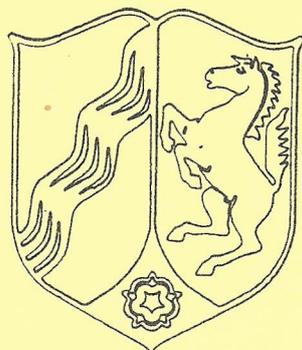


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Marl



Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Stadtgebiet Marl

1993

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl

- 1. Allgemeines
- 2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
- 3. Gliederung
 - Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl
 - 4.1 I- und II-geschossige Wohnung
 - 4.2 Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebiet
 - 4.3 Landwirtschaftliche Grundstücke
- 5. Erbbauzins
 - Umsatz und Preisentwicklung 1993 gemäß § 13 Gutachterausschußverordnung vom 07.03.1990
 - 5.1 Erbbauzins für Wohnbau
 - 5.2 Erbbauzins für Gewerbe- und Industriegebiet
- 6. Entwicklung des Wohnungsmarktes

Herausgeber: Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der Stadt Marl

Geschäftsstelle: Liegnitzer Straße 5
45768 Marl
Tel.: 0 23 65/99-25 94
25 74

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen
4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke
 - 4.1 I- und II-geschossige Bebauung
 - 4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet
 - 4.3 landwirtschaftliche Grundstücke
5. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte
 - 5.1 Erbbaurechte für Wohnbebauung - I- u. II-geschossige Bauweise -
 - 5.2 Erbbaurechte für Gewerbe- und Industriegrundstücke
6. Entwicklung des Wohnungseigentums
 - 6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -
 - 6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

1. Allgemeines

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

Er ist ein selbständiges, unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter - die vom Regierungspräsidenten Münster bestellt werden - mit besonderen Kenntnissen in der Bewertung von Grundstücken aller Art sowie von Rechten an Grundstücken.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen im wesentlichen:

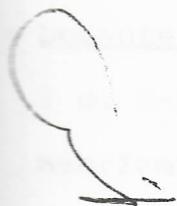
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten nach dem Bundeskleingartengesetz,
- Erstattung von Gutachten nach dem Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz,
- die Führung einer Kaufpreissammlung,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

Rechtsgrundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986, die Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 und die Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 07. März 1990.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Amt für Wohnungsbau und Grundstücksangelegenheiten angegliedert und befindet sich im Bauamt der Stadt Marl, Liegnitzer Straße 5, 5. Etage, Zimmer 53/54.

Dieser Grundstücksmarktbericht soll einen Überblick über Umsatz und Preisentwicklung im Stadtgebiet von Marl vermitteln sowie zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Marl, 28.03.1994



Beier
Vorsitzender

2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

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

Kaufverträge insgesamt:	<u>Jahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Entwicklung zum Vorjahr</u>
	1993 =	1176	= + 42,4 v. H.
	1992 =	826	= + 1,3 v. H.
	1991 =	815	= + 5,7 v. H.
	1990 =	771	= - 4,3 v. H.
	1989 =	806	= - 6,9 v. H.
	1988 =	866	= + 17,8 v. H.
	1987 =	735	= - 2,0 v. H.
	1986 =	750	= - 7,8 v. H.
	1985 =	813	= - 1,0 v. H.
	1984 =	821	= - 18,6 v. H.
	1983 =	1009	= - 9,5 v. H.
	1982 =	1115	

Von diesen Kaufverträgen entfielen auf

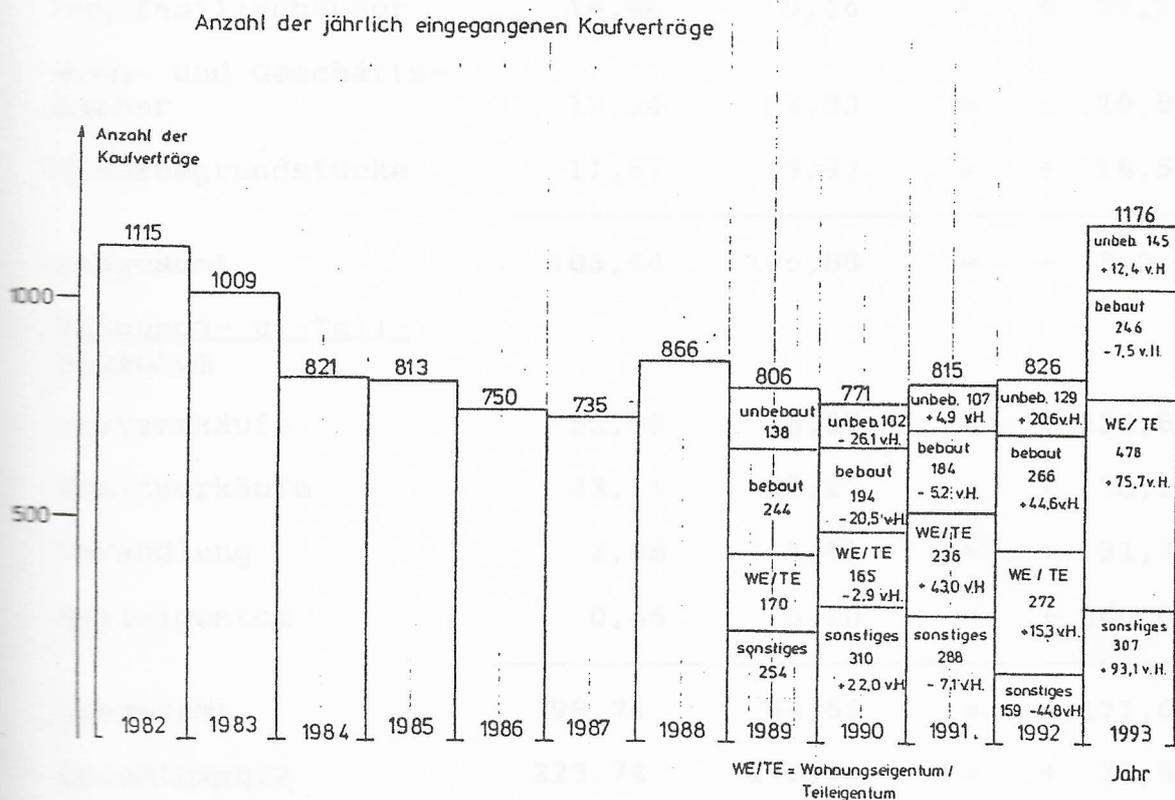
<u>- unbebaute Grundstücke</u>	<u>1993</u>	<u>1992</u>	<u>Entwicklung zum Vorjahr</u>
I- u. II.-geschossige Bebauung	97	82	= + 18,3 v. H.
Geschoßwohnungsbau	9	2	= + 350 v. H.
Gewerbegrundstücke	14	13	= + 7,7 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	6	14	= - 57,1 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	14	16	= - 12,5 v. H.
fortwirtschaftliche Grundstücke	5	2	= + 150 v. H.
Insgesamt	145	129	= + 12,4 v. H.
<u>- bebaute Grundstücke</u>			
1 u. 2-Familienhäuser	200	228	= - 12,3 v. H.
Mehrfamilienhäuser	21	15	= + 40,0 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	15	12	= + 25,0 v. H.
Gewerbegrundstücke	10	11	= - 9,1 v. H.
Insgesamt	246	266	= - 7,5 v. H.

- Wohnungseigentum

	1993	1992	Entwicklung zum Vorjahr	
Erstverkäufe	198	66	=	+ 200,0 v. H.
Zweitverkäufe	255	194	=	+ 31,4 v. H.
Umwandlung	20	11	=	+ 81,8 v. H.
Teileigentum	5	1	=	+ 400,0 v. H.
Insgesamt	478	272	=	+ 75,7 v. H.

- Sonstige (z. B. Erbbaurechtsübertragungen, ungeeignete usw.)

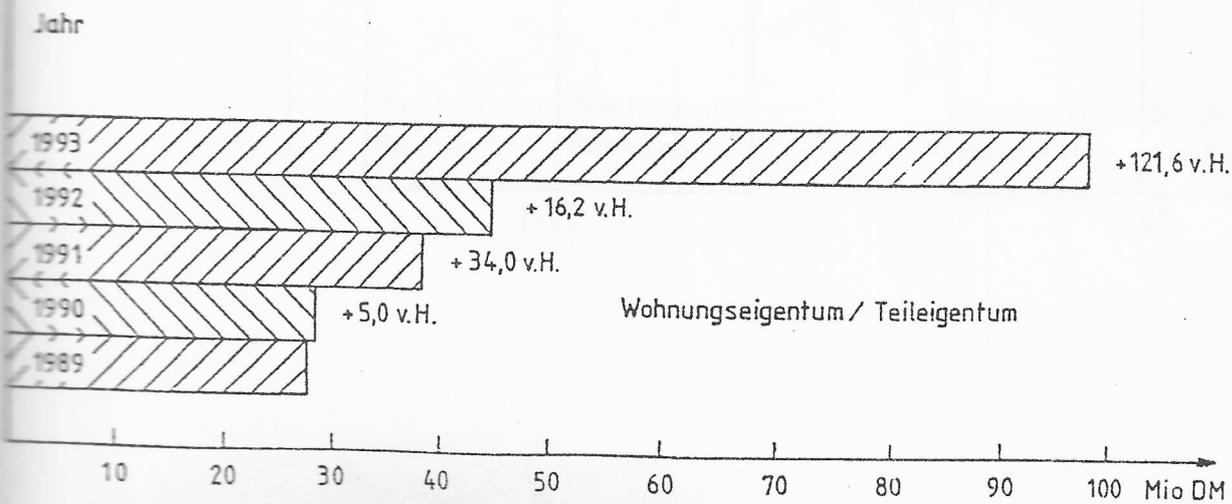
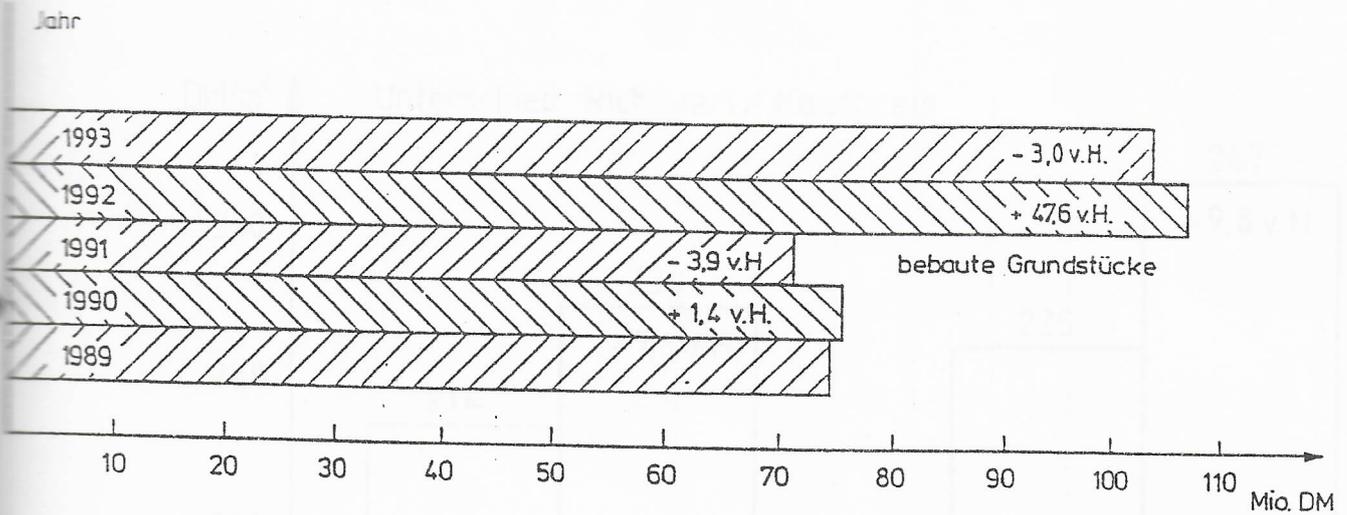
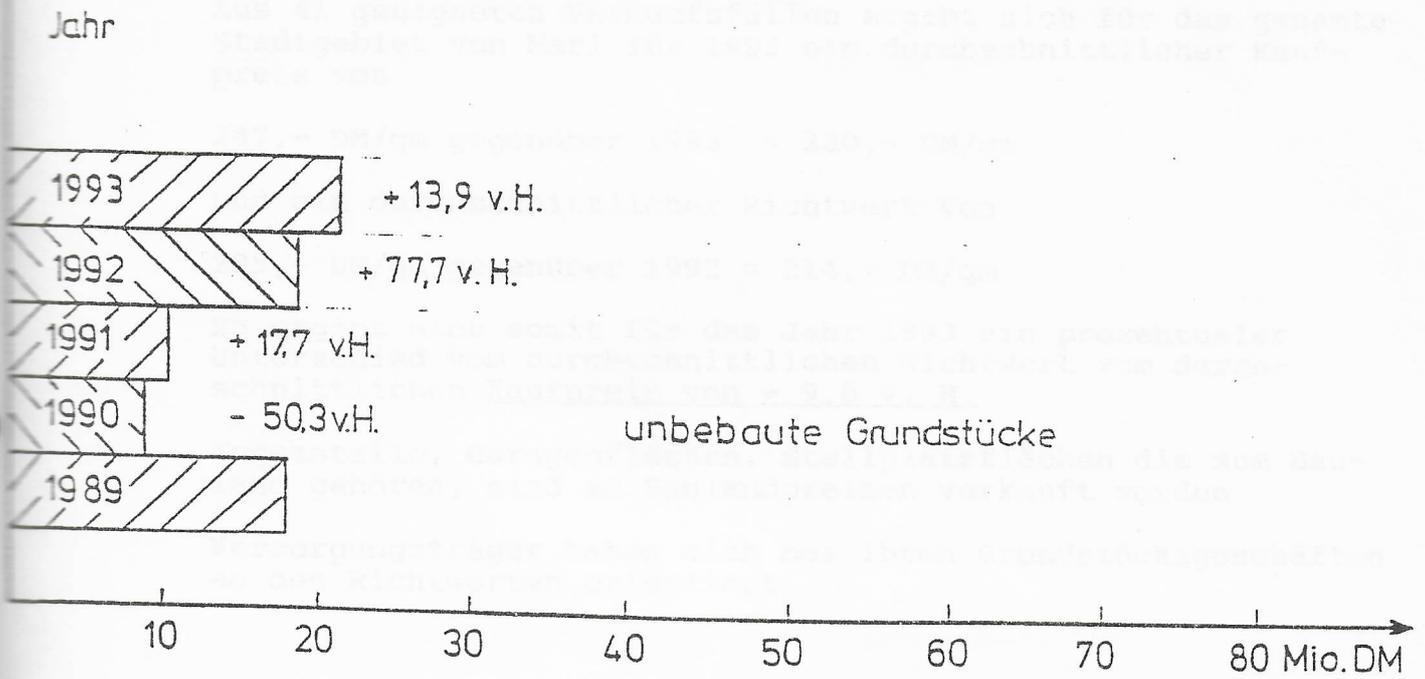
Insgesamt	307	159	=	+ 93,1 v. H.
-----------	-----	-----	---	--------------



3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

<u>- unbebaute Grundstücke</u>	1993 Mio. DM	1992 Mio. DM	Entwicklung zum Vorjahr v. H.
Ein- u. Zweifamilien- hausgrundstücke	12,90	13,37	= - 3,5
Geschoßwohnungsbau	4,84	1,15	= + 320,9
Gewerbegrundstücke	2,87	1,89	= + 51,9
landwirtschaftliche Grundstücke	0,70	2,01	= - 65,2
forstwirtschaftliche Grundstücke	0,05	0,33	= - 84,8
Insgesamt	21,36	18,75	= + 13,9
<u>- bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familien- häuser	62,77	73,68	= - 14,8
Mehrfamilienhäuser	16,96	9,44	= + 79,7
Wohn- und Geschäfts- häuser	12,34	13,83	= - 10,8
Gewerbegrundstücke	11,57	9,93	= + 16,5
Insgesamt	103,64	106,88	= - 3,0
<u>- Wohnungs- u. Teil- eigentum</u>			
Erstverkäufe	52,09	15,57	= + 234,6
Zweitverkäufe	43,11	27,27	= + 58,1
Umwandlung	3,08	1,61	= + 91,3
Teileigentum	0,46	0,10	= + 360,0
Insgesamt	98,74	44,55	= + 121,6
<u>- Gesamtumsatz</u>	223,74	170,18	= + 31,5

Entwicklung der Preisumsätze



4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

4.1 I- und II-geschossige Bebauung

Aus 41 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1993 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

247,- DM/qm gegenüber 1992 = 230,- DM/qm

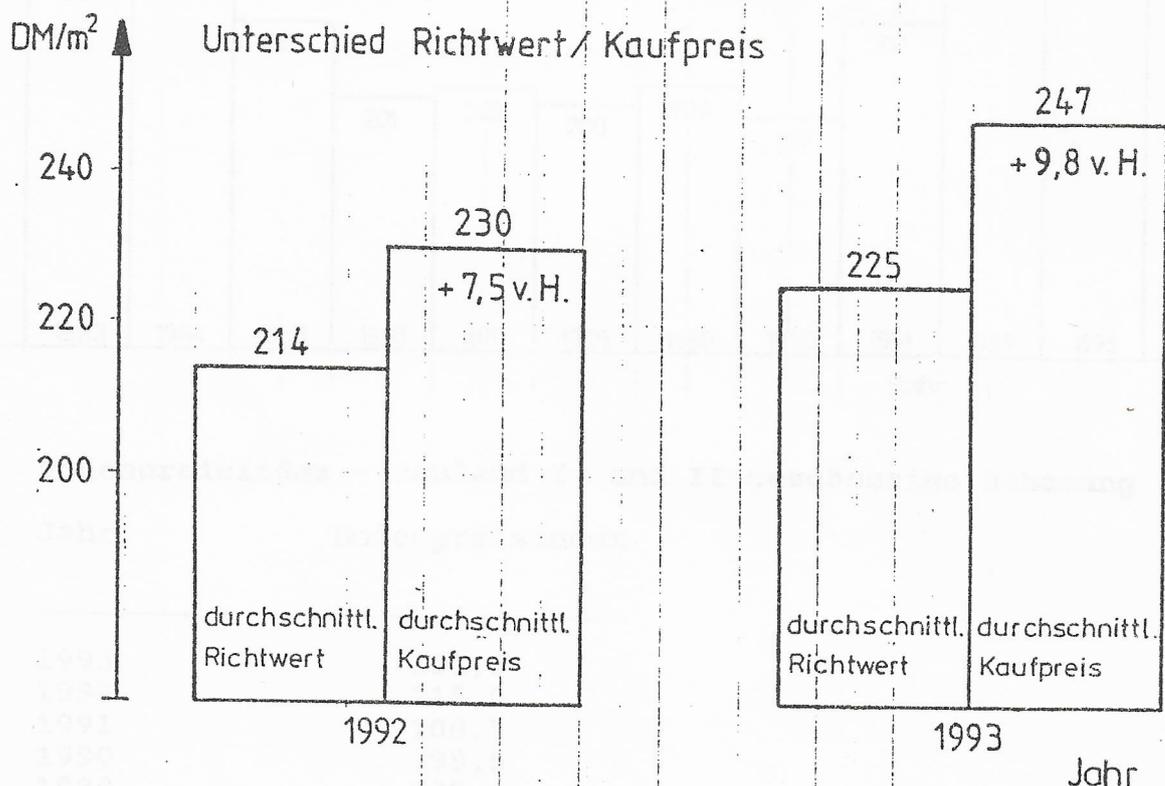
und ein durchschnittlicher Richtwert von

225,- DM/qm gegenüber 1992 = 214,- DM/qm

Es ergibt sich somit für das Jahr 1993 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von + 9,8 v. H.

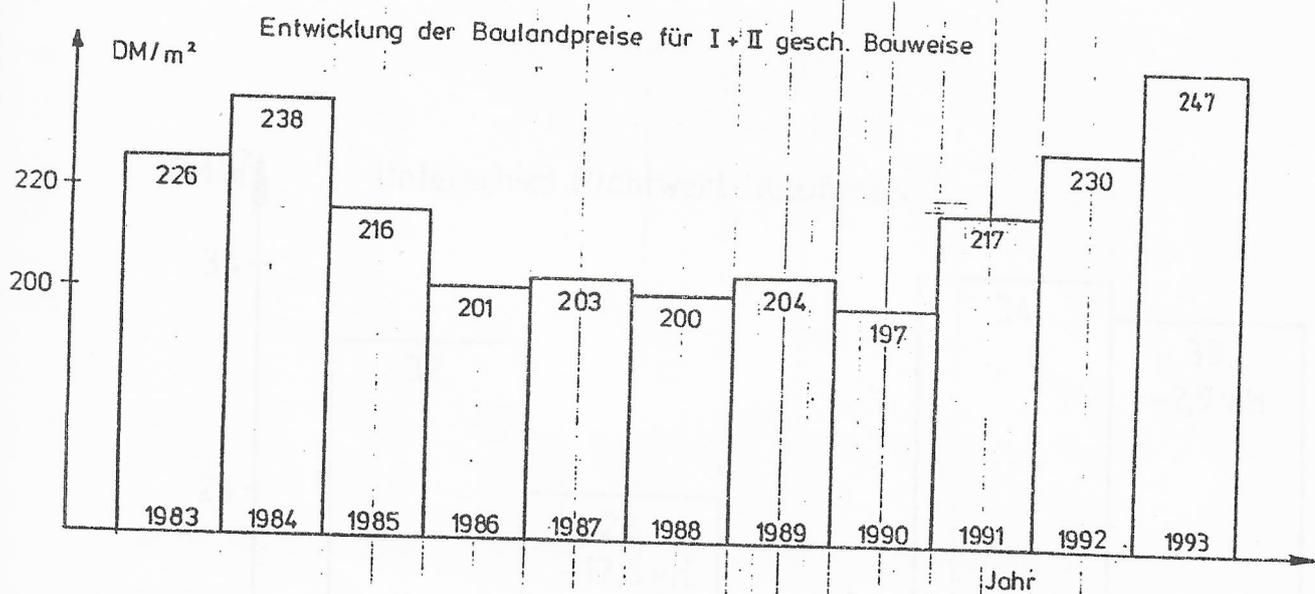
Wegeanteile, Garagenflächen, Stellplatzflächen die zum Bauland gehören, sind zu Baulandpreisen verkauft worden.

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.



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

Jahr	DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr v. H.
1993	= 247	= + 7,4
1992	= 230	= + 6,0
1991	= 217	= + 10,2
1990	= 197	= - 3,4
1989	= 204	= + 2,0
1988	= 200	= - 1,5
1987	= 203	= + 1,0
1986	= 201	= - 6,9
1985	= 216	= - 9,2
1984	= 238	= + 5,3
1983	= 226	



Bodenpreisindex - Bauland I- und II-geschossige Bebauung -

Jahr Bodenpreisindex

1993	121,5
1992	115,0
1991	108,5
1990	98,5
1989	102
1988	100
1987	102
1986	100
1985	108
1984	119
1983	113

4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

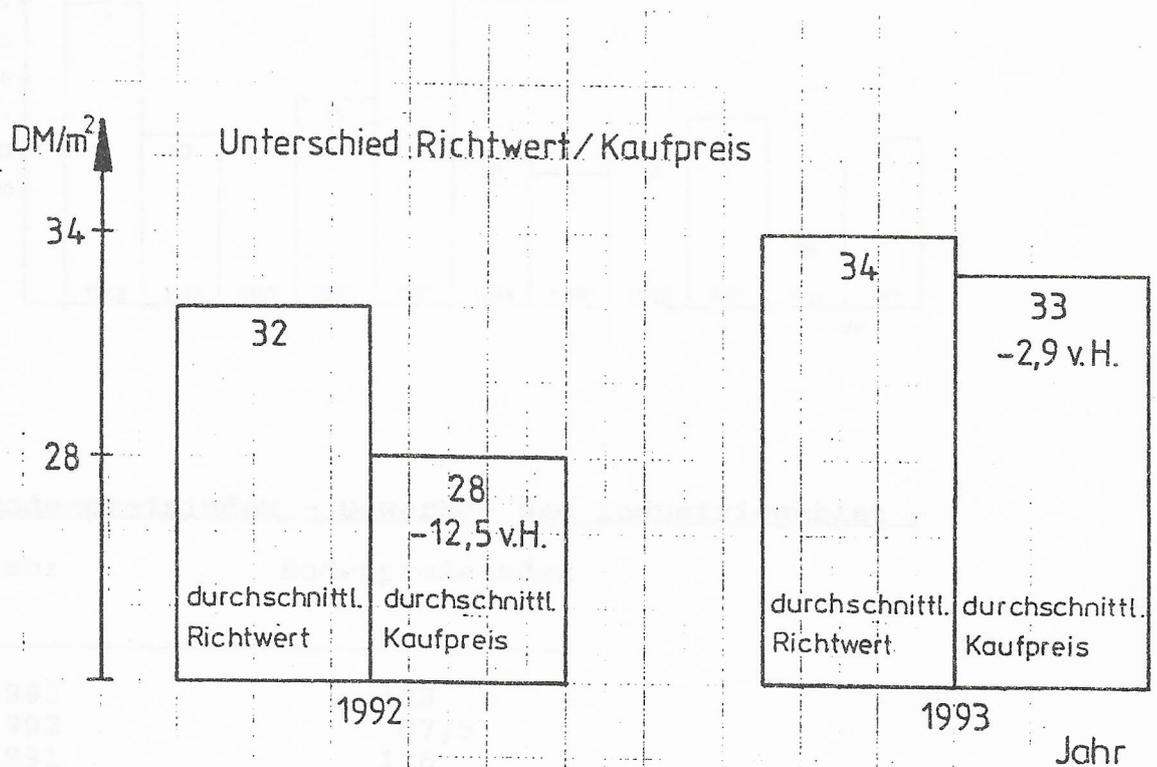
Aus 11 geeigneten Verkaufsfällen - Verkäufer war nur die Stadt Marl - ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1993 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

33,- DM/qm gegenüber 1992 = 28,- DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

34,- DM/qm gegenüber 1992 = 32,- DM/qm

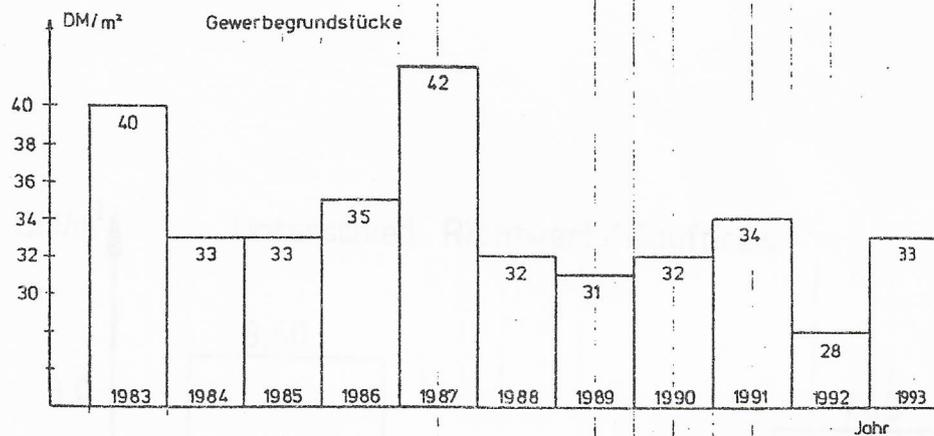
Es ergibt sich somit für das Jahr 1993 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von - 2,9 v. H.



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

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

1993 =	33	= + 17,9
1992 =	28	= - 17,6
1991 =	34	= + 6,2
1990 =	32	= + 3,2
1989 =	31	= - 3,1
1988 =	32	= - 23,8
1987 =	42	= + 20,0
1986 =	35	= + 6,1
1985 =	33	= +- 0,0
1984 =	33	= - 17,5
1983 =	40	



Bodenpreisindex - Gewerbe- und Industriegebiet -

Jahr Bodenpreisindex

1993	103
1992	87,5
1991	106
1990	100
1989	97
1988	100
1987	131
1986	109
1985	103
1984	103
1983	125

4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

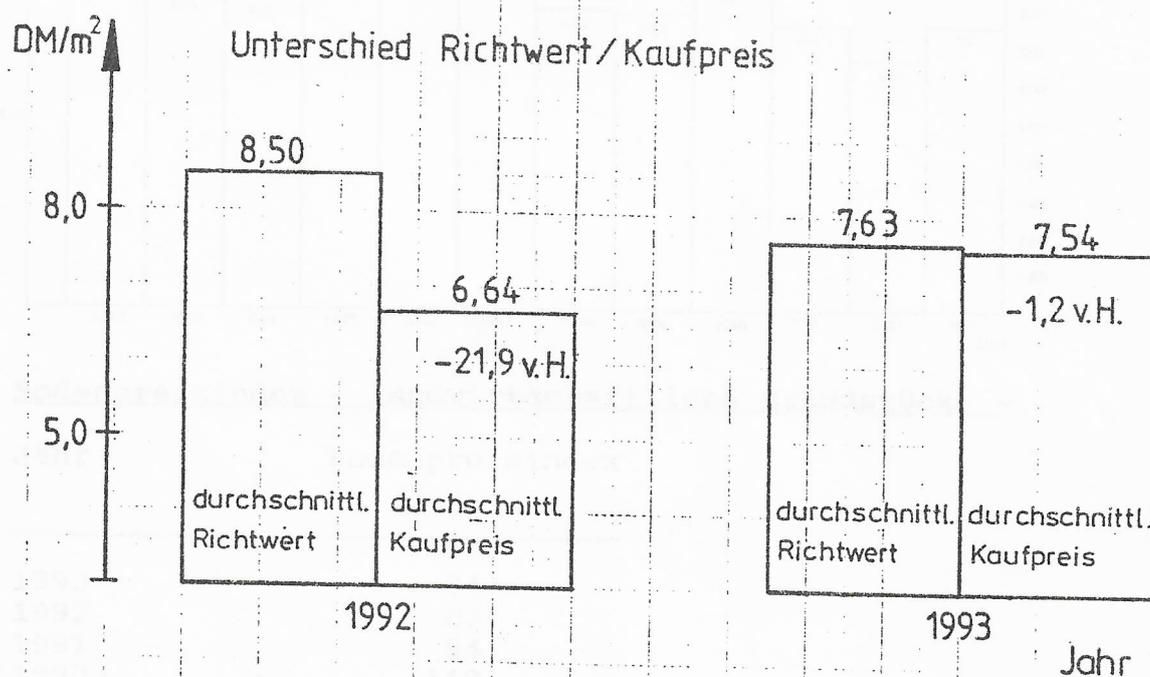
Aus 8 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1993 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

7,54 DM/qm gegenüber 1992 = 6,64 DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

7,63 DM/qm gegenüber 1992 = 8,50 DM/qm

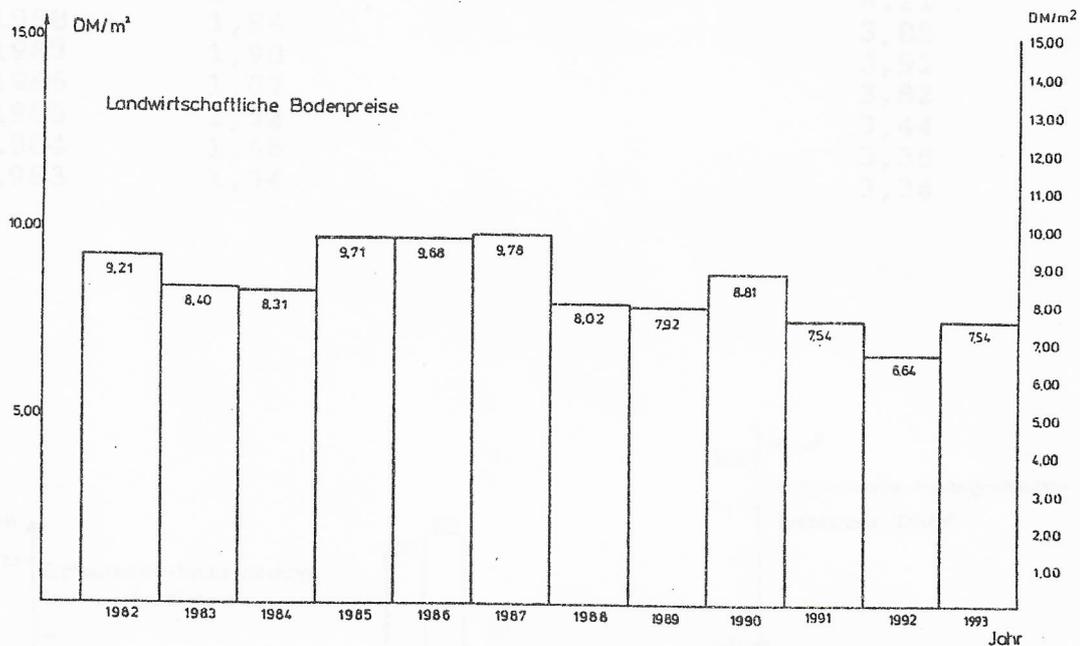
Es ergibt sich somit für das Jahr 1993 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von - 1,2 v. H.



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr DM/qm Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr v. H.

1993	=	7,54	=	+ 13,6
1992	=	6,64	=	- 11,9
1991	=	7,54	=	- 14,4
1990	=	8,81	=	+ 11,2
1989	=	7,92	=	- 1,2
1988	=	8,02	=	- 18,0
1987	=	9,78	=	+ 1,0
1986	=	9,68	=	- 0,3
1985	=	9,71	=	+ 16,8
1984	=	8,31	=	- 1,1
1983	=	8,40	=	



Bodenpreisindex - landwirtschaftliche Grundstücke -

Jahr Bodenpreisindex

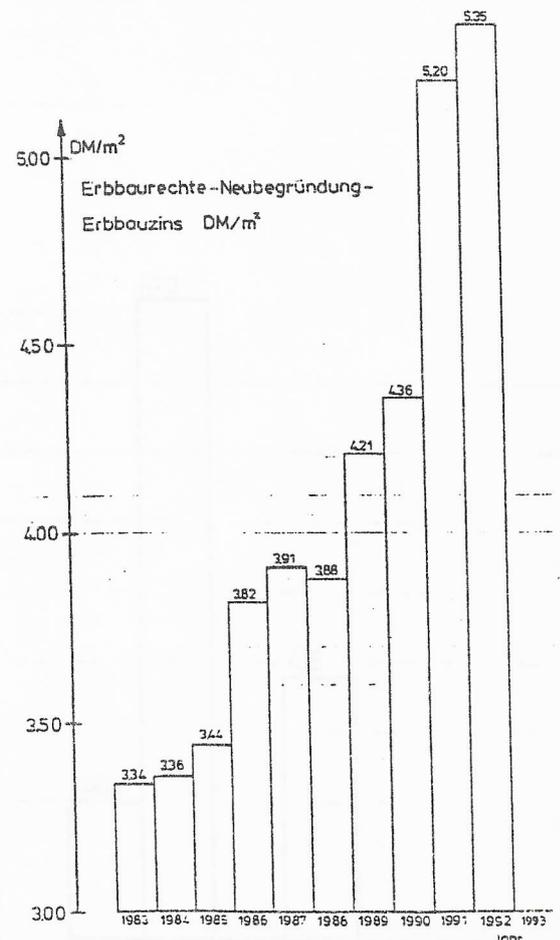
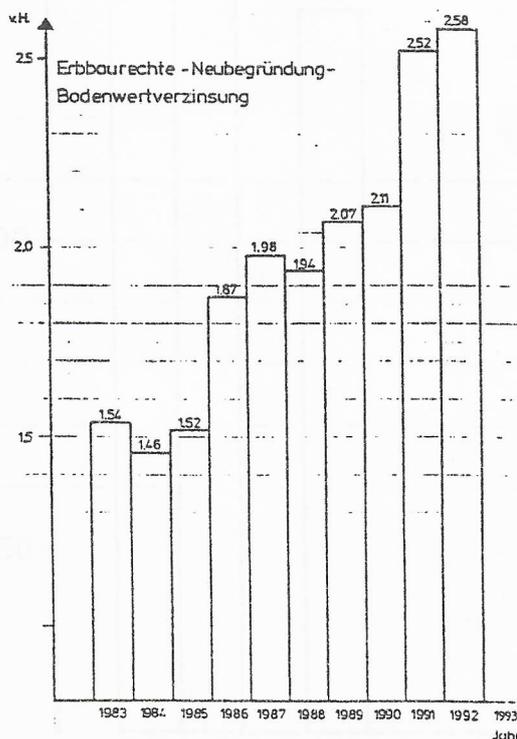
1993	94
1992	83
1991	94
1990	110
1989	99
1988	100
1987	122
1986	121
1985	121
1984	104
1983	105
1982	115

5. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

5.1 Erbbaurechte für Wohnbebauung - I- und II-geschossige Bauweise -

Da in 1993 kein ausreichendes Datenmaterial vorlag, konnte eine qualifizierte Auswertung nicht vorgenommen werden.

Jahr	Bodenwertverzinsung v. H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM/qm
1993	-	-
1992	2,58	5,35
1991	2,52	5,20
1990	2,11	4,36
1989	2,07	4,21
1988	1,94	3,88
1987	1,98	3,91
1986	1,87	3,82
1985	1,52	3,44
1984	1,46	3,36
1983	1,54	3,34



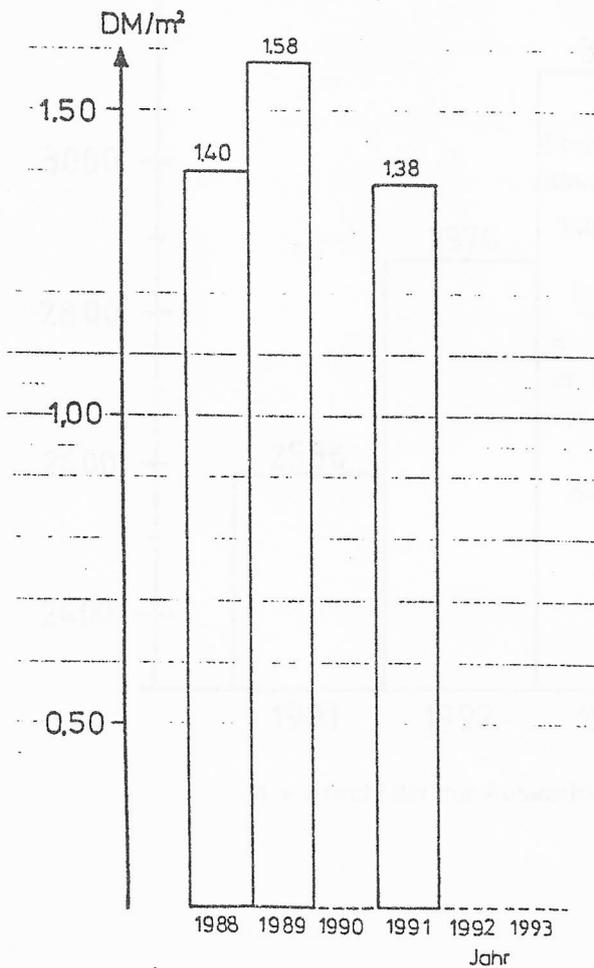
5.2 Erbbaurechte für Gewerbe- und Industriegrundstücke

Im Jahr 1993 sind keine geeigneten Erbbaurechte für Gewerbe und Industriegrundstücke begründet worden.

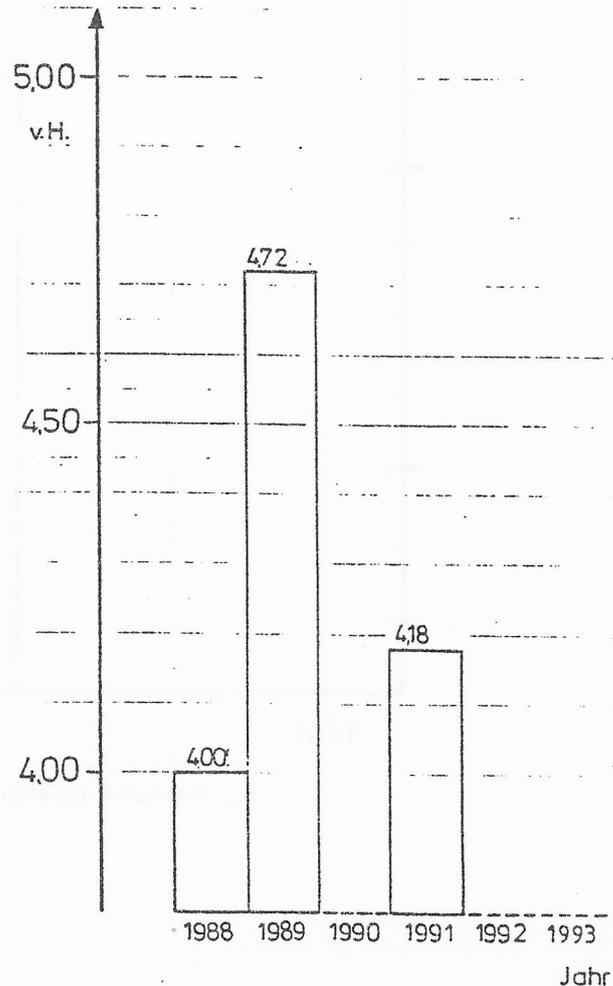
Jahr	Bodenwertverzinsung v. H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM/qm
1993	-	-
1992	-	-
1991	4,18	1,38
1990		
1989	4,72	1,58
1988	4,00	1,40

Erbbaurechtsausgeber für Gewerbegrundstücke war nur Stadt Marl.

Erbbaurechte - Neubegründung -
Erbbauzins DM/m²



Erbbaurechte - Neubegründung -
Bodenwertverzinsung

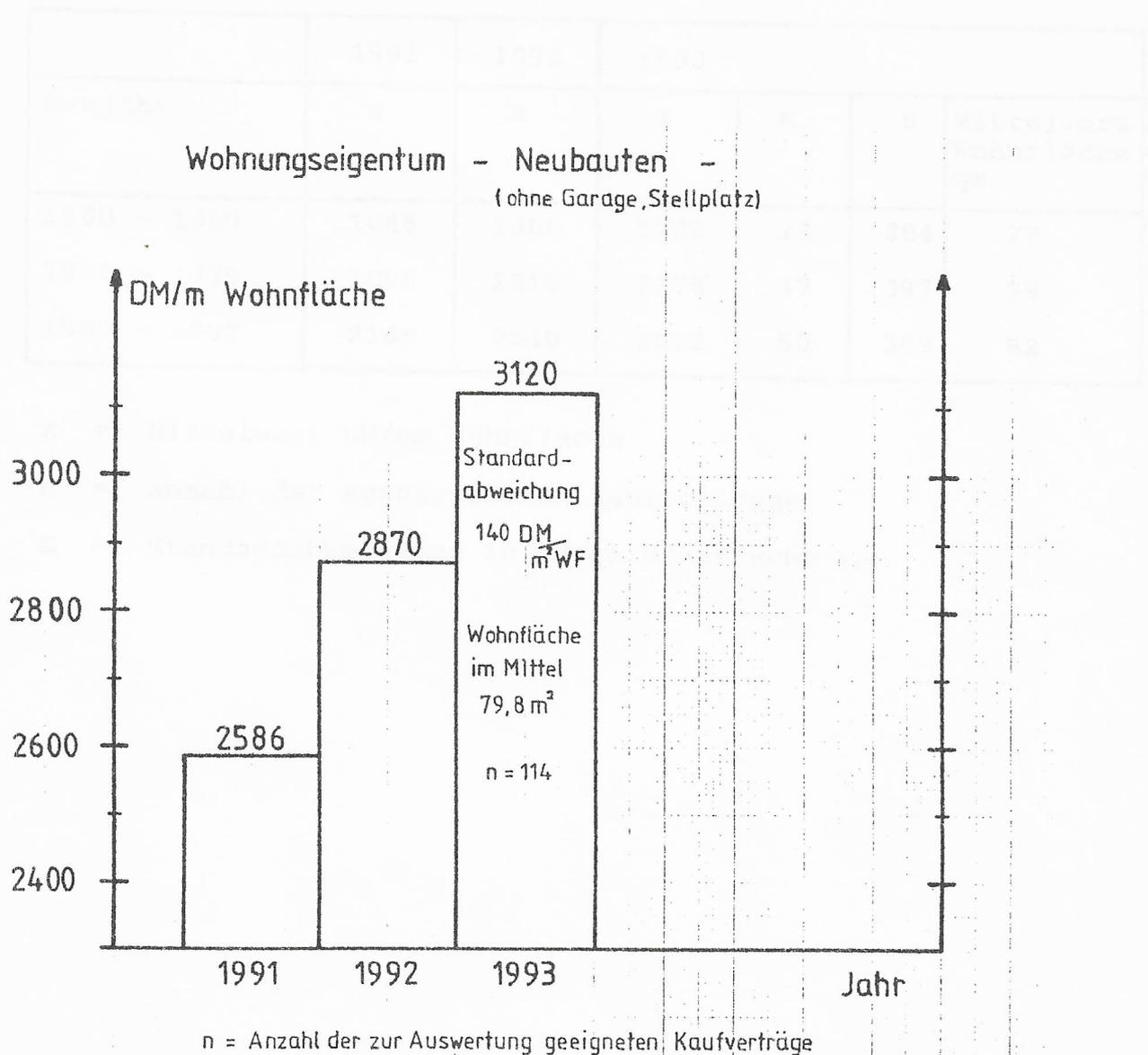


6. Entwicklung des Wohnungseigentums

6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 1993 sind 198 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um rd. 200,0 v. H.

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche stieg im Jahr 1993 auf 3.120,- DM gegenüber dem Vorjahr mit 2.870,- DM. Dies entspricht einer prozentualen Preisentwicklung von rd. + 8,7 v. H.



6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 1993 sind 255 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um rd. 31,4 v. H.

Um eine bessere Transparenz des Wohnungsmarktes darzustellen, wurde die Auswertung der Kaufverträge nach Baujahren unterteilt (siehe nachstehende Tabelle). Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung in normaler Wohnlage, ohne Garage oder Stellplatz.

Baujahr	1991	1992	1993			
	x	x	x	n	S	Mittelwert Wohnfläche qm
1960 - 1969	1648	1660	1703	23	284	72
1970 - 1979	1808	2010	2176	47	397	88
1980 - 1992	2166	2540	2602	50	389	82

x = Mittelwert DM/qm Wohnfläche

n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

S = Standardabweichung in DM/qm Wohnfläche