
Grundstücksmarktbericht 2005. für die Stadt Marl



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten
Dorsten und Marl

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Grundstücksmarktbericht 2005

Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Marl

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2005

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Geschäftsstelle:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten

Telefon: (02362) 66-5080

Telefax: (02362) 66-5762

E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Freitag 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr

und nach Terminvereinbarung

Gebühr:

20 €

Auflage:

130

Internet:

www.gutachterausschuss.nrw.de
(allgemeine Informationen)

www.boris.nrw.de
(Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht)

Druck:

Druckhaus Kruse, Bottrop

Urheberrecht:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.
Die Daten dürfen nur zu eigenen Zwecken verwendet
werden. Eine Vervielfältigung ist nur mit Genehmigung des
Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes | 3 |
| 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 4 |
| 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss | 5 |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse | 5 |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle | 6 |
| 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004 | 8 |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle | 9 |
| 4.2 Flächenumsatz | 12 |
| 4.3 Geldumsatz | 12 |
| 4.4 Marktteilnehmer | 13 |
| 5. Unbebaute Grundstücke | 14 |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau | 15 |
| 5.2 Geschosswohnungsbau | 16 |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen | 17 |
| 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 18 |
| 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland | 19 |
| 5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke | 20 |
| 5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a BauGB | 22 |
| 5.8 Sonstige Flächen | 22 |
| 6. Bebaute Grundstücke | 23 |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser | 24 |
| 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte | 26 |
| 6.3 Mehrfamilienhäuser | 27 |
| 6.4 Wohn- und Geschäftshäuser | 28 |
| 6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte | 29 |
| 7. Wohnungs- und Teileigentum | 30 |
| 7.1 Wohnungseigentum | 30 |
| 7.2 Wohnungserbbaurechte | 34 |
| 8. Bodenrichtwerte | 35 |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag | 35 |
| 8.2 Bodenrichtwertkarte | 35 |
| 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte | 37 |
| 8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORIS.NRW | 38 |
| 9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung | 39 |
| 9.1 Indexreihen | 39 |
| 9.2 Liegenschaftszinssätze | 41 |
| 9.3 Marktanpassungsfaktoren | 43 |
| 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 44 |
| 10.1 Zinsentwicklung | 44 |
| 10.2 Bestand Wohngebäude | 45 |
| 10.3 Bevölkerungsdichte | 46 |
| 10.4 Bevölkerungsentwicklung | 47 |
| 10.5 Alterspyramide Marl | 47 |
| 10.6 Nutzung der Bodenflächen | 48 |
| 10.7 Zwangsversteigerungen | 49 |

| | |
|---|----|
| 11. Mieten | 50 |
| 12. Sonstige Angaben | 53 |
| 12.1 Verwaltungsgebühren..... | 53 |
| 12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses | 55 |

Anlagenverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse |
| Anlage 2: | Übersichtskarte Marl |

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2004 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 900 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden; dies sind ca. 16 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz ging um ca. 38 % auf 106,8 Mio. € zurück. Der Flächenumsatz betrug in diesem Jahr 89 ha.

Bauland

Obwohl die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge über Wohnbauland leicht rückläufig ist, sind der Geld- und Flächenumsatz gestiegen. Dies ist auf einige Verkäufe mit relativ großen Flächen zurückzuführen.

Bei 36 abgeschlossenen Verträgen wurden 3,4 ha für 5,7 Mio. € verkauft.

In guten Lagen werden Preise von 240 €/m² erzielt.

Bebaute Grundstücke

Beim Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern waren in 2004 stabile Preise zu verzeichnen.

Im Mittel kostet nun eine Doppelhaushälfte als Neubau rund 220.000 €.

Eigentumswohnungen

Das Umsatz- und Preisniveau ist konstant geblieben. Wie auch im Vorjahr sind relativ viele Umwandlungen von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten und Marl veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sowohl eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Marler Immobilienmarkt im Jahr 2004 als auch weitere Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

Der Bericht wendet sich an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse der allgemeinen Grundstücksmarktentwicklung angewiesen sind, sowie an alle interessierten Privatpersonen. Er ist als allgemeine Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den örtlichen Immobilienmarkt transparent machen.

Außerdem soll er der Öffentlichkeit Einblick in die Tätigkeit des Gutachterausschusses gewähren und deutlich machen, welche Detailinformationen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegen, auf die von einem interessierten Nutzerkreis jederzeit zugegriffen werden kann.

Allgemeine Marktdaten wie im vorliegenden Bericht werden mithilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wieder. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen und müssen ggf. mit zum Teil erheblichen Zu- oder Abschlägen bedacht werden.

Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Bewertungsobjektes zu schließen.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Ergebnisse, die sich durchaus in späteren Veröffentlichungen durch nachträglich eingereichte, ausgewertete oder aufgehobene Verträge verändern können.

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. Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zur Zeit 80 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 4 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein Gutachterausschuss für die Stadt Gladbeck, ein **Gutachterausschuss für die Städte Dorsten und Marl** (seit 1.1.2005) sowie der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop.)

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, S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I, S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 22.03.2004 – SGV. NRW 231 – zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Immobilienbewertung, die jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt werden. Sie sind überwiegend Sachverständige aus dem Gebiet Vermessung, Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft und dem Bankwesen.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen und Marktanpassungsfaktoren
- Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten und des Mietspiegels
- Erteilen von Wertaukünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Durchführung von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in Anonymisierter und aggregierter Form

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Führung des Bodenrichtwertsystems BORIS.NRW
- Datensammlung von Kaufpreisobjekten mit überregionaler Bedeutung
- Entwicklung von Auswertestandards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten und Marl bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die bei der Stadtverwaltung Dorsten, Planungs- und Umweltamt, Abteilung Vermessung, eingerichtet ist.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung als Datenbasis, für die sämtliche Kaufverträge aus dem Immobilienbereich ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- und wertbeeinflussende Daten ergänzt werden.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, Abschriften der beurkundeten Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Durch die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Marler Grundstücksmarkt ständig umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung wird als eigenständige Datenbank geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen.

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 nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- ◆ Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- ◆ Erarbeiten eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- ◆ Erteilen von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung bezüglich des Grundstücksmarktes
- ◆ Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- ◆ Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten
- ◆ Bereitstellen von Daten für die Erstellung des Mietspiegels

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Günstige Steuerabreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten erhöhen die Nachfrage nach Immobilien und bewirken damit höhere Preise. Dagegen beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine allgemein rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ.

Nachfolgend sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt (Quelle: Landesamt für Statistik):

Einflussfaktoren Wohnungs- und Grundstücksmarkt

| Jahr | Mieten | Baukosten | Lebenshaltungskosten |
|------|--------|-----------|----------------------|
| 80 | 60 | 60 | 68 |
| 81 | 65 | 65 | 72 |
| 82 | 68 | 68 | 75 |
| 83 | 70 | 70 | 78 |
| 84 | 72 | 72 | 80 |
| 85 | 73 | 73 | 81 |
| 86 | 74 | 74 | 81 |
| 87 | 75 | 75 | 81 |
| 88 | 76 | 76 | 82 |
| 89 | 78 | 78 | 83 |
| 90 | 80 | 80 | 85 |
| 91 | 85 | 85 | 88 |
| 92 | 90 | 90 | 92 |
| 93 | 95 | 95 | 96 |
| 94 | 100 | 100 | 100 |
| 95 | 105 | 105 | 105 |
| 96 | 110 | 105 | 108 |
| 97 | 115 | 105 | 110 |
| 98 | 118 | 105 | 112 |
| 99 | 120 | 105 | 113 |
| 00 | 122 | 105 | 114 |
| 01 | 123 | 105 | 115 |
| 02 | 124 | 105 | 116 |
| 03 | 125 | 105 | 117 |
| 04 | 125 | 105 | 118 |

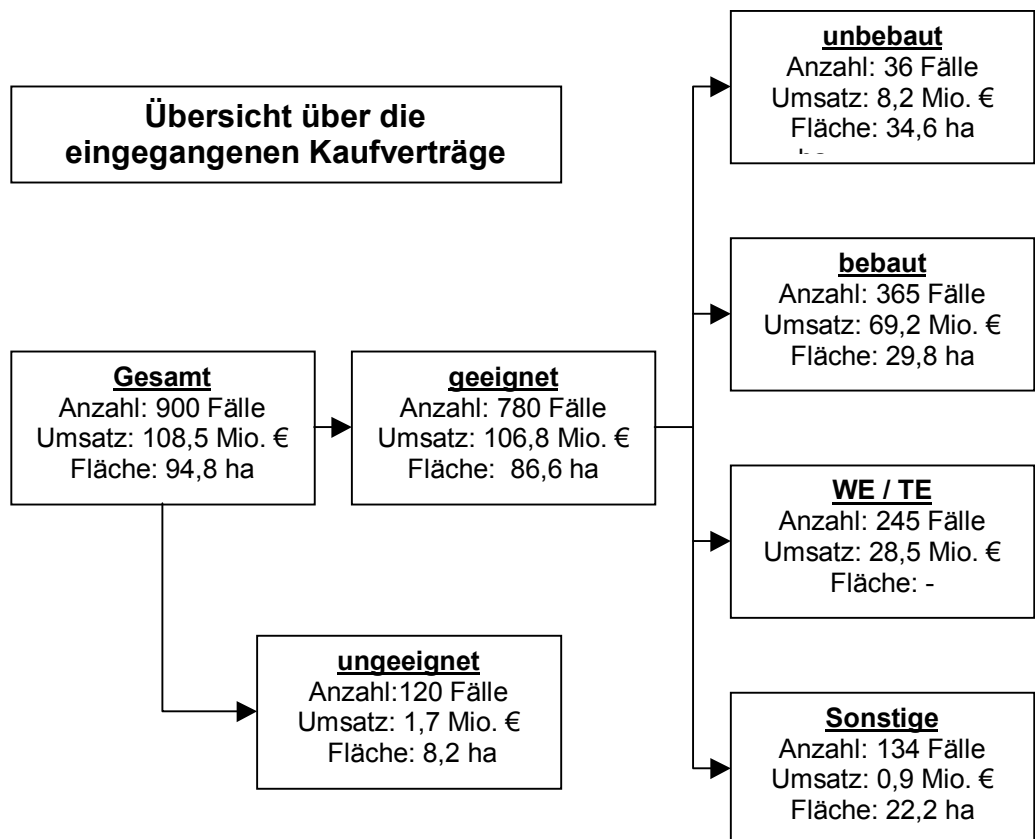
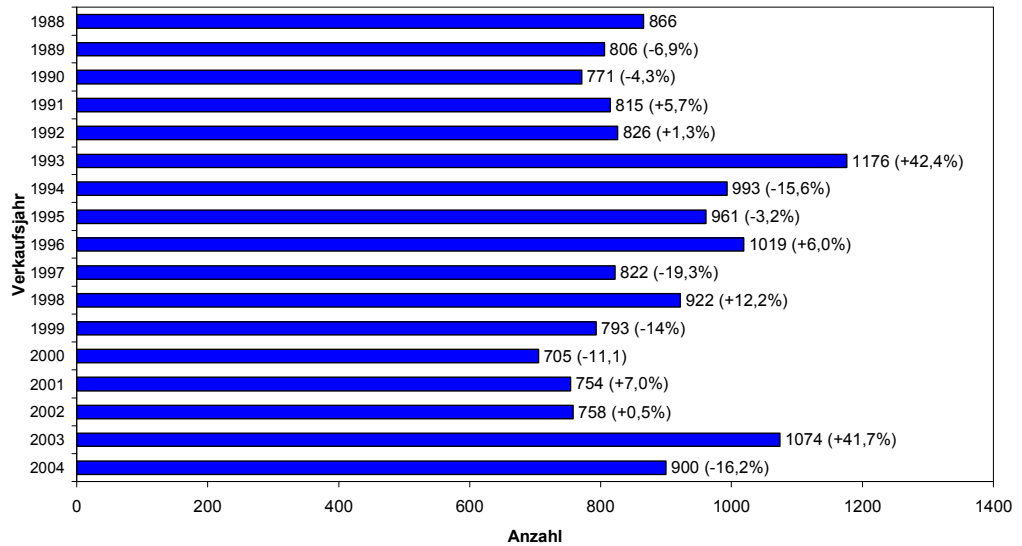
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2004 gingen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

900 Kauffälle

über Immobilienverkäufe ein.

Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2004

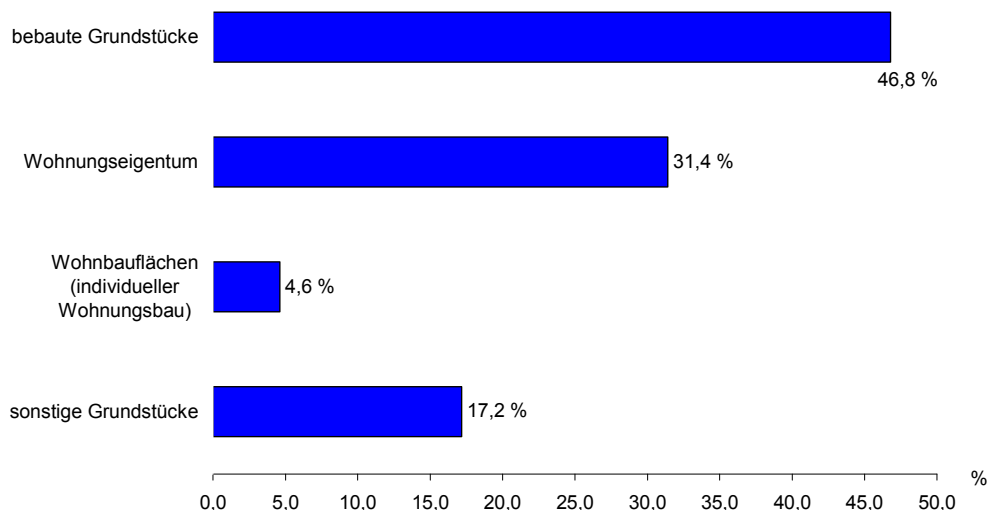


- **bebaute Grundstücke:** Diesem Oberbegriff werden die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie alle Gewerbeobjekte zugeordnet
- **Wohnungs-/Teileigentum:** Zu diesem Oberbegriff zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden
- **unbebaute Grundstücke:** Hierzu gehören die Teilmärkte selbstständig bebaubarer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzter Grundstücke, Bauerwartungsland, Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- **sonstige:** Hier werden alle Fälle erfasst, die keiner der o.g. Fallgruppen zuzuordnen sind.

Den größten Anteil an Verkaufsfällen haben traditionsgemäß die Teilmärkte "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" mit 245 und 365 ausgewerteten Fällen. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten mit 36 Fällen 4,6 % sämtlicher Verkäufe aus. Alle anderen Teilmärkte werden in der Gruppe "Sonstige" zusammengefasst und spielen eine untergeordnete Rolle am Marler Markt.

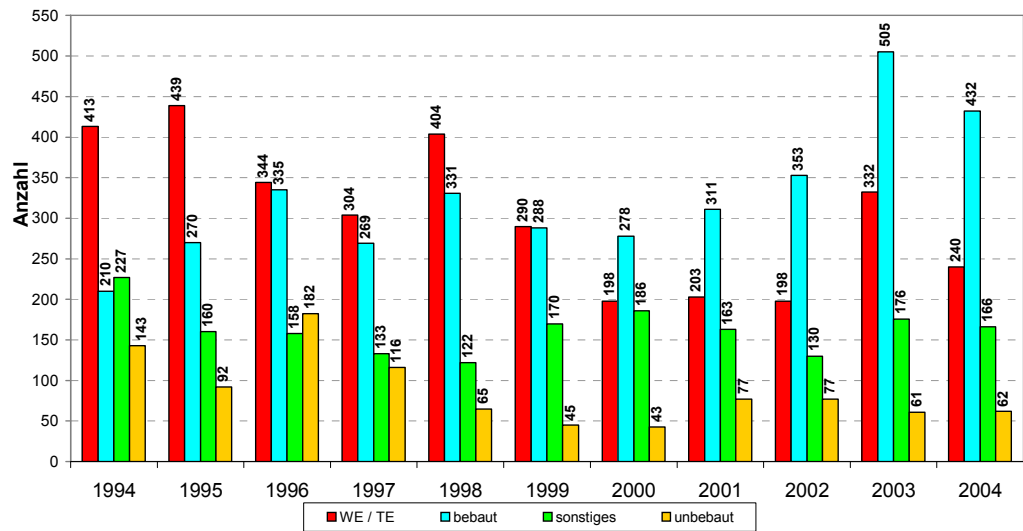
Die nachstehende Abbildung zeigt die Umsatzanteile gemessen an der Anzahl der Kauffälle. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

Anteile nach Anzahl der Kauffälle



Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten von 1994 bis 2004

Die Teilmärkte "Bauland", "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" decken den größten Teil des Marler Immobiliengeschehens ab und werden in nachfolgender Grafik mit ihren absoluten Fallzahlen seit 1994 dargestellt.

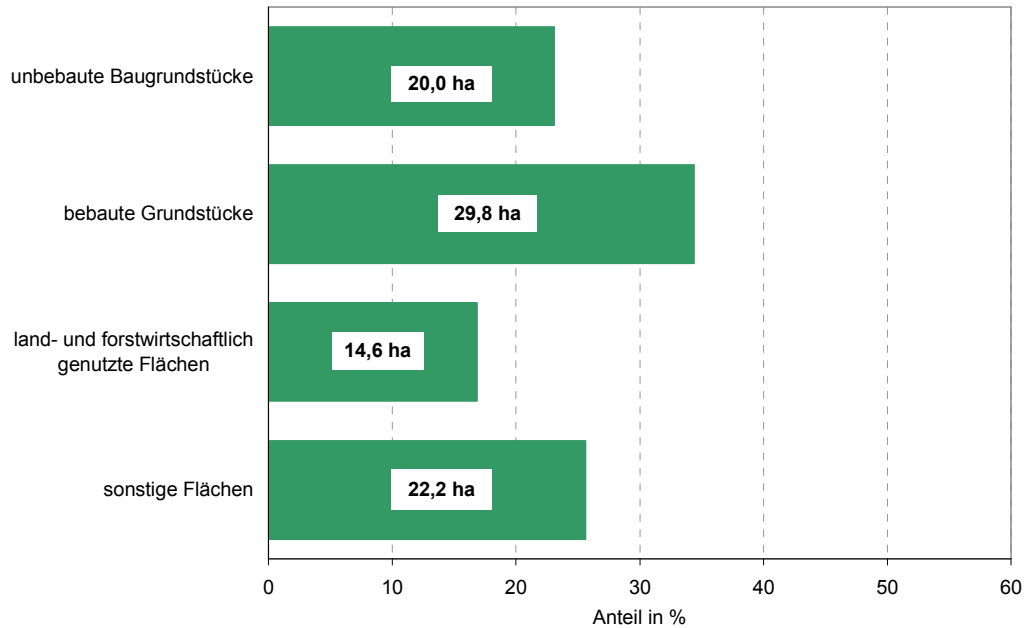


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2004 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Marl insgesamt

86,3 Hektar Grundstücksfläche

umgesetzt. Da die Verkäufe ideeller Miteigentumsanteile an Grundstücken nicht als realer Flächenumsatz zu sehen sind, wurden sie bei der folgenden Aufteilung auf die verschiedenen Teilmärkte nicht berücksichtigt.

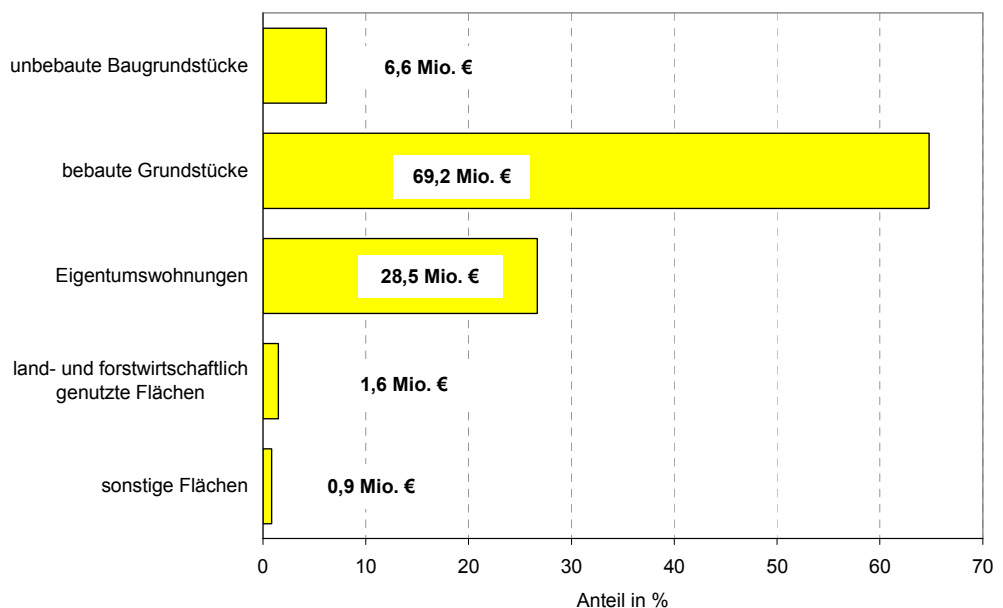


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im letzten Jahr

106,8 Millionen €.

Den weitaus größten Anteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit insgesamt 91,5 % des Gesamtumsatzes. Unbebaute Grundstücke (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) haben mit 8,2 Mio. € einen Anteil von zusammen 7,7 %.



4.4 Marktteilnehmer

In der folgenden Tabelle werden die Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Erwerbergruppen dargestellt.

| Verkäufer | Erwerber | | | | | | Gesamt |
|---|------------|-------------------|--|--|--|----------|------------|
| | Privat | auswärtige Privat | Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- firmen | Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungs- unternehmen | Körperschaften des öffentlichen Rechts | Sonstige | |
| einheimische Privat | 223 | 82 | 7 | 17 | 2 | - | 331 |
| auswärtige Privat | 77 | 25 | 1 | - | 1 | - | 104 |
| Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilienfirmen | 253 | 44 | 3 | 1 | 1 | - | 302 |
| Gewerbe und Industrie (Firmen), Versor- gungsunternehmen | 11 | 3 | 1 | 5 | 2 | - | 22 |
| Körperschaften des öffentlichen Rechts | 13 | 1 | 4 | - | 1 | - | 19 |
| Sonstige | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| Gesamt | 579 | 155 | 16 | 23 | 7 | 0 | 780 |

5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Wohnbauflächen**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maissonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. 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.
- **Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.
- **Gewerbliche Bauflächen**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlichen genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland, § 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Obwohl die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge leicht rückläufig ist, sind der Geld- und Flächenumsatz gestiegen. Dies ist auf einige Verkäufe mit relativ großen Flächen zurückzuführen.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|-----------------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 36 | 39 | ↘ |
| Geldumsatz in Mio. € | 5,7 | 3,0 | ↗ |
| Flächenumsatz in ha | 3,4 | 1,7 | ↗ |

Preisniveau

Das Preisniveau ist bis auf Veränderungen in einzelnen Baugebieten konstant geblieben.

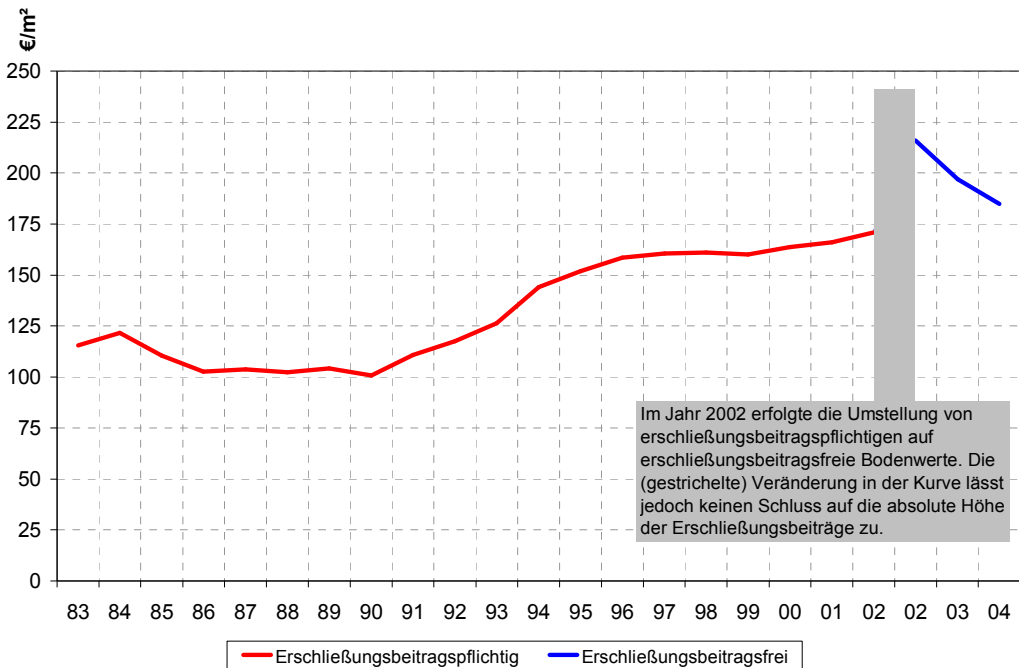
Für das Stadtgebiet von Marl ergibt sich für das Jahr 2004 ein durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis von ca. 185 €/m².

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

Preisentwicklung

Der in der folgenden Grafik dargestellte Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass im Auswertzeitraum zu einem großen Teil Bauland in Gebieten mit relativ niedrigen Richtwerten verkauft wurde.

Entwicklung der Bodenpreise von 1983 bis heute



5.2 Geschosswohnungsbau

Wie in den Vorjahren gingen auch im Jahr 2004 keine Kaufverträge über Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau ein.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

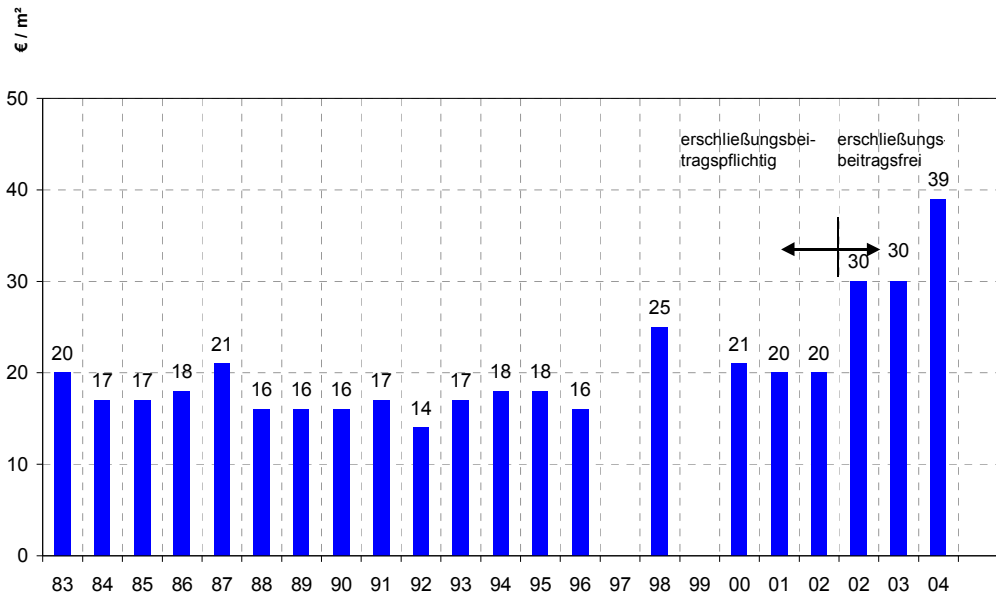
| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|----------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 7 | 5 | ↗ |
| Geldumsatz in Mio. € | 0,8 | 1,9 | ↘ |
| Flächenumsatz in ha | 1,5 | 4,2 | ↘ |

Preisniveau

Mit 39 €/m² liegt der durchschnittliche Kaufpreis deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Dies wird durch die Entwicklung eines privat erschlossenen Gewerbegebietes begründet.

Preisentwicklung

Stark von einander abweichende Kaufpreise lassen eine gesicherte Aussage über die Preisentwicklung nicht zu.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes werden ausschließlich die Verkäufe des innerland- und innerforstwirtschaftlichen Bodenverkehrs herangezogen. Kauffälle, die aufgrund der persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind oder planungsbedingte Käufe der öffentlichen Hand werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (L)

Umsätze

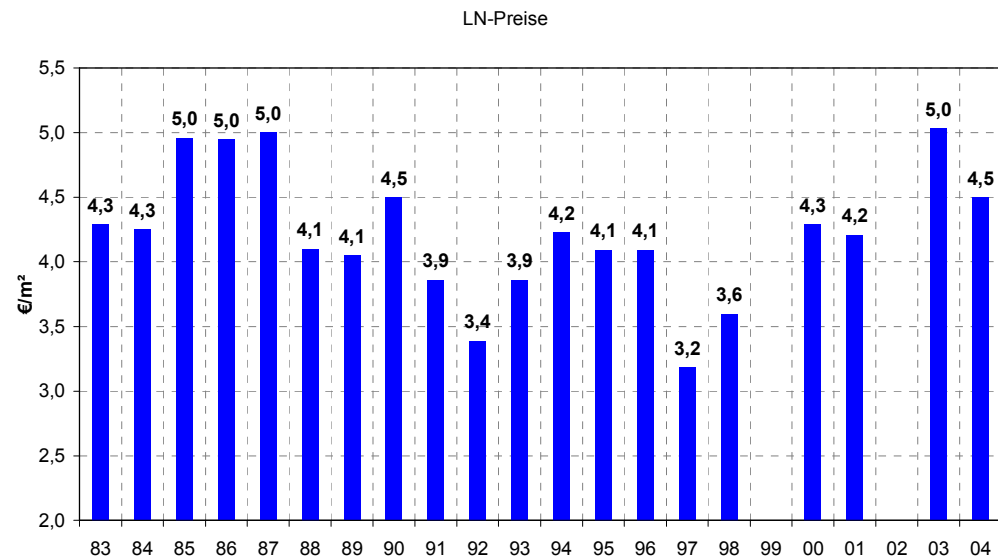
Im Jahr 2004 wurden 7 Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Fall lag bei 4,50 €/m².

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|-----------------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 7 | 8 | ↘ |
| Geldumsatz in Mio. € | 0,2 | 1,3 | ↘ |
| Flächenumsatz in ha | 7,4 | 19,4 | ↘ |

Preisniveau

Das Preisniveau entspricht in etwa dem des Vorjahres.

Preisentwicklung



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (F)

Umsätze

Im Jahr 2004 gingen keine geeigneten Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen ein.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|----------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 0 | 1 | |
| Geldumsatz in Mio. € | 0 | 0,01 | |
| Flächenumsatz in ha | 0 | 0,9 | |

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen. In 2004 lagen keine Verkaufsfälle über Bauerwartungsland vor.

| Jahr | Fläche [ha] | mittlerer Kaufpreis [€/m ²] | Prozent vom Richtwert | Anzahl der Kauffälle |
|-------------|------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| 1997 - 1999 | 2,9 | 64 | 36,7 E-pfl. | 3 |
| 2001 | 2,1 | 65 | 38,8 E-pfl. | 1 |
| 2002 | 0,9 | 20 | 26,9 E-frei | 1 (GE) |
| 2003 | 8,3 | 11 | 31,8 E-frei | 1 (GE) |

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die in einem gültigen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind. Rohbauland ist jedoch nicht erschlossen, auch kann die Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung noch nicht gestaltet sein. Rohbauland kann auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen oder in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Bebauung nicht entgegenstehen.

| Jahr | Fläche [ha] | mittlerer Kaufpreis [€/m ²] | Prozent vom Richtwert | Anzahl der Kauffälle |
|------|------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| 1996 | 2,8 | 120 | 71,2 E-pfl. | 2 |
| 1997 | 1,1 | 69 | 51,5 E-pfl. | 1 |
| 1999 | 0,3 | 86 | 67,6 E-pfl. | 3 |
| 2000 | 0,6 | 128 | 81,0 E-pfl. | 1 |
| 2001 | 1,5 | 77 | 55,6 E-pfl. | 16 |
| 2002 | 2,9 | 158 | 82,6 E-frei | 4 |
| 2004 | 0,8 | 93 | 50,0 E-frei | 3 |

5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke

Erbbaurechtsbestellungen für I- und II- geschossige Bebauung

Im Jahr 2004 lagen 5 brauchbare Fälle von Erbbaurechtsbestellungen vor.

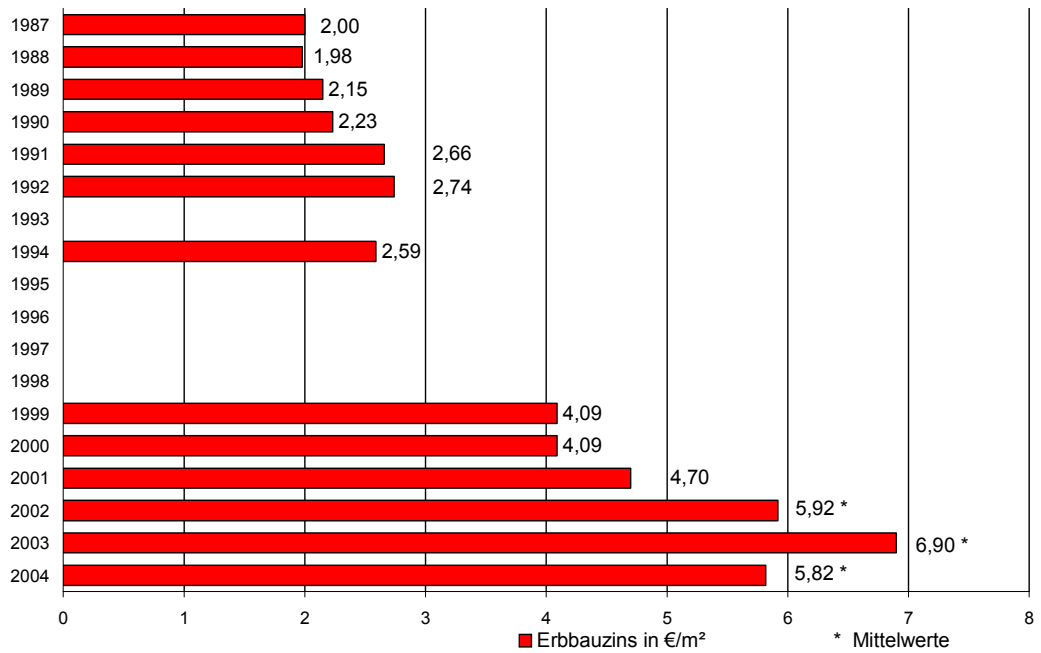
Die Erbbauzinsen lagen zwischen 3,00 €/m² und 9,00 €/m².

Die Bodenwertverzinsung bezieht sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

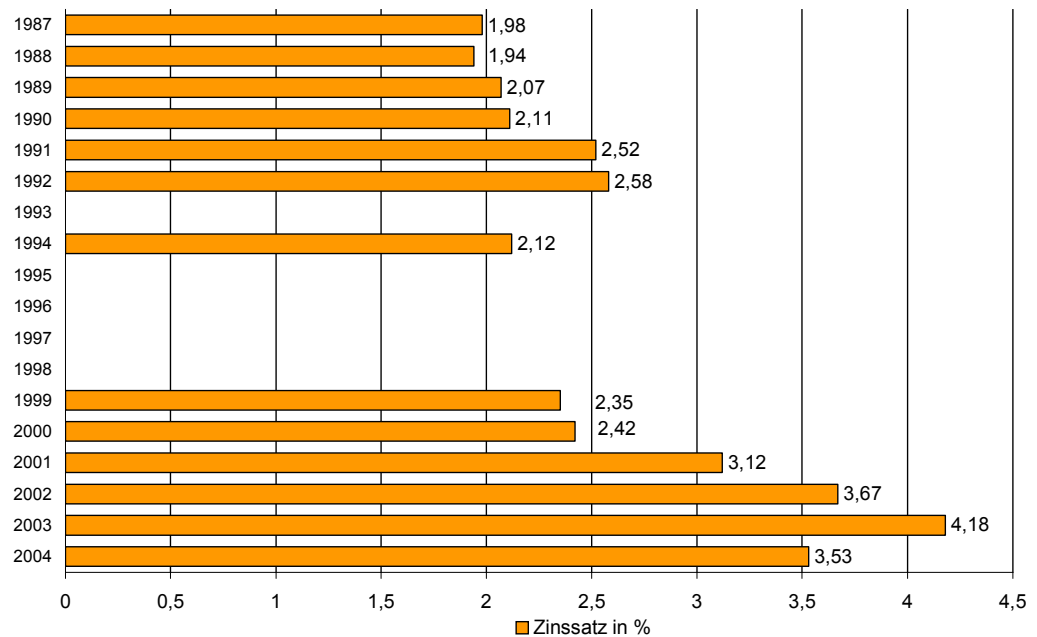
| Jahr | Erbbauzins in €/m ² | Zinssatz in % |
|------|-----------------------------------|------------------|
| 1987 | 2,00 | 1,98 |
| 1988 | 1,98 | 1,94 |
| 1989 | 2,15 | 2,07 |
| 1990 | 2,23 | 2,11 |
| 1991 | 2,66 | 2,52 |
| 1992 | 2,74 | 2,58 |
| 1993 | - | - |
| 1994 | 2,59 | 2,12 |
| 1995 | - | - |
| 1996 | - | - |
| 1997 | - | - |
| 1998 | - | - |
| 1999 | 4,09 | 2,35 |
| 2000 | 4,09 | 2,42 |
| 2001 | 4,70 | 3,12 |
| 2002 | 3,83 - 9,00 * | 3,67 |
| 2003 | 4,80 - 9,00 * | 4,18 |
| 2004 | 3,00 - 9,00 * | 3,53 |

* lageabhängig im Stadtgebiet

Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in €/m²



Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in %



Erbbaugrundstücke

Eine Auswertung der letzten 10 Jahre ergab, dass der Käuferkreis für derartige Objekte eingeschränkt ist; in der Regel erfolgt der Verkauf an den Erbbauberechtigten. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten und in Abhängigkeit von der Restlaufzeit diese Grundstücke zu ca. **50 %** des Bodenrichtwertes für Wohnbauland verkauft werden.

5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hiernach ist weiterhin der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und für unvermeidbare Eingriffe gleichwertigen Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen.

Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen führen Bauvorhaben in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das Baugesetzbuch ist es möglich, Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durchzuführen. Hierzu werden geeignete Ausgleichsflächen benötigt.

Aus Auswertungen der vergangenen Jahre ergibt sich, dass für diese Flächen

der 1,5- bis 2-fache Wert des landwirtschaftlichen Richtwertes

gezahlt wird. Dabei wurde festgestellt, dass es keine Unterscheidung im Marktgeschehen gibt, ob die Kompensationsflächen für Wohn- oder Gewerbegebiete benötigt werden.

5.8 Sonstige Flächen

Hinterland (Gartenland)

Unter Hinterland versteht man Flächen, die für die bauliche Ausnutzung nicht benötigt, in der Regel hinter dem errichteten Gebäude liegen und als Garten genutzt werden. Aufgrund der Auswertungen der Jahre 1996 bis 2003 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

etwa 15 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes

für baureifes Land. In Neubaugebieten werden Gartenlandflächen auch mit der Belastung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit entsprechenden Auflagen (Grundbuchbelastung, Pflanzgebot) verkauft.

Begünstigtes Agrarland

Als "begünstigtes Agrarland" werden landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, die sich im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

12 geeignete Kauffälle seit dem Jahre 1989 zeigen, dass für begünstigtes Agrarland im Stadtgebiet von Marl Verkaufspreise

von 6,- bis 10,- € / m²

erzielt wurden.

6. Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat den größten Anteil am Marler Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft. Sie wird aufgesplittet in die Kategorien

- ◆ Ein- und Zweifamilienhäuser
- ◆ Mehrfamilienhäuser
- ◆ Wohn- und Geschäftshäuser
- ◆ Gewerbe- und Industrieobjekte
- ◆ Sonstige bebaute Grundstücke

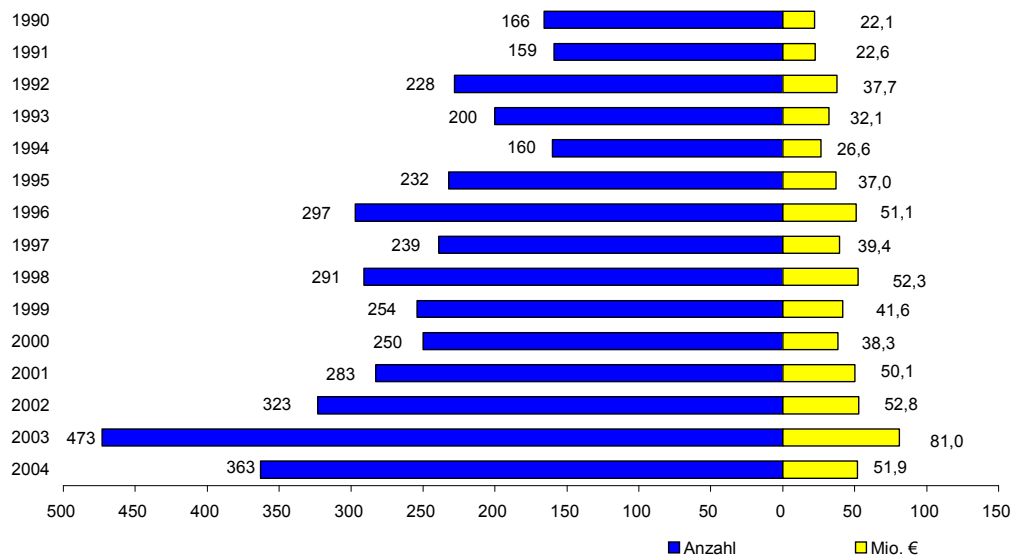
| | Anzahl der Kauffälle | Umsatz in Mio € |
|---------------------------|----------------------|-----------------|
| Einfamilienhäuser | 363 | 51,9 |
| Mehrfamilienhäuser | 7 | 2,4 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 11 | 2,3 |
| Gewerbe und Industrie | 9 | 5,6 |
| Sonstige | 9 | 0,1 |

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|-----------------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 363 | 473 | ↘ |
| Geldumsatz in Mio. € | 51,9 | 81,0 | ↘ |
| Flächenumsatz in ha | 23,7 | 33,4 | ↘ |

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich.

Da hier jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, ist die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in Kapitel 4 genannte Gesamtzahl der bebauten Fälle.

In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.

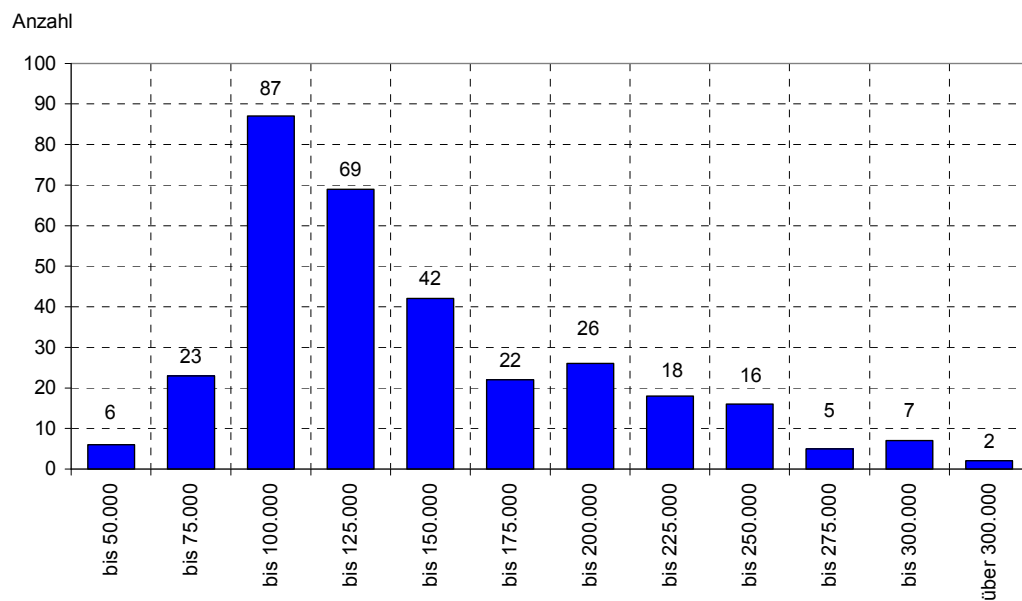
**Tabelle EFH/ ZFH unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen
(ohne Erbbaurechte)**

| EFH-ZFH - freistehend | | | | |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Altersgruppe | bis 1949 | 1950 - 1974 | 1975 - 2002 | Neubauten |
| Anzahl Fälle | - | 2 | 1 | 2 |
| mittl. Wohnfläche [m ²] | - | 154 | 125 | 124 |
| mittl. Grundstück [m ²] | - | 512 | 628 | 398 |
| mittl. Preis [€] | - | 203.400 | 260.000 | 239.040 |
| mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²] | - | 1.355 | 1.940 | 1.925 |
| Tendenz gegenüber Vorjahr | - | ↘ | ↗ | ↘ |

| EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | | | | |
|--|-----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Altersgruppe | bis 1949 | 1950 - 1974 | 1975 - 2002 | Neubauten |
| Anzahl Fälle | 5 | 6 | 7 | 17 |
| mittl. Wohnfläche [m ²] | 83 | 71 | 119 | 110 |
| mittl. Grundstück [m ²] | 368 | 383 | 354 | 278 |
| mittl. Preis [€] | 97.080 | 123.500 | 223.040 | 203.920 |
| mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²] | 1.190 | 1.725 | 1.895 | 1.860 |
| Tendenz gegenüber Vorjahr | ↘ | → | → | → |

| EFH-ZFH - Reihenmittelhäuser | | | | |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Altersgruppe | bis 1949 | 1950 - 1974 | 1975 - 2002 | Neubauten |
| Anzahl Fälle | - | 9 | 3 | 1 |
| mittl. Wohnfläche [m ²] | - | 75 | 96 | 118 |
| mittl. Grundstück [m ²] | - | 218 | 231 | 198 |
| mittl. Preis [€] | - | 102.910 | 150.170 | 192.400 |
| mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²] | - | 1.390 | 1.570 | 1.630 |
| Tendenz gegenüber Vorjahr | - | ↘ | → | → |

Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise EFH/ZFH



6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbaurechte

Nachfolgend eine Auswertung von Ein- und Zweifamilienhausneubauten (Doppelhaushälften, Erbaurechte) aus den letzten beiden Jahren.

In den Durchschnittswerten ist der Erschließungskostenanteil enthalten.

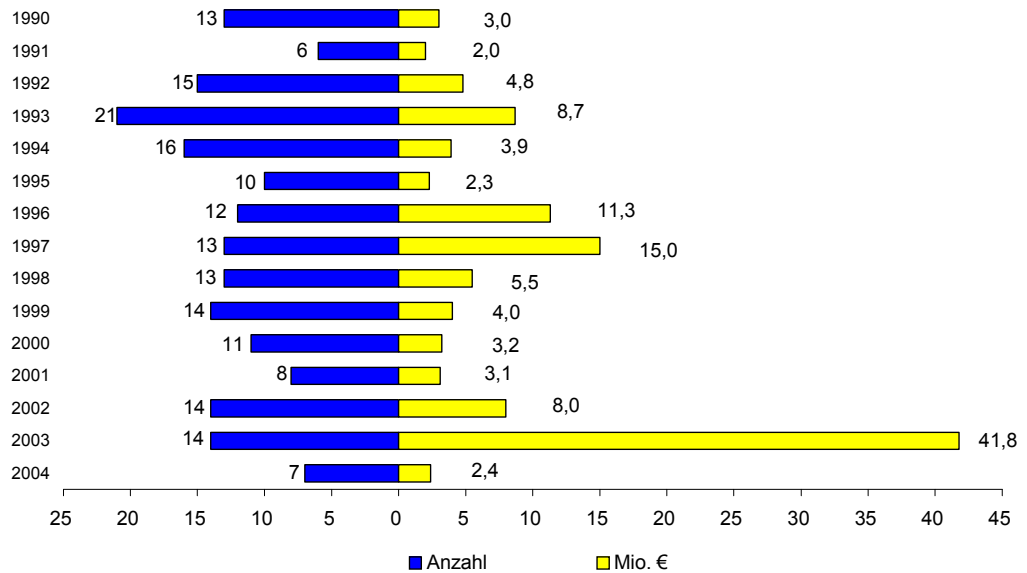
| Auswertejahr | Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge | Grundstücksfläche in m ² | mittlere Wohnfläche | Gesamtkaufpreis in € | Gesamtkaufpreis in €/m ² WF |
|--------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|--|
| 2003 | 16 | 293 | 111 | 218.540 | 1.963 |
| 2004 | 9 | 287 | 110 | 199.400 | 1.822 |

6.3 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|----------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 7 | 14 | ↘ |
| Geldumsatz in Mio. € | 2,4 | 41,8 | ↘ |
| Flächenumsatz in ha | 0,7 | 31,0 | ↘ |

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz MFH



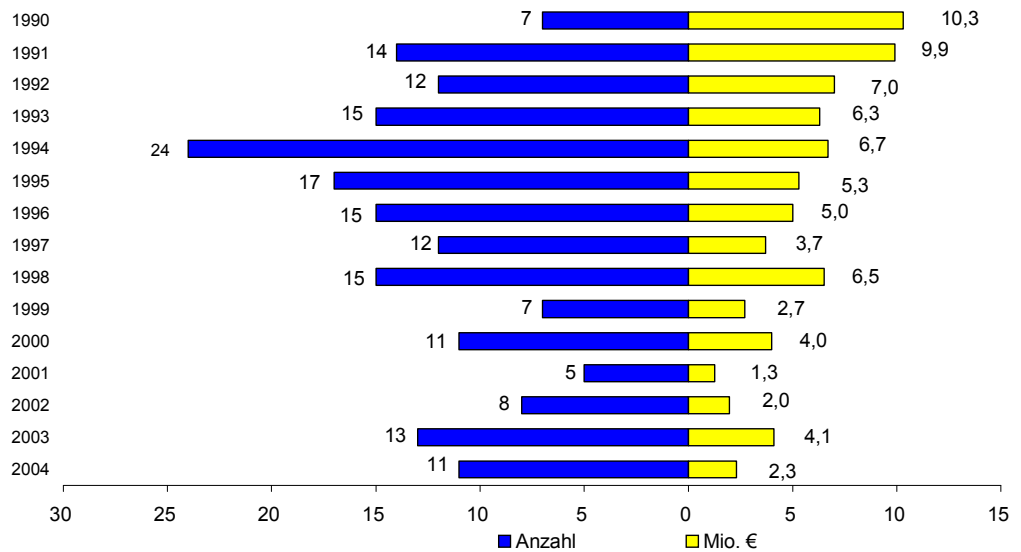
Nachdem im Vorjahr Verkäufe von Mehrfamilienhauskomplexen großer Wohnungsbaugesellschaften in zusammenhängenden Siedlungsgebieten zu verzeichnen waren, haben sich die Geld- und Flächenumsätze im Jahr 2004 wieder normalisiert.

6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|----------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 11 | 13 | ↘ |
| Geldumsatz in Mio. € | 2,3 | 4,1 | ↘ |
| Flächenumsatz in ha | 1,0 | 1,1 | ↘ |

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Wohn- und Geschäftshäuser



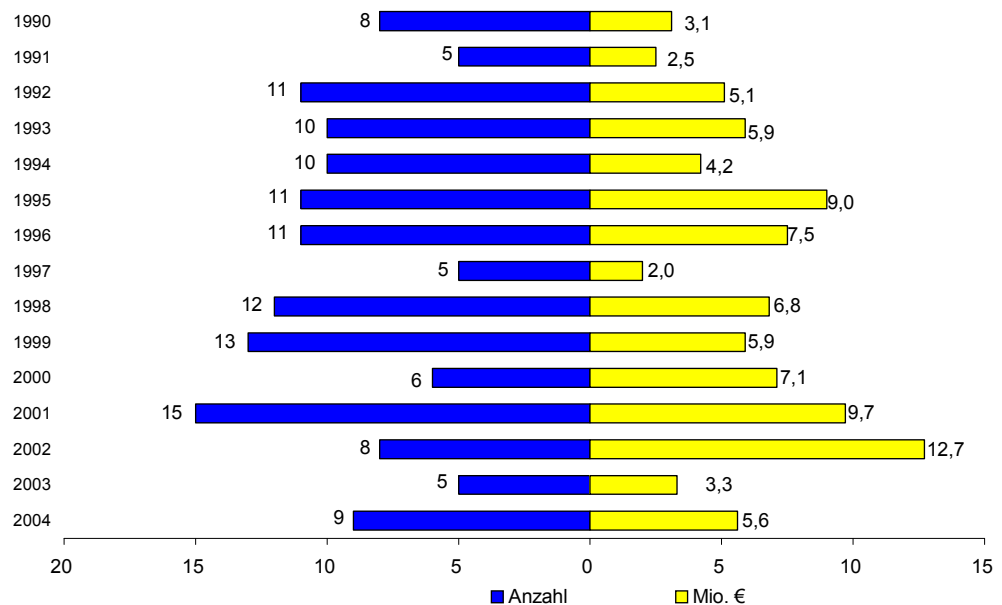
Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch die Flächen- und Geldumsätze waren in diesem Teilmarkt rückläufig. Die Anzahl entspricht dem langjährigen Mittel, der Geldumsatz liegt bei weniger als 50 % des langjährigen Mittels.

6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|-----------------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 9 | 5 | ↗ |
| Geldumsatz in Mio. € | 5,6 | 3,3 | ↗ |
| Flächenumsatz in ha | 4,3 | 3,0 | ↗ |

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Gewerbe- und Industrieobjekte



Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch die Flächen- und Geldumsätze liegen im Bereich des langjährigen Mittels.

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe der durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen wurden sowohl Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen als auch nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelte Objekte berücksichtigt.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|-----------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Anzahl Kauffälle | 215 | 322 | ↘ |
| Geldumsatz in Mio. € | 23,1 | 32,8 | ↘ |

Von den 215 Verkaufsfällen waren etwa 90 % Weiterverkäufe von älteren Eigentumswohnungen, beim Rest handelt es sich um Verkäufe von Neubauwohnungen.

In den 215 Verkaufsfällen sind 66 Erstverkäufe umgewandelter Eigentumswohnungen (in ehemaligen Mietwohnhäusern) enthalten.

Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise Eigentumswohnungen

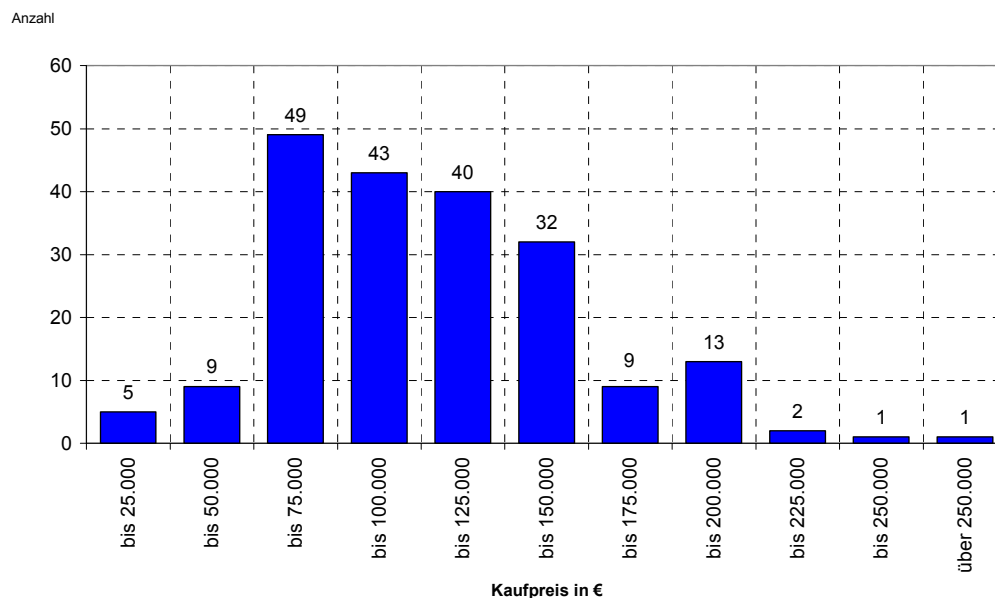


Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit 1997

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen über die letzten 8 Jahre dar.

| Baujahr | Durchschnittspreise in €/m ² in den Jahren | | | | | | | |
|--------------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| Neubauten (Kaufgrundstücke) | 1890 | 1920 | 1860 | 1780 | 1800 | 1860 | 1990 | 1990 |
| 2000 - 2002 | - | - | - | - | - | - | 1930 | 1870 |
| 1990 - 1999 | 1600 | 1640 | 1580 | 1550 | 1520 | 1380 | 1530 | 1520 |
| 1980 - 1989 | 1390 | 1460 | 1310 | 1360 | 1300 | 1320 | 1190 | 1250 |
| 1979 - 1970 | 1210 | 1220 | 1150 | 1120 | 1100 | 1130 | 920 | 950 |
| 1960 - 1969 | 1050 | 1070 | 950 | 900 | 910 | 910 | 910 | 950 |
| bis 1959 | 1040 | 850 | - | - | 770 | 1150 | - | 990 |

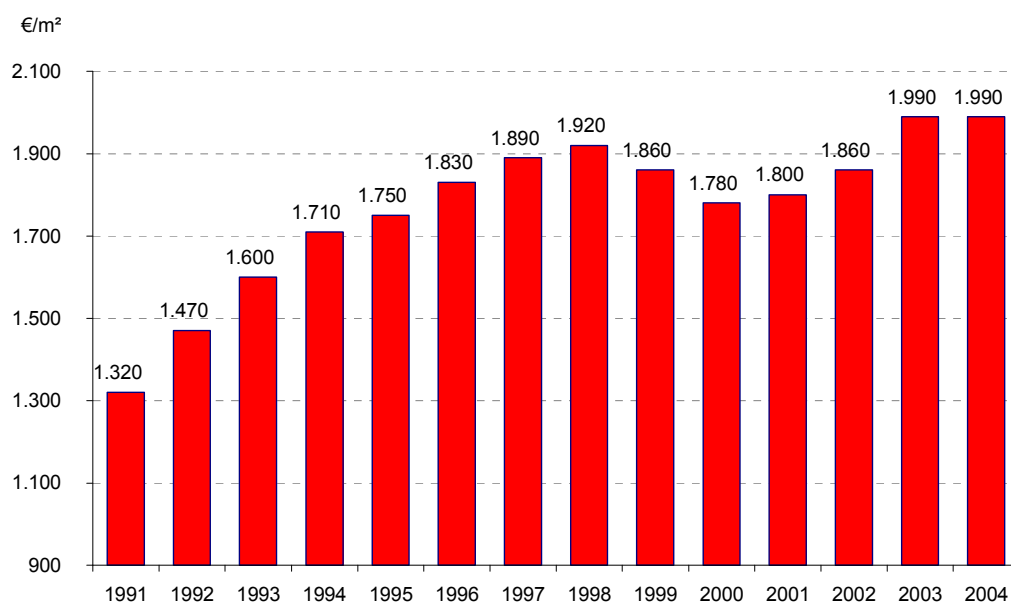
Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe 2004

| Eigentumswohnungen | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|--|---------------------|---|---------|---|-------------|
| Alters- gruppe | Anzahl Fälle | mittl. Wohnfl. [m ²] | mittl. Preis [€] | mittl. Preis/WF [€/m ²] | Tendenz | Standard- abweichun g [€/m ²] | Var. Koeff. |
| Neubauten | 13 | 85 | 174.500 | 1.990 | → | +/- 175 | 0,09 |
| 2000-2002 | 3 | 68 | 131.500 | 1.870 | ↘ | +/- 115 | 0,06 |
| 1990-1999 | 25 | 90 | 140.350 | 1.520 | ↘ | +/- 285 | 0,18 |
| 1980-1989 | 28 | 94 | 120.500 | 1.250 | ↗ | +/- 225 | 0,18 |
| 1970-1979 | 35 | 85 | 84.300 | 950 | ↗ | +/- 205 | 0,21 |
| 1960-1969 | 10 | 92 | 93.200 | 950 | ↗ | +/- 248 | 0,26 |
| bis 1959 | 16 | 88 | 85.000 | 990 | ↘ | +/- 315 | 0,31 |

Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Kauffälle ohne Erbbaurechte) der letzten Jahre. Es werden die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit 1991 dargestellt.

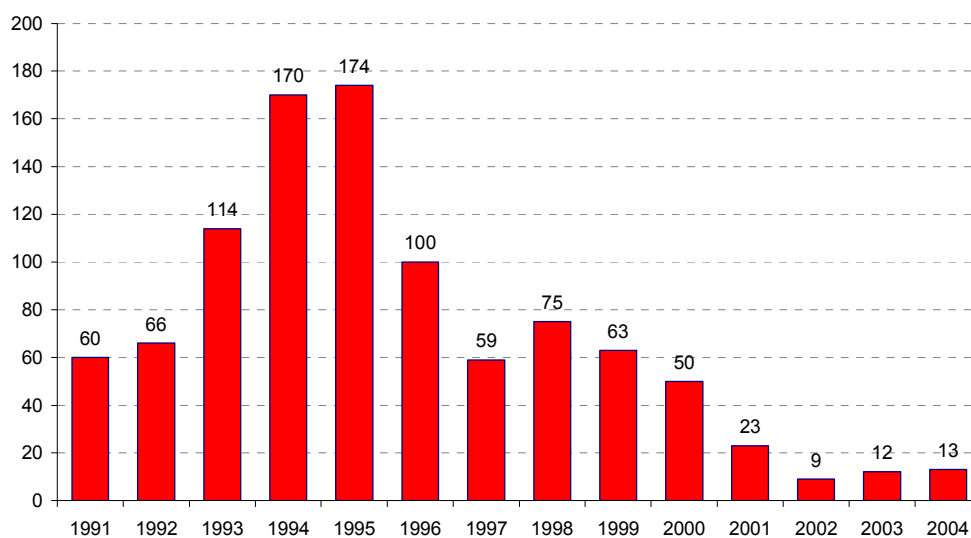
Deutlich zu erkennen ist nach dem Rückgang der Durchschnittspreise seit 1999 ein erheblicher Anstieg der Wertigkeiten für derartige Wohnungen ab dem Jahr 2003. Ursache sind die Verkäufe von hochwertigen seniorengerechten Eigentumswohnungen in diesem Teilmarkt.

Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten)



Grafik Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten)

Anzahl der Verkäufe



Umwandlungen

Im Jahre 2004 lagen 66 Kauffälle von Wohneigentumsumwandlungen vor.

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert in €/m ² | Standardabweichung in €/m ² |
|---------|--------|-----------------------------------|---|
| 1938 | 50 | 979 | 78 |
| 1965 | 12 | 1.031 | 12 |
| 1970/71 | 4 | 1.075 | 130 |

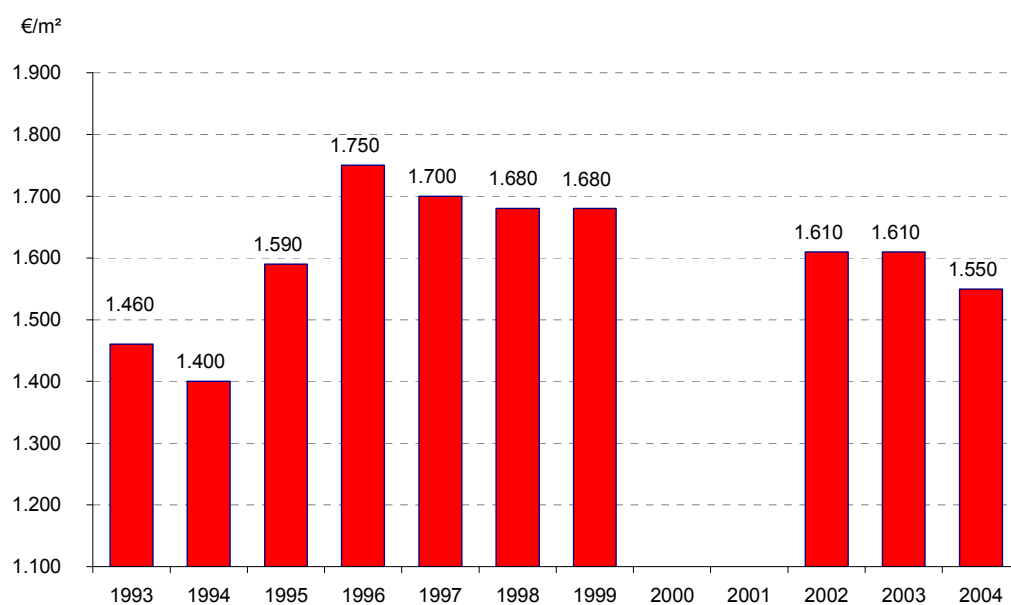
7.2 Wohnungserbbaurechte

Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|----------------------|------|---------|---------|
| Anzahl Kauffälle | 11 | 17 | ↘ |
| Geldumsatz in Mio. € | 1,8 | 2,2 | ↘ |

Wohnungserbbaurechte Neubauten

Grafik Preisentwicklung Wohnungserbbaurechte (Neubauten)



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Einer der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenrichtwerte sind jedes Jahr bis spätestens 15. Februar zu beschließen; (bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres) und anschließend zu veröffentlichen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen und werden in Bodenrichtwertkarten dokumentiert. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort auch mündliche oder schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte erteilt. Seit Herbst 2003 können alle Richtwerte für das Land Nordrhein-Westfalen im Internet kostenlos unter www.boris.nrw.de (siehe auch 8.4) eingesehen werden.

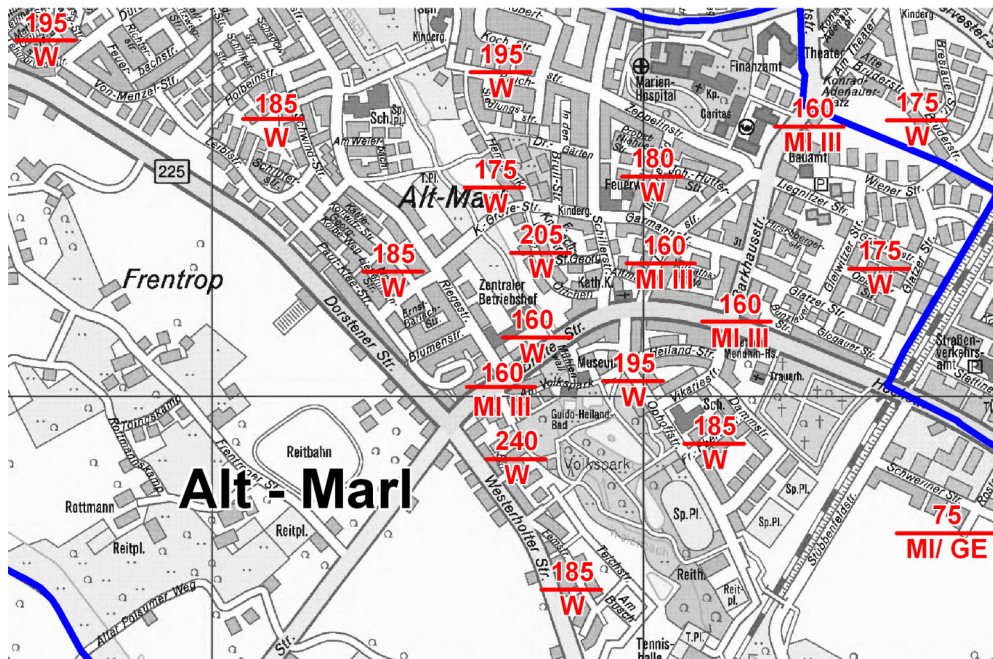
8.2 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise des Vorjahres 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.

Folgende Merkmale sind wertrelevant:

- planungsrechtliche Ausweisung
- Bauweise
- Grundstückstiefe
- Zahl der Vollgeschosse
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- erschließungsrechtlicher Zustand
- Grundstücksgröße

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2005 – Maßstab ca. 1 : 15.000



Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel:

330
MK IV = Bodenrichtwert in € / m² des unbebauten Grundstücks
Art der baulichen Nutzung, Geschoszahl

| | | | | | |
|----|---|---------------------|---|---|---|
| W | = | Wohnbaufläche | L | = | Landwirtschaftlich genutzte Fläche(Ackerland/ Grünland) |
| MI | = | Mischgebiet | F | = | Forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit Aufwuchs |
| MK | = | Kerngebiet | | | |
| GE | = | Gewerbegebiet | | | |
| GI | = | Industriegebiet | | | |
| E | = | Entwicklungsbereich | | | |

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte Marl 2005

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 14.02.2005 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Sie spiegeln das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet wieder und werden von der Bezirksregierung Münster in einer Übersicht für den gesamten Regierungsbezirk veröffentlicht. Für Marl ergaben sich folgende, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

| Grundstücksart | gebietstypische Werte in €/m ² | | |
|--|---|--------|-------|
| | Lage | | |
| | gut | mittel | mäßig |
| Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</i> | 240 | 195 | 145 |
| Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</i> | 200 | 180 | 145 |
| Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>Reihenmittelhäuser</i> | 185 | 145 | - |
| Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau <i>Mietwohnungen oder Mischnutzung (gewerbl. Anteil < 20 %)</i> | 215 | 160 | - |
| Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung <i>klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung</i> | 50 | 28 | - |

8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORIS. NRW

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und allgemeine Informationen aus den Grundstücksmarktberichten aus ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos eingesehen werden.



Nach dem Aufruf der Startseite erscheint eine Eingabemaske, in der die Lagebezeichnung des gesuchten Grundstücks eingegeben werden kann. Nach Wahl eines geeigneten Abbildungsmaßstabes erhält man die nachfolgend abgebildete Darstellung:

The screenshot shows the BORIS NRW website interface. On the left is a navigation menu with categories like 'Home', 'Kurzinformation', 'Bodenrichtwerte-Online', 'Grundstücksmarktberichte', and 'Links'. The main content area includes a search form with fields for 'Gemeinde: Marl', 'Straße: Brassertstraße', and 'Hausnummer: 0080'. Below the search form are options for 'Optionale Folien' and 'Farblegende'. On the right, a topographic map shows the location of Brassertstraße in Marl, with a pink circle highlighting a specific plot. The map includes street names like 'Marktplatz' and 'Spieß', and plot numbers like '170', '215', and '185'. The website header includes the BORIS NRW logo and the text 'Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen'.

Nach Anklicken eines angezeigten Richtwertes öffnet sich ein Fenster mit zusätzlichen Detailangaben:

The screenshot shows a window titled 'BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details'. It contains a table with the following data:

| Lage und Wert | |
|------------------------|----------------------|
| Gemeinde/Stadt | Marl |
| Ortsteil | Brassert |
| Gemarkung | Marl |
| Bodenrichtwert | 170 €/m ² |
| Nummer | 23 |
| Stichtag | 1.1.2005 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Beitragszustand | frei |
| Nutzungsart | Ml |
| Geschossigkeit | III |
| Basiskarte | Stadtplan |

At the bottom of the window, there is a red button labeled 'Ausdruck Richtwert erzeugen >>'.

Außerdem besteht die Möglichkeit, durch Registrierung auf weitergehende, jedoch dann kostenpflichtige Informationen wie die zur Wertermittlung erforderlichen Daten oder einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes zuzugreifen. Dieses zusätzliche Angebot richtet sich vornehmlich an gewerbliche Nutzer, wie z.B. Bewertungssachverständige.

9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 12 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) und § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Nachfolgend werden in der Tabelle Indexreihen für unbebaute Grundstücke (I- und II-geschossige Bebauung, Gewerbe, Landwirtschaft) und Wohnungseigentum dargestellt.

Tabelle Preisindizes unbebaute Grundstücke

| Jahr | I- und II- geschossige Bebauung | | Gewerbe | | Landwirtschaft |
|-------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| | (E-pfl.) | (E-frei) | (E-pfl.) | (E-frei) | |
| 1983 | 76,3 | | 111,1 | | 102 |
| 1984 | 80,3 | | 94,5 | | 101 |
| 1985 | 72,3 | | 94,5 | | 118 |
| 1986 | 67,8 | | 100,0 | | 118 |
| 1987 | 68,5 | | 116,7 | | 119 |
| 1988 | 67,1 | | 88,9 | | 97 |
| 1989 | 68,5 | | 88,9 | | 96 |
| 1990 | 66,4 | | 88,9 | | 107 |
| 1991 | 73,0 | | 94,5 | | 92 |
| 1992 | 77,7 | | 77,8 | | 81 |
| 1993 | 82,9 | | 94,5 | | 92 |
| 1994 | 94,8 | | 100,0 | | 100 |
| 1995 | 100,0 | | 100,0 | | 97 |
| 1996 | 104,6 | | 88,9 | | 97 |
| 1997 | 105,9 | | 88,9 | | 76 |
| 1998 | 105,9 | | 138,9 | | 86 |
| 1999 | 105,3 | | 138,9 | | 86 |
| 2000 | 107,9 | | 116,7 | | 102 |
| 2001 | 109,2 | | 111,1 | | 100 |
| 2002 | 112,5 | 100,0 | 111,1 | 100,0 | 100 |
| 2003 | | 91,2 | | 100,0 | 119 |
| 2004 | | 85,6 | | 130,0 | 107 |

Bedingt durch die Umstellung von erschließungsbeitragspflichtigen Richtwerten auf erschließungsbeitragsfreie Richtwerte im Jahre 2002 wurde als weiteres Basisjahr der Indexreihen das Jahr 2002 festgelegt.

Durch wenig zur Verfügung stehendes Datenmaterial und mit daraus bedingten relativ hohen prozentualen Schwankungen sind diese Indexreihen nur als Übersicht über die Preisentwicklung zu verstehen. Indizes für einzelne Jahre haben nur eine geringe Aussagekraft.

Tabelle Preisindex Wohneigentum Erstverkäufe

| Jahr | Neubauten |
|-------------|--------------|
| 1985 | 64,1 |
| 1986 | 59,3 |
| 1987 | 65,6 |
| 1988 | 68,9 |
| 1989 | 71,1 |
| 1990 | 74,0 |
| 1991 | 75,6 |
| 1992 | 83,8 |
| 1993 | 91,2 |
| 1994 | 97,6 |
| 1995 | 100,0 |
| 1996 | 104,7 |
| 1997 | 108,2 |
| 1998 | 109,8 |
| 1999 | 106,3 |
| 2000 | 101,9 |
| 2001 | 103,0 |
| 2002 | 106,3 |
| 2003 | 113,6 |
| 2004 | 113,6 |

9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung NRW Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu ermitteln. Diese sind insbesondere für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von großer Bedeutung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt damit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und liegt im Allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird von der Gebäude- und Nutzungsart beeinflusst. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten ist er vergleichsweise größer als bei älteren. Mäßige Lage bewirken einen höheren Zinssatz, in vergleichsweise guten Lagen wird er dagegen geringer ausfallen.

Neben der Gebäudeart hängt der Liegenschaftszinssatz auch noch von folgenden Faktoren ab:

- ❖ wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer
- ❖ Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- ❖ Reinertrag
- ❖ Baujahr

- ❖ Bodenwert
- ❖ Gesamtkaufpreis
- ❖ Lage
- ❖ Zustand des Hauses

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

Der Rohertragsfaktor ist eine Hilfe bei der überschlägigen Ermittlung des Marktwertes von Ertragsobjekten. Dabei umfasst der Rohertrag alle bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Miet- und Pachteinnahmen aus dem Grundstück ohne Berücksichtigung von Umlagen zur Deckung der Betriebskosten.

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Marler Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

| Objektgruppe | Baujahr | Liegenschaftszinssatz 2004 | Standardabweichung | Anzahl der Fälle | Ø Wohnfläche | Ø Kaufpreis [€] | Ø Miete [€/m²] | Ø RND in Jahren | Rohertragsfaktor 2004 |
|--|---------------|----------------------------|--------------------|------------------|--------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| Eigentumswohnungen - selbstgenutzt | Gesamt | 4,2 | ± 1,2 | 129 | 83 | 116.620 | 5,7 | 70 | |
| Eigentumswohnungen - vermietet | Gesamt | 4,8 | ± 1,6 | 7 | 74 | 81.340 | 5,6 | 64 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Gesamt | 2,5 | ± 1,3 | 99 | 97 | 186.200 | 5,2 | 59 | |
| Mehrfamilienhäuser (incl. gewerblicher Anteil < 20 %) | 1950-2002 | 5,3 | ± 1,9 | 8 | 520 | 352.630 | 4,7 | 40 | 12,5 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20 %) | 1950-2002 | 6,0 | ± 1,7 | 7 | 503 | 363.000 | 4,8 | 42 | 12,2 |

9.3 Marktanpassungsfaktoren

Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

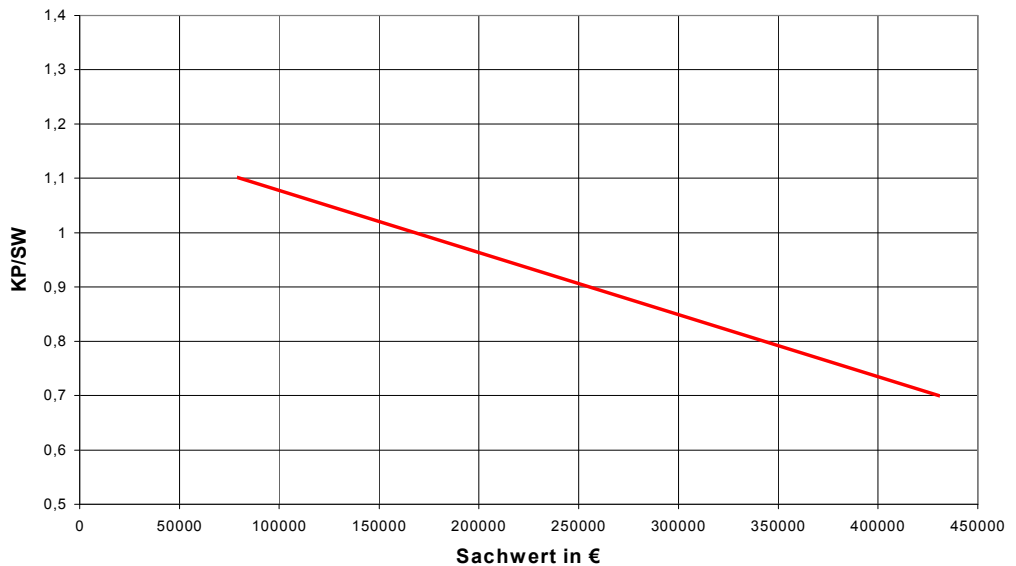
Für die Verkehrswertermittlung eines Sachwertobjektes (Ein- und Zweifamilienhäuser) kann eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage erforderlich werden. Der Gutachterausschuss hat daher auf der Grundlage der in 2003 getätigten Verkäufe entsprechend geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/ Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht.

Berechnungsgrundlage dieser Auswertung ist die NHK 95 unter Zugrundelegung des Bruttorauminhaltes und eines Korrekturfaktors von 0,95.

Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Geraden.

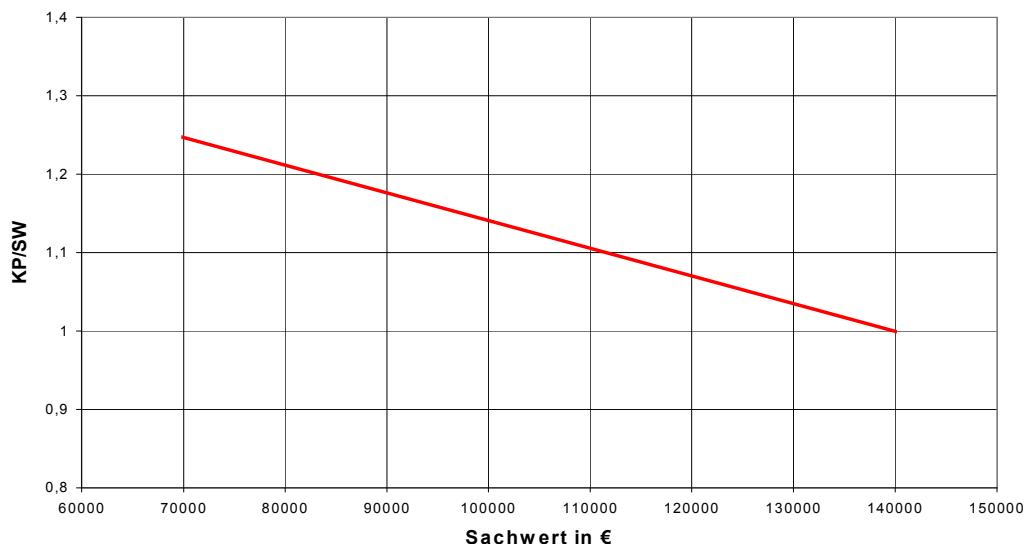
Anmerkung: Die unten dargestellten Formeln gelten nur im Bereich der entsprechenden Geraden.

Ein- und Zweifamilienhäuser (Faktoren aus Marktbericht 2004 übernommen) (ohne typische Siedlungsreihenhäuser und ohne Neubauten)



Sonderfall typische Siedlungsreihenhäuser (Faktoren aus Marktbericht 2004 übernommen)

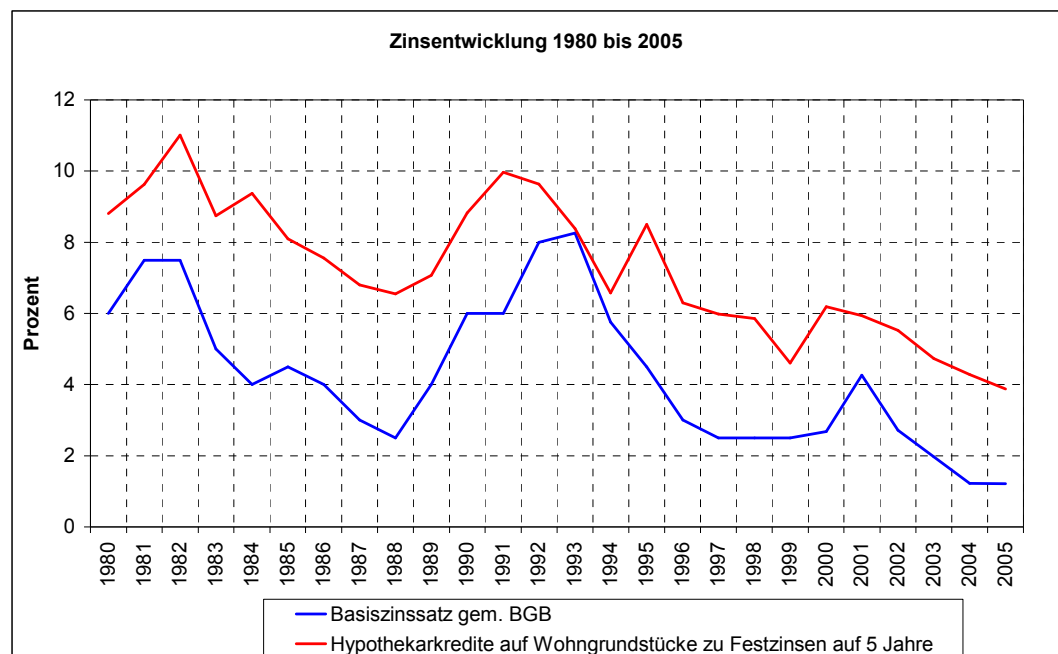
(wie z.B. in der ECA- Siedlung, der Zollvereinsiedlung oder der Waldsiedlung, ohne Neubauten)



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In der nachfolgenden Abbildung sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

10.1 Zinsentwicklung



Quelle: Deutsche Bundesbank

10.2 Bestand Wohngebäude

| Jahre | Wohngebäude insgesamt | davon | | | Wohnungen insgesamt | Wohnfläche insgesamt in m ² |
|-------|-----------------------|--------|-------|-------|---------------------|--|
| | | EFH | ZFH | MFH | | |
| 1990 | 15.904 | 9.448 | 2.771 | 3.685 | 36.977 | 2.889.700 |
| 1991 | 16.050 | 9.555 | 2.793 | 3.702 | 37.274 | 2.920.200 |
| 1992 | 16.175 | 9.626 | 2.821 | 3.728 | 37.594 | 2.951.400 |
| 1993 | 16.299 | 9.713 | 2.843 | 3.743 | 37.819 | 2.976.200 |
| 1994 | 16.494 | 9.846 | 2.899 | 3.749 | 38.236 | 3.021.700 |
| 1995 | 16.585 | 9.898 | 2.910 | 3.777 | 38.615 | 3.054.200 |
| 1996 | 16.711 | 9.975 | 2.922 | 3.814 | 39.149 | 3.099.100 |
| 1997 | 16.891 | 10.152 | 2.930 | 3.809 | 39.562 | 3.144.500 |
| 1998 | 16.977 | 10.203 | 2.945 | 3.829 | 39.766 | 3.163.000 |
| 1999 | 17.070 | 10.266 | 2.953 | 3.851 | 39.997 | 3.183.200 |
| 2000 | 17.132 | 10.299 | 2.962 | 3.871 | 40.299 | 3.207.800 |
| 2001 | 17.248 | 10.402 | 2.967 | 3.879 | 40.583 | 3.232.500 |
| 2002 | 17.320 | 10.456 | 2.976 | 3.888 | 40.793 | 3.251.700 |
| 2003 | 17.426 | 10.551 | 2.981 | 3.894 | 40.958 | 3.269.500 |

Quelle: Landesdatenbank NRW

10.3 Bevölkerungsdichte

| Stadtteil | Fläche in km ² | Einwohner | |
|-------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|
| | | 31.12.2003 | |
| | | Anzahl | je km ² |
| Stadtkern | 1,9 | 8.061 | 4.243 |
| Alt-Marl | 12,4 | 10.104 | 815 |
| Brassert | 13,3 | 12.518 | 941 |
| Drewer-Nord | 2,7 | 8.872 | 3.286 |
| Drewer-Süd | 3,0 | 8.904 | 2.968 |
| Hüls-Nord | 3,7 | 6.617 | 1.788 |
| Hüls-Süd | 7,5 | 12.264 | 1.635 |
| Marl-Hamm | 11,9 | 10.527 | 885 |
| Chemiezone | 9,0 | 0 | 0 |
| Polsum | 7,8 | 4.836 | 620 |
| Sinsen-Lenkerbeck | 14,4 | 8.243 | 572 |
| ohne festen Wohnsitz | | 79 | |
| Marl gesamt | 87,6 | 91.025 | 1.039 |

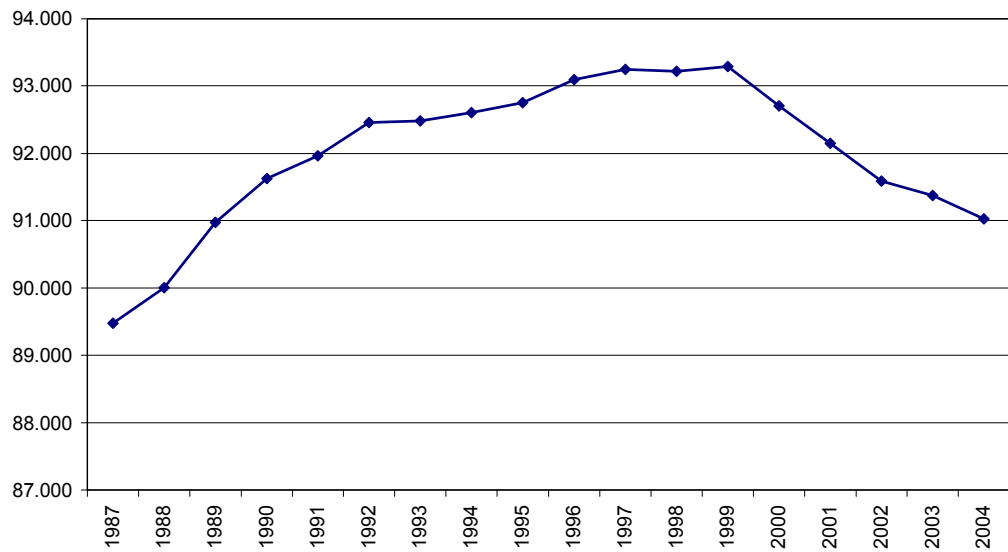
Bevölkerungsdichte im Vergleich

| Gebiet | Fläche in km ² | Einwohner | |
|-----------------------------|---------------------------|------------|--------------------|
| | | 31.12.2003 | |
| | | Anzahl | je km ² |
| Kreis Recklinghausen | 760,3 | 651.397 | 857 |
| Regierungsbezirk Münster | 6.907,4 | 2.625.745 | 380 |
| Nordrhein- Westfalen | 34.083,4 | 18.079.686 | 530 |

Quelle: Stadt Marl

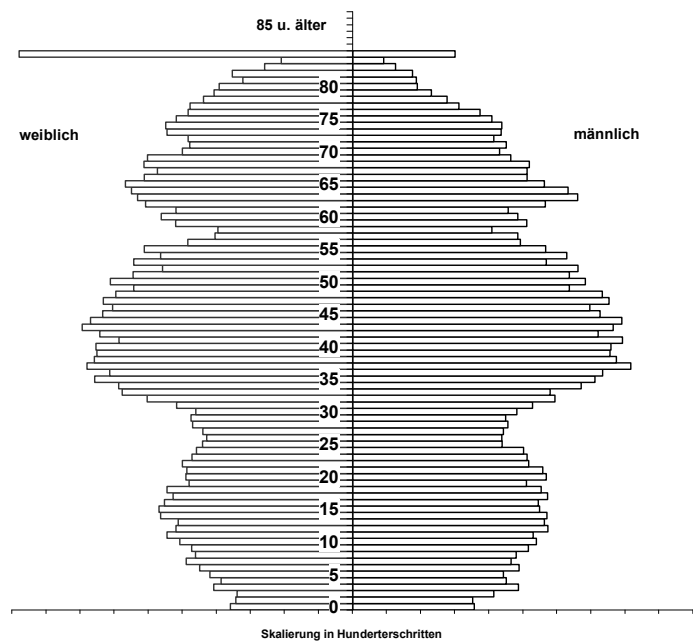
10.4 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerbestand in Marl 1987 bis 2004



Quelle: Stadt Marl

10.5 Alterspyramide



Quelle: Landesdatenbank NRW

10.6 Nutzung der Bodenflächen im Stadtgebiet Marl
(Quelle: Landesdatenbank NRW)

| Nutzungsart | Stadt Marl | | Reg.-Bez. Münster | | Nordrhein-Westfalen | |
|---|-------------|--------------|-------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | ha | in % | ha | in % | ha | in % |
| Gebäude- und Freiflächen Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie | 2293 | 26,2 | 72.563 | 10,5 | 424.231 | 12,4 |
| Betriebsflächen (Halden, Abbauland, Lagerplätze, etc.) | 326 | 3,7 | 4.690 | 0,7 | 35.592 | 1,0 |
| Erholungsflächen Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc. | 163 | 1,9 | 7.491 | 1,1 | 50.908 | 1,5 |
| Verkehrsflächen Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc. | 920 | 10,5 | 41.583 | 6,0 | 230.276 | 6,8 |
| Landwirtschaftsflächen Acker und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc. | 2934 | 33,4 | 443.815 | 64,2 | 1.716.779 | 50,5 |
| Waldflächen Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen | 1814 | 20,7 | 104.551 | 15,1 | 846.649 | 24,8 |
| Wasserflächen Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc. | 217 | 2,5 | 12.848 | 1,9 | 64.092 | 1,9 |
| Flächen anderer Nutzung Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.) | 95 | 1,1 | 3.197 | 0,5 | 37.811 | 1,1 |
| Katasterfläche insgesamt | 8762 | 100,0 | 690.736 | 100,0 | 3.408.338 | 100,0 |

10.7 Zwangsversteigerungen

Eine Auswertung des Verhältnisses von Zuschlagshöhe zum ermittelten Verkehrswert bei insgesamt 79 Zwangsversteigerungen beim Amtsgericht Marl seit dem Jahre 2000 ergab die folgenden in der unteren Tabelle aufgeführten Ergebnisse.

| Zwangsversteigerungen | Anzahl 2000 - 2004 | Zuschlag in % | Standard- abweichung in % |
|------------------------|-----------------------|---------------|------------------------------|
| bebaute Grundstücke | 26 | 68 | 10 |
| Wohn- und Teileigentum | 30 | 58 | 10 |

11. Mieten

Der Marler Mietspiegel (aktuelle Ausgabe 2005) wird ca. alle zwei Jahre durch das Marler Mietspiegelgremium beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

- Haus und Grundeigentümergeverein Marl, Hüls und Umgebung e. V.
- Mieterschutzverein Marl und Umgebung e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Stadt Marl

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Vermieter- und Mieterbefragungen, Mietindizes etc.) wird dabei nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Mietspiegelgremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau in Marl geben und ersetzt nicht den Mietspiegel. Zu- und Abschläge für spezielle Lagen, Wohnungsgrößen, Sonderausstattungen, Modernisierungen, etc. sind dort detailliert ausgewiesen.

| | Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit) | Wohnlage | Ausstattungsmerkmale | | | | | | | |
|-----|---|----------|---|---|-------------|--|------|-------------|------|------|
| | | | mit WC mit Bad/Dusche <u>oder</u> mit Heizung | | | mit WC mit Bad/Dusche <u>und</u> mit Heizung | | | | |
| | | | € pro m ² Kaltmiete | | | € pro m ² Kaltmiete | | | | |
| | | | Spannen | | Mittelwerte | Spannen | | Mittelwerte | | |
| I | Modernisierter Altbau bis 1948 ¹⁾ | einfach | 3,16 | - | 3,71 | 3,44 | 3,87 | - | 4,56 | 4,22 |
| | | normal | 3,23 | - | 3,79 | 3,51 | 3,96 | - | 4,65 | 4,30 |
| | | gut | 3,30 | - | 3,86 | 3,58 | 4,04 | - | 4,73 | 4,39 |
| II | 1949 - 1960 ²⁾ | einfach | 3,53 | - | 4,16 | 3,85 | 4,29 | - | 5,05 | 4,67 |
| | | normal | 3,61 | - | 4,24 | 3,92 | 4,38 | - | 5,14 | 4,76 |
| | | gut | 3,69 | - | 4,32 | 4,00 | 4,48 | - | 5,24 | 4,86 |
| III | 1961 - 1971 | einfach | | | | | 4,67 | - | 5,50 | 5,08 |
| | | normal | | | | | 4,77 | - | 5,60 | 5,19 |
| | | gut | | | | | 4,87 | - | 5,70 | 5,29 |
| IV | 1972 - 1981 | einfach | | | | | 4,84 | - | 5,70 | 5,27 |
| | | normal | | | | | 4,95 | - | 5,81 | 5,38 |
| | | gut | | | | | 5,06 | - | 5,92 | 5,49 |
| V | 1982 - 1991 | einfach | | | | | 5,42 | - | 6,38 | 5,90 |
| | | normal | | | | | 5,54 | - | 6,50 | 6,02 |
| | | gut | | | | | 5,66 | - | 6,62 | 6,14 |
| VI | 1992 - 2001 | einfach | | | | | 5,71 | - | 6,73 | 6,22 |
| | | normal | | | | | 5,84 | - | 6,85 | 6,35 |
| | | gut | | | | | 5,97 | - | 6,98 | 6,47 |
| VII | 2002 und später | einfach | | | | | 6,22 | - | 7,32 | 6,77 |
| | | normal | | | | | 6,36 | - | 7,46 | 6,91 |
| | | gut | | | | | 6,50 | - | 7,60 | 7,05 |

| % - Zu- bzw. Abschläge für Wohnungsgröße | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|
| | Zuschlag WE bis 40m ² | Abschlag WE über 100m ² |
| Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern | 5 | 5 |

¹⁾ Für **nicht modernisierten Altbau** ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I - modernisierter Altbau- heranzuziehen.

²⁾ Für Wohnungen der **Baujahre 1949 - 1960 ohne Bad und Heizung** ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen.

Nachfolgend wird die allgemeine Entwicklung der Mieten in Marl im Vergleich zu der Mietpreisentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen durch Indexreihen dargestellt.

**Mietenindizes
Marl/NRW**

| Jahr | Marl | NRW |
|------|------|-------|
| 1987 | 59,9 | 74,6 |
| 1988 | 61,4 | 75,9 |
| 1989 | 61,2 | 78 |
| 1990 | 61,2 | 80,1 |
| 1991 | 61,2 | 83,2 |
| 1992 | 61,2 | 87,6 |
| 1993 | 89,8 | 92,3 |
| 1994 | 95,4 | 96,2 |
| 1995 | 100 | 100 |
| 1996 | 100 | 103,4 |
| 1997 | 95,5 | 106,4 |
| 1998 | 95,5 | 107,5 |
| 1999 | 89,6 | 108,6 |
| 2000 | 89,6 | 111,1 |
| 2001 | 91,9 | 113,3 |
| 2002 | 91,9 | 114,4 |
| 2003 | 93,8 | 115,3 |
| 2004 | 93,8 | 117,5 |
| 2005 | 94,7 | |

12. Sonstige Angaben

12.1 Verwaltungsgebühren

(gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NRW, Tarifstelle 13)

a.) Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Miet- und Pachtwerte

| Verkehrswert (bei Miet- und Pachtwertgutachten das zehnfache des ermittelten Jahresmiet- bzw. -pachtwertes) | Gebühr |
|---|--|
| Grundbetrag | 700 € |
| dazu: bei einem Objektwert bis 770.000 € bei einem Objektwert über 770.000 € | 2,0 v. T. des Wertes 1,0 v. T. des Wertes zzgl. 770 € |
| ggf. Zuschläge wg. erhöhten Aufwandes z. B. - zusätzliche erforderliche Wertermittlungsverfahren - Beschaffung von notwendigen Unterlagen - Berücksichtigung wertrelevanter Rechte - Berücksichtigung von Bauschäden oder -mängel | in der Regel zwischen 200 € und 500 € |

b.) Auskünfte durch den Gutachterausschuss über Bodenrichtwerte, Miet- und Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

| Art der Auskunft | Gebühr |
|--------------------------------------|----------------|
| einfache mündliche Auskünfte | frei |
| mündliche Auskünfte schwieriger Art | 10 € bis 250 € |
| schriftliche Bodenrichtwertauskünfte | ab 20 € |

c.) **Sonstige Auskünfte oder Auswertungen** ab 30 €

d.) **aktuelle Bodenrichtwertkarte Marl** 40 €

e.) **aktueller Grundstücksmarktbericht Marl** 20 €

12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

| | |
|---------------------|--|
| Klaus Brokemper | Vermessungsingenieur |
| Walter Gantenberg | Architekt und vereidigter Sachverständiger |
| Heribert Hantrop | Architekt und vereidigter Sachverständiger |
| Eberhard Just | Architekt |
| Dietmar Nandelstädt | Vermessungsingenieur |

Ehrenamtliche Gutachter:

| | |
|--------------------------|--|
| Ralf Badura | Architekt |
| Adolf Böckenhoff | Landwirt |
| Elmar Figgener | Architekt |
| Heinrich Helmer | Agraringenieur |
| Johannes Honsel-Overbeck | Agraringenieur |
| Bernd Janssen | Vermessungsingenieur |
| Klaus Jeromin | Architekt |
| Thomas Kurscheid | Architekt |
| Klaus Martin | Bauunternehmer |
| Andreas Porwol | Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft |
| Werner Reick | Architekt |
| Arnold Strohmeier | Architekt |
| Jürgen Wischnewsky | Architekt |

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Heinz-Günter Krome | Finanzwirt |
| Ferdinand Grote-Westrick | Finanzwirt (Stellvertreter) |
| Werner Beuting | Finanzwirt |
| Peter Allebrodt | Finanzwirt (Stellvertreter) |

Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

| | | |
|--|---|---------------------|
| Geschäftsstelle: | Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten | |
| Postanschrift: | Gutachterausschuss Dorsten, 46269 Dorsten | |
| Telefax: | 0 23 62 / 66 - 5762 | |
| E-Mail: | gutachterausschuss@dorsten.de | |
| Internet: | www.gutachterausschuss.nrw.de/dorsten www.boris.nrw.de | |
| Geschäftsführer, Wertgutachten: | Gerd Brandtner | 0 23 62 / 66 - 5083 |
| Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Wertgutachten: | Volker Drees | 0 23 62 / 66 - 5081 |
| | Bernd Rinkowski | 0 23 62 / 66 - 5081 |
| Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht: | Bernd Krebber | 0 23 62 / 66 - 5082 |
| Information, Richtwertauskünfte, Verkauf von Marktbericht, Richtwertkarte, Mietspiegel: | Astrid Paulokat | 0 23 62 / 66 - 5080 |
| | Daiana Modzel | 0 23 62 / 66 - 5084 |

Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

Anschriften umliegender Gutachterausschüsse

Kreis Recklinghausen

Kurt- Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3078
Fax: 02361/53-3247
gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de

Kreis Wesel

Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel.: 0281/207-2302
Fax: 0281/207-4413
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Gelsenkirchen

Rathaus Gelsenkirchen-Buer
45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283
Fax: 0209/169-4816
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Stadt Bottrop

Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Tel: 02041/70-4853
Fax: 02041/70-4881
gutachterausschuss@bottrop.de

Stadt Gladbeck

Krusenkamp 22-24
45964 Gladbeck
Tel.: 02043/99-2523
Fax: 02043/99-1620
gutachterausschuss@stadt-gladbeck.de

Kreis Borken

Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel: 02861/82-1409
Fax: 02861/82-1143
gutachterausschuss@kreis-borken.de

Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-4150
Fax: 0211/475-5976
oga@bezreg-duesseldorf.de

Anlage 2

Übersichtskarte Marl

Stadtgebiet Marl

