Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

in der Stadt Gladbeck

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck Umsatz und Preisentwicklung im Jahre 1991

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung 1991

gem. § 13 Gutachterausschußverordnung NW vom 07.03.1990

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Geschäftsstelle: Hochstraße 2
4390 Gladbeck
Tel.: 0 20 43/275-524

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

2. Umsatz und Preisentwicklung auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt im Jahre 1991

2.1 Registrierte Verträge
2.2 Umsätze
2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte

3. Bodenpreisentwicklung

3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte
3.2 Entwicklung der Bodenpreise - Bodenpreisindex

4. Bebaute Grundstücke

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser
4.1.1 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
4.1.2 Verhältnis Kaufpreis/Sachwert
4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen
4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

5. Liegenschaftszinssätze

1. Einleitung

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

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 zum dritten Mal 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.

2. Umsatz und Preisentwicklung auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt im Jahre 1991

2.1 Registrierte Verträge

Im Laufe des Jahres 1991 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 502 Kaufverträge mit 505 veräußerten Objekten (Vorjahr: 561 Kaufverträge mit 574 Kauffällen) eingegangen und registriert worden. Dabei handelte es sich allerdings 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.
Einige Verträge werden aufgrund bereits vorhandener gleichgelagerter Kauffälle (insbesondere Wohnungseigentum in Hochhäusern) lediglich vereinfacht erfaßt und fallen daher aufgrund fehlender näherer erfaßter Angaben zum Verkauf aus der nachfolgenden Statistik für geeignete Kauffälle heraus.

Diagramm 1:

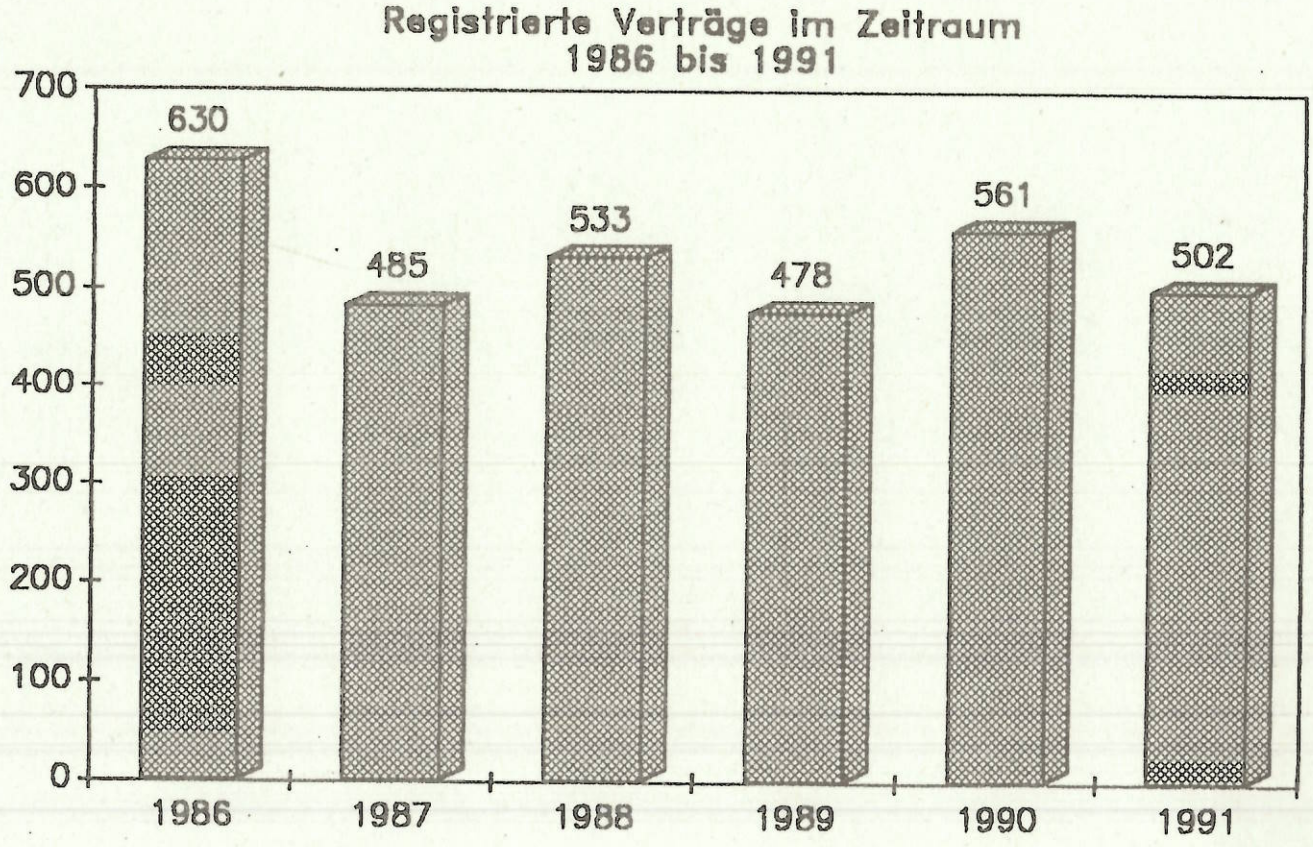
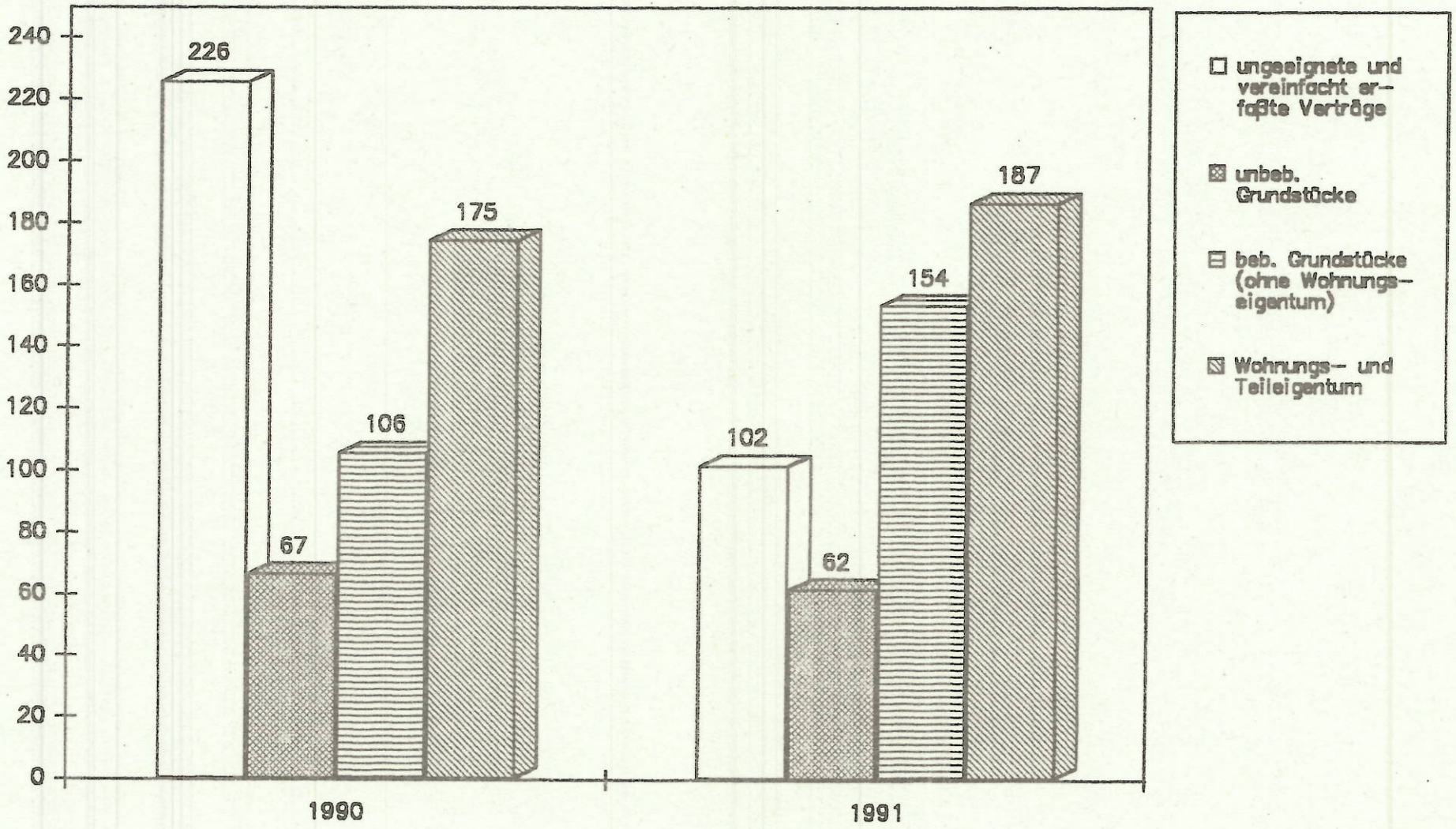


Diagramm: 2

Anzahl der Kauffälle 1990 und 1991 – ungeeignet und geeignet nach Grundstücksarten gegliedert



(Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Tabelle 1

Verkaufsjahr 1991

Anzahl der Kauffälle: 505
(in 502 Verträgen)

davon ungeeignet: 102

unbebaute Objekte: 62

Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilienhäuser	29
Wohnbauland f. Geschoßwohnungsbau	10
Gewerbe-/Industrieland	6
Verkehrsflächen	3
priv. Gartenflächen	3
Gemeinbedarfsflächen	2
land- und forstwirtschaftl. Flächen	3
Sonstige	6

bebaute Objekte: 341

Ein- und Zweifamilienhäuser	89
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	48
Gewerbeobjeke (incl. Garagen)	15
Wohnungseigentum	175
Teileigentum	12
Sonstige	2

2.2 Umsätze

Tabelle 2:

Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit Bauland-qualität in den Jahren 1990 und 1991 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	1990			1991		
	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	21	1,77	2,74	29	2,77	3,80
Wohnbauland für Ge-schoßwohnungsbau	10	0,46	2,00	10	1,09	2,40
Gewerbe-/Industrie-land	8	3,78	1,20	6	2,03	0,92

Tabelle 3:

Geldumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1990 und 1991 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	1990		1991	
	Anzahl der Verträge	Preis-umsatz (Mio. DM)	Anzahl der Verträge	Preis umsatz (Mio. DM)
Ein- und Zwei-familienhäuser	84	24,20	89	27,17
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	32	35,75	48	51,83
Wohnungseigentum	155	28,35	175	41,67
Teileigentum	20	1,31	12	1,19
Gewerbeobjekte (incl. Garagen)	13	6,23	15	31,72

2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte

Diagramm: 3

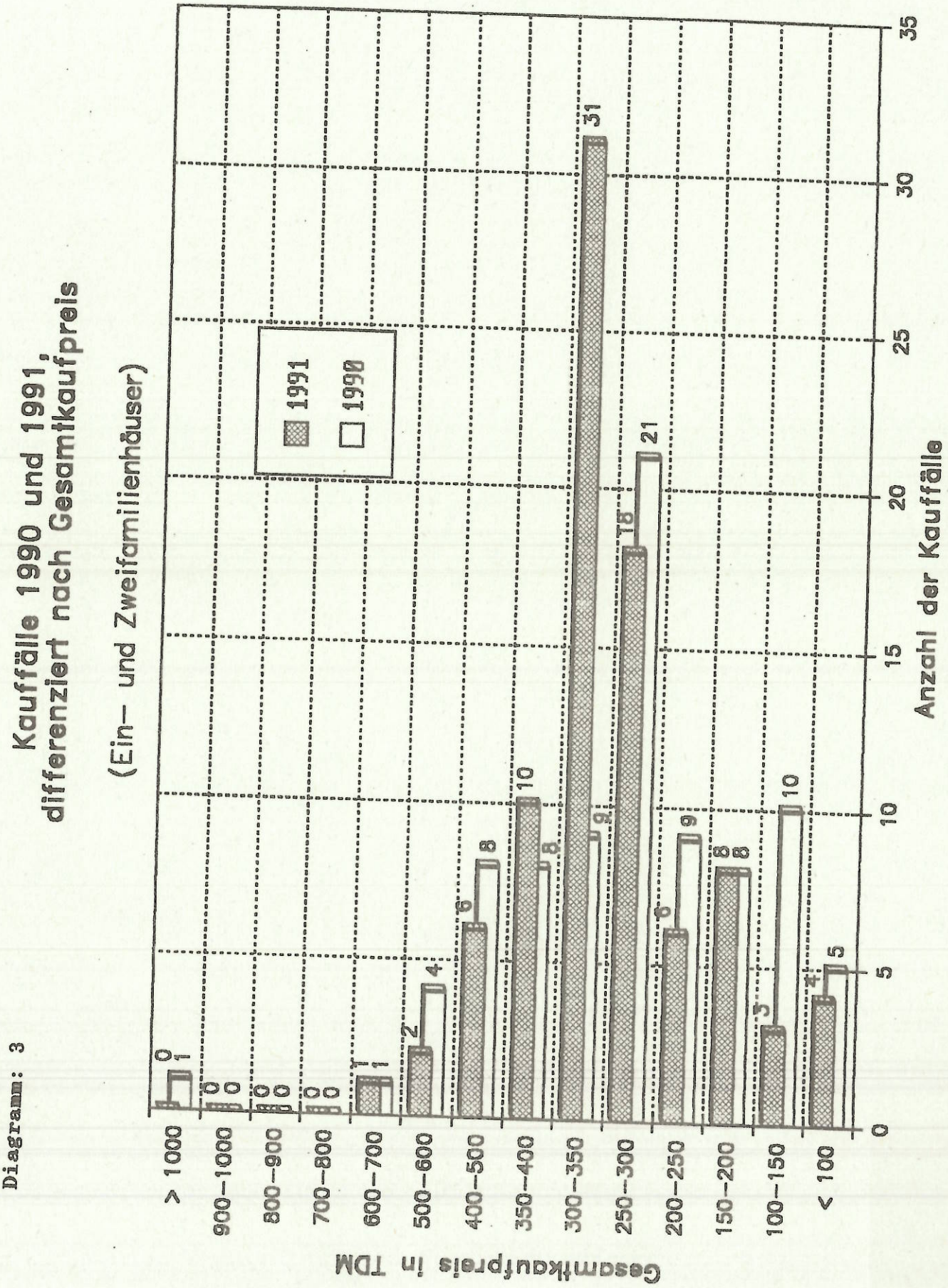


Diagramm: 4

Kauffälle 1990 und 1991, differenziert nach Gesamtkaufpreis

(Mehrfamilienhäuser)

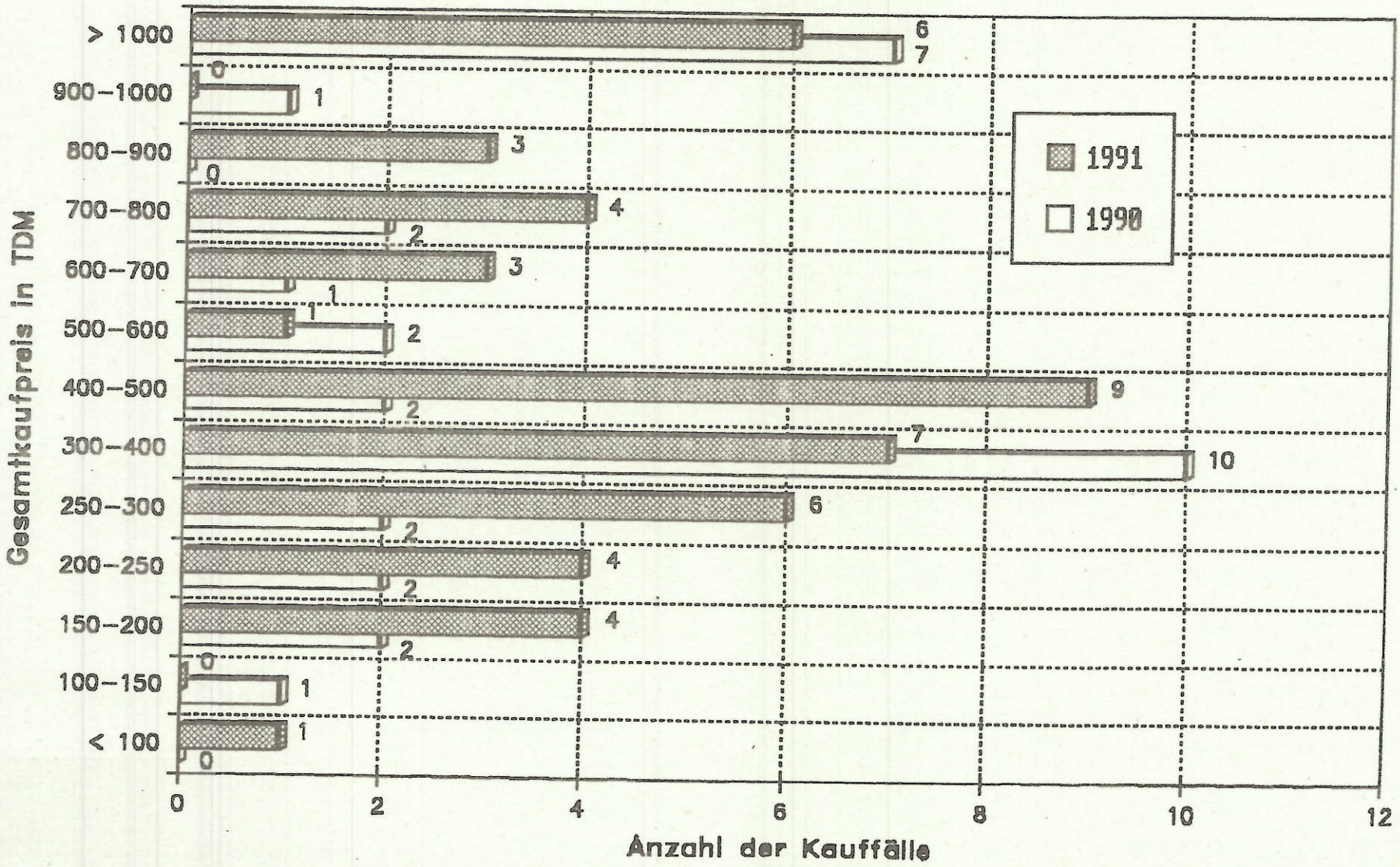
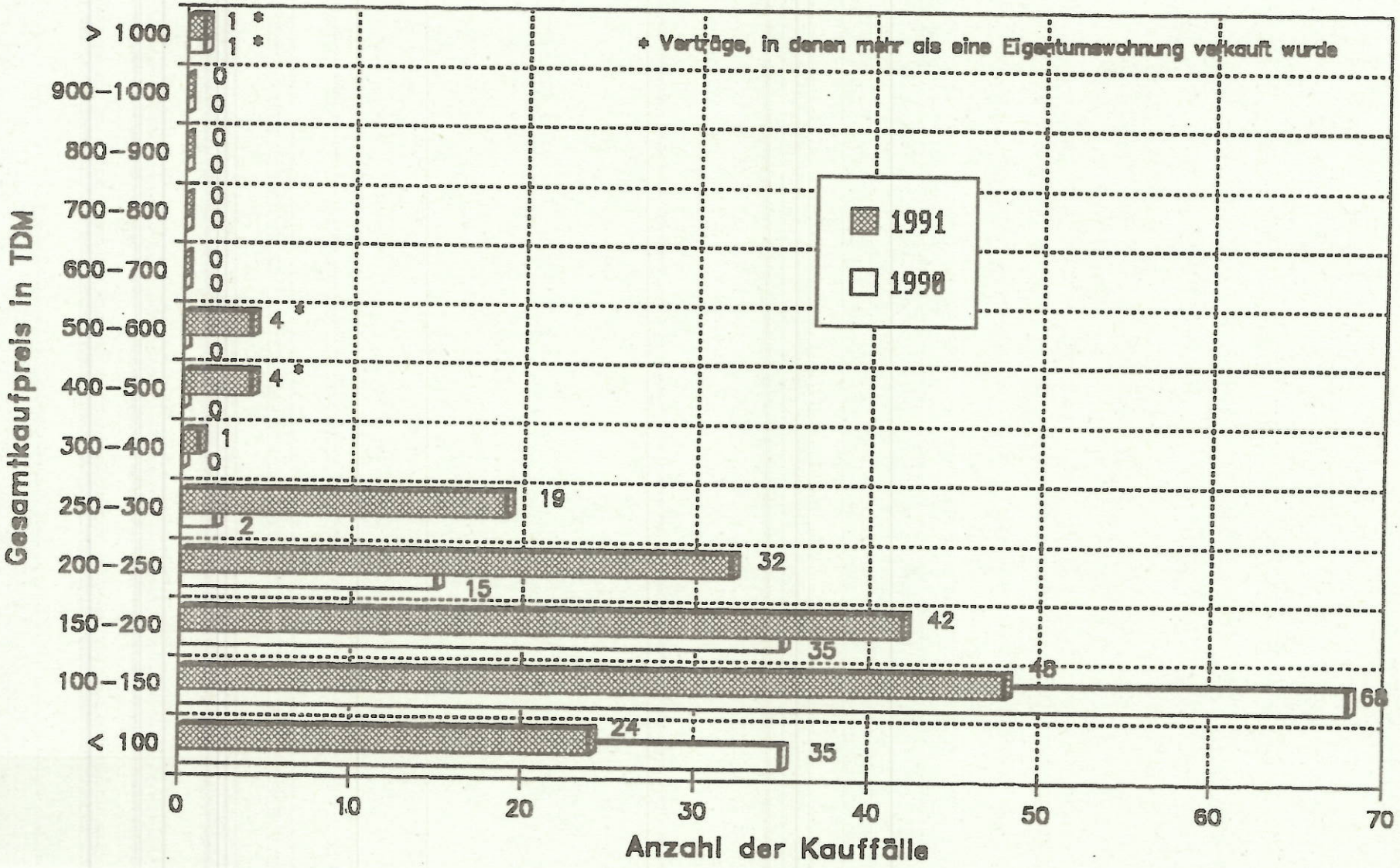


Diagramm: 5

Kauffälle 1990 und 1991, differenziert nach Gesamtkaufpreis

(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 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 Jahre 1990 sind die Preise für den Quadratmeter Grund und Boden auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt geringfügig angestiegen. Anhand der ausgewerteten Kaufverträge wurde festgestellt, daß eine Preissteigerung von ca. 2 vH zu verzeichnen war, die jedoch aufgrund der in der Richtwertkarte üblichen auf 10,- DM gerundeten Wertangaben eine Anhebung der Bodenrichtwerte nicht erforderlich machte.

Die Bodenrichtwerte für 1992 haben den Ermittlungsstand 31.12.1991; sie wurden ermittelt auf der Basis aller ausgewerteten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke aus dem Jahre 1991.

Tabelle 4:

Bodenrichtwerte in DM/qm im Jahre 1992, (Stand: 31.12.1991) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Gladbeck

Art der baulichen Nutzung	Lageklassen ( ) Anzahl der Richtwerte		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen, eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	220,- bis 300,- (11)	180,- bis 240,- (10)	120,- bis 170,- (12)
Wohnbauflächen, zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	220,- bis 260,- (6)	160,- bis 240,- (15)	110,- bis 170,- (16)
Wohnbauflächen, drei- und mehrgeschossig	230,- bis 440,- (11)	210,- bis 270,- (14)	130,- bis 170,- (2)
Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	230,- bis 310,- (12)	180,- bis 280,- (9)	130,- bis 160,- (4)
Mischgebiete	400,- (1)	280,- (1)	130,- (1)
Gewerbegebiete außerhalb der Innenstadt	-	35,- bis 45,- (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 450 - 950 qm).

Durch langjährige Marktbeobachtung wurde festgestellt, daß die Grundstücksgröße und die Eigentumsform signifikanten Einfluß auf die Bodenpreise haben.

Mittels mathematisch-statistischer Auswertemethoden (multiple lineare Regression) kommt man zu dem Ergebnis, daß die Preise von Grundstücken für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften (Eigentumsmaßnahmen) mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 200 qm und 450 qm um 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 unabhängig von der jeweiligen einzelnen Grundstücksgröße innerhalb der Spanne von 200 qm - 450 qm und der Lage des Objektes. Daraus resultiert die Definition eines "Reihenhausfaktors" von 1,25, der Eingang in die Bodenrichtwertkarte gefunden hat.
Die Bodenrichtwerte ohne den Vermerk "R" für Reihenhausrichtwert, die sich auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 qm und 950 qm beziehen, sind daher mit 1,25 zu multiplizieren, um den Bodenwert für Reihenhäuser in der jeweiligen Lage abzuleiten. Umgekehrt sind Reihenhausrichtwerte (Vermerk "R") durch 1,25 zu dividieren, um den Quadratmeterpreis für den Grund und Boden eines Wohngrundstücks von ca. 450 qm bis 950 qm Größe zu erhalten.

Auch Grundstücke im Rahmen von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz bildeten in der Vergangenheit einen Teilmarkt mit besonderen Merkmalen.
Durch mehrjährige Marktanalyse wurde ebenfalls mit Hilfe mathematischer Statistik ermittelt, daß das Bodenpreisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) um ca. 10 % bis 60 % je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage über den Bodenwerten vergleichbarer Mietwohngrundstücke liegt. Dabei ergab sich konkret: je kleiner der Miteigentumsanteil am Grundstück in qm und je besser die Lage des Objektes, desto höher ist der vorzunehmende Zuschlag zum Ausgangsbodenwert. Bei einem Miteigentumsanteil von 150 qm und einem Lagewertniveau von 200,- DM/qm ergibt sich zum Beispiel ein Zuschlag in Höhe von 30 %.

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	240 (2)*)	190 - 220 (5)	150 (1)	-	210 - 260 (4)	140 (2)	230 - 260 (4)	210 - 240 (3)	-
Rentfort	220 - 270 (3)	160 - 200 (6)	150 (1)	230 - 270 (3)	180 - 220 (3)	140 (1)	280 - 310 (3)	220 - 230 (3)	-
Ellinghorst	-	-	120 - 140 (2)	-	-	120 (1)	-	-	-
Stadtmitte	240 - 300 (8)	240 (1)	-	220 - 440 (13)	210 - 280 (11)	-	260 - 270 (2)	-	-
Butendorf	230 (1)	200 - 210 (2)	140 - 170 (5)	-	170 - 210 (3)	120 - 160 (3)	250 (2)	250 - 280 (2)	130 (1)
Brauck	-	170 (1)	110 - 140 (7)	-	210 - 250 (4)	110 - 170 (7)	250 (1)	180 (1)	150 - 160 (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.

Tabelle 6:

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Lage bzw. Wohnlage	Wohnbaufl. f. Eigentumsmaßnahmen	Wohnbaufl. f. d. Geschoßwohnungsbau	Gewerbliche Bauflächen
gut	260,-	260,-	
mittel	210,-	220,-	45,-
mäßig	140,-	135,-	

Gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschußverordnung beschließt der Gutachterausschuß jährlich eine Übersicht über die Bodenrichtwerte, welche der Erstellung von landesweiten Bodenübersichten dient.

Die obenstehende Tabelle führt die durchschnittlichen Bodenrichtwerte auf, welche dem Regierungspräsidenten Münster 1992 als Übersicht mit dem Stand 31.12.1991 mitgeteilt worden sind.

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

3.2 Bodenpreisindexreihen, Entwicklung der Bodenpreise in Gladbeck seit 1980

Diagramm: 6

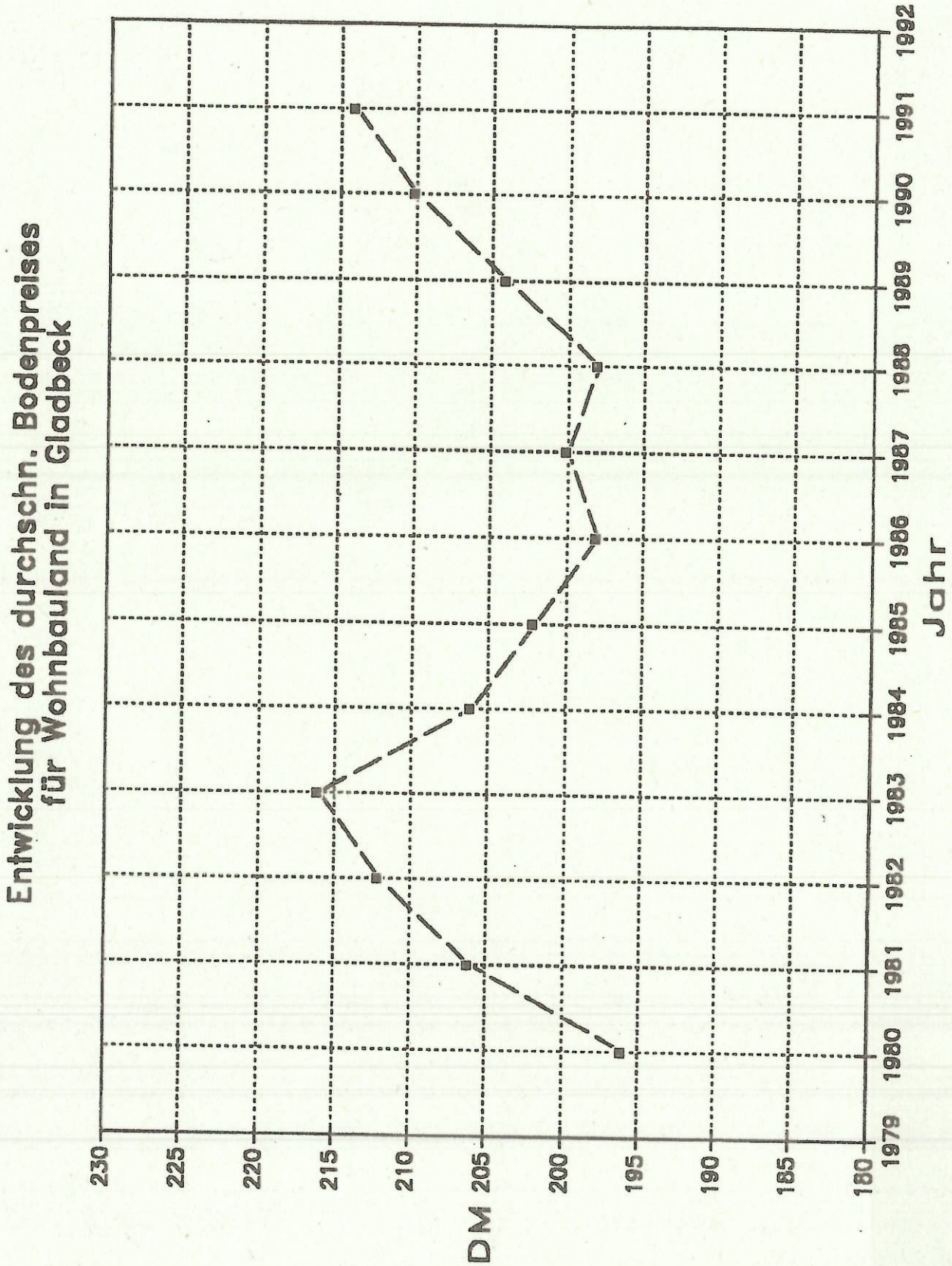


Tabelle 7:

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland insgesamt, Bauland für Eigentumsmaßnahmen (incl. Reihenhausgrundstücke), Bauland für den Geschoßwohnungsbau sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, 1980 = 100

Jahr	Index für Wohnbauland insgesamt	Bauland für Eigentumsmaßnahmen	Bauland für Geschoß-wohnungsbau	Gewerbebauland
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

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 drei Jahre sind wieder durch ein Anziehen der Bodenpreise gekennzeichnet.

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.

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 1991 konnten die nachfolgenden Durchschnittswerte ermittelt werden. Angegeben ist der durchschnittliche Gebäudekaufpreis (ohne Grund und Boden) 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- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.
Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter.

Tabelle 8:

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Grund und Boden) in DM/qm Wohnfläche und in DM/cbm umbauten Raumes im Jahre 1991

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm		Gebäudekaufpreis in DM/cbm	
bis 1949	600,-	± 3 %	120,-	± 2 %
1950 - 1974	1.700,-	± 4 %	315,-	± 4 %
1975 - 1989	1.900,-	± 7 %	360,-	± 5 %
Neubauten *)	2.250,-	± 5 %	480,-	± 7 %

*) schlüsselfertig errichtete Ein- u. Zweifamilienhäuser von Wohnungsbaugesellschaften

Eine Gegenüberstellung der Werte der obigen Tabelle zu den 1990 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, daß die Gebäudekaufpreise von Ein- bis Zweifamilienhäusern der Baujahre bis 1949 sowie von Neubauten stabil geblieben sind, wohingegen die Preise von Gebäuden der Baujahre 1950 - 1974 um ca. 6 % angezogen haben und Gebäude der Baualtersklasse 1975 - 1989 im Jahr 1991 um durchschnittlich ca. 5 % günstiger verkauft wurden als im Vorjahr.

4.1.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert

Statistische Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezüglich des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser haben ergeben, daß dieses ein deutliche Abhängigkeit von der Größe des umbauten Raumes der betreffenden Gebäude aufweist.

Eine Untersuchung des Faktors Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) auf der Grundlage der 1991 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte führt zu der Erkenntnis, daß Gebäude mit einem umbauten Raum von ca. 300 cbm bis 400 cbm ca. in der Höhe ihres Sachwertes gehandelt wurden (KP/SW = 1,0), wogegen kleinere Objekte in der Regel über ihrem Sachwert verkauft wurden, größere darunter. Gebäude mit einer Größe von 500 - 700 cbm mußten in Gladbeck bei ihrer Veräußerung in der Regel Abschläge in Höhe von ca. 10 % bis 15 % des Sachwertes hinnehmen (KP/SW = 0,9 bis 0,85), solche mit einer Größe von 1100 - 1600 cbm bereits in Höhe von ca. 30 % bis 40 % (KP/SW = 0,7 bzw. 0,6).

Analog zu der Abhängigkeit des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert von der Gebäudegröße der verkauften Ein- bis Zweifamilienhäuser wurde eine Abhängigkeit dieses Verhältnisses von der Höhe des Sachwertes nachgewiesen. Je höher der Sachwert und je aufwendiger ein Objekt um so größere Abschläge wurden bei einem Verkauf der Objekte vom Sachwert hingenommen. Gebäude mit einem Sachwert von ca. 700.000,- DM wurden in der Regel bis zu ca. 30 % unter ihrem Sachwert verkauft, wohingegen bei Objekten mit einem Sachwert in Höhe von rd. 200.000,- DM der Verkehrswert (Kaufpreis) in etwa dem Sachwert entsprach.

4.2 Teilmarkt Wohnungseigentum:

Die ausgewerteten Verträge über Wohnungseigentum wurden einer Untersuchung in Bezug auf Lage und Alter der Wohnungen unterzogen. Dabei wurde festgestellt, daß sich eine deutliche Abhängigkeit des Verkaufspreises von Eigentumswohnungen vom Baujahr des Gebäudes und der Güte der Wohnlage ergibt. Generell erzielen jüngere Eigentumswohnungen in guten Lagen höhere Preise als ältere und in mittleren Wohnlagen gelegene Eigentumswohnungen.
Gegenüber dem letzten Jahr wurden ca. 10 % mehr Eigentumswohnungen verkauft.

Wie im Vorjahr wurde insbesondere auch eine große Anzahl von Kaufverträgen über Eigentumswohnungen in Hochhäusern (mehr als VI Geschosse), welche vorwiegend von Kapitalanlegern getätigt wurden, abgeschlossen. Die im Vorjahr gemachte Feststellung, daß die Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen in Hochhäusern das Preisniveau für Eigentumswohnungen im normalen Geschoßwohnungsbau (bis VI Geschosse) erreicht haben, konnte hierdurch überprüft und bestätigt werden. 1991 lag der Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in einem Hochhaus (> VI Geschosse) der Baujahre 1960 bis 1979 bei durchschnittlich 1.850,- DM/qm Wohnfläche.

Insgesamt ist ein deutliches Anziehen der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Gladbeck gegenüber dem Verkaufsjahr 1990 festzustellen, wobei die Preissteigerungen um so höher angesiedelt waren, je älter die Gebäude und je besser die Lage.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Untersuchung zusammengestellt, wobei sich die Ergebnisse sowohl auf Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen, d. h. alle Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden, die speziell mit dieser Zweckbestimmung gebaut worden sind, als auch auf Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Weiterverkäufe beziehen.

Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung (dem Baujahr entsprechend). Bei starken Abweichungen von einer durchschnittlichen Ausstattung sind diese durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.
Angegeben ist der durchschnittliche Kaufpreis der Eigentumswohnungen je qm Wohnfläche incl. Anteil am Grund und Boden.

Tabelle 9:

Baujahr	Verkaufsjahr 1990 Lage		Verkaufsjahr 1991 Lage	
	gut:	mittel:	gut:	mittel:
bis 1959	1.400,-	-	1.750,-	1.550,-
1960 bis 1969	1.600,-	-	2.000,-	1.750,-
1970 bis 1979	1.950,-	1.700,-	2.200,-	1.850,-
1980 bis 1989	2.250,-	2.050,-	2.350,-	2.050,-
Neubauten *)	2.500,-	-	2.500,-	-

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

4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

Auswertungen von Kaufverträgen aus dem Jahr 1991 über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % lassen erkennen, daß diese üblicherweise mit dem 10 - 16-fachen (durchschnittlich 13-fachen) des Jahresrohertrages gehandelt wurden, unabhängig vom Baujahr des Gebäudes.
Dabei wurde zwecks Ermittlung des Rohertrages die nachhaltig erzielbare Miete dem Mietenspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck entnommen.

Die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche eines Mietwohngebäudes ohne Grund und Boden sowie ohne den Wert von Nebengebäuden jedoch einschließlich durchschnittlicher Außenanlagen lagen bei den ausgewerteten Objekten je nach Baujahr und Ausstattung im Durchschnitt zwischen 400,- DM/qm und 800,- DM/qm. Untersucht wurden Gebäude der Baujahre 1900 bis 1975.

5. Liegenschaftszinssätze:

Für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken ist der Liegenschaftszins von Bedeutung, dies gilt insbesondere für Renditeobjekte (Mehrfamilien-, Wohn-/Geschäftshäuser). Unter dem Liegenschaftszins ist der Zinssatz zu verstehen, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird (§ 11 (1) Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988).

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten lassen sich durch die Auswertung von Kaufverträgen ermitteln.

Nachfolgend sind die zur Zeit marktüblichen durchschnittlichen 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 10:

Objektart/Baujahrsklassen	Liegenschaftszins %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen		
bis 1949	2,0 - 3,0	
1950 - 1974	3,0 - 3,5	
ab 1975	3,5 - 4,0	
Ein- und Zweifamilienhäuser		
bis 1949	bis 2,0 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	2,0 - 3,0	
ab 1975	3,0 - 3,5	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Mietanteil geringer als 20 %		
bis 1949	bis 4,0 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	4,5 - 6,0	
ab 1975	5,5 - 6,5	
Gemischt genutzte Grundstücke		
mit bis zu 80 % gewerblichen Mietanteil	5,0 - 6,5	
Geschäftshäuser		
in guten Geschäftslagen bzw. Kernlagen	6,5 - 7,5	