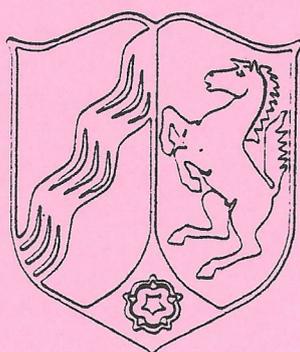


Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Marl



Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Stadtgebiet Marl  
1998

## **Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl**

### **Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadt- gebiet Marl**

Umsatz und Preisentwicklung 1998 gemäß § 13  
Gutachterausschußverordnung vom 07.03.1990

Herausgeber: Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Marl

Geschäftsstelle: Bergstraße 228  
45768 Marl  
Tel.: 0 23 65 /



# Stadtgebiet Marl



Fläche des Stadtgebiets : 8762 ha  
Einwohnerzahl : 93.221

Quelle: Statistikstelle der Stadt Marl



## Inhaltsverzeichnis

### **1. Allgemeines**

### **2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge**

### **3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen**

### **4. Preisentwicklung un bebauter Grundstücke**

#### 4.1 I- und II-geschossige Bebauung

#### 4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

#### 4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

### **5. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte**

### **6. Preisentwicklung des Wohnungseigentums**

#### 6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

#### 6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

### **7. Auswertung bebauter Grundstücke**

#### 7.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 7.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

##### 7.2.1 Typische Siedlungsreihenhäuser

##### 7.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser

### **8. Liegenschaftszinssätze**



## 1. Allgemeines

Mit diesem Marktbericht, der jährlich fortgeschrieben wird, hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl eine Übersicht über den Marler Grundstücksmarkt erarbeitet.

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

Er ist ein selbständiges, unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Bewertung von Grundstücken aller Art sowie von Rechten an Grundstücken.

Die Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter erfolgt nach Anhörung der Gebietskörperschaft durch den Regierungspräsidenten.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen im wesentlichen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten 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 der Bodenrichtwerte.

Rechtsgrundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch, die Wertermittlungsverordnung und die Gutachterausschußverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Amt für Wohnungsbau und Grundstücksangelegenheiten angegliedert und befindet sich im Riegelhaus, Bergstraße 228, 3. Obergeschoß, Zimmer III / 11 und III / 12.

Diese Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl soll einen Überblick über Umsatz und Preisentwicklung im Stadtgebiet von Marl vermitteln, sowie zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Marl, den 15. März 1999

Siwek  
Vorsitzender



**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl  
(Stand: 15.3.1999):**

<b>Vorsitzender:</b>	Karl-Heinz Siwek,	Dipl.-Ing.
<b>stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:</b>	Walter Gantenberg,	Architekt
	Dietmar Nandelstädt,	Obervermessungsrat
<b>ehrenamtliche Gutachter:</b>	Bernd Janssen,	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Klaus Jeromin,	Architekt
	Eberhard Just,	Architekt
	Klaus Martin,	Dipl.-Wirtschaftsingenieur
	Johannes Honsel- Overbeck,	Dipl.-Ing.-Agr.
	Wilhelm Schulz,	Bankkaufmann
	Werner Reick,	Architekt
<b>ehrenamtliche Gutachter des örtlich zuständigen Finanzamtes:</b>	Werner Beuting,	Steueramtmann
	Siegfried Schumacher,	Steueroberamtsrat
<b>Mitarbeiter der Geschäftsstelle:</b>	Volker Drees	
	Thomas Raub	
	Udo Stein	

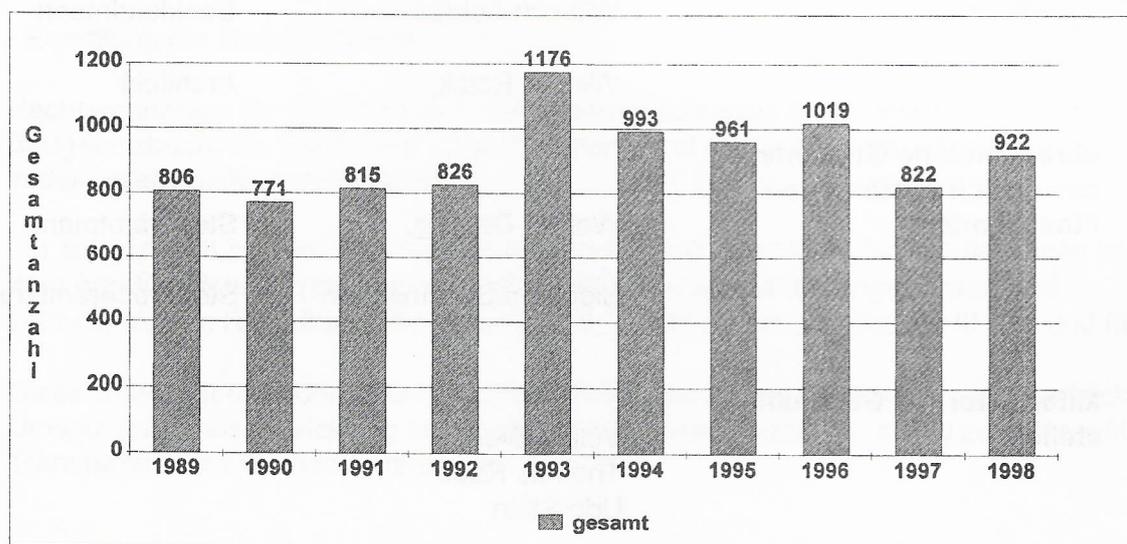


## 2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

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

Kaufverträge insgesamt: Jahr Anzahl Entwicklung zum Vorjahr

1998 = 922 = + 12,2 v. H.
1997 = 822 = - 19,3 v. H.
1996 = 1019 = + 6,0 v. H.
1995 = 961 = - 3,2 v. H.
1994 = 993 = - 15,6 v. H.
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



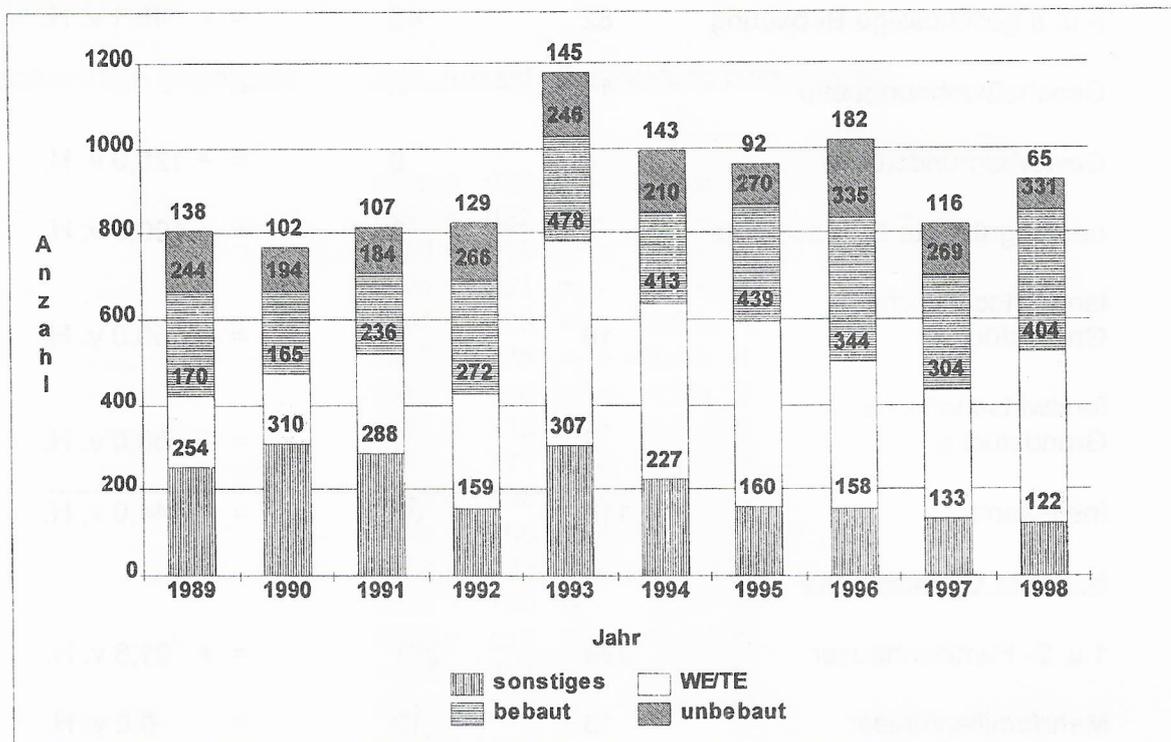


Von diesen Kaufverträgen  
entfielen auf

<u>unbebaute Grundstücke</u>	1997	1998	Entwicklung zum Vorjahr
I- u. II geschossige Bebauung	82	45	= - 45,1 v. H.
Geschoßwohnungsbau	11	-	= -
Gewerbegrundstücke	4	9	= + 125,0 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	1	2	= + 100,0 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	16	8	= - 50,0 v. H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	2	1	= - 50,0 v. H.
Insgesamt	116	65	= - 44,0 v. H.
<b><u>bebaute Grundstücke</u></b>			
1 u. 2- Familienhäuser	239	291	= + 21,8 v. H.
Mehrfamilienhäuser	13	13	= 0,0 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	12	15	= + 25,0 v. H.
Gewerbegrundstücke	5	12	= + 140,0 v. H.
Insgesamt	269	331	= + 23,0 v. H.
<b><u>Wohnungseigentum</u></b>			
Erstverkäufe	93	83	= - 10,8 v. H.
Zweitverkäufe	166	192	= + 15,7 v. H.
Umwandlung	24	111	= + 362,5 v. H.
Teileigentum	21	18	= - 14,3 v. H.
Insgesamt	304	404	= + 32,9 v. H.
<b><u>Sonstige</u> (z. B. Erb- baurechtsübertragungen, ungeeignete usw.)</b>			
Insgesamt	133	122	= - 8,3 v. H.



Darstellung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten



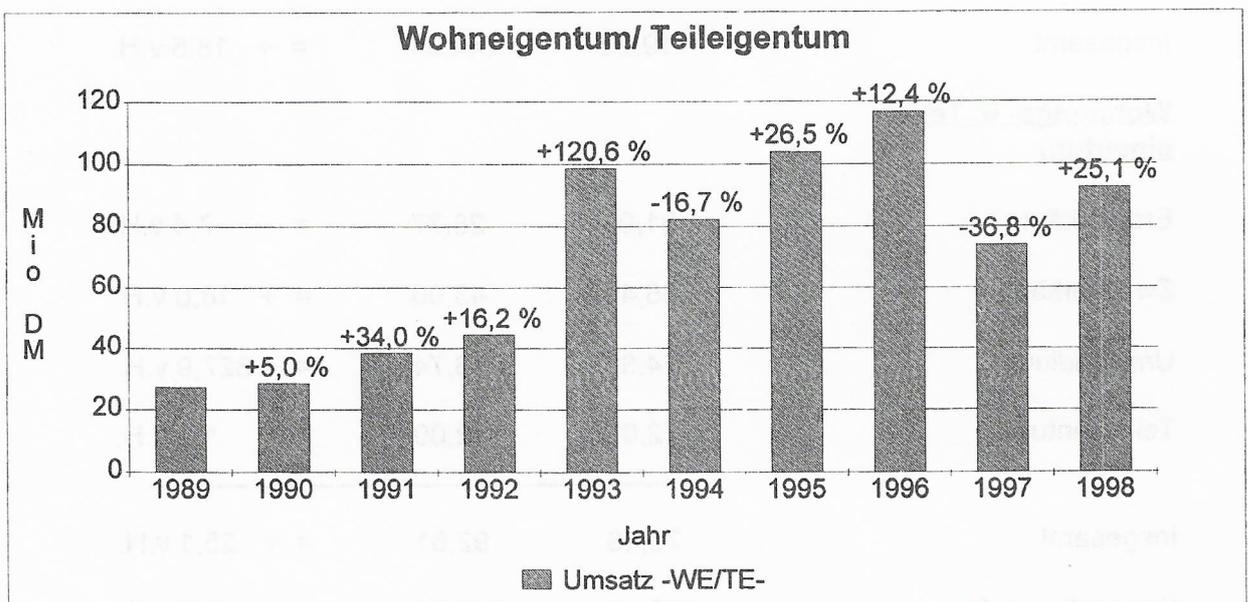
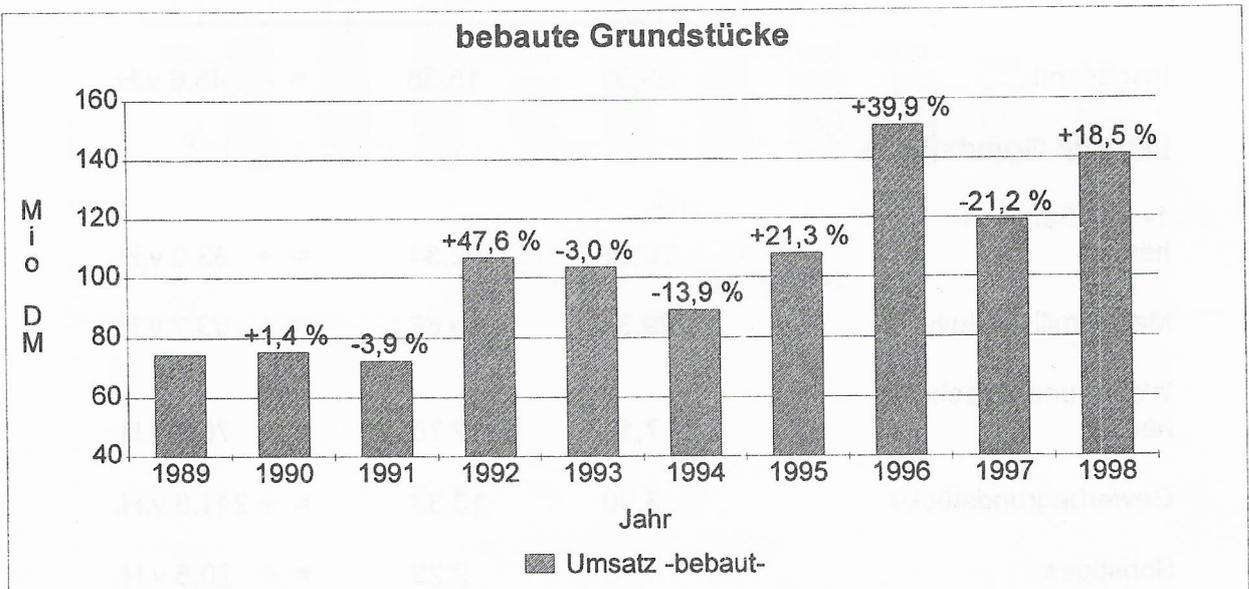
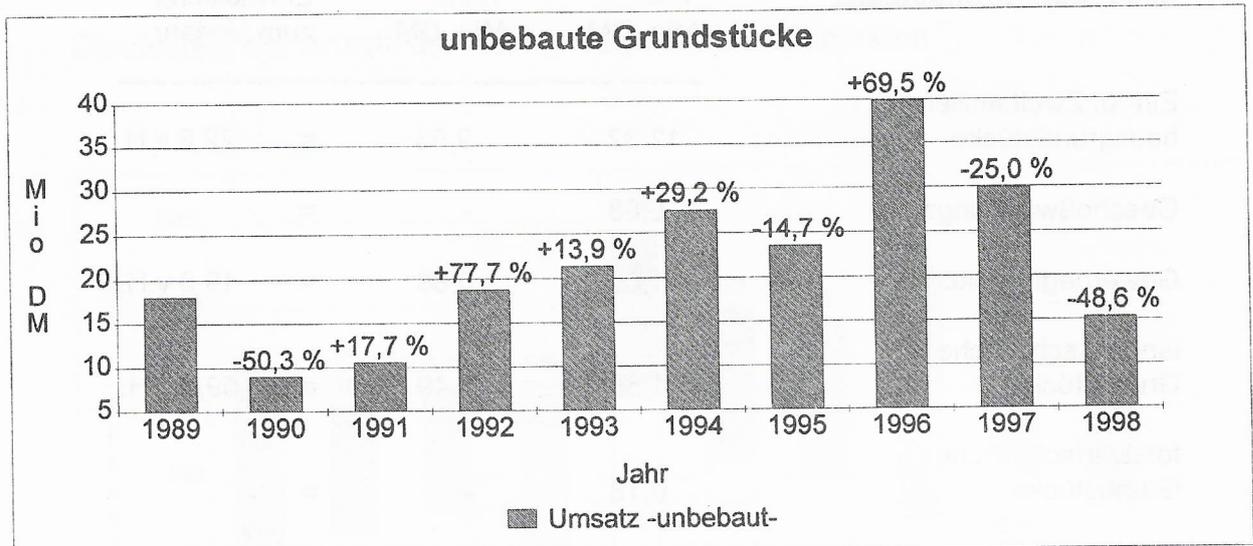


### 3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

<u>unbebaute Grundstücke</u>	1997 Mio. DM	1998 Mio. DM	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- u. Zweifamilien- hausgrundstücke	12,32	9,53	= - 22,6 v.H.
Geschoßwohnungsbau	6,03	-	= -
Gewerbegrundstücke	1,09	0,88	= - 19,3 v.H.
landwirtschaftliche Grundstücke	1,56	2,49	= + 59,6 v.H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	0,18	-	= -
Sonstiges	8,73	2,46	= - 71,8 v.H.
<b>Insgesamt</b>	<b>29,91</b>	<b>15,36</b>	<b>= - 48,6 v.H.</b>
<u>bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familien- häuser	76,97	102,34	= + 33,0 v.H.
Mehrfamilienhäuser	29,39	10,68	= - 63,7 v.H.
Wohn- und Geschäfts- häuser	7,13	12,70	= + 78,1 v.H.
Gewerbegrundstücke	3,90	13,33	= + 241,8 v.H.
Sonstiges	1,90	2,29	= + 20,5 v.H.
<b>Insgesamt</b>	<b>119,29</b>	<b>141,34</b>	<b>= + 18,5 v.H.</b>
<u>Wohnungs- u. Teil- eigentum</u>			
Erstverkäufe	31,08	28,77	= - 7,4 v.H.
Zweitverkäufe	36,45	43,00	= + 18,0 v.H.
Umwandlung	4,38	18,74	= + 327,9 v.H.
Teileigentum	2,02	2,00	= - 1,0 v.H.
<b>Insgesamt</b>	<b>73,93</b>	<b>92,51</b>	<b>= + 25,1 v.H.</b>
<b><u>Gesamtumsatz</u></b>	<b>223,13</b>	<b>249,21</b>	<b>= + 11,7 v.H.</b>

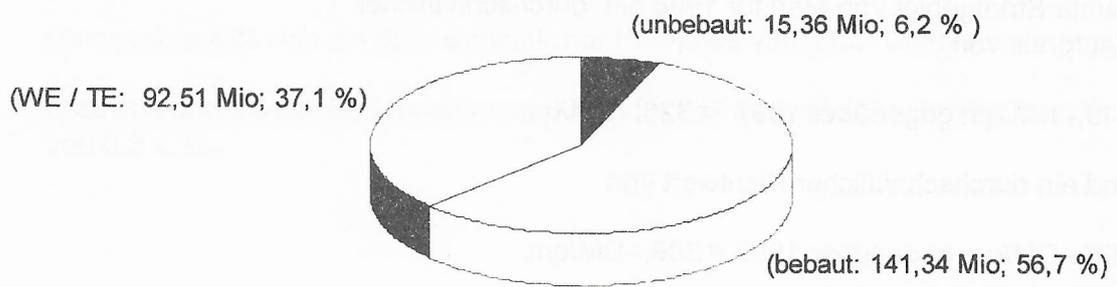


Darstellung der Preisumsätze in den Teilmärkten





### Umsätze 1998





## 4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

### 4.1 I- und II-geschossige Bebauung

Aus 18 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1998 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

340,- DM/qm gegenüber 1997 = 325,- DM/qm

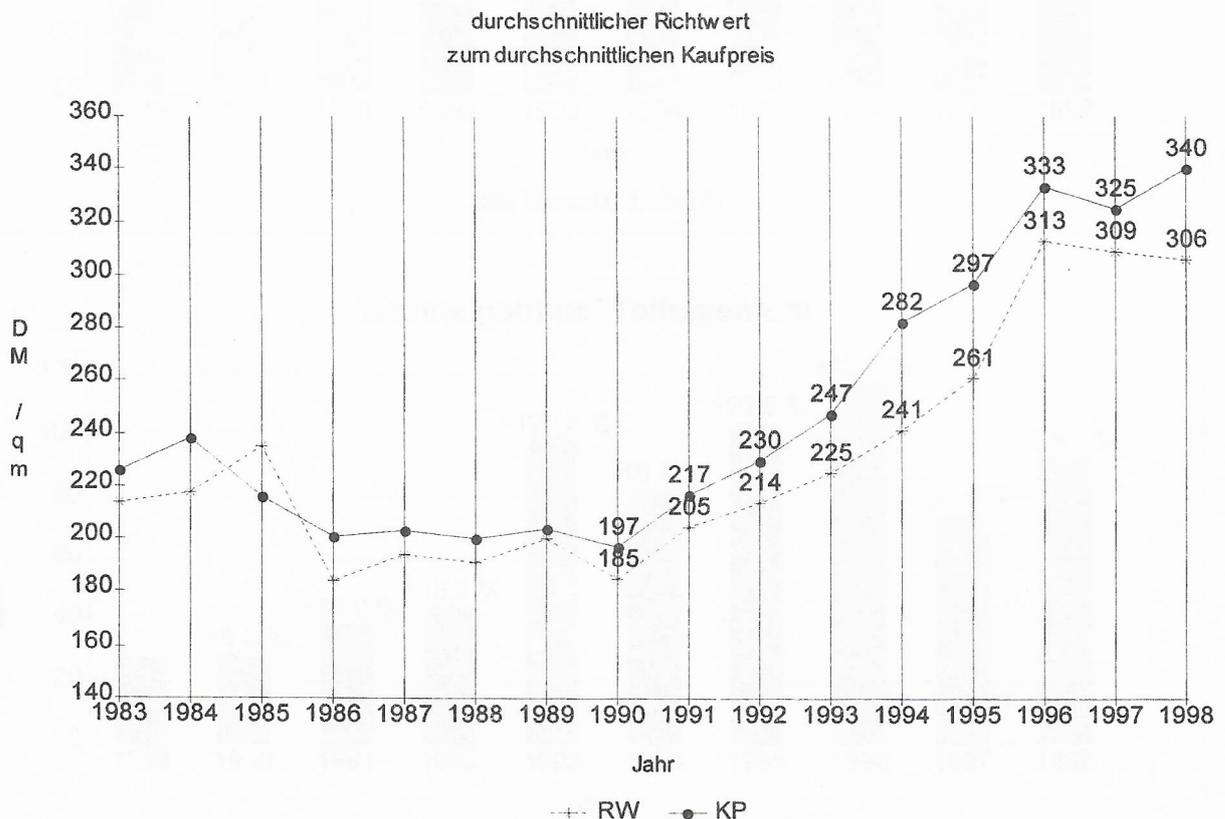
und ein durchschnittlicher Richtwert von

306,- DM/qm gegenüber 1997 = 309,- DM/qm.

Die prozentuale Steigerung vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis beträgt in 1998 somit 11,11 v. H. gegenüber 5,2 v. H. in 1997.

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

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.



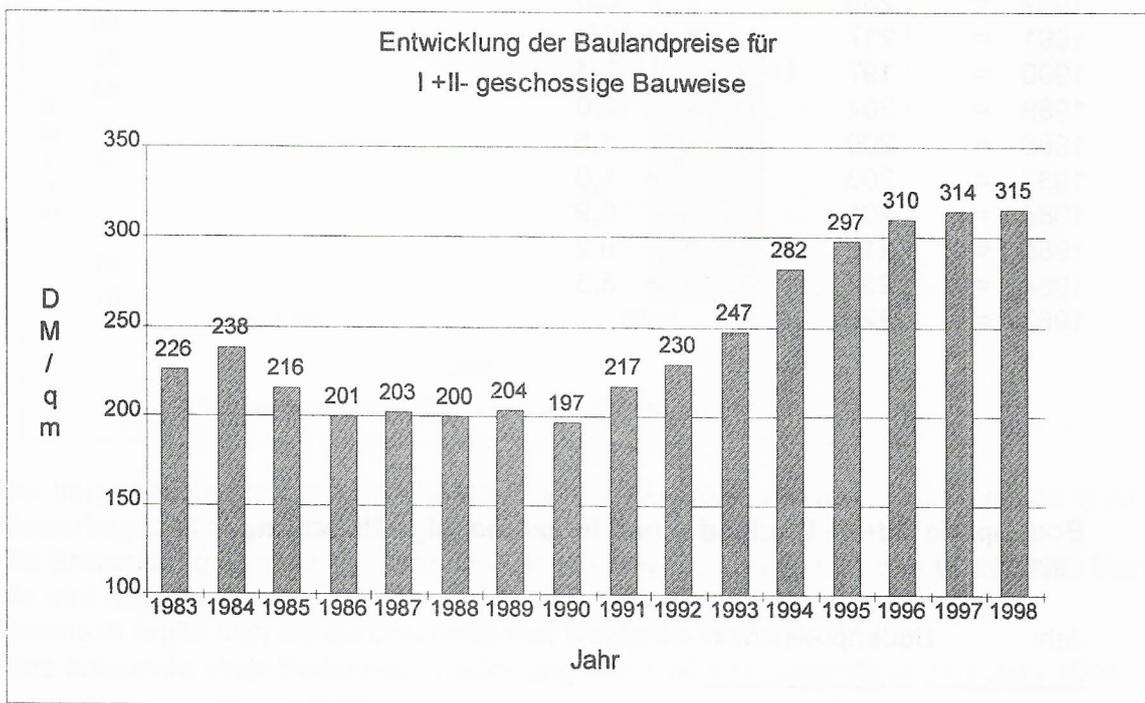


Der vorgenannte durchschnittliche Kaufpreis ist aufgrund einzelner sehr hoher Kaufpreise zustande gekommen.

Diese Entwicklung ist nicht repräsentativ für das gesamte Stadtgebiet von Marl und wird somit relativiert.

Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 315,- DM/qm.

Dies entspricht einer Bodenwertentwicklung für das gesamte Stadtgebiet zum Vorjahr von 0,3 v. H..





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

Jahr	DM / qm	Entwicklung zum Vorjahr v. H.
1998 =	315	= + 0,3
1997 =	314	= + 1,3
1996 =	310	= + 4,4
1995 =	297	= + 5,3
1994 =	282	= + 14,2
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 - 1988 = 100

Jahr	Bodenpreisindex
1998	157,5
1997	157,0
1996	155,0
1995	148,5
1994	141,0
1993	123,5
1992	115,0
1991	108,5
1990	98,5
1989	102
1988	100
1987	102
1986	100
1985	108
1984	119
1983	113

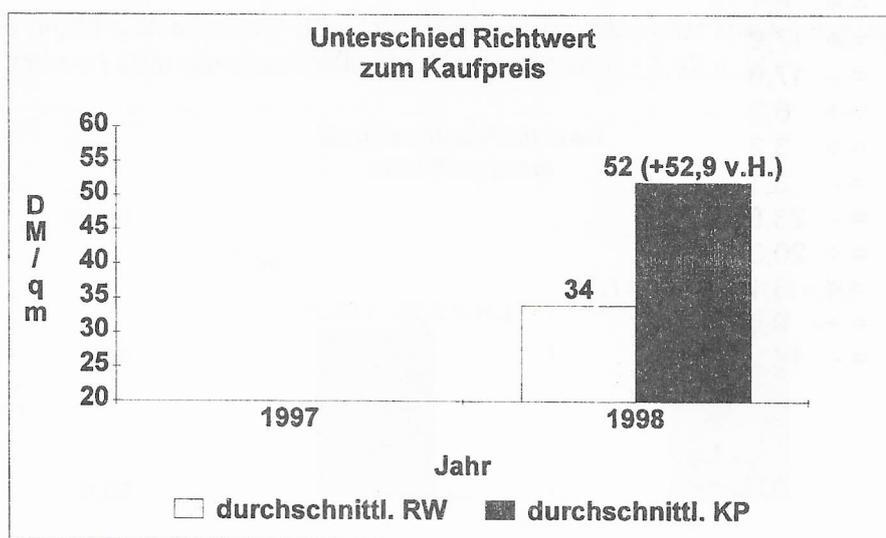


### 4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

Im Jahr 1998 lagen 9 Verkäufe in Gewerbe- und Industriegebieten vor. Davon waren 6 Verkäufe für die Auswertung geeignet.

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 52,- DM / qm, und ein durchschnittlicher Richtwert von 34,- DM / qm.

Es ergibt sich somit für das Jahr 1998 ein prozentualer Anstieg vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von +52,9 v. H.

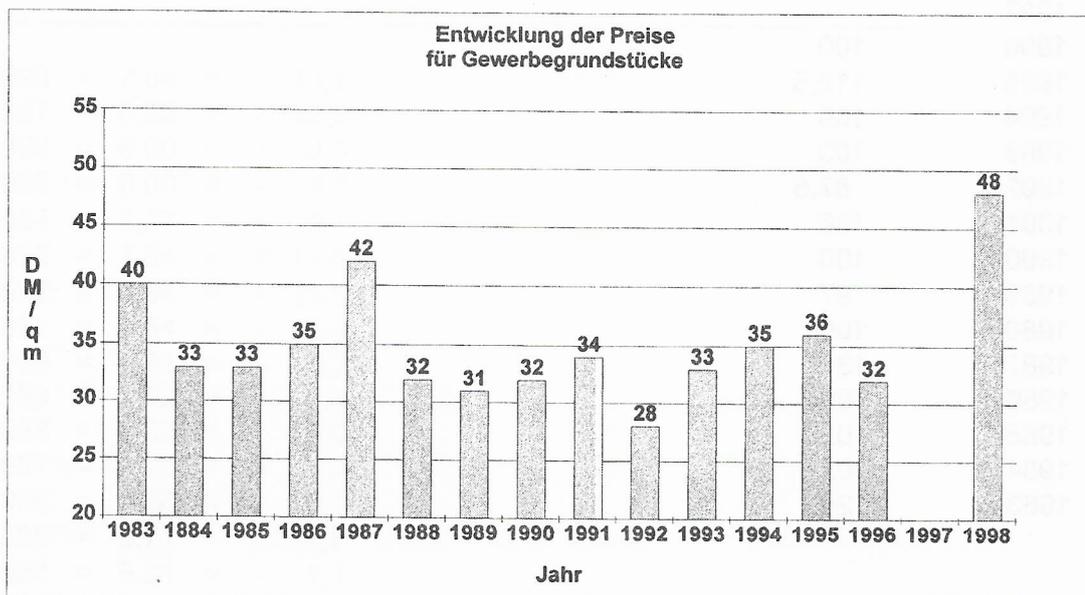


Der vorgenannte durchschnittliche Kaufpreis ist aufgrund von hohen Kaufpreisen in einem Gewerbegebiet zustande gekommen.

Die Entwicklung ist nicht repräsentativ für alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Marl und sie wird relativiert.

Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 48,- DM / qm.

Dies entspricht einer Bodenwertentwicklung von + 50 v.H. gegenüber dem Jahr 1996.





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

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

1998 = 48	= + 50,0
1997 = -	= -
1996 = 32	= - 11,1
1995 = 36	= + 2,9
1994 = 35	= + 6,1
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 - 1988 = 100

Jahr	Bodenpreisindex
1998	150
1997	-
1996	100
1995	112,5
1994	109
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

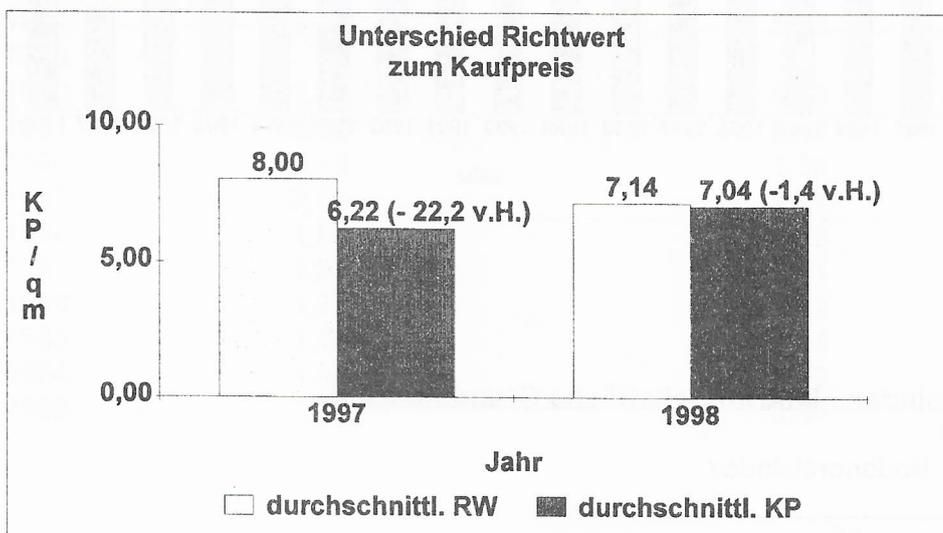
Aus 7 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1998 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

7,04 DM/qm gegenüber 1997 = 6,22 DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

7,14DM/qm gegenüber 1997 = 8,00 DM/qm

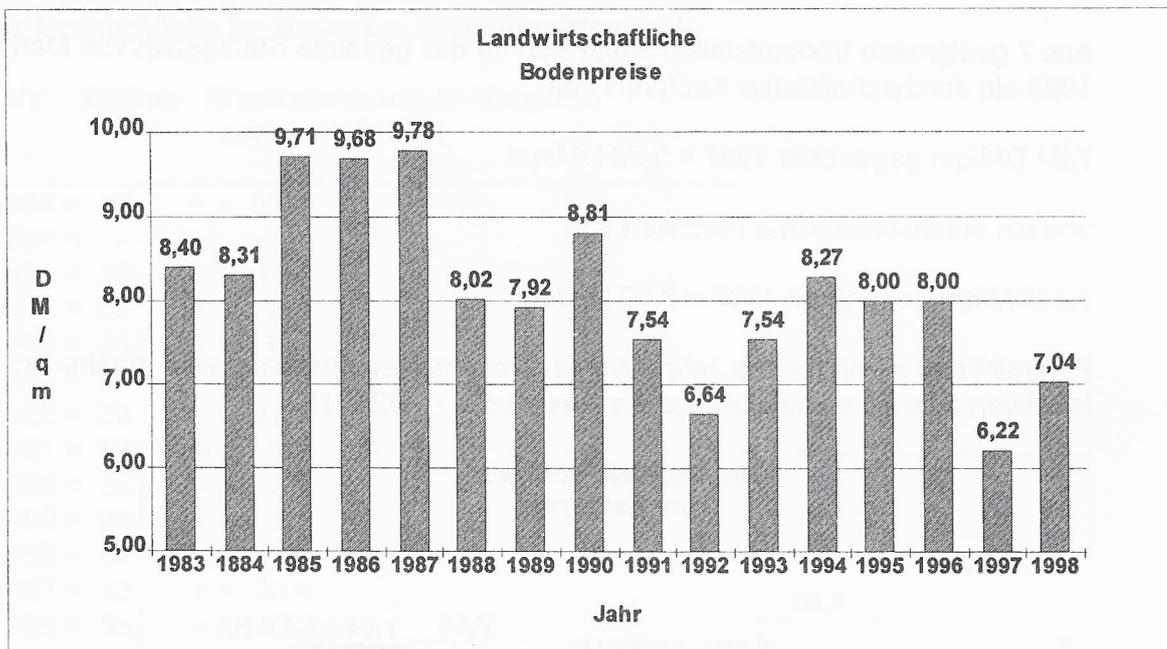
Es ergibt sich somit für das Jahr 1998 ein prozentualer Rückgang vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von - 1,42 v. H.



### Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für landwirtschaftliche Grundstücke

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

1998	= 7,04	= + 13,2
1997	= 6,22	= - 22,2
1996	= 8,00	= + 0,0
1995	= 8,00	= - 3,3
1994	= 8,27	= + 9,7
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 -  
1988 = 100**

Jahr	Bodenpreisindex
1998	88
1997	78
1996	100
1995	100
1994	103
1993	94
1992	83
1991	94
1990	110
1989	99
1988	100
1987	122
1986	121
1985	121
1984	104
1983	105
1982	115

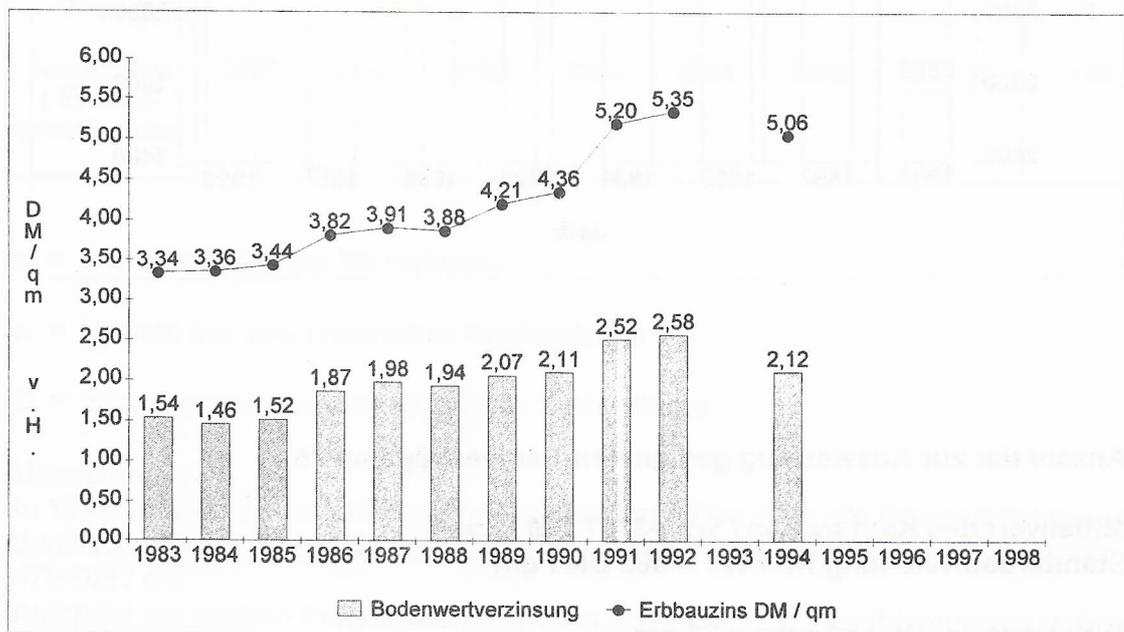


### 5. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

Erbbaurechte für I - und II -geschossige Bebauung.

Da seit 1995 kein ausreichendes Datenmaterial vorlag, konnte eine qualifizierte Auswertung nicht vorgenommen werden.

Jahr	Bodenwertverzinsung v.H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM / qm
1998		
1997	-	-
1996	-	-
1995	-	-
1994	2,12	5,06
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



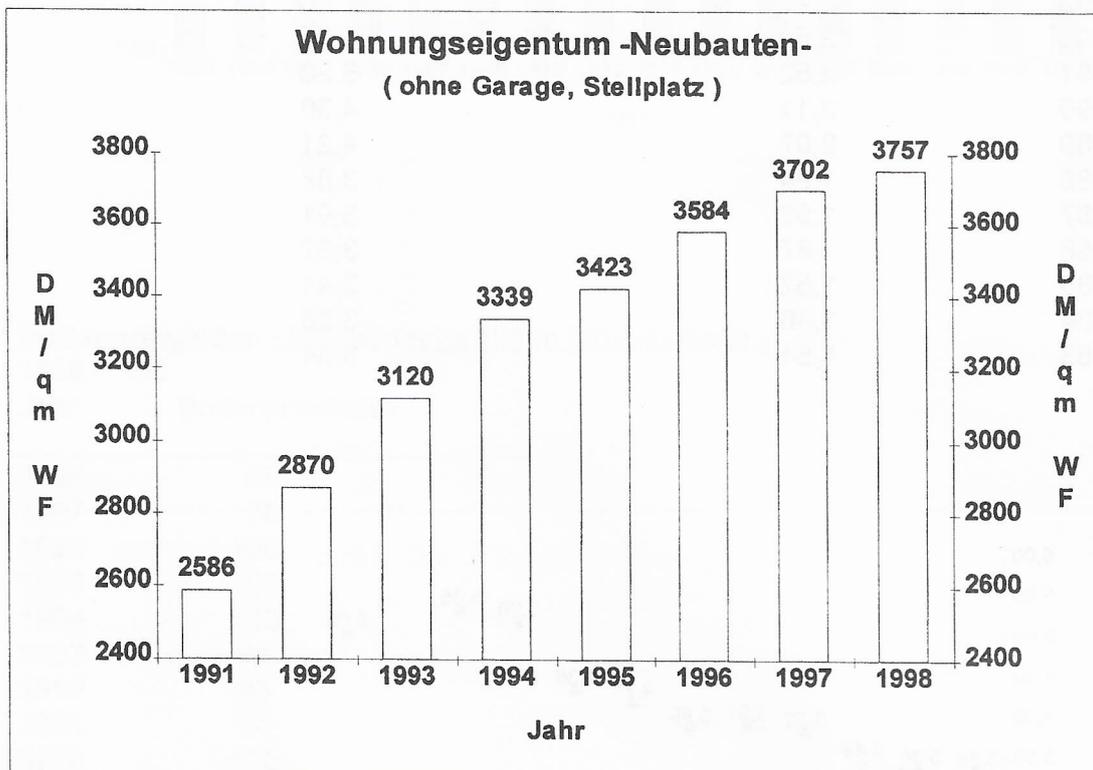


## 6. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

### 6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 1998 sind 83 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 10,8 v. H..

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche stieg im Jahr 1998 ( Kauffälle ohne Erbbaurecht) auf 3.757,- DM gegenüber dem Vorjahr mit 3.702,- DM. Dies entspricht einer Preisentwicklung von rd. + 1,5 v. H..



Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge n= 75

Mittelwert des Kaufpreises / WF = 3757 DM / qm

Standardabweichung KP / WF = 362 DM / qm

Mittelwert der Wohnfläche = 78 qm

Standardabweichung der Wohnfläche = 14 qm



## 6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 1998 sind 192 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Zunahme um rd. 15,7 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 mit Bodenwertanteil.

Baujahr	1993 x	1994 x	1995 x	1996 x	1997 x	1998 x	n	S	Mittelwert Wohn- fläche qm
bis 1959	-	1650	1621	-	2040	1667	6	0	62
1960 - 1969	1703	1707	1898	1912	2060	2098	17	299	79
1970 - 1979	2176	2403	2411	2425	2371	2381	36	337	84
1980 - 1992	2602	-	-	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	-	2731	2802	2849	2716	2862	47	467	80
1990 - 1997	-	3017	3203	3228	3137	3206	26	335	81
Neubauten ( Kaufgrund- stücke)	3120	3339	3423	3584	3702	3757	75	362	78
Neubauten ( Erbbaugrund- stücke)	2865	2737	3109	3284	3334	3279	5	20	102

x = Mittelwert DM/qm Wohnfläche

n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

S = Standardabweichung in DM/qm Wohnfläche

### Umwandlungen

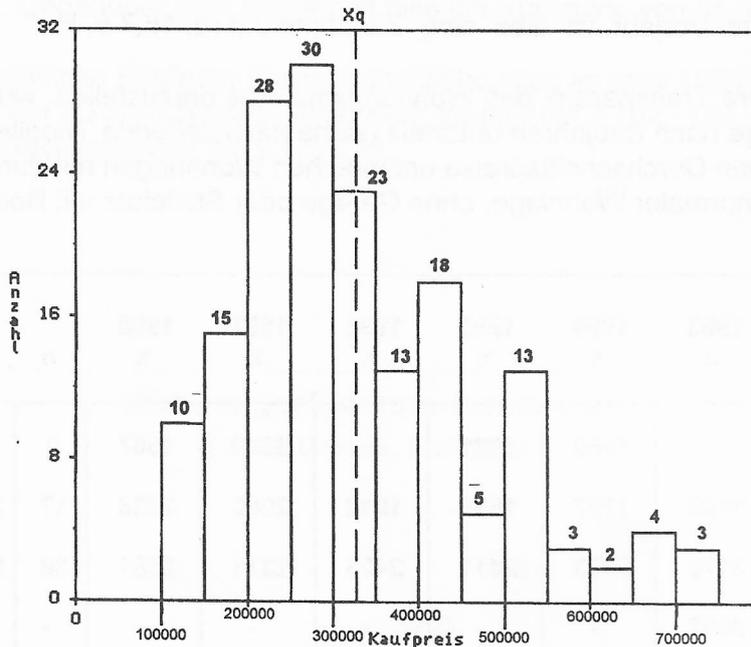
In 1998 ergab sich aus 111 herangezogenen Kauffällen über alle Baujahrsgruppen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.383 DM / qm mit einer Standardabweichung von 479 DM / qm.

Aufgrund der starken Preisschwankungen in den einzelnen Baujahrsgruppen wird auf eine Unterteilung nach Baujahren verzichtet.



**7. Auswertung bebauter Grundstücke**

**7.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 1998**



$X_q = 326869$   
 $N = 167$

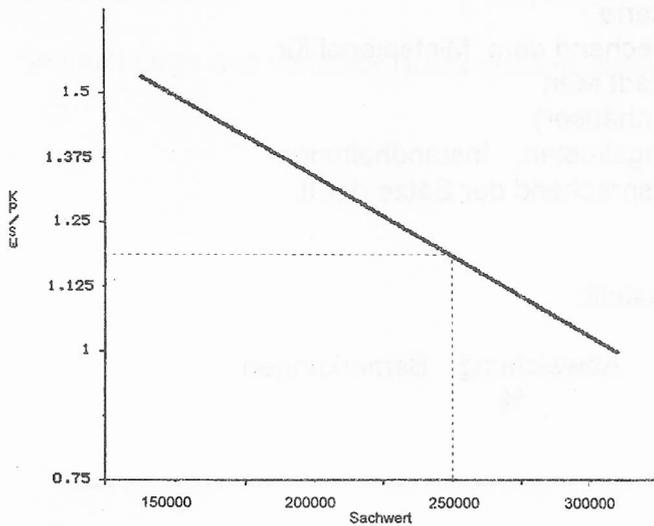
Das Schaubild zeigt, daß für mehr als 1/3 der Objekte Kaufpreise zwischen 200.000,- DM und 300.000,- DM gezahlt wurden.



## 7.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

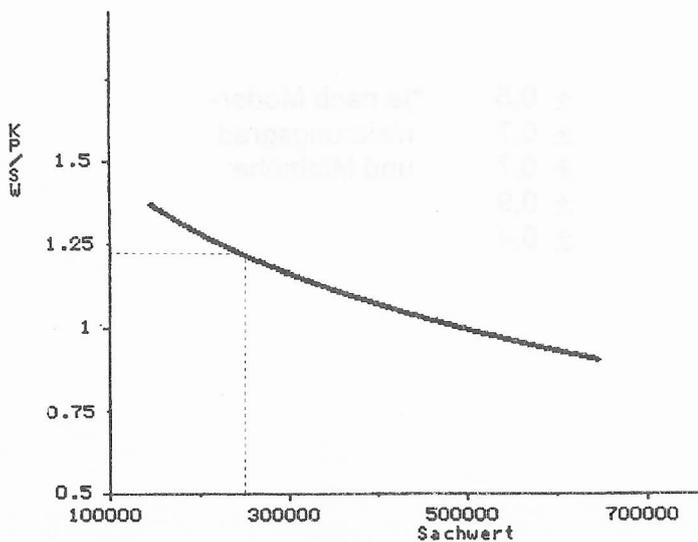
Für die Verkehrswertermittlung eines Sachwertobjektes (Ein- und Zweifamilienhäuser) kann eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage erforderlich werden. Der Gutachterausschuß hat daher auf der Grundlage der in 1997 und 1998 getätigten Verkäufe entsprechend geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Kurven.

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



**Beispiel:** Sachwert = 250.000 DM  
 Marktanpassungsfaktor = ca. 1,18

### 7.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungreihenhäuser und ohne Neubauten



**Beispiel:** Sachwert = 250.000 DM  
 Marktanpassungsfaktor = ca. 1,22



## 8. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung.

"Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 11 (1) Wertermittlungsverordnung - WertV 88 - vom 06.12.1988).

Für die Ermittlung liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten entsprechend dem Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Marl (Zuschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) entsprechend der Sätze der II. Berechnungsverordnung

Es wurden folgende Zinssätze festgestellt:

Objektart/ Baujahrs- klassen	Liegenschaftszins %	Abweichung %	Bemerkungen
------------------------------------	------------------------	-----------------	-------------

### Eigentumswohnungen

bis 1959 (keine geeigneten Kauffälle)			
1960-1974	4,4	± 0,7	
1975-1989	4,0	± 0,7	
1990-1997	3,9	± 0,4	
1998 (Erstverkäufe)	3,2	± 0,3	

### Ein- und Zweifamilienhäuser

1911-1949	2,1*	± 0,5	*je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950-1974	2,6	± 0,7	
1975-1989	3,2	± 0,7	
1990-1997	3,4	± 0,9	
1998 (Erstverkäufe)	3,4	± 0,4	



Für folgende Objektarten werden nachstehende Zinssätze angewandt, wobei auf Liegenschaftszinsermittlungen von Nachbarstädten zurückgegriffen wird, da keine eigene Auswertung erfolgt ist:

Objektart	Liegenschaftszins %
Mehrfamilienhäuser	3,5 - 5,5
Wohn- u. Geschäftshäuser mit gewerblichen Anteilen	3,5 - 7,0
Gewerbeobjekte	6,0 - 7,5*

\*je nach Lage und variabler Nutzungsmöglichkeit