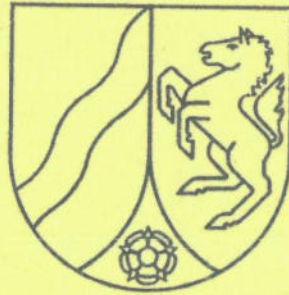


**DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT GLADBECK**

25. Sep. 1996



**GRUNDSTÜCKSMARKT
GLADBECK**

**Umsatz und Preisentwicklung
im Jahre 1995**



Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung 1995

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 Reihenhausbauung	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	30
4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	31
4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude	34
4.3.1 Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser	34
4.3.2 Verhältnis Kaufpreis/Rohhertrag	34
5. Liegenschaftszinssätze	35

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 sechsten 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 1995 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 611 Verträge mit 629 veräußerten Objekten eingegangen und registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 590 Verträgen und 597 Kauffällen entspricht dies einer geringfügigen Zunahme von 21 Verträgen (rd. 4 %). Die Vertragsanzahl erreicht damit in etwa wieder das Niveau von 1992 und liegt deutlich über demjenigen der Jahre 1987 - 1991 (s. Diagramm 1); die Höchstmarke von 1993 konnte jedoch nicht erreicht werden.

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.

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

117 unbebaute Grundstücke wurden verkauft; 403 verkaufte Objekte waren bebaut.

Sowohl die Anzahl der Zwangsversteigerungen (1995 -> 10 gegenüber 9 in 1994) wie auch diejenige der städtischen Kaufverträge (1995 -> 43 gegenüber 31 in 1994) ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

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

Diagramm 1

Registrierte Verträge im Zeitraum
1986 bis 1995

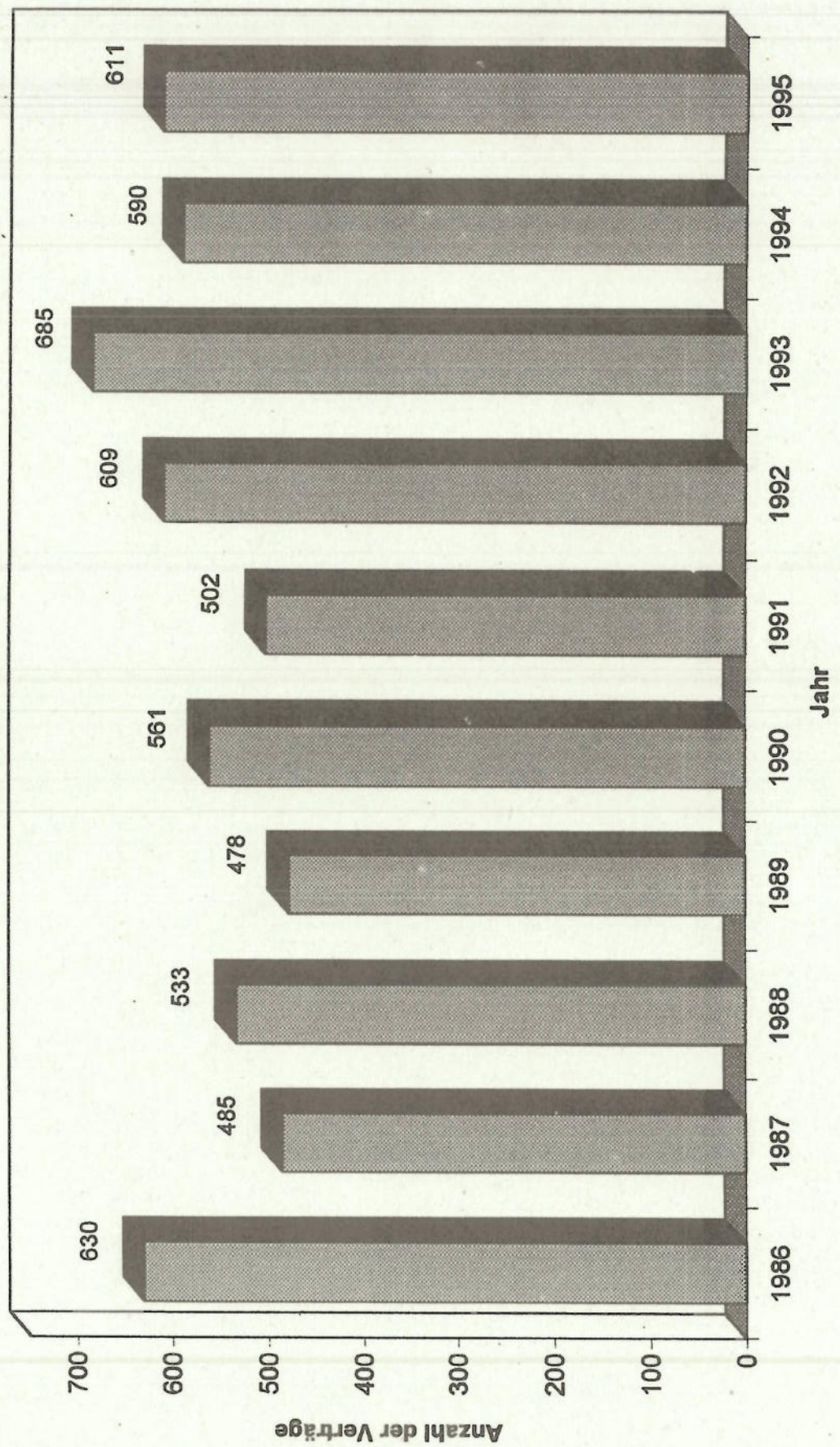


Tabelle 1:

Registrierte Grundstückstransaktionen in Gladbeck (1992 bis 1995)

Verteilung	1995	1994	1993	1992
KAUFFÄLLE				
1. unbebaute Grundstücke	117	80	71	62
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	45	19	23	22
Wohnbauland f. Geschöfswohnungsbau	21	17	12	10
Gewerbe-/Industrieland	5	6	9	11
Verkehrsflächen	1	2	**	4
priv. Gartenflächen	15	14	**	6
Gemeinbedarfsflächen	4	0	**	1
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	13	7	9	5
Sonstige	13	15	18	3
2. bebaute Grundstücke	159	154	212	213
Ein- u. Zweifamilienhäuser	83	109	162	141
Mehrfamilien- u. Geschäftshäuser	64	36	40	39
Gewerbeobjekte	5	4	**	**
Sonstige (Garagen etc.)	7	5	10	33
3. Wohnungseigentum	232	170	240	177
Erstverkäufe (Neubau)	26	48	58	7
Weiterverkäufe	139	106	162	148
Umwandlungen	67	16	20	22
4. Teileigentum	12	22	6	17
SONSTIGE VERTRÄGE ¹⁾	109	171	162	146
FALLZAHLEN INSGESAMT	629	597	691	615

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 1995**

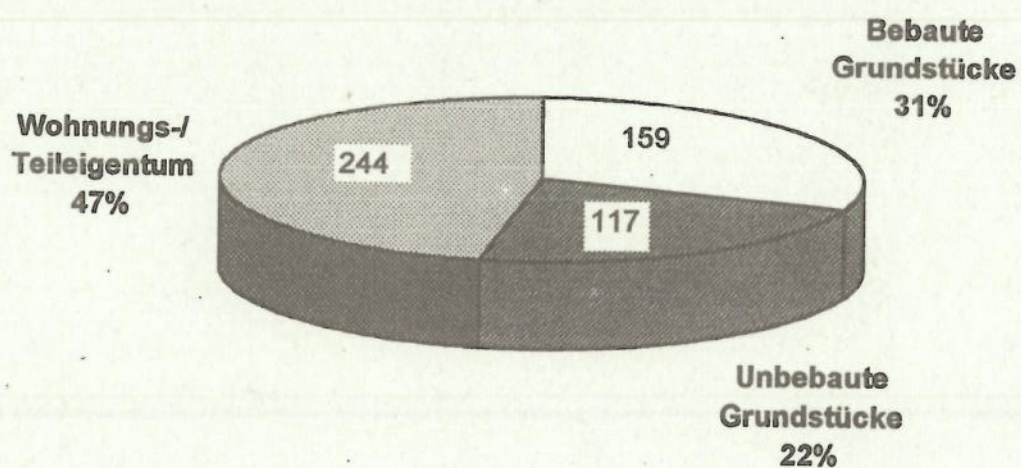


Diagramm 3

Anzahl der Kauffälle 1993 bis 1995 -
ungeeignet und geeignet nach Grundstücksarten gegliedert

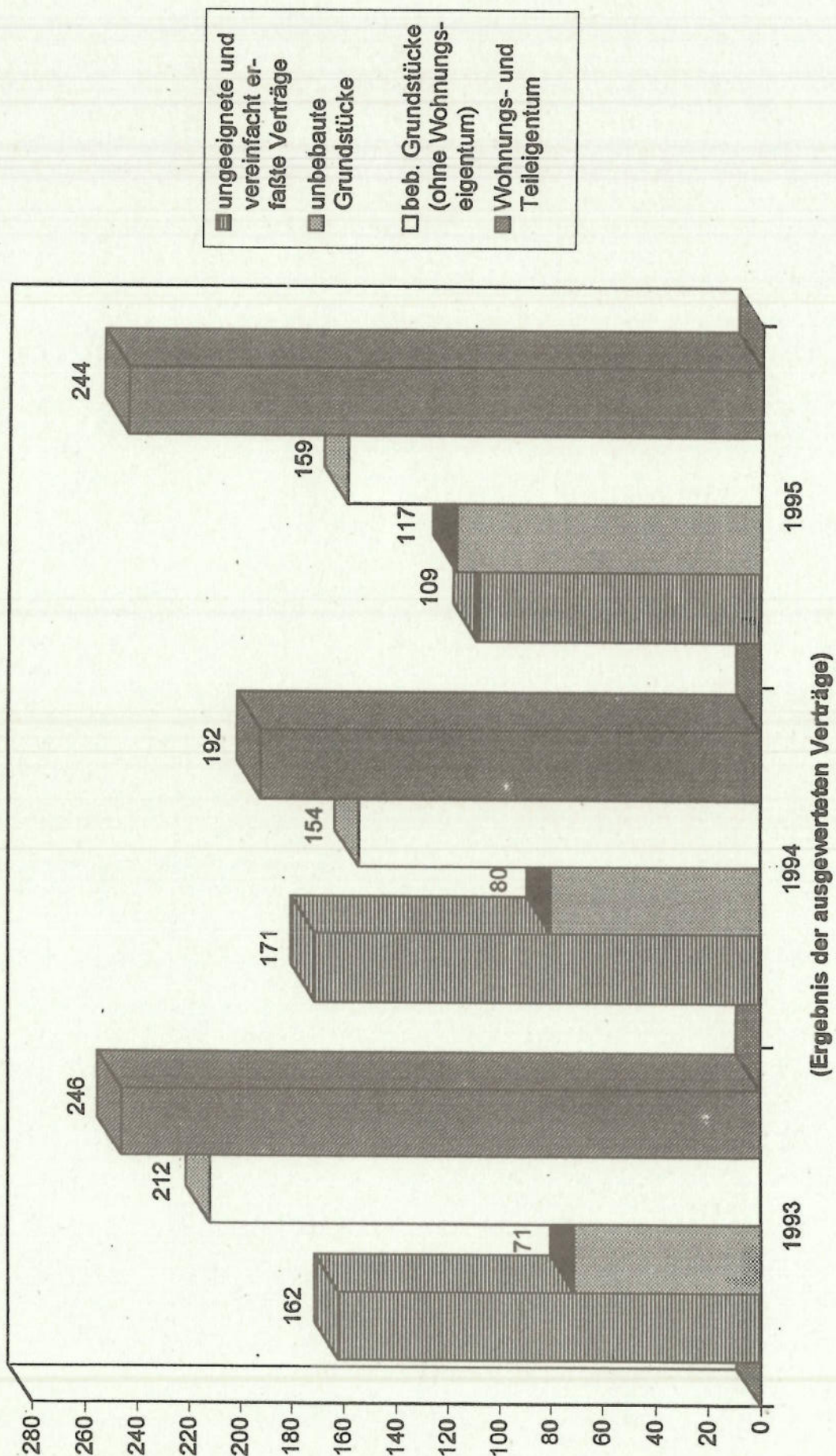
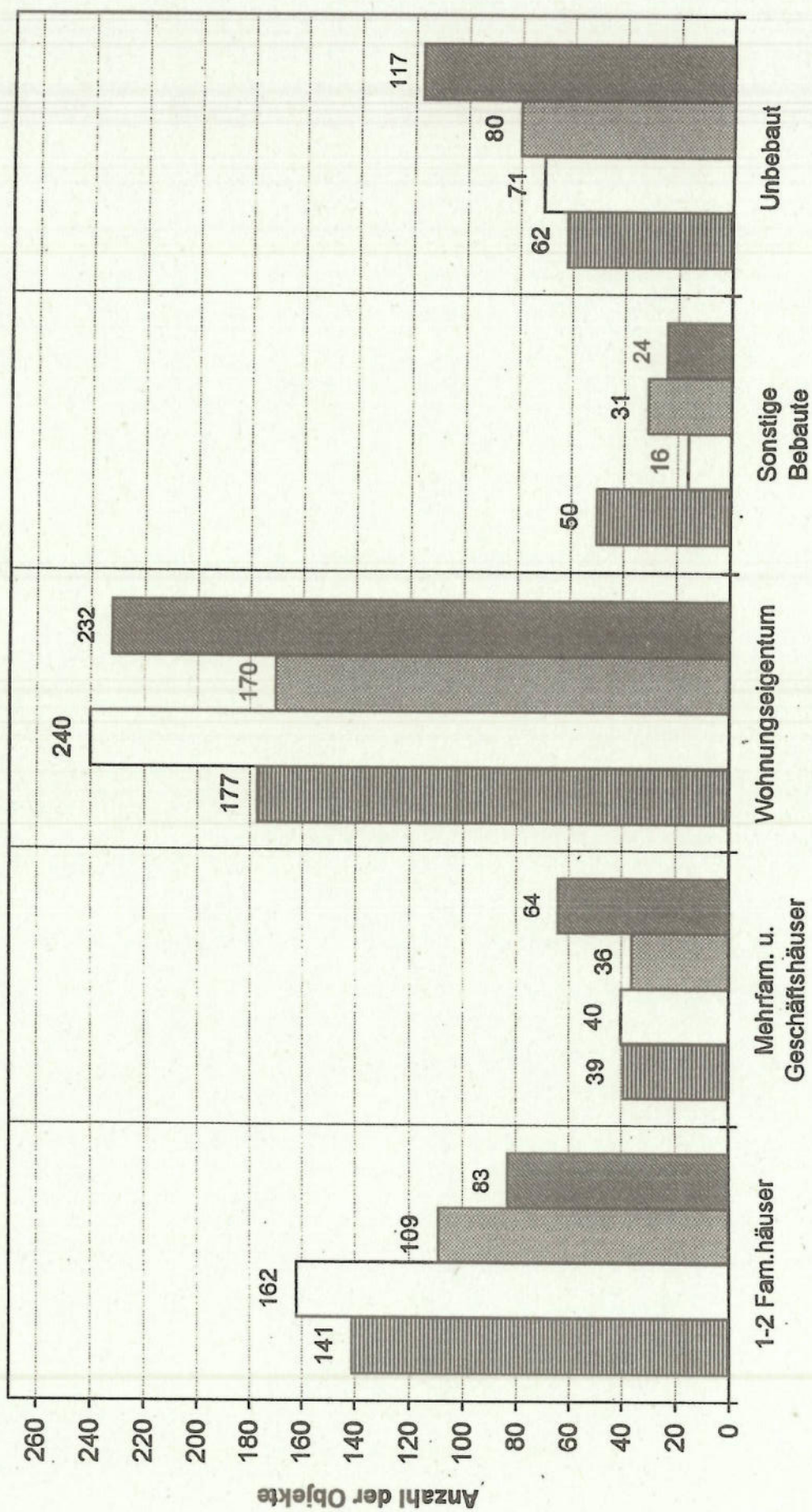


Diagramm 4

Anzahl der geeigneten Objekte (1992 - 1995)
unterteilt nach Grundstücksarten



- Teilmärkte -

1992 1993 1994 1995

2.2 Umsätze

Tabelle 2:

Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit Baulandqualität in den Jahren 1994 und 1995 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM)		Veränderung in %
	94	95	94	95		94	95	
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	19	45	1,72	3,59	+ 109	3,99	9,67	+ 142
Wohnbauland für Geschößwohnungsbau	17	21	1,06	1,57	+ 48	3,73	3,92	+ 5
Gewerbe-/Industrieland	6	5	5,62	1,08	- 81	2,86	0,63	- 78
Summe:	42	71	8,40	6,24	- 26	10,58	14,22	+ 34

Tabelle 3:

Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1994 und 1995 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM)		Entwicklung zum Vorjahr in %
	94	95	94	95		94	95	
Ein- und Zweifamilienhäuser	109	83	5,65	5,46	- 3	42,18	31,77	- 25
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	36	64	4,59	5,24	+ 14	41,62	53,44	+ 28
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	4	5	5,81	1,77	- 70	3,92	4,50	+ 15
sonstige Bebaute	5	7	0,09	0,31	+ 44	0,42	0,44	+ 5
Summe:	154	159	16,14	12,78	- 21	88,14	90,15	+ 2

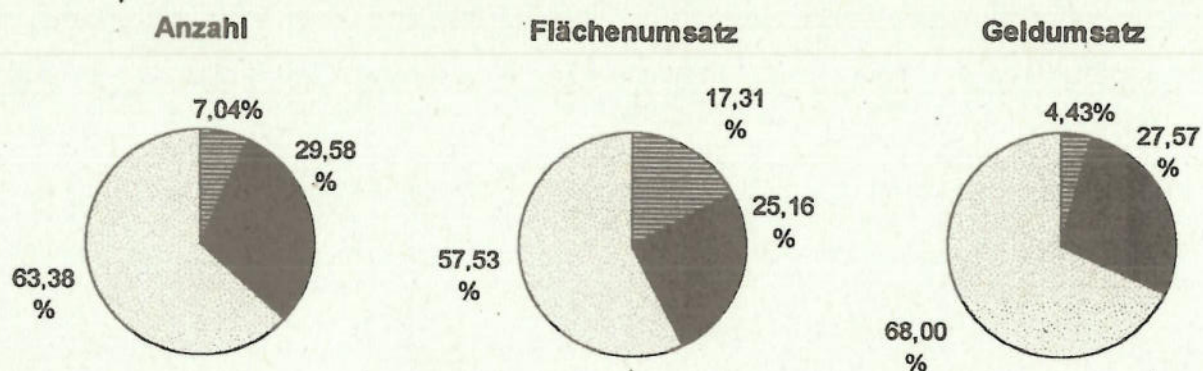
Tabelle 4:

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 1994 und 1995 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz Wohnungs-/ Teileigentum	Anzahl	Kauffälle	Geldumsatz (Mio DM)		Entwicklung zum Vor- jahr in %
	94	95	94	95	
Wohnungseigentum	170	232	45,11	45,81	+ 2
Teileigentum	22	12	1,07	0,85	- 21
Summe	192	244	46,18	46,66	+ 1

Übersicht 1:

Marktanteile des Grundstücksmarktes 1995 in Prozent nach Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
- Teilmarkt unbebaute Baulandgrundstücke -



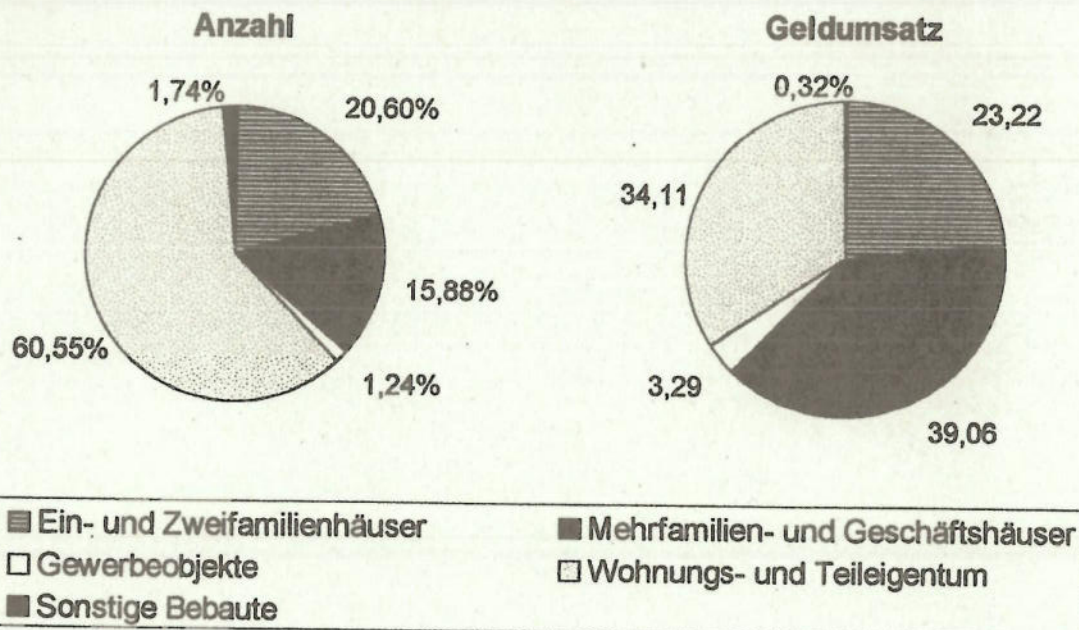
■ Gewerbe-/Industrieland ■ Wohnbauland für Geschößwohnungsbau □ Wohnbauland für 1 - 2 - Fam.häuser

Den höchsten Marktanteil der unbebauten Baulandgrundstücke hatten wie im Vorjahr gemessen an der Anzahl mit einem Anteil von 63,4 %, einem Flächenumsatz von 57,5 % und einem Geldumsatz von 68,0 % die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser). Dagegen war der Marktanteil der gewerblichen Grundstücke von unbedeutendem Interesse.

Übersicht 2:

Marktanteile des Grundstücksmarktes 1995 in Prozent nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

- Teilmarkt bebaute Grundstücke incl. Wohnungs-/Teileigentum -



Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke einschl. Wohnungs- und Teileigentum ist auffällig, daß wie im Vorjahr mehr als die Hälfte aller Verkäufe Eigentumswohnungen nebst Teileigentum zum Kaufgegenstand hatten (60,5 %). Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr prozentual zurückgegangen; im Jahr 1994 erreichten sie noch nahezu einen 1/3 Marktanteil, wogegen sie 1995 zwar nach wie vor den zweitwichtigsten Teilmarkt darstellten, jedoch nur noch einen Marktanteil von ca. 1/5 (20,6 %) innehatten.

Gemessen an der Geldfluktuation ist im Jahr 1995 der größte Umsatz im Teilmarkt der Mehrfamilien- und Geschäftshäuser erzielt worden (39,1 %). Hier konnte im Vergleich zu 1994 eine erhebliche Umsatzsteigerung verzeichnet werden. Den zweiten Rang belegte 1995 geldumsatzmäßig das Wohnungs- und Teileigentum (34,1 %), gefolgt von den Ein- und Zweifamilienhäusern mit ca. 1/4 Marktanteil (23,22 %).

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

Tabelle 5:**Geldumsatz der 3 bedeutendsten Teilmärkte in Millionen DM im Jahresvergleich**

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

Diagramm 5

Geldumsatz in Mio. DM der jährlichen veräußerten unbebauten Grundstücke
mit Baulandqualität
Vergleich 1988 bis 1995

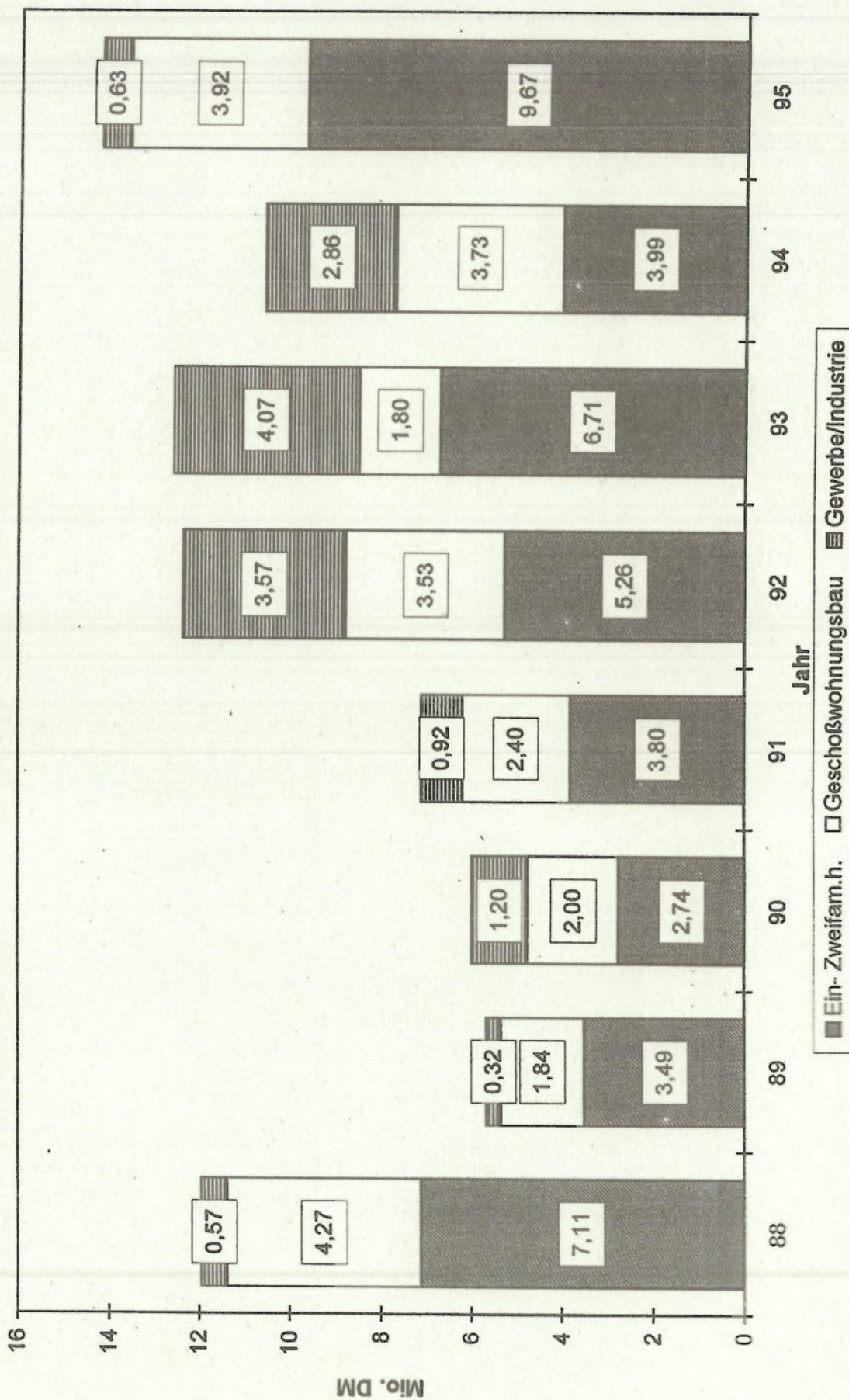
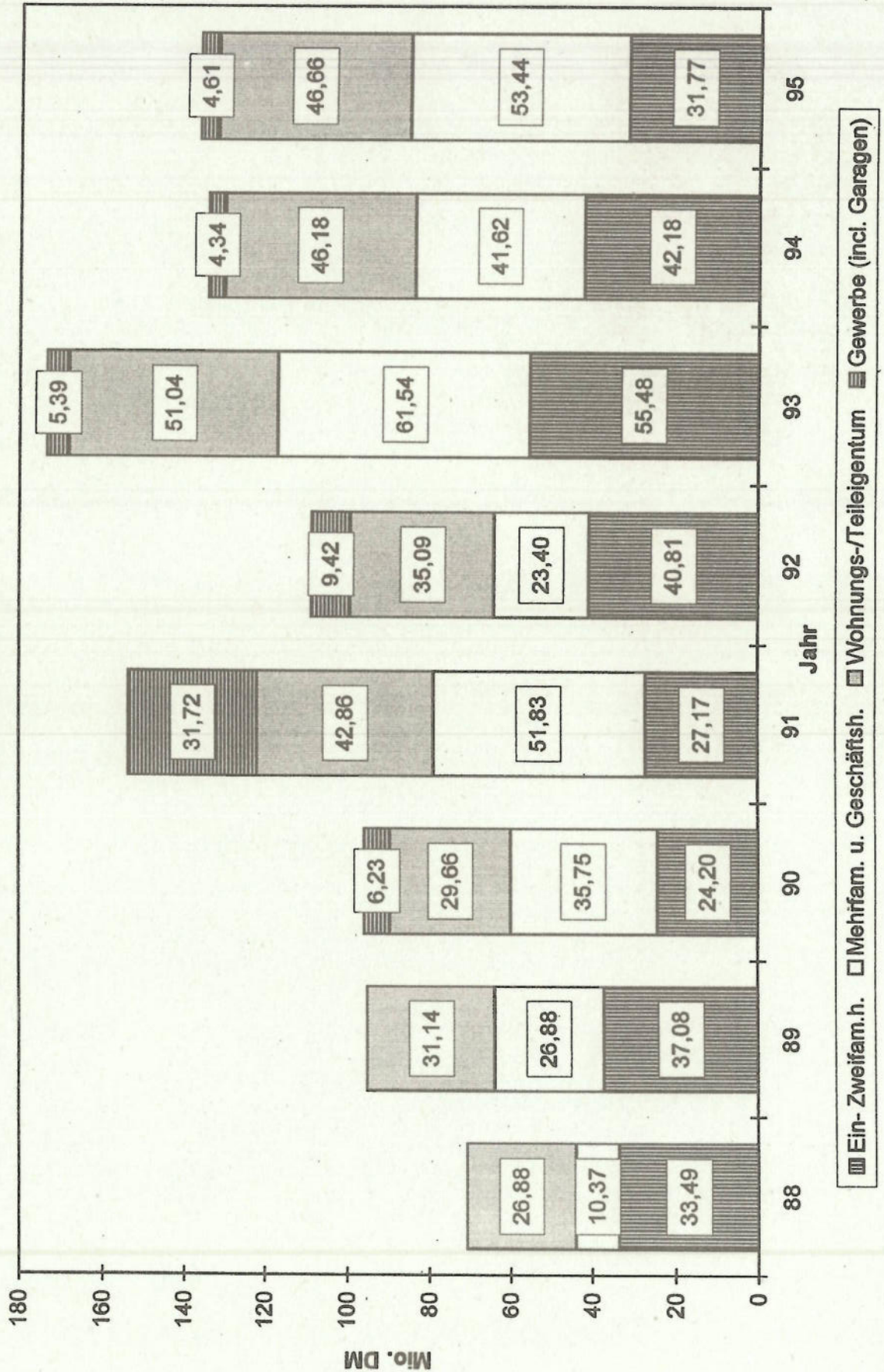


Diagramm 6

Geldumsatz in Mio. DM der jährlichen veräußerten bebauten Objekte
Vergleich 1988 bis 1995



2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte - bebaute Objekte

**Kauffälle 1994 und 1995
differenziert nach Gesamtkaufpreis
(Ein- und Zweifamilienhäuser)**

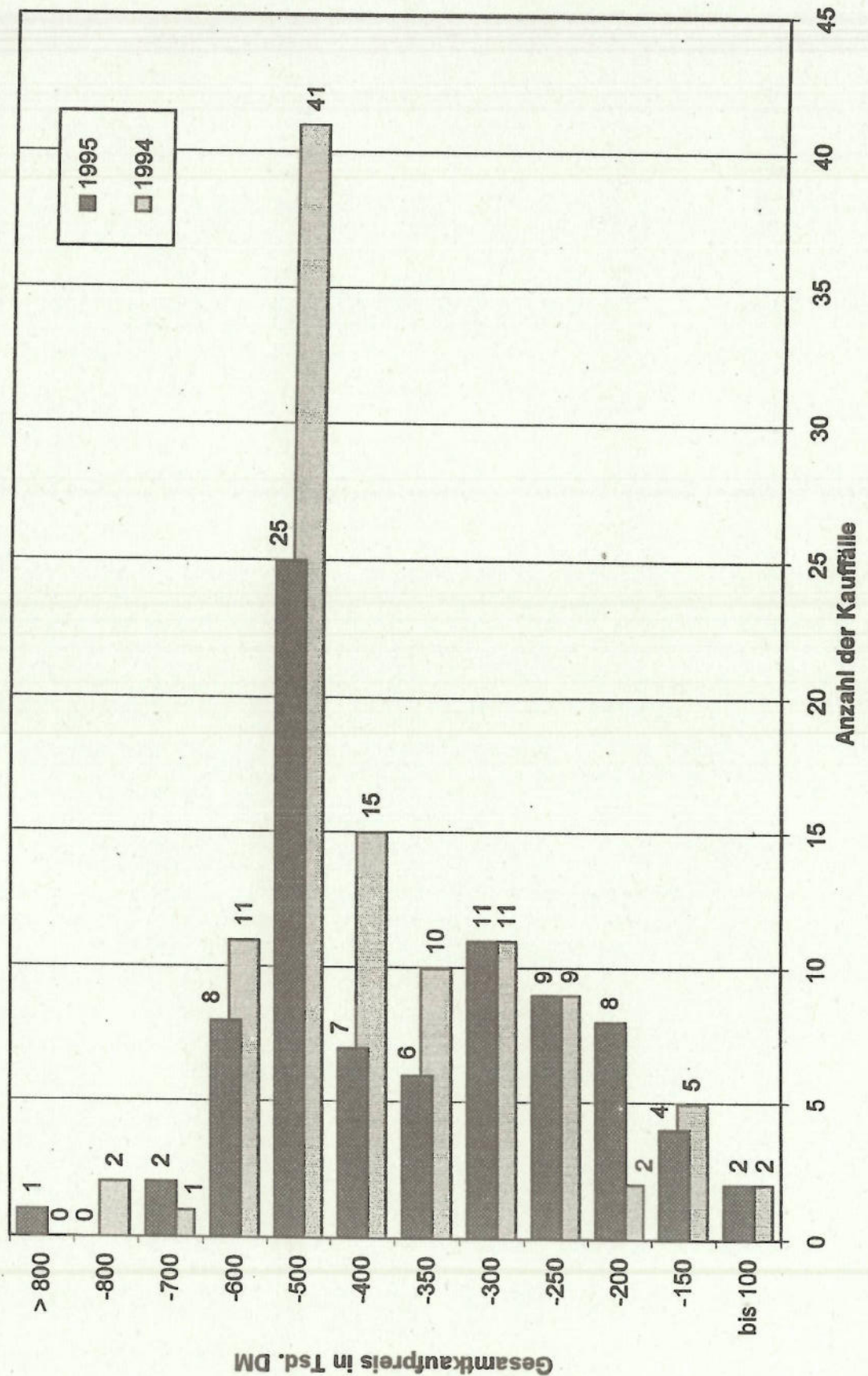


Diagramm 8

**Kauffälle 1994 und 1995
differenziert nach Gesamtaufpreis
(Mehrfamilien- und Geschäftshäuser)**

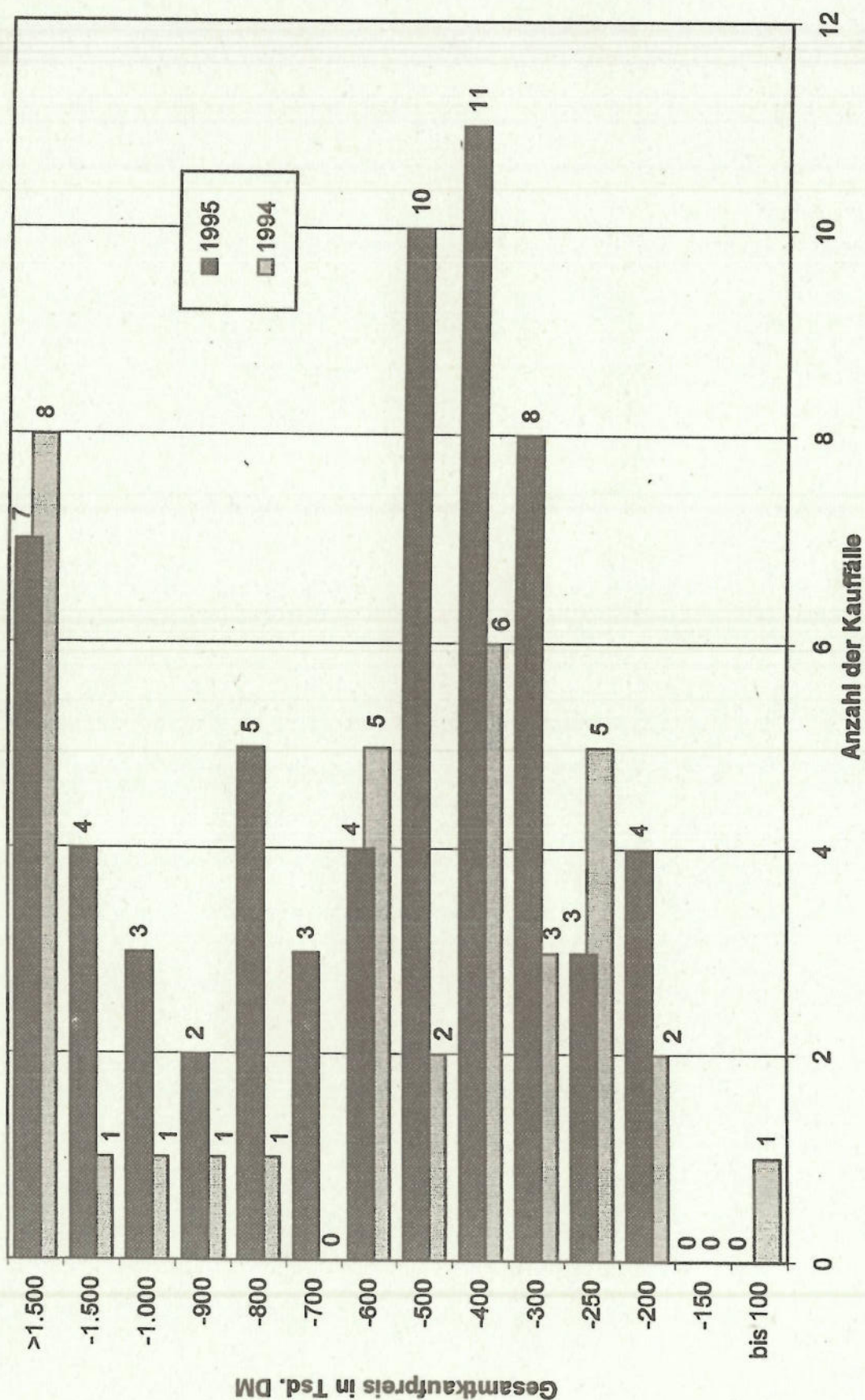


Diagramm 9

**Kauffälle 1994 und 1995
differenziert nach Gesamtkaufpreis
(Wohnungseigentum)**

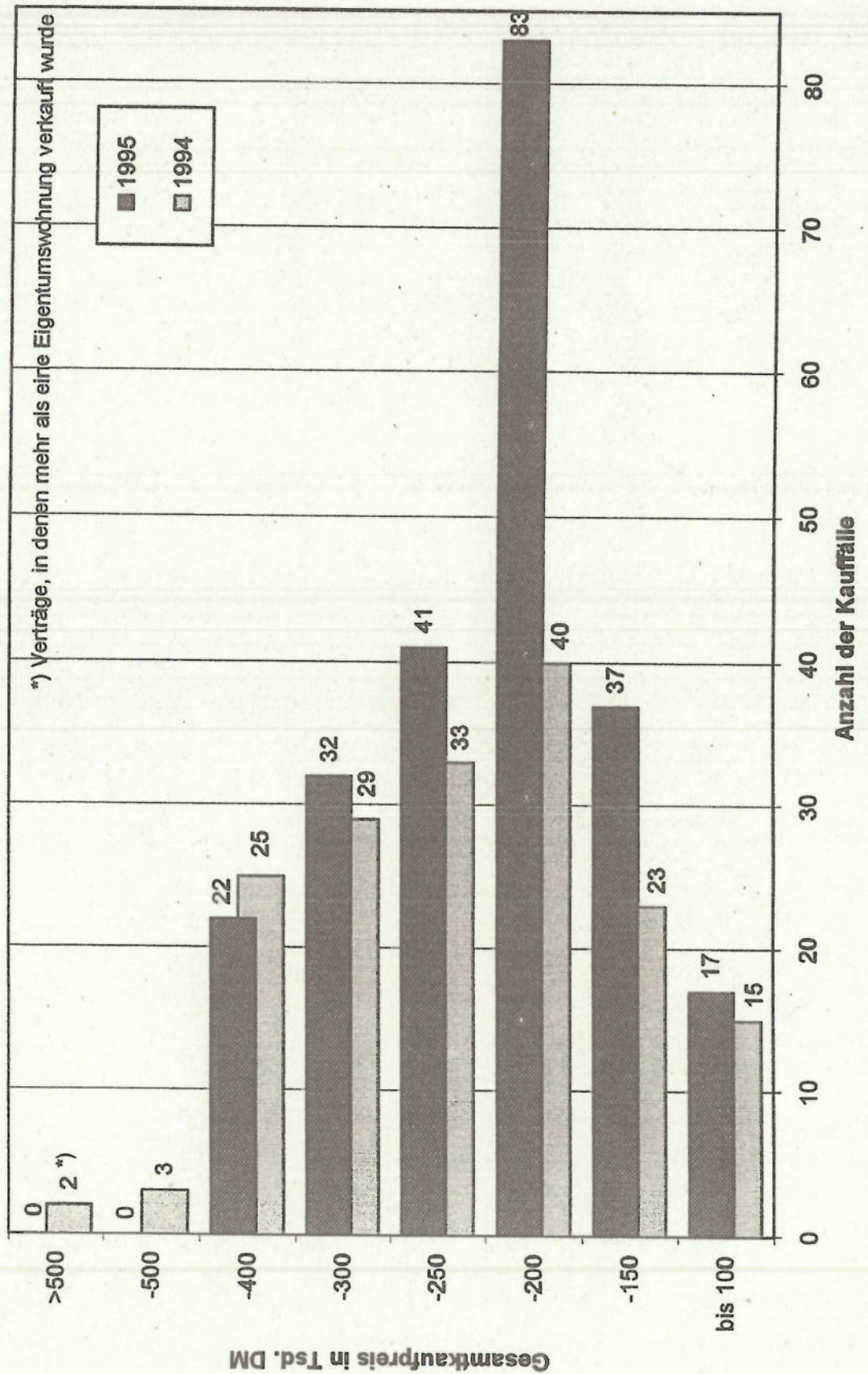
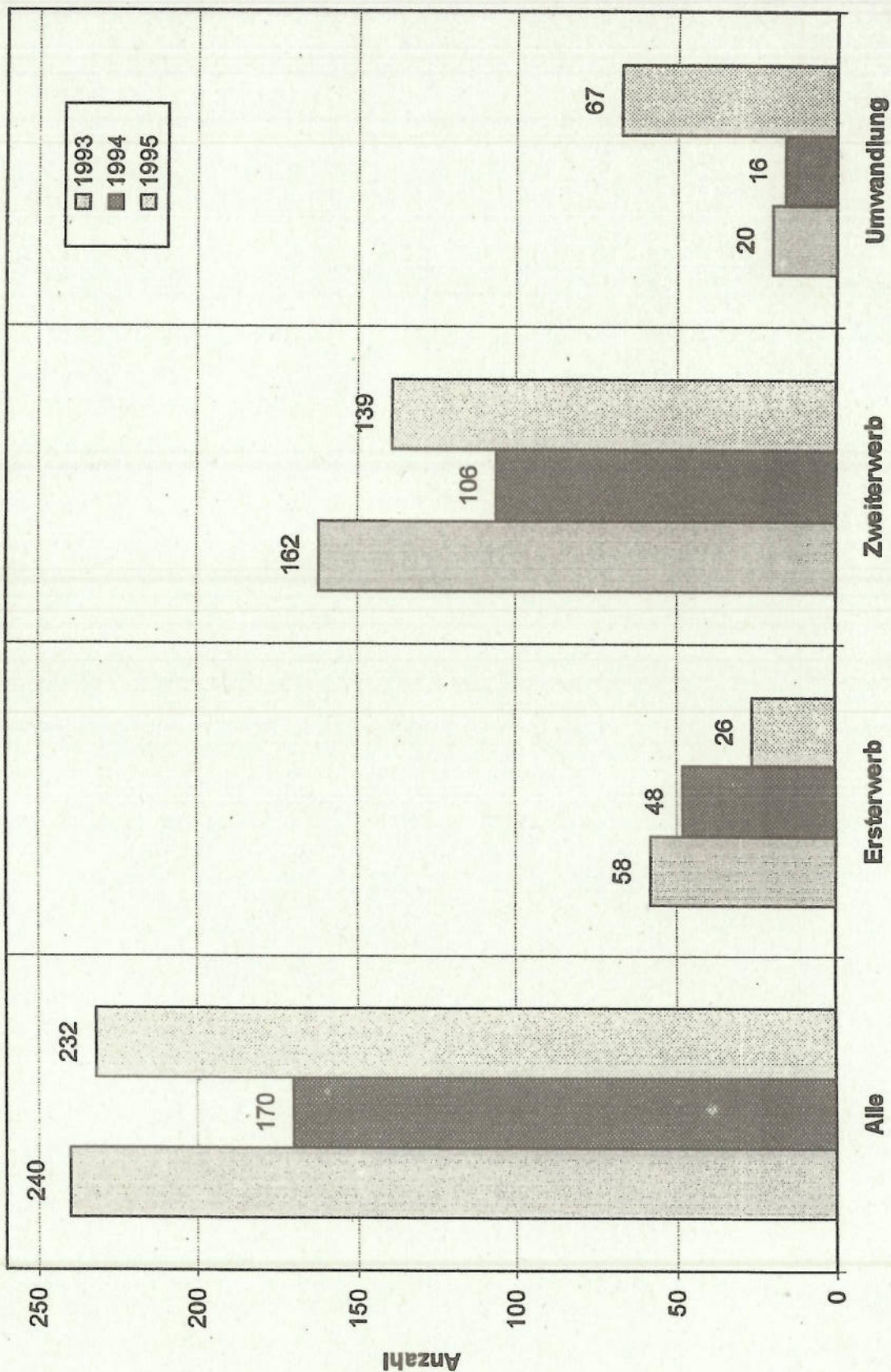


Diagramm 10

Anzahl der Kauffälle 1993 bis 1995
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, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluß sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

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

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

Bodenpreisentwicklung:

Den Kaufverträgen des Auswertungsjahres 1995 konnten insgesamt 119 geeignete Bodenwertangaben entnommen werden (Vorjahr 103); dabei waren in 39 Fällen nicht baulich nutzbare Grundstücke Verkaufsobjekt. 23 Preisangaben stammten aus Verkäufen bebauter Objekte bzw. aus Kaufverträgen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen. Für die Richtwertermittlung waren insgesamt 66 Bodenpreisangaben (Vorjahr 62) geeignet.

Anhand der ausgewerteten Kaufverträge wurde festgestellt, daß die Bodenpreise für Wohnbauland in Gladbeck im Jahre 1995 wie bereits in den drei Vorjahren deutlich angestiegen sind.

Im Durchschnitt wichen die Grundstückspreise für Wohnbaugrundstücke - Eigentumsmaßnahmen und Geschloßwohnungsbau - um + 9,3 % vom festgesetzten Bodenrichtwert im Vorjahr ab. Festgestellt wurde gleichzeitig, daß die Preissteigerungsrate für den Geschloßwohnungsbau in Gladbeck mit ca. + 11 % geringfügig über derjenigen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (d.h. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) mit rd. + 8 % lag.

Eine Erhöhung der entsprechenden Bodenrichtwerte für das Jahr 1996 war damit erforderlich. Die einzelnen Lagen wurden daraufhin untersucht und an die neuen Marktverhältnisse angepaßt. Zuschläge zwischen + 20,- DM/qm bis max. + 50,- DM/qm im Stadtkern wurden vorgenommen.

Eine zusätzliche Anhebung der Bodenrichtwerte um + 10,- DM/qm bis + 20,- DM/qm war in einigen ehemaligen Zechensiedlungsgebieten erforderlich, da hier aufgrund von Wohnumfeldverbesserungen und Strukturveränderungen ein anderes Preisverhalten erkennbar war.

Im Bereich der Gewerbe- und Industrielandflächen war in Gladbeck keine Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die Bodenrichtwerte für 1996 haben den Ermittlungsstand 31.12.1995.

Tabelle 6:

Bodenrichtwerte in DM/qm im Jahre 1996 (Stand: 31.12.1995) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Gladbeck

Art der baulichen Nutzung	Lageklassen () Anzahl der Richtwerte		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen, eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	290,- bis 400,- (12)	260,- bis 320,- (10)	190,- bis 230,- (12)
Wohnbauflächen, zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	300,- bis 340,- (6)	220,- bis 330,- (15)	180,- bis 240,- (15)
Wohnbauflächen, drei- und mehrgeschossig	320,- bis 430,- (10)	290,- bis 360,- (14)	200,- bis 240,- (2)
Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	290,- bis 390,- (12)	270,- bis 320,- (8)	200,- bis 250,- (3)
Mischgebiete/ Kerngebiete	570,- bis 620,- (2)	370,- (1)	190,- (1)
Gewerbegebiete außerhalb der Innenstadt	65,- bis 70,- (3)	60,- bis 65,- (3)	50,- (1)

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

Tabelle 7:

Bodenrichtwerte 1996 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	320 (1)	260 - 290 (5)	200 - 210 (2)	350 (1)	290 - 300 (3)	-	290 - 330 (4)	270 - 310 (3)	-
Rentfort	290 - 370 (3)	220 - 270 (6)	200 - 210 (2)	330 - 350 (2)	250 - 310 (4)	-	360 - 390 (3)	280 - 290 (3)	-
Ellinghorst	-	-	190 - 210 (2)	-	-	180 (1)	-	-	-
Stadtmitte	300 - 400 (10)	290 - 320 (3)	-	300 - 620 (12)	290 - 370 (10)	-	330 - 340 (2)	-	-
Butendorf	300 (1)	250 - 280 (3)	200 - 230 (5)	-	240 - 290 (2)	180 - 230 (4)	320 - 350 (3)	320 (1)	210 (1)
Brauck	-	-	190 - 220 (7)	-	290 - 340 (4)	180 - 240 (7)	-	270 (1)	200 - 250 (2)

) () 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 dem Regierungspräsidenten Münster 1996 als Übersicht mit dem Stand 31.12.1995 mitgeteilt worden sind.

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

Lage bzw. Wohnlage	Wohnbaufl. f. d. indivi- duellen Wohnungsbau	Wohnbaufl. f. d. Geschößwohnungsbau	Gewerbliche Bauflächen
gut	340,-	340,-	70,-
mittel	280,-	310,-	60,-
mäßig	210,-	200,-	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. Doppelhaus-hälften** (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. Reihenhaushausgrundstücke 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 Reihenhaushausrichtwert, 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 Reihenhaushausgrundstücke von 200 qm - 300 qm Größe in der jeweiligen Lage abzuleiten. Umgekehrt sind Reihenhaushausrichtwerte (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 1991 bis 1995 führt zu dem Ergebnis, daß das Bodenpreisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) je nach Lage um bis zu ca. 60 % über den Bodenwerten vergleichbarer Mietwohngrundstücke liegt, wobei in guten Lagen mit hohem Bodenrichtwert der Zuschlag entfallen kann, in Lagen mit niedrigem Richtwert der Maximalzuschlag erreicht wird. Bei normal großen Miteigentumsanteilen am Grund und Boden (bis 180 qm) ergibt sich dadurch in der Regel ein Bodenwert von ca. 340,- DM/qm. Spitzenlagen sind in die Untersuchung nicht einbezogen und daher gesondert zu betrachten.

3.3 Bodenpreisindexreihen, Entwicklung der Bodenpreise in Gladbeck seit 1980

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

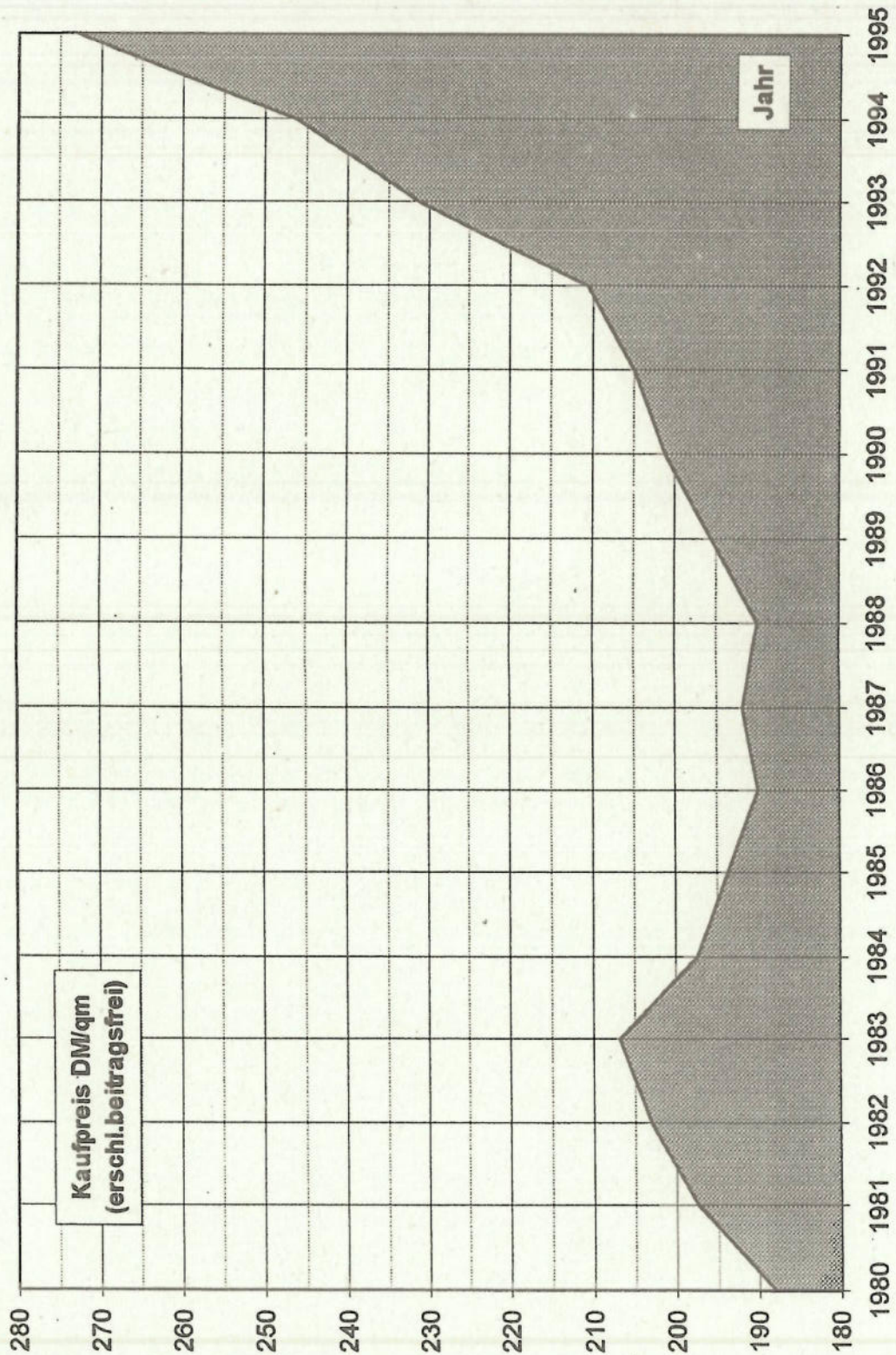


Tabelle 9:

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

Jahr	Index für Wohnbauland insgesamt	Bauland für Eigentumsmaßnahmen	Bauland für Geschößwohnungsbau	Gewerbebauiland
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

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

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

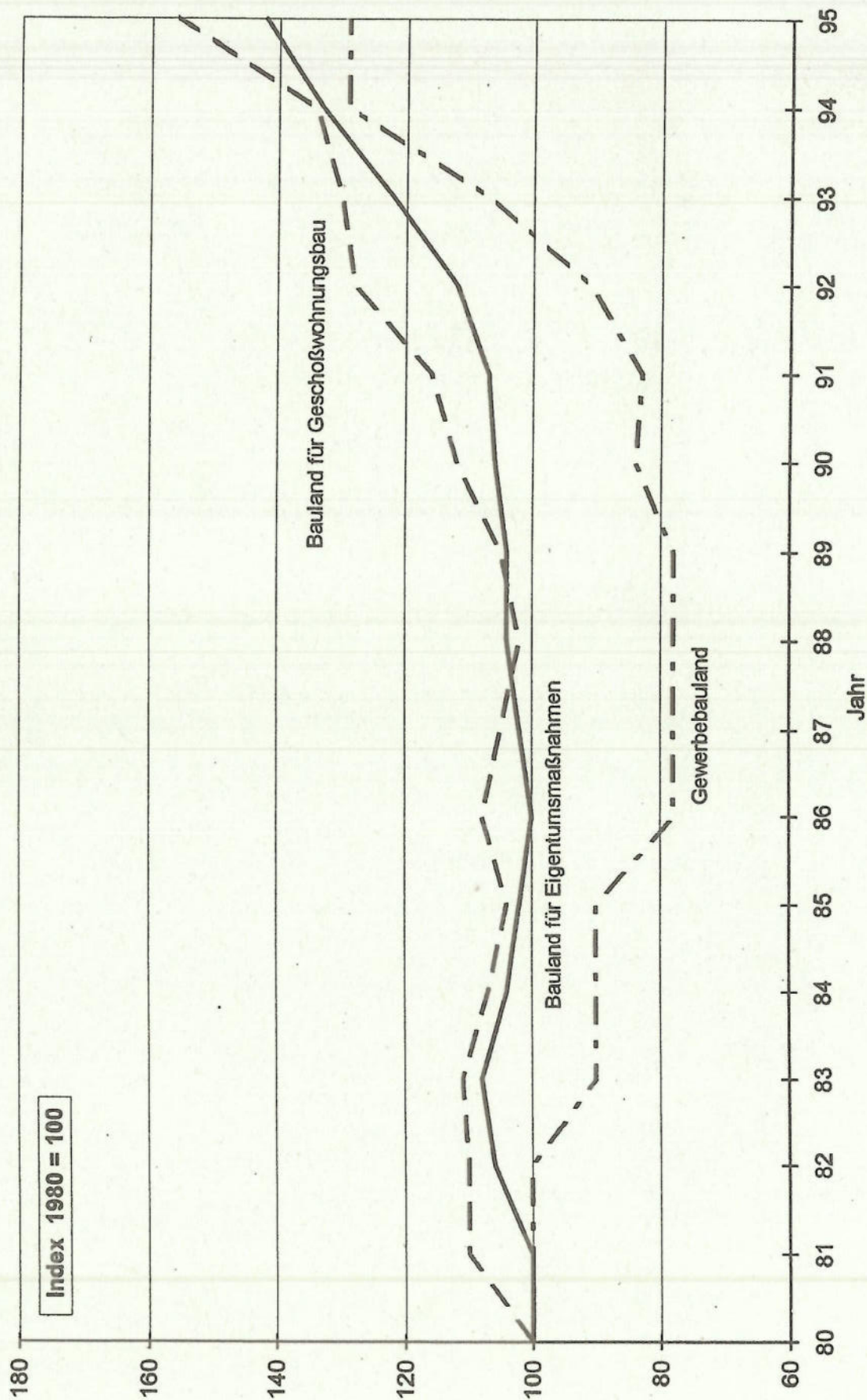
Die letzten sieben Jahre sind durch ein stetiges Anziehen der Bodenpreise gekennzeichnet, wobei die höchsten Preissteigerungen in den letzten drei Jahren zu verzeichnen waren.

Die Gewerbelandpreise 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 t.w. in der verbesserten Qualität der Gewerbegebiete begründeten. 1995 war wiederum ein Jahr 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 1995 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 im Jahre 1995

Baujahr des Gebäudes	Wohnfläche im Mittel qm	Min./Max. DM	Gesamtkaufpreis im Mittel DM	Ø Gesamtpreis in DM/qm Wohnfläche
bis 1949	81	85.000,- / 365.000,-	230.000,-	2.900,-
1950 - 1974	116	200.000,- / 695.000,-	370.000,-	3.250,-
1975 - 1989	122	280.000,- / 460.000,-	370.000,-	3.000,-
1990 - Neubau	109	420.000,- / 500.000,-	465.000,-	4.300,-

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. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter. Die Höhe des prozentualen Standardfehlers ergibt sich zum einen aufgrund der geringen Anzahl endausgewerteter Kaufverträge bebauter Objekte und zum anderen aufgrund vorhandener Preisschwankungen innerhalb der betreffenden Baualtersklassen.

Tabelle 11:

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Grund und Boden) in DM/qm Wohnfläche und in DM/cbm umbauten Raumes im Jahre 1995

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm		Gebäudekaufpreis in DM/cbm		Entwicklung zum Vorjahr
bis 1949	1.900,-	± 16 %	280,-	± 17 %	+ 33,3 %
1950 - 1974	2.250,-	± 5 %	430,-	± 6 %	- 14,0 %
1975 - 1989	2.300,-	± 2 %	390,-	± 6 %	- 15,2 %
1990 - Neubauten	3.200,-	± 4 %	530,-	± 3 %	± 0,0 %

Eine Gegenüberstellung der Werte Gebäudekaufpreis/cbm der obigen Tabelle zu den 1994 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, daß sich die Gebäudekaufpreise von Ein- bis Zweifamilienhäusern in den verschiedenen Baualtersklassen unterschiedlich entwickelt haben. Während der Durchschnittspreis der Gebäude der Baualtersklasse bis 1949 erheblich gestiegen ist (+ 33,3 %), sind die Preise der Objekte der Baujahre 1950 - 1974 sowie 1975 - 1989 deutlich gesunken. Diese Entwicklung ist genau konträr zur Entwicklung des Vorjahres. Die Preise von Neubauten sind 1995 konstant geblieben.

Wie im Jahr 1994 ist auch im Auswertungsjahr 1995 das insgesamt hohe Preisniveau der Objekte der Baualtersklasse 1950 - 1974 auffällig, welches sogar dasjenige jüngerer Gebäude der Baujahre 1975 - 1989 übersteigt. Zwar ist diese Baualtersgruppe die einzige, in welcher 1995 Verkäufe von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern zu finden waren - alle übrigen Baualtersgruppen enthalten ausschließlich Verkaufsfälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften - die Ursache für das hohe durchschnittliche Preisniveau ist darin jedoch nicht zu finden. Diese liegt eher darin begründet, daß die Preise von Ein- bis Zweifamilienhäusern insbesondere der Baujahre 1950 bis 1989 stark abhängig sind von der Kubatur der Gebäude. Mit steigendem umbauten Raum sinken die Preise. Und während die Verkäufe der Baualtersgruppe 1950 - 1974 im Verkaufsjahr 1995 Gebäude mit einer durchschnittlichen Kubatur von 660 cbm betrafen, lag die Durchschnittskubatur der verkauften Objekte der Baualtersgruppe 1975 - 1989 bei 720 cbm.

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 1994 und 1995 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 = 1,787		
- 0,0001762	x	Bodenwert in Tausend
+ 0,0001307	x	Sachwert in Tausend
- 0,0004673	x	Kubikmeter umbauten Raumes
- 0,002841	x	(Baujahr - 1900)
- 0,01615	x	Raummeterpreis 1913

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

Beispiel:

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

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

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

KP/SW = 1,787		
- 0,0001762	x	170
+ 0,0001307	x	680
- 0,0004673	x	750
- 0,002841	x	(1970 - 1900)
- 0,01615	x	29 = <u>ca. 0,83</u>

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

$$680.000,- \text{ DM} \times 0,83 = \underline{\text{ca. } 565.000,- \text{ DM}}$$

4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen:

Im Jahr 1995 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 232 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen einschl. Wohnungserbbaurechten übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung von rd. 36 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 Verkäufe 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 Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Weiterverkäufe (s. Tabelle 12).

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 1995 sind zusätzlich die beschreibenden statistischen Merkmale Standardabweichung und Standardfehler der Werte angegeben.

Tabelle 12:

Verkäufe aller ausgewerteter Eigentumswohnungen (ohne Hochhauslagen)

Baujahr	Verkaufsjahr 1994 KP/qm	Verkaufsjahr 1995 KP/qm	~ Standard- abweichung = Streuung in DM/qm	~ Standard- fehler = mittl. Fehler in DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	2.150,-	1.900,-	360,-	90,-	- 11,6
1960 bis 1969	2.250,-	2.200,-	390,-	90,-	- 2,2
1970 bis 1979	2.300,-	2.400,-	290,-	40,-	+ 4,3
1980 bis 1989	2.750,-	2.800,-	400,-	70,-	+ 1,8
1990 bis 1994	—	—	—	—	—
Neubauten *)	3.200,-	3.450,-	390,-	90,-	+ 7,8

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

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als 6 Geschossen) wurden separat ausgewertet. 1995 lag der Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in einem Hochhaus der Baujahre 1960 bis 1979 bei durchschnittlich 2.150,- DM/qm Wohnfläche (Streuung: 360,- DM/qm; mittlerer Fehler: 70,- DM/qm) und entsprach damit dem Vorjahresverkaufspreis. Von der Auswertung ausgenommen wurden Verkäufe in der Wohnanlage Steinstraße 72, da hier deutlich geringere Preise erzielt wurden.

Tabelle 13 stellt ausschließlich die Durchschnittspreise von Zweitverkäufen d. h. aller Weiterverkäufe im Berichtsjahr dar. Umwandlungen (s. Tab. 14) sind hier ausgenommen.

Tabelle 13:

Zweitverkäufe

Baujahr	Verkaufsjahr 1994 KP/qm	Verkaufsjahr 1995 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in VH
bis 1959	2.100,-	1.850,-	130,-	70,-	- 11,9
1960 bis 1969	2.000,-	2.200,-	390,-	90,-	+ 10,0
1970 bis 1979	2.300,-	2.550,-	290,-	60,-	+ 10,9
1980 bis 1989	2.750,-	2.800,-	400,-	70,-	+ 1,8
1990 bis 1994	—	—	—	—	—

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 1995 in 67 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert (1994: 16 Fälle), welche vorwiegend 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 "Zweitverkäufe" und weiterhin, daß Wohnungen in älteren Gebäuden häufig teurer waren als solche in jüngeren (nicht modernisierten).

Tabelle 14:

Umwandlungen

Baujahr	Verkaufsjahr 1994 KP/qm	Verkaufsjahr 1995 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	2.550,-	1.950,-	440,-	120,-	- 23,5
1960 bis 1969	2.650,-	2.550,-	240,-	140,-	- 3,8
1970 bis 1979	—	2.250,-	160,-	30,-	—
1980 bis 1989	—	—	—	—	—

4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

4.3.1 Gebäudekaufpreis für Mehrfamilienhäuser

Auswertungen von Kaufverträgen aus den Verkaufsjahren 1994 und 1995 über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis zu 20 % lassen folgendes Marktverhalten erkennen:

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

Tabelle 15:

Baujahr	Gebäudekaufpreis in DM/qm Wohnfläche bei einer Gesamtwohnfläche von 400 qm		
1900 bis 1949	500,-	-	950,-
1950 bis 1974	950,-	-	1.150,-
1975 bis 1990	1.150,-	-	1.300,-

Eine Gesamtwohnfläche von 400 qm entspricht in etwa der durchschnittlichen Wohnfläche der in die Auswertung einbezogenen Objekte. Für Gebäude mit geringeren Gesamtwohnflächen wurden höhere Gebäudekaufpreise, für solche mit größeren Gesamtwohnflächen niedrigere Preise erzielt; je 100 qm Wohnfläche erhöhte bzw. verminderte sich der Gebäudekaufpreis um rd. 100,- DM/qm. Die Auswertung bezieht sich ausschließlich auf Objekte mit einer maximalen Gesamtwohnfläche von 1.000 qm.

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung geeignet.

4.3.2 Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag

Eine Auswertung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern der Verkaufsjahre 1994 und 1995 hinsichtlich des Ertragsfaktors Kaufpreis/nachhaltig erzielbarer Rohertrag läßt erkennen, daß Mehrfamilienhäuser üblicherweise mit dem 11- bis 22-fachen (durchschnittlich 15-fachen) des Jahresrohertrages gehandelt wurden. Dabei war der Ertragsfaktor umso höher angesiedelt je älter die Gebäude waren und je geringer dementsprechend der Rohertrag.

Zwecks Ermittlung des Rohertrages wurde die nachhaltig erzielbare Miete dem "Mietenspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" entnommen.

5. Liegenschaftszinssätze:

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

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

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

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

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

- 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/Baujahrklassen	Liegenschaftszins %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen		bei Bewirtschaftungskosten in Höhe von:
bis 1949	bis 1,5	40 - 45 % des Rohertrages
1950 - 1974	1,5 - 2,5	30 - 35 % des Rohertrages
ab 1975	2,5 - 3,5	20 - 25 % des Rohertrages
		Niedrigere Bewirtschaftungskosten verursachen höhere Liegenschaftszinsen
Ein- und Zweifamilienhäuser		
bis 1949	bis 1,5 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	1,5 - 2,5	
ab 1975	2,5 - 3,5	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Mietanteil geringer als 20 %		
bis 1949	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 entsprechend dem "Mietenspiegel 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).