Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl

1996

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl

Umsatz und Preisentwicklung 1996

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 65/99-25 74
25 94

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

   4.1 I- und II-geschossige Bebauung

   4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

   4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

5. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

   5.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

   5.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

6. Preisentwicklung bebauter Grundstücke

   6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

   6.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert

7. 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 vom 08. Dezember 1986, die Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 und die Gutachterausschußverordnung vom 07. März 1990.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Amt für Wohnungsbau und Grundstücksangelegenheiten angegliedert und befindet sich im Bauamt der Stadt Marl, Liegnitzer Straße 5, 5. Etage, Zimmer 53 und 54.

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 13. März 1997

Siwek
Vorsitzender

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl (Stand: 13. März 1997):

Vorsitzender:	Karl-Heinz Siwek,	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
	Hans-Josef Overbeck,	Landwirtschaftsmeister
	Wilhelm Schulz,	Bankkaufmann
	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
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

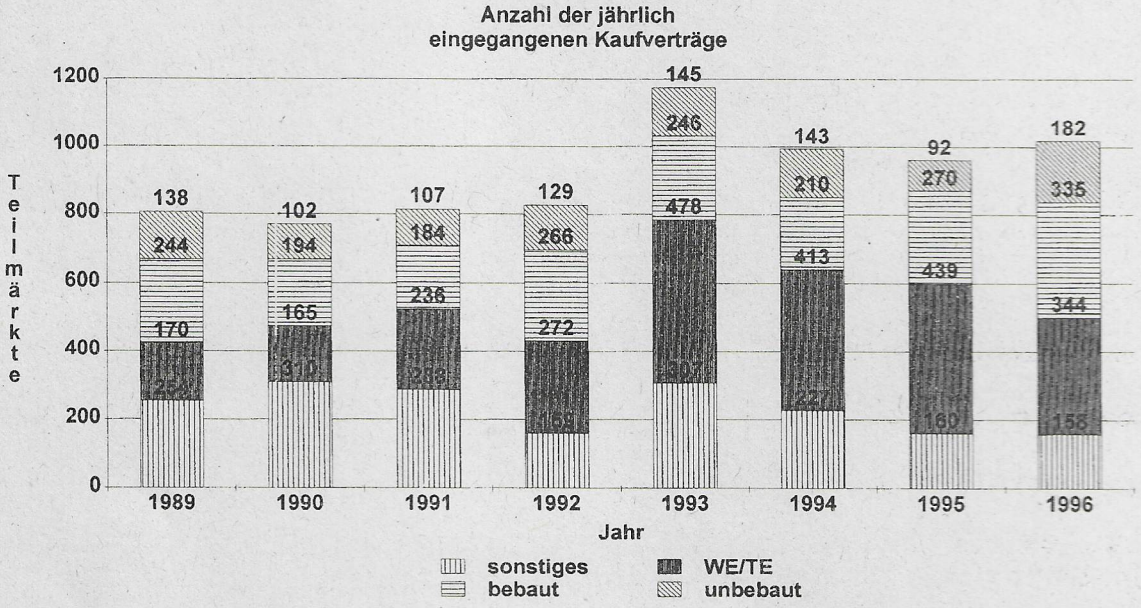
- unbebaute Grundstücke	1995	1996		Entwicklung zum Vorjahr
I- u. II.-geschossige Bebauung	50	155	=	+ 210,0 v. H.
Geschoßwohnungsbau	11	8	=	- 27,3 v. H.
Gewerbegrundstücke	11	9	=	- 18,2 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	2	3	=	+ 50,0 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	17	7	=	- 58,8 v. H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	1	0	=	-
Insgesamt	92	182	=	+ 97,8 v. H.
- bebaute Grundstücke				
1 u. 2-Familienhäuser	232	297	=	+ 28,0 v. H.
Mehrfamilienhäuser	10	12	=	+ 20,0 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	17	15	=	- 11,8 v. H.
Gewerbegrundstücke	11	11	=	± 0,0 v. H.
Insgesamt	270	335	=	+ 24,1 v. H.

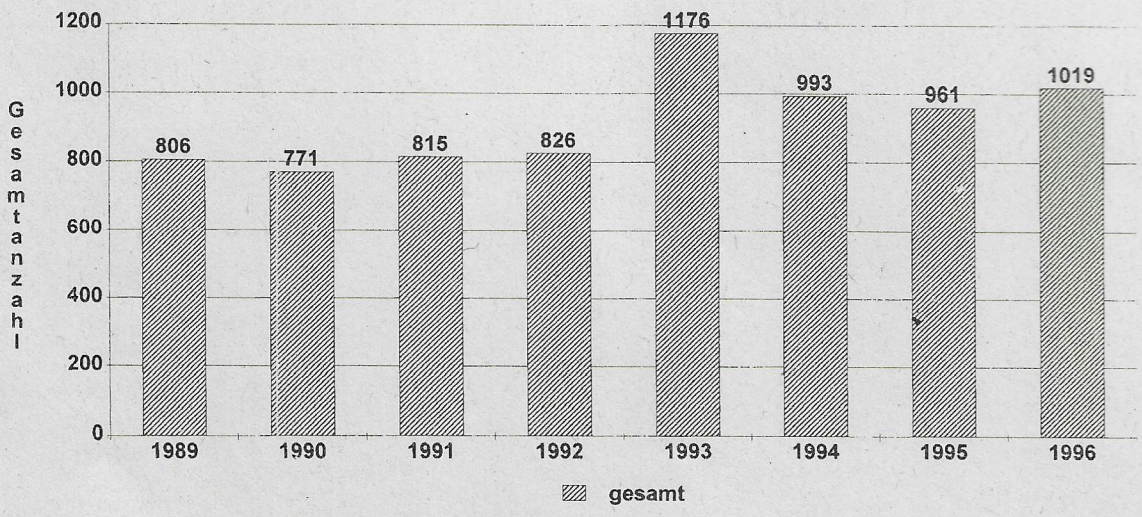
- Wohnungseigentum

	1995	1996	Entwicklung zum Vorjahr			
Erstverkäufe	194	124	=	-	36,1	v. H.
Zweitverkäufe	182	165	=	-	9,3	v. H.
Umwandlung	14	26	=	+	85,7	v. H.
Teileigentum	49	29	=	-	40,8	v. H.
Insgesamt	439	344	=	-	21,6	v. H.

- Sonstige (z. B. Erbbaurechtsübertragungen, ungeeignete usw.)

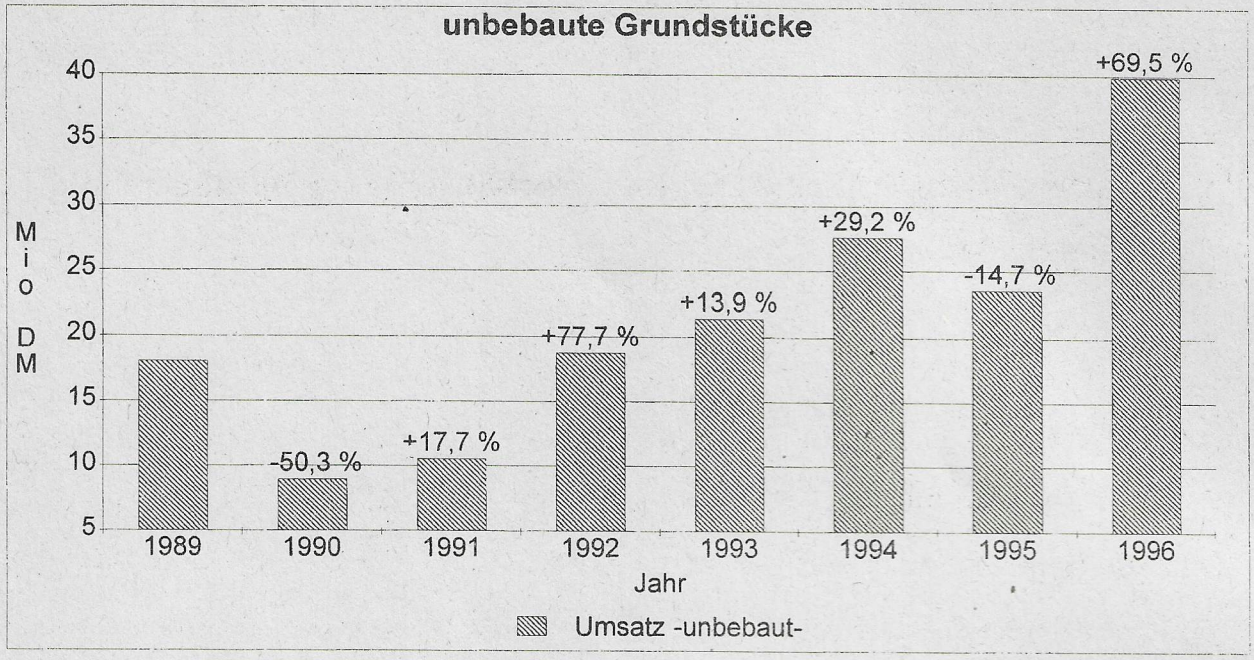
Insgesamt	160	158	=	-	1,3	v. H.

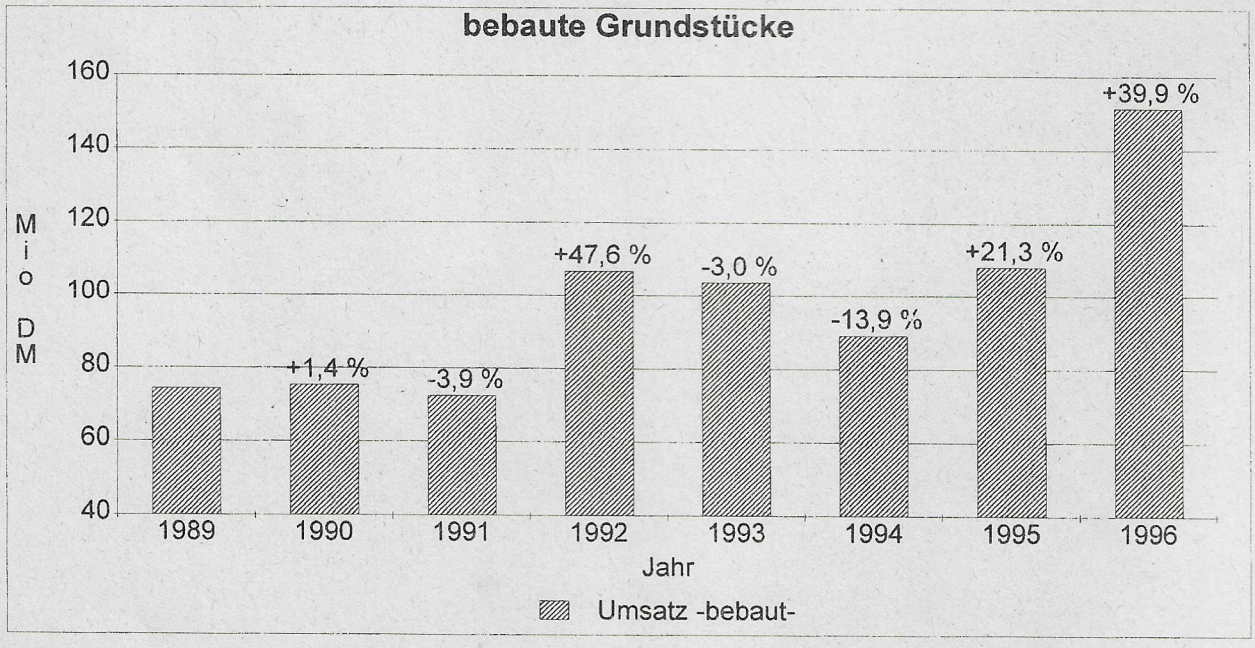


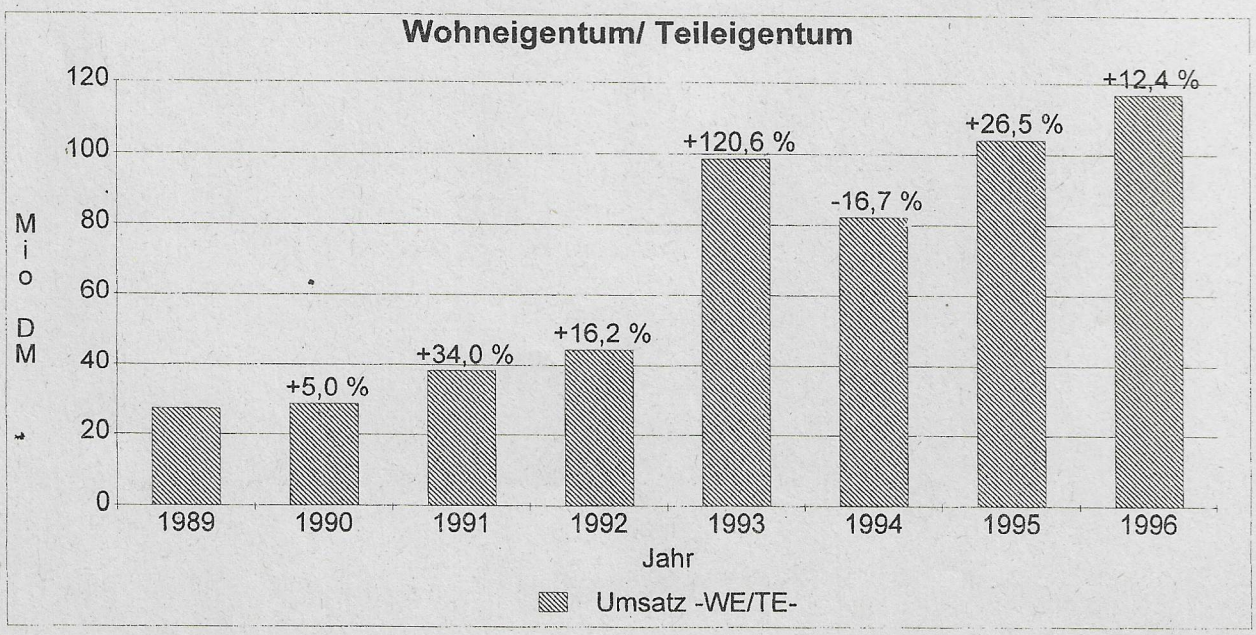


3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

- unbebaute Grundstücke	1995 Mio. DM	1996 Mio. DM		Entwicklung zum Vorjahr v. H.
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	14,41	29,22	=	+ 102,8
Geschoßwohnungsbau	4,74	2,32	=	- 51,1
Gewerbegrundstücke	1,28	1,56	=	+ 21,9
landwirtschaftliche Grundstücke	1,81	0,56	=	- 69,1
forstwirtschaftliche Grundstücke	-	-	=	-
Sonstiges	1,29	6,21	=	+ 381,4
Insgesamt	23,53	39,88	=	+ 69,5
- bebaute Grundstücke				
1- u. 2-Familienhäuser	72,36	99,98	=	+ 38,2
Mehrfamilienhäuser	4,46	22,17	=	+ 397,1
Wohn- und Geschäftshäuser	10,32	9,85	=	- 4,6
Gewerbegrundstücke	17,54	14,70	=	- 16,2
Sonstiges	3,49	4,64	=	+ 33,0
Insgesamt	108,17	151,34	=	+ 39,9
- Wohnungs- u. Teileigentum				
Erstverkäufe	62,22	37,06	=	- 40,4
Zweitverkäufe	37,93	34,32	=	- 9,5
Umwandlung	2,08	28,32	=	+ 1261,5
Teileigentum	1,80	17,22	=	+ 856,7
Insgesamt	104,03	116,92	=	+ 12,4
- Gesamtumsatz	235,73	308,14	=	+ 30,7


unbebaute Grundstücke
Mio DM
40
35
30
25
20
15
10
5
-50,3 %
+17,7 %
+77,7 %
+13,9 %
+29,2 %
-14,7 %
+69,5 %
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
Jahr
Umsatz -unbebaut-


bebaute Grundstücke
Mio DM
160
140
120
100
80
60
40
+1,4 %
-3,9 %
+47,6 %
-3,0 %
-13,9 %
+21,3 %
+39,9 %
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
Jahr
Umsatz -bebaut-


Wohneigentum/ Teileigentum
Mio DM
120
100
80
60
40
20
0
+5,0 %
+34,0 %
+16,2 %
+120,6 %
-16,7 %
+26,5 %
+12,4 %
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
Jahr
Umsatz -WE/TE-

4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

4.1 I- und II-geschossige Bebauung

Aus 22 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von

333,- DM/qm gegenüber 1995 = 297,- DM/qm

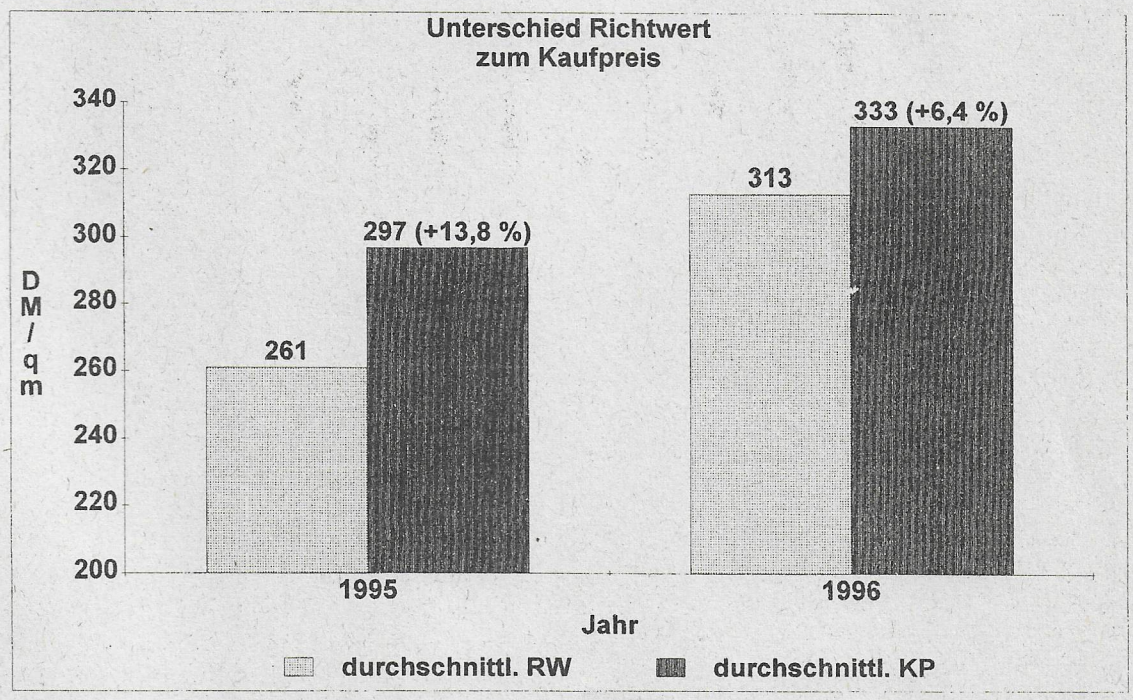
und ein durchschnittlicher Richtwert von

313,- DM/qm gegenüber 1995 = 261,- DM/qm

Die prozentuale Steigerung vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis beträgt in 1996 somit 6,4 v. H. gegenüber 13,8 v. H. in 1995.

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

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.

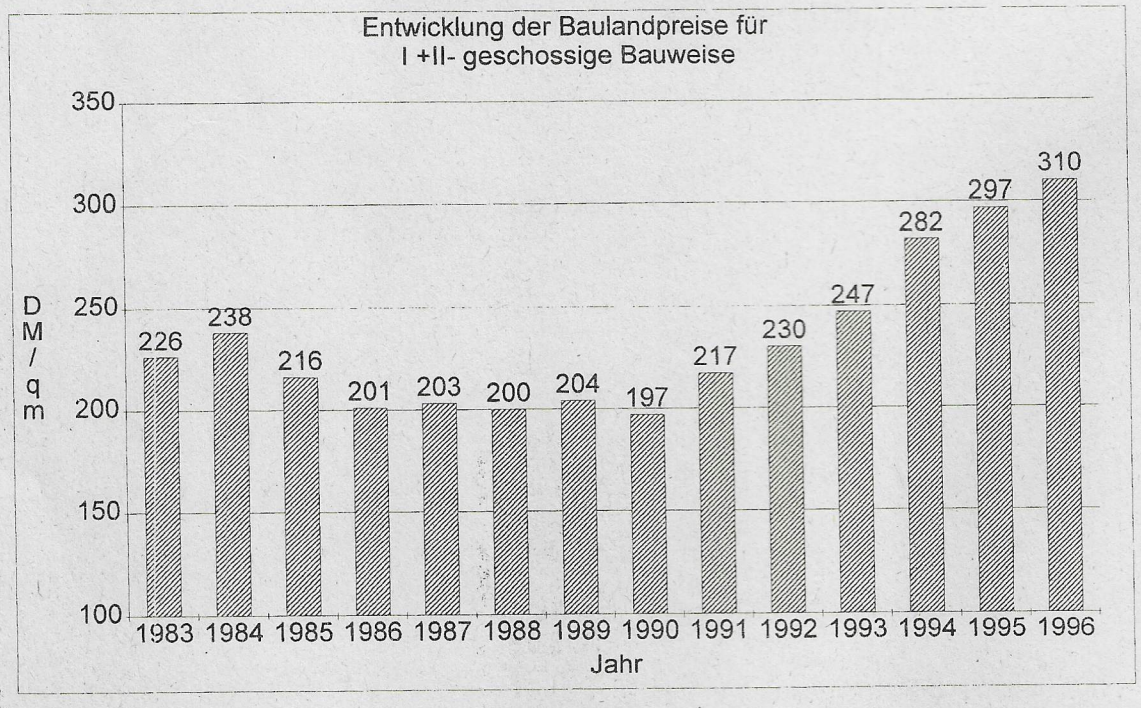


Der vorgenannte durchschnittliche Kaufpreis ist unter Einbeziehung einer Anzahl von hohen Kaufpreisen aus 2 Baugebieten zustande gekommen.

Diese Entwicklung ist nicht repräsentativ für das gesamte Stadtgebiet von Marl und wird somit relativiert.

Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 310,- DM/qm.

Dies entspricht einer Bodenwertentwicklung für das gesamte Stadtgebiet zum Vorjahr von 4,4 v. H.



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

Kosten für die Baureifmachung und Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Landschaftsgesetz NW oder Bundesnaturschutzgesetz sind in diesen Kaufpreisen nicht enthalten.

Jahr		DM/qm		Entwicklung zum Vorjahr v. H.
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
1996	155,0
1995	148,5
1994	141,0
1993	123,5
1992	115,0
1991	108,5
1990	98,5
1989	102
1988	100
1987	102
1986	100
1985	108
1984	119
1983	113

4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

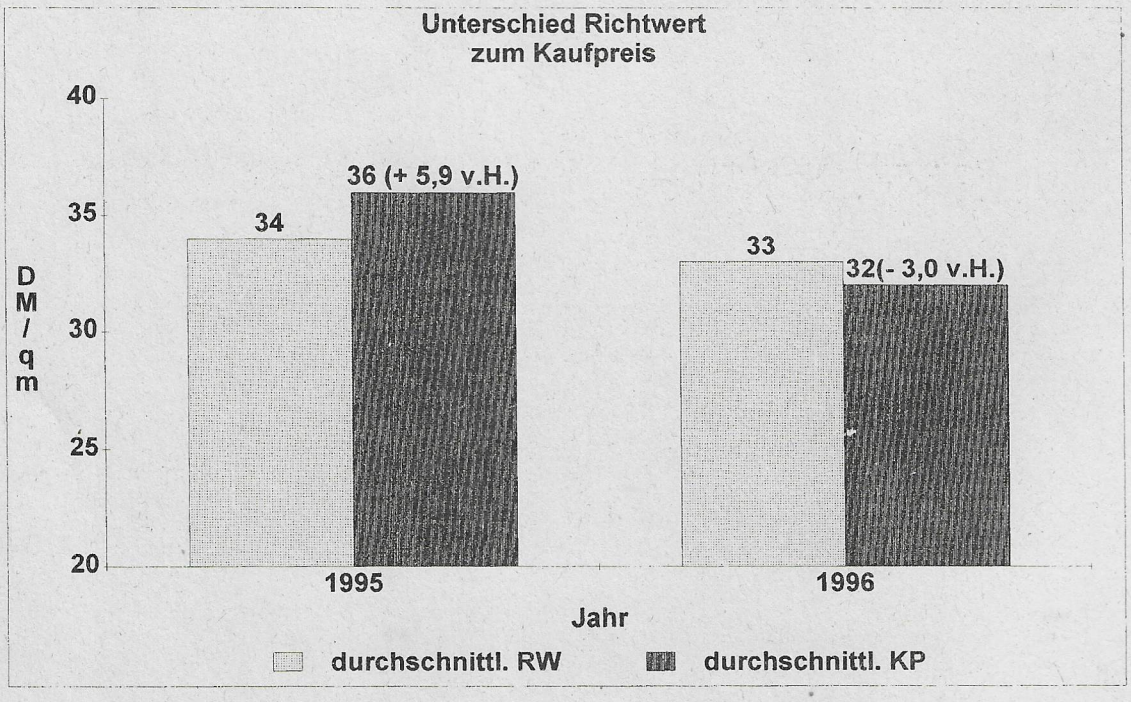
Aus 5 geeigneten Verkaufsfällen - Verkäufer war die Stadt Marl - ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1996 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

32,- DM/qm gegenüber 1995 = 36,- DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

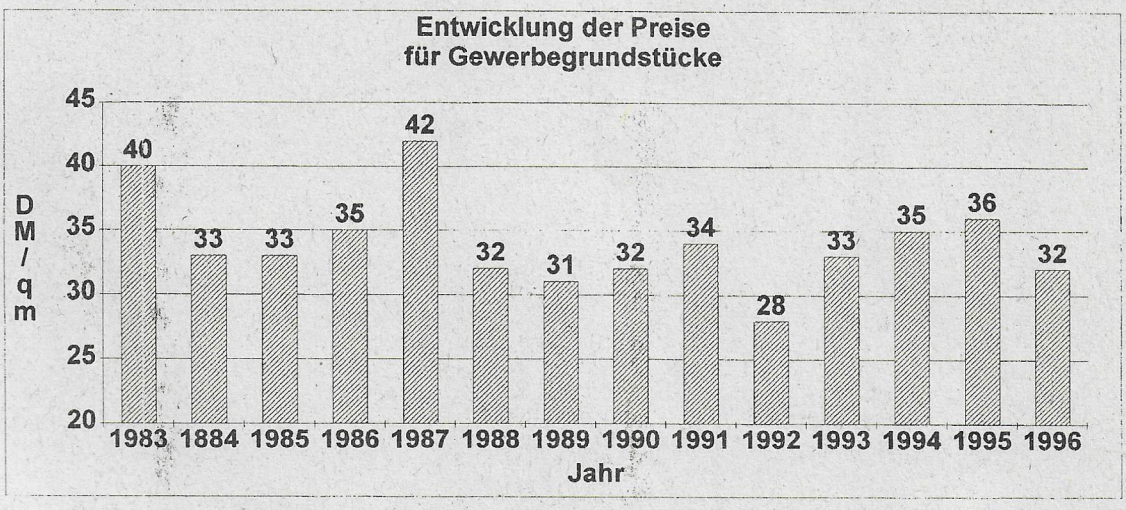
33,- DM/qm gegenüber 1995 = 34,- DM/qm

Es ergibt sich somit für das Jahr 1996 ein prozentualer Rückgang vom durchschnittlichen Richtwert zum durchschnittlichen Kaufpreis von - 3,0 v. H.



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

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

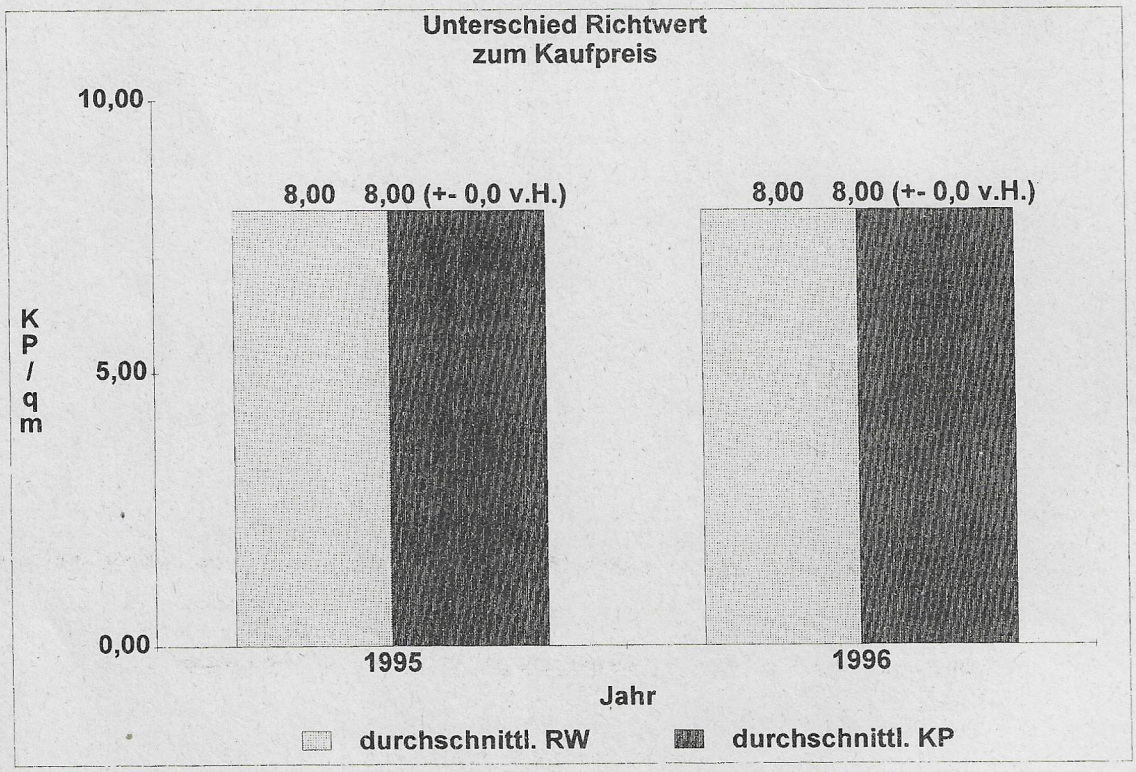


Bodenpreisindex - Gewerbe- und Industriegebiet -
1988 = 100

Jahr	Bodenpreisindex
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

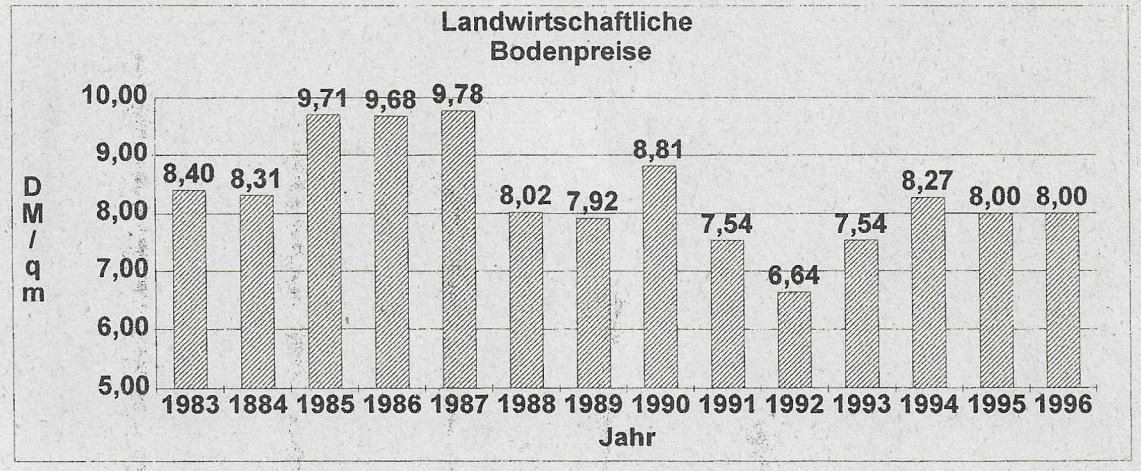
4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

In 1996 lag nur ein geeigneter rein landwirtschaftlicher Verkauf vor, der den durchschnittlichen Kaufpreis von 8,- DM aus 1995 bestätigt.



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für landwirtschaftliche Grundstücke

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



Bodenpreisindex - landwirtschaftliche Grundstücke -
1988 = 100

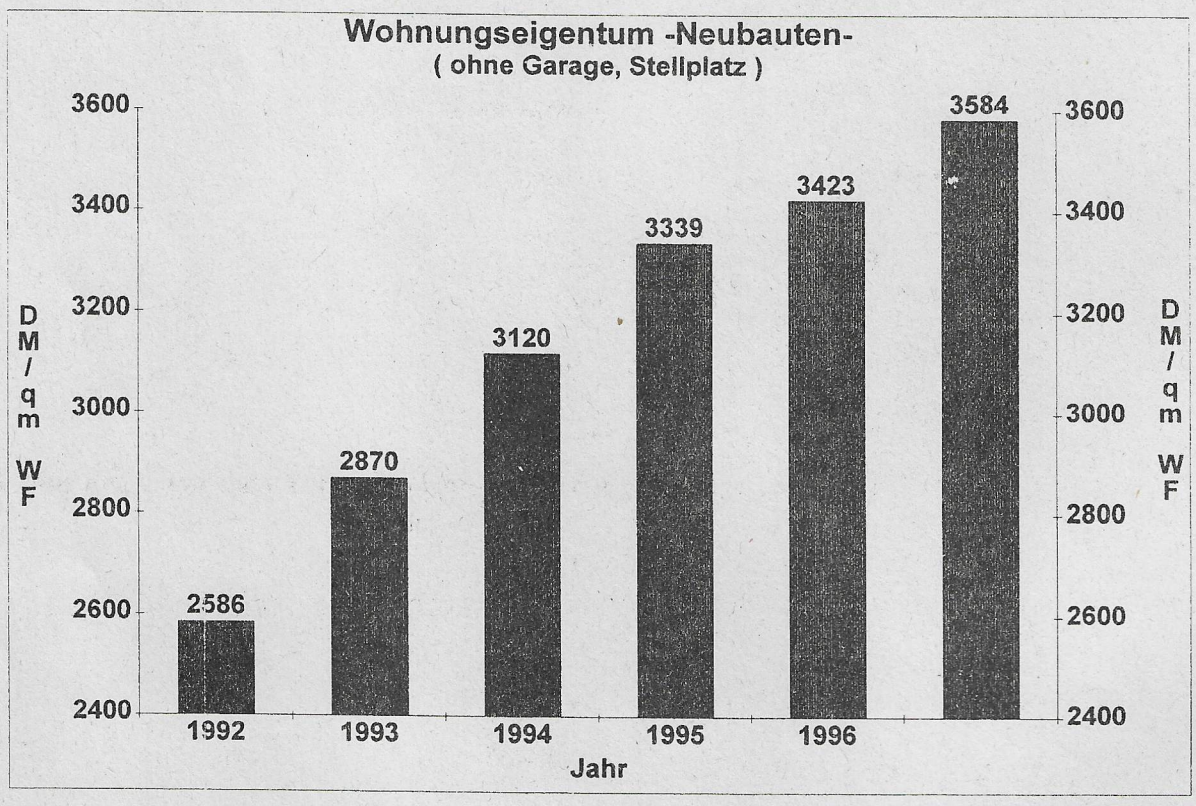
Jahr	Bodenpreisindex
1996	100
1995	100
1994	103
1993	94
1992	83
1991	94
1990	110
1989	99
1988	100
1987	122
1986	121
1985	121
1984	104
1983	105
1982	115

5. Entwicklung des Wohnungseigentums

5.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 1995 sind 124 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 36,1 v. H.

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche stieg im Jahr 1996 auf 3.584,- DM gegenüber dem Vorjahr mit 3.423,- DM. Dies entspricht einer Preisentwicklung von + 4,7 v. H.



1996

Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge n=100

Mittelwert des Kaufpreises / WF = 3584 DM/ qm
Standardabweichung KP/WF = 271 DM/ qm

Mittelwert der Wohnfläche = 76 qm
Standardabweichung der Wohnfläche = 12 qm

5.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 1996 sind 165 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Rückgang um rd. 9,3 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	1992 x	1993 x	1994 x	1995 x	1996 x	n	S	Mittelwert Wohnfläche qm
bis 1959			1650	1621	-	-	-	-
1960 - 1969	1660	1703	1707	1898	1912	22	332	71
1970 - 1979	2010	2176	2403	2411	2425	30	286	90
1980 - 1992	2540	2602						
1980 - 1989			2731	2802	2849	28	260	78
1990 - 1995			3017	3203	3228	15	124	79
Neubauten (Kaufgrundstücke)	2870	3120	3339	3423	3584	100	270	76
Neubauten (Erbbaugrundstücke)		2865	2737	3109	3284	5	83	92

x = Mittelwert DM/qm Wohnfläche

n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

S = Standardabweichung in DM/qm Wohnfläche

6. Preisentwicklung bebauter Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung von geeigneten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus 1996 hat nachfolgende Durchschnittswerte zum Ergebnis:

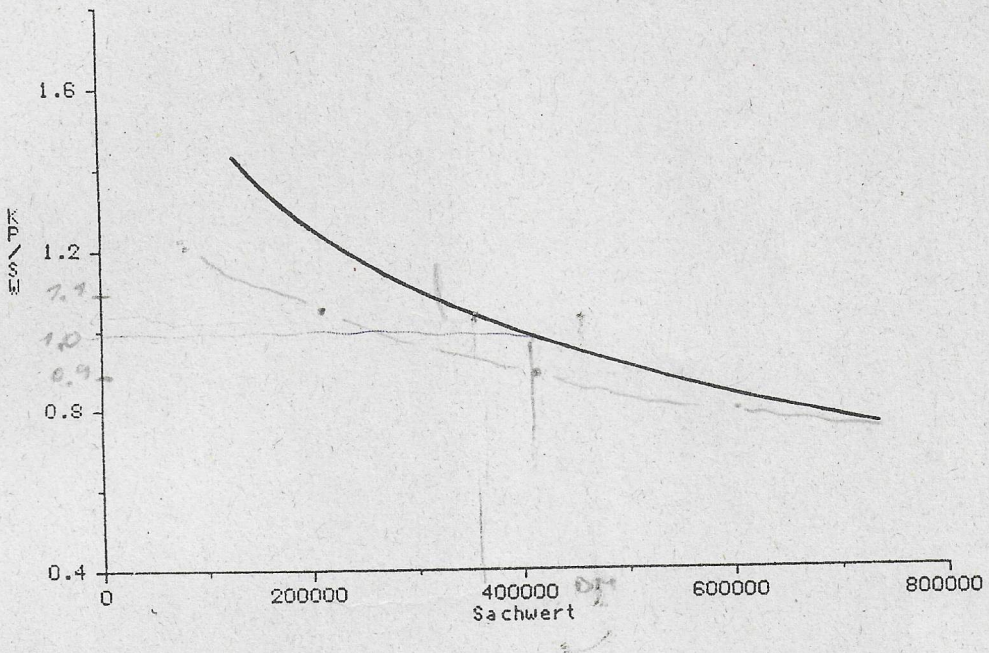
- In der Übersicht sind die Gesamtkaufpreise einschließlich Erschließungskosten, Außenanlagen, eventuell vorhandener Garagen und Stellplätze und des Bodenwertes dargestellt. Neben dem Gesamtkaufpreis im Mittel werden Minimum und Maximum der jeweils erzielten Gesamtkaufpreise angegeben, um die Streuung der jeweiligen Preise einer Baujahrsgruppe zu verdeutlichen:

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis im Mittel DM	Minimum/Maximum DM
1911 - 1949	20	282.000,-	160.000,-/410.000,-
1950 - 1959	31	241.000,-	160.000,-/330.000,-
1960 - 1969	8	306.000,-	175.000,-/540.000,-
1970 - 1979	9	424.000,-	276.000,-/643.000,-
1980 - 1989	18	385.000,-	300.000,-/570.000,-
1990 - 1995	6	419.000,-	355.000,-/482.000,-
Neubauten	27	423.000,-	369.000,-/506.000,-

6.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert

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 1995 und 1996 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Kurve und Formel



Formel: y = 5,93 - 0,38 x ln X
y = Faktor Kaufpreis / Sachwert
X = Sachwert
ln = natürlicher Logarithmus

Beispiel: Sachwert (X) = 200.000,- DM

y = 5,93 - 0,38 x ln 200.000,-

KP/SW (y) = ca. 1,29
========

Wird der Sachwert mit diesem Faktor multipliziert, so ergibt sich ein Verkehrswert (Kaufpreis):

Sachwert (X) x KP/SW (y) = Kaufpreis

200.000,- DM x 1,29 = ca. 258.000,- DM
==========

7. 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 den Grundstücksmarktbericht 1996 wurden erstmals anhand von geeigneten Kaufverträgen aus 1995 und 1996 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Dafür liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten entsprechend dem Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Marl (Zuschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) entsprechend der Sätze der II. Berechnungsverordnung

Es wurden folgende Zinssätze festgestellt:

Objektart/ Baujahrsklassen	Liegenschaftszins % im Durchschnitt	Abweichung %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen			
bis 1959	(keine geeigneten Kauffälle)		
1960-1969	3,9	± 0,8	bis 4-geschossig
	4,5	± 0,6	üb. 4-geschossig
1970-1979	4,2	± 0,7	bis 4-geschossig
	4,7	± 0,7	üb. 4-geschossig
1980-1989	3,7	± 0,5	
1990-1995	3,5	± 0,2	
Ein- und Zweifamilienhäuser			
1911-1949	1,9*	± 0,6	*je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950-1959	2,6	± 0,7	
1960-1969	2,7	± 0,8	
1970-1979	2,5	± 0,5	
1980-1989	3,2	± 0,6	
1990-1995	3,1	± 0,3	
Neubauten	3,2	± 0,5	

Für folgende Objektarten werden nachstehende Zinssätze angewandt, wobei auf Liegenschaftszinsermittlungen von Nachbarstädten zurückgegriffen wird, da keine eigene Auswertung erfolgt ist:

Objektart	Liegenschaftszins %
Mehrfamilienhäuser	3,5 - 5,5
Wohn- u. Geschäftshäuser mit gewerblichen Anteilen	3,5 - 7,0
Gewerbeobjekte	6,0 - 7,5*

*je nach Lage und variabler Nutzungsmöglichkeit