Der
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 2000

Grundstücksmarktbericht 2000

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Dorsten

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten

Schutzgebühr: 30,- DM

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

Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel	Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Franz Claaßen	Vermessungsingenieur
Hans Risthaus	Architekt

Ehrenamtliche Gutachter:

Eugen Badura	Architekt
Adolf Böckenhoff	Landwirt
Klaus Brokemper	Vermessungsingenieur
Walter Gantenberg	Architekt
Heribert Hantrop	Architekt
Heinrich Helmer	Agraringenieur
Thomas Kurscheid	Architekt
Jürgen Wischnewsky	Architekt

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes und Stellvertreter:

Manuela Horstmann-Groß	Finanzwirtin
Heinz-Günter Krome	Finanzwirt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle	Bismarckstr. 5, 46284 Dorsten, Raum 202 - 204	
Postanschrift:	Postfach 21 02 65, 46269 Dorsten	
Telefax:	02362 / 66 - 5762	
E-Mail:	gutachterausschuss@dorsten.de	
Internet:	www.gutachterausschuss.nrw.de oder www.dorsten.de	
Geschäftsführer, Wertgutachten:	Gerd Brandtner	02362 / 66 - 5083
Marktbericht, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte:	Bernd Rinkowski	02362 / 66 - 5080
Bodenrichtwertauskünfte:	Bernd Krebber	02362 / 66 - 5081
Information, Verkauf von Marktbericht, Richtwertkarte, Mietspiegel:	Astrid Paulokat	02362 / 66 - 5081

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Allgemeine Rahmendaten	6
3.	Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Umsatz	7
3.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	9
3.1.1	Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung	10
3.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	11
3.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke	12
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	12
3.2.2	Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser	14
3.3	Teilmarkt Wohnungseigentum	14
4.	Bodenrichtwerte	16
4.1	Gesetzlicher Auftrag	16
4.2	Bodenrichtwertkarte für Bauland	16
4.3	Gebietstypische Werte	18
5.	Mietspiegel	19
6.	Liegenschaftszinssätze	21
7.	Verwaltungsgebühren	23
8.	Übersichtsplan der Stadt Dorsten	24

1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 2000.

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

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird beeinflusst durch Rahmenfaktoren wie Bau- und Bodenpreise, das allgemeine Zinsniveau und die örtliche Mietpreisentwicklung, richtet sich aber im Wesentlichen nach Angebot und Nachfrage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Immobilienbewertung.

Zu seinen wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. Ä.
- Erstellen von Mietwertübersichten und Mitarbeit bei der Erstellung des Mietspiegels
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilen von Allgemeinauskünften über Auswerteergebnisse aus der Kaufpreissammlung bezüglich des Grundstücksmarktes
- Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die beim Planungs- und Umweltamt, Abteilung Vermessung der Stadt Dorsten eingerichtet ist. Datenbasis zur Erledigung aller Aufgaben ist die Kaufpreissammlung, die sämtliche Kaufverträge enthält und um notwendige beschreibende, preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt wurde. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, Abschriften der beurkundeten Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Durch die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Dorstener Grundstücksmarkt ständig umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung wird in Dorsten auf einer EDV-Anlage geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen. Die gesammelten Daten sind objektbezogen und unterliegen dem Datenschutz. Sie dienen zur Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses und werden Sachverständigen und Behörden nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Kenntnis gegeben.

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.

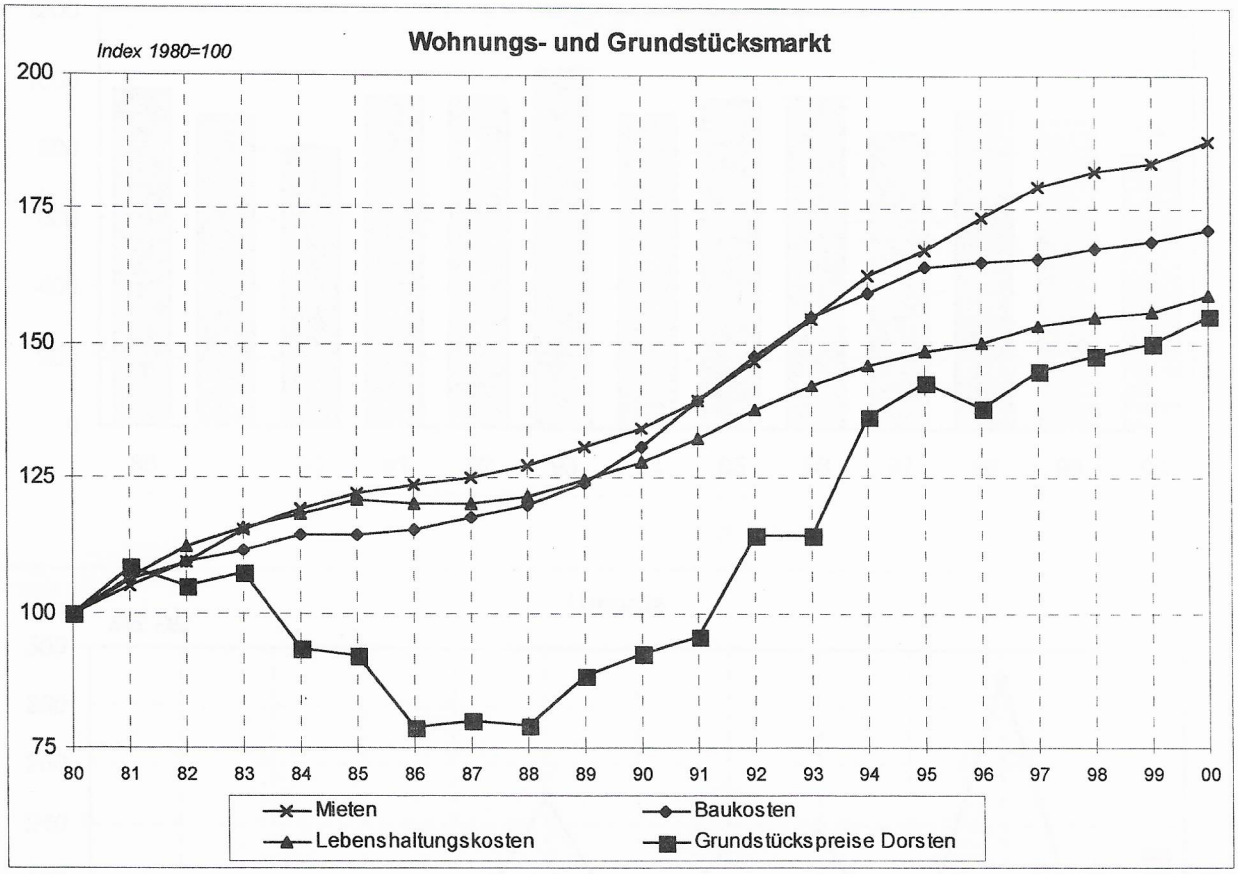
Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Bewertungsobjektes zu schließen.

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

2. Allgemeine Rahmendaten

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Günstige Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten erhöhen die Nachfrage nach Immobilien und bewirken damit höhere Preise. Dagegen beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine allgemein rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ.

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

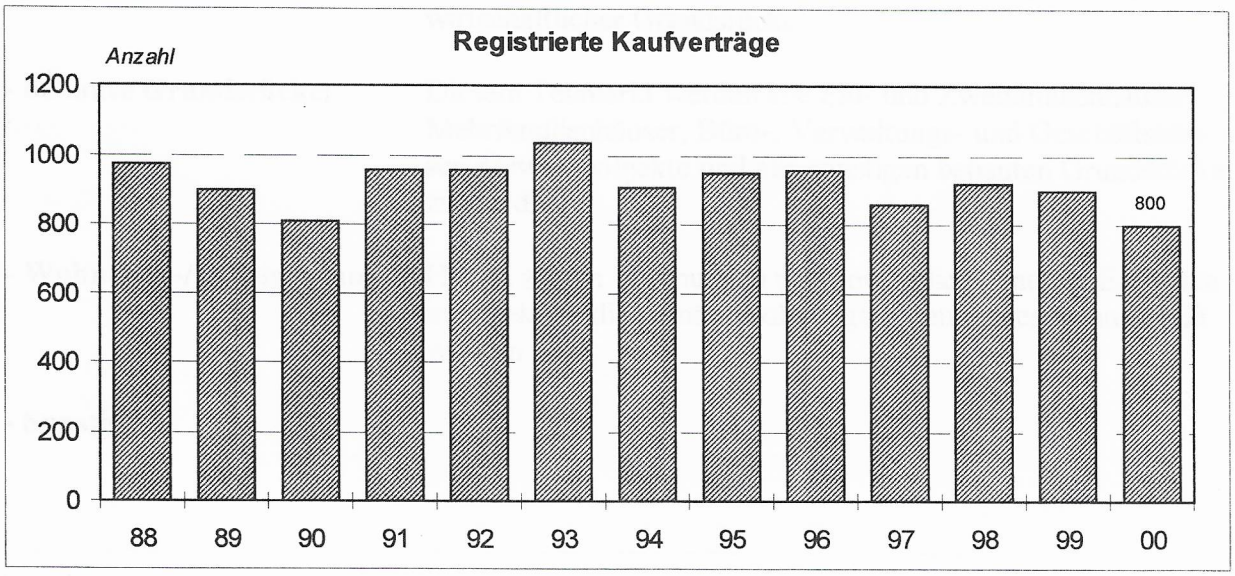


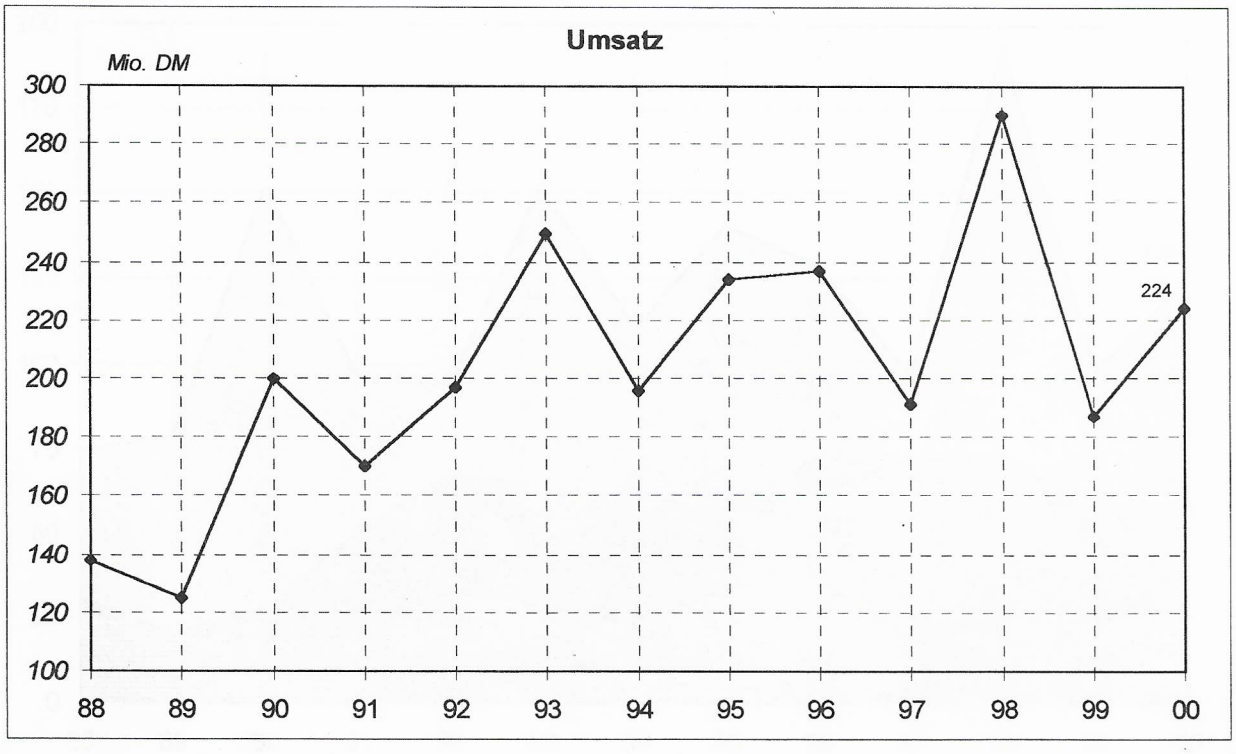
Entwicklung der Indizes von 1998 bis 2000 (1980=100)

	Index 98	Veränderung 98-99	Index 99	Veränderung 99-00	Index 00
Baukosten NRW	167,8	+0,8%	169,1	+1,4%	171,4
Lebenshaltungskosten NRW	154,9	+0,6%	155,9	+2,1%	159,2
Wohnungsmieten NRW	182,0	+1,0%	183,8	+2,3%	188,0
Grundstückspreise Dorsten	148,0	+1,5%	150,2	+3,5%	155,4

3. Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Umsatz

Im Berichtszeitraum 2000 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 800 Verträge eingegangen; dies sind rund 10% weniger als im Vorjahr. Der Umsatz aller registrierten Kaufverträge in Dorsten stieg dagegen im Jahr 2000 auf 224 Mio. DM, das sind rund 20% mehr als in 1999. Diese gegenläufige Entwicklung erklärt sich durch die gestiegenen Verkaufszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber sehr vielen Verkäufen von Eigentumswohnungen im Vorjahr.





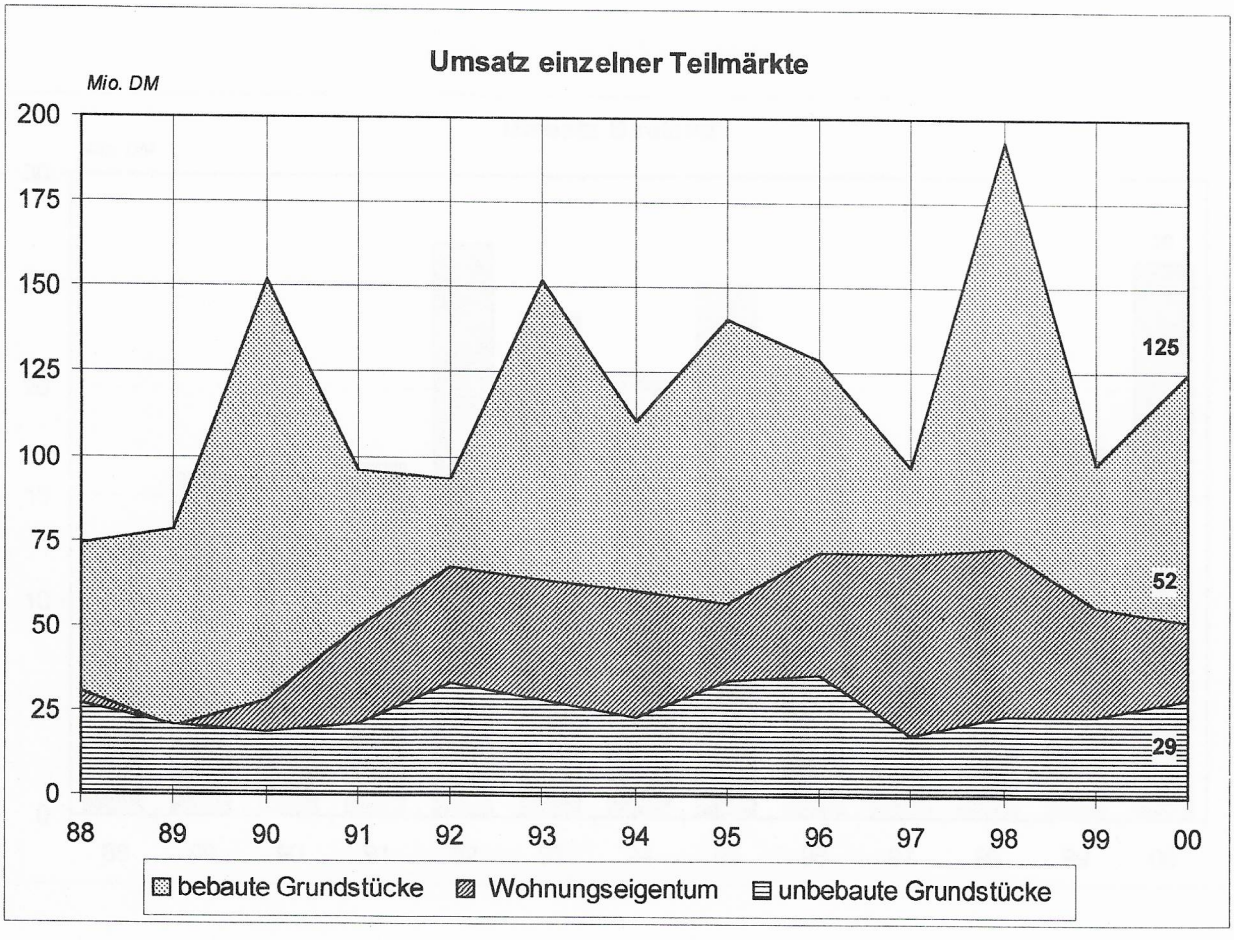
Bei der Auswertung der eingegangenen Kaufverträge zeigte sich, dass ca.150 Verträge wegen besonderer oder persönlicher Verhältnisse der Vertragspartner nicht berücksichtigt werden konnten. Die verbleibenden 650 Fälle wurden verschiedenen Grundstücksteilmärkten zugeordnet.

- unbebaute Grundstücke: Hier handelt es sich um alle selbstständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich genutzten Grundstücke, die Entwicklungsstufen des werdenden Baulandes sowie die Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

- bebaute Grundstücke: Diesem Teilmarkt werden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke zugeordnet

- Wohnungs-/Teileigentum: Hierzu zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden

- Sonstige

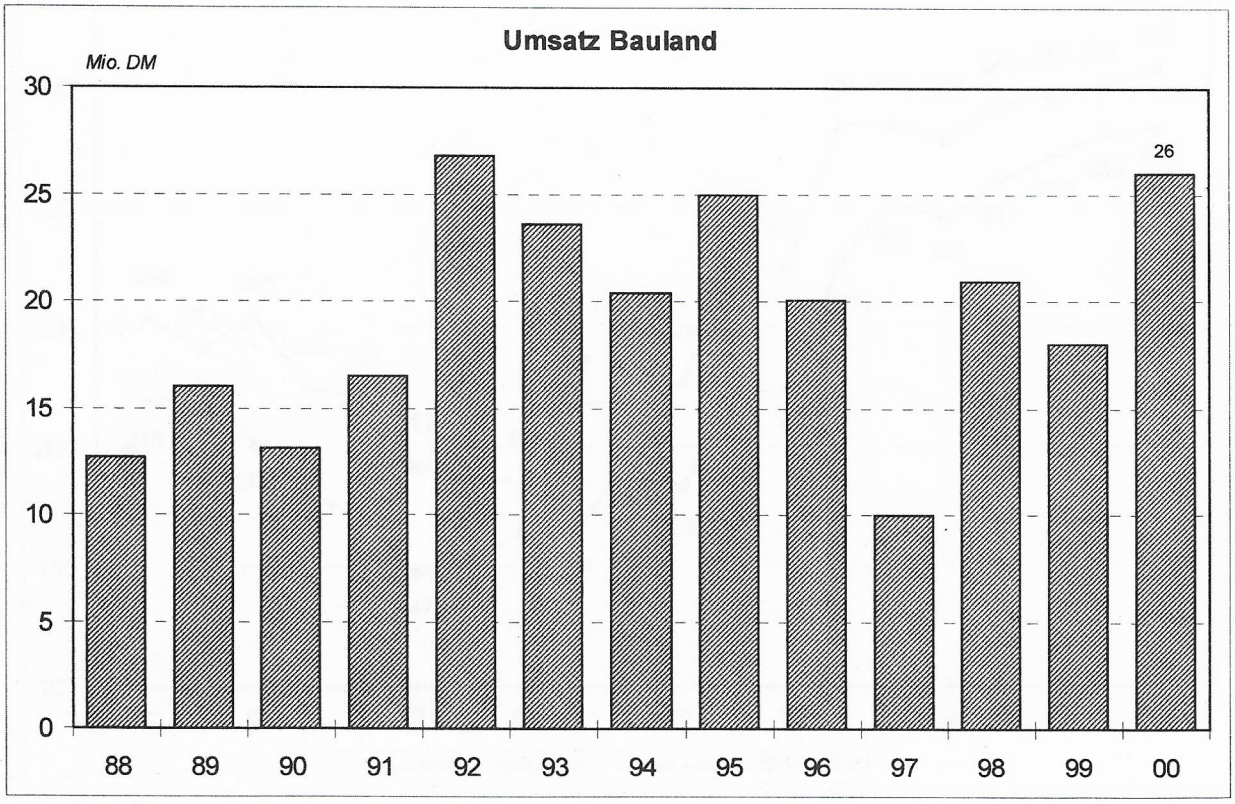


3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Nachfolgend ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in seiner Entwicklung seit 1998 dargestellt.

Kaufverträge/Umsatz 1998-2000

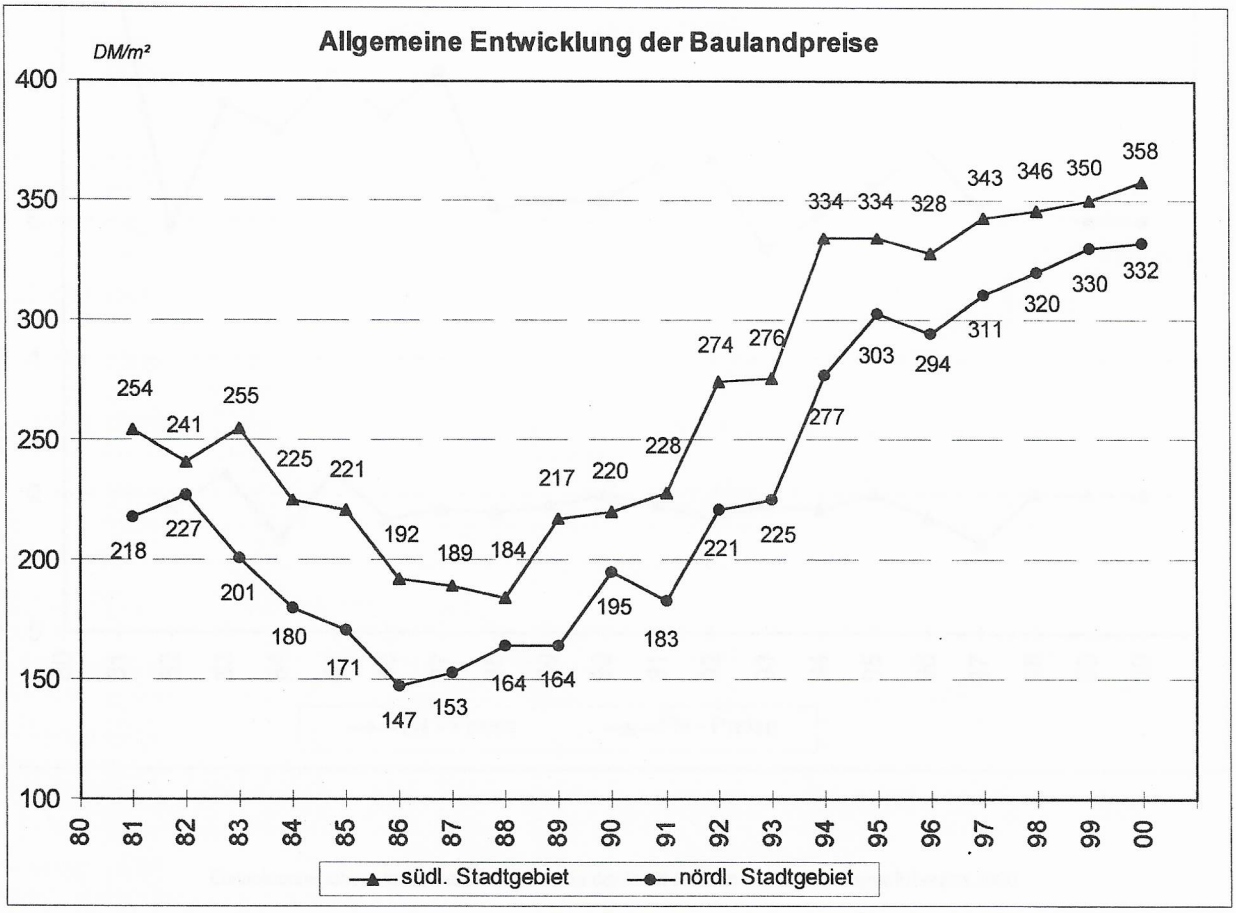
Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000
Wald	3	2	0	0,089	0,153	0,000
Acker-/Grünland	19	11	15	1,095	1,236	2,550
sonstige, baulich nicht nutzbare Flächen	33	22	41	0,667	0,593	0,931
Bauerwartungsland	2	0	0	0,188	0,000	0,000
Rohbauland	2	0	0	0,465	0,000	0,000
Bauland	77	72	85	21,625	17,578	25,950
Summe unbebauter Fälle	**136**	**107**	**141**	**24,129**	**19,560**	**29,431**



3.1.1 Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung

Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000
unselbständige Teilflächen	13	5	11	0,754	0,212	0,495
Bauland	77	72	85	21,625	17,578	25,950
Unterteilung Bauland für ...						
Ein-/ Zweifamilienhaus-Bebauung	39	51	72	7,523	9,557	18,730
Drei-/Mehrfamilienhaus-Bebauung	25	8	12	12,451	5,474	7,060
Gewerbe/Industrie	13	13	1	1,651	3,240	0,160
Erbbaugrundstücke	4	1	2	0,454	0,195	0,281

Die Kaufpreisanalyse zeigt, dass die Baulandpreise ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle aufweisen. So liegen die Preise in den nördlichen, ländlich geprägten Stadtteilen Rhade, Lembeck, Wulfen und Deuten im langjährigen Mittel ca. 10% unter den Werten des südlichen Stadtbereichs. Das unterschiedliche Niveau der durchschnittlichen Baulandpreise wird in der folgenden Graphik aufgezeigt.



3.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

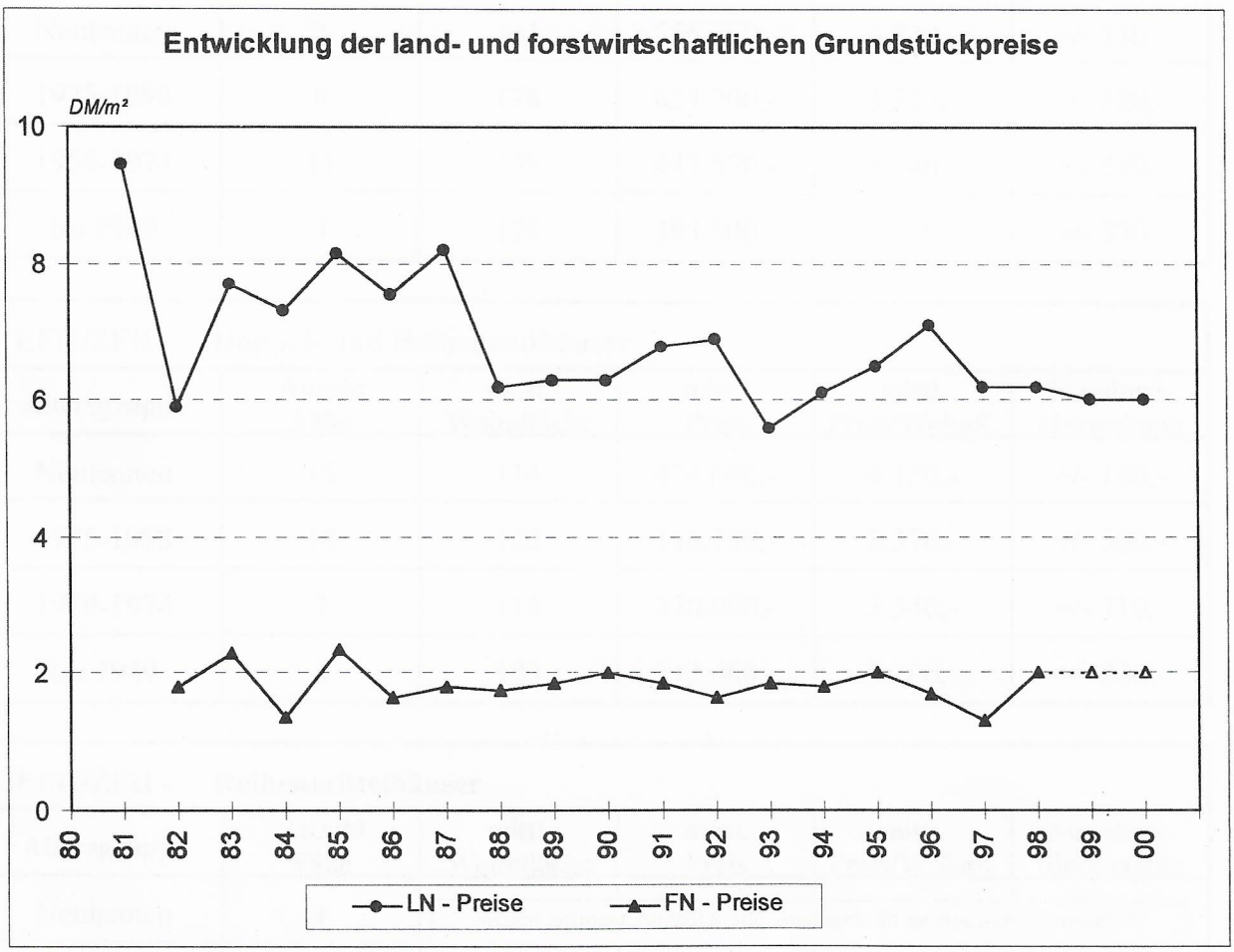
Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes werden ausschließlich die Verkäufe des innerland- und innerforstwirtschaftlichen Bodenverkehrs herangezogen. Kauffälle, die auf Grund der persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, oder planungsbedingte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

Dabei ergaben sich folgende Werte:

Durchschnittspreis für eine ortsübliche **landwirtschaftlich** genutzte Fläche (Ackerland/Grünland = LN): **5,98 DM/m²**

Durchschnittspreis für eine ortsübliche **forstwirtschaftlich** genutzte Fläche (Waldboden mit Aufwuchs = FN): kein Verkaufsfall

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



3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), unterteilt in freistehende bzw. Doppel-/Reihenhäuser dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden naturgemäß stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders wenn in einzelnen Fallgruppen nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich (siehe Standardabweichungen).

In den genannten durchschnittlichen Preisen sind eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten erhalten; Erbbaurechte blieben ebenso wie Fälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, unberücksichtigt.

EFH/ZFH - freistehend

Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfläche	mittl. Preis	mittl. Preis/Wohnfl.	Standard-abweichung
Neubauten	3	131	556.600,-	4.240,-	+/- 330,-
1975-1998	6	178	627.700,-	3.510,-	+/- 520,-
1950-1974	11	159	447.500,-	3.140,-	+/- 570,-
bis 1949	4	126	393.500,-	3.030,-	+/- 370,-

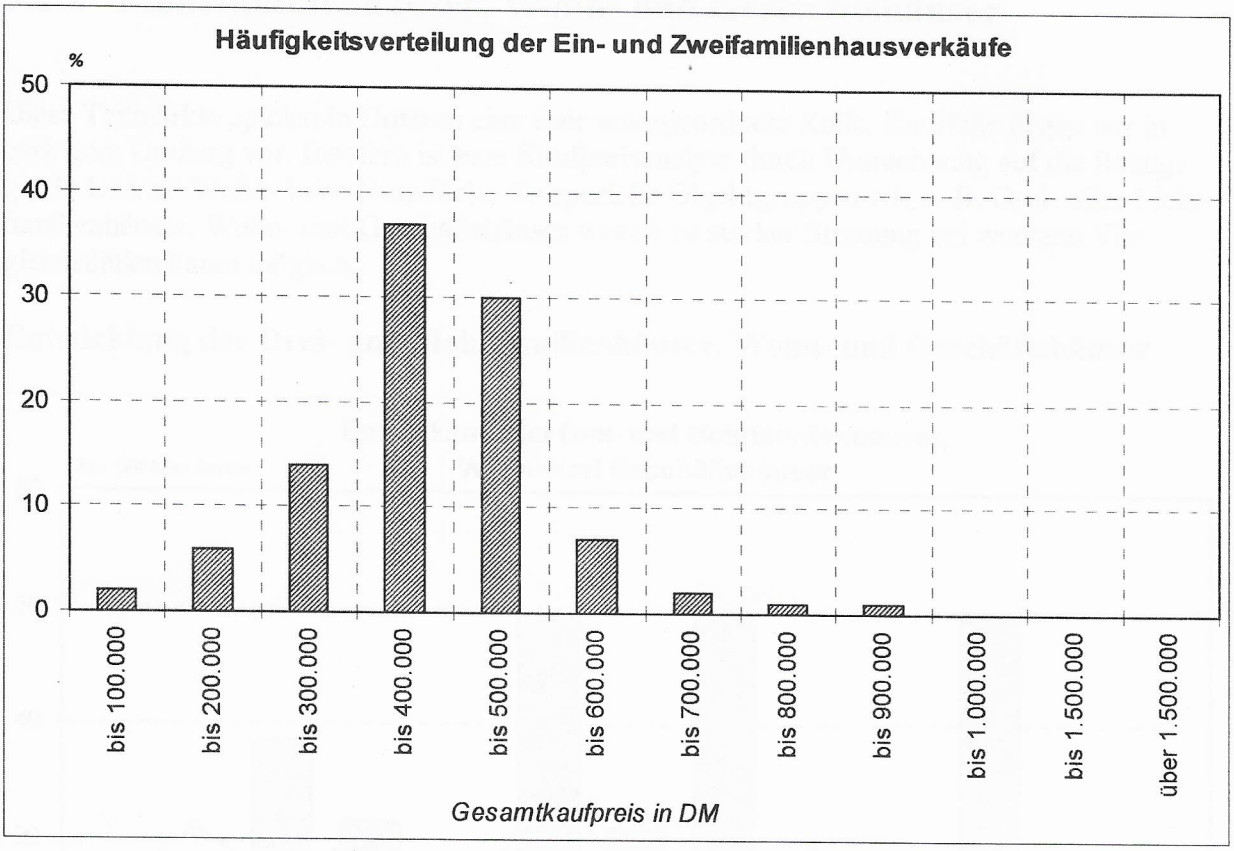
EFH/ZFH - Doppel- und Reihenendhäuser

Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfläche	mittl. Preis	mittl. Preis/Wohnfl.	Standard-abweichung
Neubauten	15	114	474.600,-	4.150,-	+/- 160,-
1975-1998	18	125	416.700,-	3.370,-	+/- 500,-
1950-1974	7	114	370.000,-	3.340,-	+/- 710,-
bis 1949	8	103	312.400,-	3.100,-	+/- 800,-

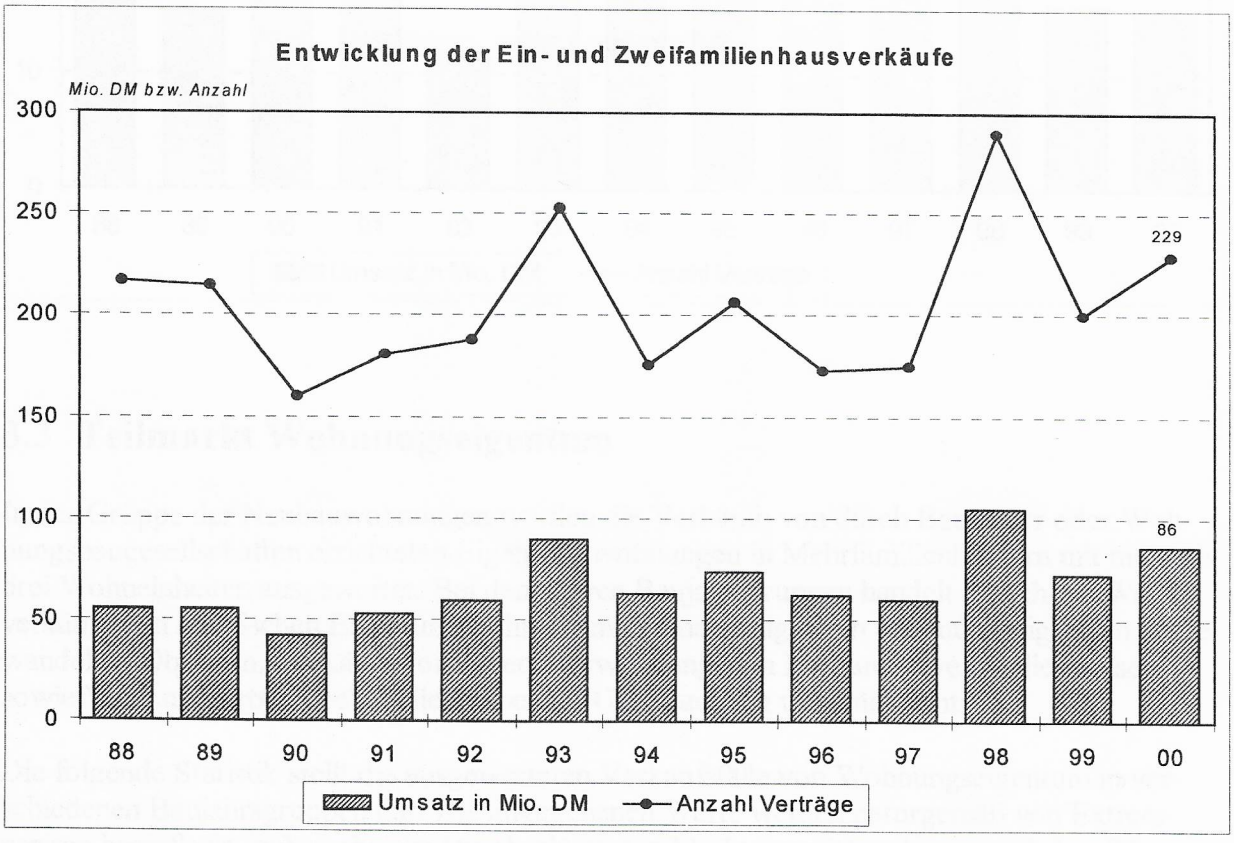
EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser

Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfläche	mittl. Preis	mittl. Preis/Wohnfl.	Standard-abweichung
Neubauten	1	wegen geringer Anzahl keine aussagekräftige Auswertung möglich			
1975-1998	17	120	388.400,-	3.280,-	+/- 380,-
1950-1974	2	121	362.500,-	3.070,-	+/- 440,-
bis 1949	4	83	178.000,-	2.570,-	+/- 130,-

Häufigkeitsverteilung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe



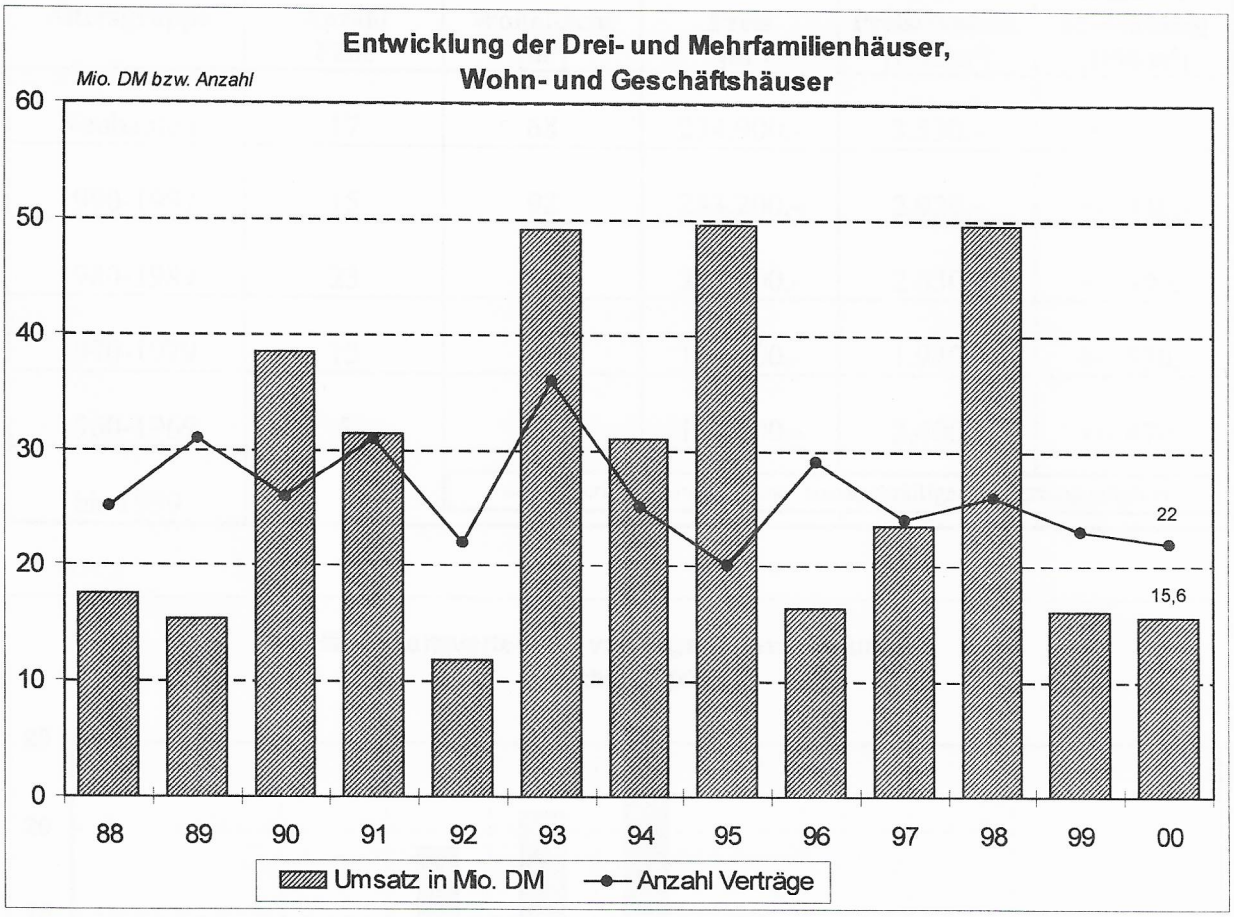
Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe seit 1988



3.2.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Diese Teilmärkte spielen in Dorsten eine eher untergeordnete Rolle, Kauffälle liegen nur in geringem Umfang vor. Insofern ist eine Kaufpreisanalyse durch Umrechnung auf die Bezugsgröße DM/m² Wohn- bzw. Nutzfläche für spezielle Objektgruppen wie z. B. Drei- oder Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser wegen zu starker Streuung bei wenigen Vergleichsfällen kaum möglich.

Entwicklung der Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser



3.3 Teilmarkt Wohnungseigentum

In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe von durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen handelt es sich um Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen und nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelten Objekten. Verkäufe von Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungserbbaurechte blieben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

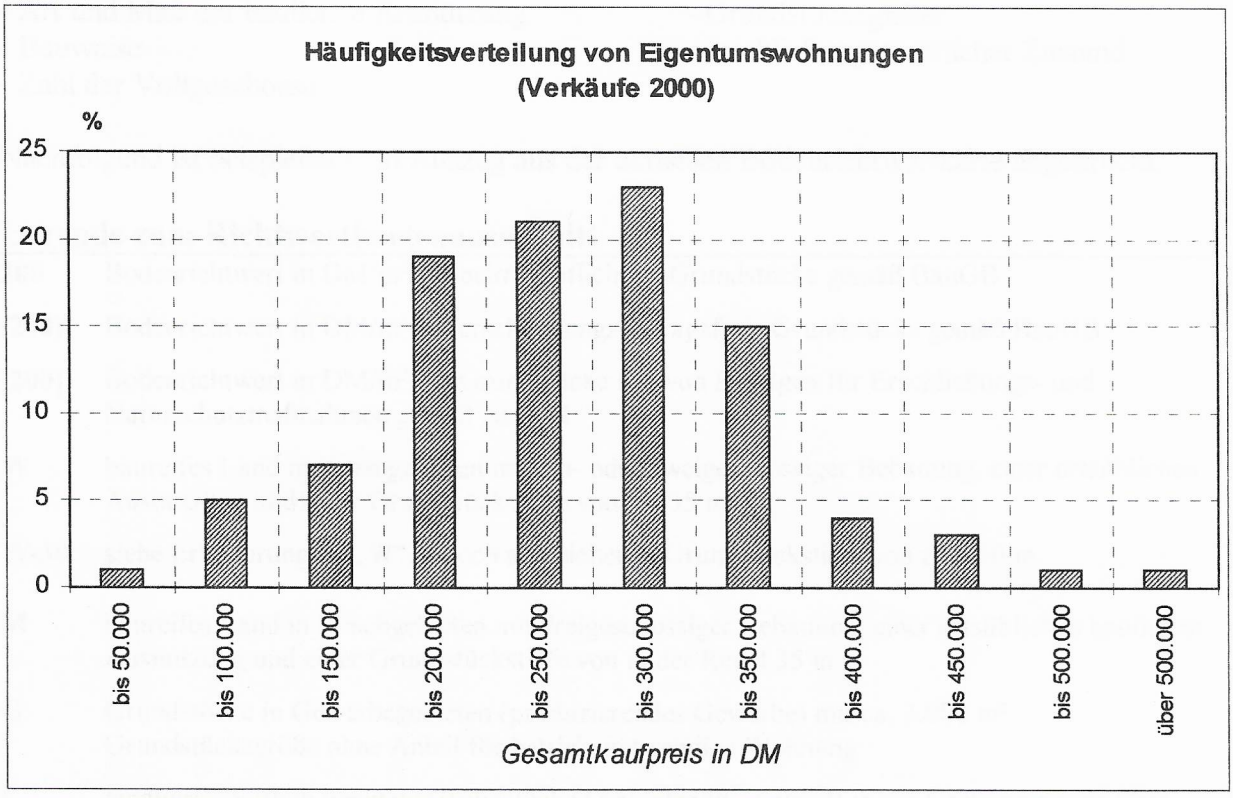
Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen dar. Die angegebenen Werte werden naturgemäß von Extrempreisen beeinflusst, geben aber im Durchschnitt den Markt ausreichend genau wieder. Die von der allgemeinen Preisentwicklung über die Altersgruppen hinweg deutlich abweichenden Werte

der Baujahre 1960 bis 1969 und 1970 bis 1979 erklären sich durch einen hohen Anteil grundlegend renovierter (und damit höherwertiger) Wohnungen aus den 60-er Jahren und relativ viele Wohnungen einfacher Lagen aus den 70-er Jahren.

Die angegebenen durchschnittlichen Preise enthalten die Grundstücksanteile einschließlich Erschließungskosten, nicht enthalten sind Garagen, Einstellplätze oder besondere Einbauten (z. B. Einbauküchen).

Wohnungseigentum

Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfläche [m²]	mittl. Preis [m²]	mittl. Preis/Wohnfl. [DM/m²]	Standard-abweichung [DM/m²]
Neubauten	17	68	234.900,-	3.530,-	+/- 70,-
1990-1997	15	92	283.200,-	2.920,-	+/- 430,-
1980-1989	23	83	234.100,-	2.630,-	+/- 390,-
1970-1979	15	82	159.500,-	1.940,-	+/- 530,-
1960-1969	5	71	167.800,-	2.400,-	+/- 470,-
bis 1959	1	wegen geringer Anzahl keine aussagekräftige Auswertung möglich			



4. Bodenrichtwerte

4.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenwerte sind jedes Jahr bis spätestens 30. April zu beschließen; sie beziehen sich jeweils auf den 31. Dezember des Vorjahres und sind bis zum 30. Juni für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den m² Grundstücksfläche bezogen und werden in der Bodenrichtwertkarte dokumentiert. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort mündliche oder schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

4.2 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung 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.

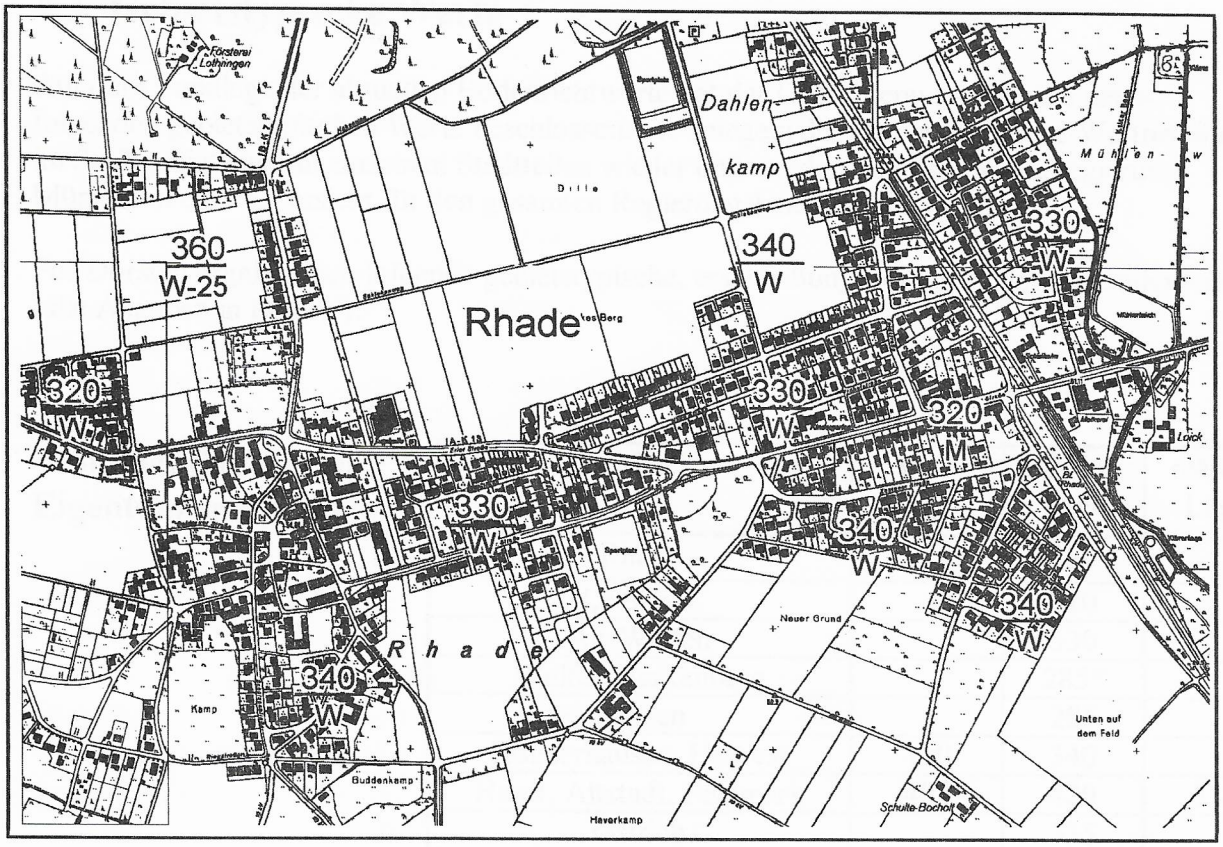
Folgende Merkmale sind wertrelevant:
- planungsrechtliche Ausweisung
- Art und Maß der baulichen Ausnutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsrechtlicher Zustand

Nachfolgend ist beispielhaft ein Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte abgedruckt.

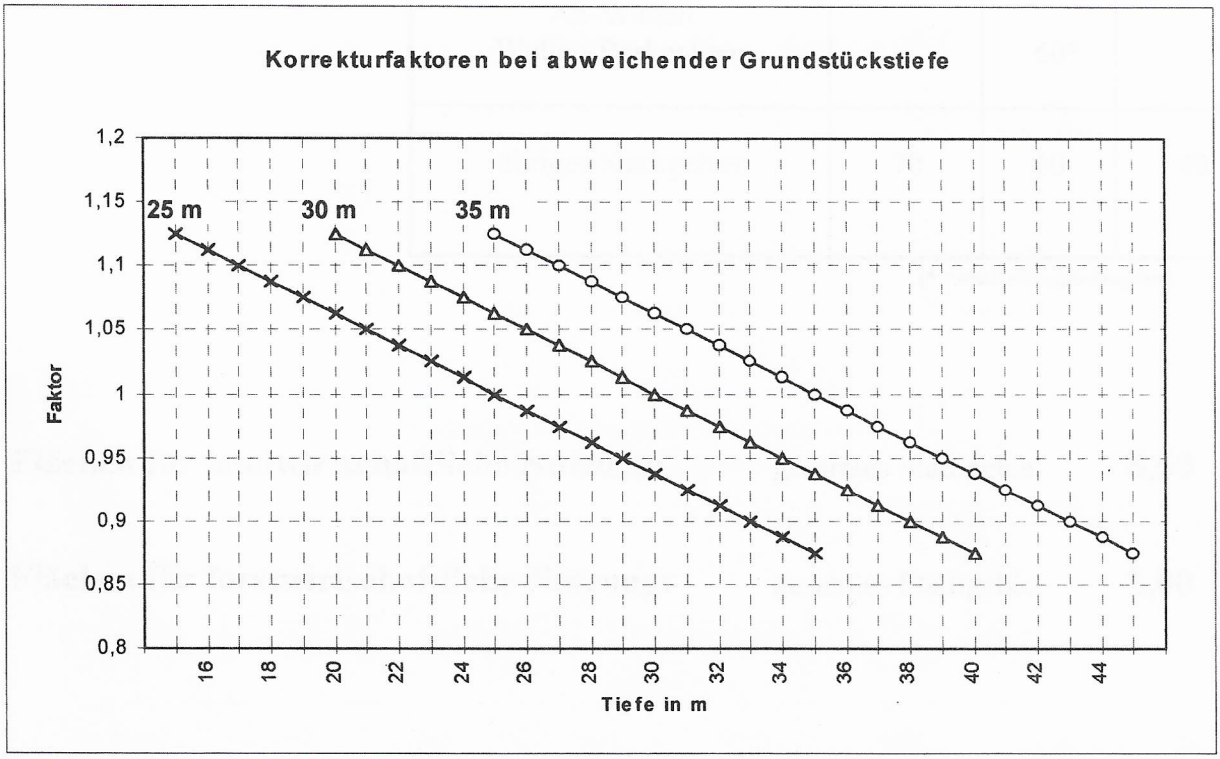
Legende zum Richtwertkartenausschnitt

200	Bodenrichtwert in DM/m² für beitragspflichtige Grundstücke gemäß BauGB
(200)	Bodenrichtwert in DM/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke gemäß BauGB
[200]	Bodenrichtwert in DM/m² für Grundstücke frei von Beträgen für Erschließungs- und Naturschutzmaßnahmen gemäß BauGB
W	baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
W-30	siehe Erläuterung zu „W", jedoch abweichende Grundstückstiefe von z.B. 30 m
M	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von in der Regel 35 m
G	Grundstücke in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) mit ca. 3.000 m² Grundstücksgröße ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnung
L	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha; Dauergrünland ca. 30% unter dem Richtwert
F	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

Auszug aus der Richtwertkarte (Bereich Rhade) - Maßstab ca. 1 : 15.000



Da das Dorstener Richtwertgrundstück auf eine durchschnittliche Grundstückstiefe von 35 m (in Einzelfällen auch 25 bzw. 30 m) definiert ist, müssen bei abweichenden Grundstückstiefen Korrekturen angebracht werden. Die anzuwendenden Faktoren werden in der nachfolgenden Graphik dargestellt.



4.3 Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss die nachfolgenden gebietstypischen Werte beschlossen. Sie spiegeln das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet bzw. in einzelnen Stadtteilen wieder und werden von der Bezirksregierung Münster in einer Übersicht für den gesamten Regierungsbezirk veröffentlicht.

Für Dorsten ergaben sich folgende gebietstypische, erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte (alle Angaben in DM/m²):

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Stadtteil	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Rhade		330	
Lembeck		310	
Alt-Wulfen		330	
Wulfen-Barkenberg		285*	
Deuten		285	
Holsterhausen, Hervest	410	340	
Hardt, Altstadt, Feldmark	485	420	335
Östrich		335	
Altendorf-Ulfkotte		315	

(* = erschließungsbeitragsfrei)

Gewerbliche Bauflächen

Alt-Wulfen Wulfen-Barkenberg		60*	
übriges Stadtgebiet	70	60	40

(* = erschließungsbeitragsfrei)

Flächen für landwirtschaftliche Nutzung:	gesamtes Stadtgebiet	**6,50**
Flächen für forstwirtschaftliche Nutzung:	gesamtes Stadtgebiet	**2,00**

5. Mietspiegel

Der Dorstener Mietspiegel wird ca. alle zwei Jahre durch die Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

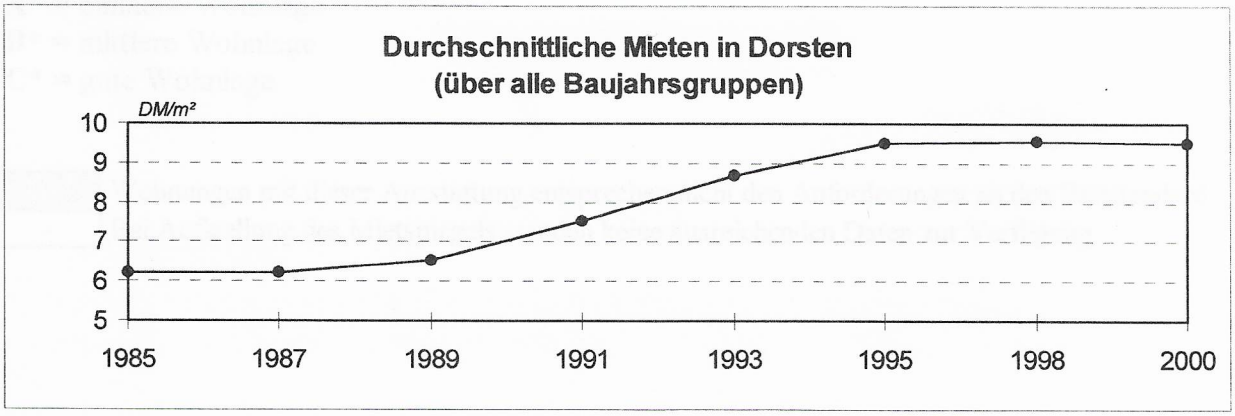
- Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Dorsten e. V.
- Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH
- Vermieterverein Dorsten
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Mieterbefragungen, 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 Dorsten maßgeblich an der Mietspiegelerstellung beteiligt.

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

Vergleich Mietenindex Dorsten/NRW

Jahr	Dorsten	NRW
1985	100,0	100,0
1986		101,2
1987	100,0	102,4
1988		104,2
1989	105,0	107,0
1990		109,9
1991	119,8	114,1
1992		120,2
1993	129,8	126,6
1994		132,0
1995	143,1	137,2
1996		141,9
1997		146,0
1998	144,0	147,5
1999		149,0
2000	143,4	152,4



Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 01.01.2000

Ausstattung	Gruppe I bis 1914			Gruppe II 1924 - 1936			Gruppe III 1950 - 1956			Gruppe IV 1957 - 1965		
Wohnungen von 60 bis 90 m² Größe	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²
a) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche, WC im Treppenhaus	3,70	4,00	-									
b) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche, WC in der Wohnung	4,20	4,50	-									
c) ohne Heizung, mit Bad/Dusche und WC	4,80	5,40	-	5,40	6,30	-	-	7,00	-	-	7,40	-
d) mit Heizung, mit Bad/Dusche und WC	5,90	6,70	7,20	6,30	7,20	7,90	-	8,00	-	-	8,50	9,00

Ausstattung	Gruppe V 1966 - 1974			Gruppe VI 1975 - 1981			Gruppe VII 1982 - 1990			Gruppe VIII ab 1991		
Wohnungen von 60 bis 90 m² Größe	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²	A* DM/m²	B* DM/m²	C* DM/m²
a) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche, WC im Treppenhaus												
b) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche, WC in der Wohnung												
c) ohne Heizung, mit Bad/Dusche und WC												
d) mit Heizung, mit Bad/Dusche und WC	-	9,40	9,80	-	10,60	11,20	-	12,00	12,50	-	12,50	13,00

Erläuterungen:

A* = einfache Wohnlage
B* = mittlere Wohnlage
C* = gute Wohnlage

	Wohnungen mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen an den Baustandard
-	Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung

6. Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung NW Liegenschaftszinssätze 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. Er stellt damit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und liegt im Allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitaleinlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

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. Bei Häusern mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren und mäßiger Bausubstanz wird der Liegenschaftszins deutlich geringer. Mäßige Lagen bewirken einen höheren Zinssatz, in vergleichsweise guten Lagen wird er dagegen geringer ausfallen.

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

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

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

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Dorstener Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden, durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksmarkt Dorsten

Objektgruppe	Baujahr	%
Eigentumswohnungen	bis 1949	**3,3***
	1950-1974	**4,0**
	1975-1998	**4,1**
	Neubauten	**3,7**
Ein-/Zweifamilienhäuser-freistehend	bis 1949	**2,7***
	1950-1974	**3,0**
	1975-1998	**3,5**
Ein-/Zweifamilienhäuser-Reihen-/Doppelhäuser	bis 1949	**2,6**
	1950-1974	**3,4**
	1975-1998	**4,1**
Drei- und Mehrfamilienhäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser, gewerblicher Anteil <20%	bis 1949	**3,3***
	1950-1998	**4,8***
Wohn-/Geschäftshäuser, gewerblicher Anteil >20%		**5,9***

* = Wert wegen geringer Fallzahl nicht hinreichend statistisch gesichert

7. Verwaltungsgebühren (gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW)

1. Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über ...

a. unbebaute Grundstücke

Verkehrswert	Gebühr *
unter 150.000,- DM	3,5 v.T. zzgl. 450,- DM
150.000,- bis 500.000,- DM	3,0 v.T. zzgl. 525,- DM
500.000,- bis 1.000.000 DM	1,5 v.T. zzgl. 1.275,- DM
über 1.000.000 DM	0,75 v.T. zzgl. 2.025,- DM

* zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer

b. bebaute Grundstücke

Verkehrswert	Gebühr *
unter 250.000,- DM	4,0 v.T. zzgl. 550,- DM
250.000,- bis 1.500.000,- DM	2,0 v.T. zzgl. 1.050,- DM
über 1.500.000 DM	1,0 v.T. zzgl. 2.550,- DM

* zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer

c. Miet- oder Pachwerte

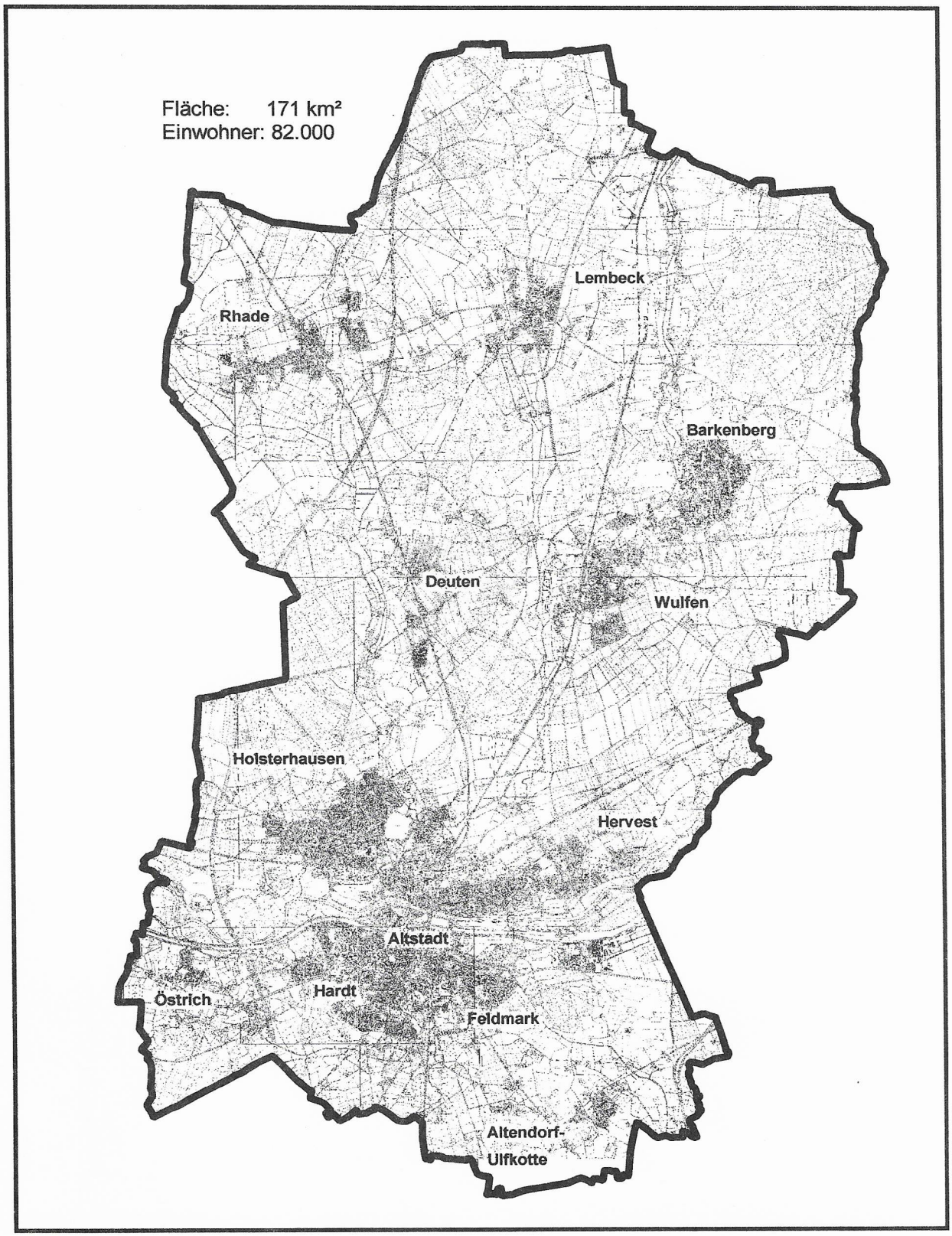
Monatsmiet(pacht-)wert	Gebühr *
unter 5.000,- DM	30%, mind. 450,- DM
über 5.000,- DM	15%, mind. 750,- DM

* zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer

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

Art der Auskunft	Gebühr
mündlich (bis zu einer halben Stunde)	frei
schriftlich (zwei mitgeteilte Werte)	30,- DM
schriftlich (jeder weitere Wert)	10,- DM

3. Bodenrichtwertkarte	108,- DM
4. Grundstücksmarktbericht	30,- DM
5. Mietspiegel	5,- DM

Hinweis: Ab dem 1. Juli 2001 sind Änderungen der Gebühren durch den Gesetzgenber vorgesehen.

8. Stadtgebiet Dorsten - Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 100.000)