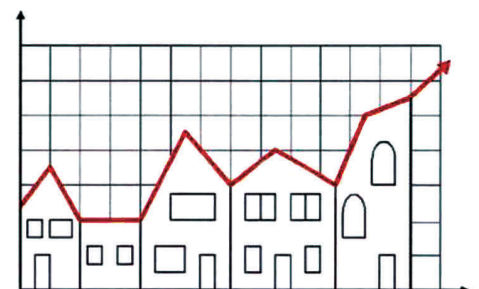




Der
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 2004



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 2004

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Stadtgebiet Dorsten
für das
Geschäftsjahr 2003

Dorsten, im März 2004

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten
Anschrift:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten 46269 Dorsten
Geschäftsstelle:	Bismarckstraße 5 46284 Dorsten Zimmer 202 – 204, 2. OG
	Telefon: (02362) 66 - 5081 Telefax: (02361) 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 €
Auflagenhöhe:	150
Internet:	www.gutachterausschuss.nrw.de (allgemeine Informationen) www.boris.nrw.de (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht)
Urheberrecht:	Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Daten dürfen nur zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.
Druck:	Druckhaus Kruse, Bottrop



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Flächenumsatz	10
4.3 Geldumsatz	10
5. Unbebaute Grundstücke	11
5.1 Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Gewerbliche Bauflächen	14
5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	14
5.4 Bauerwartungsland	16
5.5 Erbbaurechtsbestellungen	17
6. Bebaute Grundstücke	18
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	19
6.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	21
6.3 Garagen	21
7. Wohnungseigentum	22
8. Bodenrichtwerte	24
8.1 Gesetzlicher Auftrag	24
8.2 Bodenrichtwertkarte	24
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte	26
9. Erforderliche Daten	27
9.1 Indexreihen und Vergleichsfaktoren	27
9.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	31
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	33



11. Sonstige Angaben	34
11.1 Mietspiegel	34
11.2 Nutzung der Bodenflächen	36
11.3 Verwaltungsgebühren	37
11.4 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	38
11.5 Anschriften umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	39
11.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	39



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2003 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 719 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden; dies sind genau so viel wie im Vorjahr. Der Geldumsatz ging dagegen um ca. 3% auf 111 Mio. € zurück. Der Flächenumsatz betrug in diesem Jahr 214 ha.

Bauland

Nach dem starken Einbruch bei der Anzahl von Baulandverkäufen im Jahr 2002 wurden im Jahr 2003 wieder mehr Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Bei 57 abgeschlossenen Verträgen wurden 3,2 ha für 5,9 Mio € verkauft.

wieder mehr Baulandverkäufe

Die höchsten Preise (Einzelwerte bis 300,- €) werden im Stadtteil Dorsten-Hardt erzielt. Die Differenz im Preisniveau zwischen südlichem und nördlichem Stadtgebiet hat sich nun auf 30 €/m² vergrößert.

Bebaute Grundstücke

Beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser war in 2003 ein deutlicher Preiseinbruch zu verzeichnen. Die Werte liegen um 7% unter denen des Vorjahres.

Preiseinbruch bei EFH

Im Mittel kostet nun eine Doppelhaushälfte als Neubau 230.000,- €.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2003 blieben die Preise für Eigentumswohnungen über alle Baujahrsgruppen hinweg weitgehend stabil, die Preise für Erstverkäufe sind jedoch gesunken. Eine neue Dorstener Wohnung mit 80 m² Wohnfläche kostet nun 140.000,- €.

Preise für Eigentumswohnungen weitgehend stabil

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Auf Grund veränderter Erfassungsprozeduren durch Einführung eines neuen Kaufpreissammelprogramms und durch neue Auswerteroutinen sind in den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum Vergleiche zum Vorjahr nicht möglich (Umsatz, Anzahl Kauffälle).



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Übersicht über Immobilienmarkt

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 2003.

Zielgruppe

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.

Einblick in die Tätigkeit des Gutachterausschusses

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 zurückgegriffen werden kann.

generalisierte Darstellung des Marktes

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

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

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



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zz. 83 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 7 Gutachterausschüsse; je ein Gutachterausschuss für die Städte Castrop-Rauxel, Dorsten, Gladbeck, Herten, Marl und Recklinghausen sowie der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen (zuständig für die Städte Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop).

*83 Gutachterausschüsse
in Nordrhein-Westfalen*

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

Oberer Gutachterausschuss

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 07.03.1990 – SGV. NRW. 231 – zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein selbstständiges und unabhängiges 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.

*Gutachterausschüsse als
unabhängige Landeseinrichtungen*

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

Gutachter sind ehrenamtlich tätig

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u.Ä.
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Aufgaben



*Aufgaben des Oberen
Gutachterausschuss*

Der **Oberer 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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die beim Planungs- und Umweltamt der Stadt Dorsten, Abteilung Vermessung, eingerichtet ist.

*Einrichtung und Führung
der Kaufpreissammlung*

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 sicher gestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Dorstener Grundstücksmarkt ständig umfassend informiert ist.

*Kaufpreissammlung unter-
liegt dem Datenschutz*

Die Kaufpreissammlung wird in Dorsten auf einer EDV-Anlage geführt. Spezielle Auswertprogramme 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 in anonymisierter Form zur Kenntnis gegeben.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erstellen eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- Erteilen von Allgemeinauskünften über Auswertergebnisse aus der Kaufpreissammlung bezüglich des Grundstücksmarktes
- Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten
- Mitarbeit bei der Erstellung des Mietspiegels



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003

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.

Einflussfaktoren auf den Grundstücksmarkt

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

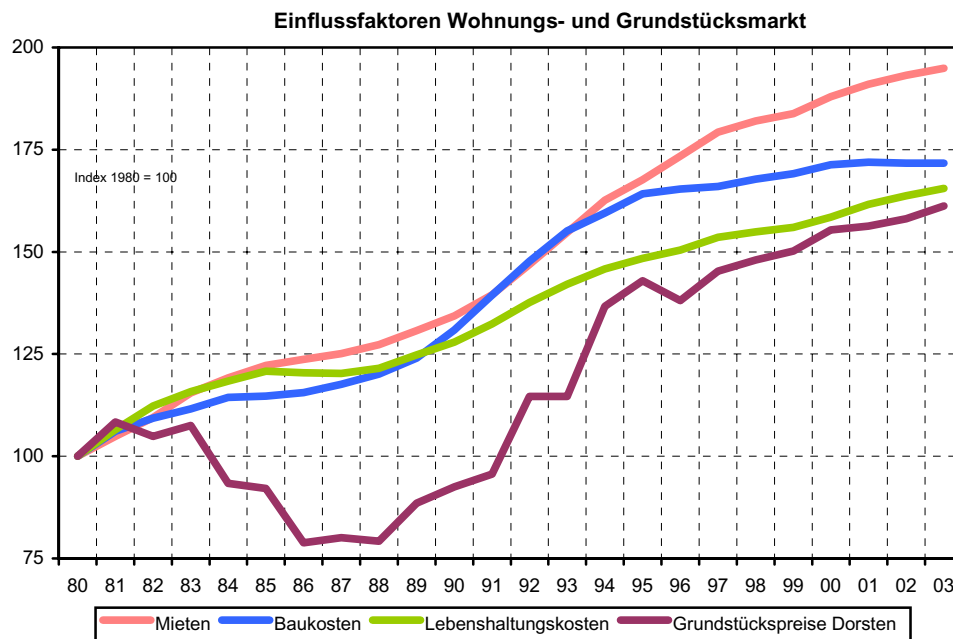


Abb. 4 - 1

Für den vorliegenden Bericht wurden alle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge registriert. Keine Berücksichtigung bei der Auswertung fanden Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse als nicht geeignet erschienen.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2003 gingen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

719 Kauffälle

über Immobilienverkäufe ein. Dies ist praktisch genau so viel wie im letzten Jahr.

22% (156) dieser Fälle waren wegen persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet, so dass 563 geeignete Kaufverträge weiter ausgewertet werden konnten.

Anzahl der Kauffälle gleichbleibend

Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2003

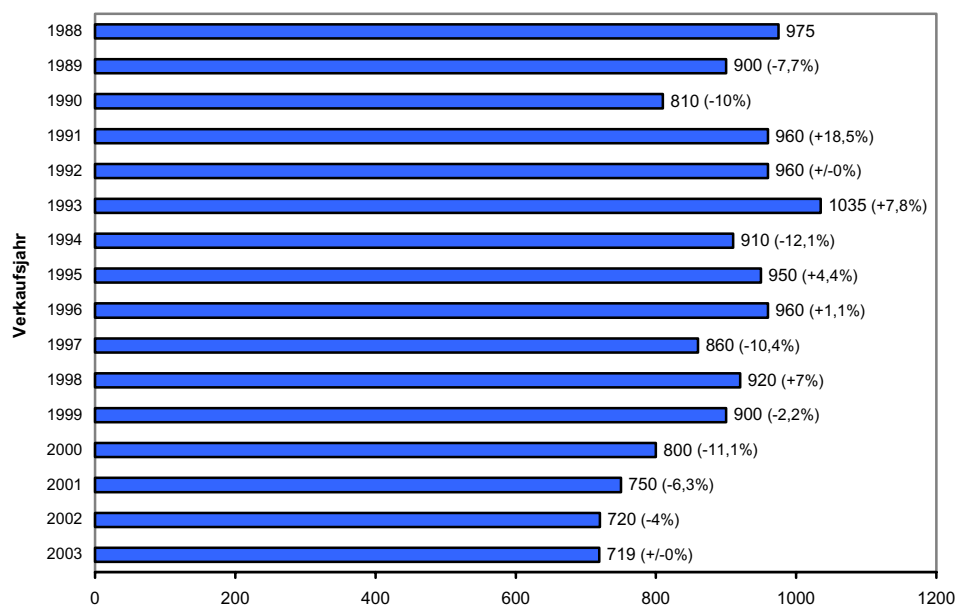


Abb. 4 - 2

Diese 563 zur Auswertung geeigneten Fälle werden im Folgenden verschiedenen Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

verschiedene Teilmärkte

- **bebaute Grundstücke:** Diesem Oberbegriff werden die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, 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

EFH/ZFH und WE
größte Teilmärkte

Den größten Anteil an den Verkaufsfällen haben traditionsgemäß die Teilmärkte „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Wohnungseigentum“ mit jeweils ca. einem Drittel aller ausgewerteten Fälle. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten mit 57 Fällen ca. 10% sämtlicher Verkäufe aus. Alle anderen Teilmärkte werden in der Gruppe „Sonstige“ zusammengefasst und spielen eine untergeordnete Rolle am Dorstener Markt.

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



Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2003

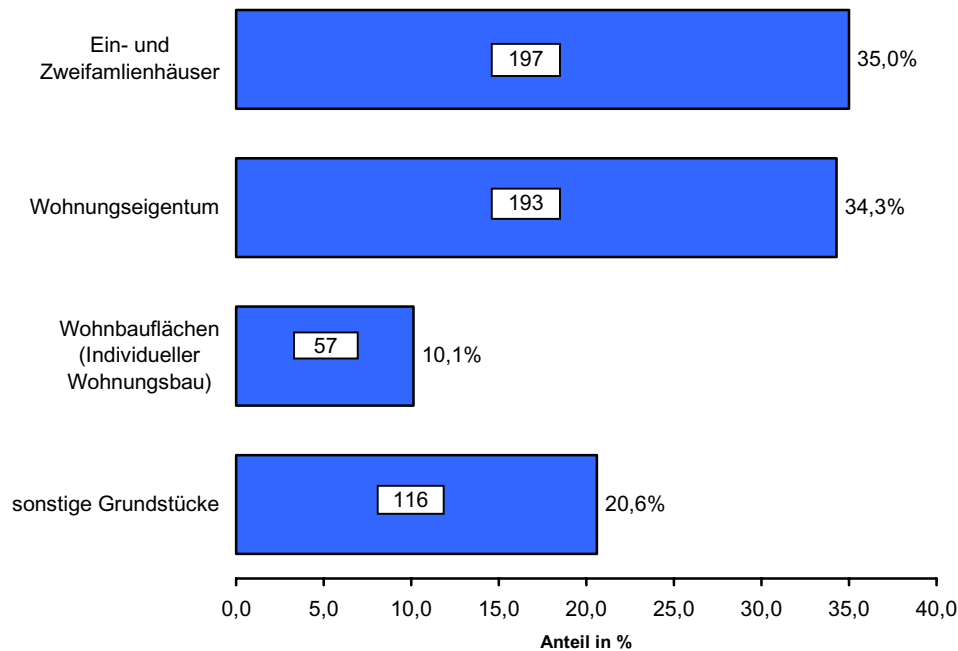


Abb. 4 – 3

Entwicklung der Umsätze in den Teilmärkten von 1988 bis 2003

Die Teilmärkte „Bauland“, „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und Wohnungseigentum decken mit insgesamt ca. 80% der Fälle den größten Teil des Dorstener Immobiliengeschehens ab und werden in nachfolgender Grafik mit ihren absoluten Fallzahlen seit 1988 dargestellt.

Durch ein im Jahr 2003 neu eingeführtes Kaufpreissammelprogramm sind Vergleiche mit den Zahlen der Vorjahre nur bedingt möglich.

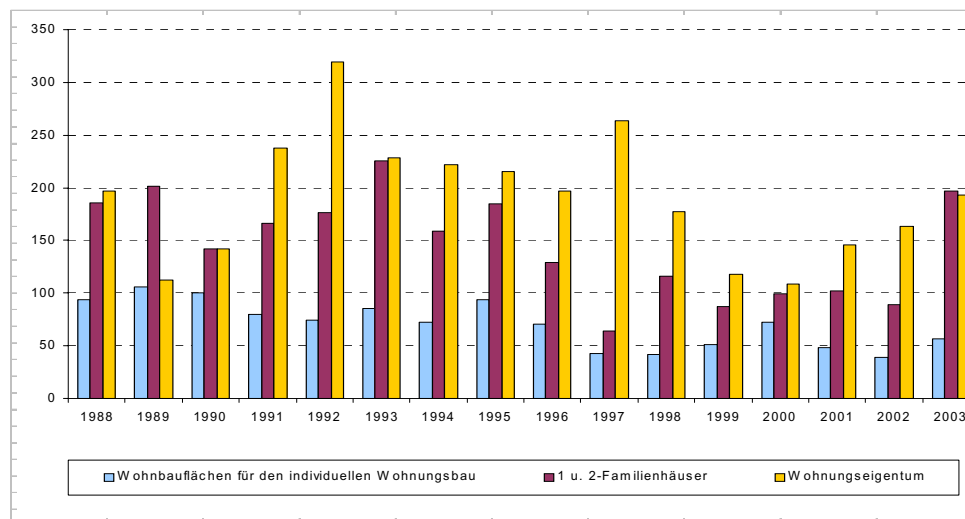


Abb. 4 - 4

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2003 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Dorsten insgesamt

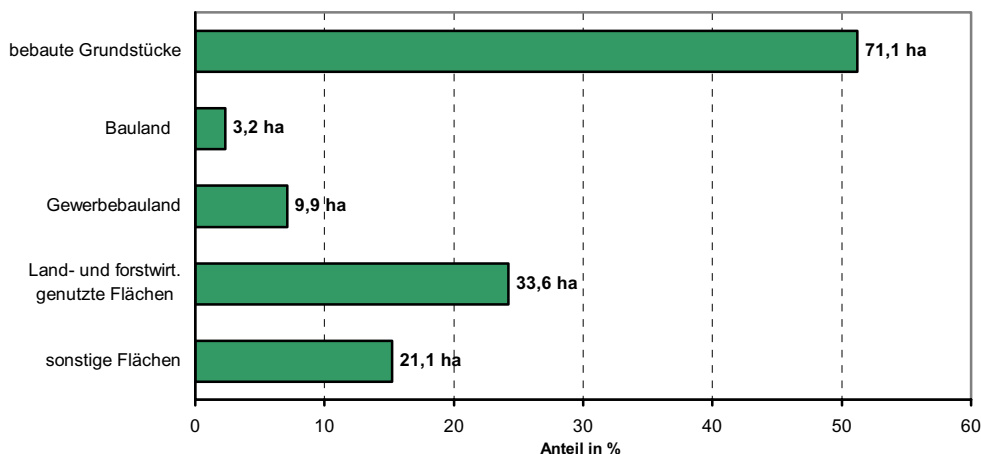
214,2 Hektar Grundstücksfläche

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.

Flächenumsatz 2003

ohne Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 4 - 5



Hälfte des Flächenumsatzes durch bebaute Grundstücke

Etwa die Hälfte des Flächenumsatzes machten bebaute Grundstücke aus, auf Baulandflächen (Wohnbauland und Gewerbe) entfielen ca. 10% aller Flächen.

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im letzten Jahr

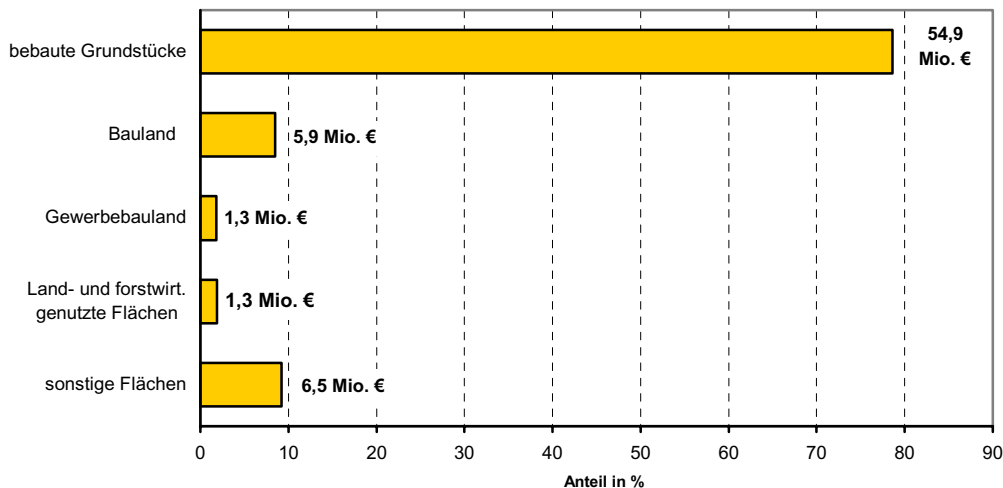
111,0 Millionen €.

Den weitaus größten Anteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 75% des Gesamtumsatzes. Unbebaute Grundstücke (Bauland, land- und forstwirtschaftl. Flächen) haben mit 8,5 Mio. € einen Anteil von weniger als 10%.

55 Mio. € für bebaute Grundstücke

Geldumsatz 2003

Abb. 4 - 6





5. Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

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

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland, § 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

Beschreibung der verschiedenen Kategorien

- **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.

- **Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

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 Reihenhausbauung 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.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

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



- **Gewerbliche Bauflächen**

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

Teilmarkt unbebaute Grundstücke im Jahr 2003:

Anzahl der Kauffälle	88
Geldumsatz in Mio. €	9,6
Flächenumsatz in ha	48,5

*deutlich weniger
Verkaufsfälle unbebauter
Grundstücke*

Dies ist ein Rückgang der Verkaufsfälle gegenüber 2002 um ca. 20% bei in etwa gleichbleibendem Geldumsatz. Die verkaufte Fläche reduzierte sich auf fast ein Zehntel des Vorjahreswertes (468 ha). Dies liegt aber nur daran, dass in 2002 ein einzelner Verkauf forstwirtschaftlicher Fläche von ca. 350 Hektar den absoluten Flächenumsatz nach oben zog.

Die Flächen für den individuellen Wohnungsbau nehmen hier sowohl bei der Anzahl der Fälle als auch beim Geldumsatz ca. zwei Drittel der Gesamtmenge ein.

Marktanteile nach Geldumsatz in Mio. €

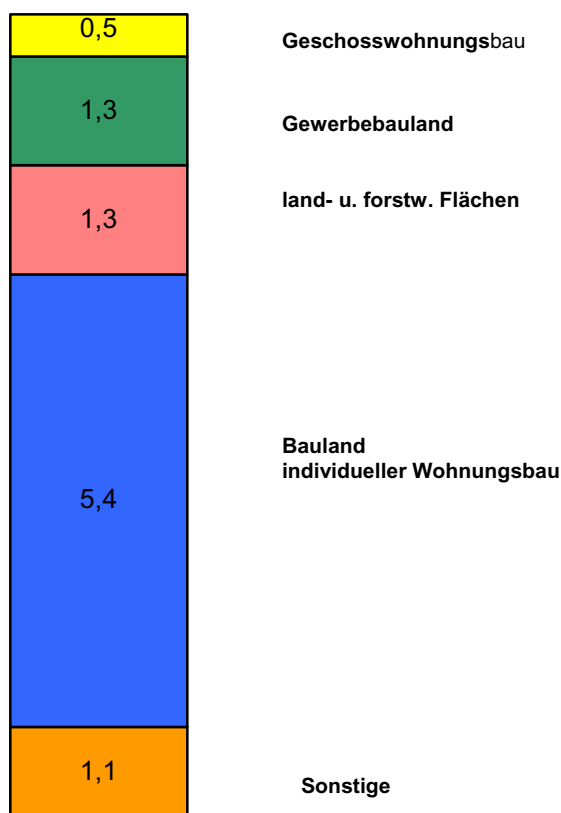


Abb. 5 - 1



5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Nach der in den letzten Jahren kontinuierlich gesunkenen Anzahl verkaufter Baugrundstücke bis auf 39 Fälle im Jahr 2002 war in diesem Jahr wieder ein Anstieg zu verzeichnen. 57 Kauffälle mit einem Umsatz von 5,4 Mio. € bei einer verkauften Fläche von 2,9 ha gingen bei der Geschäftsstelle ein.

57 Verkäufe von Wohnbauland

Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnbaulandpreise im Stadtgebiet Dorsten aufgezeigt. Dabei zeigt sich ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle. Die Preise in den nördlichen, ländlich geprägten Stadtteilen Rhade, Lembeck, Wulfen und Deuten liegen im langjährigen Mittel 10% unter den Werten des südlichen, zentrumsnahen Stadtbereichs. Dieser Trend verstärkte sich in diesem Jahr. Während im Norden im Durchschnitt 3 €/m² weniger als im letzten Jahr gezahlt wurden, erhöhten sich die Baulandpreise im Süden um 10 €/m² auf nunmehr 199 €/m².

Süd- Nord-Gefälle stärker ausgeprägt

Entwicklung der Bodenpreise von 1981 bis heute

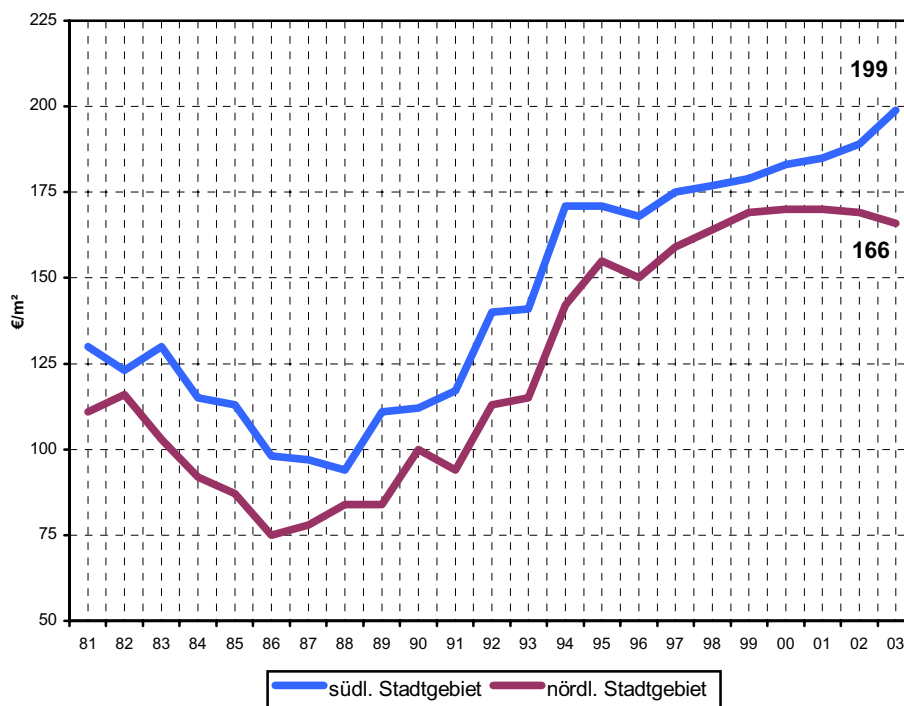


Abb. 5 - 2



5.2 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Umsatz gewerblicher
Bauflächen gestiegen

Ebenso wie beim Wohnbauland ist auch der Umsatz gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet Dorsten im Jahr 2003 wieder gestiegen. Sowohl Anzahl wie auch Geld- und Flächenumsatz haben sich verdreifacht.

Anzahl der Kauffälle	8
Geldumsatz in Mio. €	1,3
Flächenumsatz in ha	10,0

Preisentwicklung

Preisniveau stagniert

Die Stagnation bei den Preisen für gewerbliche Bauflächen setzte sich auch im Berichtsjahr 2003 fort. Die Wertigkeiten derartiger Flächen liegen weiterhin bei 30 €/m² bei Grundstücken mit ca. 3.000 m² ohne den Anteil für eine betriebsnotwendige Wohnung.

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes werden ausschließlich die Verkäufe des innerland- und innerforstwirtschaftlichen Bodenverkehrs herangezogen. Kauffälle, die auf Grund 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 (L)

Umsätze und Preisniveau

landwirtschaftliche
Nutzfläche kostet nun 3,60
€/m²

Im Jahr 2003 gab es wieder deutlich mehr Verkäufe im innerlandwirtschaftlichen Bereich. bei um 0,50 €/m² gestiegenen Wertigkeiten. Der durchschnittliche Quadratmeter landwirtschaftliche Fläche in Dorsten kostet nun 3,60 €/m².

Anzahl der Kauffälle	19
Geldumsatz in Mio. €	1,3
Flächenumsatz in ha	34,8



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (F)

Umsätze und Preisniveau

Wie in den letzten Jahren spielte auch im Jahr 2003 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Dorsten praktisch keine Rolle. Lediglich ein kleines Waldgrundstück wurde zum seit Jahren stagnierenden Preis von 1 €/m² verkauft.

seit Jahren kaum Waldverkäufe

Anzahl der Kauffälle	1
Geldumsatz in Mio. €	0,001
Flächenumsatz in ha	0,01

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

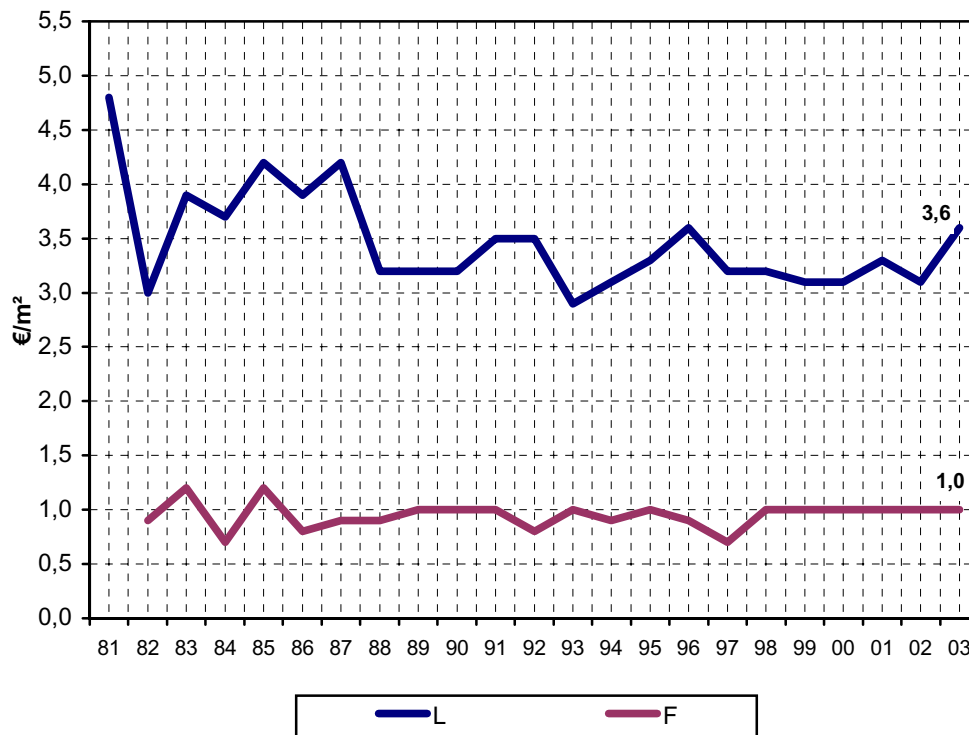


Abb. 5 - 3



wenig Verkäufe
Bauerwartungsland

5.4 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.

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	3
Geldumsatz in Mio. €	0,7
Flächenumsatz in ha	0,8



5.5 Erbbaurechtsbestellungen

Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke im Stadtgebiet Dorsten schwankt in den letzten Jahren erheblich. Nachdem von 1997 bis 1999 nur ein Fall zu verzeichnen war, gab es in den letzten Jahren wieder ein erhöhtes Angebot an Erbbaugrundstücken. Auffällig ist das seit 2001 deutlich gestiegene Zinsniveau auf über 3% des Bodenwertes. In diesem Jahr gab es nur zwei Erbbaurechtsbestellungen mit einem Zins von 2,5%. Der Flächenumsatz betrug dagegen 1,3 ha, dies ist deutlich mehr als in den Vorjahren. Es bleibt abzuwarten, ob sich die Zinsentwicklung nach unten in den nächsten Jahren bestätigen wird.

Umkehrung des ansteigenden Trends zu erkennen?

Jahr	Anzahl Fälle	Flächenumsatz in m ²	Erbbauzins in €/m ²	Zinssatz in %
1987	0	-	-	-
1988	6	2.484	2,19	2,39
1989	7	6.182	1,84	1,70
1990	8	3.295	1,84	2,44
1991	23	11.602	3,01	2,76
1992	9	3.232	3,16	2,40
1993	13	8.076	4,60	3,10
1994	1	428	4,60	3,10
1995	19	7.237	2,91	1,92
1996	39	42.090	4,33	2,65
1997	1	1.128	4,70	2,88
1998	0	-	-	-
1999	0	-	-	-
2000	22	8.716	4,60	2,71
2001	6	1.735	6,88	3,92
2002	8	2.616	5,46	3,55
2003	2	12.830	4,50	2,50

Abb. 5 - 4

Entwicklung der Erbbauzinsen bei Erbbaurechtsbestellungen

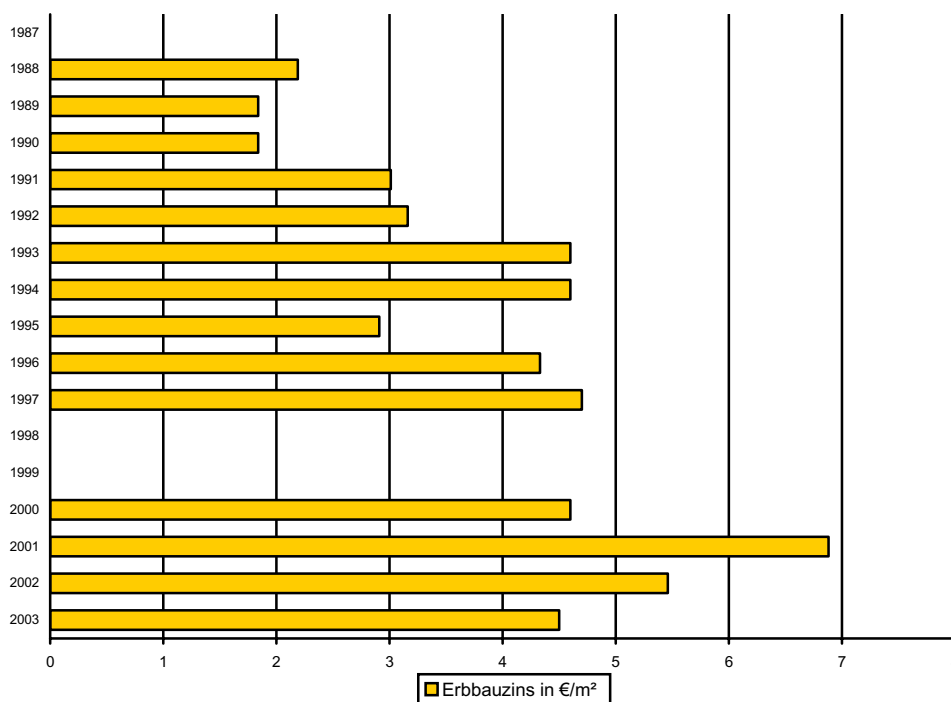
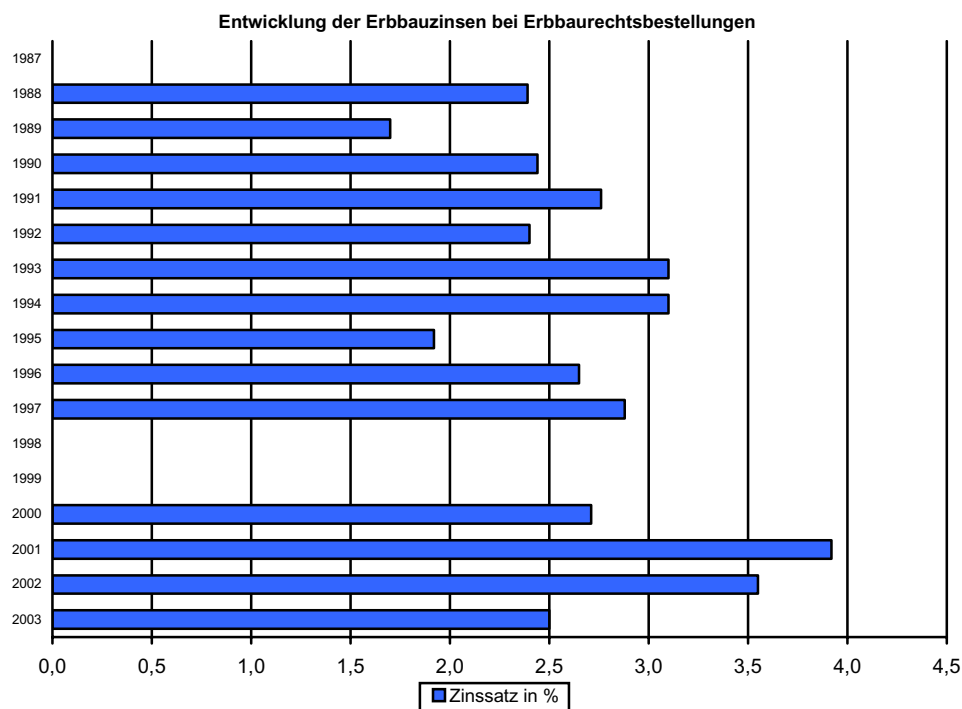


Abb. 5 - 5

Erbbauzins nun bei 4,50 €/m²

Abb. 5 - 6



6. Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

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

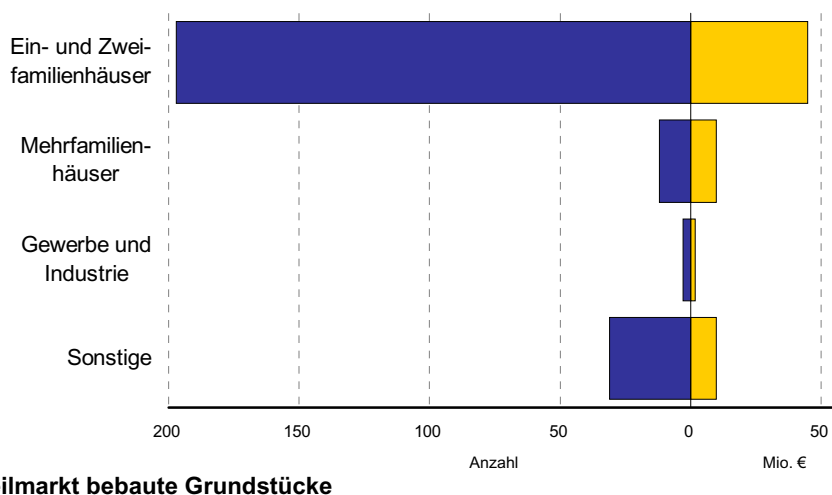
Aufteilung in Kategorien

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte,
- Sonstige bebaute Grundstücke

dargestellt.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Abb. 6 - 1



Teilmarkt bebaute Grundstücke



6.1 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.

In den Tabellen wird lediglich ein Überblick über das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt gegeben. Weitergehende, für die Wertermittlung erforderliche Daten wie z.B. mittlere Wohnfläche, durchschnittliche Grundstücksgröße und Preis pro Quadratmeter Wohnfläche finden sich in Kapitel 9 „Erforderliche Daten“.

Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

EFH/ZFH – freistehend		
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Preis €
Neubauten	-	- *1
1975-2000	13	287.150
1950-1974	15	195.900
bis 1949	10	169.150

Abb. 6 - 2

EFH/ZFH – Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Preis €
Neubauten	21	229.600
1975-2000	19	210.000
1950-1974	8	172.650
bis 1949	12	114.250

Abb. 6 - 3

EFH/ZFH – Reihenmittelhäuser		
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Preis €
Neubauten	2	228.000
1975-2000	26	177.000
1950-1974	4	162.750
bis 1949	3	125.850

Abb. 6 - 4

* 1 = Anzahl der Verkaufsfälle < 2, daher keine Aussage möglich

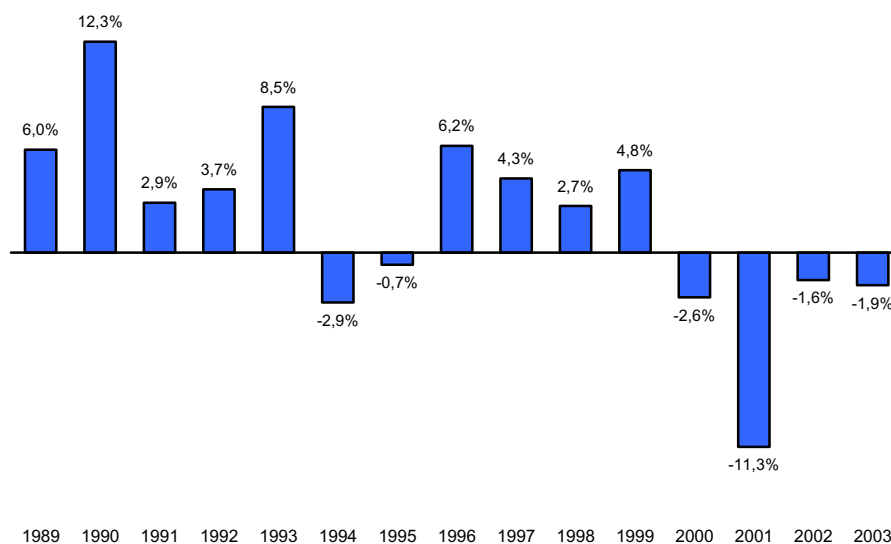
Preisentwicklung

Beispielhaft für den gesamten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser stellt die folgende Grafik die Preisveränderungen bei neugebauten Doppelhaushälften und Reihenendhäusern seit 1989 dar. Hier zeigt sich seit 2000 eine rückläufige Entwicklung, die sich auch im letzten Jahr mit $-1,9\%$ fortsetzte.

Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.)

fast 2% Preisrückgang bei Doppelhaushälften

Abb. 6 - 5





6.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Diese Teilmärkte spielen in Dorsten einer eher untergeordnete Rolle. Insofern ist eine Kaufpreisanalyse durch Umrechnung auf die Bezugsgröße €/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.

Teilmarkt spielt untergeordnete Rolle

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

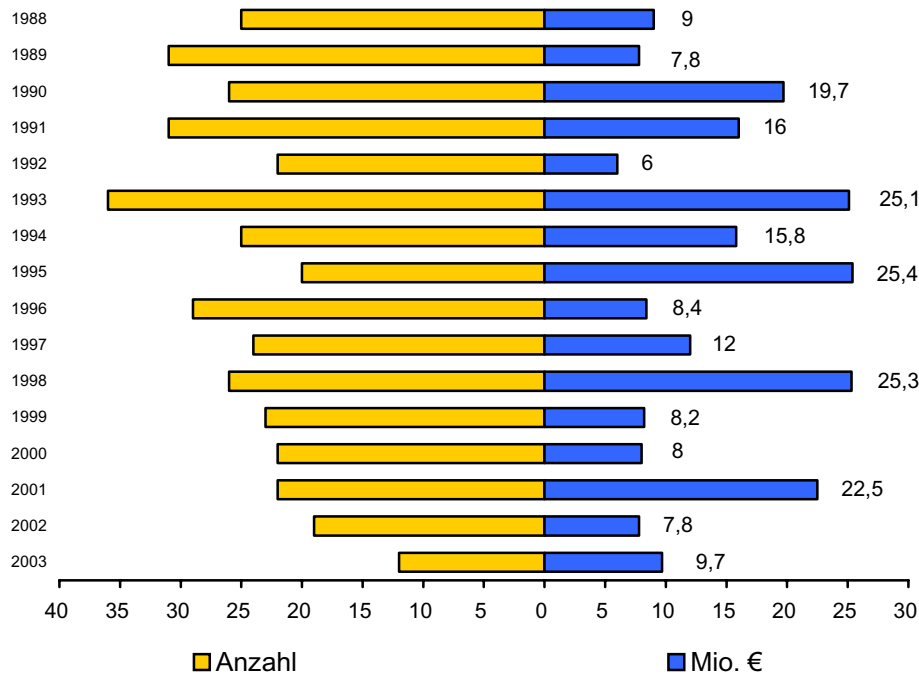


Abb. 6 - 6

6.3 Garagen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das relativ konstante Preisniveau von Garagenverkäufen der letzten Jahre. Hierbei wurden nur Reihengaragen in die Auswertung einbezogen. Bei den Verkäufen ohne zusätzlichen Stellplatz zeigte sich, dass eine Unterteilung in Baujahrskategorien nur bedingt sinnvoll erschien, daher wurden nur die beiden Gruppen vor bzw. nach 1980 erbaut gebildet. Die Garagenverkäufe incl. Stellplatz wurden alle zu einer Gruppe zusammengefasst.

10 Jahre alte Reihengarage ohne Stellplatz für 9.000 €

	Reihengarage ohne Stellplatz		Reihengarage mit Stellplatz
	Bj. vor 1980	Bj. nach 1980	
Durchschnittspreis	6.500,- €	9.000,- €	12.500,- €
Grundstück	ca. 32 m ²	ca. 38 m ²	ca. 76 m ²
mittl. Alter	ca. 30 Jahre	ca. 10 Jahre	ca. 10 Jahre

Abb. 6 - 7



7. Wohnungseigentum

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

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. Verkäufe von Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungserbbaurechte blieben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

leichter Rückgang der
Umsatzzahlen

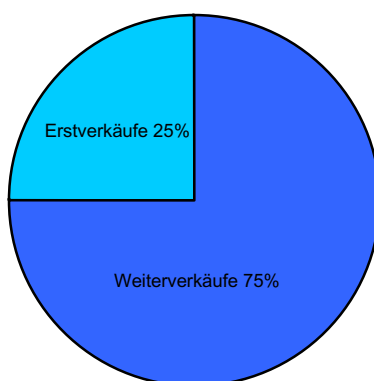
Die Auswertungen des Geschäftsjahres 2003 zeigten einen leichten Rückgang der Umsatzzahlen auf 193 Verkaufsfälle mit einem Geldumsatz von 27 Mio. €.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle	193
Geldumsatz in Mio. €	27,2

Von den 193 Verkaufsfällen waren drei Viertel Weiterverkäufe von älteren Eigentumswohnungen, beim Rest (49 Fälle) handelt es sich um Erstverkäufe von Neubauwohnungen

Abb. 7 - 1



**Erstverkäufe 49
(Neubauwohnungen)**

Weiterverkäufe 144

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

Die Zahlen geben lediglich einen Überblick über die Verkäufe in den verschiedenen Baujahrsklassen. Weitergehende, für die Wertermittlung erforderliche Daten wie z.B. mittlere Wohnfläche und Preis pro Quadratmeter Wohnfläche finden sich in Kapitel 9 „Erforderliche Daten“.

neue Eigentumswohnung
für 140.000 €

Kaufpreise Wohnungseigentum

Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Preis €
Neubauten	26	141.150
1990-2000	33	131.000
1980-1989	40	104.100
1970-1979	26	81.050
1960-1969	12	62.350
bis 1959	4	63.900

Abb. 7 - 2

Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Es werden die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit 1987 dargestellt.

Deutlich zu erkennen ist nach kontinuierlichem Anstieg der Rückgang der Wertigkeiten für derartige Wohnungen seit 1999. Auch die Auswertungen des Jahres 2003 lassen kein Ende dieses Abwärtstrendes erkennen.

Abwärtstrend seit 1999

Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten) in €/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil

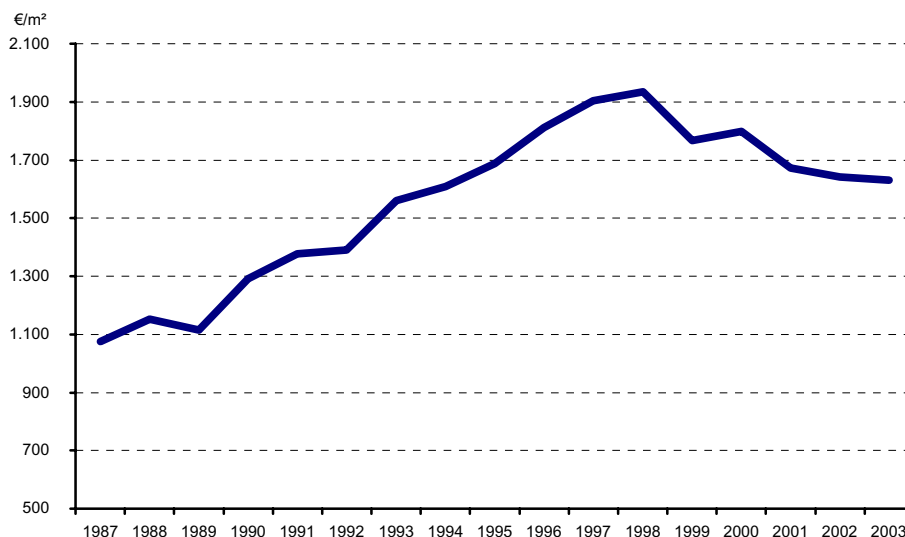


Abb. 7 - 3

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenrichtwerte sind jedes Jahr bis spätestens 15. Februar zu beschließen; sie beziehen sich jeweils auf den 1. Januar des Jahres und sind bis zum 30. Juni für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

durchschnittliche Lage-
werte für Grundstücke

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 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.

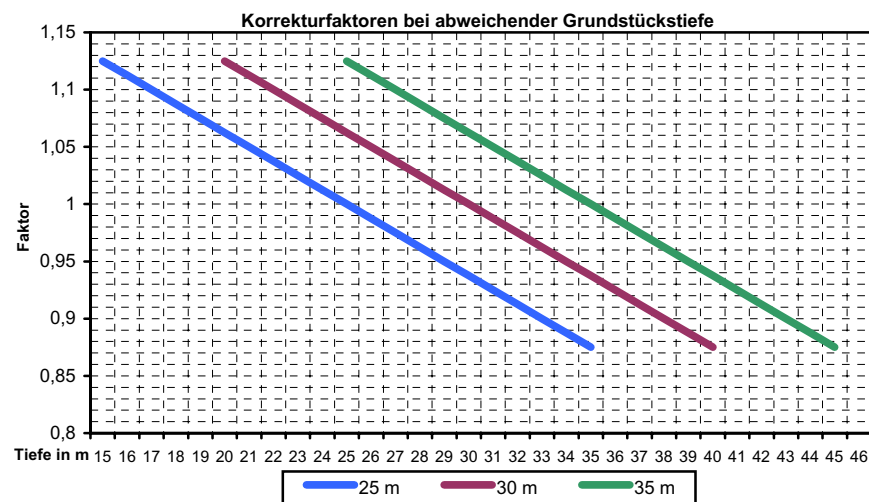
Folgende Merkmale sind wertrelevant:

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

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

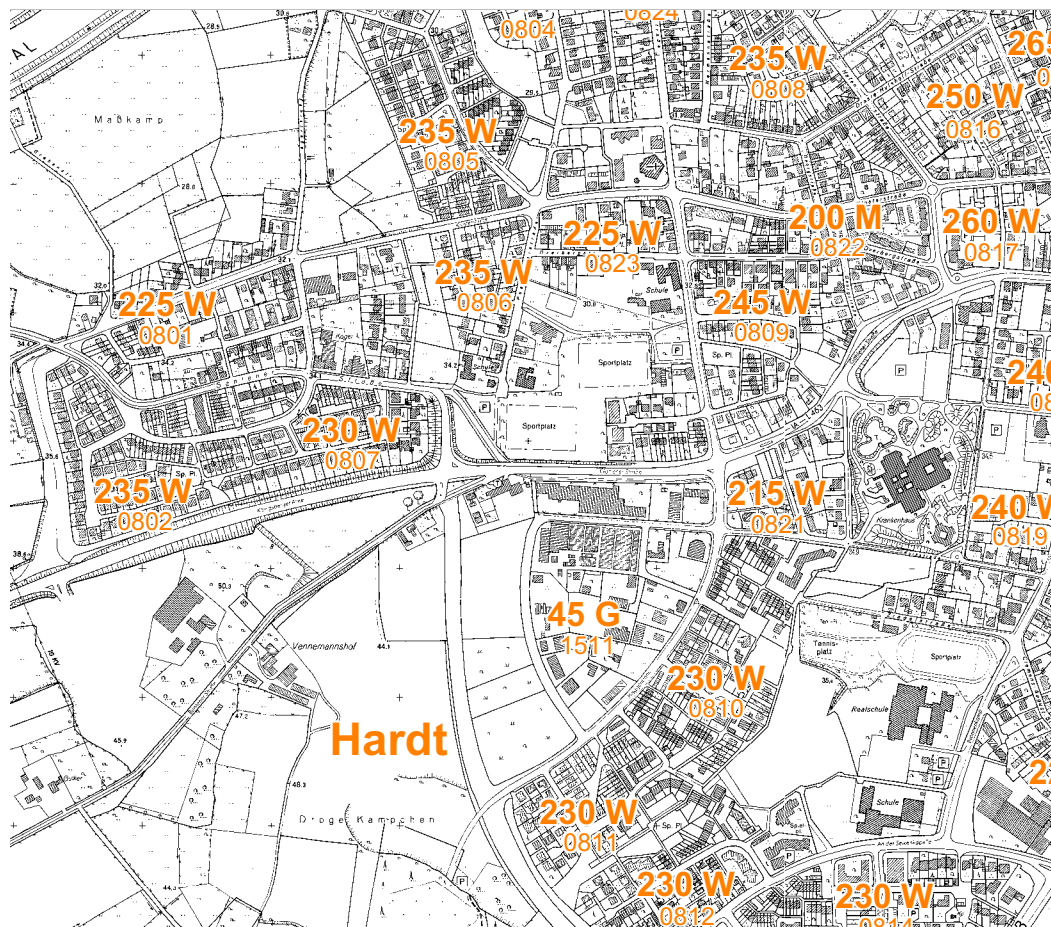
Dorstener Richtwert-
grundstück 35 m tief

Abb. 8 - 1





Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2004 – Maßstab ca. 1 : 15.000



Legende zum Richtwertkartenausschnitt

- 200** Bodenrichtwert in €/m² für **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke gemäß BauGB
- [40]** Bodenrichtwert in €/m² für Grundstücke frei von Erschließungsbeiträgen und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB
- W** baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von 35 m
- W-30** siehe Erläuterung zu „W“, jedoch abweichende Grundstückstiefe von z.B. 30 m
- M** baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von i. d. 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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke – Dorsten 2003

durchschnittliches
Wertniveau im Stadtgebiet

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 19. Februar 2004 folgende typische 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 Dorsten ergaben sich folgende, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

Grundstücksart	gebietstypische Werte in €/m ²		
	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <u>freistehende</u> <u>Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	230	195	170
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <u>Doppelhaushälften und</u> <u>Reihenendhäuser</u>	240	205	175
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <u>Reihenmittelhäuser</u>	230	195	165
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau <u>Mietwohnungen oder</u> <u>Mischnutzung</u> (gewerbl. Anteil < 20%)	220	195	180
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung <u>klassisches Gewerbe ohne</u> <u>tertiäre Nutzung</u>	45	35	30
landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		3	
forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		1 (mit Aufwuchs)	

Abb. 8 - 2



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.

gesetzliche Vorgaben

9.1 Indexreihen und Vergleichsfaktoren

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.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnbauflächen

Unterteilung in südliches und nördliches Stadtgebiet

Basisjahr 1995 (Index = 100)

Jahr	südl. Stadtgebiet	nördl. Stadtgebiet
1981	76,0	71,6
1982	71,9	74,8
1983	76,0	66,5
1984	67,3	59,4
1985	66,1	56,1
1986	57,3	48,4
1987	56,7	50,3
1988	55,0	54,2
1989	64,9	54,2
1990	65,5	64,5
1991	68,4	60,6
1992	81,9	72,9
1993	82,5	74,2
1994	100	91,6
1995	100	100
1996	98,2	96,8
1997	102,3	102,6
1998	103,5	105,8
1999	104,7	109,0
2000	107,0	109,7
2001	108,2	109,7
2002	110,5	109,0
2003	116,4	107,1

Abb. 9 - 1



Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen
Basisjahr 1995 (Index = 100)

Abb. 9 - 2

landwirtschaftliche
Nutzflächen

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

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



Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkäufe 2003
unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen

Ein- und
Zweifamilienhäuser

EFH/ZFH - freistehend				
Altersgruppe	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 2001	Neubauten
Anzahl Fälle	10	15	13	-
mittl. Wohnfläche [m²]	164	157	179	-
mittl. Grundstück [m²]	510	630	636	-
mittl. Preis [€]	169.150	195.900	287.150	-
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]	1.055	1.385	1.715	1.950 *
Tendenz gegenüber Vorjahr	↘	↘	↘	↘
Standardabweichung [€/m²]	+/- 260	+/- 235	+/- 265	-
Variationskoeffizient	0,25	0,17	0,15	-

Abb. 9 - 3

EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 2001	Neubauten
Anzahl Fälle	12	8	19	21
mittl. Wohnfläche [m²]	99	130	134	128
mittl. Grundstück [m²]	438	650	325	284
mittl. Preis [€]	114.250	172.650	210.000	229.600
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]	1.165	1.345	1.595	1.815
Tendenz gegenüber Vorjahr	↘	↘	↘	↘
Standardabweichung [€/m²]	+/- 180	+/- 165	+/- 225	+/- 130
Variationskoeffizient	0,15	0,12	0,14	0,07

Abb. 9 - 4

EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppe	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 2001	Neubauten
Anzahl Fälle	3	4	26	2
mittl. Wohnfläche [m²]	119	118	116	138
mittl. Grundstück [m²]	249	241	235	266
mittl. Preis [€]	125.850	162.750	177.000	228.000
mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]	1.185	1.420	1.565	1.750
Tendenz gegenüber Vorjahr	↘	↘	↘	↗
Standardabweichung [€/m²]	+/- 220	+/- 240	+/- 250	+/- 60
Variationskoeffizient	0,19	0,17	0,16	0,03

Abb. 9 - 5

* wegen geringer Fallzahlen Wert sachverständig eingeschätzt



Abb. 9 - 6

Eigentumswohnungen							
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfl. [m²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/WF [€/m²]	Tendenz	Standardabweichung [€/m²]	Var. Koeff.
Neubauten	26	86	141.150	1.630	↘	+/- 95	0,06
1990-2001	33	88	131.000	1.455	↘	+/- 135	0,09
1980-1989	40	84	104.100	1.210	↘	+/- 210	0,17
1970-1979	26	82	81.050	890	↗	+/- 225	0,25
1960-1969	12	76	62.350	950	↘	+/- 150	0,16
bis 1959	4	70	63.900	1.085	↗	+/- 120	0,11

**Preisindex für EFH/ZFH,
Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser, Neubauten
Basisjahr 1995 (Index = 100)**

**Preisindex für
Wohnungseigentum,
Neubauten
Basisjahr 1995 (Index = 100)**

Abb. 9 - 7

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

Jahr	Preisindex
1988	68,2
1989	66,1
1990	76,5
1991	81,6
1992	82,4
1993	92,4
1994	95,3
1995	100,0
1996	107,3
1997	112,8
1998	114,6
1999	104,7
2000	106,5
2001	99,1
2002	97,3
2003	96,6



9.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung NW 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. 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 Kapitalanlagen 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 Liegenschaftszinssatz 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:

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

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

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

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Dorstener Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden, durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren. In einigen Kategorien waren im Jahr 2003 zu wenige geeignete Verkäufe zu verzeichnen. Diese Werte wurden durch den Gutachterausschuss sachverständig eingeschätzt und sind entsprechend kenntlich gemacht.



Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Objektgruppe	Baujahr	Rohertragsfaktor 2003	Liegenschaftszinssatz in % 2002	Liegenschaftszinssatz in % 2003	Tendenz
Eigentumswohnungen	Neubauten	22,5	3,8	3,7	↘
	1990-2001	20,5	wegen veränderter Baujahrsgruppen keine Vorjahrsangaben	3,9	-
	1980-1989	18,4		4,0	-
	1970-1979	18,1		3,8	-
	1960-1969	18,2		3,8	-
	bis 1959	19,6		3,0	-
Ein-/Zweifamilienhäuser freistehend	Neubauten	21,5*	-	3,5*	-
	1975-2001	22,2	3,3	3,3	→
	1950-1974	22,1	2,8	3,0	↗
	bis 1949	21,1	2,4	2,4	→
Ein-/Zweifamilienhäuser Reihen-/ Doppelhäuser	Neubauten	22,0	-	3,8	-
	1975-2001	19,8	4,1	3,9	↘
	1950-1974	21,6	3,1	3,1	→
	bis 1949	21,5	2,3	2,5	↗
Mehrfamilienhäuser	1950-2000	13,5 – 16,5*	-	4,5 – 5,5*	-
Wohn- und Geschäftshäuser, gewerblicher Anteil <20%	1950-2000	12,5 – 15,0*	4,8*	5,0 – 6,0*	-
Wohn- und Geschäftshäuser, gewerblicher Anteil >20%	1950-2000	10,5 – 12,5*	6,1*	6,0 – 7,0*	-

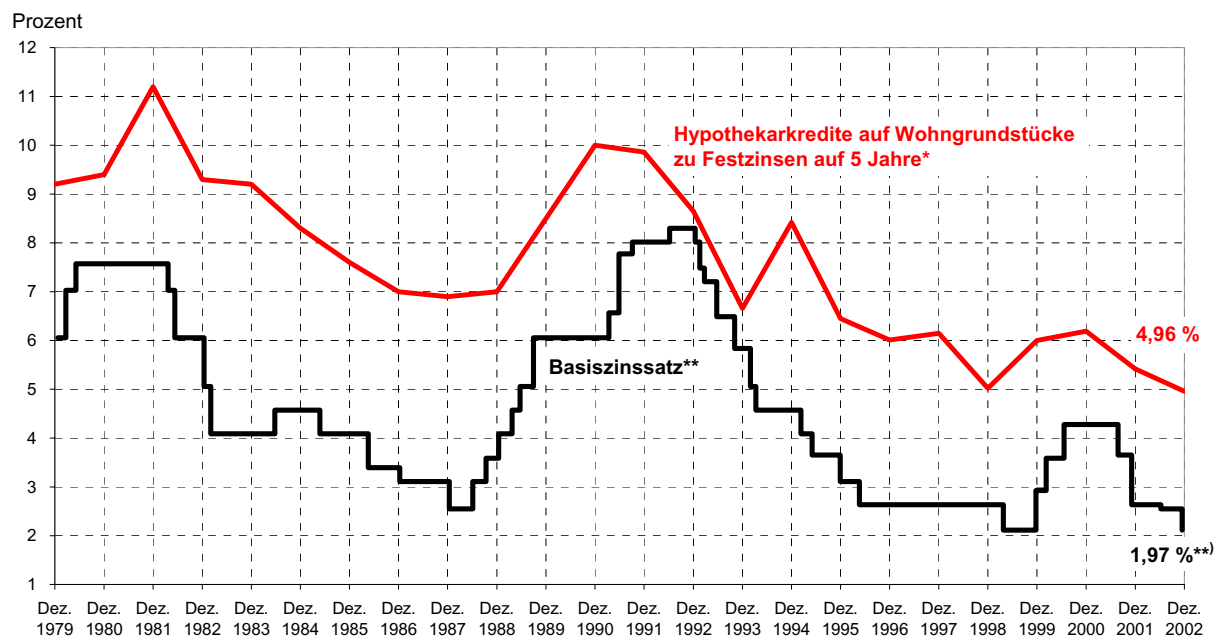
* = Wert wegen geringer Fallzahlen sachverständig eingeschätzt



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.

Zinsentwicklung 1979 bis 2002



* Quelle: Deutsche Bundesbank

** Der Basiszinssatz gem. DÜG wurde durch den Basiszinssatz gem. BGB am 01.01.2002 ersetzt.



11. Sonstige Angaben

11.1 Mietspiegel

Der Dorstener Mietspiegel (aktuelle Ausgabe 2004) 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.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Vermieterverein Dorsten
- Mieterschutzbund e.V.
- 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.

**Mietenindizes
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
2001		155,4
2002	133,4	156,9
2003		158,2
2004	133,4	



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

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 01.05.2004

Altersgruppe	Lageklasse *¹	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC *² [€/m²]
I bis 1949		3,30
		3,50
II 1950 bis 1956		3,70
		3,85
III 1957 bis 1965		4,10
		4,25
IV *³ 1966 bis 1974		4,40
		4,65
V *³ 1975 bis 1981		5,10
		5,45
VI 1982 bis 1994		5,75
		5,90
VII ab 1995		6,00
		6,20

*¹ A = einfache Wohnlage: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert für diese Lageklasse ermittelt werden durch einen **Abschlag in Höhe von 10% vom Wert der Lageklasse B**

B = mittlere Wohnlage

C = gute Wohnlage

*² Wohnungen ohne Heizung: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert ermittelt werden durch **einen Abschlag in Höhe von 15% vom entsprechenden Lagewert**. Dies gilt nur für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1965 errichtet wurden; ab 1966 gehört die Heizung zum Baustandard.

*³ **Sonderfall Wulfen-Barkenbergr:**

bei vier- und mehrgeschossigen Mietwohnhäusern gelten folgende Mietwerte:

Altersgruppe	Lageklasse *¹	Modernisierungsgrad	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC *² [€/m²]
IV / V 1966 bis 1981	B *⁴	nicht modernisiert	3,95
		modernisiert	4,30

*⁴ Hier kein zusätzlicher Abschlag für die Wohnlage in ländlichen Stadtteilen



11.2 Nutzung der Bodenflächen im Stadtgebiet Dorsten

(Quelle: Katasteramt Recklinghausen - Statistische Auswertung 2001)

	<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche in km²</u>	<u>Anteil in %</u> (zum Vergleich: NRW)
a.	Gebäude- und Freiflächen (Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie, etc.)	18,84	11,0 (12,2)
b.	Betriebsflächen (Halden, Abbau- und Lagerplätze, etc.)	1,37	0,8 (1,0)
c.	Erholungsflächen (Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc.)	1,67	1,0 (1,4)
d.	Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc.)	12,99	7,6 (6,7)
e.	Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, Landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc.)	86,35	50,4 (51,0)
f.	Waldflächen (Laub-, Nadel- und Mischwald, Gehölze, Forstwirtschaftliche Betriebsflächen)	45,89	26,8 (24,8)
g.	Wasserflächen (Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc.)	3,20	1,9 (1,8)
h.	Flächen anderer Nutzung (Übungsgelände, Schutzflächen, Historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.)	0,86	0,5 (1,1)
	Katasterfläche insgesamt	171,17	100,0



11.3 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 wegen erhöhten Aufwandes wie z.B. - zusätzlich erforderliche Wertermittlungsverfahren - Beschaffung von notwendigen Unterlagen - Berücksichtigung wertrelevanter Rechte - Berücksichtigung von Bauschäden oder -mängeln	in der Regel zwischen 200,- und 500,- €

* zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer

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 75,- €

e. aktueller Grundstücksmarktbericht 20,- €

f. Mietspiegel 3,- €



11.4 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Klaus Brokemper Vermessungsingenieur
Heribert Hantrop Architekt

Ehrenamtliche Gutachter:

Ralf Badura Architekt
Adolf Böckenhoff Landwirt
Elmar Figgner Architekt
Walter Gantenberg Architekt
Heinrich Helmer Agraringenieur
Thomas Kurscheid Architekt
Andreas Georg Porwol Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Jürgen Wischnewsky Architekt

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

Manuela Horstmann-Groß Finanzwirtin
Heinz-Günter Krome Finanzwirt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Bismarckstr. 5, 46284 Dorsten, Zimmer 202 - 204

Postanschrift: Gutachterausschuss Dorsten, 46269 Dorsten

Telefax: 02362 / 66 - 5762

E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de
www.dorsten.de
www.boris.nrw.de

Geschäftsführer, Wertgutachten: Gerd Brandtner 02362 / 66 - 5083

Marktbericht, Bodenrichtwertkarte: Bernd Rinkowski 02362 / 66 - 5080

**Kaufpreissammlung,
Bodenrichtwertauskünfte:** Bernd Krebber 02362 / 66 - 5081

**Information, Verkauf von Markt-
bericht, Richtwertkarte, Mietspiegel:** Astrid Paulokat 02362 / 66 - 5081
Daiana Modzel 02362 / 66 - 5080



11.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Kreis Recklinghausen

Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3078
Fax: 02361/53-3247
gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de

Stadt Marl

Liegnitzer Straße 5
45768 Marl
Tel.: 02365/99 6210
Fax: 02365/99-6213
Vo_Drees@IMMO.marl.de

Stadt Gelsenkirchen

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

Stadt Gladbeck

Willy-Brandt-Platz 2
45964 Gladbeck
Tel.: 02043/99-2523
Fax: 02043/99-1620
gutachterausschuss@stadt-gladbeck.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

Kreis Borken

Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel.: 02861/82-1409
Fax: 02861/82-1143
gutachterausschuss@kreis-borken.de

11.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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