

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT GLADBECK



GRUNDSTÜCKSMARKT

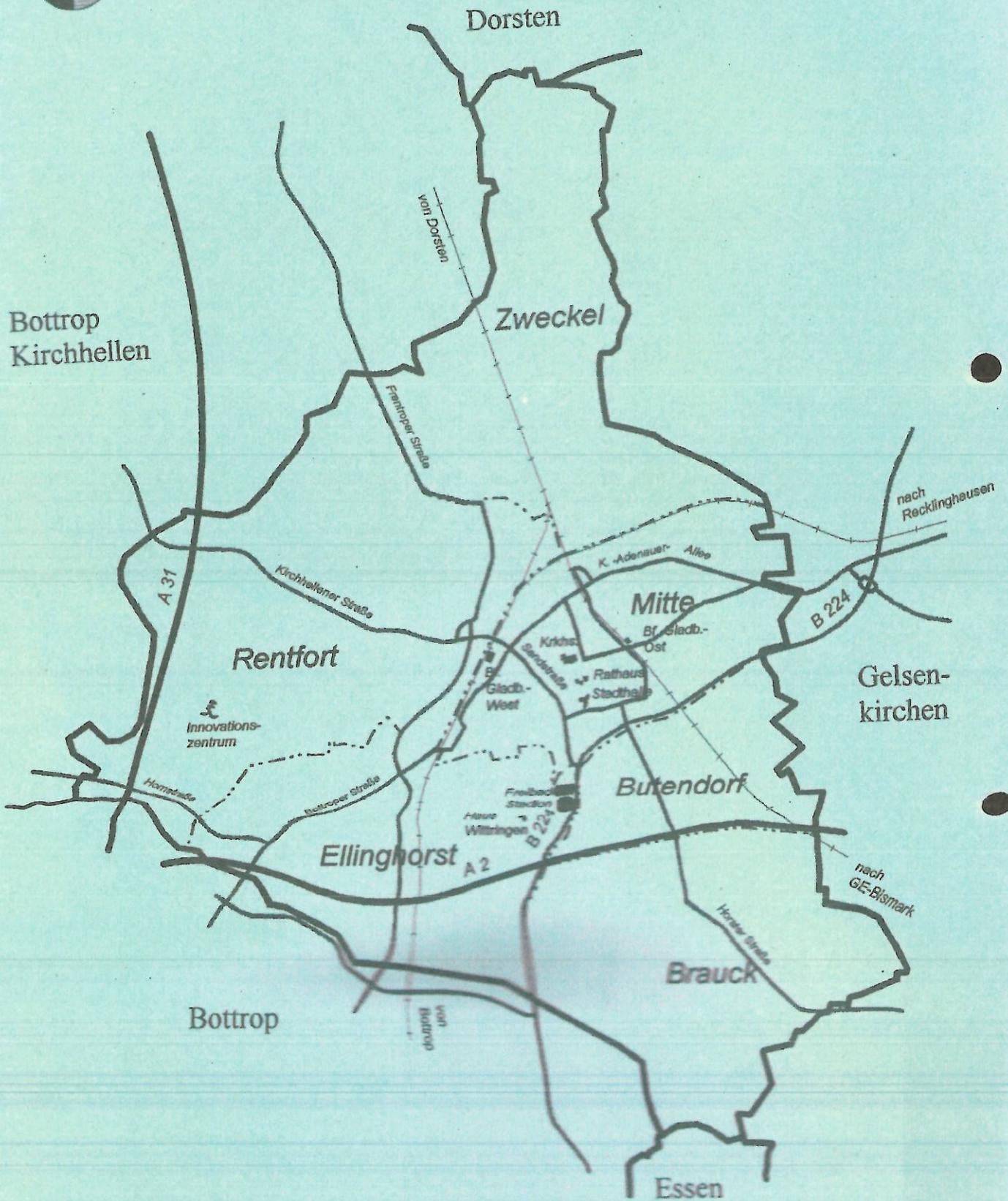
GLADBECK

Umsatz und Preisentwicklung

im Jahre 1997



Stadtgebiet Gladbeck



Fläche des Stadtgebietes : 3590 ha
Einwohnerzahl : 79.437

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung 1997

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

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	2
2. Entwicklung des Grundstücksmarktes in Gladbeck	3
2.1 Vertragsabschlüsse	3
2.2 Umsätze	9
2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte - bebaute Objekte	15
3. Bodenpreisentwicklung	19
3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte	19
3.2 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße und Eigentumsform	24
3.2.1 Grundstücke für Reihenhausbebauung	24
3.2.2 Grundstücke für Wohnungseigentum	24
3.3 Entwicklung der Bodenpreise - Bodenpreisindexreihen	25
4. Bebaute Grundstücke	28
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	28
4.1.1 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	28
4.1.2 Verhältnis Kaufpreis/Sachwert	31
4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	32
4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude	35
4.3.1 Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser	35
4.3.2 Verhältnis Kaufpreis/Rohhertrag	36
5. Liegenschaftszinssätze	37

Anlage: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck - Stand 01.11.1997 -

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. Hier können die Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht eingesehen oder bezogen und Anträge auf Wertgutachten gestellt werden.

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht, der in dieser Form zum achten 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

Aufgrund § 195 (1) Baugesetzbuch ist dem Gutachterausschuß von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag zu übersenden, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt - auch im Wege des Tausches - zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen.

Für den Berichtszeitraum 1997 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **652 Verträge** mit 672 veräußerten Objekten eingegangen und registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr mit seinen Spitzenumsatzzahlen von 693 Verträgen und 722 Kauffällen entspricht dies einer Abnahme von 41 Verträgen (rd. 6 %). Die Vertragsanzahl liegt damit immer noch rd. 12 % über dem langjährigen Durchschnitt (seit 1986 - siehe Diagramm 1) und beurkundet somit einen trotz schwieriger Marktverhältnisse regen Grundstücksmarkt 1997 in Gladbeck.

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.

91 Verträge wurden als für die Kaufpreissammlung nicht brauchbar aussortiert. Dabei handelte es sich in der Regel um Fälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen.

80 unbebaute Grundstücke wurden verkauft; 501 verkaufte Objekte waren bebaut (incl. Wohnungs- und Teileigentum).

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 10 wieder auf dem gleichen Level wie 1995 und damit wesentlich höher als im Vorjahr (1).

Die städtischen Kaufverträge gingen von 35 im Vorjahr auf 20 im Berichtszeitraum zurück.

Nähere Einzelheiten können den nachfolgenden Diagrammen 1 bis 4 sowie der Tabelle 1 entnommen werden.

Diagramm 1

Registrierte Verträge im Zeitraum
1986 bis 1997

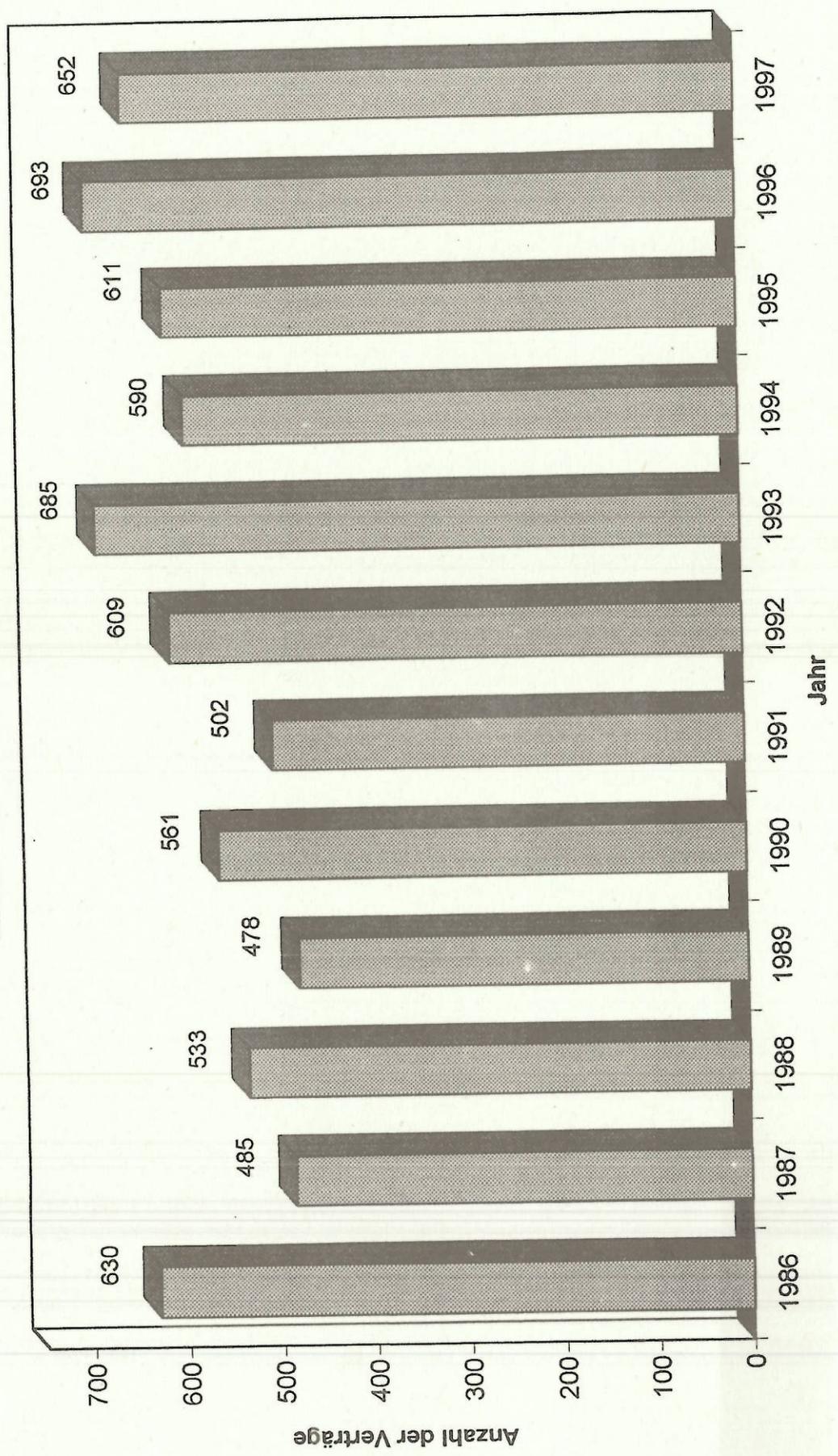


Tabelle 1:

Registrierte Grundstückstransaktionen in Gladbeck (1993 bis 1997)

Verteilung	1997	1996	1995	1994	1993
KAUFFÄLLE					
1. unbebaute Grundstücke	80	109	117	80	71
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	20	44	45	19	23
Wohnbauland f. Geschoßwohnungsbau	19	16	21	17	12
Gewerbe-/Industrieland	11	13	5	6	9
Verkehrsflächen	2	2	1	2	**
priv. Gartenflächen	8	12	15	14	**
Gemeinbedarfsflächen	0	0	4	0	**
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	2	2	13	7	9
Sonstige	18	20	13	15	18
2. bebaute Grundstücke	209	192	159	154	212
Ein- u. Zweifamilienhäuser	142	128	83	109	162
Mehrfamilien- u. Geschäftshäuser	50	51	64	36	40
Gewerbeobjekte	12	8	5	4	**
Sonstige (Garagen etc.)	5	5	7	5	10
3. Wohnungseigentum	274	322	232	170	240
Erstverkäufe (Neubau)	75	59	26	48	58
Weiterverkäufe	116	150	139	106	162
Umwandlungen	83	113	67	16	20
4. Teileigentum	18	19	12	22	6
SONSTIGE VERTRÄGE ¹⁾	91	80	109	171	162
FALLZAHLEN INSGESAMT	672	722	629	597	691

¹⁾ zur Kaufpreisauswertung ungeeignete Verträge z. B. Schenkungen, entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen, entgeltliche Kaufverträge, in denen das Gesamtentgelt nicht eindeutig festgestellt werden konnte, etc. und vereinfacht erfaßte Verträge

** in "Sonstige" enthalten

Diagramm 2

**Umsatzanteile der 3 bedeutendsten Teilmärkte
nach Anzahl der Kauffälle 1997**

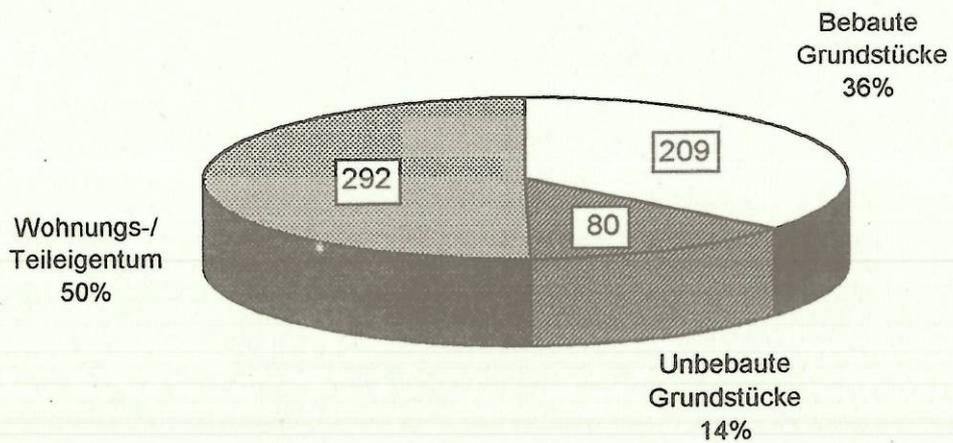


Diagramm 3

Anzahl der Kauffälle 1994 bis 1997 - ungeeignet und geeignet nach Grundstücksarten gegliedert

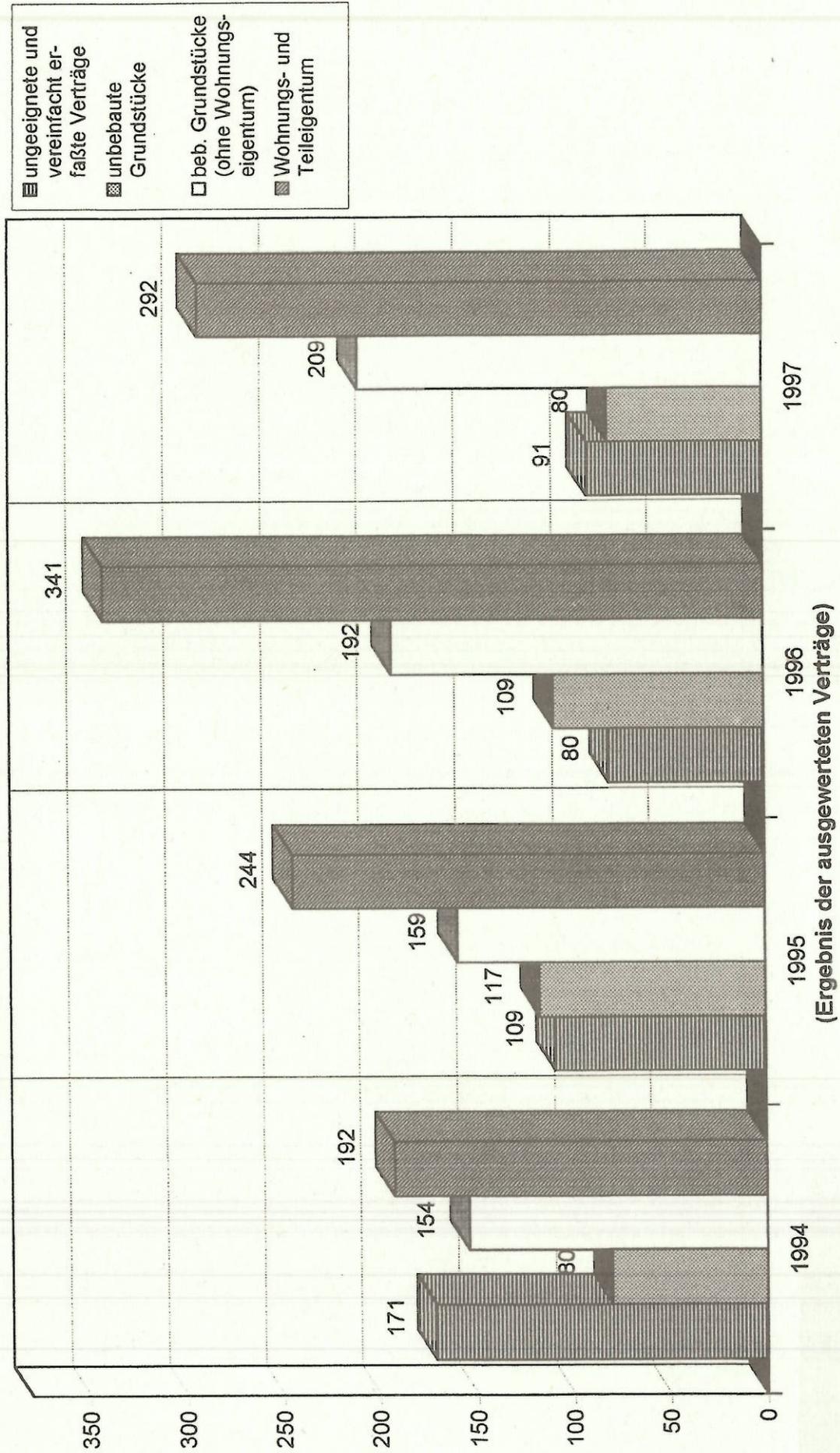
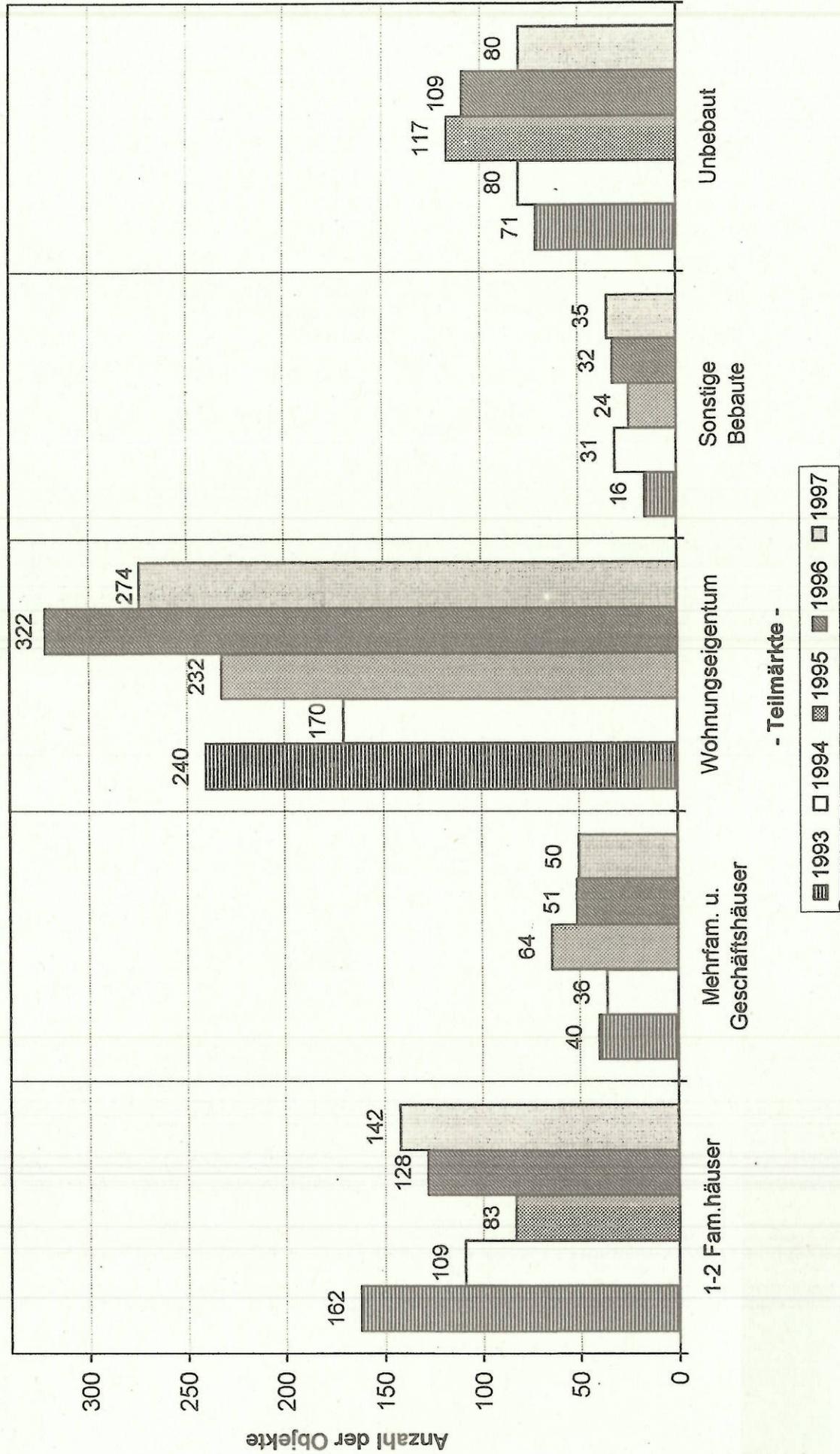


Diagramm 4

Anzahl der geeigneten Objekte (1993 - 1997)
unterteilt nach Grundstücksarten



2.2 Umsätze

Tabelle 2:

Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit Baulandqualität in den Jahren 1996 und 1997 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM)		Veränderung in %
	96	97	96	97		96	97	
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	44	20	5,56	2,67	- 52	14,94	8,31	- 44
Wohnbauland für Geschößwohnungsbau	16	19	1,16	2,85	+ 146	3,23	6,11	+ 89
Gewerbe-/Industrieland	13	11	2,20	3,56	+ 62	2,27	2,48	+ 9
Summe	73	50	8,92	9,08	+ 2	20,44	16,90	- 17

Tabelle 3:

Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1996 und 1997 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM)		Entwicklung zum Vorjahr in %
	96	97	96	97		96	97	
Ein- und Zweifamilienhäuser	128	142	6,82	6,96	+ 2	46,63	48,05	+ 3
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	51	50	3,51	4,49	+ 28	35,11	30,58	- 13
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	8	12	1,61	4,23	+ 163	12,52	40,33	+ 222
sonstige Bebaute	5	5	0,05	0,06	+ 20	0,10	0,18	+ 80
Summe:	192	209	11,99	15,74	+ 31	94,36	119,14	+ 26

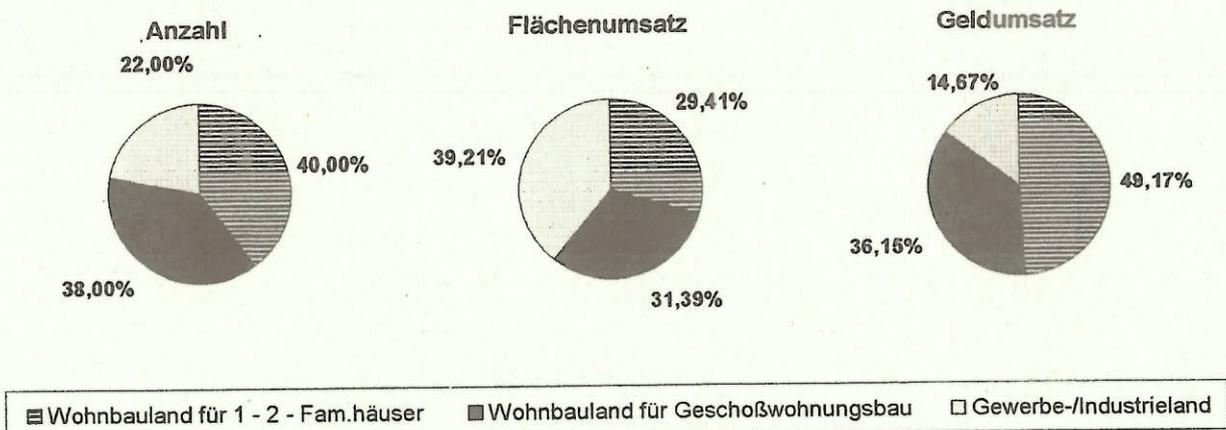
Tabelle 4:

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 1996 und 1997 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz Wohnungs-/ Teileigentum	Anzahl		Kauffälle		Geldumsatz (Mio DM)		Entwicklung zum Vor- jahr in %
	96	97	96	97	96	97	
Wohnungseigentum	322	274	65,68	62,21			- 5
Teileigentum	19	18	1,04	0,90			- 13
Summe	341	292	66,72	63,11			- 5

Übersicht 1:

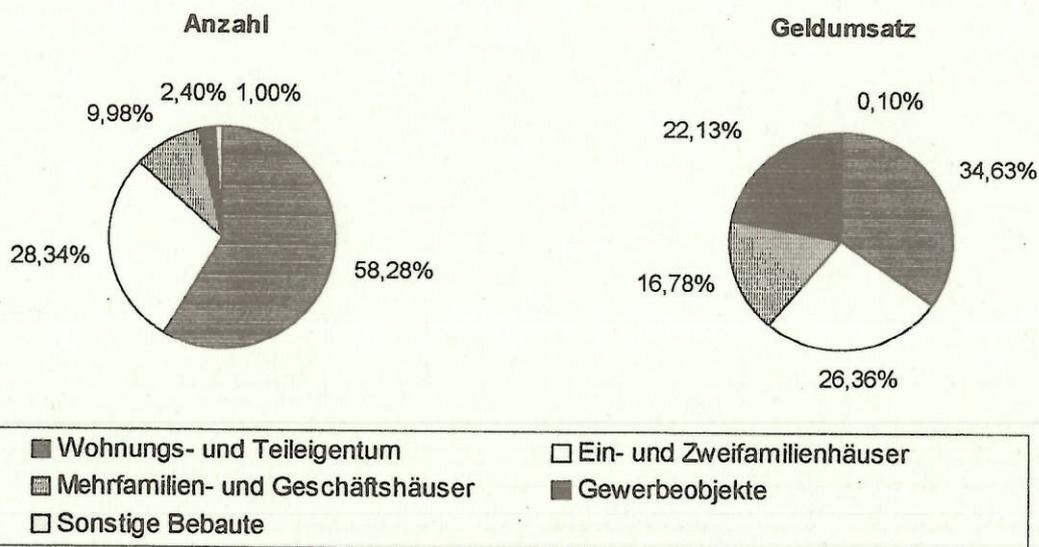
Marktanteile des Grundstücksmarktes 1997 in Prozent nach Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz - Teilmarkt unbebaute Baulandgrundstücke -



Den höchsten Marktanteil der unbebauten Baulandgrundstücke hatten zwar wie in den letzten 3 Jahren gemessen an der Anzahl mit einem Anteil von 40,0 % und einem Geldumsatz von 49,2 % noch die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser); der Flächenumsatzanteil dieses Teilmarktes ist jedoch erheblich zurückgegangen. Mit 29,4 % ist für diesen Teilmarkt die geringste Grundstücksfläche für bauliche Zwecke auf Gladbecker Stadtgebiet in Anspruch genommen worden, was im wesentlichen mit den heute üblichen geringen Grundstücksgrößen in Neubaugebieten des individuellen Wohnungsbaues zu erklären ist (überwiegend Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften). Flächenmäßig den größten Anteil in Anspruch genommen haben 1997 die Grundstücke für gewerbliche Nutzung (39,2 %); diese haben im Vergleich zum Vorjahr nochmals erheblich zugelegt. Ebenfalls stark angestiegen gemessen nach Anzahl, Flächen- und Geldumsatz ist der Anteil der veräußerten unbebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, was auf die zukünftige Bereitstellung zahlreicher neuer Miet- und Eigentumswohnungen in Gladbeck schließen läßt.

Übersicht 2:

Marktanteile des Grundstücksmarktes 1997 in Prozent nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
- Teilmarkt bebaute Grundstücke incl. Wohnungs-/Teileigentum -



Die Marktanteile der verschiedenen Teilmärkte der bebauten Grundstücke sind, gemessen an der Anzahl, gegenüber dem Vorjahr 1996 nahezu unverändert geblieben; geringfügig zugenommen haben die Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, wogegen Wohnungs- und Teileigentum Umsatzverluste hinzunehmen hatte.

Bezüglich des Geldumsatzes war lediglich für die bebauten Gewerbeobjekte aufgrund der Veräußerung einzelner besonders hochwertiger Objekte eine erhebliche Umsatzsteigerung zu verzeichnen; alle übrigen Teilmärkte haben entsprechende anteilmäßige Verluste hingenommen.

Nach wie vor ist die Gruppe der Wohnungs- und Teileigentume mit einem anzahlmäßigen Anteil von 58,3 % und 34,6 % Anteil am Geldumsatz die umsatzstärkste im Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

Tabelle 5:

Geldumsatz der 3 bedeutendsten Teilmärkte in Millionen DM im Jahresvergleich

Jahrgang	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
unbebaut (mit Baulandqualität)	7,12	12,36	12,58	10,58	14,22	20,44	16,90
bebaut	110,72	73,63	122,41	88,14	90,15	94,36	119,14
Wohnungs-/Teileigen- tum	42,86	35,09	51,04	46,18	46,66	66,72	63,11
Summe:	160,70	121,08	186,03	144,90	151,03	181,52	199,15

Trotz abnehmender Fallzahl (551 Verkaufsfälle gegenüber 606 in 1996) ist im Verkaufsjahr 1997 in Gladbeck auf dem Immobilienmarkt im Bereich der drei bedeutendsten Teilmärkte insgesamt mehr Geld umgesetzt worden, als noch im Vorjahr. Dies ist im wesentlichen auf die erhebliche Umsatzsteigerung im Teilmarkt der bebauten Objekte und hier speziell der Gewerbeobjekte (s. Tabelle 3) zurückzuführen; 1997 wurden einzelne besonders hochwertige gewerbliche Objekte veräußert.

Die Geldumsätze der beiden übrigen Teilmärkte sind entsprechend der gesunkenen Fallzahlen zurückgegangen; beide Teilmärkte liegen jedoch im langjährigen Vergleich (seit 1991) geldumsatzmäßig 1997 immer noch an zweiter Stelle. Spitzenumsätze wurden hier im Verkaufsjahr 1996 erzielt.

Bezüglich der Erwerber im Bereich der verschiedenen Teilmärkte wurde festgestellt, daß ein großer Teil nicht in Gladbeck anwohnend ist.

Im Jahr 1997 sind rd. 19 % aller unbebauten, baureifen Grundstücke an ortsfremde natürliche oder juristische Personen veräußert worden (Vorjahr 21 %).

Ca. 28 % aller Ein- bis Zweifamilienhäuser gingen an ortsfremde Erwerber (Vorjahr 38 %) sowie rd. 30 % der Mehrfamilienhäuser (Vorjahr 43 %).

Eigentumswohnungen wurden zu rd. 39 % an "Nicht - Gladbecker" verkauft (1996: 35 %).

Insgesamt waren im Auswertungsjahr 1997 in 32 % aller geeigneten Kauffälle die Erwerber (nur Privatpersonen) nicht in Gladbeck wohnhaft.

Eine Zunahme der Veräußerungen an ortsfremde Personen hat insbesondere auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen stattgefunden, was u.a. mit einem Neubaugebiet in der Nähe der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen zu erklären ist, welches in der Rechtsform des Wohnungseigentums veräußert worden ist.

Auf allen übrigen Teilmärkten ist die Zahl der Veräußerungen an „Nicht-Gladbecker“ gegenüber 1996 zurückgegangen.

Diagramm 5

Geldumsatz in Mio. DM der jährlichen veräußerten unbebauten Grundstücke
mit Baulandqualität
Vergleich 1988 bis 1997

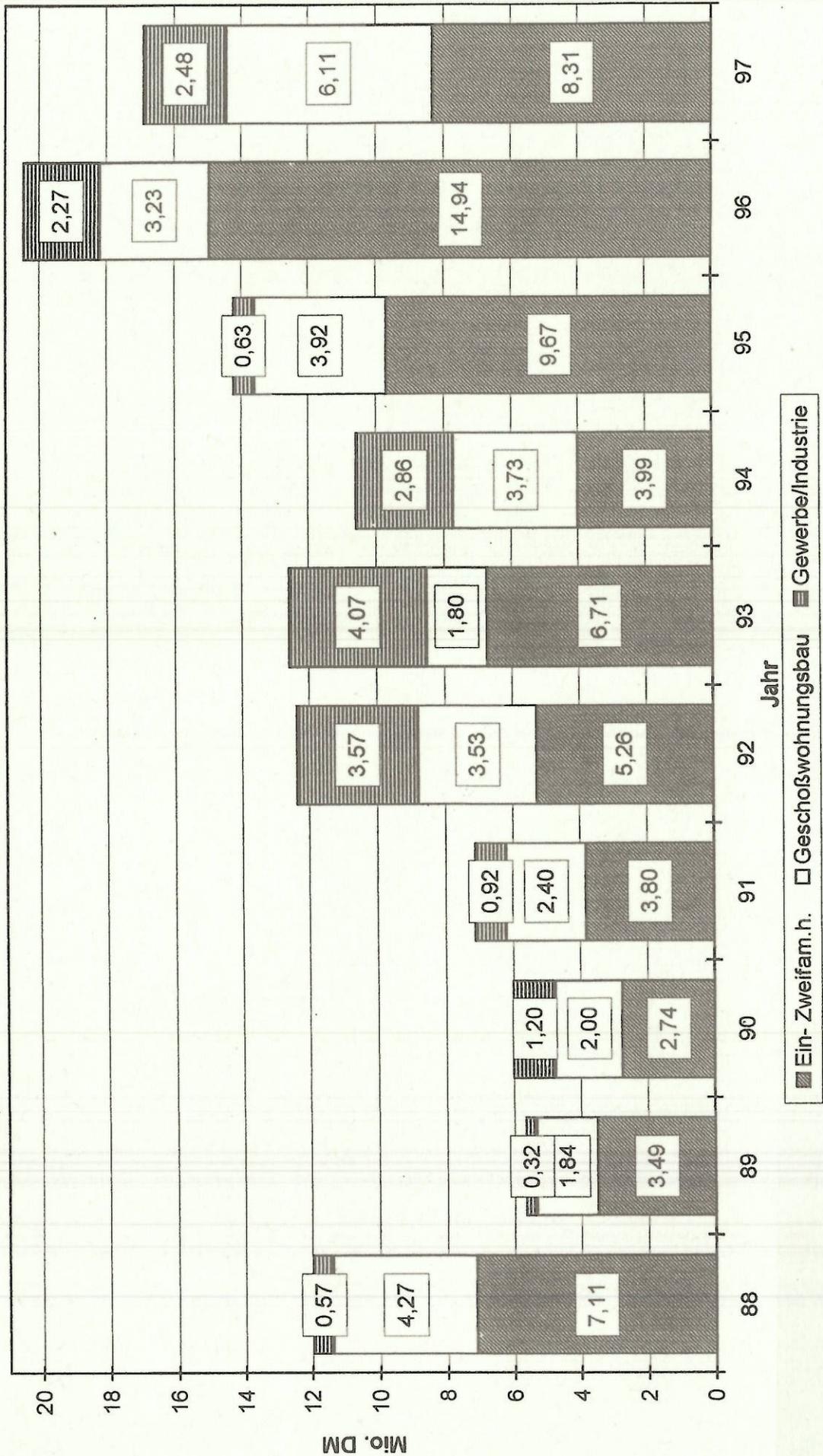
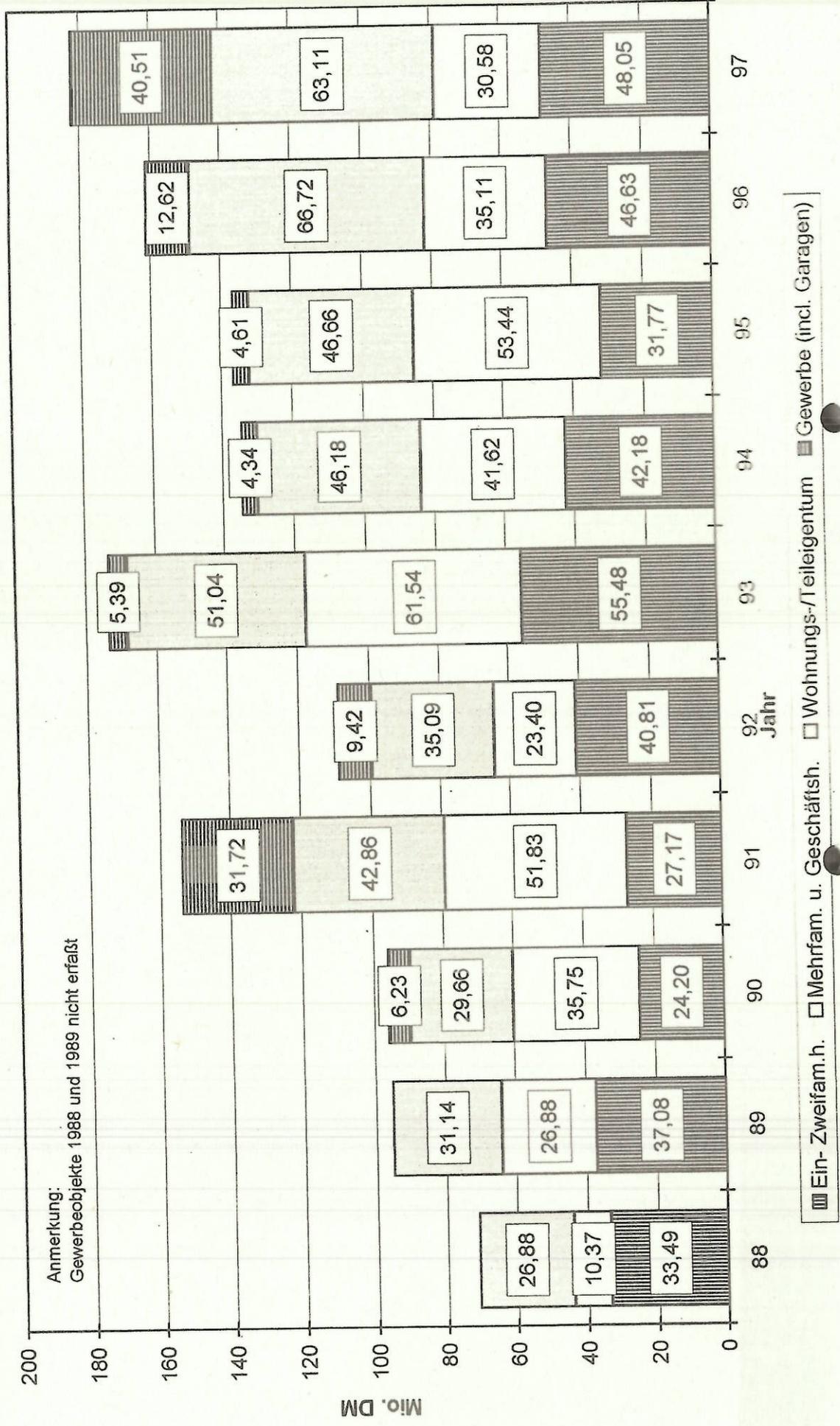


Diagramm 6

**Geldumsatz in Mio. DM der jährlichen veräußerten bebauten Objekte
Vergleich 1988 bis 1997**



2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte - bebaute Objekte

Kauffälle 1996 und 1997 differenziert nach Gesamtkaufpreis (Ein- und Zweifamilienhäuser)

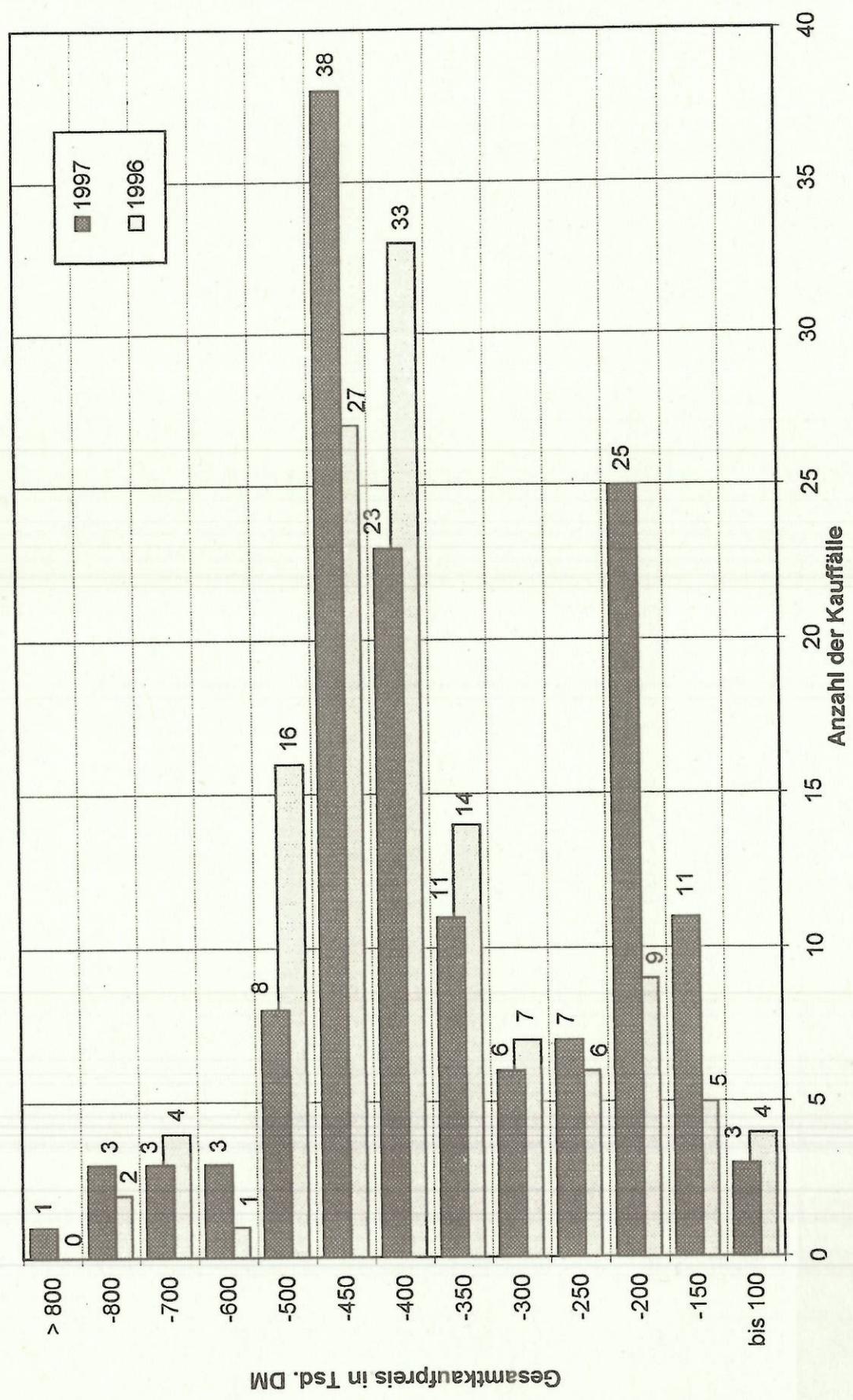


Diagramm 7

**Kauffälle 1996 und 1997
differenziert nach Gesamtpreis
(Mehrfamilien- und Geschäftshäuser)**

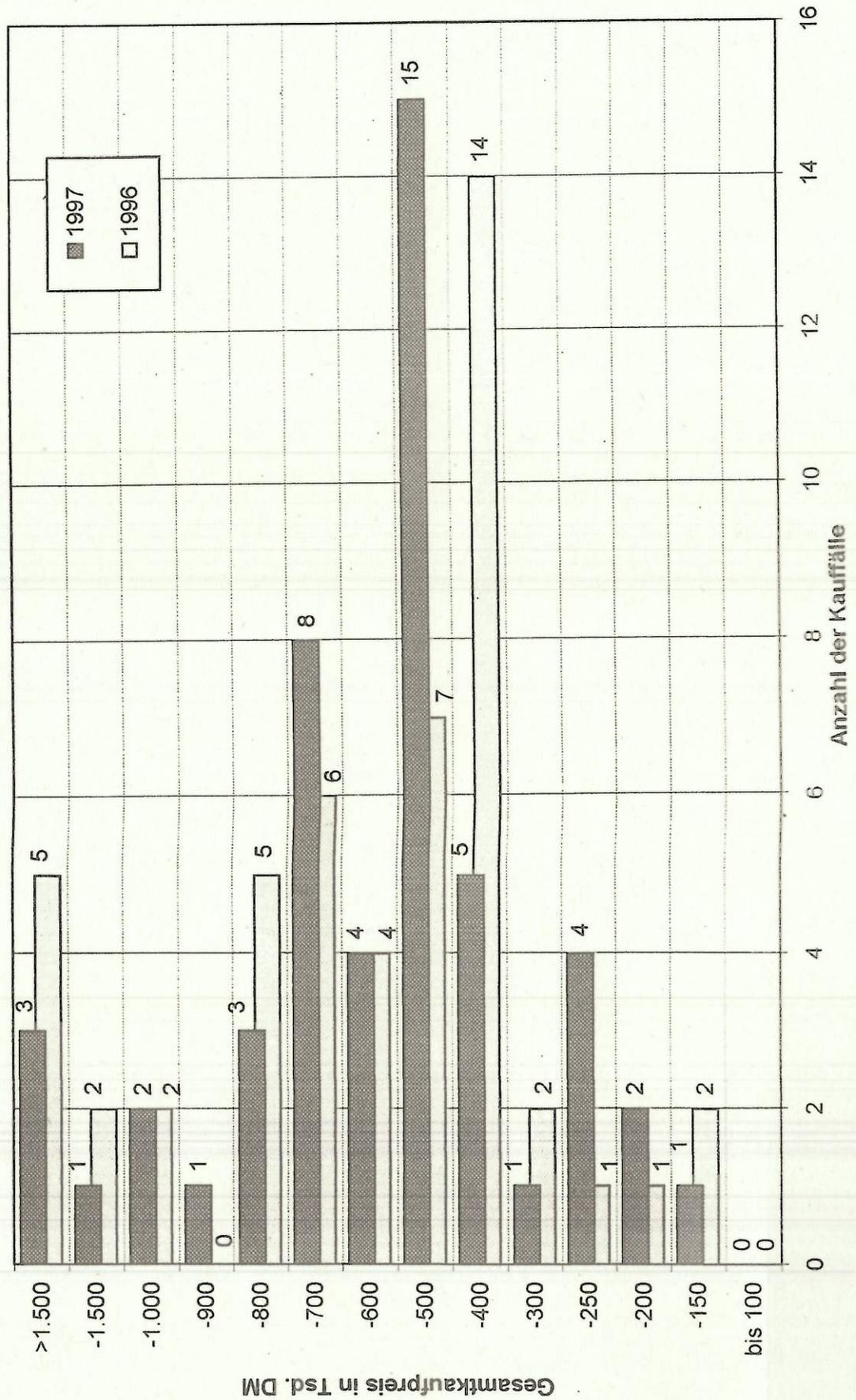


Diagramm 8

Diagramm 9

**Kauffälle 1996 und 1997
differenziert nach Gesamtkaufpreis
(Wohnungseigentum)**

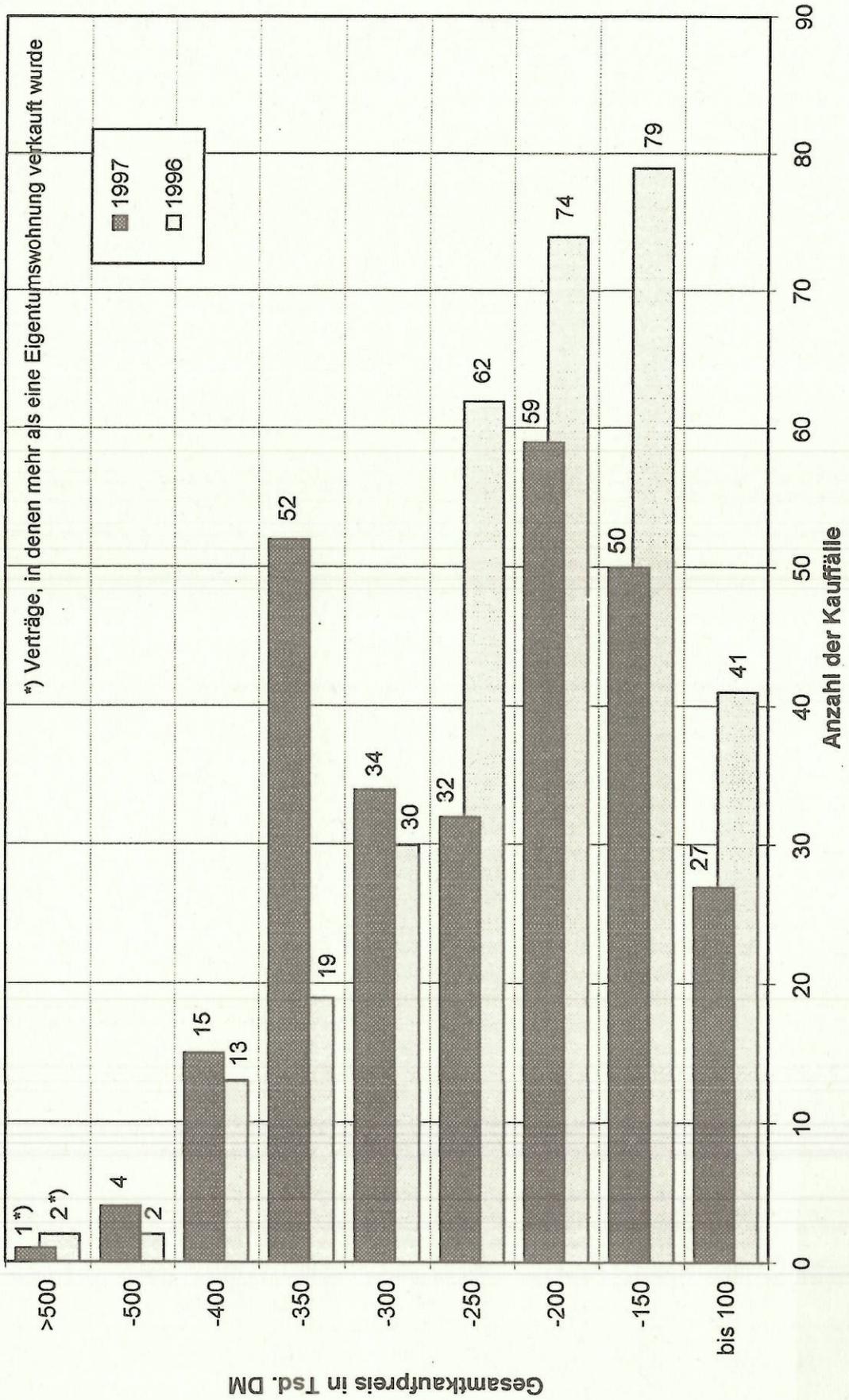
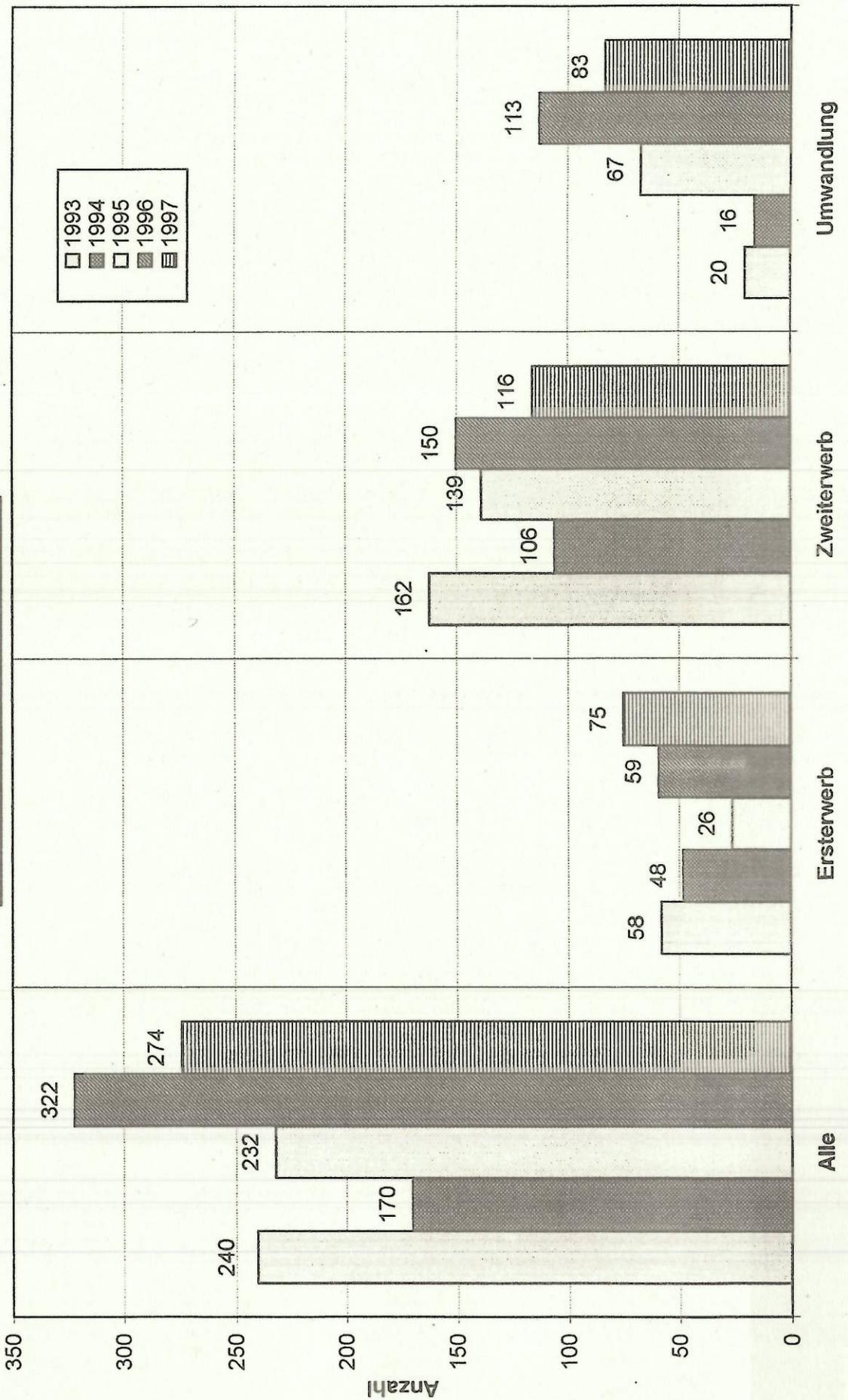


Diagramm 10

Anzahl der Kauffälle 1993 bis 1997
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 tatsächlich gezahlten 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, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluß sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sind, soweit anfallend, in den Bodenrichtwerten für Wohngebiete enthalten, in den Gewerberichtwerten nicht enthalten.

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 1997 konnten insgesamt 137 geeignete Bodenwertangaben entnommen werden (Vorjahr 125); dabei waren in 19 Fällen nicht baulich nutzbare Grundstücke Verkaufsobjekt. 63 Preisangaben stammten aus Verkäufen bebauter Objekte bzw. aus Kaufverträgen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen. Für die Richtwertermittlung waren insgesamt 99 Bodenpreisangaben (Vorjahr 82) geeignet.

Anhand der ausgewerteten Kaufverträge wurde festgestellt, daß die Bodenpreise für Wohnbauland im Stadtgebiet von Gladbeck erstmals seit 1988 nicht weiter angestiegen sind. Gegenüber dem Vorjahr waren nur stagnierende bis leicht zurückgehende Bodenpreise zu verzeichnen.

Im Durchschnitt wichen die Grundstückspreise für Wohnbaugrundstücke - Eigentumsmaßnahmen und Geschoßwohnungsbau - um - 2,5 % vom festgesetzten Bodenrichtwert im Vorjahr ab mit einem Vertrauensbereich von $\pm 2,7 \%$ bei einer statistischen Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95 %. Der wahre Wert der Bodenpreisveränderung der Wohnbauflächen liegt damit zwischen $- 5,2 \%$ und $+ 0,2 \%$ gegenüber dem Vorjahresrichtwert. Im individuellen Wohnungsbau allein wurde durchschnittlich $- 0,3 \%$ Preisrückgang (Vertrauensbereich $\pm 1,4 \%$ / 95 % Sicherheitswahrscheinlichkeit) festgestellt.

Auf der Grundlage dieser Auswertungsergebnisse hat der Gutachterausschuß beschlossen, die Bodenrichtwerte unverändert zu belassen. Zusätzlich wurden für die neu geschaffenen Wohnbaugebiete „Bestenweg“, „Am Heimannshof“ und „Am Bergerot“ sowie für den östlichen Bereich der Straße „Krusenkamp“ für die Bauflächen für Gewerbe und Handel neue Bodenrichtwerte eingeführt.

Im Bereich der Gewerbe- und Industrielandflächen war im übrigen in Gladbeck wie in den letzten beiden Jahren keine Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, die eine Bodenrichtwertanhebung oder -senkung erforderlich machte.

Die Bodenrichtwerte für 1998 haben den Ermittlungsstand 31.12.1997.

Tabelle 6:

Bodenrichtwerte in DM/qm im Jahre 1998 (Stand: 31.12.1997) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Gladbeck

Art der baulichen Nutzung	Lageklassen () Anzahl der Richtwerte		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen, eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	310,- bis 420,- (12)	270,- bis 340,- (10)	200,- bis 240,- (12)
Wohnbauflächen, zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	320,- bis 360,- (6)	240,- bis 350,- (16)	190,- bis 260,- (17)
Wohnbauflächen, drei- und mehrgeschossig	340,- bis 450,- (10)	310,- bis 380,- (14)	210,- bis 260,- (3)
Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	310,- bis 440,- (14)	280,- bis 340,- (9)	210,- bis 260,- (5)
Mischgebiete/ Kerngebiete	600,- bis 650,- (2)	390,- (1)	170,- bis 200,- (2)
Gewerbliche Bauflächen	65,- bis 130,- (4)	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 7:

Bodenrichtwerte 1998 in DM/qm für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschosßwohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen von Gladbeck

Stadtteile:	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser)			Geschosßwohnungsbau			Reihenhäuser		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Zweckel	340 (1)*	270 - 310 (5)	210 - 230 (2)	370 (1)	310 - 320 (3)	240 (1)	310 - 350 (4)	280 - 330 (3)	--
Rentfort	310 - 390 (3)	240 - 290 (6)	220 - 240 (2)	350 - 370 (2)	270 - 330 (4)	170 (1)	380 - 440 (4)	300 - 310 (3)	--
Ellinghorst	--	--	200 - 220 (2)	--	--	190 (1)	--	--	--
Stadtmitte	320 - 420 (10)	310 - 340 (3)	--	320 - 650 (12)	310 - 390 (10)	--	350 - 360 (2)	--	--
Butendorf	320 (1)	260 - 300 (4)	210 - 240 (5)	--	250 - 310 (2)	190 - 240 (4)	340 - 350 (3)	340 (2)	220 (1)
Brauck	--	--	200 - 230 (7)	--	310 - 360 (4)	190 - 260 (9)	330 (1)	290 (1)	210 - 260 (4)

*) () 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 8:

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschußverordnung NW 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 der Bezirksregierung Münster 1998 als Übersicht mit dem Stand 31.12.1997 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	Wohnbauf. f. d. individuellen Wohnungsbau	Wohnbauf. f. d. Geschößwohnungsbau	Gewerbliche Bauflächen
gut	360,-	360,-	85,-
mittel	300,-	330,-	60,-
mäßig	220,-	220,-	50,-

3.2 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße und Eigentumsform

3.2.1 Grundstücke für Reihenhausbauung

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 letzten Jahre 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.

3.2.2 Grundstücke für Wohnungseigentum

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

Diese Grundstücke werden gemäß langjähriger Marktbeobachtung in Gladbeck teurer gehandelt als vergleichbare Mietwohngrundstücke.

Eine mathematisch-statistische Analyse der entsprechenden Verkäufe aus den Jahren 1993 bis 1996 führt zu dem Ergebnis, daß das Bodenpreisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage i. A. um bis zu ca. 65 % über den Bodenwerten vergleichbarer Mietwohngrundstücke liegt. Dabei ergab sich konkret: je kleiner der Miteigentumsanteil am Grundstück in qm und je einfacher die Lage des Objektes, um so höher ist der vorzunehmende Zuschlag zum Ausgangsbodenwert. Z. B. ergibt sich bei einem Miteigentumsanteil von 120 qm und einem Lagewertniveau von 300,- DM/qm ein Zuschlag in Höhe von 30 %.

3.3 Bodenpreisindexreihen, Entwicklung der Bodenpreise in Gladbeck seit 1980

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

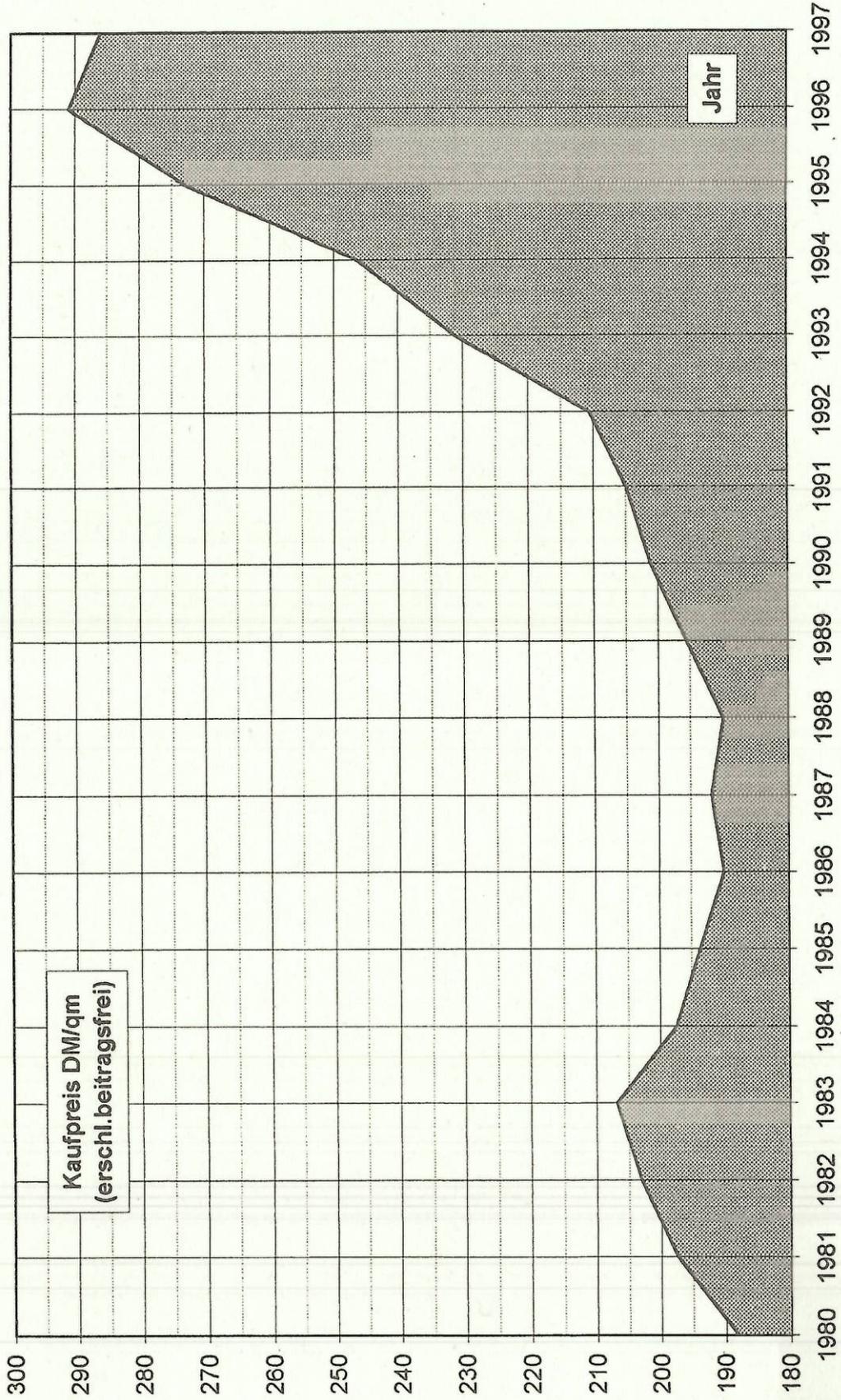


Diagramm 11

Tabelle 9:

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland insgesamt, Bauland für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser), Bauland für den Geschosswohnungsbau sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, 1980 = 100

Jahr	Index für Wohnbauland insgesamt	Bauland für Eigentumsmaßnahmen	Bauland für Geschosswohnungsbau	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
1995	145	142	156	129
1996	155	152	168	129
1997	152	155	158	132

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.

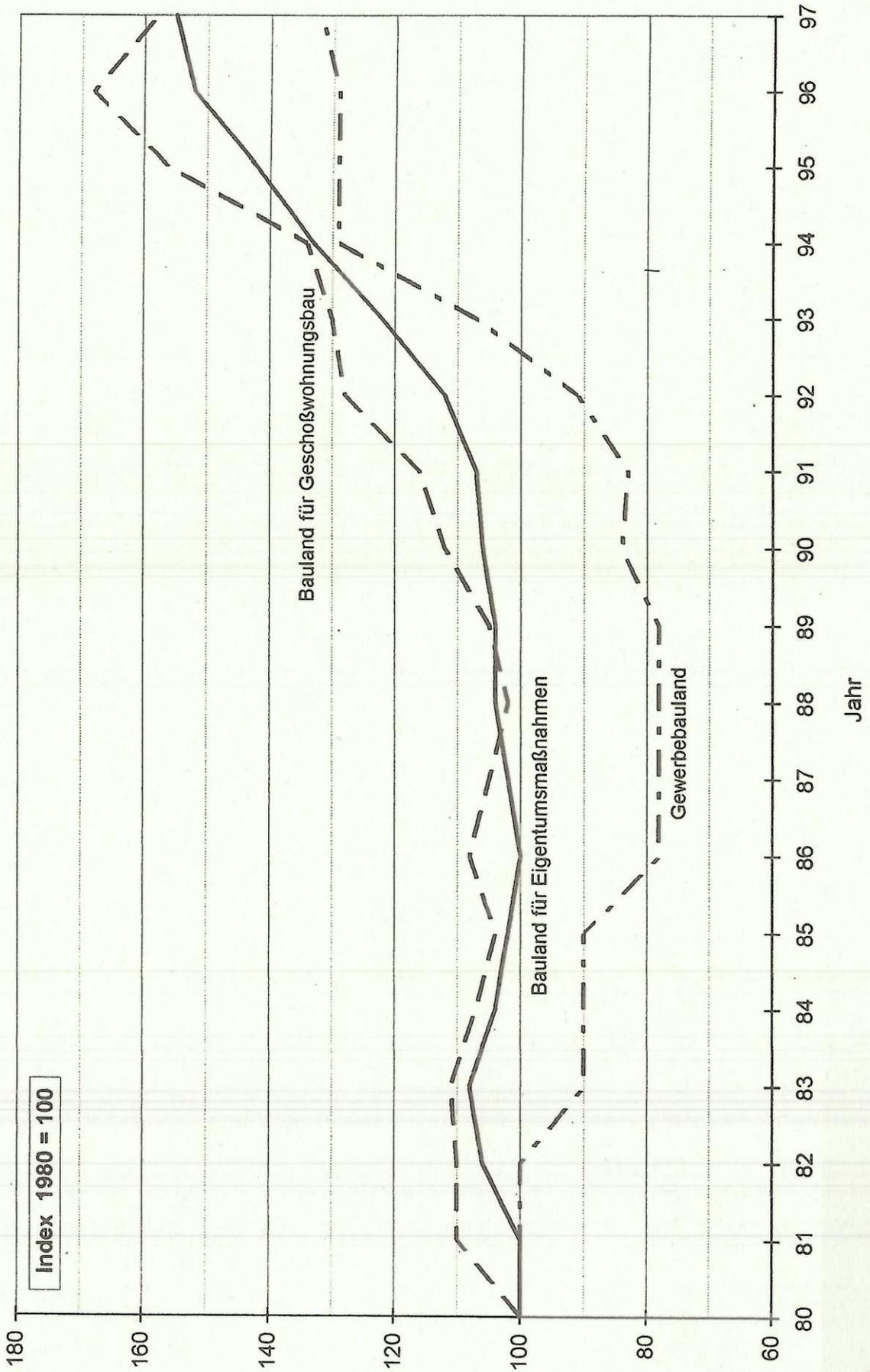
Die Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland verlief relativ gleichmäßig in Gladbeck. Von 1980 bis 1983 war ein Ansteigen der Bodenpreise zu verzeichnen, danach erfolgte ein Absinken der Preise bis 1986. Von 1986 bis 1988 blieben die Preise auf annähernd dem gleichen Niveau. Die Jahre ab 1988 bis 1996 waren durch ein stetiges Anziehen der Bodenpreise gekennzeichnet, wobei die höchsten Preissteigerungen ab 1992 verzeichnet wurden. 1997 blieben die Preise erstmals wieder annähernd stabil.

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. Von 1992 bis 1994 waren wiederum deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen, die sich jedoch auch tlw. in der verbesserten Qualität der Gewerbegebiete begründeten. 1995 bis 1997 waren wiederum Jahre mit Stagnation.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht anschaulich die oben dargestellte Entwicklung.

Diagramm 12

Bodenpreisindexentwicklung ab 1980



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 1997 konnten nachfolgende Durchschnittswerte ermittelt werden.

Tabelle 10 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 10:

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) im Jahre 1997

Baujahr des Gebäudes	Wohnfläche im Mittel qm	Min./Max. DM	Gesamtkaufpreis im Mittel DM	Ø Gesamtpreis in DM/qm Wohnfläche
bis 1949	72	80.000,- / 350.000,-	165.000,-	2.200,-
1950 - 1974	118	250.000,- / 495.000,-	380.000,-	3.450,-
1975 - 1989	114	290.000,- / 485.000,-	400.000,-	3.600,-
1990 - 1995	106	360.000,- / 460.000,-	405.000,-	3.900,-
Neubau (1996/1997)	108	370.000,- / 445.000,-	410.000,-	3.850,-

Wegen des abweichenden Preisverhaltens von freistehenden Objekten wurden diese von der Auswertung ausgeschlossen. Eine separate Untersuchung dieser Objektart ist aufgrund der geringen Kauffallzahlen nicht möglich. Die Gesamtkaufpreise von Einzelhäusern liegen in der Regel jedoch aufgrund des größeren Bodenwertanteiles (größere Grundstücke) und auch häufig größeren Bauvolumens höher als diejenigen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften; die Gebäudekaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche bzw. den Kubikmeter umbauten Raumes liegen zumeist niedriger.

Tabelle 11 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. Hinzuweisen ist auf die Besonderheit, daß die Gebäude der Altersklasse bis Baujahr 1949 im Verkaufsjahr 1997 fast ausschließlich nicht modernisiert waren und damit einfachsten Ausstattungsstandard (ohne Heizung, ohne Bad, mit WC) aufwiesen.

Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Höhe des 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 11:

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Bodenwert) in DM/qm Wohnfläche und in DM/cbm umbauten Raumes im Jahre 1997

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm	Gebäudekaufpreis in DM/cbm	Entwicklung zum Vorjahr
bis 1949	1.100,- ± 5 %	180,- ± 5 %	- 10 %
1950 - 1974	2.350,- ± 5 %	470,- ± 5 %	+ 15 %
1975 - 1989	2.650,- ± 7 %	490,- ± 7 %	+ 2 %
1990 - 1995	2.900,- ± 7 %	490,- ± 8 %	+ 4 %
Neubauten (1996/1997)	3.150,- ± 3 %	540,- ± 3 %	+ 23 %

Eine Gegenüberstellung der Werte Gebäudekaufpreis/cbm der obigen Tabelle zu den 1996 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, daß die Gebäudekaufpreise von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der Objekte der Baualtersklasse bis 1949 in Gladbeck mehr oder weniger stark angestiegen sind. Das Absinken der Durchschnittspreise der Gebäude der Baujahre bis 1949 ist durch den oben erwähnten einfachen Ausstattungsstandard der in 1997 verkauften Objekte dieser Altersklasse zu erklären.

Die Gebäude aller übrigen Altersklassen sind 1997 teurer verkauft worden als noch im Vorjahr. Die stärkste Preissteigerung (+ 23 %) ergab sich bei den Neubauten, wobei der Grund hierfür u.a. in der Tatsache zu finden ist, daß 1997 erstmals z. T. Gebäude ohne Unterkellerungen veräußert worden sind. Bestätigt wird diese Behauptung dadurch, daß sich bei Gegenüberstellung der Gebäudekaufpreise bezogen auf den qm Wohnfläche aus den Jahren 1997 und 1996 lediglich eine Preissteigerung von + 5 % ergibt.

Insgesamt hat sich die Preisspanne für neugebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften geringfügig nach unten bewegt (s. Tabelle 10 gegenüber Vorjahr: 375.000,- - 480.000,-). Hintergrund ist ein zusätzliches Angebot von Objekten im Bereich preiswertes Bauen, vor allem für junge Familien.

Tabelle 12:

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in DM/qm Wohnfläche (ohne Bodenwert) in langjährigem Vergleich

Baujahr	Gebäudekaufpreis in DM/qm					
	1992	1993	1994	1995	1996	1997
bis 1949	1.200,-	1.800,-	1.350,-	1.900,-	1.200,-	1.100,-
1950 - 1974	1.750,-	2.100,-	2.850,-	2.250,-	2.200,-	2.350,-
1975 - 1989	2.300,-	2.350,-	2.500,-	2.300,-	2.600,-	2.650,-
1990 - 1995					2.850,-	2.900,-
Neubauten	--	2.850,-	3.050,-	3.200,-	3.000,-	3.150,-

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen werden durch die Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

4.1.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert

Zur Verkehrswertermittlung eines Ein- und Zweifamilienhauses kann es von Interesse sein, ermittelte Sachwerte durch Anpassungsfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten an die aktuelle Marktlage anzupassen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat daher auf der Grundlage der 1996 und 1997 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- bis Zweifamilienhäuser statistisch untersucht.

Die Auswertung mittels Multipler Regression ergab folgende statistisch signifikante Abhängigkeiten:

KP/SW = 1,498			
- 0,0004897	x	Sachwert in Tausend	
- 0,0003820	x	Kubikmeter umbauten Raumes	
- 0,002007	x	(Baujahr - 1900)	
+ 0,0003485	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:

- 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:

$$\begin{aligned}
 \text{KP/SW} &= 1,498 \\
 &- 0,0004897 \quad \times \quad 680 \\
 &- 0,0003820 \quad \times \quad 750 \\
 &- 0,002007 \quad \times \quad (1970 - 1900) \\
 &- 0,0003485 \quad \times \quad 29 \quad = \quad \underline{\text{ca. } 0,75}
 \end{aligned}$$

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

$$680.000,- \text{ DM} \times 0,75 = \underline{\underline{510.000,- \text{ DM}}}$$

4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen:

Im Jahr 1997 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 274 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen einschl. Wohnungserbbaurechten übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 15 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 zunächst alle geeigneten Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen mit Ausnahme von Hochhauslagen einbezogen, d. h. sowohl alle Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden, die speziell mit dieser Zweckbestimmung gebaut worden sind, als auch alle Weiterverkäufe von in Eigentumswohnungen umgewandelte ehemalige Mietwohnungen (s. Tabelle 13.).

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. Wohnungen in Gebäuden mit geringer Gesamtanzahl von Eigentumswohnungen erzielen in der Regel höhere Preise/qm Wohnfläche als solche in Großwohnanlagen.

Zwecks Beurteilung der Qualität der angegebenen Durchschnittspreise für das Verkaufsjahr 1997 sind zusätzlich die beschreibenden statistischen Merkmale Standardabweichung und Standardfehler der Werte angegeben.

Tabelle 13:

Weiterverkäufe (ohne Hochhauslagen) / Erstverkäufe

Baujahr	Verkaufsjahr 1996 KP/qm	Verkaufsjahr 1997 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	1.700,-	1.450,-	510,-	180,-	- 15
1960 bis 1969	2.150,-	2.350,-	360,-	110,-	+ 9
1970 bis 1979	2.450,-	2.550,-	270,-	60,-	+ 4
1980 bis 1989	2.700,-	2.750,-	290,-	60,-	+ 2
1990 bis 1996	--	3.300,-	210,-	80,-	--
Neubauten *)	3.300,-	3.650,-	370,-	60,-	+ 11

*) Eigentumswohnungen, die neu gebaut worden sind und erstmalig zum Verkauf standen -> **Erstverkäufe**. Von der Auswertung ausgenommen wurden Neubauten, die zwar in der Rechtsform des Wohnungseigentums veräußert wurden, der Bauart nach jedoch keine typische Eigentumswohnung, sondern ein Reihenhaus sind. Diese Objekte erzielten einen Durchschnittspreis von 3.050,- DM/qm Wohnfläche (Streuung 90,- DM/qm; mittlerer Fehler 20,- DM/qm) incl. Bodenwertanteil und Außenanlagen jedoch ohne eventuell mitverkaufte Garagen oder Stellplätze.

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als 6 Geschossen) wurden separat ausgewertet. 1997 lag der Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in einem Hochhaus der Baujahre 1960 bis 1979 bei durchschnittlich 1.850,- DM/qm Wohnfläche (Streuung: 410,- DM/qm; mittlerer Fehler: 140,- DM/qm) und damit rd. 3 % unter dem Vorjahresverkaufspreis von 1.900,- DM/qm. Von der Auswertung ausgenommen wurden Verkäufe in Wohnanlagen mit anomalem Preisverhalten.

Tabelle 14:

Weiterverkäufe und Erstverkäufe von Wohnungseigentum im mehrjährigen Vergleich

Baujahr	DM/qm Wohnfläche ohne Garagen/Stellplätze			
	1994	1995	1996	1997
bis 1959	2.100,-	1.850,-	1.700,-	1.450,-
1960 bis 1969	2.000,-	2.200,-	2.150,-	2.350,-
1970 bis 1979	2.300,-	2.550,-	2.450,-	2.550,-
1980 bis 1989	2.750,-	2.800,-	2.700,-	2.750,-
1990 bis 1996	--	--	--	3.300,-
Neubauten/Erstverkäufe	3.200,-	3.450,-	3.300,-	3.650,-

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 1997 in 83 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert (1996: 113 Fälle), welche wie im Vorjahr zum größten Teil der Baualtersgruppe 1970 bis 1979 angehörten.

Es wird darauf hingewiesen, daß häufig vor Veräußerung der Objekte umfangreiche Renovierungen bzw. Modernisierungen durchgeführt wurden, die in der Auswertung nicht erfaßt werden konnten. Daher erklären sich die jährlich stark differierenden Durchschnittspreise dieser Gruppe von Eigentumswohnungen sowie die Tatsache, daß "Umwandlungen" häufig höhere Preise erzielten als "Weiterverkäufe" und weiterhin, daß Wohnungen in älteren Gebäuden häufig teurer bzw. gleich teuer waren wie solche in jüngeren (nicht modernisierten).

Tabelle 15:

Umwandlungen

Baujahr	Verkaufsjahr 1996 KP/qm	Verkaufsjahr 1997 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	2.150,-	1.850,-	460,-	100,-	- 14
1960 bis 1969	1.600,-	2.350,-	90,-	50,-	+ 47
1970 bis 1979	2.400,-	2.350,-	200,-	40,-	- 2
1980 bis 1989	--	3.100,-	120,-	40,-	--

4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

4.3.1 Gebäudekaufpreis für Mehrfamilienhäuser

Auswertungen von Kaufverträgen aus den Verkaufsjahren 1995 bis 1997 über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von 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 im wesentlichen abhängig vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr der Gebäude (modernisierte Objekte werden in ein entsprechend jüngeres Baualter eingestuft). Eine Abhängigkeit der Preise von der Gesamtwohnfläche der Gebäude ist nicht signifikant nachweisbar. Da diese dennoch nahe liegt, wird zusätzlich zu den Gebäudekaufpreisen pro qm Wohnfläche die durchschnittliche Gesamtwohnfläche der ausgewerteten Vergleichsobjekte der jeweiligen Baualtersgruppe angegeben. Ausgewertet wurden Gebäude mit einer maximalen Gesamtwohnfläche von 1.500 qm.

Auffällig bei der Auswertung der Daten war das inhomogene Preisverhalten der Gebäude der verschiedenen Baualtersgruppen; eine gleichmäßige Preisentwicklung der Gebäude in Abhängigkeit vom Baualter konnte nicht nachgewiesen werden. Mehrfamilienhäuser der Baujahre bis 1949 liegen auf einem ähnlich hohen Preisniveau wie die Gebäude der Baujahre 1950 bis 1974. Begründung hierfür mag der tlw. hohe Modernisierungsgrad der Altbauten sein (max. berücksichtigte Verjüngung rd. 40 Jahre, in der Regel ca. 10 - 30 Jahre), wohingegen Mietwohngebäude der Baualtersgruppe 1950 bis 1974 vielfach noch den Ausbaustandard ihres Baujahres aufweisen.

Ab Baujahr 1950 ist ein lineares Ansteigen der Preise in Abhängigkeit vom Baujahr hochsignifikant nachweisbar.

Mittels statistischer Untersuchungen (Kurvenanpassung) kommt man zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 16:

Baujahr	Gebäudekaufpreis in DM/qm Wohnfläche		φ Gesamtwohnfläche in qm
1905 bis 1924	550,-	- 1.000,-	280
1925 bis 1949	1.000,-	- 1.100,-	290
1950 bis 1974	750,-	- 1.350,-	390
ab 1975	1.400,-	- 1.950,-	840

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung geeignet.

4.3.2 Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag

Eine Auswertung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern der Verkaufsjahre 1995 bis 1997 hinsichtlich des Ertragsfaktors "Kaufpreis/nachhaltig erzielbarer Rohertrag" läßt erkennen, daß Mehrfamilienhäuser üblicherweise mit dem **11- bis 22-fachen** (durchschnittlich 16-fachen) des Jahresrohertrages gehandelt wurden. Dabei war der Ertragsfaktor umso höher angesiedelt je geringer der Rohertrag war. In Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ergibt sich aus den ausgewerteten Vergleichsdaten der Ertragsfaktor mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 1 % zu:

$$\text{KP/ROH} = 13,27 + 111.200/\text{ROH}$$

KP: Gesamtkaufpreis incl. Bodenwert
ROH: nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Zwecks Ermittlung des Rohertrages wurde die nachhaltig erzielbare Miete nach dem "Miet-spiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" zugrunde gelegt.

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 Kapitalbildung 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:

- maßgeblicher 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 16:

Liegenschaftszinssätze

Objektart/Baujahrsklassen	Liegenschaftszins %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen		bei Bewirtschaftungskosten in Höhe von:
bis 1949	1,0 - 2,0	35 - 45 % des Rohertrages
1950 - 1974	2,0 - 3,0	25 - 35 % des Rohertrages
ab 1975	3,0 - 4,0	15 - 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 - 4,0	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Mietanteil geringer als 20 %		
bis 1949	1,5 - 3,5*)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	3,5 - 4,5	
ab 1975	4,5 - 5,5	
Gemischt genutzte Grundstücke		
mit bis zu 80 % gewerblichen Mietanteil	5,0 - 7,0	
Geschäftshäuser		
in guten Geschäftslagen bzw. Kernlagen	6,5 - 7,5	

Der Ermittlung dieser Liegenschaftszinssätze liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten auf der Basis des "Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" (Zuschläge bei Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) gemäß II. Berechnungsverordnung
- Restnutzungsdauer in der Regel entsprechend 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer (Modernisierungen werden durch erhöhte Restnutzungsdauer berücksichtigt).