Stadtamt 62/11
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Gladbeck, 30.11.1994
Gie./2523

Marktuntersuchung gem. § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 12 (1) GAVO NW

hier: Marktfaktoren 1993

1. Anzahl der registrierten Kaufverträge

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

Registrierte Verträge insgesamt	Jahr	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahre
	1993	685	+ 12,5 vH
	1992	609	+ 21,3 vH
	1991	502	- 10,5 vH
	1990	561	+ 17,4 vH
	1989	478	- 10,3 vH
	1988	533	+ 9,9 vH
	1987	485	- 23,0 vH
	1986	630	

Die Anzahl der Kauffälle ergab sich 1993 zu **691.**
Von diesen Kauffällen entfielen auf

	1993	1992
-für die Kaufpreisauswertung ungeeignete Objekte (z. B. Schenkungen u.ä.)	162	146
-unbebaute Grundstücke		
Wohnbauland für Ein- und Zweifamlienhäuser	23	22
Geschoßwohnungsbau	12	10
Gewerbe-/Industrieland	9	11
land- und forstwirtschaftliche Flächen	9	5
Sonstige	18	14
Insgesamt	71	62
-bebaute Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser	162	141
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	40	39
Gewerbeobjekte (incl. Garagen)	10	25
Wohnungseigentum	240	177
Teileigentum	6	17
Sonstige	0	8
Insgesamt	458	407

2. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

-unbebaute Grundstücke	1993 (Mio. DM)	1992 (Mio. DM)	Entwicklung zum Vorjahr in vH
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	6,71 (23)	5,26 (22)	+ 27,6
Geschoßwohnungsbau	1,80 (12)	3,53 (10)	- 49,0
Gewerbe-/Industrieland	4,07 (9)	3,57 (11)	+ 14,0
-bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	55,48 (162)	40,81 (141)	+ 35,9
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	61,54 (40)	23,40 (39)	+ 163,0
Wohnungseigentum	50,51 (240)	34,81 (177)	+ 45,1
Teileigentum	0,53 (6)	0,28 (17)	+ 89,3
Gewerbeobjekte (incl. Garagen)	5,39 (10)	9,42 (25)	- 42,8

( ) Vertragsanzahl

3. Bodenpreisentwicklung

Gegenüber dem Jahre 1992 sind die Grundstückspreise für Wohnbauland auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt deutlich angestiegen. Für Eigentumsmaßnahmen, d. h. 1 - 2-geschossig bebaubare Grundstücke wurden in der Stadt Gladbeck im Jahr 1993 durchschnittlich rd. 8,7 % mehr bezahlt als der festgesetzte Richtwert im Vorjahr; Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau erzielten um ca. 10,9 % höhere Preise. Dies führte zu einer Anhebung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen von + 10,- DM/qm bis + 30,- DM/qm, im Stadtzentrum bis zu + 50,- DM/qm.

Für Gewerbe- und Industriegrundstücke ließen sich aufgrund der geringen Anzahl von verkauften Objekten nur schwer gesicherte Aussagen über das Marktverhalten machen. Aufgrund der vorhandenen Verkäufe und der Preisentwicklung der Gewerbeimmobilien in den Nachbarstädten wurden hier die Bodenrichtwerte lediglich in Gebieten mit sehr guter Verkehrsanbindung (Autobahnanschluß) um 5,- DM/qm angehoben.

Bodenpreisindexreihen (1980 = 100)

Jahr	Index für Wohnbauland insgesamt	Bauland für Eigentumsmaßnahmen	Bauland für Geschoßwohnungsbau	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
1992	112	112	128	91
1993	123	122	130	107
1994	131	133	134	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.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die nachfolgende Tabelle führt die durchschnittlichen Bodenrichtwerte in Gladbeck mit dem Stand 31.12.1993 auf.

Die Werte dieser Tabelle sind nicht geeignet, einzelne lagebezogene Richtwerte zu ersetzen und Grundlage für Wertermittlungen zu werden.

Lage bzw. Wohnlage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen	Wohnbaufläche für den Geschoßwohnungsbau	Gewerbliche Bauflächen
gut	295,-	305,-	
mittel	235,-	260,-	50,-
mäßig	160,-	155,-	

4. Bebaute Grundstücke

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anhand von ausgewerteten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Verkaufsjahr 1993 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.

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm	Gebäudekaufpreis in DM/cbm	Entwicklung zum Vorjahr
bis 1949	1.800,- ± 8 %	250,- ± 8 %	+ 25,0 %
1950-1974	2.100,- ± 8 %	380,- ± 7 %	+ 11,8 %
1975-1989	2.350,- ± 8 %	400,- ± 9 %	+ 2,6 %
Neubauten	2.850,- ± 2 %	-	-

4.2 Teilmarkt Wohnungseigentum

Im Jahr 1993 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 240 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um rd. 36 vH.

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

Baujahr	Verkaufsjahr 1992 Lage gut	Verkaufsjahr 1992 Lage mittel	Verkaufsjahr 1993 Lage gut	Verkaufsjahr 1993 Lage ø	Verkaufsjahr 1993 Lage mittel	Entwicklung zum Vorjahr in vH Lage gut	Entwicklung zum Vorjahr in vH Lage mittel
bis 1959	-	1.500,-	-	1.750,-	-	-	-
1960-1969	2.050,-	1.850,-	-		2.050,-	-	+ 10,8
1970-1979	2.200,-	2.000,-	2.300,-		2.200,-	+ 4,5	+ 10,0
1980-1989	2.400,-	2.250,-	2.650,-		2.300,-	+ 10,4	+ 2,2
1990-1992	2.650,-	-	-		-	-	-
Neubauten*)	-	2.750,-	3.200,-		2.800,-	-	+ 1,8

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

ø In der Baualtersgruppe bis 1959 kann aufgrund der geringen Anzahl getätigter Verkäufe in 1993 lediglich ein Durchschnittswert aus der guten bis mittleren Lage angegeben werden. Eine bessere oder schlechtere Lage ist hier durch Zu- bzw. Abschlag zu berücksichtigen.

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als VI Geschossen) wurden separat ausgewertet. 1993 lag der Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in einem Hochhaus der Baujahre 1960 bis 1979 bei durchschnittlich **2.100,- DM/qm Wohnfläche** und damit 5 vH über dem Vorjahresverkaufspreis.

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 1993 in 20 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert, die fast ausschließlich der Baualtersgruppe 1960 bis 1969 angehörten.

Baujahr	Umwandlungen Verkaufsjahr 1992	Umwandlungen Verkaufsjahr 1993	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	-	-	
1960 bis 1969	1.900,-	2.250,-	+ 18,4
1970 bis 1979	2.000,-	-	
1980 bis 1989	2.100,-	-	

4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

Auswertungen von Kaufverträgen aus dem Jahr 1993 über Mehrfamilienhäuser einschl. 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 Grund und Boden jedoch einschl. 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:

Baujahr	**Gebäudekaufpreis in DM/qm Wohnfläche bei einer Gesamtwohnfläche von 500 qm *)**
bis 1949	400,- - 800,-
1950 bis 1974	800,- - 1.100,-
1975 bis 1990	1.100,- - 1.300,-

*) Geringere Gesamtwohnflächen verursachen höhere Gebäudekaufpreise, größere Gesamtwohnflächen niedrigere Preise; je 100 qm Wohnfläche erhöht bzw. vermindert sich der Gebäudekaufpreis um rd. 120,- DM/qm.

5. Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung 88 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 Kapitalbildung bei Liegenschaften liegt dieser Zinssatz in der Regel unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

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

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 Liegenschaftszinsen jüngerer Gebäude erzielen.

Objektart/Baujahrsklassen	Liegenschaftszins %	Bermerkungen
Eigentumswohnungen		bei Bewirtschaftungskosten in Höhe von:
bis 1949	bis 1,5	ca. 45 % d. Rohertrages
1950 bis 1974	1,5 - 2,5	30 - 35 % d. Rohertrages
ab 1975	2,5 - 3,5	20 - 25 % d. Rohertrages
		Niedrigere Bewirtschaftungskosten verursachen höhere Liegenschaftszinsen
Ein- u. Zweifamilienhäuser		
bis 1949	bis 2,0 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	1,5 - 2,5	
ab 1975	2,5 - 3,5	
Mehrfamilienhäuer, gewerblicher Mietanteil < 20 %		
bis 1949	2,0 - 4,5 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	4,5 - 5,5	
ab 1975	5,5 - 6,5	
Gemischt genutzte Grundstücke mit bis zu 80 % gewerblichen Mietanteil	5,0 - 6,5	
Geschäftshäuser in guten Geschäfslagen bzw. Kernlagen	6,5 - 7,5	