

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadt- gebiet Marl

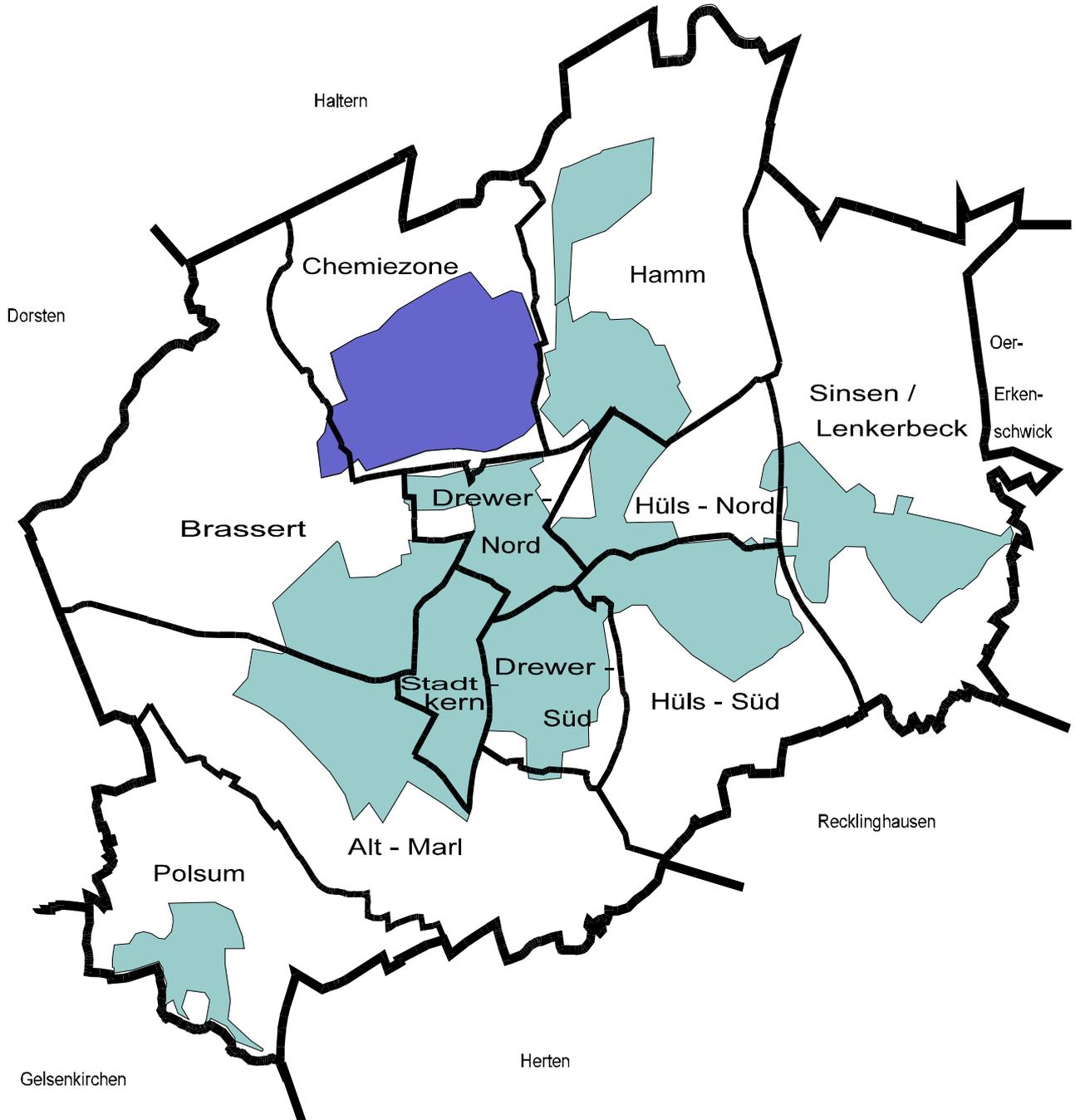
Umsatz und Preisentwicklung 2001 gemäß § 13
Gutachterausschußverordnung vom 07.03.1990

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 : 8761 ha
Einwohnerzahl : 92.027**

**Quelle: Statistikstelle der Stadt Marl
(Stand: 31.01.2002)**



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

4.4 sonstige unbebaute Grundstücke

5. Bodenrichtwerte

6. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

7. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

7.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

7.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

7.3 langjährige Betrachtung von Wohnungseigentum

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 14. März 2002

Vorsitzender
Rath



**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl
(Stand: 14.3.2002):**

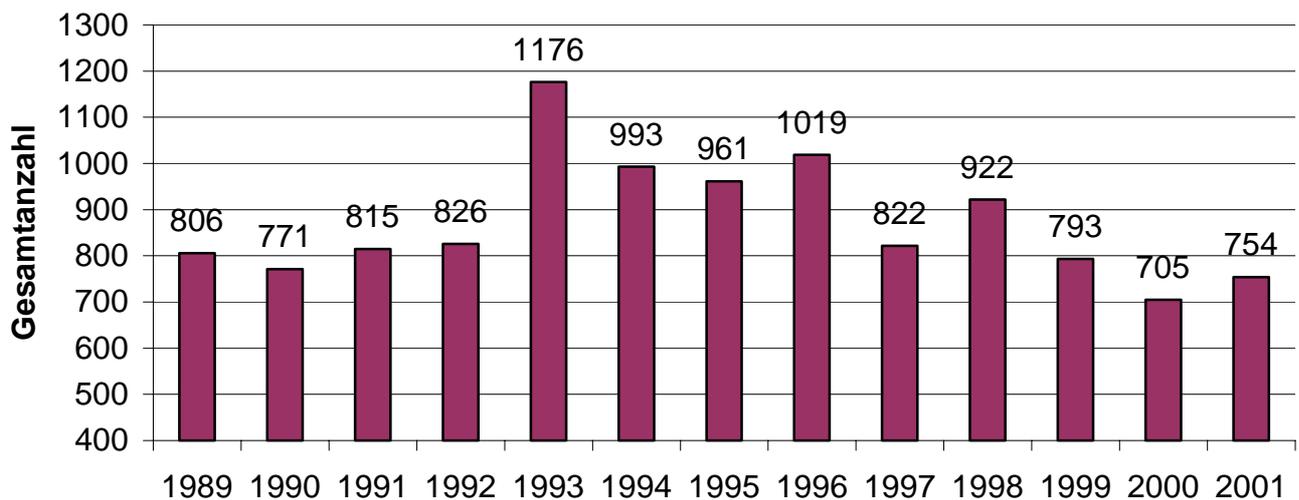
Vorsitzender:	Gerd Rath	Dipl.- Ing.
stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:	Walter Gantenberg,	Architekt
	Dietmar Nandelstädt,	Obervermessungsrat
ehrenamtliche Gutachter:	Bernd Janssen,	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Klaus Jeromin,	Architekt
	Eberhard Just,	Architekt
	Klaus Martin,	Dipl.-Wirtschaftsingenieur
	Johannes Honsel- Overbeck,	Dipl.-Ing.-Agr.
	Wilhelm Schulz,	Bankdirektor a.D.
	Werner Reick,	Architekt
ehrenamtliche Gutachter des örtlich zuständigen Finanzamtes:	Werner Beuting,	Steueramtmann
	Siegfried Schumacher,	Steueroberamtsrat
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	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
	2001	= 754	= + 7,0 v. H.
	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	



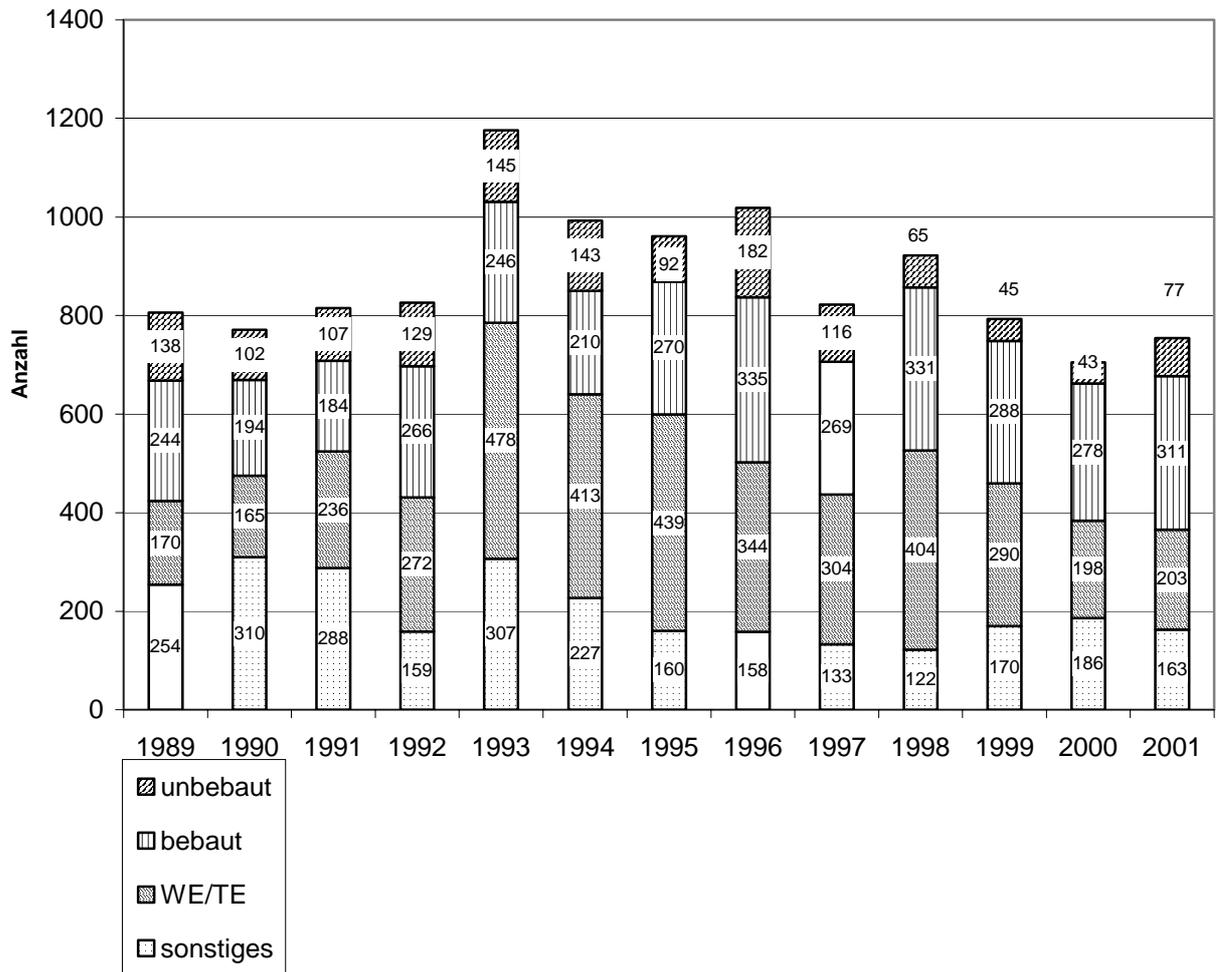


Von diesen Kaufverträgen
entfielen auf

<u>unbebaute Grundstücke</u>	2000	2001	Entwicklung zum Vorjahr
I- u. II geschossige Bebauung	24	46	= + 91,7 v. H.
Geschoßwohnungsbau	-	1	= -
Gewerbegrundstücke	8	14	= + 75,0 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	1	6	= +500,0 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	9	10	= + 11,1 v. H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	1	-	= -
Insgesamt	43	77	= + 79,1 v. H.
<u>bebaute Grundstücke</u>			
1 u. 2- Familienhäuser	250	283	= + 13,2 v. H.
Mehrfamilienhäuser	11	8	= - 27,3 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	11	5	= - 54,5 v. H.
Gewerbegrundstücke	6	15	= +150,0 v. H.
Insgesamt	278	311	= + 11,9 v. H.
<u>Wohnungseigentum</u>			
Erstverkäufe	62	34	= - 45,2 v. H.
Zweitverkäufe	104	131	= + 26,0 v. H.
Umwandlung	10	19	= + 90,0 v. H.
Teileigentum	22	19	= - 13,6 v. H.
Insgesamt	198	203	= + 2,5 v. H.
<u>Sonstige</u> (z. B. Erb- baurechtsübertragungen, ungeeignete usw.)			
Insgesamt	186	163	= - 12,4 v. H.



Darstellung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten

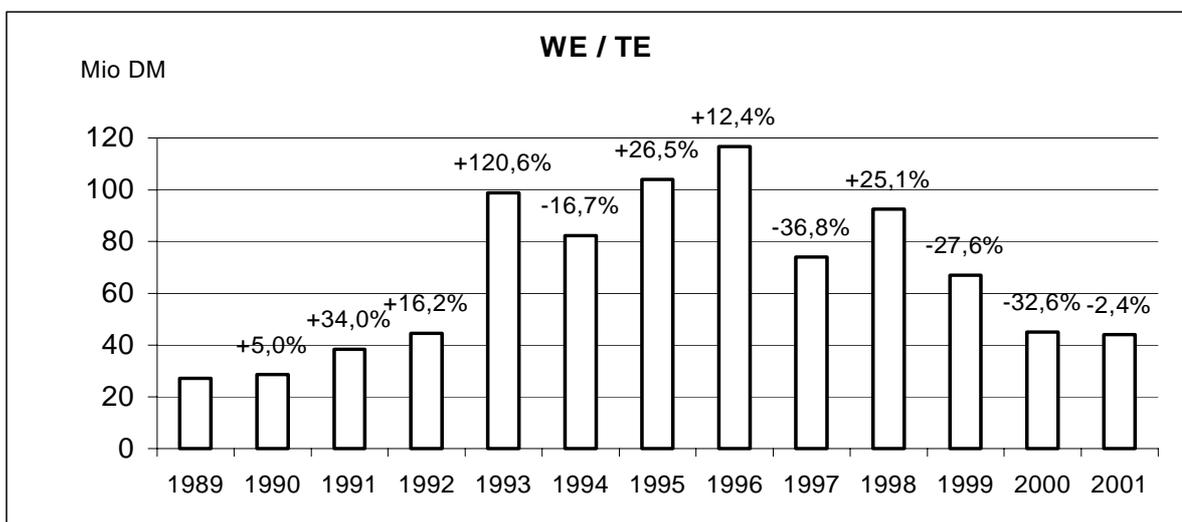
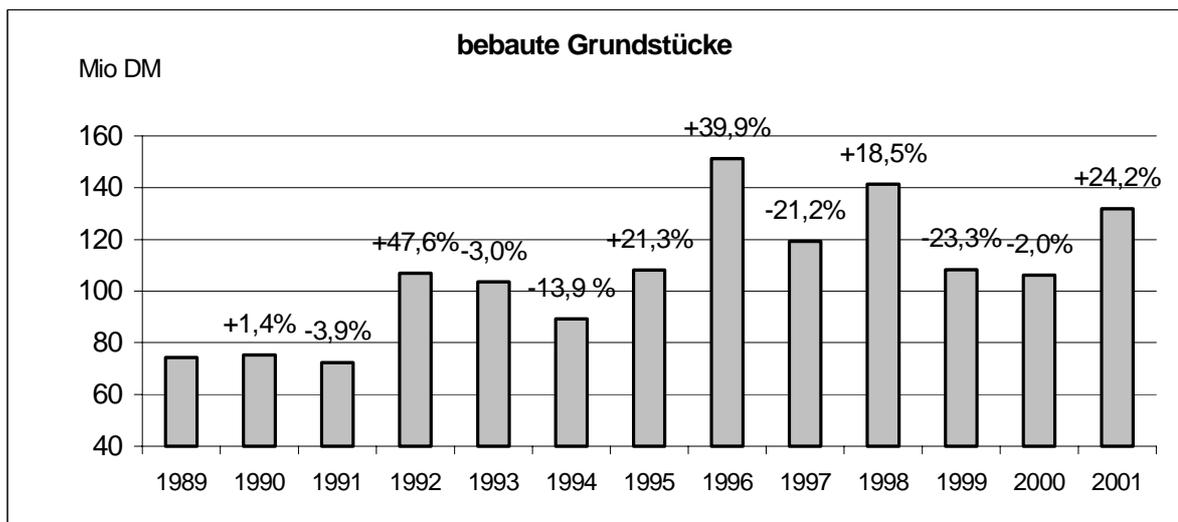
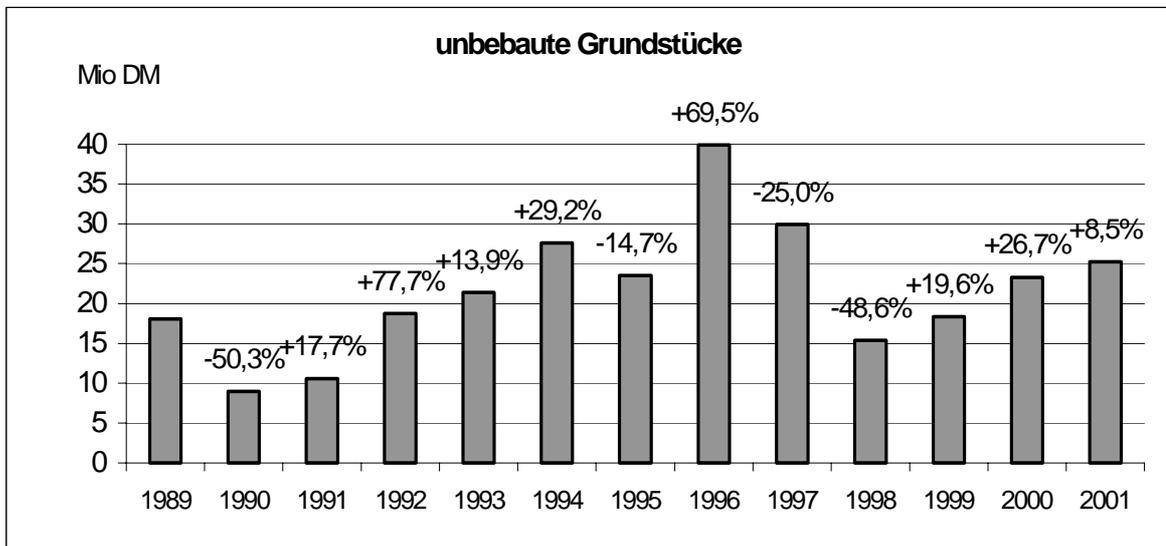




3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

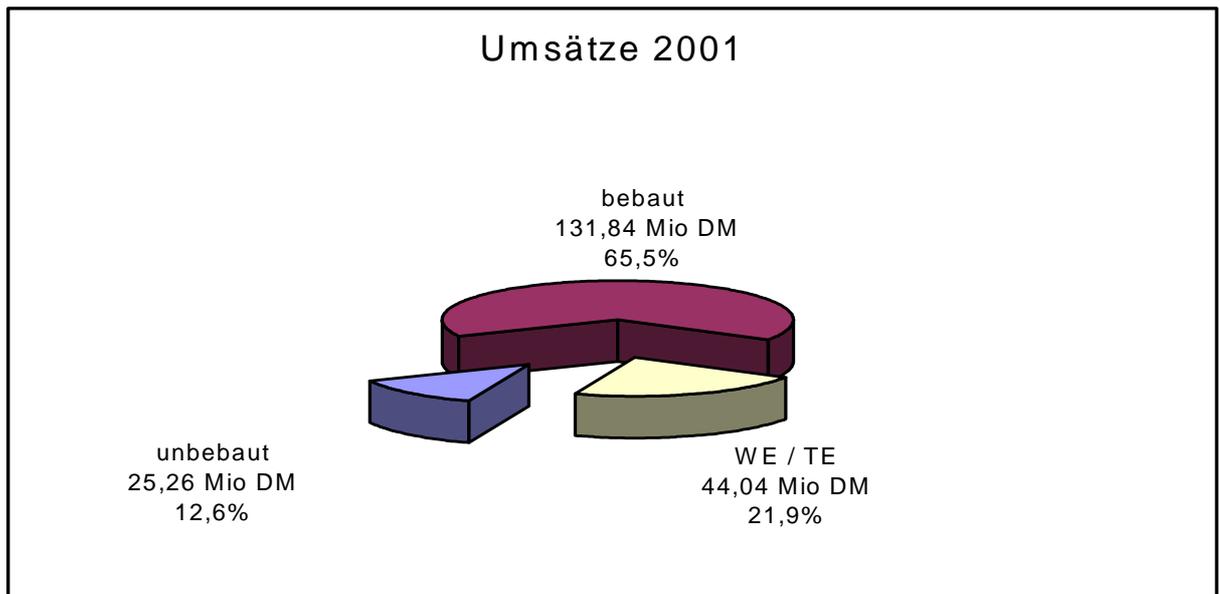
<u>unbebaute Grundstücke</u>	2000 Mio. DM	2001 Mio. DM (Mio €)	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- u. Zweifamilien- hausgrundstücke	6,59	9,89 (5,06)	= + 50,1 v.H.
Geschoßwohnungsbau	-	1,02 (0,52)	= -
Gewerbegrundstücke	4,37	10,96 (5,60)	= + 150,8 v.H.
landwirtschaftliche Grundstücke	1,27	2,23 (1,14)	= + 75,6 v.H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	0,23	- -	= -
Sonstiges	10,82	1,16 (0,59)	= - 89,3 v.H.
Insgesamt	23,28	25,26 (12,91)	= + 8,5 v.H.
<u>bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familien- häuser	74,90	97,97 (50,09)	= + 30,8 v.H.
Mehrfamilienhäuser	6,28	6,14 (3,14)	= - 2,2 v.H.
Wohn- und Geschäfts- häuser	7,81	2,48 (1,27)	= - 68,2 v.H.
Gewerbegrundstücke	13,92	19,02 (9,72)	= + 36,6 v.H.
Sonstiges	3,28	6,23 (3,19)	= + 89,9 v.H.
Insgesamt	106,19	131,84 (67,41)	= + 24,2 v.H.
<u>Wohnungs- u. Teil- eigentum</u>			
Erstverkäufe	18,93	10,36 (5,30)	= - 45,3 v.H.
Zweitverkäufe	22,29	28,64 (14,64)	= + 28,5 v.H.
Umwandlung	1,64	2,78 (1,42)	= + 69,5 v.H.
Teileigentum	2,27	2,26 (1,16)	= - 0,4 v.H.
Insgesamt	45,13	44,04 (22,52)	= - 2,4 v.H.
<u>Gesamtumsatz</u>	174,60	201,14 (102,84)	= + 15,2 v.H.

Darstellung der Preisumsätze in den Teilmärkten





Anteil der Umsätze in den Teilmärkten am Gesamtumsatz





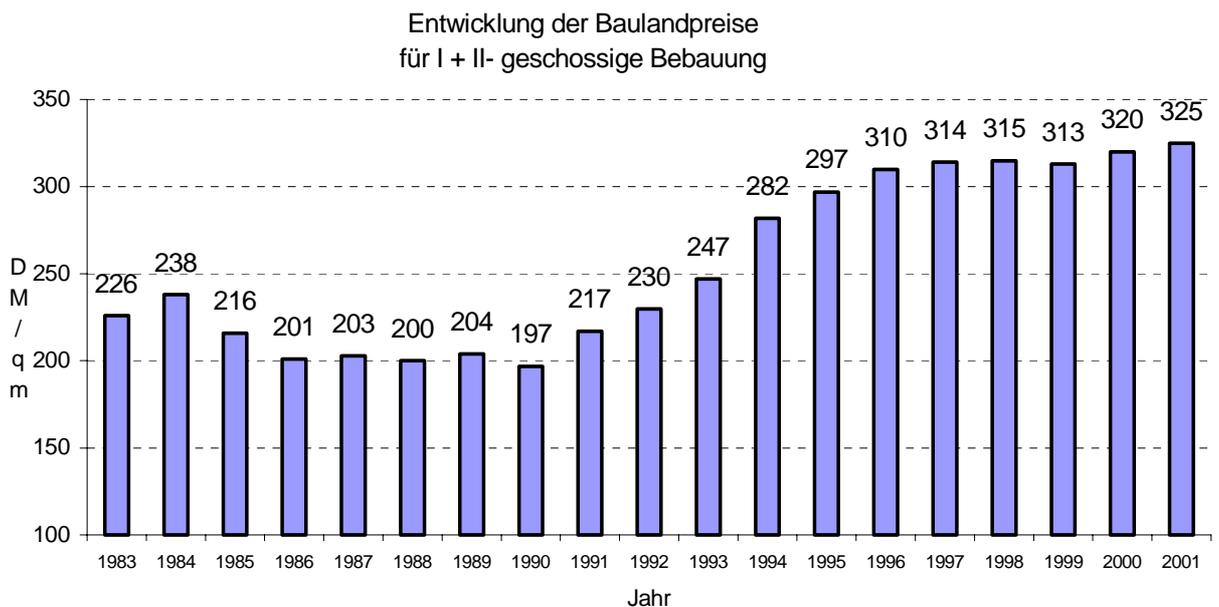
4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

4.1 I- und II- geschossige Bebauung

Im Jahr 2001 lagen 7 geeignete Kauffälle vor. Zur Preisentwicklung der Grundstücke für I- und II- geschossige Bebauung wurden die Kauffälle aus den Jahren 1996 –2000 zusätzlich herangezogen, da seit 1996 die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet unverändert geblieben sind. Aus diesen gesamten Kauffällen wurde ein durchschnittlicher Bodenwert von 325,- DM/qm ermittelt. Dies entspricht einer Bodenwertentwicklung für das Stadtgebiet von Marl zum Vorjahr von +1,6 v.H..

Wegeanteile, Garagenflächen und 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.
2001	= 325	= + 1,6
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
2001	162,5
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

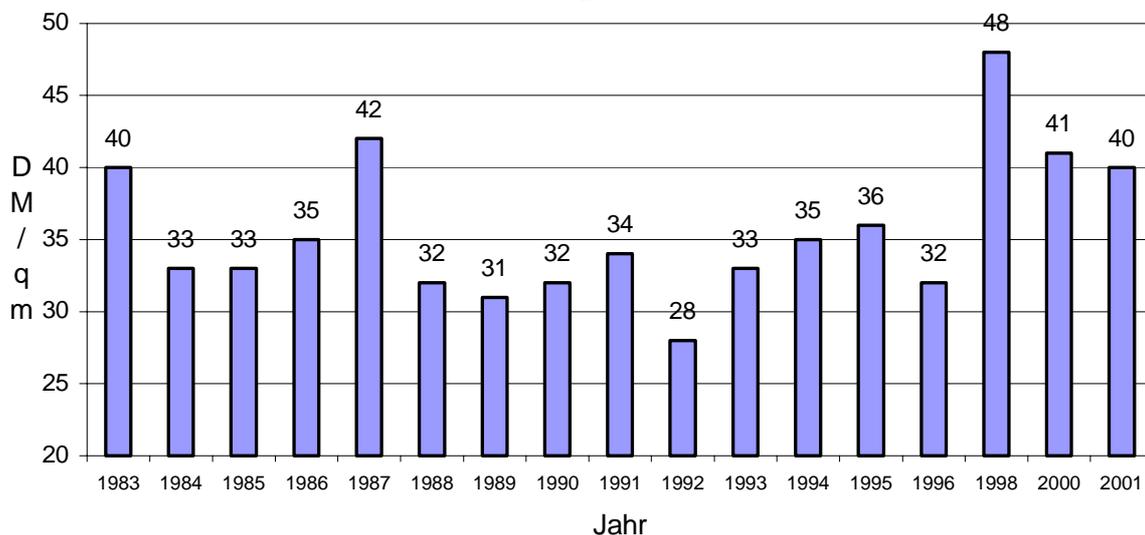
Im Jahre 2001 lagen 4 Verkaufsfälle in Gewerbe- und Industriegebieten vor, die für eine Auswertung geeignet waren.

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

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

2001 = 40	= - 2,4
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	

Entwicklung der Preise für Gewerbegrundstücke





Bodenpreisindex - Gewerbe- und Industriegebiet -
1988 = 100

Jahr Bodenpreisindex

2001	125
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

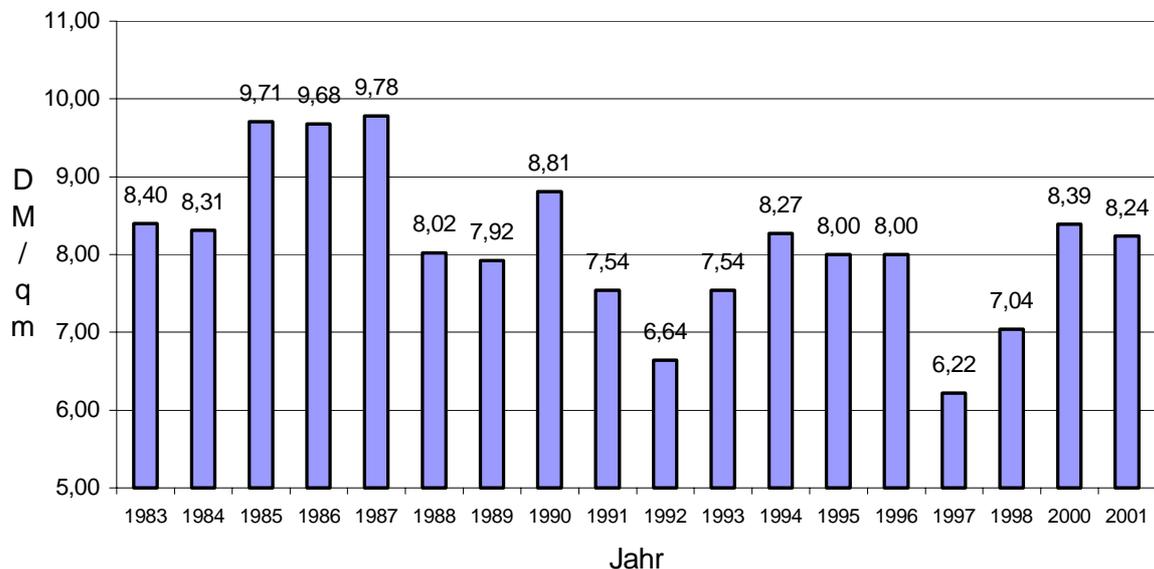
Im Jahr 2001 lagen 6 geeignete Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Grundstücke vor.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für landwirtschaftliche Grundstücke

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

2001	= 8,24	= - 1,8
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
2001	103
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



4.4 sonstige unbebaute Grundstücke

Begünstigtes Agrarland

Als "begünstigtes Agrarland" werden Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88 insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

11 geeignete Kauffälle seit dem Jahre 1989 zeigen, daß für begünstigtes Agrarland im Stadtgebiet von Marl Verkaufspreise von **12,- bis 20,- DM/qm** erzielt werden.

Bauerwartungsland

Definition nach § 4 WertV:

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Jahr	Fläche [ar]	mittlerer Kaufpreis [DM/qm]	Prozent vom Richtwert	Anzahl der Kauffälle
1997 - 1999	285,7	125,-	36,7	3
2001	205,2	128,-	38,8	1

Rohbauland

Definition nach § 4 WertV:

3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30 , 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Jahr	Fläche [ar]	mittlerer Kaufpreis [DM/qm]	Prozent vom Richtwert	Anzahl der Kauffälle
1996	279,2	235	71,2	2
1997	111,6	134	51,5	1
1999	31,0	169	67,6	3
2000	59,8	251	81,0	1
2001	146,5	150	55,6	16



Kompensationsflächen

In § 8 BNatSchG ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hiernach ist weiterhin der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und für unvermeidbare Eingriffe gleichwertigen Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen.

Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen führen Bauvorhaben in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das neue Baugesetzbuch ist es nun möglich, Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durchzuführen. Hierzu werden geeignete Ausgleichsflächen benötigt.

Aus den Auswertungen des Jahres 2001 und vergangener Jahre ergibt sich, daß für diese Flächen der **1,3- bis 2- fache Wert des landwirtschaftlichen Richtwertes** gezahlt werden.

Dabei wurde festgestellt, daß es keine Unterscheidung im Marktgeschehen gibt, ob die Kompensationsflächen für Wohn- oder Gewerbebaugebiete benötigt werden.

5. Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß hat bis zum 30.4. jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 31.12. des Vorjahres zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind aus Grundstückskaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den qm Grundstücksfläche bezogen, auf ein Grundstück von 35 m Tiefe bei Wohnbauflächen, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. 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.

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei und werden in die Bodenrichtwertkarte eingetragen.

Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort mündliche oder schriftliche Auskünfte erteilt.

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel: $\frac{180}{W II}$ Bodenrichtwert in €/ qm des unbebauten Grundstücks
W II Art der baulichen Nutzung, Geschosßzahl

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte





Übersicht über Bodenrichtwerte (Stand: 31.12.2001)

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 € / 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 [€/ qm]	mittlere Lage [€/ qm]	mäßige Lage [€/ qm]	Ø Erschließungs- beiträge [€/ qm]
Individueller Wohnungsbau erschließungsbeitragsfrei	240	195	145	8 - 15
Geschoßwohnungsbau erschließungsbeitragsfrei	210	155	-	-
Gewerbliche Baufläche erschließungsbeitragsfrei	31	28	-	-

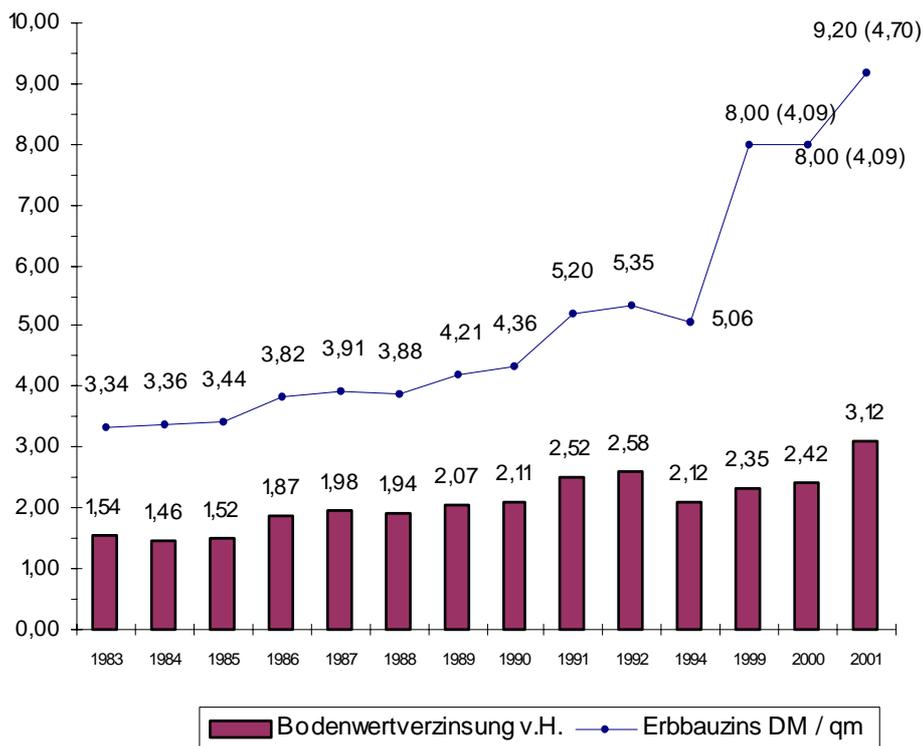


6. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

Erbbaurechte für I - und II –geschossige Bebauung.

Im Jahr 2001 lagen 6 brauchbare Fälle von Erbbaurechtsbestellungen vor.
Die Bodenwertverzinsung bezieht sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Jahr	Bodenwertverzinsung v.H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM / qm	(€/qm)
2001	3,12	9,20	(4,70)
2000	2,42	8,00	(4,09)
1999	2,35	8,00	(4,09)
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	-

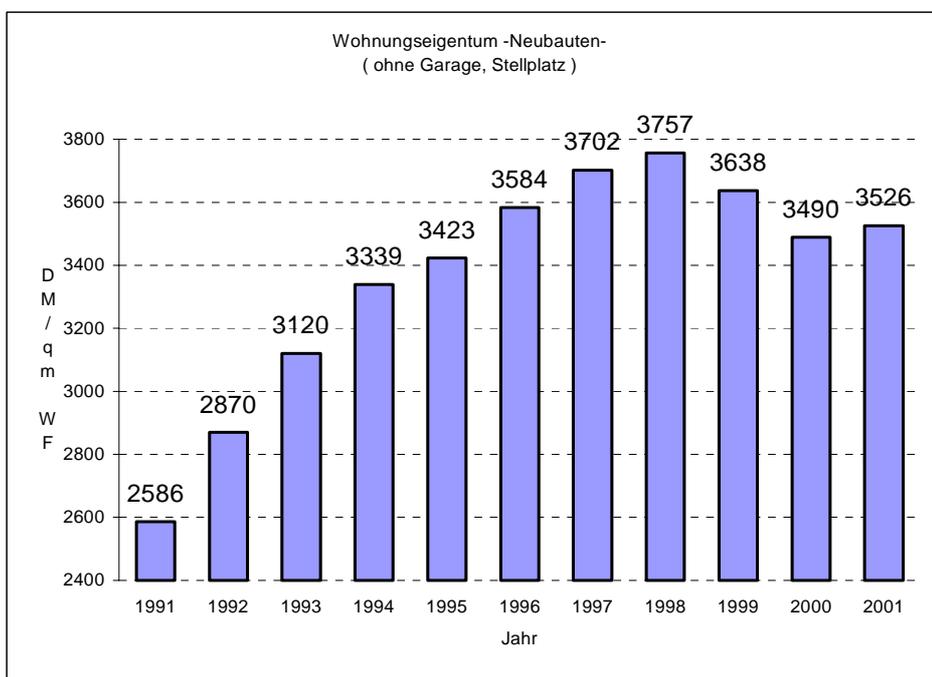


7. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

7.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 2001 sind 34 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 45,2 v. H..

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche stieg im Jahr 2001 (Kauffälle ohne Erbbaurecht) auf 3.526,- DM gegenüber dem Vorjahr mit 3.490,- DM. Dies entspricht einer Preisentwicklung von rd. + 1,0 v. H..



Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge n= 23

Mittelwert des Kaufpreises / WF = 3.526 DM / qm

Standardabweichung KP / WF = 215 DM / qm

Mittelwert der Wohnfläche = 80 qm

Standardabweichung der Wohnfläche = 18 qm



7.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 2001 sind 131 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 26,0 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	1996	1997	1998	1999	2000	2001	n	S	Mittelwert Wohn- fläche qm
	x	x	x	x	x	x			
bis 1959	-	2040	1667	-	-	1500	3	608	80
1960 - 1969	1912	2060	2098	1852	1760	1770	15	256	70
1970 - 1979	2425	2371	2381	2240	2190	2154	24	387	78
1980 - 1989	2849	2716	2862	2566	2665	2540	24	448	79
1990 - 1998	3228	3137	3206	3086	3021	2967	25	368	87
Neubauten (Kaufgrund- stücke)	3584	3702	3757	3638	3490	3526	23	215	80
Neubauten (Erbbau- grundstücke)	3284	3334	3279	3288	-	-	-	-	-

x = Mittelwert DM/qm Wohnfläche

n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

S = Standardabweichung in DM/qm Wohnfläche

Umwandlungen

In 2001 ergab sich aus 16 herangezogenen Kauffällen über alle Baujahrsgruppen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.570 DM / qm mit einer Standardabweichung von 260 DM / qm.

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



7.3 langjährige Betrachtung von Wohnungseigentum

Jahr	Neubauten durchschnittlicher Kaufpreis DM / qm WF	Zweitverkäufe alle Baujahre
1985	2.195	1.603
1986	2.029	1.731
1987	2.246	1.590
1988	2.356	1.607
1989	2.433	1.713
1990	2.530	1.761
1991	2.586	1.874
1992	2.870	1.957
1993	3.120	2.263
1994	3.339	2.307
1995	3.423	2.435
1996	3.584	2.558
1997	3.702	2.532
1998	3.757	2.646
1999	3.638	2.455
2000	3.490	2.470
2001	3.526	2.394

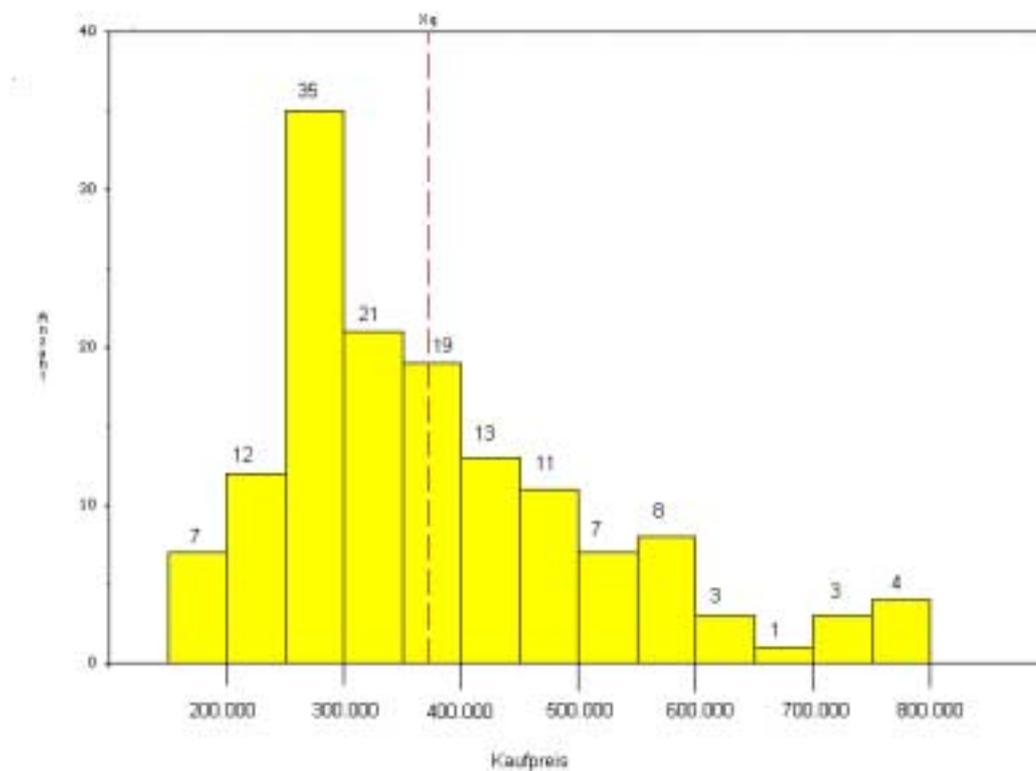
Indexreihe von Wohnungseigentum 1988 = 100

Jahr	Neubauten	Zweitverkäufe
1985	93,2	99,8
1986	86,1	107,7
1987	95,3	98,9
1988	100,0	100,0
1989	103,3	106,6
1990	107,4	109,6
1991	109,8	116,6
1992	121,8	121,8
1993	132,4	140,8
1994	141,7	143,6
1995	145,3	151,5
1996	152,1	159,2
1997	157,1	157,6
1998	159,5	164,7
1999	154,4	152,8
2000	148,1	153,7
2001	149,7	149,0

8. Auswertung bebauter Grundstücke

8.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2001

(ohne Neubauten und ohne Erbbaurechte)



Anzahl der Kauffälle = 144

Das arithmetische Mittel (x_q) liegt bei 373.413 DM

Der Median liegt bei 341.250 DM

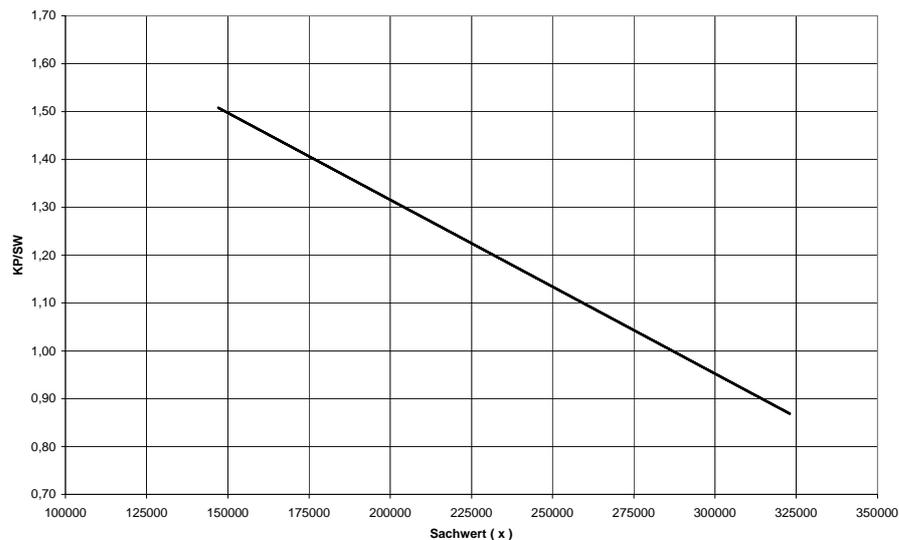


8.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

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 2001 getätigten Verkäufe entsprechend geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/ Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht.

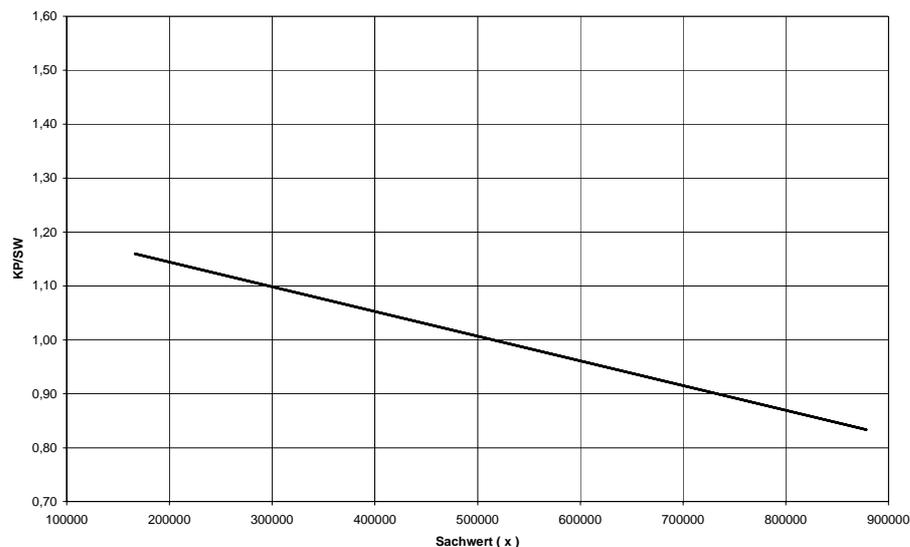
Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Geraden.

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. 1,14
 Formel = $y = - 0,00000363x + 2,041$

8.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser und ohne Neubauten



Beispiel: Sachwert = 350.000 DM
 Marktanpassungsfaktor = ca. 1,08
 Formel = $y = - 0,000000458x + 1,236$



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 2000 und 2001.

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	2000	-	-	-	-	-
		2001	1	332	141	538.000	3.816
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubauten	2000	12	288	119	430.600	3.569
		2001	28	298	118	450.600	3.851
Reihenmittelhäuser	Neubauten	2000	5	197	115	334.300	2.911
		2001	8	186	115	370.000	3.234

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1975-1999	2000	2	739	229	768.200	3.380
		2001	7	586	172	597.000	3.469
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	1975-1999	2000	-	-	-	-	-
		2001	14	372	115	442.500	3.913
Reihenmittelhäuser	1975-1999	2000	2	214	134	377.500	2.794
		2001	4	249	111	360.000	3.242

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1950-1974	2000	7	695	133	444.100	3.413
		2001	6	685	140	468.500	3.391
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	1950-1974	2000	8	429	79	306.600	3.973
		2001	15	399	85	299.400	3.562
Reihenmittelhäuser	1950-1974	2000	15	221	73	256.900	3.205
		2001	19	200	74	254.600	3.267

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	-1949	2000	2	472	121	377.300	3.070
		2001	2	714	97	365.250	3.787
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	-1949	2000	6	383	116	313.200	2.813
		2001	7	364	79	258.700	3.246
Reihenmittelhäuser	-1949	2000	-	-	-	-	-
		2001	-	-	-	-	-



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. 14 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	4,0	± 0,9	bis 4- gesch.
	4,7	± 0,6	über 4- gesch.
1975-1989	4,1	± 0,7	
1990-2000	3,8	± 0,4	
2001 (Erstverkäufe)	3,4	± 0,4	

Ein- und Zweifamilienhäuser

1911-1949	1,6	± 0,9
1950-1974	1,8	± 0,7
1975-1989	2,8	± 0,7
1990-2000	3,1	± 0,6
2001 (Erstverkäufe)	3,2	± 0,4

Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszins [%]	3,0 bis 5,0
Rohertragsfaktor	12 bis 17



Wohn- und Geschäftshäuser

bis 50 % gewerbliche Nutzung

Liegenschaftszins [%] 4,0 bis 7,5

Rohertragsfaktor 11 bis 14

über 50 % gewerbliche Nutzung

Liegenschaftszins [%] 4,5 bis 7,5

Rohertragsfaktor 9 bis 14

Gewerbeobjekte

Für Gewerbeobjekte werden Zinssätze von 6,0% – 7,5% , je nach Lage und variabler Nutzungsmöglichkeit, angewandt. Hier wird auf Liegenschaftszinsermittlungen von Nachbarstädten und auf Fachliteratur zurückgegriffen, da keine eigene Auswertung erfolgt ist.