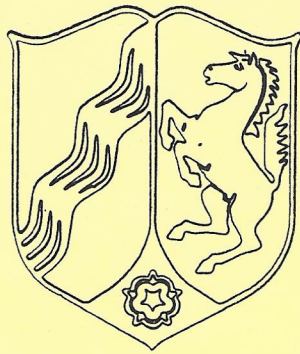


Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl



Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Stadtgebiet Marl
1992

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl

Umsatz und Preisentwicklung 1992 gemäß § 13 Gutachterausschuß-
verordnung NW vom 07.03.1990

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Marl

Geschäftsstelle: Liegnitzer Straße 5
4370 Marl
Tel.: 0 23 65 - 99 - 25 94
- 25 74

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. Entwicklung des Erbbauzinses neubegründeter Erbbaurechte
 - 5.1 Erbbaurechte für Wohnbebauung - I- u. II-geschossige Bauweise -
 - 5.2 Erbbaurechte für Gewerbe- und Industriegrundstücke
6. Entwicklung des Wohnungseigentums
 - 6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -
 - 6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

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 erforderlicher 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 soll einen Überblick über Umsatz und Preisentwicklung im Stadtgebiet von Marl vermitteln sowie zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Marl, 26.03.1993

Beier
Vorsitzender

2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

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

Kaufverträge insgesamt:	<u>Jahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Entwicklung zum Vorjahr</u>
	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

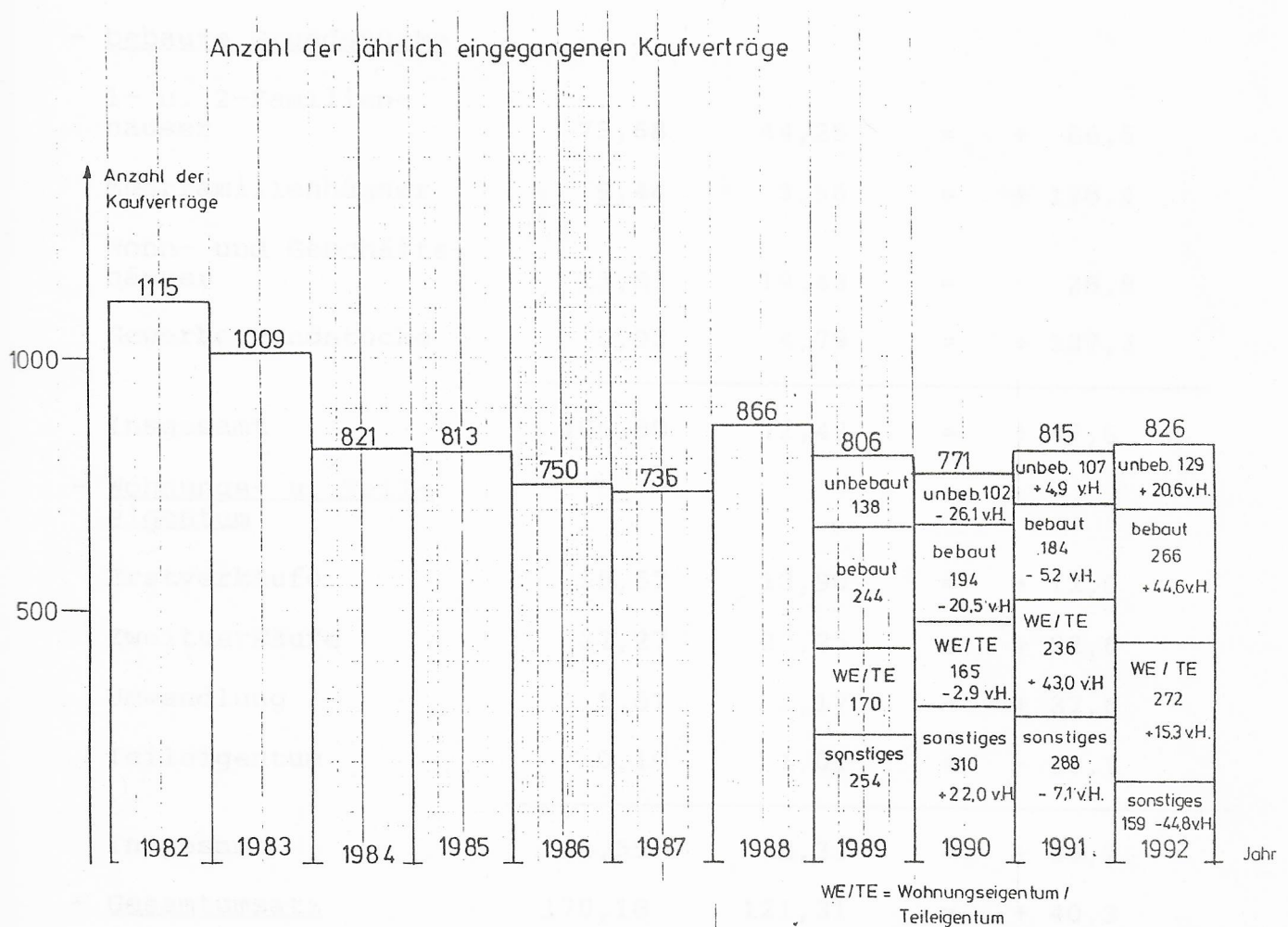
<u>- unbebaute Grundstücke</u>	<u>1992</u>	<u>1991</u>	<u>Entwicklung zum Vorjahr</u>
I- u. II.-geschossige Bebauung	82	52	= + 57,7 v. H.
Geschoßwohnungsbau	2	8	= + 75 v. H.
Gewerbegrundstücke	13	13	= - 0 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	14	19	= - 26,3 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	16	15	= + 6,7 v. H.
fortwirtschaftliche Grundstücke	2	-	= . / .
Insgesamt	129	107	= + 20,6 v. H.
<u>- bebaute Grundstücke</u>			
1 u. 2-Familienhäuser	228	159	= + 43,4 v. H.
Mehrfamilienhäuser	15	6	= + 150,0 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	12	14	= - 14,3 v. H.
Gewerbegrundstücke	11	5	= + 120,0 v. H.
Insgesamt	266	184	= + 44,6 v. H.

- Wohnungseigentum

	1992	1991	Entwicklung zum Vorjahr		
Erstverkäufe	66	60	=	+ 10,0	v. H.
Zweitverkäufe	194	163	=	+ 19,0	v. H.
Umwandlung	11	10	=	+ 10,0	v. H.
Teileigentum	1	3	=	- 66,7	v. H.
Insgesamt	272	236	=	+ 15,3	v. H.

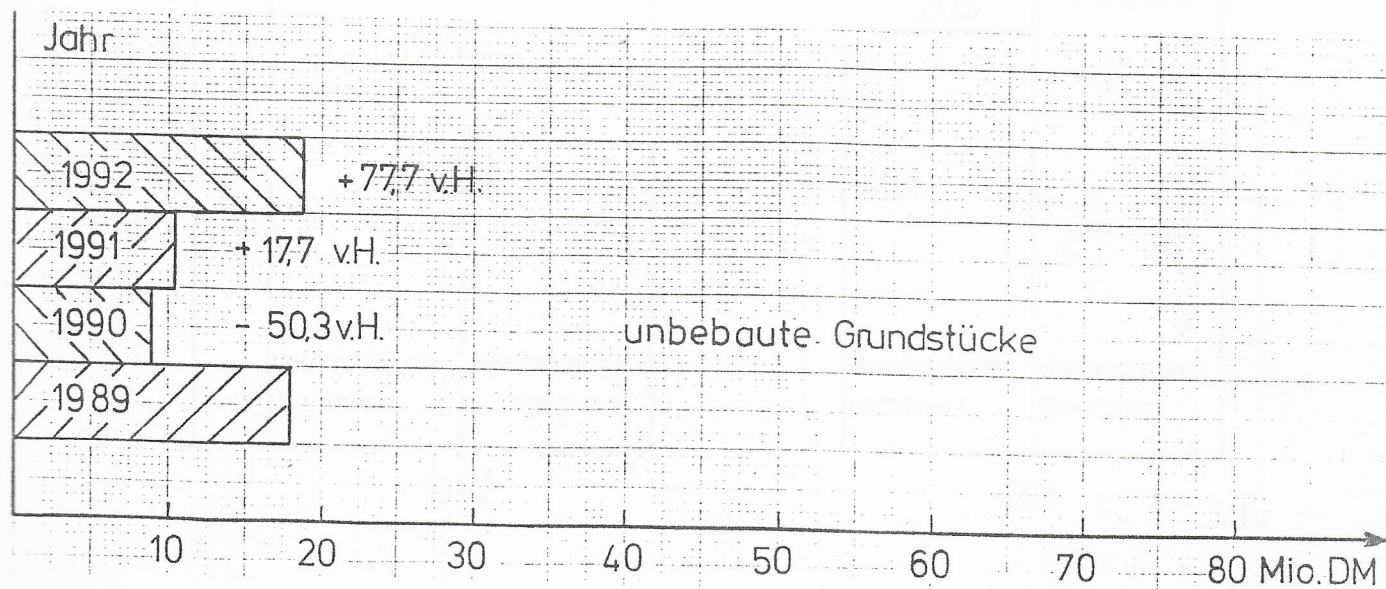
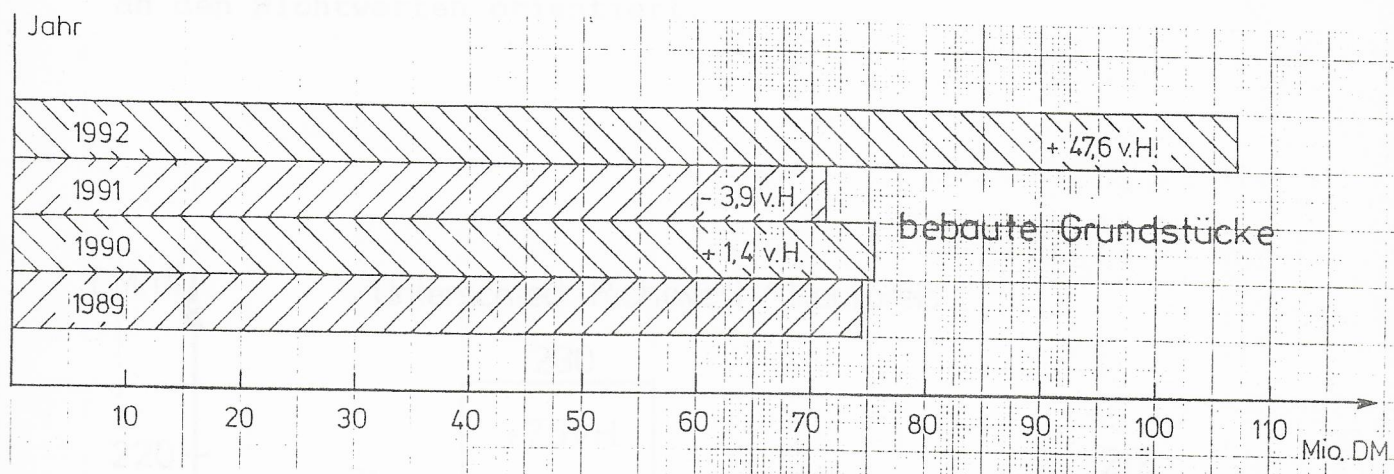
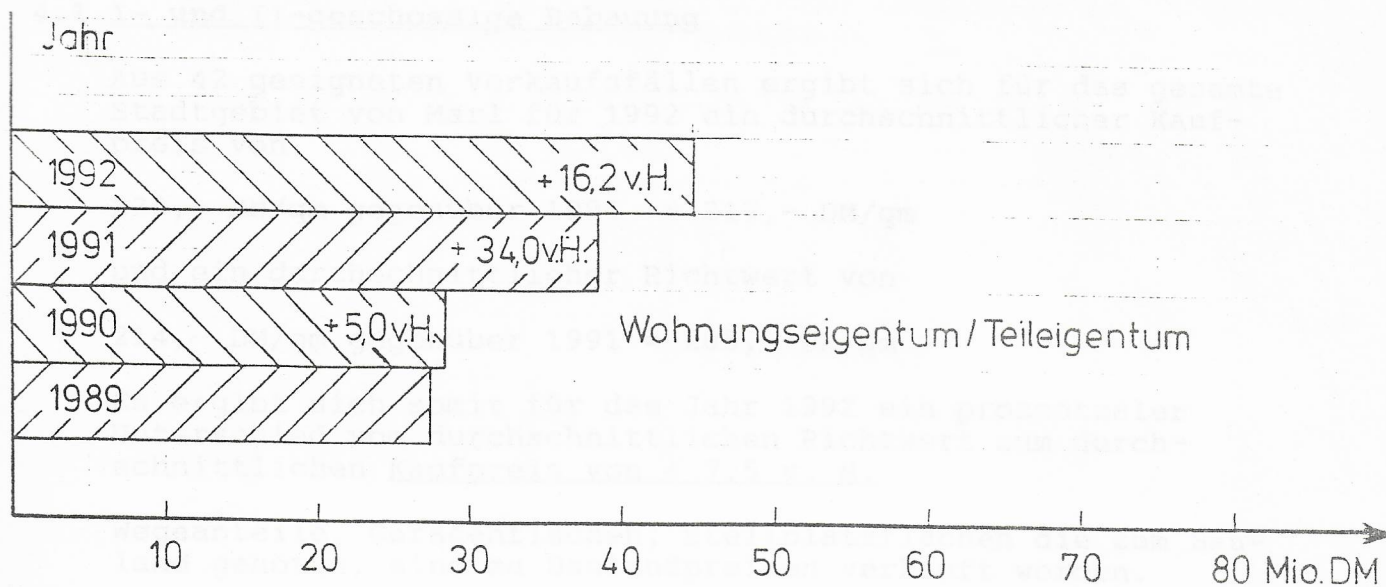
- Sonstige (z. B. Erb-
baurechtsübertragungen,
ungeeignete usw.)

Insgesamt	159	288	=	- 44,8	v. H.
-----------	-----	-----	---	--------	-------



3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

<u>- unbebaute Grundstücke</u>	1992 Mio. DM	1991 Mio. DM	Entwicklung zum Vorjahr v. H.
Ein- u. Zweifamilien- hausgrundstücke	13,37	7,06	= + 89,4
Geschoßwohnungsbau	1,15	1,65	= - 30,6
Gewerbegrundstücke	1,89	0,90	= + 110,0
landwirtschaftliche Grundstücke	2,01	0,94	= + 113,8
forstwirtschaftliche Grundstücke	0,33	-	= . / .
Insgesamt	18,75	10,55	= + 77,7
<u>- bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familien- häuser	73,68	44,25	= + 66,5
Mehrfamilienhäuser	9,44	3,96	= + 138,4
Wohn- und Geschäfts- häuser	13,83	19,43	= - 28,8
Gewerbegrundstücke	9,93	4,79	= + 107,3
Insgesamt	106,88	72,43	= + 47,6
<u>- Wohnungs- u. Teil- eigentum</u>			
Erstverkäufe	15,57	13,90	= + 12,0
Zweitverkäufe	27,27	22,25	= + 22,6
Umwandlung	1,61	1,17	= + 37,6
Teileigentum	0,10	1,01	= - 90,1
Insgesamt	44,55	38,33	= + 16,2
<u>- Gesamtumsatz</u>	170,18	121,31	= + 40,3



4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

4.1 I- und II-geschossige Bebauung

Aus 42 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1992 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

230,- DM/qm gegenüber 1991 = 217,- DM/qm

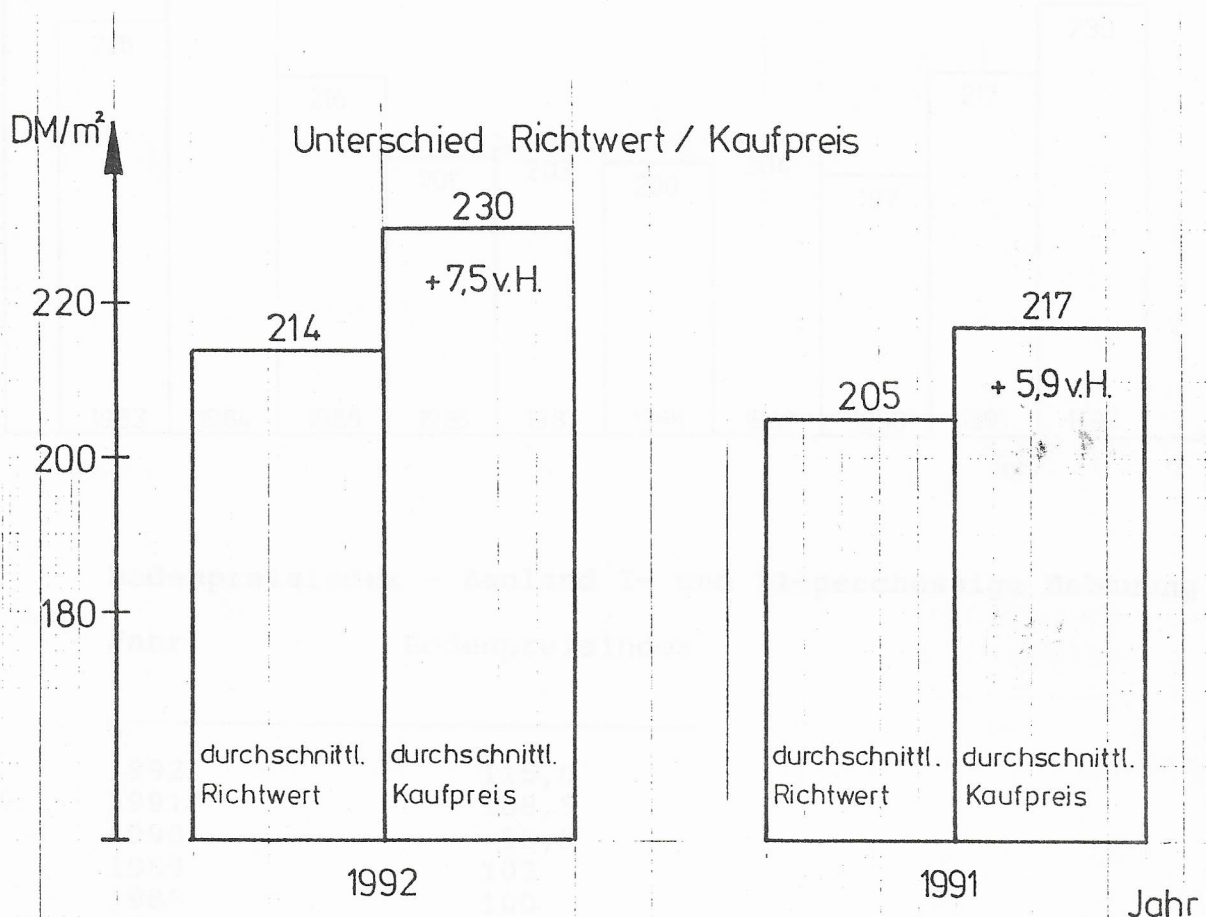
und ein durchschnittlicher Richtwert von

214,- DM/qm gegenüber 1991 = 205,- DM/qm

Es ergibt sich somit für das Jahr 1992 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von + 7,5 v. H.

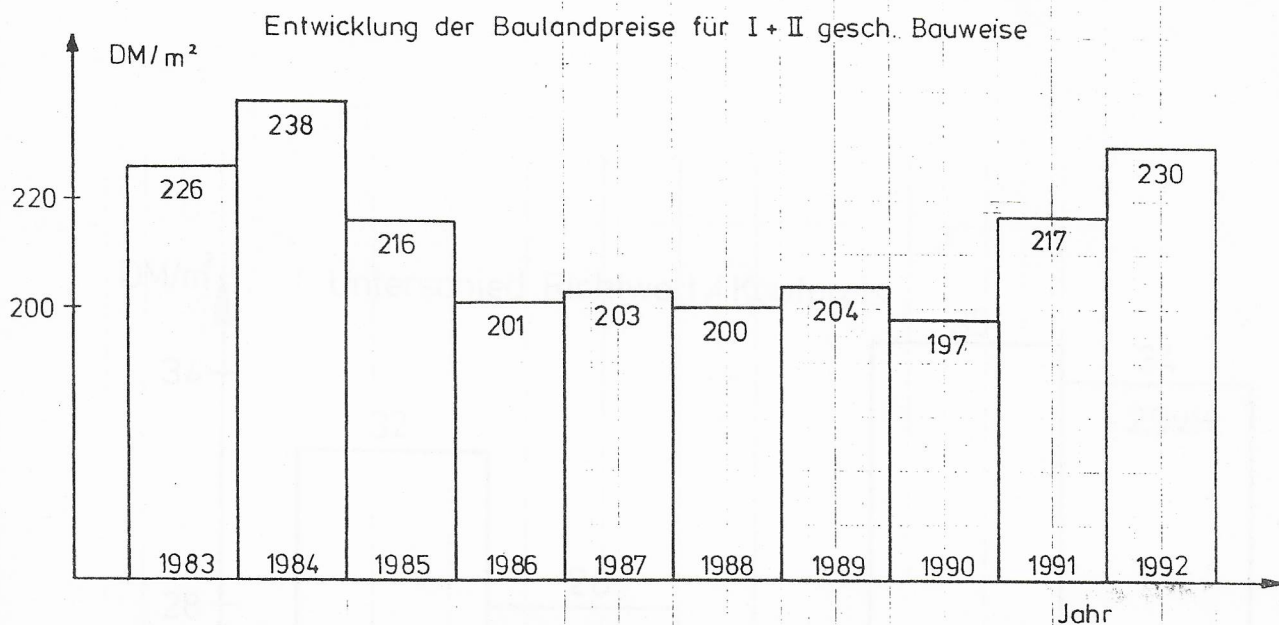
Wegeanteile, Garagenflächen, Stellplatzflächen die zum Bauland gehören, sind zu Baulandpreisen verkauft worden.

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.



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

Jahr	DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr v. H.
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 -

Jahr Bodenpreisindex

1992	115,0
1991	108,5
1990	98,5
1989	102
1988	100
1987	102
1986	100
1985	108
1984	119
1983	113

4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

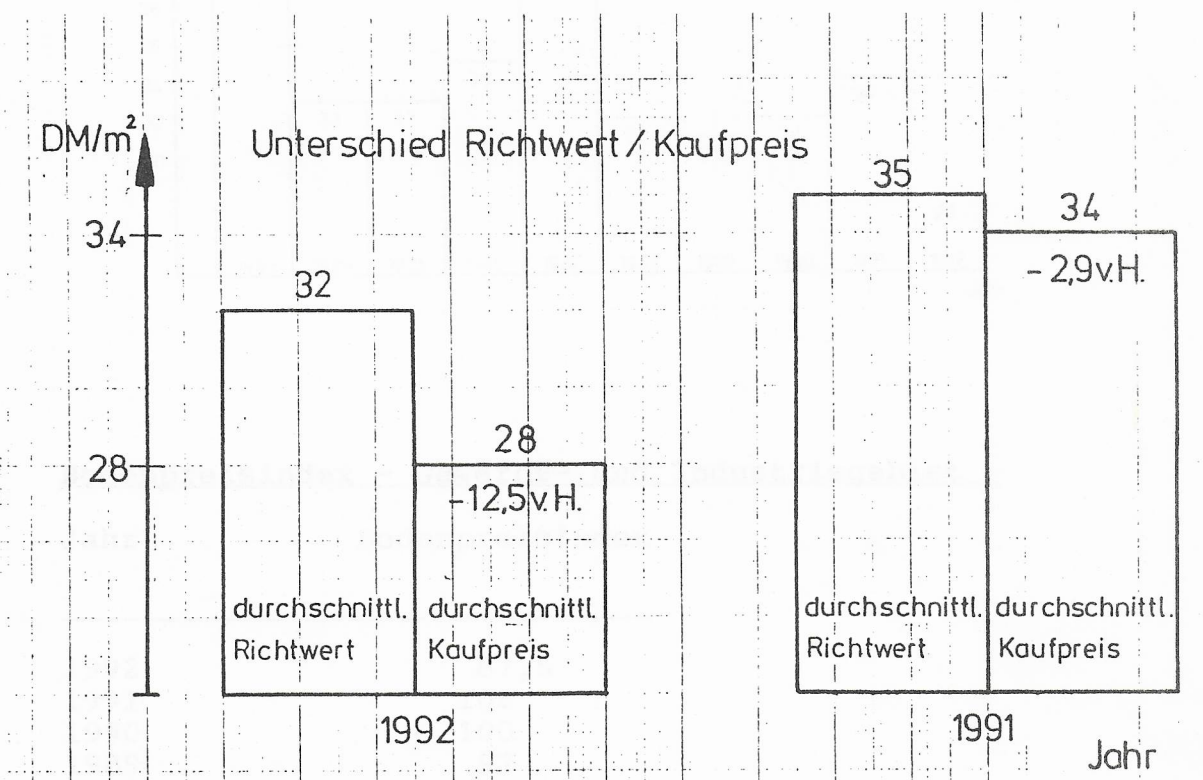
Aus 11 Verkaufsfällen - Verkäufer war nur die Stadt Marl - ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1992 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

28,- DM/qm gegenüber 1991 = 34,- DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

32,- DM/qm gegenüber 1991 = 35,- DM/qm

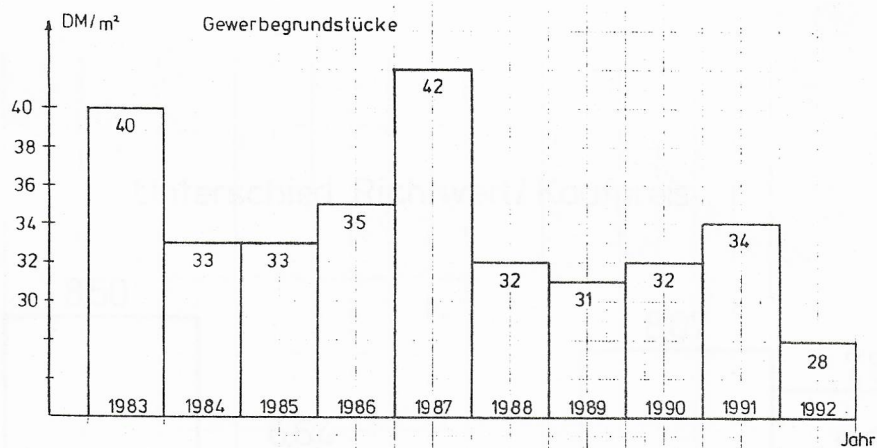
Es ergibt sich somit für das Jahr 1992 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von - 12,5 v. H.



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

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

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 -

Jahr Bodenpreisindex

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

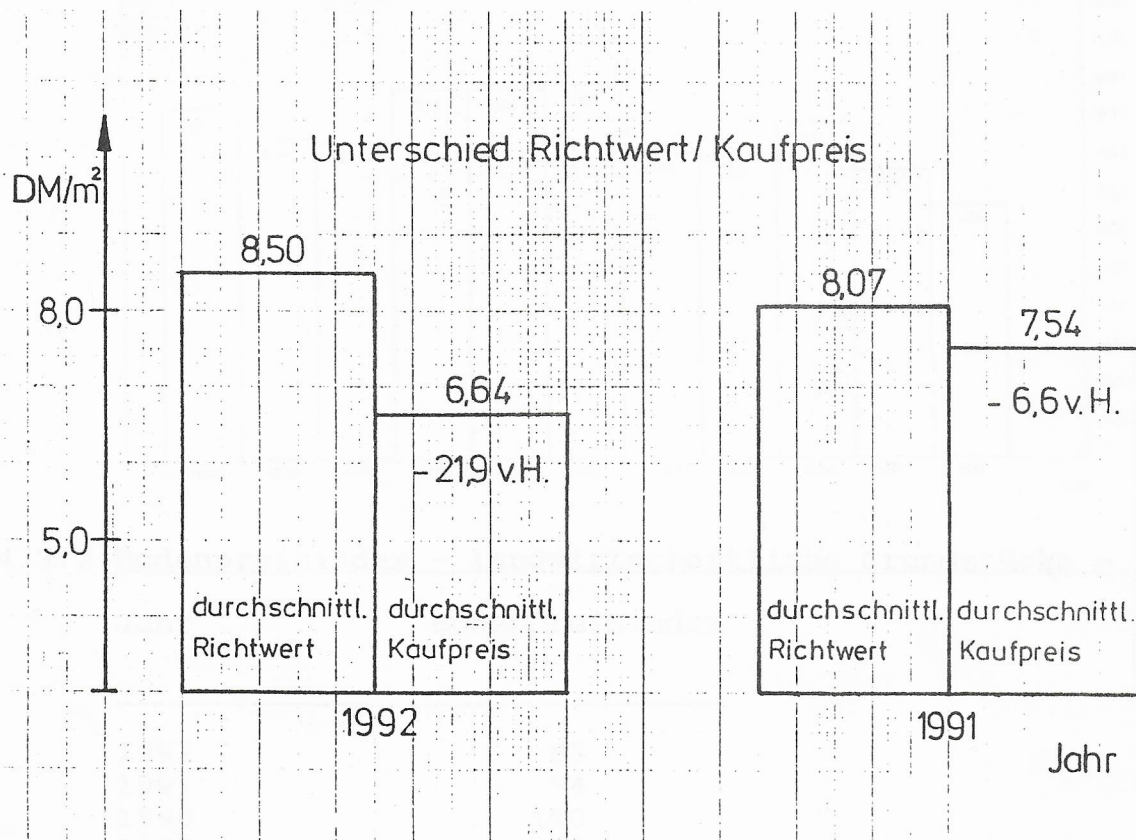
Aus 8 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1992 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

6,64 DM/qm gegenüber 1991 = 7,54 DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

8,50 DM/qm gegenüber 1991 = 8,07 DM/qm

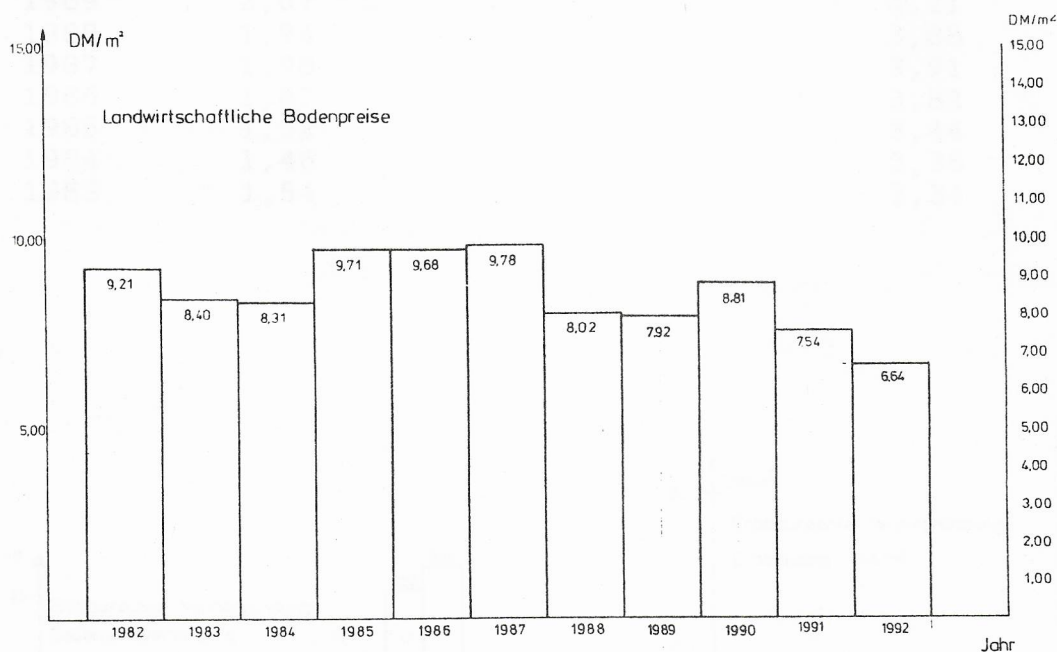
Es ergibt sich somit für das Jahr 1992 ein prozentualer Unterschied vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von - 21,9 v. H.



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für landwirtschaftliche Grundstücke

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

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		



4.3.2 Bodenpreisindex - landwirtschaftliche Grundstücke -

Jahr	Bodenpreisindex
------	-----------------

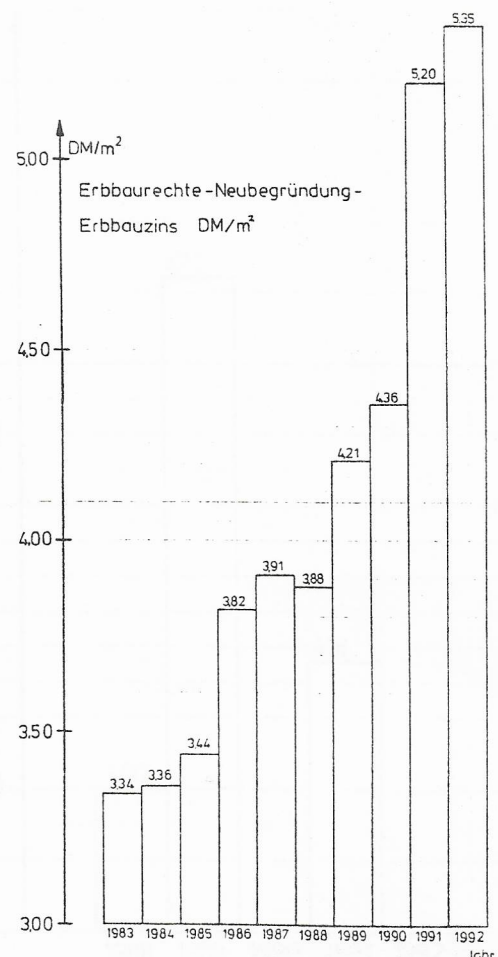
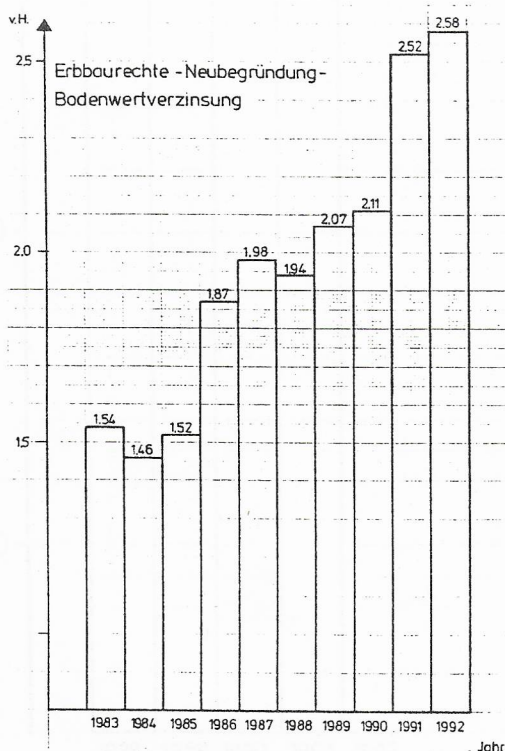
1992	83
1991	94
1990	110
1989	99
1988	100
1987	122
1986	121
1985	121
1984	104
1983	105
1982	115

5. Entwicklung des Erbbauzinses neubegründeter Erbbaurechte

5.1 Erbbaurechte für Wohnbebauung - I- und II-geschossige Bauweise -

Aus 14 geeigneten Erbbaurechten ergibt sich für das Jahr 1992 ein durchschnittlicher Erbbauzins von 5,35 DM/qm, das sind 2,58 v. H. des durchschnittlichen Richtwertes von 207,- DM/qm.

Jahr	Bodenwertverzinsung v. H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM/qm
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



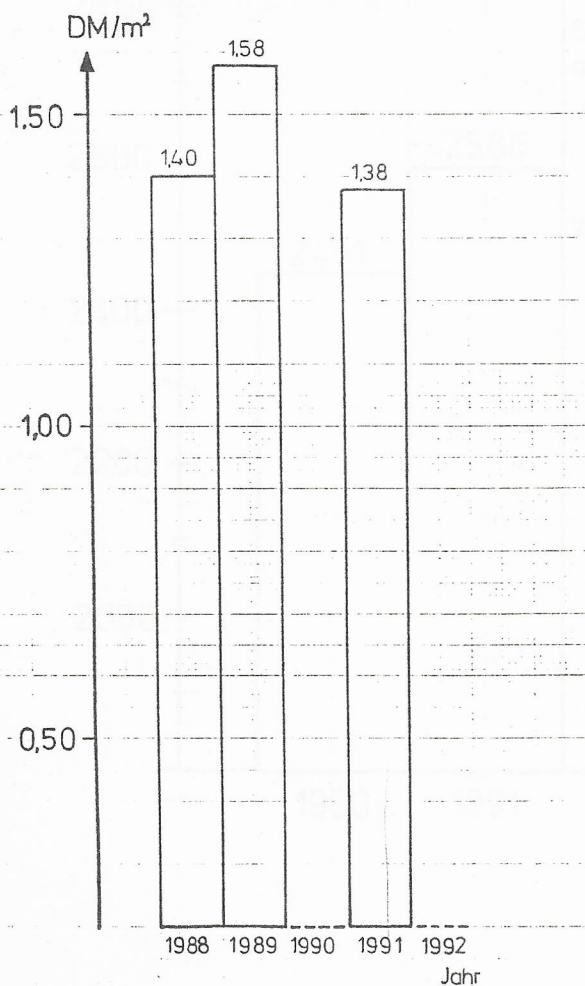
5.2 Erbbaurechte für Gewerbe- und Industriegrundstücke

Im Jahr 1992 wurden keine geeigneten Erbbaurechte für Gewerbe und Industriegrundstücke registriert.

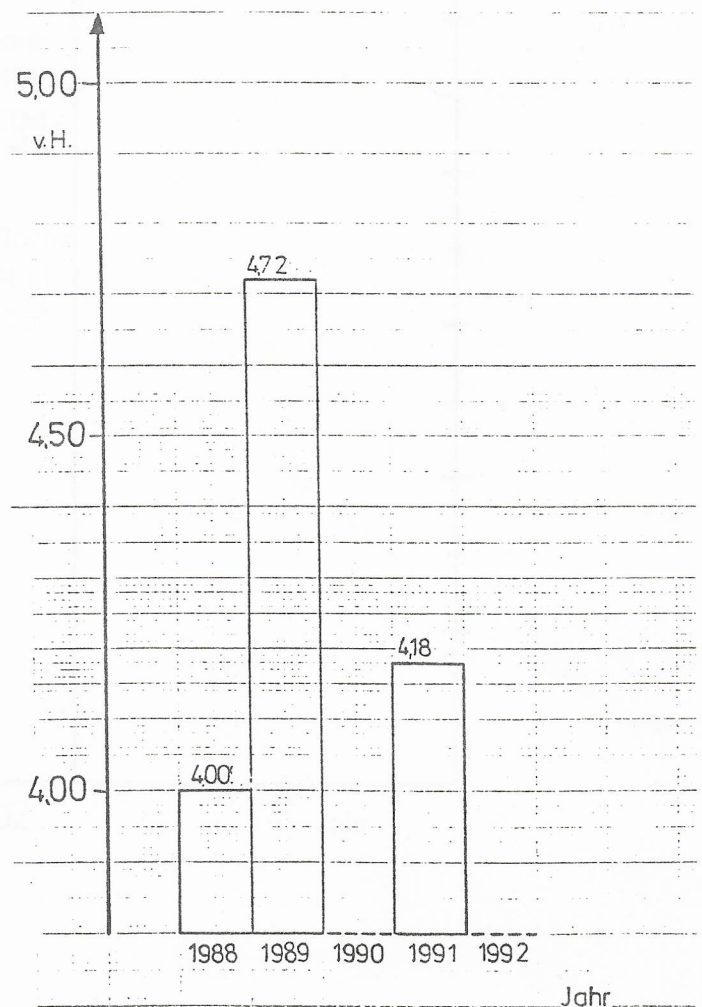
Jahr	Bodenwertverzinsung v. H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM/qm
1992	-	-
1991	4,18	1,38
1990		
1989	4,72	1,58
1988	4,00	1,40

Erbbaurechtsausgeber für Gewerbegrundstücke war nur Stadt Marl.

Erbbaurechte - Neubegründung -
Erbbauzins DM/m²



Erbbaurechte - Neubegründung -
Bodenwertverzinsung

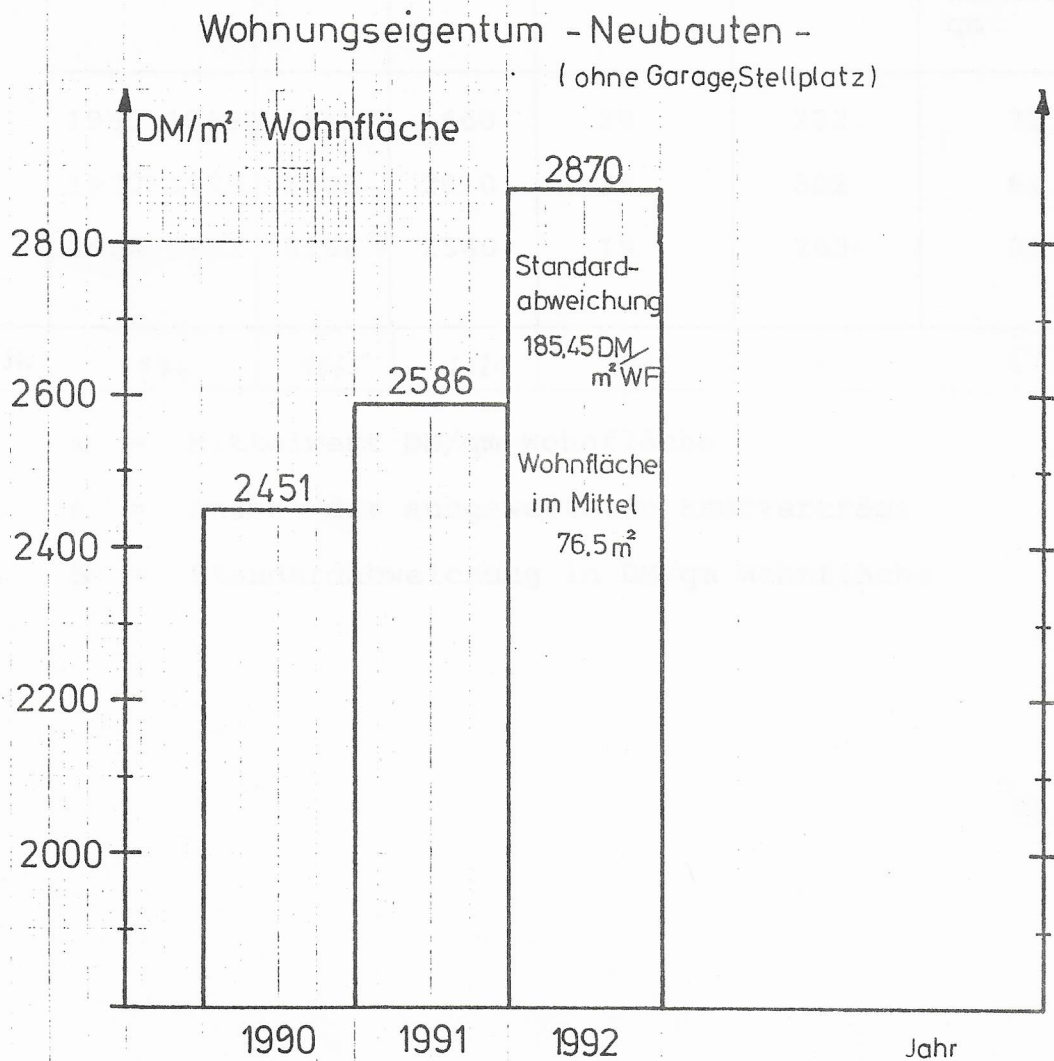


6. Entwicklung des Wohnungseigentums

6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 1992 sind 66 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um rd. 10 v. H.

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche stieg im Jahr 1992 auf 2.870,- DM gegenüber dem Vorjahr mit 2.586,- DM. Dies entspricht einer prozentualen Preisentwicklung von rd. + 11,0 v. H.



6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 1992 sind 194 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um rd. 19 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.

	1991	1992			
Baujahr	x	x	n	S	Mittelwert Wohnfläche qm
1960-1969	1648	1660	39	222	72
1970-1979	1808	2010	36	302	81
1980-1991	2166	2540	19	263	92
et-Grimme Str.	1974	1065	1121	34	52,3

x = Mittelwert DM/qm Wohnfläche

n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

S = Standardabweichung in DM/qm Wohnfläche