

Grundstücksmarktbericht Dorsten

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes



1997

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 1997

- Herausgeber:** Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten
- Vorsitzender:** Dipl.-Ing. Günter Rojahn, Verm.- Assessor
- Geschäftsstelle:** Bismarckstr. 5, Raum 203
46284 Dorsten
- Ansprechpartner:** Herr Brandtner, Herr Rinkowski
- Postadresse:** Postfach 21 02 65
46269 Dorsten
- Telefon:** 02362/ 66-5080
- Telefax:** 02362/ 66-5762

Schutzgebühr: 30.- DM

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet

Inhaltsverzeichnis

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

Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 1997.

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

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

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

Zu seinen wesentlichen Aufgaben gehören:

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

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

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

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

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

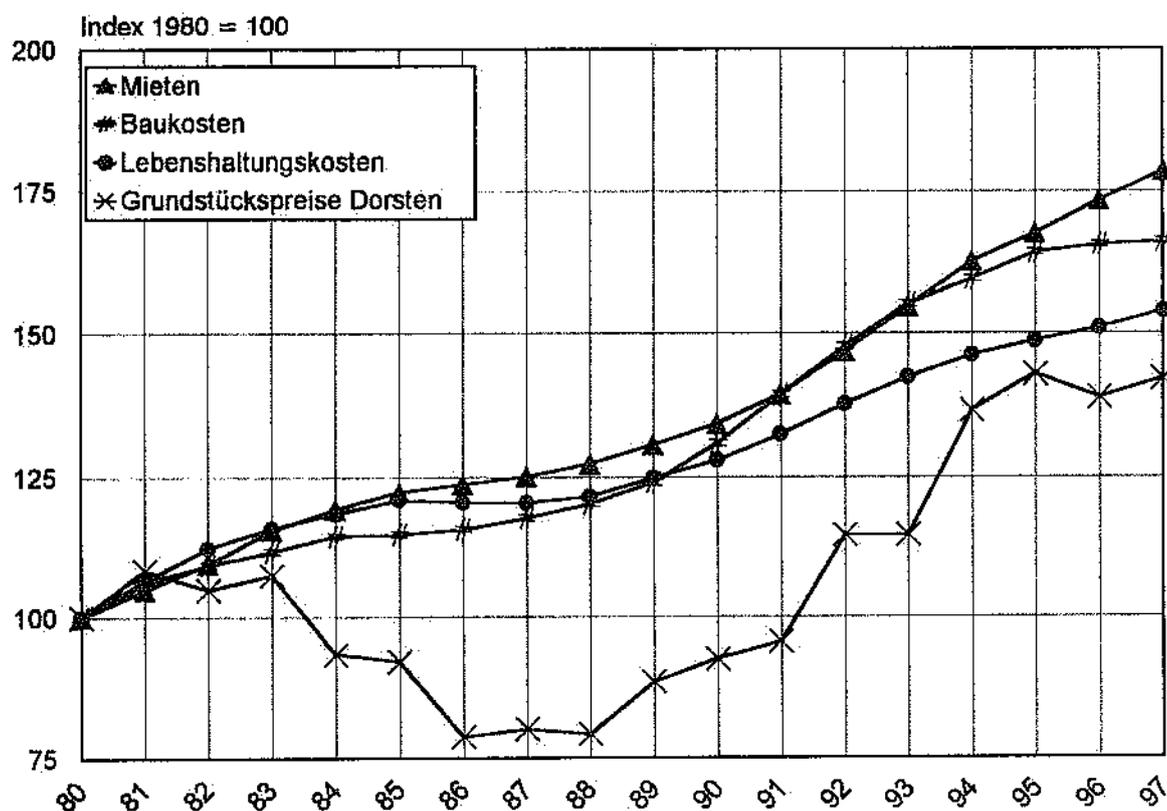
Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Bewertungsobjektes zu schließen.

2. Allgemeine Rahmendaten

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

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

Wohnungs- und Grundstücksmarkt



Entwicklung der Indizes von 1995 bis 1997 (1980=100)

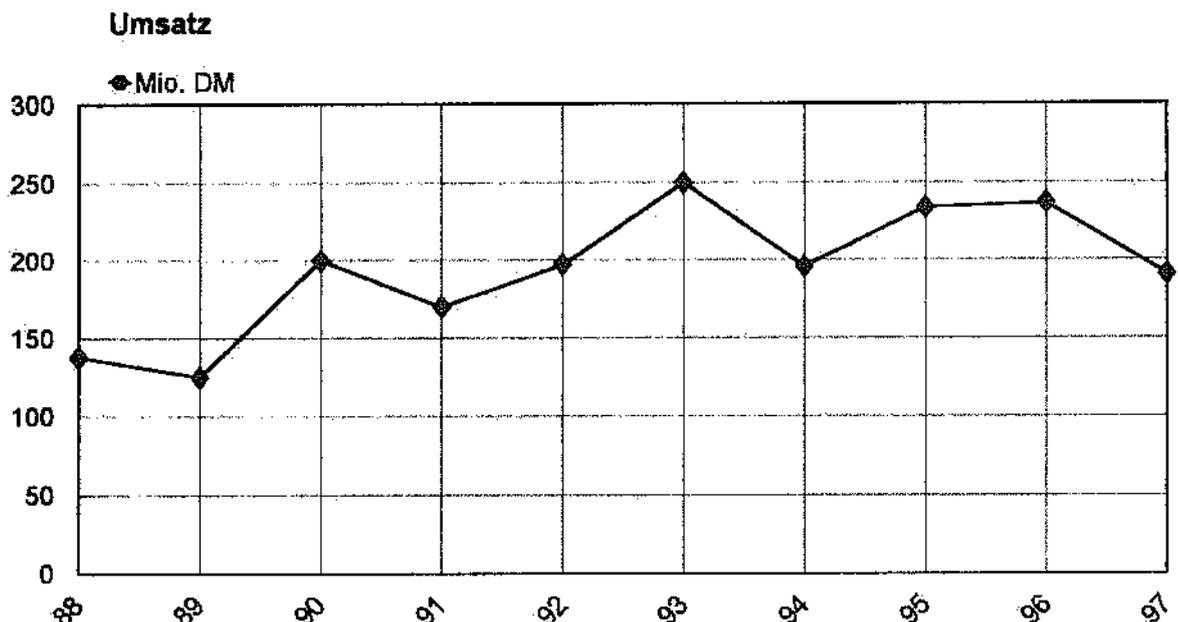
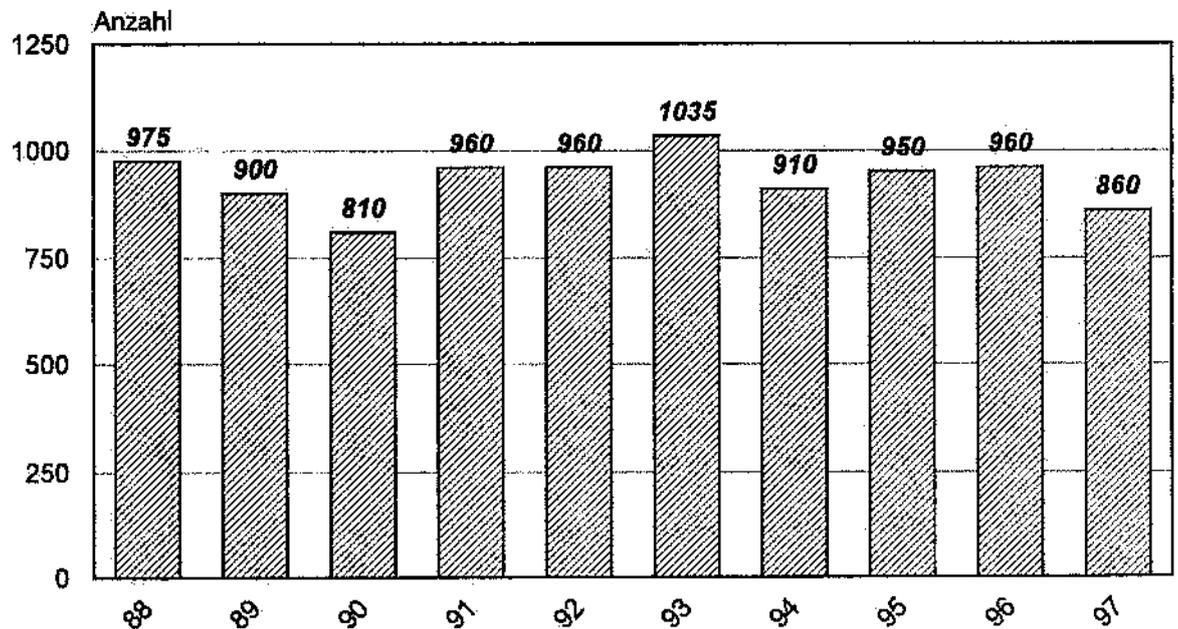
	Index 95	Veränderung 95 - 96	Index 96	Veränderung 96 - 97	Index 97
Baukosten NW	164,2	+0,8%	165,5	+0,4%	166,1
Lebenshaltungskosten NW	148,7	+1,5%	150,9	+2,0%	153,9
Wohnungsmieten NW	167,6	+3,5%	173,4	+2,9%	178,4
Grundstückspreise Dorsten	142,9	- 2,8%	138,9	+2,3%	142,1

3. Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

Im Berichtszeitraum 1997 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 860 Verträge eingegangen. Dies ist ein Rückgang um ca. 10% gegenüber dem Vorjahr (962 Verträge). Der Umsatz aller registrierten Kaufverträge betrug für das Jahr 1997 in Dorsten 191 Mio. DM und ging damit um ca. 20% zurück (1996: 236 Mio. DM).

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

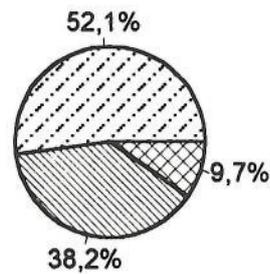
Registrierte Kaufverträge in Dorsten



Bei der Auswertung der eingegangenen Kaufverträge zeigte sich, dass ca. 150 Verträge wegen besonderer und persönlicher Verhältnisse der Vertragspartner nicht berücksichtigt werden konnten. Die verbleibenden 710 Fälle werden im Folgenden in verschiedene Grundstücksteilmärkte aufgeteilt.

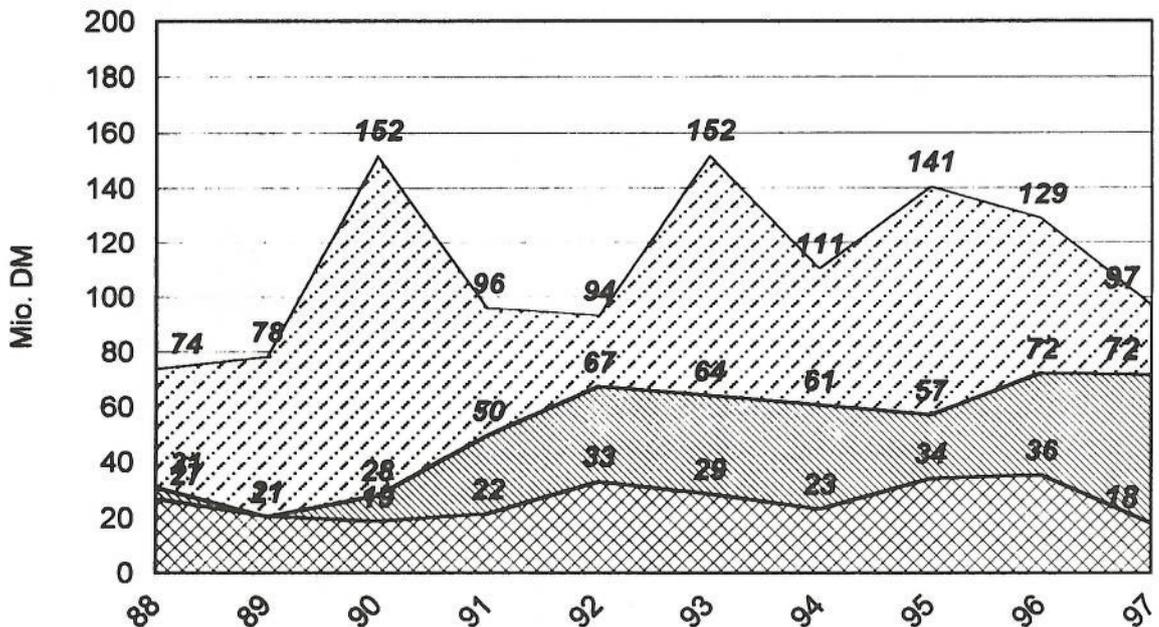
- **unbebaute Grundstücke:** hier handelt es sich um alle selbstständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich genutzten Grundstücke, die Entwicklungsstufen des werdenden Baulandes sowie die Verkäufe des land- und forstwirtschaftlichen Bodenverkehrs
- **bebaute Grundstücke:** diesem Teilmarkt werden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und alle sonstigen, bebauten Grundstücke zugeordnet
- **Wohnungs-/ Teileigentum**
- **Sonstige Grundstücke**

Anteil am Gesamtumsatz:



unbebaute Grundstücke Wohnungseigentum bebaute Grundstücke

Umsatz einzelner Teilmärkte



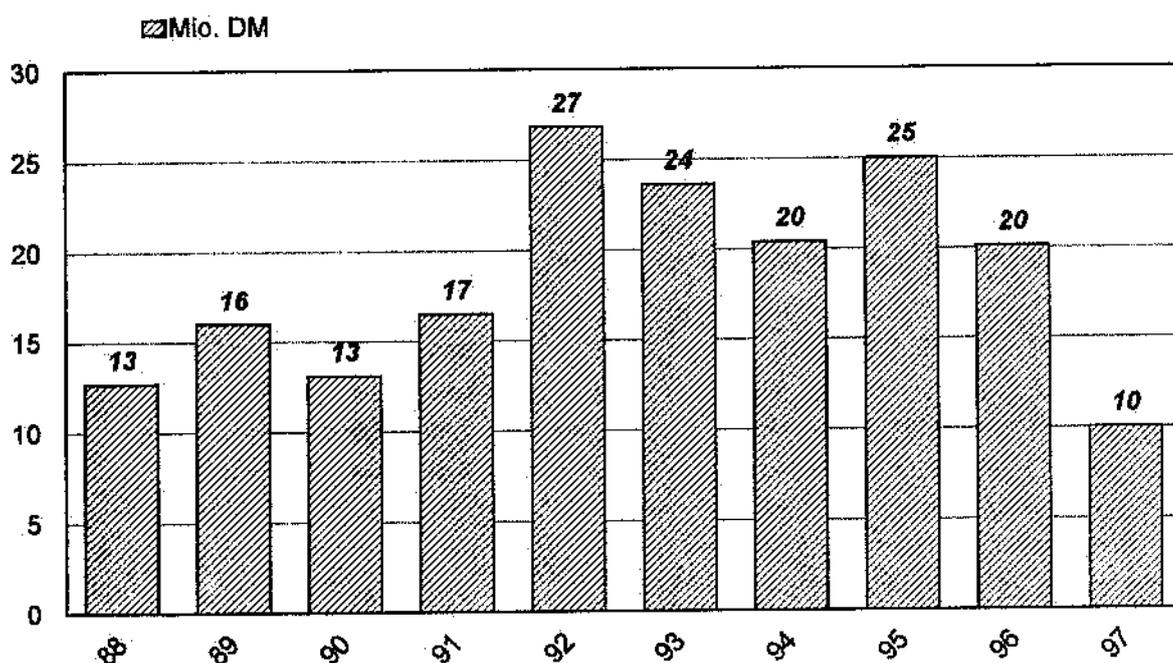
3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Nachfolgend ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in seiner Entwicklung seit 1995 dargestellt.

Kaufverträge/ Umsatz 1995 - 1997

Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997
Wald	1	4	8	0,032	0,889	0,180
Acker-/Grünland	13	24	17	2,531	5,012	2,796
sonstige, baulich nicht nutzbare Flächen	17	27	16	0,211	0,648	0,495
Bauerwartungsland	8	3	0	2,032	0,192	0,000
Rohbauland	2	2	0	3,430	3,580	0,000
Bauland	147	126	54	25,192	19,270	9,831
Summe unbebauter Fälle	188	186	95	34,272	29,591	13,302

Geldumsatz relevantes Bauland

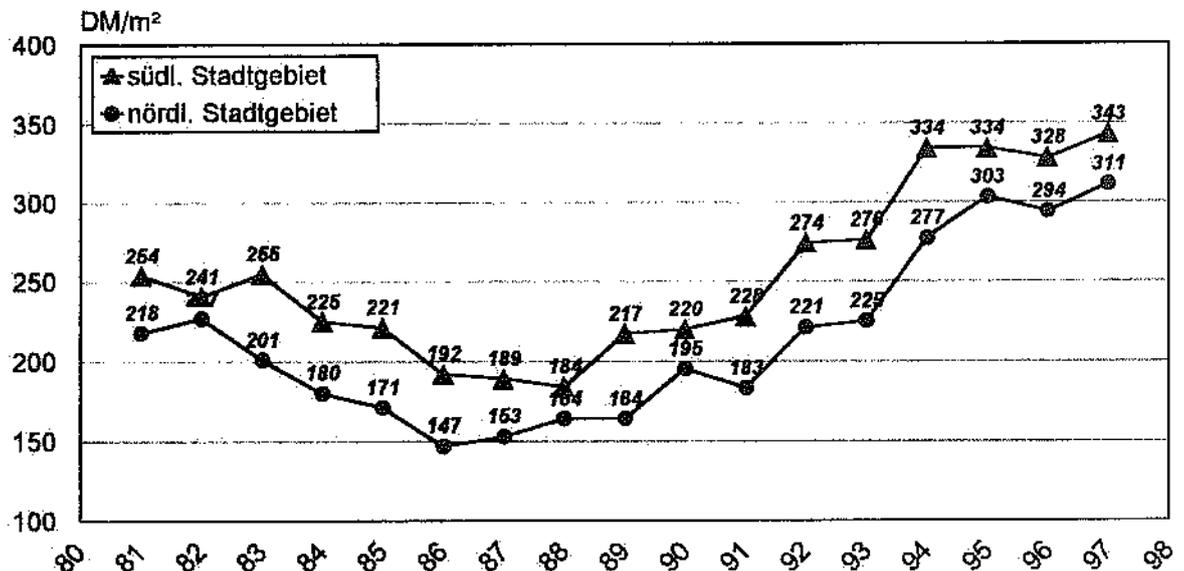


3.1.1 Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung

Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997
unselbstständige Teilflächen	12	30	0	0,177	0,341	0,0
Bauland	135	111	58	25,016	20,153	10,008
Unterteilung Bauland						
Ein-/ Zweifamilienhaus -Bebauung	88	63	42	12,175	9,192	6,721
Drei- Mehrfamilienhaus - Bebauung	6	12	10	4,970	5,056	2,780
Gewerbe/ Industrie	12	14	2	2,406	4,201	3,297
Erbbaugrundstücke	8	10	4	0,744	1,214	0,377

Die Kaufpreisanalyse zeigt, dass die Baulandpreise ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle aufzeigen. So liegen die Preise in den nördlichen, ländlich geprägten Stadtteilen Rhade, Lembeck, Wulfen und Deuten im langjährigen Mittel ca. 15% unter den Werten des südlichen Stadtbereichs. Die unterschiedliche Entwicklung der Durchschnittspreise im Norden und Süden wird in der folgenden Graphik aufgezeigt.

Allgemeine Entwicklung der Baulandpreise



3.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

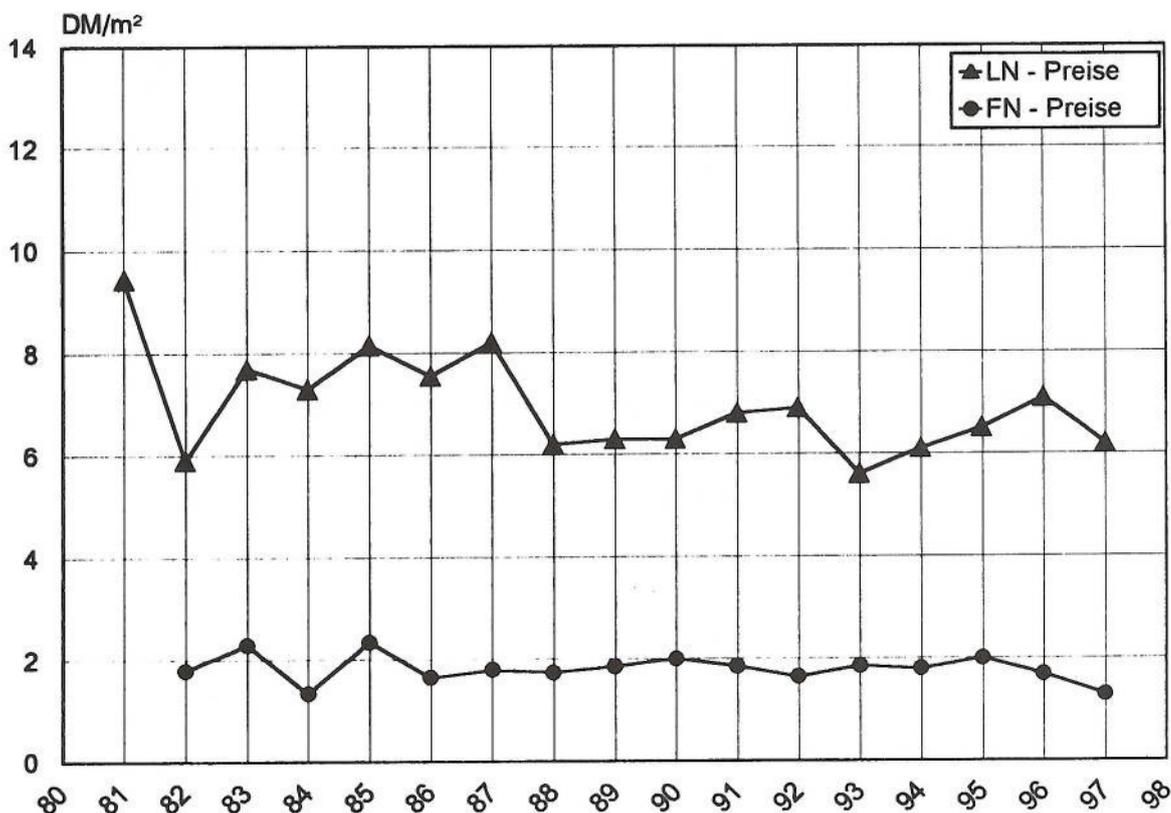
Dabei ergaben sich folgende Werte:

Durchschnittspreis für eine ortsübliche landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland/Grünland): 6,21 DM/m²

Durchschnittspreis für eine ortsübliche forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Waldboden mit Aufwuchs): 1,29 DM/m²

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

Allgemeine Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke



3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird der Teilmarkt Ein-/ Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) unterteilt in freistehende bzw. Doppel-/ Reihenhäuser dargestellt. Um zu statistisch aussagekräftigen Werten zu kommen, wurden alle ausgewerteten, geeigneten Verkäufe der Jahre 1996 und 1997 zusammengefasst. Die angegebenen Mittelwerte werden naturgemäß stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich.

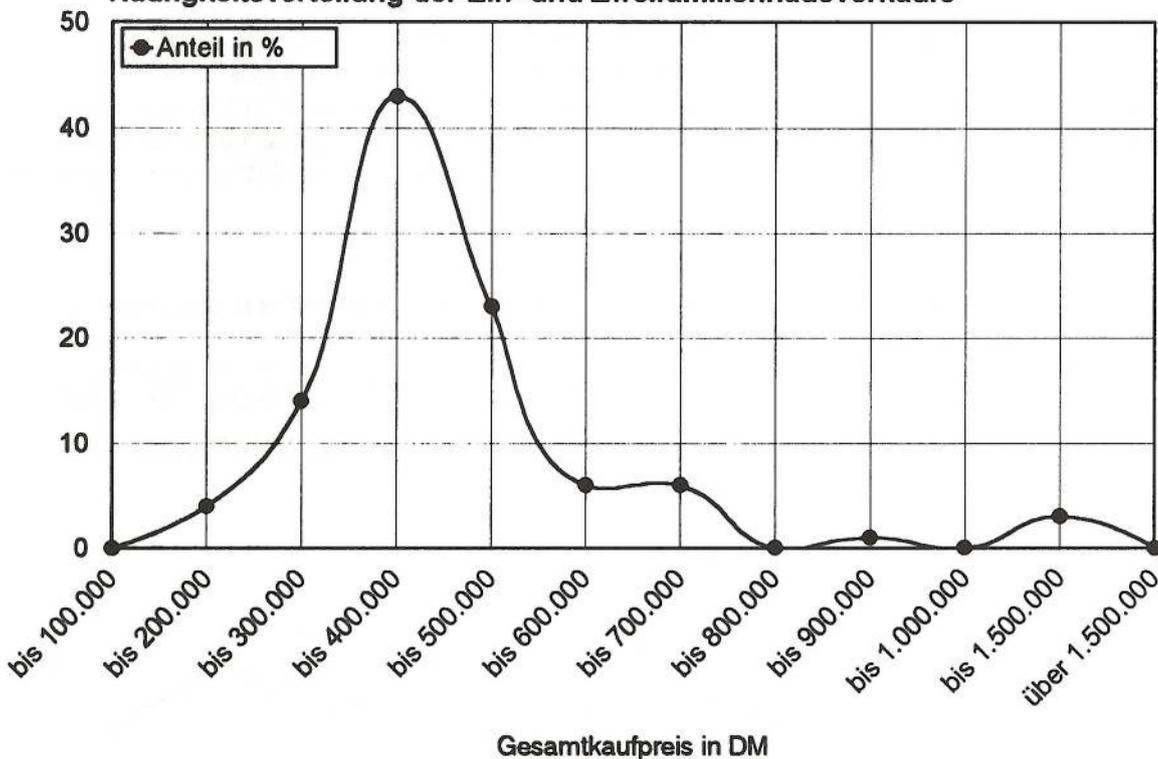
In den genannten durchschnittlichen Preisen sind die Erschließungskosten, Garage/ Stellplatz sowie Grundstücksanteile enthalten, Erbbaurechte blieben ebenso wie Fälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, unberücksichtigt.

EFH/ZFH - freistehend			
Altersgruppe	mittl. Wohnfläche [m ²]	mittl. Gesamtpreis [DM]	Durchschnittspreis [DM/m ²]
Neubauten	0	0	0
1975 - 1995	195	865.000	4.480 *
1950 - 1974	163	509.600	3.190
bis 1949	118	317.100	2.780

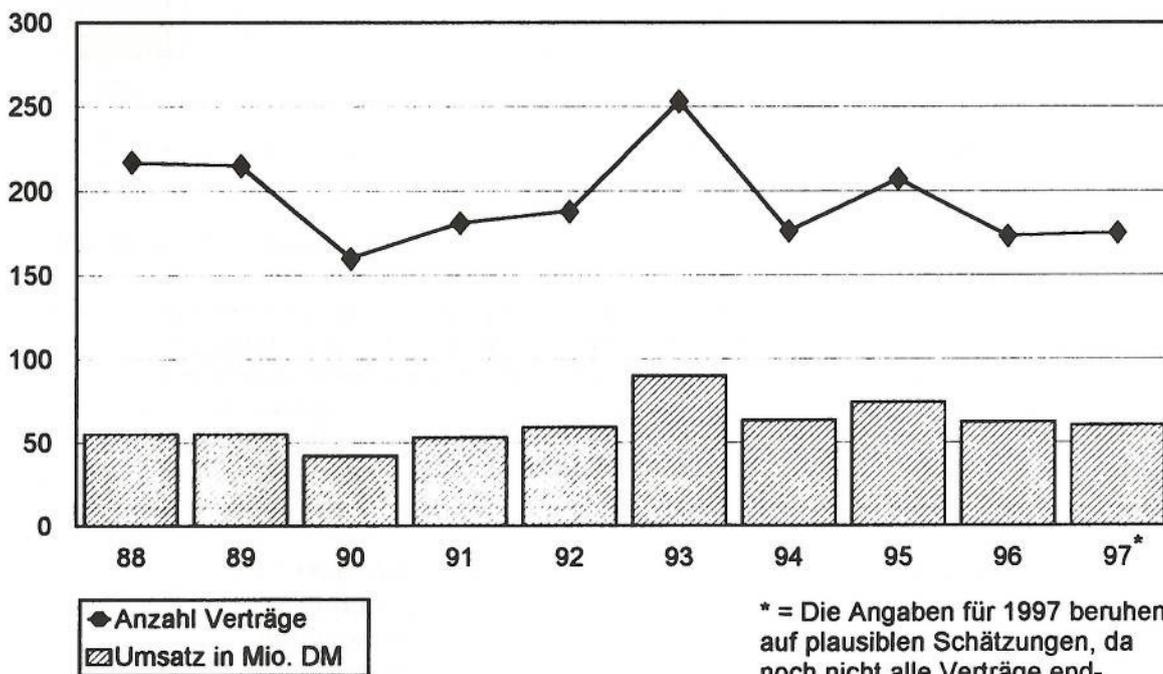
* = extrem hoher Wert durch villenähnliche Grundstücke

EFH/ZFH - Doppel-/Reihenhäuser			
Altersgruppe	mittl. Wohnfläche [m ²]	mittl. Gesamtpreis [DM]	Durchschnittspreis [DM/m ²]
Neubauten	106	436.200	4.110
1975 - 1995	130	404.100	3.170
1950 - 1974	139	387.000	2.890
bis 1949	119	238.500	2.040

Häufigkeitsverteilung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe



Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe seit 1988

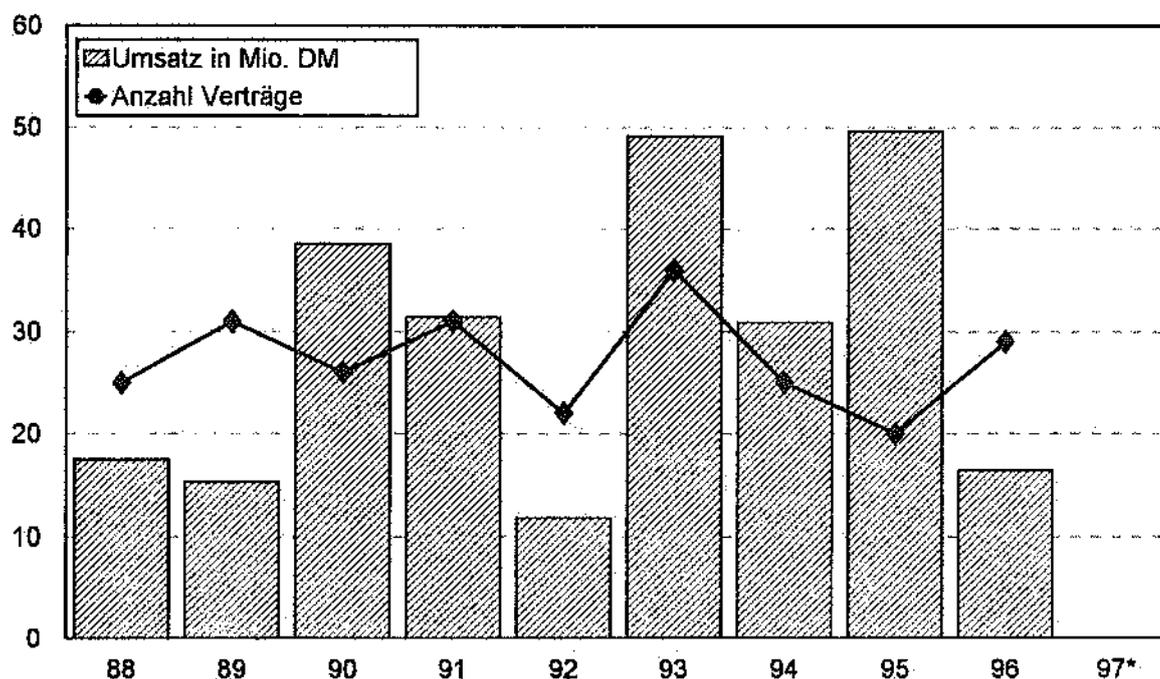


* = Die Angaben für 1997 beruhen auf plausiblen Schätzungen, da noch nicht alle Verträge endgültig ausgewertet sind.

3.2.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

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

Entwicklung der Dreifamilien-, Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser



* = Die Auswertung der Verträge 1997 war noch nicht endgültig abgeschlossen

3.3 Teilmarkt Wohnungseigentum

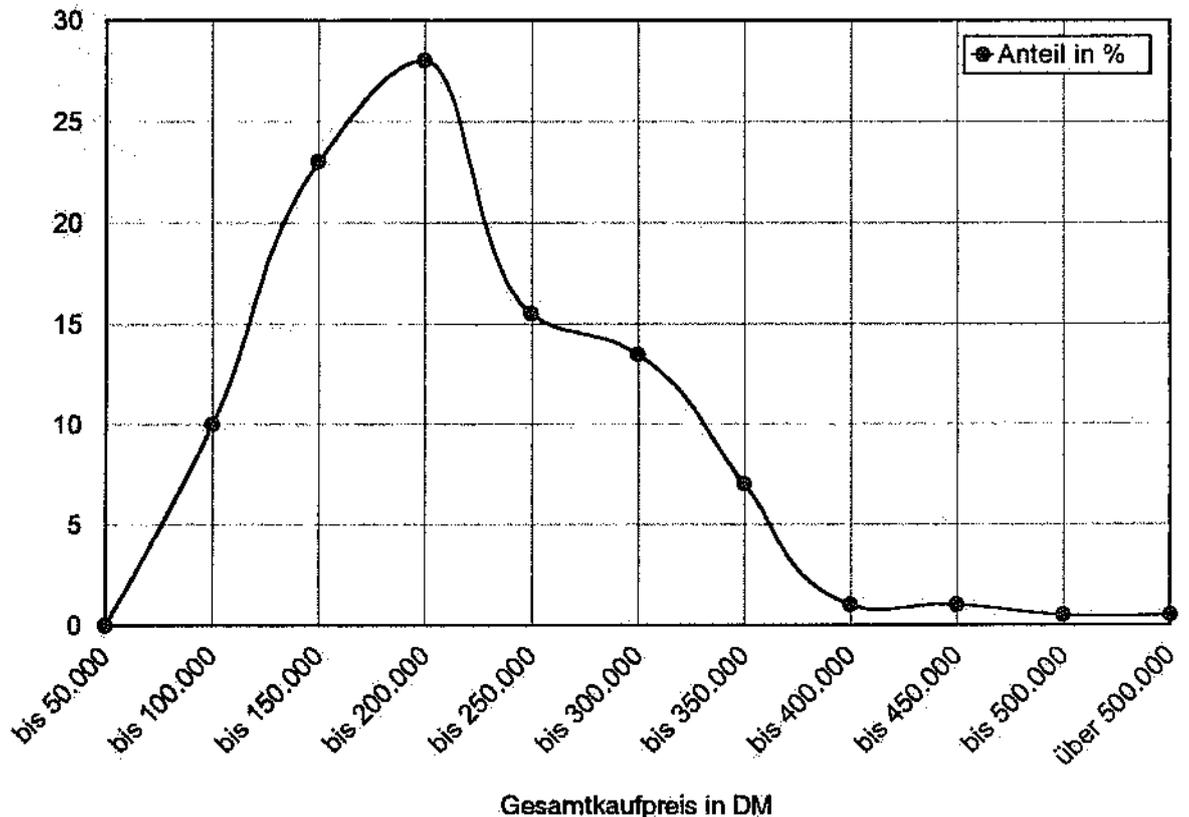
In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe von durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen handelt es sich um Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen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

Die folgende Statistik fasst die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum der Jahre 1996 und 1997 zugunsten der statistischen Aussagekraft zusammen, da sich die Preise im Untersuchungszeitraum nicht oder nur unwesentlich verändert haben. Die angegebenen Durchschnittswerte werden naturgemäß von Extrempreisen beeinflusst, geben aber bei fast 200 ausgewerteten Verkaufsfällen den Markt ausreichend genau wieder.

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

Wohnungseigentum			
Altersgruppe	mittl. Wohnfläche [m²]	mittl. Gesamtpreis [DM]	Durchschnittspreis [DM/m²]
Neubauten	84	287.400	3.450
1990 - 1995	95	292.400	3.050
1980 - 1989	80	210.100	2.630
1970 - 1979	80	157.000	1.970
1960 - 1969	66	144.500	2.140
bis 1959	72	140.500	2.020

Häufigkeitsverteilung von Eigentumswohnungen (Verkäufe 1996/1997)



4. Bodenrichtwerte

4.1. Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenwerte werden jeweils zum Ermittlungstichtag 31. Dezember festgestellt, beschlossen und bis spätestens 30. April veröffentlicht.

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

4.2 Bodenrichtwertkarte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Baulandkaufpreise 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. Für das Gebiet der Stadt Dorsten haben sich im Laufe der Jahre folgende Merkmale herausgestellt:

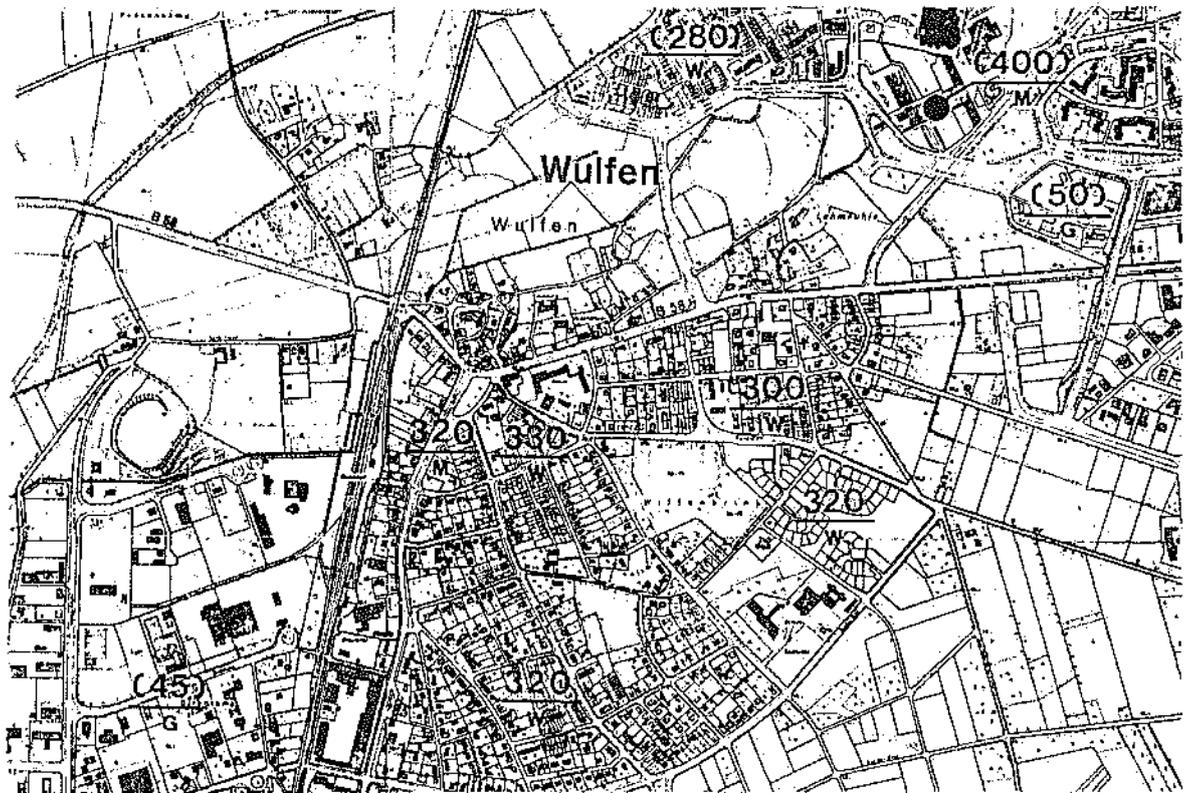
- planungsrechtliche Ausweisung
- Art und Maß der baulichen Ausnutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsrechtlicher Zustand

Nachfolgend sind beispielhaft zwei Auszüge aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte abgedruckt.

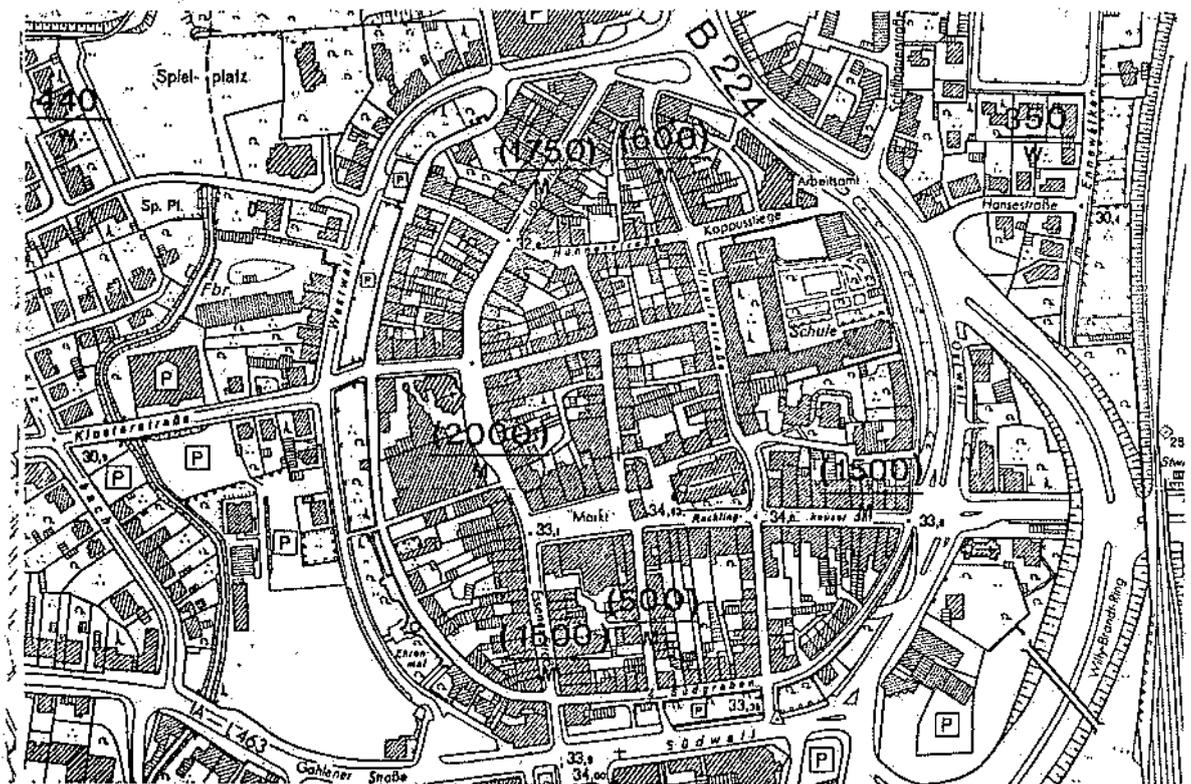
Legende zum Richtwertkartenausschnitt

200	Bodenrichtwert in DM/m ² (beitragspflichtige Grundstücke)
(200)	Bodenrichtwert in DM/m ² (beitragsfreie Grundstücke)
W	baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
M	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
G	Grundstücke in Gewerbegebieten mit ca. 3.000 m ² 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

Auszug aus der Richtwertkarte (Bereich Wulfen) - Maßstab 1 : 15.000



Auszug aus der Richtwertkarte (Bereich Altstadt) - Maßstab 1 : 5.000



4.3 Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss sogenannte gebietstypische Werte als Übersicht über das allgemeine Bodenpreisniveau aufgrund der ausgewerteten Baulandkaufpreise festgestellt. Diese werden vom Regierungspräsidium in Münster zu einer Übersicht zusammengestellt und veröffentlicht.

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

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Stadtteil	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Rhade		310	
Lembeck		290	
Alt-Wulfen		315	
Wulfen-Barkenberg		265	
Deuten		265	
Holsterhausen	390	310	
Hervest		310	
Hardt	440	360	300
Altstadt	440	360	300
Feldmark	440	360	300
Östrich		290	
Altendorf-Ulfkotte		305	

Gewerbliche Bauflächen

Alt-Wulfen, Wulfen-Barkenberg	50	45	
übriges Stadtgebiet	55	50	45

Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung:

gesamtes Stadtgebiet: 6,50

Flächen mit forstwirtschaftlicher Nutzung:

gesamtes Stadtgebiet: 1,50

5. Mietspiegel

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

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

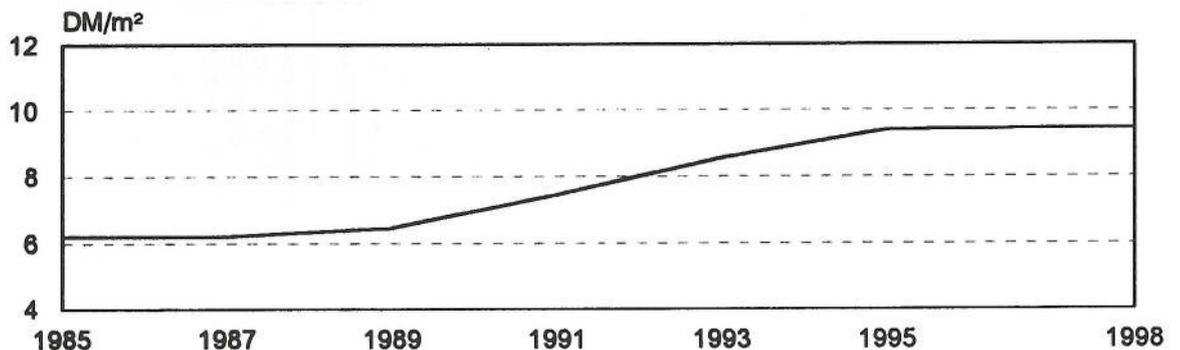
Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Mieterbefragungen, Wohngeldstatistik, Mietenindizes, etc.) wird dabei von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt. Insofern ist der Gutachterausschuss Dorsten maßgeblich an der Mietspiegelerstellung beteiligt.

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

Vergleich Mietenindex Dorsten/NRW

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

Durchschnittliche Mieten in Dorsten (über alle Baujahrsgruppen)



Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 1.1.1998

Ausstattung	Gruppe V 1966 - 1974			Gruppe VI 1975 - 1981			Gruppe VII 1982 - 1990			Gruppe VIII ab 1991		
	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²
Wohnungen von 60 bis 90 m ² Größe	-	9,40	9,80	-	10,60	11,20	-	12,00	12,50	-	13,00	13,50
a) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC im Treppenhaus	3,65	4,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC in der Wohnung	4,15	4,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) ohne Heizung mit Bad bzw. Dusche, WC	4,80	5,40	-	5,35	6,30	-	7,00	-	7,40	-	-	-
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche, WC	5,85	6,65	7,15	6,25	7,15	7,90	-	8,00	-	-	8,50	9,00

Ausstattung	Gruppe I bis 1914			Gruppe II 1924 - 1936			Gruppe III 1950 - 1956			Gruppe IV 1957 - 1965		
	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²	A* DM/ m ²	B* DM/ m ²	C* DM/ m ²
Wohnungen von 60 bis 90 m ² Größe	-	3,65	4,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
a) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC im Treppenhaus	3,65	4,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC in der Wohnung	4,15	4,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) ohne Heizung mit Bad bzw. Dusche, WC	4,80	5,40	-	5,35	6,30	-	7,00	-	7,40	-	-	-
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche, WC	5,85	6,65	7,15	6,25	7,15	7,90	-	8,00	-	-	8,50	9,00

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

Erläuterungen:



Wohnungen mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen an den Baustandard



Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung

6. Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat nach §11 der Wertermittlungsverordnung (WertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. Diese sind insbesondere für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von großer Bedeutung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt damit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und liegt im Allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Nach §11 Abs.2 WertV ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditekriterien gehandelt werden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäude- und Nutzungsart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten ist er vergleichsweise größer als bei älteren. Bei Häusern mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren und mäßiger Bausubstanz wird der Liegenschaftszins deutlich geringer. Mäßige Lagen bewirken einen höheren Zinssatz, in vergleichsweise guten Lagen wird er dagegen geringer ausfallen.

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksmarkt Dorsten

<u>Objektgruppe</u>	<u>Baujahr</u>	<u>%</u>
Eigentumswohnungen	bis 1938	2,8
	1945 - 1959	3,9
	1960 - 1969	3,8
	1970 - 1979	4,55
	1980 - 1989	4,35
	1990 - 1996	4,3
	Neubauten	4,35
	Ein-/Zweifamilienhäuser - freistehend	bis 1938
1945 - 1969		2,9
1970 - 1996		3,6
Ein-/Zweifamilienhäuser - Reihen-/Doppelhäuser	bis 1938	3,4
	1945 - 1969	3,05
	1970 - 1996	4,35
Dreifamilienhäuser	bis 1938	3,65
	1945 - 1996	4,95
Mehrfamilienhäuser/ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Ant. <20%	bis 1938	3,8
	1945 - 1996	5,45
Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Ant. >20%		

Stadtgebiet Dorsten - Übersichtskarte
(Maßstab 1 : 100.000)

