



Grundstücksmarktbericht 2008.

Dorsten, Gladbeck und Marl

Herausgeber:

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

Geschäftsstelle:

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:

40.- €

Auflage:

- Stück

Internet:

www.gutachterausschuss.nrw.de/dorsten
(allgemeine Informationen)

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

Druck:

Internetversion - gebührenpflichtig

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, Gladbeck und Marl

Grundstücksmarktbericht 2008

Berichtszeitraum 01.01.2007 - 31.12.2007

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im Februar 2008

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 2007	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Geld- und Flächenumsatz	11
4.3 Marktteilnehmer 2007	13
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Bauland für individuellen Wohnbau	15
5.2 Bauland für Geschoss- und Mietwohnungsbau	18
5.3 Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser	19
5.4 Gewerbliche Bauflächen	19
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland	22
5.7 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke (individueller Wohnbau)	23
5.8 Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)	24
5.9 Sonstige Flächen	24
5.10 Abbauflächen (z.B. Aussandungsflächen)	24
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser / Erbbaurechte	32
6.3 Mehrfamilienhäuser	32
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser	33
6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte	33
7. Wohnungs- und Teileigentum	34
7.1 Wohnungseigentum	34
7.2 Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung	38
7.3 Wohnungserbbaurechte	39
7.4 Garagen und Stellplätze	40
7.5 Zwangsversteigerungen	41
8. Bodenrichtwerte	42
8.1 Gesetzlicher Auftrag	42
8.2 Bodenrichtwertkarte	42
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – gebietstypische Werte	44
8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet - Boris NRW	45
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	46
9.1 Indexreihen	46
9.2 Liegenschaftszinssätze	52
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	55
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	58
10.1 Zinsentwicklung	58
10.2 Bautätigkeiten/Baufertigstellungen	59
10.3 Wohngebäude im Bestand	59
10.4 Bevölkerungsdichte und –verteilung	60
10.5 Bevölkerungsentwicklung	61
10.6 Sozioökonomische Daten	62
10.7 Nutzung der Bodenflächen im Vergleich	63

11. Mieten	64
11.1 Mieten - Dorsten	64
11.2 Mieten - Gladbeck	69
11.3 Mieten - Marl	70
12. Sonstige Angaben	75
12.1 Verwaltungsgebühren	75
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	77

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse	79
Anlage 2: Übersichtskarte Dorsten, Gladbeck und Marl	80

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Berichtszeitraum 2007 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **1.848 Kauffälle** bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein Zuwachs der Verkaufsfälle in Dorsten (+ 21%) und Marl (+ 11%) festgestellt werden. Dem hingegen ist die Zahl der Verkäufe in Gladbeck (- 11%) rückläufig.

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge von geeigneten **unbebauten Grundstücken** ist gegenüber dem Vorjahr von 272 auf 197 Beurkundungen gesunken. Hierbei ist auch der Geldumsatz 2007 von ca. 35 Mio. € auf ca. 29 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz 2007 blieb hingegen im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und beträgt ca. 125 ha.

Der mittlere Kaufpreis für Wohnbauland in mittlerer Lage (individueller Wohnungsbau) liegt in Dorsten unverändert bei ca. 200 €/m², in Gladbeck unverändert bei ca. 180 €/m² und in Marl bei ca. 170 €/m².

Mit dem Anstieg der Anzahl von Kaufverträgen über geeignete **bebaute Grundstücke** von 607 aus 2006 auf nunmehr 767 Beurkundungen ist auch der Geldumsatz 2007 von ca. 155 Mio. € auf ca. 232 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz 2007 stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 68 ha auf etwa 122 ha. Der mittlere Preis für neu errichtete Doppelhaushälften beträgt in Dorsten und Marl ca. 1.900 €/m² Wohnfläche, in Gladbeck ca. 1.700 €/m² Wohnfläche.

Im Bereich **Wohnungseigentum** ist mit dem Anstieg der Anzahl von 402 aus 2006 auf nunmehr 481 Kauffälle auch der Geldumsatz 2007 von ca. 41 Mio. € auf ca. 72 Mio. € gestiegen. Auffällig hierbei ist der deutliche Anstieg der Kauffälle (+37%) in Marl, während in Dorsten und Gladbeck die Zahlen im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil blieben. Der mittlere Preis für eine in den 1990er Jahren errichtete Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche betrug 2007 im Mittel in Dorsten und Marl ca. 120.000 €, in Gladbeck ca. 140.000 €.

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 Immobilienmarkt der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl im Geschäftsjahr 2007 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 gesetzlicher Vorgaben den örtlichen Immobilienmarkt transparent gestalten.

Außerdem soll er der interessierten Öffentlichkeit einen 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 mit Hilfe 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 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 beurkundende 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 Grundstücksmarkt der drei Stadtgebiete ständig und umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung wird in der Geschäftsstelle für die drei Stadtgebiete als eigenständige Datenbank geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen bis weit in die Vergangenheit.

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.

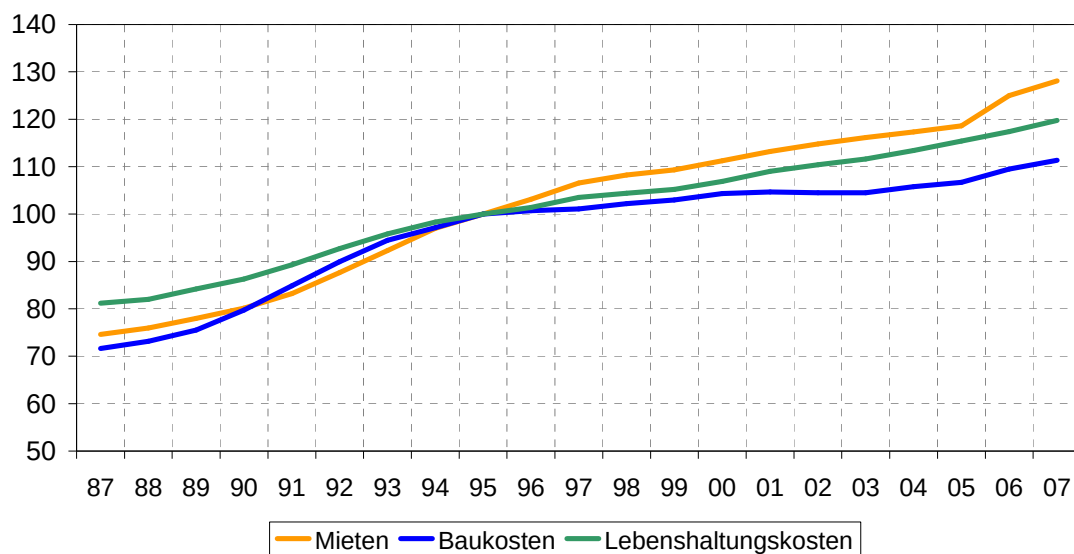
Weitere Aufgaben der Geschäftsstellen sind:

- 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
- Erledigung der notwendigen Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

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.

Einflussfaktoren Wohnungs- und Grundstücksmarkt (Index 1995 = 100)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 2008

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Geschäftsjahr 2007 gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.848 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.737 Verträge).

Von den 1.848 Grundstückskaufverträgen entfallen 604 auf das Stadtgebiet von Dorsten, 541 auf das Stadtgebiet von Gladbeck und 703 auf das Marler Stadtgebiet.

Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit ca. 500 Verträge bzw. rd. 20% unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre, der bei rd. 2.300 Verträgen liegt.

85 % oder rd. 1.570 Grundstückskaufverträge konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

Bei den für das Jahr 2007 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse.

Diese geben erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich u.a. dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Die nachstehende tabellarische Darstellung zeigt eine spezifizierte Übersicht über die Anzahl der eingegangenen Kauffälle in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl für das Geschäftsjahr 2007.

Teilmarkt	Marktsegment	Stadtgebiet			Gesamt
		Dorsten	Gladbeck	Marl	
Unbebaute Grundstücke	Individuelle Bauweise	31	51	27	109
	Geschosswohnungsbau	0	1	0	1
	Wohn- u. Geschäftsnutzung (WuG)	8	0	0	8
	Gewerbe / Industrie	7	1	17	25
	Sonstige	2	4	1	7
	Erbbaurechte, unbebaut	22	6	19	47
	Landwirtschaftliche Flächen	19	5	13	37
	Forstwirtschaftliche Flächen	8	2	6	16
	Sonderflächen / Straßenland	25	5	15	45
	nicht geeignete Fälle	24	8	4	36
Bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	129	184	219	532
	Mehrfamilienhäuser	16	43	12	71
	Wohn- u. Geschäftsnutzung (WuG)	11	11	13	35
	Gewerbe / Industrie	9	3	11	23
	Sonstige (u.a. Garagen)	14	13	5	32
	Erbbaurechte, bebaut	25	15	34	74
	nicht geeignete Fälle	72	52	32	156
Wohnungs- und Teileigentum	Normaleigentum	145	100	236	481
	Erbbaurechte	9	1	13	23
	nicht geeignete Fälle	28	36	26	90
Gesamt		604	541	703	1.848

Bei der weiteren Auswertung (ab Kapitel 5) finden Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse als nicht geeignet erschienen, keine Berücksichtigung.

Die geeigneten Kaufverträge werden im Zuge der detaillierteren Auswertung auf die folgenden 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

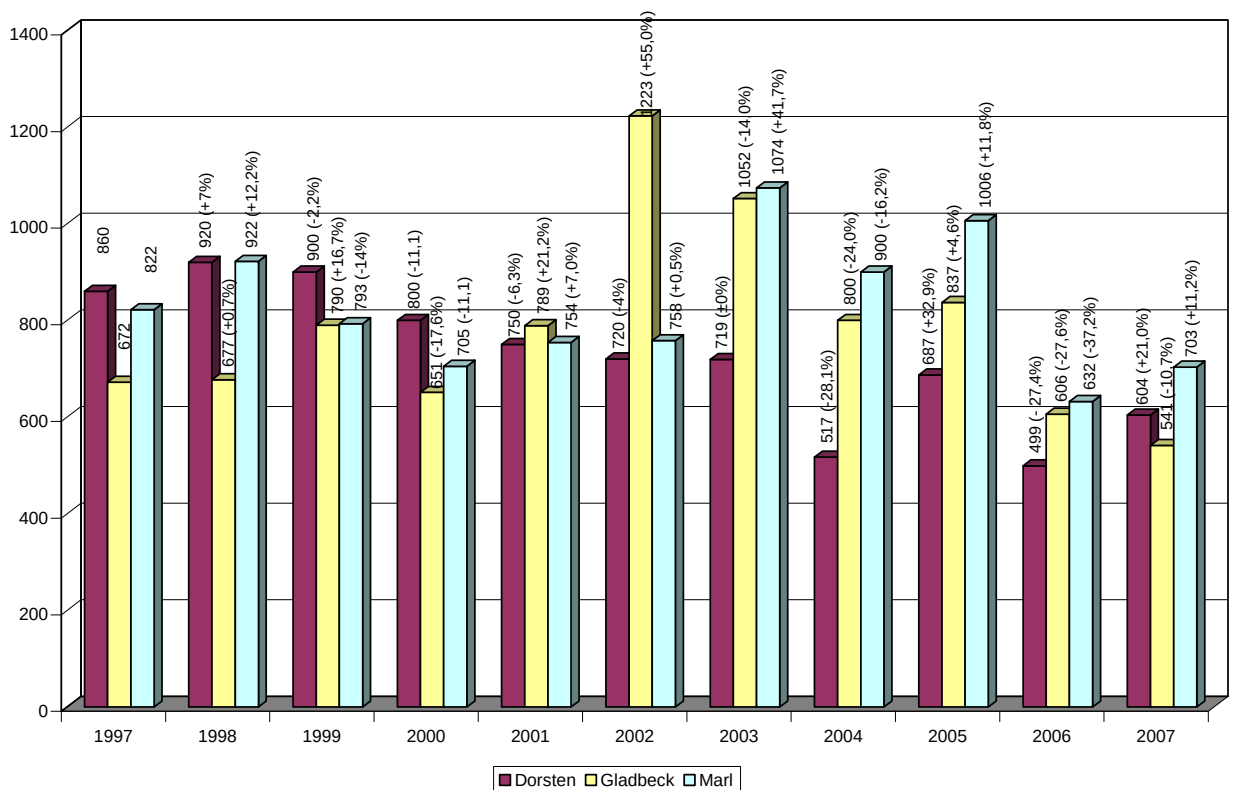
- bebaute Grundstücke:

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

Die nachstehende Abbildung zeigt eine Übersicht der Anzahl der seit dem Jahr 1997 jährlich eingegangenen Kauffälle (Gesamt). Dem Diagramm können die absoluten Fallzahlen sowie die prozentuale Entwicklung zum jeweiligen Vorjahr entnommen werden.



4.2 Geld- und Flächenumsatz

Der **Geldumsatz** aus allen Verkaufsfällen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl beträgt im Jahr 2007

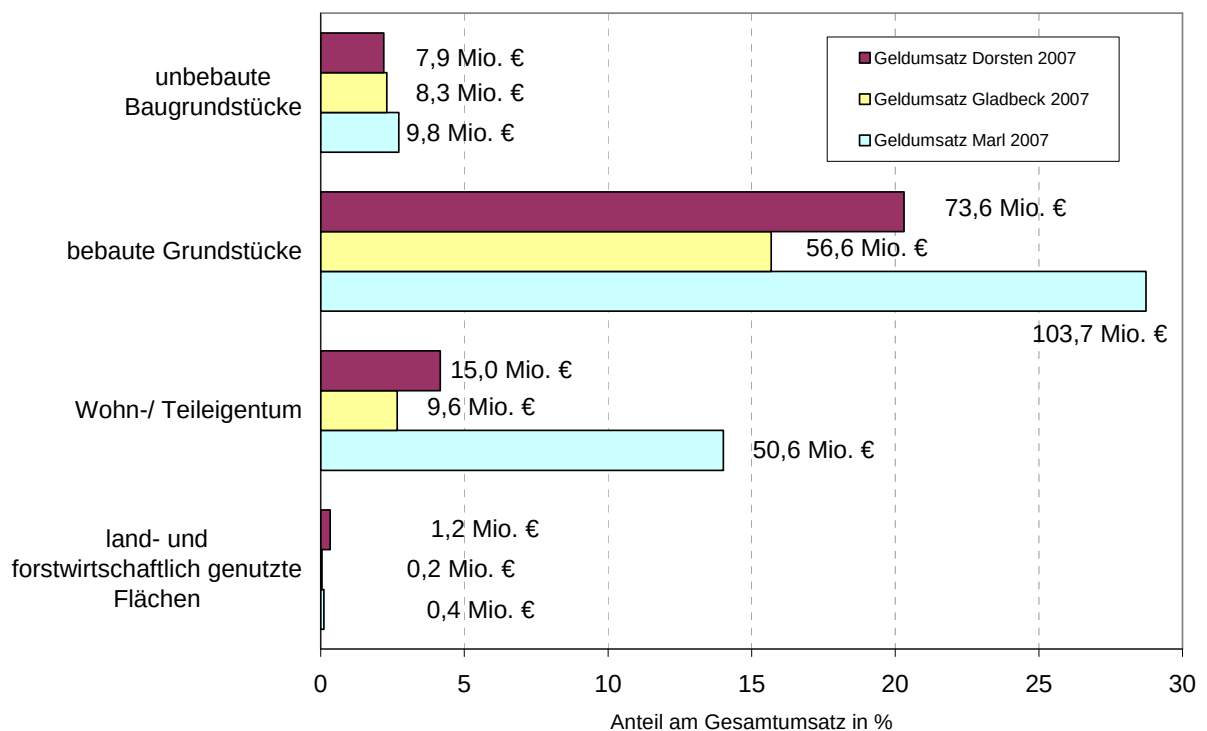
ca. 361 Millionen €.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz somit um ca. 8 % gesunken.

Vom Gesamtumsatz entfällt auf die als geeignet eingestuften Kauffälle ein Anteil von etwa 335 Mio. €. Den Hauptanteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und das Wohnungs- / Teileigentum mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Unbebaute Flächen (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) spielen beim Geldumsatz eine eher untergeordnete Rolle.

Im nachfolgenden Diagramm sind die Geldumsätze der maßgeblichen Objektarten vergleichend gegenübergestellt. Die Angaben in Prozent beziehen sich auf den o.g. Gesamtgeldumsatz.



Der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr 2007 beläuft sich bei allen Grundstücksverkäufen insgesamt auf

ca. 265 Hektar Grundstücksfläche.

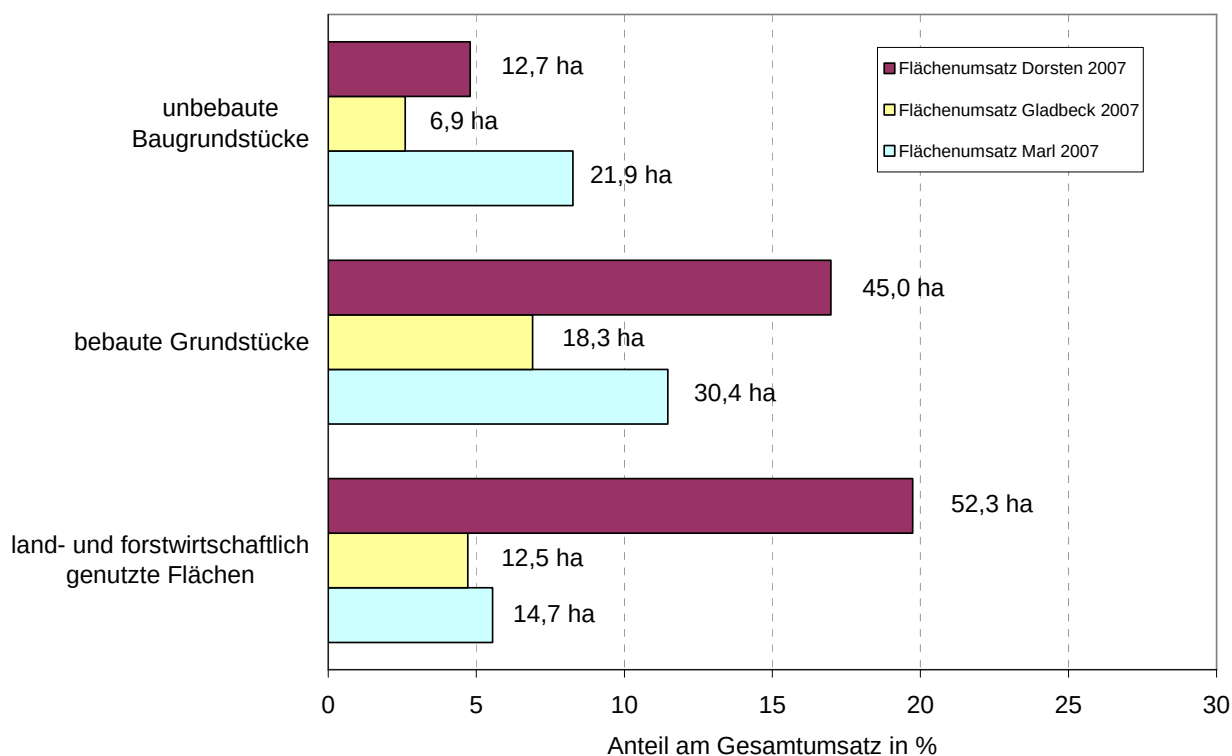
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz somit um ca. 10 % gestiegen.

Hiervon entfallen auf die als geeignet eingestuften Kauffälle 48,5 ha Grundstücksflächen. Verkäufe bebauter Grundstücke machen etwa 50 % des Flächenumsatzes aus, der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen lag bei etwa 30 %. Unbebaute Flächen haben einen Anteil von etwa 15 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2007.

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

In nachfolgendem Diagramm sind die Flächenumsätze der maßgeblichen Objektarten (ohne Straßenland, Sonderflächen, etc.) vergleichend gegenübergestellt.

Die Angaben in Prozent beziehen sich auf den o.g. Gesamtflächenumsatz.



In nachstehender Tabelle werden die Kauffälle und Umsatzzahlen (Gesamt) der Geschäftsjahre 2004 bis 2007 gegenübergestellt.

Kauffälle und Umsatzzahlen (Geschäftsjahre 2004 bis 2007)					
		2004	2005	2006	2007
Anzahl der Kauffälle [Stück]	Dorsten	517	687	499	604
	Gladbeck	800	837	606	541
	Marl	900	1006	632	703
Flächenumsatz [ha]	Dorsten	80,3	81,3	120,5	152,3
	Gladbeck	36,7	44,4	71,4	39,9
	Marl	94,8	111,8	165,5	72,8
Geldumsatz [Mio. €]	Dorsten	76	102	71	111
	Gladbeck	101	136	107	84
	Marl	109	154	105	166

4.3 Marktteilnehmer 2007

Im Folgenden wird die Anzahl der Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Käufergruppen betrachtet und dargestellt. Zudem wird in stadtspezifische Daten unterschieden sowie die Auffälligkeiten im Städtevergleich benannt.

Sowohl auf der Käufer-, als auch auf der Erwerberseite bildet die Gruppe der Privatpersonen weiterhin den jeweils größten Anteil. Der Käufermarkt liegt mit ca. 90 % fast ausschließlich bei den Privatpersonen. Bei den Verkäufern liegt der Anteil der Privatverkäufe bei ca. 69 %. Einheimische Privatpersonen behaupten den größten Anteil bei allen eingegangenen Verkaufsfällen. Hierbei liegt der Käuferanteil bei ca. 64% der Verkäuferanteil bei ca. 49%. Auswärtige Privatpersonen nehmen mit ca. 21% Verkäufer und ca. 26% Käufer am Marktgeschehen teil.

Die Gruppe der „Wohnungsbaugesellschaften, etc.“ tritt i.d.R. als Verkäufer (21%) auf; als Käufer spielen diese Marktteilnehmer eine eher untergeordnete Rolle (3%).

Auffällig für den Teilmarkt auf dem Stadtgebiet von Gladbeck ist, dass der Anteil der Verkäufe durch Wohnungsbaugesellschaften mit ca. 40% deutlich oberhalb der Werten von Dorsten und Marl liegt und in etwa dem Anteil der Verkäufe von privater Hand (37%) entspricht.

Eine untergeordnete Gruppe als Käufer / Verkäufer stellen z.B. Gewerbe, Industrie und Versorgungsunternehmen, etc. dar. Der Käufermarktanteil hierbei liegt bei ca. 7 % bei den Verkäufern liegt der Anteil bei ca. 9 %.

Verkäufer	Stadtgebiet	Käufer														
		einheimische Privat			auswärtige Privat			Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen			Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen			Körperschaften des öffentlichen Rechts		
		Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl
einheimische Privat	Dorsten	250			60			11			6			6		
	Gladbeck		132			52			8			0		0		7
	Marl			235			105			3			8		0	12
auswärtige Privat	Dorsten	87			38			6			1			0		3
	Gladbeck		50			38			6			0		0		2
	Marl			92			46			0			2		0	12
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	Dorsten	29			0			3			15			1		0
	Gladbeck		126			74			8			1		0		7
	Marl			75			32			2			2		3	8
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	Dorsten	9			4			0			1			0		2
	Gladbeck		3			3			0			0		0		1
	Marl			8			3			0			0		0	0
Körperschaften des öffentlichen Rechts	Dorsten	37			10			4			0			0		6
	Gladbeck		2			0			2			1		0		0
	Marl			14			4			0			0		0	1
Sonstige	Dorsten	3			2			1			0			1		2
	Gladbeck		5			5			0			0		0		8
	Marl			26			6			0			0		0	4

5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Da im Folgenden jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen von der in Kapitel 4 genannten Gesamtzahl der unbebauten Fälle abweichen.

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 Maisonette-Stil). 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 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 Bauland für individuellen Wohnbau

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle in Dorsten und Marl ist jeweils im Vergleich zum Vorjahr leicht rückgängig. Bei etwa gleichbleibendem Geldumsatz ist ein leicht gestiegener Flächenumsatz festzustellen. Dem hingegen ist für Gladbeck ein deutlicher Anstieg der Verkaufsfälle, einhergehend mit deutlichen Umsatzzuwächsen zu vermerken.

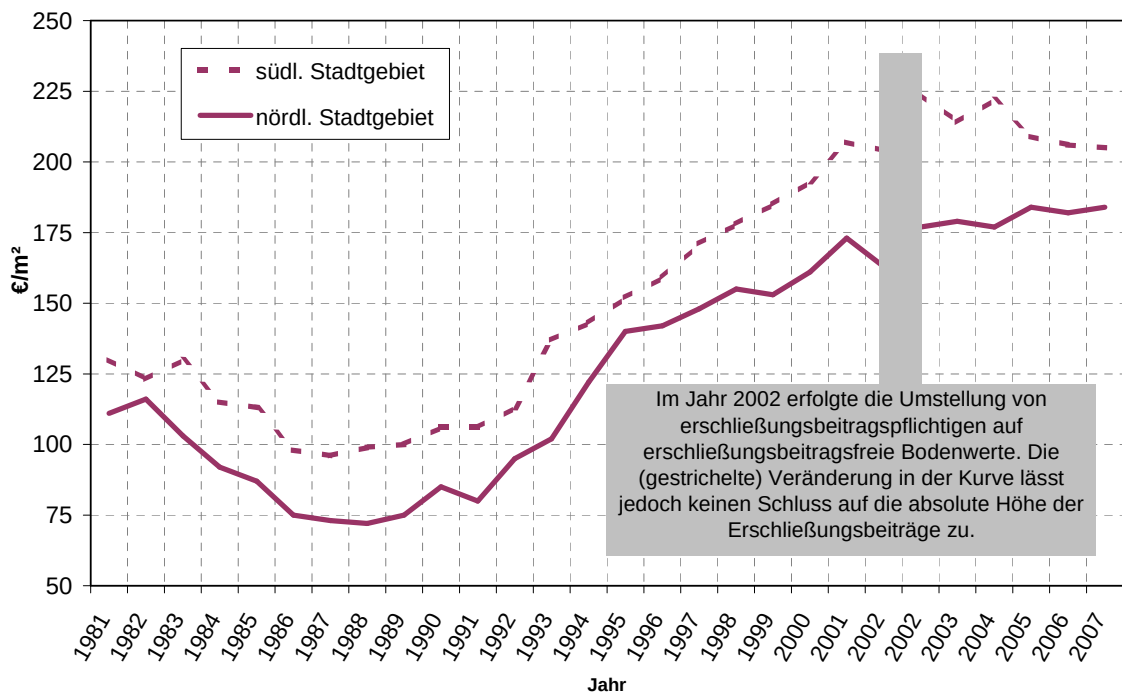
	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	31	38	↘
	Gladbeck	51	16	↗
	Marl	27	32	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	4,1	3,9	↗
	Gladbeck	8,0	1,9	↗
	Marl	4,0	4,2	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	2,5	1,7	↗
	Gladbeck	6,1	1,3	↗
	Marl	3,8	1,9	↗

Bodenpreisentwicklungen für das Dorstener Stadtgebiet

In der nachfolgenden Abbildung ist die langfristige Preisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaues in Dorsten dargestellt. Es wird die Entwicklung der Bodenwertniveaus seit dem Jahr 1981, getrennt nach nördlichem und südlichem Stadtgebiet, aufgezeigt. Die allgemeine Stagnation der letzten Jahre setzt sich weitgehend fort.

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.

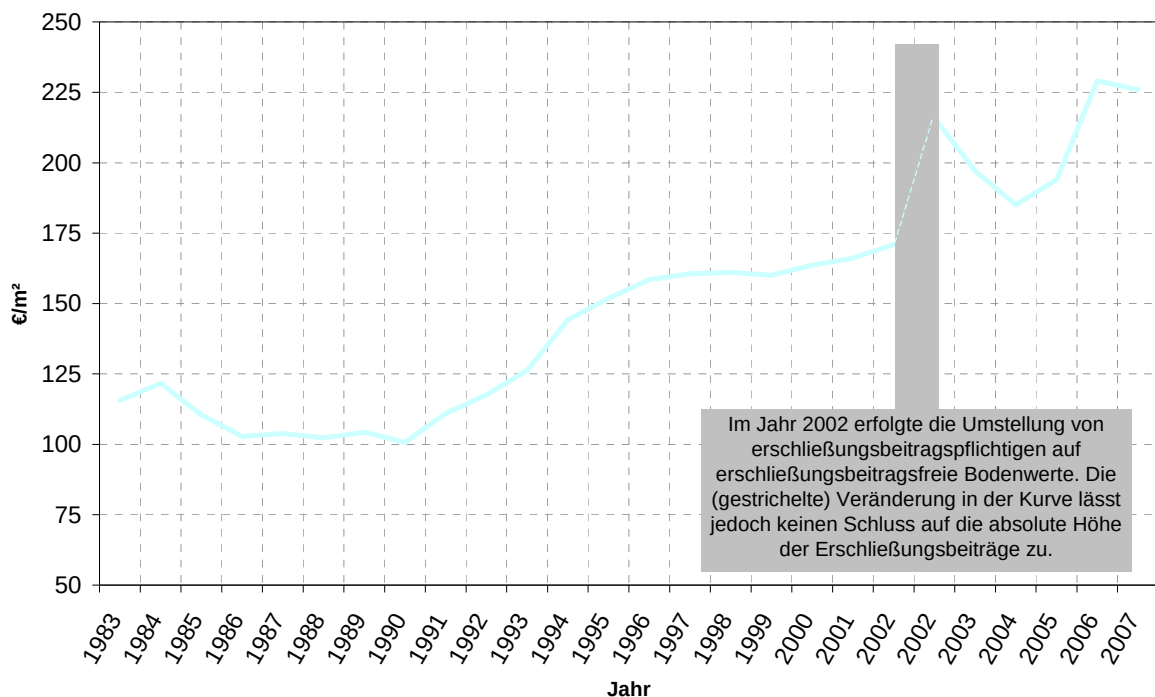
Darstellung der Bodenpreisentwicklungen für das **Dorstener Stadtgebiet**



Bodenpreisentwicklungen für das **Marler Stadtgebiet**

In der nachfolgenden Abbildung ist die langfristige Preisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaues in Marl dargestellt. Es wird die Entwicklung der Bodenwertniveaus seit dem Jahr 1983 aufgezeigt.

Im Vergleich zum Vorjahreswert ist ein leichter Rückgang der Bodenpreise feststellbar. Das mittlere Bodenpreisniveau liegt derzeit bei ca. 225 €/m².



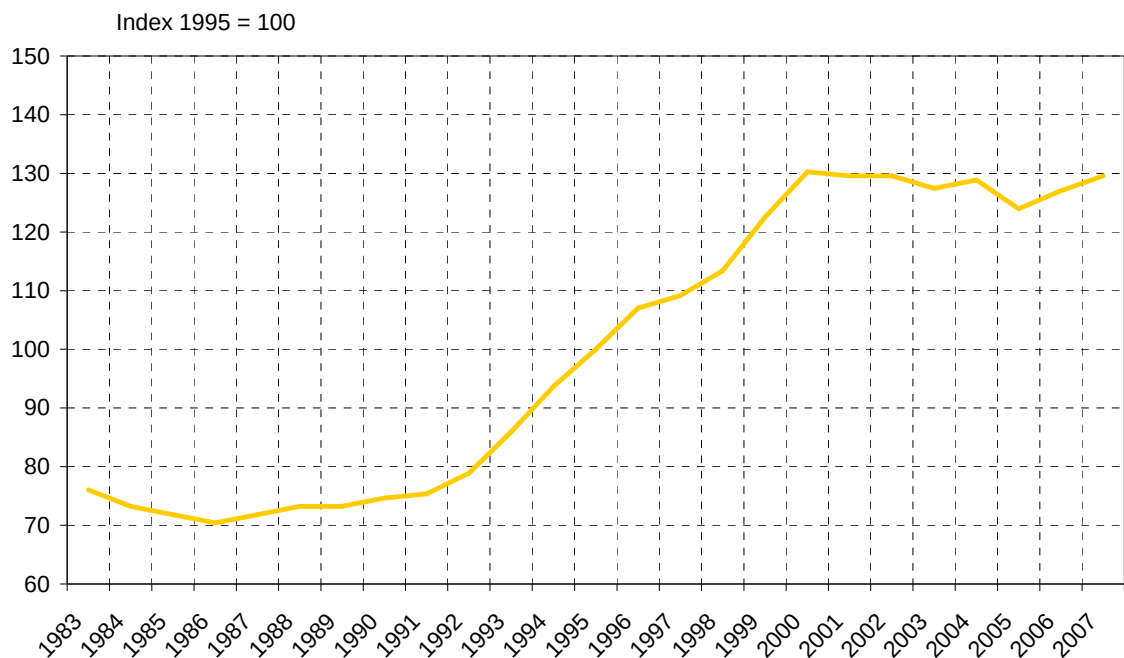
Bodenpreisentwicklungen für das Gladbecker Stadtgebiet

Zwecks Feststellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für Wohnbaugrundstücke werden die Verhältnisse „Kaufpreis / Bodenrichtwert“ gebildet und analysiert, wobei die Grundstückspreise zuvor auf das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Definition in der Bodenrichtwertkarte abgestellt werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die langfristige Preisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe (Basisjahr ist 1995). Es wird die Entwicklung der Bodenwerterniveaus seit dem Jahr 1983 aufgezeigt.

Mit ca. **+ 2,0 %** im Vergleich zum Vorjahr wird das Niveau der Jahre 2000 bis 2004 wieder erreicht.

Hinweis: Abweichend zu o.g. Darstellungen wird die Bodenpreisentwicklung für das Gladbecker Stadtgebiet als Indexreihe dargestellt.



5.2 Bauland für Geschoss- und Mietwohnungsbau

Umsätze

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	-	5	↘
	Gladbeck	1	10	↘
	Marl	-	-	-
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	-	2,3	↘
	Gladbeck	*	1,4	↘
	Marl	-	-	-
Flächenumsatz in ha	Dorsten	-	1,1	↘
	Gladbeck	*	0,8	↘
	Marl	-	-	-

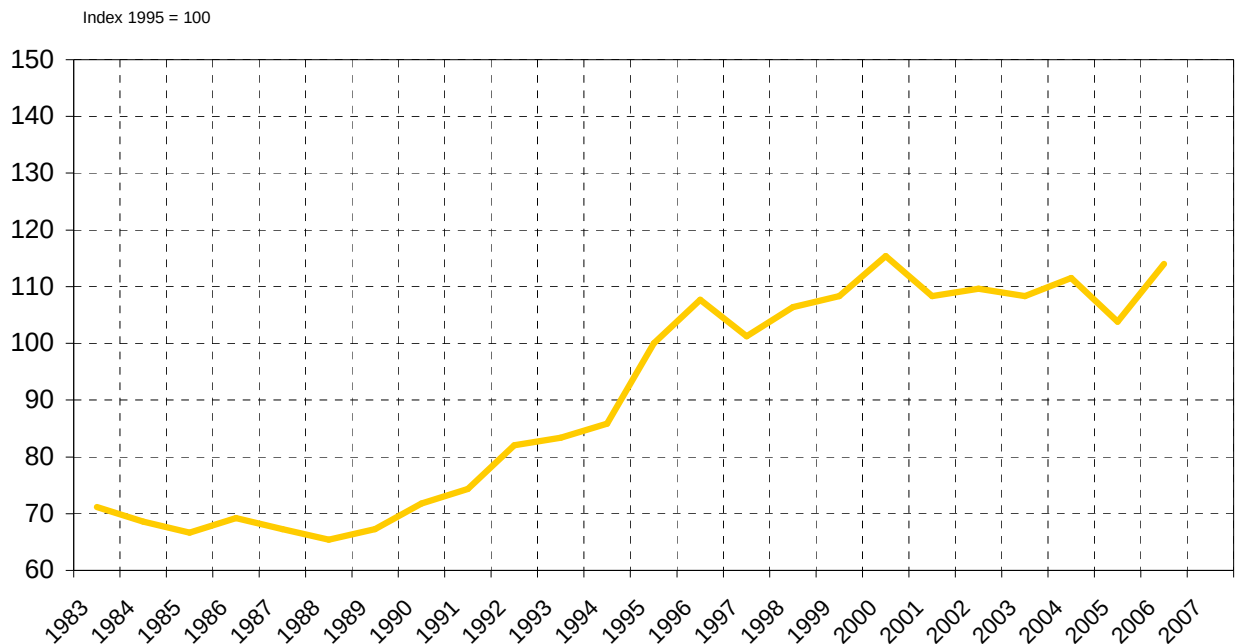
* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Aussage

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist auf dem Gladbecker Markt ein deutlicher Rückgang der Verkäufe in diesem Marktsegment zu verbuchen. Aufgrund nur eines Kauffalls kann keine Aussage über Entwicklungen getroffen werden. Da jedoch in den vergangenen Jahren auf diesem Teilmarkt eine höhere Aktivität zu verzeichnen war, ist in der nachfolgenden Abbildung die langfristige Preisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck dargestellt.

Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe (Basisjahr ist 1995). Es wird die Entwicklung der Bodenwertniveaus seit dem Jahr 1983 aufgezeigt.

Darstellung der Bodenpreisentwicklungen für das **Gladbecker Stadtgebiet**



5.3 Bauland für Wohn- und Geschäftsbau

Umsätze

Dieses Marktsegment spielt in Gladbeck und Marl in den letzten Jahren keine Rolle, daher können keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und -entwicklung getroffen werden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist auf dem Dorstener Markt ein leichter Anstieg der Verkäufe in diesem Marktsegment zu erkennen gewesen.

Aufgrund nur weniger Kauffälle und mangelnder Vergleichsgrößen aus den Vorjahren kann keine Aussage über Entwicklungen getroffen werden.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	8	3	↗
	Gladbeck	-	-	-
	Marl	-	-	-
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	2,3	2,0	↗
	Gladbeck	-	-	-
	Marl	-	-	-
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,6	1,0	↗
	Gladbeck	-	-	-
	Marl	-	-	-

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

Nach dem Anstieg im Jahr 2005 - bedingt durch Verkäufe großer Flächen im Bereich des Industrieparks Dorsten / Marl - ist der Umsatz gewerblicher Bauflächen nach einem leichten Einbruch in 2006 Jahr 2007 in Dorsten leicht gestiegen. Auf Marler Stadtgebiet wurde das Niveau des Vorjahres gehalten.

In Gladbeck spielt dieses Marktsegment in den letzten Jahren eine untergeordnete Rolle, daher können keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und -entwicklung getroffen werden.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	7	3	↗
	Gladbeck	1	1	→
	Marl	17	16	→
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	1,4	0,4	↗
	Gladbeck	*	*	-
	Marl	5,8	7,1	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	5,8	2,6	↗
	Gladbeck	*	*	-
	Marl	18,2	17,5	↗

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Aussage

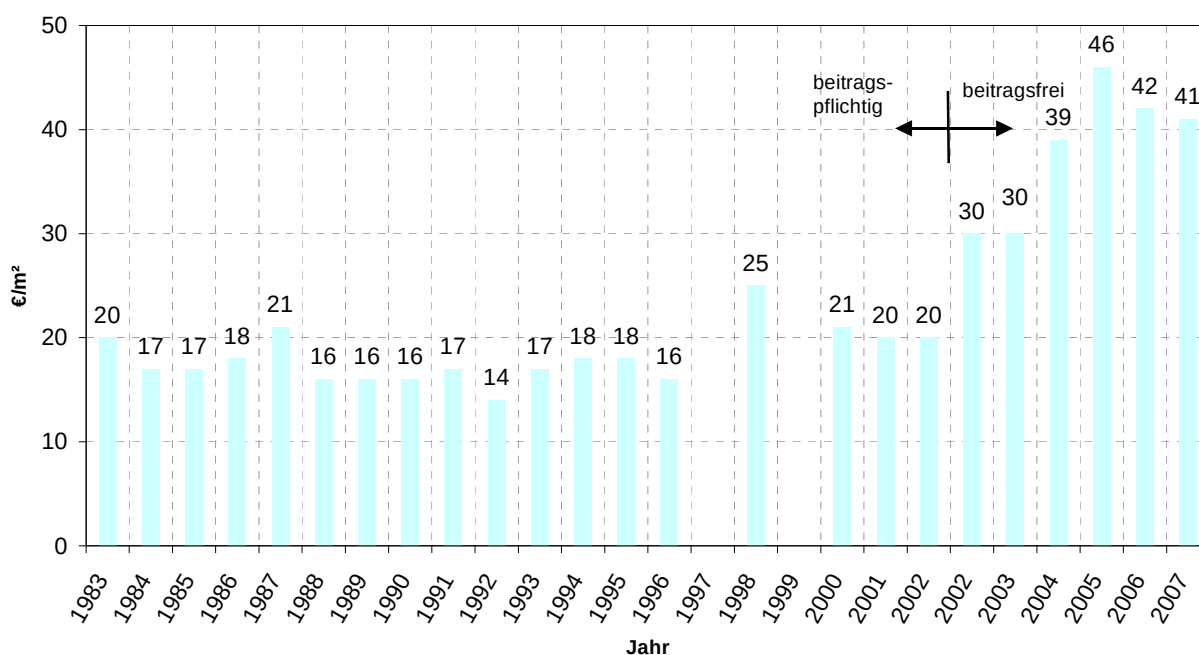
Preisniveau

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

Preisentwicklung

Die Stagnation bei den Preisen für gewerbliche Bauflächen in Dorsten setzte sich auch im Berichtsjahr 2007 fort, fast alle Verkäufe entsprachen dem Richtwertniveau. In Marl bestätigte sich das Preisniveau des Vorjahres.

Nachstehendes Diagramm zeigt die zeitliche Entwicklung der Preise für Gewerbebauland für das **Stadtgebiet Marl**.



5.5 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 der Anzahl der Kauffälle landwirtschaftlicher Flächen weiter fort.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	19	14	↗
	Gladbeck	5	3	↗
	Marl	13	6	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	1,1	0,8	↗
	Gladbeck	0,09	0,06	↗
	Marl	0,4	0,7	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	31,7	28,9	↗
	Gladbeck	3,6	2,4	↗
	Marl	8,5	14,2	↘

In Dorsten und Gladbeck konnten bei steigender Anzahl von Verkaufsfällen auch Zuwächse beim Geld- und Flächenumsatz verbucht werden. Dem hingegen ist auf Marler Stadtgebiet ein leichter Rückgang der Geld- und Flächenumsatzzahlen festzustellen.

Preisniveau und -entwicklung

Das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen stagniert in Dorsten und Marl auf dem seit Jahren gleichbleibenden Niveau zwischen 2,70 und 4,50 €/m².

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

Wie in den letzten Jahren spielt auch im Jahr 2007 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt eine untergeordnete Rolle.

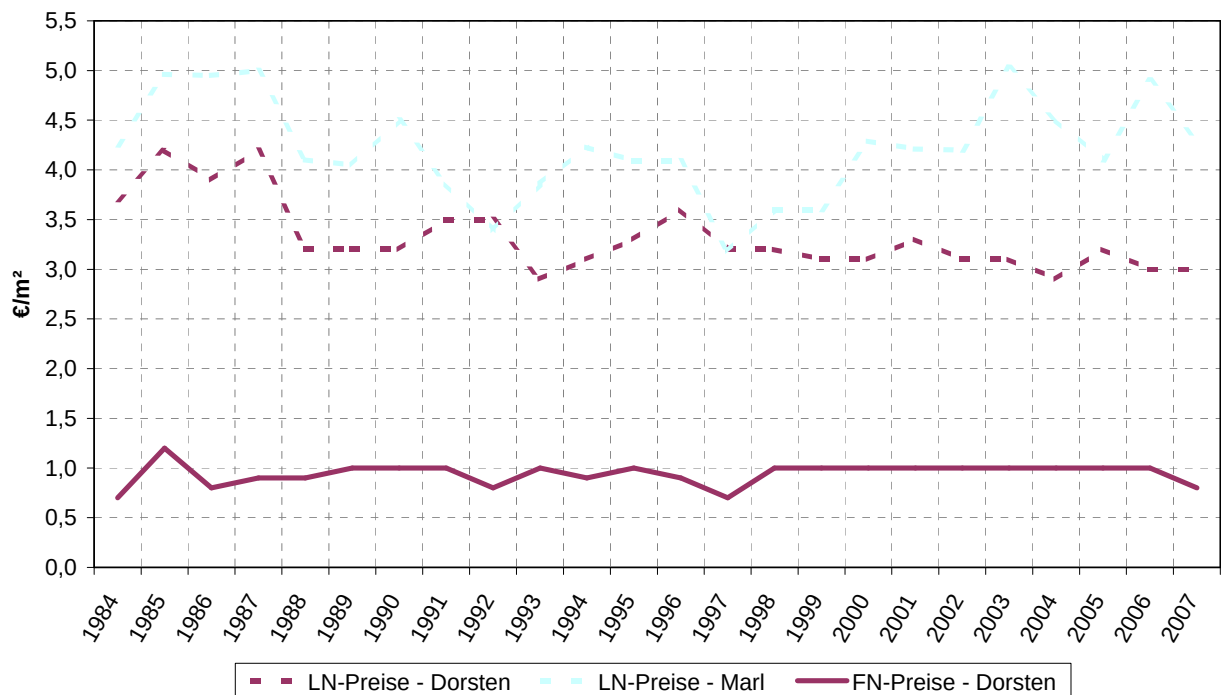
Es konnte für Dorsten, Gladbeck und Marl ein Zuwachs der Fall- und Umsatzzahlen festgestellt werden.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	8	-	↗
	Gladbeck	2	-	↗
	Marl	6	3	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,1	-	↗
	Gladbeck	0,07	-	↗
	Marl	0,05	0,04	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	20,6	-	↗
	Gladbeck	8,9	-	↗
	Marl	6,2	3,8	↗

Nachfolgend wird die allgemeine langjährige Entwicklung des land- und forstwirtschaftlichen Wert-/Preisniveaus seit 1984 dargestellt.

Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen spielen in Marl nur eine untergeordnete Rolle.

In Gladbeck existiert seit Jahren kaum ein Markt für land- und forstwirtschaftlichen Flächen.



5.6 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 2007 gab es in den drei Stadtgebieten keine Verkaufsfälle im Bereich Bauerwartungsland.

Preisniveau und -entwicklung

Aktuell sind keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und –entwicklung möglich.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	-	1	↘
	Gladbeck	-	9	↘
	Marl	-	1	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	-	*	↘
	Gladbeck	-	4,0	↘
	Marl	-	*	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	-	*	↘
	Gladbeck	-	11,8	↘
	Marl	-	*	↘

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Weitere Informationen und Auswertungen können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

5.7 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke (individueller Wohnbau)

Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke in den Stadtgebieten Dorsten, Gladbeck und Marl schwankt in den letzten Jahren erheblich.

Im Vergleich zum Vorjahr ist in 2007 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl jedoch ein Anstieg der Fälle zu vermerken.

Das durchschnittliche Zinsniveau liegt seit geraumer Zeit zwischen ca. 2,5 bis 3,9 %, das entspricht in etwa einem Erbbauzins von ca. 4,50 bis 6,00 €/m². Die genannten Zinssätze beziehen sich immer auf beitragspflichtige Bodenwerte.

In der nachstehenden Tabelle werden die Daten seit dem Jahr 2000 gegenübergestellt.

Jahr	Stadtgebiet	Anzahl der Fälle	Flächenumsatz in m²	Erbbauzins in €/m²	Zinssatz in %		
					Dorsten	Gladbeck	Marl
2000	Dorsten	22	8.716	4,60	2,7		
	Gladbeck	1	456	5,48		3,5	
	Marl	1	2.220	4,09			2,4
2001	Dorsten	6	1.735	6,88	3,9		
	Gladbeck	3	3.667	5,62		3,5	
	Marl	6	1.423	4,70			3,1
2002	Dorsten	8	2.616	5,46	3,6		
	Gladbeck	6	13.804	6,47		3,7	
	Marl	5	32.314	3,83 - 9,00 *			3,7
2003	Dorsten	2	12.830	4,50	2,5		
	Gladbeck	8	2.387	4,26		3,0	
	Marl	4	1.641	4,80 - 9,00 *			4,2
2004	Dorsten	4	4.596	5,98	3,5		
	Gladbeck	1	1.314	4,29		3,0	
	Marl	5	3.109	3,00 - 9,00 *			3,5
2005	Dorsten	1	2.487	5,60	2,5		
	Gladbeck	2	1.430	4,62		3,5	
	Marl	2	2.700	2,41/ 5,29			2,5
2006	Dorsten	0	-	-	-		
	Gladbeck	0	-	-		-	
	Marl	4	1.529	4,13			2,3
2007	Dorsten	16	11.477	5,73	3,0		
	Gladbeck	4	1.563	4,44		2,6	
	Marl	7	2.182	5,20			3,1
Minimum					2,5	2,6	2,3
Maximum					3,9	3,7	4,2
Mittelwerte					3,1	3,3	3,1
					3,2		

* je nach örtlicher Lage im Stadtgebiet

Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken

Eine Auswertung über die 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 üblichen Gesamtlaufzeit. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten diese Grundstücke zu ca. **50 %** des beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland verkauft werden.

Es konnte zudem festgestellt werden, dass sich das Marktgeschehen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl annähernd vergleichbar verhält.

Genauere Angaben können ggf. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

5.8 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. Hier-nach 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 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.

Im Geschäftsjahr 2007 gab es für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl keine Verkaufsfälle.

5.9 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 2007 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

etwa 15 % bis 20 % 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.

5.10 Abbauflächen (z.B. 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 (in Gladbeck und Marl gibt es keinen Markt) 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 Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft.

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

Die Gruppe der als geeignet eingestuften Kauffälle teilt sich in die nachstehenden Kategorien auf:

bebaute Grundstücke	Objektart	2007		
		Dorsten	Gladbeck	Marl
	Ein- und Zweifamilienhäuser	129	184	219
	Mehrfamilienhäuser	16	43	12
	Wohn- und Geschäftshäuser (WuG)	11	11	13
	Gewerbe - / Industrieobjekte	9	3	11
	Sonstige	14	13	5
Teilsummen		179	254	260
Gesamtsumme		693		

Eine Gesamtübersicht über veräußerte, bebaute Grundstücksflächen ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Weitergehende Angaben und Auswertungen können ggf. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

Eine Gegenüberstellung der Umsatzzahlen aus den Geschäftsjahren 2006 und 2007 ist den nachfolgenden tabellarischen Darstellungen zu entnehmen.

Gesamtübersicht

Objektart	Gesamt					
	2007			2006		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	532	28,6	88,3	475	17,2	64,6
Mehrfamilienhäuser	71	14,4	24,9	75	14,0	38,5
Wohn- und Geschäftshäuser	35	4,9	46,7	39	2,8	18,3
Gewerbe - / Industrieobjekte	23	41,5	56,8	27	19,0	32,1
Sonstige	32	28,0	2,0	-	-	-

Stadtspezifische Übersicht

Objektart	Dorsten					
	2007			2006		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	129	11,0	23,9	169	5,8	25,8
Mehrfamilienhäuser	16	9,9	7,6	13	6,5	3,3
Wohn- und Geschäftshäuser	11	1,8	30,2	9	0,3	1,9
Gewerbe - / Industrieobjekte	9	21,0	7,0	12	4,5	11,6
Sonstige	14	27,0*	1,5	-	-	-

* 1 Großflächenanteil (Hofstelle)

Objektart	Gladbeck					
	2007			2006		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	184	8,1	28,8	155	4,0	12,2
Mehrfamilienhäuser	43	3,6	13,6	46	3,9	14,0
Wohn- und Geschäftshäuser	11	1,1	7,6	19	1,7	13,7
Gewerbe - / Industrieobjekte	3	3,5	3,6	11	5,6	14,2
Sonstige	13	1,1	0,4	-	-	-

Objektart	Marl					
	2007			2006		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	219	9,5	35,6	151	7,4	26,6
Mehrfamilienhäuser	12	1,0	3,7	16	3,6	21,2
Wohn- und Geschäftshäuser	13	2,0	8,9	11	0,8	2,7
Gewerbe - / Industrieobjekte	11	17,1	46,2	4	8,9	6,3
Sonstige	5	0,01	0,03	-	-	-

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Im Gegensatz zu Dorsten verbuchen die Städte Gladbeck und Marl im Jahr 2007 deutliche Steigerungen der Verkaufszahlen.

Diese Entwicklung geht mit zum Teil deutlich erhöhten Geld- und Flächenumsatzzahlen einher.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	129	169	↘
	Gladbeck	184	155	↗
	Marl	219	151	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	23,9	25,8	↘
	Gladbeck	28,8	12,2	↗
	Marl	35,6	26,6	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	11,0	5,8	↗
	Gladbeck	8,1	4,0	↗
	Marl	9,5	7,4	↗

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser genauer betrachtet. Hierbei werden die stadtspezifischen Werte vergleichend gegenübergestellt.

Bei der Auswertung wurden nur geeignete Käufe berücksichtigt.

Die in den Tabellen angegebenen Werte 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.

Abschließend wird eine Häufigkeitsverteilung der Kauffälle bezogen auf die Kaufpreise grafisch dargestellt. Hierbei werden sowohl die Werte des Vorjahres als auch die stadtspezifischen Verkaufszahlen dokumentiert.

**Tabelle EFH / ZFH unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen (ohne Erbbaurechte)
Stadtgebiet Dorsten, 2007**

Stadtgebiet Dorsten				
EFH / ZFH freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	8	16	7	3
mittleres Baujahr	1916	1964	1983	2007
mittlere Wohnfläche [m²]	150	145	135	170
mittlere Grundstücksfläche [m²]	817	706	649	443
mittl. Kaufpreis [€]	190.000	193.000	229.000	376.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.260	1.380	1.670	2.260
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	↘	-
Standardabweichung [€/m²]	± 310	± 250	± 310	± 310
Variationskoeffizient [-]	0,25	0,18	0,18	0,14
EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	13	9	21	5
mittleres Baujahr	1918	1963	1990	2007
mittlere Wohnfläche [m²]	109	148	128	117
mittlere Grundstücksfläche [m²]	433	523	378	260
mittl. Kaufpreis [€]	114.000	186.000	199.000	227.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.060	1.230	1.560	1.940
Entwicklung zum Vorjahr	→	↘	→	↘
Standardabweichung [€/m²]	± 260	± 150	± 190	± 140
Variationskoeffizient [-]	0,24	0,12	0,12	0,07
EFH / ZFH Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	1	3	12	1
mittleres Baujahr	*	1970	1987	*
mittlere Wohnfläche [m²]	*	115	115	*
mittlere Grundstücksfläche [m²]	*	340	245	*
mittl. Kaufpreis [€]	*	149.000	165.000	*
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	*	1.320	1.430	*
Entwicklung zum Vorjahr		→	→	
Standardabweichung [€/m²]	*	± 140	± 230	*
Variationskoeffizient [-]	*	0,11	0,16	*

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

**Tabelle EFH / ZFH unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen (ohne Erbbaurechte)
Stadtgebiet Gladbeck, 2007**

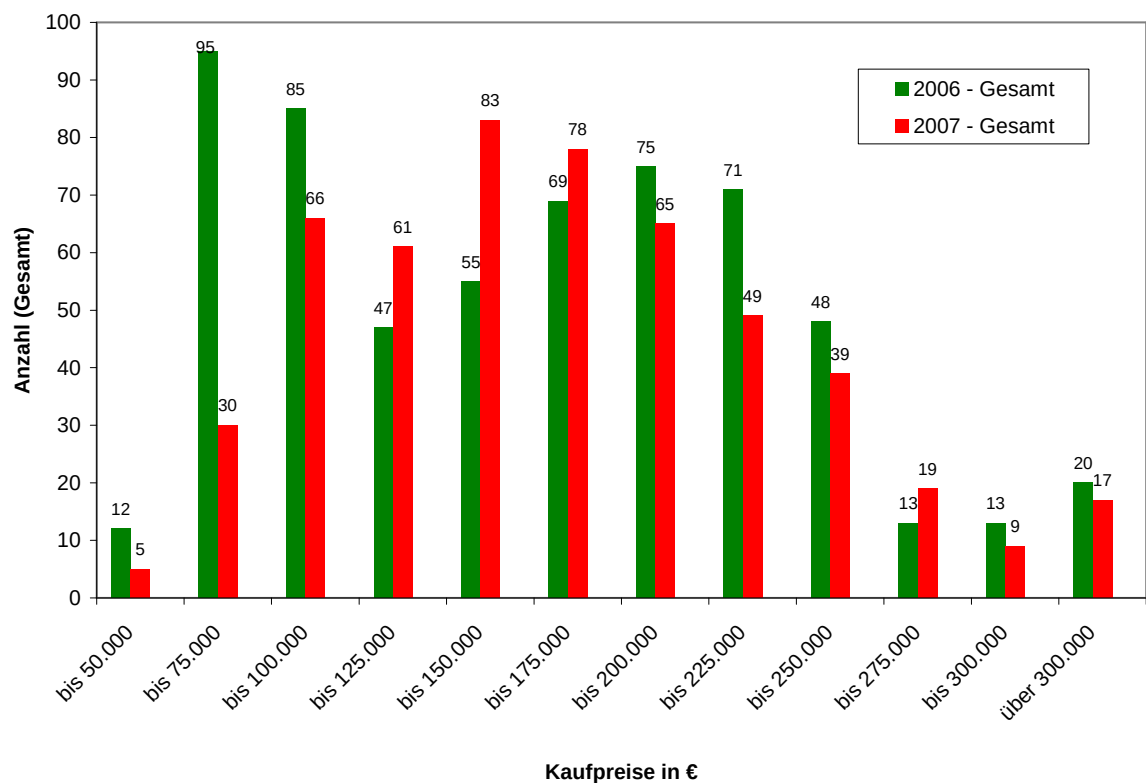
Stadtgebiet Gladbeck				
EFH / ZFH freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	5	2	3	-
mittleres Baujahr	1916	1957	1982	-
mittlere Wohnfläche [m²]	192	160	134	-
mittlere Grundstücksfläche [m²]	535	800	455	-
mittl. Kaufpreis [€]	106.000	248.000	239.000	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	560	1.580	1.790	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m²]	± 120	± 120	± 80	-
Variationskoeffizient [-]	0,22	0,07	0,04	-
EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	25	14	11	17
mittleres Baujahr	1919	1957	1992	2007
mittlere Wohnfläche [m²]	97	120	138	123
mittlere Grundstücksfläche [m²]	475	620	310	310
mittl. Kaufpreis [€]	98.000	170.000	204.000	208.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.030	1.430	1.500	1.710
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	↘	→
Standardabweichung [€/m²]	± 170	± 210	± 220	± 190
Variationskoeffizient [-]	0,16	0,15	0,15	0,11
EFH / ZFH Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	8	6	6	15
mittleres Baujahr	1919	1960	1987	2007
mittlere Wohnfläche [m²]	77	96	134	114
mittlere Grundstücksfläche [m²]	335	275	260	210
mittl. Kaufpreis [€]	82.000	114.000	182.000	164.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.080	1.200	1.360	1.450
Entwicklung zum Vorjahr	→	↘	↘	↘
Standardabweichung [€/m²]	± 180	± 230	± 140	± 170
Variationskoeffizient [-]	0,17	0,19	0,10	0,11

**Tabelle EFH / ZFH unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen (ohne Erbbaurechte)
Stadtgebiet Marl, 2007**

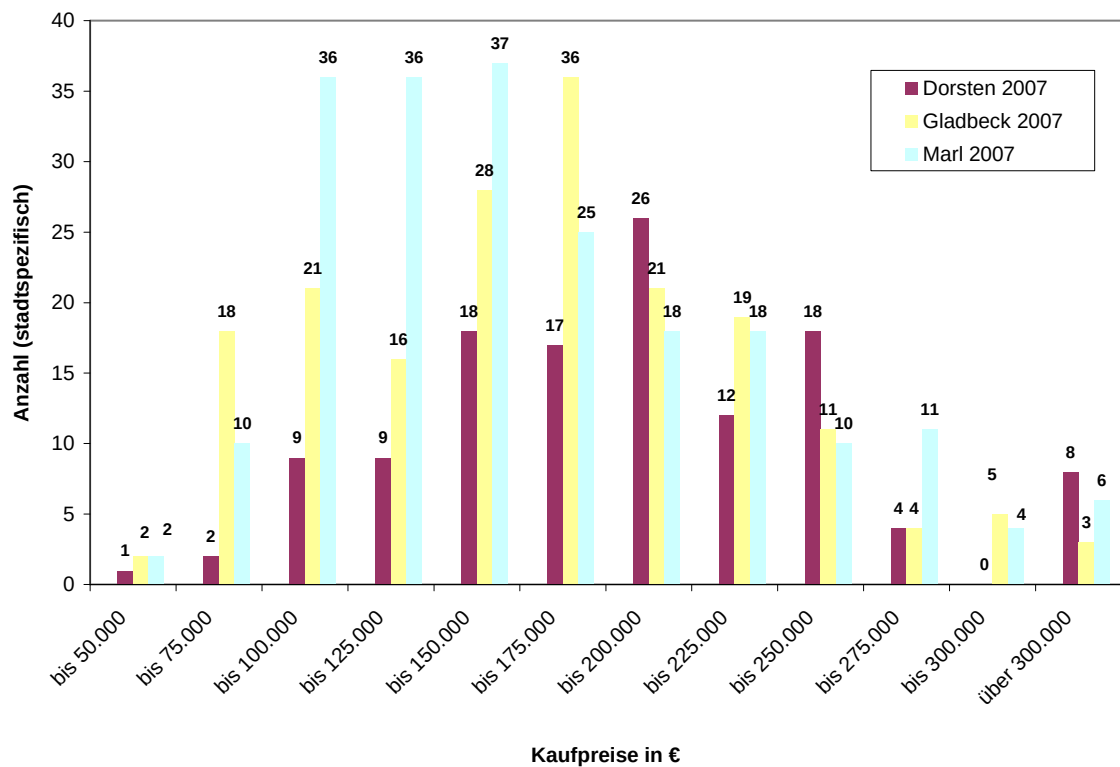
Stadtgebiet Marl				
EFH / ZFH freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	7	19	8	-
mittleres Baujahr	1929	1960	1988	-
mittlere Wohnfläche [m²]	121	139	172	-
mittlere Grundstücksfläche [m²]	724	718	655	-
mittl. Kaufpreis [€]	141.000	199.000	285.000	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.050	1.430	1.670	-
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	↘	-
Standardabweichung [€/m²]	± 79	± 150	± 180	-
Variationskoeffizient [-]	0,08	0,10	0,11	-
EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	17	18	13	13
mittleres Baujahr	1926	1957	1997	2007
mittlere Wohnfläche [m²]	97	98	128	112
mittlere Grundstücksfläche [m²]	358	414	273	258
mittl. Kaufpreis [€]	123.000	138.000	203.000	211.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.280	1.400	1.590	1.890
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	↘	↘
Standardabweichung [€/m²]	± 180	± 145	± 70	± 80
Variationskoeffizient [-]	0,14	0,10	0,04	0,04
EFH / ZFH Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2005	Neubauten
Anzahl der Fälle	1	19	2	3
mittleres Baujahr	*	1956	1989	2007
mittlere Wohnfläche [m²]	*	85	111	106
mittlere Grundstücksfläche [m²]	*	231	269	214
mittl. Kaufpreis [€]	*	106.000	162.000	183.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	*	1.260	1.470	1.710
Entwicklung zum Vorjahr		↘	↘	↘
Standardabweichung [€/m²]	*	± 70	± 35	± 130
Variationskoeffizient [-]	*	0,06	0,02	0,08

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Grafik Häufigkeitsverteilung aller Kaufpreise EFH / ZFH in der Gesamtübersicht



Grafik Häufigkeitsverteilung aller Kaufpreise EFH / ZFH stadtspezifisch



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 Erbbaurechte einen um **ca. 15% niedrigeren Verkaufspreis** als entsprechende Häuser im Normaleigentum erzielen.

Das Marktsegment spielt in den Städten Dorsten und Gladbeck in den letzten Jahren eine eher untergeordnete Rolle. Daher sind keine Aussagen über Entwicklungen und Preise möglich.

Aufgrund der Anzahl von Erstverkäufen von Doppelhaushälften (Erbbaurechte) über die letzten Jahre im **Stadtgebiet von Marl** wird nachrichtlich nachstehende Tabelle dargestellt.

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche	Gesamtkaufpreis in €	Gesamtkaufpreis in €/m ² WF	Standardabweichung in €/m ² WF	Variationskoeffizient
2003	16	293	111	219.000	1.960	+/- 200	0,10
2004	9	287	110	199.000	1.820	+/- 180	0,10
2005	11	292	119	213.000	1.790	+/- 80	0,04
2006	6	321	116	205.000	1.780	+/- 160	0,09
2007	5	384	118	222.000	1.880	+/- 40	0,02

6.3 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Für Dorsten ist eine leicht zunehmende Anzahl an Verkäufen bei deutlich steigendem Geld- und Flächenumsätzen feststellbar.

Die Anzahl der Kauffälle in Gladbeck bleibt auf etwa gleichbleibendem hohen Niveau. Geld- und Flächenumsätze sind hierbei leicht rückläufig.

Im Stadtgebiet Marl waren die Kauffälle bei deutlich sinkenden Geld- und Flächenumsätzen leicht rückläufig.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	16	13	↗
	Gladbeck	43	46	→
	Marl	12	16	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	7,6	3,3	↗
	Gladbeck	13,6	14,0	→
	Marl	3,7	21,2	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	9,9	6,5	↗
	Gladbeck	3,6	3,9	→
	Marl	1,0	3,6	↘

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.

6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Umsätze

Für das Dorstener Stadtgebiet konnte eine leicht steigende Anzahl von Verkaufsfällen mit einem deutlich gestiegenen Geldumsatz (s. Anmerkung *) und einem steigenden Flächenumsatz festgestellt werden.

Dem hingegen ist die Anzahl der Kauffälle in Gladbeck bei deutlich sinkenden Geld- und Flächenumsätzen stark rückläufig.

Trotz leicht steigender Anzahl von Verkaufsfällen im Stadtgebiet Marl wurde ein leicht rückläufiger Geld- und Flächenumsatz verzeichnet.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	11	9	↗
	Gladbeck	11	21	↘
	Marl	13	11	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	30,2*	1,9	↗
	Gladbeck	7,6	13,7	↘
	Marl	8,9	2,7	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,8	0,3	↗
	Gladbeck	1,1	1,7	↘
	Marl	2,0	0,8	↗

* enthält einen Kauffall mit sehr hohem Umsatz

6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

In den Stadtgebieten Dorsten und Gladbeck können sinkende Verkaufszahlen und Geldumsatzzahlen dokumentiert werden.

Der gestiegene Flächenumsatz in Dorsten begründet sich auf zwei Großflächenverkäufe.

Für die Stadt Marl ist hingegen eine gestiegene Anzahl von Verkäufen mit deutlich gestiegenem Geld- und Flächenumsatz zu verzeichnen.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	9	12	↘
	Gladbeck	3	11	↘
	Marl	11	4	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	6,9	11,6	↘
	Gladbeck	3,6	14,2	↘
	Marl	46,2*	6,3	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	20,9**	4,5	↗
	Gladbeck	3,5	5,6	↘
	Marl	17,1	8,9	↗

* enthält einen sehr hochpreisigen Kauffall

** beinhaltet zwei Großflächenverkäufe

Aufgrund zum Teil großer Schwankungen in den Einzelkaufpreisen sind keine Aussagen über das Preisniveau zu machen.

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.

Weitergehende Angaben und Auswertungen können ggf. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

In Dorsten kann für das Berichtsjahr 2007 ein leicht gestiegener Geldumsatz bei gleichbleibender Anzahl der Verkaufsfälle vermerkt werden. Gladbeck zeigt dagegen einen Rückgang der Kauf-fälle und einen gesunkenen Geldumsatz.

Für Marl ist eine mehr als deutlich gestiegene Anzahl von Verkaufsfällen (+37%) und ein entsprechend gestiegener Geldumsatz zu dokumentieren.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	145	142	➔
	Gladbeck	100	112	⬇
	Marl	236	148	⬆
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	14,2	13,0	⬆
	Gladbeck	9,6	13,1	⬇
	Marl	48,3	14,8	⬆

Aufgrund großer Schwankungen in den Einzelkaufpreisen und Baujahresgruppen sind keine pauschalen Aussagen über das Preisniveau zu machen.

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 Auswertjahres 2007 folgen im Anschluss. Auskünfte zu Kaufpreisen und Entwicklungen über die zurückliegenden Jahre können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit dem Jahr 2000

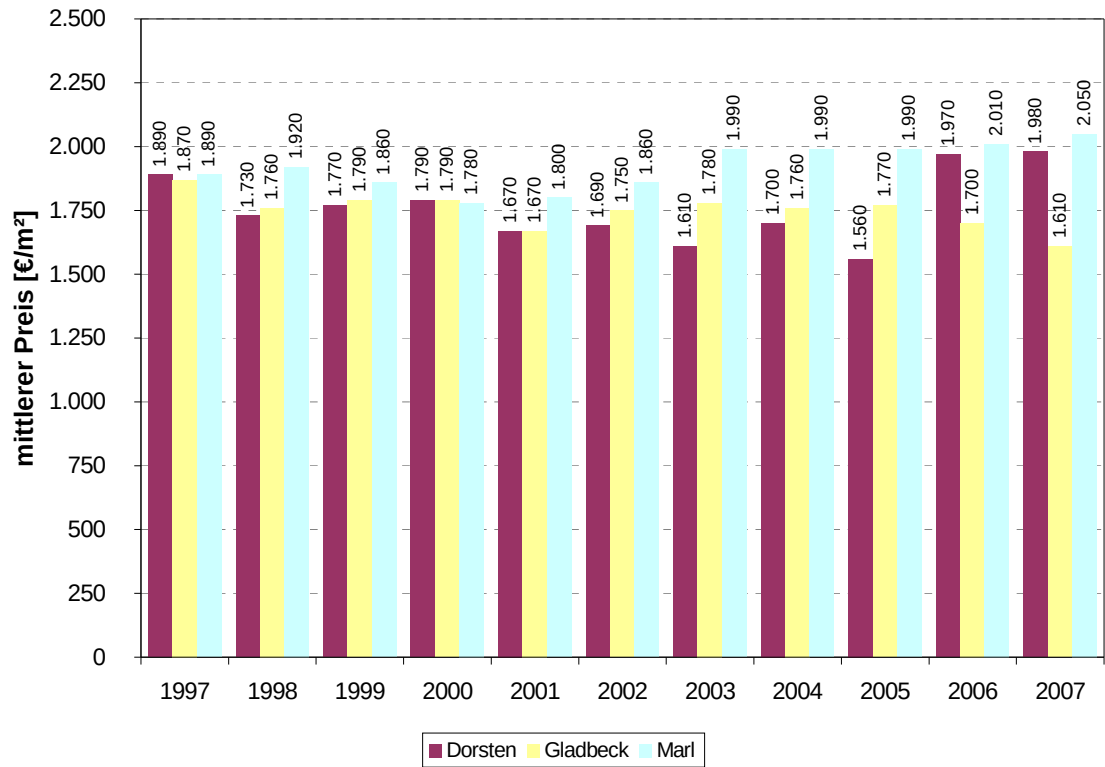
Wohnungseigentum								
Dorsten								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m²WF							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Neubauten	1.790	1.670	1.690	1.610	1.700	1.560	1.970	1.980
ab 2000	-	-	-	-	-	1.530	1.630	1.640
1990 - 1999	1.480	1.540	1.510	1.460	1.510	1.510	1.490	1.490
1980 - 1989	1.350	1.260	1.240	1.210	1.290	1.240	1.280	1.130
1979 - 1970	1.030	1.020	830	890	980	980	900	960
1960 - 1969	1.250	1.060	1.110	950	1.110	870	900	1.160
bis 1959	1.110	1.010	1.000	1.090	940	940	-	1.005
Gladbeck								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m²WF							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Neubauten	1.790	1.670	1.750	1.780	1.760	1.770	1.700	*
ab 2000	-	-	-	-	-	-	-	1.520
1990 - 1999	1.690	1.530	1.650	1.480	1.660	1.670	1.560	1.725
1980 - 1989	1.410	1.410	1.250	1.320	1.230	1.160	1.200	1.320
1979 - 1970	1.280	1.250	1.080	1.130	1.060	1.080	930	840
1960 - 1969	1.150	1.030	1.200	1.050	890	980	1.200	1.085
bis 1959	850	860	890	880	990	840	1.180	1.050
Marl								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m²WF							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Neubauten	1.780	1.800	1.860	1.990	1.990	1.990	2.010**	2.050**
ab 2000	-	-	-	1.930	1.870	1.850	-	1.870
1990 - 1999	1.550	1.520	1.380	1.530	1.520	1.490	1.430	1.430
1980 - 1989	1.360	1.300	1.320	1.190	1.250	1.160	1.260	1.260
1979 - 1970	1.120	1.100	1.130	920	950	960	890	870
1960 - 1969	900	910	910	910	950	730	895	890
bis 1959	-	770	1.150	-	990	-	920	1.050

* nur 1 geeigneter Verkaufsfall

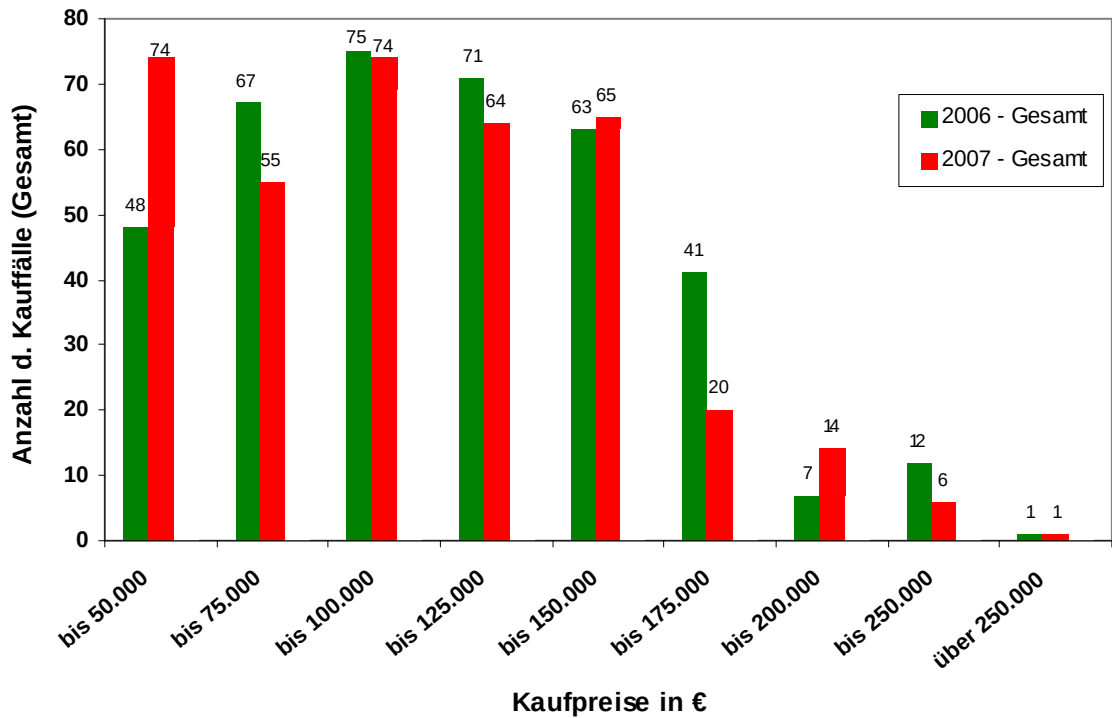
** inkl. seniorengerechtes Wohnen

Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Hierbei wird die Entwicklung der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit dem Jahr 1997 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend dargestellt.

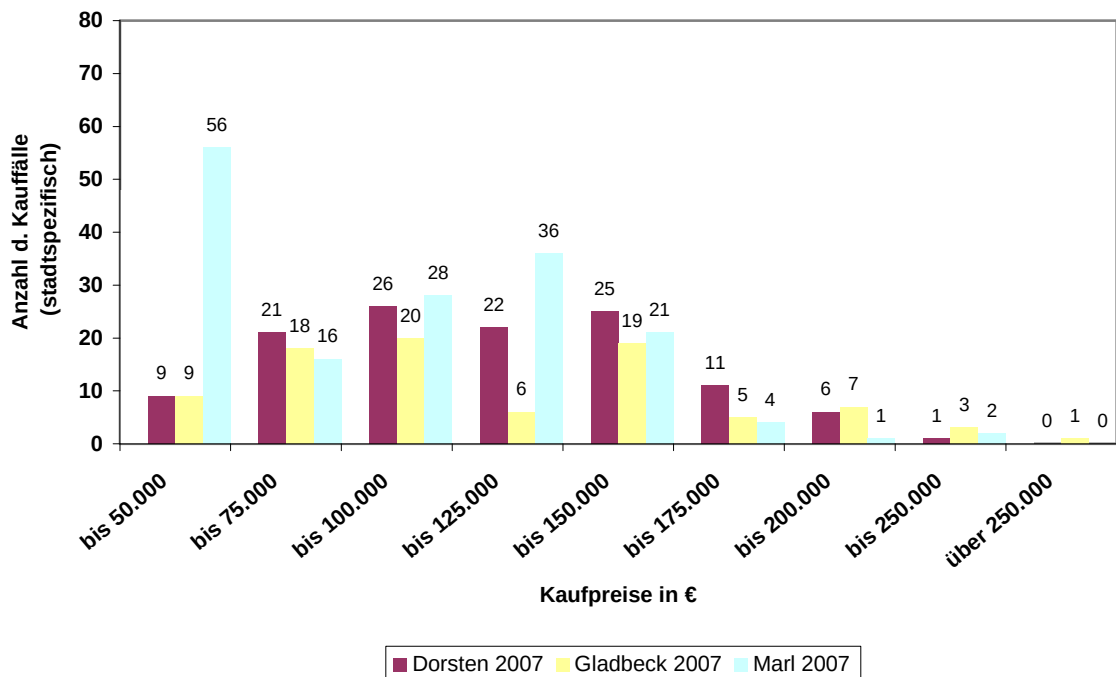
Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten / Erstverkäufe)



Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise WE (eigengenutzt / vermietet) – Gesamt



Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise WE (eigengenutzt / vermietet) - stadtspezifisch



Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen dar.

Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe 2007

Wohnungseigentum							
Altersgruppe	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neu-bauten
Dorsten							
Anzahl der Fälle	2	6	25	31	20	3	13
mittlere Wohnfläche [m²]	70	82	90	90	82	83	70
mittl. Kaufpreis [€]	70.000	95.000	89.000	103.000	120.000	135.000	136.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.005	1.160	960	1.130	1.490	1.640	1.980
Entwicklung zum Vorjahr		↗	↗	↘	↗	→	→
Standardabweichung [€/m²]	± 90	± 150	± 240	± 230	± 290	± 220	± 140
Variationskoeffizient [-]	0,09	0,13	0,25	0,21	0,20	0,14	0,07
Gladbeck							
Anzahl der Fälle	10	13	7	7	2	3	1
mittlere Wohnfläche [m²]	71	85	86	111	84	89	90
mittl. Kaufpreis [€]	75.000	95.000	76.000	152.000	143.000	134.000	*
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.050	1.085	840	1.320	1.725	1.520	*
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↗	→	→	*
Standardabweichung [€/m²]	± 190	± 220	± 150	± 280	± 250	± 340	*
Variationskoeffizient [-]	0,18	0,21	0,18	0,21	0,15	0,22	*
Marl							
Anzahl der Fälle	6	11	5	9	13	3	13
mittlere Wohnfläche [m²]	82	90	85	92	86	80	61
mittl. Kaufpreis [€]	84.700	80.500	75.000	121.000	119.000	147.000	124.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	1.054	890	870	1.260	1.430	1.870	2.050
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	↘	→	→	→	↗
Standardabweichung [€/m²]	± 60	± 140	± 90	± 205	± 140	± 210	± 30
Variationskoeffizient [-]	0,06	0,16	0,10	0,16	0,10	0,11	0,02

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Sondermarkt „Hochhäuser“ in Gladbeck

Wohnungseigentum							
Altersgruppe	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neubauten
„Hochhäuser“							
Anzahl der Fälle	-	5	7	-	1	-	-
mittlere Wohnfläche [m²]	-	70	82	-	92	-	-
mittl. Kaufpreis [€]	-	54.000	54.000	-	*	-	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	-	680	660	-	*	-	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m²]	-	± 65	± 105	-	-	-	-
Variationskoeffizient [-]	-	0,10	0,16	-	-	-	-

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Auskünfte zu Kaufpreisen und Entwicklungen über die zurückliegenden Jahre, sowie zu Sondermärkten wie z.B. seniorengerechtes Wohnen, etc. können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

7.2 Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung

Im Geschäftsjahr 2007 wurden in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl 28 Wohnungen verkauft, die erst nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Umsätze

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	12	15	↘
	Gladbeck	1	16	↘
	Marl	15	26	↘

Das Preisniveau ist vergleichbar mit dem des „normalen“ Wohnungseigentumsmarktes.

		Baujahresgruppen			
		1938 / 1957	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989
Dorsten	Anzahl		3	4	5
	Wohnfläche [m²]		91	108	92
	Kaufpreis [€/m²]		925	1.050	970
	Standardabweichung		± 240	± 90	± 120
Gladbeck	Anzahl	-	1*	-	-
	Wohnfläche [m²]	-	-	-	-
	Kaufpreis [€/m²]	-	-	-	-
	Standardabweichung	-	-	-	-
Marl	Anzahl	3 / 3	5	-	-
	Wohnfläche [m²]	k.A.	-	-	-
	Kaufpreis [€/m²]	953 / 1041	1072	-	-
	Standardabweichung	± 86 / ± 50	± 64	-	-

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

k.A. = keine Angabe

7.3 Wohnungserbbaurechte

Umsätze

Auf dem Marktsegment der Wohnungserbbaurechte wurden im Geschäftsjahr 2007 sinkende Umsatzzahlen dokumentiert.

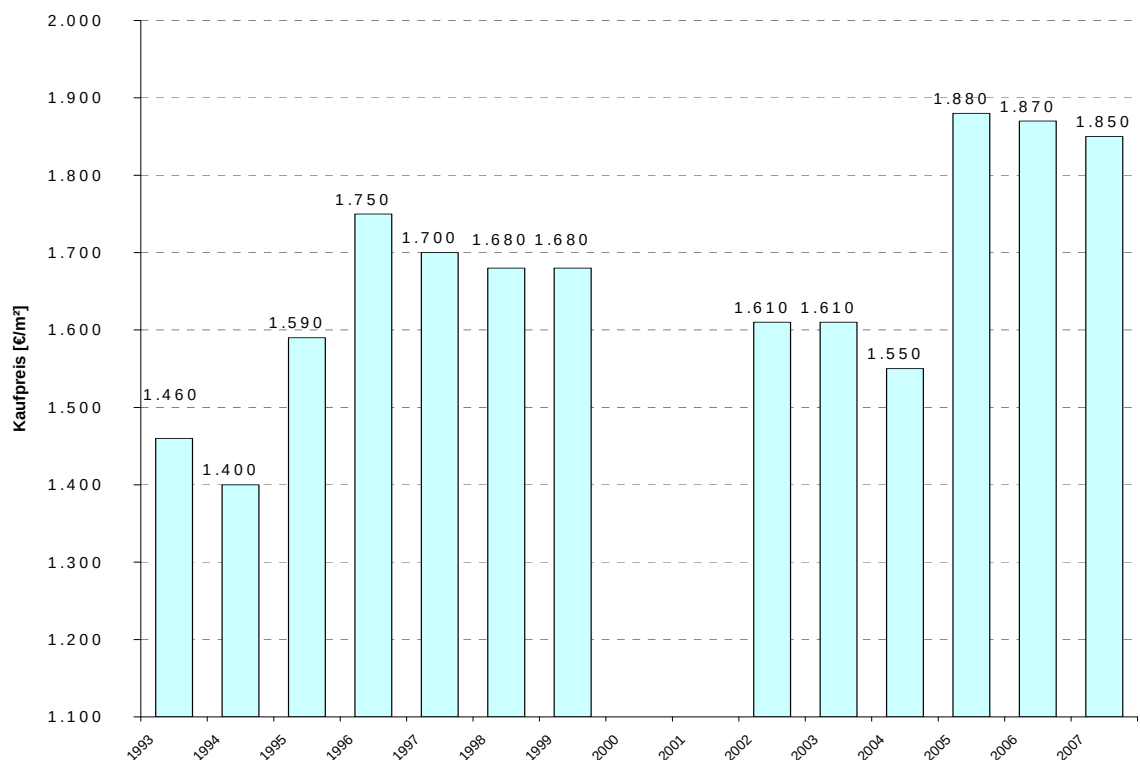
	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	7	10	↓
	Gladbeck	-	3	↓
	Marl	9	22	↓
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,8	1,0	↓
	Gladbeck	-	0,4	↓
	Marl	1,0	2,3	↓

Das Preisniveau liegt i.d.R. im Bereich des Niveaus des „normalen“ Wohnungseigentumsmarktes.

Aufgrund der Sonderstellung dieses Marktsegmentes im Stadtgebiet von Marl wird dieser Teilmarkt näher betrachtet.

Die Entwicklung der Kaufpreise seit dem Jahr 1993 wird in nachfolgender Grafik dargestellt.

Grafik Preisentwicklung Wohnungserbbaurechte (Neubauten) Stadt Marl



7.4 Garagen und Stellplätze

Die folgenden Tabelle gibt einen Überblick über die Verkäufe von Garagen-, Tiefgaragen- und Stellplatzverkäufen (inkl. Grundstücksanteil, ohne Erstverkäufe) der letzten Jahre.

Es werden hierbei die Ergebnisse der ausgewerteten Verkaufsfälle für die Stadtgebiete von Dorsten, Gladbeck und Marl gegenübergestellt.

In die Auswertung wurde sowohl Normaleigentum als auch Teileigentum einbezogen, da keine erkennbaren Preisunterschiede in der Eigentumsart vorliegen.

Bei den ausgewerteten Verkäufen zeigte sich, dass eine Unterteilung in Baujahrskategorien nur bedingt sinnvoll ist. Daher wurden für Garagenverkäufe nur die beiden Gruppen vor bzw. nach 1980 erbaut gebildet. Für Tiefgaragenstellplätze (TG) und Stellplätze wurde keine Kategorisierung nach Baujahr vorgenommen.

Weitere Auskünfte zu Kaufpreisen und Entwicklungen können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

		Objektart			
		Garagen / Reihengaragen*		TG - Stellplätze	Stellplätze
		Bj. ≤ 1980	Bj. > 1980		
Dorsten	Anzahl	10	28	26	-
	Grundstücksfläche [m²]	45	39	--	-
	mittlerer Kaufpreis [€]	6.500	8.600	8.000	-
	mittleres Alter [Jahre]	32	13	11	-
Gladbeck	Anzahl	12	34	28	-
	Grundstücksfläche [m²]	44	40	-	-
	mittlerer Kaufpreis [€]	4.500	8.500	7.800	-
	mittleres Alter [Jahre]	35	3	23	-
Marl	Anzahl	125	13	12	-
	Grundstücksfläche [m²]	38	35	-	-
	mittlerer Kaufpreis [€]	3.600	4.800	5.600	-
	mittleres Alter [Jahre]	40	20	16	-

* enthalten z.T. auch anteilige Stellplatzflächen (z.B. Garagenhofanteile); Massivbauweise

7.5 Zwangsversteigerungen

Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle kommt, nehmen die **Zwangsversteigerungen** ein.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl insgesamt 57 Zuschläge von den zuständigen Amtsgerichten dem Gutachterausschuss angezeigt.

	Stadtgebiet	2007	2006	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl	Dorsten	20	11	↗
	Gladbeck	10	10	→
	Marl	27	30	↘

Ergebnisse einer Auswertung des Verhältnisses von Zuschlagshöhe zum ermittelten Verkehrswert bei den Zwangsversteigerungen der letzten 2 Jahre kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bei der Auswertung wurden nur geeignete Fälle berücksichtigt, daher kann es zu Abweichungen zu o.g. Fallzahlen kommen.

Stadtgebiet	Objektart	2007		2006	
		Anzahl	Zuschlag in %	Anzahl	Zuschlag in %
Dorsten	Wohngebäude	6	76	7	66
	Eigentumswohnungen	8	39	4	46
	Gewerbeobjekte	3	54	-	-
	Unbebaute Grundstücke	1	93	-	-
Gladbeck	Wohngebäude	1	39	1**	56
	Eigentumswohnungen	7	53	7	76
	Gewerbeobjekte	-	-	1	62
	Unbebaute Grundstücke	2	62	1	158
Marl	Wohngebäude	11*	65	8	68
	Eigentumswohnungen	13	63	17	58
	Gewerbeobjekte	2	62	1	72
	Unbebaute Grundstücke	1	99	-	-

* beinhaltet 3 Wohn- und Geschäftshäuser; mittlerer Zuschlag 56%

** Wohn- und Geschäftshaus

Über die Gesamtzahl der Zuschläge im jeweiligen Stadtgebiet in 2007 können als Mittelwerte der Zuschlagshöhen für Dorsten ca. 56%, für Gladbeck ca. 53% und für das Stadtgebiet von Marl ca. 67 % angegeben werden.

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.

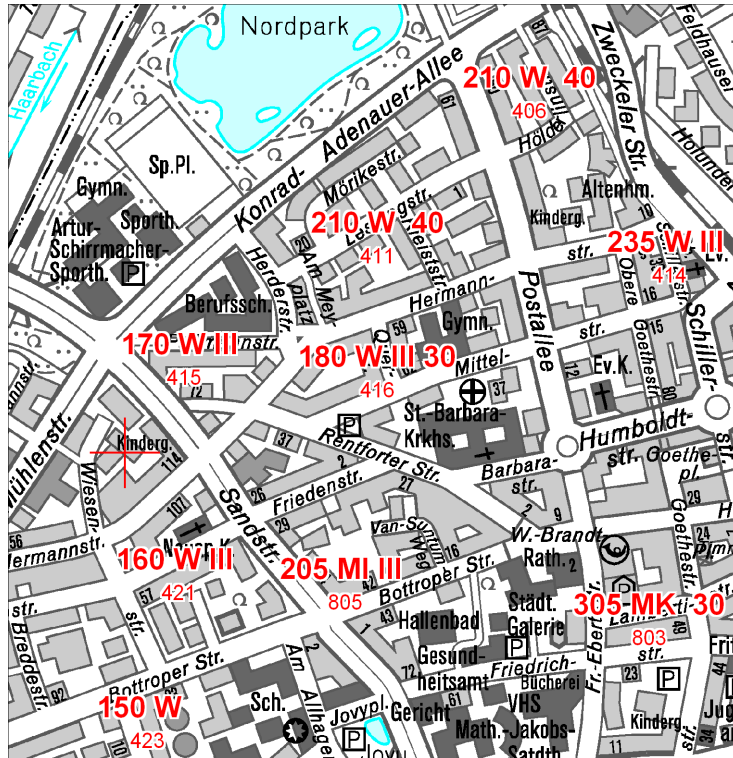
8.2 Bodenrichtwertkarte

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

Exemplarischer Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2008 für Gladbeck
Maßstab ca. 1 : 10.000



Legende zur Richtwertkarte (gültig für Dorsten, Gladbeck und Marl)

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 / MI / 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

Anmerkungen:

Die in den letzten Jahren für Gladbeck ausgewiesene Abhängigkeit von der Grundstücksgröße für Reihenhausbebauung (RH) konnte für 2007 nicht mehr nachgewiesen werden. Eine gesonderte Ausweisung „RH“ ist somit entfallen.

* Abweichungen werden in der Bodenrichtwertkarte von Gladbeck kenntlich gemacht; z.B. W III - 45

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelte Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für 2007 die folgenden gebietstypischen Werte beschlossen.

Die Werte spiegeln das durchschnittliche Wertniveau in den Stadtgebieten wieder und werden von der Bezirksregierung Münster und dem Oberen Gutachterausschuss NRW in Übersichten veröffentlicht.

In der nachstehenden Tabelle werden die Durchschnittswerte des Bodenpreisniveaus dargestellt.

gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m²				
Grundstücksart	Ort	Lage		
		gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Dorsten	240	195	170
	Gladbeck	220	170	130
	Marl	240	195	145
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Dorsten	235	205	175
	Gladbeck	-	-	-
	Marl	200	180	145
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau Reihenmittelhäuser	Dorsten	230	195	165
	Gladbeck	215	185	135
	Marl	185	145	-
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen oder Mischnutzung (gewerbl. Anteil < 20 %)	Dorsten	215	175	135
	Gladbeck	180	160	120
	Marl	215	160	-
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung	Dorsten	45	30	-
	Gladbeck	43	36	30
	Marl	50	28	-

Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten können unter www.boris.nrw.de kostenlos im Internet abgerufen werden.

Insgesamt sind im Stadtgebiet Dorsten 284 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

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

Insgesamt sind im Stadtgebiet Gladbeck 153 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

- 138 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 5 Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen
- 8 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen
- 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht ausgeschrieben.

Insgesamt sind im Stadtgebiet Marl 139 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

- 95 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 23 Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen
- 12 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen
- 7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen
- 2 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:

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

> Lage und Wert	
Gemeinde/Stadt	Gladbeck
Ortsteil	Brauck
Gemarkung	Gladbeck
Bodenrichtwert	190 €/m²
Nummer	107
Stichtag	1.1.2007
> Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	frei
Nutzungsart	W
Geschossigkeit	II
Fläche (m²)	200-275
Tiefe (m)	35
Bauweise	RH
Entwicklungszustand	B
Basiskarte	DGK

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

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 für die Wertermittlung

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.

Indexreihen für das Stadtgebiet von Dorsten

Preisindex für unbebaute Grundstücke - Dorsten

Jahr	südliches Stadtgebiet		nördliches Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	beitragspflichtig	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsfrei
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
2007		92		104		100

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen - Dorsten

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	2007	91
1994	94		
1995	100		

Preisindex für bebaute Grundstücke - Dorsten

Jahr	Preisindex für Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser (Neubauten)	Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)
1989	80	66
1990	90	77
1991	92	82
1992	96	82
1993	104	92
1994	101	95
1995	100	100
1996	106	107
1997	111	112
1998	114	103
1999	119	105
2000	116	106
2001	103	98
2002	101	100
2003	99	95
2004	107	101
2005	105	92*
2006	108	117*
2007	105	118

** jeweils nur 3 Verkaufsfälle*

Indexreihen für das Stadtgebiet von Gladbeck

Preisindex für unbebaute Grundstücke - Gladbeck

Jahr	Bodenpreisindex für			
	Wohnbauland insgesamt	individuellen Wohnungsbau	Geschoss-wohnungsbau	gewerbliche Bauflächen
1987	70	72	67	60
1988	70	73	65	60
1989	72	73	67	60
1990	74	75	72	65
1991	75	75	74	64
1992	77	79	82	71
1993	85	86	83	83
1994	90	94	86	100
1995	100	100	100	100
1996	107	107	108	100
1997	105	109	101	102
1998	110	113	106	108
1999	118	123	108	110
2000	124	130	115	110
2001	123	130	108	108
2002	122	130	110	107
2003	121	127	108	111
2004	123	129	112	109
2005	117	124	104	109
2006	121	127	114	*
2007	122	129	*	*

*es liegen nicht genügend geeignete Verkaufsfälle vor

Preisindex für bebaute Grundstücke – Gladbeck (Neubauten)

Jahr	Preisindex für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser (Neubauten)	Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)
1995	100	100
1996	94	96
1997	105	106
1998	103	100
1999	108	102
2000	94	102
2001	91	95
2002	94	99
2003	88	101
2004	89	100
2005	90	101
2006	102	96
2007	104	95

Indexreihen für das Stadtgebiet von Marl

Preisindex für unbebaute Grundstücke – Marl

Jahr	Individuelle Bauweise		Gewerbe	
	beitragspflichtig	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsfrei
1987	68		117	
1988	67		89	
1989	68		89	
1990	66		89	
1991	73		94	
1992	78		78	
1993	83		94	
1994	95		100	
1995	100		100	
1996	105		89	
1997	106		89	
1998	106		139	
1999	105		139	
2000	108		117	
2001	109		111	
2002	112	100	111	100
2003		91		100
2004		86		130
2005		90		153
2006		106		140
2007		105		137

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen - Marl

Jahr	LN-Flächen	Jahr	LN-Flächen
1987	119	1999	86
1988	97	2000	102
1989	96	2001	100
1990	107	2002	100
1991	92	2003	119
1992	81	2004	107
1993	92	2005	98
1994	97	2006	117
1995	100	2007	100
1996	97		
1997	76		

Preisindex für Wohnungseigentum / Erstverkäufe

Jahr	Neubauten
1985	64,1
1986	59,3
1987	65,6
1988	68,9
1989	71,1
1990	74,0
1991	75,6
1992	83,8
1993	91,2
1994	97,6
1995	100,0
1996	104,7
1997	108,2
1998	109,8
1999	106,3
2000	101,9
2001	103,0
2002	106,3
2003	113,6
2004	113,6
2005	113,6
2006	114,9*
2007	117,3*

* aufgrund den hohen Anteils der Verkäufe im Bereich seniorenrechtliches Wohnen
nur mit bedingter Aussagekraft

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 (**RND**) 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.

Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Grundstücksmarktes für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl 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.

Liegenschaftszinssätze - Stadt Dorsten 2007

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2007	Tendenz	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m²	Ø Kaufpreis €/m² WF/NF	Ø Miete €/m²	Ø RND Jahre	Rohertragsfaktor 2007
Eigentumswohnungen selbstgenutzt	Gesamt	4,0	➔	± 0,9	147	87	1.240	5,55	52	18,3
Eigentumswohnungen - vermietet	Gesamt	4,1	➔	± 1,1	30	83	1.130	5,35	47	17,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamt	3,6	➔	± 0,6	184	132	1.470	5,80	59	20,9
Dreifamilienhäuser	1950-2005	5,9	↗	± 2,0	7	259	760	4,75	34	12,8
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2005	6,7	↗	± 1,3	10	454	630	4,60	36	10,3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2005	6,8	➔	± 1,2	5	368	640	6,85	27	9,7

Liegenschaftszinssätze - Stadt Gladbeck 2007

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2007	Tendenz	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m²	Ø Kaufpreis €/m² WF/NF	Ø Miete €/m²	Ø RND Jahre	Rohertragsfaktor 2007
Eigentumswohnungen selbstgenutzt	Gesamt	3,6	➔	± 0,8	114	87	1.400	5,65	62	20,3
Eigentumswohnungen - vermietet	Gesamt	3,2	-	± 0,9	73	82	1.285	5,30	51	19,3
Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamt	3,9	↗	± 1,0	129	118	1.520	6,30	65	19,5
Dreifamilienhäuser	1950-2005	4,5	↗	± 1,5	9	230	815	4,60	42	14,5
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2005	5,1	↗	± 1,0	15	750	870	5,15	45	13,7
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2005	6,6	-	± 1,2	5	1.140	730	8,60	32	10,0

Liegenschaftszinssätze - Stadt Marl 2007

Objektgruppe	Baujahr	Liegen- schafts- zinssatz 2007	Ten- denz	Stan- dardab- wei- chung	Anzahl der Fälle	Ø Wohn- fläche in m²	Ø Kauf- preis €/m² WF/NF	Ø Miete €/m²	Ø RND Jahre	Roher- trags- faktor 2007
Eigentums- wohnungen selbstgenutzt	Gesamt	3,9	➔	± 0,5	81	79	1.400	6,20	56	18,5
Eigentums- wohnungen - vermietet	Gesamt	3,8	↘	± 0,7	13	98	1.190	5,70	40	16,9
Ein- und Zwei- familienhäuser	Gesamt	3,8	↗	± 0,4	119	114	1.450	6,40	52	17,9
Dreifamilien- häuser	1950- 2005	4,6	↗	± 1,0	5	245	840	5,10	34	13,3
Mehrfamilien- häuser (ge- werblicher Anteil < 20%)	1950- 2005	6,0	↗	± 1,7	10	374	680	4,60	38	12,1
Gemischt ge- nutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950- 2005	6,6	↗	± 1,5	20	426	730	5,10	36	11,8

9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Normaleigentum)

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.

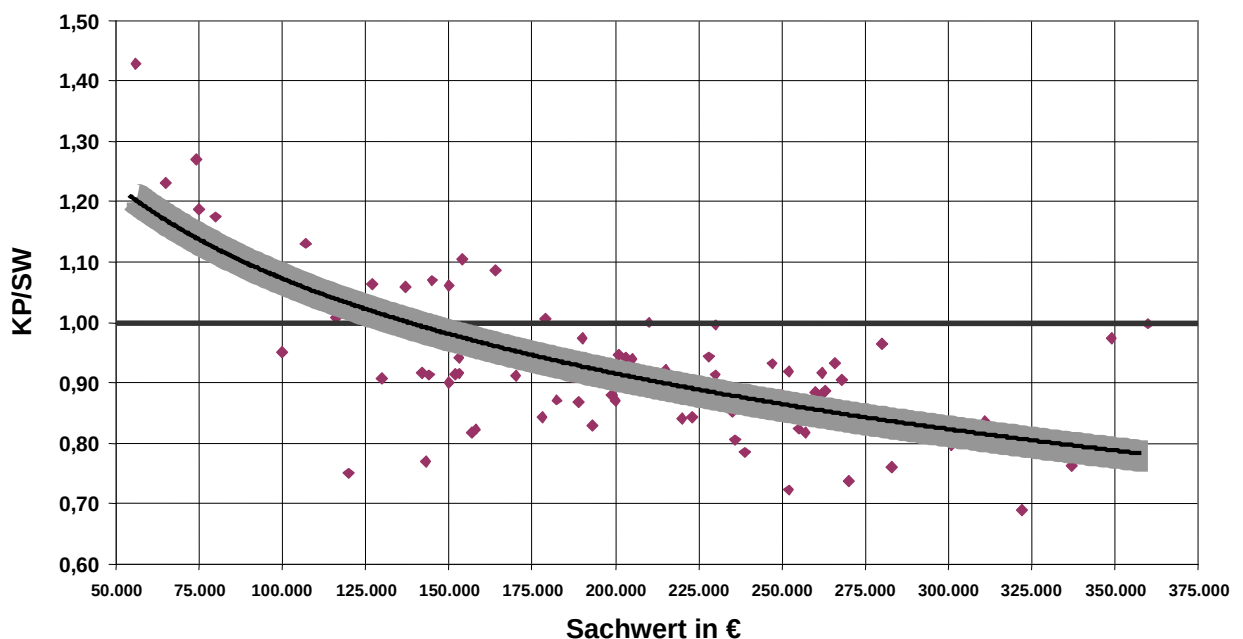
Die so ermittelten Faktoren können aber beim Übergang vom Sachwert zum Verkehrswert nur dann in Anwendung gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrunde liegende Modell verwendet wird.

Marktanpassungsfaktoren für die Stadtgebiete Dorsten / Marl

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

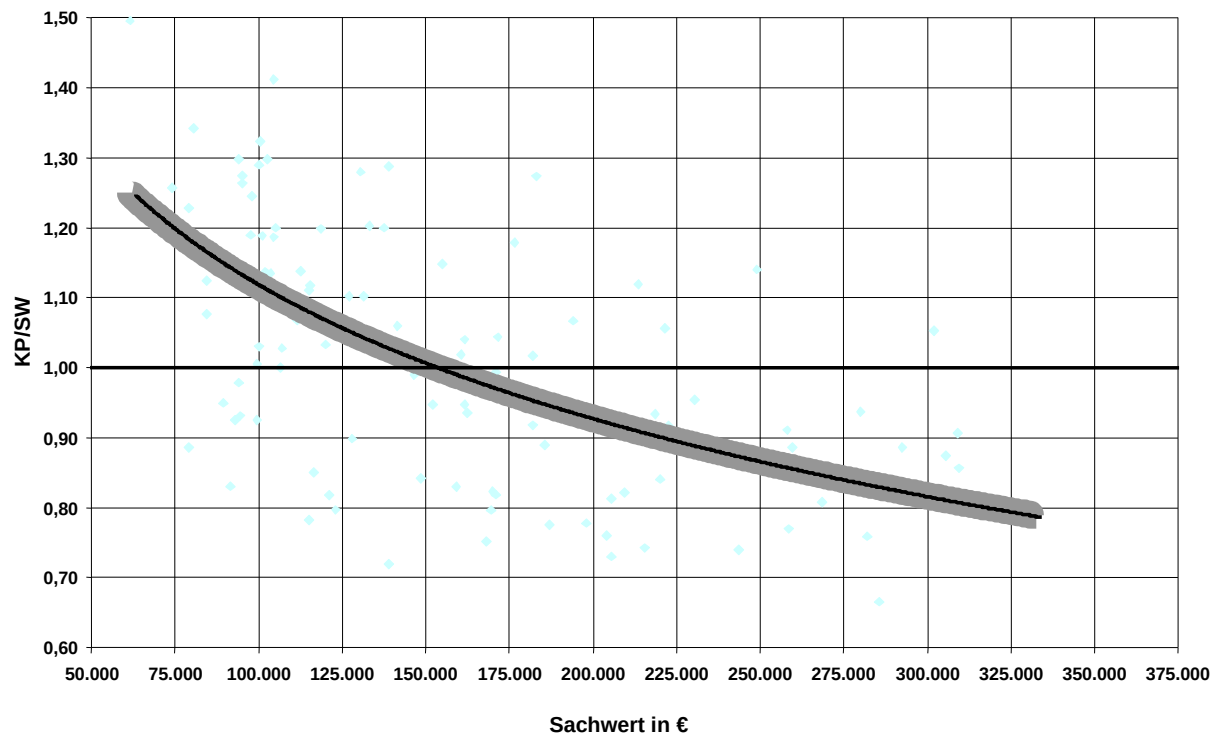
- Indexierte Herstellungskosten entsprechend NHK 1995 (Typ und Ausstattungsniveau), Bezugsmaßstab Bruttorauminhalt (BRI in m³)
- Regionalisierungsfaktor von 0,97
- Berücksichtigung des Baujahrs (Faktoren: 0,71 bis 1,00)
- Gesamtstanddauer je nach Objektart und Ausstattungsstandard
- ggf. verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Berücksichtigung der Gebäudeart (freistehend, DHH, Reihenmittelhaus, etc.) mit entsprechenden Baunebenkosten
- Herstellungskosten für Bauteile: pausch. Anteil von 2% der Gesamtherstellungskosten
- Alterswertminderung nach Ross
- Zeitwert für Außenanlagen: pausch. Anteil von 6% (mind. jedoch 7.500 €) vom Zeitwert des Objektes
- Bodenwert nach Richtwertkarte, dem jeweiligen Objekt angepasst (Tiefe, Lage, etc.)

Marktanpassungsfaktoren für Dorsten



Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften an langjährige Mieter wurden zu erfahrungsgemäß geringeren Preisen realisiert und wurden in o.g. Betrachtung nicht berücksichtigt.

Marktanpassungsfaktoren für Marl

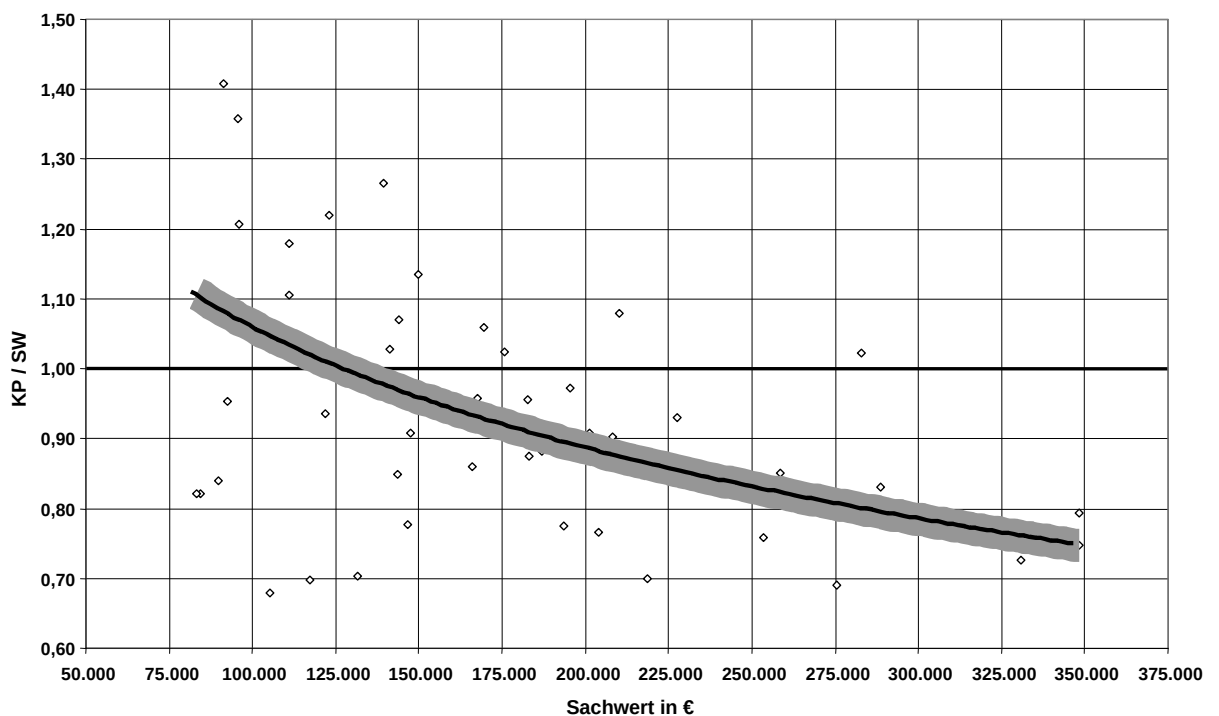


Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften an langjährige Mieter wurden zu erfahrungsgemäß geringeren Preisen realisiert und wurden in o.g. Betrachtung nicht berücksichtigt.

Marktanpassungsfaktoren für Gladbeck

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

- Indexierte Herstellungskosten entsprechend NHK 2000 (Typ und Ausstattungsniveau), Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF in m²)
- 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
- Herstellungskosten für Bauteile: pausch. Anteil von 2% der Gesamtherstellungskosten
- Alterswertminderung nach Ross
- Zeitwert für Außenanlagen: pausch. Anteil von 6% (mind. jedoch 7.500 €) vom Zeitwert des Objektes
- Bodenwert nach Richtwertkarte, dem jeweiligen Objekt angepasst (Tiefe, Lage, etc.)

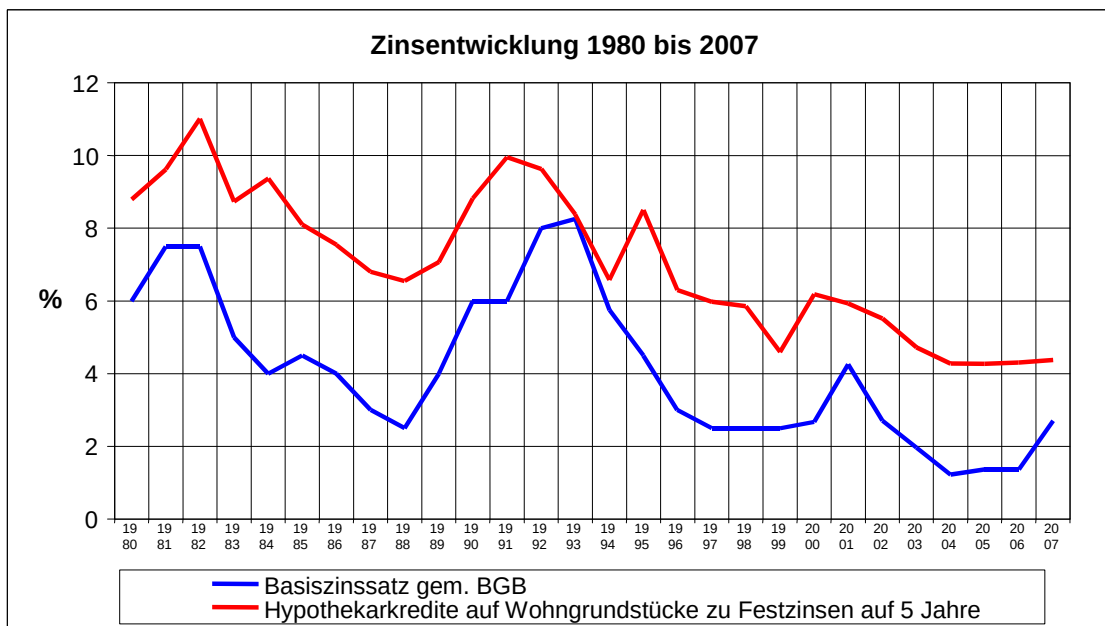


Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften an langjährige Mieter wurden zu erfahrungsgemäß geringeren Preisen realisiert und wurden in o.g. Betrachtung nicht berücksichtigt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt unterliegen einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abschnitten werden einige dieser Faktoren behandelt und in ihrer zeitlichen Entwicklung sowie vergleichend dargestellt.

10.1 Zinsentwicklung



Quelle: Deutsche Bundesbank

10.2 Bautätigkeiten / Baufertigstellungen

- Stadt Dorsten -	2004	2005	2006	2007
Bauvoranfragen und Bauanträge	1073	827	765	817
Baugenehmigungen	628	702	502	514
genehmigte Wohngebäude	169	150	103	87
fertiggestellte Wohngebäude	191	246	171	95
genehmigte Wohneinheiten	272	246	209	141
fertiggestellte Wohneinheiten	271	253	209	130

- Stadt Gladbeck -	2004	2005	2006	2007
Bauvoranfragen und Bauanträge	<i>von Seiten der Stadt Gladbeck wurden keine Daten zur Verfügung gestellt.....</i>			
Baugenehmigungen				
genehmigte Wohngebäude				
fertiggestellte Wohngebäude				
genehmigte Wohneinheiten				
fertiggestellte Wohneinheiten				

- Stadt Marl -	2004	2005	2006	2007
Bauvoranfragen und Bauanträge	1189	1024	987	777
Baugenehmigungen	1164	1004	825	833
genehmigte Wohngebäude	167	145	79	131
fertiggestellte Wohngebäude	177	93	140	68
genehmigte Wohneinheiten	197	213	173	147
fertiggestellte Wohneinheiten	201	149	141	98

Quellen: Städte Dorsten, Gladbeck und Marl; Stand 2.2008

10.3 Wohngebäude im Bestand

Gegenüberstellung 2007	Wohngebäude insgesamt	davon		Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insgesamt in m²
		EFH / ZFH	MFH		
Nordrhein-Westfalen	3.611.488	2.834.008	777.480	8.322.475	704.262.000
Münster, Regierungsbezirk	553.059	453.296	99.763	1.136.451	102.195.100
Recklinghausen, Kreis	124.471	91.745	32.726	296.643	24.192.900
Dorsten, Stadt	17.366	14.250	3.116	34.799	3.206.000
Gladbeck, Stadt	11.997	7.278	4.719	36.068	2.743.500
Marl, Stadt	17.771	13.872	3.899	41.423	3.323.700

EFH / ZFH = Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten

Über die Jahre hinweg hat sich gezeigt, dass die mittleren Wohnflächen in Dorsten bei ca. 92 m², in Gladbeck bei ca. 75 m² und in Marl bei ca. 80 m² lagen.

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Düsseldorf, Stand 1.2008

10.4 Bevölkerungsdichte und – verteilung

Übersicht	Fläche in km²	Einwohner	EW/km²
Nordrhein-Westfalen	34.086,0	18.028.745	529
Regierungsbezirk Münster	6.908,2	2.619.372	379
Kreis Recklinghausen	760,4	645.582	849
Dorsten, Stadt	171,1	79.715	466
Gladbeck, Stadt	35,9	76.967	2.144
Marl, Stadt	87,6	89.604	1.023
Dorsten - Gladbeck - Marl	294,6	246.286	836

Stadtteile Dorsten	Fläche in km²	Einwohner	EW/km²
Altendorf-Ulfkotte	11,6	2.148	185
Altstadt	1,2	4.044	3.370
Deuten	17,7	1.763	100
Feldmark	11	7.936	721
Hardt	5,2	8.059	1.550
Hervest	17,1	13.397	783
Holsterhausen	14,4	13.818	960
Lembeck	52,8	5.335	101
Östrich	6	2.041	340
Rhade	13,5	5.893	437
Wulfen	20,6	15.281	742

Stadtteile Gladbeck	Fläche in km²	Einwohner	EW/km²
Alt-Rentfort	5,9	4.611	782
Brauck	5,1	12.215	2.395
Butendorf	2,8	11.144	3.980
Ellinghorst	6,1	3.091	507
Mitte I	2,1	11.187	5.327
Mitte II (Ost)	2,5	7.463	2.985
Rentfort-Nord	3,3	7.968	2.415
Rosenhügel	1,0	5.223	5.223
Schultendorf	0,6	2.489	4.148
Zweckel	6,5	11.570	1.780
unbekannt	-	6	-

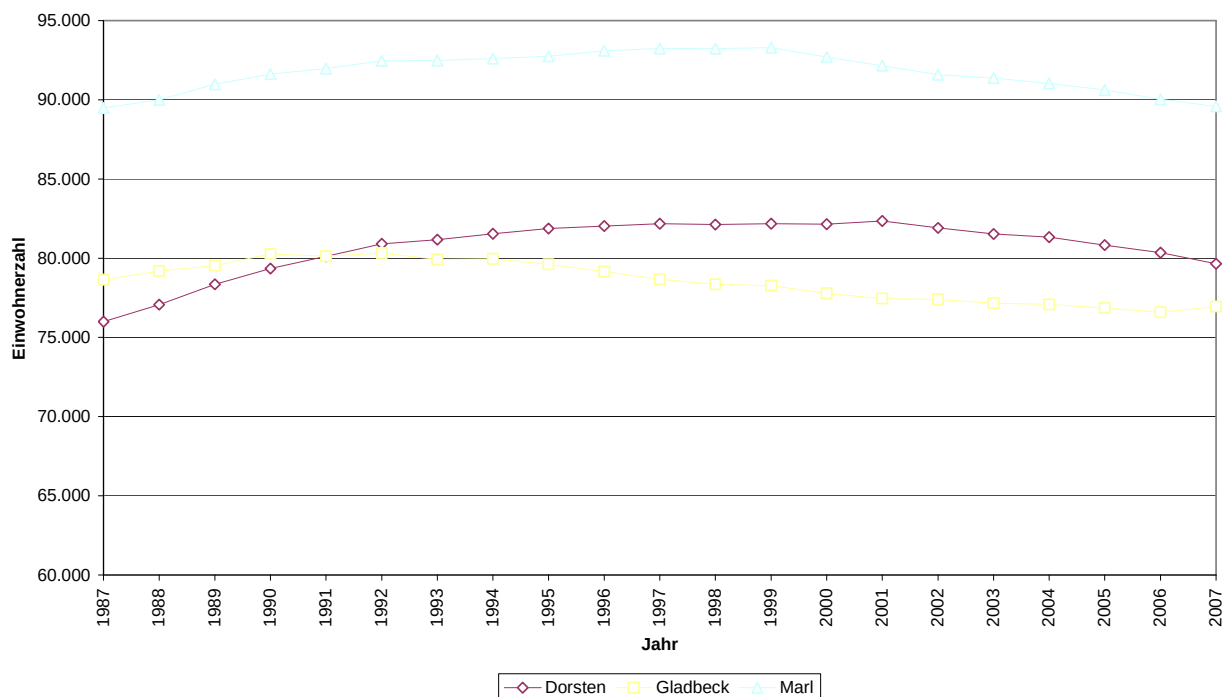
Stadtteile Marl	Fläche in km²	Einwohner	EW/km²
Alt-Marl	12,4	10.039	810
Brassert	13,3	11.968	900
Drewer-Nord	2,7	8.721	3.230
Drewer-Süd	3,0	8.750	2.917
Hüls-Nord	3,7	6.469	1.748
Hüls-Süd	7,5	12.264	1.635
Marl-Hamm	11,9	10.387	873
Polsum	7,8	4.798	615
Sinsen-Lenkerbeck	14,4	8.212	570
Stadtmitte	1,9	7.990	4.205
Chemiepark	9,0	-	-
unbekannt	-	6	-

Quellen: Verwaltungsinformationssystem des Kreises Recklinghausen, Stand 11.2007
Landesdatenbank NRW, Stand 1.2008

10.5 Bevölkerungsentwicklung

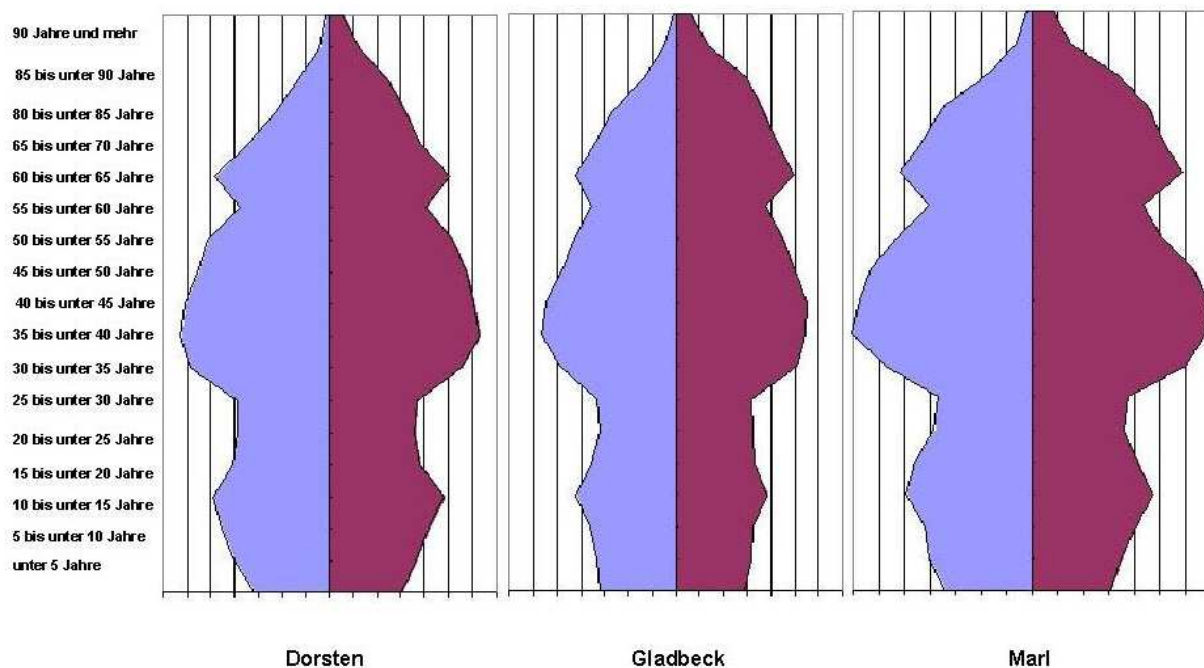
In den nachstehenden Diagrammen wird die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in den Stadtgebieten Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend gegenübergestellt.

Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1987 bis 2007



Quelle: Verwaltungsinformationssystem des Kreises Recklinghausen, Stand 12.2007; Fortschreibung

Alterspyramiden der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl (Stand 12.2007)



Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand 12.2007

10.6 Sozioökonomische Daten

	Nordrhein- Westfalen	Reg.-Bez. Münster	Kreis Recklinghausen	Stadt		
				Dorsten	Gladbeck	Marl
Arbeitslosenquote (Stand 12.2007)	9,6	8,6	12,4	9,7 (-2,1%)	12,8 (-1,8%)	12,1 (-2,3%)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007 [Mio. €]	101.375,6	14.194,8	3.584,6	459,9	410,4	496,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2007 (je Einwohner)	101,9	98,9	101,3	105,5	97,5	99,8
Umsatz [Mio. €]	96.156,8	13.400,6	3.079,6	415,2	350,4	373,5
Umsatzkennziffer 2007 (je Einwohner)	102,3	99,1	92,4	101,1	88,4	79,8
Zentralitätskennziffer 2007	100,4	100,2	91,2	95,9	90,7	79,9
Hebesatz Gewerbesteuer	435,0	432,0	453,0	440,0	440,0	480,0
Hebesatz Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe)	219,0	203,0	217,0	215,0	170,0	200,0
Hebesatz Grundsteuer B (für Grundstücke)	434,0	423,0	457,0	430,0	440,0	530,0

Quellen: IHK Nord Westfalen / GfK Marktforschung GmbH sowie Landesdatenbank NRW, Stand 1.2008

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

10.7 Nutzung der Bodenflächen im Vergleich

In der nachstehenden Tabelle werden die für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl ausgewiesenen Katasterflächen nach der tatsächlichen Art der Nutzung vergleichend gegenübergestellt.

Nutzungsart	Land NRW	Reg.-Bez. Münster	Kreis Recklinghausen	Stadt Dorsten	Stadt Gladbeck	Stadt Marl
	Flächenangaben in ha / prozentualer Anteil					
Bodenfläche insgesamt	3.408.601 100%	690.824 100%	76.038 100%	17.119 100%	3.590 100%	8.763 100%
Gebäude- und Freifläche (GF) Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie	431.210 12,7%	74.996 10,9%	13.954 18,4%	1.940 11,3%	1.322 36,8%	2.309 26,4%
Betriebsfläche (BF) Halden, Abbauland, Lagerplätze etc.	35.448 1,0%	4.847 0,7%	1.753 2,3%	152 0,9%	159 4,4%	326 3,7%
Erholungsfläche Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc.	56.527 1,7%	8.504 1,2%	1.691 2,2%	176 1,0%	206 5,7%	169 1,9%
Verkehrsfläche Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc.	234.501 6,9%	42.450 6,1%	6.611 8,7%	1.295 7,6%	476 13,3%	922 10,5%
Landwirtschaftsfläche Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc.	1.700.928 49,9%	438.167 63,4%	29.731 39,1%	8.517 49,8%	989 27,6%	2.913 33,2%
Waldfläche Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen	859.445 25,2%	105.385 15,3%	19.197 25,2%	4.588 26,8%	316 8,8%	1.811 20,7%
Wasserfläche	65.667 1,9%	13.273 1,9%	2.468 3,2%	358 2,1%	71 2,0%	218 2,5%
Flächen anderer Nutzung Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.)	24.875 0,7%	3.203 0,5%	632 0,8%	93 0,5%	52 1,5%	94 1,1%

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Düsseldorf, Stand 1.2008

11. Mieten

11.1 Mieten - Dorsten

11.1.1 Wohnungsmieten – Dorsten

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 Grundeigentümerverein 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 [€/m²]
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	Lage-klasse	Modernisierungsgrad	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m²]
IV / V	B	nicht modernisiert	3,95
1966 bis 1981		modernisiert	4,30

Der **Mietspiegel 2008** für das Dorstener Stadtgebiet ist ab Mai 2008 gültig.

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

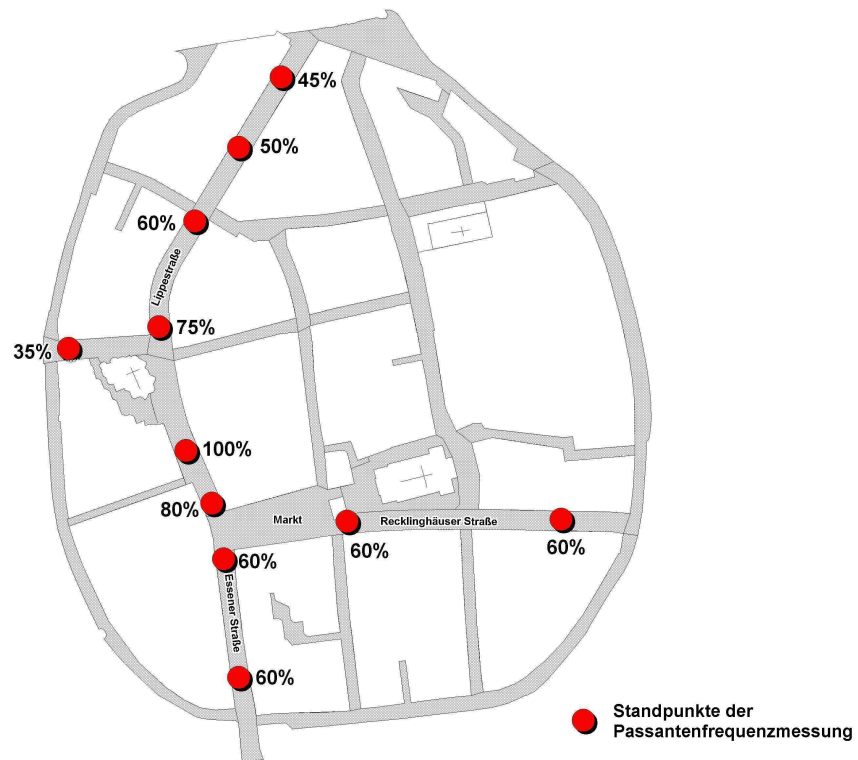
11.1.2 Ladenmieten, Geschäftslagen und Passantenfrequenz in der Dorstener Altstadt

Der Gutachterausschuss hat zu diesen Punkten Anfang 2006 eine Marktuntersuchung auf der Basis von Mietumfragen und Passantenfrequenzmessungen durchgeführt.

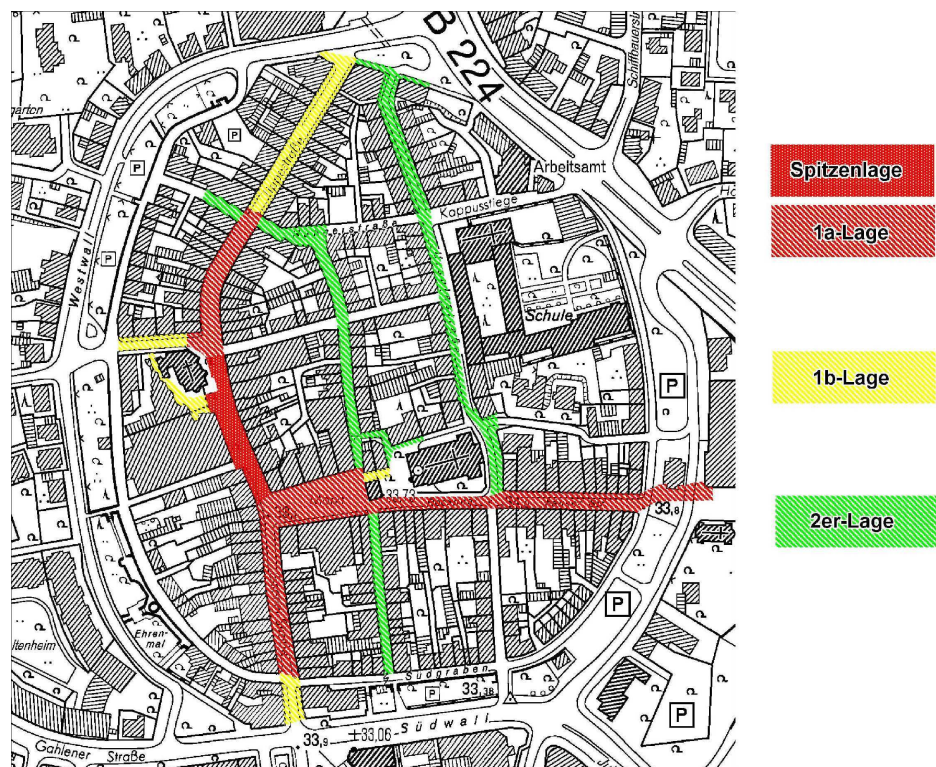
Die bei den Geschäftsleuten erfragten Angaben zu den Mietverhältnissen und die aus der Passantenfrequenzmessung gewonnenen Daten wurden von der Geschäftsstelle nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet; abschließend hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse sachverständig beraten 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**

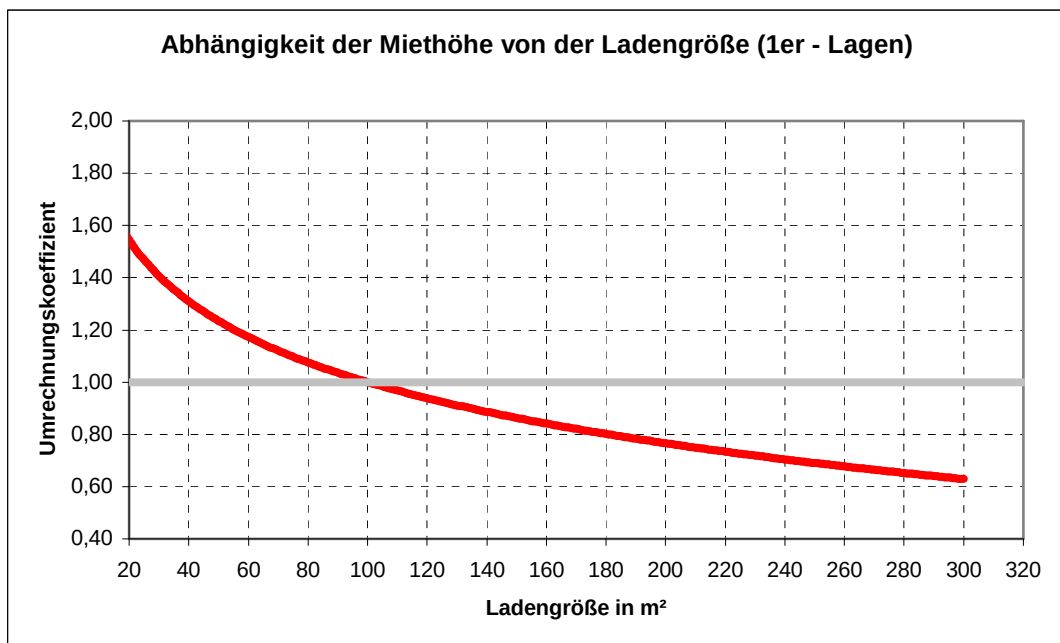


Mietniveau / Mietspannen

	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.



11.2 Mieten - Gladbeck

Der Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und schafft damit Markttransparenz.

Die angegebenen Mietpreisspannen wurden auf der Basis des Mietdatenmaterials der beteiligten Verbände in den Jahren 1999 - 2006 ermittelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde aus den üblichen Entgelten gebildet, die in Gladbeck für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im erfassten Zeitraum vereinbart oder geändert worden sind. Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Daneben können Mietspiegel auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe und bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegabgabe Bedeutung als Orientierungshilfe haben.

Der Mietspiegel wurde durch die Stadt Gladbeck in Kooperation mit folgenden Vertretern erarbeitet:

- Mietervereins e. V. Gladbeck, Haus- und Grund Gladbeck e. V.,
- Vereins Gladbecker Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e. V.,
- der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH Gladbeck (GWG)
- sowie der Viterro AG

11.2.1 Wohnungsmieten – Gladbeck

Der folgende Auszug soll einen Überblick über das Mietniveau in Gladbeck 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 Gladbeck, Stand 01.02.2007

**Mietrichtwerte in EUR je Quadratmeter Wohnfläche
(Kaltmieten ohne Betriebskosten)**

**für abgeschlossene - nicht preisgebundene – Mietwohnungen folgender
Qualitätsmerkmale:**

- typisches Mietwohnhaus,
- Wohnungsgröße ab 30 qm,
- mit Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern,
- mittlere Wohnlage in Gladbeck,
- typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Altersklasse,
- typische Grundrissgestaltung,
- normaler Unterhaltungszustand.

Tabelle 1 Stand: 01.02.2007

Altersklasse / Baujahr *)	Wohnfläche qm	Mietpreisspanne €/qm
bis 1948	30 bis unter 60	3,50 – 4,20
	60 – 90	3,50 – 4,20
	über 90	3,60 – 4,40
1949 – 1964	30 bis unter 60	4,00 – 4,80
	60 – 90	3,80 – 4,50
	über 90	3,60 – 4,40
1965 – 1974	30 bis unter 60	4,40 – 5,20
	60 – 90	4,30 – 5,10
	über 90	4,10 – 5,00
1975 – 1984	30 bis unter 60	5,40 – 6,10
	60 – 90	5,40 – 6,10
	über 90	5,10 – 5,80
1985 – 1994	30 bis unter 60	5,50 – 6,30
	60 – 90	5,50 – 6,30
	über 90	5,20 – 6,00
1995 – 2006	30 bis unter 60	5,70 – 6,35
	60 – 90	5,70 – 6,35
	über 90	5,40 – 6,20

*) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag vorzunehmen (s. Ziffer 4.2). Einstufungen in jüngere Altersklassen sind nicht vorgesehen.

Ein Mietspiegel bezüglich ortsüblicher *Ladenmieten* liegt dem Gutachterausschuss derzeit nicht vor.

11.3 Mieten - Marl

11.3.1 Wohnungsmieten - Marl

Der Marler Mietspiegel (derzeit 17., überarbeitete Fassung; gültig vom 1.1.2007 bis 31.12.2008) wird ca. alle zwei Jahre durch das Marler Mietspiegelgremium beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

- Haus und Grundeigentümerverein Marl, Hüls und Umgegend e. V.
- Mieterschutzverein Marl und Umgebung e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Stadt Marl

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Vermieter- und Mieterbefragungen, Mietindizes etc.) wird dabei nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Mietspiegelgremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau in Marl 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 Marl, Stand 01.01.2007

Mietspiegeltabelle 2007								
	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	Wohnlage	Ausstattungsmerkmale					
			mit WC mit Bad/Dusche <u>oder</u> mit Heizung			mit WC mit Bad/Dusche <u>und</u> mit Heizung		
			€ pro m² Kaltmiete			€ pro m² Kaltmiete		
			Spannen		Mittelwerte	Spannen		Mittelwerte
I	Modernisierter Altbau bis 1948 ¹⁾	einfach	3,20	3,77	3,48	3,93	4,62	4,27
		normal	3,28	3,84	3,56	4,01	4,71	4,36
		gut	3,35	3,92	3,63	4,10	4,80	4,45
II	1949 - 1960 ²⁾	einfach	3,60	4,24	3,92	4,36	5,13	4,75
		normal	3,68	4,32	4,00	4,45	5,23	4,84
		gut	3,76	4,40	4,08	4,55	5,33	4,94
III	1961 - 1971	einfach				4,75	5,60	5,17
		normal				4,86	5,70	5,28
		gut				4,96	5,81	5,38
IV	1972 - 1981	einfach				4,93	5,80	5,36
		normal				5,03	5,91	5,47
		gut				5,14	6,02	5,58
V	1982 - 1991	einfach				5,51	6,49	6,00
		normal				5,63	6,61	6,12
		gut				5,76	6,74	6,25
VI	1992 - 2001	einfach				5,81	6,85	6,33
		normal				5,94	6,98	6,46
		gut				6,07	7,11	6,59
VII	2002 und später	einfach				6,33	7,45	6,89
		normal				6,47	7,59	7,03
		gut				6,61	7,73	7,17

Zu- bzw. Abschläge für Wohnungsgröße

	Zuschlag WE bis 40m²	Abschlag WE über 100m²
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	5%	5%

1) Für nicht modernisierten Altbau ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I - modernisierter Altbau - heranzuziehen.

2) Für Wohnungen der Baujahre 1949 - 1960 ohne Bad und Heizung ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen.

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

Jahr	Marl	NRW
1995	100	100
1996	100	103,1
1997	96	106,2
1998	95,5	107,3
1999	89,6	108,4
2000	89,6	110,3
2001	91,9	111,9
2002	91,9	113,3
2003	93,8	114,3
2004	93,8	115,3
2005	94,7	116,3
2006	94,7	117,4
2007	96,2	

11.3.2 Ladenmieten – Marl

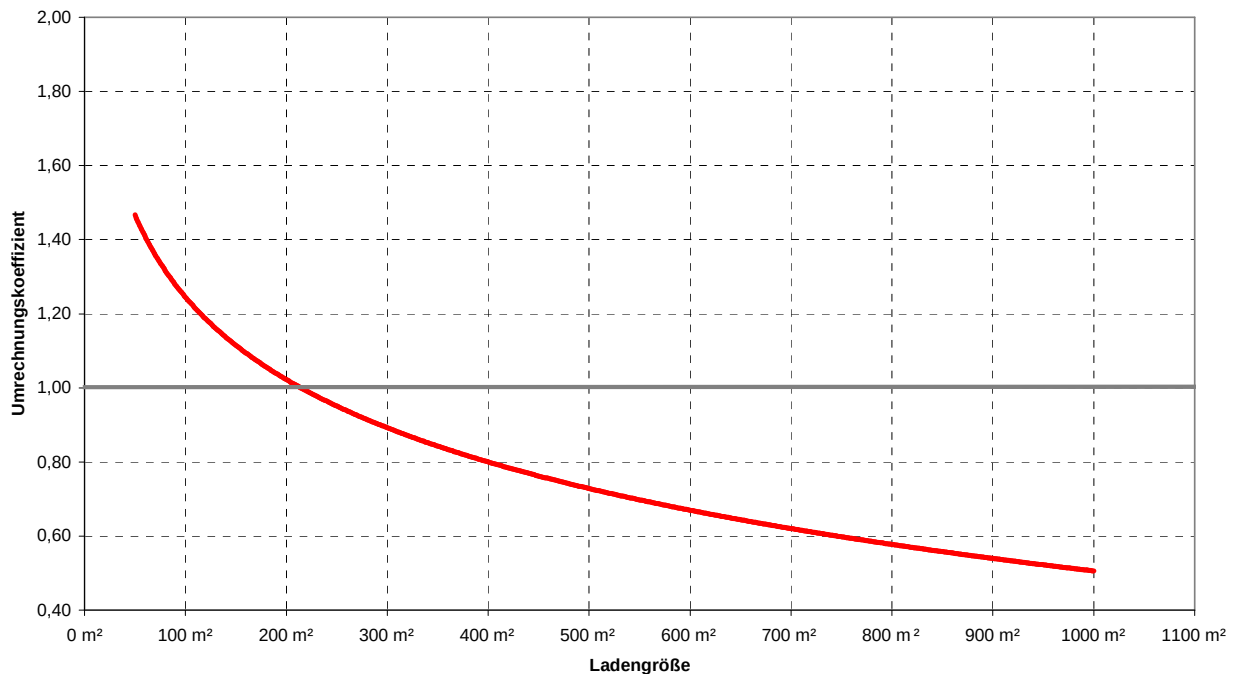
Der Gutachterausschuss hat 2007 / 2008 eine Marktuntersuchung auf der Basis von Mietumfragen durchgeführt. Die bei den Geschäftsleuten erfragten Angaben zu den Mietverhältnissen gewonnenen Daten wurden von der Geschäftsstelle nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet.

Abschließend hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse sachverständig beraten und beschlossen. Die nachfolgend aufgeführten thematischen Tabellen und Grafiken sollen eine Orientierungshilfe bei der Ableitung von angemessenen Ladenmieten darstellen. Die angegebenen Mietwerte und deren Spannweiten haben keine bindende Wirkung für die Vertragsparteien; insbesondere können hieraus keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Mieten „Marler Stern“

Lage	durchschnittliche Ladenmiete	Spannbreite	durchschnittliche Ladengröße
Marler Stern untere Ladenstraße	27 €/m²	17 €/m² bis 36 €/m²	250 m²
Marler Stern obere Ladenstraße	19 €/m²	12 €/m² bis 26 €/m²	350 m²

Abhängigkeit der Miethöhe von der Ladengröße im Marler Stern



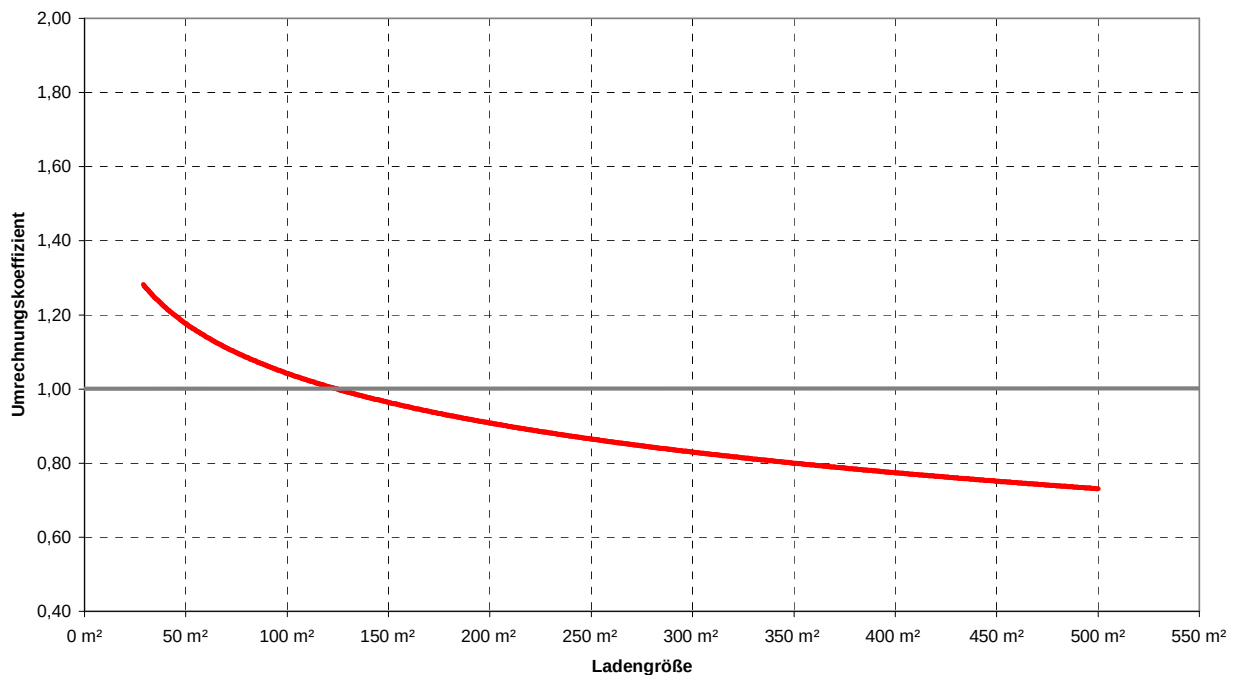
Die vg. Mietwerte stellen die Nettokaltmiete für die reine Ladenfläche dar, beinhalten aber auch den Mietwertanteil für typische Nebenräume (Sozialräume / Lager). Bei der Auswertung des Mietenmaterials „Marler Stern“ wurde eine Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladenlokals festgestellt. Grundsätzlich gilt, dass für kleinere Läden Zuschläge, für größere Läden dagegen Abschläge erforderlich werden.

Mieten Stadtgebiet Marl

Lage	durchschnittliche Ladenmiete	Spannbreite	durchschnittliche Ladengröße
Brassertstraße im Bereich zwischen Schachtstraße und Hervester Straße	6,5 €/m ²	5 €/m ² bis 8 €/m ²	100 m ²
Bergstraße im Bereich zwischen Heisterkampstraße und Lipper Weg	8,5 €/m ²	6 €/m ² bis 12 €/m ²	150 m ²
Victoriastraße im Bereich zwischen Römerstraße und Otto-Hue-Straße	8 €/m ²	4 €/m ² bis 10 €/m ²	125 m ²
Hülsstraße im fußläufigen Bereich	14 €/m ²	10 €/m ² bis 18 €/m ²	120 m ²

Die vg. Mietwerte stellen die Nettokaltmiete für die reine Ladenfläche dar, beinhalten aber auch den Mietwertanteil für typische Nebenräume (Sozialräume / Lager).

Abhängigkeit der Miethöhe von der Ladengröße im Stadtgebiet



Bei der Auswertung des Mietenmaterials „Marl“ 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. 125 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 40 €

e.) aktueller Grundstücksmarktbericht 40 €

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

Ehrenamtliche Gutachter des zuständigen Finanzamtes:

Werner Beuting	Finanzwirt
Peter Allebrodt	Finanzwirt (Stellvertreter)
Ferdinand Grote-Westrick	Finanzwirt (Stellvertreter)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses		
Geschäftsstelle:	Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten	
Postanschrift:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl 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
Marktbericht (allgemein):	Thomas Borg	0 23 62 / 66 – 5086
Marktbericht (inhaltlich):	Thomas Borg (<i>Gladbeck</i>) Volker Drees (<i>Marl</i>) Bernd Rinkowski (<i>Dorsten</i>)	0 23 62 / 66 – 5086 0 23 62 / 66 – 5085 0 23 62 / 66 – 5081
Bodenrichtwertkarten, Wertgutachten:	Thomas Borg Volker Drees Bernd Rinkowski	0 23 62 / 66 – 5086 0 23 62 / 66 – 5085 0 23 62 / 66 – 5081
Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht:	Bernd Krebber	0 23 62 / 66 – 5082
Bodenrichtwertauskünfte, Verkauf von Marktbericht und Bodenrichtwertkarten:	Daiana Modzel Astrid Paulokat	0 23 62 / 66 – 5084 0 23 62 / 66 – 5080

Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

Anschriften der umliegenden 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

Kreis Wesel

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

Stadt Gelsenkirchen

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

Stadt Essen

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

Stadt Bottrop

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

Stadt Recklinghausen

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

Kreis Borken

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

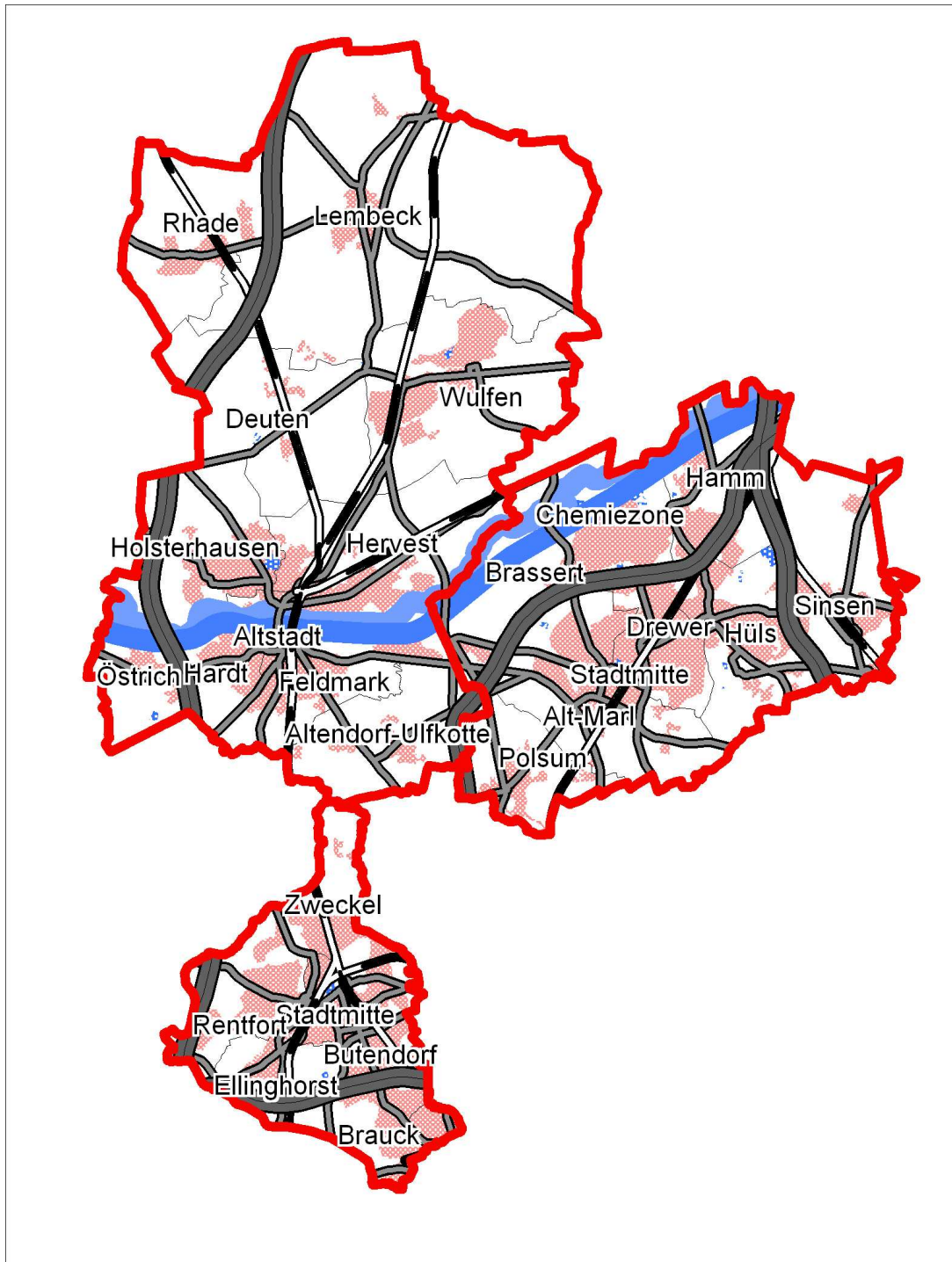
Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

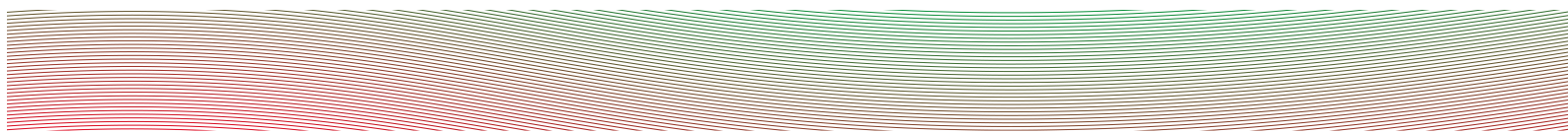
Oberer Gutachterausschuss (OGA) für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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

Anlage 2

Übersichtskarte Dorsten, Gladbeck und Marl





www.boris.nrw.de