

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

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

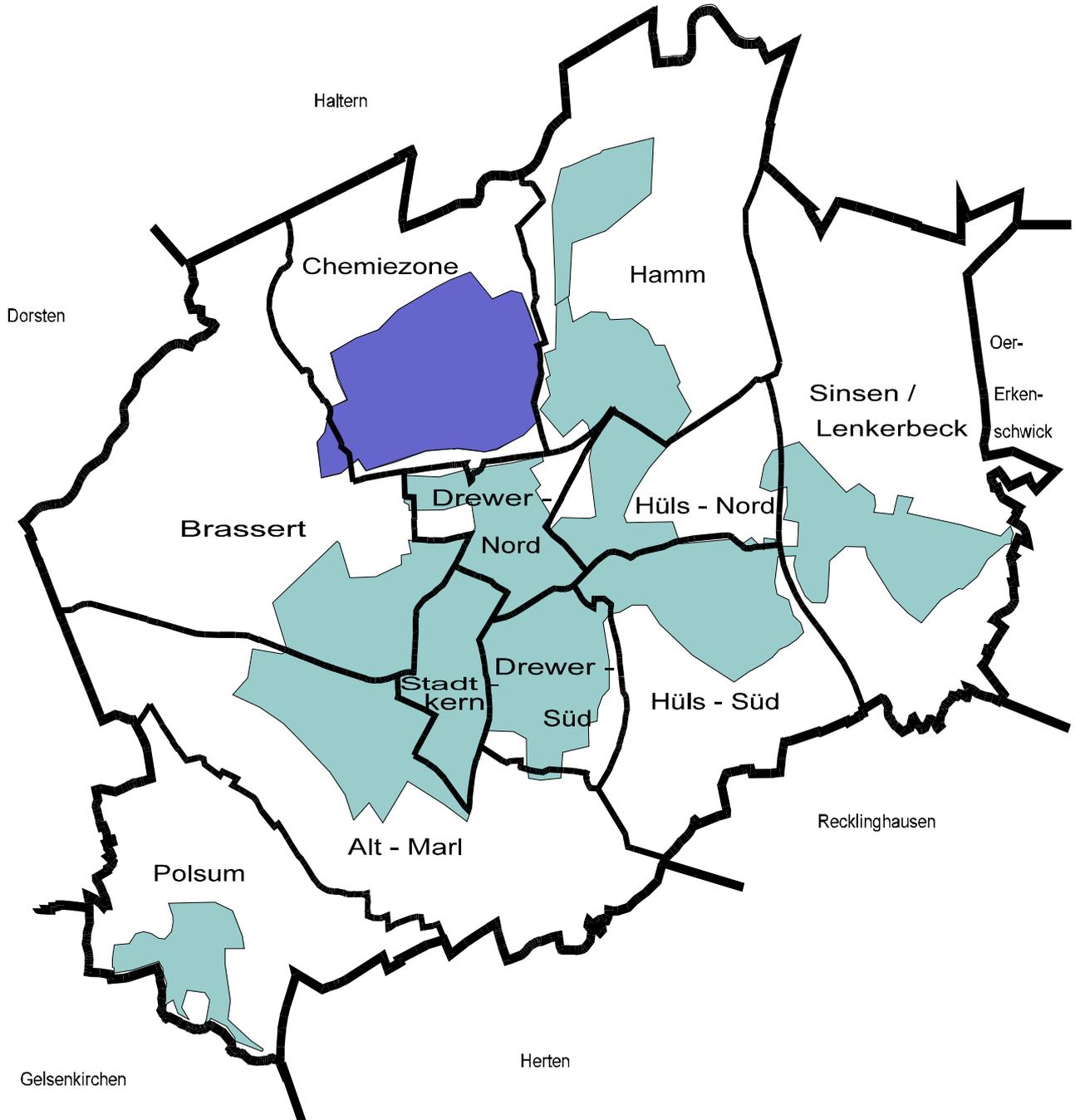
Umsatz und Preisentwicklung 2000 gemäß § 13  
Gutachterausschußverordnung vom 07.03.1990

Herausgeber: Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Marl

Geschäftsstelle: Liegnitzer Straße 5  
45768 Marl  
Tel.: 0 23 65 / 99 6210  
99 6211  
99 6212  
Fax.: 0 23 65 / 99 6213



# Stadtgebiet Marl



**Fläche des Stadtgebiets : 8778 ha  
Einwohnerzahl : 92.701**

**Quelle: Statistikstelle der Stadt Marl  
( Stand: 31.12.2000 )**



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeines**

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

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

### **4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke**

4.1 I- und II- geschossige Bebauung

4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

### **5. Bodenrichtwerte**

### **6. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte**

### **7. Preisentwicklung des Wohnungseigentums**

7.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

7.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

### **8. Auswertung bebauter Grundstücke**

8.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

8.2.1 Typische Siedlungsreihenhäuser

8.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser

8.3 Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

### **9. Liegenschaftszinssätze**



## **1. Allgemeines**

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

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

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

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

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen im wesentlichen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten sowie von Rechten an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten nach dem Bundeskleingartengesetz;
- Erstattung von Gutachten nach dem Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz;
- die Führung einer Kaufpreissammlung;
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten;
- Ermittlung der Bodenrichtwerte.

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

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Stadtbetrieb Immobilienwirtschaft angegliedert und befindet sich im Bauturm, Liegnitzer Straße 5, Erdgeschoß, Zimmer 2, 3 und 4.

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

Marl, den 15. März 2001

Vorsitzender  
Rath



**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl  
(Stand: 15.3.2001):**

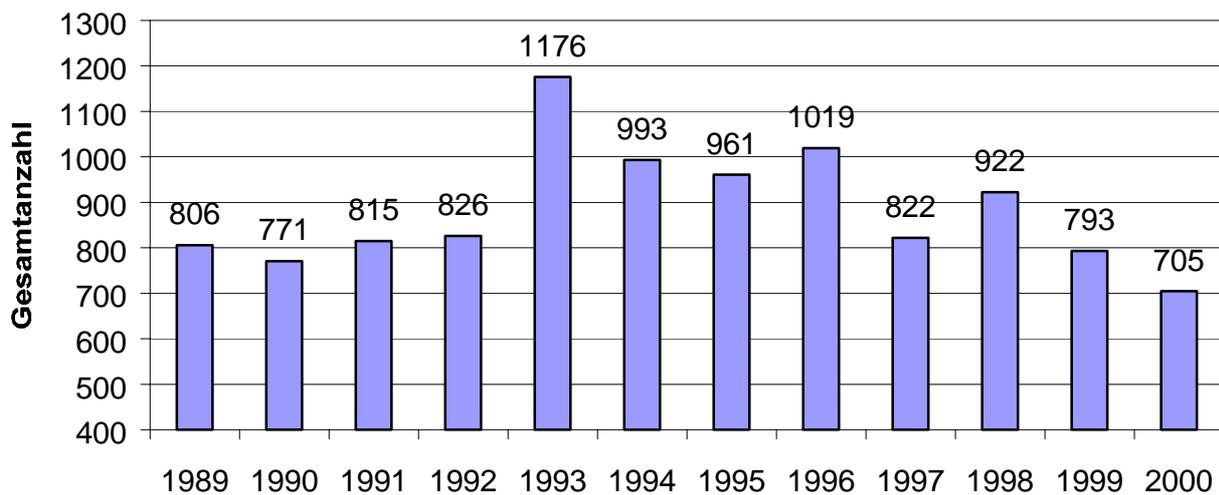
<b>Vorsitzender:</b>	Gerd Rath	Dipl.- Ing.
<b>stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:</b>	Walter Gantenberg,	Architekt
	Dietmar Nandelstädt,	Obervermessungsrat
<b>ehrenamtliche Gutachter:</b>	Bernd Janssen,	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Klaus Jeromin,	Architekt
	Eberhard Just,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



## 2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

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

Kaufverträge insgesamt:	Jahr	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahr
	2000 =	705 =	- 11,1 v. H.
	1999 =	793 =	- 14,0 v. H.
	1998 =	922 =	+ 12,2 v. H.
	1997 =	822 =	- 19,3 v. H.
	1996 =	1019 =	+ 6,0 v. H.
	1995 =	961 =	- 3,2 v. H.
	1994 =	993 =	- 15,6 v. H.
	1993 =	1176 =	+ 42,4 v. H.
	1992 =	826 =	+ 1,3 v. H.
	1991 =	815 =	+ 5,7 v. H.
	1990 =	771 =	- 4,3 v. H.
	1989 =	806 =	- 6,9 v. H.
	1988 =	866 =	+ 17,8 v. H.
	1987 =	735 =	- 2,0 v. H.
	1986 =	750 =	- 7,8 v. H.
	1985 =	813 =	- 1,0 v. H.
	1984 =	821 =	- 18,6 v. H.
	1983 =	1009 =	- 9,5 v. H.
	1982 =	1115	



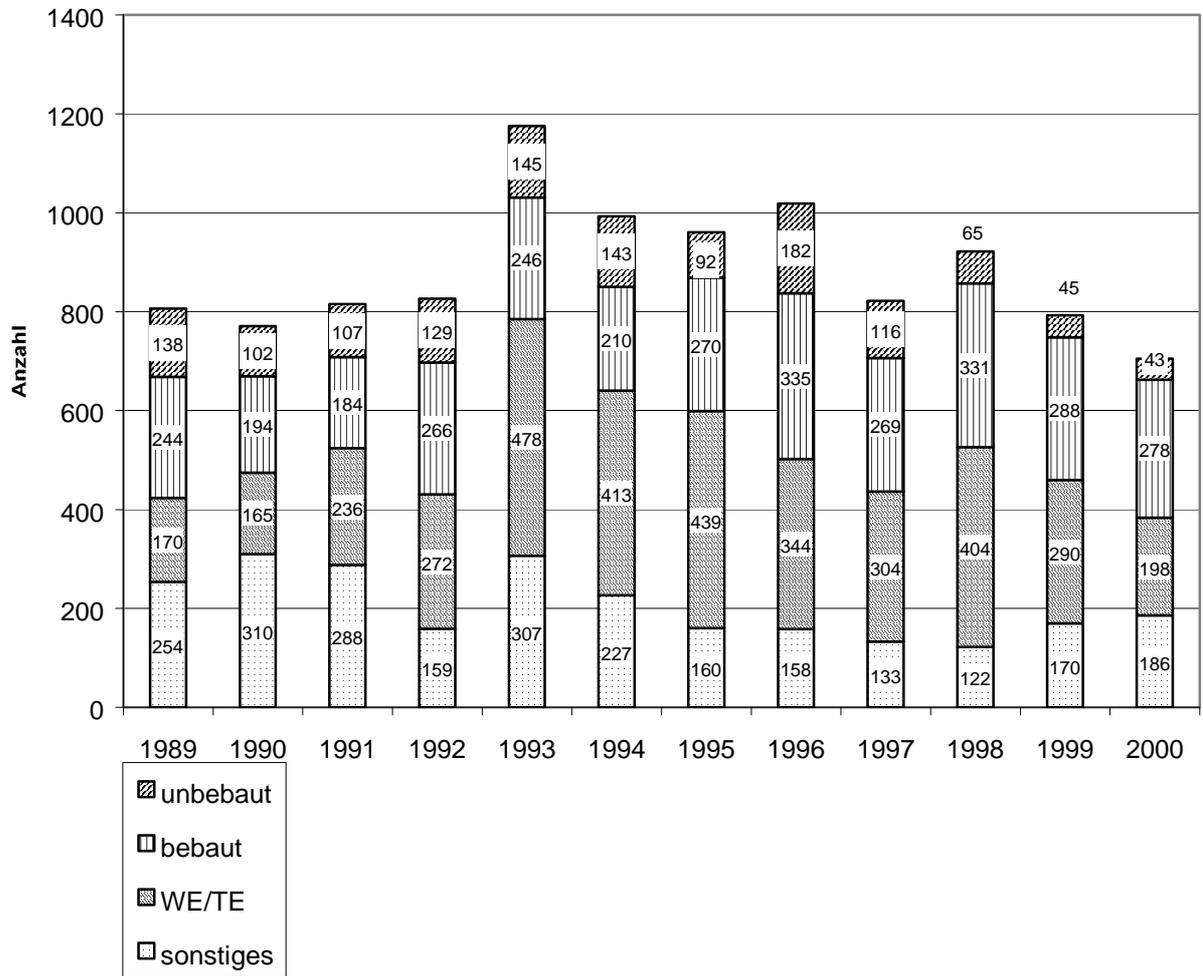


Von diesen Kaufverträgen  
entfielen auf

<b><u>unbebaute Grundstücke</u></b>	1999	2000	Entwicklung zum Vorjahr
I- u. II geschossige Bebauung	27	24	= - 11,1 v. H.
Geschoßwohnungsbau	1	-	= -
Gewerbegrundstücke	5	8	= + 60,0 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	1	1	= 0,0 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	10	9	= - 10,0 v. H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	1	1	= 0,0 v. H.
Insgesamt	45	43	= - 4,4 v. H.
<b><u>bebaute Grundstücke</u></b>			
1 u. 2- Familienhäuser	254	250	= - 1,6 v. H.
Mehrfamilienhäuser	14	11	= - 21,4 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	7	11	= + 57,1 v. H.
Gewerbegrundstücke	13	6	= - 53,8 v. H.
Insgesamt	288	278	= - 3,5 v. H.
<b><u>Wohnungseigentum</u></b>			
Erstverkäufe	79	62	= - 21,5 v. H.
Zweitverkäufe	159	104	= - 34,6 v. H.
Umwandlung	33	10	= - 69,7 v. H.
Teileigentum	19	22	= + 15,8 v. H.
Insgesamt	290	198	= - 31,7 v. H.
<b><u>Sonstige</u></b> (z. B. Erb- baurechtsübertragungen, ungeeignete usw.)			
Insgesamt	170	186	= + 9,4 v. H.



Darstellung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten



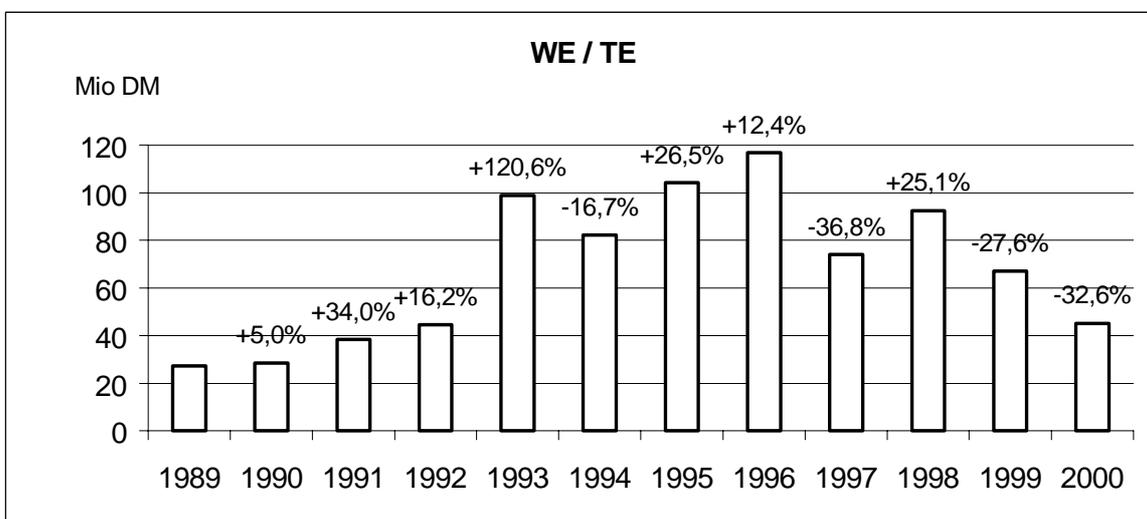
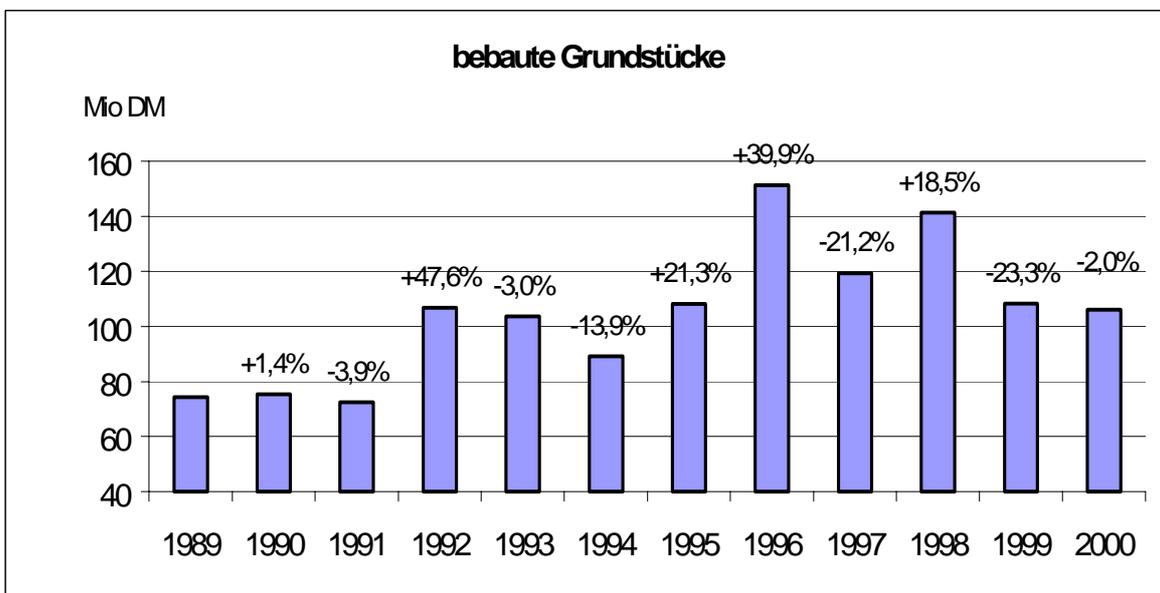
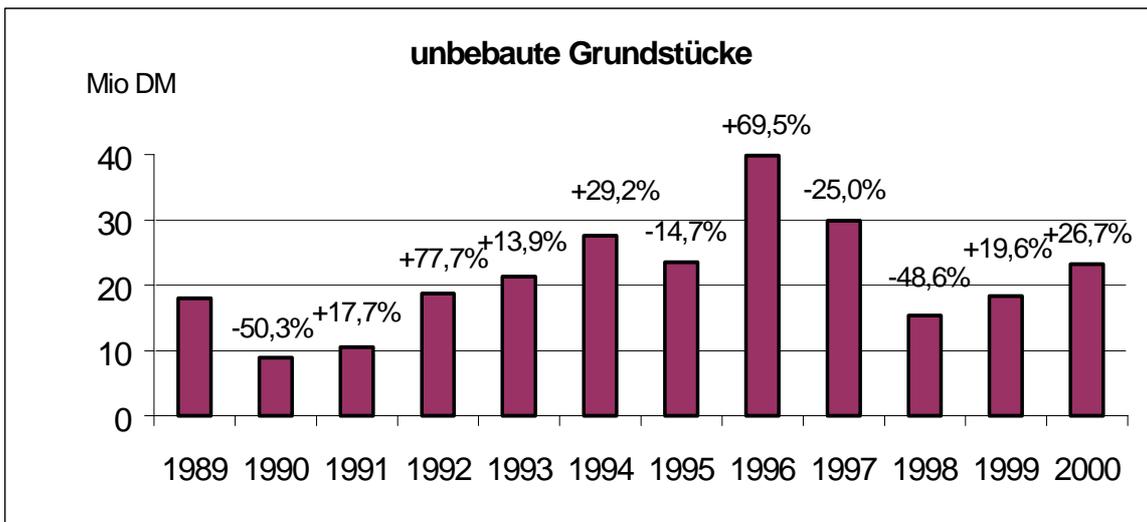


### 3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

<u>unbebaute Grundstücke</u>	1999 Mio. DM	2000 Mio. DM	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- u. Zweifamilien- hausgrundstücke	8,79	6,59	= - 25,0 v.H.
Geschoßwohnungsbau	0,50	-	= -
Gewerbegrundstücke	1,75	4,37	= + 149,7 v.H.
landwirtschaftliche Grundstücke	3,78	1,27	= - 66,4 v.H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	-	0,23	= -
Sonstiges	3,55	10,82	= + 204,8 v.H.
Insgesamt	18,37	23,28	= + 26,7 v.H.
<u>bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familien- häuser	81,27	74,90	= - 7,8 v.H.
Mehrfamilienhäuser	7,83	6,28	= - 19,8 v.H.
Wohn- und Geschäfts- häuser	5,36	7,81	= + 45,7 v.H.
Gewerbegrundstücke	11,52	13,92	= + 20,8 v.H.
Sonstiges	2,43	3,28	= + 35,0 v.H.
Insgesamt	108,41	106,19	= - 2,0 v.H.
<u>Wohnungs- u. Teil- eigentum</u>			
Erstverkäufe	24,67	18,93	= - 23,3 v.H.
Zweitverkäufe	31,26	22,29	= - 28,7 v.H.
Umwandlung	5,33	1,64	= - 69,2 v.H.
Teileigentum	5,70	2,27	= - 60,2 v.H.
Insgesamt	66,96	45,13	= - 32,6 v.H.
<u>Gesamtumsatz</u>	193,74	174,60	= - 9,9 v.H.

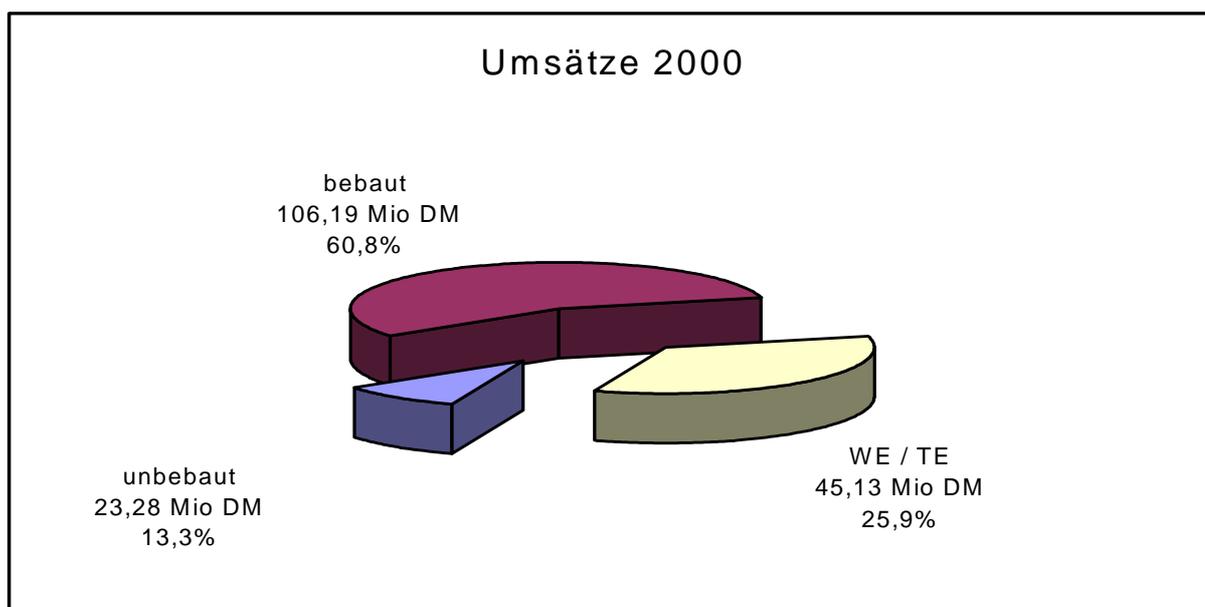


Darstellung der Preisumsätze in den Teilmärkten





### Anteil der Umsätze in den Teilmärkten am Gesamtumsatz



## 4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

### 4.1 I- und II- geschossige Bebauung

Aus 11 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 2000 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

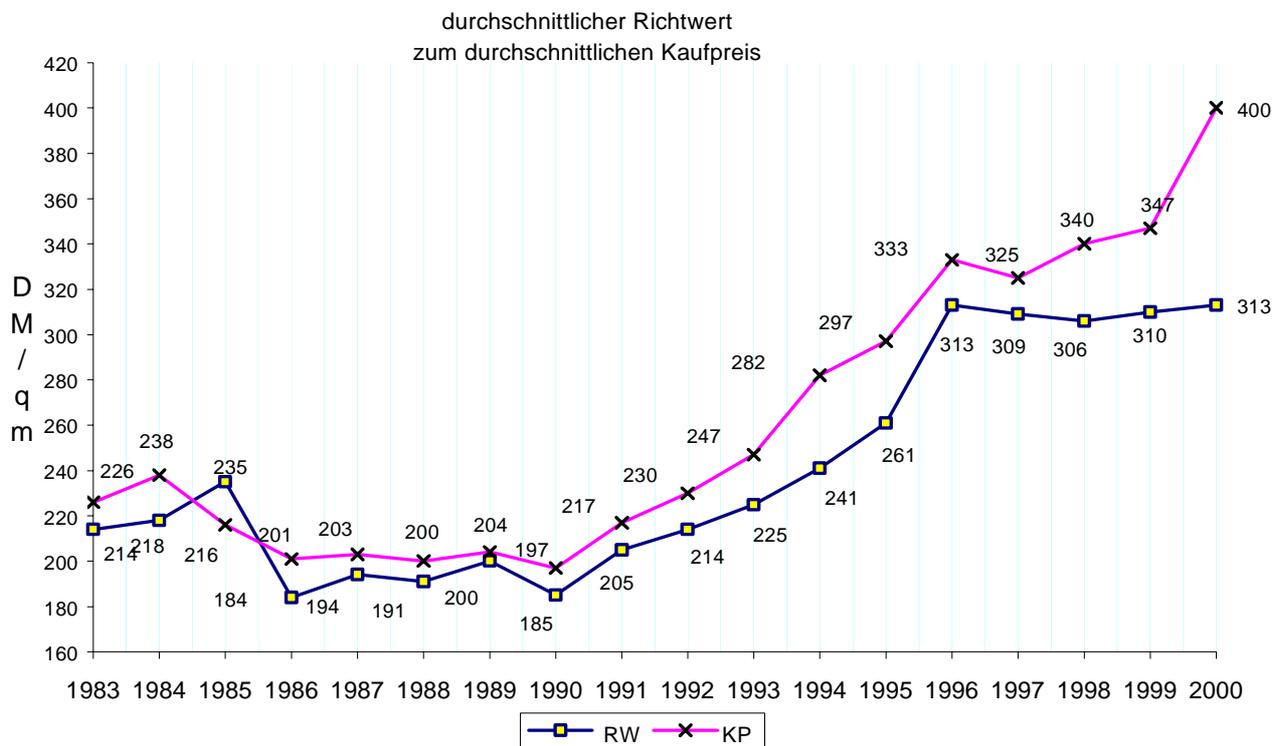
400,- DM/qm gegenüber 1999 = 347,- DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

313,- DM/qm gegenüber 1999 = 310,- DM/qm.

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

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.



Diese Darstellung gibt keinen Aufschluß auf die Bodenwertentwicklung.  
Hierzu siehe Seite 13.



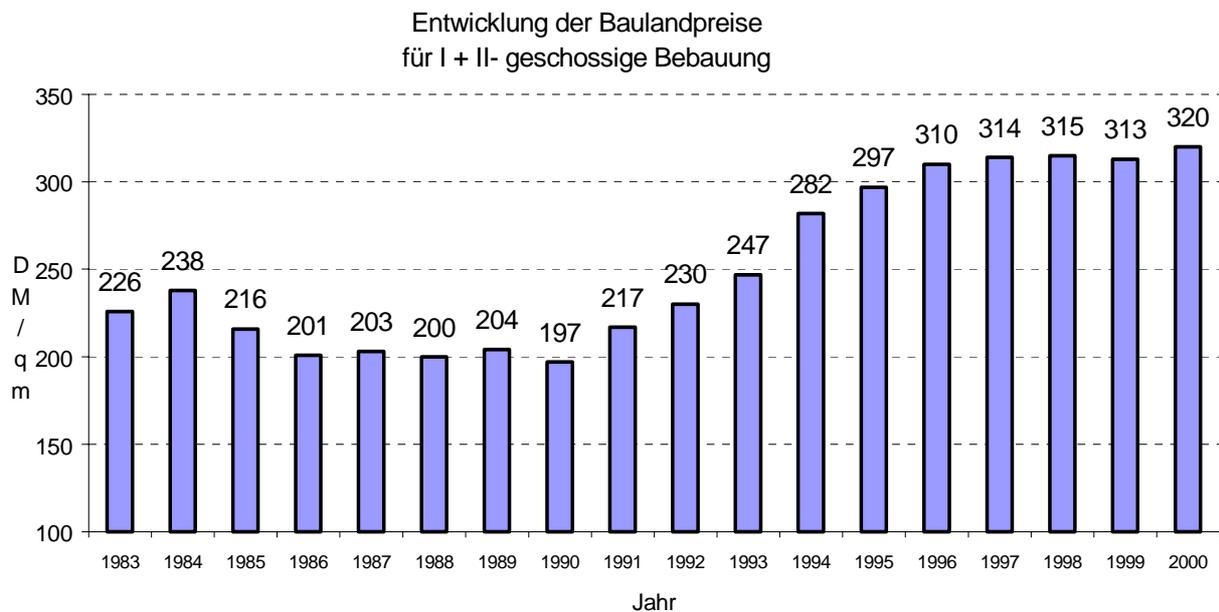
Der vorgenannte durchschnittliche Kaufpreis ist aufgrund einzelner sehr hoher Kaufpreise zustande gekommen.

Das bedeutet, daß bei der Wertermittlung von sogenannten „ Baulücken“ Zuschläge von bis zu 50 % der Bodenrichtwerte der entsprechenden Richtwertgebiete vorgenommen werden können.

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

Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 320,- DM/qm.

Dies entspricht einer Bodenwertentwicklung für das gesamte Stadtgebiet zum Vorjahr von + 2,2 v. H..





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

Jahr	DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr v. H.
2000	= 320	= + 2,2
1999	= 313	= - 0,6
1998	= 315	= + 0,3
1997	= 314	= + 1,3
1996	= 310	= + 4,4
1995	= 297	= + 5,3
1994	= 282	= + 14,2
1993	= 247	= + 7,4
1992	= 230	= + 6,0
1991	= 217	= + 10,2
1990	= 197	= - 3,4
1989	= 204	= + 2,0
1988	= 200	= - 1,5
1987	= 203	= + 1,0
1986	= 201	= - 6,9
1985	= 216	= - 9,2
1984	= 238	= + 5,3
1983	= 226	

### Bodenpreisindex - Bauland I- und II-geschossige Bebauung - 1988 = 100

Jahr	Bodenpreisindex
2000	160,0
1999	156,5
1998	157,5
1997	157,0
1996	155,0
1995	148,5
1994	141,0
1993	123,5
1992	115,0
1991	108,5
1990	98,5
1989	102,0
1988	100,0
1987	102,0
1986	100,0
1985	108,0
1984	119,0
1983	113,0



#### 4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

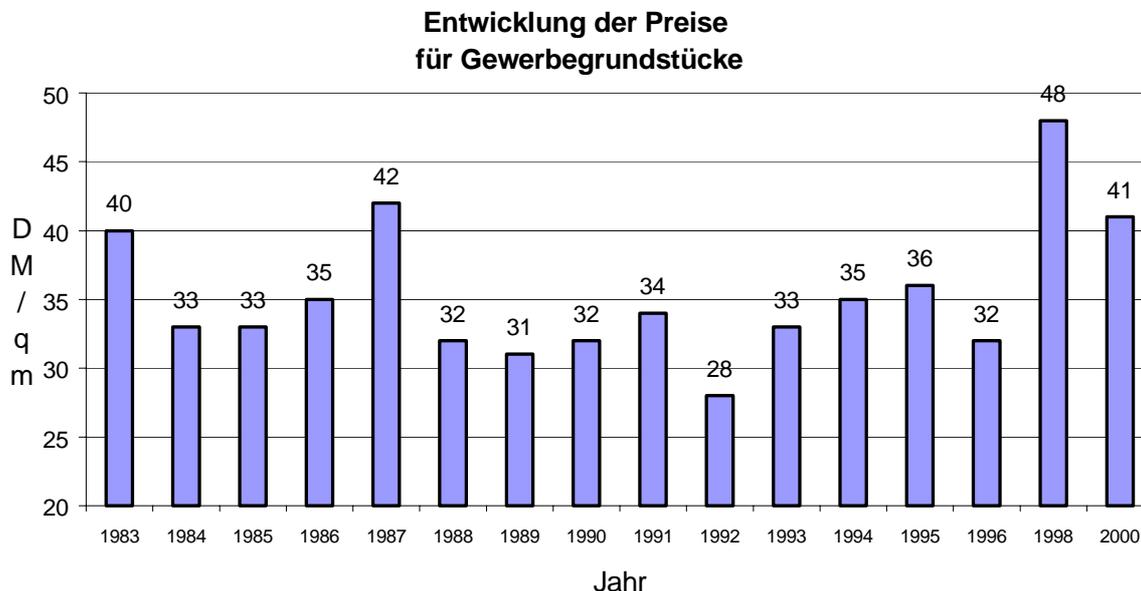
Im Jahre 2000 lagen 3 Verkaufsfälle in Gewerbe- und Industriegebieten vor, die für eine Auswertung geeignet waren.

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

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

---

2000 = 41	= -
1999 = -	= -
1998 = 48	= + 50,0
1997 = -	= -
1996 = 32	= - 11,1
1995 = 36	= + 2,9
1994 = 35	= + 6,1
1993 = 33	= + 17,9
1992 = 28	= - 17,6
1991 = 34	= + 6,2
1990 = 32	= + 3,2
1989 = 31	= - 3,1
1988 = 32	= - 23,8
1987 = 42	= + 20,0
1986 = 35	= + 6,1
1985 = 33	= +- 0,0
1984 = 33	= - 17,5
1983 = 40	





**Bodenpreisindex - Gewerbe- und Industriegebiet -**  
**1988 = 100**

Jahr            Bodenpreisindex

---

2000	128
1999	150
1998	150
1997	100
1996	100
1995	112,5
1994	109
1993	103
1992	87,5
1991	106
1990	100
1989	97
1988	100
1987	131
1986	109
1985	103
1984	103
1983	125



### 4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

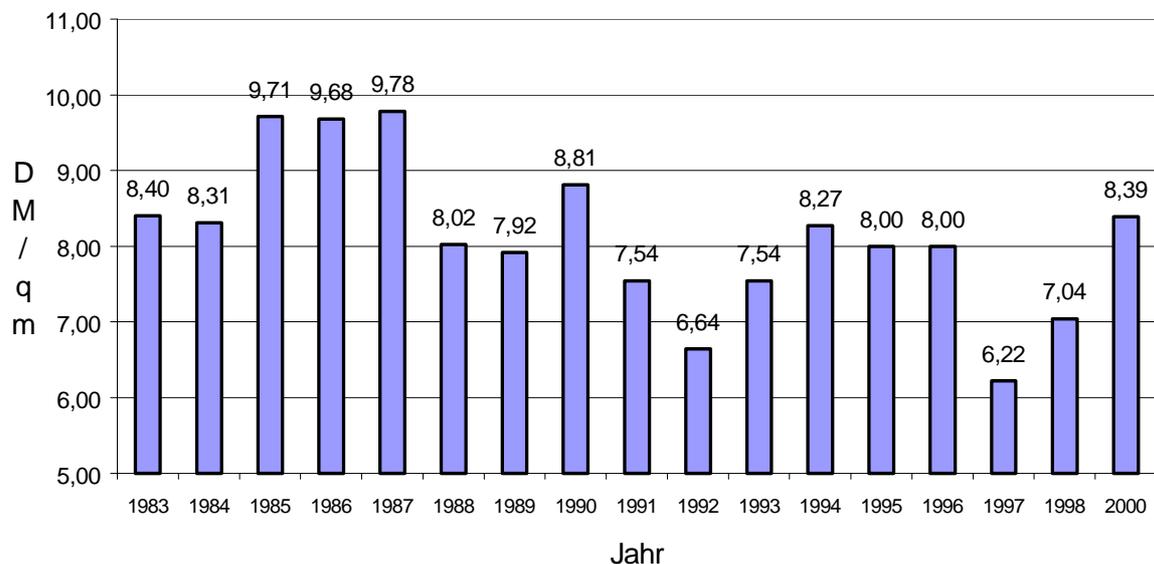
Im Jahr 2000 lagen 5 geeignete Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Grundstücke vor.

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

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

2000	= 8,39	= -
1999	= -	= -
1998	= 7,04	= + 13,2
1997	= 6,22	= - 22,2
1996	= 8,00	= + 0,0
1995	= 8,00	= - 3,3
1994	= 8,27	= + 9,7
1993	= 7,54	= + 13,6
1992	= 6,64	= - 11,9
1991	= 7,54	= - 14,4
1990	= 8,81	= + 11,2
1989	= 7,92	= - 1,2
1988	= 8,02	= - 18,0
1987	= 9,78	= + 1,0
1986	= 9,68	= - 0,3
1985	= 9,71	= + 16,8
1984	= 8,31	= - 1,1
1983	= 8,40	

#### Landwirtschaftliche Bodenpreise





**Bodenpreisindex - landwirtschaftliche Grundstücke -**  
**1988 = 100**

Jahr            Bodenpreisindex

---

2000	105
1999	88
1998	88
1997	78
1996	100
1995	100
1994	103
1993	94
1992	83
1991	94
1990	110
1989	99
1988	100
1987	122
1986	121
1985	121
1984	104
1983	105
1982	115



## 5. Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß hat bis zum 30. April jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 31.12. des Vorjahres zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den qm Grundstücksfläche bezogen und werden in die Bodenrichtwertkarte eingetragen. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort mündliche oder schriftliche Auskünfte erteilt.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten bzw. zu der Bodenrichtwertkarte:

Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter, erschließungsbeitragspflichtiger Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück von 35 m Tiefe bei Wohnbauflächen, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Erschließungsbeitragsfreie Werte sind in ( ) gesetzt.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung ( insbesondere Grundstückstiefe ) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel:     260     Bodenrichtwert in DM / qm des unbebauten Grundstücks  
          W II     Art der baulichen Nutzung, Geschoßzahl

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstückes:

( Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung )

W     =     Wohnbaufläche  
MI    =     Gemischte Baufläche  
MK    =     Kerngebiet  
GE    =     Gewerbegebiet

-----  
L     =     Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
F     =     Forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit Aufwuchs



## Übersicht über Bodenrichtwerte ( Stand: 31.12.2000 )

Gemäß § 13 GAVO NW werden durch den Gutachterausschuß jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen, diese dienen zur Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten.

In den nachstehenden Übersichten sind durchschnittliche Bodenrichtwerte in DM / qm, gegliedert nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, nach Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen dargestellt.

Die Übersichten sind nicht geeignet die Bodenrichtwertkarte zu ersetzen; auch können sie nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

	gute Lage [ DM / qm ]	mittlere Lage [ DM / qm ]	mäßige Lage [ DM / qm ]	Ø Erschließungs- beiträge [ DM / qm ]
Individueller Wohnungsbau erschließungsbeitrags-	- pflichtig 440 - frei 510	- pflichtig 350 - frei 420	- pflichtig 250 - frei 345	20 - 50 130 - 200
Geschoßwohnungsbau erschließungsbeitrags-	- pflichtig 380	- pflichtig 280		
Gewerbliche Baufläche erschließungsbeitrags-	- pflichtig 50	- pflichtig 40		

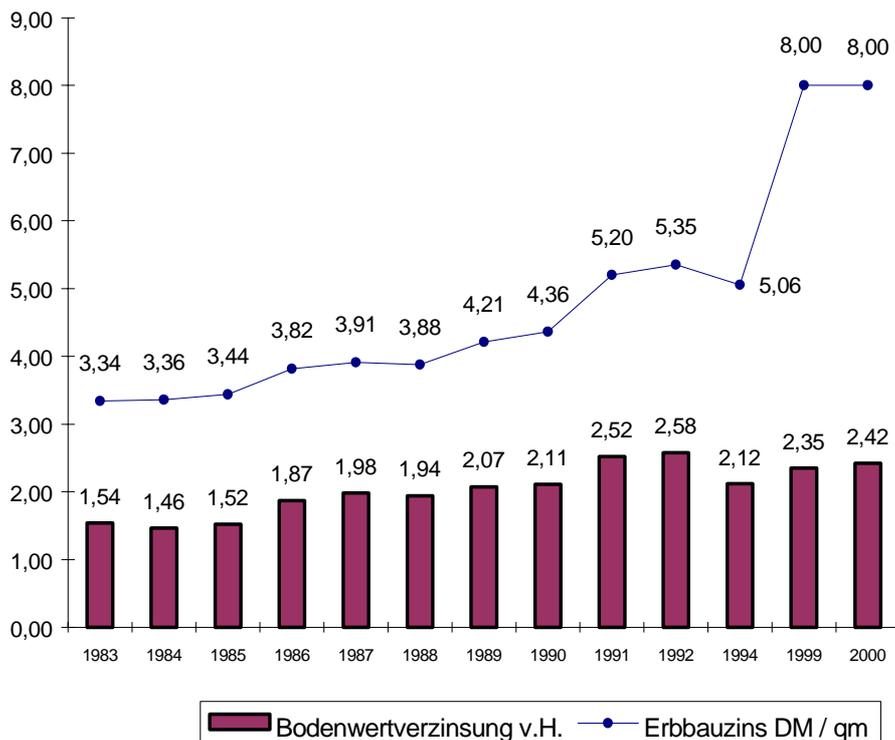


## 6. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

Erbbaurechte für I - und II –geschossige Bebauung.

In den Jahren 1999 und 2000 konnte jeweils auf einen brauchbaren Fall einer Erbbaurechtsbestellung zurückgegriffen werden.

Jahr	Bodenwertverzinsung v.H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM / qm
2000	2,42	8,00
1999	2,35	8,00
1998	-	-
1997	-	-
1996	-	-
1995	-	-
1994	2,12	5,06
1993	-	-
1992	2,58	5,35
1991	2,52	5,20
1990	2,11	4,36
1989	2,07	4,21
1988	1,94	3,88
1987	1,98	3,91
1986	1,87	3,82
1985	1,52	3,44
1984	1,46	3,36
1983	1,54	3,34



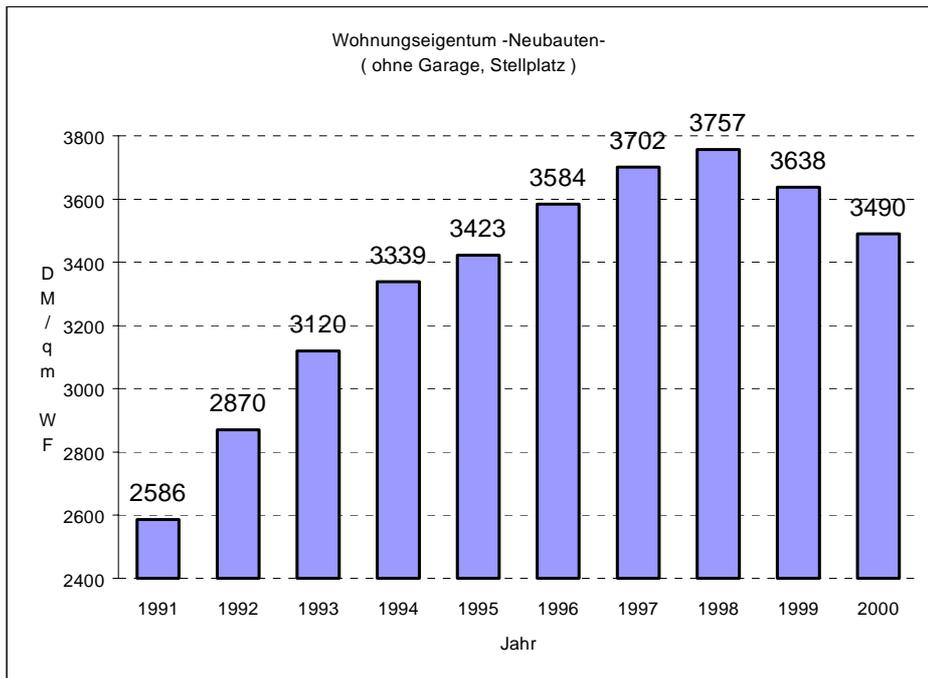


## 7. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

### 7.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 2000 sind 62 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 21,5 v. H..

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche sank im Jahr 2000 ( Kauffälle ohne Erbbaurecht) auf 3.490,- DM gegenüber dem Vorjahr mit 3.638,- DM. Dies entspricht einer Preisentwicklung von rd. – 4,1 v. H..



**Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge n= 50**

**Mittelwert des Kaufpreises / WF = 3.490 DM / qm**

**Standardabweichung KP / WF = 206 DM / qm**

**Mittelwert der Wohnfläche = 80 qm**

**Standardabweichung der Wohnfläche = 10 qm**



## 7.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 2000 sind 104 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 34,6 v. H..

Um eine bessere Transparenz des Wohnungsmarktes darzustellen, wurde die Auswertung der Kaufverträge nach Baujahren unterteilt (siehe nachstehende Tabelle). Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung in normaler Wohnlage, ohne Garage oder Stellplatz mit Bodenwertanteil.

Baujahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000			Mittelwert Wohn- fläche qm
	x	x	x	x	x	x	n	S	
bis 1959	1621	-	2040	1667	-	-	-	-	-
1960 - 1969	1898	1912	2060	2098	1852	1760	11	385	77
1970 - 1979	2411	2425	2371	2381	2240	2190	22	445	80
1980 - 1989	2802	2849	2716	2862	2566	2665	18	422	89
1990 - 1997	3203	3228	3137	3206	3086	3021	19	395	87
Neubauten ( Kaufgrund- stücke)	3423	3584	3702	3757	3638	3490	50	206	80
Neubauten ( Erbbau- grundstücke)	3109	3284	3334	3279	3288	-	-	-	-

**x = Mittelwert DM/qm Wohnfläche**

**n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge**

**S = Standardabweichung in DM/qm Wohnfläche**

### Umwandlungen

In 2000 ergab sich aus 10 herangezogenen Kauffällen über alle Baujahrsgruppen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.711 DM / qm mit einer Standardabweichung von 393 DM / qm.

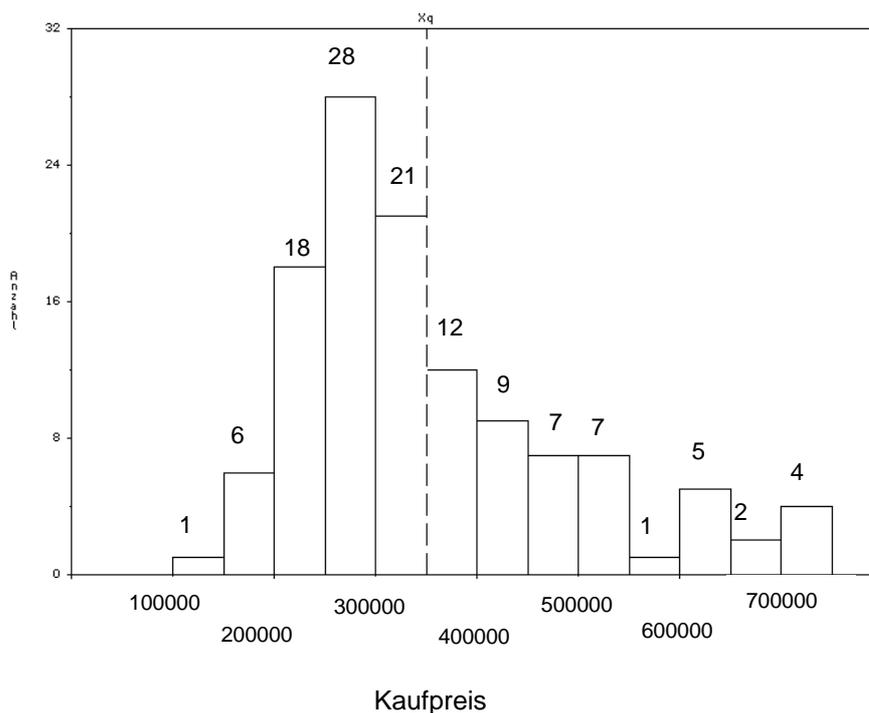
Aufgrund der starken Preisschwankungen in den einzelnen Baujahrsgruppen wird auf eine Unterteilung nach Baujahren verzichtet.



## 8. Auswertung bebauter Grundstücke

### 8.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2000

( ohne Neubauten und ohne Erbbaurechte)



Anzahl der Kauffälle = 121

Das Schaubild zeigt, daß für über die Hälfte der verkauften Häuser Kaufpreise zwischen 200.000,- DM und 350.000,- DM erzielt wurden.

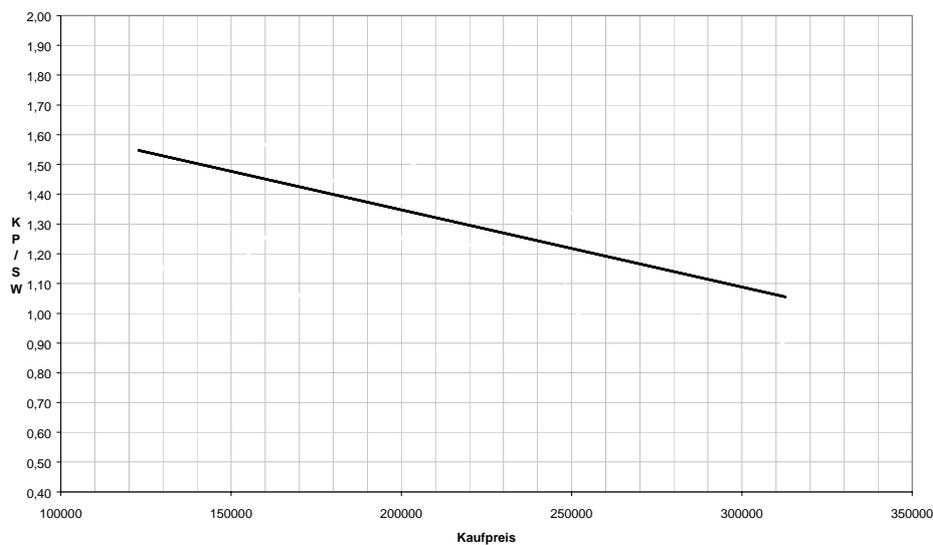


## 8.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die Verkehrswertermittlung eines Sachwertobjektes (Ein- und Zweifamilienhäuser) kann eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage erforderlich werden. Der Gutachterausschuß hat daher auf der Grundlage der in 1999 und 2000 getätigten Verkäufe entsprechend geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/ Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht.

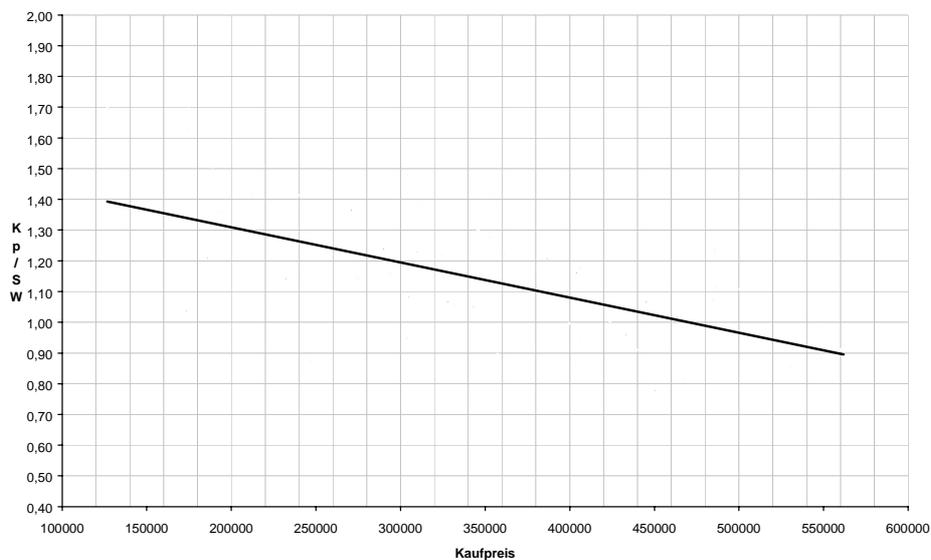
Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Geraden.

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



**Beispiel:** Sachwert = 250.000 DM  
 Marktanpassungsfaktor = ca. 1,22  
 Formel =  $y = - 0,00000259x + 1,865$

### 8.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser und ohne Neubauten



**Beispiel:** Sachwert = 250.000 DM  
 Marktanpassungsfaktor = ca. 1,25  
 Formel =  $y = - 0,00000114x + 1,538$



### 8.3 Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser anhand der Auswertungsergebnisse aus den Jahren 1999 und 2000.

Erbbaurechte sowie Kauffälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, blieben unberücksichtigt.

Gebäudetyp	Baujahrsgruppe	Auswertejahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [qm]	Wohnfläche [qm]	Gesamtkaufpreis [DM]	Gesamtkp/qm WF [DM/qm]
------------	----------------	--------------	------------------	------------------------	-----------------	----------------------	------------------------

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubauten	1999	-	-	-	-	-
		2000	-	-	-	-	-
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubauten	1999	13	272	120	417.700	3.495
		2000	12	288	119	430.600	3.569
Reihenmittelhäuser	Neubauten	1999	1	218	116	349.100	3.009
		2000	5	197	115	334.300	2.911

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1975-1998	1999	7	477	148	508.300	3.596
		2000	2	739	229	768.200	3.380
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	1975-1998	1999	6	321	115	331.000	3.814
		2000	-	-	-	-	-
Reihenmittelhäuser	1975-1998	1999	3	223	113	376.000	3.341
		2000	2	214	134	377.500	2.794

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1950-1974	1999	4	575	150	511.900	3.479
		2000	7	695	133	444.100	3.413
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	1950-1974	1999	9	413	77	331.600	3.729
		2000	8	429	79	306.600	3.973
Reihenmittelhäuser	1950-1974	1999	14	210	71	249.500	3.538
		2000	15	221	73	256.900	3.205

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	-1949	1999	-	-	-	-	-
		2000	2	472	121	377.300	3.070
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	-1949	1999	8	407	84	256.900	3.050
		2000	6	383	116	313.200	2.813
Reihenmittelhäuser	-1949	1999	1	169	75	215.000	2.867
		2000	-	-	-	-	-



## 9. Liegenschaftszinssätze

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

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

Für die Ermittlung liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten entsprechend dem Mietspiegel Nr. 13 für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Marl
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) entsprechend der Sätze der II. Berechnungsverordnung

Es wurden folgende Zinssätze festgestellt:

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

### Eigentumswohnungen

bis 1959	(keine geeigneten Kauffälle)	
1960-1974	4,5	± 0,8
1975-1989	3,9	± 1,1
1990-1999	3,6	± 0,6
2000 (Erstverkäufe)	3,3	± 0,3

### Ein- und Zweifamilienhäuser

1911-1949	1,5	± 1,0
1950-1974	1,7	± 0,8
1975-1989	3,1	± 0,7
1990-1999*	3,2	± 0,3
2000 (Erstverkäufe)	3,5	± 0,5

\* Da im Auswertejahr 2000 eine zu geringe Anzahl von geeigneten Verkäufen zur Verfügung stand, wurden die Werte aus dem Marktbericht 1999 übernommen.



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

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

\*je nach Lage und variabler Nutzungsmöglichkeit