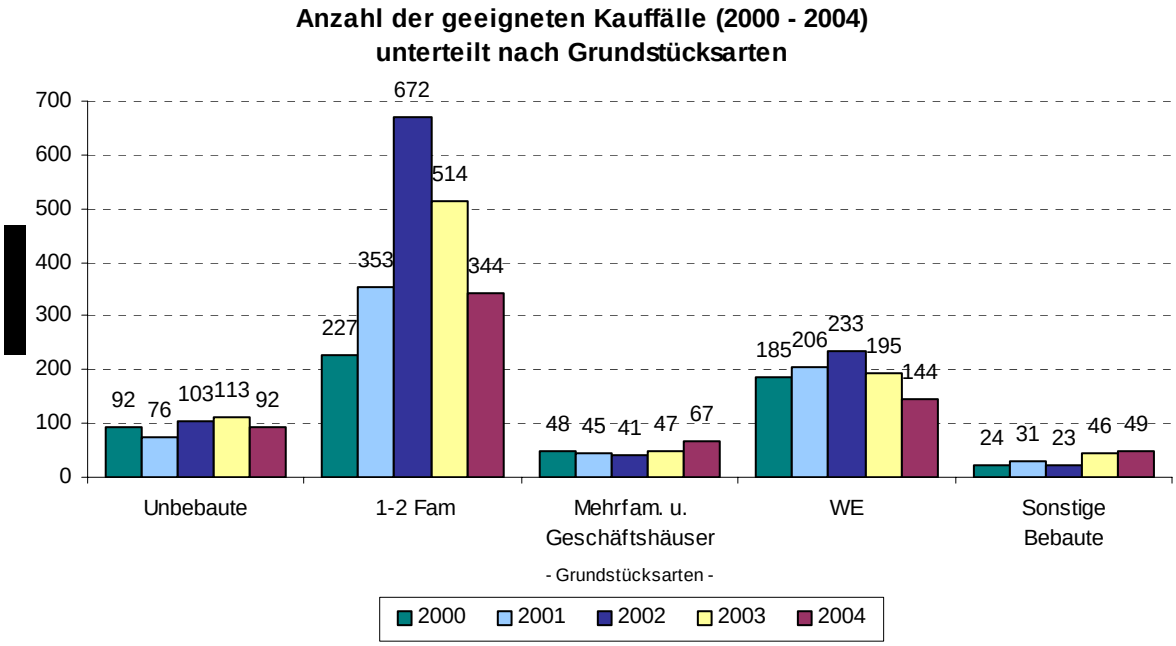


Das nachfolgende Diagramm zeigt die erfassten Kauffälle der letzten 5 Jahre gegliedert nach den Hauptteilmärkten.
Die Anzahl der Veräußerungen ist im Jahr 2004 im Vergleich zum Vorjahr in allen 3 Teilmärkten deutlich zurückgegangen. Den höchsten Rückgang verzeichnen mit – 26 % die bebauten Objekte.

Anzahl der geeigneten Kauffälle (2000 - 2004) nach Teilmärkten



Eine differenziertere Unterteilung der geeigneten Verkaufsfälle der letzten 5 Jahre in die verschiedenen Grundstücksarten ist dem anschließenden Diagramm zu entnehmen.



Die nachfolgende Tabelle stellt den Grundstücksmarkt in Gladbeck der letzten 5 Jahre detailliert dar.

	Anzahl					Veränderung	
KAUFFÄLLE	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**Anzahl**	**%**
1. Unbebaute Grundstücke	**92**	**76**	**103**	**113**	**92**	-21	-19
individueller Wohnungsbau	34	19	46	44	31	-13	-30
Geschosswohnungsbau	19	10	12	2	7	5	250
Gewerbe-/Industrieland	5	12	11	5	3	-2	-40
Verkehrsflächen	2	2	1	2	2	0	0
priv. Gartenflächen	9	11	3	30	8	-22	-73
Gemeinbedarfsflächen	0	1	1	1	0	-1	-100
Land- und Forstwirtschaft	11	7	3	6	2	-4	-67
Sonstige	12	14	26	23	39	16	70
2. Bebaute Grundstücke	**291**	**410**	**720**	**577**	**425**	-152	-26
Ein- und Zweifamilienhäuser	227	353	672	514	344	-170	-33
- davon Neubauten	55	55	139	115	54	-61	-53
Mehrfam.- u. Geschäftshäuser	48	45	41	47	67	20	43
Gewerbeobjekte	5	5	3	9	10	1	11
Sonstige (Garagen etc.)	11	7	4	7	4	-3	-43
3. Wohnungseigentum	**185**	**206**	**233**	**195**	**144**	-51	-26
Erstverkäufe (Neubauten)	54	73	68	46	23	-23	-50
Weiterverkäufe	121	119	108	108	82	-26	-24
Umwandlungen	10	14	57	41	39	-2	-5
4. Teileigentum	**8**	**19**	**16**	**30**	**35**	5	17
5. Sonstige (Ungeeignete)	**75**	**78**	**151**	**137**	**104**	-33	-24
FALLZAHLEN INSGESAMT	**651**	**789**	**1223**	**1052**	**800**	-252	-24

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Gladbeck insgesamt **64,1 Hektar** Grundstücksfläche umgesetzt.

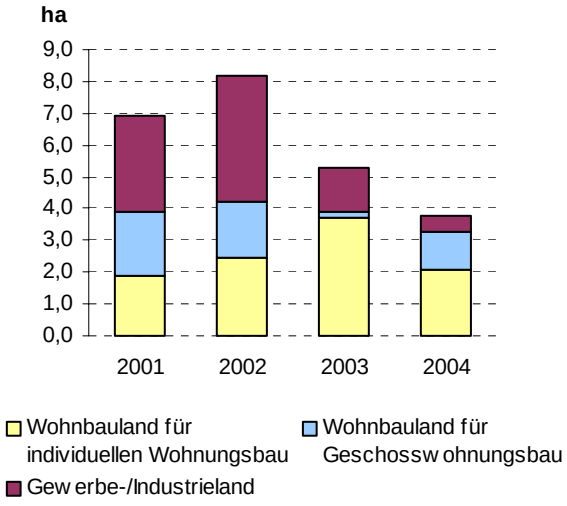
Davon entfielen **49,6 Hektar** Fläche auf die geeigneten Kauffälle, welche der näheren Auswertung unterzogen wurden. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

Nähere Einzelheiten über die Flächenumsätze der letzten 4 Jahre bezogen auf einzelne Teilmärkte sowie deren prozentuale Veränderungen können den nachfolgenden Zusammenstellungen und Diagrammen entnommen werden. Etwa 74 % des Flächenumsatzes aller geeigneten Fälle entfiel auf bebaute Grundstücke.

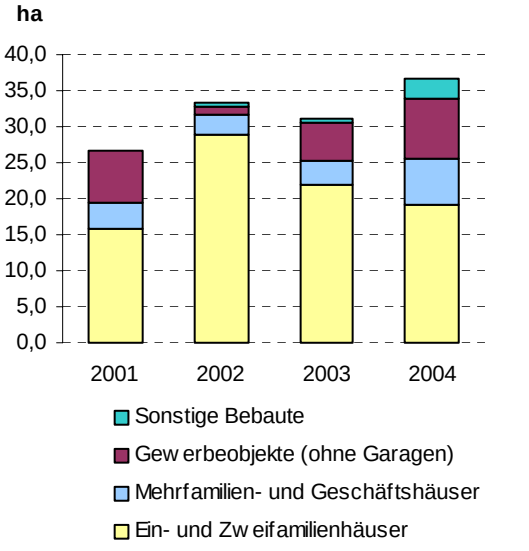
Flächenumsatz unbebaute Baugrundstücke	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**Veränderung**	
	Fläche (ha)				**ha**	**%**
Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau	1,9	2,5	3,7	2,1	-1,6	-43
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	2,0	1,8	0,2	1,2	1,0	500
Gewerbe-/Industrieland	3,0	3,9	1,4	0,5	-0,9	-64
Gesamt	6,9	8,2	5,3	3,8	-1,5	-28

Flächenumsatz bebaute Grundstücke	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**Veränderung**	
	Fläche (ha)				**ha**	**%**
Ein- und Zweifamilienhäuser	15,7	28,8	21,9	19,3	-2,6	-12
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	3,8	3,0	3,5	6,3	2,8	81
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	7,3	1,0	5,1	8,2	3,1	62
Sonstige Bebaute	0,0	0,5	0,7	2,8	2,1	306
Gesamt	26,8	33,3	31,2	36,7	5,5	18

Flächenumsatz unbebaute Baugrundstücke 2001 - 2004



Flächenumsatz bebaute Grundstücke 2001 - 2004

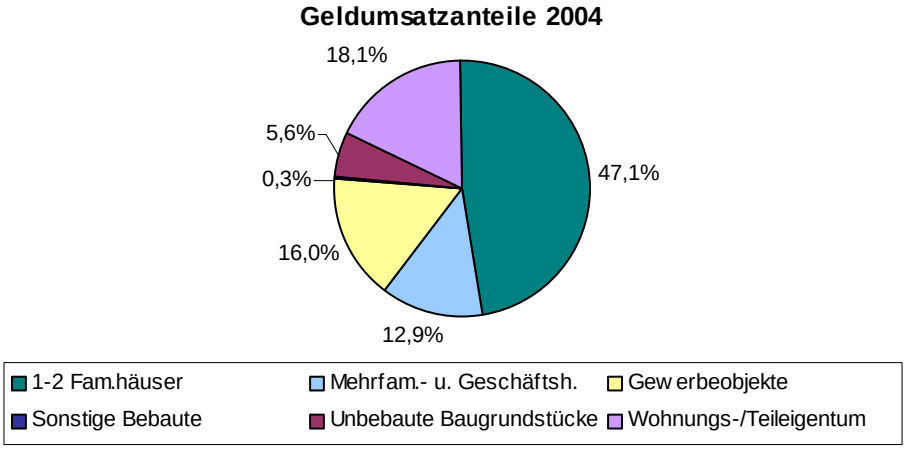


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Gladbeck insgesamt **107,8 Millionen €.**

Davon waren **103,5 Millionen €** den geeigneten Kauffällen zuzuordnen.

Der höchste Geldumsatz wurde im Jahr 2004 wie im Vorjahr beim Verkauf bebauter Grundstücke und hier insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt.



Eine Gegenüberstellung der Verteilung der Geldumsätze der Jahre 2001 bis 2004 auf die verschiedenen Teilmärkte zeigen die nachfolgenden Tabellen und Grafiken.

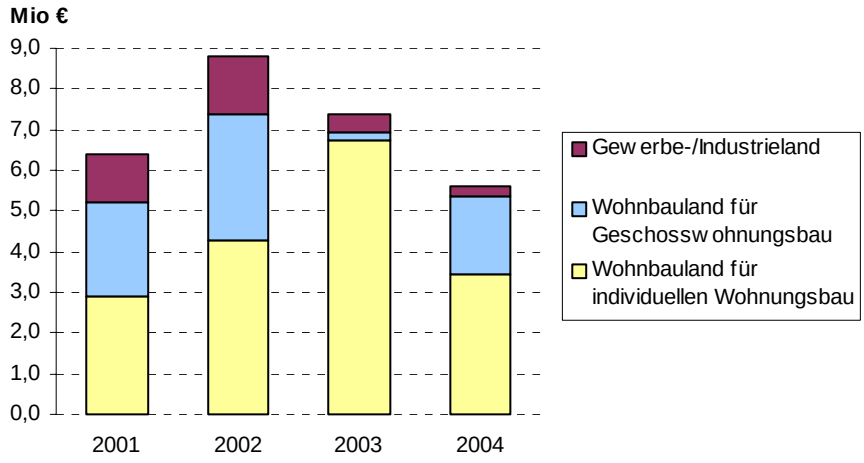
Geldumsatz unbebaute Baugrundstücke	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
	Mio €				Mio €	%
Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau	2,9	4,3	6,8	3,4	-3,3	-49
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	2,3	3,1	0,2	1,9	1,8	921
Gewerbe-/Industrieland	1,2	1,4	0,4	0,2	-0,2	-45
Gesamt	6,4	8,8	7,4	5,6	-1,8	-24

Geldumsatz bebaute Grundstücke	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
	Mio €				Mio €	%
Ein- und Zweifamilienhäuser	43,8	79,6	63,4	47,5	-15,8	-25
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	12,7	11,1	12,9	13,0	0,1	1
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	3,9	2,4	9,0	16,2	7,2	80
Sonstige Bebaute	0,0	0,5	0,8	0,3	-0,5	-63
Gesamt	60,4	93,6	86,0	77,0	-9,0	-10

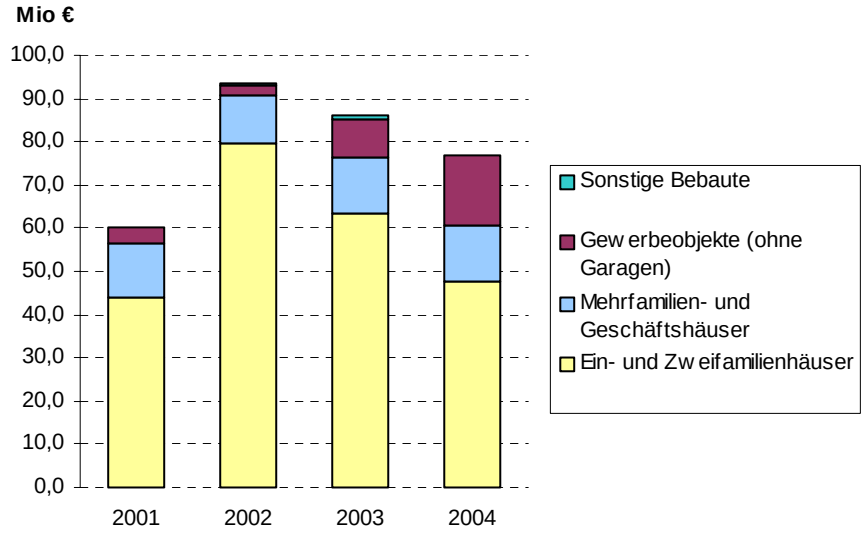
Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
	Mio €				Mio €	%
Wohnungseigentum	25,4	24,8	19,2	16,8	-2,5	-13
Teileigentum	1,8	1,1	0,2	1,4	1,2	500
Gesamt	27,2	25,9	19,5	18,2	-1,3	-7

Summe	94,0	128,3	112,7	100,8	-11,8	-11

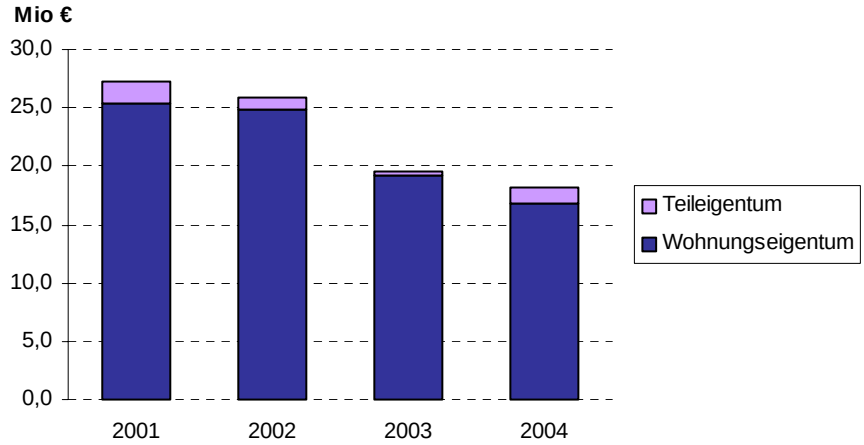
Geldumsatz unbebaute Baugrundstücke 2001 - 2004



Geldumsatz bebaute Grundstücke 2001 - 2004



Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum 2001 - 2004



5. Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2004 ist die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um -19 % von 113 auf nunmehr **92 Beurkundungen** zurückgegangen. Bei den Kauffällen handelt es sich sowohl um baulich nutzbare wie auch nicht baulich nutzbare Grundstücke. Der Geldumsatz aller unbebauter Grundstücksflächen betrug insgesamt **8,3 Millionen €** und lag damit – 14 % unter dem Umsatz des Vorjahres**.**

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2004 mit Bodenwertangaben

Baulich nutzbare Grundstücke	**Anzahl der Kauffälle**
Individueller Wohnungsbau	31
Geschosswohnungsbau	7
Gewerbe-/Industrieland	3
Erbbaugrundstücke	4
Sonstige bebaubare Flächen	4
Rohbauland/ Bauerwartungsland	3
Anzahl insgesamt:	**52**

Nicht baulich nutzbare Grundstücke	**Anzahl der Kauffälle**
Verkehrsflächen	2
Private Gartenflächen	8
Öffentliche Grünflächen	0
Ver- und Entsorgungsflächen	0
Acker-/Grünland	2
Forstwirtschaftliche Flächen	0
Privatweg	13
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	15
Anzahl insgesamt:	**40**

Den höchsten Marktanteil unbebauter Objekte haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 34 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 41 %.

Unbebaute Grundstücke	**Umsatz 2001**			**Umsatz 2002**			**Umsatz 2003**			**Umsatz 2004**		
Objektart	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**
Individueller Wohnungsbau	19	1,89	2,90	46	2,46	4,27	44	3,70	6,76	31	2,10	3,44
Geschosswohnungsbau	10	2,05	2,30	12	1,76	3,14	2	0,24	0,19	7	1,19	1,94
Gewerbe-/Industrieland	12	2,99	1,25	11	3,95	1,44	5	1,39	0,42	3	0,52	0,23
Rohbau-/Bauerwartungsland	3	0,75	0,21	7	4,45	4,09	4	4,38	0,77	3	1,43	1,40
Acker-/Grünland	4	4,09	0,22	2	4,28	0,17	2	0,57	0,03	2	5,22	0,17
Forstwirtschaftliche Flächen	1	0,05	0,00	1	9,64	0,11	4	2,98	0,06	0	0,00	0,00

5.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können; zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonettestil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsummiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

5.1.1 Umsätze

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck gegenüber den Vorjahren ersichtlich.

Individueller Wohnungsbau	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Kauffälle	-44%	142%	-4%	-30%
Geldumsatz	-48%	47%	58%	-49%
Flächenumsatz	-53%	30%	50%	-43%

Nach einem geringfügigen Umsatzrückgang in 2003 nahm die Anzahl der Kauffälle der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in 2004 deutlicher ab. Mit **31 Verkäufen** liegt die Fallzahl 30 % unter dem Vorjahresniveau mit 44 Veräußerungen, jedoch immer noch deutlich über der im Jahr 2001 getätigten Anzahl von 19 Veräußerungen. Gleichzeitig haben sowohl der Flächenumsatz wie auch der Geldumsatz im Jahr 2004 deutlich abgenommen (Seite 13). An der absoluten Anzahl der Verkäufe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ebenso wie am Flächenumsatz lässt sich ablesen, dass die insbesondere in den Jahren 2002 und 2003 feststellbaren Ergebnisse der städtischen Baulandpolitik mit dem Ziel der Mobilisierung umfangreicher Baulandflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser nunmehr im Abflauen begriffen sind.

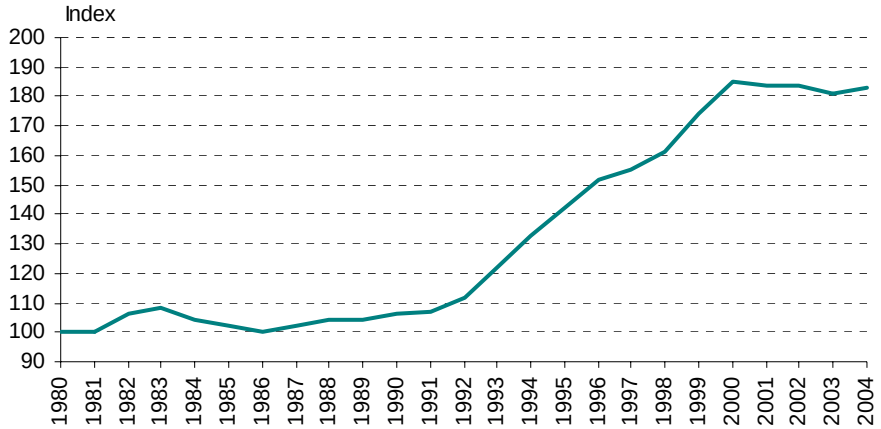
5.1.2 Preisentwicklung

Zwecks Feststellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für Wohnbaugrundstücke werden die Verhältnisse „Kaufpreis/Bodenrichtwert“ gebildet und analysiert, wobei die Grundstückspreise zuvor auf das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Definition in der Bodenrichtwertkarte abgestellt werden.

Bei den Grundstückspreisen für den individuellen Wohnungsbau ist 2004 wie im Vorjahr ein leichter Rückgang von nunmehr im Durchschnitt **– 0,7 %** im Vergleich zu den aktuellen Bodenrichtwerten feststellbar.
Aufgrund der fehlenden statistischen Signifikanz wurden die Bodenrichtwerte jedoch beibehalten.

In der nachfolgenden Abbildung ist die langfristige Preisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe.

Bodenpreisentwicklung in Gladbeck
Individueller Wohnungsbau ab 1980

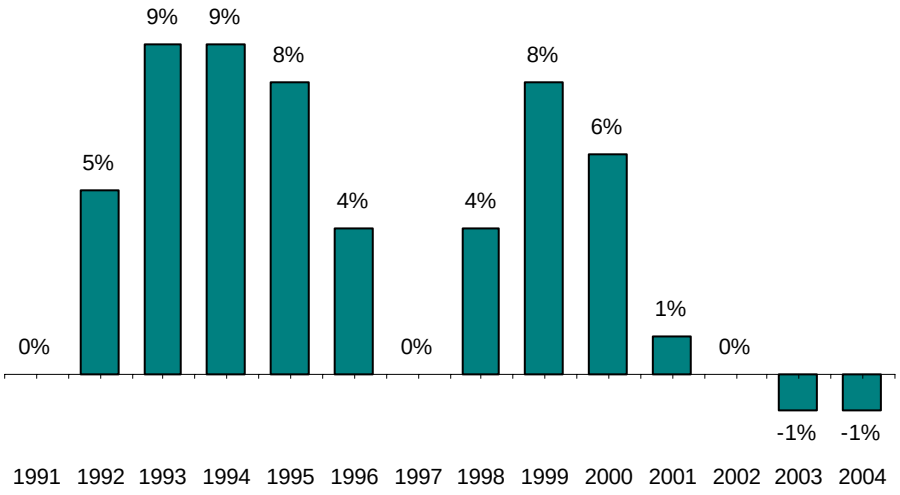


Die Entwicklung der Wohnbaulandpreise des individuellen Wohnungsbaues verlief in Gladbeck nach folgendem Schema:

- 1981 bis 1983 leicht steigende Bodenpreise
- 1983 bis 1986 geringfügig rückläufige Preise
- ab 1986 bis 2000 stetig steigende Preise; bis 1991 nur leicht ansteigend, anschließend kontinuierlich starker Anstieg mit leichter Beruhigung zwischen 1996 und 1998
- seit 2000 nahezu stabiles Preisniveau

Die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbaulandflächen des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck seit 1991 ist in nachfolgender Grafik dargestellt.

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Gladbeck seit 1990
Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau



5.1.3 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

In den folgenden Tabellen wird das Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen in Gladbeck differenziert angegeben. Die Werte gelten für erschließungsbeitragsfreie unbebaute und bebaute Grundstücke.

Individueller Wohnungsbau	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
- eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	180,- bis 240,-	165,- bis 180,-	130,- bis 150,-
- zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	190,- bis 330,-	150,- bis 200,-	125,- bis 150,-
- Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	180,- bis 255,-	170,- bis 205,-	135,- bis 160,-

Differenzierung nach Stadtteilen von Gladbeck

Stadtteil	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser)			Reihenhäuser		
	Lage			Lage		
	gut [€/m²]	mittel [€/m²]	mäßig [€/m²]	gut [€/m²]	mittel [€/m²]	mäßig [€/m²]
Zweckel	200	165 – 180	135 – 145	180 – 250	170 – 195	--
Rentfort	180 - 330	150 – 175	140 – 150	220 – 255	180 – 205	--
Ellinghorst	--	--	125 – 140	--	--	--
Stadtmitte	190 - 240	180 – 200	--	205	--	--
Butendorf	190	160 – 180	135 – 150	200 – 220	200	140
Brauck	--	--	125 - 145	195	175	135 - 160

5.1.4 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße

Grundstücke für Reihenhausbebauung

Durch langjährige Marktbeobachtung wurde festgestellt, dass die Grundstücksgröße signifikanten Einfluss auf die Bodenpreise hat.

Einen diesbezüglichen Teilmarkt stellen die Grundstücke für **Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften** (Eigentumsmaßnahmen) mit Grundstücksgrößen bis ca. 400 m² dar.
Mittels mathematisch-statistischer Auswertung (Multiple lineare Regression) der entsprechenden Kaufpreise der letzten Jahre kommt man zu dem Ergebnis, dass die Preise derartiger Grundstücke rd. 5 % bis ca. 30 % über dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von Wohnbaugrundstücken für Eigentumsmaßnahmen in gleicher Lage mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 - 800 m² liegen. Die Preissteigerung ist umso höher, je kleiner die Grundstücke sind. Reihenhausgrundstücke bzw. kleinere Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von 200 - 275 m² z. B. weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau im Vergleich zu Wohngrundstücken der Größenordnung von ca. 400 - 800 m² Grundstücksfläche auf.
Daraus resultiert die Definition von "RH"-Richtwerten in der Bodenrichtwertkarte.
Die Bodenrichtwerte ohne den Vermerk "RH" für Reihenhausrichtwert, die sich auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² und 800 m² beziehen, sind daher z. B. mit einen Zuschlag von 20 % zu versehen, um den Bodenwert für Reihenhausgrundstücke von 200 - 275 m² Größe in der entsprechenden Lage abzuleiten. Umgekehrt sind Reihenhausrichtwerte (Vermerk "RH") entsprechend zu reduzieren, um den Quadratmeterpreis für den Grund und Boden eines Wohngrundstücks von ca. 400 - 800 m² Größe in gleicher Lage zu erhalten.

5.1.5 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus liegt aktuell nach Auswertung der Daten wie im Vorjahr bei **3,0 %** des erschließungbeitragspflichtigen Bodenwertes.

5.2 Geschosswohnungsbau

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die Mehrgeschossigkeit auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer in der Regel keinen Einfluss hat.

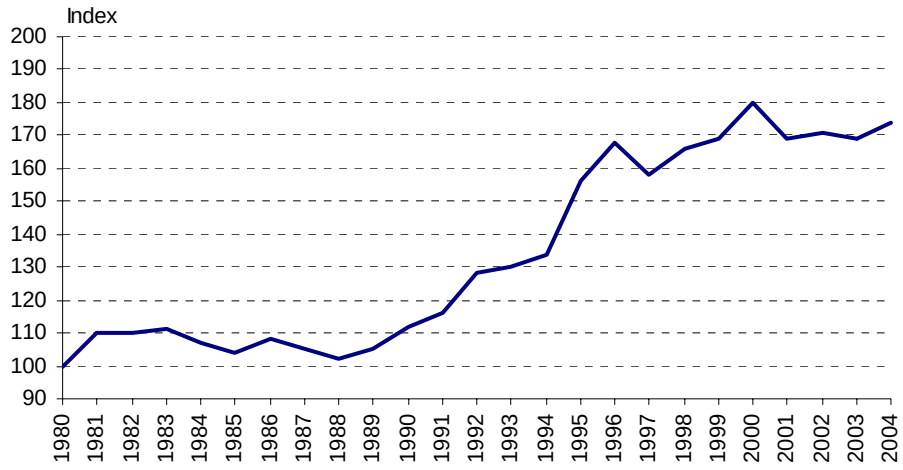
5.2.1 Umsatz und Preisentwicklung

Mit **7 Kauffällen** in 2004 ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau in Gladbeck im Vergleich zum Vorjahr mit lediglich 2 veräußerten Grundstücken um 350 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg gleichzeitig um rd. 1021 % von 0,19 Mio. € auf 1,94 Mio. €, der Flächenumsatz um rd. 496 % von 0,24 ha auf 1,19 ha. Damit ist das Interesse an diesem Teilmarkt wieder leicht aufgelebt.

Die Grundstückspreise der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau sind im Jahr 2004 um durchschnittlich **+ 1,5 %** im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.
Die entsprechenden Bodenrichtwerte wurden jedoch aufgrund der auch hier fehlenden statistischen Signifikanz unverändert belassen.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Bodenpreisentwicklung des Geschosswohnungsbaues in Gladbeck langfristig als Indexreihe dar.

Bodenpreisentwicklung in Gladbeck
Geschosswohnungsbau ab 1980



Nach einem Preisanstieg von 10 % im Jahr 1981 waren bis 1988 nur geringe Preisveränderungen dieses Teilmarktes - teils rückläufig, teils steigend - zu verzeichnen. Ab 1988 zogen die Preise nahezu kontinuierlich an (mit leichtem Einbruch in 1997) und erreichten im Jahr 2000 ihr Maximum. Seitdem haben sich die Bodenpreise des Geschosswohnungsbaues beruhigt und befinden sich seit 2001 auf nahezu dem gleichen Niveau.

5.2.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Nach Wohnlageklassen unterschieden wurde in der Gruppe der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau folgendes Preisniveau festgestellt. Die Werte gelten für erschließungsbeitragsfreie unbebaute und bebaute Grundstücke.

Geschosswohnungsbau	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
	165,- bis 350,-	140,- bis 205,-	115,- bis 145,-

Differenzierung nach Stadtteilen von Gladbeck

Stadtteil	Geschosswohnungsbau		
	Lage		
	gut [€/m²]	mittel [€/m²]	mäßig [€/m²]
Zweckel	190	160 – 165	135
Rentfort	180 - 190	145 – 170	--
Ellinghorst	--	--	--
Stadtmitte	165 - 350	160 – 205	--
Butendorf	--	140	115 – 135
Brauck	--	160 – 185	115 - 145

5.2.3 Wertbeeinflussung durch Eigentumsform

Grundstücke für Wohnungseigentum

Grundstücke im Rahmen von **Wohnungseigentum** nach dem Wohnungseigentumsgesetz bildeten in der Vergangenheit einen Teilmarkt mit besonderen Merkmalen.

Diese Grundstücke werden gemäß langjähriger Marktbeobachtung in Gladbeck teurer gehandelt als vergleichbare Mietwohngrundstücke. Hierbei spielten in den Jahren vor 2000 insbesondere die Größe des Miteigentumsanteils der einzelnen Wohnung am Grund und Boden wie auch die Lage eine besondere Rolle. Eine 1997 durchgeführte mathematisch-statistische Analyse der entsprechenden Verkäufe führte zu dem Ergebnis, dass das Bodenpreisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken i. A. um bis ca. 65 % über den Bodenwerten vergleichbarer Mietwohngrundstücke liegt. Dabei ist der vorzunehmende Zuschlag zum Ausgangsbodenwert um so höher anzusetzen je kleiner der Miteigentumsanteil am Grundstück in m² und je einfacher die Lage des Objektes ist.

Aufgrund des in den letzten Jahren sehr geringen Umsatzvolumens dieses Teilmarktes sind neuere Untersuchungen zu den Abhängigkeiten der Höhe der betreffenden Bodenpreise nicht möglich.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt setzt sich zusammen aus voll erschlossenen, baureifen Grundstücken, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen (klassische Gewerbe- und Industriegrundstücke) und aus entsprechenden Grundstücken, die für eine überwiegend tertiäre Nutzung vorgesehen sind. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen zusammenfasst. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

5.3.1 Umsatz und Preisentwicklung

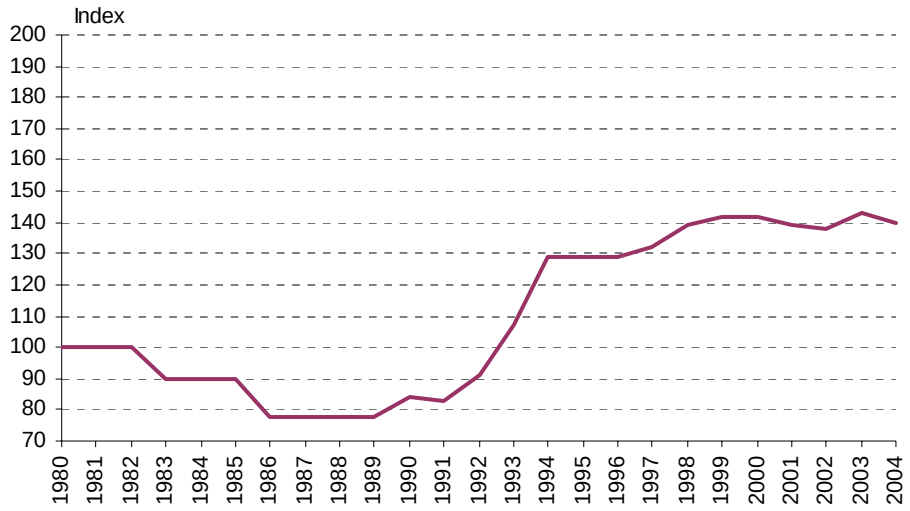
Mit **3 Veräußerungen** in 2004 ging die Anzahl der Kauffälle für Gewerbe- und Industrieland in Gladbeck gegenüber dem Vorjahr mit noch 5 Kaufverträgen nochmals um 40 % zurück. Der Geldumsatz nahm gegenüber 2003 um rd. 45 %, der Flächenumsatz sogar um rd. 63 % (siehe Seite 13) ab.

Aufgrund der zu geringen Anzahl von Verkäufen dieses Teilmarktes ist keine separate aussagefähige statistische Ermittlung der Preisentwicklung möglich. Die insgesamt ermittelte preisliche Stagnation von Baulandflächen im Stadtgebiet und laut Auskunft des größten Teils der Gewerbegrundstücke in den umliegenden Städten lassen auf eine Preisentwicklung von **± 0 %** schließen.

Die langfristige Bodenpreisentwicklung von Gewerbe- und Industrieland erfolgte nicht immer parallel zu derjenigen der Wohnbauflächen in Gladbeck. Aus nachfolgender Grafik lassen sich folgende Entwicklungsphasen ablesen:

- 1980 bis 1982 stagnierende Preise
- bis 1986 rückläufige Preise mit Stagnation zwischen 1983 und 1985
- 1986 bis 1989 stabiles Preisniveau
- ab 1989 bis 1999 nahezu stetig steigende Preise mit einer stagnierenden Phase zwischen 1990 und 1991 sowie zwischen 1994 und 1996
- ab 1999 nahezu stabiles Preisniveau

Bodenpreisentwicklung in Gladbeck
Gewerbliche Bauflächen ab 1980



5.3.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für gewerbliche Bauflächen

Die Preise für Gewerbe- und Industrieland in Gladbeck (incl. Erschließungskosten) bewegen sich derzeit auf folgendem Niveau.

Gewerbliche Bauflächen	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
	43,- bis 65,-	33,- bis 38,-	30,-

5.4 Landwirtschaftliche genutzte Flächen

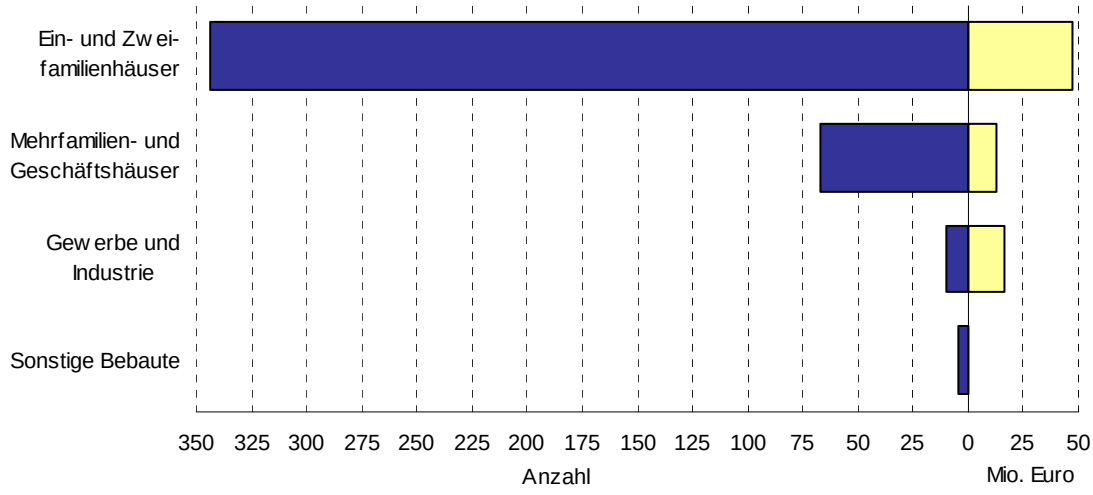
Reine landwirtschaftliche Fläche wird in Gladbeck nur in geringem Umfang umgesetzt. Durch die im Jahr 2004 vorliegenden 2 Verkaufsfälle entsprechender Grundstücke wird das derzeit vorhandene Preisniveau von **4,50 € bis 5,00 €/m²** bestätigt. Eine Differenzierung hinsichtlich der Nutzung Acker-, Grünland ist aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen nicht möglich.

6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 77,0 Millionen € bei 425 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt.

Den Anteil der verschiedenen Teilmärkte zeigt folgende Abbildung.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



Den höchsten Marktanteil innerhalb der bebauten Grundstücke haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von rd. 81 % der Kauffälle bebauter Objekte und einem Geldumsatz von rd. 62 %.

Die Anzahl der Verkäufe sowie Geld- und Flächenumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind gegenüber dem Vorjahr weiterhin deutlich rückläufig. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sind dagegen wiederum in weit größerem Umfang veräußert worden als im Jahr davor. Ebenfalls weiter angestiegen ist die Anzahl von Verkäufen bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte, was gleichzeitig eine erhebliche Geld- und Flächenumsatzsteigerung dieses Teilmarktes zur Folge hatte. „Sonstige Bebaute“ wie z. B. Garagen und landwirtschaftliche Gebäude wurden im Jahr 2004 seltener veräußert als im Jahr zuvor; der Umsatzanteil dieses Teilmarktes ist mit rd. 1 % der Fallzahl und lediglich 0,4 % des Geldumsatzes jedoch unbedeutend.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Umsätze bebauter Grundstücke der vergangenen 3 Jahre aufgeteilt nach Grundstückarten dar.

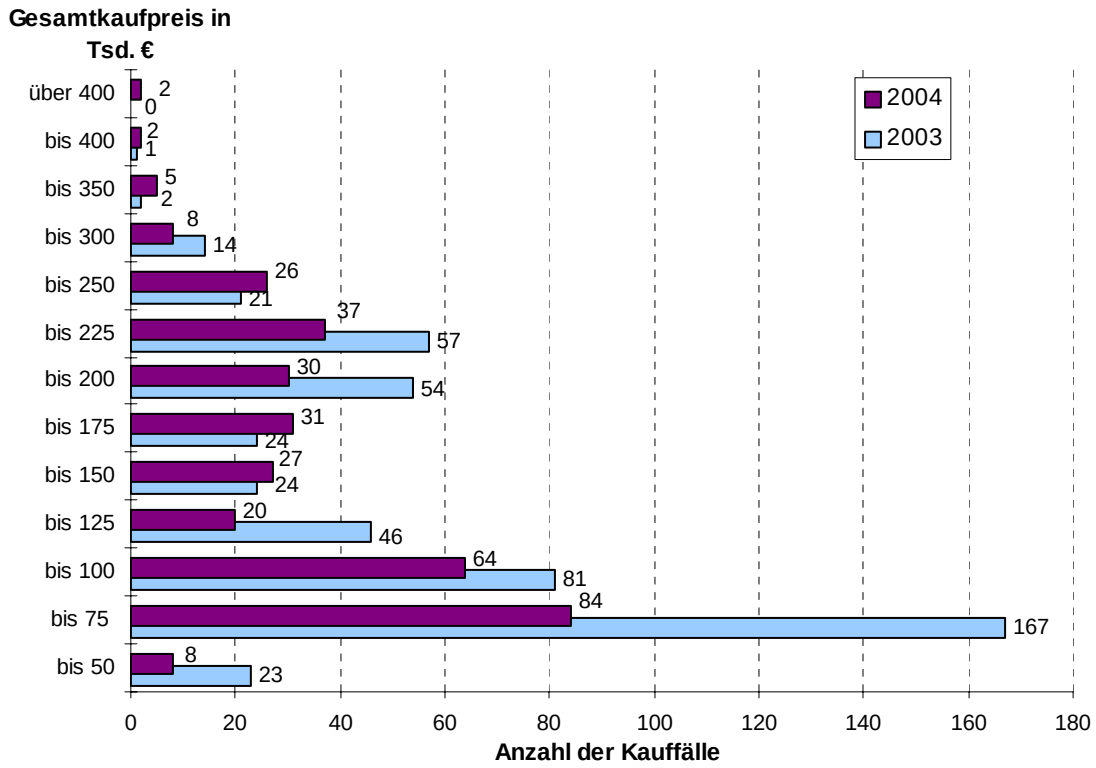
Bebaute Grundstücke	**Umsatz 2001**			**Umsatz 2002**			**Umsatz 2003**			**Umsatz 2004**		
Objektart	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**	**Anzahl**	**ha**	**Mio. €**
Ein- und Zweifam.häuser	353	15,70	43,75	672	28,79	79,57	514	21,86	63,36	344	19,27	47,53
Mehrfam. und Geschäftshäuser	45	3,80	12,70	41	3,00	11,07	47	3,54	12,86	67	6,34	13,00
Gewerbe und Industrie	5	7,27	3,91	3	0,99	2,38	9	5,08	8,97	10	8,25	16,17
Sonstige Bebaute	7	0,02	0,04	4	0,50	0,53	7	0,69	0,84	4	2,78	0,28
Gesamt	410	26,79	60,40	720	33,28	93,55	577	31,17	86,04	425	36,64	76,98

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2004 wechselten 344 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer. In dieser Anzahl sind auch die Gebäude im Erbbaurecht enthalten. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein nochmaliger Rückgang von 33 %.

Das anschließende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der letzten beiden Jahre differenziert nach Gesamtkaufpreisen dar.

Anzahl der Kauffälle – Ein- und Zweifamilienhäuser – 2003 und 2004



Preisniveau

Anhand von ausgewerteten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Verkaufsjahren 2003 und 2004 konnten nachfolgende Durchschnittswerte ermittelt werden. Bei den Angaben handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, da zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht alle eingegangenen Kaufverträge endausgewertet sind. Erfahrungsgemäß geben die vorliegenden Auswertungsergebnisse jedoch die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet.

6.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise **von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**. Zusätzlich zum Gesamtpreis im Mittel sowie den Durchschnittspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche weist die Tabelle statistische Genauigkeitsangaben (Standardabweichungen) aus, um die Streuung der jeweiligen Preise einer Altersgruppe zu verdeutlichen. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m² Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden; Nebengebäude wie Garagen und Stellplätze sind dabei außer Betracht geblieben.
Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist wegen der starken Generalisierung und der tlw. vorhandenen einzelnen Extrempreise in den Gruppen nur eingeschränkt möglich.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Jahre 2003 und 2004

Altersklasse	Anzahl Fälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Gesamtkaufpreis Median [€]
bis 1949	7	510	91	1.290 ± 380	117.000 ± 46.000	102.000
1950 - 1974	12	460	108	1.720 ± 290	185.000 ± 26.000	184.000
1975 - 1989	5	410	120	1.800 ± 250	220.000 ± 55.000	203.000
1990 - 2001	2	215	117	1.560 ± 130	186.000 ± 13.000	186.000

Die Durchschnittspreise von **Neubauten** (neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung einschließlich Grundstück zum Festpreis veräußert wurden) lassen sich aufgrund höherer Fallzahlen für die Verkaufsjahre 2003 und 2004 getrennt ermitteln. Außerdem erfolgt eine Unterscheidung der Gebäude- und Grundstücksarten „Reihenmittelhäuser" und „Reihenendhäuser/Doppelhaushälften", die insbesondere aufgrund der differierenden Grundstücksgrößen unterschiedliche Preisniveaus aufweisen.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
Neubauten 2003

Neubauten	Anzahl Fälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Gesamtkaufpreis Median [€]
Reihenmittelhäuser	29	245	102	1.910 ± 220	199.000 ± 14.000	197.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	50	320	110	2.000 ± 290	219.000 ± 17.000	218.000

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Neubauten 2004

Neubauten	Anzahl Fälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Gesamtkaufpreis Median [€]
Reihenmittelhäuser	9	240	126	1.390 ± 170	176.000 ± 17.000	167.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	35	325	119	1.850 ± 270	221.000 ± 15.000	219.000

Aus den Angaben der beiden letztgenannten Tabellen läßt sich ein Preisrückgang von Neubauten von durchschnittlich – 17,4 % bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ermitteln.

Neben den vorgenannten Gesamtkaufpreisen der Objekte ermittelt der Gutachterauschuss **reine Gebäudekaufpreise** bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ohne Wert des Grund und Bodens, der Nebengebäude und Außenanlagen.

In der anschließenden Tabelle angegeben ist der durchschnittliche Gebäudekaufpreis von **Ein- und Zweifamilienreihenhäusern und Doppelhaushälften** in €/m² Wohnfläche der Verkaufsjahre 2003 und 2004 einschließlich des statistisch berechneten Standardfehlers, gegliedert nach Altersklassen. Die Werte beziehen sich auf normal ausgestattete Gebäude in durchschnittlichem Erhaltungszustand. Auch hier wurden Neubauten einer detaillierteren Untersuchung unterzogen.

Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Höhe des Standardfehlers ergibt sich zum einen aufgrund der geringen Anzahl endausgewerteter Kaufverträge bebauter Objekte und zum anderen aufgrund vorhandener Preisschwankungen und Extremwerte innerhalb der betreffenden Baualtersklassen.

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Verkaufsjahre 2003 und 2004

Altersklasse	Ø Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²]		Entwicklung zum Jahr 2002/03 [%]
bis 1949	550	± 140	– 34
1950 - 1974	1.010	± 60	+ 22
1975 - 1989	1.200	± 110	+ 11
1990 - 2002	1.170	± 100	– 19
Neubau Reihenmittelhäuser	1.350	± 40	– 8
Neubau Reihenendh. u. DHH	1.450	± 30	– 6

Die Gegenüberstellung der Werte **Gebäudekaufpreis/m²** der obigen Tabelle zu den für 2002/03 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, dass die Entwicklung der Gebäudekaufpreise der verschiedenen Baualtersgruppen keinen homogenen Markt wiederspiegelt. Genau entgegen dem Trend des Vorjahres sind Altbauten (Baualtersklasse „bis 1949“) sowie neuere Gebäude ab Baujahr 1990 und Neubauten im Preis gefallen. Dabei sanken die Preise der Neubauten nur bis max. – 8 %, wogegen der Durchschnittspreis der Altbauten erheblich gefallen ist (- 34 %). Dies kann sich jedoch in einer insgesamt einfacheren Ausstattung und mangelnder Modernisierung der aktuell veräußerten Gebäude begründen.

Einen deutlichen Preisanstieg verzeichneten dagegen die Preise der Ein- und Zweifamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften der Altersgruppen 1950 – 1989.

6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Markt der **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** ist in Gladbeck nur sehr eingeschränkt vorhanden. Aus diesem Grund wurde eine Untersuchung dieses Teilmarktes in den Vorjahren nicht vorgenommen. Die Fallzahl der Veräußerungen der Jahre 2003 und 2004 läßt jedoch eine separate Angabe von Durchschnittspreisen freistehender Gebäude der Altersklasse 1950 – 1974 zu.

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Verkaufsjahre 2003 und 2004

Alters-klasse	Anzahl Fälle	Ø Grund-stücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² Wohn-fläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Gesamtkaufpreis Median [€]	Ø Gebäudekauf-preis/m²Wohnfläche [€/m²]
1950 - 1974	11	1295	108	1.470 ± 360	277.000 ± 108.000	250.000	630 ± 250

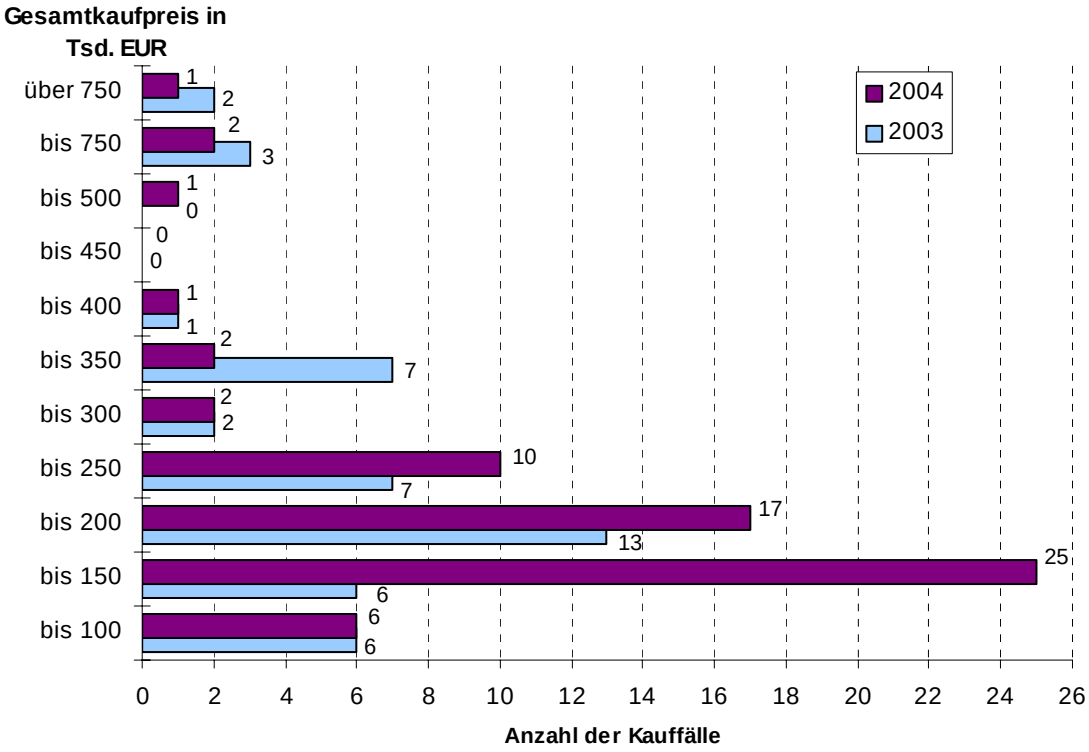
Dargestellt sind sowohl der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnfläche einschl. Bodenwert wie auch der reine Gebäudekaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Boden nebst ihrer jeweiligen Streuungen (Standardabweichungen).

6.2 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag unter 100 % ist im Jahr 2004 mit 13,0 Mio. € nochmals um 1 % gestiegen. Die Zahl der Kauffälle stieg gleichzeitig um 43 % auf 67. In dieser Anzahl sind auch 2 Gebäude im Erbbaurecht enthalten.

Das anschließende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern der letzten beiden Jahre differenziert nach Gesamtkaufpreisen dar.

Anzahl der Kauffälle – Mehrfamilien- und Geschäftshäuser – 2003 und 2004



Preisniveau

Auswertungen von Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von bis zu 20 % aus den Verkaufsjahren 2002 bis 2004 lassen folgendes Marktverhalten erkennen:

Die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche eines durchschnittlich ausgestatteten Mietwohngebäudes (entsprechend dem Baujahr) ohne den Wertanteil von Grund und Boden sowie Nebengebäuden jedoch einschließlich durchschnittlicher Außenanlagen sind im Wesentlichen abhängig vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr der Gebäude (modernisierte Objekte werden in ein entsprechend jüngeres Baualter eingestuft).

Die nachfolgende Tabelle stellt die entsprechenden durchschnittlichen **Gebäudekaufpreise** dar, welche in den Verkaufsjahren 2002 bis 2004 in den verschiedenen Baualtersgruppen erzielt wurden. Zusätzlich werden die beschreibenden statistischen Merkmale Streuung und mittlerer Fehler angegeben, um eine Beurteilung der Qualität des Mittelwertes zu ermöglichen.

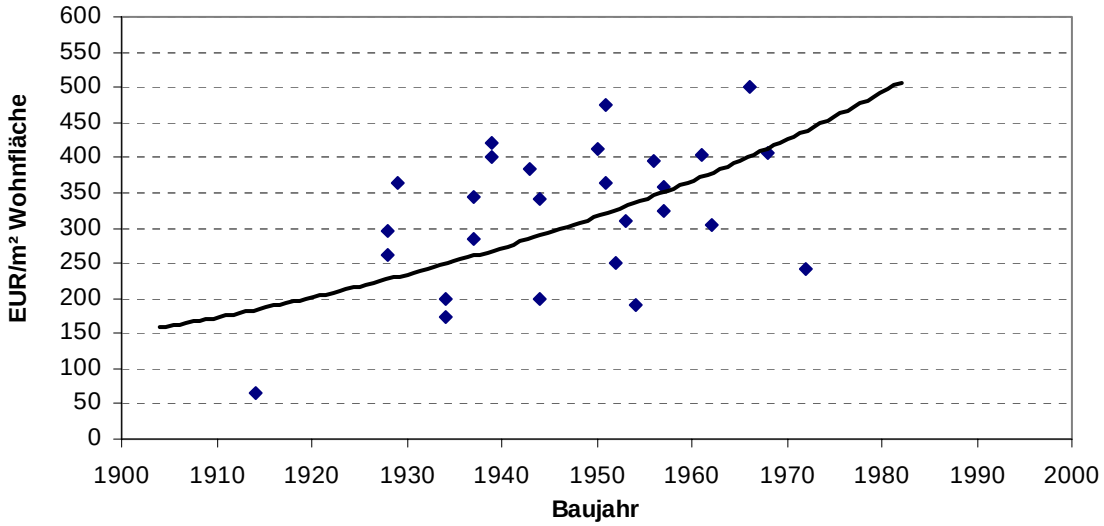
Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude (mit gewerblichem Anteil unter 20 % des Rohertrages) der Verkaufsjahre 2002 bis 2004

Altersklasse	Ø Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²]	Streuung [€/m²]	mittl. Fehler [€/m²]	Ø Gesamtwohnfläche [m²]
bis 1924	--	--	--	--
1925 - 1949	305	85	25	255
1950 - 1974	355	90	25	370
ab 1975	--	--	--	--

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung geeignet.

Das anschließende Diagramm stellt den Gebäudekaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der verkauften Mehrfamilienhäuser der Jahre 2002 bis 2004 grafisch dar.

Mehrfamilienhäuser – Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche in Abhängigkeit vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr



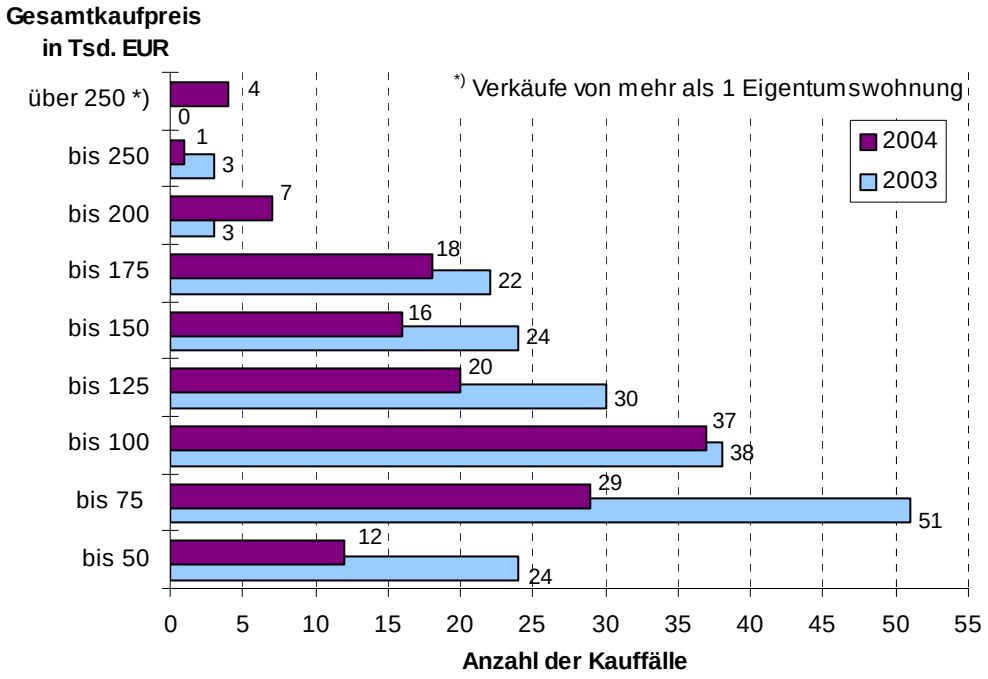
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2004 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 144 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen einschl. 1 Wohnungserbbaurecht übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein nochmaliger Rückgang von rd. 26 %. Gleichzeitig sank der Geldumsatz um rd. 13 % auf 16,8 Mio. €.

Das anschließende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Eigentumswohnungen der letzten beiden Jahre differenziert nach Gesamtkaufpreisen dar.

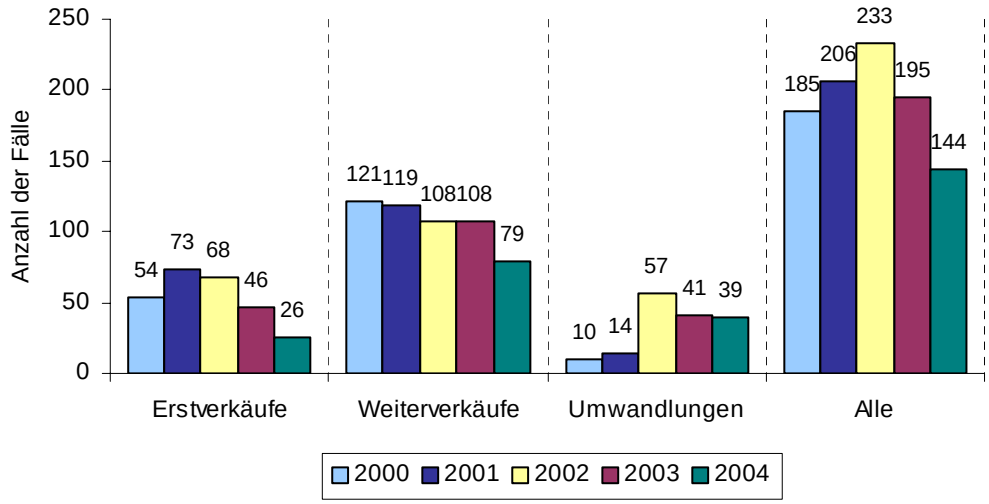
Anzahl der Kauffälle – Eigentumswohnungen – 2003 und 2004



Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (Umwandlungen) sondern auf Weiterverkäufe.

Nachfolgende Grafik gibt die Fallzahlen dieser drei Kategorien der letzten 5 Jahre wieder.

Marktanteile im Wohnungseigentum 2000 bis 2004



Preisniveau

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Eigentumswohnungen je m² Wohnfläche incl. Anteil am Grund und Boden jedoch ohne den Preisanteil eventuell mitverkaufter Garagen oder Stellplätze sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.
Die Auswertung differenziert zwischen Weiterverkäufen, Erstverkäufen und Umwandlungen**.**
Erstverkäufe sind unter dem Begriff Neubauten zusammengefasst.
Bei der Ermittlung des Preisniveaus sind nur geeignete Kauffälle in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und maximal 6 Geschossen zugrunde gelegt worden. Die Wohnflächen lagen zwischen 42 m² und 127 m². Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern (mehr als 6 Geschosse) wurden separat ausgewertet.

Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung (dem Baujahr entsprechend) und Wohnlage. Bei starken Abweichungen von einer durchschnittlichen Ausstattung bzw. einer besonderen Wohnlage ist dies durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Durchgreifend modernisierte Wohnungen älteren Baudatums sind entsprechend ihres Modernisierungsgrades einem jüngeren fiktiven Baualter zuzuordnen. Wohnungen in Gebäuden mit geringer Gesamtanzahl von Eigentumswohnungen erzielen in der Regel höhere Preise/m² Wohnfläche als solche in Großwohnanlagen.

Die nachstehenden Tabellen weisen neben den Durchschnittswerten statistische Genauigkeitsangaben aus (Standardabweichung und Standardfehler). Bei der Ermittlung dieser Zahlen wurden die an der unteren und der oberen Grenze liegenden Werte (jeweils 1/6) nicht berücksichtigt.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen
Weiterverkäufe und Erstverkäufe 2003 und 2004

Wohnungs-eigentum	Altersklasse	Ø Preis/m² Wohnfläche 2003 [€/m²]	2004 [€/m²]	Streuung [€/m²]	mittl. Fehler [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Entwicklung zum Vorjahr [%]
Weiterverkauf	bis 1959	880	990	160	80	88	13
	1960 - 1969	1.050	890	140	80	80	-15
	1970 - 1979	1.130	1.060	160	40	84	-6
	1980 - 1989	1.320	1.230	180	60	89	-7
	1990 - 2002	1.480	1.660	250	90	88	12
Erstverkauf	Neubau	1.780	1.760	190	60	89	-1

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als 6 Geschossen der Baujahre 1960 bis 1979) erzielten im Jahr 2004 einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **780,- €/m² Wohnfläche** (Streuung: 230,- €/m²; mittlerer Fehler: 90,- €/m²) und lagen damit rd. 13 % über dem Vorjahresverkaufspreis von 690,- €/m².

Eine weitere getrennte Auswertung erfolgte für Verkäufe von solchen Eigentumswohnungen, die durch **Umwandlung** von Mietwohnungen entstanden sind und die im Berichtsjahr das erste Mal als Eigentumswohnung veräußert wurden.

Insgesamt wurden im Jahr 2004 lediglich in 39 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert (2003: 41 Fälle). Wie im Vorjahr gehörten die 2004 erstmals als Wohnungseigentum veräußerten ehemaligen Mietwohnungen fast ausschließlich der Baualtersgruppe bis 1959 an.

Es wird darauf hingewiesen, dass häufig vor Veräußerung der Objekte umfangreiche Renovierungen bzw. Modernisierungen durchgeführt wurden, die in der Auswertung nicht erfasst werden konnten. Daher erklären sich die jährlich stark differierenden Durchschnittspreise dieser Gruppe von Eigentumswohnungen sowie die Tatsache, dass "Umwandlungen" häufig höhere Preise erzielen als "Weiterverkäufe".

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen
Umwandlungen 2003 und 2004

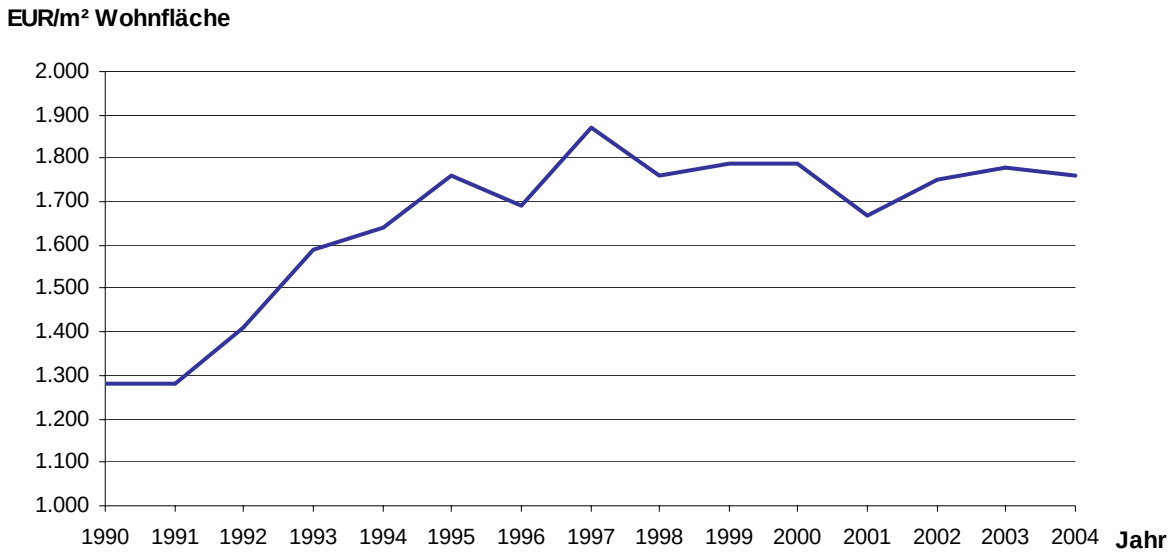
Wohnungs-eigentum	Altersklasse	Ø Preis/m² Wohnfläche 2003 [€/m²]	2004 [€/m²]	Streuung [€/m²]	mittl. Fehler [€/m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Entwicklung zum Vorjahr [%]
Umwandlung	bis 1959	970	1.020	40	10	75	5
	1960 - 1969	--	--	--	--	92	--
	1970 - 1979	1.270	--	--	--	76	--
	1980 - 1989	--	--	--	--	--	--

Preisentwicklung

Wie aus der oben dargestellten Tabelle der Weiter- und Erstverkäufe zu ermitteln ist, gaben die Preise für Wohnungseigentum 2004 im Durchschnitt ebenso wie für Erstverkäufe allein um rd. 1 % nach.

Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) in ihrer absoluten Höhe gibt die anschließende Abbildung. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe)



7.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen und Garagen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 35 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,4 Mio. € registriert. Da 2004 neben Garagen in Teileigentumsform auch gewerbliche Räume als Sondereigentum veräußert wurden, wurde hier eine Geldumsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 500 % erzielt.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit einer Geobasiskarte – in Gladbeck Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (DGK) - beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.
Bodenrichtwerte können als analoge Bodenrichtwertkarte beim örtlichen Gutachterausschuss erworben werden. Zusätzlich kann der Datensatz der Bodenrichtwerte sowohl beim örtlichen Gutachterausschuss als auch beim Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes NRW erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen präsentieren sich im Internet mit BORIS.NRW. Unter der Adresse **www.boris.nrw.de** können die Bodenrichtwerte auch landesweit kostenlos abgefragt werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Allgemeines

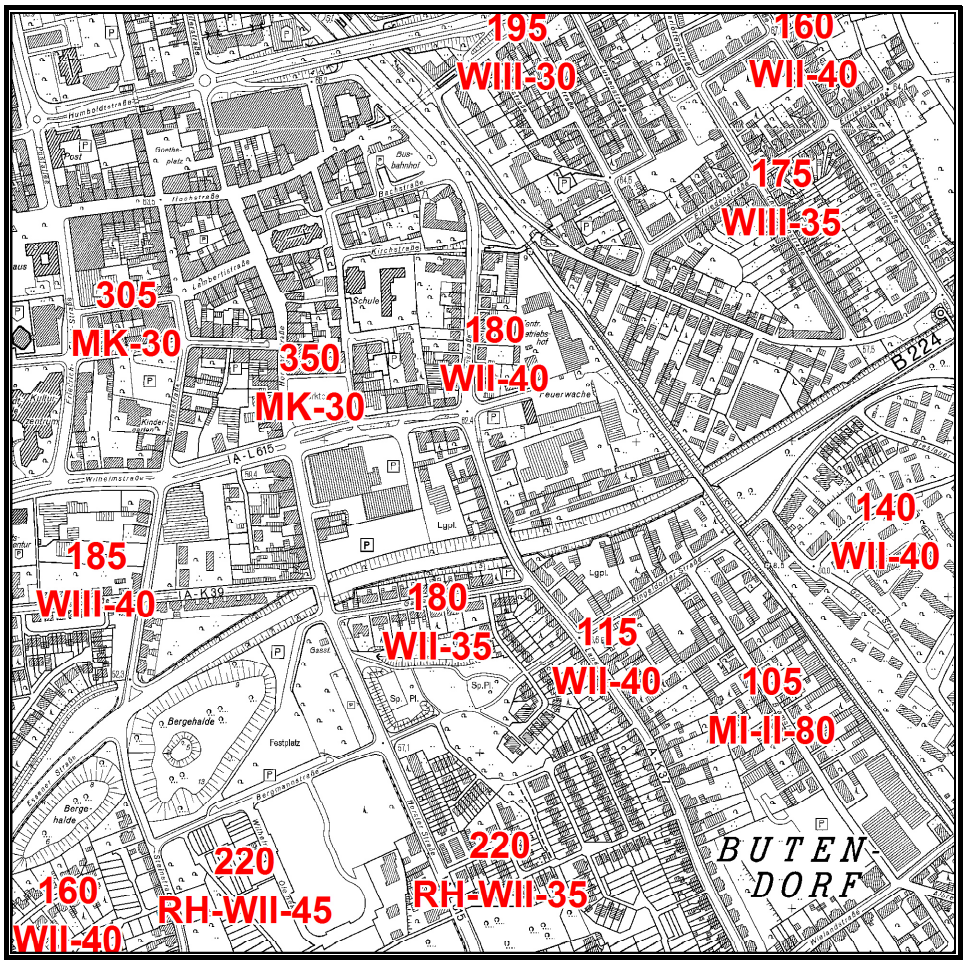
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterauschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Bauweise
- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Nachfolgend ist für 2005 ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Gladbeck unter Position 8.2.2 abgedruckt.

8.2.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2005

Stand 01.01.2005



8.2.3 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten bzw. zu der Bodenrichtwertkarte

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz ist in Wohngebieten im Bodenrichtwert enthalten, in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggfls. noch an.
In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sind, soweit anfallend, in den Bodenrichtwerten enthalten - Kennzeichnung der Richtwerte mit (A).

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
Besonderheiten wie Altlastenproblematik, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluss sowie besonderer Baugrund sind in den Bodenrichtwerten ebenfalls nicht berücksichtigt.

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 und in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Auswirkungen der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in Wohngebieten

Ausschlaggebend für die Auswirkung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebliche Größe des Baugrundstücks. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, **ggfls. auch die Teilung in Wohnungseigentum,** zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzusetzen.

In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei freistehender bzw. größerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von ca. 400 - 800 m² Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhausbebauung auf **Baugrundstücke von 200 - 275 m² Größe**. Letztere sind mit einem **"RH" gekennzeichnet** und weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau auf. Die "RH"-Werte liegen somit gegenüber den Bodenwerten von Grundstücken zwischen 400 und 800 m² Größe bei ca. 120 %. Bei kleineren Reihenhausgrundstücken sind entsprechende angemessene lineare Zuschläge bis max. 10 % zum "RH"-Richtwert erforderlich; bei größeren Reihenhausgrundstücken (bzw. Doppelhausgrundstücken) reduziert sich der „RH"-Richtwert um bis zu 20 Prozentpunkte.

Bei **Wohnungseigentumsgrundstücken** (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge zu berücksichtigen.

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel:

230		Bodenrichtwert in €/m²
RH-WII-30-(A)	=	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks:

Bauweise: **RH** = Reihenhausbebauung

Nutzungsart des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung:

W	=	reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet	**G**	=	gewerbliche Baufläche
			G(H)	=	Baufläche für Gewerbe und Handel
MI	=	Mischgebiet	**MK**	=	Kerngebiet
L	=	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/ Grünland)			

Römische Zahl	=	Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
Arabische Zahl	=	Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter

(A): Bodenrichtwert incl. Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BNatSchG

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss jährlich eine Übersicht über die Bodenrichtwerte, welche der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient.

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 15.02.2005 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen:

Die Tabelle enthält **erschließungsbeitragsfreie** Werte.
Die Werte der Tabelle sind nicht geeignet, einzelne lagebezogene Bodenrichtwerte zu ersetzen und können nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Grundstücksfläche: 350 - 800 m²	**220,--**	**175,--**	**140,--**
Reihenmittelhäuser			
Grundstücksfläche: 150 - 300 m²	**215,--**	**190,--**	**145,--**
Baureife Grundstücke für Geschoss-wohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages			
Geschosse: III - V	**185,--**	**170,--**	**130,--**
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	**43,--**	**36,--**	**30,--**

8.4 Rahmenbodenwerte für Innenstadtlagen

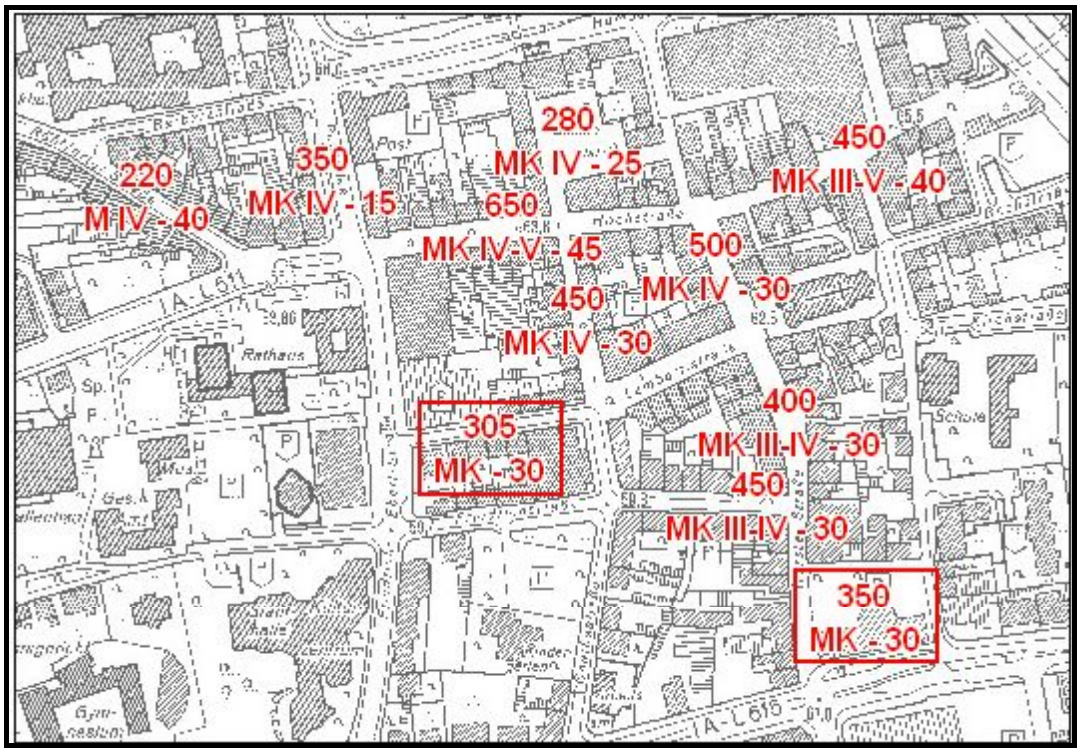
In der Gladbecker Innenstadt liegen regelmäßig auch über längere Zeiträume nur wenige geeignete Kauffälle zur Ableitung von Bodenrichtwerten vor.

Insbesondere für steuerliche Zwecke wurden daher im Jahr 1997 mit Stand 31.12.1996 erstmals „Rahmenbodenwerte für die Gladbecker Innenstadt“ auf der Grundlage von Geschäftsraummieten ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen. In den Folgejahren wurden diese überprüft, bestätigt oder anhand erneuter umfangreicher Mieterhebungen angepasst.

Die Rahmenbodenwerte können zur Wertermittlung von Grundstücken in Innenstadtlagen herangezogen werden. Auch hier handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte des Bodens. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung und in der Größe des Grundstücks - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Rahmenbodenwert.

Die Darstellung der Rahmenbodenwerte entspricht derjenigen der Bodenrichtwerte.
Die nachfolgend abgebildete Karte hat den Stand 01.01.2005 und enthält erschließungsbeitragsfreie Werte.
Die Werte wurden in der Sitzung des Gutachterauschusses am 15.02.2005 beschlossen.
Bei den eingerahmten Werten handelt es sich um Bodenrichtwerte, die der Bodenrichtwertkarte entnommen wurden.

Rahmenbodenwerte Innenstadt Gladbeck
Stand 01.01.2005



9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Nachfolgende Tabelle stellt die Indexentwicklung des Wohnbaulandes insgesamt, des Baulandes für individuellen Wohnungsbau, des Baulandes für den Geschosswohnungsbau und des Gewerbebaulandes in Gladbeck mit dem Basisjahr 1980 = 100 dar. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

	Bodenpreisindex (Basis 1980 =100) für			
Jahr	Wohnbauland insgesamt	individuellen Wohnungsbau	Geschoss-wohnungsbau	gewerbliche Bauflächen
1980	100	100	100	100
1981	105	100	110	100
1982	108	106	110	100
1983	110	108	111	90
1984	105	104	107	90
1985	103	102	104	90
1986	101	100	108	78
1987	102	102	105	78
1988	101	104	102	78
1989	104	104	105	78
1990	107	106	112	84
1991	109	107	116	83
1992	112	112	128	91
1993	123	122	130	107
1994	131	133	134	129
1995	145	142	156	129
1996	155	152	168	129
1997	152	155	158	132
1998	160	161	166	139
1999	171	174	169	142
2000	180	185	180	142
2001	179	184	169	139
2002	177	184	171	138
2003	175	181	169	143
2004	178	183	174	140

9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der **Liegenschaftszinssatz** von wesentlicher Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 11 (1) der Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. D.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Der Gutachterausschuss hat nach § 11 der WertV Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.
Nach § 11 Absatz 2 WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden.
Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Objekten ist dieser vergleichsweise höher als bei älteren Gebäuden.
Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis.

Die Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes einer Immobilie im Rahmen eines Wertgutachtens stellt insofern die sachverständige Abgleichung verschiedener Einflussmerkmale dar.

Aufgrund bisheriger Auswertungen wurden für das Stadtgebiet von Gladbeck folgende marktübliche Liegenschaftsszinssätze, gegliedert nach Objektarten und Baujahrsklassen ermittelt.

Objektart/ Baujahrsklassen	**Liegenschaftszinssatz (Restnutzungsdauer > 25 Jahre)**
Wohnungseigentum	
bis 1949	2,0 - 2,5%
1950 - 1974	2,5 - 3,5%
ab 1975	3,5 - 4,5%
Ein- und Zweifamilienhäuser	
bis 1949	1,5 - 2,0%
1950 - 1974	2,0 - 3,0%
ab 1975	3,0 - 4,0%
Mehrfamilienhäuser	
gewerblicher Mietanteil < 20%	
bis 1949	3,5 - 4,0%
1950 - 1974	4,0 - 5,0%
ab 1975	5,0 - 6,0%
gemischt genutzte Grundstücke	
mit bis zu 80% gewerbl. Mietanteil	8,5 - 9,0% *)
*) Neubauobjekte nicht erfasst	

Der Ermittlung der vorgenannten Liegenschaftszinssätze liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten (Rohertrag) auf der Basis des "Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" (Zuschläge bei Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung
- Restnutzungsdauer in der Regel entsprechend 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer. Modernisierungen werden durch erhöhte Restnutzungsdauer und Einführung eines „fiktiven Baujahres“ berücksichtigt.

9.3 Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von **Rohertragsfaktoren** ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Eine Auswertung der Verkäufe von **Mehrfamilienhäusern** der Verkaufsjahre 2002 bis 2004 hinsichtlich des Rohertragsfaktors (Kaufpreis/nachhaltig erzielbarer Rohertrag) läßt erkennen, dass entsprechende Mehrfamilienhäuser in Gladbeck üblicherweise mit dem **10- bis 20-fachen** (durchschnittlich 14,3-fachen) des Jahresrohertrages gehandelt wurden. Ausgewertet wurden Objekte der Baujahre bzw. bei modernisierten Gebäuden der fiktiven Baujahre 1928 bis 1972 (im Mittel 1948). Der Rohertragsfaktor war hier umso höher angesiedelt je geringer der Rohertrag war. In Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ergibt sich aus den ausgewerteten Vergleichsdaten der Rohertragsfaktor mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von knapp über 1 % zu:

$$KP/ROH = 114{,}34 * ROH^{-0{,}2163}$$

Rohertrag in €	Rohertragsfaktor KP/ROH
10.000	15,60
15.000	14,29
20.000	13,42
25.000	12,79
30.000	12,30
35.000	11,89
40.000	11,56

KP: Gesamtkaufpreis incl. Bodenwert
ROH: nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

Zwecks Ermittlung des Rohertrages wurde die nachhaltig erzielbare Miete nach dem "Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" zugrunde gelegt.

9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert in der Regel unter Heranziehung des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch die aktuelle Marktlage (Angebot und Nachfrage) und Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich.
Um die Höhe dieses **Marktanpassungsfaktors** in Gladbeck zu ermitteln, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt.

Auf der Grundlage der 2002 bis 2004 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte in Gladbeck führt die statistische Untersuchung des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser zu folgenden Marktanpassungsfaktoren:

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktor (KP/SW)
100.000	1,17
125.000	1,09
150.000	1,03
175.000	0,99
200.000	0,95
225.000	0,92
250.000	0,89
300.000	0,84
350.000	0,80
400.000	0,77

Anwendungsbeispiel:

Ermittelter Sachwert:	225.000 €
Marktanpassungsfaktor:	0,92
Verkehrswert:	207.000 €

Basis der Sachwertermittlung waren folgende Ansätze:

- Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte
- Normalherstellungskosten (NHK) 2000
  mit Korrekturfaktor für NRW: 1,00
  und Ortsgrößenkorrekturfaktor: 0,95
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 / 1987
- Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW
- Gebäudealterswertminderung nach WertR 2002 (Anlage 8a)
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 100 Jahre
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Einführung eines „fiktiven Baualters“

9.5 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften im langjährigen Vergleich

Altersklasse	Ø Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²]								
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002/03	2003/04
bis 1949	970	615	560	615	765	740	630	830	550
1950 - 1974	1.150	1.125	1.200	1.200	1.175	1.025	1.150	830	1.010
1975 - 1989	1.175	1.330	1.355	1.355	1.100	1.125	1.240	1.080	1.200
1990 - max. 2002		1.455	1.480	1.610	1.305		1.250	1.450	1.170
Neubau - unterkellert	1.635	1.535	1.710	1.685	1.765	1.535	1.480	1.540	1.445
Neubau - nicht unterk.			1.200	1.175	1.200	1.100		1.300	1.185

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z. B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je m² Wohnfläche an.
Hierin nicht enthalten sind die Bodenwerte und die Werte von Nebengebäuden.

9.6 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im mehrjährigen Vergleich
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Altersklasse	Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²]									
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
bis 1959	945	870	740	820	870	845	860	890	880	990
1960 - 1969	1.125	1.100	1.200	1.150	1.150	1.150	1.030	1.200	1.050	890
1970 - 1979	1.305	1.250	1.300	1.330	1.330	1.280	1.250	1.080	1.130	1.060
1980 - 1989	1.430	1.380	1.405	1.405	1.380	1.405	1.410	1.250	1.320	1.230
1990 - max. 2001			1.685	1.560	1.660	1.685	1.530	1.650	1.480	1.660
Neubau/ Erstverk.	1.765	1.685	1.865	1.765	1.790	1.790	1.670	1.750	1.780	1.760

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Geschossen, einer durchschnittlichen Ausstattung (dem Alter entsprechend) und Wohnlage sowie einer Wohnfläche zwischen 35 m² und 135 m². Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie Wohnumfeld, Gebäudetyp, Gartennutzung u. ä. Wertzu- bzw. –abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Schwimmbad, offener Kamin) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten.

10. Mieten

10.1 Mietspiegel Gladbeck

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck

- Stand 01.01.2003 -

Erstellt durch: Stadt Gladbeck, Stadtamt 66/4 (Ingenieuramt, Abteilung Vermessung) Willy-Brandt-Platz 2, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 992523

unter Mitwirkung von: Haus- und Grund Gladbeck e.V.
Friedrichstr. 23, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 64288

Verein Gladbecker Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e.V.
Beisenstr. 31, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 42229

Mieterverein e. V. Gladbeck
Postallee 7, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 26198

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Gladbeck
Postallee 25, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 69030

Viterra Wohnen AG
Virchowstr. 99, 45806 Gelsenkirchen, ☎ (0209) 94520

Diese Fassung wurde am 13.03.2003 gemeinsam beraten und beschlossen.

Erläuterungen

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Stadtgebiet Gladbeck. Er stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2003 und sollen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c Mietrechtsreformgesetz (Änderung vom 19.06.2001 des BGB, veröffentlicht im BGBl. I S. 1149) in der gültigen Fassung bilden.

Die Mietpreisspannen wurden auf der Basis ausgewerteten Mietdatenmaterials (Mietabschlüsse der letzten vier Jahre) der beteiligten Verbände festgelegt. Es handelt sich hier um einen **einfachen Mietspiegel**.
Fortschreibungen des Mietspiegels erfolgen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für die Gemeinde vertretbaren Aufwand möglich ist. Per gesetzlicher Regelung (§ 558c BGB) soll der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Die **Tabelle 1** enthält "Mietrichtwerte" in Euro-Preisspannen je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Diese stellen Eckwerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen. Die Mietpreisspannen sind gestaffelt nach Altersklasse/ Baujahr und Größe und gelten für Wohnungen mit Standardausstattung in "mittlerer Wohnlage". Mietwerte für bestimmte Baujahre können durch Interpolation innerhalb der Spannen genauer bestimmt werden.

Wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen können durch entsprechende Zu- oder Abschläge - unter Ziffer 4 dargestellt - erfasst werden.

Der Mietspiegel **gilt** ohne weiteres **nicht** für Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern**; in diesen Fällen ist der höhere Wohnwert durch einen Zuschlag zu berücksichtigen – siehe Ziffer 4.5.

Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen ab 30 qm Wohnfläche. **Appartements unter 30 qm** werden in der Regel noch über dem Mietrichtwert von Wohnungen der Größenklasse 30 bis unter 60 qm vermietet. Ein **Zuschlag von ca. 15 – 25 %** des entsprechenden Mietrichtwertes ist zu veranschlagen. Je kleiner die Wohnung, desto höher kann der mögliche Zuschlag ausfallen.

2. Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Gladbeck

2.1 Die ortsübliche Miete in Gladbeck ist eine Nettokaltmiete. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung nur noch den Betrag für die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 24 der II. Berechnungsverordnung (BV); dies sind:

Kosten der Instandhaltung (mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen),
Verwaltungskosten,
Mietausfallwagnis.

2.2 **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten im Sinne von § 27 Anlage 3 der II. BV, die neben der Miete gemäß §§ 556 und 560 des Mietrechtsreformgesetzes als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen. Dies sind:

Grundsteuer,
Kosten für Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Entwässerung,
Kosten der Schornsteinkehr- und -überprüfungsgebühren,
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
Kosten für Wasser, Strom und Gasverbrauch,
Kosten für allgemeine Beleuchtung,

Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung,
Kosten der Hausreinigung und Gartenpflege,
Kosten für Wartungspersonal und dergleichen.

Die Aufwendungen für Schönheitsreparaturen werden in diesem Mietspiegel nicht erfasst.

2.3 Als **"Orientierungswerte"** für die Summe der **anteiligen Betriebskosten** von Grundsteuer, Kosten für die Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Entwässerung, Kosten für Schornsteinkehr- und -überprüfung und der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung können die Werte der nachfolgenden Tabelle verwendet werden.

Altersklasse / Baujahr	1900 – 1948	1949 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2002
Betriebskosten € / qm	0,65	0,70	0,72	0,74	0,75	0,77

Mietrichtwerte in EUR je Quadratmeter Wohnfläche
(Kaltmieten ohne Betriebskosten)

für abgeschlossene - nicht preisgebundene – Mietwohnungen folgender Qualitätsmerkmale:

- typisches Mietwohnhaus,
- Wohnungsgröße ab 30 qm,
- mit Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern,
- mittlere Wohnlage in Gladbeck,
- typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Altersklasse,
- typische Grundrissgestaltung,
- normaler Unterhaltungszustand**.**

Tabelle 1 **Stand: 01.01.2003**

Altersklasse / Baujahr *)	**Wohnfläche qm**	**Mietpreisspanne €/qm**
bis 1948	30 bis unter 60	3,00 – 3,70
	60 – 90	3,20 – 4,10
	über 90	3,40 – 4,35
1949 – 1964	30 bis unter 60	4,00 – 4,80
	60 – 90	3,60 – 4,50
	über 90	3,45 – 4,40
1965 – 1974	30 bis unter 60	4,10 – 4,60
	60 – 90	4,10 – 5,10
	über 90	3,80 – 4,60
1975 – 1984	30 bis unter 60	5,10 – 5,90
	60 – 90	5,10 – 5,90
	über 90	4,70 – 5,40
1985 – 1994	30 bis unter 60	5,50 – 6,30
	60 – 90	5,50 – 6,30
	über 90	5,20 – 6,00
1995 – 2002	30 bis unter 60	5,70 – 6,35
	60 – 90	5,70 – 6,35
	über 90	5,40 – 6,20

*****) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag vorzunehmen (s. Ziffer 4.2). Einstufungen in jüngere Altersklassen sind nicht vorgesehen.

3. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen mit Standardausstattung

Die in der Tabelle 1 angegebenen Mietpreisspannen gelten für abgeschlossene Wohnungen, die ausgestattet sind mit

- Sammelheizung, Bad und WC (unter Sammelheizung wird eine Beheizungsart verstanden, die von einer zentralen Stelle aus im Haus oder in der Etage gespeist wird),
- Fenster mit Isolierverglasung, Türen in Normalausführung,
- eigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, mit Abstellraum und Keller.

Weitere Merkmale bei **jüngeren** Gebäuden (ab Baujahr 1965):

- Textil- oder Kunststoff-Fußböden auf Estrich,
- Fußboden und Wände im Bad gefliest.
- Fassadenwärmedämmung und neuzeitliche Elektroinstallation für Gebäude ab Baujahr 1975.

Weitere Merkmale bei **älteren** Gebäuden:

- Keine Wärmedämmung an den Außenwänden,
- Holzdielenfußböden, Bad nur teilweise gefliest.

3.2 Altersklasse (Baujahr)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst die Miete. Es werden sechs Baualtersklassen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, in dem die Mietwohnung liegt bzw. bei nachträglichen An- oder Ausbauten (z. B. Dachgeschoss) das Jahr der Fertigstellung der betreffenden Wohnung. Die Werte der Tabelle 1 sind Eckwerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen – siehe Nr. 4.2.

3.3 Wohnlagen

Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage ist für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes gegeben. Diese Wohngebiete, die überwiegend geschlossen bebaut sind, dürfen durch Lärm, Staub und Geruch nicht außergewöhnlich beeinträchtigt sein. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben bei einfacher Bauweise und ungünstiger Gestaltung des Wohnumfeldes, wenn wenig Grün- und Freiflächen vorhanden sind, das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelästigungen) und / oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung vorliegen.

Gute Wohnlage

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung in zentraler Lage oder in solchen mit guter Durchgrünung, Ruhe und günstigen Verkehrsverbindungen ohne Durchgangsverkehr zu verstehen. Neben ein- und zweigeschossigen Wohnanlagen können auch mehrgeschossige Wohnanlagen vorhanden sein.

4. Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

4.1 Zu- bzw. Abschläge bei Abweichungen von der Standardausstattung und -wohnlage

a)	für "einfache" Wohnlage	Abschlag von 10 %
b)	für "gute" Wohnlage	Zuschlag von 10 %
c)	Wohnung ohne Bad oder ohne Sammelheizung	Abschlag von 15 %
d)	Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung)	Abschlag von 25 %
e)	fehlender Kellerraum	Abschlag von 2,5 %
f)	Wohnung mit Nachtspeicherheizung (in der überwiegenden Zahl der Räume) im Vergleich zur Sammelheizung	Abschlag von 0,25 €
g)	fehlende Isolierverglasung	Abschlag von 0,25 €

4.2 Zuschläge für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

h)	Fassadenwärmedämmung bei Baujahren vor 1975	Zuschlag von 0,40 €
i)	Badmodernisierung in den letzten 10 Jahren	Zuschlag von 0,50 €
j)	neuzeitliche Elektroinstallation (bei Altersklassen vor 1975)	Zuschlag von 0,15 €

k) Vollmodernisierung — Zuschlag von 1,20 € – 2,00 €
(je nach Umfang der vorgenommenen Modernisierung)

Beispielhaft für eine Vollmodernisierung ist ein Bündel aus folgend aufgeführten Maßnahmen:

Grundrissveränderung, Abhängung von Decken, Erneuerung von Türen, Fenstern, teilweise Fußböden, Einbau neuer Badezimmer, Heizungen und nachträglicher Einbau von Wärmedämmungen, nachhaltige Verbesserungen des Schallschutzes sowie der Wasserver- und -entsorgung.

Bei Anrechnung dieses Zuschlages ist ein **weiterer Zuschlag** wegen Modernisierung nach Buchstabe h – j **nicht möglich**.

4.3 Sonstige Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Altersklasse können mietpreisbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z. B. Einzelheizkörper mit Gas- oder Ölanschluß), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster, Lage des WC's außerhalb der Wohnung sowie abweichende Ausstattung und Anzahl der Bäder und Toiletten, Einbaumöbel usw.. Zu beachten sind weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, Gemeinschaftsantenne, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Aufzug, Waschküchen mit Waschautomaten, Trockenräume usw..

Durch den Begriff "Gestaltung" wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie.

Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Zimmer vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

In der Regel müssen mehrere Merkmale vorhanden sein, um Zu- oder Abschläge von bis zu 10 % zu rechtfertigen.

Höhere Zuschläge bis maximal 20 % sind nur bei Sonderausstattung (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u. ä.) begründet.

Höhere Abschläge bis maximal 20 % sind nur beim Vorhandensein aller negativen Merkmale in Bezug auf Ausstattung und Gestaltung begründet.

4.4 Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Alleinnutzung eines Hausgartens gegeben, kann hierdurch ein **Mietzuschlag in Höhe von 5 %** (in Ausnahmefällen mehr) gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.
Beim Einfamilienhaus ist ein entsprechender Zuschlag nicht vorzunehmen, da dieser bereits im nachfolgend aufgeführten Zuschlag für Einfamilienhäuser inbegriffen ist.

4.5 Besondere Hausformen bzw. Wohnungstypen

- für Wohnungen mit eigenem (separatem) Hauseingang — Zuschlag von 3 %,
- für ein Zweifamilienhaus (Gebäude mit 2 abgeschlossenen Wohnungen in einem Baukörper) ohne Gartennutzung — Zuschlag von 10 %,
- für ein Einfamilienhaus inklusive Gartennutzung — Zuschlag von 20 %.

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Marlene Giering	Vorsitzende
Dipl.-Ing. Rudolf Lach	stellvertr. Vorsitzender und ehrenamtl. Gutachter
Dipl.-Ing. Klaus Thelen	stellvertr. Vorsitzender und ehrenamtl. Gutachter
Dipl.-Ing. Heinrich Fitze	ehrenamtlicher Gutachter
Heinrich Jockenhöfer	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. agr. Wolfgang König	ehrenamtlicher Gutachter
Rainer Laarmann	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Werner Lietz	ehrenamtlicher Gutachter
Dr.-Ing. Klaus Sorgenfrei	ehrenamtlicher Gutachter

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte von der Finanzverwaltung:

Heinz-Günter Krome	ehrenamtlicher Gutachter
Ferdinand Grote-Westrick	stellvertr. ehrenamtlicher Gutachter

11.2 Verwaltungsgebühren

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001)

Aufgrund der §§ 2 und 6 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1999 (GV NW S. 524) wird verordnet:

Für die im Allgemeinen Gebührentarif genannten Amtshandlungen werden die dort genannten Kosten erhoben. Der Allgemeine Gebührentarif bildet einen Teil dieser Verordnung.

Auszug aus der Allgemeinen Gebührentarifstelle Nr. 13 für Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Tarifstelle 13.1.1

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachteraussschuss und Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

Gebühr: 700,- € (Grundbetrag je Stichtag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts (je Stichtag)

a) bis 770.000 € 2,0 v.T. des Wertes
b) über 770.000 € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770 €

Anmerkung:
Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren.

Tarifstelle 13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
   Zuschlag: bis 200 €
b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
   Zuschlag: bis 400 €
c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
   Zuschlag: bis 600 €
d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
   Zuschlag: bis 300 €

Tarifstelle 13.1.3

Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen
Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

Auskünfte durch den Gutachterausschuss (gem. Tarifstelle 13.3)

Einfache mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	gebührenfrei
Entsprechende schwierige mündliche Auskünfte	10 bis 250 €
Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragtem Wert	15 €
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall, einschl. bis zu 10 mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke	100 bis 150 €
Jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	7 €

Abgabe von Produkten des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertkarte	- Auszug in DIN A 4	25 €
	- gesamtes Stadtgebiet	40 €
Grundstücksmarktbericht		20 €