



Grundstücksmarktbericht 2006.
für die Stadt Dorsten



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten
Dorsten und Marl

NRW.

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Geschäftsstelle:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten

Telefon: (02362) 66-5080

Telefax: (02362) 66-5762

E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Gebühr:

20 €

Auflage:

150

Internet:

www.gutachterausschuss.nrw.de
(allgemeine Informationen)

www.boris.nrw.de
(Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht)

Druck:

Druckhaus Kruse, Bottrop

Urheberrecht:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.
Die Daten dürfen nur zu eigenen Zwecken verwendet werden.
Eine Vervielfältigung ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 01.01.2005 - 31.12.2005

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dorsten

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	12
4.3 Geldumsatz	12
4.4 Marktteilnehmer	13
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	15
5.2 Geschosswohnungsbau	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	18
5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke	19
5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a BauGB	21
5.8 Sonstige Flächen (Gartenland)	21
5.9 Abbauflächen (Aussandungsflächen)	21
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte	25
6.3 Mehrfamilienhäuser	26
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser	27
6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte	27
6.6 Garagen und Stellplätze	28
7. Wohnungs- und Teileigentum	29
7.1 Wohnungseigentum	29
7.2 Wohnungserbbaurechte	32
7.3 Teileigentum	32
8. Bodenrichtwerte	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag	33
8.2 Bodenrichtwertkarte	33
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte	35
8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORIS.NRW	36
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	37
9.1 Indexreihen	37
9.2 Liegenschaftszinssätze	40
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	43
10.1 Zinsentwicklung	43
10.2 Bautätigkeit	44
10.3 Bestand Wohngebäude	44
10.4 Bevölkerungsdichte	45
10.5 Bevölkerungsentwicklung	46
10.6 Alterspyramide Dorsten	46
10.7 Nutzung der Bodenflächen	47
10.8 Zwangsversteigerungen	48

	Seite
11. Mieten	49
11.1 Wohnungsmieten	49
11.2 Gewerbliche Mieten	51
12. Sonstige Angaben	54
12.1 Verwaltungsgebühren	54
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	56

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse
Anlage 2: Übersichtskarte Dorsten

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2005 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 687 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden; damit ist nach dem Rückgang in 2004 das Niveau der Vorjahre wieder erreicht. Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch beim Geldumsatz. Nach einer Steigerung um ca. 30 % liegt dieser nun wieder bei ca. 100 Mio. €.

Bauland

Der Umsatz bei den Verkaufsfällen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ging leicht zurück. Bei in etwa gleicher Anzahl von Verkäufen (39) gingen sowohl Flächen- als auch Geldumsatz um 15 % auf 1,6 ha bzw. 3,3 Mio. € zurück. Auch ist die Differenz im Preisniveau zwischen südlichem und nördlichem Stadtgebiet kleiner geworden.

Bebaute Grundstücke

Dieses Jahr wurden deutlich mehr bebaute Objekte verkauft als im Vorjahr. 194 Verkäufe erbrachten einen Umsatz von 38 Mio. € und 9,1 ha Grundstücksfläche. Auffällig ist die Entwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten. Während die Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser stiegen, wurden Reihenmittelhäuser beim Weiterverkauf zu deutlich niedrigeren Preisen gehandelt.

Eigentumswohnungen

Über alle Baujahrskategorien zeigt sich ein z.T. deutlicher Rückgang der Preise für Eigentumswohnungen. Eine neue Dorstener Wohnung mit 80 m² Wohnfläche ist nun schon ab 125.000 € zu erwerben.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten und Marl veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sowohl eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 2005 als auch weitere Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

Der Bericht wendet sich an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse der allgemeinen Grundstücksmarktentwicklung angewiesen sind, sowie an alle interessierten Privatpersonen. Er ist als allgemeine Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den örtlichen Immobilienmarkt transparent machen.

Außerdem soll er der Öffentlichkeit Einblick in die Tätigkeit des Gutachterausschusses gewähren und deutlich machen, welche Detailinformationen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegen, auf die von einem interessierten Nutzerkreis jederzeit zugegriffen werden kann.

Allgemeine Marktdaten wie im vorliegenden Bericht werden mithilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wider. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen und müssen ggf. mit zum Teil erheblichen Zu- oder Abschlägen bedacht werden.

Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Bewertungsobjektes zu schließen.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Ergebnisse, die sich durchaus in späteren Veröffentlichungen durch nachträglich eingereichte, ausgewertete oder aufgehobene Verträge verändern können.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zur Zeit 80 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 4 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein Gutachterausschuss für die Stadt Gladbeck, ein **Gutachterausschuss für die Städte Dorsten und Marl** (seit 01.01.2005) sowie der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop Rauxel und in der Stadt Herten (zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop).

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I, S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 – SGV. NRW 231 – zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine unabhängige Landesbehörde, die hoheitliche Tätigkeit ausübt. Er ist ein selbstständiges Kollegialgremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Immobilienbewertung, die jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt werden. Sie sind überwiegend Sachverständige aus dem Gebiet Vermessung, Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft und dem Bankwesen.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen und Marktanpassungsfaktoren
- Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten und des Mietspiegels
- Erteilen von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Durchführung von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung von Kaufpreisobjekten mit überregionaler Bedeutung
- Entwicklung von Auswertestandards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten und Marl bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die bei der Stadtverwaltung Dorsten, Vermessungsamt, eingerichtet ist.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung als Datenbasis, für die sämtliche Kaufverträge aus dem Immobilienbereich ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- und wertbeeinflussende Daten ergänzt werden.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, Abschriften der beurkundeten Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Durch die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Dorstener Grundstücksmarkt ständig umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung wird in Dorsten als eigenständige Datenbank geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen bis zurück in das Jahr 1987.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstellen sind:

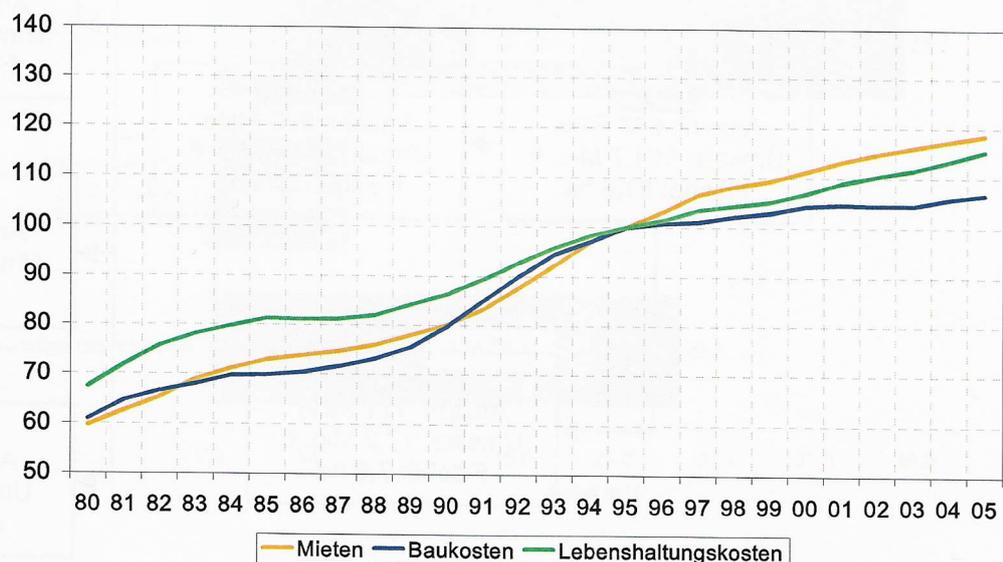
- ◆ Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- ◆ Erarbeitung eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- ◆ Erteilen von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- ◆ Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- ◆ Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten
- ◆ Bereitstellen von Daten für die Erstellung des Mietspiegels

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Günstige Steuerabreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten können die Nachfrage nach Immobilien erhöhen und können damit höhere Preise bewirken. Dagegen beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine allgemein rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ. In den letzten Jahren greifen diese vorgenannten Regeln nicht mehr in der gewohnten Art und Weise.

Nachfolgend sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt (Quelle: Landesamt für Statistik):

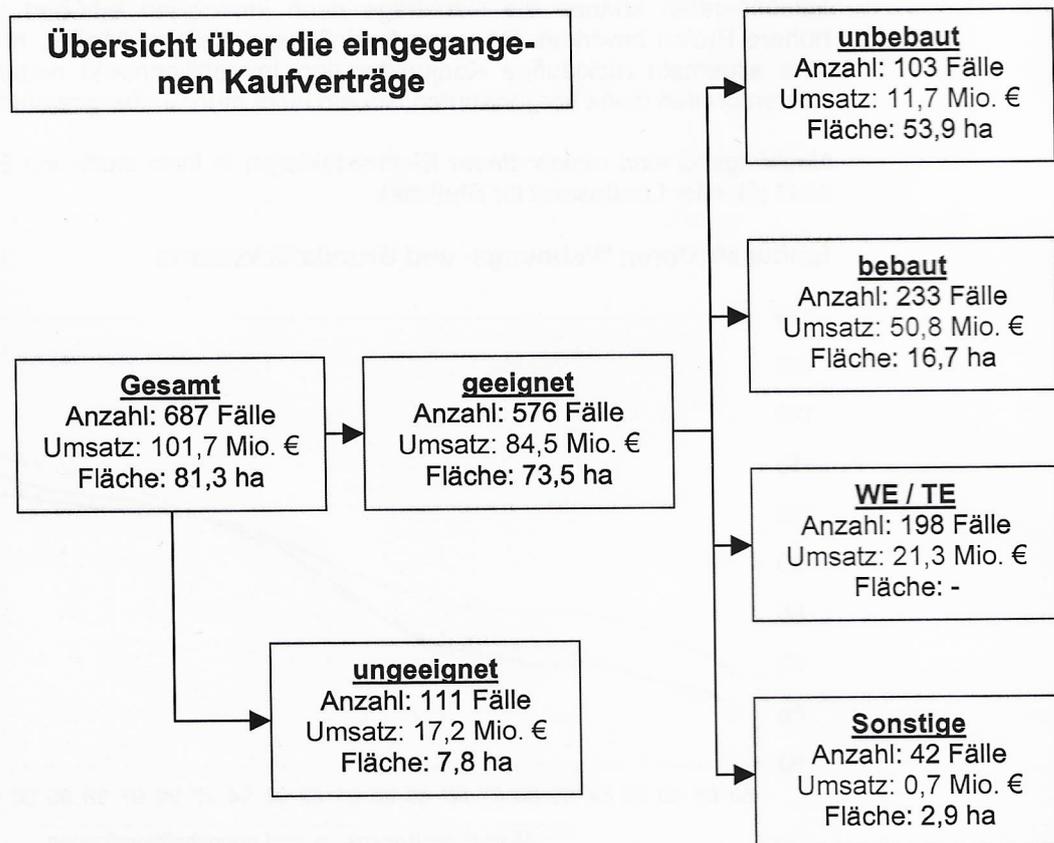
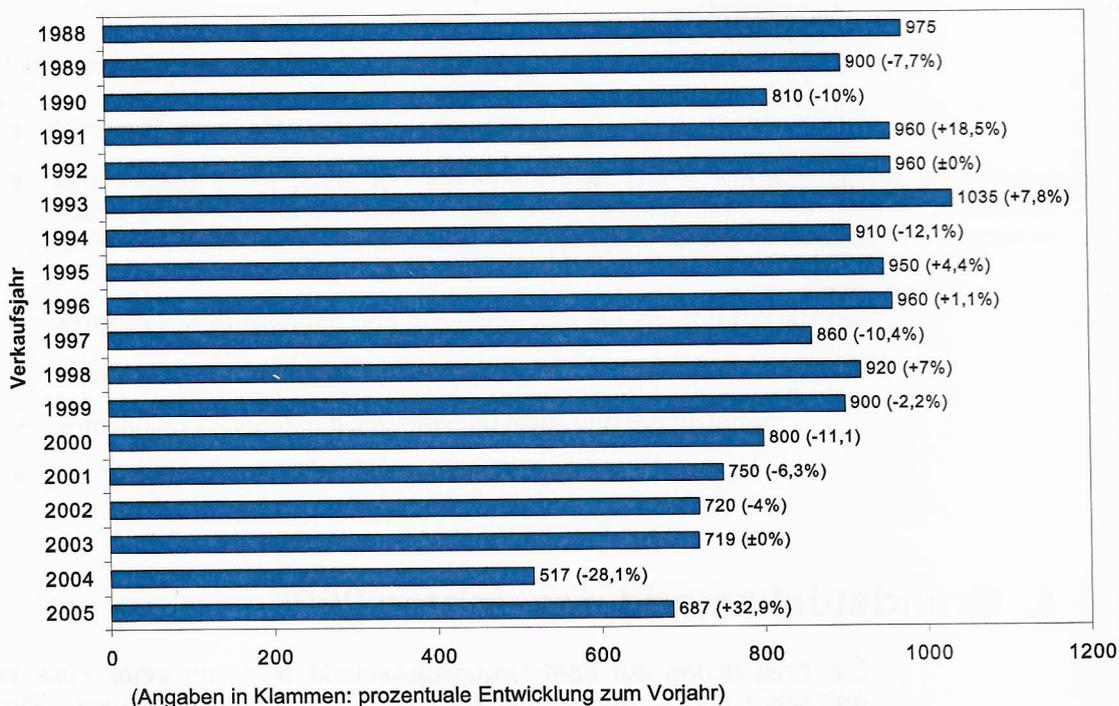
Einflussfaktoren Wohnungs- und Grundstücksmarkt



4.1 Anzahl der Kauffälle

Die nachfolgende Graphik stellt alle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge dar. Bei der weiteren Auswertung fanden Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse als nicht geeignet erschienen, keine Berücksichtigung.

Grafik Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2005



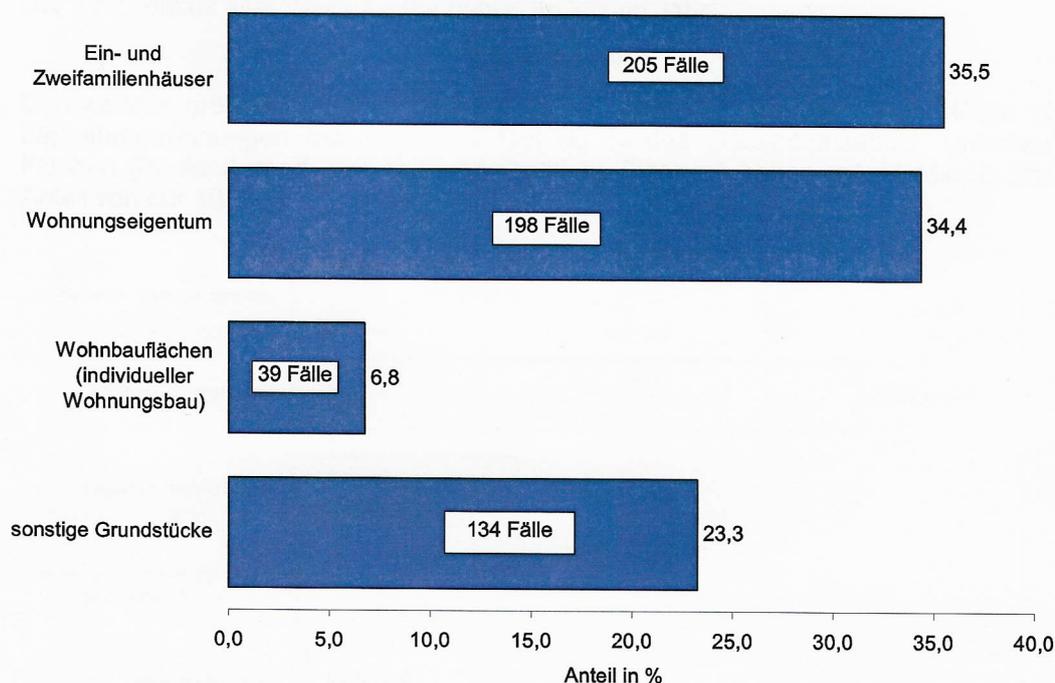
Die geeigneten Kaufverträge werden anschließend auf folgende Teilmärkte aufgeteilt:

- **bebaute Grundstücke:** Diesem Oberbegriff werden die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie alle Gewerbeobjekte zugeordnet
- **Wohnungs-/Teileigentum:** Zu diesem Oberbegriff zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden
- **unbebaute Grundstücke:** Hierzu gehören die Teilmärkte selbstständig bebaubarer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzter Grundstücke, Bau-erwartungsland, Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- **sonstige:** Hier werden alle Fälle erfasst, die keiner der o.g. Fallgruppen zuzuordnen sind.

Den größten Anteil an Verkaufsfällen haben traditionsgemäß die Teilmärkte "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" mit insgesamt ca. 60 % aller ausgewerteten Fälle. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten knapp 10 % sämtlicher Verkäufe aus. Alle anderen Teilmärkte werden in der Gruppe "Sonstige" zusammengefasst und spielen eine untergeordnete Rolle am Dorstener Markt.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Anteile gemessen an der Anzahl der Kauffälle. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

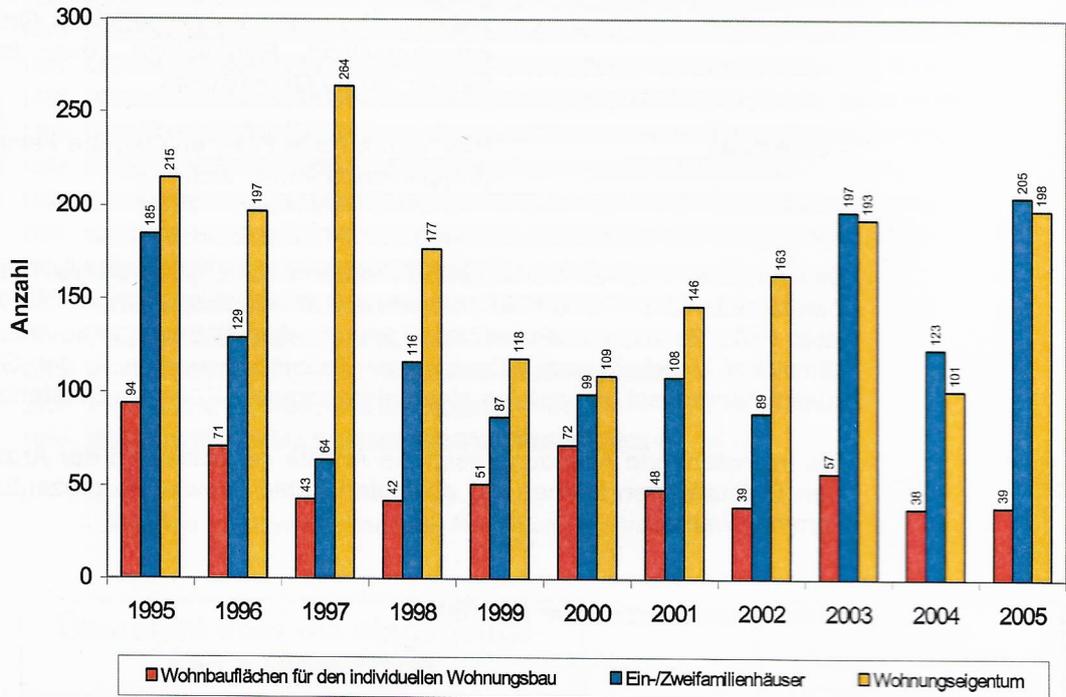
Anteile nach Anzahl der Kauffälle



Entwicklung der Umsätze in den Teilmärkten von 1995 bis 2005

Die Teilmärkte "Bauland", "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" decken mit insgesamt ca. 80 % der Fälle den größten Teil des Dorstener Immobiliengeschens ab und werden in nachfolgender Grafik mit ihren absoluten Fallzahlen dargestellt.

Die Entwicklung der drei größten Teilmärkte seit 1995 zeigt bei stark schwankenden Zahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum wieder Werte auf dem Niveau von 2003, nachdem es im letzten Jahr deutlich weniger Verkäufe in diesen Segmenten gab.

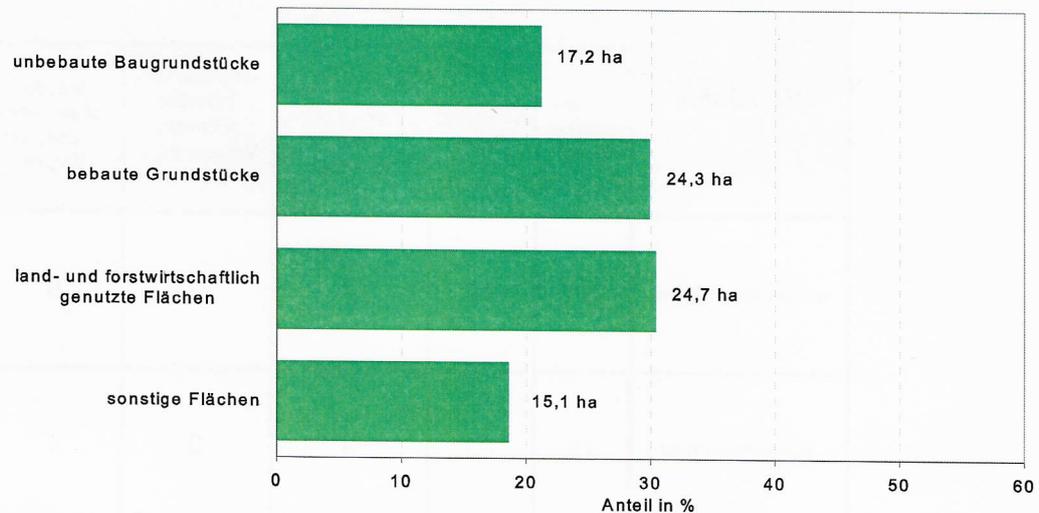


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2005 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Dorsten insgesamt

81,3 Hektar Grundstücksfläche

umgesetzt. Die ideellen Miteigentumsanteile von Eigentumswohnungen an Grundstücken sind hier nicht miterfasst und werden bei der folgenden Aufteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch nicht berücksichtigt.



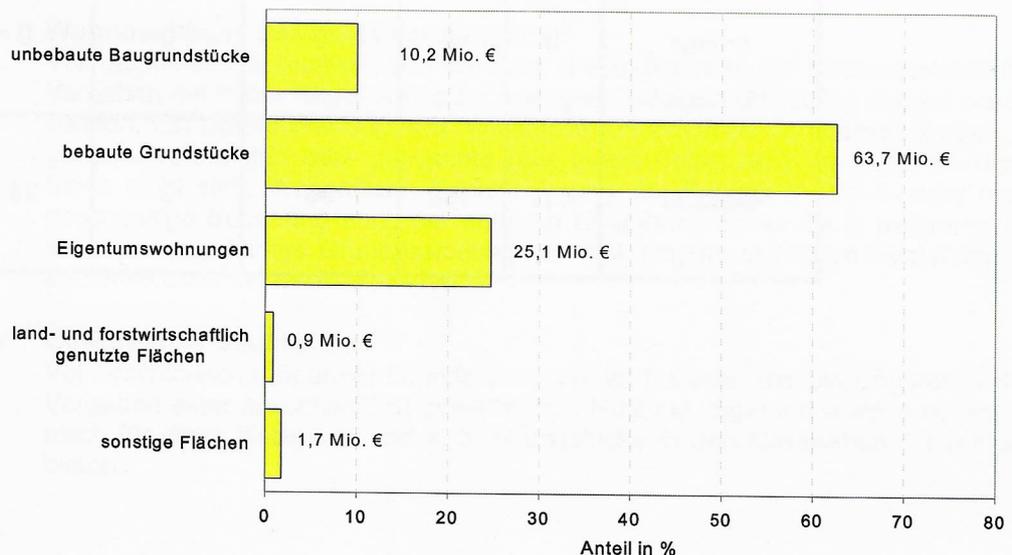
Etwa ein Drittel des Flächenumsatzes entfielen jeweils auf Verkäufe bebauter Grundstücke und land- und forstwirtschaftliche Flächen. Den Rest teilten sich Baugrundstücke und sonstige Flächen zu jeweils ca. 20 %.

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im letzten Jahr

101,6 Millionen €

Den weitaus größten Anteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit insgesamt fast 90 % des Gesamtumsatzes. Unbebaute Flächen (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) haben mit 11 Mio. € einen Anteil von nur 10 %.



4.4 Marktteilnehmer

In der folgenden Tabelle wird die Anzahl der Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Erwerbergruppen dargestellt. Während bei den Verkäufern die Gruppe der Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienfirmen noch ca. ein Viertel ausmacht, liegt der Käufermarkt fast ausschließlich bei den Privatpersonen (ca. 90 %).

Verkäufer	Erwerber						Gesamt
	einheimische Privat	auswärtige Privat	Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige	
einheimische Privat	233	76	7	0	9	3	328
auswärtige Privat	78	42	4	3	1	0	128
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	92	43	20	0	2	1	158
Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen	13	5	1	0	2	1	22
Körperschaften des öffentlichen Rechts	23	2	3	0	9	6	43
Sonstige	2	0	0	0	0	6	8
Gesamt	441	168	35	3	23	17	687

5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Wohnbauflächen**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können; zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonettenstil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.
- **Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.
- **Gewerbliche Bauflächen**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen**
 Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland, § 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt.
- Bauerwartungs- und Rohbauland**
 Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.
 Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Bei gleichbleibender Anzahl von Kaufverträgen ging sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz um ca. 15 % zurück.

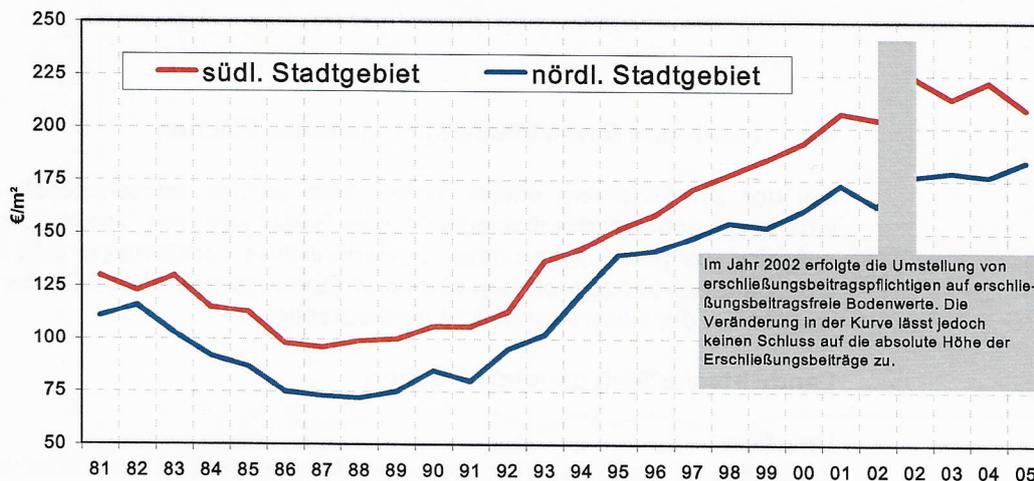
	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	39	38	→
Geldumsatz in Mio. €	3,3	3,9	↘
Flächenumsatz in ha	1,6	1,9	↘

Preisniveau

Das Süd-Nord-Gefälle innerhalb des Stadtgebietes Dorsten ist in diesem Jahr geringer geworden. In den südlichen, zentrumsnahen Stadtteilen liegen die Preise um ca. 25 €/m² höher als im nördlichen, ländlich geprägten Stadtbereich.

Preisentwicklung

Die allgemeine Stagnation der letzten Jahre setzt sich weitgehend fort. Im Folgenden wird die Entwicklung der Bodenpreise seit 1981, getrennt nach nördlichem und südlichem Stadtgebiet, aufgezeigt.



5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	4	4	→
Geldumsatz in Mio. €	1,2	1,0	↗
Flächenumsatz in ha	0,6	0,4	↗

Da dieser Markt in Dorsten inzwischen eine eher untergeordnete Rolle spielt, können auf Grund der geringen Verkaufsfälle keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und -entwicklung getroffen werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

Im Gegensatz zum Wohnbauland ist der Umsatz gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet Dorsten im Jahr 2005 leicht angestiegen. Durch Verkäufe großer Flächen im Bereich des Industrieparks Dorsten/Marl sind sowohl Geld- als auch Flächenumsatz deutlich höher als im Vorjahr.

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	10	7	↗
Geldumsatz in Mio. €	5,1	1,0	↗
Flächenumsatz in ha	14,7	1,7	↗

Preisniveau

Gewerbliche Bauflächen werden weiterhin für 30 – 40 €/m² gehandelt.

Preisentwicklung

Die Stagnation bei den Preisen für gewerbliche Bauflächen setzte sich auch im Berichtsjahr 2005 fort, fast alle Verkäufe entsprachen dem Richtwertniveau.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes werden ausschließlich die Verkäufe des innerland- und innerforstwirtschaftlichen Bodenverkehrs herangezogen. Kauffälle, die aufgrund der persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind oder planungsbedingte Käufe der öffentlichen Hand werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

In diesem Jahr gab es einen spürbaren Anstieg bei den Umsatzzahlen landwirtschaftlicher Flächen.

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	12	9	↗
Geldumsatz in Mio. €	0,9	0,5	↗
Flächenumsatz in ha	24,2	22,5	↗

Preisniveau und -entwicklung

Das Preisniveau - seit Jahren gleichbleibend - stieg diesmal um ca. 7 % auf 3,20 €/m².

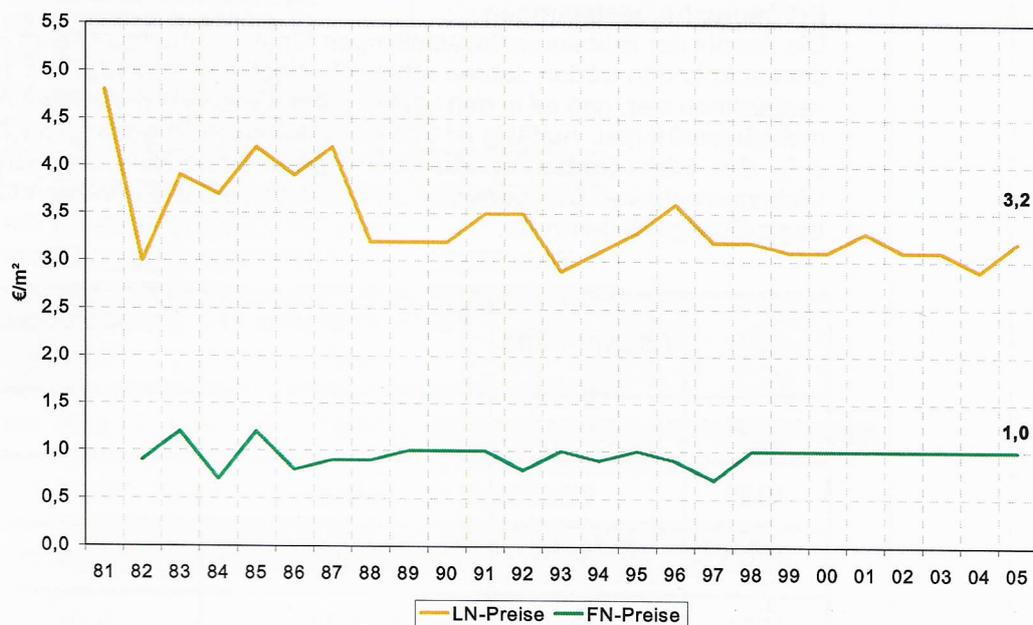
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

Wie in den letzten Jahren spiegelt auch im Jahr 2005 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Dorsten praktisch keine Rolle. Lediglich ein kleines Waldgrundstück wurde zum seit Jahren stagnierenden Preis von 1 €/m² verkauft.

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	1	3	↘
Geldumsatz in Mio. €	0,0005	0,02	↘
Flächenumsatz in ha	0,05	2,1	↘

Nachfolgend wird die allgemeine langjährige Entwicklung des land- und forstwirtschaftlichen Wert-/Preisniveaus im Bereich der Stadt Dorsten seit 1981 dargestellt.



5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen.

Rohbauland sind Flächen, die in einem gültigen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind. Rohbauland ist jedoch nicht erschlossen, auch kann die Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung noch nicht gestaltet sein. Rohbauland kann auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen oder in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Bebauung nicht entgegenstehen.

Umsätze Bauerwartungsland

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	3	2	↗
Geldumsatz in Mio. €	0,2	0,01	↗
Flächenumsatz in ha	0,8	0,01	↗

Preisniveau und -entwicklung

Durch die geringe Anzahl an Verkaufsfällen sind keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und -entwicklung möglich.

Im Geschäftsjahr 2005 gab es nur einen Verkaufsfall im Bereich **Rohbauland**.

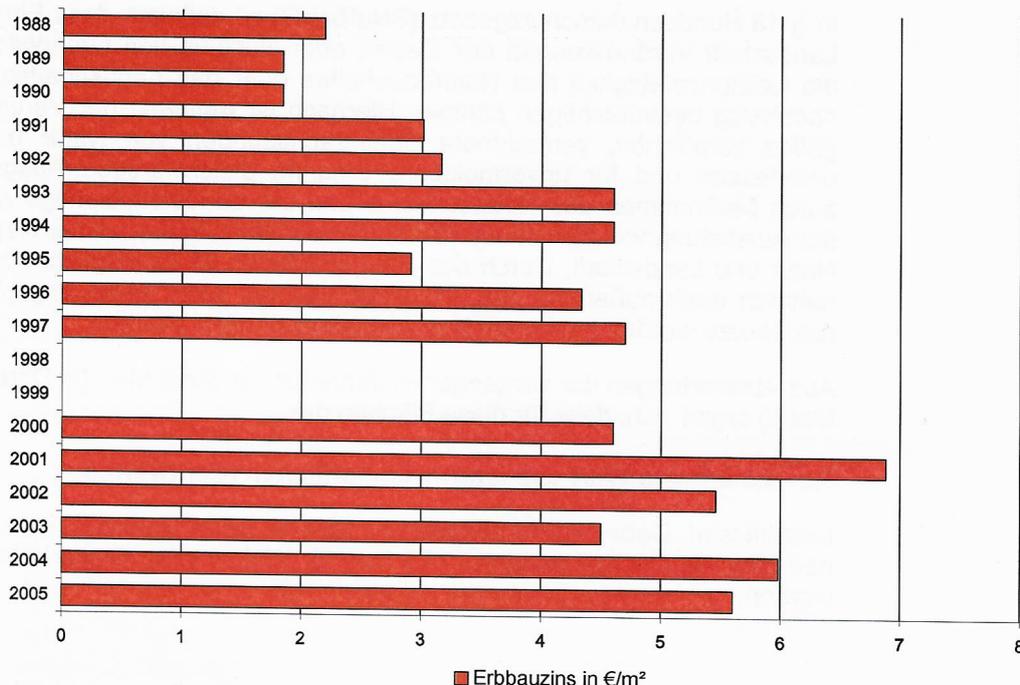
5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke

Erbbaurechtsbestellungen

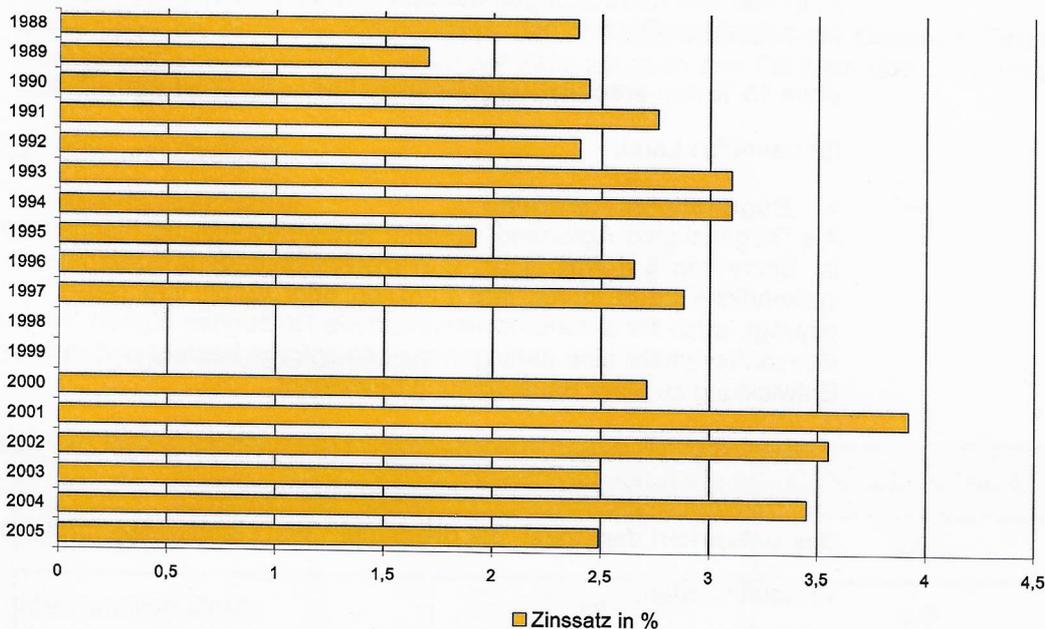
Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke im Stadtgebiet Dorsten schwankt in den letzten Jahren erheblich. Nachdem von 1997 bis 1999 nur ein Fall zu verzeichnen war, gab es in den letzten Jahren wieder ein erhöhtes Angebot an Erbbaurechtsbestellungen. Auffällig ist das seit 2001 deutlich gestiegene Zinsniveau auf über 3 % des Bodenwertes. Im Jahr 2005 gab es nur eine Erbbaurechtsbestellung für Wohngrundstücke. Der genannte Zinssatz bezieht sich immer auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte.

Jahr	Anzahl Fälle	Flächenumsatz in m ²	Erbbauzins in €/m ²	Zinssatz in %
1988	6	2.484	2,19	2,39
1989	7	6.182	1,84	1,70
1990	8	3.295	1,84	2,44
1991	23	11.602	3,01	2,76
1992	9	3.232	3,16	2,40
1993	13	8.076	4,60	3,10
1994	1	428	4,60	3,10
1995	19	7.237	2,91	1,92
1996	39	42.090	4,33	2,65
1997	1	1.128	4,70	2,88
1998	0	0	0	0
1999	0	0	0	0
2000	22	8.716	4,60	2,71
2001	6	1.735	6,88	3,92
2002	8	2.616	5,46	3,55
2003	2	12.830	4,50	2,50
2004	4	4.596	5,98	3,45
2005	1	2.487	5,60	2,49

Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in €/m²



Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in %



Erbbaugrundstücke

Eine Auswertung über ca. 100 Verkäufe der letzten Jahre ergab, dass der Käuferkreis für derartige Objekte eingeschränkt ist; in der Regel erfolgt der Verkauf an den Erbbauberechtigten. Zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehen die Erbbaurechte im Durchschnitt seit 30 Jahren, also ca. ein Drittel der Gesamtlaufzeit. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten diese Grundstücke zu ca. 50 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland verkauft werden.

5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hiernach ist weiterhin der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und für unvermeidbare Eingriffe gleichwertigen Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen. Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen führen Bauvorhaben in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das Baugesetzbuch ist es möglich, Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durchzuführen. Hierzu werden geeignete Kompensationsflächen benötigt.

Aus Auswertungen der vergangenen Jahre für die Stadt Marl (in Dorsten gibt es keinen Markt) ergibt sich, dass für diese Flächen der

1,5- bis 2-fache Wert des landwirtschaftlichen Richtwertes

gezahlt wird. Dabei wurde festgestellt, dass es keine Unterscheidung im Marktgeschehen gibt, ob die Kompensationsflächen für Wohn- oder Gewerbebaugelände benötigt werden.

5.8 Sonstige Flächen

• **Hinterland (Gartenland) im Innenbereich**

Unter Hinterland versteht man Flächen, die für die bauliche Ausnutzung nicht benötigt, in der Regel hinter dem errichteten Gebäude liegen und als Garten genutzt werden. Aufgrund von Auswertungen der Jahre 1996 bis 2005 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

etwa 15 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes

für baureifes Land.

• **Begünstigtes Agrarland**

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

Untersuchungen zeigen, dass derartige Flächen in der Regel zu Preisen von

6 €/m² bis 12 €/m²,

das entspricht dem zwei- bis dreifachen Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen,

verkauft wurden.

5.9 Abbauflächen (Aussandungsflächen)

Als Abbauflächen werden Bodenflächen bezeichnet, die über abbauwürdige Sand- bzw. Kiesvorkommen verfügen. Durch diese Bodenschätze wird der Verkehrswert eines Grundstücks um den zu erwartenden kapitalisierten Reinertrag erhöht.

Im Stadtgebiet Dorsten wurden in den letzten Jahren kaum Flächen dieser Art gehandelt. Die wenigen Verkäufe bewegten sich innerhalb einer Preisspanne von

4 €/m² bis 7 €/m².

6. Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat den größten Anteil am Dorstener Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft. Sie wird aufgesplittet in die Kategorien

- ◆ Ein- und Zweifamilienhäuser
- ◆ Mehrfamilienhäuser
- ◆ Wohn- und Geschäftshäuser
- ◆ Gewerbe- und Industrieobjekte
- ◆ Sonstige bebaute Grundstücke

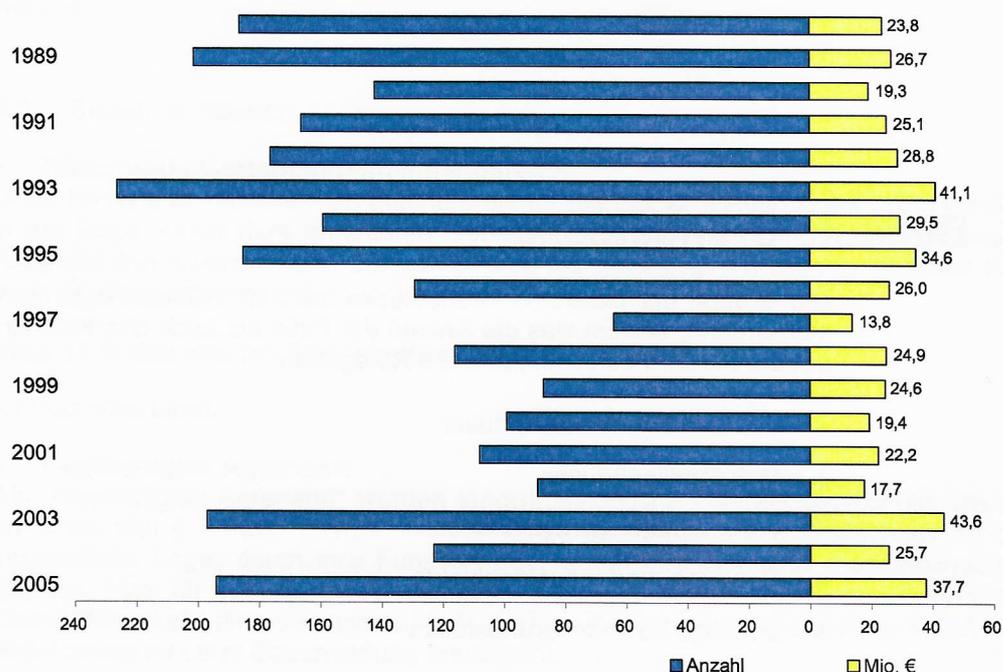
	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio €
Ein- und Zweifamilienhäuser	194	37,7
Mehrfamilienhäuser	12	3,9
Wohn- und Geschäftshäuser	4	1,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	12	5,9
Sonstige bebaute Grundstücke	10	0,1

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	194	123	↗
Geldumsatz in Mio. €	37,7	25,7	↗
Flächenumsatz in ha	9,1	5,6	↗

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz EFH/ZFH



Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich.

Da hier jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, ist die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in Kapitel 4 genannte Gesamtzahl der bebauten Fälle.

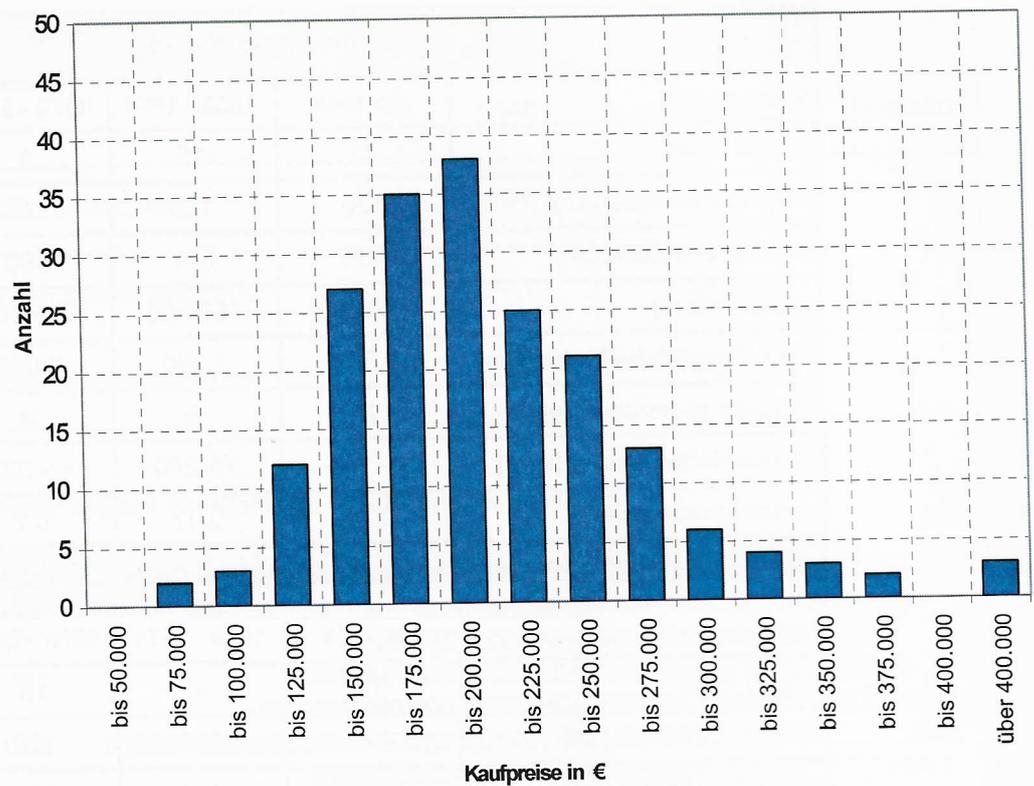
In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.

Tabelle EFH/ZFH unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen
(ohne Erbbaurechte)

EFH-ZFH - freistehend				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2003	Neubauten
Anzahl Fälle	11	15	4	5
mittl. Wohnfläche [m ²]	130	142	147	170
mittl. Grundstück [m ²]	484	651	596	514
mittl. Preis [€]	168.000	189.500	239.000	361.000
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²]	1.380	1.390	1.630	2.140
Tendenz gegenüber Vorjahr	↗	→	↘	↗
Standardabweichung [€/m ²]	+/- 185	+/- 240	+/- 325	+/- 170
Variationskoeffizient	0,14	0,17	0,2	0,08
EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2003	Neubauten
Anzahl Fälle	19	4	18	18
mittl. Wohnfläche [m ²]	114	119	120	125
mittl. Grundstück [m ²]	382	445	358	278
mittl. Preis [€]	143.000	183.500	195.500	241.500
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²]	1.240	1.550	1.620	1.940
Tendenz gegenüber Vorjahr	↗	↗	↗	→
Standardabweichung [€/m ²]	+/- 265	+/- 275	+/- 305	+/- 180
Variationskoeffizient	0,22	0,18	0,14	0,09
EFH-ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2003	Neubauten
Anzahl Fälle	1	6	19	5
mittl. Wohnfläche [m ²]	*	121	123	111
mittl. Grundstück [m ²]	*	244	222	174
mittl. Preis [€]	*	156.500	164.500	199.000
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²]	*	1.300	1.350	1.800
Tendenz gegenüber Vorjahr	*	↘	↘	↗
Standardabweichung [€/m ²]	*	+/- 255	+/- 180	+/- 95
Variationskoeffizient	*	0,2	0,13	0,05

* aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt kein Eintrag

Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise EFH/ZFH



Preisentwicklung

Beispielhaft für den gesamten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt sich in der Gruppe der neugebauten Doppelhaushälften und Reihenendhäusern eine Stagnation der Preise im Vergleich zum Vorjahr. Die langjährige Entwicklung seit 1989 in diesem Marktsegment wird in einer Indexreihe in Kapitel 9.1 dargestellt.

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte

Häuser auf Erbbaurechtsgrundstücken werden normalerweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt. Um diesen Preisabschlag zu erfassen, wurden ca. 1000 Verkaufsfälle vergleichbarer Objekte (Normaleigentum und Erbbaurechte, EFH/ZFH, Baujahr 1970 – 2000, Wohnfläche 100 – 150 m², Grundstück 250 – 800 m²) der letzten zehn Jahre ausgewertet. Hier zeigte sich, dass derartige Objekte einen um ca. 15% niedrigeren Verkaufspreis als entsprechende Häuser im Normaleigentum erzielen.

6.3 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

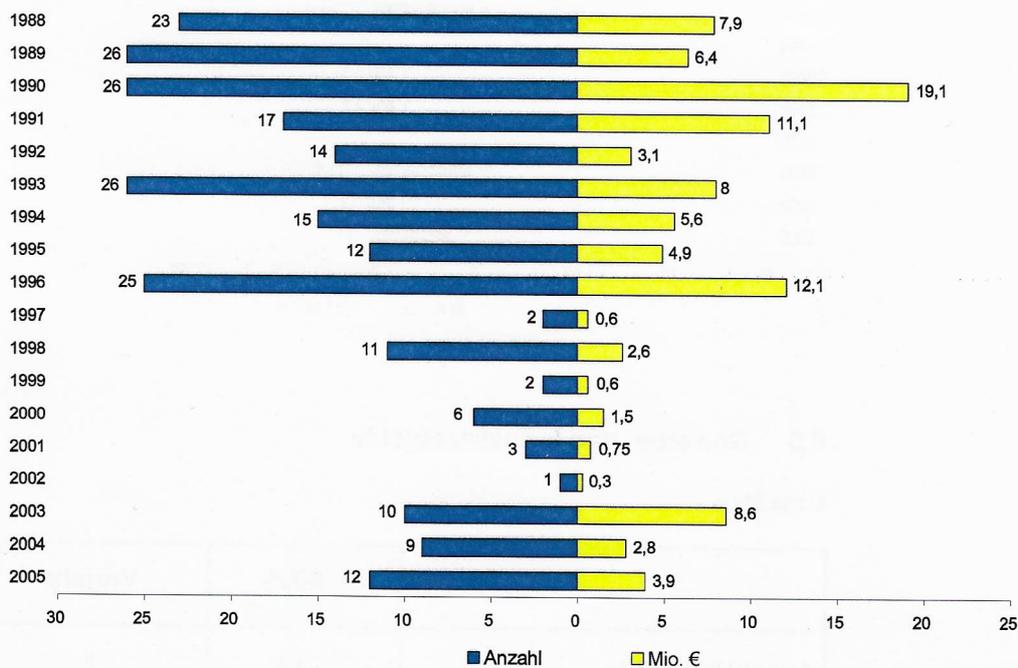
In diesem Jahr wurde eine höhere Anzahl von Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet Dorstens verkauft. Diese befanden sich im Durchschnitt auf kleineren Grundstücken, was bei allgemein steigender Tendenz zu einem Rückgang im Flächenumsatz führte.

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	12	9	↗
Geldumsatz in Mio. €	3,9	2,8	↗
Flächenumsatz in ha	1,1	1,3	↘

Preisniveau

Da die verkauften Objekte verschiedenen Baujahrsklassen zugeordnet werden müssen und sich in Art und Größe deutlich unterscheiden, können keine aussagekräftigen Angaben zu Wertigkeiten und Preisentwicklung gemacht werden.

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz MFH



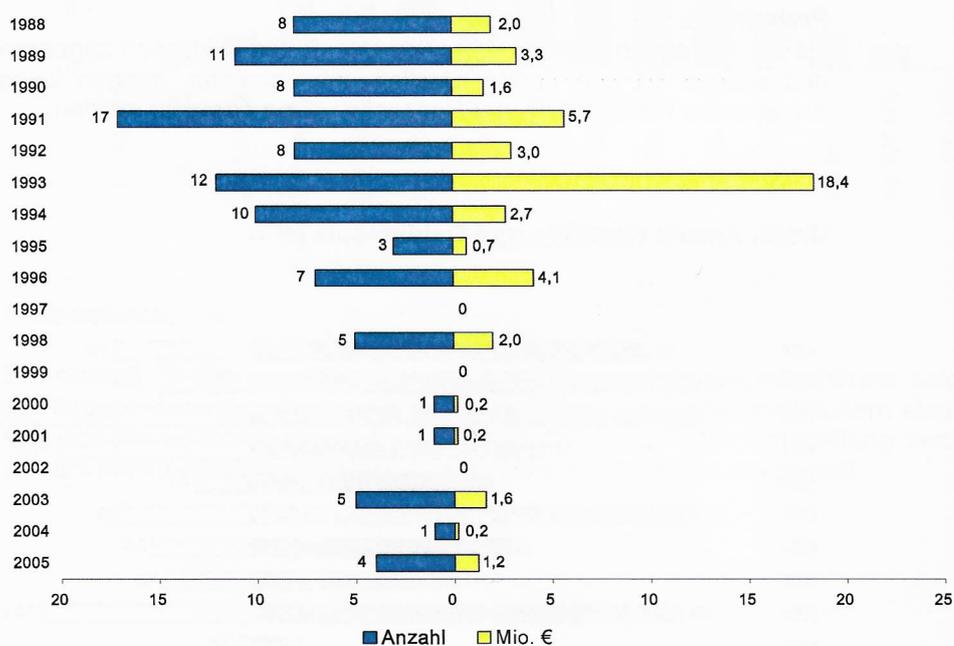
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	4	1	↗
Geldumsatz in Mio. €	1,4	0,2	↗
Flächenumsatz in ha	0,2	0,02	↗

Auch dieser Markt spielt in Dorsten eine eher unbedeutende Rolle.

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Wohn- und Geschäftshäuser



6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	12	3	↗
Geldumsatz in Mio. €	5,9	0,8	↗
Flächenumsatz in ha	5,6	1,7	↗

Trotz steigender Tendenz der Verkaufsfälle sind aufgrund großer Schwankungen den Einzelkaufpreisen keine Aussagen über das Preisniveau zu machen.

6.6 Garagen und Stellplätze

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das relativ konstante Preisniveau von Garagen- und Stellplatzverkäufen (incl. Grundstücksanteil, ohne Erstverkäufe) der letzten Jahre. Hierbei wurde sowohl Normaleigentum als auch Teileigentum in die Auswertung einbezogen, da keine erkennbaren Preisunterschiede in der Eigentumsart vorliegen. Bei den Garagenverkäufen ohne zusätzlichen Stellplatz zeigte sich, dass eine Unterteilung in Baujahrskategorien nur bedingt sinnvoll erschien. Daher wurden nur die beiden Gruppen vor bzw. nach 1980 erbaut gebildet. Die Garagenverkäufe incl. zusätzlichem Stellplatz wurden alle zu einer Gruppe zusammengefasst.

Tabelle Weiterverkäufe Garagen

	Reihengarage ohne Stellplatz		Reihengarage mit zusätzlichem, separaten Stellplatz
	Bj. vor 1980	Bj. nach 1980	
Durchschnittspreis	5.500 €	7.000 €	11.000 €
Grundstück	ca. 35 m ²	ca. 36 m ²	ca. 69 m ²
mittleres Alter	ca. 30 Jahre	ca. 15 Jahre	10 - 15 Jahre

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

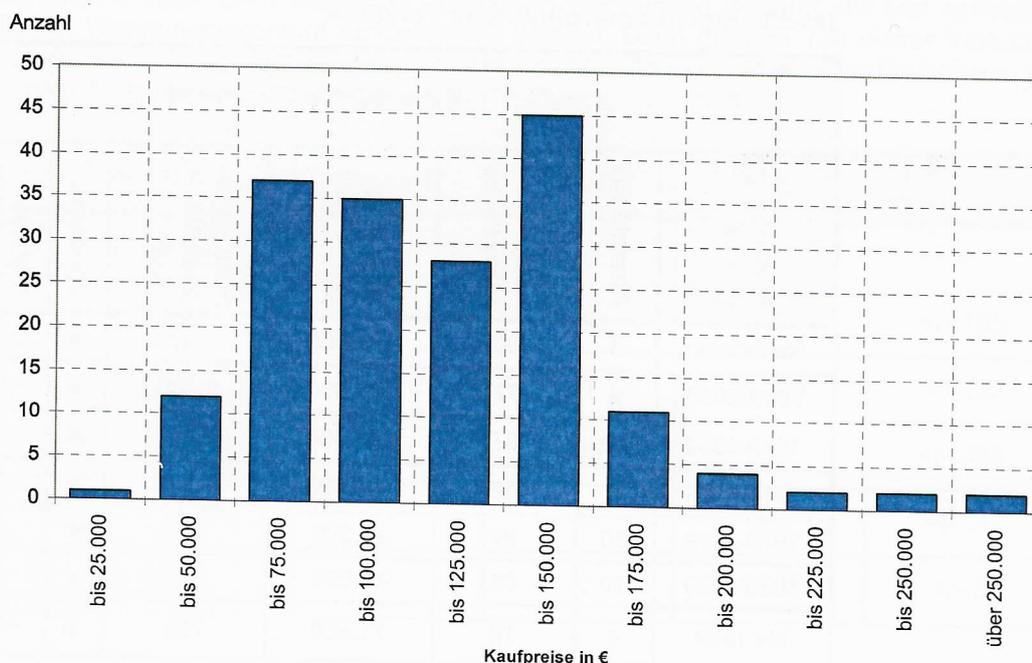
Umsätze

In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe der durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen wurden sowohl Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen als auch nachträgliches Wohnungseigentum umgewandelte Objekte berücksichtigt.

Die Auswertungen des Geschäftsjahres 2005 zeigten einen deutlichen Anstieg der Umsatzzahlen auf 179 Verkaufsfälle mit einem Geldumsatz von 19,1 Mio. €.

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	179	101	↗
Geldumsatz in Mio. €	19,1	11,7	↗

Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise Eigentumswohnungen



Im Folgenden wird eine Übersicht der Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen verschiedener Baujahrsgruppen gegeben. Die angegebenen Durchschnittswerte beziehen sich grundsätzlich auf die Wohnung einschließlich Bodenwertanteil. Weitere Detailinformationen zu den Verkäufen des Auswertejahres 2005 folgen im Anschluss.

Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit 1998

Baujahr	Durchschnittspreise in €/m ²							
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Neubauten	1730	1770	1790	1670	1690	1610	1700	1560*
2000 - 2003	-	-	-	-	-	-	1600	1530
1990 - 1999	1520	1540	1480	1540	1510	1460	1510	1490
1980 - 1989	1390	1320	1350	1260	1240	1210	1290	1240
1970 - 1979	950	1080	1030	1020	830	890	980	980
1960 - 1969	1180	1200	1250	1060	1110	950	1110	870
bis 1959	1050	1050	1110	1010	1000	1090	940	790

* = nur 3 Verkaufsfälle

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen dar. Die angegebenen Werte werden z. T. von Extrempreisen beeinflusst, sind aber im Durchschnitt ausreichend genau.

Da hier jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, ist die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in Kapitel 4 genannte Gesamtzahl verkauften Eigentumswohnungen.

Kaufpreise Wohnungseigentum

Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe

Eigentumswohnungen							
Alters- gruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfläche [m ²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/WF [€/m ²]	Tendenz	Standard- abweichung [€/m ²]	Var. Koeff.
Neubauten	3	80	125.000	1.560	↘	+/- 125	0,08
2000-2003	9	77	115.000	1.530	↘	+/- 210	0,14
1990-1999	20	87	126.500	1.490	↘	+/- 215	0,15
1980-1989	47	82	103.000	1.240	↘	+/- 210	0,17
1970-1979	66	97	94.500	980	→	+/- 345	0,35
1960-1969	10	84	78.000	870	↘	+/- 135	0,15
bis 1959	4	78	71.500	790	↘	+/- 335	0,42

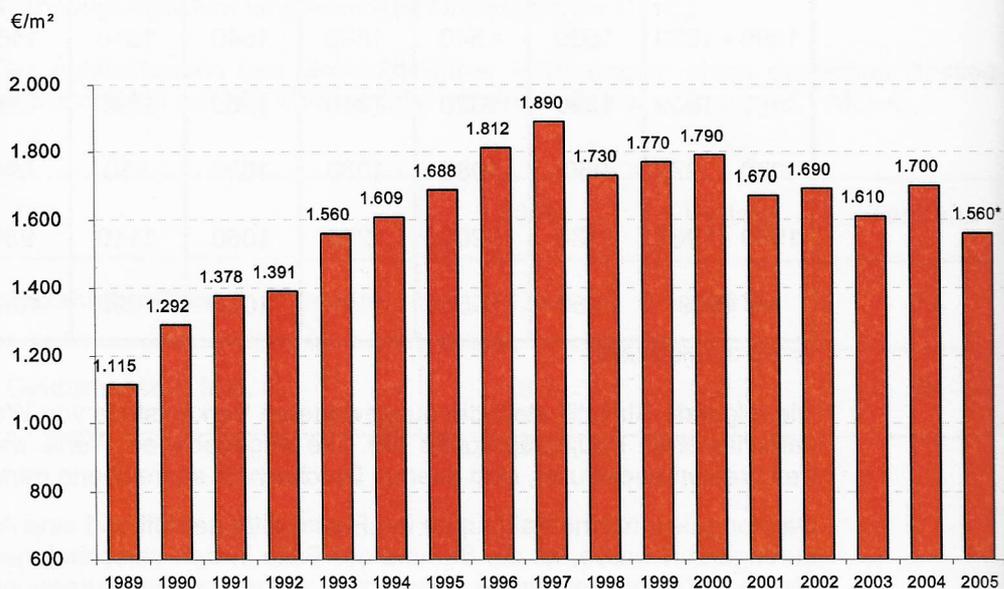
Preisniveau

Das allgemeine Preisniveau von Eigentumswohnungen ist über praktisch alle Altersklassen hinweg gesunken.

Preisentwicklung

Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Es werden die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit 1989 dargestellt. Deutlich zu erkennen ist nach kontinuierlichem Anstieg der Rückgang der Wertigkeiten für derartige Wohnungen seit 1997. Nach dem kurzfristigen Anstieg im 2004 setzt sich nun der Abwärtstrend weiter fort.

Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten)



* = nur 3 Verkaufsfälle

Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung

Im Geschäftsjahr 2005 wurden in Dorsten 55 Wohnungen verkauft, die erst nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Beim größten Teil dieser Verkäufe handelt es sich um Objekte der Baujahrskategorien 1970 bis 1989. Das Preisniveau ist vergleichbar mit dem des „normalen“ Wohnungseigentumsmarktes.

Baujahr	Anzahl	m ² WF	€/m ²	Standard-abweichung
2000 - 2003	-	-	-	-
1990 - 1999	2	76	1.590	+/- 195
1980 - 1989	15	91	1.190	+/- 65
1970 - 1979	34	105	950	+/- 335
1960 - 1969	2	113	860	+/- 50
bis 1959	2	77	1.080	+/- 5

7.2 Wohnungserbbaurechte

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	20	11	↗
Geldumsatz in Mio. €	2,3	0,9	↗

Preisniveau

Der weitaus größte Teil der verkauften Wohnungserbbaurechte liegt in Objekten der Baujahrgruppe 1970 bis 1985. Das Preisniveau liegt mit durchschnittlich 1110 €/m² im Niveau des Preises für Wohnungen im Normaleigentum.

7.3 Teileigentum Ladenlokale

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	7	5	↗
Geldumsatz in Mio. €	1,2	0,6	↗

Auch dieser Markt spielt in Dorsten eine eher untergeordnete Rolle.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Einer der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenrichtwerte sind jedes Jahr bis spätestens 15. Februar zu beschließen (bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres) und anschließend zu veröffentlichen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen und werden in Bodenrichtwertkarten dokumentiert. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort auch mündliche oder schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte erteilt. Seit Herbst 2003 können alle Richtwerte für das Land Nordrhein-Westfalen im Internet kostenlos unter www.boris.nrw.de (siehe auch 8.4) eingesehen werden.

8.2 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Folgende Merkmale sind wertrelevant:

- planungsrechtliche Ausweisung
- Bauweise
- Grundstückstiefe
- Zahl der Vollgeschosse
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- erschließungsrechtlicher Zustand
- Grundstücksgröße

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – gebietstypische Werte Dorsten 2006

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 14. Februar 2006 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Sie spiegeln das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet wieder und werden von der Bezirksregierung Münster und dem Oberen Gutachterausschuss NRW in Übersichten veröffentlicht. Für Dorsten ergaben sich folgende, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

Grundstücksart	gebietstypische Werte in €/m ²		
	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	240	195	170
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</i>	235	205	175
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>Reihenmittelhäuser</i>	230	195	165
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau <i>Mietwohnungen oder Mischnutzung (gewerbl. Anteil < 20 %)</i>	215	175	135
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung <i>klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung</i>	45	30	-

Insgesamt sind im Stadtgebiet Dorsten 284 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

- 216 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 23 Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen
- 26 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen
- 12 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen
- 7 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet - Boris NRW



Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und allgemeine Informationen aus den Grundstücksmarktberichten aus ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos eingesehen werden.

Nach dem Aufruf der Startseite erscheint eine Eingabemaske, in der die Lagebezeichnung des gesuchten Grundstücks eingegeben werden kann. Nach Wahl eines geeigneten Abbildungsmaßstabes erhält man die nachfolgend abgebildete Darstellung:

The screenshot shows the BORIS NRW website interface. On the left is a navigation menu with options like 'Home', 'Suche', and 'Optionale Filter'. The main content area shows search results for 'Dorsten, Markt, Hausnummer: 0001'. A map on the right displays a street grid with a red circle highlighting a specific plot. The map includes numerical values for plot areas and values, such as 850, 230, 625, 750, and 330.

Nach Anklicken eines angezeigten Richtwertes öffnet sich ein Fenster mit zusätzlichen Detailangaben:

The screenshot shows a detailed view of a plot. At the top, there is a button 'Ausdruck Richtwert erzeugen >>'. Below it, the title 'BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details' is displayed. The details are organized into two sections: 'Lage und Wert' and 'Beschreibende Merkmale'.

Lage und Wert	
Gemeinde/Stadt	Dorsten
Ortsteil	Allstadt
Gemarkung	Dorsten
Bodenrichtwert	850 €/m²
Nummer	1204
Stichtag	1.1.2006
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	frei
Nutzungsart	M
Tiefe (m)	35
Basiskarte	Stadtplan
Bemerkung	Lippestraße zwischen Bauhausstiege und Markt

Außerdem besteht die Möglichkeit, durch Registrierung auf weitergehende, jedoch dann kostenpflichtige Informationen wie die zur Wertermittlung erforderlichen Daten oder einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes zuzugreifen. Dieses zusätzliche Angebot richtet sich vornehmlich an gewerbliche Nutzer, wie z.B. Bewertungssachverständige.

9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 12 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) und § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichs- und Markt-anpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Im Folgenden werden Indexreihen für Wohnbauflächen (Unterteilung in Gesamtstadt und nördliches bzw. südliches Stadtgebiet) und landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgeführt. Für die Fallgruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Neubauten von Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern, für die Gruppe der Eigentumswohnungen die Neubauten in ihrer zeitlichen Veränderung dargestellt. Basisjahr ist in allen Fällen 1995.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau
Unterteilung in südliches und nördliches Stadtgebiet und Gesamtstadt

Basisjahr 1995 (Index = 100), 2002 Umstellung auf beitragsfreie Bodenrichtwerte

Jahr	südliches Stadtgebiet		nördliches Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	pflichtig	frei	pflichtig	frei	pflichtig	frei
1987	63,4		52,3		58,7	
1988	65,0		51,9		60,9	
1989	65,8		54,0		60,1	
1990	70,1		60,9		64,2	
1991	70,0		57,4		64,2	
1992	74,8		68,3		71,1	
1993	90,6		73,1		80,6	
1994	94,5		87,3		90,4	
1995	100		100		100	
1996	104,9		101,9		99,6	
1997	112,9		105,7		108,2	
1998	117,6		111,3		110,5	
1999	121,8		109,5		111,4	
2000	127,5		115,3		120,9	
2001	136,6		123,8		133,7	
2002	134,3	100	117,1	100	132,1	100
2003	95,9		101,6		97,3	
2004	99,3		100,0		99,7	
2005	93,9		104,0		99,2	

Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen

Basisjahr 1995 (Index = 100)

Jahr	LN-Flächen	Jahr	LN-Flächen
1981	145,5	1995	100
1982	90,9	1996	109,1
1983	118,2	1997	97,0
1984	112,1	1998	97,0
1985	127,3	1999	93,9
1986	118,2	2000	93,9
1987	127,3	2001	100,0
1988	97,0	2002	93,9
1989	97,0	2003	93,9
1990	97,0	2004	87,9
1991	106,1	2005	97,0
1992	106,1		
1993	87,9		
1994	93,9		
1995	100		

Durch geringe Absolutwerte mit daraus bedingten relativ hohen prozentualen Schwankungen ist diese Indexreihe nur als Übersicht über die Preisentwicklung zu verstehen. Indizes für einzelne Jahre haben nur eine geringe Aussagekraft.

Preisindex für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser – Neubauten
Basisjahr 1995 (Index = 100)

Jahr	Preisindex
1988	75,3
1989	79,8
1990	89,6
1991	92,2
1992	95,6
1993	103,7
1994	100,7
1995	100
1996	106,2
1997	110,6
1998	113,7
1999	119,2
2000	116,0
2001	102,9
2002	101,3
2003	99,3
2004	106,6
2005	105,0*

* = nur 3 Verkaufsfälle

Preisindex für Eigentumswohnungen – Neubauten
Basisjahr 1995 (Index = 100)

Jahr	Preisindex
1988	68,2
1989	66,1
1990	76,5
1991	81,6
1992	82,4
1993	92,4
1994	95,3
1995	100
1996	107,4
1997	112,0
1998	102,5
1999	104,9
2000	106,0
2001	98,3
2002	100,1
2003	95,4
2004	100,7
2005	92,4

9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung NRW Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu ermitteln. Diese sind insbesondere für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von großer Bedeutung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird von der Gebäude- und Nutzungsart beeinflusst. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten ist er vergleichsweise größer als bei älteren. Mäßige Lage bewirken einen höheren Zinssatz, in vergleichsweise guten Lagen wird er dagegen geringer ausfallen.

Neben der Gebäudeart hängt der Liegenschaftszinssatz auch noch von folgenden Faktoren ab:

- ❖ wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- ❖ Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- ❖ Reinertrag
- ❖ Baujahr
- ❖ Bodenwert
- ❖ Gesamtkaufpreis
- ❖ Lage
- ❖ Zustand des Hauses

Die Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes einer Immobilie im Rahmen eines Wertgutachtens stellt insofern die sachverständige Abgleichung verschiedener Einflussmerkmale dar.

Der Liegenschaftszinssatz wird nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen werden.

Der **Rohertragsfaktor** ist eine Hilfe bei der überschlägigen Ermittlung des Marktwertes von Ertragsobjekten. Dabei umfasst der Rohertrag alle bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Miet- und Pachteinnahmen aus dem Grundstück ohne Berücksichtigung von Umlagen zur Deckung der Betriebskosten.

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Dorstener Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren. Um eine ausreichende Anzahl von Fällen in jeder Kategorie zu erhalten, werden für die folgende Tabelle die Kaufverträge der beiden letzten Geschäftsjahre ausgewertet. Trotzdem können in einigen Kategorien zu wenige geeignete Verkäufe zu verzeichnen sein. Diese Werte werden dann durch den Gutachterausschuss sachverständig eingeschätzt und sind entsprechend kenntlich gemacht.

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2005 in %	Tendenz zum Vorjahr	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m²	Ø Kaufpreis €/m² WF/NF	Ø Miete €/m²	Ø RND Jahre	Roh-ertragsfaktor 2005
Eigentumswohnungen, selbstgenutzt	Neubauten	3,7	→	± 0,1	11	93	1.720	6,20	75	22,5
	2000-2003	3,7	↘	± 0,2	7	83	1.550	5,90	72	21,4
	1990-1999	3,7	→	± 0,3	33	86	1.545	6,10	65	21,0
	1980-1989	3,9	→	± 0,5	47	87	1.300	5,70	53	18,6
	1970-1979	3,8	→	± 1,1	37	95	950	4,40	45	17,9
	1960-1969	3,6	→	± 0,5	16	77	1.000	4,65	35	17,7
	bis 1959	3,4	↗	± 0,5	3	78	900	4,00	28	18,2
	Gesamt	3,8	→	± 0,6	154	89	1.305	5,40	54	19,3
Eigentumswohnungen, vermietet	Neubauten	<i>kein aussagekräftiges Datenmaterial vorhanden</i>								
	2000-2003	<i>kein aussagekräftiges Datenmaterial vorhanden</i>								
	1990-1999	4,2	→	± 0,9	9	90	1.425	6,15	64	19,4
	1980-1989	4,3	↗	± 0,6	16	85	1.240	5,85	53	17,7
	1970-1979	4,0	→	± 0,9	12	85	975	5,05	44	18,0
	1960-1969	<i>kein aussagekräftiges Datenmaterial vorhanden</i>								
	bis 1959	<i>kein aussagekräftiges Datenmaterial vorhanden</i>								
	Gesamt	4,2	→	± 0,7	37	87	1.205	5,55	53	18,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubauten	3,7	→	± 0,3	53	125	1.900	6,75	89	22,4
	1975-2003	3,9	→	± 0,4	102	129	1.525	6,15	69	19,7
	1950-1974	3,1	→	± 0,7	51	135	1.400	5,20	48	21,0
	bis 1949	2,4	↘	± 0,6	50	128	1.265	4,65	35	21,1
	Gesamt	3,5	↘	± 0,7	256	129	1.540	5,80	63	20,9
Dreifamilienhäuser	1950-2003	4,2	↗	± 1,0	7	252	815	4,20	34	15,0
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %)	1950-2003	5,7	→	± 1,0	14	852	830	5,05	45	12,6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20 %)	1950-2003	5,9	→	± 0,8	6	329	1.235	7,85	35	12,3

9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

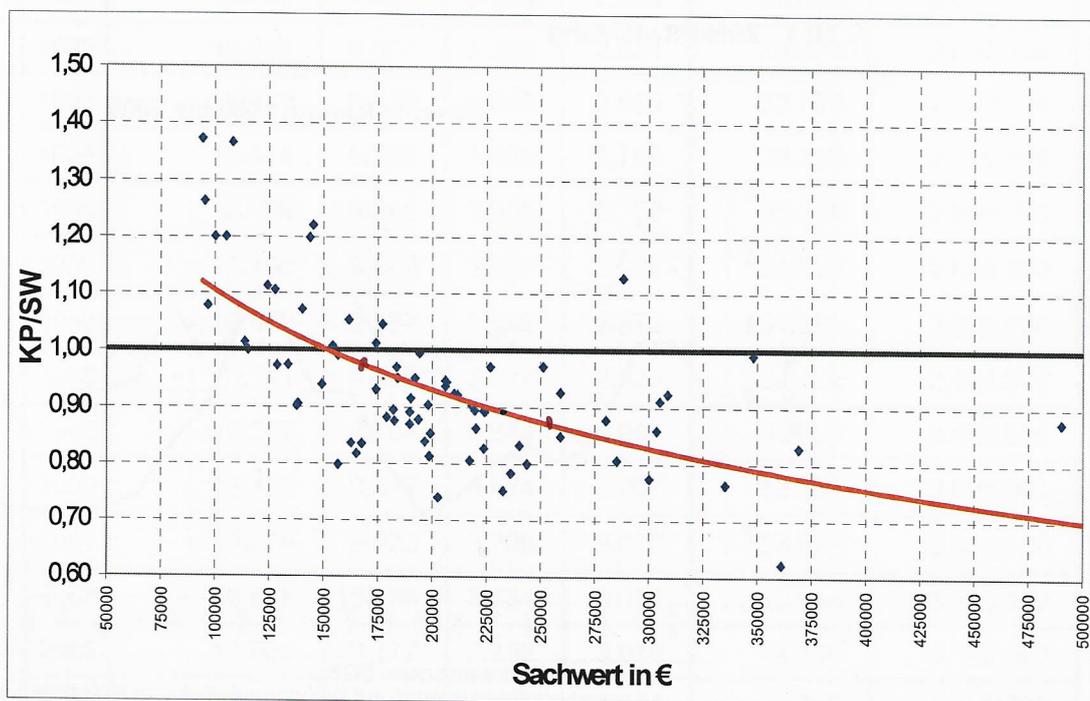
Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Der Sachwert führt allerdings in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes erforderlich. Um den dazu erforderlichen Marktanpassungsfaktor zu ermitteln, werden die tatsächlich gezahlten Kaufpreise mit den berechneten Sachwerten verglichen.

Die so ermittelten Faktoren können aber beim Übergang vom Sachwert zum Verkehrswert nur dann in Anwendung gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrunde liegende Modell verwendet wird.

Das Dorstener Modell beruht in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA auf folgenden Ansätzen:

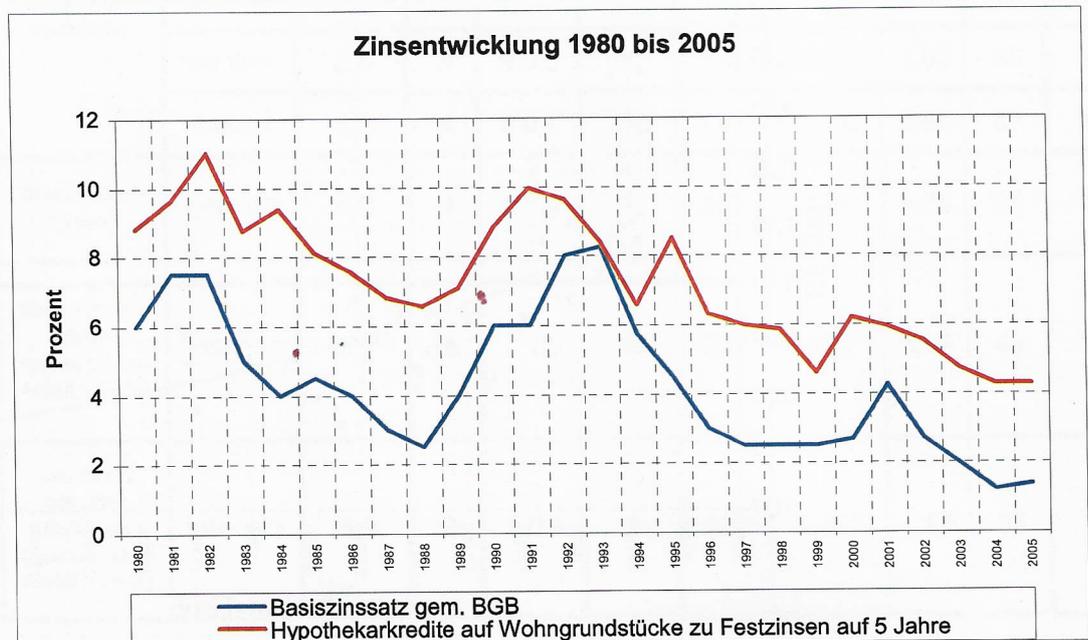
- Herstellungskosten entsprechend NHK 2000 (Typ und Ausstattungsniveau)
- Regionalisierungsfaktor von 0,97
- Berücksichtigung des Baujahrs (Faktoren: 0,71 bis 1,00)
- Gesamtstanddauer je nach Objektart (EFH, MFH, größere WE-Anlagen)
- ggf. verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Berücksichtigung der Gebäudeart (freistehend, DHH, Reihenmittelhaus, etc.) mit entsprechenden Baunebenkosten
- Bodenwert nach Richtwertkarte, dem jeweiligen Objekt angepasst (Tiefe, Lage, etc.)
- pauschaler Anteil von 2% der Herstellungskosten für Bauteile
- pauschaler Anteil von 6% des Zeitwertes (mind. jedoch 7500 €) für Außenanlagen
- pauschaler Anteil von 4.000 € für eine vorhandene Garage
- Alterswertminderung nach Ross



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In der nachfolgenden Abbildung sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

10.1 Zinsentwicklung



Quelle: Deutsche Bundesbank

10.2 Bautätigkeit

	2001	2002	2003	2004	2005
Bauvoranfragen und Bauanträge	1139	1130	983	1073	827
Baugenehmigungen	743	761	709	628	702
genehmigte Wohngebäude	243	150	149	169	150
fertiggestellte Wohngebäude	282	271	213	191	246
genehmigte Wohnungseinheiten	366	259	264	272	246
fertiggestellte Wohnungseinheiten	353	350	286	271	253

Quelle: Stadt Dorsten

10.3 Bestand Wohngebäude

Jahr	Wohngebäude insgesamt	davon			Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insgesamt in m ²
		EFH	ZFH	MFH		
1990	14.719	8.864	3.300	2.555	28.608	2.592.700
1991	14.913	8.981	3.339	2.593	29.024	2.633.900
1992	15.069	9.072	3.363	2.634	29.370	2.667.900
1993	15.242	9.175	3.398	2.669	29.799	2.709.700
1994	15.414	9.252	3.453	2.709	30.213	2.749.600
1995	15.629	9.346	3.501	2.782	30.818	2.806.700
1996	15.793	9.442	3.527	2.824	31.213	2.845.500
1997	15.972	9.537	3.562	2.873	31.651	2.889.800
1998	16.142	9.605	3.614	2.923	32.122	2.933.800
1999	16.317	9.704	3.646	2.967	32.730	2.982.900
2000	16.498	9.817	3.674	3.007	33.166	3.024.900
2001	16.678	9.933	3.709	3.036	33.522	3.062.900
2002	16.878	10.088	3.734	3.056	33.848	3.100.100
2003	17.005	10.177	3.752	3.076	34.116	3.129.600
2004	17.131	10.261	3.776	3.094	34.363	3.156.700

Quelle: Landesdatenbank NRW

10.4 Bevölkerungsdichte

Stadtteil	Fläche in km ²	Einwohner	
		31.12.2005	
		Anzahl	je km ²
Rhade	13,5	5.919	438
Lembeck	52,8	5.330	101
Deuten	17,7	1.784	101
Wulfen	20,6	15.756	765
Holsterhausen	14,4	13.898	965
Hervest	17,1	13.607	796
Östrich	6,0	2.035	339
Hardt	5,2	8.134	1.564
Altstadt	1,2	4.070	3.392
Feldmark	11,0	8.076	734
Altendorf-Ulfkotte	11,6	2.190	189
ohne festen Wohnsitz		30	
Dorsten gesamt	171,1	81.535	477

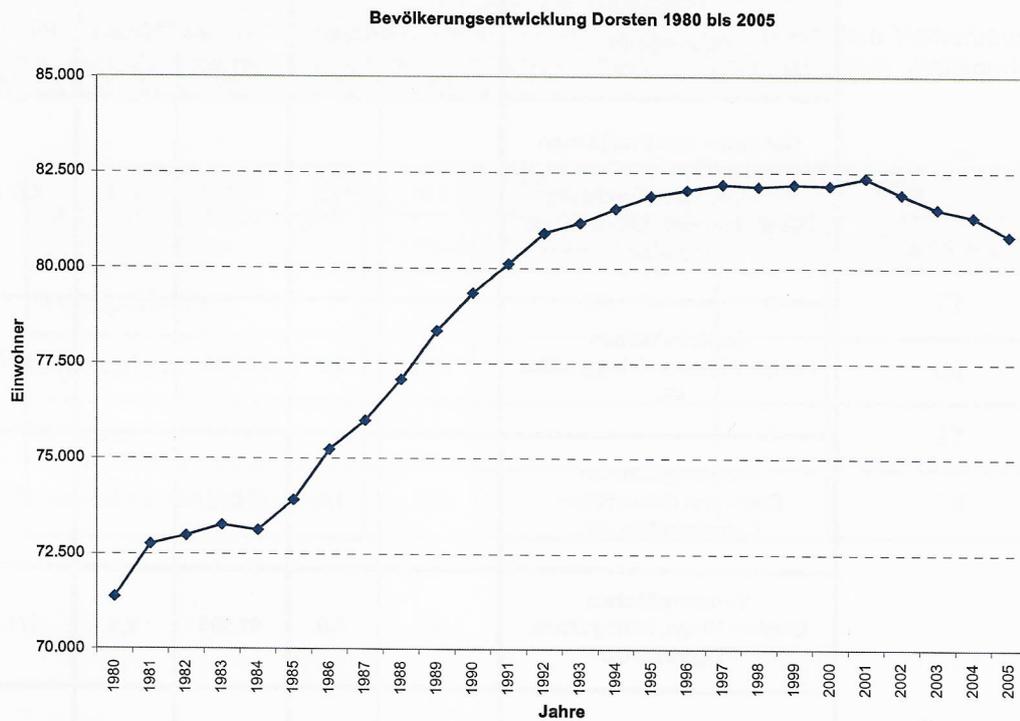
Bevölkerungsdichte im Vergleich

Gebiet	Fläche in km ²	Einwohner	
		31.12.2005	
		Anzahl	je km ²
Kreis Recklinghausen	760,4*	652.498	858
Regierungsbezirk Münster	6.907,5*	2.624.489*	380
Nordrhein- Westfalen	34.084,1*	18.075.352*	530

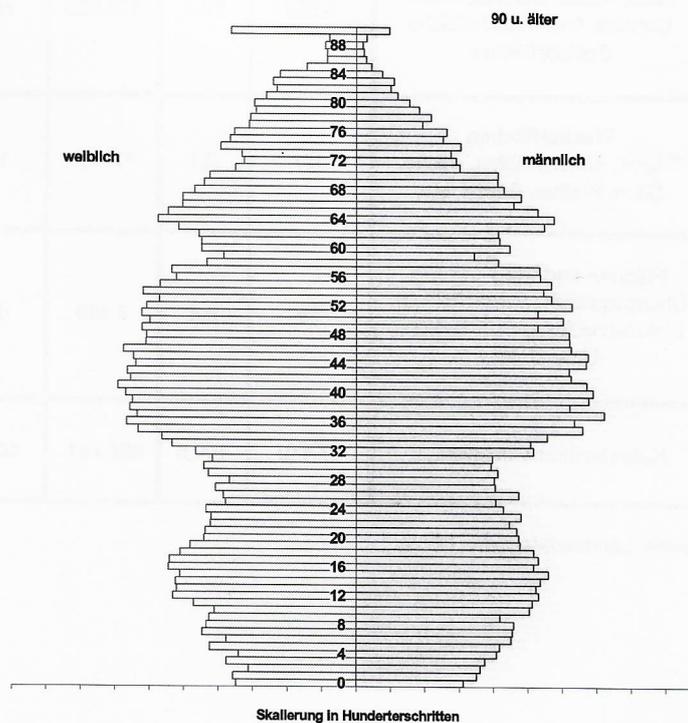
Quellen: Stadt Dorsten/Landesdatenbank NRW

* = Stand 31.12.2004

10.5 Bevölkerungsentwicklung



10.6 Alterspyramide Dorsten



Quelle: Landesdatenbank NRW

10.7 Nutzung der Bodenflächen

Nutzungsart	Stadt Dorsten		Reg.-Bez. Münster		Nordrhein- Westfalen	
	ha	in %	ha	in %	ha	in %
Gebäude- und Freiflächen Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie	1.919	11,2	72.837	10,5	427.482	12,5
Betriebsflächen Halden, Abbauland, Lagerplätze etc.	149	0,9	4.798	0,7	36.036	1,1
Erholungsflächen Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc.	166	1,0	7.917	1,1	53.127	1,6
Verkehrsflächen Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc.	1.301	7,6	41.805	6,1	231.807	6,8
Landwirtschaftsflächen Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc.	8.550	49,9	442.087	64,0	1.709.759	50,1
Waldflächen Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen	4.588	26,8	104.933	15,2	849.344	24,9
Wasserflächen Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc.	357	2,1	12.889	1,9	64.580	1,9
Flächen anderer Nutzung Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.)	89	0,5	3.485	0,5	36.277	1,1
Katasterfläche insgesamt	17.119	100,0	690.751	100,0	3.408.413	100,0

Quelle: Landesdatenbank NRW

10.8 Zwangsversteigerungen

Eine Auswertung des Verhältnisses von Zuschlagshöhe zum ermittelten Verkehrswert bei den Zwangsversteigerungen der letzten beiden Jahre vor dem Amtsgericht Dorsten führt zu folgenden Ergebnissen:

Zwangsversteigerungen	2004		2005	
	Anzahl	Ø Zuschlag in %	Anzahl	Ø Zuschlag in %
Wohngebäude	9	66	4	72
Eigentumswohnungen	10	62	5	64
Gewerbe	-	-	1	37
unbebaute Grundstücke	2	59	1	76

11. Mieten

11.1 Wohnungsmieten

Der Dorstener Mietspiegel (aktuelle Ausgabe 2006) wird alle zwei Jahre durch die Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

- Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Dorsten e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Vermieterverein Dorsten
- Mieterschutzbund e. V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Mieterbefragung, Wohngeldstatistik, Mietenindizes, etc.) wird dabei von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt. Insofern ist der Gutachterausschuss maßgeblich an der Mietspiegelerstellung beteiligt.

Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau in Dorsten geben und ersetzt nicht den Mietspiegel. Zu- und Abschläge für spezielle Lagen, Wohnungsgrößen, Sonderausstattungen, Modernisierungen, etc. sind dort detailliert ausgewiesen.

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 01.05.2006

Altersgruppe	Lageklasse * 1	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m ²]
I bis 1949	B	3,30
	C	3,50
II 1950 bis 1956	B	3,70
	C	3,85
III 1957 bis 1965	B	4,10
	C	4,25
IV 1966 bis 1974	B	4,40
	C	4,65
V 1975 bis 1981	B	5,10
	C	5,45
VI 1982 bis 1994	B	5,75
	C	5,90
VII ab 1995	B	6,00
	C	6,20

*1 B = mittlere Wohnlage
C = gute Wohnlage

Sonderfall Wulfen-Barkenberg für vier- und mehrgeschossige Mietwohnhäuser

Altersgruppe	Lageklasse	Modernisierungsgrad	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m ²]
IV / V 1966 bis 1981	B	nicht modernisiert	3,95
		modernisiert	4,30

Nachfolgend wird die allgemeine Entwicklung der Mieten in Dorsten im Vergleich zu der Mietpreisentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen durch Indexreihen dargestellt.

Jahr	Dorsten	NRW
1995	100	100
1996	100	103,1
1997	100	106,2
1998	100,6	107,3
1999	100,6	108,4
2000	100,2	110,3
2001	100,2	111,9
2002	93,2	113,3
2003	93,2	114,3
2004	93,2	115,3
2005	93,2	116,3
2006	93,2	

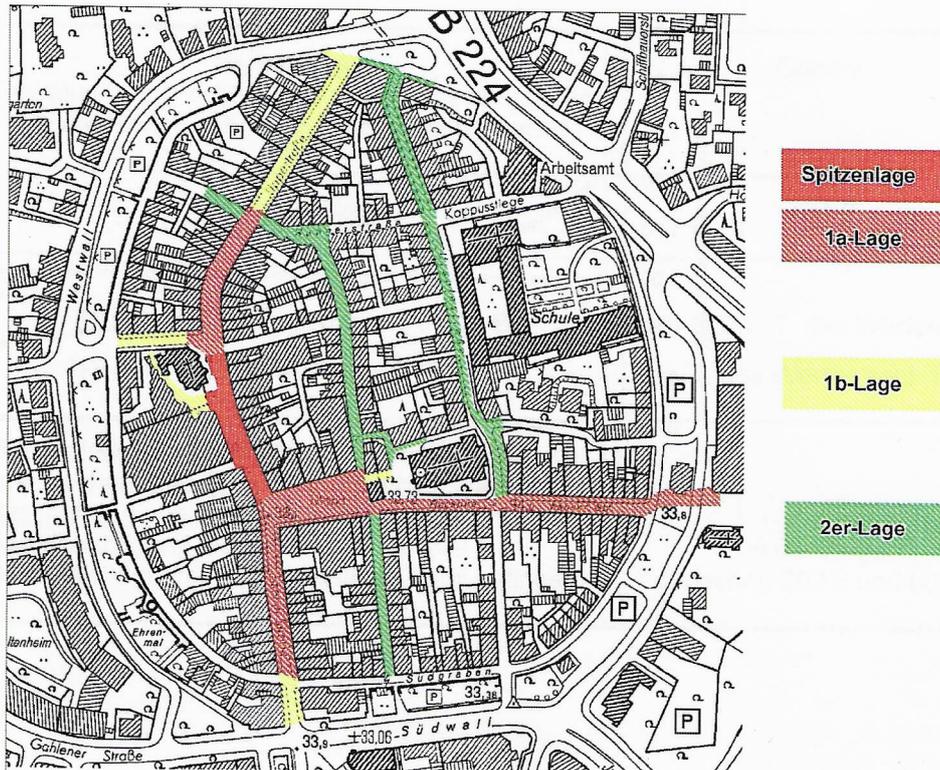
11.2 Ladenmieten, Geschäftslagen und Passantenfrequenz in der Dorstener Altstadt

Der Gutachterausschuss hat zu diesen Punkten Anfang 2006 eine Marktuntersuchung auf der Basis von Mietumfragen und Passantenfrequenzmessungen durchgeführt. Die bei den Geschäftsleuten erfragten Angaben zu den Mietverhältnissen und die aus der Passantenfrequenzmessung gewonnenen Daten wurden von der Geschäftsstelle nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet; abschließend hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse sachverständig beraten und beschlossen. Die nachfolgend aufgeführten thematischen Karten, Tabellen und Grafiken sollen eine Orientierungshilfe bei der Ableitung von angemessenen Ladenmieten darstellen. Die angegebenen Mietwerte und deren Spannbreiten haben keine bindende Wirkung für die Vertragsparteien; insbesondere können hieraus keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

- **Passantenfrequenz**



- **Geschäftslagen**

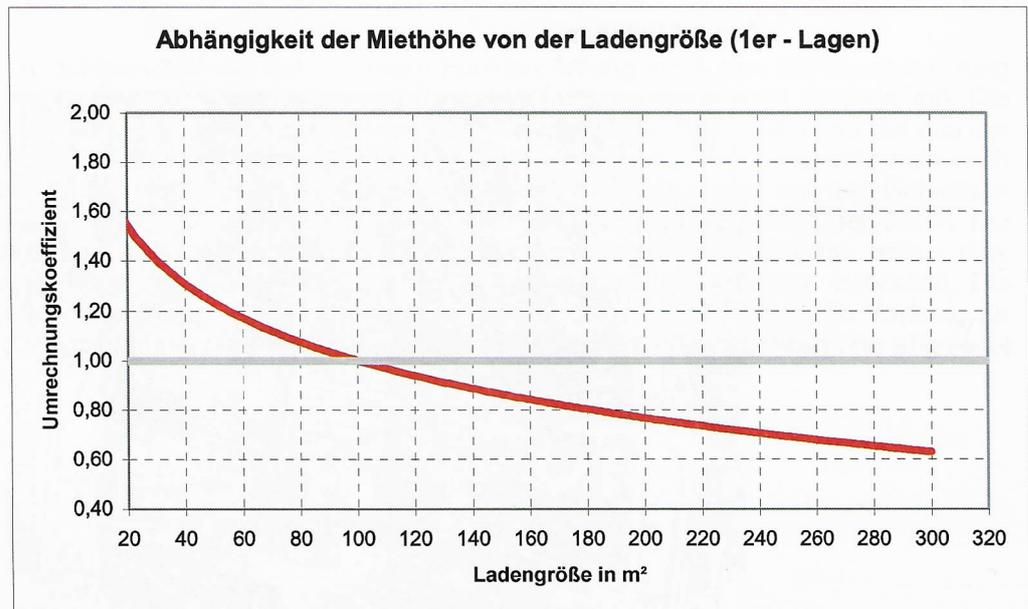


- **Mietniveau/Mietspannen**

	1a - Lage	1b - Lage	2er - Lage
durchschnittliche Ladenmiete	23,50 €/m²	18,50 €/m²	8,50 €/m²
Spannbreite	18,50 €/m ² bis 35 €/m ²	12,50 €/m ² bis 25 €/m ²	7,50 €/m ² bis 12,50 €/m ²

Die vg. Mietwerte beziehen sich auf einen „Norm-Laden“ mit ca. 100 m² Ladenfläche. Sie stellen die Nettokaltmiete für die reine Ladenfläche dar, beinhalten aber auch den Mietwertanteil für typische Nebenräume (Sozialräume/Lager) mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 25 m².

Bei der Auswertung des Mietenmaterials wurde eine Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladenlokals festgestellt. Grundsätzlich gilt, dass für kleinere Läden Zuschläge, für größere Läden dagegen Abschläge erforderlich werden. Bezugsgröße ist dabei der „Norm-Laden“ mit ca. 100 m².



12. Sonstige Angaben

12.1 Verwaltungsgebühren

(gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NRW, Tarifstelle 13)

a.) Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Miet- und Pachtwerte

Verkehrswert (bei Miet- und Pachtwertgutachten das zehnfache des ermittelten Jahresmiet- bzw. -pachtwertes)	Gebühr
Grundbetrag	700 €
dazu: bei einem Objektwert bis 770.000 € bei einem Objektwert über 770.000 €	2,0 v. T. des Wertes 1,0 v. T. des Wertes zzgl. 770 €
ggf. Zuschläge wg. erhöhten Aufwandes z. B. - zusätzlich erforderliche Wertermittlungsverfahren - Beschaffung von notwendigen Unterlagen - Berücksichtigung wertrelevanter Rechte - Berücksichtigung von Bauschäden oder -mängeln	in der Regel zwischen 200 € und 500 €

b.) Auskünfte durch den Gutachterausschuss über Bodenrichtwerte, Miet- und Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Art der Auskunft	Gebühr
einfache mündliche Auskünfte	frei
mündliche Auskünfte schwieriger Art	10 € bis 250 €
schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	ab 20 €

- c.) Sonstige Auskünfte oder Auswertungen ab 30 €**
- d.) aktuelle Bodenrichtwertkarte 60 €**
- e.) aktueller Grundstücksmarktbericht 20 €**
- f.) Mietspiegel 3 €**

12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Klaus Brokemper	Vermessungsingenieur
Walter Gantenberg	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Heribert Hantrop	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Eberhard Just	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Dietmar Nandelstädt	Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter:

Ralf Badura	Architekt
Adolf Böckenhoff	Landwirt
Elmar Figgner	Architekt
Heinrich Helmer	Agraringenieur
Johannes Honsel-Overbeck	Agraringenieur
Bernd Janssen	Vermessungsingenieur
Klaus Jeromin	Architekt
Thomas Kurscheid	Architekt
Klaus Martin	Bauunternehmer
Andreas Porwol	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Werner Reick	Architekt
Arnold Strohmeier	Architekt
Jürgen Wischnewsky	Architekt

Ehrenamtliche Gutachter des zuständigen Finanzamtes:

für das Stadtgebiet Dorsten	Heinz-Günter Krome	Finanzwirt
	Ferdinand Grote-Westrick	Finanzwirt (Stellvertreter)
für das Stadtgebiet Marl	Werner Beuting	Finanzwirt
	Peter Allebrodt	Finanzwirt (Stellvertreter)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle:	Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten	
Postanschrift:	Gutachterausschuss, 46269 Dorsten	
Telefax:	0 23 62 / 66 - 5762	
E-Mail:	gutachterausschuss@dorsten.de	
Internet:	www.gutachterausschuss.nrw.de/dorsten www.boris.nrw.de	
Geschäftsführer:	Gerd Brandtner	0 23 62 / 66 - 5083
Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Wertgutachten:	Volker Drees Bernd Rinkowski	0 23 62 / 66 - 5085 0 23 62 / 66 - 5081
Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht:	Bernd Krebber	0 23 62 / 66 - 5082
Information, Richtwertauskünfte, Verkauf von Marktbericht, Bodenrichtwertkarte, Mietspiegel:	Astrid Paulokat Daiana Modzel	0 23 62 / 66 - 5080 0 23 62 / 66 - 5084

Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

Anschriften umliegender Gutachterausschüsse

**Kreis Recklinghausen, Stadt
Castrop-Rauxel und Stadt Herten**
Kurt- Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3078
Fax: 02361/53-3247
gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de

Stadt Bottrop
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Tel: 02041/70-4853
Fax: 02041/70-4881
gutachterausschuss@bottrop.de

Kreis Wesel
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel: 0281/207-2302
Fax: 0281/207-4413
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Gladbeck
Krusenkamp 22-24
45964 Gladbeck
Tel.: 02043/99-2523
Fax: 02043/99-1620
gutachterausschuss@stadt-gladbeck.de

Stadt Gelsenkirchen
Rathaus Gelsenkirchen-Buer
45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283
Fax: 0209/169-4816
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Kreis Borken
Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel: 02861/82-1405
Fax: 02861/82-2711405
gutachterausschuss@kreis-borken.de

Stadt Recklinghausen
Rathausplatz 4
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/50-2449
Fax: 02361/50-2454
gutachterausschuss@recklinghausen.de

Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

**Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen**
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-4150
Fax: 0211/475-5976
oga@brd.nrw.de

Anlage 2

Übersichtskarte Dorsten

Übersichtskarte Dorsten

