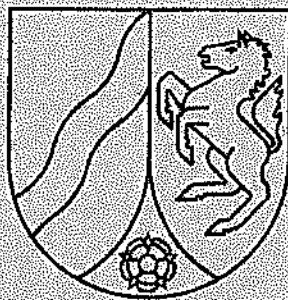
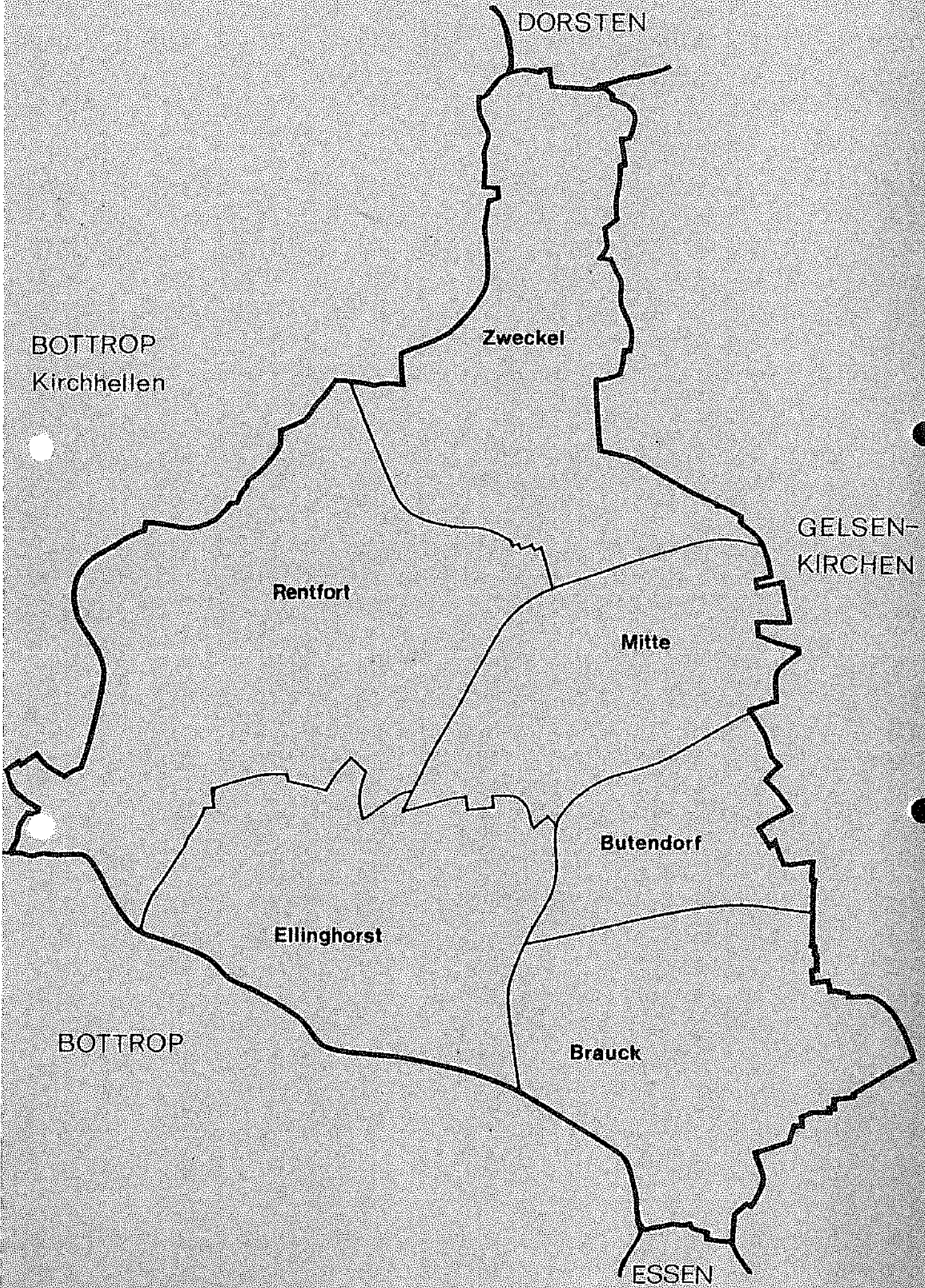


**DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT GLADBECK**



**GRUNDSTÜCKSMARKT
GLADBECK**

**Umsatz und Preisentwicklung
im Jahre 1994**



DORSTEN

Zweckel

BOTTROP
Kirchhellen

GELSEN-
KIRCHEN

Rentfort

Mitte

Butendorf

Ellinghorst

BOTTROP

Brauck

ESSEN

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung 1994

gem. § 13 Gutachterausschußverordnung NW vom 07.03.1990

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der
Stadt Gladbeck

Geschäftsstelle: Willy-Brandt-Platz 2
45964 Gladbeck
Tel.: 0 20 43/ 99-2523
99-2516
Fax: 0 20 43/ 99-1620

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	2
2. Entwicklung des Grundstücksmarktes in Gladbeck	3
2.1 Vertragsabschlüsse	3
2.2 Umsätze	8
2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte - bebaute Objekte	13
3. Bodenpreisentwicklung	17
3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte	17
3.2 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße und Eigentumsform	22
3.3 Entwicklung der Bodenpreise - Bodenpreisindexreihen	23
4. Bebaute Grundstücke	25
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	25
4.1.1 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	25
4.1.2 Verhältnis Kaufpreis/Sachwert	27
4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	28
4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude	30
5. Liegenschaftszinssätze	31

1. Allgemeines

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ist als Einrichtung des Landes ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium, bestehend aus einem Vorsitzenden und mehreren ehrenamtlichen Gutachtern, die als Architekten, Bauingenieure, Vermessungsingenieure, Immobilienmakler etc. besondere Kenntnisse in der Immobilienbewertung haben.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen u.a.

- die Führung einer Kaufpreissammlung, basierend auf den von den Notaren übersandten Kaufverträgen von Grundstücken, Wohnungseigentum und Rechten,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen usw.),
- die jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten, d. h. von durchschnittlichen Lagewerten (Kaufpreisen) des Bodens im Gemeindegebiet in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand, mindestens jedoch für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland,
- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes über Umsatz- und Preisentwicklung.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch vom 8. Dez. 1986 und die Gutachterausschußverordnung vom 7. März 1990 des Landes Nordrhein-Westfalen.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese befindet sich in den Räumlichkeiten des Vermessungsamtes der Stadtverwaltung (Willy-Brandt-Platz 2, Büroturm I, Zi. 405-407) und steht den Bürgern während der üblichen Dienstzeiten jederzeit für Auskünfte zur Verfügung.

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht, der in dieser Form zum fünften Mal erscheint, soll zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Gladbeck beitragen. Er wendet sich an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind sowie zusätzlich an alle interessierten Privatpersonen.

Der Bericht enthält zum einen Angaben zum Umsatz und zur Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt und zum anderen aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Daten für die Ermittlung von Verkehrswerten für Grundstücke und Eigentumswohnungen.

2. Entwicklung des Grundstücksmarktes in Gladbeck

2.1 Vertragsabschlüsse

Für den Berichtszeitraum 1994 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 590 Kaufverträge mit 597 veräußerten Objekten (Vorjahr: 685 Kaufverträge mit 591 Kauffällen) eingegangen und registriert worden. Dies entspricht einer Abnahme von rd. 14 % gegenüber dem Vorjahr; die Vertragsanzahl erreicht damit in etwa wieder das Niveau von 1992 und liegt noch deutlich über demjenigen der Jahre 1987 - 1991 (s. Diagramm 1).

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

171 Kaufverträge wurden als für die Kaufpreissammlung nicht brauchbar aussortiert. Dabei handelt es sich nicht nur um Fälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, sondern zusätzlich um lediglich vereinfacht erfaßte Verträge, die mangels näherer Angaben zum Verkauf zur weiteren Auswertung nicht geeignet sind.

80 unbebaute Grundstücke wurden verkauft; 346 verkaufte Objekte waren bebaut.

Sowohl die Anzahl der Zwangsversteigerungen (1994 -> 9 gegenüber 6 in 1993) wie auch diejenige der städtischen Kaufverträge (1994 -> 31 gegenüber 24 in 1993) ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Nähere Einzelheiten können den nachfolgenden Diagrammen 1 bis 3 sowie der Tabelle 1 entnommen werden.

Diagramm 1

Registrierte Kaufverträge im Zeitraum
1986 bis 1994

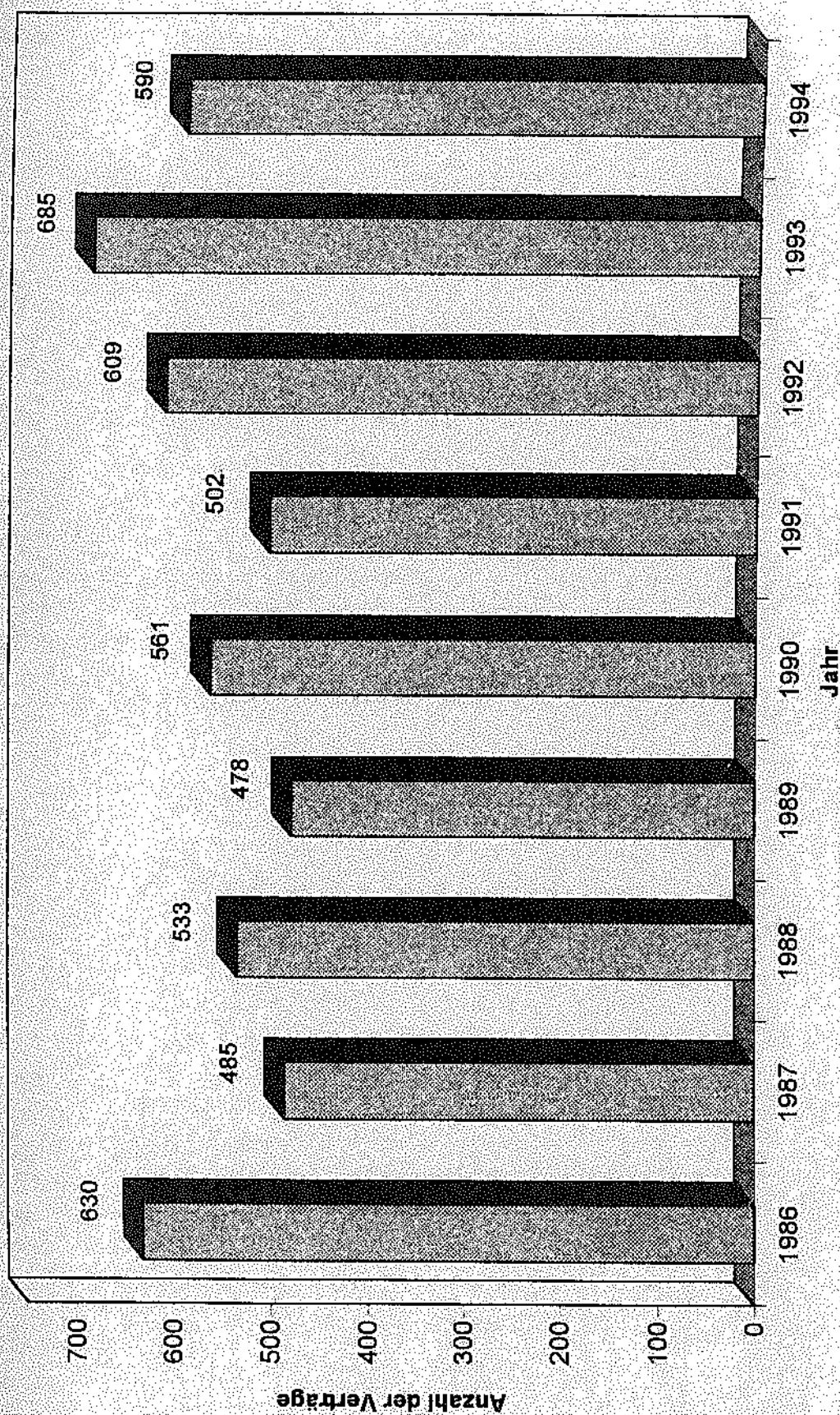


Tabelle 1:

Verkaufsjahr 1994

Anzahl der Kauffälle: 597 (in 590 Verträgen)																	
davon ungeeignet: 171																	
unbebaute Objekte: 80	<table> <tr> <td>Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilienhäuser</td><td>19</td></tr> <tr> <td>Wohnbauland f. Geschoßwohnungsbau</td><td>17</td></tr> <tr> <td>Gewerbe-/Industrieland</td><td>6</td></tr> <tr> <td>Verkehrsflächen</td><td>2</td></tr> <tr> <td>priv. Gartenflächen</td><td>14</td></tr> <tr> <td>Gemeinbedarfsflächen</td><td>0</td></tr> <tr> <td>land- und forstwirtschaftl. Flächen</td><td>7</td></tr> <tr> <td>Sonstige</td><td>15</td></tr> </table>	Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilienhäuser	19	Wohnbauland f. Geschoßwohnungsbau	17	Gewerbe-/Industrieland	6	Verkehrsflächen	2	priv. Gartenflächen	14	Gemeinbedarfsflächen	0	land- und forstwirtschaftl. Flächen	7	Sonstige	15
Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilienhäuser	19																
Wohnbauland f. Geschoßwohnungsbau	17																
Gewerbe-/Industrieland	6																
Verkehrsflächen	2																
priv. Gartenflächen	14																
Gemeinbedarfsflächen	0																
land- und forstwirtschaftl. Flächen	7																
Sonstige	15																
bebaute Objekte: 346	<table> <tr> <td>Ein- und Zweifamilienhäuser</td><td>109</td></tr> <tr> <td>Mehrfamilien- und Geschäftshäuser</td><td>36</td></tr> <tr> <td>Gewerbeobjekte</td><td>4</td></tr> <tr> <td>Wohnungseigentum</td><td>170</td></tr> <tr> <td>Teileigentum</td><td>22</td></tr> <tr> <td>Sonstige (Garagen etc.)</td><td>5</td></tr> </table>	Ein- und Zweifamilienhäuser	109	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	36	Gewerbeobjekte	4	Wohnungseigentum	170	Teileigentum	22	Sonstige (Garagen etc.)	5				
Ein- und Zweifamilienhäuser	109																
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	36																
Gewerbeobjekte	4																
Wohnungseigentum	170																
Teileigentum	22																
Sonstige (Garagen etc.)	5																

Diagramm 2

Anzahl der Kauffälle 1993 und 1994 -
ungeeignet und geeignet nach Grundstücksarten gegliedert

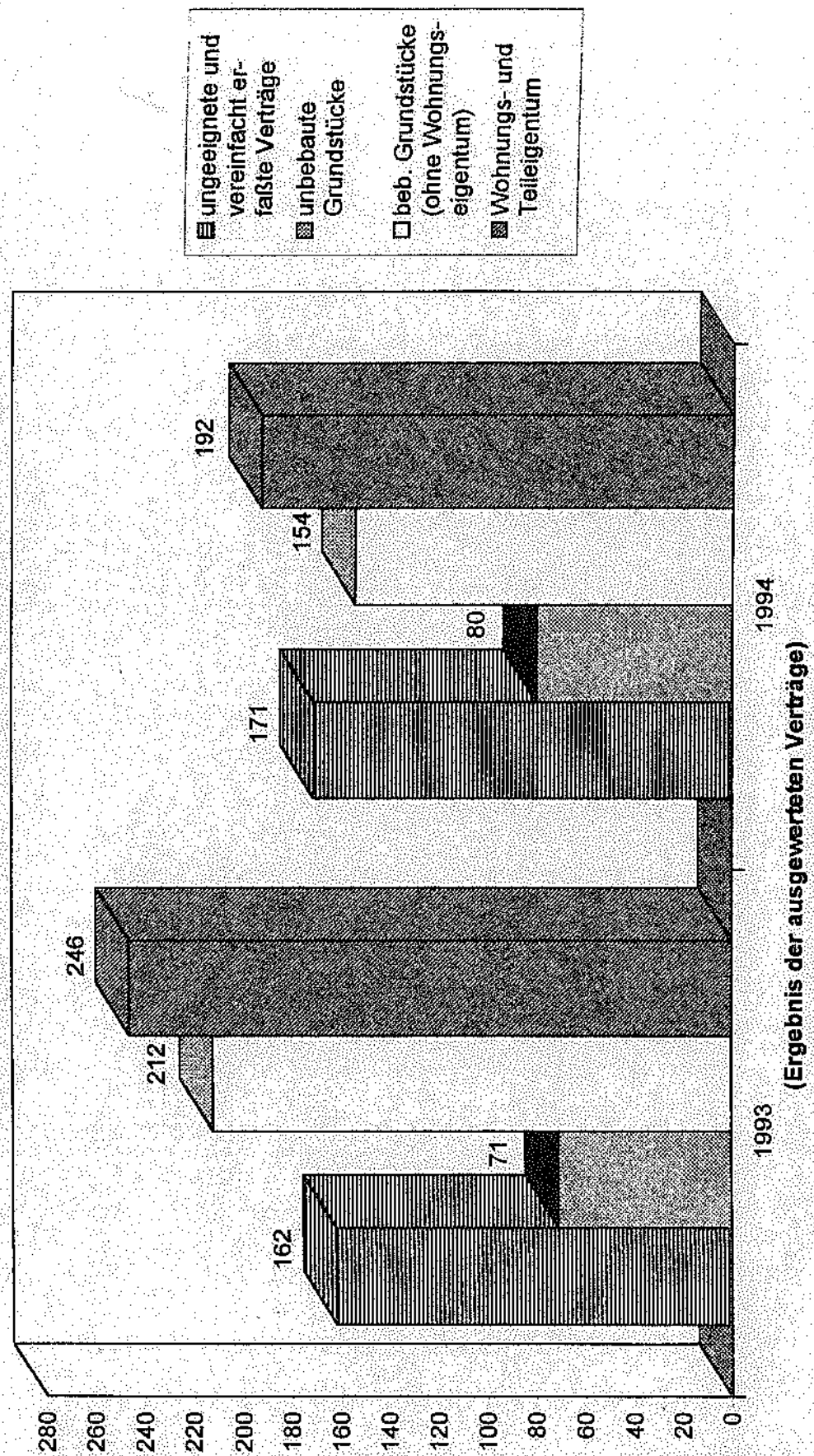
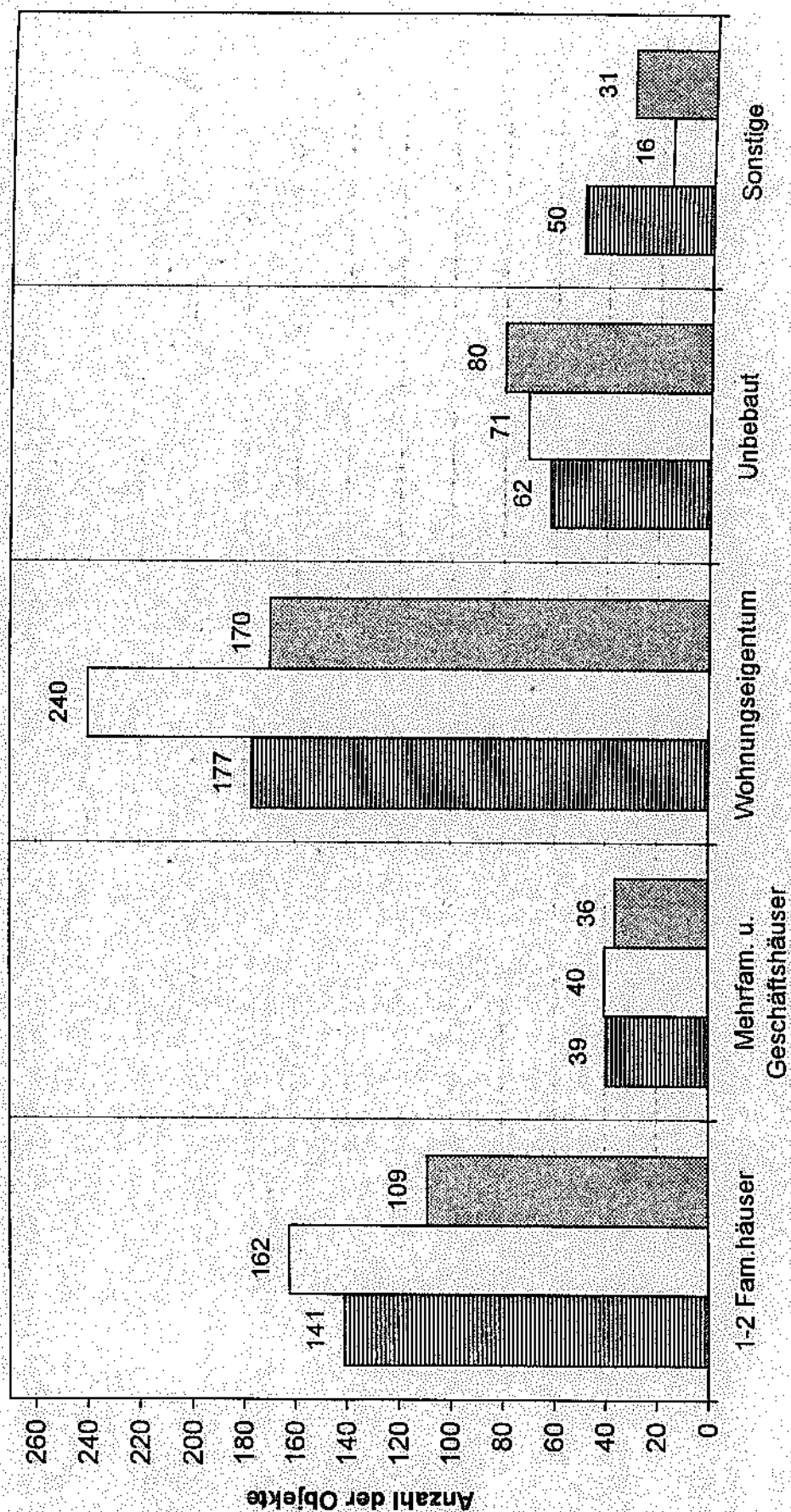


Diagramm 3

Anzahl der geeigneten Objekte (1992 - 1994)
unterteilt nach Grundstücksarten



- Teilmärkte -

1992 1993 1994

2.2 Umsätze

Tabelle 2:

Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit Baulandqualität in den Jahren 1993 und 1994 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	Anzahl Verträge		Flächenumsatz (ha)		Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM)		Veränderung in %
	93	94	93	94		93	94	
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	23	19	2,63	1,72	- 35	6,71	3,99	- 41
Wohnbauland für Geschößwohnungsbau	12	17	0,55	1,06	+ 93	1,80	3,73	+ 107
Gewerbe-/Industrieland	9	6	9,46	5,62	- 41	4,07	2,86	- 30
Summe:	44	42	12,64	8,40	- 34	12,58	10,58	- 16

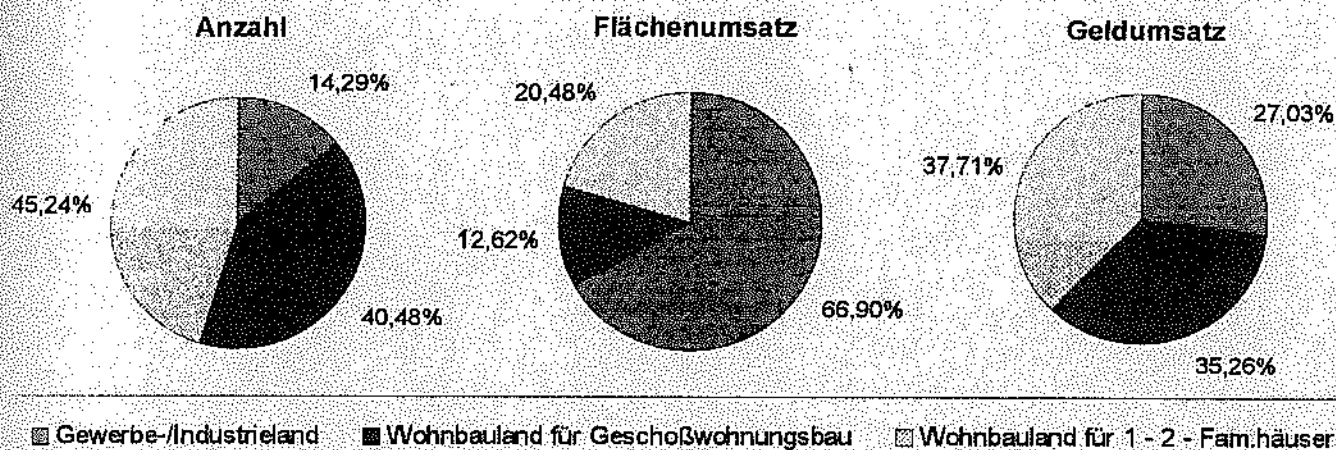
Tabelle 3:

Geldumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1993 und 1994 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	Anzahl Verträge		Geldumsatz (Mio. DM)		Entwicklung zum Vorjahr in %
	93	94	93	94	
Ein- und Zweifamilienhäuser	162	109	55,48	42,18	- 24
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	40	36	61,54	41,62	- 32
Wohnungseigentum	240	170	50,51	45,11	- 11
Teileigentum	6	22	0,53	1,07	+ 102
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	6	4	5,32	3,92	- 26
sonstige Bebaute	4	5	0,07	0,42	+ 500
Summe:	458	346	173,45	134,32	- 23

Übersicht 1:

Marktanteile des Grundstücksmarktes 1994 in Prozent nach Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
- Teilmarkt unbebaute Baulandgrundstücke -

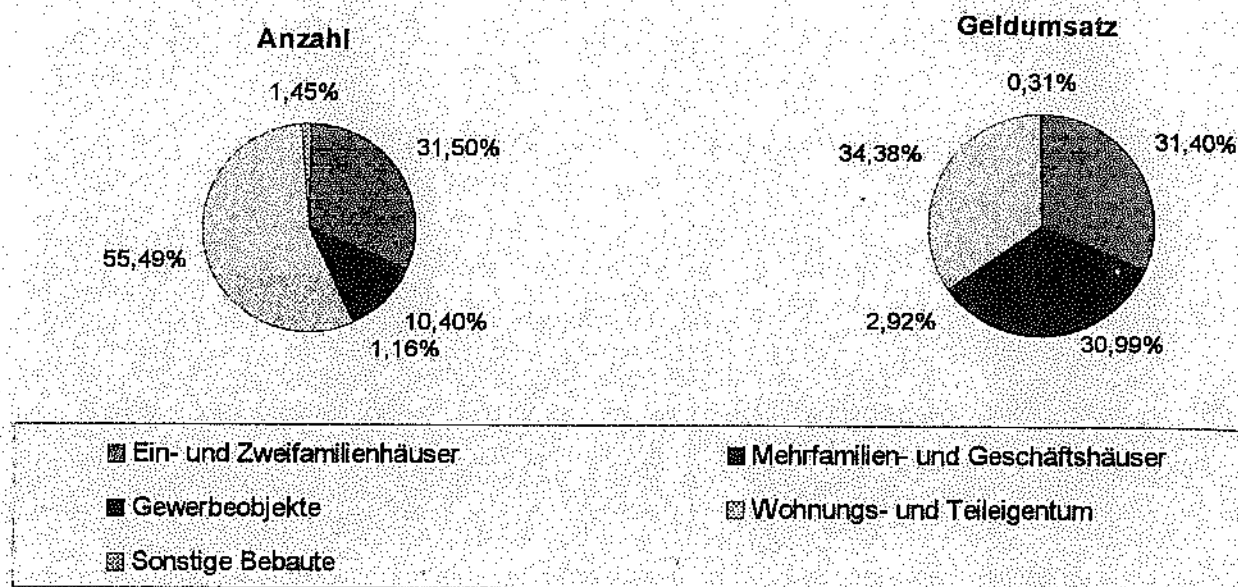


Den höchsten Marktanteil der unbebauten Baulandgrundstücke hatten gemessen an der Anzahl mit einem Anteil von 45,2 % und einem Geldumsatz von 37,7 % die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser). Dagegen wurde die größte Fläche im Bereich der gewerblichen Grundstücke umgesetzt (66,9 %).

Übersicht 2:

Marktanteile des Grundstücksmarktes 1994 in Prozent nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

- Teilmarkt bebaute Grundstücke -



Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist auffällig, daß mehr als die Hälfte aller Verkäufe Eigentumswohnungen nebst Teileigentum zum Kaufgegenstand hatten (55,5 %); nahezu 1/3 der Kaufverträge (31,5 %) betraf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Den höchsten Marktanteil gemessen am Geldumsatz hatten ebenfalls die Eigentumswohnungen nebst Teileigentum mit 34,4 %, unmittelbar gefolgt von dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (31,4 %) sowie der Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (31,0 %).

Die übrigen Teilmärkte nahmen am Grundstücksmarkt nur geringfügig teil, wobei insbesondere die geringe Anzahl verkaufter bebauter Gewerbeobjekte auffällt.

Diagramm 4

Geldumsatz in Mio. DM der jährlichen veräußerten unbebauten Grundstücke
mit Baulandqualität
Vergleich 1988 bis 1994

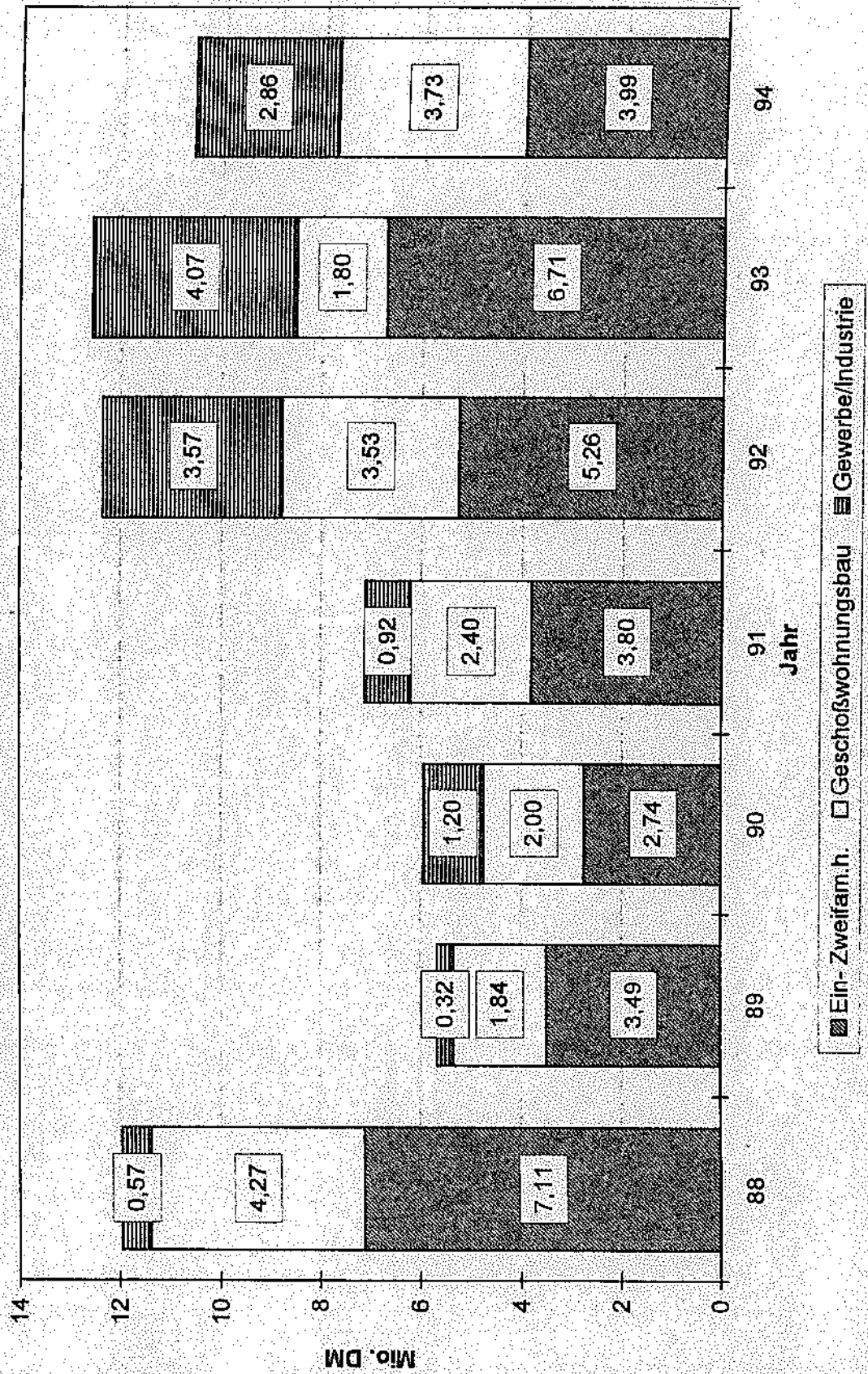
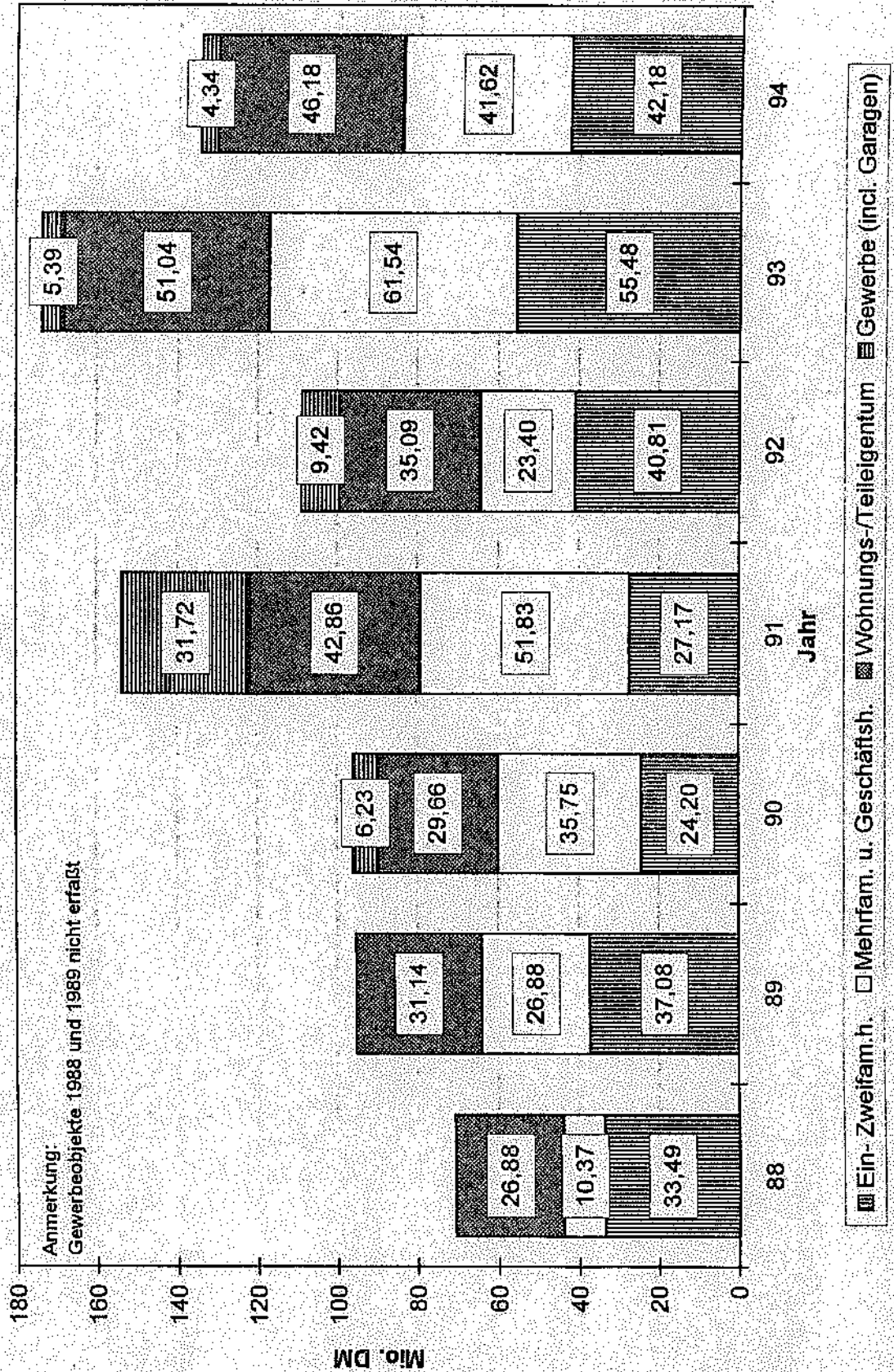


Diagramm 5

**Geldumsatz in Mio. DM der jährlichen veräußerten bebauten Objekte
Vergleich 1988 bis 1994**



2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte - bebaute Objekte

Diagramm 6

**Kauffälle 1993 und 1994
differenziert nach Gesamtkaufpreis
(Ein- und Zweifamilienhäuser)**

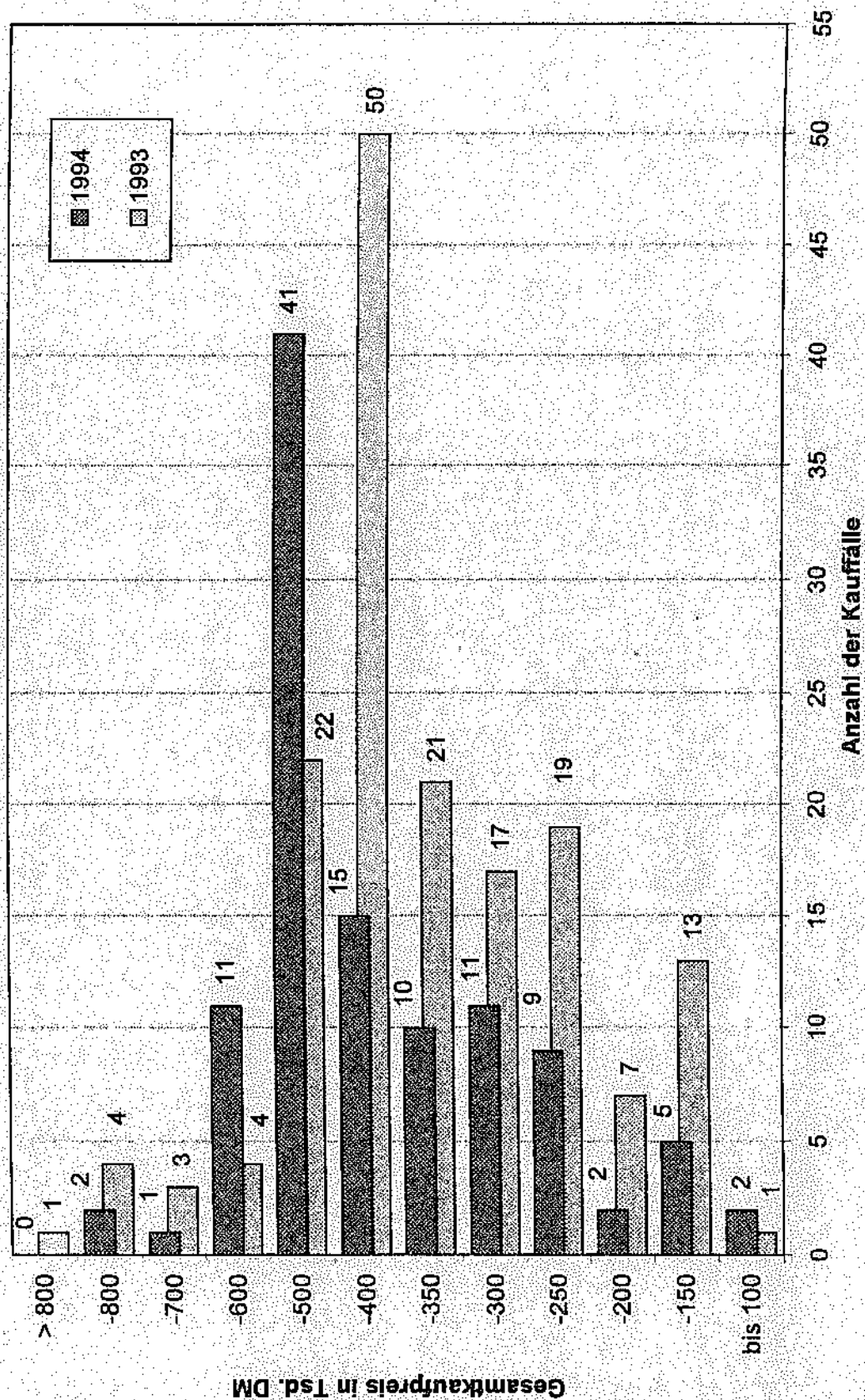


Diagramm 7

Kauffälle 1993 und 1994
differenziert nach Gesamtkaufpreis
(Mehrfamilien- und Geschäftshäuser)

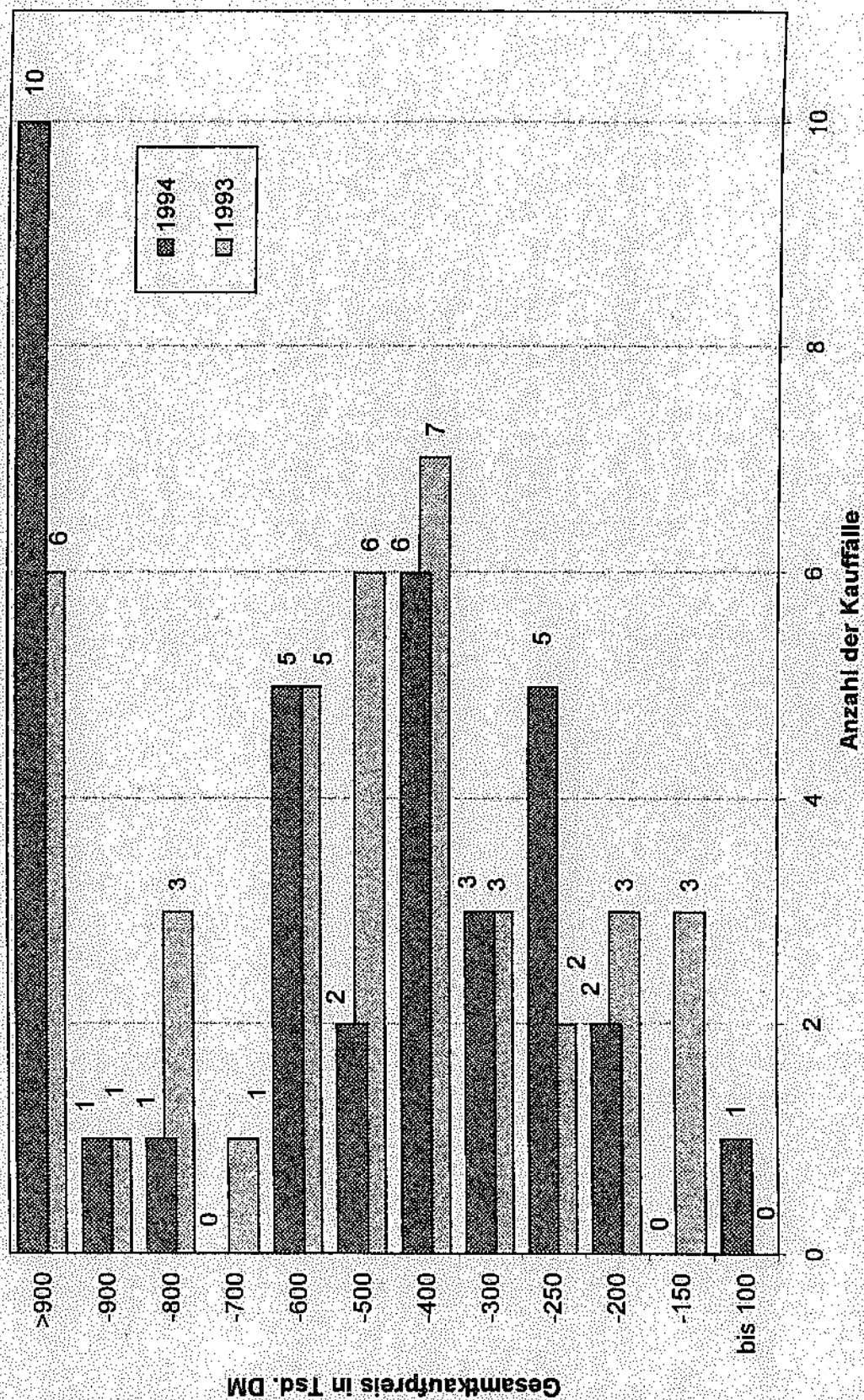


Diagramm 8

**Kauffälle 1993 und 1994
differenziert nach Gesamtkaufpreis
(Wohnungseigentum)**

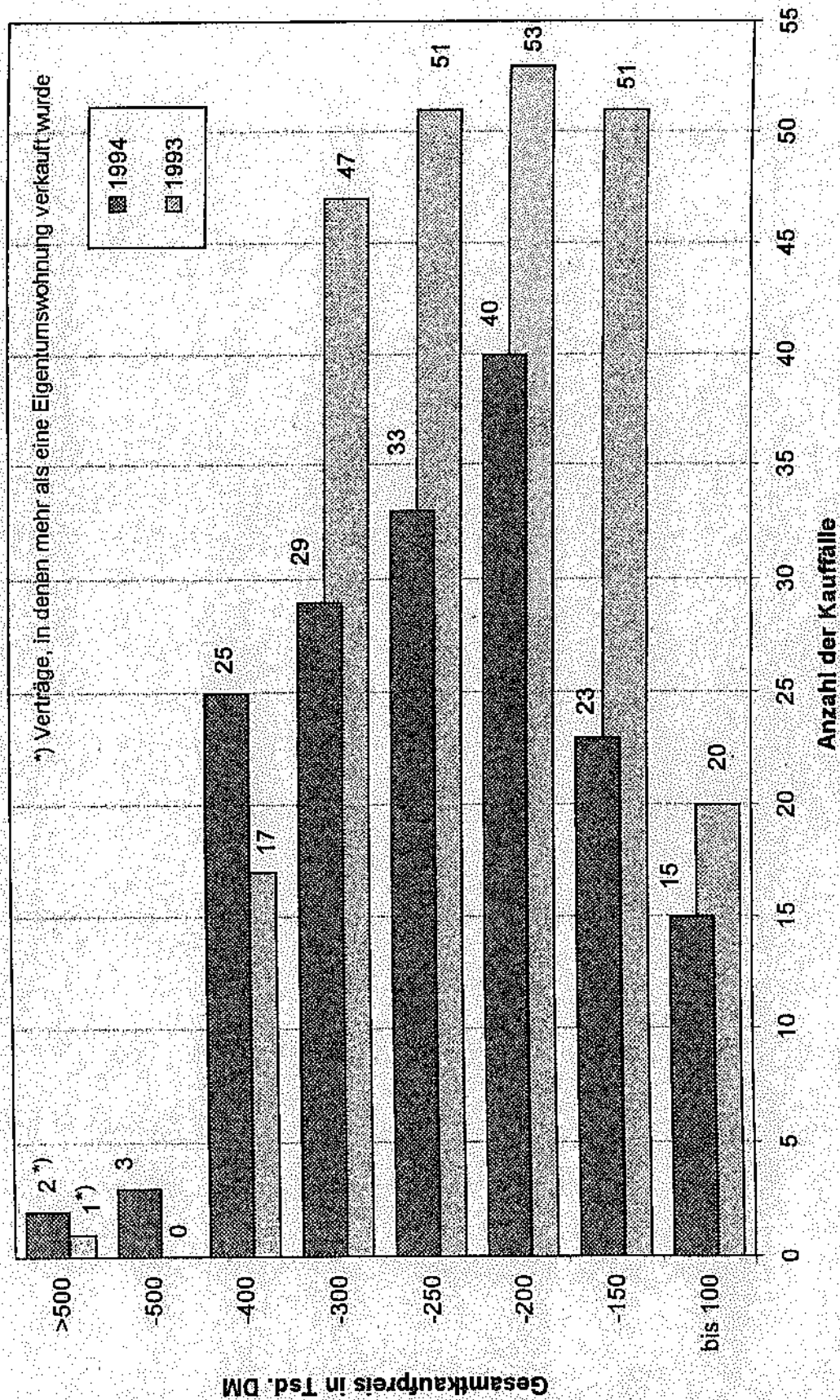
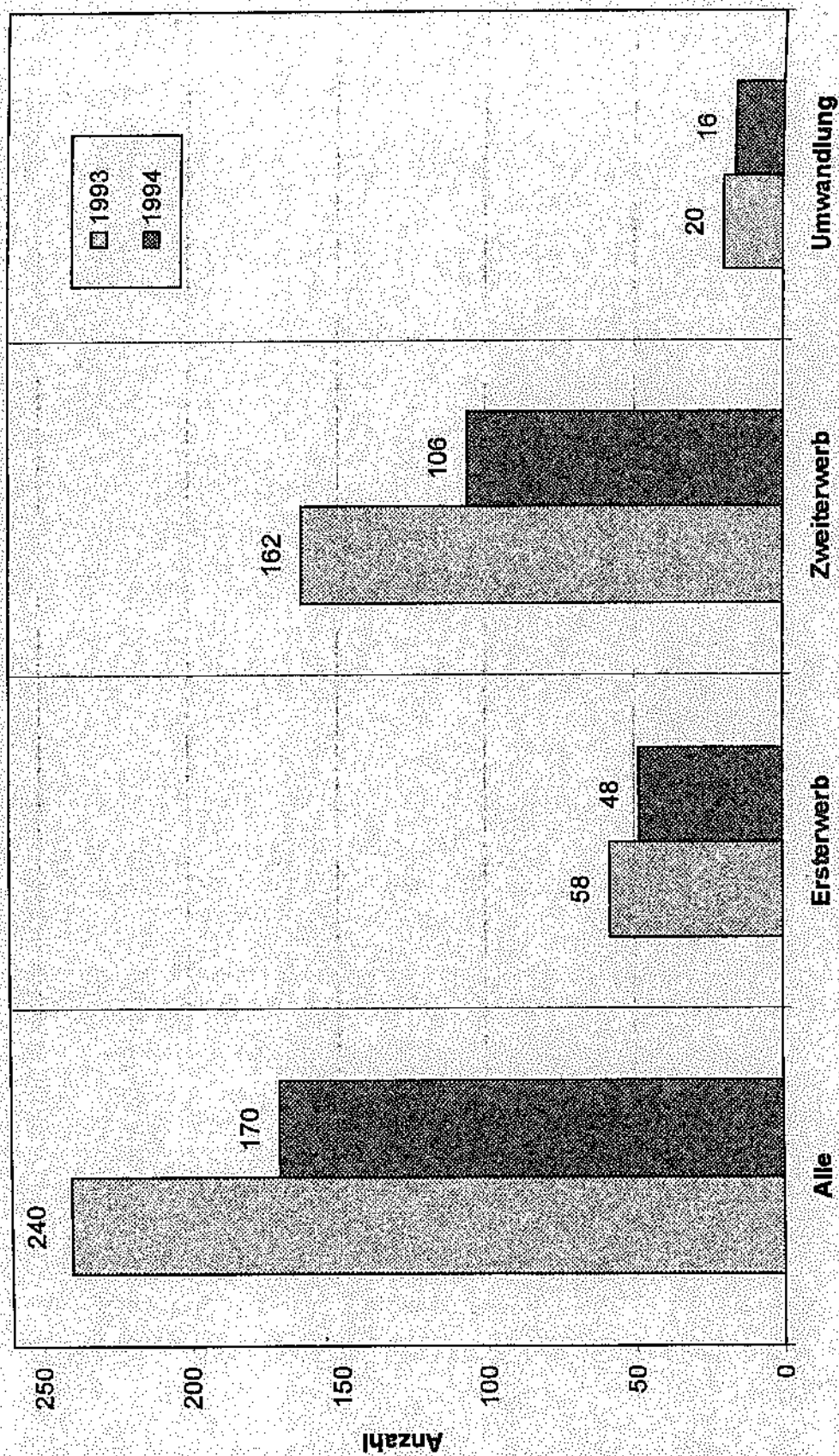


Diagramm 9

Anzahl der Kauffälle 1993 und 1994
Wohnungseigentum



3. Bodenpreisentwicklung:

3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Gladbeck

Bodenrichtwert:

Der in der Richtwertkarte des Gutachterausschusses ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Besonderheiten wie Altlastenproblematik, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluß sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

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

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, erschlossen und die Erschließungskosten abgegolten wären (erschließungsbeitragsfrei). In Wohngebieten ist der Kanalanschlußbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten, in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggfls. noch an.

Bodenpreisentwicklung:

Den Kaufverträgen des Auswertungsjahres 1994 konnten insgesamt 103 geeignete Bodenwertangaben entnommen werden (Vorjahr 142); dabei waren in 26 Fällen nicht baulich nutzbare Grundstücke Verkaufsobjekt. 25 Preisangaben stammten aus Verkäufen bebauter Objekte bzw. aus Kaufverträgen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen. Für die Richtwertermittlung waren insgesamt 62 Bodenpreisangaben (Vorjahr 109) geeignet.

Anhand der ausgewerteten Kaufverträge wurde festgestellt, daß die Bodenpreise für Wohnbauland in Gladbeck im Jahre 1994 wie bereits in den beiden Vorjahren deutlich angestiegen sind.

Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, d. h. ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke wurden in der Stadt Gladbeck im Jahr 1994 durchschnittlich 8,7 % mehr bezahlt als der festgesetzte Richtwert im Vorjahr; danach wurden hier die Richtwerte in einzelnen Lagen bis zu 30,- DM/qm angehoben.

Die Bodenrichtwerte für Reihenhausgrundstücke (kleine Grundstücke bis 450 qm Größe) wurden einer gesonderten Untersuchung unterzogen, die zu dem Ergebnis führte, daß hier wegen einer Verschiebung des Preisverhältnisses zu den normal großen Grundstücken über 450 qm lediglich eine Anhebung der R-Bodenrichtwerte um rd. 10,- DM/qm vorgenommen wurde (Erläuterung zu R-Richtwerten s. Ziffer 3.2).

Aufgrund der Auswertung der entsprechenden Kaufverträge für den Geschößwohnungsbau - hier wurden die Grundstücke je nach Lage bis zu 9,6 % teurer gehandelt als im Vorjahr - sowie unter Berücksichtigung des Marktverhaltens in den Nachbarstädten Gladbecks beschloß der Gutachterausschuß, die Richtwerte für Grundstücke des Geschößwohnungsbaus um 20,- DM/qm anzuheben.

Für Gewerbe und Industriegrundstücke in Gladbeck ließen sich aufgrund der geringen Anzahl verkaufter Objekte keine gesicherten Aussagen über das Marktverhalten machen. Aufgrund der vielfach erfolgten Qualitätsänderungen und infrastrukturellen Verbesserungen in den Bereichen der Gewerbelandflächen wurden jedoch auch hier die Bodenrichtwerte angehoben.

Die Bodenrichtwerte für 1995 haben den Ermittlungsstand 31.12.1994.

Tabelle 4:

Bodenrichtwerte in DM/qm im Jahre 1995 (Stand: 31.12.1994) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Gladbeck

Art der baulichen Nutzung	Lageklassen () Anzahl der Richtwerte		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen, eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	270,- bis 370,- (11)	230,- bis 290,- (10)	160,- bis 210,- (12)
Wohnbauflächen, zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	270,- bis 310,- (6)	200,- bis 300,- (15)	150,- bis 220,- (15)
Wohnbauflächen, drei- und mehrgeschossig	290,- bis 520,- (11)	260,- bis 330,- (14)	180,- bis 220,- (2)
Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	270,- bis 360,- (12)	250,- bis 290,- (8)	180,- bis 210,- (3)
Mischgebiete	570,- (1)	340,- (1)	170,- (1)
Gewerbegebiete außerhalb der Innenstadt	65,- bis 70,- (3)	60,- bis 65,- (3)	50,- (1)

Abgesehen von den Mischgebiets- und den Gewerbegebietswerten liegen die Bodenrichtwerte der baulichen Nutzungsarten in den jeweiligen Lageklassen in etwa auf einem Niveau. Die höchsten Bodenrichtwerte ergeben sich im Geschößwohnungsbau, die niedrigsten im Bereich zweigeschossiger Wohnbauflächen.

Tabelle 5:

Bodenrichtwerte in DM/qm für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen von Gladbeck

Stadtteile:	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser)			Geschoßwohnungsbau			Reihenhäuser		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Zweckel	290 (1) ³	240 - 270 (5)	190 (1)	320 (1)	260 - 270 (3)	180 (1)	270 - 300 (4)	250 - 280 (3)	—
Rentfort	270 - 340 (3)	200 - 250 (6)	190 (1)	300 - 320 (2)	230 - 280 (4)	180 (1)	330 - 360 (3)	260 - 270 (3)	—
Ellinghorst	—	—	160 - 180 (2)	—	—	160 (1)	—	—	—
Stadtmitte	280 - 370 (9)	270 - 290 (3)	—	270 - 570 (12)	260 - 340 (10)	—	300 - 310 (2)	—	—
Butendorf	280 (1)	230 - 260 (3)	180 - 210 (5)	—	220 - 260 (2)	160 - 210 (4)	290 - 320 (3)	290 (1)	190 (1)
Brauck	—	—	150 - 180 (7)	—	260 - 310 (4)	160 - 220 (7)	—	250 (1)	180 - 210 (2)

³ () Anzahl der Richtwerte

Bei der Betrachtung der Bodenrichtwerte, aufgeteilt nach Stadtteilen, erkennt man, daß das höchste Preisniveau im Stadtteil Stadtmitte erreicht wird. Hierin kommen die zentrale Lage, die günstigen Verkehrsanbindungen und die guten Einkaufsmöglichkeiten zum Ausdruck, die charakteristisch sind für den Bereich Stadtmitte. Hier findet man auch eine Konzentration des Geschößwohnungsbaus.

Die niedrigsten Bodenrichtwerte liegen in den Stadtteilen Ellinghorst, Butendorf und Brauck im Bereich der Zechensiedlungen und in Nachbarschaft zu Industrie- und Gewerbegebieten.

Die Einschätzung der Lage ist stark von den Interessen des Einzelnen abhängig, je nachdem ob ein Wohnen im Grünen oder in der City, die Nähe von Bildungs- und Versorgungseinrichtungen oder eine gute Verkehrsanbindung gewünscht werden.

Die vom Gutachterausschuß durchgeführte Lageeinteilung orientiert sich in erster Linie am Wohnwert, so daß auch andere Einteilungen der Richtwerte denkbar wären. Neben dem Wohnwert beeinflussen auch andere Dinge, z. B. eine vorhandene Geschäftslage oder eine gute Verkehrsanbindung, die Höhe des Richtwertes.

Tabelle 6:

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschußverordnung beschließt der Gutachterausschuß jährlich eine Übersicht über die Bodenrichtwerte, welche der Erstellung von landesweiten Bodenübersichten dient.

Die nachfolgende Tabelle führt die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte auf, welche dem Regierungspräsidenten Münster 1995 als Übersicht mit dem Stand 31.12.1994 mitgeteilt worden sind.

Die Werte dieser Tabelle sind nicht geeignet, einzelne lagebezogene Bodenrichtwerte zu ersetzen und Grundlage für die Wertermittlung zu werden.

Lage bzw. Wohnlage	Wohnbaufl. f. Eigentumsmaßnahmen	Wohnbaufl. f. d. Geschößwohnungsbau	Gewerbliche Bauflächen
gut	310,-	325,-	70,-
mittel	255,-	280,-	60,-
mäßig	180,-	180,-	50,-

3.2 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße und Eigentumsform

Durch langjährige Marktbeobachtung wurde festgestellt, daß die Grundstücksgröße und die Eigentumsform signifikanten Einfluß auf die Bodenpreise haben.

Einen diesbezüglichen Teilmarkt stellen die Grundstücke für **Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften** (Eigentumsmaßnahmen) mit Grundstücksgrößen bis ca. 450 qm dar.

Mittels mathematisch-statistischer Auswertung (Multiple lineare Regression) der entsprechenden Kaufpreise der Jahre 1993 und 1994 kommt man zu dem Ergebnis, daß die Preise derartiger Grundstücke rd. 10 % bis ca. 25 % über dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von Wohnbaugrundstücken für Eigentumsmaßnahmen in gleicher Lage mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 qm - 950 qm liegen - und zwar ist die Preissteigerung umso höher, je kleiner die Grundstücke sind. Reihenhausgrundstücke bzw. kleinere Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von ca. 200 qm - 300 qm z. B. weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau im Vergleich zu Wohngrundstücken der Größenordnung von ca. 450 qm - 950 qm Grundstücksfläche auf.

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

Die Bodenrichtwerte ohne den Vermerk "R" für Reihenhausrichtwert, die sich auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 qm und 950 qm beziehen, sind daher z. B. mit einem Zuschlag von 20 % zu versehen, um den Bodenwert für Reihenhausgrundstücke von 200 qm - 300 qm Größe in der jeweiligen Lage abzuleiten. Umgekehrt sind Reihenhausrichtwerte (Vermerk "R") entsprechend zu reduzieren, um den Quadratmeterpreis für den Grund und Boden eines Wohngrundstücks von ca. 450 qm bis 950 qm Größe zu erhalten.

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

Durch mehrjährige Marktanalyse wurde ebenfalls mit Hilfe mathematischer Statistik ermittelt, daß das Bodenpreisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) um bis max. 50 % je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage über den Bodenwerten vergleichbarer Mietwohngrundstücke liegt. Dabei ergab sich konkret: je kleiner der Miteigentumsanteil am Grundstück in qm und je besser die Lage des Objektes, desto höher ist der vorzunehmende Zuschlag zum Ausgangsbodenwert. Bei einem Miteigentumsanteil von 150 qm und einem Lagewertniveau von 200,- DM/qm ergibt sich zum Beispiel ein Zuschlag in Höhe von 30 %.

3.3 Bodenpreisindexreihen, Entwicklung der Bodenpreise in Gladbeck seit 1980

Entwicklung des durchschnittl. Bodenpreises
für Wohnbauland (WM - VIII) in Gladbeck

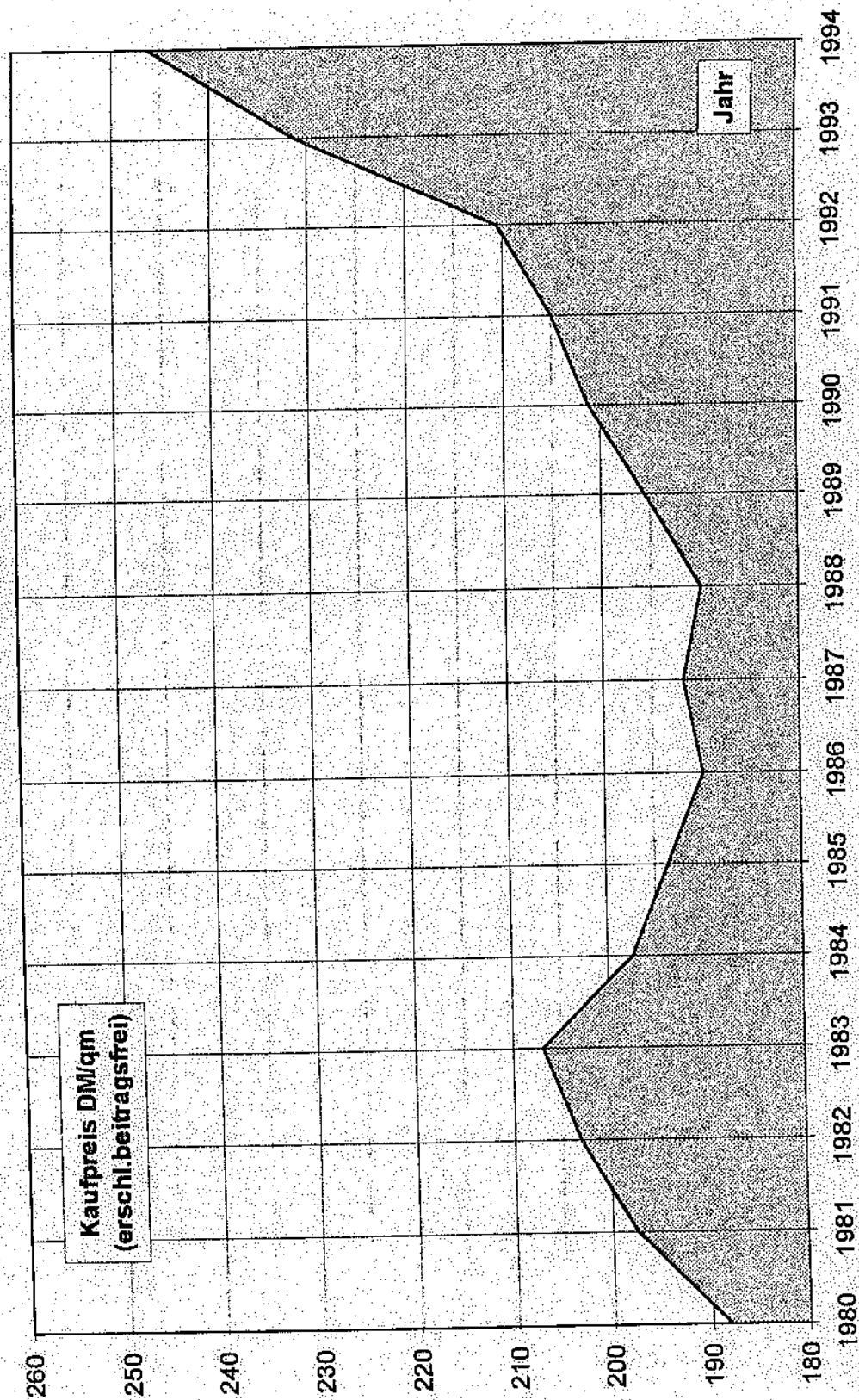


Diagramm 10

Tabelle 7:

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland insgesamt, Bauland für Eigentumsmaßnahmen (incl. Reihenhaushausgrundstücke), Bauland für den Geschößwohnungsbau sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, 1980 = 100

Jahr	Index für Wohnbauland insgesamt	Bauland für Eigentumsmaßnahmen	Bauland für Geschößwohnungsbau	Gewerbebauland
1980	100	100	100	100
1981	105	100	110	100
1982	108	106	110	100
1983	110	108	111	90
1984	105	104	107	90
1985	103	102	104	90
1986	101	100	108	78
1987	102	102	105	78
1988	101	104	102	78
1989	104	104	105	78
1990	107	106	112	84
1991	109	107	116	83
1992	112	112	128	91
1993	123	122	130	107
1994	131	133	134	129

Die o.a. Bodenpreisindexreihen basieren auf den ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die ins Verhältnis zu den jeweils gültigen Bodenrichtwerten gesetzt wurden, um die durchschnittliche Veränderung der Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr zu erfassen.

Die Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland verlief relativ gleichmäßig in Gladbeck. Von 1980 bis 1983 war ein Ansteigen der Bodenpreise zu verzeichnen, danach erfolgte ein Absinken der Preise bis 1986. Von 1986 bis 1988 blieben die Preise auf annähernd dem gleichen Niveau.

Die letzten sechs Jahre sind durch ein stetiges Anziehen der Bodenpreise gekennzeichnet, wobei die höchsten Preissteigerungen in den beiden letzten Jahren zu verzeichnen waren.

Die Gewerbebaulandpreise entwickelten sich nicht immer parallel zu den Bodenpreisen für Wohnbauland. Von 1980 bis 1982 stagnierten die Preise für Gewerbebauland, wogegen 1983 ein spürbares Absinken der Preise festzustellen war. Dieses Preisniveau blieb bis 1985 stabil und fiel 1986 wiederum deutlich ab. 1990 war dann ein Ansteigen der Gewerbebaulandpreise zu verzeichnen; 1991 blieben die Preise stabil. Seit 1992 sind wiederum deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen, die sich jedoch auch tlw. in der verbesserten Qualität der Gewerbegebiete begründen.

4. Bebaute Grundstücke

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

4.1.1 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Anhand von ausgewerteten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Verkaufsjahr 1994 konnten nachfolgende Durchschnittswerte ermittelt werden.

Tabelle 8 gibt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern einschließlich Erschließungskosten, Außenanlagen, eventuell vorhandener Garagen und Stellplätze und des Bodenwertes. Zusätzlich zum Gesamtpreis im Mittel sowie den Durchschnittspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche werden das Minimum und das Maximum der jeweils erzielten Gesamtkaufpreise angegeben, um die Streuung der jeweiligen Preise einer Altersgruppe zu verdeutlichen.

Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist wegen der starken Generalisierung nur eingeschränkt möglich.

Tabelle 8:

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahre 1994

Baujahr des Gebäudes	Wohnfläche im Mittel qm	Min./Max. DM	Gesamtkaufpreis im Mittel DM	Ø Gesamtpreis in DM/qm Wohnfläche
bis 1949	89	105.000,- / 280.000,-	210.000,-	2.200,-
1950 - 1974	127	310.000,- / 595.000,-	475.000,-	3.800,-
1975 - 1989	165	330.000,- / 780.000,-	515.000,-	3.150,-
1990 - Neubau	105	360.000,- / 560.000,-	445.000,-	3.950,-

Tabelle 9 stellt Gebäudekaufpreise ohne Wert des Grund und Bodens, der Nebengebäude und Außenanlagen dar.

Angegeben ist der durchschnittliche Gebäudekaufpreis in DM/qm Wohnfläche sowie in DM/cbm umbauten Raumes einschließlich des statistisch berechneten Standardfehlers in Prozent, gegliedert nach Baujahren. Die Werte beziehen sich auf normal ausgestattete Gebäude (entsprechend ihrem Baujahr) in durchschnittlichem Erhaltungszustand. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter. Die Höhe des prozentualen Standardfehlers ergibt sich zum einen aufgrund der geringen Anzahl endausgewerteter Kaufverträge bebauter Objekte und zum anderen aufgrund vorhandener Preisschwankungen innerhalb der betreffenden Baualtersklassen.

Tabelle 9:

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Grund und Boden) in DM/qm Wohnfläche und in DM/cbm umbauten Raumes im Jahre 1994

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm		Gebäudekaufpreis in DM/cbm		Entwicklung zum Vorjahr
bis 1949	1.350,-	± 8 %	210,-	± 5 %	- 16,0 %
1950 - 1974	2.850,-	± 9 %	500,-	± 6 %	+ 31,6 %
1975 - 1989	2.500,-	± 5 %	460,-	± 10 %	+ 15,0 %
Neubauten	3.050,-	± 3 %	530,-	± 3 %	—

Eine Gegenüberstellung der Werte Gebäudekaufpreis/cbm der obigen Tabelle zu den 1993 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, daß die Gebäudekaufpreise von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der Objekte der Baualtersklassen bis 1949 in Gladbeck deutlich angezogen haben.

Die höchste Preissteigerung (+ 31,6 %) ergab sich in der Baualtersklasse 1950 - 1974. Auffällig ist das insgesamt hohe Preisniveau der Objekte dieser Baualtersklasse, welches sogar dasjenige jüngerer Gebäude der Baujahre 1975 - 1989 übersteigt. Dieses liegt darin begründet, daß freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, welche in der Regel zu deutlich höheren Preisen gehandelt werden, im Verkaufsjahr 1994 fast ausschließlich in dieser Baualtersgruppe zu finden waren. Die übrigen Baualtersklassen beinhalten vorwiegend Verkaufsfälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Objekte der Baualtersklasse bis 1949 haben 1994 einen Preisverfall (- 16,0 %) hinnehmen müssen, die Ursache hierfür mag darin liegen, daß diese Gebäude in den Jahren 1992 und 1993 den höchsten Preisanstieg zu verzeichnen hatten (1992 -> + 67 %, 1993 -> + 25 %).

4.1.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert

Zur Verkehrswertermittlung eines Ein- und Zweifamilienhauses kann es von Interesse sein, Anpassungsfaktoren für den Sachwert dieser Objekte an die aktuelle Marktlage festzustellen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat daher auf der Grundlage der 1994 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- bis Zweifamilienhäuser statistisch untersucht.

Die Auswertung mittels Multipler Regression ergab für das Verkaufsjahr 1994 folgende statistisch signifikante Abhängigkeiten:

KP/SW = 7,749	
- 0,0006138	x Bodenwert in Tausend
- 0,0003688	x Sachwert in Tausend
+ 0,00001602	x Kubikmeter umbauten Raumes
- 0,003275	x Baujahr
- 0,005857	x Raummeterpreis 1913

Bei v.g. Untersuchung erfolgte die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Wertermittlungs-Richtlinien 1991. Der Raummeterpreis 1913 wurde entsprechend vorliegender Zahlen der gängigen Wertermittlungsliteratur angesetzt, z. B. 18,- bis 22,- DM/cbm für ein gutes Siedlungshaus der Baujahre 1955-1985.

Beispiel:

Gesucht wird das Verhältnis KP/SW für ein Einfamilienhaus mit folgenden beschreibenden Merkmalen:

- Bodenwert:	170.000,- DM
- Sachwert	680.000,- DM
- umbauter Raum:	750 cbm
- Baujahr:	1970
- Raummeterpreis 1913:	29,- DM/cbm

Setzt man diese Werte in die obige Formel ein, ergibt sich:

$$\begin{aligned}
 \text{KP/SW} &= 7,749 \\
 &- 0,0006138 \quad x \quad 170 \\
 &- 0,0003688 \quad x \quad 680 \\
 &+ 0,00001602 \quad x \quad 750 \\
 &- 0,003275 \quad x \quad 1970 \\
 &- 0,005857 \quad x \quad 29 = \underline{\text{ca. } 0,78}
 \end{aligned}$$

Wird der Sachwert mit diesem Faktor multipliziert, so ergibt sich der Verkehrswert (Kaufpreis) in etwa zu

$$680.000,- \text{ DM} \times 0,78 = \underline{\text{ca. } 530.000,- \text{ DM}}$$

4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen:

Im Jahr 1994 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 170 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen einschl. Wohnungserbbaurechten übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 29 vH.

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Eigentumswohnungen je qm Wohnfläche incl. Anteil am Grund und Boden jedoch ohne den Preisanteil eventuell mitverkaufter Garagen oder Stellplätze sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.

In die Auswertung wurden alle geeigneten Verkäufe von Eigentumswohnungen einbezogen, d. h. sowohl alle Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden, die speziell mit dieser Zweckbestimmung gebaut worden sind, als auch alle Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Weiterverkäufe.

Erstverkäufe sind unter dem Begriff Neubauten zusammengefaßt (s. auch *).

Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung (dem Baujahr entsprechend) und Wohnlage. Bei starken Abweichungen von einer durchschnittlichen Ausstattung bzw. einer besonderen Wohnlage ist dies durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Durchgreifend modernisierte Wohnungen älteren Baudatums sind entsprechend ihres Modernisierungsgrades einem jüngeren fiktiven Baualter zuzuordnen.

Zwecks Beurteilung der Qualität der angegebenen Durchschnittspreise für das Verkaufsjahr 1994 sind zusätzlich die beschreibenden statistischen Merkmale Standardabweichung und Standardfehler der Werte angegeben.

Tabelle 10:

Baujahr	Verkaufsjahr 1993 KP/qm	Verkaufsjahr 1994 KP/qm	~ Standard- abweichung = Streuung in DM/qm	~ Standard- fehler = mittl. Fehler in DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	1.750,-	2.150,-	380,-	170,-	+ 22,9
1960 bis 1969	2.050,-	2.250,-	370,-	120,-	+ 9,8
1970 bis 1979	2.250,-	2.300,-	360,-	110,-	+ 2,2
1980 bis 1989	2.500,-	2.750,-	400,-	60,-	+ 10,0
1990 bis 1993	—	—	—	—	—
Neubauten *)	3.100,-	3.200,-	240,-	40,-	+ 3,2

*) Eigentumswohnungen, die neu gebaut worden sind und erstmalig zum Verkauf standen (Erstverkäufe).

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als 6 Geschossen) wurden separat ausgewertet. 1994 lag der Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in einem Hochhaus der Baujahre 1960 bis 1979 bei durchschnittlich 2.150,- DM/qm Wohnfläche (Streuung: 250,- DM/qm; mittlerer Fehler: 90,- DM/qm) und damit lediglich 2,4 vH über dem Vorjahresverkaufspreis.

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

Insgesamt wurden im Jahr 1994 in 16 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert, die ausschließlich den Baualtersgruppen bis 1959 und 1960 bis 1969 angehörten.

Tabelle 11: Umwandlungen

Baujahr	Verkaufsjahr 1993 KP/qm	Verkaufsjahr 1994 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr
bis 1959	—	2.550,-	390,-	140,-	—
1960 bis 1969	2.250,-	2.650,-	290,-	120,-	+ 17,8
1970 bis 1979	—	—	—	—	—
1980 bis 1989	—	—	—	—	—

4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

Auswertungen von Kaufverträgen aus den Verkaufsjahren 1993 und 1994 über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis zu 20 % lassen folgendes Marktverhalten erkennen:

Die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche eines durchschnittlich ausgestatteten Mietwohngebäudes (entsprechend dem Baujahr) ohne den Wertanteil von Grund und Boden sowie Nebengebäuden jedoch einschließlich durchschnittlicher Außenanlagen sind zum einen abhängig vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr der Gebäude (modernisierte Objekte werden in eine entsprechend jüngere Baualtersgruppe eingestuft), zum anderen von der Gesamtwohnfläche. Mittels Multipler Regression kommt man zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 12:

Baujahr	Gebäudekaufpreis in DM/qm Wohnfläche bei einer Gesamtwohnfläche von 400 qm		
1900 bis 1949	350,-	-	850,-
1950 bis 1974	850,-	-	1.150,-
1975 bis 1990	1.150,-	-	1.300,-

Eine Gesamtwohnfläche von 400 qm entspricht der durchschnittlichen Wohnfläche der in die Auswertung eingezogenen Objekte. Für Gebäude mit geringeren Gesamtwohnflächen wurden höhere Gebäudekaufpreise, für solche mit größeren Gesamtwohnflächen niedrigere Preise erzielt; je 100 qm Wohnfläche erhöhte bzw. verminderte sich der Gebäudekaufpreis um rd. 150,- DM/qm.

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung geeignet.

5. Liegenschaftszinssätze:

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von wesentlicher Bedeutung. Der Gutachterausschuß hat nach § 11 der Wertermittlungsverordnung (WertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.

Die WertV definiert in § 11 (1) den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Aufgrund der meist sehr langfristigen Kapitalbindung bei Liegenschaften und einer größeren Sicherheit des Kapitals liegt dieser Zinssatz in der Regel unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

Nach § 11 (2) WertV ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Der Ertragswert ist im allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäude- und Nutzungsart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Objekten ist dieser vergleichsweise höher als bei älteren Gebäuden.

Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflußgrößen abhängig:

- maßgebliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis
- Bauzustand des Gebäudes.

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

Nachfolgend sind die in Gladbeck zur Zeit marktüblichen Liegenschaftszinssätze, gegliedert nach Objektarten und Baujahrsklassen, aufgelistet. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Liegenschaftszinssätze von älteren Gebäuden (Baujahr vor 1949) sehr stark durch den unterschiedlichen Modernisierungsgrad und die dadurch erzielbare Miete beeinflußt werden. Nach durchgeführten Modernisierungen können Altbauten auch die Liegenschaftszinssätze jüngerer Gebäude erzielen.

Tabelle 13: Liegenschaftszinssätze

Objektart/Baujahrsklassen	Liegenschaftszins %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen		bei Bewirtschaftungskosten in Höhe von:
bis 1949	1,0 - 1,5	40 - 45 % des Rohertrages
1950 - 1974	2,0 - 2,5	30 - 35 % des Rohertrages
ab 1975	2,5 - 3,0	20 - 25 % des Rohertrages
		Niedrigere Bewirtschaftungskosten verursachen höhere Liegenschaftszinsen
Ein- und Zweifamilienhäuser		
bis 1949	bis 1,5 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	1,5 - 2,5	
ab 1975	2,5 - 3,5	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Mietanteil geringer als 20 %		
bis 1949	2,0 - 4,5	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	4,5 - 5,5	
ab 1975	5,5 - 6,5	
Gemischt genutzte Grundstücke		
mit bis zu 80 % gewerblichen Mietanteil	5,0 - 6,5	
Geschäftshäuser		
in guten Geschäftslagen bzw. Kernlagen	6,5 - 7,5	