Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** in der Stadt Gladbeck

Grundstücksmarktbericht 2004 Gladbeck

(Auswertezeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003)





Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Grundstücksmarktbericht 2004

(Auswertezeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003)

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung im Jahr 2003

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in der Stadt Gladbeck

Geschäftsstelle: Rathaus Gladbeck

Willy-Brandt-Platz 2, 45964 Gladbeck Postfach 629/640, 45956 Gladbeck

Büroturm I

4. Obergeschoss, Zimmer 404 - 406

Telefon: 0 20 43 / 99-2523

99-2516

Telefax: 0 20 43 / 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: 200

Urheberrecht: Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art auch

von Teilen des Grundstücksmarktberichtes sind nur mit Quellenangabe gestattet. Nachdruck und Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Herausgebers erlaubt. Es wird um Zusendung eines

Belegexemplares gebeten.

Allg. Hinweis: Wertangaben bis einschl. 2001 wurden anhand des amtlichen Umrech-

nungskurses in EURO umgerechnet und tlw. auf- oder abgerundet.

Druck: Stadt Gladbeck, Druckerei

Inhaltsverzeichnis

	S	eite
1. V	Vesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Z	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	5
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2003	6
4.1	Anzahl der Kauffälle	7
4.2	Flächenumsatz	10
4.3	Geldumsatz	11
5. U	Inbebaute Grundstücke	13
5.1.1 5.1.2 5.1.3 5.1.4 5.1.5	 Preisentwicklung Typische Bodenpreise in Gladbeck 2003 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße 	14 14 14 16 16 17
5.2.1 5.2.2 5.2.3	2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2003 für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	17 17 18 18
5.3 5.3.1 5.3.2	C	19 19 20
5.4	Landwirtschaftliche genutzte Flächen	20
6. B	Bebaute Grundstücke	20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.2	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	24
7. V	Vohnungs- und Teileigentum	25
7.1	Wohnungseigentum	25
7.2	Teileigentum	28
8. B	Bodenrichtwerte	29
8.1	Gesetzlicher Auftrag	29
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.2.1 8.2.2		29 30
8.2.3		30
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	32
8.4	Rahmenbodenwerte für Innenstadtlagen	33

		Seite
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 2003 wurden in Gladbeck 1052 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 168,7 Millionen € und einem Flächenumsatz von 97,8 Hektar abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber dem Vorjahr um ca.. 14 % zurück. Sie liegt jedoch weit über den Fallzahlen der Jahre 1991 bis 2001 (Seite 7 ff.); 2003 wechselten im Vergleich zum Durchschnitt dieser Jahre rd. 58 % mehr Objekte den Eigentümer.

Unbebaute Grundstücke

Umsatzrückgänge sind insbesondere bei den Baugrundstücken des Geschosswohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber 2002 ging die Anzahl der verkauften Grundstücke dieser Kategorie um 83 % auf lediglich 2 Fälle zurück. Dagegen wurden Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in nahezu gleichem Umfang umgesetzt wie im Jahr 2002 (Seite 9).

Die Preise dieser Grundstücke 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

Die Gesamtkaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche für neuerbaute Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) sanken 2003 durchschnittlich um 3,5 %.

Ein neu erbautes Reihenendhaus/ Doppelhaushälfte mit rd. 110 m² Wohnfläche und 320 m² Grundstücksfläche kostet zur Zeit durchschnittlich 219.000 €, ein Reihenmittelhaus mit durchschnittlich 102 m² Wohnfläche und rd. 245 m² Grundstücksfläche 199.000 €. (Seite 23)

Eigentumswohnungen

2003 wechselten 195 Eigentumswohnungen den Eigentümer; 16 % weniger als im Vorjahr. Die Preise in diesem Teilmarkt gaben ohne Berücksichtigung von Umwandlungen im Durchschnitt um rd. 2 % nach. Neu erstellte Eigentumswohnungen zogen jedoch preislich um ca. 2 % an.

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 1.780 €/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 in den letzten 3 Jahren jedoch 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 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der nachfolgende 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.

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 Wertermittlungen geeignet sind, denn die Verhältnisse im konkreten Fall können erheblich von den Daten des Grundstücksmarktberichtes abweichen.

Die Gliederung dieses Berichtes basiert auf einer auf Landesebene abgestimmten, einheitlichen Darstellung der Grundstücksmarktberichte.

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 zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 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 – GV. NRW.2004 S. 146 – 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 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. In der Regel wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Im Einzelfall dürfen Gutachter nicht mitwirken, wenn ihre Unabhängigkeit durch Interessenkollision gefährdet ist.

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)
- 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 und Mietwertübersichten sowie den Mietspiegel erstellen bzw. eine Mietdatenbank (§ 558e BGB) führen

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein.

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

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

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 (Willy-Brandt-Platz 2, Büroturm I, Zi. 404-406) eingerichtet.

Um eine hinreichende Übersicht über die am Markt tatsächlich gezahlten Kaufpreise zu ermöglichen, schreibt das Baugesetzbuch in § 195 vor, dass jeder beurkundete Kaufvertrag sowie sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden ist. 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, Liegenschaftsszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 12 WertV). Die Ableitung dieser marktkonformen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- 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)
- 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. Vollständige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses und Zusicherung der Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen erteilt. Die Abgabe von Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2003 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 nach den Teilmärkten

- unbebaute Baugrundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

unterschieden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2003

1052 Kauffälle

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

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2002 um 14 % zurückgegangen. Im langjährigen Vergleich seit 1990 handelt es sich jedoch um das nach 2002 mit Abstand höchste Umsatzvolumen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung seit 1990.



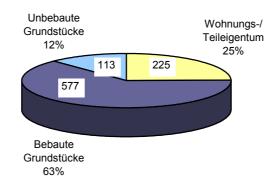
Bei den übersandten Verträgen handelte es sich nicht nur um Kaufverträge, sondern auch um Zwangsversteigerungen, Schenkungen, entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen und Einbringungsverträge von Grundstücken u.ä. Nicht alle diese Verträge sind für die Übernahme in die Kaufpreissammlung mit anschließender 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 **915 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.

Nachdem im Jahr 2002 der prozentuale Anteil der bebauten Grundstücke im Vergleich zu 2001 von 58% auf 67% erheblich zugenommen, derjenige des Wohnungs-und Teileigentums dagegen von 32% auf 23% deutlich abgenommen hat, ist nunmehr gegenüber dem Vorjahr nur noch eine geringfügige Verschiebung festzustellen.

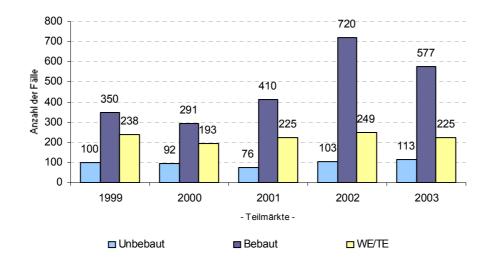
Umsatzanteile der 3 bedeutendsten Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle



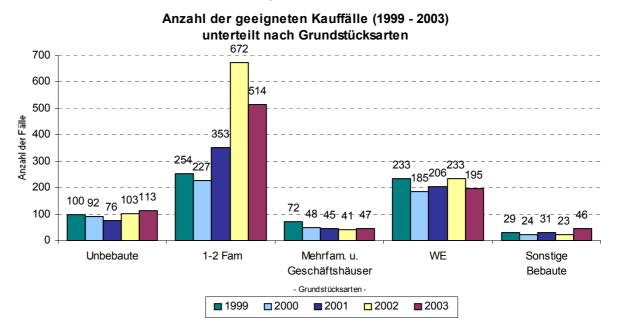
Das nachfolgende Diagramm zeigt die erfassten Kauffälle der letzten 5 Jahre gegliedert nach den Hauptteilmärkten.

Sowohl die Anzahl der Veräußerungen von Wohnungs-/Teileigentum (- 10%) wie auch insbesondere diejenige der bebauten Grundstücke (- 20%) ist im Jahr 2003 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahl der unbebauten Grundstücke ist dagegen um 10% gestiegen.

Anzahl der geeigneten Kauffälle (1999 - 2003) 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.

			Veränderung					
	KAUFFÄLLE	1999	2000	2001	2002	2003	Anzahl	%
1.	Unbebaute Grundstücke	100	92	76	103	113	10	10
	individueller Wohnungsbau	34	34	19	46	44	-2	-4
	Geschosswohnungsbau	19	19	10	12	2	-10	-83
	Gewerbe-/Industrieland	15	5	12	11	5	-6	-55
	Verkehrsflächen	6	2	2	1	2	1	100
	priv. Gartenflächen	8	9	11	3	30	27	900
	Gemeinbedarfsflächen	2	0	1	1	1	0	0
	Land- und Forstwirtschaft	1	11	7	3	6	3	100
	Sonstige	15	12	14	26	23	-3	-12
2.	Bebaute Grundstücke	350	291	410	720	577	-143	-20
	Ein- und Zweifamilienhäuser	254	227	353	672	514	-158	-24
	- davon Neubauten	77	55	55	139	115	-24	-17
	Mehrfam u. Geschäftshäuser	72	48	45	41	47	6	15
	Gewerbeobjekte	7	5	5	3	9	6	200
	Sonstige (Garagen etc.)	17	11	7	4	7	3	75
3.	Wohnungseigentum	233	185	206	233	195	-38	-16
	Erstverkäufe (Neubauten)	74	54	73	68	46	-22	-32
	Weiterverkäufe	134	121	119	108	108	0	0
	Umwandlungen	25	10	14	57	41	-16	-28
4.	Teileigentum	5	8	19	16	30	14	88
5.	Sonstige (Ungeeignete)	102	75	78	151	137	-14	-9
	FALLZAHLEN INSGESAMT	790	651	789	1223	1052	-171	-14

4.2 Flächenumsatz

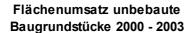
Im Berichtsjahr wurden in Gladbeck insgesamt 97,8 Hektar Grundstücksfläche umgesetzt.

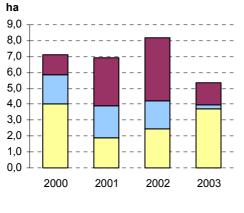
Davon entfielen **47,9 Hektar** Fläche auf die geeigneten Kauffälle, welche der näheren Auswertung unterzogen wurden. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

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

Flächenumsatz	2000 2001 2002 2003 Veränd					derung
unbebaute Baugrundstücke		ha	%			
Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau	4,0	1,9	2,5	3,7	1,2	50
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	1,8	2,0	1,8	0,2	-1,5	-87
Gewerbe-/Industrieland	1,3	3,0	3,9	1,4	-2,6	-65
Gesamt	7,1	6,9	8,2	5,3	-2,8	-35

Flächenumsatz	2000	2001	Veränderung			
bebaute Grundstücke		Fläche	ha	%		
Ein- und Zweifamilienhäuser	11,0	15,7	28,8	21,9	-6,9	-24
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	3,7	3,8	3,0	3,5	0,5	18
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	9,3	7,3	1,0	5,1	4,1	413
Sonstige Bebaute	0,3	0,0	0,5	0,7	0,2	38
Gesamt	24,3	26,8	33,3	31,2	-2,1	-6



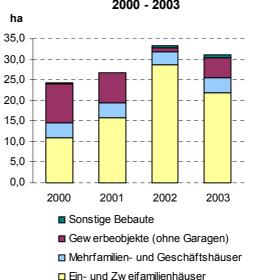


□ Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau

■ Wohnbauland für Geschossw ohnungsbau

■ Gew erbe-/Industrieland

Flächenumsatz bebaute Grundstücke 2000 - 2003

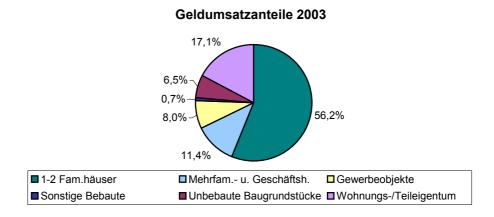


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Gladbeck insgesamt 168,7 Millionen €.

Davon waren 115,1 Millionen € den geeigneten Kauffällen zuzuordnen.

Der höchste Geldumsatz wurde im Jahr 2003 beim Verkauf bebauter Grundstücke und hier insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt.



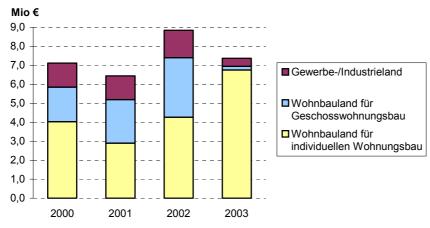
Eine Gegenüberstellung der Verteilung der Geldumsätze der Jahre 2000 bis 2003 auf die verschiedenen Teilmärkte zeigen die nachfolgenden Tabellen und Grafiken.

Geldumsatz	2000	derung				
unbebaute Baugrundstücke		Mio	Mio€	%		
Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau	4,0	2,9	4,3	6,8	2,5	58
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	1,8	2,3	3,1	0,2	-2,9	-94
Gewerbe-/Industrieland	1,3	1,2	1,4	0,4	-1,0	-71
Gesamt	7,1	6,4	8,8	7,4	-1,5	-17

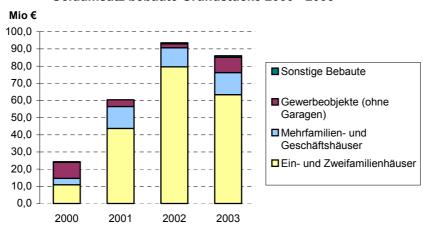
Geldumsatz	2000	2001	Veränderung			
bebaute Grundstücke		Mio	Mio€	%		
Ein- und Zweifamilienhäuser	11,0	43,8	79,6	63,4	-16,2	-20
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	3,7	12,7	11,1	12,9	1,8	16
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	9,3	3,9	2,4	9,0	6,6	277
Sonstige Bebaute	0,3	0,0	0,5	0,8	0,3	58
Gesamt	24,3	60,4	93,6	86,0	-7,5	-8

Geldumsatz	2000 2001 2002 2003 Verändert					lerung
Wohnungs- und Teileigentum		Mio	Mio €	%		
Wohnungseigentum	11,0	25,4	24,8	19,2	-5,6	-22
Teileigentum	3,7	1,8	1,1	0,0	-1,1	-98
Gesamt	14,7	27,2	25,9	19,3	-6,6	-26
Summe	46,1	94,0	128,3	112,7	-15,6	-12

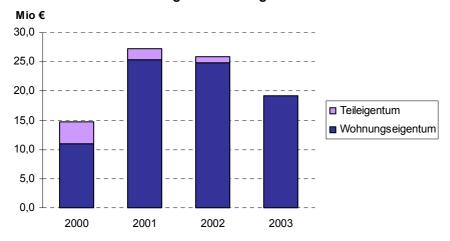
Geldumsatz unbebaute Baugrundstücke 2000 - 2003



Geldumsatz bebaute Grundstücke 2000 - 2003



Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum 2000 - 2003



5. Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2003 ist die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um 10 % von 103 auf nunmehr **113 Beurkundungen** gestiegen. Bei den Kauffällen handelt es sich sowohl um baulich nutzbare wie auch nicht baulich nutzbare Grundstücke. Der Geldumsatz aller unbebauter Grundstücksflächen betrug insgesamt **9,6 Millionen €.**

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2003 mit Bodenwertangaben

Baulich nutzbare Grundstücke	Anzahl der Kauffälle
Individueller Wohnungsbau	44
Geschosswohnungsbau	2
Gewerbe-/Industrieland	5
Erbbaugrundstücke	8
Sonstige bebaubare Flächen	3
Rohbauland/ Bauerwartungsland	4
Anzahl insgesamt:	66

Nicht baulich nutzbare Grundstücke	Anzahl der Kauffälle
Verkehrsflächen	2
Private Gartenflächen	30
Öffentliche Grünflächen	1
Ver- und Entsorgungsflächen	0
Acker-/Grünland	2
Forstwirtschaftliche Flächen	4
Privatweg	7
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	1
Anzahl insgesamt:	47

Den höchsten Marktanteil unbebauter Objekte haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 39 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 70 %. Bei rd. 27 % aller Veräußerungen unbebauter Flächen handelte es sich um privates Gartenland.

Unbebaute Grundstücke	Umsatz 2001			Umsatz 2002			Umsatz 2003		
Objektart	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
Geschosswohnungsbau	10	2,05	2,30	12	1,76	3,14	2	0,24	0,19
Gewerbe-/Industrieland	12	2,99	1,25	11	3,95	1,44	5	1,39	0,42
Rohbauland/Bauerwartungsland	3	0,75	0,21	7	4,45	4,09	4	4,38	0,77
Acker-/Grünland	4	4,09	0,22	2	4,28	0,17	2	0,57	0,03
Forstwirtschaftliche Flächen	1	0,05	0,00	1	9,64	0,11	4	2,98	0,06

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.

Gladbeck	2001	2002	2003
Anzahl der Kauffälle	- 44 %	+ 142 %	- 4 %
Geldumsatz	- 48 %	+ 47 %	+ 58 %
Flächenumsatz	- 53 %	+ 30 %	+ 50 %

Nach einer erheblichen Umsatzsteigerung in 2002 nahm die Anzahl der Kauffälle der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in 2003 wieder geringfügig ab. Mit 44 Verkäufen liegt die Fallzahl 4 % unter dem Vorjahresniveau mit 46 Veräußerungen. Trotzdem haben sowohl der Flächenumsatz wie auch der Geldumsatz im Jahr 2003 deutlich zugenommen (siehe Seite 12), was auf größere Grundstücksgrößen und die Veräußerung teurerer Grundstücke schließen läßt. An der absoluten Anzahl der Verkäufe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sowie an der Höhe des Flächenumsatzes dieses Teilmarktes mit einem Zuwachs von 50 % gegenüber dem Vorjahr lässt sich ablesen, dass das Bemühen der Stadt um Mobilisierung von Baulandflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser nach wie vor erfolgreich ist.

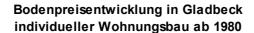
5.1.2 Preisentwicklung

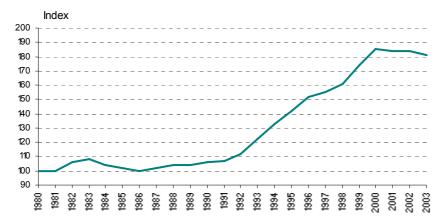
Zwecks Feststellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für Wohnbaugrundstücke werden die Verhältnisse "Kaufpreis/Bodenrichtwert" gebildet und analysiert, wobei die Grundstückspreise zuvor auf das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Definition in der Bodenrichtwertkarte abgestellt werden.

Bei den Grundstückspreisen für den individuellen Wohnungsbau ist 2003 ein leichter Rückgang von im Durchschnitt – 1 % im Vergleich zum Vorjahr feststellbar.

Aufgrund der fehlenden statistischen Signifikanz wurden die Bodenrichtwerte jedoch weitgehend 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.



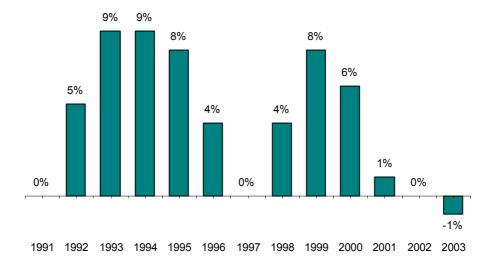


Die Entwicklung der Wohnbaulandpreise des individuellen Wohnungsbaues verlief in Gladbeck nach folgendem Schema:

- 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 Baugrundstücke für individuellen Wohnungbau



5.1.3 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2003 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

		d Zweifamilie ne Reihenhäu		Reihenhäuser			
Stadtteil	Lage gut mittel mäßig [€/m²] [€/m²] [€/m²]			Lage gut mittel mäßig [€/m²] [€/m²] [€/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. 450 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. 450 m² - 800 m² liegen. Die Preissteigerung ist umso höher, je kleiner die Grundstücke sind. Reihenhausgrundstücke bzw. kleinere Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von 250 bis 300 m² z. B. weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau im Vergleich zu Wohngrundstücken der Größenordnung von ca. 450 - 800 m² Grundstücksfläche auf.

Daraus resultiert die Definition von "R"-Richtwerten in der Bodenrichtwertkarte.

Die Bodenrichtwerte ohne den Vermerk "R" für Reihenhausrichtwert, die sich auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 m² und 800 m² beziehen, sind daher z. B. mit einen Zuschlag von 20 % zu versehen, um den Bodenwert für Reihenhausgrundstücke von 250 bis 300 m² Größe in der entsprechenden Lage abzuleiten. Umgekehrt sind Reihenhausrichtwerte (Vermerk "R") entsprechend zu reduzieren, um den Quadratmeterpreis für den Grund und Boden eines Wohngrundstücks von ca. 450 m² bis 800 m² Größe in gleicher Lage zu erhalten.

5.1.5 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus liegt nach Auswertung der Daten aktuell bei 3,0 %.

5.2 Geschosswohnungsbau

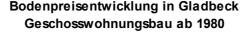
Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die Mehrgeschossigkeit auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige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

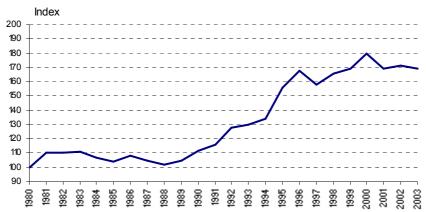
5.2.1 Umsatz und Preisentwicklung

Mit lediglich 2 Kauffällen in 2003 ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau in Gladbeck nahezu zum Erliegen gekommen.. Im Vergleich zum Vorjahr mit noch 12 veräußerten Grundstücken ist dies ein Rückgang von 83 %. Der Geldumsatz fiel um rd. 94 %, der Flächenumsatz um rd. 87 %. Damit wird der landesweite Trend des abnehmenden Interesses an diesem Teilmarkt auch in Gladbeck bestätigt.

Aufgrund der zu geringen Anzahl von Verkäufen dieses Teilmarktes ist keine aussagefähige separate statistische Ermittlung der Preisentwicklung möglich. Es wird daher auf eine Gesamtauswertung für Wohnbauland sowohl für individuellen Wohnungsbau wie auch für Geschosswohnungsbau zurückgegriffen; diese läßt auf einen Preisrückgang von durchschnittlich -1 % schließen.

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





Nach einem Preisanstieg von 10 % im Jahr 1981 waren bis 1988 nur geringe Preisveränderungen dieses Teilmarktes - mal rücklaüfig mal 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 beruhigt und befinden sich seit 2001 auf nahzu dem gleichen Niveau.

5.2.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2003 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	mittlere Lage	mäßige Lage	
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	
	165,- bis 350,-	140,- bis 205,-	115,- bis 145,-	

Differenzierung nach Stadtteilen von Gladbeck

	Geschosswohnungsbau					
Stadtteil	Lage					
	9		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 spielen insbesondere die Größe des Miteigentumsanteils der einzelnen Wohnung am Grund und Boden wie auch die Lage eine besondere Rolle.

Eine mathematisch-statistische Analyse der entsprechenden Verkäufe führt 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.

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- und Handelsnutzung.

5.3.1 Umsatz und Preisentwicklung

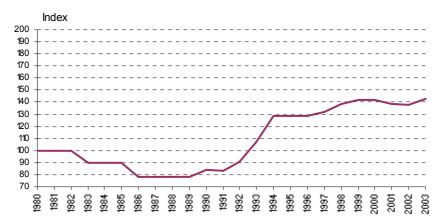
Mit 5 Veräußerungen in 2003 ging die Anzahl der Kauffälle für Gewerbe- und Industrieland in Gladbeck gegenüber dem Vorjahr mit noch 11 Kaufverträgen um rd. 55 % zurück. Der Flächenumsatz nahm gegenüber 2002 um rd. 65 %, der Geldumsatz sogar um rd. 71 % (siehe Seite 12) ab.

Bei den wenigen Preisen für Gewerbe- und Industriegrundstücke war eine durchschnittliche Preissteigerung von + 2 % gegenüber dem Jahr 2002 zu verzeichnen.

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 2003 für gewerbliche Bauflächen

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

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

5.4 Landwirtschaftliche genutzte Flächen

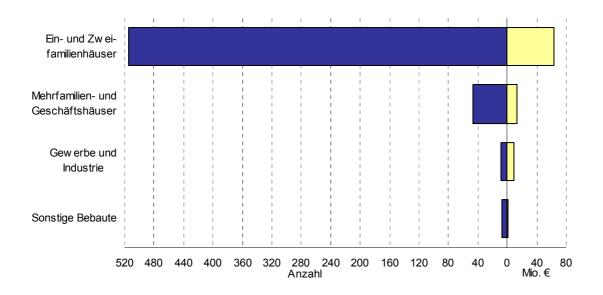
Reine landwirtschaftliche Fläche wird in Gladbeck nur in geringem Umfang umgesetzt. Durch die im Jahr 2003 vorliegenden 2 Verkaufsfälle entsprechender Grundstücke wird das derzeit vorhandene Preisniveau von 4,50 € bis 5,00 €/m² bestätigt. Eine Differenzierung hinsichtlich der Nutzung Acker-, Grünland ist aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen nicht möglich.

6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 86,0 Millionen € bei 577 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. 89 % der Kauffälle bebauter Objekte und einem Geldumsatz von rd. 74 %.

Die Anzahl der Verkäufe sowie Geld- und Flächenumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind gegenüber dem Vorjahr deutlich rückläufig. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sind dagegen wieder in größerem Umfang veräußert worden als im Jahr davor. Auffällig ist auch die deutlich gestiegene Anzahl von Verkäufen bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte, die gleichzeitig eine erhebliche Geld- und Flächenumsatzsteigerung dieses Teilmarktes zur Folge hatte. Auch "Sonstige Bebaute" wie z. B. Garagen und landwirtschaftliche Gebäude wurden im Jahr 2003 häufiger veräußert als im Jahr zuvor; der Umsatzanteil dieses Teilmarktes ist jedoch mit 1 % der Fallzahl und knapp 1 % des Geldumsatzes insgesamt sehr gering.

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

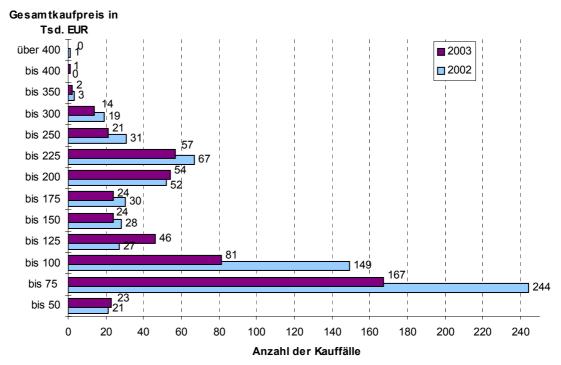
Bebaute Grundstücke	Um	satz 20	001	Um	satz 20	002	2 Umsatz		003
Objektart	Anzahl	ha	Mio. €	Anzahl	ha	Mio. €	Anzahl	ha	Mio. €
Ein- und Zweifam.häuser	353	15,70	43,75	672	28,79	79,57	514	21,86	63,36
Mehrfam. und Geschäftshäuser	45	3,80	12,70	41	3,00	11,07	47	3,54	12,86
Gewerbe und Industrie	5	7,27	3,91	3	0,99	2,38	9	5,08	8,97
Sonstige Bebaute	7	0,02	0,04	4	0,50	0,53	7	0,69	0,84
Gesamt	410	26,79	60,40	720	33,28	93,55	577	31,17	86,04

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2003 wechselten 514 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer. In dieser Anzahl sind auch die Gebäude im Erbbaurecht enthalten. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 24 %.

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 - 2002 und 2003



Preisniveau

Anhand von ausgewerteten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Verkaufsjahren 2002 und 2003 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.

Wegen des abweichenden Preisverhaltens von freistehenden Objekten wurden diese von der Auswertung ausgeschlossen. Eine separate Untersuchung dieser Objektart wird aufgrund der geringen Kauffallzahlen nicht durchgeführt. Die Gesamtkaufpreise von Einzelhäusern liegen in der Regel jedoch aufgrund des größeren Bodenwertanteiles (größere Grundstücke) und auch meist größeren Bauvolumens höher als diejenigen von Reihenhäusern 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 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 nur eingeschränkt möglich.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Jahre 2002 und 2003

	Ø Grund-	Ø Wohn-	Ø Preis/m²	Gesamtkaufpreis	
Altersklasse	stücksfläche	fläche	Wohnfläche	Mittelwert Medi	
	[m²]	[m²]	[€/m²]	[€]	[€]
bis 1949	475	93	1.490 ± 190	134.000 ± 49.000	128.000
1950 - 1974	560	146	1.490 ± 210	217.000 ± 53.000	194.000
1975 - 1989	450	142	1.650 ± 290	243.000 ± 68.000	226.000
1990 - 2001	265	119	1.920 ± 450	232.000 ± 55.000	230.000

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 2002 und 2003 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 2002

	Ø Grund-	Ø Wohn-	Ø Preis/m²	Gesamtkaufpreis	
Neubauten	stücksfläche [m²]	fläche [m²]	Wohnfläche [€/m²]	Mittelwert [€]	Median [€]
Reihenmittelhäuser	260	101	2.000 ± 60	205.000 ± 11.000	208.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	305	108	2.050 ± 280	222.000 ± 20.000	220.000

Neubauten	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpi Mittelwert [€]	reis Median [€]
Reihenmittelhäuser	245	102	1.910 ± 220	199.000 ± 14.000	197.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	320	110	2.000 ± 290	219.000 ± 17.000	218.000

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Neubauten 2003

Aus den Angaben der beiden letztgenannten Tabellen läßt sich ein Preisrückgang von Neubauten von durchschnittlich 3,5 % 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 2002 und 2003 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 innerhalb der betreffenden Baualtersklassen.

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Jahre 2002 und 2003

Altersklasse	Ø Gebäudekaufp Wohnfläch [€/m²]	Entwicklung zum Jahr 2001 [%]	
bis 1949	830	± 80	+ 32
1950 - 1974	830	± 40	– 28
1975 - 1989	1.080	± 130	– 13
1990 - 2001	1.450	± 180	+ 16
Neubau			
Reihen <u>mittel</u> häuser	1.460	± 20	+ 3
Neubau			
Reihen <u>end</u> h. U. DHH	1.550	± 30	+ 4

Die Gegenüberstellung der Werte **Gebäudekaufpreis/m²** der obigen Tabelle zu den für 2001 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, dass die Entwicklung der Gebäudekaufpreise der verschiedenen Baualtersgruppen keinen homogenen Markt wiederspiegelt. Altbauten (Baualtersklasse "bis 1949") sowie neuere Gebäude ab Baujahr 1990 und Neubauten sind im Preis gestiegen. Dabei erhöhten sich die Preise der Neubauten nur bis max. + 4 %, wogegen der Durchschnittspreis der Altbauten erheblich angestiegen ist (+ 32 %). Dies kann sich jedoch in einer insgesamt besseren Ausstattung und Modernisierung der aktuell veräußerten Gebäude begründen.

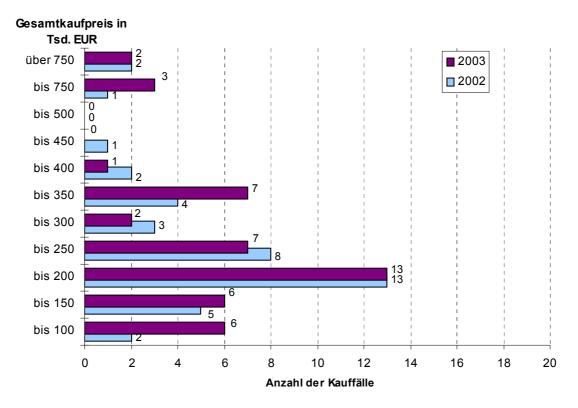
Einen deutlichen Preisrückgang verzeichneten dagegen die Preise der Ein- und Zweifamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften der Altersgruppen 1950 – 1989. Insbesondere das Ergebnis der Altersklasse 1975 – 1989 weist jedoch aufgrund der geringen Fallzahl eine erhebliche Unsicherheit auf.

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 2003 mit 12,9 Mio. € um 16 % gestiegen. Die Zahl der Kauffälle stieg gleichzeitig um 15 % auf 47. 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 - 2002 und 2003



Preisniveau

Auswertungen von Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von bis zu 50 % aus den Verkaufsjahren 2000 bis 2003 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 2000 bis 2003 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.

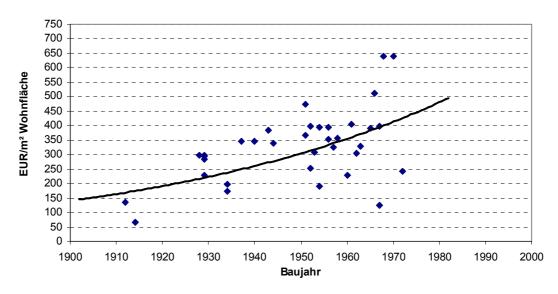
Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude
(mit gewerblichem Anteil unter 50 % des Rohertrages) 2000 bis 2003

Altersklasse	Ø Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²]	Streuung [€/m²]	mittl. Fehler [€/m²]	Ø Gesamt- wohnfläche [m²]
bis 1924	100	50	35	255
1925 - 1949	290	65	20	235
1950 - 1974	365	130	30	395
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 2000 bis 2003 grafisch dar.

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



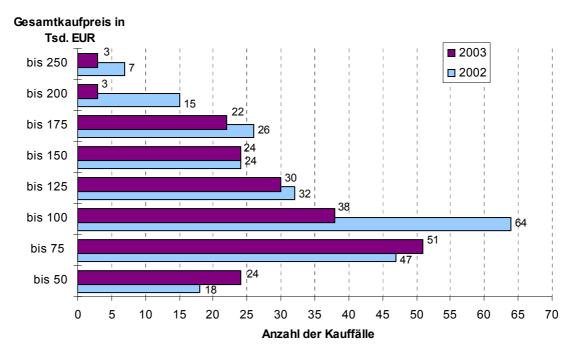
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2003 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 195 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen einschl. 3 Wohnungserbbaurechten übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 16 %. Gleichzeitig sank der Geldumsatz um rd. 22 % auf 19,2 Mio. €.

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

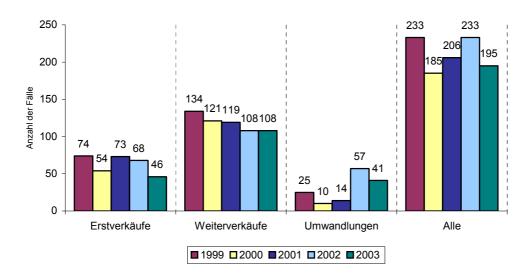




Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (Umwandlungen) sondern auf Weiterverkäufe.

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

Marktanteile im Wohnungseigentum 1999 bis 2003



Preisniveau

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Eigentumswohnungen je m² Wohnfläche <u>incl.</u> 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 35 m² und 135 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 2002 und 2003

			Ø Preis/m²	Ø Wohn-	Entwicklung		
Wohnungs- eigentum	Altersklasse	2002 [€/m²]		Streuung [€/m²]	mittl. Fehler [€/m²]	fläche [m²]	zum Vorjahr [%]
Weiterverkauf	bis 1959	890	880	160	70	88	-1
	1960 - 1969	1.200	1.050	90	30	70	-13
	1970 - 1979	1.080	1.130	110	30	79	5
	1980 - 1989	1.250	1.320	200	50	78	6
	1990 - 2001	1.650	1.480	260	120	89	-10
Erstverkauf	Neubau	1.750	1.780	100	20	81	2

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als 6 Geschossen der Baujahre 1960 bis 1979) erzielten im Jahr 2003 einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **690,- €/m² Wohnfläche** (Streuung: 110,- **€/m²**; mittlerer Fehler: 30,- **€/m²**) und lagen damit rd. 10 % unter dem Vorjahresverkaufspreis von 770,- **€/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 2003 lediglich in 41 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert (2002: 57 Fälle). Wie im Vorjahr gehörten die 2003 erstmals als Wohnungseigentum veräußerten ehemaligen Mietwohnungen zum größten Teil 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 2002 und 2003

		Ø Preis/m² Wohnfläche				Ø Wohn-	Entwicklung
Wohnungs-	Altersklasse	2002	2003	Streuung	mittl. Fehler	fläche	zum Vorjahr
eigentum		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[m²]	[%]
Umwandlung	bis 1959	915	970	30	10	64	6
	1960 - 1969						
	1970 - 1979	1.125	1.270	210	120	82	13
	1980 - 1989						

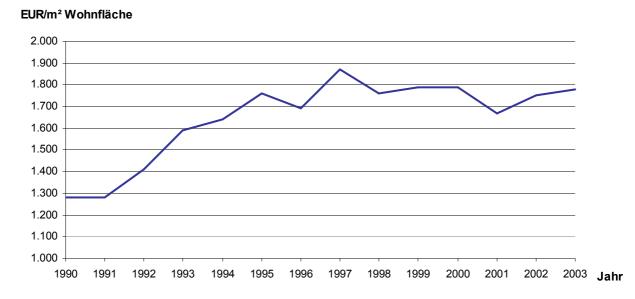
Preisentwicklung

Wie aus der oben dargestellten Tabelle der Weiter- und Erstverkäufe zu ermitteln ist, gaben die Preise für Wohnungseigentum 2003 im Durchschnitt um rd. 2 % nach.

Erstverkäufe allein genommen konnten jedoch noch einen um 2 % höheren Preis am Grundstücksmarkt erzielen als noch im Jahr davor.

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 30 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 0,2 Mio. € registriert. Es handelte sich ausschließlich um Garagen in Teileigentumsform.

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 01.01. 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.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Allgemeines

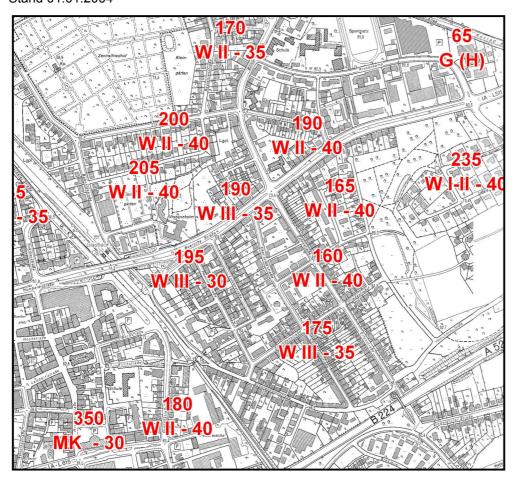
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterauschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen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

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

Die Bodenrichtwerte werden in die Bodenrichtwertkarte eingetragen. Die jeweils aktuelle Bodenrichtwertkarte liegt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus und kann von jedermann eingesehen und auch erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch mündliche oder gegen Gebühr schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte.

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

8.2.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2004 Stand 01.01.2004



8.2.3 Erläuterungen bzw. Anwendungsvorschrift zur Bodenrichtwertkarte

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsund Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Besonderheiten wie Altlastenproblematik, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluss sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

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

In Wohngebieten ist der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten, in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggfls. noch an.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung und, in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Auswirkungen der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in Wohngebieten (W-Gebiete)

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. 450 - 800 qm Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von 250 - 300 qm Größe. Letztere sind mit einem "R" gekennzeichnet und weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau auf. Die "R"-Werte liegen somit gegenüber den Bodenwerten von Grundstücken zwischen 450 und 800 qm Größe bei ca. 120 %. Bei kleineren Reihenhausgrundstücken sind entsprechende angemessene lineare Zuschläge bis max. 10 % zum "R"-Richtwert erforderlich; bei größeren Reihenhausgrundstücken (bzw. Doppelhausgrundstücken) reduziert sich der "R"-Richtwert um bis zu 20 Prozentpunkten.

Bei Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage zu berücksichtigen.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:

 $Bodenrichtwert \ in \ \ \in \ / \ m^2 \ bei \ Reihenhausgrundstücken \\ = \ \ \underline{ \ \ (incl. \ Kosten \ f\"{u}r \ Ausgleichs- \ und \ Ersatzmaßnahmen \ nach \ Bun} desnaturschutzgesetz)}$

W II - 30

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

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

 \mathbf{W} = reines Wohngebiet \mathbf{G} = gewerbliche Baufläche

oder allgemeines Wohngebiet 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

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 13.02.2004 folgende typische 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 Grundlage für die Wertermittlung zu werden.

	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m² Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m²	220, 215,	175, 190,	140, 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 angepasst.

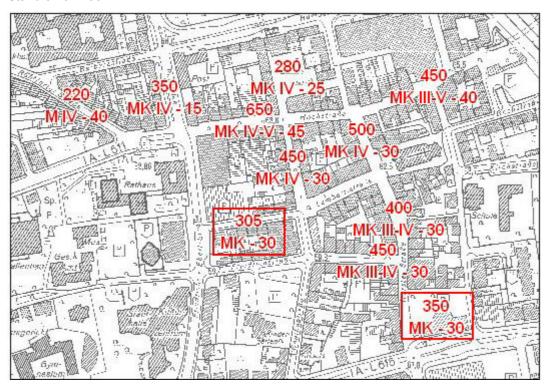
Die Rahmenbodenwerte können zur Wertermittlung von Grundstücken in Innenstadtlagen herangezogen werden. Auch hier handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte des Bodens. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und 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 01.01.2004 und enthält erschließungsbeitragsfreie Werte. Die Werte wurden in der Sitzung des Gutachterauschusses am 13.02.2004 beschlossen.

Bei den eingerahmten Werten handelt es sich um Bodenrichtwerte, die der Bodenrichtwertkarte entnommen wurden.

Rahmenbodenwerte Innenstadt Gladbeck Stand 01.01.2004



9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung 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						
	Wohnbauland	individuellen	Geschoss-	gewerbliche			
Jahr	insgesamt	Wohnungsbau	wohnungsbau	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			

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. Aufgrund der meist sehr langfristigen Kapitalbildung bei Liegenschaften und einer größeren Sicherheit des Kapitals liegt er im Allgemeinen unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

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.

Nachfolgend sind die in Gladbeck zur Zeit marktüblichen Liegenschaftszinssätze, gegliedert nach Objektarten und Baujahrsklassen, aufgelistet.

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

Der Ermittlung der vorgenannten Liegenschaftszinssätze liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten auf der Basis des "Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" (Zuschläge bei Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) gemäß II. Berechnungsverordnung
- Restnutzungsdauer in der Regel entsprechend 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer. Modernisierungen werden durch erhöhte Restnutzungsdauer 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 Pachobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragfaktors 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 Dekkung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Eine Auswertung der Verkäufe von **Mehrfamilienhäusern** der Verkaufsjahre 2002 und 2003 hinsichtlich des Rohertragsfaktors (Kaufpreis/nachhaltig erzielbarer Rohertrag) läßt erkennen, dass Mehrfamilienhäuser in Gladbeck üblicherweise mit dem **10- bis 20-fachen** (durchschnittlich 14,8-fachen) des Jahresrohertrages gehandelt wurden. Dabei war der Rohertragsfaktor 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 1 % zu:

Rohertrag in €	Rohertragsfaktor KP/ROH
10.000	16,89
15.000	15,41
20.000	13,92
25.000	12,43
30.000	10,95
35.000	9,46

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 und 2003 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte in Gladbeck führt die statistische Untersuchung des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Einund Zweifamilienhäuser zu folgenden Marktanpassungsfaktoren:

_	
Sachwert in €	Marktanpassungsfaktor (KP/SW)
100.000	1,31
125.000	1,21
150.000	1,12
175.000	1,05
200.000	0,99
225.000	0,93
250.000	0,88
300.000	0,80
350.000	0,72

Anwendungsbeispiel:

Ermittelter Sachwert: 150.000 €
Marktanpassungsfaktor: 1,12
Verkehrswert: 168.000 €

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 f
 ür Wohngeb
 äude 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	2002/2003
bis 1949	970	615	560	615	765	740	630	830
1950 - 1974	1.150	1.125	1.200	1.200	1.175	1.025	1.150	830
1975 - 1989	1.175	1.330	1.355	1.355	1.100	1.125	1.240	1.080
1990 - max. 2001		1.455	1.480	1.610	1.305		1.250	1.450
Neubau - unterkellert Neubau	1.635	1.535	1.710	1.685	1.765	1.535	1.480	1.540
- nicht unterkellert			1.200	1.175	1.200	1.100		1.300

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
bis 1959	945	870	740	820	870	845	860	890	880
1960 - 1969	1.125	1.100	1.200	1.150	1.150	1.150	1.030	1.200	1.050
1970 - 1979	1.305	1.250	1.300	1.330	1.330	1.280	1.250	1.080	1.130
1980 - 1989	1.430	1.380	1.405	1.405	1.380	1.405	1.410	1.250	1.320
1990 - max. 2001			1.685	1.560	1.660	1.685	1.530	1.650	1.480
Neubau/									
Erstverkauf	1.765	1.685	1.865	1.765	1.790	1.790	1.670	1.750	1.780

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, 22 (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, 2 (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 Schornsteinkehrund -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 60 – 90 über 90	3,00 - 3,70 3,20 - 4,10 3,40 - 4,35
1949 – 1964	30 bis unter 60 60 – 90 über 90	4,00 - 4,80 3,60 - 4,50 3,45 - 4,40
1965 – 1974	30 bis unter 60 60 – 90 über 90	4,10 – 4,60 4,10 – 5,10 3,80 – 4,60
1975 – 1984	30 bis unter 60 60 – 90 über 90	5,10 - 5,90 5,10 - 5,90 4,70 - 5,40
1985 – 1994	30 bis unter 60 60 – 90 über 90	5,50 - 6,30 5,50 - 6,30 5,20 - 6,00
1995 – 2002	30 bis unter 60 60 – 90 über 90	5,70 - 6,35 5,70 - 6,35 5,40 - 6,20

^{*)} Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag vorzunehmen (s. Ziffer 4.2). Einstufungen in jüngere Altersklassen sind <u>nicht</u> 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 <u>oder</u> ohne Sammelheizung	Abschlag von 15 %
d) Wohnung ohne Bad <u>und</u> 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.

Zuschlag von 10 %,

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

• 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 Jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	100 bis 150 € 7 €	
Abgabe von Produkten des Gutachterausschusses		
Bodenrichtwertkarte - Auszug in DIN A 4 - gesamtes Stadtgebiet	25 € 40 €	
Grundstücksmarktbericht	20 €	