DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT GLADBECK

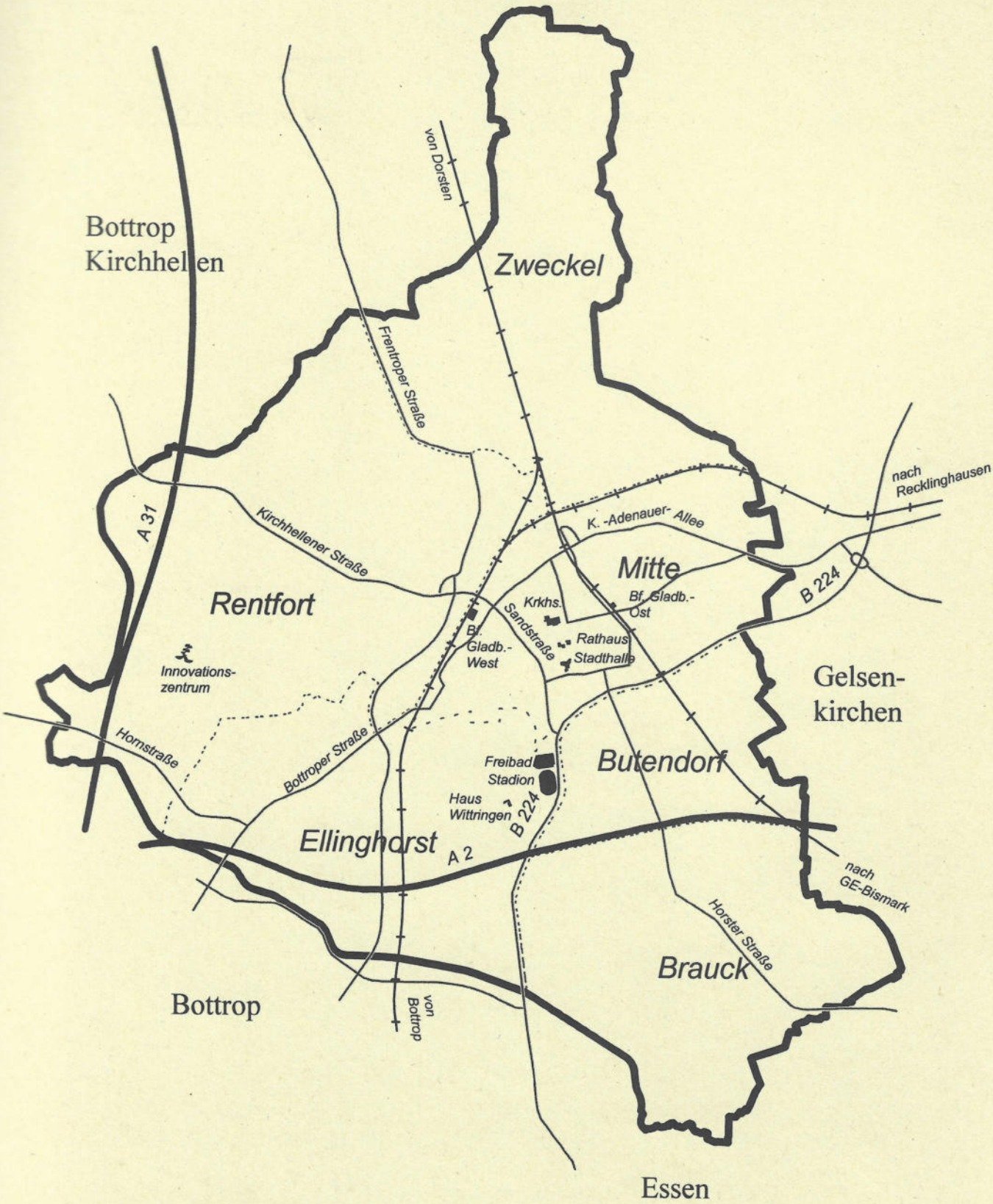
GRUNDSTÜCKSMARKT

GLADBECK

Umsatz und Preisentwicklung

im Jahre 1999

Stadtgebiet Gladbeck



Fläche des Stadtgebietes : 3590 ha
Einwohnerzahl : 78.801 / Stand 30. Juni 2000

Übersicht über den Grundstücksmarkt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung 1999

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 Reihenhausbebauung	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	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31
4.2	**Kaufpreise für Eigentumswohnungen**	**33**
4.3	**Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude**	**36**
4.3.1	Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser	36
4.3.2	Rohertragsfaktor	37
5.	**Liegenschaftszinssätze**	**38**

Anlage: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck - Stand 01.11.1997 -

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 Kaufverträge 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 zehnten 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.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, sind im Einzelfall für den jeweiligen Zweck zu prüfen, ob sie für Wertermittlungen geeignet sind, denn die Verhältnisse im konkreten Fall können erheblich von den Daten des Grundstücksmarktberichtes abweichen.

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 1999 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **771 Verträge** mit 790 veräußerten Objekten eingegangen und registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 671 Verträgen und 677 Kauffällen entspricht dies einer deutlichen Zunahme von 100 Verträgen (rd. 15 %). Die Vertragsanzahl erreicht damit das absolute Maximum der letzten 14 Jahre (siehe Diagramm 1). Es wird damit ein weiterhin reger Grundstücksmarkt in Gladbeck belegt.

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.

102 Verträge wurden als für die Kaufpreissammlung nicht brauchbar aussortiert. Dabei handelte es sich in der Regel um Fälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen.

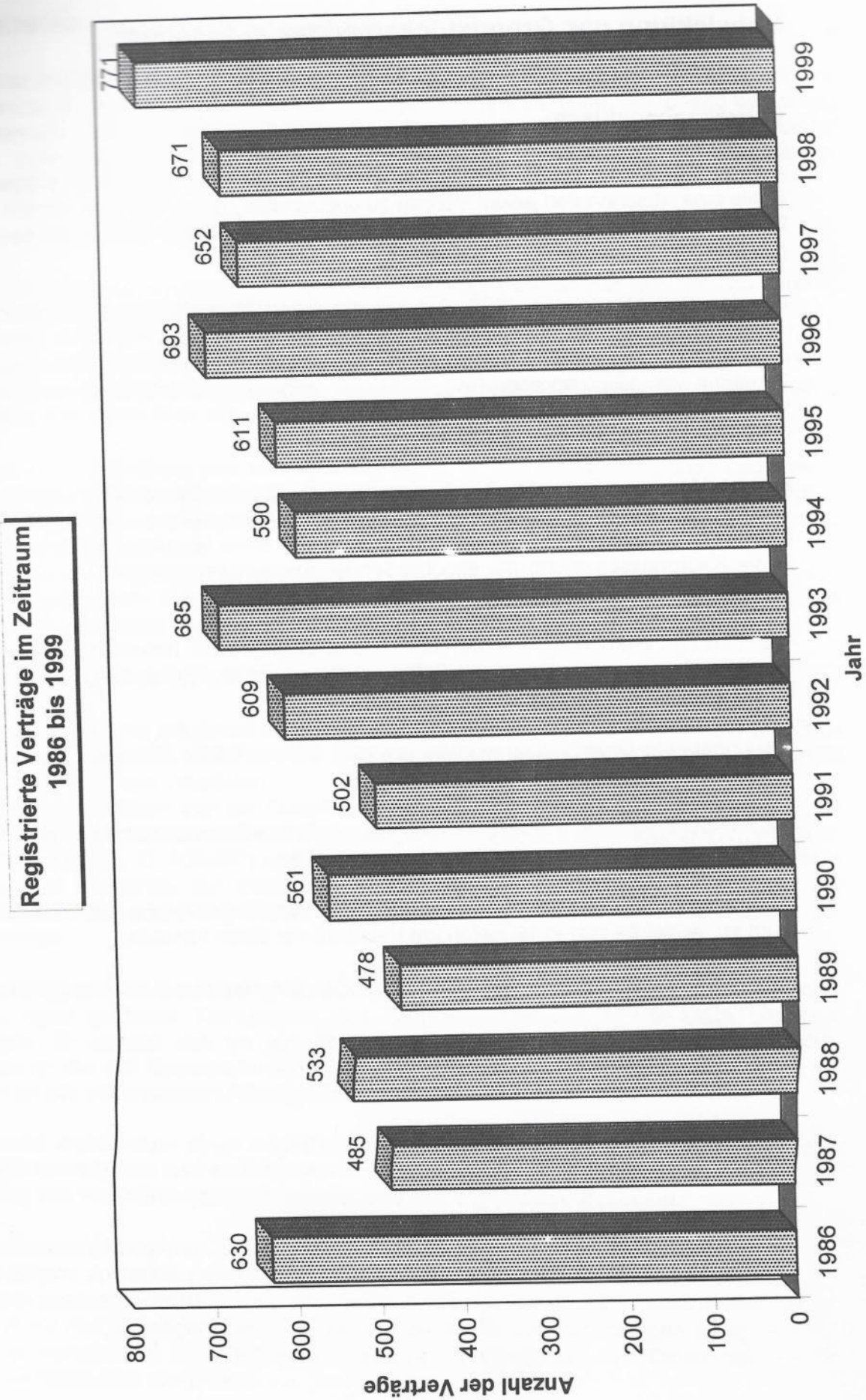
100 unbebaute Grundstücke wurden verkauft; 588 verkaufte Objekte waren bebaut (incl. Wohnungs- und Teileigentum).

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat mit 11 wieder zugenommen; 1998 wurden nur 8 Objekte zwangsversteigert.

Die städtischen Kaufverträge stiegen nochmals von 23 im Vorjahr auf 24 im Berichtszeitraum an, wobei es sich in 19 Fällen um Verkäufe der Stadt handelte.

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

Diagramm 1



MB99dia1

Tabelle 1:

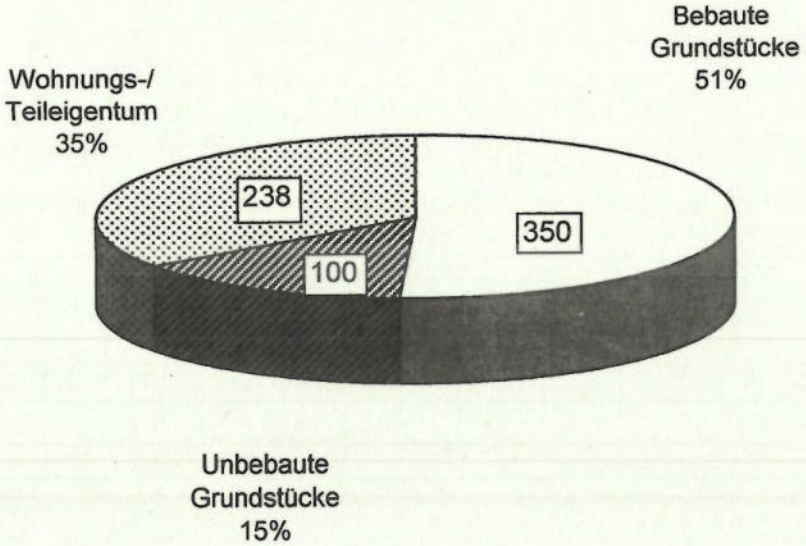
Registrierte Grundstückstransaktionen in Gladbeck (1995 bis 1999)

Verteilung	1999	1998	1997	1996	1995
KAUFFÄLLE					
1. unbebaute Grundstücke	**100**	**82**	**80**	**109**	**117**
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	34	28	20	44	45
Wohnbauland f. Geschoßwohnungsbau	19	20	19	16	21
Gewerbe-/Industrieland	15	7	11	13	5
Verkehrsflächen	6	5	2	2	1
priv. Gartenflächen	8	4	8	12	15
Gemeinbedarfsflächen	2	2	0	0	4
land- u. fortstwirtschaftl. Flächen	1	6	2	2	13
Sonstige	15	10	18	20	13
2. bebaute Grundstücke	**350**	**307**	**209**	**192**	**159**
Ein- u. Zweifamilienhäuser	254	200	142	128	83
(davon Neubauten)	(77)	(75)			
Mehrfamilien- u. Geschäftshäuser	72	93	50	51	64
Gewerbeobjekte	7	10	12	8	5
Sonstige (Garagen etc.)	17	4	5	5	7
3. Wohnungseigentum	**233**	**202**	**274**	**322**	**232**
Erstverkäufe (Neubau)	74	52	75	59	26
Weiterverkäufe	134	103	116	150	139
Umwandlungen	25	47	83	113	67
4. Teileigentum	**5**	**9**	**18**	**19**	**12**
SONSTIGE VERTRÄGE [1)]	**102**	**77**	**91**	**80**	**109**
FALLZAHLEN INSGESAMT	**790**	**677**	**672**	**722**	**629**

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

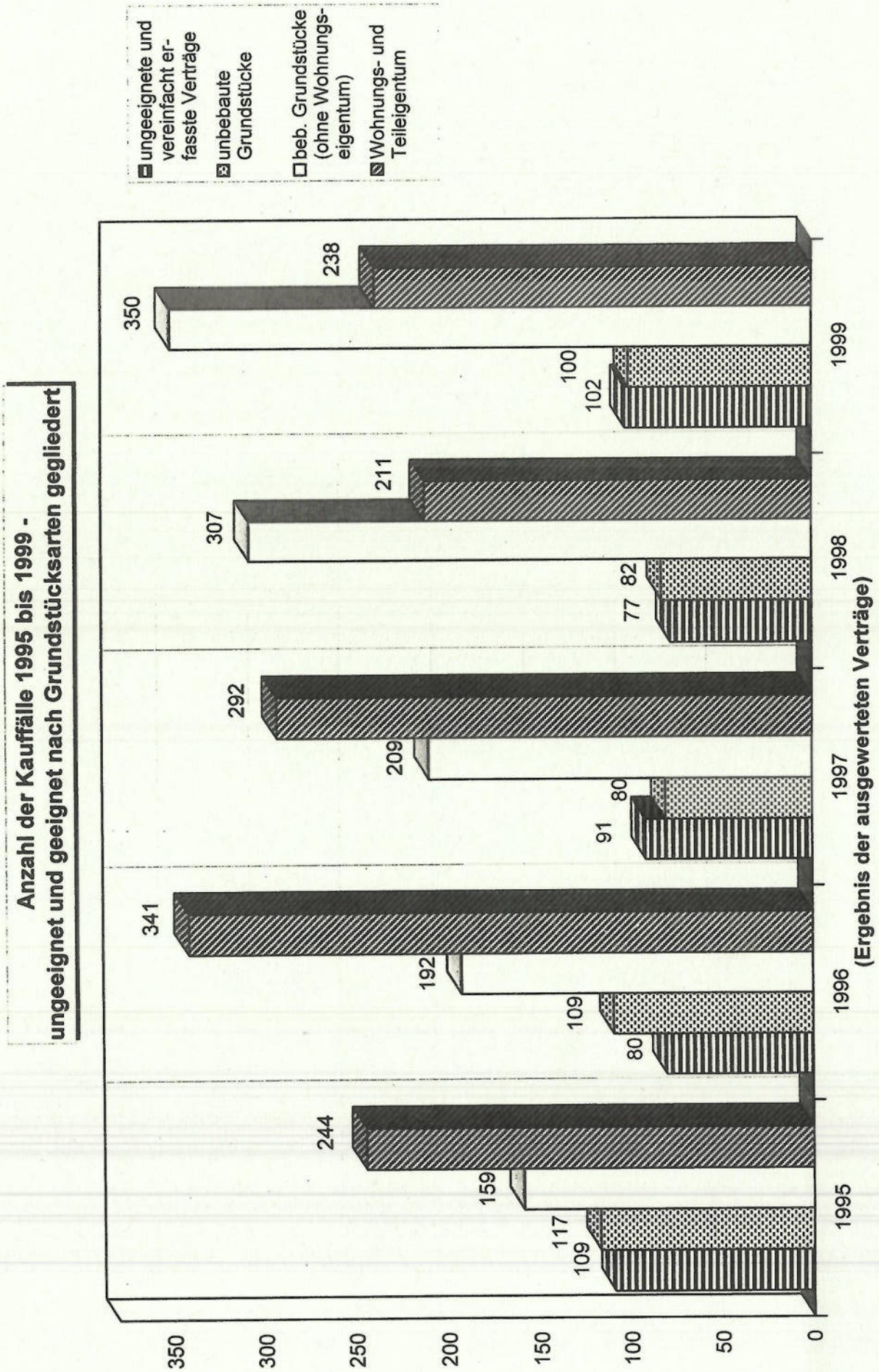
Diagramm 2

Umsatzanteile der 3 bedeutendsten Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle 1999



Die prozentuale Verteilung der Kauffälle in den Teilmärkten ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Diagramm 3


Anzahl der Kauffälle 1995 bis 1999 -
ungeeignet und geeignet nach Grundstücksarten gegliedert
ungeeignete und vereinfacht erfasste Verträge
unbebaute Grundstücke
beb. Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)
Wohnungs- und Teileigentum
350
300
250
200
150
100
50
0
1995
1996
1997
1998
1999
(Ergebnis der ausgewerteten Verträge)
244
159
117
109
341
192
109
80
292
209
80
91
307
211
82
77
350
238
100
102

2.2 Umsätze

Tabelle 2:

Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit Baulandqualität in den Jahren 1998 und 1999 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	Anzahl Kauffälle 98	99	Flächenumsatz (ha) 98	99	Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM) 98	99	Veränderung in %
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	28	34	2,93	4,79	+ 63	9,71	14,55	+ 50
Wohnbauland für Geschoßwohnungsbau	20	19	2,39	1,99	- 17	7,11	5,24	- 26
Gewerbe-/ Industrieland	7	15	2,09	5,97	+ 186	1,18	4,70	+ 298
Summe	55	68	7,41	12,75	+ 72	18,00	24,49	+ 36

Tabelle 3:

Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1998 und 1999 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	Anzahl Kauffälle 98	99	Flächenumsatz (ha) 98	99	Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM) 98	99	Entwicklung zum Vorjahr in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	200	254	10,16	11,62	+ 14	78,87	78,50	± 0
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	93	72	8,11	6,69	- 18	61,12	38,48	- 37
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	10	7	3,30	1,21	- 63	37,14	3,27	- 91
sonstige Bebaute	4	17	0,02	3,24	o. Ang.	0,10	1,29	o. Ang.
Summe:	307	350	21,59	22,76	+ 5	177,23	121,54	- 31

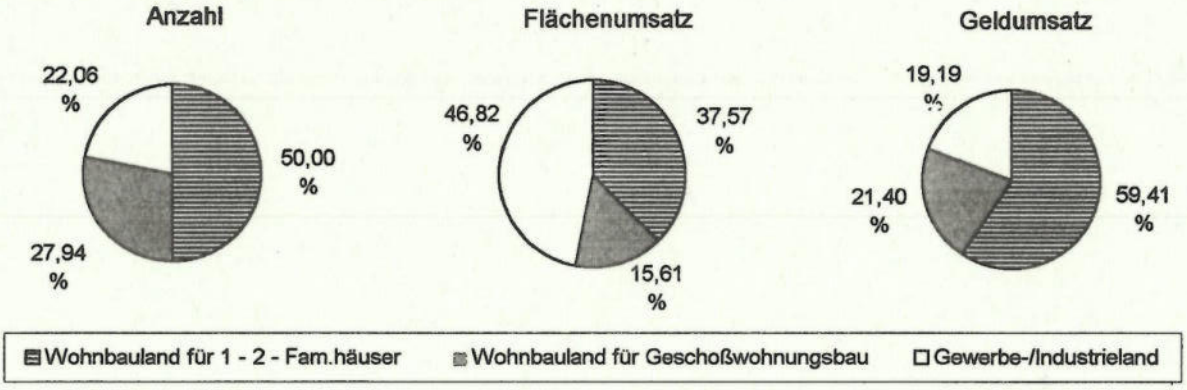
Tabelle 4:

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 1998 und 1999 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz Wohnungs-/ Teileigentum	Anzahl Kauffälle 98	99	Geldumsatz (Mio DM) 98	99	Entwicklung zum Vorjahr in %
Wohnungseigentum	202	233	46,65	54,84	+ 18
Teileigentum	9	5	0,84	0,18	- 79
Summe	211	238	47,49	55,02	+ 16

Übersicht 1:

Marktanteile des Grundstücksmarktes 1999 in Prozent nach Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
- Teilmarkt unbebaute Baulandgrundstücke -



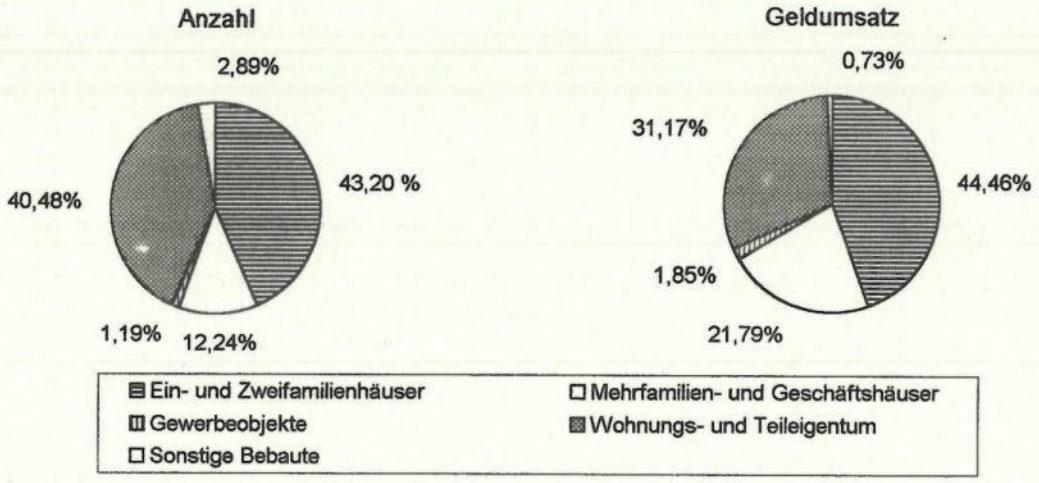
Den höchsten Marktanteil der unbebauten Baulandgrundstücke hatten wie in den letzten 5 Jahren gemessen an der Anzahl mit einem Anteil von 50,0 % und einem Geldumsatz von 59,4 % die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser). Der Flächenumsatzanteil dieses Teilmarktes ist jedoch aufgrund der heute in der Regel üblichen geringen Grundstücksgrößen in Neubaugebieten und des unverhältnismäßig hohen Zuwachses an Gewerbeflächenverkäufen in 1999 prozentual leicht zurückgegangen. An der relativen Anzahl der Verkäufe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sowie an der Höhe des Geldumsatzes dieses Teilmarktes mit einem Zuwachs von 50 % gegenüber dem Vorjahr lässt sich jedoch ablesen, dass das Bemühen der Stadt um Mobilisierung von Baulandflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser nach wie vor erfolgreich ist.

Ebenfalls eine positive Entwicklung zeichnete sich 1999 in Gladbeck bezüglich der Gewerbeflächenmobilisierung ab. Der hohe Flächenumsatzanteil und auch die Höhe des erzielten Geldumsatzes dieses Teilmarktes mit einer Umsatzsteigerung von nahezu 300 % gegenüber 1998 belegen die erfolgreiche Vermarktung der bereits seit einigen Jahren neu geschaffenen Gewerbeflächen.

Umsatzmäßig geringfügig abgeschwächt sowohl gemessen an Anzahl, Flächen- und Geldumsatz hat sich der Anteil an Veräußerungen unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, womit der landesweite Trend des abnehmenden Interesses an diesem Teilmarkt auch in Gladbeck bestätigt wird.

Übersicht 2:

Marktanteile des Grundstücksmarktes 1999 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 der Anteil der Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum nochmals geringfügig gesunken ist. Mit 40,5 % Marktanteil gemessen an der Anzahl der Veräußerungen bildet Wohnungs- und Teileigentum nur noch den zweitumsatzstärksten Teilmarkt.

An der Spitze der Veräußerungen stand 1999 mit einem Anteil von 43,2 % an den Verkäufen bebauter Grundstücke und 44,5 % Geldumsatzanteil die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser, in welcher auch die Vermarktung von Neubaugebieten durch Wohnungsbaugesellschaften erfasst ist.

Deutliche Umsatzrückgänge hatten die Teilmärkte Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie insbesondere bebaute Gewerbeobjekte zu verzeichnen. Dagegen wurden „sonstige Bebaute" wie z. B. Garagen und landwirtschaftliche Gebäude erheblich häufiger veräußert als noch 1998; der Geldumsatzanteil dieses Teilmarktes ist jedoch nach wie vor sehr gering.

Tabelle 5

Geldumsatz der 3 bedeutendsten Teilmärkte in Millionen DM im Jahresvergleich

Jahrgang	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
unbebaut (mit Baulandqualität)	7,12	12,36	12,58	10,58	14,22	20,44	16,90	18,00	24,49
bebaut	110,72	73,63	122,41	88,14	90,15	94,36	119,14	177,23	121,54
Wohnungs-/Teileigentum	42,86	35,09	51,04	46,18	46,66	66,72	63,11	47,49	55,02
Summe:	160,70	121,08	186,03	144,90	151,03	181,52	199,15	242,72	201,05

Obwohl in Gladbeck 1999 weit mehr Objekte veräußert wurden als in den Vorjahren, wurde auf dem Immobilienmarkt im Bereich der drei bedeutendsten Teilmärkte insgesamt weniger Geld umgesetzt als im Spitzengeldumsatzjahr 1998. Dies ist insbesondere auf den erheblichen Umsatzrückgang der bebauten Objekte und hier im speziellen der Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie der Gewerbeobjekte zurückzuführen (s. Tabelle 3).

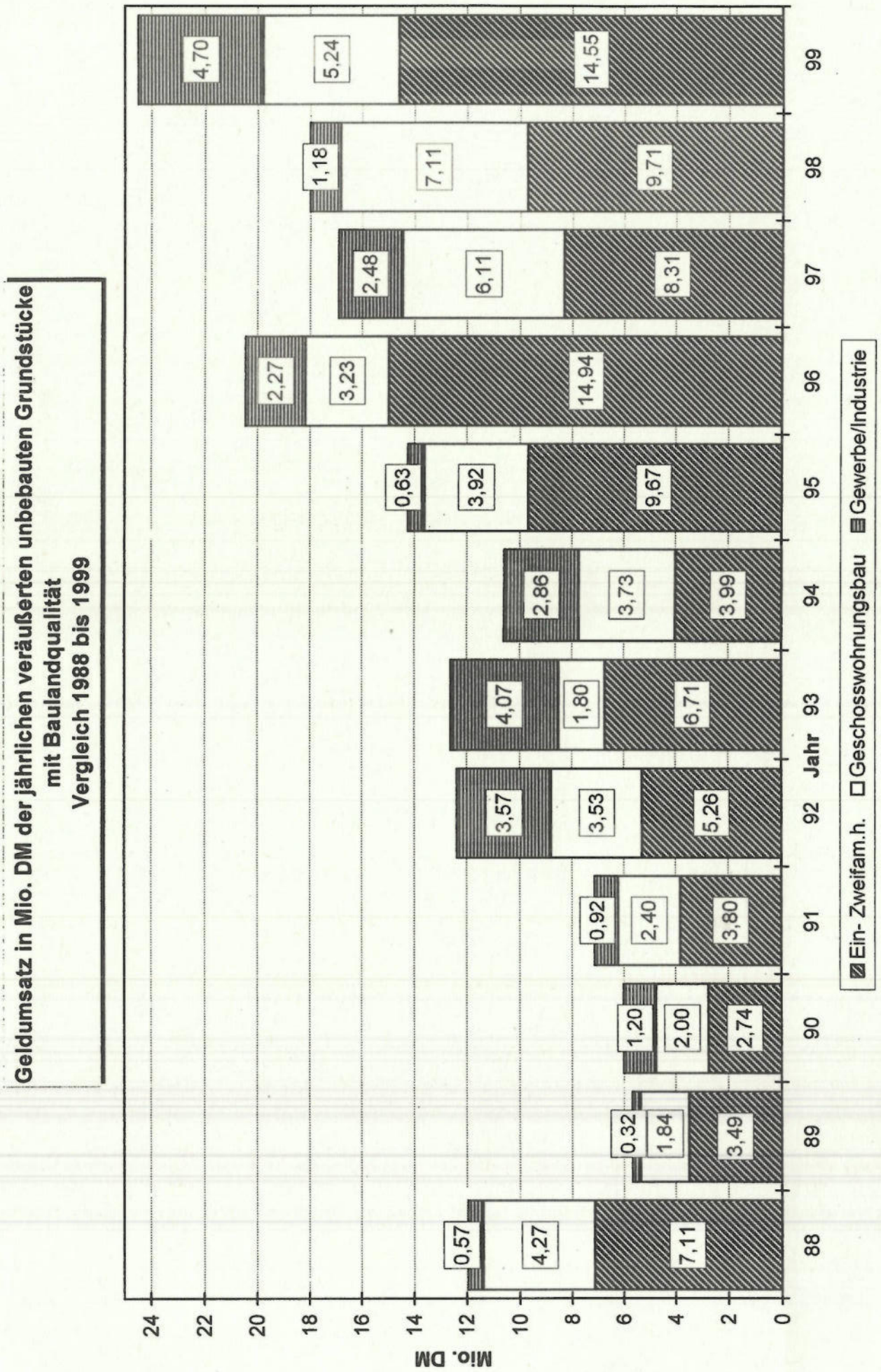
Bei einer Untersuchung der verschiedenen Teilmärkte hinsichtlich des Erwerbsinteresses Auswärtiger zeigt sich, dass Gladbecker Immobilien auch zu einem hohen Ausmaß - mehr als ¼ - von Ortsfremden erworben werden.

Tabelle 6:

Anteil ortsfremder Erwerber (natürliche oder juristische Personen) an den Verkaufsfällen in Gladbeck

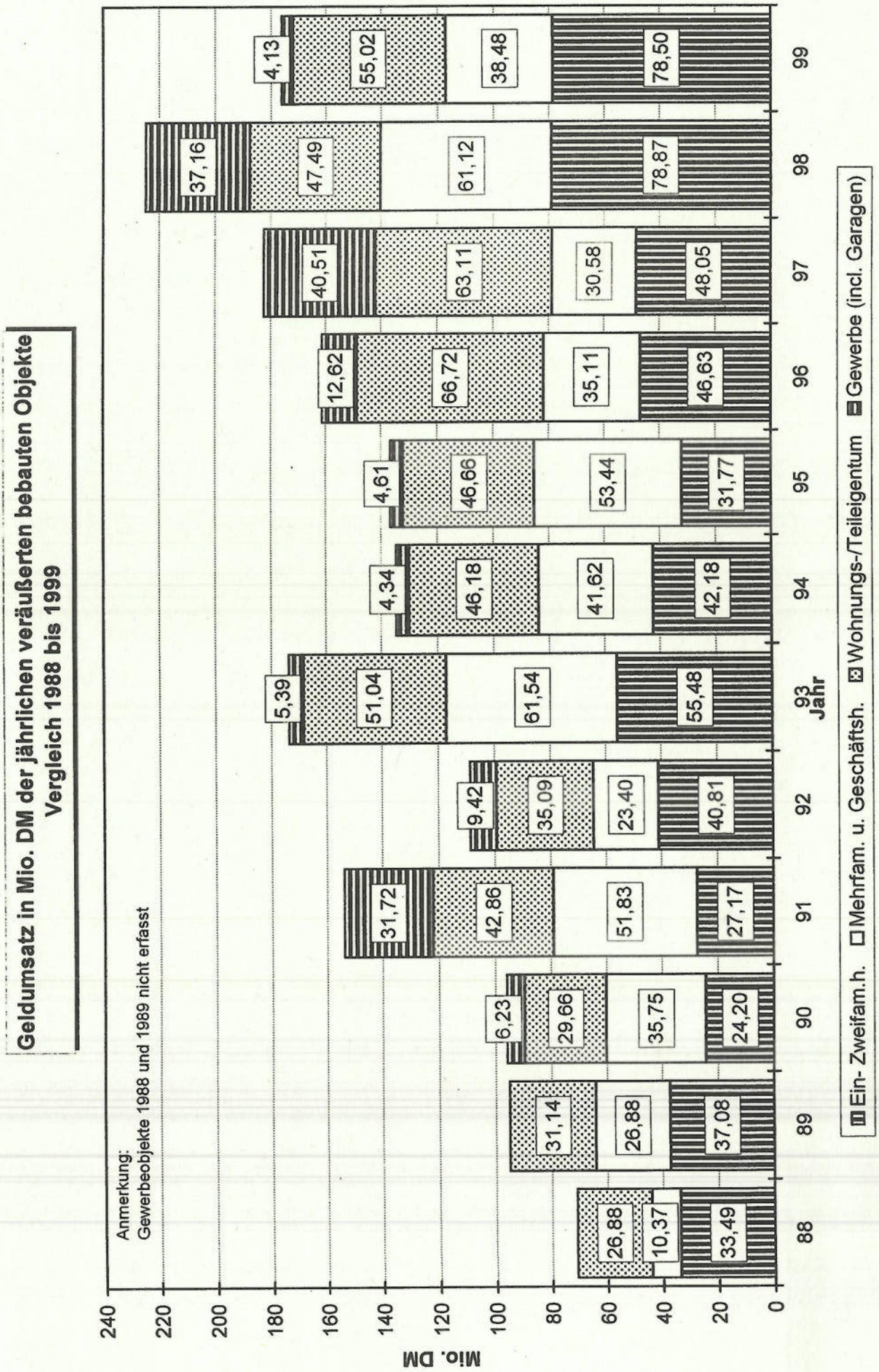
Teilmarkt	1996	1997	1998	1999
- unbebaute, baureife Grundstücke	21 %	19,3 %	27,3 %	27,9 %
- Ein- u. Zweifamilienhäuser - davon Neubauten -	38 %	28,2 %	30,5 % 46,7 %	27,2 % 35,1 %
- Mehrfamilienhäuser	43 %	30,0 %	16,1 %	29,0 %
- Eigentumswohnungen	35 %	39,4 %	34,2 %	27,9 %
alle geeigneten Kauffälle		31,7 %	28,5 %	26,5 %

Diagramm 5



MB99dia5

Diagramm 6



MB99dia6

2.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte - bebaute Objekte

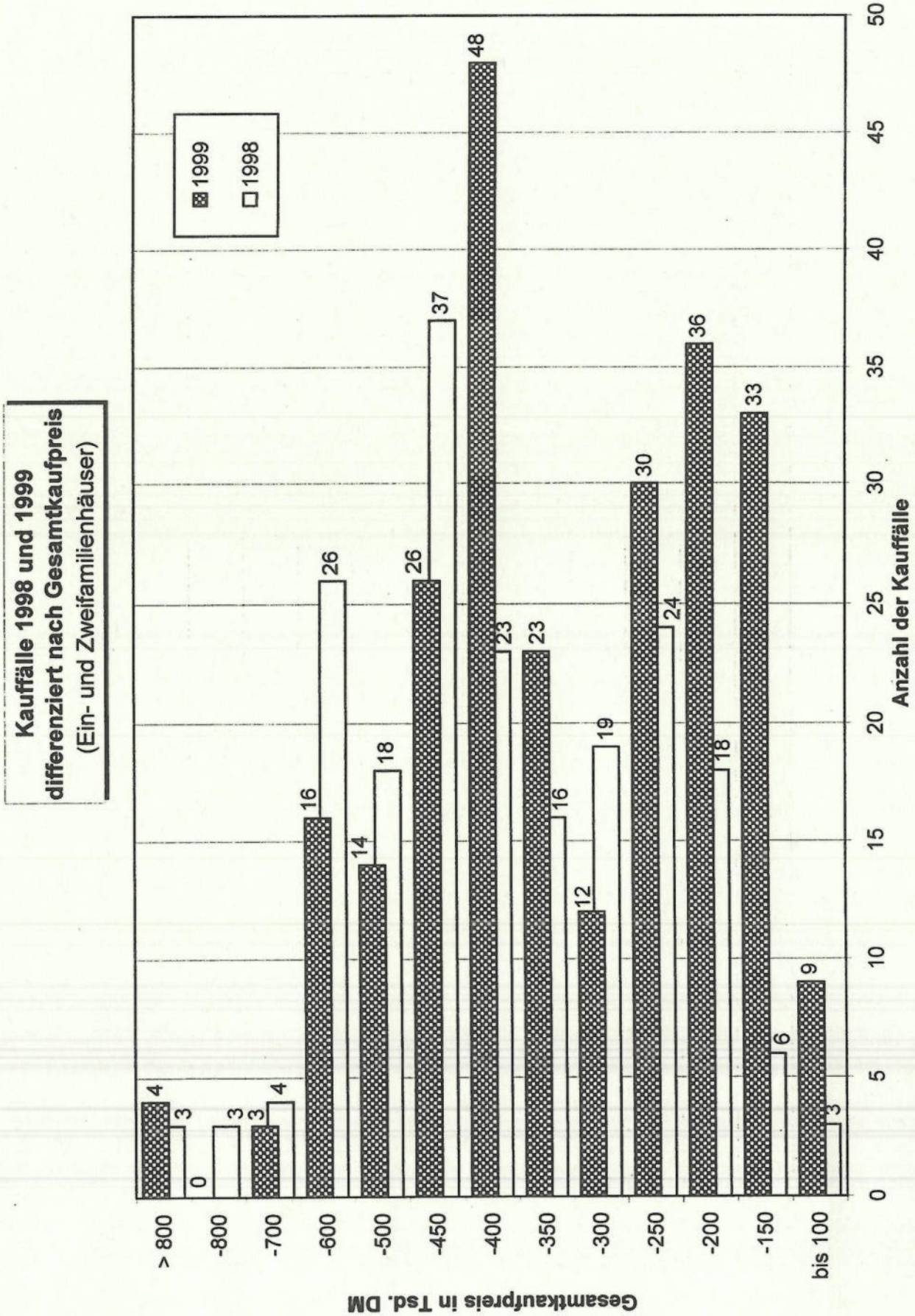
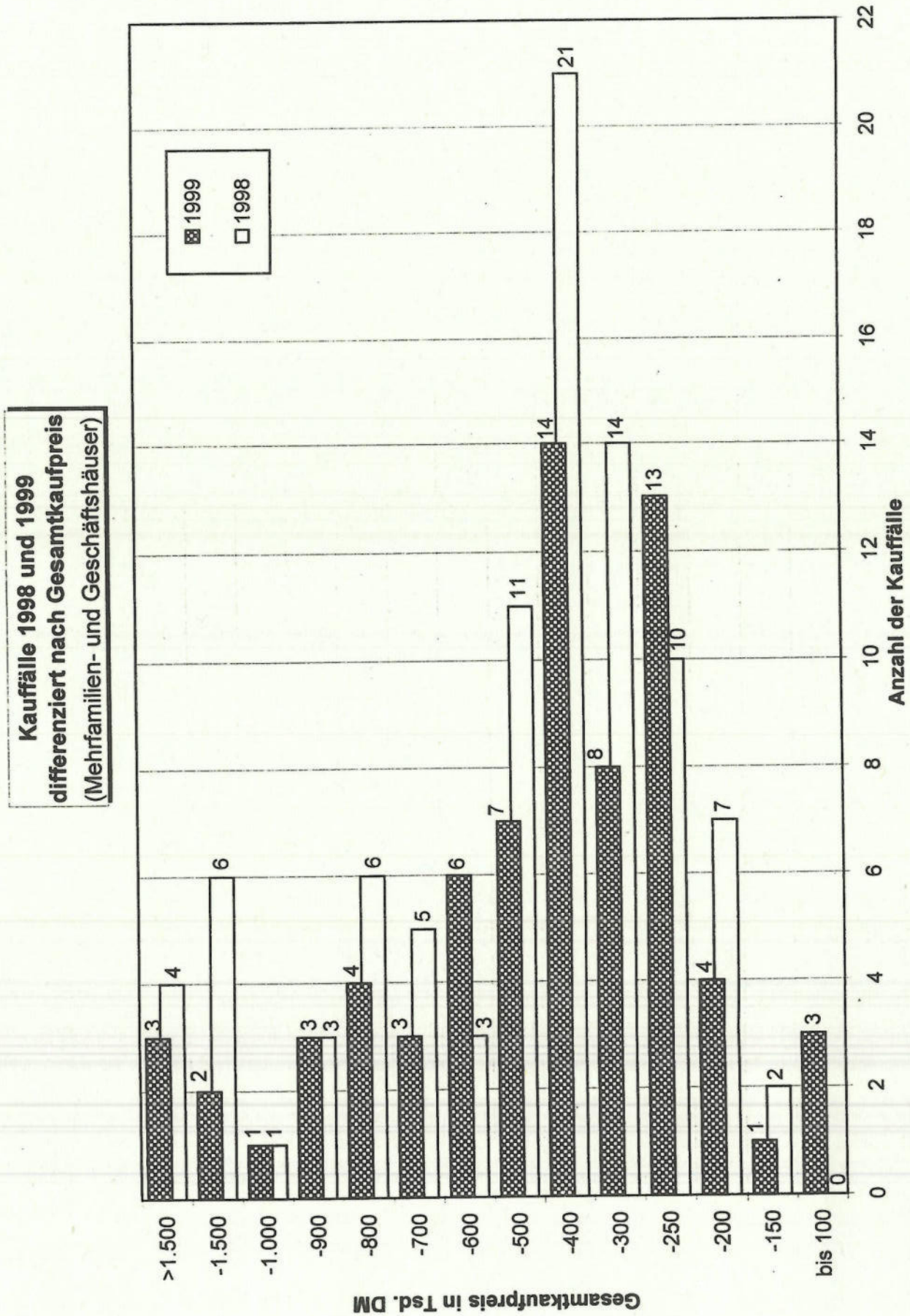


Diagramm 7

MB99dia7

Diagramm 8



MB99dia8

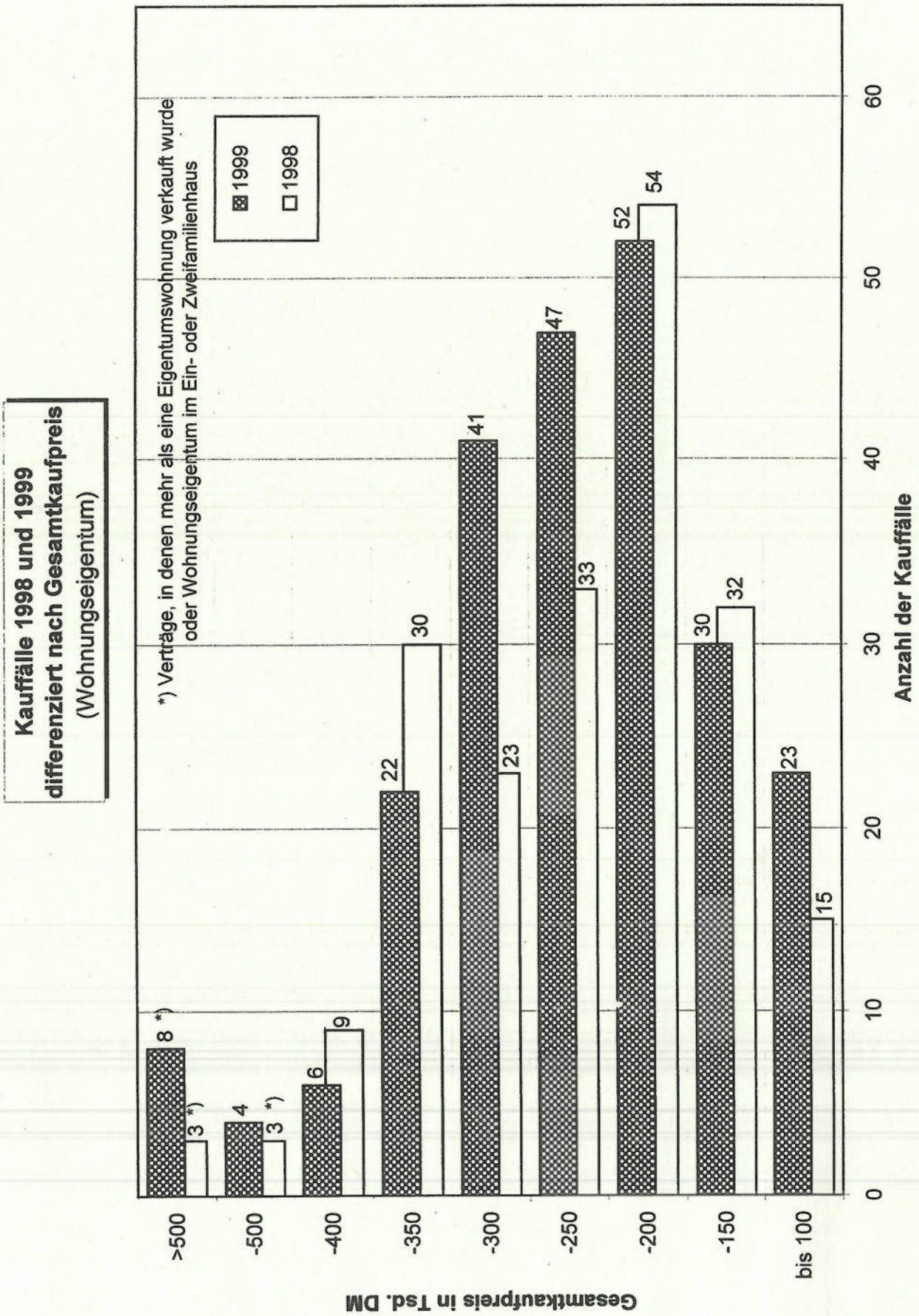
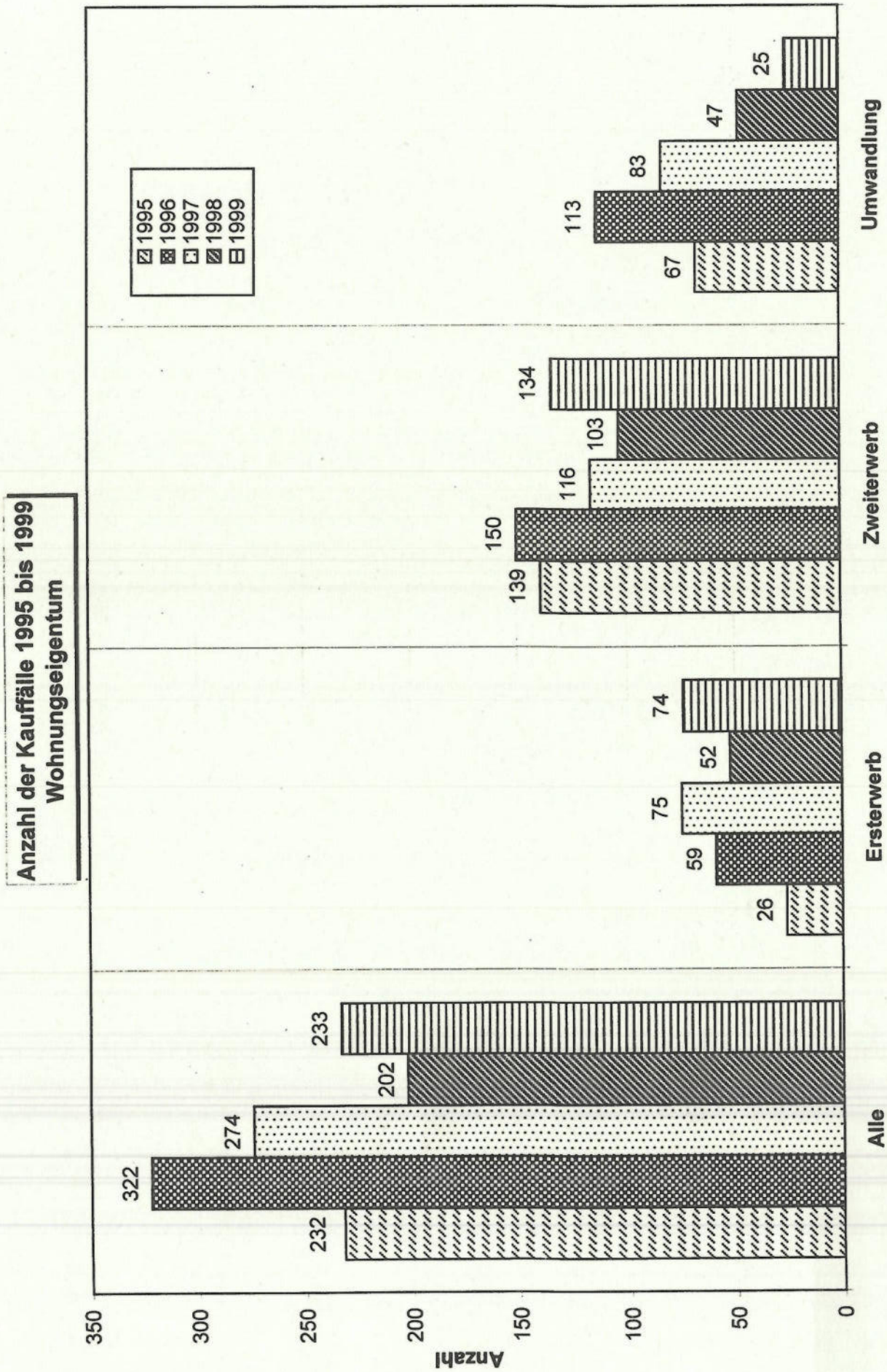


Diagramm 9

MB99dia9

Diagramm 10



MB99di10

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, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluß sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sind, soweit anfallend, in den Bodenrichtwerten für Wohngebiete enthalten, in den Gewerberichtwerten nicht enthalten.

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.

Bodenpreisentwicklung:

Den Kaufverträgen des Auswertungsjahres 1999 konnten insgesamt 107 geeignete Bodenwertangaben entnommen werden (Vorjahr 136); dabei waren in 15 Fällen nicht baulich nutzbare Grundstücke Verkaufsobjekt. 43 Preisangaben stammten aus Verkäufen bebauter Objekte bzw. aus Kaufverträgen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen. Für die Richtwertermittlung waren insgesamt 90 Bodenpreisangaben (Vorjahr 109) geeignet.

Anhand der ausgewerteten Kaufverträge wurde festgestellt, dass die Bodenpreise für Wohnbauland im Stadtgebiet von Gladbeck nach geringfügigem Anstieg im Jahr 1998 nunmehr weiter angestiegen sind.

Im Durchschnitt wichen die Grundstückspreise für Wohnbaugrundstücke insgesamt - Eigentumsmaßnahmen und Geschoßwohnungsbau - um + 6,7 % vom festgesetzten Bodenrichtwert im Vorjahr ab.

Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues - d. h. ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke wurden in der Stadt Gladbeck im Jahr 1999 durchschnittlich + 7,6 % mehr bezahlt als der festgesetzte Richtwert im Vorjahr; danach wurden hier die Richtwerte um + 20,- DM/qm bis + 30,- DM/qm angehoben. In einzelnen Lagen wurden gesonderte Kaufpreisanalysen durchgeführt, die zu einer überdurchschnittlichen bzw. geringeren Erhöhung der Richtwerte geführt haben.

Die separate statistische Auswertung der entsprechenden Kaufverträge für den Geschosswohnungsbau ergab, dass diese Grundstücke im Durchschnitt + 3,3 % teurer gehandelt wurden als im Vorjahr mit einem Vertrauensbereich von ± 2,2 % bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95 %. Ein Preisanstieg ist damit auch für diese Flächen eindeutig statistisch belegt. Der Gutachterausschuss beschloss daher, die Richtwerte für Grundstücke des Geschosswohnungsbaues um + 10,- DM/qm anzuheben. Ausgenommen hiervon wurden die Richtwerte in den Kerngebieten sowie den Mischgebieten; diese wurden aufgrund der Besonderheiten der Gebiete unverändert belassen.

Für Gewerbe- und Industriegrundstücke in Gladbeck ließ sich wie in den Vorjahren keine gesicherte Aussage über das Marktverhalten machen. Rein statistisch errechnete sich ein durchschnittlicher Preisanstieg von + 8,6 % gegenüber dem Vorjahresrichtwert, der jedoch nicht repräsentativ für das gesamte Gladbecker Stadtgebiet ist, da fast alle 1999 registrierten Verkäufe im Bereich des „Gewerbeparks Brauck" stattfanden. Die Gewerberichtwerte in Brauck wurden daher um + 10,- DM/qm angehoben; die übrigen Gewerberichtwerte wurden unverändert beibehalten.

Die Bodenrichtwerte haben den Ermittlungsstand 31.12.1999.

Tabelle 7:

Bodenrichtwerte in DM/qm im Jahre 2000 (Stand: 31.12.1999) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Gladbeck

Art der baulichen Nutzung	Lageklassen ( ) Anzahl der Richtwerte		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen, eingeschossig (ohne Reihenhäuser)	340,- bis 470,- (12)	300,- bis 380,- (10)	230,- bis 270,- (12)
Wohnbauflächen, zweigeschossig (ohne Reihenhäuser)	330,- bis 410,- (6)	260,- bis 360,- (16)	200,- bis 270,- (15)
Wohnbauflächen, drei- und mehrgeschossig	350,- bis 460,- (10)	320,- bis 390,- (14)	210,- bis 270,- (5)
Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig	340,- bis 490,- (15)	310,- bis 400,- (9)	240,- bis 290,- (5)
Mischgebiete/ Kerngebiete	600,- bis 650,- (2)	400,- (1)	170,- bis 200,- (2)
Gewerbliche Bauflächen	65,- bis 130,- (4)	65,- bis 75,- (3)	60,- (1)

Abgesehen von den Mischgebiets- und den Gewerbegebietswerten liegen die Bodenrichtwerte der baulichen Nutzungsarten in den jeweiligen Lageklassen in etwa auf einem Niveau.

Tabelle 8:

Bodenrichtwerte 2000 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	380 (1)*)	300 - 340 (5)	240 - 260 (2)	380 (1)	320 - 330 (3)	250 (1)	340 - 390 (4)	310 - 370 (3)	--
Rentfort	340 - 440 (3)	270 - 320 (6)	250 - 270 (2)	360 - 380 (2)	280 - 340 (4)	170 (1)	430 - 490 (5)	330 - 400 (3)	--
Ellinghorst	--	--	220 - 250 (3)	--	--	--	--	--	--
Stadtmitte	360 - 470 (11)	340 - 380 (3)	--	330 - 650 (11)	320 - 400 (10)	--	390 - 400 (2)	--	--
Butendorf	360 (1)	290 - 340 (5)	240 - 270 (5)	--	260 (1)	200 - 250 (4)	380 - 390 (3)	380 (2)	250 (1)
Brauck	--	--	220 - 260 (9)	--	320 - 370 (4)	200 - 270 (7)	370 (1)	320 (1)	240 - 290 (4)

*) ( )Anzahl der Richtwerte

Bei der Betrachtung der Bodenrichtwerte, aufgeteilt nach Stadtteilen, erkennt man, dass das höchste Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser 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 höchsten Richtwerte für Reihenhäuser findet man im Ortsteil Rentfort vorwiegend in Gebieten mit unmittelbarer Anbindung an die freie Natur.

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 9:

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss jährlich eine Übersicht über die Bodenrichtwerte, welche der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient.

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 13.04.2000 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen:

	gute Lage [DM/qm]	mittlere Lage [DM/qm]	mäßige Lage [DM/qm]
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	410,-	320,-	250,-
- Reihenmittelhäuser	410,-	360,-	260,-
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
- Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages	370,-	340,-	230,-
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
- Klassisches Gewerbe	85,-	65,-	60,-

Die Tabelle enthält **erschließungsbeitragsfreie** Werte.
Die Werte der Tabelle sind nicht geeignet, einzelne lagebezogene Bodenrichtwerte zu ersetzen und Grundlage für die Wertermittlung zu werden.

3.2 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße und Eigentumsform

3.2.1 Grundstücke für Reihenhausbebauung

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. Doppelhaushälften** (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. 15 % bis ca. 20 % 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. Reihenhausgrundstücke bzw. kleinere Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von bis 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 Reihenhausrichtwert, die sich auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 qm und 950 qm beziehen, sind daher z. B. mit einen Zuschlag von 20 % zu versehen, um den Bodenwert für Reihenhausgrundstücke von bis zu 300 qm Größe in der jeweiligen Lage abzuleiten. Umgekehrt sind Reihenhausrichtwerte (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 1993 bis 1996 führt zu dem Ergebnis, dass das Bodenpreisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage i. A. um bis zu ca. 65 % über den Bodenwerten vergleichbarer Mietwohngrundstücke liegt. Dabei ergab sich konkret: je kleiner der Miteigentumsanteil am Grundstück in qm und je einfacher die Lage des Objektes, um so höher ist der vorzunehmende Zuschlag zum Ausgangsbodenwert. Z. B. ergibt sich bei einem Miteigentumsanteil von 120 qm und einem Lagewertniveau von 300,- DM/qm ein Zuschlag in Höhe von 30 %.

3.3 Bodenpreisindexreihen, Entwicklung der Bodenpreise in Gladbeck seit 1980

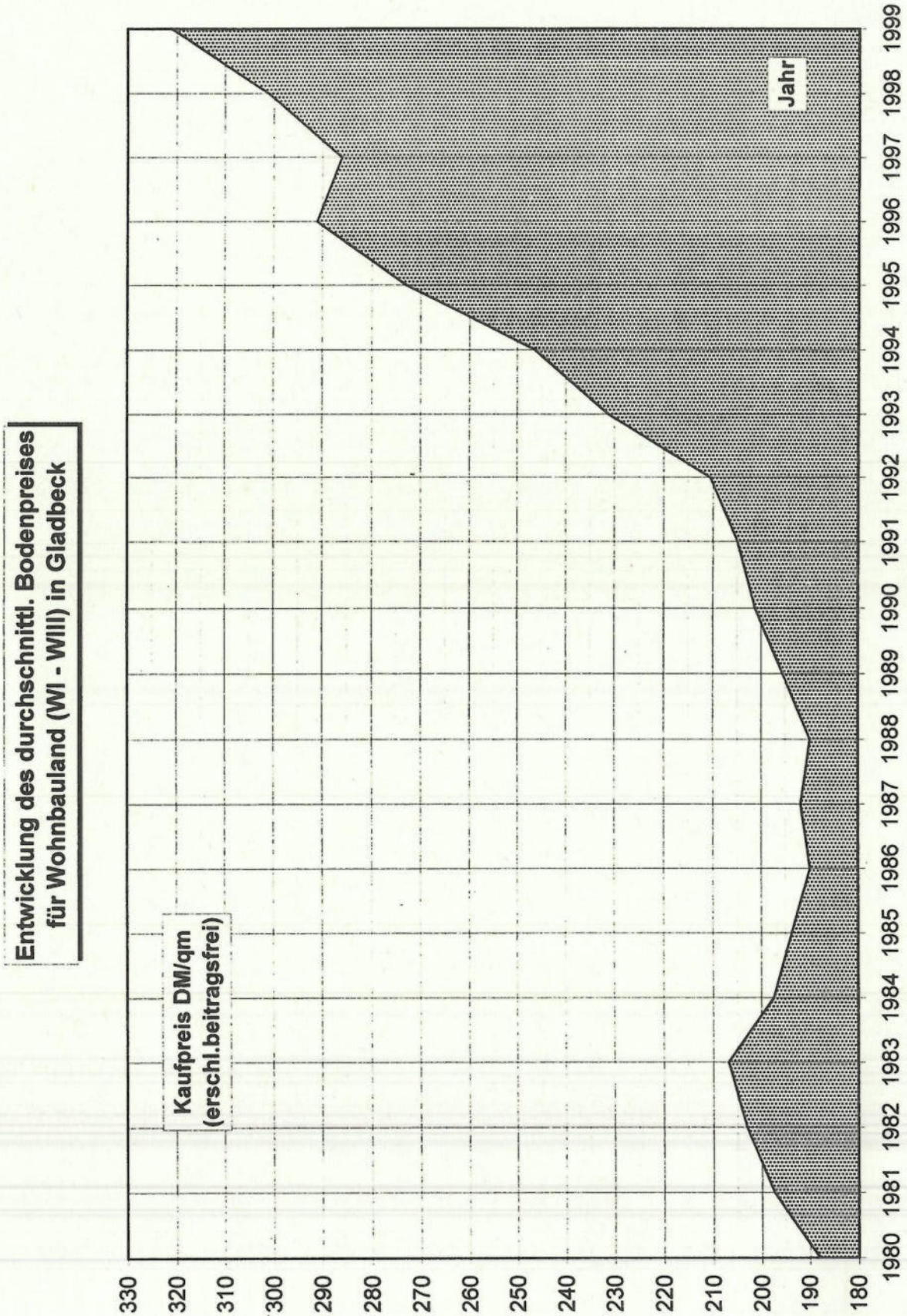


Diagramm 11

MB99di11

Tabelle 10:

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland insgesamt, Bauland für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser), Bauland für den Geschoßwohnungsbau sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, 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
1995	145	142	156	129
1996	155	152	168	129
1997	152	155	158	132
1998	160	161	166	139
1999	171	174	169	142

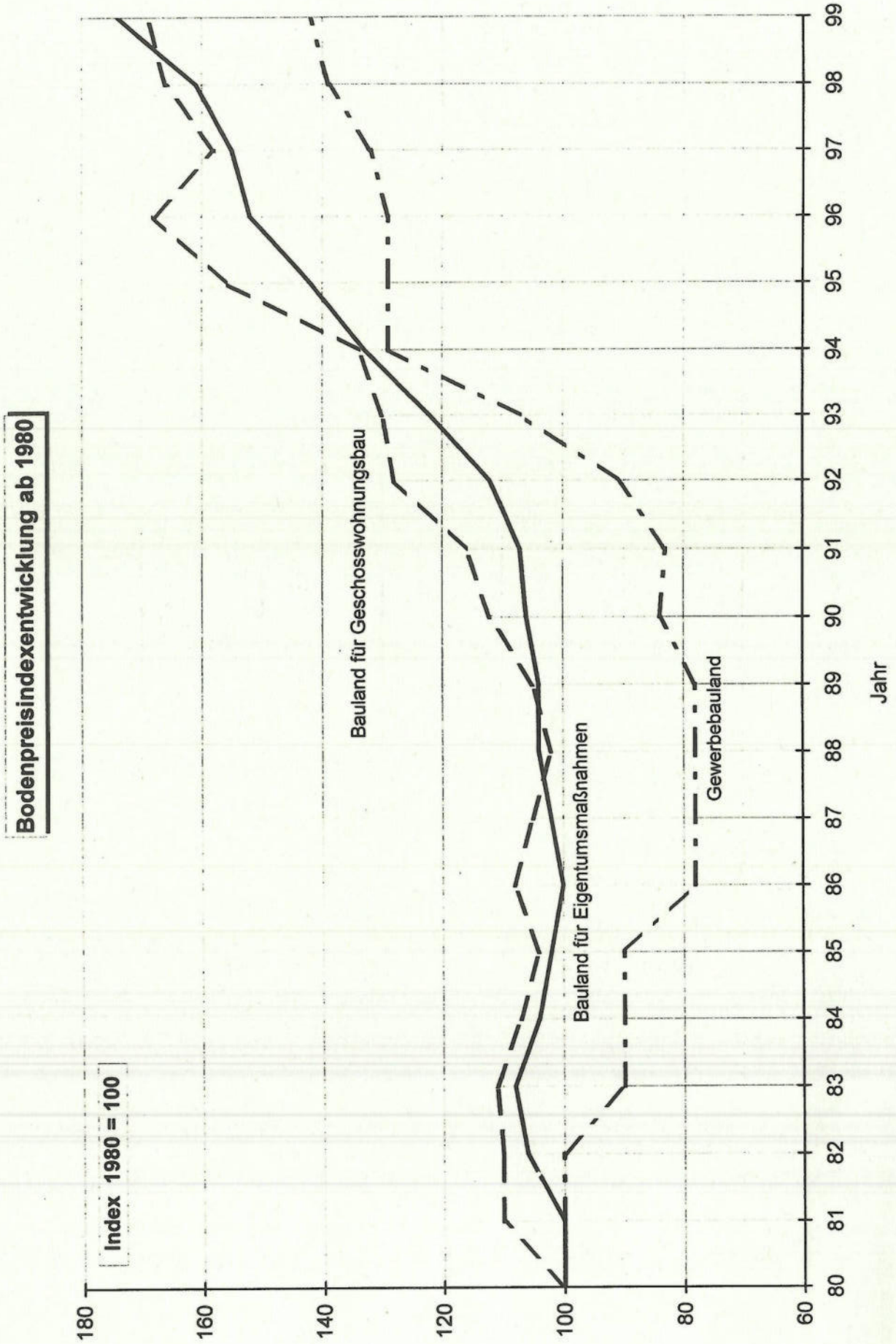
Die o.a. Bodenpreisindexreihen basieren auf den ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die ins Verhältnis zu den jeweils gültigen Bodenrichtwerten gesetzt wurden, um die durchschnittliche Veränderung der Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr zu erfassen.

Die Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland verlief in Gladbeck nach folgendem Schema: 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 Jahre ab 1988 bis 1996 waren durch ein stetiges Anziehen der Bodenpreise gekennzeichnet, wobei die höchsten Preissteigerungen ab 1992 verzeichnet wurden. 1997 blieben die Preise annähernd stabil, wogegen 1998 und 1999 bereits wieder ein Aufwärtstrend festgestellt wurde.

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 tlw. in der verbesserten Qualität der Gewerbegebiete begründeten. 1995 bis 1997 waren wiederum Jahre mit Stagnation, während 1998 die Preise leicht angezogen haben. 1999 blieb das Preisniveau wieder annähernd stabil.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht anschaulich die oben dargestellte Entwicklung.

Diagramm 12



MB99di12

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 1999 konnten nachfolgende Durchschnittswerte ermittelt werden. Bei den Angaben handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, da zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht alle eingegangenen Kaufverträge endausgewertet sind. Erfahrungsgemäß geben die vorliegenden Auswertungsergebnisse jedoch die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder.

Wegen des abweichenden Preisverhaltens von **freistehenden Objekten** wurden diese **von der Auswertung ausgeschlossen.** Eine separate Untersuchung dieser Objektart wird aufgrund der geringen Kauffallzahlen nicht durchgeführt. Die Gesamtkaufpreise von Einzelhäusern liegen in der Regel jedoch aufgrund des größeren Bodenwertanteiles (größere Grundstücke) und auch meist größeren Bauvolumens höher als diejenigen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften; die Gebäudekaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche bzw. den Kubikmeter Brutto-Rauminhalt liegen regelmäßig niedriger.

Tabelle 11 gibt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern einschließlich Erschließungskosten, Außenanlagen, eventuell vorhandener Garagen/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 11:

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) im Jahre 1999

Baujahr des Gebäudes	Wohnfläche im Mittel qm	Min./Max. DM	Gesamtkaufpreis im Mittel DM	ø Gesamtpreis in DM/qm Wohnfläche
bis 1949	74	107.000,- / 300.000,-	184.000,-	2.500,-
1950 - 1974	84	170.000,- / 385.000,-	303.000,-	3.700,-
1975 - 1989	135	343.000,- / 450.000,-	403.000,-	3.000,-
1990 - 1998	160	500.000,- / 662.000,-	581.000,-	3.700,-
Neubau 1999 - unterkellert	111	427.000,- / 507.000,-	469.000,-	4.400,-
Neubau 1999 - nicht unterkellert	121	322.000,- / 463.000,-	377.000,-	3.250,-

Nachdem 1997 bereits einzelne nicht unterkellerte Neubauten veräußert wurden, hat sich in den Verkaufsjahren 1998 und 1999 die „preiswerte Bauweise" ohne Unterkellerung verstärkt am Grundstücksmarkt für Neubaumaßnahmen durchgesetzt. Aufgrund der starken Preisdifferenzen der beiden Bauweisen wurden Neubauten mit und ohne Unterkellerung einer separaten Kaufpreisanalyse unterzogen.

Tabelle 12 stellt Gebäudekaufpreise ohne Wert des Grund und Bodens, der Nebengebäude und Außenanlagen dar.

Der „Umbaute Raum" nach DIN 277 in der Fassung von 1950 wird nicht mehr ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit zu den NHK 95 (Normalherstellungskosten 1995) herstellen zu können, ist vielmehr ab 1998 der Brutto-Rauminhalt Berechnungsbasis der Kaufpreisanalysen. Die Bezugsgröße Wohnfläche wird beibehalten.

In der Tabelle angegeben ist der durchschnittliche Gebäudekaufpreis in DM/qm Wohnfläche sowie in DM/cbm Bruttorauminhalt (BRI) einschließlich des statistisch berechneten Standardfehlers in Prozent, gegliedert nach Baujahren. Die Werte beziehen sich auf normal ausgestattete Gebäude (entsprechend ihrem Baujahr) in durchschnittlichem Erhaltungszustand. Hinzuweisen ist auf die Besonderheit, dass die Gebäude der Altersklasse bis Baujahr 1949 im Verkaufsjahr 1999 überwiegend nicht modernisiert waren und damit einfachsten Ausstattungsstandard (ohne Heizung sowie vielfach auch ohne Bad, mit WC) aufwiesen.

Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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 12:

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Bodenwert) in DM/qm Wohnfläche und in DM/cbm Brutto-Rauminhalt im Jahre 1999

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm		Gebäudekaufpreis in DM/cbm		Entwicklung zum Vorjahr
bis 1949	1.500,-	± 15 %	210,-	± 14 %	+ 25 %
1950 - 1974	2.300,-	± 17 %	410,-	± 19 %	- 2 %
1975 - 1989	2.150,-	± 7 %	390,-	± 13 %	- 19 %
1990 - 1998	2.550,-	± 18 %	460,-	± 5 %	- 19 %
Neubauten 1999 - unterkellert	3.450,-	± 2 %	530,-	± 4 %	+ 5 %
Neubauten 1999 - nicht unterkellert	2.350,-	± 2 %	520,-	± 3 %	+ 2 %

Eine Gegenüberstellung der Werte **Gebäudekaufpreis/qm** der obigen Tabelle zu den 1998 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, dass 1999 lediglich die Gebäudekaufpreise der Altbauten (Baualtersklasse „bis 1949") sowie der Neubauten angestiegen sind; dabei erhöhten sich die Preise der Neubauten nur bis max. + 5 % (unterkellerte Gebäude), wogegen der Durchschnittspreis der Altbauten erheblich angestiegen ist (+ 25 %).

Deutlich gefallen (- 19 %) sind dagegen die Preise der Ein- und Zweifamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1975 - 1998, welche jedoch aufgrund der geringen Fallzahlen eine erhebliche Unsicherheit aufweisen.

Tabelle 13:

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in DM/qm Wohnfläche (ohne Bodenwert) im langjährigen Vergleich

Baujahr	Gebäudekaufpreis in DM/qm							
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
bis 1949	1.200,-	1.800,-	1.350,-	1.900,-	1.200,-	1.100,-	1.200,-	1.500,-
1950 - 1974	1.750,-	2.100,-	2.850,-	2.250,-	2.200,-	2.350,-	2.350,-	2.300,-
1975 - 1989	2.300,-	2.350,-	2.500,-	2.300,-	2.600,-	2.650,-	2.650,-	2.150,-
1990 - 1995					2.850,-	2.900,-	3.150,-	2.550,-
Neubauten - unterkellert	--	2.850,-	3.050,-	3.200,-	3.000,-	3.350,-	3.300,-	3.450,-
Neubauten - nicht unterkellert						2.350,-	2.300,-	2.350,-

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen werden durch die Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

4.1.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 7 WertV zur Ableitung des Verkehrswertes)

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert in der Regel unter Heranziehung des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und der sonstigen Anlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch die aktuelle Marktlage (Angebot und Nachfrage) und Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich.

Um die Höhe dieses **Marktanpassungsfaktors** in Gladbeck zu ermitteln, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt.

a) **Basis Normalherstellungskosten bezogen auf 1913**

Auf der Grundlage der 1996 und 1997 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte in Gladbeck führt die statistische Untersuchung des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser zu folgenden Marktanpassungsfaktoren:

Tabelle 14:

Sachwert (DM)	Marktanpassungsfaktor (KP/SW)
150.000	1,29
200.000	1,21
250.000	1,14
300.000	1,07
350.000	1,01
400.000	0,95
450.000	0,89
500.000	0,84
600.000	0,74
700.000	0,65
800.000	0,58
900.000	0,51
1.000.000	0,45

Anwendungsbeispiel:

Sachwert (ermittelt)	600.000 DM
Marktanpassungsfaktor	0,74
Verkehrwert	444.000 DM

Basis der Sachwertermittlung waren folgende Ansätze:

- Bodenwerte auf der Grundlage der Bodenrichtwerte
- Normalherstellungskosten auf der Basis 1913 = 100
- umbauter Raum nach DIN 277/1950
- Preisindex des Statistischen Bundesamtes
- Gebäudealterswertminderung nach Wertermittlungs-Richtlinien 1976/96 (Anlage 6)

b) Basis Normalherstellungskosten 1995

Im Jahr 1998 erfolgte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Umstellung der Kaufpreisauswertung bezüglich der Sachwerte auf die Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95) herausgegeben durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Dieses „NHK 95-Modell" führt unter Zugrundelegung der 1998 und 1999 getätigten Verkäufe zu folgenden geänderten Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren:

Tabelle 15:

Sachwert (DM)	Marktanpassungsfaktor (KP/SW)
150.000	1,36
200.000	1,26
250.000	1,19
300.000	1,13
350.000	1,09
400.000	1,05
450.000	1,02
500.000	0,99
600.000	0,94
700.000	0,91
800.000	0,88
900.000	0,85
1.000.000	0,83
1.500.000	0,74

Grundlage dieser Marktanpassungsfaktoren sind Auswerteergebnisse von geeigneten Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Verkaufsjahr 1998 und 1999.

Den Sachwerten liegen hier folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwerte auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte
- Normalherstellungskosten 1995
  mit Korrekturfaktor für NRW: 0,95
  und Ortsgrößenkorrekturfaktor: 0,95
- Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 / 1973,87
- Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
- Gebäudealterswertminderung nach Wert-R 1976/96 (Anlage 6)

4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen:

Im Jahr 1999 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 233 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen einschl. Wohnungserbbaurechten übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung von rd. 15 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 **Weiterverkäufe** 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 Weiterverkäufe von in Eigentumswohnungen umgewandelte ehemalige Mietwohnungen (s. Tabelle 16.).

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. Die Auswertung beinhaltet ausschließlich Verkäufe von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten.

Zwecks Beurteilung der Qualität der angegebenen Durchschnittspreise für das Verkaufsjahr 1999 sind zusätzlich die beschreibenden statistischen Merkmale Standardabweichung und Standardfehler der Werte angegeben.

Tabelle 16:

Weiterverkäufe (ohne Hochhauslagen) / Erstverkäufe

Baujahr	Verkaufsjahr 1998 KP/qm	Verkaufsjahr 1999 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	1.600,-	1.700,-	290,-	130,-	+ 6
1960 bis 1969	2.250,-	2.250,-	380,-	100,-	± 0
1970 bis 1979	2.600,-	2.600,-	210,-	40,-	± 0
1980 bis 1989	2.750,-	2.700,-	450,-	80,-	- 2
1990 bis 1998	3.050,-	3.250,-	160,-	80,-	+ 7
Neubauten *)	3.450,-	3.500,-	170,-	30,-	+ 1

*) 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. 1999 lag der Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in einem Hochhaus der Baujahre 1960 bis 1979 bei durchschnittlich 1.850,- DM/qm Wohnfläche (Streuung: 420,- DM/qm; mittlerer Fehler: 90,- DM/qm) und damit rd. 8 % unter dem Vorjahresverkaufspreis von 2.000,- DM/qm bzw. auf dem gleichen Niveau wie 1997.

Tabelle 17:

Weiterverkäufe und Erstverkäufe von Wohnungseigentum im mehrjährigen Vergleich

Baujahr	DM/qm Wohnfläche ohne Garagen/Stellplätze					
	1994	1995	1996	1997	1998	1999
bis 1959	2.100,-	1.850,-	1.700,-	1.450,-	1.600,-	1.700,-
1960 bis 1969	2.000,-	2.200,-	2.150,-	2.350,-	2.250,-	2.250,-
1970 bis 1979	2.300,-	2.550,-	2.450,-	2.550,-	2.600,-	2.600,-
1980 bis 1989	2.750,-	2.800,-	2.700,-	2.750,-	2.750,-	2.700,-
1990 bis 1996/98	--	--	--	3.300,-	3.050,-	3.250,-
Neubauten/Erstverkäufe	3.200,-	3.450,-	3.300,-	3.650,-	3.450,-	3.500,-

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 1999 lediglich in 25 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert (1998: 47 Fälle). Die Umwandlungswelle in Gladbeck, welche in den Jahren 1995 - 1997 ihren Höhepunkt hatte, läuft damit eindeutig immer mehr aus.

Wie in den Vorjahren gehörten die 1999 erstmals als Wohnungseigentum veräußerten ehemaligen Mietwohnungen zum größten Teil der Baualtersgruppe 1970 bis 1979 an.

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 "Weiterverkäufe" und weiterhin, dass Wohnungen in älteren Gebäuden häufig teurer bzw. gleich teuer waren wie solche in jüngeren (nicht modernisierten).

Tabelle 18:

Umwandlungen

Baujahr	Verkaufsjahr 1998 KP/qm	Verkaufsjahr 1999 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	2.550,-	--	--	--	--
1960 bis 1969	2.300,-	--	--	--	--
1970 bis 1979	2.400,-	2.200,-	190,-	60,-	- 8
1980 bis 1989	3.000,-	2.800,-	70,-	40,-	- 7

4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

4.3.1 Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser

Auswertungen von Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von bis zu 20 % aus den Verkaufsjahren 1997 bis 1999 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 im wesentlichen abhängig vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr der Gebäude (modernisierte Objekte werden in ein entsprechend jüngeres Baualter eingestuft).

Tabelle 19 stellt die entsprechenden durchschnittlichen Gebäudekaufpreise dar, welche in den Verkaufsjahren 1997 bis 1999 in den verschiedenen Baualtersgruppen erzielt wurden. Zusätzlich werden die beschreibenden statistischen Merkmale Streuung und mittlerer Fehler angegeben, um eine Beurteilung der Qualität des Mittelwertes zu ermöglichen.

Tabelle 19:

Baujahr	ϕ Geb.kaufpreis in DM/qm Wohnfl.	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	ϕ Gesamtwohnfl. in qm
bis 1924	520,-	470,-	130,-	250
1925 bis 1949	660,-	260,-	70,-	360
1950 bis 1974	1.080,-	270,-	80,-	410
ab 1975	2.430,-	770,-	380,-	900

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung geeignet.

4.3.2 Rohertragsfaktor Kaufpreis/Rohertrag

Eine Auswertung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern der Verkaufsjahre 1995 bis 1998 hinsichtlich des Ertragsfaktors "Kaufpreis/nachhaltig erzielbarer Rohertrag" läßt erkennen, dass Mehrfamilienhäuser üblicherweise mit dem **11- bis 22-fachen** (durchschnittlich 16,5-fachen) des Jahresrohertrages gehandelt wurden. Dabei war der Ertragsfaktor umso höher angesiedelt je geringer der Rohertrag war. In Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ergibt sich aus den ausgewerteten Vergleichsdaten der Ertragsfaktor mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 1 % zu:

$$KP/ROH = 13{,}33 + 106.100/ROH$$

KP: Gesamtkaufpreis incl. Bodenwert
ROH: nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Zwecks Ermittlung des Rohertrages wurde die nachhaltig erzielbare Miete nach dem "Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" zugrunde gelegt.

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 Kapitalbildung 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/Baujahrsklassen	Liegenschaftszins %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen		bei Bewirtschaftungskosten in Höhe von:
bis 1949	1,5 - 2,5	30 - 45 % des Rohertrages
1950 - 1974	2,5 - 3,5	20 - 35 % des Rohertrages
ab 1975	3,0 - 4,0	15 - 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 - 4,0	
Neubau ohne Unterkellerung	5,5 - 6,0	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Mietanteil geringer als 20 %		
bis 1949	1,0 - 3,0*)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	3,0 - 4,0	
ab 1975	4,0 - 5,0	
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 auf der Basis des "Mietspiegels 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.