Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

in der Stadt Gladbeck

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck Umsatz und Preisentwicklung im Jahre 1989

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung 1989

gem. § 13 Gutachterausschußverordnung NW vom 07.03.1990

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Geschäftsstelle: Hochstraße 2
4390 Gladbeck
Tel.: 0 20 43/275-523

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

2. Umsatz und Preisentwicklung auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt im Jahre 1989

2.1 Registrierte Verträge und Umsätze

2.2 Bodenpreisentwicklung

2.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

2.2.2 Entwicklung der Bodenpreise - Bodenpreisindex

3. Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser

4. Kaufpreise für Eigentumswohnungen

5. Liegenschaftszinsen

1. Einleitung

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium, bestehend aus mehreren ehrenamtlichen Gutachtern, die als Architekt, Bauingenieur, Vermessungsingenieur, Immobilienmakler etc. tätig sind, und einem Vorsitzenden.

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, 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.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch vom 8. Dez. 1986 und die GutachterausschußVO vom 07. März 1990 des Landes NW.
Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese befindet sich in den Räumlichkeiten des Vermessungsamtes der Stadtverwaltung (Hochstraße 2, Büroturm I, Zi. 405/406) und steht den Bürgern jederzeit für Auskünfte zur Verfügung.

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht wird in diesem Jahr erstmalig herausgegeben und soll zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Gladbeck beitragen. 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.

Gladbeck im Dezember 1990

gez. Hadrich

(Vorsitzender)

2. Umsatz und Preisentwicklung auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt im Jahre 1989

2.1 Registrierte Verträge und Umsätze

Im Laufe des Jahres 1989 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 478 Verträge eingegangen. Dabei handelte es sich allerdings nicht nur um Kaufverträge, sondern auch um Schenkungen, entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen und Einbringungsverträge von Grundstücken. 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.

Tabelle 1:

Anzahl der eingebrachten Verträge im Zeitraum 1985 bis 1989

	Anzahl **1985**	Anzahl **1986**	Anzahl **1987**	Anzahl **1988**	Anzahl **1989**
Verträge über **unbebaute Grundstücke**	117	122	126	112	106
Verträge über **bebaute Grundstücke (ohne Wohn.eig.)**	230	254	228	310	241
Verträge über **Wohnungseigentum**	263	254	131	111	131
Verträge insgesamt	610	630	485	533	478

Tabelle 2:

Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken in den Jahren 1988 und 1989 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	1988			1989		
	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Preis-umsatz (Mio. DM)	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Preis-umsatz (Mio. DM)
Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilien-häuser	45	3,66	7,11	27	1,54	3,49
Wohnbauland für Ge-schoßwohnungsbau	9	1,43	4,27	6	0,62	1,84
Gewerbe-/Industrie-land	5	1,62	0,57	5	1,07	0,32

Tabelle 3:

Geldumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1988 und 1989 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	1988		1989	
	Anzahl der Verträge	Preis-umsatz (Mio. DM)	Anzahl der Verträge	Preis umsatz (Mio. DM)
Ein- und Zwei-familienhäuser	127	33,49	126	37,08
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	25	10,37	29	26,88
Wohnungseigentum	115	26,88	104	31,14

2.2 Bodenpreisentwicklung:

2.2.1 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).

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.

Gegenüber dem Jahr 1988 sind die Preisverhältnisse auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt stabil geblieben. Anhand der ausgewerteten Kaufverträge wurde festgestellt, daß keine Anhebung oder Senkung der Bodenrichtwerte erforderlich war.

Die Bodenrichtwerte für 1990 haben den Ermittlungsstand 31.12.1989, sie wurden ermittelt auf der Basis aller ausgewerteten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke aus dem Jahre 1989.

Tabelle 4:

Bodenrichtwerte in DM/qm im Jahre 1990, (Stand: 31.12.1989)
bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Gladbeck

Art der baulichen Nutzung	Lageklassen ( ) Anzahl der Richtwerte		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen, eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	210,- bis 290,- (11)	160,- bis 230,- (11)	110,- bis 160,- (12)
Wohnbauflächen, zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	210,- bis 250,- (6)	150,- bis 230,- (15)	100,- bis 160,- (14)
Wohnbauflächen, drei- und mehrgeschossig	220,- bis 420,- (11)	200,- bis 260,- (14)	120,- bis 160,- (2)
Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	240,- bis 290,- (12)	210,- bis 280,- (9)	130,- bis 140,- (4)
Mischgebiete	380,- (1)	260,- (1)	120,- (1)
Gewerbegebiete außerhalb der Innenstadt	-	30,- bis 40,- (4)	-

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 Geschoßwohnungsbau, die niedrigsten im Bereich zweigeschossiger Wohnbauflächen.

Auffallend ist das höhere Preisniveau der Reihenhausrichtwerte (Grundstücksgröße ca. 200 - 450 qm) gegenüber den ein- und zweigeschossigen Wohnbauflächen (Grundstücksgröße ca. 450 - 950 qm). Dies zeigt einen immer deutlicher erkennbaren Trend an, daß zunehmend Bauherren zum Kauf kleinerer Grundstücke (Reihenhausgrundstücke) bei gleichzeitig höheren Quadratmeterpreisen neigen. Untersuchungen des Gutachterausschusses ergaben, daß allgemein Reihenhausgrundstücke mit einem Preisaufschlag von ca. 25 % gehandelt werden.

Das Preisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstükken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) liegt um ca. 10 % bis 60 % je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage über den Bodenwerten von vergleichbaren Mietwohngrundstücken.

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	230 (2)*)	180 - 210 (5)	140 (1)	-	200 - 250 (5)	130 (2)	240 - 260 (6)	200 - 230 (3)	-
Rentfort	210 - 250 (3)	150 - 220 (7)	140 (1)	220 - 260 (3)	170 - 210 (3)	130 (1)	260 - 290 (3)	210 (3)	-
Ellinghorst	-	-	110 - 120 (2)	-	-	110 (1)	-	-	-
Stadtmitte	250 - 290 (7)	230 (1)	-	210 - 240 (12)	200 - 260 (9)	-	-	-	-
Butendorf	220 (1)	190 - 200 (2)	130 - 160 (4)	-	160 - 200 (3)	110 - 150 (3)	240 (2)	240 - 280 (2)	130 (1)
Brauck	-	160 (1)	100 - 130 (6)	-	200 - 240 (4)	100 - 160 (7)	240 (1)	170 (1)	140 (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 Geschoßwohnungsbaus.

Die niedrigsten Bodenrichtwerte liegen in den Stadtteilen Ellinghorst, Butendorf und Brauck im Bereich der alten 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.

2.2.2 Bodenpreisindex, Entwicklung der Bodenpreise in Gladbeck seit 1977

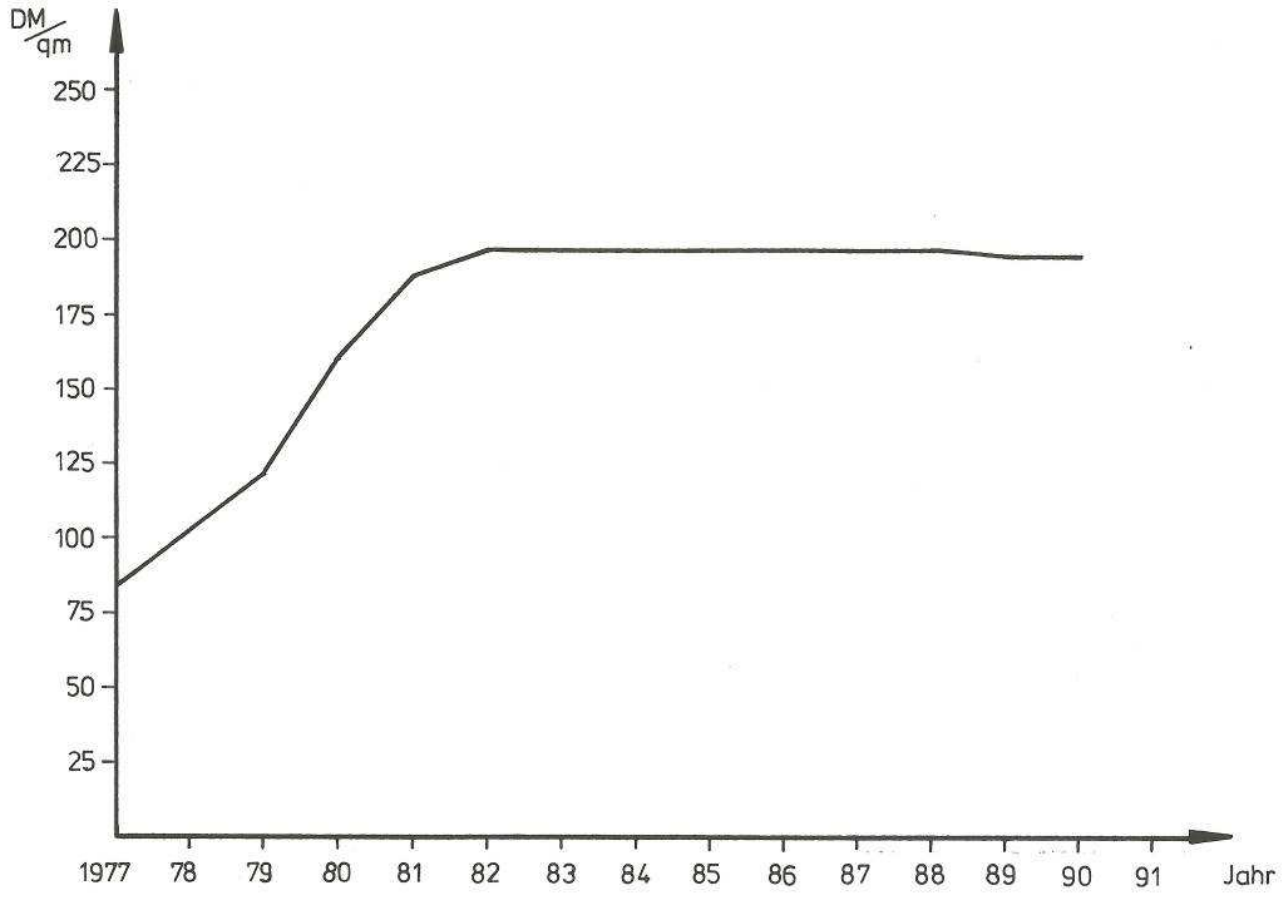

Diagramm 1: Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

Tabelle 6:

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland ohne Reihenhausgrundstücke (ermittelt aus Bodenrichtwerten), 1977 = 100

Jahr	Index für Wohnbauland
1977	100
1978	-
1979	142
1980	190
1981	224
1982	236
1983	236
1984	236
1985	236
1986	236
1987	236
1988	236
1989	231
1990	231

Die Entwicklung der Bodenpreise, dargestellt an den Wohnbauflächen, verlief in Gladbeck seit dem Jahre 1977 relativ gleichmäßig, von 1977 bis 1981 stiegen die Bodenpreise auf mehr als das zweifache, danach blieben die Preise von 1982 bis 1988 auf etwa dem gleichen Niveau, 1989 ist ein geringfügiger Rückgang zu verzeichnen.

3. Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 1989 konnten Verkäufe von neuerrichteten Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewertet werden, die schlüsselfertig durch Wohnungsbaugesellschaften auf Grundstücken mit einer Größe bis 450 qm erbaut worden sind.

Dabei wurde ein durchschnittlicher Herstellungswert für das Gebäude von 2.200,- DM pro qm Wohnfläche ermittelt. Die Unsicherheit (Standardabweichung) dieses Wertes beträgt ca. ± 200,- DM pro qm.

4. Teilmarkt Wohnungseigentum:

Die ausgewerteten Verträge über Wohnungseigentum wurden einer Untersuchung in Bezug auf Lage und Alter der Wohnungen unterzogen. Dabei wurde festgestellt, daß Eigentumswohnungen im wesentlichen in guten und mittleren Wohnlagen verkauft wurden, die meisten der verkauften Eigentumswohnungen in den Jahren 1980 bis 1988 hergestellt worden sind und es deutliche Preisdifferenzen (ca. - 15 bis 25 %) zwischen Eigentumswohnungen in Hochhäusern (mehr als VI Stockwerke) und Eigentumswohnungen im sonstigen Geschoßwohnungsbau gibt.
Eigentumwohnungen die neu gebaut worden sind und erstmalig zum Verkauf standen, sogenannte "Erstverkäufe", weisen in etwa 10 - 20 % höhere Preise pro qm Wohnfläche auf.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Untersuchung zusammengestellt, wobei sich die Ergebnisse auf Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen, d. h. alle Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden, die speziell mit dieser Zweckbestimmung gebaut worden sind, und auf Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Weiterverkäufe beziehen. Bei dieser Ergebnisdarstellung wurden keine Wohnungen in Hochhäusern (siehe oben) berücksichtigt.

Baujahr	Lage	
	gut:	mittel:
bis 1959	1.400,-	-
1960 bis 1969	1.600,-	-
1970 bis 1979	1.950,-	1.700,-
1980 bis 1988	2.100,-	1.900,-

Diese Durchschnittspreise beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, bei starken Abweichungen von einer durchschnittlichen Ausstattung sind diese durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

5. Liegenschaftszinssätze:

Für die Ableitung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen von Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken sowie gemischt-genutzten Grundstücken für den Gladbecker Grundstücksmarkt steht nur eine geringe Anzahl von Verkäufen zur Verfügung (1989: 25 verkaufte Mietwohn- und Geschäftshäuser).

Zur Zeit liegt eine Auswertung von Mehrfamilienhäusern ab Baujahr 1945 vor, die die Berechnung von geeigneten Liegenschaftszinsen ermöglicht. Gestaffelt nach Wohnflächengrößen ergeben sich folgende Liegenschaftszinsen:

Gesamtwohnfläche:	**bis 200 qm**	**bis 400 qm**	**bis 600 qm**
	bis 3,5 %	3,5 - 4,5 %	4,5 bis 5,2 %