Grundstücksmarktbericht 2006.
für die Stadt Marl

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten
Dorsten und Marl

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 01.01.2005 – 31.12.2005

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Marl

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2006

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Geschäftsstelle:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten

Telefon: (02362) 66-5080
Telefax: (02362) 66-5762
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Öffnungszeiten:

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

Gebühr:

20 €

Auflage:

130

Internet:
www.gutachterausschuss.nrw.de
(allgemeine Informationen)

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

Druck:

Druckhaus Kruse, Bottrop

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 3

2. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes 4

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss 5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse 5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle 6

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005 8
4.1 Anzahl der Kauffälle 9
4.2 Flächenumsatz 12
4.3 Geldumsatz 12
4.4 Marktteilnehmer 13

5. Unbebaute Grundstücke 14
5.1 Individueller Wohnungsbau 15
5.2 Geschosswohnungsbau 16
5.3 Gewerbliche Bauflächen 17
5.4 Land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen 18
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland 19
5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke 20
5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a BauGB 22
5.8 Sonstige Flächen 22

6. Bebaute Grundstücke 23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 24
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte 26
6.3 Mehrfamilienhäuser 27
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser 28
6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte 29

7. Wohnungs- und Teileigentum 30
7.1 Wohnungseigentum 30
7.2 Wohnungserbbaurechte 34

8. Bodenrichtwerte 35
8.1 Gesetzlicher Auftrag 35
8.2 Bodenrichtwertkarte 35
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte 37
8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORIS.NRW 38

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung 39
9.1 Indexreihen 39
9.2 Liegenschaftszinssätze 41
9.3 Marktanpassungsfaktoren 43

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 44
10.1 Zinsentwicklung 44
10.2 Bautätigkeit 45
10.3 Bestand Wohngebäude 45
10.4 Bevölkerungsdichte 46
10.5 Bevölkerungsentwicklung 47
10.6 Alterspyramide 47
10.7 Nutzung der Bodenflächen 48
10.8 Zwangsversteigerungen 49

11. Mieten 50
11.1 Wohnungsmieten 50

12. Sonstige Angaben 53
12.1 Verwaltungsgebühren 53
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses 55

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse
Anlage 2: Übersichtskarte Marl

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2005 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 1006 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden, dies sind ca. 12 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um ca. 44 % auf 153,7 Mio. € . Der Flächenumsatz betrug in diesem Jahr 112,3 ha, das bedeutet eine Steigerung zum Vorjahr von ca. 30 %.

Bauland

Obwohl die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge über Wohnbauland leicht gestiegen ist, sind der Geld- und Flächenumsatz rückläufig. Dies ist darauf zurückzuführen, dass überwiegend Einzelgrundstücke mit relativ kleinen Flächen verkauft wurden.
Bei 38 abgeschlossenen Verträgen wurden 2,9 ha für 4,0 Mio. € verkauft.
In guten Lagen werden wie in den Vorjahren Preise von 240 €/m² erzielt.

Bebaute Grundstücke

Beim Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser waren in 2005 stabile Preise zu verzeichnen.
Im Mittel kosten Neubauten als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus rund 230.000 €.

Eigentumswohnungen

Das Umsatzniveau ist konstant geblieben, das Preisniveau ist wie in den Vorjahren bei den Weiterverkäufen leicht rückläufig. Es sind relativ viele Umwandlungen von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Der Markt für neu errichtete Eigentumswohnungen ist wie auch in den letzten Jahren nahezu zum Erliegen gekommen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

Allgemeine Marktdaten wie im vorliegenden Bericht werden mithilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise 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 80 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 4 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein Gutachterausschuss für die Stadt Gladbeck, ein **Gutachterausschuss für die Städte Dorsten und Marl** (seit 1.1.2005) sowie der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop.)

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

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen und Marktanpassungsfaktoren
- Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über Miet- und 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 Bodenrichtwertsystems BORIS.NRW
- Datensammlung von Kaufpreisobjekten mit überregionaler Bedeutung
- Entwicklung von Auswertestandards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Die Kaufpreissammlung wird als eigenständige Datenbank geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen.

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 Geschäftsstelle sind:

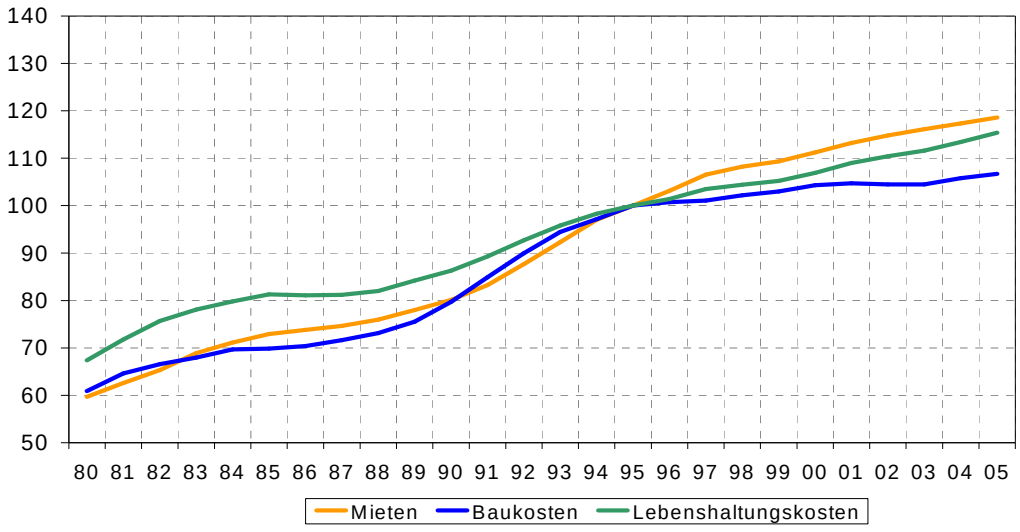
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeiten eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

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

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

Einflussfaktoren Wohnungs- und Grundstücksmarkt

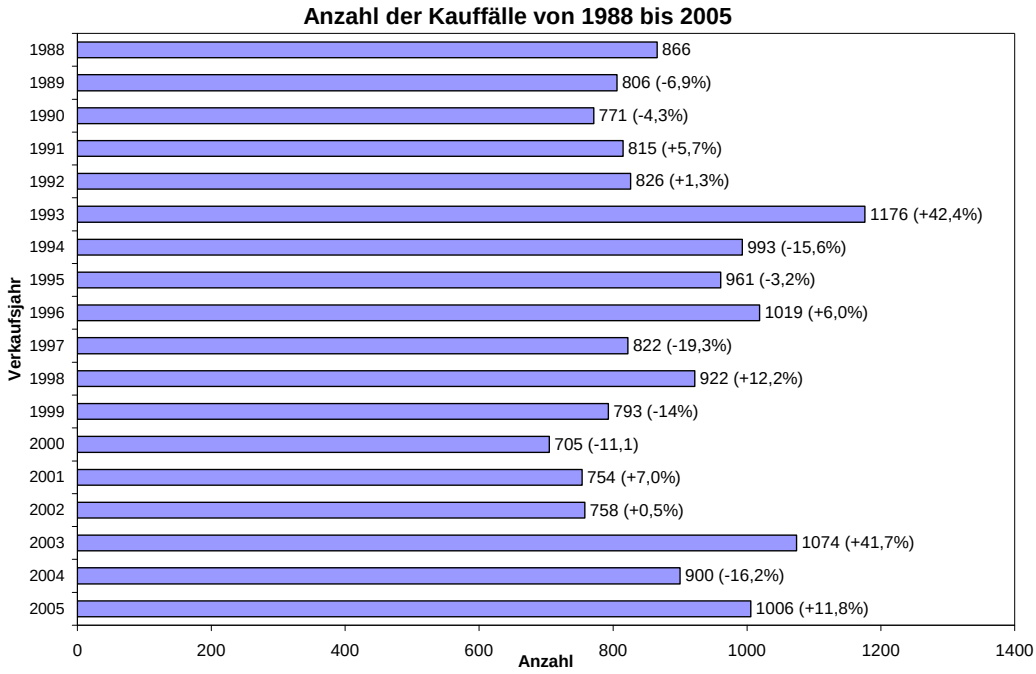


4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2005 gingen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1006 Kauffälle

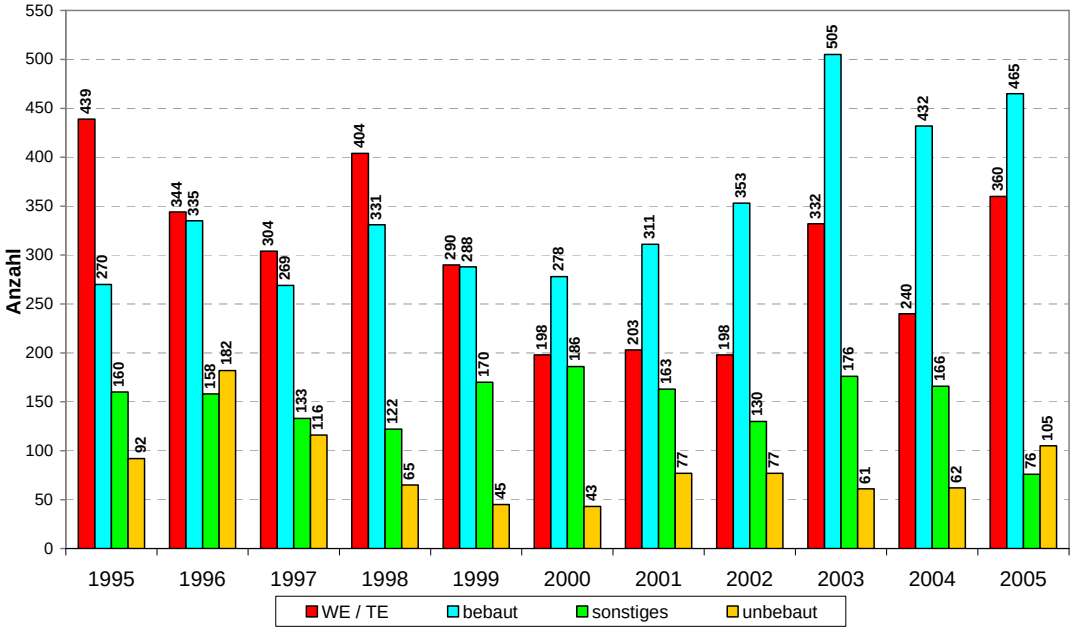
über Immobilienverkäufe ein.

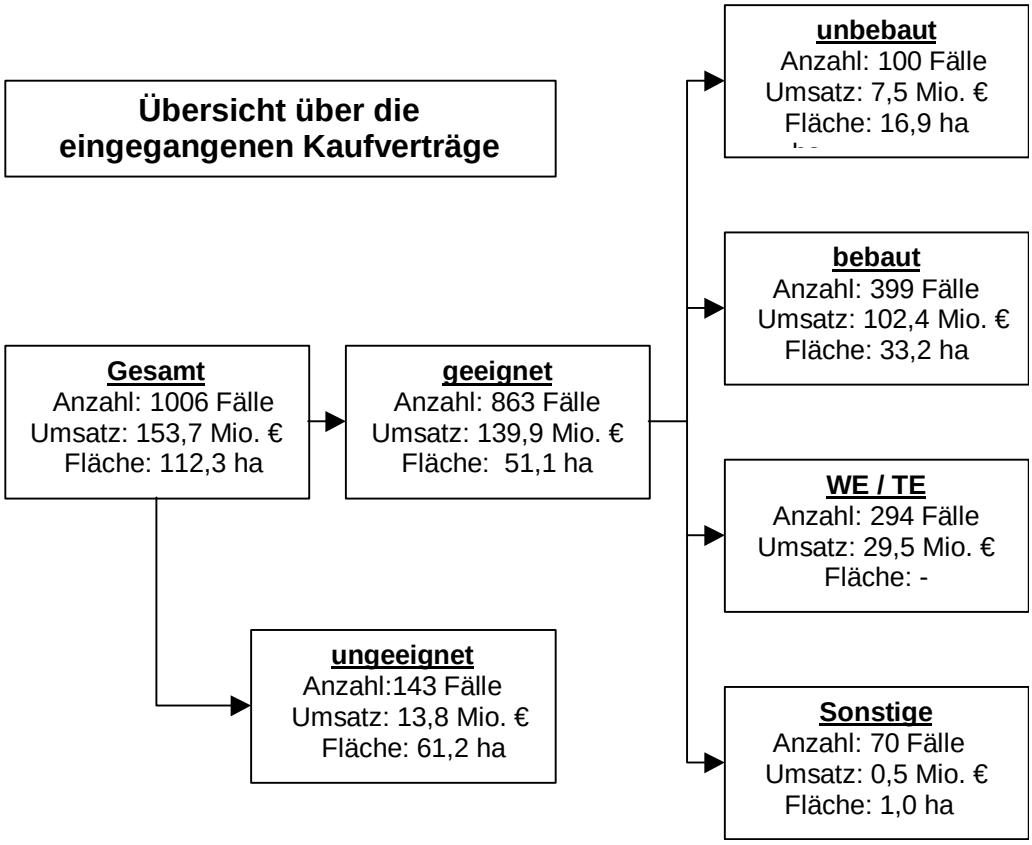


(Angaben in Klammen: prozentuale Entwicklung zum Vorjahr)

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten von 1995 bis 2005

Die Teilmärkte "Bauland", "bebaute Grundstücke" und "Wohnungseigentum" decken den größten Teil des Marler Immobiliengeschehens ab und werden in nachfolgender Grafik mit ihren absoluten Fallzahlen seit 1995 dargestellt.





- bebaute Grundstücke: Diesem Oberbegriff werden die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie alle Gewerbeobjekte zugeordnet

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

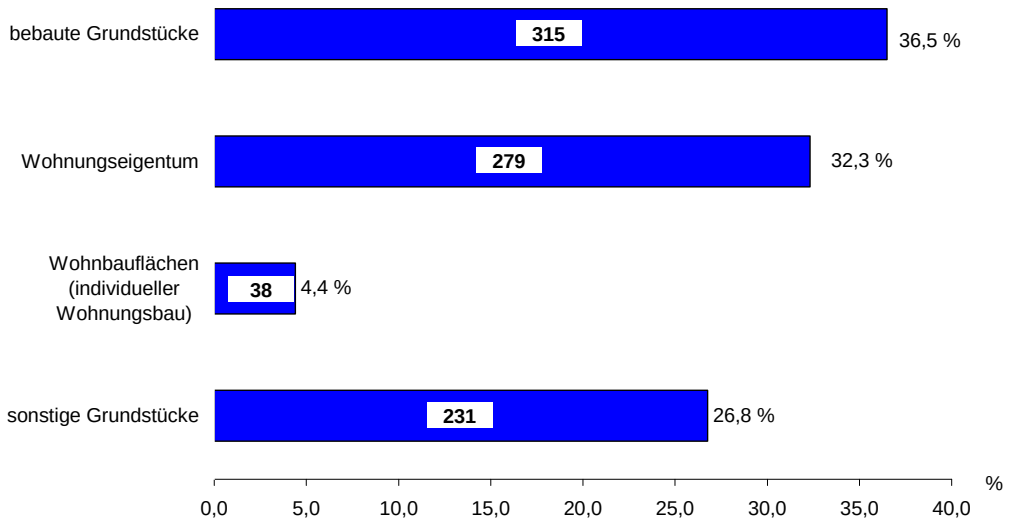
- unbebaute Grundstücke: Hierzu gehören die Teilmärkte selbstständig bebaubarer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzter Grundstücke, Bauerwartungsland, Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

- sonstige: Hier werden alle Fälle erfasst, die keiner der o.g. Fallgruppen zuzuordnen sind.

Den größten Anteil an Verkaufsfällen haben traditionsgemäß die Teilmärkte "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" mit 315 und 279 ausgewerteten Fällen. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten mit 38 Fällen 4,4 % sämtlicher Verkäufe aus. Alle anderen Teilmärkte werden in der Gruppe "Sonstige" zusammengefasst.

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

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle

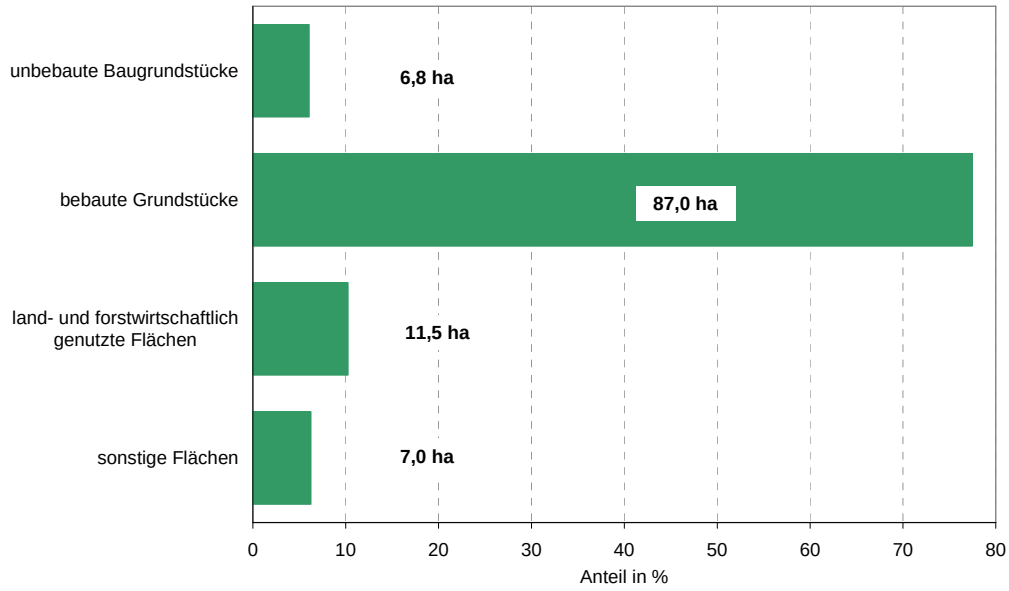


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2005 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Marl insgesamt

112,3 Hektar Grundstücksfläche

umgesetzt. Da die Verkäufe ideeller Miteigentumsanteile an Grundstücken nicht als realer Flächenumsatz zu sehen sind, wurden sie bei der folgenden Aufteilung auf die verschiedenen Teilmärkte nicht berücksichtigt.

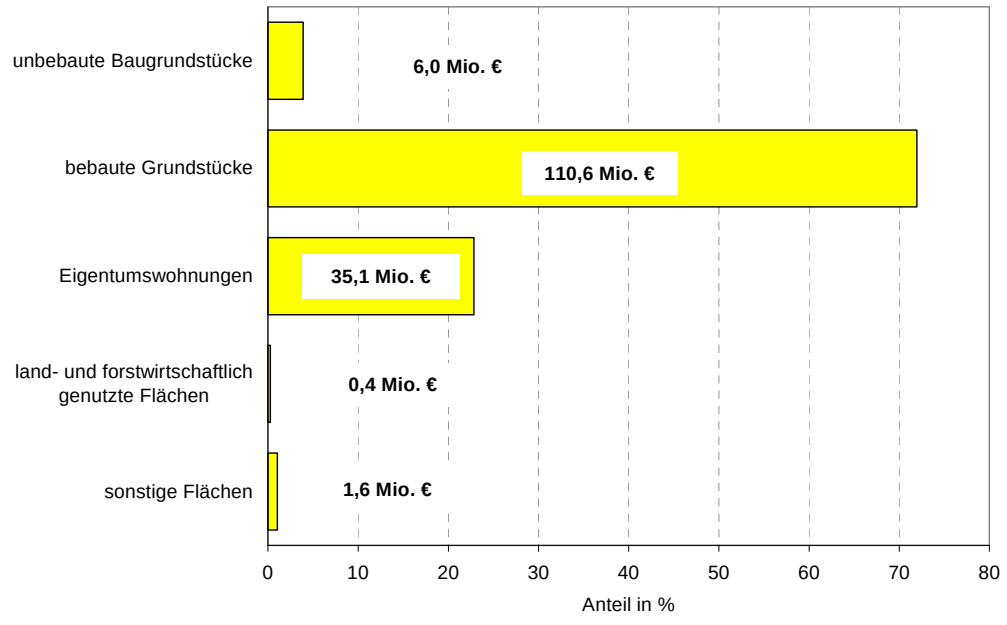


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im letzten Jahr

153,7 Millionen €.

Den weitaus größten Anteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit insgesamt 94,8 % des Gesamtumsatzes. Unbebaute Grundstücke (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) haben mit 6,4 Mio. € einen Anteil von zusammen 4,2 % und sonstige Flächen einen Anteil von 1%.



4.4 Marktteilnehmer

In der folgenden Tabelle werden die Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Erwerbergruppen dargestellt. Während bei den Verkäufern die Gruppe der Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienfirmen noch ca. ein Drittel ausmacht, liegt der Käufermarkt fast ausschließlich bei den Privatpersonen (ca. 95 %).

Verkäufer	**Erwerber**						
	einheimische privat	auswärtige Privat	Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige	***Gesamt***
einheimische Privat	313	125	3	6	-	6	***453***
auswärtige Privat	113	43	-	1	1	3	***161***
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	243	55	8	-	2	6	***314***
Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen	11	4	1	-	1	4	***21***
Körperschaften des öffentlichen Rechts	11	-	4	-	1	1	***17***
Sonstige	26	4	-	1	2	7	***40***
Gesamt	***717***	***231***	***16***	***8***	***7***	***27***	***1006***

5. Unbebaute Grundstücke

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

- **Wohnbauflächen**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Ein Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

- **Gewerbliche Bauflächen**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. b. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**
  Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlichen genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland, § 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**
  Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.
  Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Obwohl die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge leicht gestiegen ist, sind der Geld- und Flächenumsatz gesunken. Dies ist darauf zurückzuführen, dass überwiegend Einzelgrundstücke mit relativ kleinen Flächen verkauft wurden.

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	38	36	↗
Geldumsatz in Mio. €	4,0	5,7	↘
Flächenumsatz in ha	2,9	3,4	↘

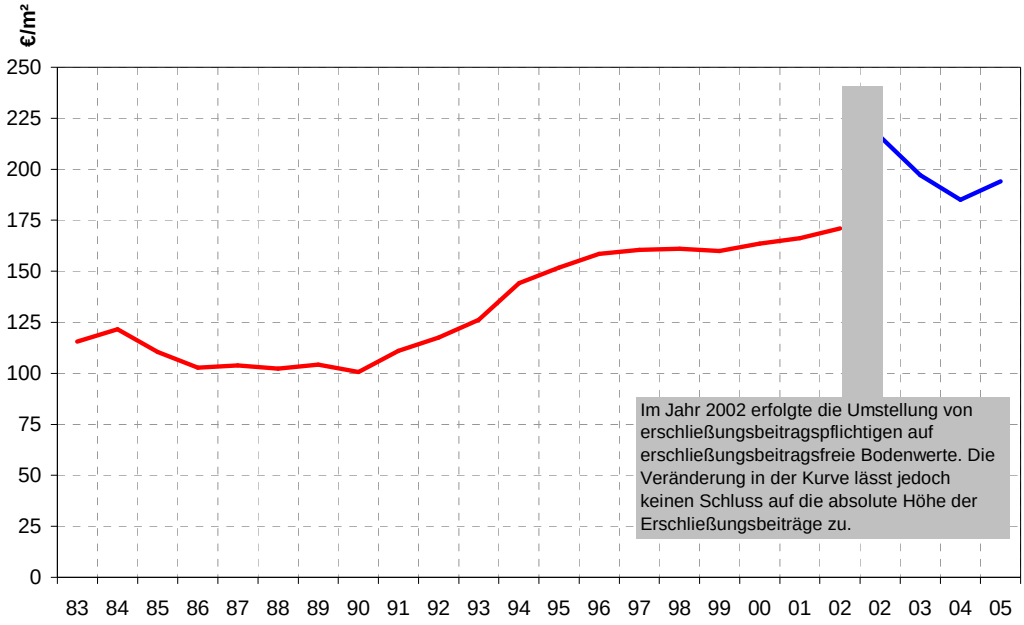
Preisniveau

Das Preisniveau ist bis auf Veränderungen in einzelnen Baugebieten konstant geblieben.
Für das Stadtgebiet von Marl ergibt sich für das Jahr 2005 aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ein durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis von ca. 194 €/m².

Preisentwicklung

Der in der folgenden Grafik dargestellte Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass im Auswertezeitraum zu einem großen Teil Bauland in Gebieten mit relativ hohen Richtwerten verkauft wurde.

Entwicklung der Bodenpreise von 1983 bis heute



5.2 Geschosswohnungsbau

Wie in den Vorjahren gingen auch im Jahr 2005 keine Kaufverträge über Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau ein.

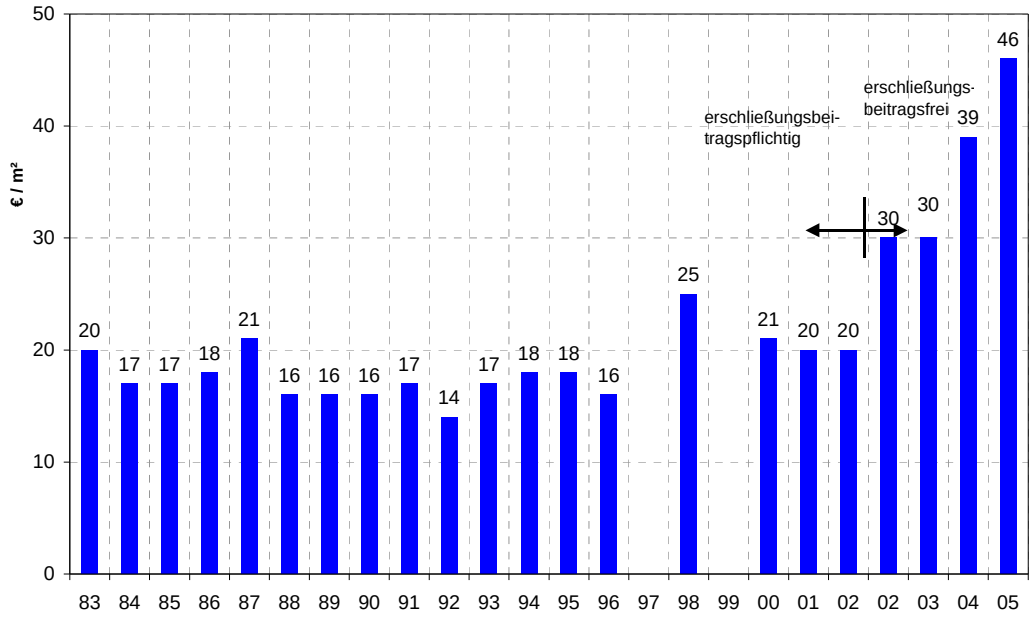
5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	13	7	↗
Geldumsatz in Mio. €	2,0	0,8	↗
Flächenumsatz in ha	3,9	1,5	↗

Preisniveau
Mit 46 €/m² liegt der durchschnittliche Kaufpreis der für eine Auswertung geeigneten Fälle deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Dies wird durch den hohen Anteil von Kauffällen in einem privat erschlossenen Gewerbegebiet begründet.

Preisentwicklung
Stark von einander abweichende Kaufpreise lassen eine gesicherte Aussage über die Preisentwicklung nicht zu.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

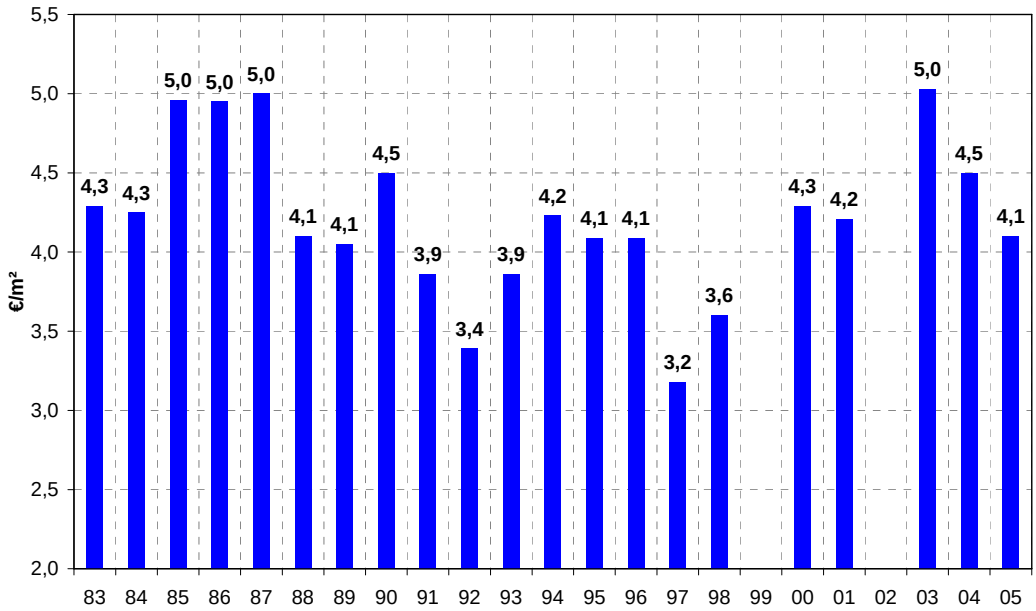
Im Jahr 2005 wurden 8 Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis der für eine Auswertung geeigneten Fälle lag bei 4,10 €/m².

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	8	7	↗
Geldumsatz in Mio. €	0,4	0,2	↗
Flächenumsatz in ha	10,8	7,4	↗

Preisniveau

Das Preisniveau entspricht in etwa dem des langjährigen Mittels.

Preisentwicklung



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

Im Jahr 2005 gingen 3 geeignete Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen ein.

	2004	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	3	0	↗
Geldumsatz in Mio. €	0,01	0	↗
Flächenumsatz in ha	0,7	0	↗

Preisniveau

Die eingegangenen Kaufverträge bestätigen das langjährige Preisniveau von 1 €/m²

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Bauerwartungsland

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.
In den Auswertejahren 2004 und 2005 lagen keine Verkaufsfälle über Bauerwartungsland vor.

1997 - 1999	2,9	64	36,7 E-pfl.	3
2001	2,1	65	38,8 E-pfl.	1
2002	0,9	20	26,9 E-frei	1 (GE)
2003	8,3	11	31,8 E-frei	1 (GE)
2004	-	-	-	-
2005	-	-	-	-

Rohbauland

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.

Jahr	Fläche [ha]	mittlerer Kaufpreis [€/m²]	Prozent vom Richtwert	Anzahl der Kauffälle
1996	2,8	120	71,2 E-pfl.	2
1997	1,1	69	51,5 E-pfl.	1
1999	0,3	86	67,6 E-pfl.	3
2000	0,6	128	81,0 E-pfl.	1
2001	1,5	77	55,6 E-pfl.	16
2002	2,9	158	82,6 E-frei	4
2004	0,8	93	50,0 E-frei	3
2005	1,5	83	45,0 E-frei	3

5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke

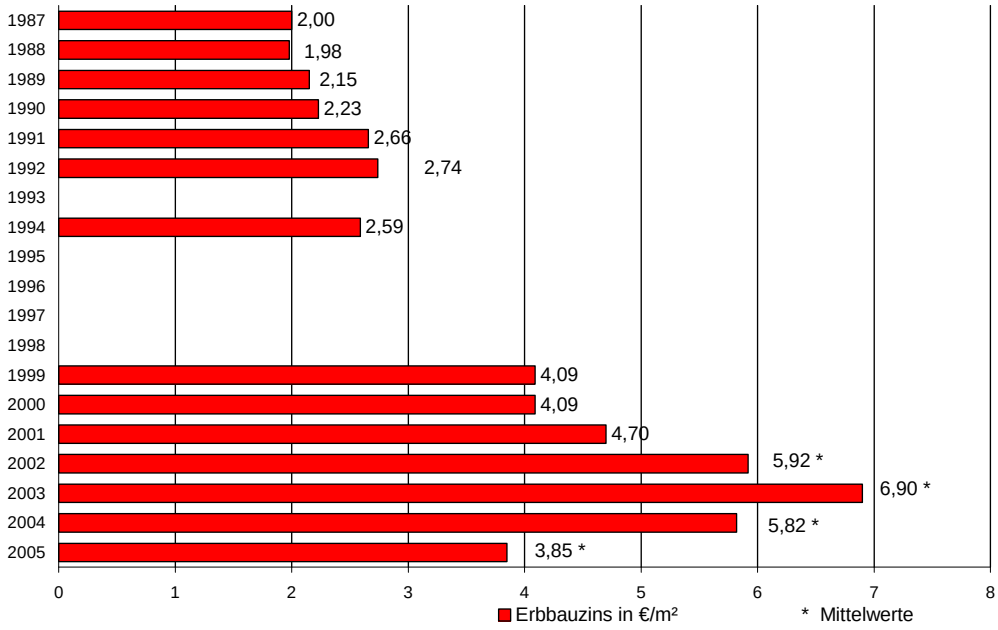
Erbbaurechtsbestellungen für I- und II- geschossige Bebauung

Im Jahr 2005 lagen 2 brauchbare Fälle von Erbbaurechtsbestellungen vor.
Die Erbbauzinsen lagen bei 2,41 €/m² und 5,29 €/m².
Die Bodenwertverzinsung bezieht sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

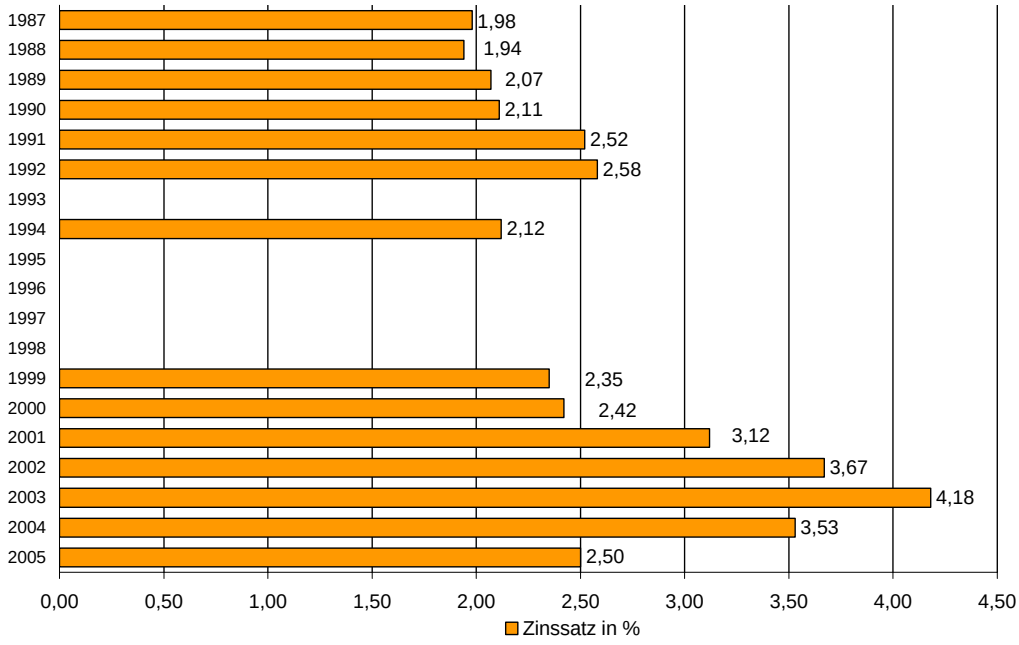
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz in m²	Erbbauzins in €/m²	Zinssatz in %
1999	1	8.641	4,09	2,35
2000	1	2.220	4,09	2,42
2001	6	1.423	4,70	3,12
2002	5	32.314	3,83 - 9,00 *	3,67
2003	4	1.641	4,80 - 9,00 *	4,18
2004	5	3.109	3,00 - 9,00 *	3,53
2005	2	2.700	2,41/ 5,29	2,50

* lageabhängig im Stadtgebiet

Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in €/m²



Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in %



Erbbaugrundstücke

Eine Auswertung der letzten 10 Jahre ergab, dass der Käuferkreis für derartige Objekte eingeschränkt ist; in der Regel erfolgt der Verkauf an den Erbbauberechtigten. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten und in Abhängigkeit von der Restlaufzeit diese Grundstücke im langjährigen Mittel zu ca. **50 %** des Bodenrichtwertes für Wohnbauland verkauft werden.

5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hiernach ist weiterhin der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und für unvermeidbare Eingriffe gleichwertigen Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen.

Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen führen Bauvorhaben in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das Baugesetzbuch ist es möglich, Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durchzuführen. Hierzu werden geeignete Ausgleichsflächen benötigt.

Im Jahr 2005 lag ein Kaufvertrag über eine Kompensationsfläche als Vorratskauf für 8 €/m² vor.
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 Gewerbebaugebiete benötigt werden.

5.8 Sonstige Flächen

Hinterland (Gartenland)

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 der Auswertungen der Jahre 1996 bis 2005 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

etwa 15 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes

für baureifes Land. In Neubaugebieten werden Gartenlandflächen auch mit der Belastung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit entsprechenden Auflagen (Grundbuchbelastung, Pflanzgebot) verkauft.

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.

13 geeignete Kauffälle aus den Jahren 1989 bis 2004 zeigen, dass für begünstigtes Agrarland im Stadtgebiet von Marl Verkaufspreise

von 6,- bis 10,- € / m²

erzielt wurden.

6. Bebaute Grundstücke

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

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

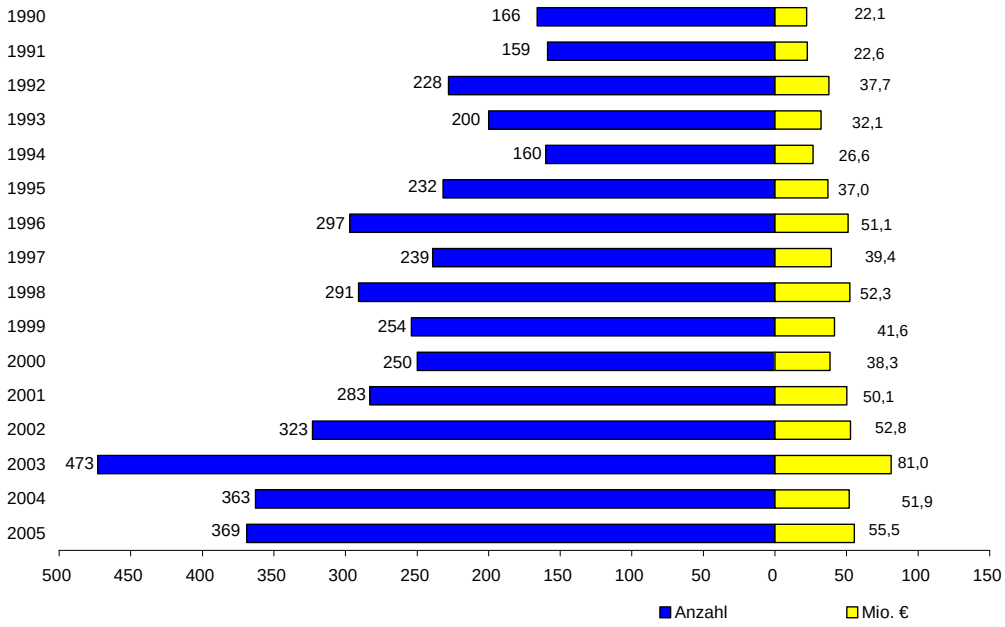
	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio €
Einfamilienhäuser	369	55,5
Mehrfamilienhäuser	26	36,4
Wohn- und Geschäftshäuser	15	3,0
Gewerbe und Industrie	11	5,9
Sonstige	58	0,3

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	369	363	➔
Geldumsatz in Mio. €	55,5	51,9	↗
Flächenumsatz in ha	17,9	23,7	↘

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



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

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

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

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

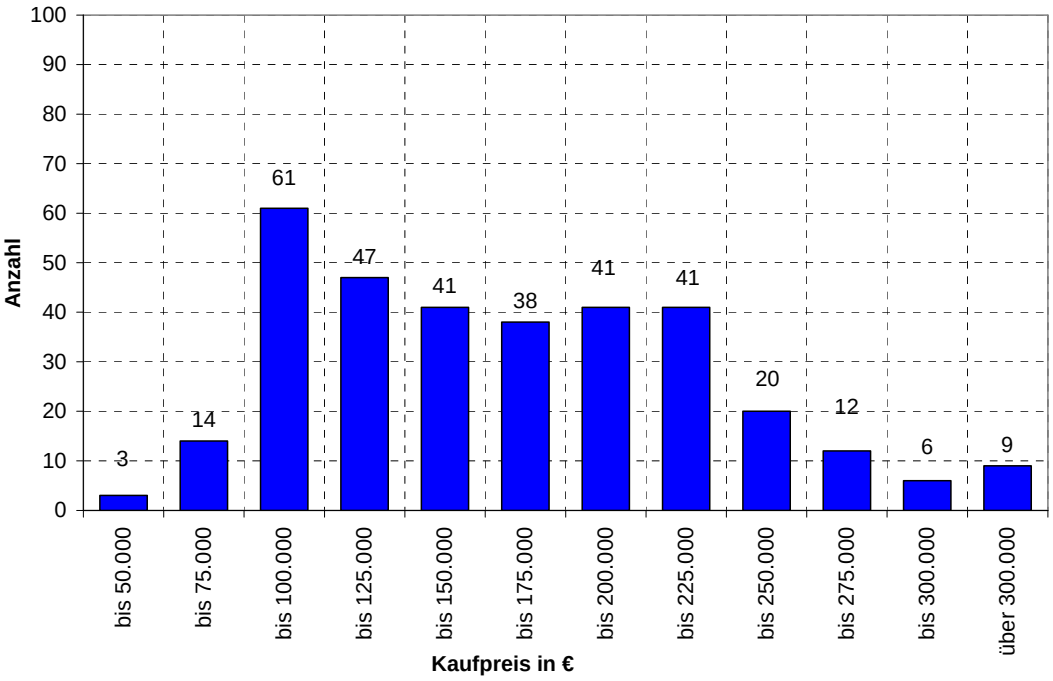
EFH-ZFH - freistehend				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2003	Neubauten
Anzahl Fälle	6	8	2	1
mittl. Wohnfläche [m²]	173	150	153	*
mittl. Grundstück [m²]	705	727	601	*
mittl. Preis [€]	176.000	201.200	295.000	*
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]	1.070	1.360	1.920	*
Tendenz gegenüber Vorjahr	-	→	→	*
Standardabweichung [€/m²]	+/- 270	+/- 350	+/- 127	*
Variationskoeffizient	0,25	0,26	0,07	*

EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2003	Neubauten
Anzahl Fälle	16	16	7	15
mittl. Wohnfläche [m²]	109	90	131	115
mittl. Grundstück [m²]	406	410	356	271
mittl. Preis [€]	119.700	115.900	237.600	233.200
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]	1.120	1.300	1.850	2.020
Tendenz gegenüber Vorjahr	↘	↘	↘	↗
Standardabweichung [€/m²]	+/- 279	+/- 172	+/- 295	+/- 88
Variationskoeffizient	0,25	0,13	0,16	0,04

EFH-ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 2003	Neubauten
Anzahl Fälle	3	23	1	6
mittl. Wohnfläche [m²]	90	85	*	109
mittl. Grundstück [m²]	291	234	*	205
mittl. Preis [€]	99.000	117.900	*	202.000
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]	1.100	1.350	*	1.870
Tendenz gegenüber Vorjahr	-	↘	*	↗
Standardabweichung [€/m²]	+/- 241	+/- 243	*	+/- 115
Variationskoeffizient	0,22	0,18	*	0,06

* aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt kein Eintrag

Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise EFH/ZFH



6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte

Nachfolgend eine Auswertung von Ein- und Zweifamilienhausneubauten (Doppelhaushälften, Erbbaurechte) aus den letzten drei Jahren.

In den Durchschnittswerten ist der Erschließungskostenanteil enthalten.

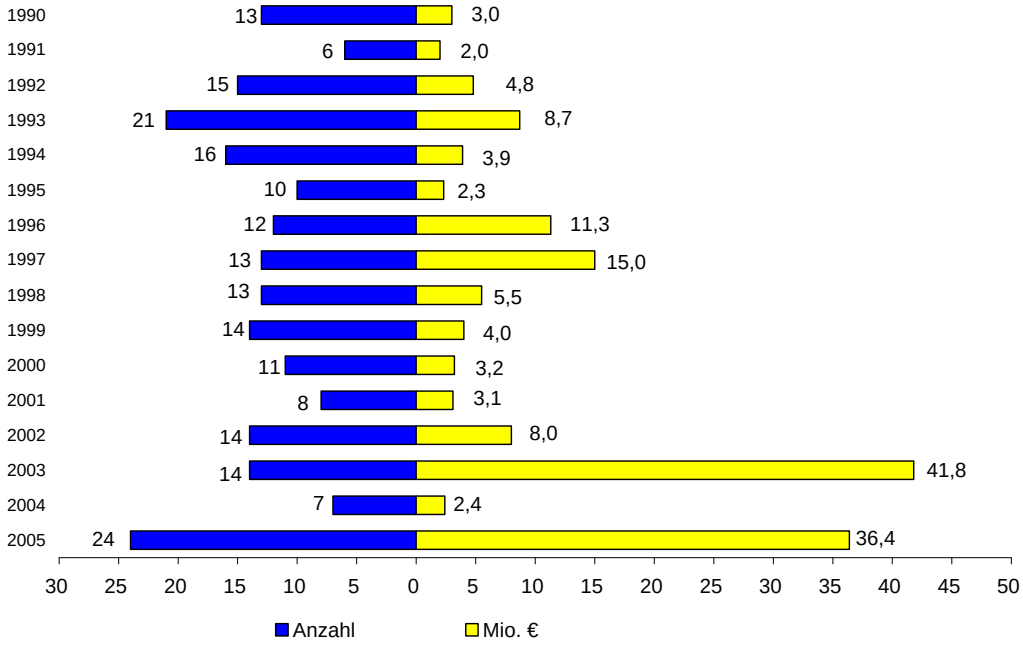
Auswertejahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Grundstücksfläche in m²	mittlere Wohnfläche	Gesamtkaufpreis in €	Gesamtkaufpreis in €/m² WF	Standardabweichung in €/m² WF	Variationskoeffizient
2003	16	293	111	218.540	1.963	+/- 202	0,10
2004	9	287	110	199.400	1.822	+/- 184	0,10
2005	11	292	119	213.100	1.788	+/- 79	0,04

6.3 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	24	7	↗
Geldumsatz in Mio. €	36,4	2,4	↗
Flächenumsatz in ha	8,8	0,7	↗

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz MFH



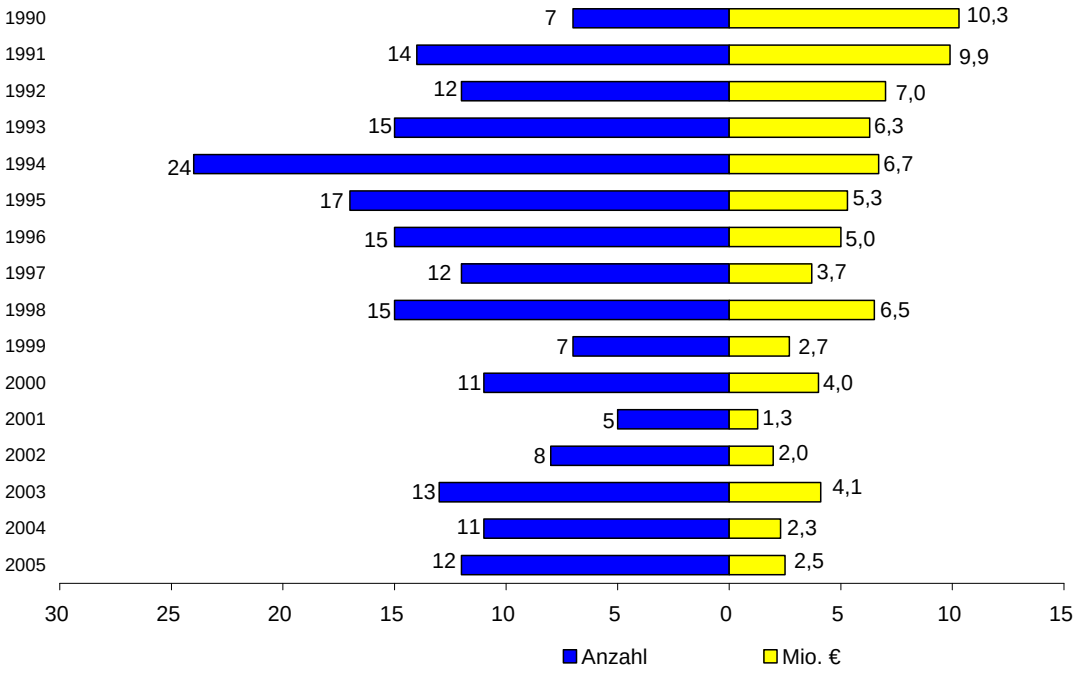
Wie schon im Jahr 2003 waren im Berichtsjahr 2005 Verkäufe von Mehrfamilienhauskomplexen großer Wohnungsbaugesellschaften in zusammenhängenden Siedlungsgebieten zu verzeichnen.

6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	12	11	➔
Geldumsatz in Mio. €	2,5	2,3	➔
Flächenumsatz in ha	0,7	1,0	➘

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Wohn- und Geschäftshäuser



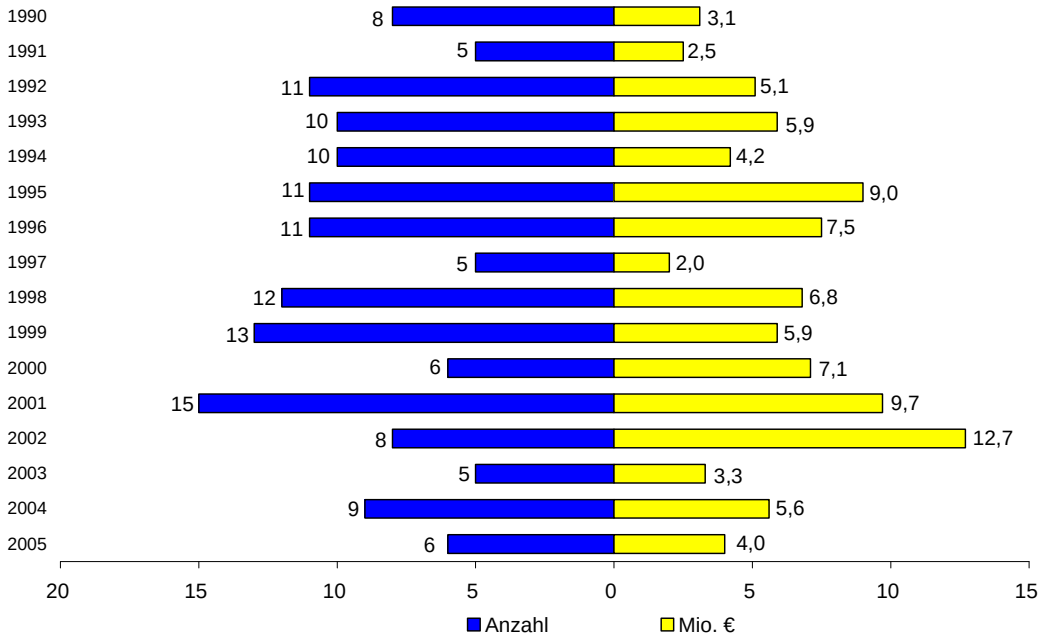
Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch die Flächen- und Geldumsätze entsprechen in diesem Teilmarkt den Werten des Vorjahres. Weiterhin entspricht die Anzahl dem langjährigen Mittel, der Geldumsatz liegt bei weniger als 50 % des langjährigen Mittels.

6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	6	9	↘
Geldumsatz in Mio. €	4,0	5,6	↘
Flächenumsatz in ha	3,7	4,3	↘

Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Gewerbe- und Industrieobjekte



Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch die Flächen- und Geldumsätze liegen unterhalb des langjährigen Mittels.

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

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

	2005	**Vorjahr**	**Tendenz**
Anzahl Kauffälle	247	215	↗
Geldumsatz in Mio. €	22,8	23,1	↘

Von den 247 Verkaufsfällen waren 229 Weiterverkäufe von älteren Eigentumswohnungen, bei 18 Verkaufsfällen handelt es sich um Verkäufe von Neubauwohnungen.

In den 229 Weiterverkäufen sind 119 Erstverkäufe umgewandelter Eigentumswohnungen (in ehemaligen Mietwohnhäusern) enthalten.

Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise Eigentumswohnungen

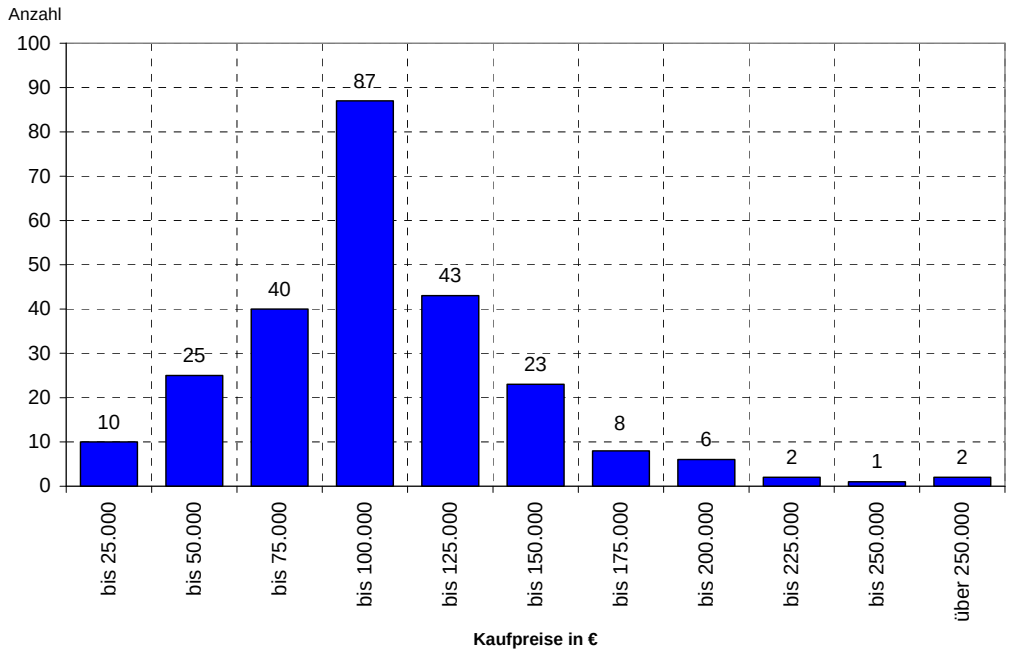


Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit 1998

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen über die letzten 8 Jahre dar.

	Durchschnittspreise in €/m²							
Baujahr	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
Neubauten (Kaufgrundstücke)	1920	1860	1780	1800	1860	1990	1990	1990
2000 - 2003	-	-	-	-	-	1930	1870	1850
1990 - 1999	1640	1580	1550	1520	1380	1530	1520	1490
1980 - 1989	1460	1310	1360	1300	1320	1190	1250	1160
1970 - 1979	1220	1150	1120	1100	1130	920	950	960
1960 - 1969	1070	950	900	910	910	910	950	730
bis 1959	850	-	-	770	1150	-	990	-

Kaufpreise Wohnungseigentum

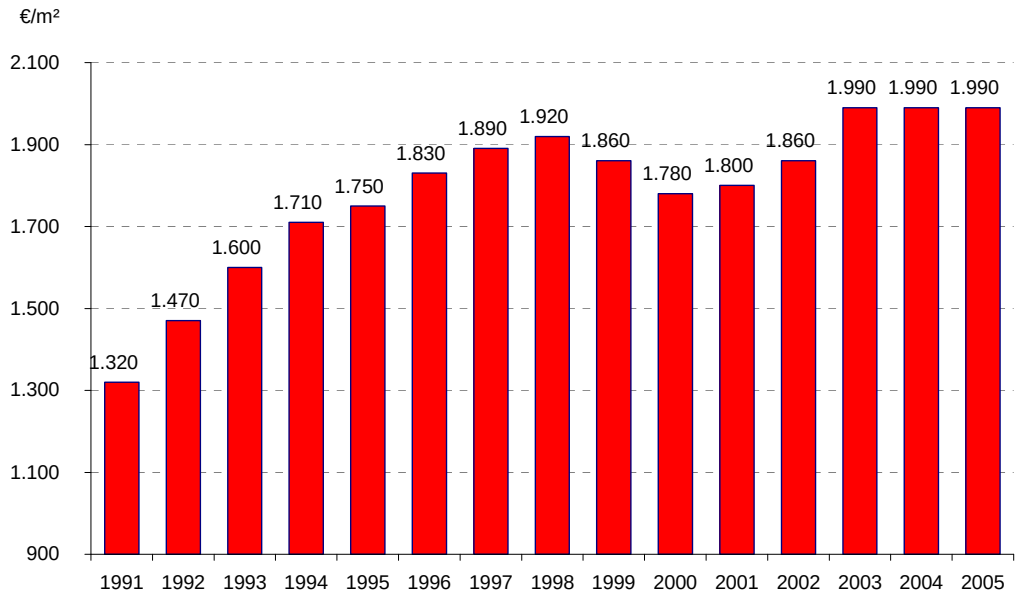
Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe

Eigentumswohnungen							
Alters-gruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfl. [m²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/WF [€/m²]	Tendenz	Standard-abweichung [€/m²]	Var. Koeff.
Neubauten	6	84	167.900	1.990	→	+/- 88	0,04
2000-2003	2	67	121.500	1.850	→	+/- 157	0,08
1990-1999	12	86	125.000	1.490	↘	+/- 254	0,17
1980-1989	14	87	101.600	1.160	↘	+/- 232	0,20
1970-1979	17	83	81.200	960	→	+/- 174	0,18
1960-1969	10	71	53.000	730	↘	+/- 202	0,28
bis 1959	-	-	-	-	-	-	-

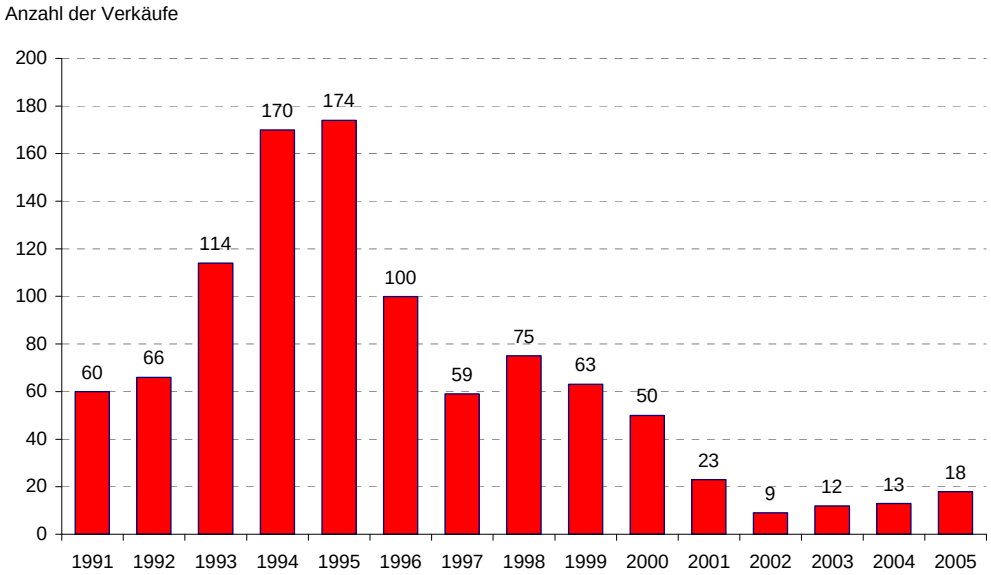
Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Kauffälle ohne Erbbaurechte) der letzten Jahre. Es werden die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit 1991 dargestellt.

Deutlich zu erkennen ist nach dem Rückgang der Durchschnittspreise seit 1999 ein erheblicher Anstieg der Wertigkeiten für derartige Wohnungen ab dem Jahr 2003. Ursache sind die Verkäufe von hochwertigen seniorengerechten Eigentumswohnungen in diesem Teilmarkt.

Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten)



Grafik Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten)



Umwandlungen

Im Jahre 2005 lagen 119 Kauffälle von Wohnungen, die nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden, vor, von denen 45 Kauffälle ausgewertet wurden.

Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Fälle	Mittelwert in €/m²	Standardabweichung in €/m²
1938	6	1.034	+/- 73
1951/57	8	1.025	+/- 82
1961/65	29	1.028	+/- 41
1973/77	2	985	+/- 21

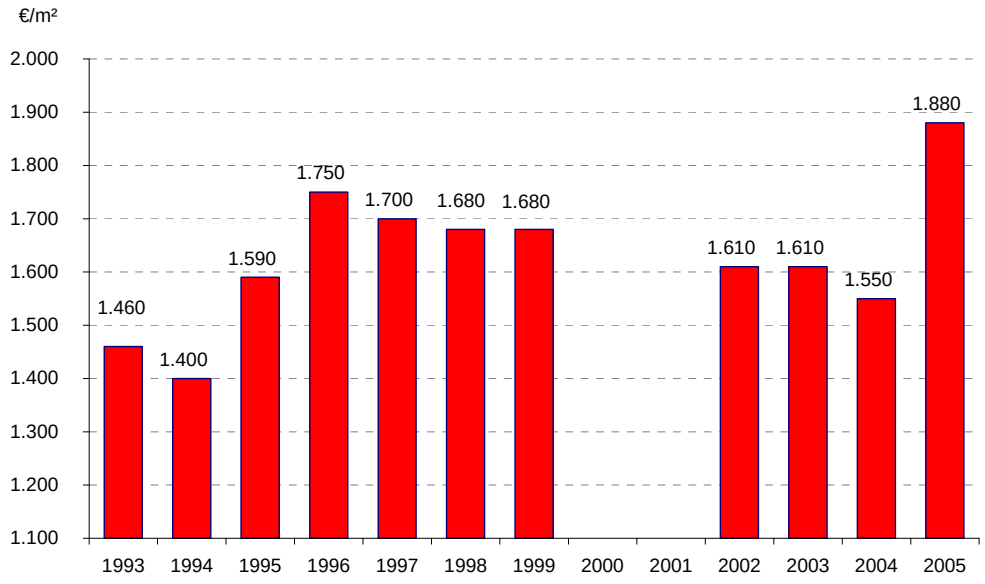
7.2 Wohnungserbbaurechte

Umsätze

	2005	Vorjahr	Tendenz
Anzahl Kauffälle	15	11	↗
Geldumsatz in Mio. €	1,9	1,8	↗

Wohnungserbbaurechte Neubauten
Im Neubaugebiet Loekamp wurden 5 neuerrichtete Wohnungserbbaurechte zu einem Mittelwert von 1.880 €/m² Wohnfläche verkauft.

Grafik Preisentwicklung Wohnungserbbaurechte (Neubauten)



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

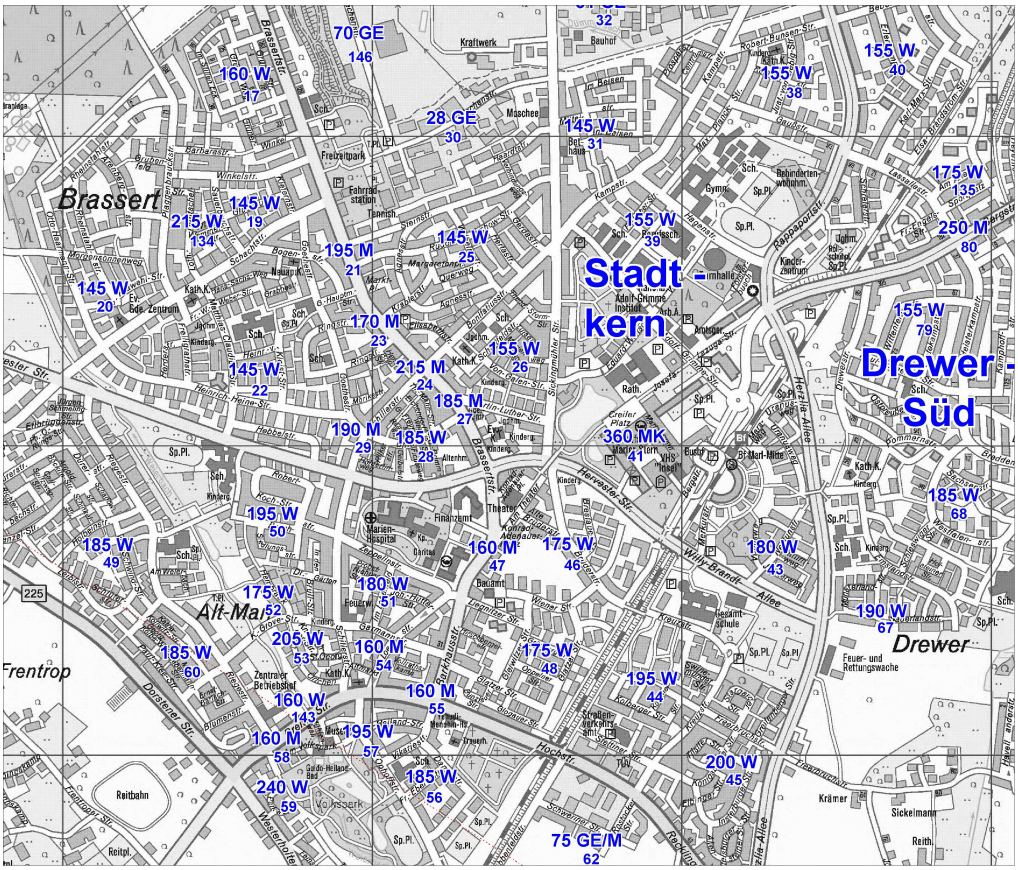
8.2 Bodenrichtwertkarte

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

Folgende Merkmale sind wertrelevant:

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

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2006 – Maßstab ca. 1 : 15.000



Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel:

330 = Bodenrichtwert in € / m² des unbebauten Grundstücks
MK IV = Art der baulichen Nutzung, Geschosszahl

noch nicht aktualisiert !!!

W = Wohnbaufläche
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet

E = Entwicklungsbereich

F = Forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit Aufwuchs

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte Marl 2006

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 13.02.2006 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Sie spiegeln das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet wieder und werden von der Bezirksregierung Münster in einer Übersicht für den gesamten Regierungsbezirk veröffentlicht. Für Marl ergaben sich folgende, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

Grundstücksart	gebietstypische Werte in €/m²		
	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*	240	195	145
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *Doppelhaushälften und Reihenendhäuser*	200	180	145
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *Reihenmittelhäuser*	185	145	-
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau *Mietwohnungen oder Misch- nutzung* (gewerbl. Anteil < 20 %)	215	160	-
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung *klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung*	50	28	-

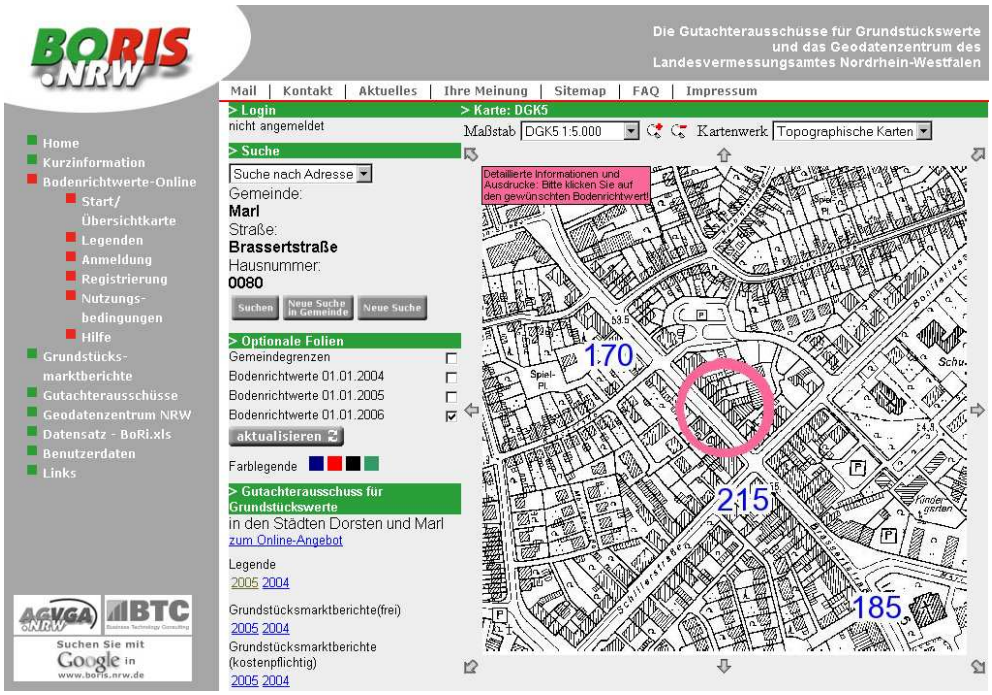
Insgesamt sind im Stadtgebiet Marl 138 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

- 94 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 23 Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen
- 11 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen
- 8 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:



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

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 und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren 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.

Nachfolgend werden in der Tabelle Indexreihen für unbebaute Grundstücke (I- und II-geschossige Bebauung, Gewerbe, Landwirtschaft) und Wohnungseigentum dargestellt.

Tabelle Preisindizes unbebaute Grundstücke

Jahr	I- und II- geschossige Bebauung		Gewerbe		Landwirtschaft
	(E-pfl.)	(E-frei)	(E-pfl.)	(E-frei)	
1983	76,3		111,1		102
1984	80,3		94,5		101
1985	72,3		94,5		118
1986	67,8		100,0		118
1987	68,5		116,7		119
1988	67,1		88,9		97
1989	68,5		88,9		96
1990	66,4		88,9		107
1991	73,0		94,5		92
1992	77,7		77,8		81
1993	82,9		94,5		92
1994	94,8		100,0		100
1995	**100,0**		**100,0**		97
1996	104,6		88,9		97
1997	105,9		88,9		76
1998	105,9		138,9		86
1999	105,3		138,9		86
2000	107,9		116,7		102
2001	109,2		111,1		100
2002	112,5	**100,0**	111,1	**100,0**	**100**
2003		91,2		100,0	119
2004		85,6		130,0	107
2005		89,8		153,0	98

Bedingt durch die Umstellung von erschließungsbeitragspflichtigen Richtwerten auf erschließungsbeitragsfreie Richtwerte im Jahre 2002 wurde als weiteres Basisjahr der Indexreihen das Jahr 2002 festgelegt.
Durch wenig zur Verfügung stehendendes Datenmaterial und mit daraus bedingten relativ hohen prozentualen Schwankungen sind diese Indexreihen nur als Übersicht über die Preisentwicklung zu verstehen. Indizes für einzelne Jahre haben nur eine geringe Aussagekraft.

Tabelle Preisindex Wohneigentum 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

9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

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

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

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

eingesehen werden.

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

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Marler Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2005	Standardabweichung	Tendenz zum Vorjahr	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis in [€ /m²] WF/NF	Ø Miete	Ø RND	Rohertragsfaktor 2005
Eigentumswohnungen - selbstgenutzt	**Gesamt**	**3,9**	**± 1,1**	↘	**70**	**83**	**1.318**	**5,7**	**65**	**25,4**
Eigentumswohnungen - vermietet	**Gesamt**	**4,1**	**± 1,3**	↘	**82**	**79**	**1.174**	**5,7**	**51**	**16,4**
Ein- und Zweifamilienhäuser	**Gesamt**	**3,2**	**± 1,1**	↗	**171**	**108**	**1.532**	**7,0**	**57**	**21,1**
Dreifamilienhäuser	**Gesamt**	**4,1**	**± 1,2**	-	**3**	**269**	**814**	**4,9**	**29**	**13,6**
Mehrfamilienhäuser (incl. gewerblicher Anteil < 20 %)	1950-2003	**5,5**	**± 1,5**	↗	**13**	**575**	**663**	**4,6**	**37**	**11,9**
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20 %)	1950-2003	**6,1**	**± 1,4**	↗	**13**	**398**	**720**	**5,1**	**36**	**11,5**

9.3 Marktanpassungsfaktoren

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

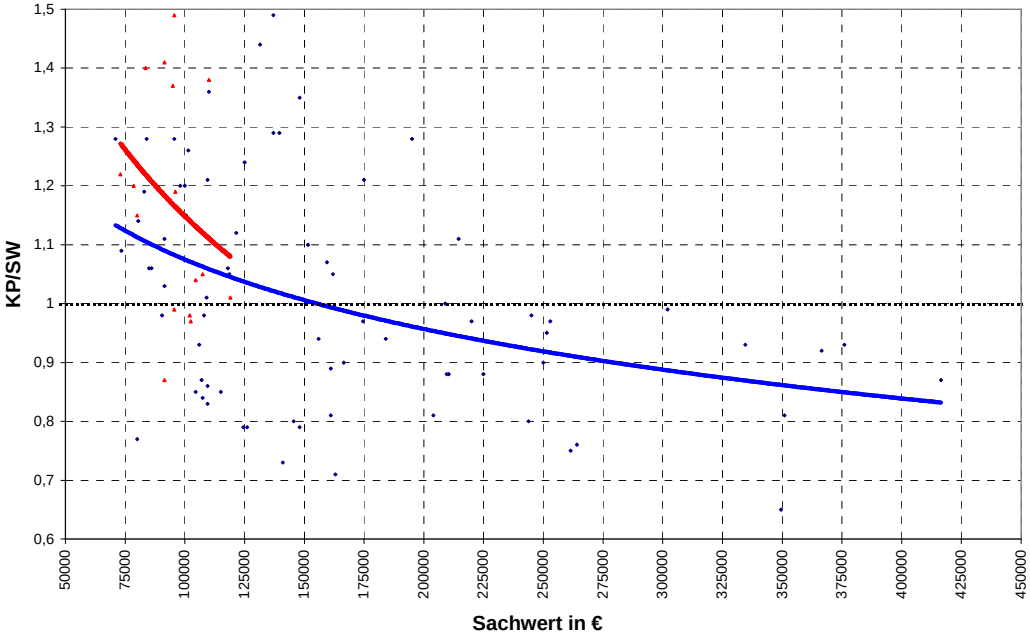
Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes erforderlich. Um den dazu erforderlichen Marktanpassungsfaktor zu ermitteln, werden die tatsächlich gezahlten Kaufpreise mit den berechneten Sachwerten verglichen.

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

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

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

Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Kurven.



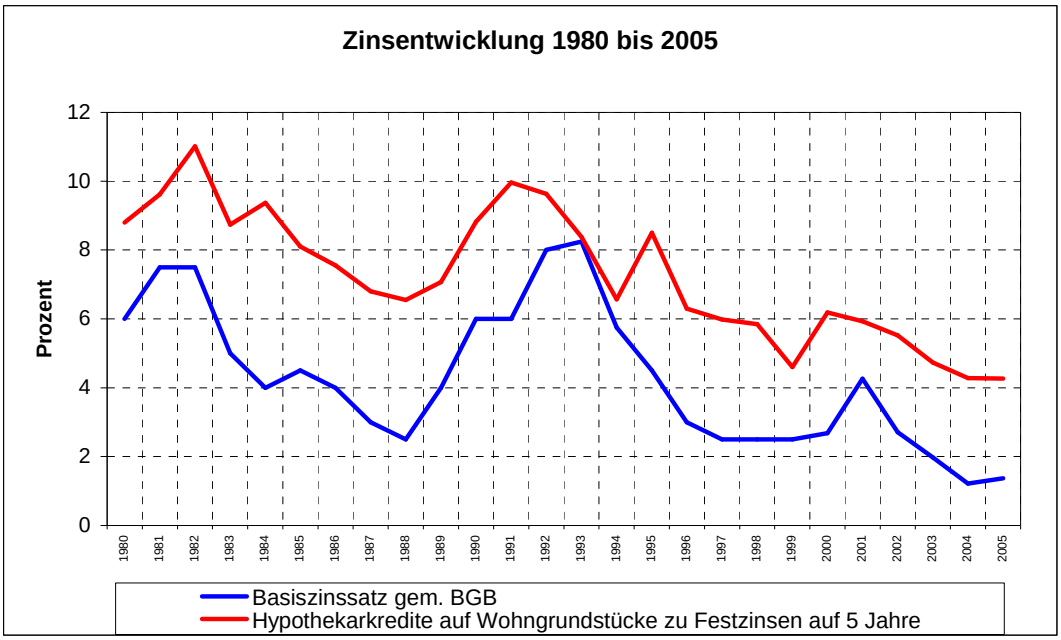
blaue Kurve = Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)

rote Kurve = Sonderfall Siedlungsreihenhäuser (wie z.B in der ECA- Siedlung, der Zollvereinsiedlung oder der Waldsiedlung, ohne Neubauten)

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

10.1 Zinsentwicklung



Quelle: Deutsche Bundesbank

10.2 Bautätigkeit

	2001	2002	2003	2004	2005
Bauvoranfragen und Bauanträge	1079	1077	1252	1189	1024
Baugenehmigungen	1062	1066	1241	1164	1004
genehmigte Wohngebäude	280	163	221	167	145
fertiggestellte Wohngebäude	151	102	155	177	93
genehmigte Wohnungseinheiten	409	179	269	197	213
fertiggestellte Wohnungseinheiten	290	213	177	201	149

Quelle: Stadt Marl

10.3 Bestand Wohngebäude

Jahre	Wohngebäude insgesamt	davon			Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insgesamt in m²
		EFH	ZFH	MFH		
1990	15.904	9.448	2.771	3.685	36.977	2.889.700
1991	16.050	9.555	2.793	3.702	37.274	2.920.200
1992	16.175	9.626	2.821	3.728	37.594	2.951.400
1993	16.299	9.713	2.843	3.743	37.819	2.976.200
1994	16.494	9.846	2.899	3.749	38.236	3.021.700
1995	16.585	9.898	2.910	3.777	38.615	3.054.200
1996	16.711	9.975	2.922	3.814	39.149	3.099.100
1997	16.891	10.152	2.930	3.809	39.562	3.144.500
1998	16.977	10.203	2.945	3.829	39.766	3.163.000
1999	17.070	10.266	2.953	3.851	39.997	3.183.200
2000	17.132	10.299	2.962	3.871	40.299	3.207.800
2001	17.248	10.402	2.967	3.879	40.583	3.232.500
2002	17.320	10.456	2.976	3.888	40.793	3.251.700
2003	17.426	10.551	2.981	3.894	40.958	3.269.500
2004	17.558	10.677	2.986	3.895	41.143	3.290.900

Quelle: Landesdatenbank NRW

10.4 Bevölkerungsdichte

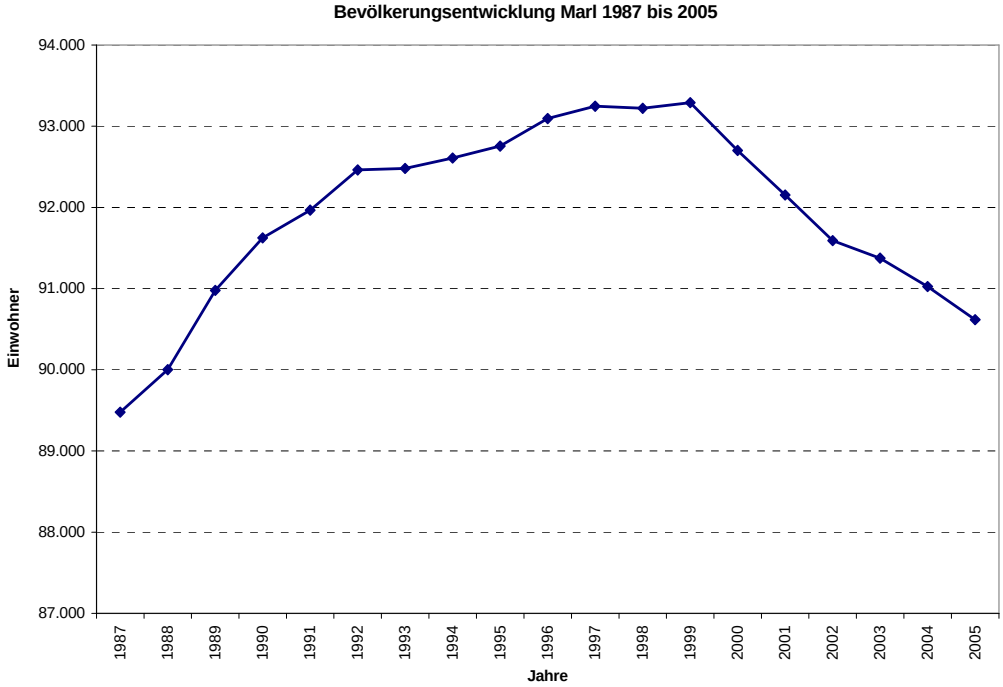
Stadtteil	Fläche in km²	Einwohner 31.12.2005	
		Anzahl	je km²
Stadtkern	1,9	7.968	4.194
Alt-Marl	12,4	10.024	808
Brassert	13,3	12.375	930
Drewer-Nord	2,7	8.873	3.286
Drewer-Süd	3,0	8.800	2.933
Hüls-Nord	3,7	6.597	1.783
Hüls-Süd	7,5	12.248	1.633
Marl-Hamm	11,9	10.585	889
Chemiezone	9,0	0	0
Polsum	7,8	4.800	615
Sinsen-Lenkerbeck	14,4	8.337	579
nicht zugeordnet		10	
Marl gesamt	**87,6**	**91.025**	**1.034**

Bevölkerungsdichte im Vergleich

Gebiet	Fläche in km²	Einwohner 31.12.2005	
		Anzahl	je km²
Kreis Recklinghausen	760,4*	651.397	857
Regierungsbezirk Münster	6907,5*	2.625.745*	380
Nordrhein-Westfalen	34.084,1*	18.079.686*	530

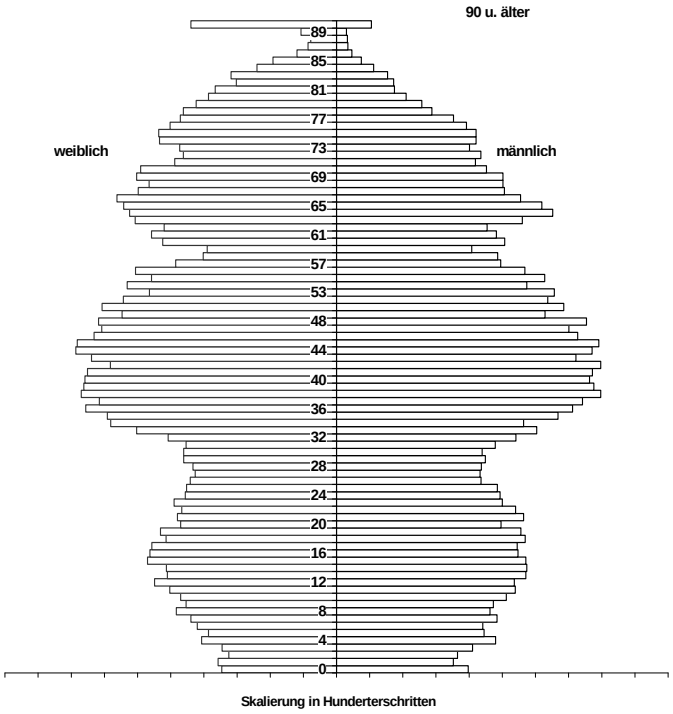
Quellen: Stadt Marl/Landesdatenbank NRW * = Stand 31.12.2004

10.5 Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadt Marl

10.6 Alterspyramide



Quelle: Landesdatenbank NRW

10.7 Nutzung der Bodenflächen

Nutzungsart	Stadt Marl		Reg.-Bez. Münster		Nordrhein- Westfalen	
	ha	in %	ha	in %	ha	in %
Gebäude- und Freiflächen Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie	2.298	**26,2**	**72.837**	**10,5**	**427.482**	**12,5**
Betriebsflächen Halden, Abbauland, Lagerplätze etc.	326	**3,7**	**4.798**	**0,7**	**36.036**	**1,1**
Erholungsflächen Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc.	164	**1,9**	**7.917**	**1,1**	**53.127**	**1,6**
Verkehrsflächen Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc.	919	**10,5**	**41.805**	**6,1**	**231.807**	**6,8**
Landwirtschaftsflächen Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc.	2.931	**33,4**	**442.087**	**64,0**	**1.709.759**	**50,1**
Waldflächen Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen	1.811	**20,7**	**104.933**	**15,2**	**849.344**	**24,9**
Wasserflächen Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc.	217	**2,5**	**12.889**	**1,9**	**64.580**	**1,9**
Flächen anderer Nutzung Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.)	95	**1,1**	**3.485**	**0,5**	**36.277**	**1,1**
Katasterfläche insgesamt	**8.763**	**100,0**	**690.751**	**100,0**	**3.408.413**	**100,0**

Quelle: Landesdatenbank NRW

10.8 Zwangsversteigerungen

Eine Auswertung des Verhältnisses von Zuschlagshöhe zum ermittelten Verkehrswert bei den Zwangsversteigerungen 2005 vor dem Amtsgericht Marl führt zu folgenden Ergebnisse.

Zwangsversteigerungen	Anzahl	Ø Zuschlag in %
	2005	2005
Wohngebäude	10	77
Eigentumswohnungen	21	55
Gewerbe	3	53
unbebaute Grundstücke	3	86

11. Mieten

11.1 Wohnungsmieten

Der Marler Mietspiegel (16., überarbeitete Fassung; gültig vom 1.1.2005 bis 31.12.2006) 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 01.01.2005

	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	Wohnlage	Ausstattungsmerkmale							
			mit WC mit Bad/Dusche oder mit Heizung				mit WC mit Bad/Dusche und mit Heizung			
			€ pro m² Kaltmiete				€ pro m² Kaltmiete			
			Spannen			Mittelwerte	Spannen			Mittelwerte
I	Modernisierter Altbau bis 1948 [1]	einfach	3,16	-	3,71	3,44	3,87	-	4,56	4,22
		normal	3,23	-	3,79	3,51	3,96	-	4,65	4,30
		gut	3,30	-	3,86	3,58	4,04	-	4,73	4,39
II	1949 - 1960 [2]	einfach	3,53	-	4,16	3,85	4,29	-	5,05	4,67
		normal	3,61	-	4,24	3,92	4,38	-	5,14	4,76
		gut	3,69	-	4,32	4,00	4,48	-	5,24	4,86
III	1961 - 1971	einfach					4,67	-	5,50	5,08
		normal					4,77	-	5,60	5,19
		gut					4,87	-	5,70	5,29
IV	1972 - 1981	einfach					4,84	-	5,70	5,27
		normal					4,95	-	5,81	5,38
		gut					5,06	-	5,92	5,49
V	1982 - 1991	einfach					5,42	-	6,38	5,90
		normal					5,54	-	6,50	6,02
		gut					5,66	-	6,62	6,14
VI	1992 - 2001	einfach					5,71	-	6,73	6,22
		normal					5,84	-	6,85	6,35
		gut					5,97	-	6,98	6,47
VII	2002 und später	einfach					6,22	-	7,32	6,77
		normal					6,36	-	7,46	6,91
		gut					6,50	-	7,60	7,05

%-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	

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 Marl . . . . . 40 €

e.) aktueller Grundstücksmarktbericht Marl . . . . . 20 €

12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel	Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

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

Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

Anschriften umliegender Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

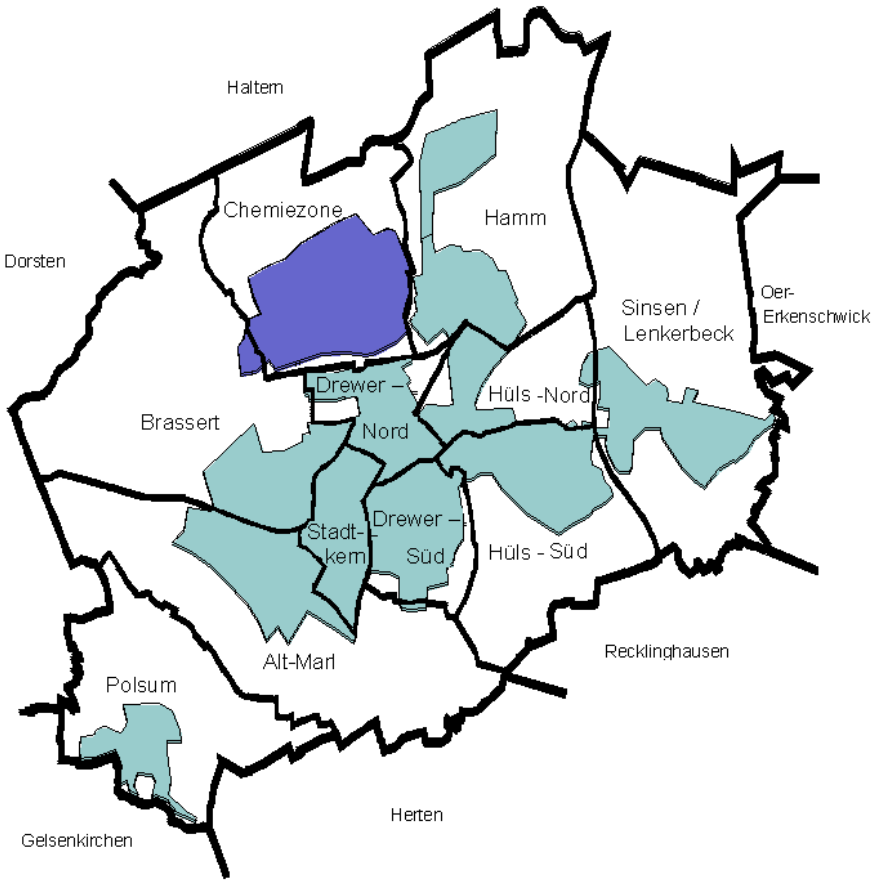
Kreis Borken
Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel: 02861/82-1405
Fax: 02861/82-2711405
gutachterausschuss@kreis-borken.de

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

Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

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

Anlage 2

Übersichtskarte Marl

Stadtgebiet Marl