

Grundstücksmarktbericht 2007.
für die Stadt Dorsten



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten,
Gladbeck und Marl

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

Grundstücksmarktbericht 2007

Berichtszeitraum 01.01.2006 - 31.12.2006

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dorsten

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2007

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

Geschäftsstelle:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten, Gladbeck 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.

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 2006	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 Ladenlokale	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 Soziologische Daten	47
10.8 Nutzung der Bodenflächen	48
10.9 Zwangsversteigerungen	49

	Seite
11. Mieten	50
11.1 Wohnungsmieten	50
11.2 Ladenmieten, Geschäftslagen und Passantenfrequenz in der Dorstener Altstadt	52
12. Sonstige Angaben	55
12.1 Verwaltungsgebühren	55
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	57

Anlagenverzeichnis

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2006 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 499 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden; damit setzt sich der seit Ende der 90er Jahre dauernde negative Trend in den Umsatzzahlen nach dem einmaligen Anstieg im letzten Jahr weiter fort. Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch beim Geldumsatz. Dieser liegt nun wieder bei ca. 70 Mio. €.

Bauland

Der Umsatz bei den Verkaufsfällen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau stagniert weiterhin. Bei in etwa gleicher Anzahl von Verkäufen (39) stieg der Geldumsatz zwar leicht an, die verkauften Flächen blieben aber mit 1,7 ha auf dem Niveau des Vorjahres. Das Preisniveau für Dorstener Wohnbauland liegt im Mittel weiterhin bei ca. 200 €/m².

Bebaute Grundstücke

Dieses Jahr wurden deutlich weniger bebaute Objekte verkauft als im Vorjahr. 169 Verkäufe erbrachten einen Umsatz von 26 Mio. € und 5,8 ha Grundstücksfläche. Der mittlere Preis für ein neugebautes Reihenmittelhaus liegt nun bei knapp 200.000 €, für eine neue Doppelhaushälfte sind 235.000 € zu zahlen.

Eigentumswohnungen

Auch hier zeigt sich ein deutlicher Umsatzrückgang. Es wurden 20% weniger Wohnungen verkauft als im Vorjahr. Neue Eigentumswohnungen werden kaum noch erstellt. Eine in den 90-er Jahren erbaute Wohnung mit 88 m² kostet nun durchschnittlich 122.000 €.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sowohl eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 2006 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 wieder. 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 78 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 3 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein **Gutachterausschuss für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl** (seit 01.01.2007) 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, Gladbeck 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 markt-konformen 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:

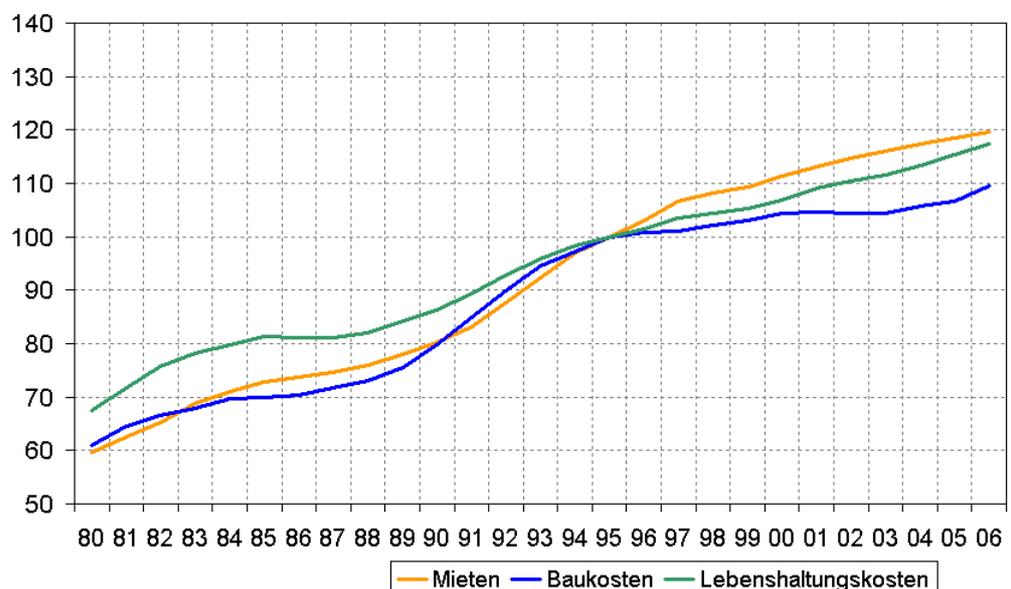
- ◆ Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- ◆ Erarbeitung eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- ◆ 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 2006

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Günstige Steuerabschreibungsmöglichkeiten, 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 Datenverarbeitung und Statistik):

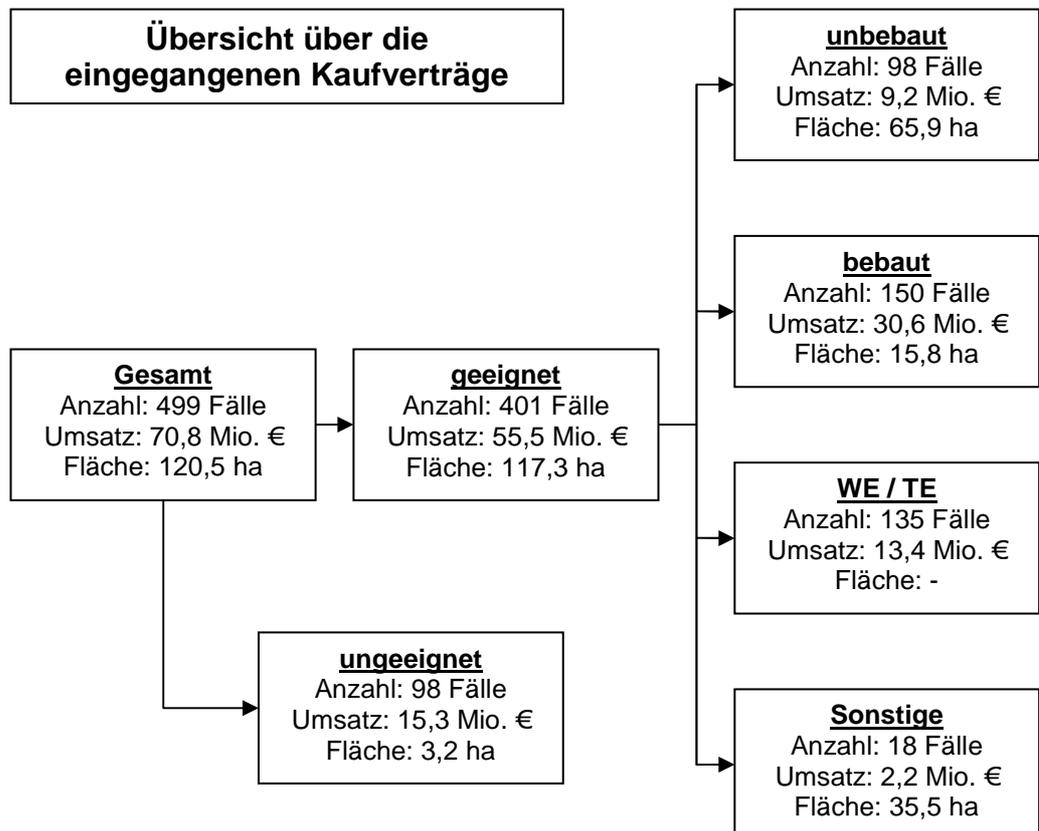
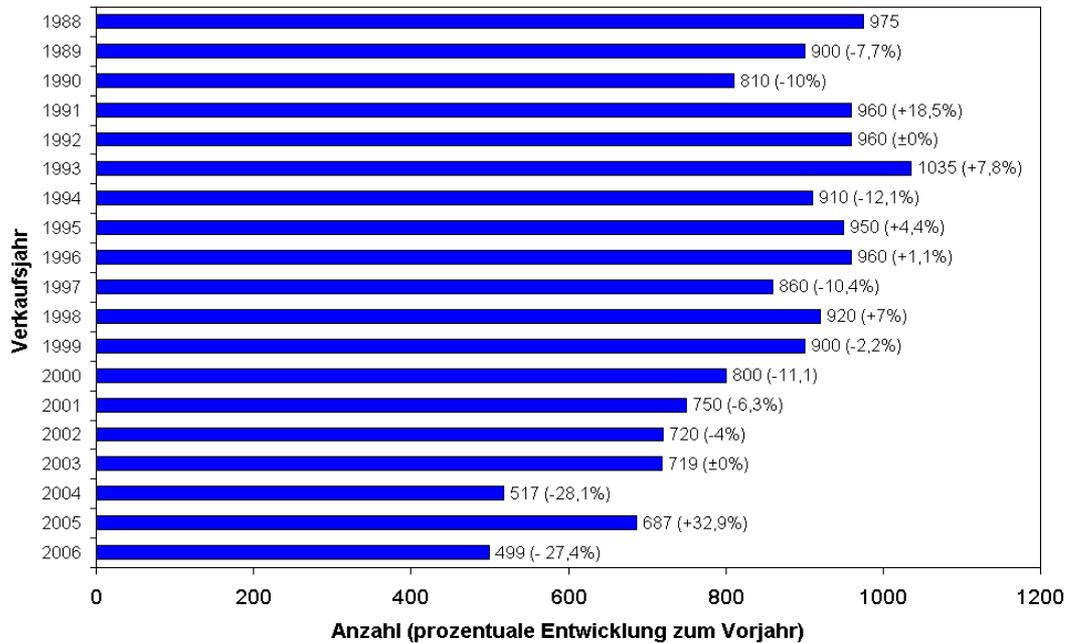
Einflussfaktoren Wohnungs- und Grundstücksmarkt (Index 1995 = 100)



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 2006

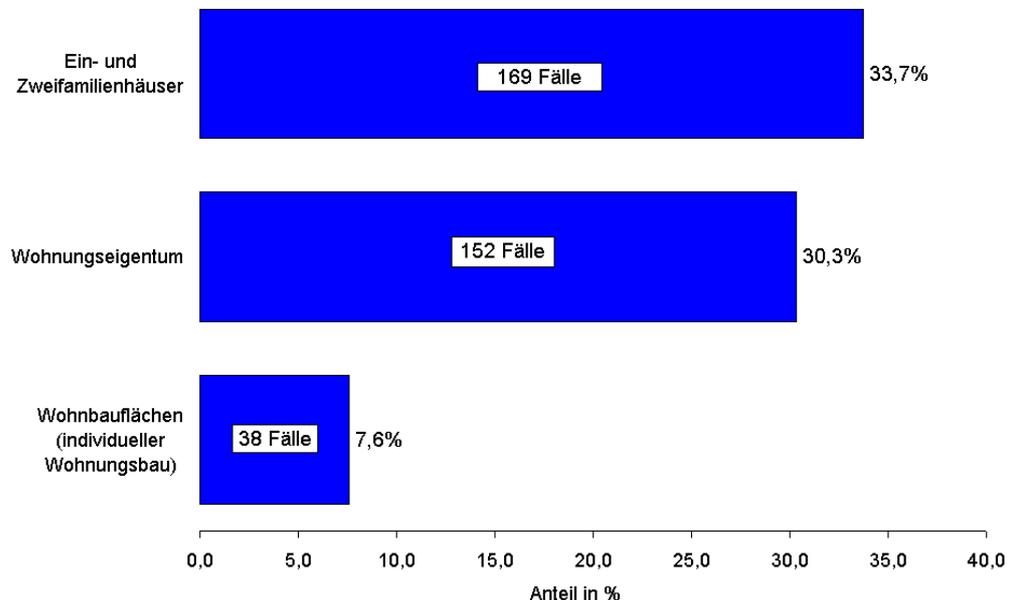


Die geeigneten Kaufverträge werden anschließend auf folgende Teilmärkte aufgeteilt:

- **unbebaute Grundstücke:** Hierzu gehören die Teilmärkte selbstständig bebaubarer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzter Grundstücke, Bauerwartungsland, Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- **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
- **sonstige:** Hier werden alle Fälle erfasst, die keiner der o.g. Fallgruppen zuzuordnen sind.

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

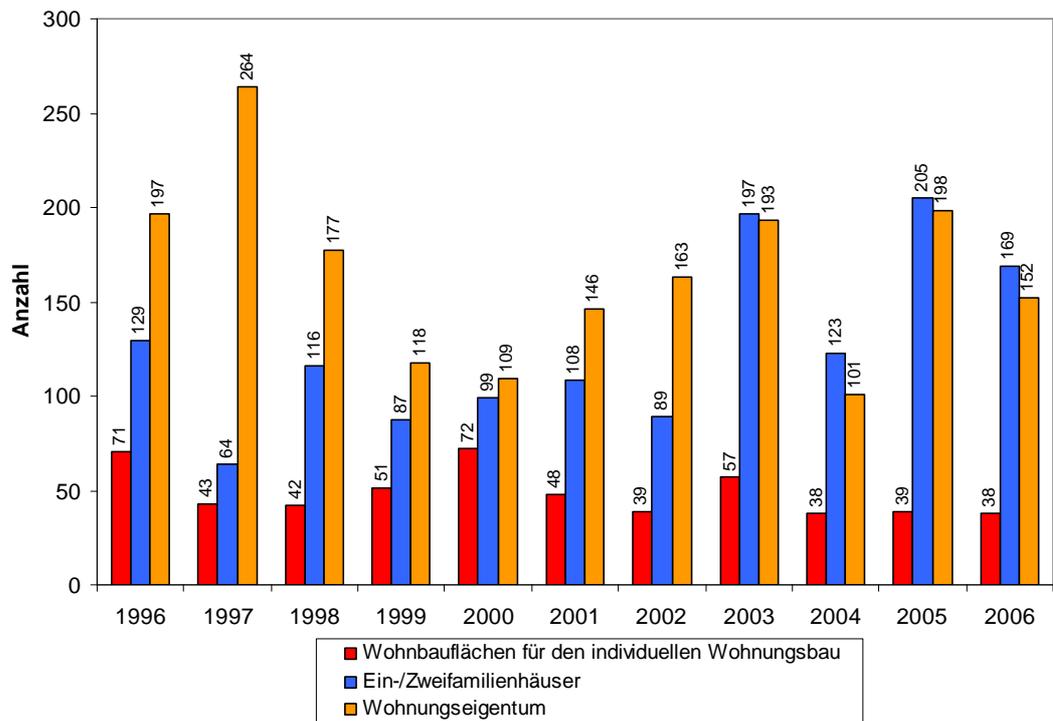


Den größten Anteil an den Verkaufsfällen haben traditionsgemäß die Teilmärkte "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" mit insgesamt über 60 % aller ausgewerteten Fälle. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten knapp 8% sämtlicher Verkäufe aus. Alle anderen Teilmärkte werden in der Gruppe "Sonstige" zusammengefasst und spielen eine untergeordnete Rolle am Dorstener Markt.

Entwicklung der Umsätze in den Teilmärkten von 1996 bis 2006

Die Teilmärkte "Bauland", "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" decken mit insgesamt ca. 70 % der Fälle den größten Teil des Dorstener Immobiliengeschehens ab und werden in nachfolgender Grafik mit ihren absoluten Fallzahlen dargestellt.

Während die Zahl der Verkäufe von Bauland für den individuellen Wohnungsbau nun schon seit drei Jahren auf niedrigem Niveau stagniert, liegt sowohl die Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Wohnungseigentum in etwa zwischen den Werten von 2004 und 2005.

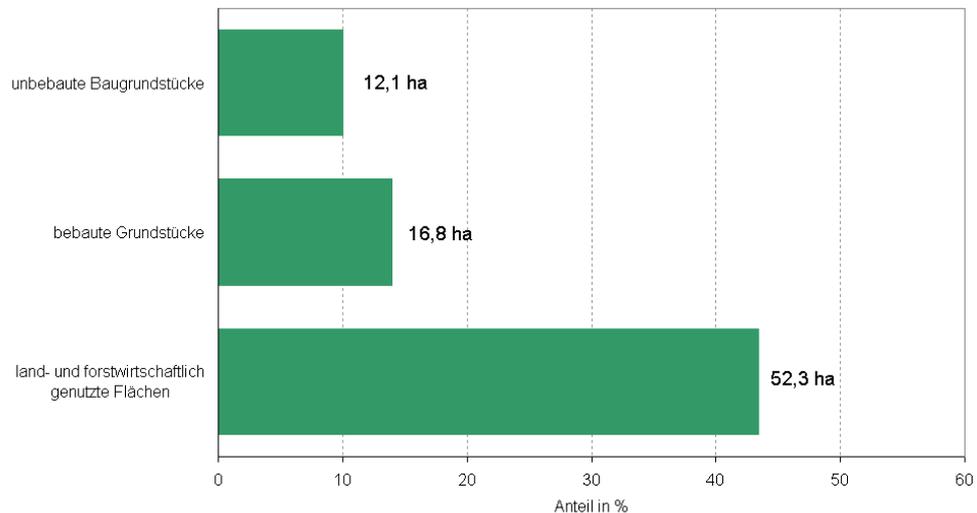


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2006 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Dorsten insgesamt

120,5 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.



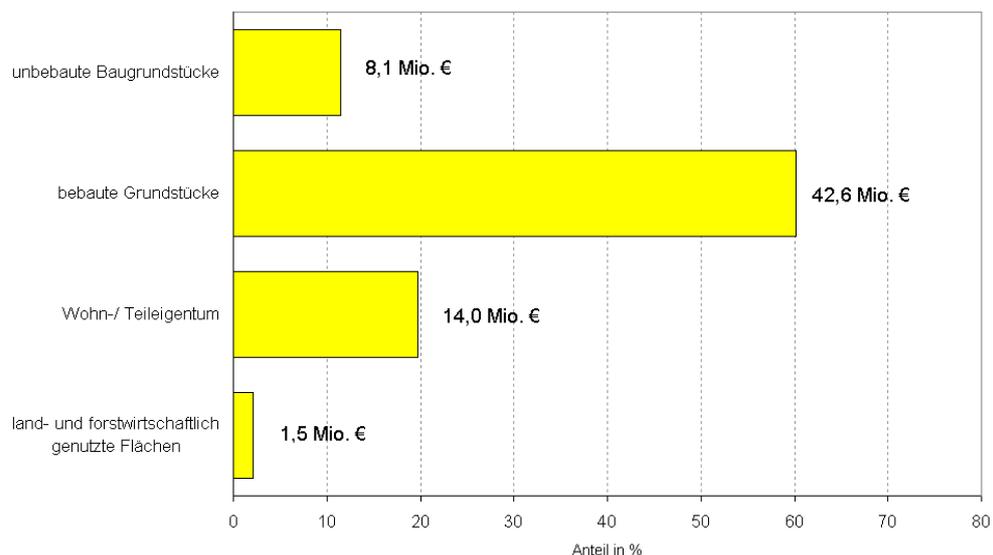
In diesem Jahr entfällt fast die Hälfte des Flächenumsatzes auf die Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen, ein Drittel auf die Verkäufe sonstiger Flächen. Den Rest teilten sich Baugrundstücke und Flächen bebauter Grundstücke mit ca. 10 bzw. 15 %.

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im letzten Jahr

70,8 Millionen €

Den weitaus größten Anteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit insgesamt fast 80 % des Gesamtumsatzes. Unbebaute Flächen (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) haben mit 10 Mio. € einen Anteil von nur 15 %.



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 Fünftel 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	193	58	3	2	7	6	269
auswärtige Privat	60	27	3	0	3	2	95
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	36	27	21	0	1	1	86
Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen	5	2	0	0	5	2	14
Körperschaften des öffentlichen Rechts	20	3	0	0	4	3	30
Sonstige	2	0	0	0	1	2	5
Gesamt	316	117	27	2	21	16	499

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 Maisnette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung 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 forstwirtschaftlichen 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 Nutzung 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 fast gleichbleibender Anzahl von Kaufverträgen und stagnierendem Flächenumsatz steigt der Geldumsatz wieder auf das Niveau von 2004.

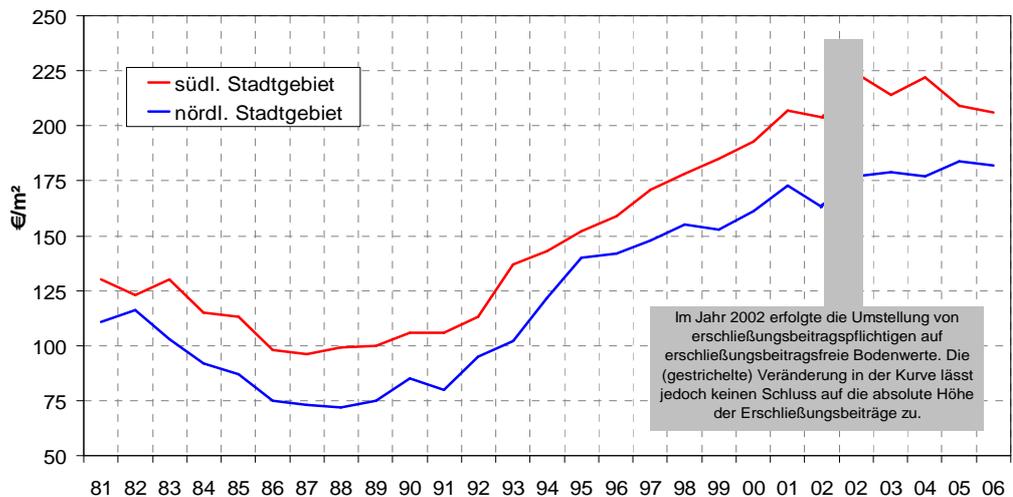
	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	38	39	→
Geldumsatz in Mio. €	3,9	3,3	↗
Flächenumsatz in ha	1,7	1,6	→

Preisniveau

Das Süd-Nord-Gefälle innerhalb des Stadtgebietes Dorsten besteht weiterhin. 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 Geschoss- und Mietwohnungsbau

Umsätze

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	5	4	➔
Geldumsatz in Mio. €	2,3	1,2	↗
Flächenumsatz in ha	1,1	0,6	↗

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

Nach dem Anstieg im letzten Jahr - bedingt durch Verkäufe großer Flächen im Bereich des Industrieparks Dorsten/Marl - ist der Umsatz gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet Dorsten im Jahr 2006 wieder auf das Niveau der Vorjahre gesunken.

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	3*	10	↘
Geldumsatz in Mio. €	0,4*	5,1	↘
Flächenumsatz in ha	2,6*	14,7	↘

* davon 1 Kauffall mit sehr großer Fläche

Preisniveau

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

Preisentwicklung

Die Stagnation bei den Preisen für gewerbliche Bauflächen setzte sich auch im Berichtsjahr 2006 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

Nach dem spürbaren Anstieg im letzten Jahr setzt sich der Aufwärtstrend bei den Umsatzzahlen landwirtschaftlicher Flächen weiter fort.

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	14	12	↗
Geldumsatz in Mio. €	0,8	0,9	→
Flächenumsatz in ha	28,9	24,2	↗

Preisniveau und -entwicklung

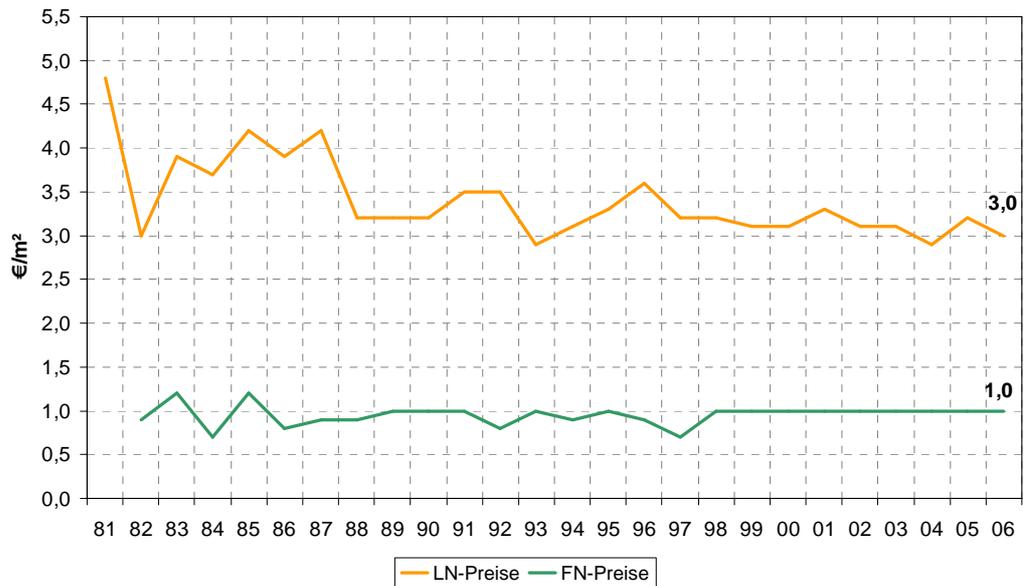
Das Preisniveau stagniert auf dem seit Jahren gleichbleibenden Niveau von 3 €/m².

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

Wie in den letzten Jahren spiegelt auch im Jahr 2006 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Dorsten praktisch keine Rolle. Waldflächen wurden nur in Verbindung mit landwirtschaftlich genutzten Flächen verkauft und können nicht separat ausgewiesen werden.

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

Im Geschäftsjahr 2006 gab es keine Verkaufsfälle im Bereich **Bauerwartungsland**.

Umsätze Rohbauland

Im Geschäftsjahr 2006 gab es einen Verkaufsfall im Bereich **Rohbauland**. Dieser lag bei ca. 75 % des Baulandwertes.

Preisniveau und -entwicklung

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

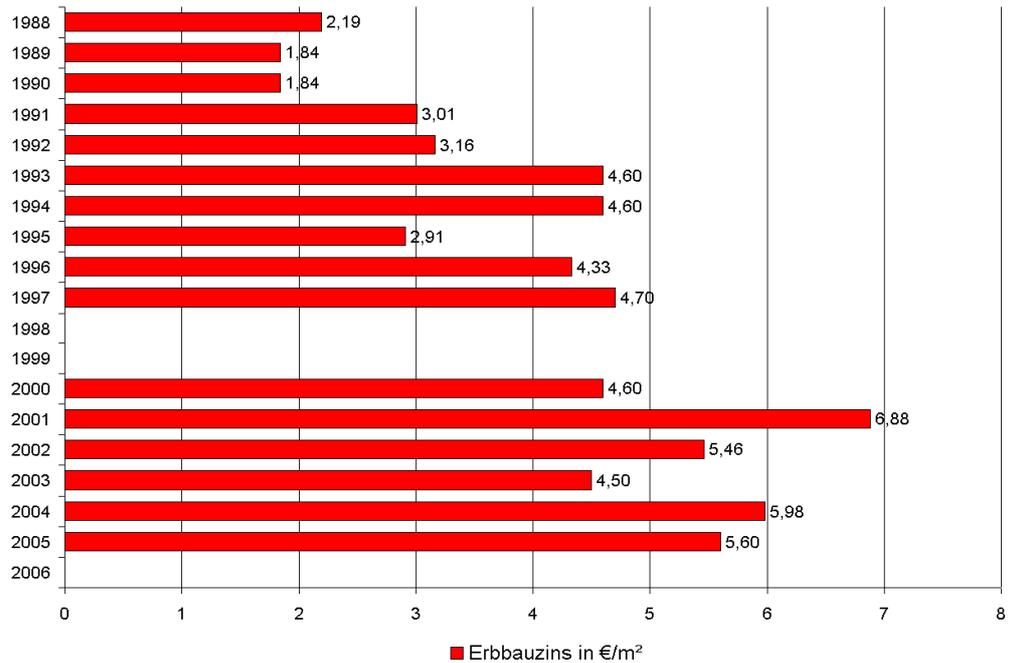
5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke

Erbbaurechtsbestellungen

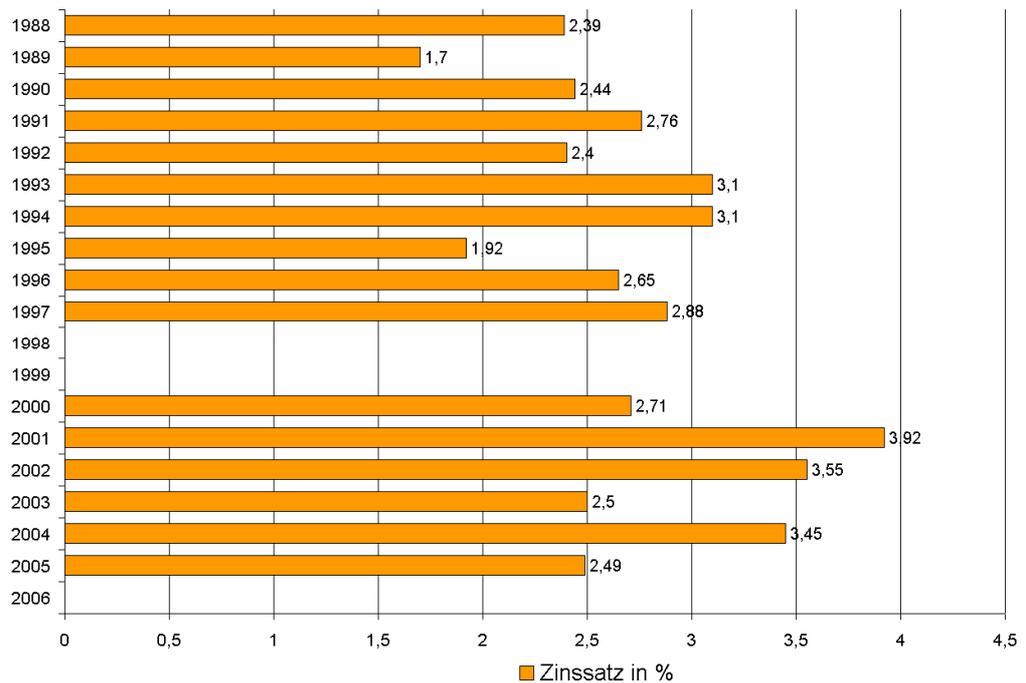
Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke im Stadtgebiet Dorsten schwankt in den letzten Jahren erheblich. Nachdem von 2000 bis 2002 ein erhöhtes Angebot an Erbbaurechtsbestellungen zu verzeichnen war, spielt dieses Marktsegment seit vier Jahren nur noch eine untergeordnete Rolle. Das Zinsniveau schwankt seit geraumer Zeit um die 3 %, das entspricht einem Erbbauzins von ca. 4,50 bis 6 €/m². 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	2,4
1989	7	6.182	1,84	1,7
1990	8	3.295	1,84	2,4
1991	23	11.602	3,01	2,8
1992	9	3.232	3,16	2,4
1993	13	8.076	4,60	3,1
1994	1	428	4,60	3,1
1995	19	7.237	2,91	1,9
1996	39	42.090	4,33	2,7
1997	1	1.128	4,70	2,9
1998	0	-	-	-
1999	0	-	-	-
2000	22	8.716	4,60	2,7
2001	6	1.735	6,88	3,9
2002	8	2.616	5,46	3,6
2003	2	12.830	4,50	2,5
2004	4	4.596	5,98	3,5
2005	1	2.487	5,60	2,5
2006	0	-	-	-

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 beitragsfreien 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 2006 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 10 €/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

Da im Folgenden 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.

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 in die nachfolgenden Kategorien aufgesplittet.

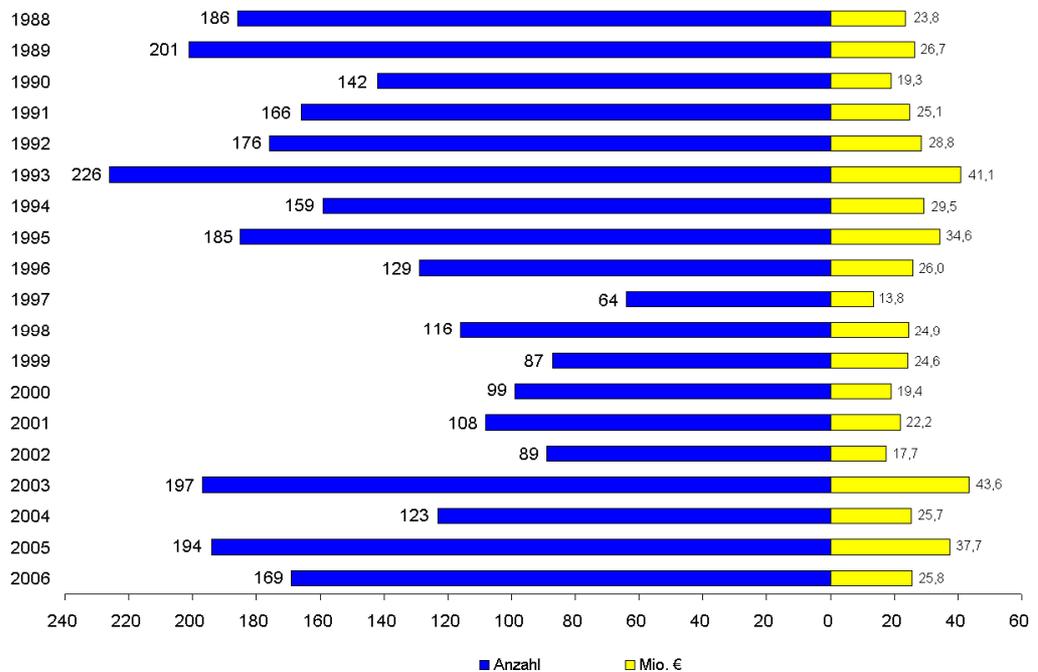
	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio €
Ein- und Zweifamilienhäuser	169	25,8
Mehrfamilienhäuser	13	3,3
Wohn- und Geschäftshäuser	9	1,9
Gewerbe- und Industrieobjekte	12	11,6
Sonstige bebaute Grundstücke	19	2,2

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	169	194	↘
Geldumsatz in Mio. €	25,8	37,7	↘
Flächenumsatz in ha	5,8	9,1	↘

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.

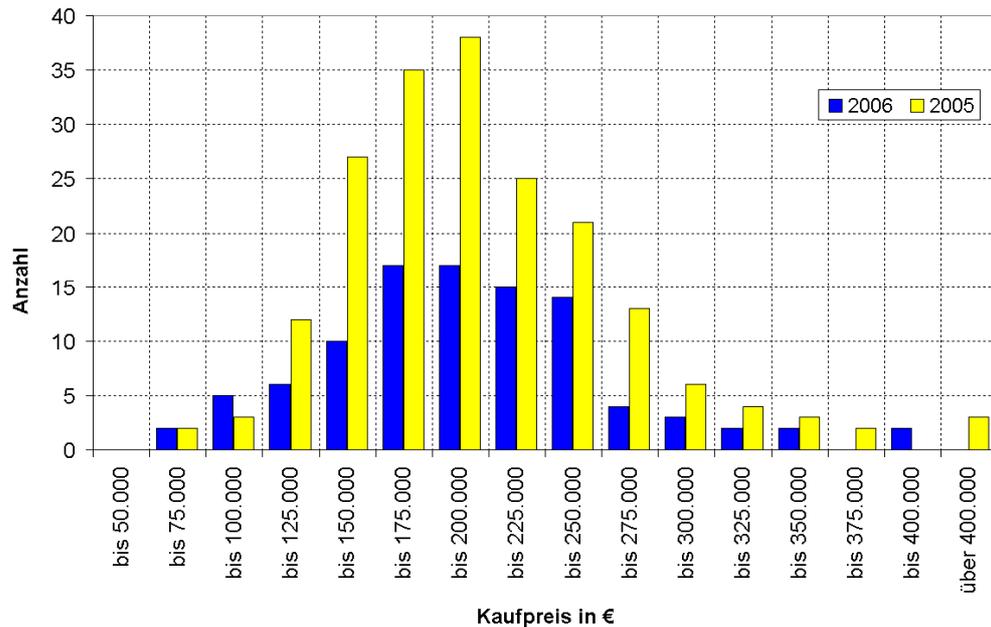
In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.

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

EFH-ZFH - freistehend				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2004	Neubauten
Anzahl Fälle	9	12	4	1
mittl. Wohnfläche [m ²]	168	133	176	*
mittl. Grundstück [m ²]	649	693	672	*
mittl. Preis [€]	199.000	194.000	320.000	*
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²]	1.190	1.450	1.860	*
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↗	↗	
Standardabweichung [€/m ²]	+/- 215	+/- 295	+/- 280	*
Variationskoeffizient	0,18	0,20	0,15	*
EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2004	Neubauten
Anzahl Fälle	9	7	17	9
mittl. Wohnfläche [m ²]	111	133	125	117
mittl. Grundstück [m ²]	410	412	362	263
mittl. Preis [€]	110.000	182.000	195.000	235.000
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²]	1.020	1.390	1.570	2.000
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↗
Standardabweichung [€/m ²]	+/- 270	+/- 165	+/- 175	+/- 90
Variationskoeffizient	0,26	0,12	0,11	0,05
EFH-ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2004	Neubauten
Anzahl Fälle	1	3	11	4
mittl. Wohnfläche [m ²]	*	103	124	116
mittl. Grundstück [m ²]	*	218	248	190
mittl. Preis [€]	*	137.000	180.000	197.000
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m ²]	*	1.340	1.460	1.710
Entwicklung zum Vorjahr		↗	↗	↘
Standardabweichung [€/m ²]	*	+/- 145	+/- 160	+/- 95
Variationskoeffizient	*	0,11	0,11	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

Bei leicht rückgängigem Geldumsatz blieb die Anzahl der Kauffälle auf dem Niveau des Vorjahres.

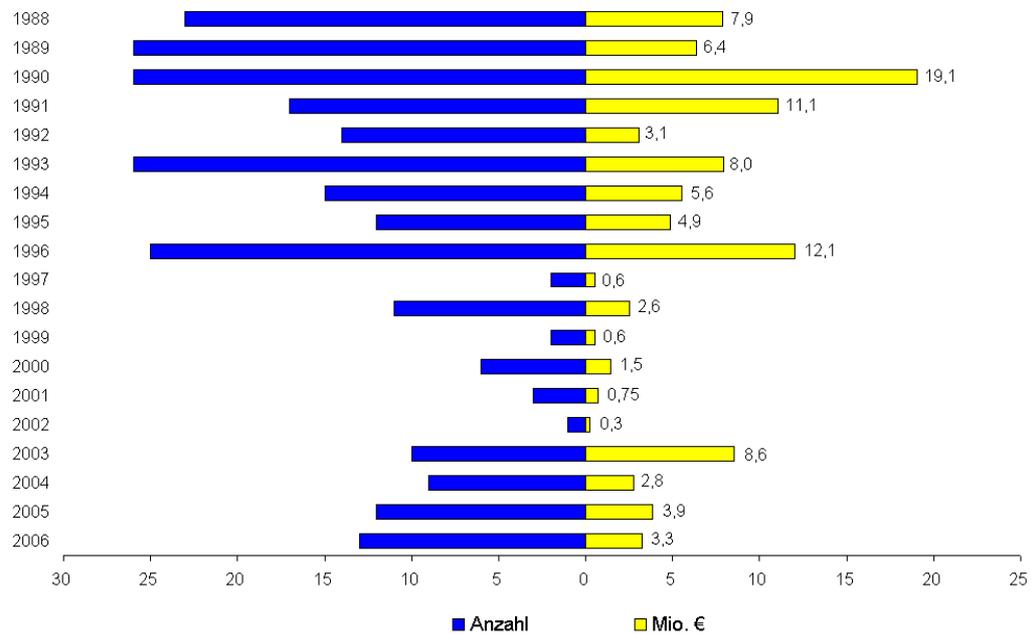
	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	13	12	→
Geldumsatz in Mio. €	3,3	3,9	↘
Flächenumsatz in ha	6,5*	1,1	

* erhöhter Flächenumsatz durch einen Kauffall mit über 5 ha Grundstücksfläche

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



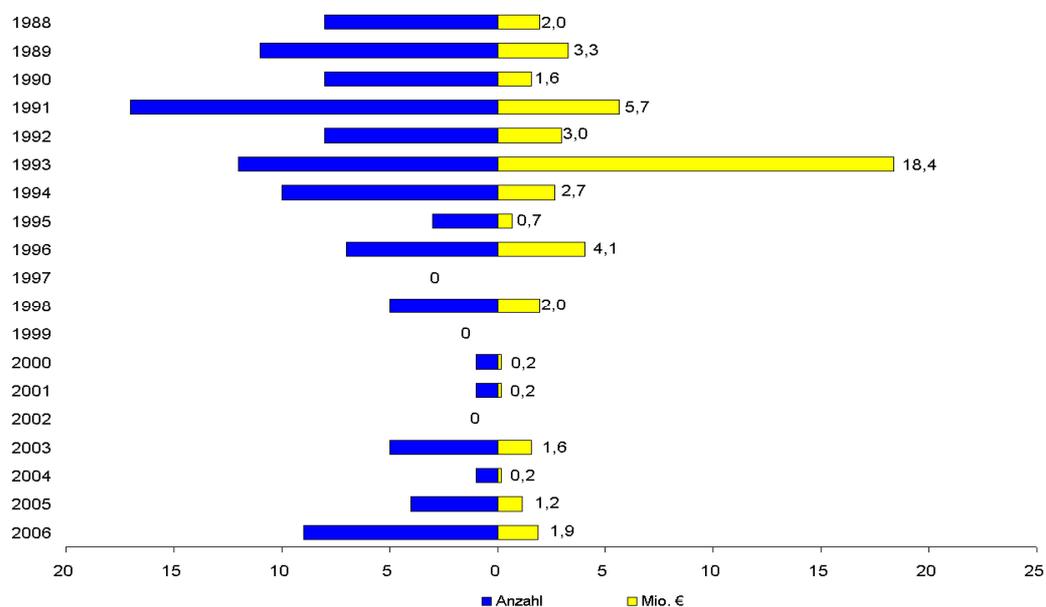
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Umsätze

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	9	4	↗
Geldumsatz in Mio. €	1,9	1,4	↗
Flächenumsatz in ha	0,3	0,2	↗

Der Aufwärtstrend der letzten Jahre setzt sich fort; dennoch spielt dieser Markt in Dorsten eine eher unbedeutende Rolle.

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Wohn- und Geschäftshäuser



6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	12	12	→
Geldumsatz in Mio. €	11,6	5,9	↗
Flächenumsatz in ha	4,5	5,6	↘

Mehr Geld-, weniger Flächenumsatz bei gleichbleibender Anzahl der Verkaufsfälle; aufgrund großer Schwankungen in den Einzelkaufpreisen sind 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

Da im Folgenden 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.

7.1 Wohnungseigentum

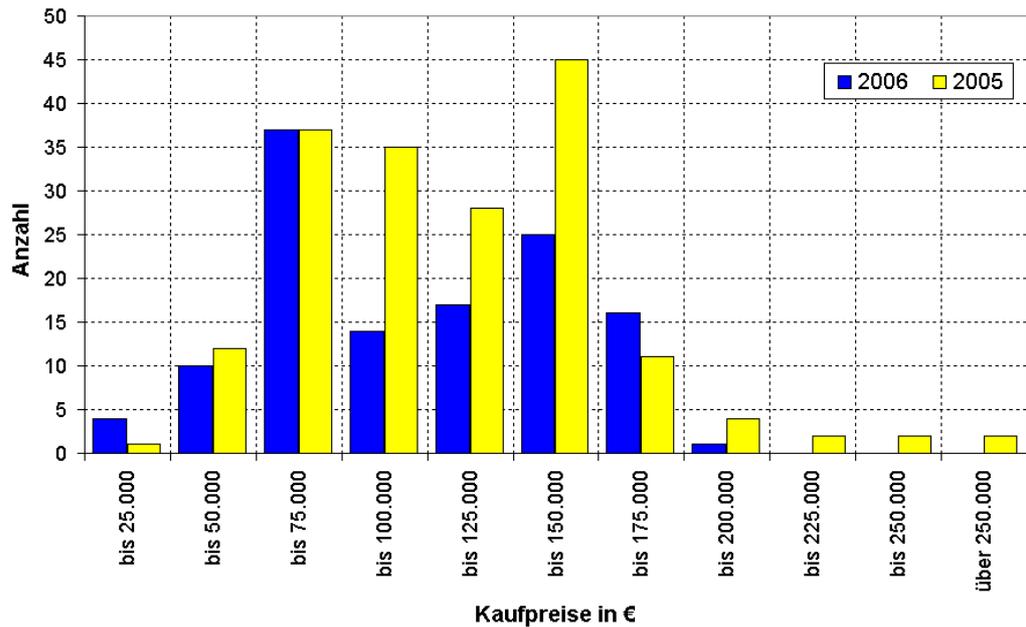
Umsätze

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 nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelte Objekte berücksichtigt.

Die Auswertungen des Geschäftsjahres 2006 zeigten einen deutlichen Rückgang der Umsatzzahlen auf 142 Verkaufsfälle mit einem Geldumsatz von 13 Mio. €.

	2006	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	142	179	↘
Geldumsatz in Mio. €	13,0	19,1	↘

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 ohne Garage bzw. Stellplatz. Weitere Detailinformationen zu den Verkäufen des Auswertjahres 2006 folgen im Anschluss.

Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit 1999

Baujahr	Durchschnittspreise in €/m ²							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Neubauten	1770	1790	1670	1690	1610	1700	1560*	1970*
ab 2000	-	-	-	-	-	1600	1530	1630
1990 - 1999	1540	1480	1540	1510	1460	1510	1490	1410
1980 - 1989	1320	1350	1260	1240	1210	1290	1240	1280
1970 - 1979	1080	1030	1020	830	890	980	980	900
1960 - 1969	1200	1250	1060	1110	950	1110	870	900
bis 1959	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.

Kaufpreise Wohnungseigentum

Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe 2006

Eigentumswohnungen							
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfl. [m ²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/WF [€/m ²]	Tendenz	Standardabweichung [€/m ²]	Var. Koeff.
Neubauten	3	56	111.000	1.970	↗	+/- 110	0,06
ab 2000	7	76	123.000	1.630	↗	+/- 260	0,16
1990-1999	13	88	122.000	1.410	↘	+/- 90	0,06
1980-1989	18	82	108.000	1.280	→	+/- 180	0,14
1970-1979	56	105	98.000	900	↘	+/- 110	0,12
1960-1969	6	59	53.000	900	→	+/- 330	0,3
bis 1959	1	*	*	*			

* aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt kein Eintrag

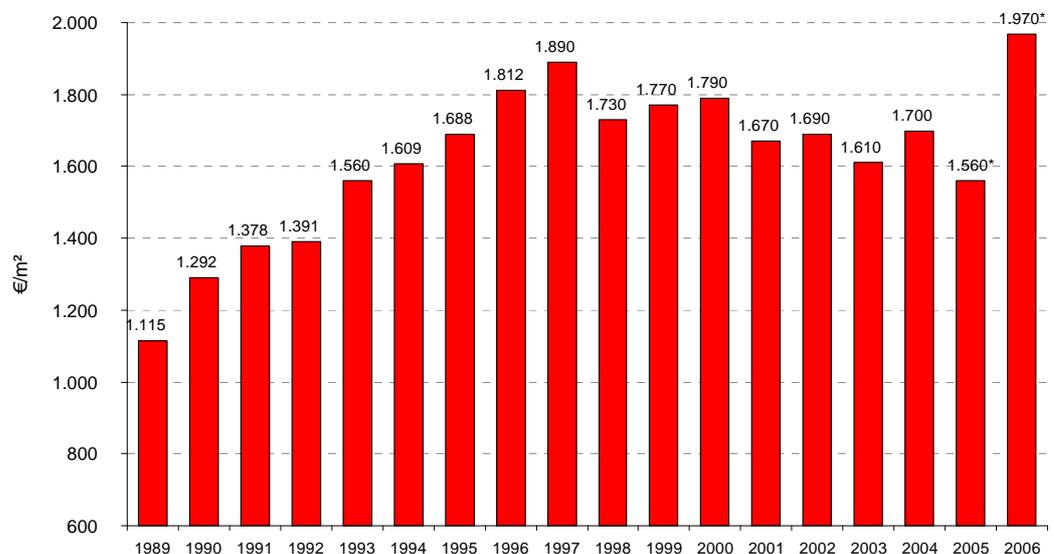
Preisniveau

Das Preisniveau von „neuen“ Wohnungen (Baujahr ab 2000) ist leicht gestiegen, dagegen werden ältere Eigentumswohnungen zu niedrigeren Preisen als im Vorjahr gehandelt.

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. Die im Berichtsjahr 2006 erzielten Wertigkeiten beziehen sich auf Verkäufe aus einem Objekt und sind daher nicht unbedingt marktabbildend.

Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten)



Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung

Im Geschäftsjahr 2006 wurden in Dorsten 15 Wohnungen verkauft, die erst nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Durch die wenigen Fälle in den einzelnen Baujahrs-kategorien ist ein Vergleich mit dem „normalen“ Wohnungseigentumsmarkt nur bedingt möglich.

Baujahr	Anzahl	m ² WF	€/m ²	Standard-abweichung
2000 - 2004	-	-	-	
1990 - 1999	-	-	-	
1980 - 1989	4	83	1.180	+/- 190
1970 - 1979	4	111	1.030	+/- 100
1960 - 1969	2	100	1.140	+/- 210
bis 1959	5	101	810	+/- 190

7.2 Wohnungserbbaurechte

Umsätze

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	10	20	↘
Geldumsatz in Mio. €	1,0	2,3	↘

Preisniveau

Die zehn Verkaufsfälle von Wohnungserbbaurechten verteilen sich auch in diesem Jahr überwiegend auf Objekte der Baujahrsgruppe 1970 bis 1985. Das Preisniveau liegt mit durchschnittlich 1150 €/m² im Niveau des Preises für Wohnungen im Normaleigentum.

7.3 Teileigentum Ladenlokale

Umsätze

	2006	Vorjahr	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	2	7	↘
Geldumsatz in Mio. €	0,2	1,2	↘

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.

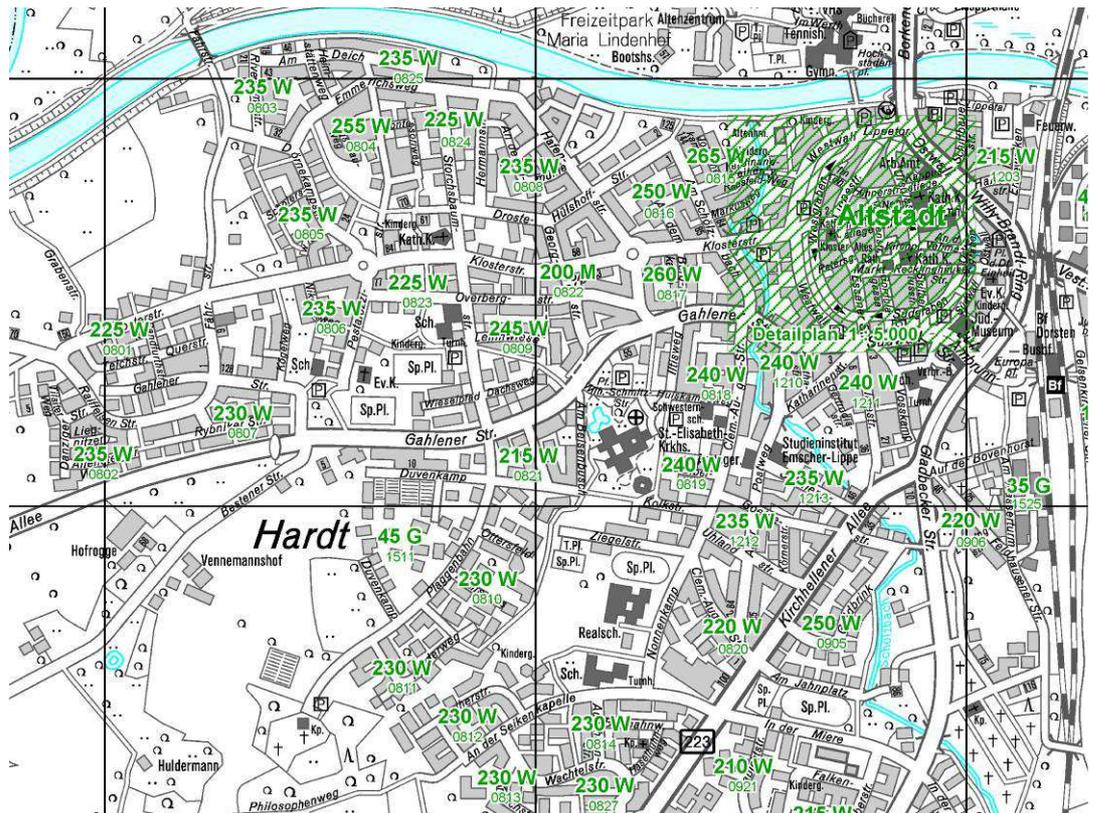
8.2 Bodenrichtwertkarte

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

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2007 – Maßstab ca. 1 : 15.000



Legende zum Richtwertkartenausschnitt

Beispiel: **230 W** Bodenrichtwert in Euro/m² und Art der baulichen Nutzung
0815 Nr. des Bodenrichtwerts im Bodenrichtwertverzeichnis

230	Bodenrichtwert in Euro/m ² für beitragsfreie Grundstücke
W	Wohngebiete mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von 35 m
W 30	siehe Erläuterung zu „W“, jedoch abweichende Grundstückstiefe von z.B. 30 m
M/MK	Mischgebiete bzw. Kerngebiete mit in der Regel dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von 35 m
G/GE/GI	Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- bzw. Industriegebiete) mit gebietstypischen Grundstücksgrößen ohne den Anteil für betriebsnotwendiges Wohnen
L	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha; Dauergrünland ca. 30 % unter dem Richtwert
F	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – gebietstypische Werte Dorsten 2007

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 8. Februar 2007 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 285 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

- 216 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 24 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, Kurzinformation, and Bodenrichtwerte-Online. The main content area includes a search bar with the following details:

- Suche nach Adresse
- Gemeinde: Dorsten
- Straße:
- Markt
- Hausnummer: 0001

 Below the search bar are buttons for 'Suchen', 'Neue Suche in Gemeinde', and 'Neue Suche'. There are also sections for 'Optionale Folien' (Community boundaries, soil values for 2005, 2006, 2007) and 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte' information. On the right, a map shows a street grid with blue numerical overlays representing soil values (e.g., 230, 600, 850, 750, 330). A pink circle highlights a specific area on the map.

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

The screenshot shows a window titled 'BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details - Microsoft Internet Explorer'. At the top, there is a red button that says 'Ausdruck Richtwert erzeugen >>'. Below this is a table with the following data:

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details	
> Lage und Wert	
Gemeinde/Stadt	Dorsten
Ortsteil	Altstadt
Gemarkung	Dorsten
Bodenrichtwert	850 €/m²
Nummer	1204
Stichtag	1.1.2007
> 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 Marktanpassungsfaktoren 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.

Durch z.T. geringe Fallzahlen mit daraus bedingten relativ hohen Schwankungen sind die Indexreihen nur als Übersicht über die langjährige Preisentwicklung zu verstehen. Indizes für einzelne Jahre haben nur eine geringe Aussagekraft.

**Preisindex aus Verkäufen von Baulandflächen des individuellen Wohnungsbaus
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		52		59	
1988	65		52		61	
1989	66		54		60	
1990	70		61		64	
1991	70		57		64	
1992	75		68		71	
1993	91		73		81	
1994	95		87		90	
1995	100		100		100	
1996	105		102		100	
1997	113		106		108	
1998	118		111		111	
1999	122		110		111	
2000	128		115		121	
2001	137		124		134	
2002	134	100	117	100	132	100
2003	96		102		97	
2004	99		100		100	
2005	94		104		99	
2006	92		103		98	

Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen

Basisjahr 1995 (Index = 100)

Jahr	LN-Flächen	Jahr	LN-Flächen
1981	146	1995	100
1982	91	1996	109
1983	118	1997	97
1984	112	1998	97
1985	127	1999	94
1986	118	2000	94
1987	127	2001	100
1988	97	2002	94
1989	97	2003	94
1990	97	2004	88
1991	106	2005	97
1992	106	2006	91
1993	88		
1994	94		
1995	100		

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

Jahr	Preisindex
1989	80
1990	90
1991	92
1992	96
1993	104
1994	101
1995	100
1996	106
1997	111
1998	114
1999	119
2000	116
2001	103
2002	101
2003	99
2004	107
2005	105
2006	108

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

Jahr	Preisindex
1989	66
1990	77
1991	82
1992	82
1993	92
1994	95
1995	100
1996	107
1997	112
1998	103
1999	105
2000	106
2001	98
2002	100
2003	95
2004	101
2005	92*
2006	117*

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 Pachteinahmen 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 2006	Tendenz	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m²	Ø Kaufpreis €/m² WF/NF	Ø Miete €/m²	Ø RND Jahre	Roh-ertragsfaktor 2006
Eigentumswohnungen selbstgenutzt	Neubauten	3,5	↘	± 0,1	3	56	1.970	7,00	75	22,3
	2000-2004	3,7	→	± 0,2	12	78	1.625	6,55	71	20,8
	1990-1999	3,8	→	± 0,4	26	85	1.490	6,10	64	20,1
	1980-1989	4,0	→	± 0,5	42	89	1.265	5,75	52	18,3
	1970-1979	4,1	↗	± 1,1	39	101	925	4,50	44	17,0
	1960-1969	3,5	→	± 0,5	15	78	950	4,65	34	16,8
	bis 1959	3,5	→	± 0,4	7	67	860	4,30	25	16,5
	Gesamt	3,9	→	± 0,7	144	88	1.210	5,40	51	18,3
Eigentumswohnungen - vermietet	Neubauten	4,0	<i>kein aussagekräftiges Datenmaterial vorhanden</i>							
	2000-2004	4,2		± 0,7	3	74	1.390	6,05	71	19,2
	1990-1999	4,3	→	± 0,7	5	87	1.280	6,10	66	18,7
	1980-1989	4,3	→	± 0,7	11	81	1.210	5,90	53	17,2
	1970-1979	4,0	→	± 1,3	13	88	925	4,40	43	17,6
	1960-1969	4,0	<i>kein aussagekräftiges Datenmaterial vorhanden</i>							
	bis 1959	3,5	<i>kein aussagekräftiges Datenmaterial vorhanden</i>							
	Gesamt	4,1	→	± 0,8	32	84	1.210	5,50	53	18,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubauten	3,7	→	± 0,3	48	125	1.940	6,80	89	22,7
	1975-2004	3,9	→	± 0,5	81	127	1.525	6,10	68	19,7
	1950-1974	3,1	→	± 0,6	47	136	1.415	5,25	47	21,2
	bis 1949	2,7	↗	± 0,6	43	123	1.215	4,75	34	20,0
	Gesamt	3,5	→	± 0,7	219	128	1.530	5,80	61	20,8
Dreifamilienhäuser	1950-2004	5,3	↗	± 1,4	4	213	800	5,00	40	12,5
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2004	6,3	↗	± 0,8	9	337	660	4,75	38	11,3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2004	6,9	↗	± 1,4	4	335	625	6,80	35	9,5

9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

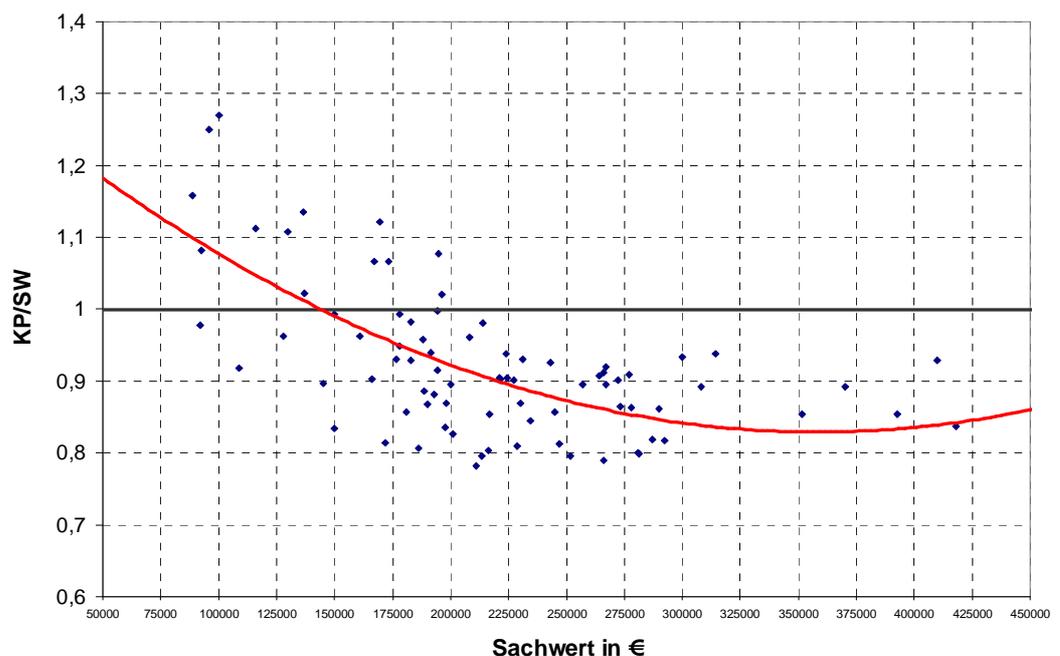
Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Der Sachwert führt allerdings in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung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

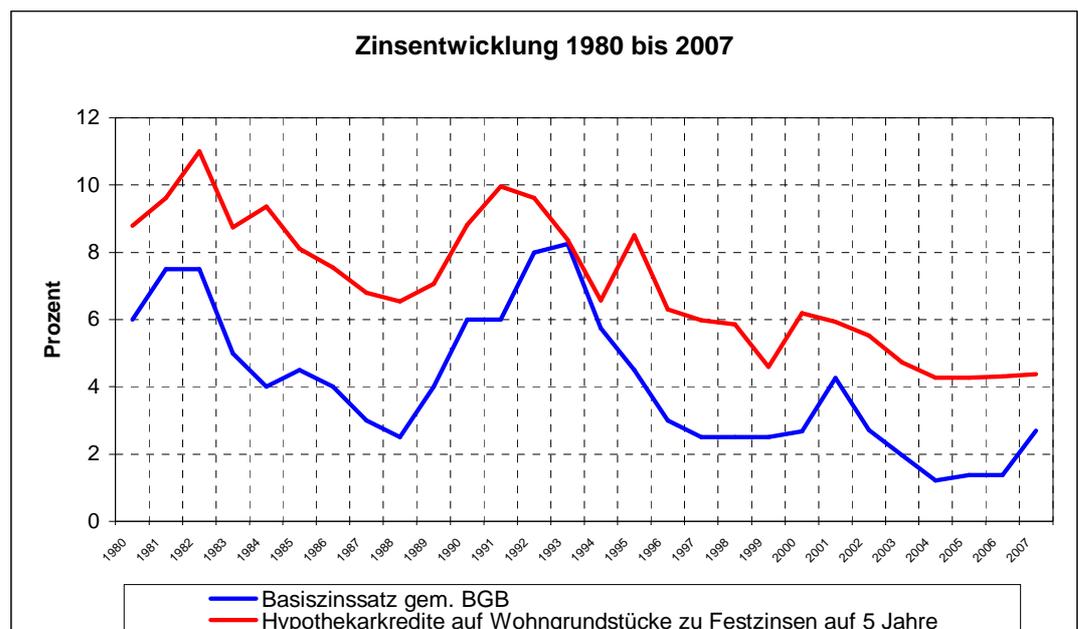
- Herstellungskosten entsprechend NHK 2000 (Typ und Ausstattungsniveau)
- Regionalisierungsfaktor von 0,97
- Berücksichtigung des Baujahrs (Faktoren: 0,71 bis 1,00)
- Gesamtstanddauer je nach Objektart und Ausstattungsstandard
- ggf. verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Berücksichtigung 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	2006
Bauvoranfragen und Bauanträge	1139	1130	983	1073	827	765
Baugenehmigungen	743	761	709	628	702	502
genehmigte Wohngebäude	243	150	149	169	150	103
fertiggestellte Wohngebäude	282	271	213	191	246	171
genehmigte Wohnungseinheiten	366	259	264	272	246	209
fertiggestellte Wohnungseinheiten	353	350	286	271	253	209

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
2005	17.271	10.353	3.812	3.106	34.612	3.186.300

EFH = Einfamilienhäuser

ZFH = Zweifamilienhäuser

MFH = Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten

Quelle: Landesdatenbank NRW; Stand 3.2007

44 Grundstücksmarktbericht Dorsten 2007

10.4 Bevölkerungsdichte

Stadtteil	Fläche in km ²	Einwohner	
		31.12.2006	
		Anzahl	je km ²
Rhade	13,5	5.924	439
Lembeck	52,8	5.359	101
Deuten	17,7	1.765	100
Wulfen	20,6	15.423	749
Holsterhausen	14,4	13.883	964
Hervest	17,1	13.530	791
Östrich	6,0	2.057	343
Hardt	5,2	8.160	1.569
Altstadt	1,2	4.036	3.363
Feldmark	11,0	8.069	734
Altendorf-Ulfkotte	11,6	2.140	184
Dorsten gesamt	171,1	80.346	470

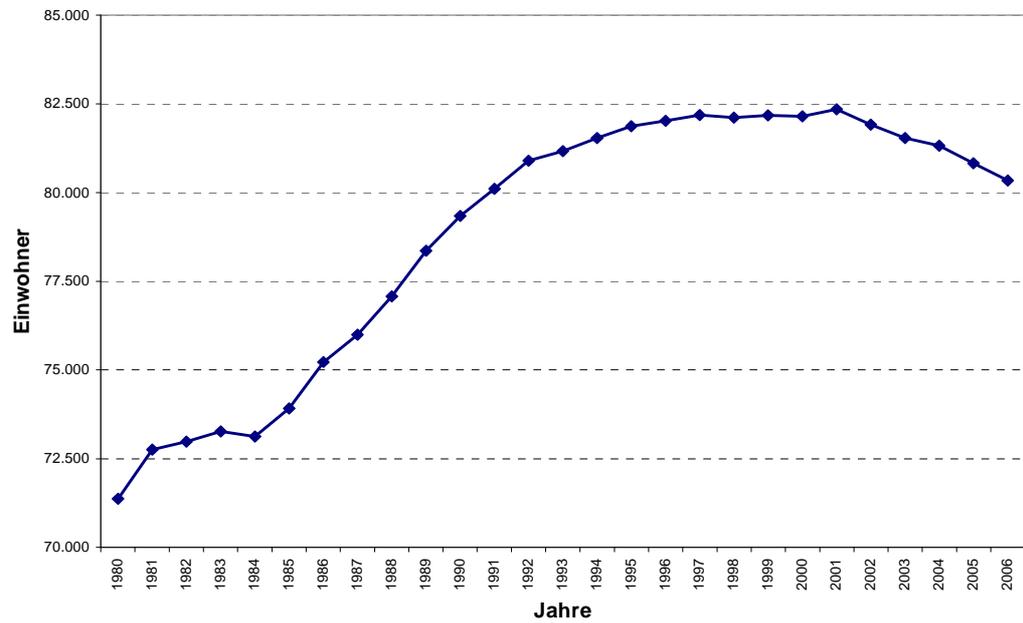
Bevölkerungsdichte im Vergleich

Gebiet	Fläche in km ²	Einwohner	
		30.06.2006	
		Anzahl	je km ²
Kreis Recklinghausen	760,4	644.829	848
Regierungsbezirk Münster	6.907,5	2.620.592	379
Nordrhein-Westfalen	34.085,3	18.039.847	529

Quellen: Stadt Dorsten/Landesdatenbank NRW; Stand 3.2007

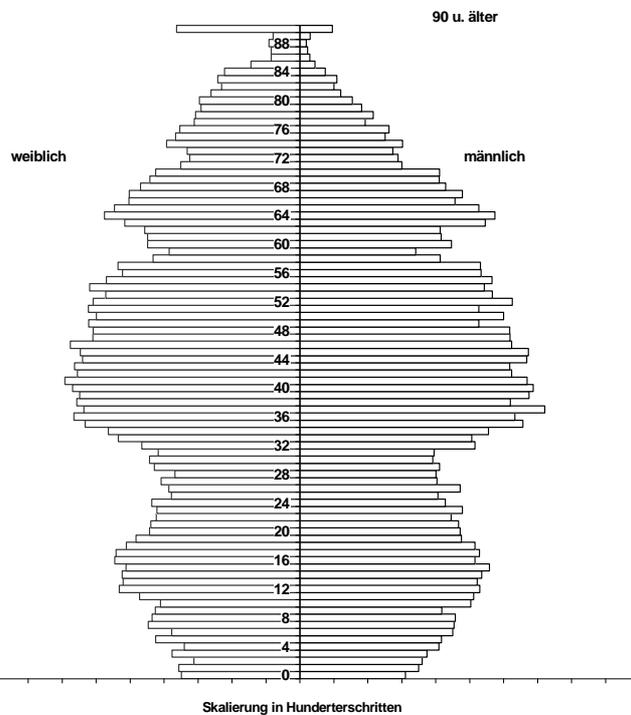
10.5 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung Dorsten 1980 bis 2006



Quelle: Stadt Dorsten

10.6 Alterspyramide Dorsten



Quelle: Landesdatenbank NRW

10.7 Soziologische Daten

	Nordrhein- Westfalen	Kreis Recklinghausen	Stadt		
			Dorsten	Marl	Gladbeck
Arbeitslosenquote (Mittel 2006)	12,4 %	14,0 %	12,6 %	15,1 %	16,5 %
Kaufkraft [Mio. €]	95.305,5	3.366,4	432,5	467,7	383,5
Kaufkraftkennziffer (je Einwohner)	102,4	101,3	105,5	100,1	97,0
Umsatz [Mio. €]	91.716,4	2.880,2	410,2	360,3	323,8
Umsatzkennziffer (je Einwohner)	102,9	91,0	107,2	80,7	94,5
Zentralitätskennziffer	100,4	89,9	101,4	80,6	97,2
Hebesatz Gewerbesteuer	-	403 v.H. (fiktiv)	440 v.H.	480 v.H.	440 v.H.
Hebesatz Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe)	-	192 v.H. (fiktiv)	215 v.H.	200 v.H.	170 v.H.
Hebesatz Grundsteuer B (für Grundstücke)	-	381 v.H. (fiktiv)	430 v.H.	530 v.H.	440 v.H.

Die **Kaufkraft** ist die Summe des verfügbaren Einkommens in einer Region. Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** ist der Teil der allgemeinen Kaufkraft, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Für die Berechnung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden die Einzelhandelsausgaben am **Wohnort** gemessen.

Der **Umsatz** umfasst die in einer Region erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze und wird, anders als bei der Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, am **Einkaufsort** erfasst.

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner** bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt von 100 je Einwohner. Liegt der Wert für eine Region beispielsweise bei 110, so bedeutet dies, dass die Einwohner dieser Region 10 % mehr ihres verfügbaren Einkommens im Einzelhandel ausgeben als der Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 90,0 bedeutet entsprechend, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner in dem entsprechenden Ort 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die **Umsatzkennziffer je Einwohner** bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100. Liegt der Wert für eine Region bei 110, dann liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner 10 % über dem Bundesdurchschnitt. Entsprechend bedeutet ein Wert von 90,0, dass der Einzelhandelsumsatz je Einwohner dieser Region 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der **Zentralitätskennziffer** gegenüberstellen. Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner / einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 und ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt; d. h., es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Umgekehrt gibt es einen Kaufkraftabfluss, wenn die Zentralitätskennziffer einen Wert unter 100 aufweist.

Quelle der Erläuterungen: GfK Marktforschung GmbH Nürnberg, 2003

10.8 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	1.928	11,3	73.509	10,6	428.905	12,6
Betriebsflächen Halden, Abbauland, Lagerplätze etc.	150	0,9	4.887	0,7	35.859	1,1
Erholungsflächen Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc.	167	1,00	8.249	1,2	54.706	1,6
Verkehrsflächen Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc.	1.299	7,6	42.223	6,1	233.228	6,8
Landwirtschaftsflächen Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc.	8.540	49,8	439.916	63,7	1.707.233	50,1
Waldflächen Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen	4.587	26,8	105.668	15,3	857.257	25,2
Wasserflächen Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc.	358	2,1	13.157	1,9	65.246	1,9
Flächen anderer Nutzung Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.)	90	0,5	3.159	0,5	26.091	0,7
Katasterfläche insgesamt	17.119	100,0	690.751	100,0	3.408.526	100,0

Quelle: Landesdatenbank NRW; Stand 3.2007

10.9 Zwangsversteigerungen

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

Zwangsversteigerungen	2004		2005		2006	
	Anzahl	Zuschlag in %	Anzahl	Zuschlag in %	Anzahl	Zuschlag in %
Wohngebäude	9	66	4	72	7	66
Eigentumswohnungen	10	62	5	64	4	46
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 Grundeigentümergeverein 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-Barkenbergr für vier- und mehrgeschossige Mietwohnhäuser

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

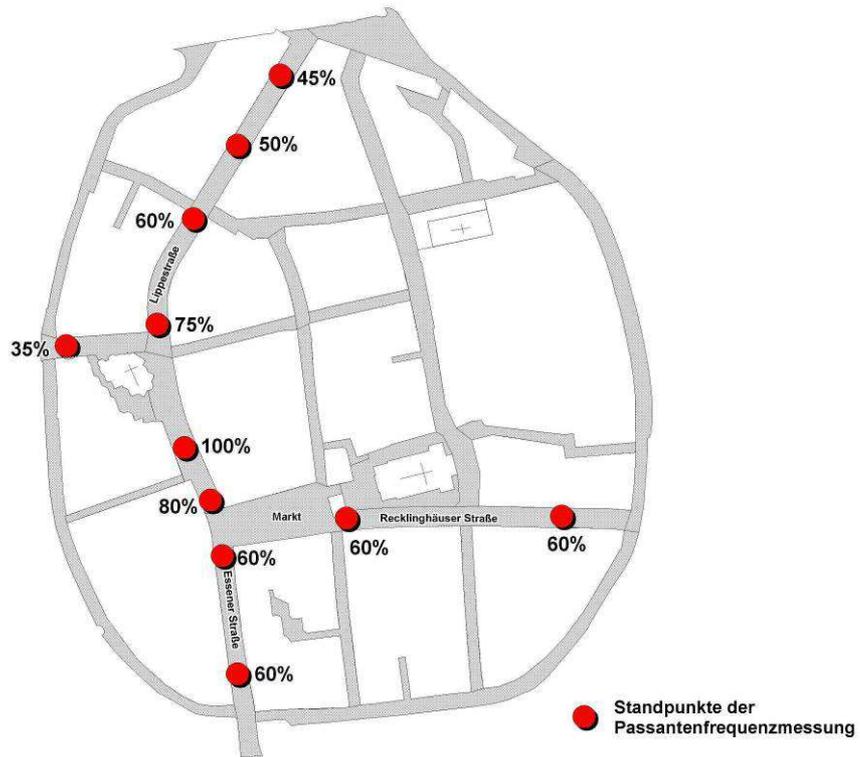
Nachfolgend wird die allgemeine Entwicklung der Mieten in Dorsten im Vergleich zu der Mietpreisentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen durch Indexreihen dargestellt.

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	117,4

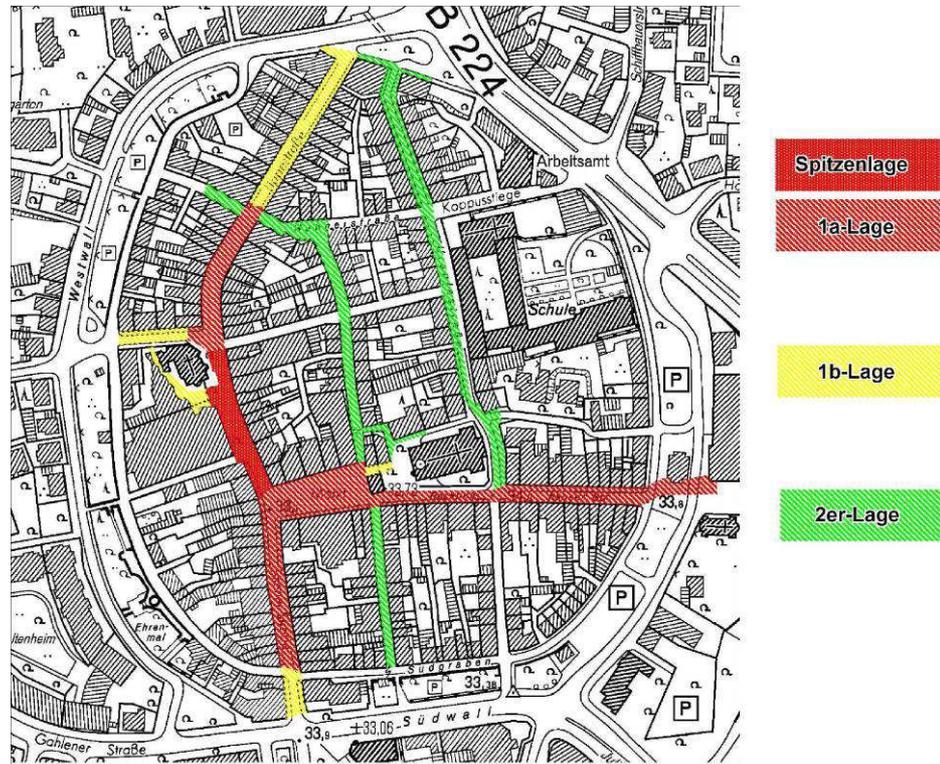
11.2 Ladenmieten, Geschäftslagen und Passantenfrequenz in der Dorstener Altstadt

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**

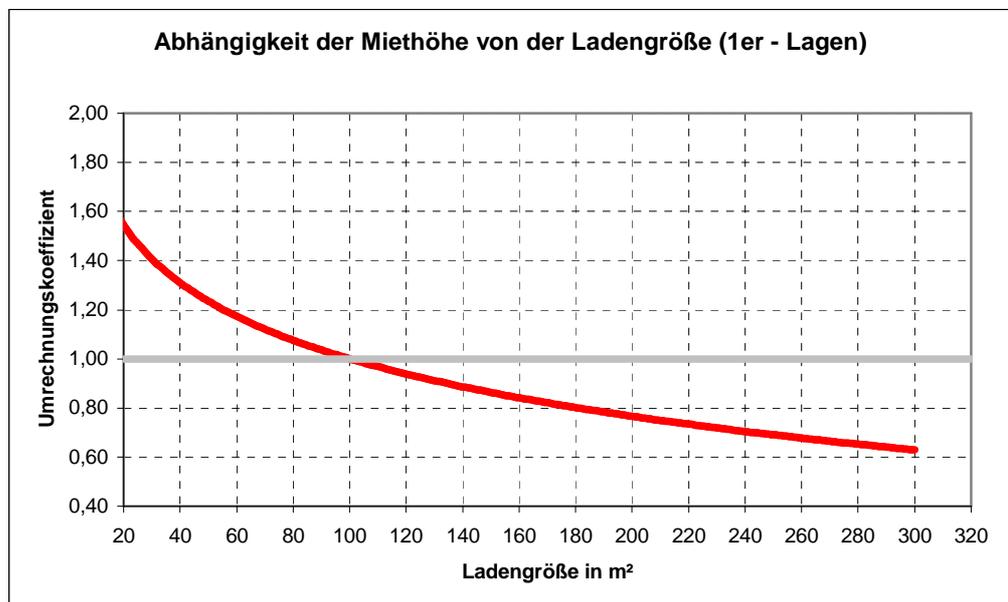


- **Mietniveau/Mietspannen**

	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 €

12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Klaus Brokemper	Vermessungsingenieur
Walter Gantenberg	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Marlene Giering	Vermessungsingenieurin
Heribert Hantrop	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Eberhard Just	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Rudolf Lach	Vermessungsingenieur
Dietmar Nandelstädt	Vermessungsingenieur
Klaus Thelen	Vermessungsingenieur u. vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter:

Ralf Badura	Architekt
Elmar Figgener	Architekt
Heinrich Fitze	Architekt
Heinrich Helmer	Agraringenieur
Johannes Honsel-Overbeck	Agraringenieur
Klaus Jeromin	Architekt
Heinrich Jockenhöfer	Bankkaufmann
Wolfgang König	Argraringenieur
Thomas Kurscheid	Architekt
Rainer Laarmann	Immobilienkaufmann
Werner Lietz	Architekt
Klaus Martin	Bauunternehmer
Andreas Porwol	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Werner Reick	Architekt
Klaus Sorgenfrei	Architekt
Arnold Strohmeier	Architekt
Jürgen Wischnewsky	Architekt

Ehrenamtliche Gutachter des zuständigen Finanzamtes:

für die Stadtgebiete Dorsten und Gladbeck	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:	Thomas Borg	0 23 62 / 66 - 5086
	Volker Drees	0 23 62 / 66 - 5085
	Bernd Rinkowski	0 23 62 / 66 - 5081
Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht:	Bernd Krebber	0 23 62 / 66 - 5082
Richtwertauskünfte, Verkauf von Markt- bericht und Richtwertkarte:	Daiana Modzel	0 23 62 / 66 - 5084
	Astrid Paulokat	0 23 62 / 66 - 5080

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 Recklinghausen

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

Rathenaustraße 2
45127 Essen
Tel.: 0201/88-68505
Fax: 0201/88-68503
gutachterausschuss@essen.de

Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

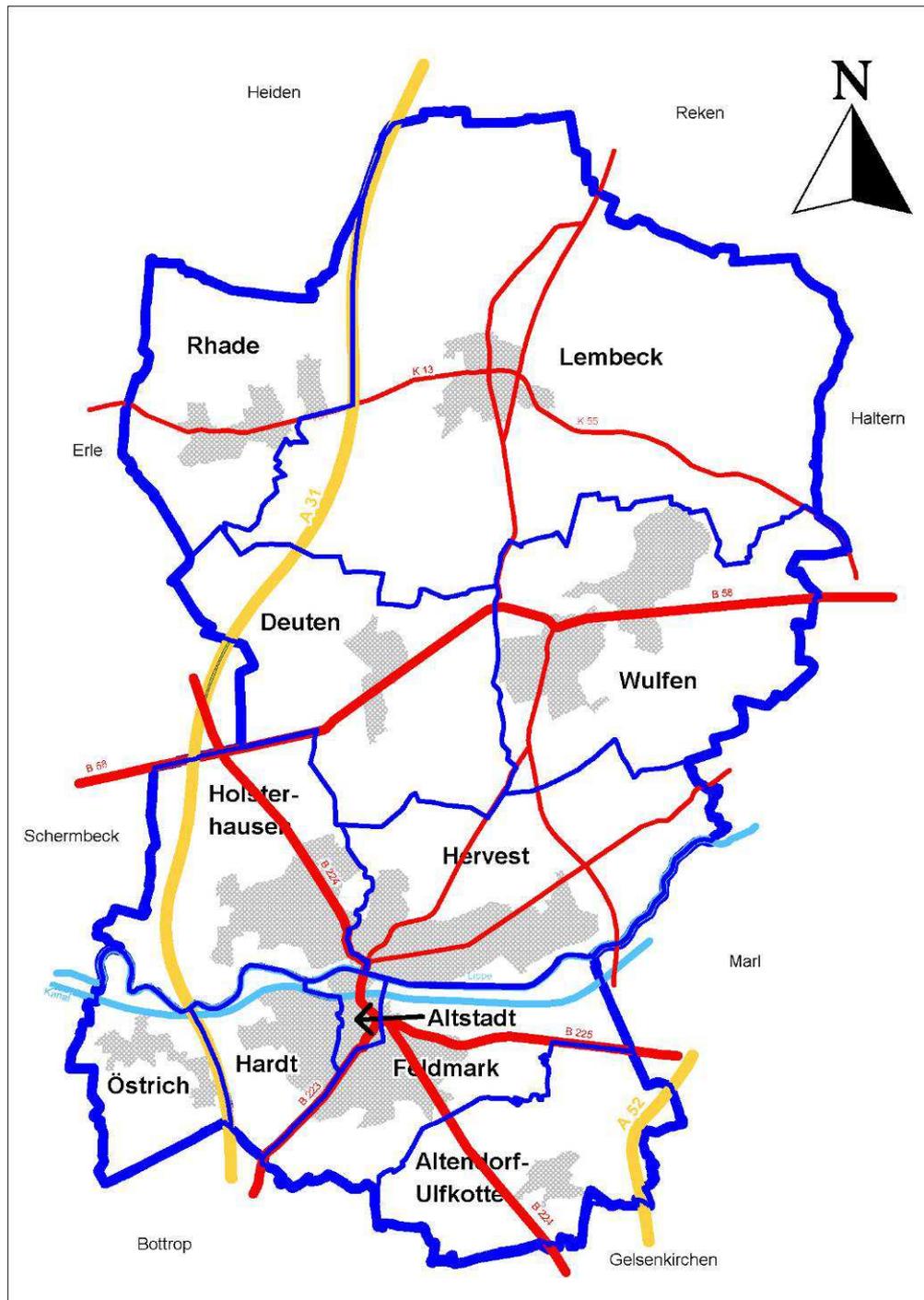
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-4150
Fax: 0211/475-5976
oga@brd.nrw.de

Anlage 2

Übersichtskarte Dorsten

Übersichtskarte Dorsten



www.boris.nrw.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten,
Gladbeck und Marl

NRW.