

**Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Marl**



**Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Stadtgebiet Marl
1990**

Obersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl

Umsatz und Preisentwicklung 1990 gem. § 13 Gutachterausschußver-
ordnung NW vom 07.03.1990

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in
der Stadt Marl

Geschäftsstelle: Liegnitzer Straße 5
4370 Marl
Tel.: 0 23 65 - 1 05 - 6 56
- 6 46

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
3. Gliederung der Umsätze bei Grundstücksverkäufen
4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke für I- und II-geschossige Bebauung
5. Durchschnittswerte für Baugrundstücke I- und II-geschossige Bauweise
6. Durchschnittliche Kaufpreise in DM/m²
7. Entwicklung des Erbbaurechtszinses Neubegründeter Erbbaurechte
8. Entwicklung des Wohnungseigentums

1. Allgemeines

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 Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen

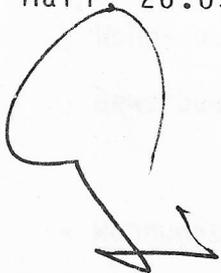
- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Führung einer Kaufpreissammlung,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderliche Daten,
- die jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986, die Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 und die Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 07. März 1990.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Vermessungsamt angegliedert und befindet sich im Bauamt der Stadt Marl, Liegnitzer Straße 5, 4. Etage, Zimmer 43.

Dieser Grundstücksmarktbericht wird in diesem Jahr erstmalig herausgegeben und soll einen Überblick über Umsatz- und Preisentwicklung im Stadtgebiet von Marl vermitteln sowie zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Marl, 26.03.1991



Beier
Vorsitzender

2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

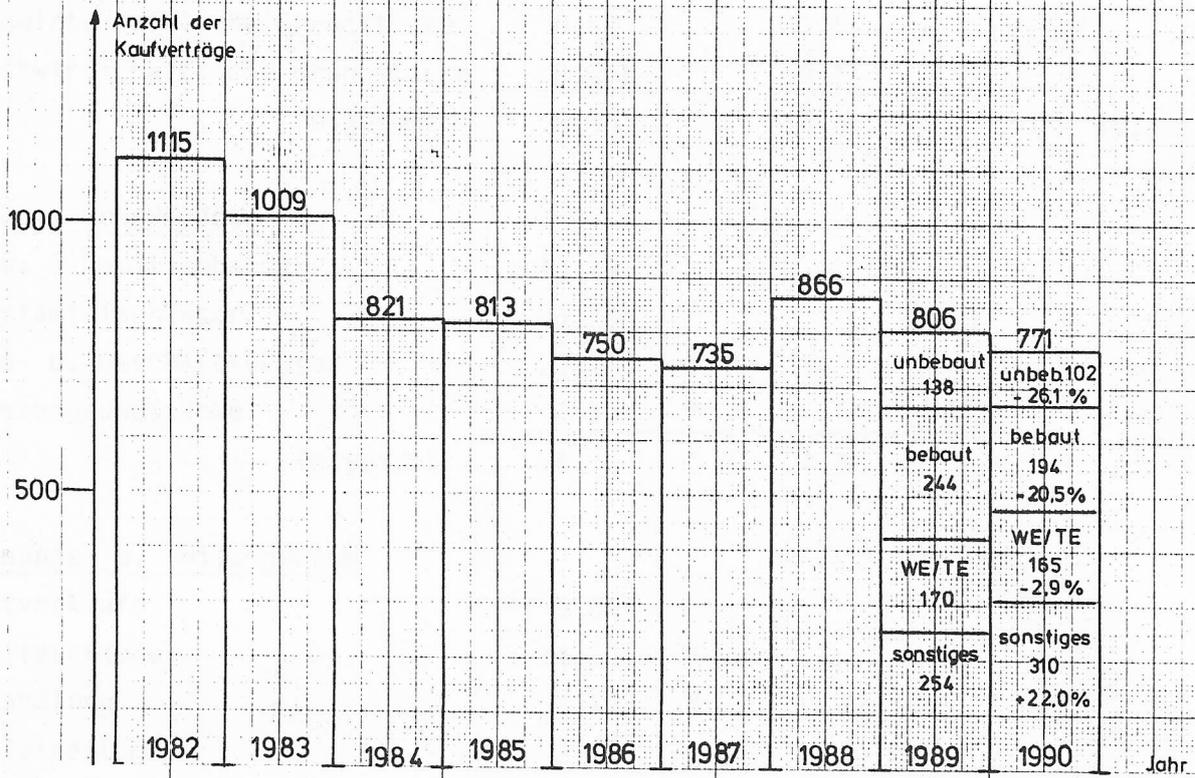
Für den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet von Marl ergeben sich folgende Daten:

Kaufverträge insgesamt:	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>	1990	1989	
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstück	67	92	
Mehrfamilienhausgrundstück	5	2	
Gewerbegrundstücke	14	10	
begründete Erbbaurechte	10	6	
landwirtschaftliche Grundstücke	5	25	
forstwirtschaftliche Grundstücke	1	3	
insgesamt:	102	138	= - 26,1 %
- <u>bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familienhäuser	166	-	
Mehrfamilienhäuser	13	-	
Wohn- u. Geschäftshäuser	7	-	
Gewerbegrundstücke	8	-	
insgesamt:	194	244	= - 20,5 %
- <u>Wohnungseigentum</u>			
Erstverkäufe	47	-	
Zweitverkäufe	93	-	
Umwandlung	21	-	
Teileigentum	4	-	
insgesamt:	165	170	= - 2,9 %
- <u>Sonstige</u> (z. B. Erbbaurechtsübertragungen, usw.)	insgesamt:	310	270 = + 14,8 %

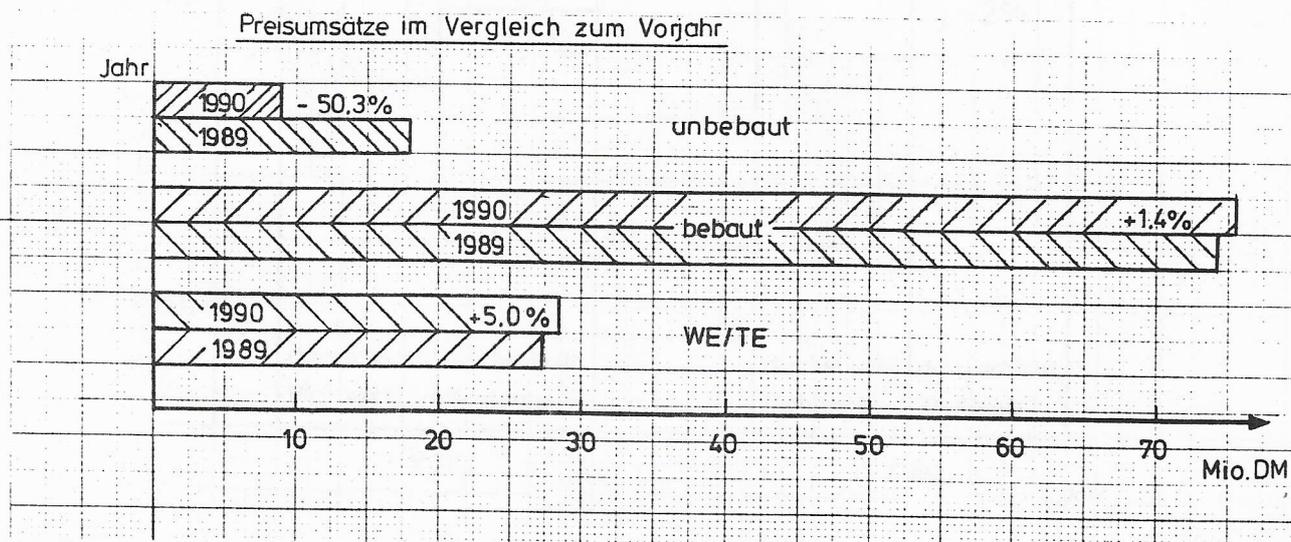
Anzahl der jährlich eingegangenen Kaufverträge



WE/TE = Wohnungseigentum /
Teileigentum

3. Gliederung der Umsätze bei Grundstücksverkäufen

<u>- unbebaute Grundstücke</u>					
	1990		1989		
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstück	5,09 Mio. DM		11,97 Mio. DM		
Geschoßwohnungsbau	1,83	"	1,12	"	
Gewerbegrundstücke	1,52	"	1,1	"	
landwirtschaftliche Grundstücke	0,52	"	3,65	"	
forstwirtschaftliche Grundstücke	0,001	"	0,11	"	
insgesamt:	8,96	"	18,04	"	= - 50,3 %
<u>- bebaute Grundstücke</u>					
1- u. 2-Familienhäuser	43,29	"	-		
Mehrfamilienhäuser	5,79	"	-		
Wohn- u. Geschäftshäuser	20,21	"	-		
Gewerbegrundstücke	6,08	"	-		
insgesamt:	75,37	"	74,34	"	= + 1,4 %
<u>- Wohnungs- u. Teileigentum</u>					
Erstverkäufe	9,84	"	-		
Zweitverkäufe	14,20	"	-		
Umwandlung	2,18	"	-		
Teileigentum	2,31	"	-		
insgesamt:	28,53	"	27,17	"	= + 5,0 %
<u>- Sonstige</u>					
	3,08	"	16,06	"	= - 80,8 %
<u>- Gesamtumsatz</u>					
	115,94	"	135,61	"	= - 14,4 %



4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke für I- u. II-geschossige Bebauung

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl konnte in seiner Bodenrichtwertsitzung am 08.03.1991 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte 1991 (Wertermittlungsstichtag 31.12.1990) auf 48 brauchbare Verkaufsfälle zurückgreifen.

Nicht mit in die Auswertung wurden Verkaufsfälle herangezogen, bei

- Zwangsversteigerungsmaßnahmen
- Verkäufe, deren Preis offensichtlich als "Ausreißer" im Vergleich zum Lagewert anzusehen waren
- Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

Aus diesen 48 Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1990

ein durchschnittlicher Kaufpreis von

$$197,- \text{ DM/m}^2 = - 3,4 \text{ v. H. gegenüber } 1989 = 204,- \text{ DM/m}^2$$

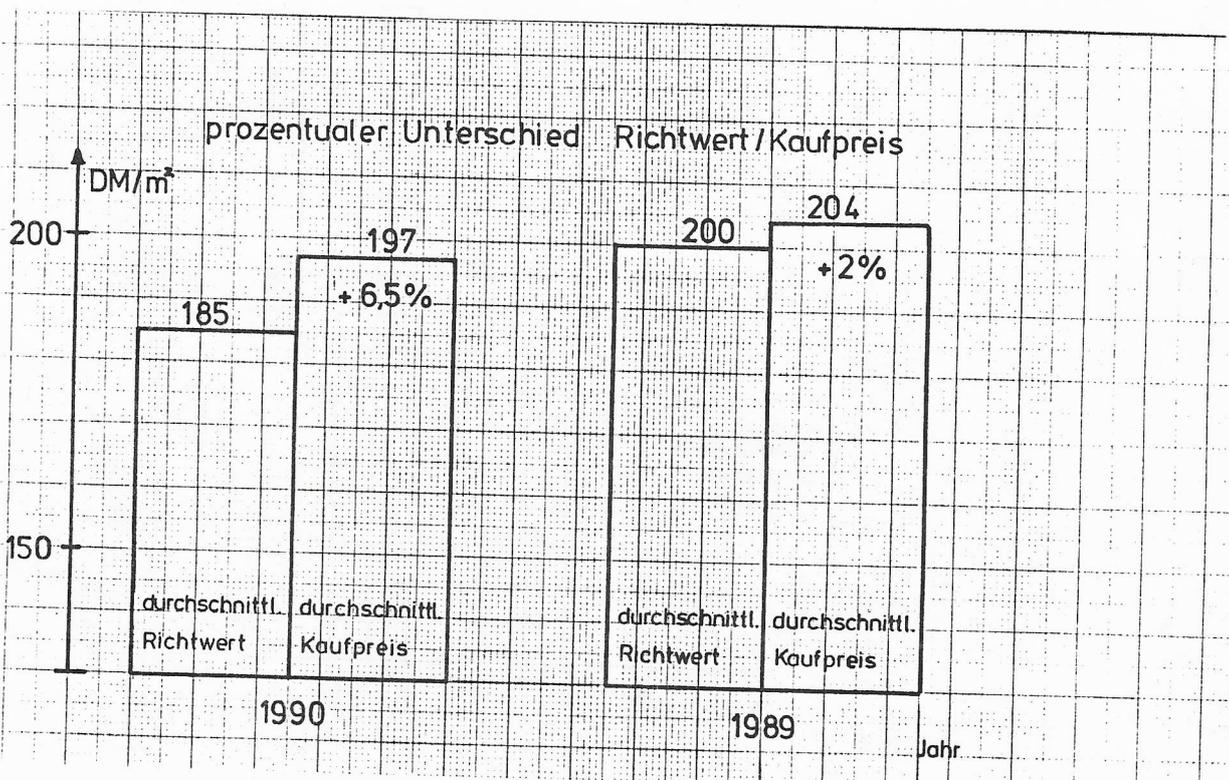
und ein durchschnittlicher Richtwert von

$$185,- \text{ DM/m}^2 = - 7,5 \text{ v. H. gegenüber } 1989 = 200,- \text{ DM/m}^2.$$

Es ergibt sich somit für das Jahr 1990 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von + 6,5 v. H.

Wegeanteile, Garagenflächen, Stellplatzflächen usw. zum Bauland gehörend sind zu Baulandpreisen verkauft worden.

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.



5. Durchschnittswerte für Baugrundstücke in I- u. II-geschossiger Bauweise

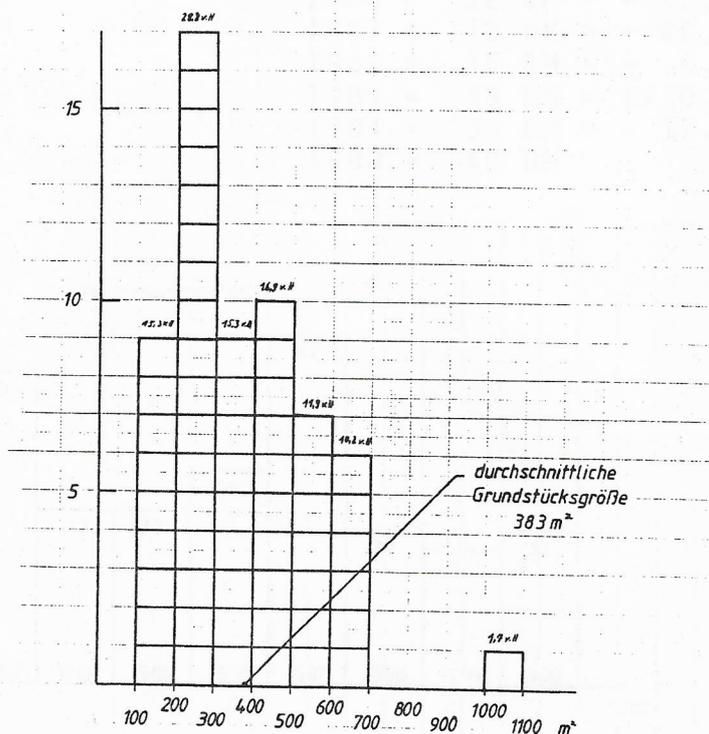
Grundstücksgröße in m ²	1990 = 383 m ² = - 22,6 v. H.
	1989 = 495 m ² = + 27,2 v. H.
	1988 = 389 m ² = + 1,57 v. H.
	1987 = 383 m ² = - 8,37 v. H.
	1986 = 418 m ² = + 24,8 v. H.
	1985 = 335 m ² = - 3,2 v. H.
	1984 = 346 m ² = - 24,1 v. H.
	1983 = 456 m ²

Grundstückstiefe in m	1990 = 28,60 m = - 8,0 v. H.
	1989 = 30,9 m = + 9,6 v. H.
	1988 = 28,2 m = - 0,4 v. H.
	1987 = 28,3 m = - 8,1 v. H.
	1986 = 30,8 m = - 0,3 v. H.
	1985 = 30,0 m = + 2,0 v. H.
	1984 = 30,3 m = - 13,2 v. H.
	1983 = 34,8 m

Grundstücksbreite in m	1990 = 14,2 m = - 13,0 v. H.
	1989 = 16,2 m = + 9,6 v. H.
	1988 = 13,6 m = + 6,2 v. H.
	1987 = 12,8 m = - 14,1 v. H.
	1986 = 14,9 m = + 30,7 v. H.
	1985 = 11,4 m = + 5,6 v. H.
	1984 = 10,8 m = - 16,9 v. H.
	1983 = 13,0 m

Grundstücksgröße 1990

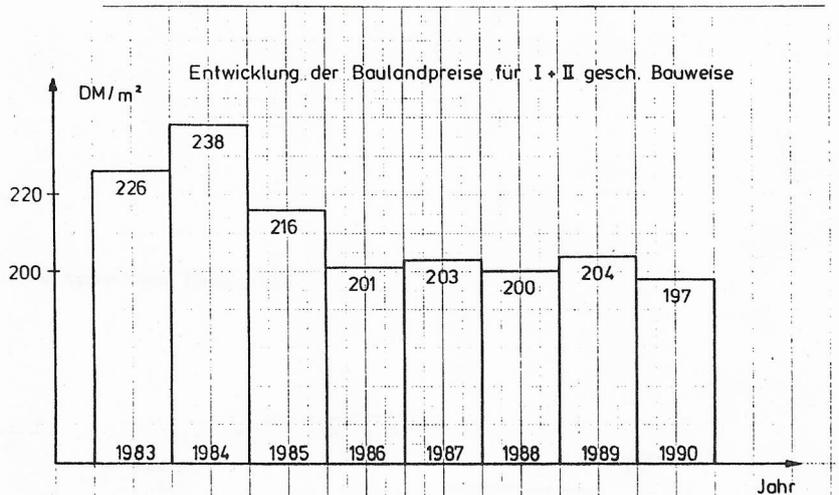
Anzahl der Verkäufe



6. Durchschnittliche Kaufpreise in DM/m²

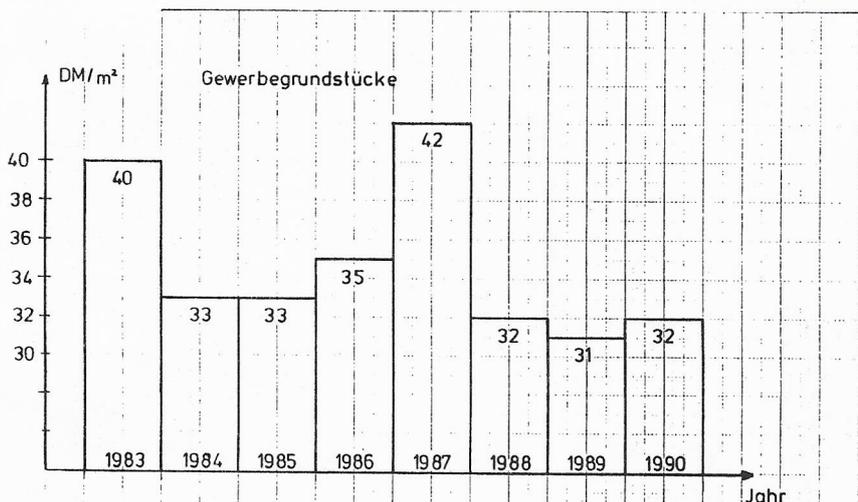
Bauland

1990	=	197	DM	=	-	3,4	v. H.
1989	=	204	DM	=	+	2,0	v. H.
1988	=	200	DM	=	-	1,5	v. H.
1987	=	203	DM	=	+	1,0	v. H.
1986	=	201	DM	=	-	6,9	v. H.
1985	=	216	DM	=	-	9,2	v. H.
1984	=	238	DM	=	+	5,3	v. H.
1983	=	226	DM				



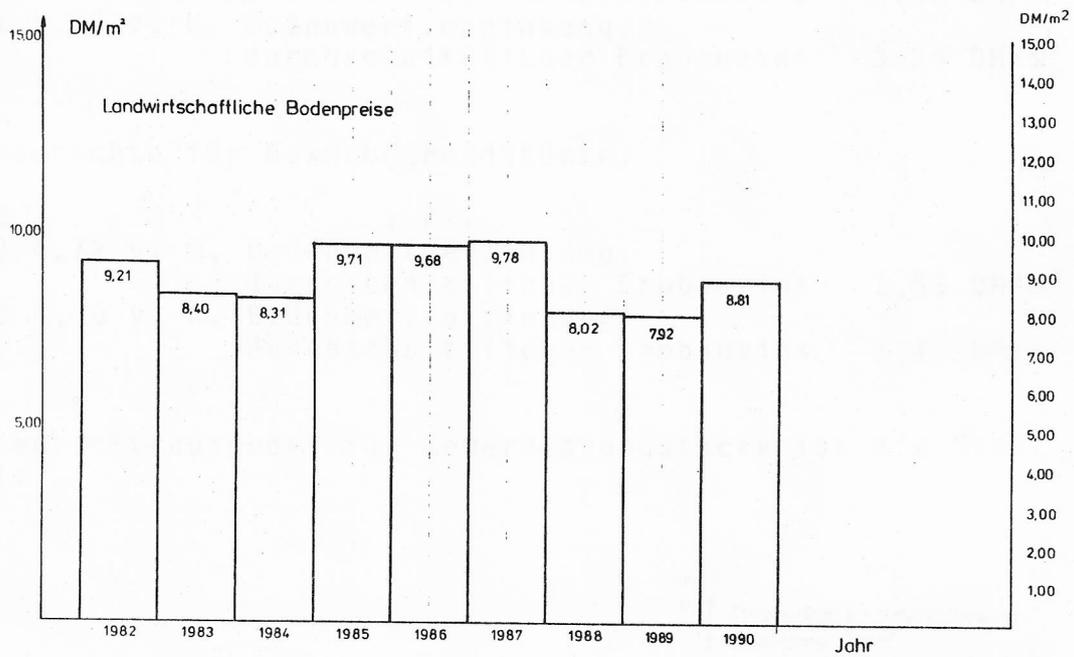
Gewerbe

1990	=	32	DM	=	+	3,2	v. H.
1989	=	31	DM	=	-	3,1	v. H.
1988	=	32	DM	=	-	23,8	v. H.
1987	=	42	DM	=	+	20,0	v. H.
1986	=	35	DM	=	+	6,1	v. H.
1985	=	33	DM	=	±	0,0	v. H.
1984	=	33	DM	=	-	17,5	v. H.
1983	=	40	DM				



Landwirtschaftliche Grundstücke

1990	=	8,81	DM	=	+	11,2	v. H.
1989	=	7,92	DM	=	-	1,2	v. H.
1988	=	8,02	DM	=	-	18,0	v. H.
1987	=	9,78	DM	=	+	1,0	v. H.
1986	=	9,68	DM	=	-	0,3	v. H.
1985	=	9,71	DM	=	+	16,8	v. H.
1984	=	8,31	DM	=	-	1,1	v. H.
1983	=	8,40	DM				



7. Entwicklung des Erbbaurechtszinses neubegründeter Erbbaurechte

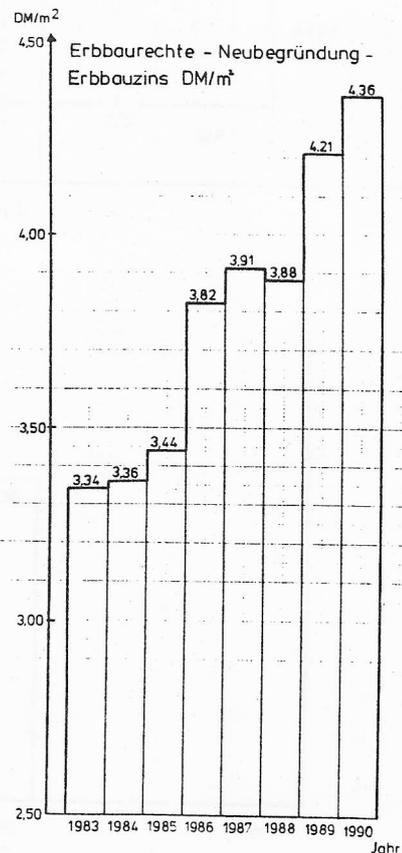
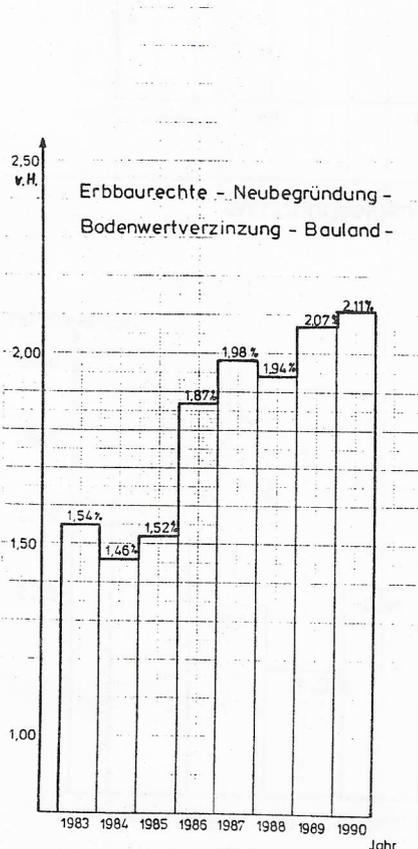
Erbbaurechte für Wohnbebauung:

1990	2,11 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	4,36 DM/m ²
1989	2,07 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	4,21 DM/m ²
1988	1,94 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,88 DM/m ²
1987	1,98 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,91 DM/m ²
1986	1,87 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,91 DM/m ²
1985	1,52 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,82 DM/m ²
1984	1,46 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,44 DM/m ²
1983	1,54 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	3,36 DM/m ²

Erbbaurechte für Gewerbegrundstücke:

1990		. / .	
1989	4,72 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	1,58 DM/m ²
1988	4,00 v. H.	Bodenwertverzinsung; durchschnittlicher Erbbauzins	1,40 DM/m ²

Erbbaurechtsausgeber für Gewerbegrundstücke ist die Stadt Marl.

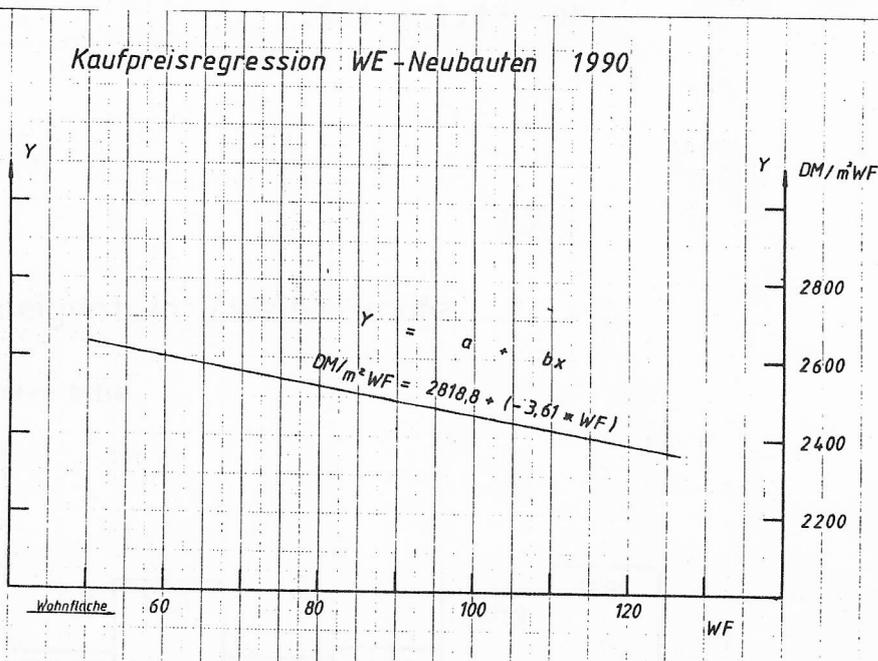


8. Entwicklung des Wohnungseigentums

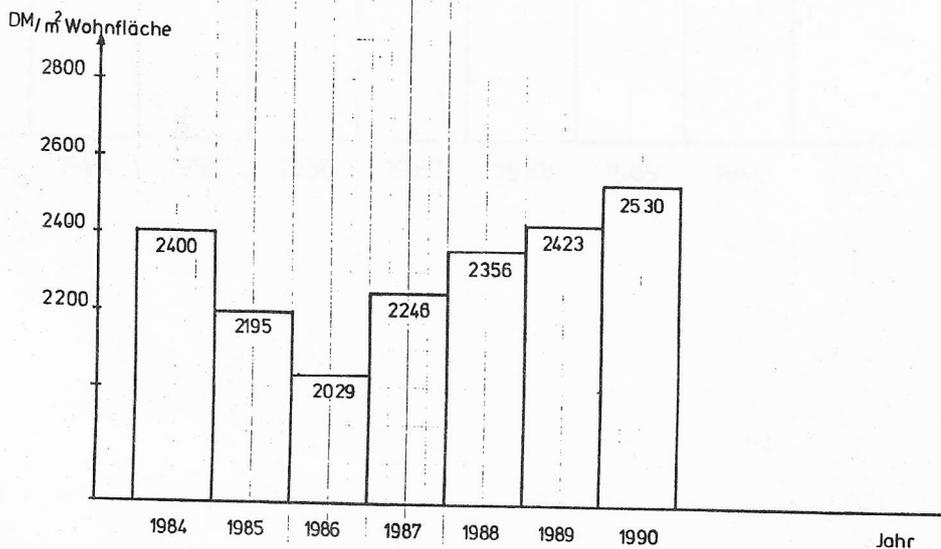
Wohnungseigentum - Neubauten

Wohnungsgröße in m ²	1990 = 80 m ² = + 2,6 v. H.
	1989 = 78 m ² = - 10,3 v. H.
	1988 = 87 m ² = + 4,8 v. H.
	1987 = 83 m ² = + 2,5 v. H.
	1986 = 81 m ² = - 6,9 v. H.
	1985 = 87 m ² = + 2,4 v. H.
	1984 = 84 m ²

DM/m ² Wohnfläche einschl. Stellplatz oder Garage	1990 = 2.530 DM = + 4,0 v. H.
	1989 = 2.433 DM = + 3,3 v. H.
	1988 = 2.356 DM = + 4,9 v. H.
	1987 = 2.246 DM = + 10,7 v. H.
	1986 = 2.029 DM = - 7,5 v. H.
	1985 = 2.195 DM = - 8,5 v. H.
	1984 = 2.400 DM



Wohnungseigentum (Neubauten)



Wohnungseigentum - Altbauten
(Zweitverkäufe)

Wohnungsgröße in m ²	1990 = 76,8 m ²	= - 10,8 v. H.
	1989 = 86,1 m ²	= - 1,8 v. H.
	1988 = 87,7 m ²	= - 1,9 v. H.
	1987 = 88,4 m ²	= + 1,6 v. H.
	1986 = 87,0 m ²	= + 13,0 v. H.
	1985 = 77,0 m ²	= - 6,1 v. H.
	1984 = 82,0 m ²	

DM/m² Wohnfläche
(einschl. Garage
oder Stellplatz)

1990 = 1.761 DM	= + 2,8 v. H.
1989 = 1.713 DM	= + 6,6 v. H.
1988 = 1.607 DM	= + 1,1 v. H.
1987 = 1.590 DM	= - 8,1 v. H.
1986 = 1.731 DM	= + 7,3 v. H.
1985 = 1.603 DM	= - 16,9 v. H.
1984 = 1.970 DM	

Wohnungseigentum Zweitverkäufe

