



Grundstücksmarktbericht **2009**

Dorsten, Gladbeck und Marl

Herausgeber:

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

Geschäftsstelle:

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten

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

Servicezeiten:

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

Gebühr:

40 €

Auflage:

200 Stück

Internet:

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

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

Druck:

Hülswitt GmbH, Marl

Urheberrecht:

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

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

Grundstücksmarktbericht 2009

Berichtszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008

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

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle.....	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008	8
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	9
4.2 Geld- und Flächenumsatz.....	12
4.3 Marktteilnehmer 2008	14
5. Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Bauland für individuellen Wohnbau	17
5.2 Bauland für Geschoss- und Mietwohnungsbau	20
5.3 Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser	20
5.4 Gewerbliche Bauflächen	21
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	22
5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland	24
5.7 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke (individueller Wohnbau).....	24
5.8 Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)	26
5.9 Sonstige Flächen	26
5.10 Abbauflächen (z. B. Aussandungsflächen)	26
6. Bebaute Grundstücke	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	29
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser/Erbbaurechte	34
6.3 Mehrfamilienhäuser	34
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser	35
6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	35
7. Wohnungs- und Teileigentum	36
7.1 Wohnungseigentum	36
7.2 Wohnungseigentum - Erstverkäufe nach Umwandlung	40
7.3 Wohnungserbbaurechte.....	41
7.4 Garagen und Stellplätze	42
8. Bodenrichtwerte	43
8.1 Gesetzlicher Auftrag	43
8.2 Bodenrichtwertkarte	43
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - gebietstypische Werte	45
8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet - Boris Plus NRW	46
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	47
9.1 Indexreihen	47
9.2 Liegenschaftszinssätze.....	53
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Normaleigentum).....	56
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erbbaurechte).....	58
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	61

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	62
10.1 Zinsentwicklung	62
10.2 Bautätigkeiten/Baufertigstellungen	63
10.3 Wohngebäude im Bestand	63
10.4 Zwangsversteigerungen	64
10.5 Bevölkerungsdichte und -verteilung	66
10.6 Bevölkerungsentwicklung	67
10.7 Sozioökonomische Daten	68
10.8 Nutzung der Bodenflächen im Vergleich	69
11. Mieten	70
11.1 Mieten - Dorsten	70
11.2 Mieten - Gladbeck	74
11.3 Mieten - Marl	75
12. Sonstige Angaben	80
12.1 Verwaltungsgebühren	80
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	82
12.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	83

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse	84
Anlage 2: Übersichtskarte Dorsten, Gladbeck und Marl	85

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Berichtszeitraum 2008 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **1.691 Kauffälle** bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden. Im Vergleich zum Vorjahr konnte eine zum Teil deutlich rückläufige Entwicklung der Verkaufsfälle in Dorsten (-7,6 %) und Marl (-15,1 %) festgestellt werden. Die Zahl der Verkäufe in Gladbeck (-1,1 %) ist dagegen nur leicht zurückgegangen.

Die Anzahl der geeigneten Grundstückskaufverträge von **unbebauten Grundstücken** ist gegenüber dem Vorjahr von 197 auf 193 Beurkundungen leicht gesunken. Hierbei ist auch der Geldumsatz 2008 von 29 Mio. € auf rd. 27 Mio. € rückläufig. Der Flächenumsatz 2008 beläuft sich auf 54 ha und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (125 ha) deutlich zurückgegangen. Der mittlere Kaufpreis für Wohnbauland in mittlerer Lage (individueller Wohnungsbau) liegt in Dorsten unverändert bei 200 €/m², in Gladbeck unverändert bei 180 €/m² und in Marl bei 170 €/m².

Mit dem Rückgang der Anzahl von Kaufverträgen über geeignete **bebaute Grundstücke** von 767 aus 2007 auf nunmehr 706 Beurkundungen ist auch der Geldumsatz 2008 von 232 Mio. € auf 161 Mio. € deutlich gesunken. Der Flächenumsatz 2008 liegt bei 65 ha und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (122 ha) ebenfalls merklich gesunken. Der mittlere Preis für neu errichtete Doppelhaushälften beträgt in Dorsten und Marl rd. 1.900 €/m² Wohnfläche, in Gladbeck rd. 1.800 €/m² Wohnfläche.

Im Bereich **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein Rückgang der Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um 20 % auf nunmehr 383 Kauffälle zu verzeichnen. Der Geldumsatz 2008 ist von 72 Mio. € auf 35 Mio. € nahezu um die Hälfte gesunken.

Auffällig hierbei ist der deutliche Rückgang der Kauffälle (-24 %) in Marl, es wurde hiermit das Niveau von 2006 wieder erreicht. In Dorsten blieb die Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil. Gladbeck verzeichnet einen Anstieg der Kauffälle um 35 Stück auf 135 Fälle. Der mittlere Preis für eine in den 1990er Jahren errichtete Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche betrug 2008 im Mittel in Dorsten und Marl rd. 110.000 €, in Gladbeck rd. 100.000 €.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sowohl eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl im Geschäftsjahr 2008 als auch weitere Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

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

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

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

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

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

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten.

Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zur Zeit 78 Gutachterausschüsse.

Im Kreis Recklinghausen bestehen 3 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein Gutachterausschuss für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl sowie der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop Rauxel und in der Stadt Herten (zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop).

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I 2004, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209), die Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01.03.2006 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung - SGV. NRW 231 - zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des **Gutachterausschusses** gehören:

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

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

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden.

Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstellen sind:

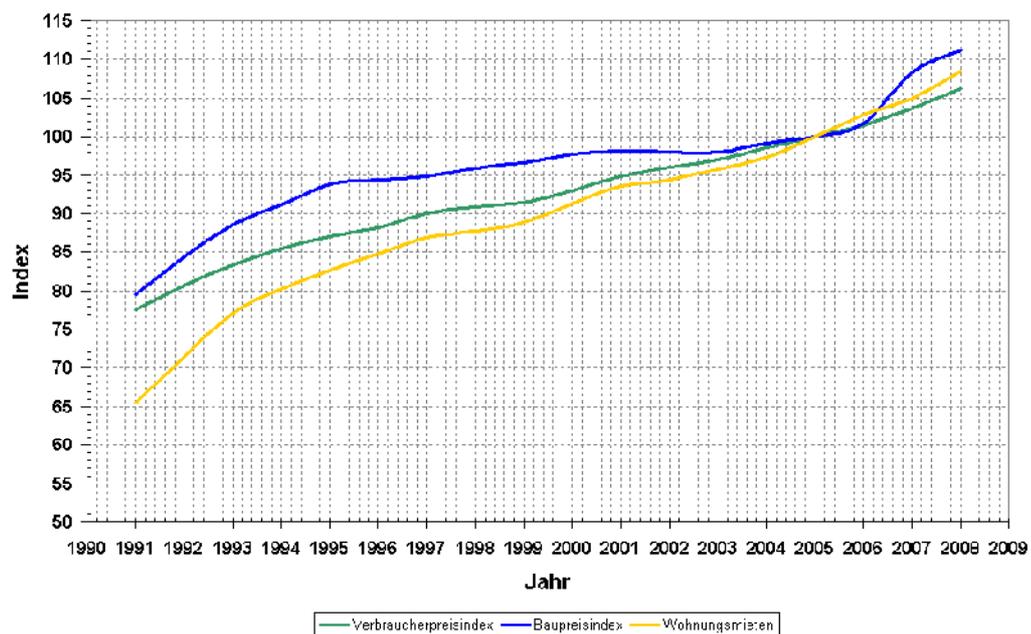
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeitung eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebauete Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- Erteilen von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten
- Erledigung der notwendigen Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

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.

Indextreihen zum Wohnungs- und Grundstücksmarkt (Basis 2005 = 100)

Quelle: Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", 2008/2009



4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Geschäftsjahr 2008 gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.691 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (im Vorjahr 1.848 Verträge).

Von den 1.691 Grundstückskaufverträgen entfallen 559 auf das Stadtgebiet Dorsten, 535 auf das Stadtgebiet Gladbeck und 597 auf das Marler Stadtgebiet.

Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit rd. 25 % unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre, der bei rd. 2.250 Verträgen liegt.

Ca. 80 % oder rd. 1.350 Grundstückskaufverträge konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

Bei den für das Jahr 2008 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese geben erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich u. a. dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Die nachstehende tabellarische Darstellung zeigt eine spezifizierte Übersicht über die Anzahl der eingegangenen Kauffälle in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl für das Geschäftsjahr 2008.

Teilmarkt	Marktsegment	Stadtgebiet			Gesamt
		Dorsten	Gladbeck	Marl	
unbebaute Grundstücke	Individuelle Bauweise	49	45	24	118
	Geschosswohnungsbau	2	1	-	3
	Wohn- u. Geschäftsnutzung	1	-	-	1
	Gewerbe/Industrie	6	8	13	27
	Sonstige	23	9	14	46
	Erbbaugrundstücke	10	5	17	32
	Landwirtschaftliche Flächen	21	-	16	37
	Forstwirtschaftliche Flächen	7	1	4	12
	Sonderflächen/Straßenland	11	2	8	21
	„ungeeignete“ Fälle	25	5	17	47
bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	187	250	238	675
	Mehrfamilienhäuser	13	35	18	66
	Wohn- u. Geschäftsnutzung	8	15	14	37
	Gewerbe/Industrie	22	8	10	40
	Sonstige (u. a. Garagen)	16	9	7	32
	Erbbaurechte, bebaut	26	11	15	52
	„ungeeignete“ Fälle	78	68	50	196
Wohnungs- / Teileigentum	Normaleigentum	138	135	180	453
	Erbbaurechte	19	1	19	39
	„ungeeignete“ Fälle	32	42	35	109
	Gesamt	559	535	597	1.691
	„geeignete“ Fälle	424	420	495	1.339
	„ungeeignete“ Fälle	135	115	102	352

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

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

- unbebaute Grundstücke:

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

- bebaute Grundstücke:

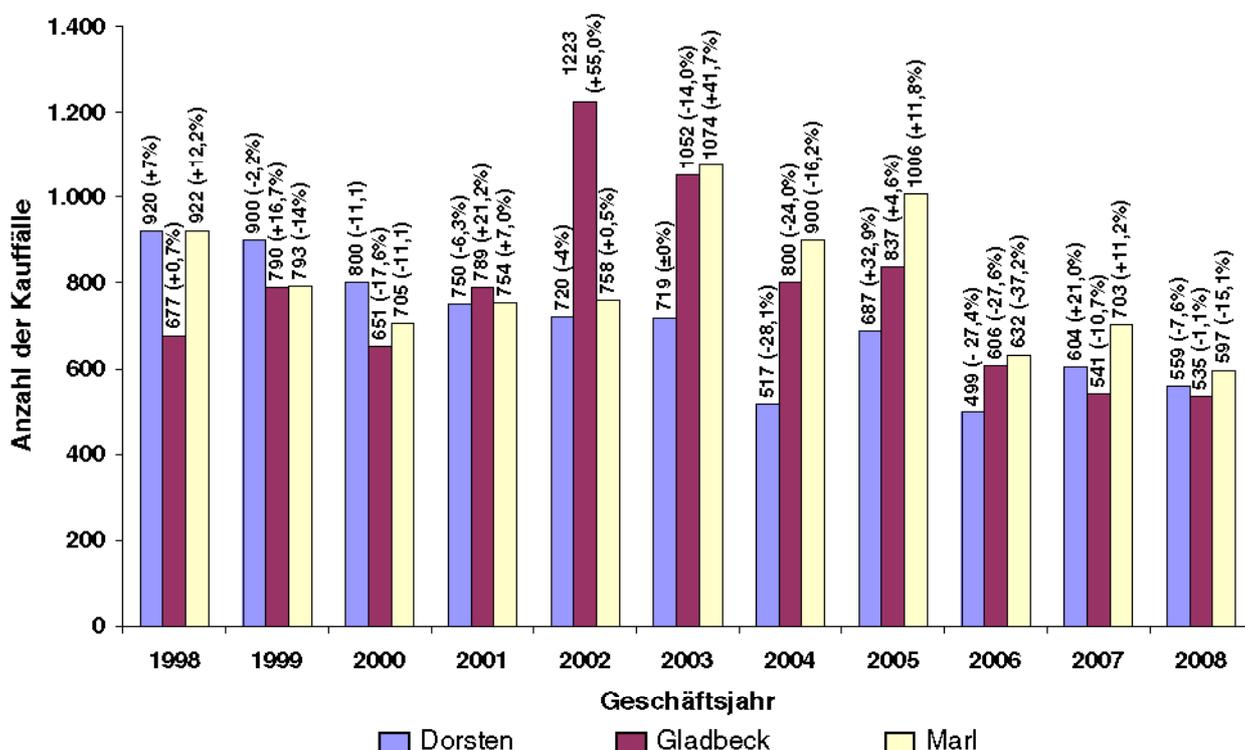
diesem Oberbegriff werden die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie alle Gewerbeobjekte zugeordnet

- Wohnungs-/Teileigentum:

zu diesem Oberbegriff zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden

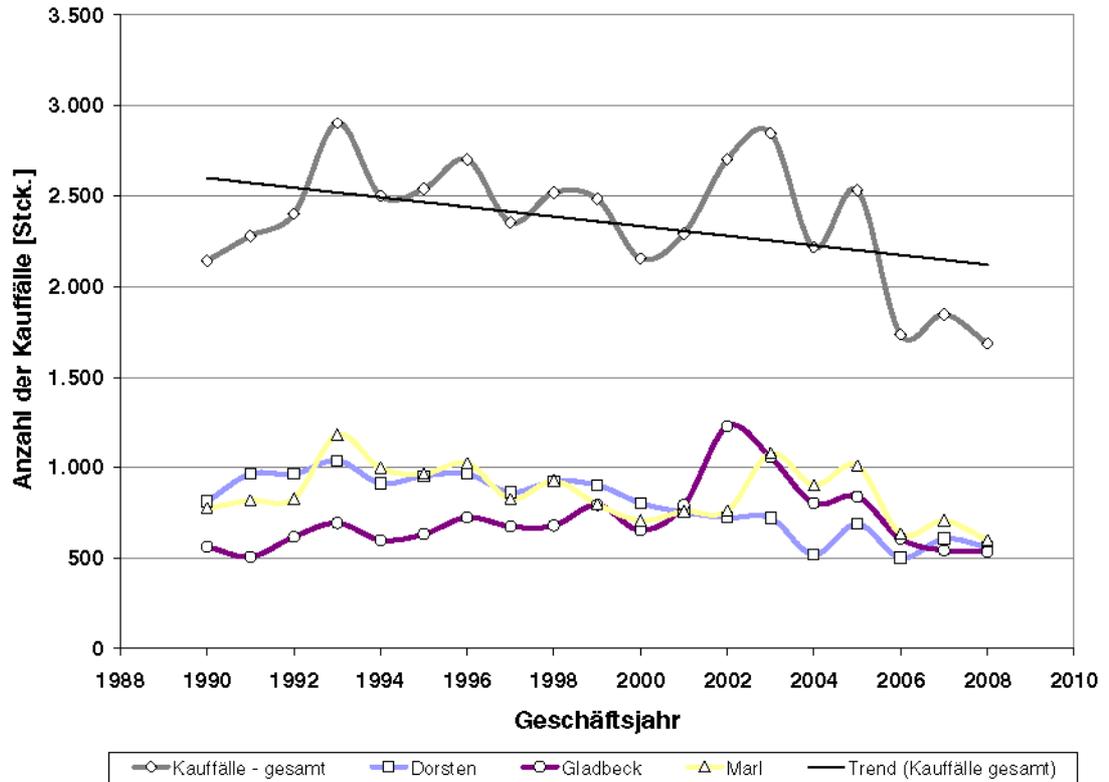
Die nachstehende Abbildung zeigt eine Übersicht der Anzahl der seit dem Jahr 1998 jährlich eingegangenen Kauffälle (stadtspezifische Gesamtkauffallzahlen).

Dem Diagramm können die absoluten Fallzahlen sowie die prozentuale Entwicklung zum jeweiligen Vorjahr entnommen werden.



Ergänzend zu der oben gezeigten Abbildung sind die Entwicklungen und der Trend der Kauf-fallzahlen seit dem Jahr 1990 in nachstehendem Diagramm dargestellt.

Hierbei werden die stadtbezogenen Kauf-fallzahlen und die Gesamtkauf-fallzahlen gegenüberge-stellt.



4.2 Geld- und Flächenumsatz

Der **Geldumsatz** aus allen Verkaufsfällen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl beträgt im Jahr 2008

ca. 261 Millionen €.

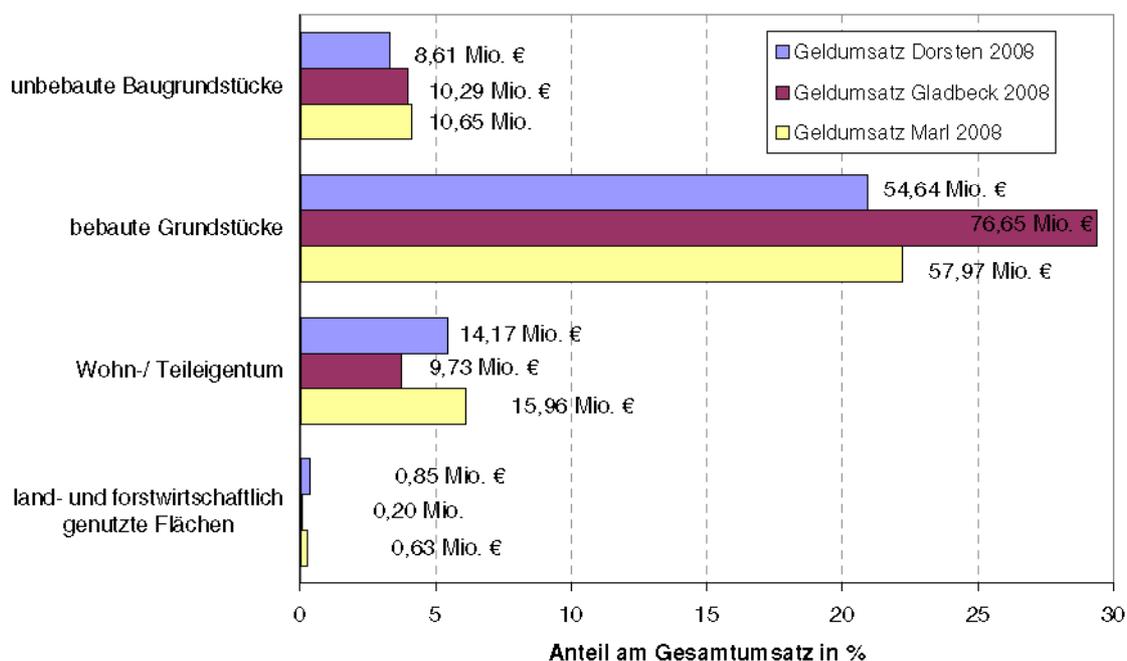
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz somit um ca. 28 % oder rd. 100 Mio. € gesunken.

Auf die als geeignet eingestuften Kauffälle entfällt ein Anteil von rd. 225 Mio. € vom Gesamtumsatz.

Den Hauptanteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und das Wohnungs- / Teileigentum mit ca. 85 % des Gesamtumsatzes in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

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

Nicht grafisch dargestellt werden die Geldumsätze der Verkaufsfälle von sog. Sonderflächen und Straßenland. Diese spielen beim Geldumsatz eine untergeordnete Rolle.



Der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr 2008 beläuft sich bei allen Grundstücksverkäufen insgesamt auf

ca. 271 Hektar Grundstücksfläche.

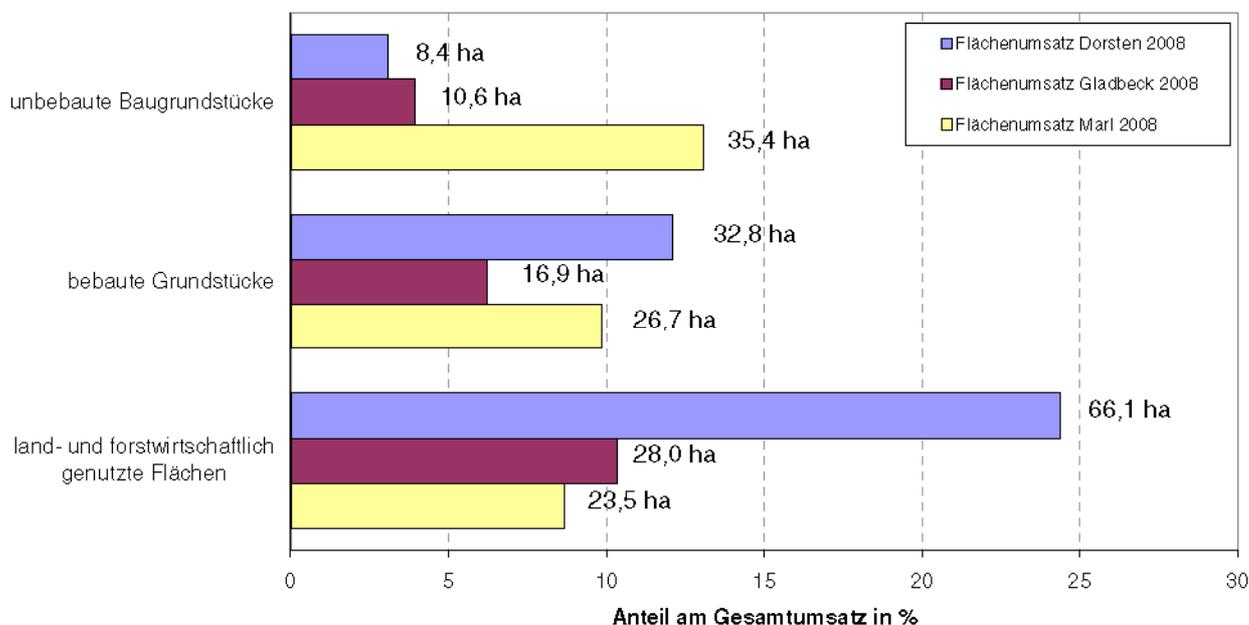
Im Vergleich zum Vorjahr (268 ha) ist der Gesamtflächenumsatz somit nahezu unverändert (+1,1 %). Hiervon entfallen auf die als geeignet eingestuften Kauffälle rd. 252 ha Grundstücksflächen.

Verkäufe bebauter Grundstücke machen mit 76 Hektar etwa 28 % des Gesamtflächenumsatz aus. Der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen lag, u. a. bedingt durch Großflächenverkäufe, bei etwa 43 %. Unbebaute Flächen haben einen Anteil von etwa 20 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2008.

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

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

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



In nachstehender Tabelle werden die Kauffälle und Umsatzzahlen (Gesamt) der Geschäftsjahre 2004 bis 2008 gegenübergestellt.

Kauffälle und Umsatzzahlen		2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Kauffälle [Stück]	Dorsten	517	687	499	604	559
	Gladbeck	800	837	606	541	535
	Marl	900	1006	632	703	597
Flächenumsatz [ha]	Dorsten	80,3	81,3	120,5	152,3	156,1
	Gladbeck	36,7	44,4	71,4	39,9	56,9
	Marl	94,8	111,8	165,5	72,8	197,9
Geldumsatz [Mio. €]	Dorsten	76	102	71	111	79
	Gladbeck	101	136	107	84	97
	Marl	109	154	105	166	85

4.3 Marktteilnehmer 2008

Im Folgenden wird die Anzahl der Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Käufergruppen betrachtet und dargestellt. Zudem wird in stadtspezifische Daten unterschieden sowie die Auffälligkeiten im Städtevergleich benannt. Außerdem wird eine weitergehende Untersuchung der Käufer-/Verkäuferströme vorgenommen.

Die nachstehenden Angaben beziehen sich auf die Gesamtzahl der Kauffälle.

Sowohl auf der Käufer- als auch auf der Erwerberseite bildet die Gruppe der Privatpersonen weiterhin den jeweils größten Anteil. Der Käufermarkt liegt mit 92 %, wie im Vorjahr, fast ausschließlich bei den Privatpersonen. Bei den Verkäufern liegt der Anteil der Privatverkäufe bei rd. 75 %.

Die Gruppe „Einheimische Privatpersonen“ behauptet weiterhin den größten Anteil an allen eingegangenen Verkaufsfällen. Hierbei liegt der Käuferanteil bei etwa 62 %, der Verkäuferanteil bei rd. 51 %. Die Gruppe „Auswärtige Privatpersonen“ nahm im Jahr 2008 mit ca. 24 % Verkäufer und ca. 29 % Käufer am Marktgeschehen teil.

Die Gruppe der „Wohnungsbaugesellschaften, etc.“ tritt i. d. R. als Verkäufer (17 %) auf; als Käufer spielen diese eine eher untergeordnete Rolle (rd. 3 %). Auffällig für den Teilmarkt auf dem Stadtgebiet von Gladbeck ist, dass der Anteil der Verkäufe durch Wohnungsbaugesellschaften mit ca. 10 % deutlich oberhalb der Werte von Dorsten (3 %) und Marl (4 %) liegt.

Verkäufer	Stadtgebiet	Käufer																	
		einheimische Privat			auswärtige Privat			Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen			Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen			Körperschaften des öffentlichen Rechts			Sonstige		
		Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl	Dorsten	Gladbeck	Marl
einheimische Privat	Dorsten	237			68			7			1			9			2		
	Gladbeck		133			64			9			0			0			8	
	Marl			217			87			1			2			3			7
auswärtige Privat	Dorsten	87			41			2			1			2			5		
	Gladbeck		63			43			1			0			0			2	
	Marl			97			45			1			6			2			4
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	Dorsten	20			22			2			0			0			0		
	Gladbeck		93			73			6			0			1			7	
	Marl			45			20				0		1			2			0
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	Dorsten	10			0			2			0			1			3		
	Gladbeck		4			1			0			0			1			3	
	Marl			11			4			1			5			1			0
Körperschaften des öffentlichen Rechts	Dorsten	14			2			2			1			4			3		
	Gladbeck		4			6			0			0			1			1	
	Marl			6			6			2			0			1			2
Sonstige	Dorsten	1			4			4			0			2			0		
	Gladbeck		6			0			1			0			0			4	
	Marl			12			6			2			0			0			2

Eine untergeordnete Gruppe als Käufer/Verkäufer stellen z. B. Gewerbe, Industrie und Versorgungsunternehmen u. a. dar. Der Käufermarktanteil hierbei liegt bei ca. 6 %, bei den Verkäufern liegt der Anteil weiterhin bei ca. 9 %.

Weitergehende Untersuchungen der Käuferströme zeigen, dass eine tendenzielle „Nordbewegung“ erkennbar ist. Zuzüge/Käufe von „Nord nach Süd“ sind nur untergeordnet feststellbar. Auch Zuzüge/Käufe aus weiter entfernten Städten (> 50 km Entfernung) spielen keine wesentliche Rolle.

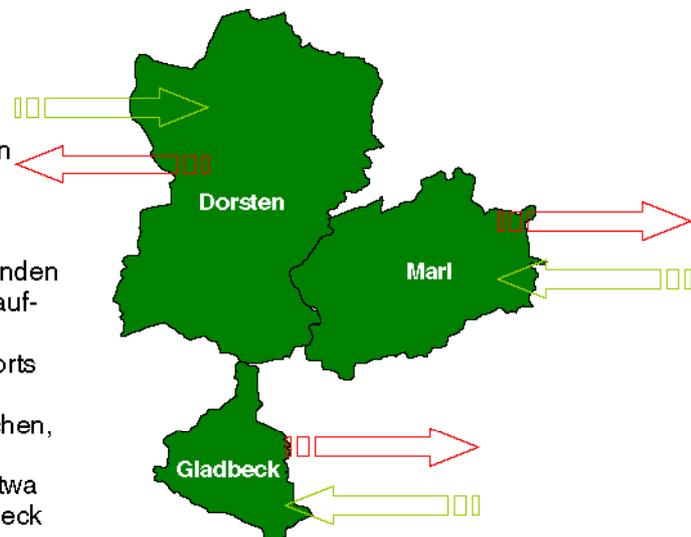
Für das Stadtgebiet von **Dorsten** lässt sich feststellen, dass Zuzüge/Käufe von außerorts lebenden Privatpersonen einen Anteil von rd. 23 % (131 Kauffälle) ausmachen.

Zuzüge/Käufe aus den Ruhrgebietsstädten (Essen, Bochum, Bottrop, etc.) machen in 2008 10 % aller „Dorstener Kauffälle“ aus. Kauffälle von Personen aus direkt an das Dorstener Stadtgebiet grenzenden Städten haben einen Anteil von etwa 7 % an den „Dorstener Kauffällen“.

Für **Gladbeck** machen Käufe von außerorts lebenden Privatpersonen einen Anteil von rd. 34 % (180 Kauffälle) aus. Der größte Anteil an Zuzügen/Käufen von außerorts lebenden Privatpersonen nach Gladbeck geht von den direkt angrenzenden Städten Gelsenkirchen, Essen und Bottrop aus. Auf diesen Personenkreis fallen im Jahre 2008 etwa 18 % der Kauffälle für das Stadtgebiet von Gladbeck (95 Kauffälle).

Der Anteil an Zuzügen/Käufen von außerorts lebenden Privatpersonen nach **Marl** lässt sich mit etwa 25 % (152 Kauffälle) beziffern. Hiervon entfallen etwa 10 % auf Käufer aus direkt angrenzenden Städten wie z. B. Dorsten, Haltern am See und Recklinghausen. Zuzüge/Käufe aus den Ruhrgebietsstädten (Essen, Bochum, Bottrop, etc.) machen in 2008 ebenfalls etwa 10 % aller „Marler Kauffälle“ aus.

Weitere Informationen (z. B. detailliertere, anonymisierte Auswertungen von Käufer-/Verkäuferverhalten, etc.) können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.



5. Unbebaute Grundstücke

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

Dieser Teilmarkt gliedert sich in nachfolgende 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 ein- oder zweigeschossiger 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 ein- oder zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.
- **Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind drei- 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 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 Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland, § 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt.
- Bauerwartungs- und Rohbauland**
 Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.
 Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

5.1 Bauland für individuellen Wohnbau

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle in Gladbeck und Marl ist jeweils im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Dem hingegen ist für Dorsten ein Anstieg der Verkaufsfälle zu vermerken. Die geringeren Kauffallzahlen für Gladbeck und Marl gehen einher mit z. T. deutlich reduzierten Geld- und Flächenumsätzen. Die Umsatzzahlen in Dorsten steigen trotz der gestiegenen Kauffallzahlen nur leicht.

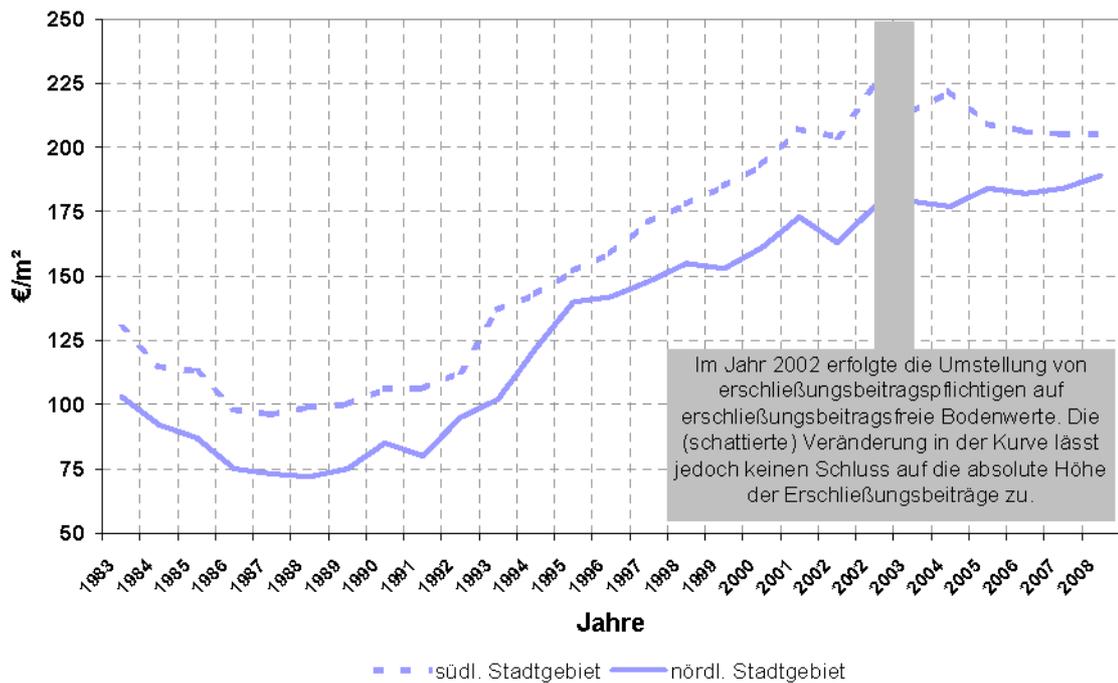
	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	41	31	↗
	Gladbeck	45	51	↘
	Marl	20	27	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	4,6	4,1	↗
	Gladbeck	5,6	8,0	↘
	Marl	2,3	4,0	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	2,3	2,5	↘
	Gladbeck	3,5	6,1	↘
	Marl	1,2	3,8	↘

Bodenpreisentwicklungen für das Dorstener Stadtgebiet

In der nachfolgenden Abbildung ist die langfristige Preisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaues in Dorsten dargestellt. Es wird die Entwicklung der Bodenwertniveaus seit dem Jahr 1983, getrennt nach nördlichem und südlichem Stadtgebiet, aufgezeigt.

Die allgemeine Stagnation der letzten Jahre setzt sich weitgehend fort.

Das Süd-Nord-Gefälle innerhalb des Stadtgebietes Dorsten besteht weiterhin. In den südlichen, zentrumsnahen Stadtteilen liegen die Preise um ca. 25 €/m² höher als im nördlichen, ländlich geprägten Stadtbereich.

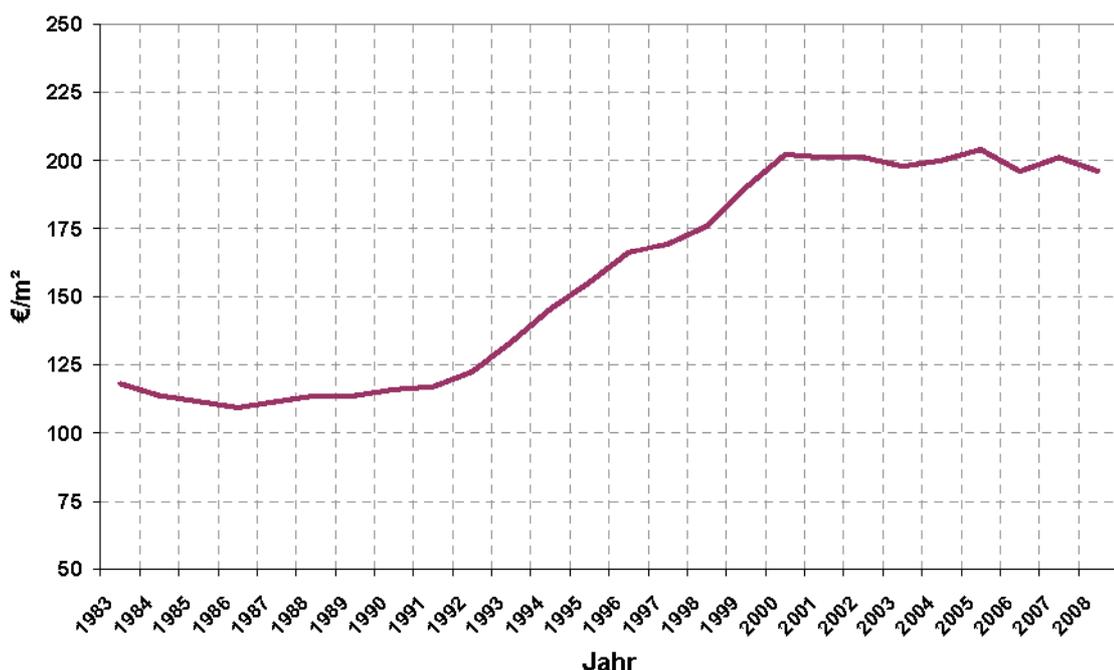


Bodenpreisentwicklungen für das Gladbecker Stadtgebiet

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

Im Vergleich zum Vorjahreswert ist im Mittel ein leichter Rückgang der Bodenpreise feststellbar. Das mittlere Bodenpreisniveau liegt derzeit aber weiterhin bei ca. 200 €/m² und ist seit dem Jahr 2000 relativ stabil.

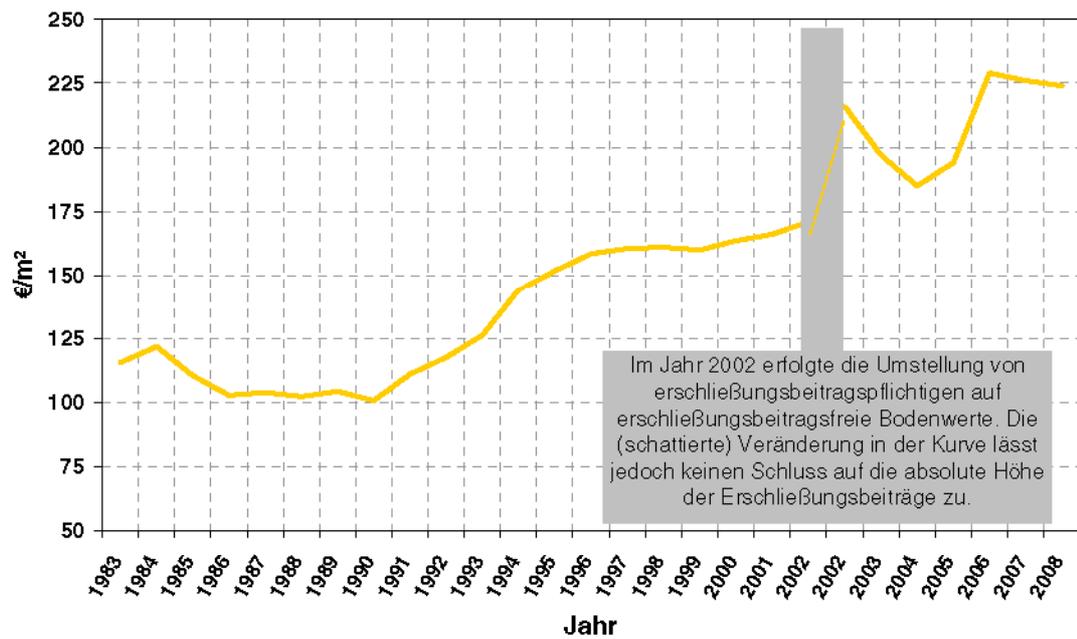
Bei den dargestellten Werten der Zeitreihe handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenpreise.



Bodenpreisentwicklungen für das Marler Stadtgebiet

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

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



5.2 Bauland für Geschoss- und Mietwohnungsbau

Umsätze/Entwicklungen

Aufgrund der nur vereinzelt Kauffälle kann keine Aussage über Umsätze und Entwicklungen getroffen werden.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	-	-	-
	Gladbeck	2*	1	-
	Marl	-	-	-

* Verkäufe von Miteigentumsanteilen an Geschosswohnbauflächen

Dieses Marktsegment spielt in Dorsten und Marl traditionell eine eher untergeordnete Rolle. Es können daher aufgrund der geringen Verkaufsfälle keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und -entwicklung getroffen werden.

Der über Jahre zu verzeichnende Rückgang der Verkäufe in diesem Marktsegment auf dem Gladbecker Stadtgebiet setzt sich fort. Stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und -entwicklung können daher auch hier nicht getroffen werden.

Nähere Informationen und Auskünfte (z. B. über zurückliegende Entwicklungen) können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

5.3 Bauland für Wohn- und Geschäftsbebauung

Umsätze

Im Vergleich zum Vorjahr ist auf dem Dorstener Markt ein leichter Rückgang der Verkäufe in diesem Marktsegment zu erkennen. Nach dem leichten Anstieg der Umsatzzahlen im Vorjahr haben sich die Werte wieder auf dem Niveau der Vorjahre eingependelt.

Für Gladbeck lässt sich ein deutlicher Zuwachs in Fallzahlen, Geld- und Flächenumsatz verzeichnen.

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

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

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	4	8	↘
	Gladbeck	11	-	↗
	Marl	-	-	-
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	1,3	2,3	↘
	Gladbeck	6,5	-	↗
	Marl	-	-	-
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,1	1,6	↘
	Gladbeck	0,9	-	↗
	Marl	-	-	-

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

Die Umsatzzahlen im Bereich der Stadt Dorsten bewegen sich im Niveau des langjährigen Mittels.

In Gladbeck spielt dieses Marktsegment in den letzten Jahren eine untergeordnete Rolle, daher können nur bedingt Aussagen über langfristige Preisniveaus und -entwicklungen getroffen werden. Im vergangenen Jahr war jedoch ein Zuwachs an Fall- und Umsatzzahlen zu verzeichnen.

Auf Marler Stadtgebiet wurden im Vergleich zum hohen Niveau der Vorjahre deutliche Rückgänge der Kenngrößen verzeichnet. Dies bedingt sich u. a. in einem Rückgang der Flächenverkäufe im Bereich des Industrieparks Dorsten-Marl.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	5	7	↘
	Gladbeck	5	1	↗
	Marl	9	17	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,6	1,4	↘
	Gladbeck	2,6	*	↗
	Marl	1,5	5,8	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	2,1	5,8	↘
	Gladbeck	1,6	*	↗
	Marl	3,8	18,2	↘

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Aussage

Preisniveau

Gewerbliche Bauflächen werden weiterhin zu Preisen von ca. 30-40 €/m² (beitragsfrei) gehandelt.

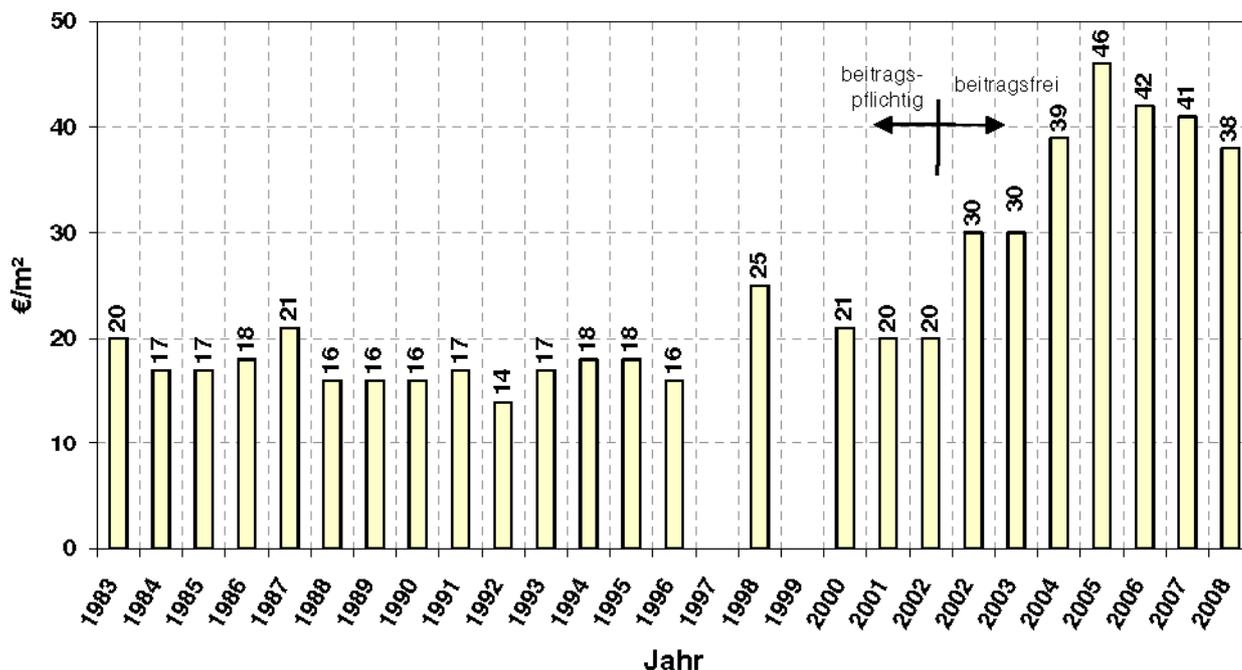
Preisentwicklung

Die Stagnation bei den Preisen für gewerbliche Bauflächen in Dorsten setzte sich auch im Berichtsjahr 2008 fort, fast alle Verkäufe entsprachen dem Richtwertniveau.

In Gladbeck ist, vor allem im Süden der Stadt, ein Rückgang der Kaufpreise festzustellen. Diese Entwicklung wurde auch bei der Fortschreibung der Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Für Marl konnte wie in den Vorjahren ein Rückgang des mittleren Preisniveaus dokumentiert werden.

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



5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

In Gladbeck existiert seit Jahren kaum ein Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen, was auch in diesem Jahr wieder Bestätigung findet.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

Nach dem spürbaren Anstieg in den letzten Jahren ging der Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in Dorsten zwar leicht zurück, bewegt sich aber immer noch auf relativ hohem Niveau.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	12	19	↘
	Gladbeck	-	5	↘
	Marl	15	13	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,5	1,1	↘
	Gladbeck	-	0,09	↘
	Marl	0,6	0,4	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	17,7	31,7	↘
	Gladbeck	-	3,6	↘
	Marl	20,0	8,5	↗

In Gladbeck konnten nach steigender Anzahl von Verkaufsfällen in 2007 für das Jahr 2008 keine relevanten Kauffälle registriert werden.

Auf dem Marler Stadtgebiet lässt sich ein leichter Zuwachs von Kauffällen und Geldumsatz feststellen. Der deutlich gestiegene Flächenumsatz geht u. a. auf einen Großflächenverkauf zurück.

Preisniveau und -entwicklung

Das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen stagniert in Dorsten und Marl auf dem seit Jahren gleichbleibenden Niveau zwischen 2,70 und 4,50 €/m². Für Gladbeck kann keine Aussage getroffen werden.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

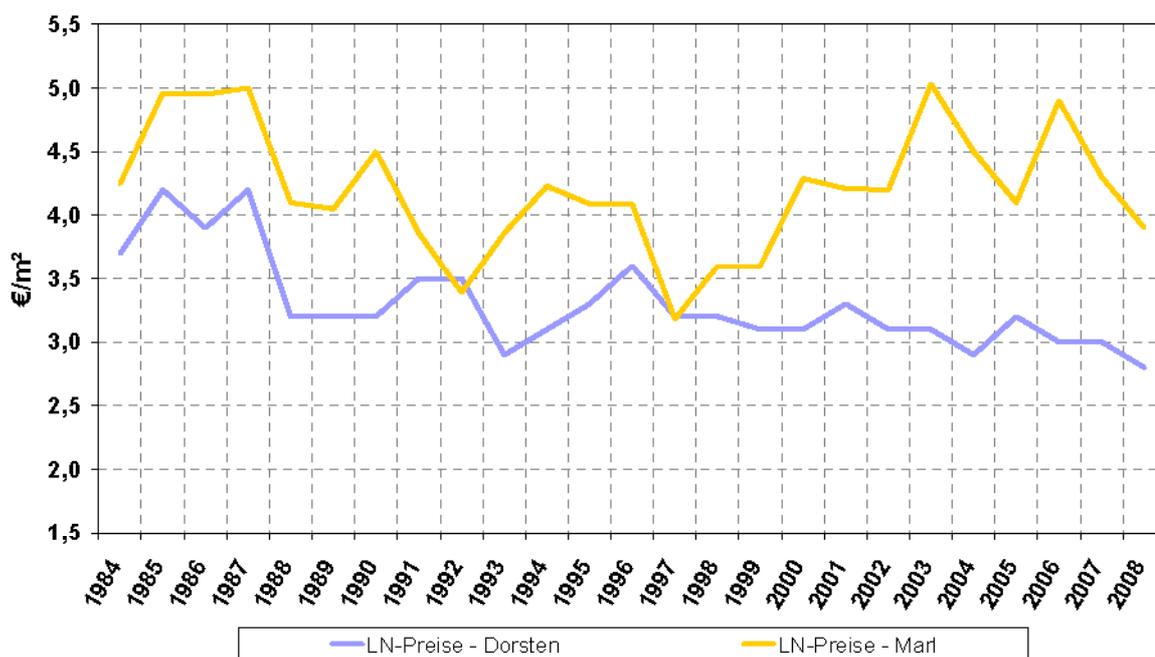
Wie in den letzten Jahren spielt auch im Jahr 2008 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt eine untergeordnete Rolle.

Es konnte für Dorsten, Gladbeck und Marl ein Rückgang der Fallzahlen festgestellt werden. Bedingt durch einen Großflächenverkauf verzeichnet Dorsten trotz leicht rückgängiger Kauffälle einen spürbaren Anstieg beim Geld- und Flächenumsatz.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	6	8	↘
	Gladbeck	1	2	↘
	Marl	4	6	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,3	0,1	↗
	Gladbeck	*	0,07	↘
	Marl	0,02	0,05	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	48,2	20,6	↗
	Gladbeck	*	8,9	↘
	Marl	1,9	6,2	↘

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Nachfolgend wird die allgemeine langjährige Entwicklung des landwirtschaftlichen Wert-/Preisniveaus seit 1984 dargestellt. Forstwirtschaftliche Flächen werden in Dorsten und Marl seit Jahren im Bereich des Bodenrichtwertniveaus (1 €/m²) gehandelt.



5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen.

Rohbauland sind Flächen, die in einem gültigen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind. Rohbauland ist jedoch nicht erschlossen, auch kann die Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung noch nicht gestaltet sein. Rohbauland kann auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen oder in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Bebauung nicht entgegenstehen.

Umsätze

Im Geschäftsjahr 2008 gab es auf dem Stadtgebiet von Dorsten keine relevanten Verkaufsfälle im Bereich Bauerwartungs- und Rohbauland.

Für Gladbeck und Marl lassen sich Kauffälle von Rohbauland (Wohnbaulandnutzung) dokumentieren. Käufe von Bauerwartungsland wurden nicht registriert.

Preisniveau und -entwicklung

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

Die aktuell verkauften **Rohbaulandflächen** wurden, je nach Entwicklungsstand der Flächen, mit 40-60 % vom jeweiligen Bodenrichtwert gehandelt.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	-	-	-
	Gladbeck	5	-	↗
	Marl	4	-	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	-	-	-
	Gladbeck	2,0	-	↗
	Marl	1,7	-	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	-	-	-
	Gladbeck	1,7	-	↗
	Marl	5,0	-	↗

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

5.7 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke (individueller Wohnbau)

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist in 2008 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl jedoch ein Anstieg (insbesondere auf Marler Stadtgebiet) der Fälle zu vermerken.

Das durchschnittliche Zinsniveau liegt seit geraumer Zeit zwischen 2,5 bis 4,0 %. Die genannten Zinssätze beziehen sich immer auf beitragsfreie Bodenwerte.

Die anfallenden Erschließungskosten sind i. d. R. von den Erbbaurechtsnehmern zu zahlen.

In der nachstehenden Tabelle werden die Daten seit dem Jahr 2001 gegenübergestellt.

Jahr	Stadtgebiet	Anzahl der Fälle	Flächenumsatz in m ²	mittlerer Erbbauzins in €/m ²	mittlerer Zinssatz in %		
					Dorsten	Gladbeck	Marl
2001	Dorsten	6	1.735	6,88	3,9		
	Gladbeck	3	3.667	5,62		3,5	
	Marl	6	1.423	4,70			3,1
2002	Dorsten	8	2.616	5,46	3,6		
	Gladbeck	6	13.804	6,47		3,7	
	Marl	5	32.314	3,83 - 9,00*			3,7
2003	Dorsten	2	12.830	4,50	2,5		
	Gladbeck	8	2.387	4,26		3,0	
	Marl	4	1.641	4,80 - 9,00*			4,2
2004	Dorsten	4	4.596	5,98	3,5		
	Gladbeck	1	1.314	4,29		3,0	
	Marl	5	3.109	3,00 - 9,00*			3,5
2005	Dorsten	1	2.487	5,60	2,5		
	Gladbeck	2	1.430	4,62		3,5	
	Marl	2	2.700	2,41/5,29			2,5
2006	Dorsten	0	-	-	-		
	Gladbeck	0	-	-		-	
	Marl	4	1.529	4,13			2,3
2007	Dorsten	16	11.477	5,73	3,0		
	Gladbeck	4	1.563	4,44		2,6	
	Marl	7	2.182	5,20			3,1
2008	Dorsten	4	9.758	5,55	3,2		
	Gladbeck	3	2.015	5,30		3,1	
	Marl	24	14.648	2,67			1,5**
<i>Minimum</i>					2,5	2,6	1,5
<i>Maximum</i>					3,9	3,7	4,2
<i>Mittelwert(e)</i>					3,2	3,2	3,0
					3,1		

* je nach örtlicher Lage im Stadtgebiet

** abhängig vom Erbbaurechtsgeber

Verkauf von Erbbaugrundstücken (mit Erbbaurechten belastete Grundstücke)

Eine Auswertung über die letzten Jahre ergab, dass der Käuferkreis für derartige Objekte stark eingeschränkt ist. In der Regel erfolgt der Verkauf an den Erbbauberechtigten (s. a. Marktanpassungsfaktoren).

Zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehen die Erbbaurechte im Durchschnitt seit 30 Jahren, also ca. ein Drittel der üblichen Gesamtlaufzeit von 99 Jahren. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten diese Grundstücke zu ca. **40 % bis 60 %** des beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland verkauft werden.

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

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

5.8 Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich 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 Kompensationsflächen benötigt.

Aus Auswertungen der vergangenen Jahre ergibt sich, dass für diese Flächen der

1,5- bis 2-fache Wert des landwirtschaftlichen Richtwertes

gezahlt wird. Hierbei wurde festgestellt, dass im Marktgeschehen für Kompensationsflächen keine Unterscheidung zwischen Wohn- oder Gewerbebaugebieten erforderlich ist.

Im Geschäftsjahr 2008 gab es für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl keine Verkaufsfälle.

5.9 Sonstige Flächen

• **Hinterland (Gartenland) im Innenbereich**

Unter Hinterland versteht man Flächen, die für die bauliche Ausnutzung nicht benötigt, in der Regel hinter dem errichteten Gebäude liegen und als Garten genutzt werden. Aufgrund von Auswertungen der Jahre 1996 bis 2008 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

etwa 15 % bis 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes

für baureifes Land.

• **Begünstigtes Agrarland**

Als "begünstigtes Agrarland" werden landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, die sich im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Untersuchungen zeigen, dass derartige Flächen in der Regel zu Preisen von

6 €/m² bis 10 €/m²

(das entspricht dem zwei- bis dreifachen Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen)

verkauft wurden.

5.10 Abbaulandflächen (z. B. Aussandungsflächen)

Als Abbaulandflächen werden Bodenflächen bezeichnet, die über abbauwürdige Sand- bzw. Kiesvorkommen verfügen. Durch diese Bodenschätze wird der Verkehrswert eines Grundstücks um den zu erwartenden kapitalisierten Reinertrag erhöht.

Im Stadtgebiet Dorsten (in Gladbeck und Marl gibt es keinen Markt) wurden in den letzten Jahren keine Flächen dieser Art mehr gehandelt. Die wenigen Verkäufe in früheren Jahren bewegten sich innerhalb einer Preisspanne von

4 €/m² bis 7 €/m².

6. Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat traditionell den größten Anteil am Grundstücksmarkteschehen, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft.

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

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

bebaute Grundstücke	Objektart	2008		
		Dorsten	Gladbeck	Marl
	Ein- und Zweifamilienhäuser	141	201	213
	Mehrfamilienhäuser	10	28	14
	Wohn- und Geschäftshäuser	4	11	12
	Gewerbe-/Industrieobjekte	12	5	7
	Sonstige	11	5	6
	Teilsummen	178	250	252
	Gesamtsumme	680		

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr in allen drei Städten annähernd konstant geblieben.

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

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

Eine Gegenüberstellung der Umsatzzahlen aus den Geschäftsjahren 2007 und 2008 ist den nachfolgenden tabellarischen Darstellungen zu entnehmen.

Hierbei werden die Gesamtzahlen für Dorsten, Gladbeck und Marl den jeweiligen stadtspezifischen Zahlen gegenübergestellt.

Gesamtübersicht – Dorsten, Gladbeck und Marl

Objektart	Gesamt					
	2008			2007		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	555	26,5	99,2	532	28,6	88,3
Mehrfamilienhäuser	52	21,3	14,7	71	14,4	24,9
Wohn- und Geschäftshäuser	27	2,6	11,7	35	4,9	46,7
Gewerbe-/Industrieobjekte	24	22,1	15	23	41,5	56,8
Sonstige	22	10	1,4	32	28,0	2,0

Stadtspezifische Übersichten

Objektart	Dorsten					
	2008			2007		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	141	7,0	25,7	129	11,0	23,9
Mehrfamilienhäuser	10	1,0	5,1	16	9,9	7,6
Wohn- und Geschäftshäuser	4	0,4	1,1	11	1,8	30,2
Gewerbe-/Industrieobjekte	12	13,0	7,3	9	21,0	7,0
Sonstige	11	8,7	0,9	14	27,0*	1,5

* 1 Großflächenanteil (Hofstelle)

Objektart	Gladbeck					
	2008			2007		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	201	8,9	35,2	184	8,1	28,8
Mehrfamilienhäuser	28	19,3	5,6	43	3,6	13,6
Wohn- und Geschäftshäuser	11	0,9	6,5	11	1,1	7,6
Gewerbe-/Industrieobjekte	5	1,6	2,6	3	3,5	3,6
Sonstige	5	0,1	0,2	13	1,1	0,4

Objektart	Marl					
	2008			2007		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	213	10,6	38,3	219	9,5	35,6
Mehrfamilienhäuser	14	1,0	4,0	12	1,0	3,7
Wohn- und Geschäftshäuser	12	1,3	4,1	13	2,0	8,9
Gewerbe-/Industrieobjekte	7	7,5	5,1	11	17,1	46,2
Sonstige	6	1,2	0,3	5	0,01	0,03

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Für Dorsten lässt sich ein leichter Zuwachs bei den Fallzahlen, sowie beim Geldumsatz verbuchen, der Flächenumsatz zeigt sich dagegen reduziert.

Wie auch im Vorjahr verbucht Gladbeck deutliche Steigerungen der Verkaufszahlen. Diese Entwicklung geht auf Gladbecker Stadtgebiet mit deutlich erhöhten Geld- und Flächenumsatzzahlen einher.

Die Fallzahlen auf Marler Gebiet sind dem hingegen leicht rückläufig. Den rückläufigen Fallzahlen in Marl stehen leicht wachsende Umsatzzahlen entgegen.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	141	129	↗
	Gladbeck	201	184	↗
	Marl	213	219	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	25,7	23,9	↗
	Gladbeck	35,2	28,8	↗
	Marl	38,3	35,6	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	7,0	11,0	↘
	Gladbeck	8,9	8,1	↗
	Marl	10,6	9,5	↗

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH, Normaleigentum), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser genauer betrachtet.

Hierbei werden die stadtspezifischen Werte vergleichend gegenübergestellt.

Die in den Tabellen angegebenen Werte können z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst sein, insbesondere dann, wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt.

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

Die Angaben dienen zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

Spezifizierte (gebührenpflichtige) Auskünfte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden.

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

EFH/ZFH (ohne Erbbaurechte) unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen
 Stadtgebiet Dorsten, 2008

Stadtgebiet Dorsten				
EFH/ZFH - freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	10	19	8	-
mittleres Baujahr	1925	1961	1991	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	129	139	171	-
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	247	300	379	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	414	706	522	-
mittl. Kaufpreis [€]	165.000	192.000	295.000	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.290	1.380	1.700	-
Entwicklung zum Vorjahr	➔	➔	➔	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 325	± 270	± 155	-
Variationskoeffizient [-]	0,25	0,20	0,09	-
EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	5	13	26	7
mittleres Baujahr	1916	1960	1991	2008
mittlere Wohnfläche [m ²]	106	137	122	126
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	195	282	246	266
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	409	485	327	276
mittl. Kaufpreis [€]	122.000	160.000	184.000	235.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.170	1.170	1.520	1.860
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	➔	↘
Standardabweichung [€/m ²]	± 165	± 210	± 305	± 75
Variationskoeffizient [-]	0,14	0,18	0,20	0,04
EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	2	3	16	3
mittleres Baujahr	1918	1968	1982	2008
mittlere Wohnfläche [m ²]	85	130	126	129
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	176	291	248	227
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	187	245	249	210
mittl. Kaufpreis [€]	104.000	140.000	165.000	221.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.210	1.070	1.320	1.710
Entwicklung zum Vorjahr	-	↘	↘	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 250	± 40	± 235	± 145
Variationskoeffizient [-]	0,20	0,04	0,18	0,08

EFH/ZFH (ohne Erbbaurechte) unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen
 Stadtgebiet Gladbeck, 2008

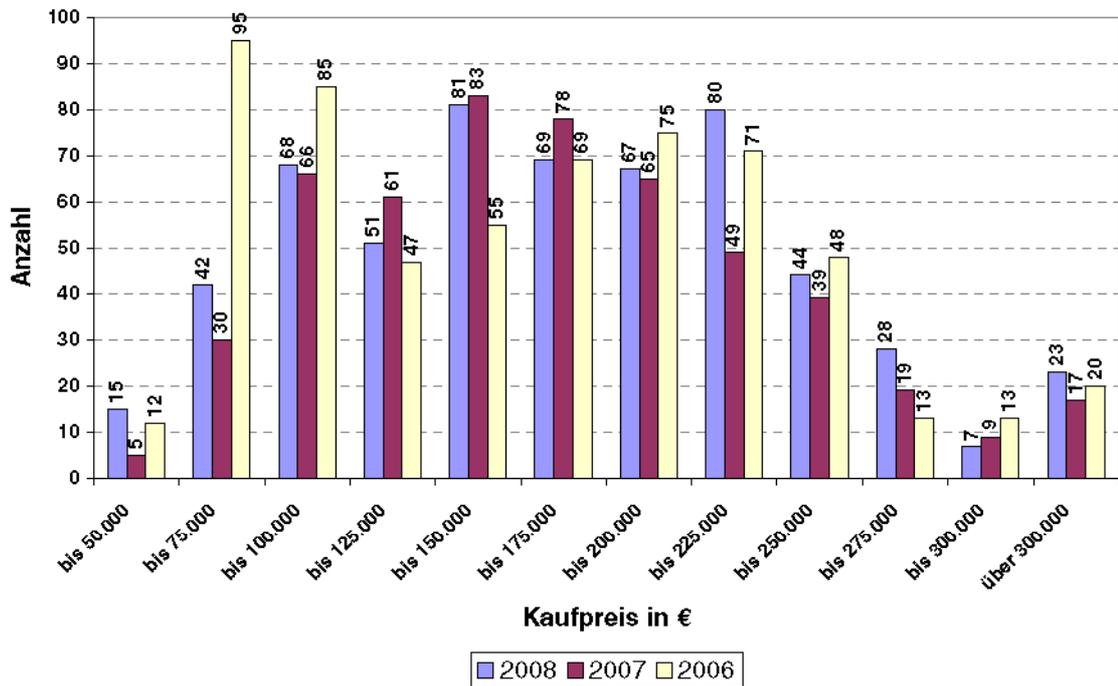
Stadtgebiet Gladbeck				
EFH/ZFH freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	1	13	3	1
mittleres Baujahr	*	1962	1987	*
mittlere Wohnfläche [m ²]	*	182	177	*
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	*	347	548	*
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	*	912	772	*
mittl. Kaufpreis [€]	*	256.300	322.800	*
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	*	1.430	1.870	*
Entwicklung zum Vorjahr	-	↘	↗	-
Standardabweichung [€/m ²]	*	± 375	± 600	*
Variationskoeffizient [-]	*	0,26	0,32	*
EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	35	19	11	53
mittleres Baujahr	1916	1961	1992	2008
mittlere Wohnfläche [m ²]	96	116	142	125
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	247	238	267	212
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	482	555	375	320
mittl. Kaufpreis [€]	106.400	163.900	227.300	221.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.110	1.420	1.610	1.785
Entwicklung zum Vorjahr	↗	→	↗	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 260	± 240	± 260	± 230
Variationskoeffizient [-]	0,24	0,17	0,16	0,13
EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	17	9	8	19
mittleres Baujahr	1914	1963	1986	2008
mittlere Wohnfläche [m ²]	75	114	115	113
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	191	181	173	205
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	315	340	300	215
mittl. Kaufpreis [€]	86.600	146.600	166.400	180.900
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.125	1.355	1.450	1.610
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 240	± 340	± 290	± 120
Variationskoeffizient [-]	0,22	0,25	0,20	0,07

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

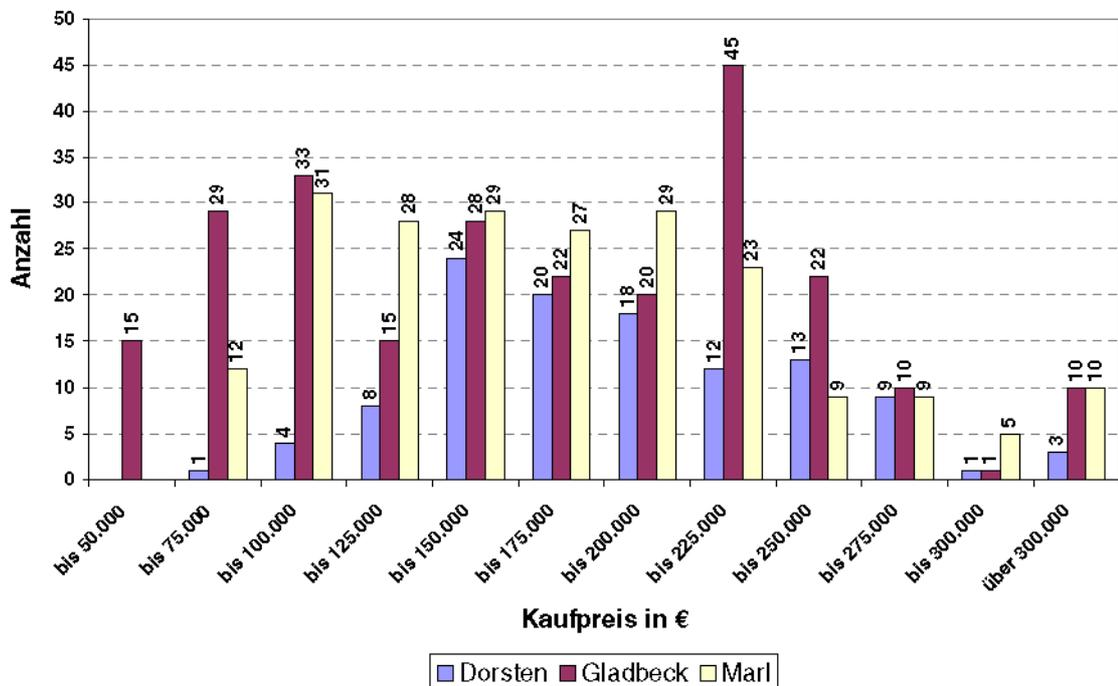
EFH/ZFH (ohne Erbbaurechte) unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen
 Stadtgebiet Marl, 2008

Stadtgebiet Marl				
EFH/ZFH freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	3	14	2	-
mittleres Baujahr	1939	1963	1980	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	147	165	175	-
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	253	346	388	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	759	726	739	-
mittl. Kaufpreis [€]	162.000	263.500	285.000	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.100	1.590	1.650	-
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↗	↘	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 28	± 330	± 180	-
Variationskoeffizient [-]	0,03	0,21	0,11	-
EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	12	16	11	11
mittleres Baujahr	1921	1957	1993	2008
mittlere Wohnfläche [m ²]	99	102	120	116
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	186	200	225	238
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	410	421	290	254
mittl. Kaufpreis [€]	121.000	131.500	188.500	225.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.230	1.300	1.580	1.940
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 190	± 180	± 70	± 140
Variationskoeffizient [-]	0,16	0,14	0,05	0,07
EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubauten
Anzahl der Fälle	2	14	10	-
mittleres Baujahr	1917	1959	1989	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	71	93	117	-
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	127	178	229	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	211	220	226	-
mittl. Kaufpreis [€]	64.500	120.000	168.000	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	940	1.270	1.460	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	↗	↘	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 25	± 120	± 275	-
Variationskoeffizient [-]	0,03	0,10	0,19	-

Häufigkeitsverteilung aller Kaufpreise EFH/ZFH in der Gesamtübersicht (2006 bis 2008)



Häufigkeitsverteilung aller Kaufpreise EFH/ZFH stadtspezifisch – 2008



6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser/Erbaurechte

Bebaute Erbaurechte (Objekte auf einem mit einem Erbaurecht belasteten Grundstück) werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt.

Um diesen Preisabschlag zu erfassen, wurden ca. 1.000 Verkaufsfälle (Weiterverkäufe) vergleichbarer Objekte (Normaleigentum und Erbaurechte, EFH/ZFH, Baujahr 1970-2000, Wohnfläche 100-150 m², Grundstücksgrößen 250-800 m²) der letzten zehn Jahre ausgewertet.

Hierbei zeigte sich, dass bebaute Erbaurechte einen um **ca. 15% niedrigeren Verkaufspreis** als entsprechende Häuser im Normaleigentum erzielen (s. a. Marktanpassungsfaktoren).

Das Marktsegment spielt in den Städten Dorsten und Gladbeck in den letzten Jahren eine eher untergeordnete Rolle.

Aufgrund der vermehrten Anzahl von **Erstverkäufen von Doppelhaushälften (Erbaurechte)** über die letzten Jahre im **Stadtgebiet von Marl** wird nachrichtlich nachstehende Tabelle dargestellt. Für das Jahr 2008 ist jedoch ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen zu verzeichnen.

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche	Gesamtkaufpreis in €	Gesamtkaufpreis in €/m ² WF	Standardabweichung in €/m ² WF	Variationskoeffizient
2003	16	293	111	219.000	1.960	± 200	0,10
2004	9	287	110	199.000	1.820	± 180	0,10
2005	11	292	119	213.000	1.790	± 80	0,04
2006	6	321	116	205.000	1.780	± 160	0,09
2007	5	384	118	222.000	1.880	± 40	0,02
2008	1	*	*	*	*	*	*

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

6.3 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Für Dorsten ist nach dem Anstieg im Vorjahr ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen sowie der Geld- und Flächenumsätze zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle in Gladbeck bleibt trotz Rückgang der Fallzahlen weiterhin auf einem hohen Niveau. Hierbei ist jedoch ein stark steigender Geldumsatz zu verzeichnen. Der Flächenumsatz ist leicht rückläufig.

Im Stadtgebiet Marl ist ein leichter Zuwachs der Kauffallzahlen, einhergehend mit leicht steigendem Geld- und stagnierendem Flächenumsatz zu verzeichnen.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	10	16	↘
	Gladbeck	35	43	↘
	Marl	14	12	→
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	5,1	7,6	↘
	Gladbeck	22,2	13,6	↗
	Marl	4,0	3,7	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,0	9,9	↘
	Gladbeck	3,4	3,6	→
	Marl	1,0	1,0	→

Preisniveau

Da die verkauften Objekte verschiedenen Baujahrsklassen zugeordnet werden müssen und sich in Art und Größe deutlich unterscheiden, können keine aussagekräftigen Angaben zu Wertigkeiten und Preisentwicklungen gemacht werden.

Weitergehende Informationen können z. B. im Rahmen einer gebührenpflichtigen „Auswertung aus der Kaufpreissammlung“ bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Umsätze

Für das Dorstener Stadtgebiet konnte, nach leicht steigenden Zahlen im Vorjahr, ein deutlicher Rückgang in den Umsatzzahlen festgestellt werden. Dem hingegen ist die Anzahl der Kauffälle in Gladbeck und Marl auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Für Gladbeck kann eine leichte Steigerung der Fallzahlen und Umsätze verbucht werden. Trotz nur leichten Rückgangs der Fallzahlen in Marl sind z. T. deutliche Rückgänge der Geld- und Flächenumsätze zu verbuchen.

Aussagen über Preisentwicklungen und Tendenzen können aufgrund z. T. stark schwankender Kaufpreise und inhomogenen Objektbeschaffenheiten nicht gemacht werden.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	4	11	↘
	Gladbeck	15	11	↗
	Marl	12	13	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	1,1	30,2*	↘
	Gladbeck	9,0	7,6	↗
	Marl	4,1	8,9	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	0,4	1,8	↘
	Gladbeck	1,4	1,1	↗
	Marl	1,3	2,0	↘

* enthält einen Kauffall mit sehr hohem Umsatz

6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

In Dorsten ist ein Anstieg der Kauffälle und des Geldumsatzes festzustellen. Der Rückgang im Flächenumsatz begründet sich u. a. durch die zwei Großflächenverkäufe im Vorjahr. Der leichte Anstieg der Fallzahlen in Gladbeck geht einher mit einem Rückgang der Umsatzzahlen. Für das Stadtgebiet von Marl lässt sich ein Rückgang der Kennzahlen feststellen.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	12	9	↗
	Gladbeck	5	3	↗
	Marl	7	11	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	7,3	6,9	↗
	Gladbeck	2,6	3,6	↘
	Marl	5,1	46,2*	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	13,0	20,9**	↘
	Gladbeck	1,6	3,5	↘
	Marl	7,5	17,1	↘

* enthält einen sehr hochpreisigen Kauffall
 ** beinhaltet zwei Großflächenverkäufe

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

7. Wohnungs- und Teileigentum

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

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

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

Für das Jahr 2008 ist im Vergleich zum Vorjahr für alle drei Städte ein Rückgang der Anzahl der geeigneten Kauffälle zu verzeichnen. Neben dem Rückgang der Fallzahlen ist der Geldumsatz zum Teil deutlich rückläufig.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	92	145	↘
	Gladbeck	93	100	↘
	Marl	147	236	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	10,1	14,2	↘
	Gladbeck	7,7	9,6	↘
	Marl	13,0	48,3	↘

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

Im Folgenden wird eine Übersicht der Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen verschiedener Baujahrsgruppen gegeben.

Die angegebenen Durchschnittswerte beziehen sich grundsätzlich auf die Wohnung einschließlich Miteigentumsanteil am Bodenwert. Nicht enthalten sind Wertanteile für Garagen, Stellplätze u. ä.).

Weitere Detailinformationen zu den Verkäufen des Auswertjahres 2008 folgen im Anschluss. Auskünfte zu Kaufpreisen und Entwicklungen über die zurückliegenden Jahre können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Wohnungseigentum – Verkäufe seit dem Jahr 2001

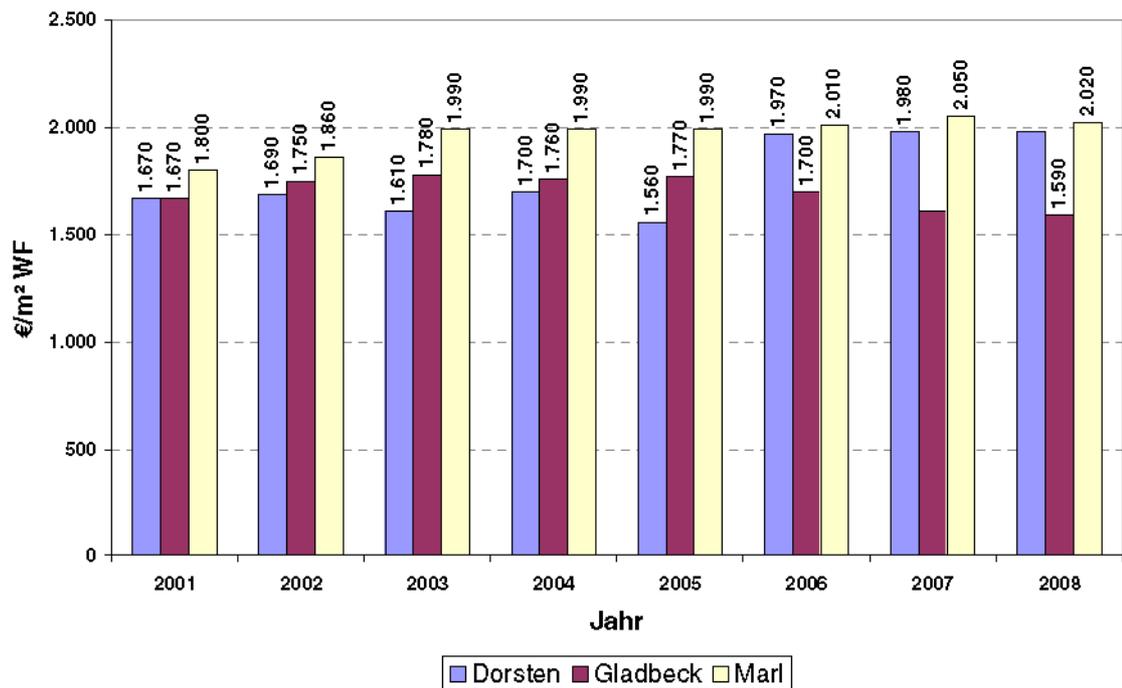
Wohnungseigentum								
Dorsten								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m ² WF							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Neubauten	1.670	1.690	1.610	1.700	1.560	1.970**	1.980**	-
ab 2000	-	-	-	-	1.530	1.630	1.640	1.540
1990 - 1999	1.540	1.510	1.460	1.510	1.510	1.490	1.490	1.240
1980 - 1989	1.260	1.240	1.210	1.290	1.240	1.280	1.130	1.190
1979 - 1970	1.020	830	890	980	980	900	960	1.120
1960 - 1969	1.060	1.110	950	1.110	870	900	1.160	830
bis 1959	1.010	1.000	1.090	940	940	-	1.005	1.010
Gladbeck								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m ² WF							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Neubauten	1.670	1.750	1.780	1.760	1.770	1.700	*	1.590
ab 2000	-	-	-	-	-	-	1.520	1.525
1990 - 1999	1.530	1.650	1.480	1.660	1.670	1.560	1.725	1.370
1980 - 1989	1.410	1.250	1.320	1.230	1.160	1.200	1.320	1.250
1979 - 1970	1.250	1.080	1.130	1.060	1.080	930	840	900
1960 - 1969	1.030	1.200	1.050	890	980	1.200	1.085	1.000
bis 1959	860	890	880	990	840	1.180	1.050	1.150
Marl								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m ² WF							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Neubauten	1.800	1.860	1.990	1.990	1.990	2.010**	2.050**	2.020**
ab 2000	-	-	1.930	1.870	1.850	-	1.870	1.910
1990 - 1999	1.520	1.380	1.530	1.520	1.490	1.430	1.430	1.350
1980 - 1989	1.300	1.320	1.190	1.250	1.160	1.260	1.260	1.060
1979 - 1970	1.100	1.130	920	950	960	890	870	870
1960 - 1969	910	910	910	950	730	895	890	870
bis 1959	770	1.150	-	990	-	920	1.050	760

* nur 1 geeigneter Verkaufsfall

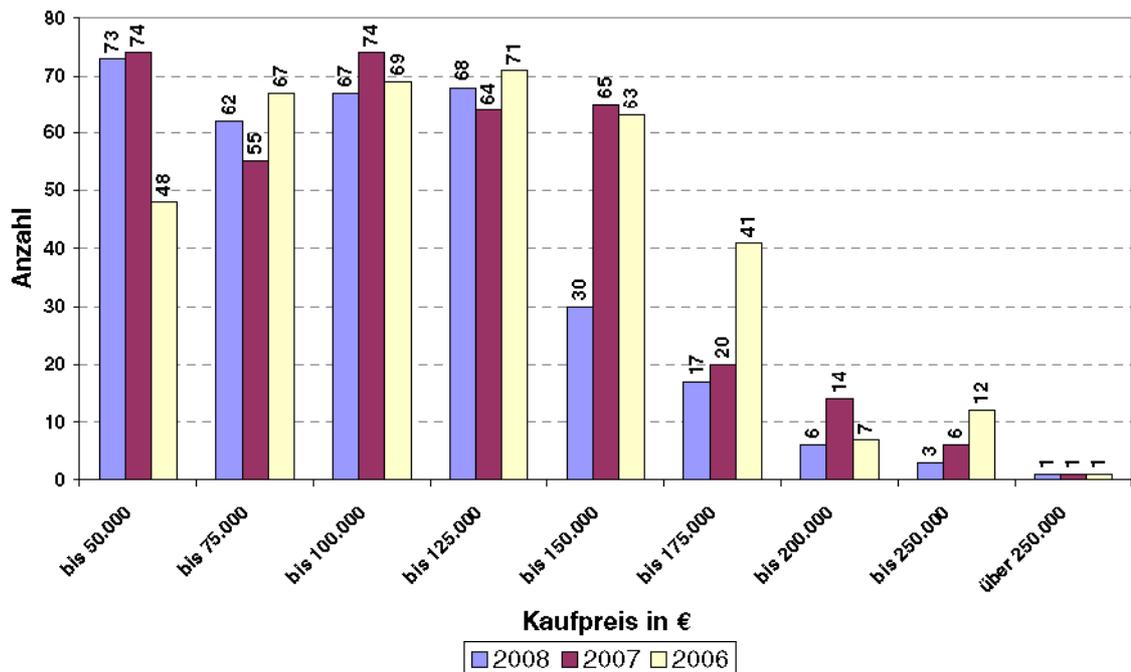
** inkl. barrierefreie, serviceorientierte Wohnungen

Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Hierbei wird die Entwicklung der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit dem Jahr 1998 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend dargestellt.

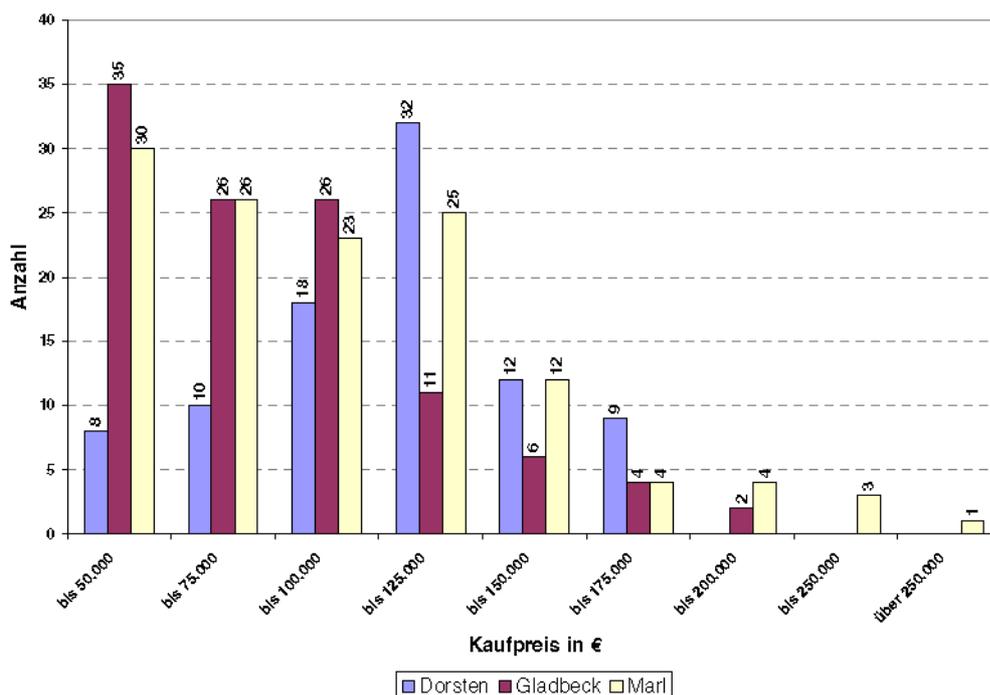
Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten/Erstverkäufe)



Häufigkeitsverteilung Kaufpreise WE (eigengenutzt/vermietet) – Gesamt (2006 – 2008)



Häufigkeitsverteilung Kaufpreise WE 2008 (eigengenutzt/vermietet) - stadtspezifisch



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

Eigentumswohnungen Verkäufe 2008

Wohnungseigentum							
Baujahre	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neubauten
Dorsten							
Anzahl der Fälle	3	10	32	23	10	10	-
mittleres Baujahr	1944	1965	1973	1984	1995	2003	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	110	73	87	94	88	92	-
mittl. Kaufpreis [€]	106.000	60.000	97.000	115.000	114.000	139.000	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.010	830	1.120	1.190	1.240	1.540	-
Entwicklung zum Vorjahr	→	↘	↗	↗	↘	↘	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 205	± 255	± 280	± 285	± 135	± 275	-
Variationskoeffizient [-]	0,20	0,31	0,25	0,24	0,11	0,18	-
Gladbeck							
Anzahl der Fälle	10	9	7	13	8	2	4
mittleres Baujahr	1943	1965	1976	1985	1996	2003	2008
mittlere Wohnfläche [m ²]	80	72	82	95	71	72	83
mittl. Kaufpreis [€]	95.000	68.000	74.000	113.000	100.000	109.000	131.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.150	1.000	900	1.250	1.370	1.525	1.590
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	↗	↘	↘	→	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 100	± 180	± 140	± 110	± 150	± 120	± 40
Variationskoeffizient [-]	0,09	0,18	0,15	0,09	0,11	0,08	0,03
Marl							
Anzahl der Fälle	13	10	12	6	8	2	10
mittleres Baujahr	1932	1964	1973	1984	1995	2002	2008
mittlere Wohnfläche [m ²]	79	77	81	81	78	78	88
mittl. Kaufpreis [€]	62.800	63.600	71.800	88.000	106.800	149.500	175.300
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	760	870	870	1.060	1.350	1.910	2.020
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	→	↘	↘	↗	↘
Standardabweichung [€/m ²]	± 230	± 190	± 60	± 80	± 180	± 40	± 75
Variationskoeffizient [-]	0,31	0,22	0,07	0,07	0,13	0,02	0,04

Sondermarkt „Großwohnanlagen“ in Gladbeck

Hierbei werden Kauffälle von Wohneinheiten berücksichtigt, welche in vier- bis achtgeschossigen Objekten liegen.

Dieses Marktsegment ist als Sondermarkt vorrangig in Gladbeck vorzufinden.

Wohnungseigentum							
Baujahre	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neubauten
„Großwohnanlagen“ / 4- bis 8-geschossig							
Anzahl der Fälle	-	20	7	11	-	-	-
mittleres Baujahr	-	1967	1976	1983	-	-	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	-	62	84	79	-	-	-
mittl. Kaufpreis [€]	-	47.500	74.000	74.500	-	-	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	-	800	875	950	-	-	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	→	↗	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m ²]	-	± 280	± 330	± 170	-	-	-
Variationskoeffizient [-]	-	0,35	0,37	0,18	-	-	-

In den Städten Dorsten und Marl existieren zu wenig Verkaufsfälle für einen Sondermarkt. Die wenigen vorhandenen Verkaufsfälle stellen daher nur Sonderfälle dar.

Weiter gehende Informationen zu diesem Marktsegment können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

7.2 Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung

Im Geschäftsjahr 2008 wurden in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl 4 Wohnungen verkauft, die zuvor in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Umsätze

Für die Stadtgebiete Dorsten und Marl konnten im Vergleich zum Vorjahr sinkende Fallzahlen registriert werden. Der Umsatz in Gladbeck bleibt auf dem niedrigen Vorjahresniveau.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	1	12	↘
	Gladbeck	1	1	→
	Marl	2	15	↘

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

7.3 Wohnungserbbaurechte

Umsätze

Auf dem Marktsegment der Wohnungserbbaurechte wurden im Geschäftsjahr 2008 für Dorsten und Marl leicht gestiegene Umsatzzahlen dokumentiert. Für Gladbeck lassen sich traditionell wenig Kauffälle benennen.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	17	7	↗
	Gladbeck	1	-	-
	Marl	13	9	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	1,3	0,8	↗
	Gladbeck	*	-	-
	Marl	1,4	1,0	↗

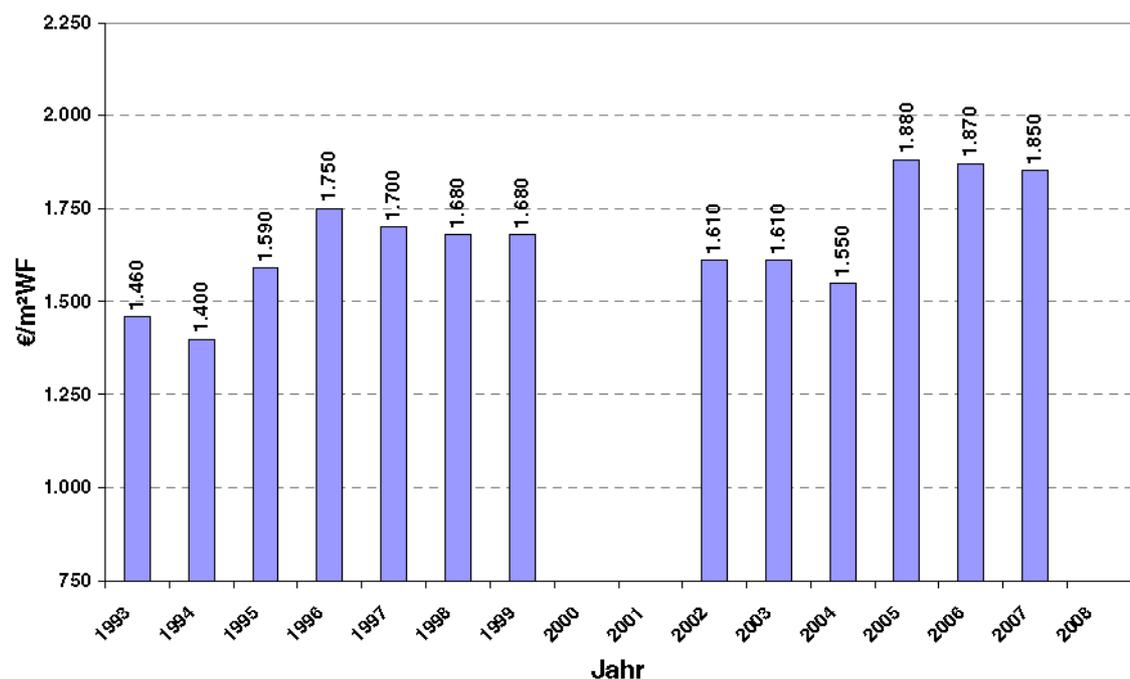
* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

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

Aufgrund der Sonderstellung dieses Marktsegmentes für das Stadtgebiet von Marl wird dieser Teilmarkt näher betrachtet. Für das Jahr 2008 konnte wie in den Jahren 2000 und 2001 kein Kauf-fall (Neubau) dokumentiert werden.

Die Entwicklung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche; Neubauten) seit dem Jahr 1993 wird in nachfolgender Grafik dargestellt.

Preisentwicklung Wohnungserbbaurechte (Neubauten) Stadt Marl



7.4 Garagen und Stellplätze

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkäufe von Garagen-, Tiefgaragen- und Stellplatzverkäufen (inkl. Grundstücksanteil) der letzten 5 Jahre.

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

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

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

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

		Objektart			
		Garagen / Reihengaragen*		TG - Stellplätze	Stellplätze
		Bj. ≤ 1980	Bj. > 1980		
Dorsten	Anzahl	10	33	19	4
	Grundstücksfläche [m ²]	40	38	--	12
	mittlerer Kaufpreis [€]	6.500	9.000	6.500	2.200
	mittleres Alter [Jahre]	37	14	19	--
Gladbeck	Anzahl	11	28	25	6
	Grundstücksfläche [m ²]	44	28	--	28
	mittlerer Kaufpreis [€]	3.700	8.500	9.450	2.300
	mittleres Alter [Jahre]	43	4	18	--
Marl	Anzahl	65	6	15	2
	Grundstücksfläche [m ²]	39	28	--	16
	mittlerer Kaufpreis [€]	3.800**	4.300**	5.550***	2.750
	mittleres Alter [Jahre]	41	19	16	--

* enthalten z. T. auch anteilige Stellplatzflächen (z. B. Garagenhofanteile); Garagen i. d. R. in Massivbauweise

** z. T. Sammelverkäufe von z. B. Wohnungsbaugesellschaften enthalten

*** die Kaufpreise bewegen sich hierbei zwischen 3.000 und 10.000 €

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 (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.

Alle Richtwerte für das Land Nordrhein-Westfalen können im Internet kostenlos unter www.borisplus.nrw.de (siehe hierzu 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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für 2009 die folgenden gebietstypischen Werte beschlossen.

Die Werte spiegeln das durchschnittliche Wertniveau in den Stadtgebieten wieder und werden vom Oberen Gutachterausschuss NRW in Übersichten veröffentlicht.

In der nachstehenden Tabelle werden die Durchschnittswerte des Bodenpreisniveaus dargestellt.

gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m ²				
Grundstücksart	Ort	Lage		
		gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Dorsten	240	195	170
	Gladbeck	220	170	130
	Marl	240	195	145
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Dorsten	235	205	175
	Gladbeck	215	185	135
	Marl	200	185	145
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau Reihenmittelhäuser	Dorsten	230	195	165
	Gladbeck	215	185	135
	Marl	185	145	-
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen oder Mischnutzung (gewerbl. Anteil < 20 %)	Dorsten	215	175	135
	Gladbeck	180	160	120
	Marl	215	160	-
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung	Dorsten	45	30	-
	Gladbeck	42	36	30
	Marl	50	32	-

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

Insgesamt sind im Stadtgebiet **Dorsten** derzeit 284 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

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

Insgesamt sind im Stadtgebiet **Gladbeck** derzeit 154 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

- 138 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 6 Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen
- 8 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen
- 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen
Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht ausgeschrieben.

Insgesamt sind im Stadtgebiet **Marl** derzeit 140 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

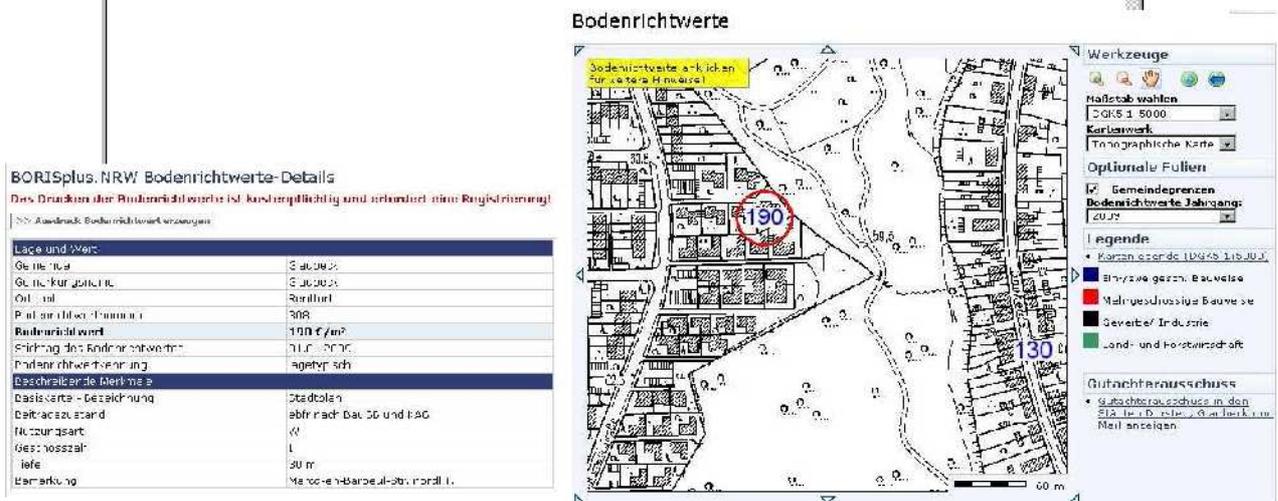
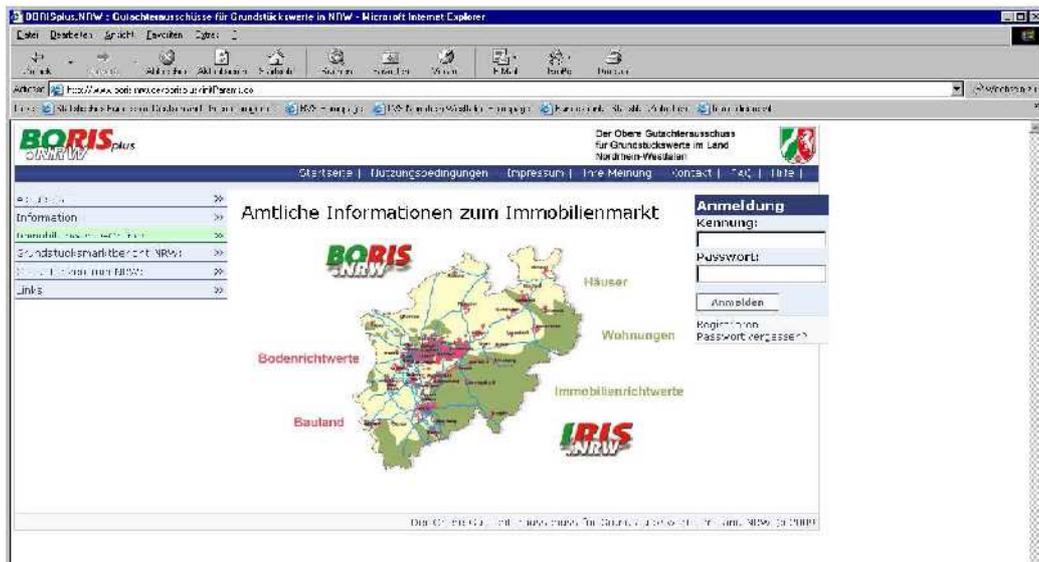
- 95 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 23 Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen
- 13 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen
- 7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen
- 2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet - Boris plus NRW



Das Angebot dient zur Erhöhung der Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt.

Unter dem Portal www.borisplus.nrw.de werden Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertübersichten und Grundstücksmarktberichte veröffentlicht. Außerdem werden allgemeine Preisauskünfte zu Immobilien veröffentlicht.



Bodenrichtwerte und -übersichten können, ebenso wie im Umfang reduzierte Grundstücksmarktberichte, landesweit kostenlos eingesehen werden. Zudem können gegen Gebühr weitergehende Informationen abgerufen werden.

Gebührenpflichtig können aufbereitete Ausdrücke zu Bodenrichtwerten erzeugt werden (als pdf-Dokument) und umfassende Grundstücksmarktinformationen (für die Wertermittlung erforderliche Daten) abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte liegen georeferenziert in digitaler Form vor. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls eine Lizenz erwerben und diese nutzen.

Dieses zusätzliche Angebot richtet sich vornehmlich an gewerbliche Nutzer, wie z. B. Bewertungs-sachverständige.

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Der Gutachterausschuss hat nach § 12 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) und § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Im Nachfolgenden werden die vorliegenden und abgeleiteten zur Wertermittlung notwendigen Daten stadtspezifisch dargestellt.

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 Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben.

Neben den Indexreihen für Baulandflächen und land- und forstwirtschaftliche Flächen werden auch für die Fallgruppen der Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten von Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern) und für die Gruppe der Eigentumswohnungen (Neubauten) Indexreihen in ihrer zeitlichen Veränderung dargestellt.

Aufgrund zum Teil fehlender Teilmärkte oder mangelnder Fallzahlen werden für einzelne Stadtgebiete nicht alle Zeitreihen dargestellt.

Basisjahr ist i. d. R. das Jahr 1995. Teilweise wird hiervon jedoch abgewichen (z. B. wegen der Umstellung von erschließungsbeitragspflichtigen zu erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten in Dorsten und Marl).

Indexreihen für das Stadtgebiet Dorsten

Preisindex für unbebaute Grundstücke - Dorsten

Jahr	südliches Stadtgebiet		nördliches Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	beitragspflichtig	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsfrei
1987	63		52		59	
1988	65		52		61	
1989	66		54		60	
1990	70		61		64	
1991	70		57		64	
1992	75		68		71	
1993	91		73		81	
1994	95		87		90	
1995	100		100		100	
1996	105		102		100	
1997	113		106		108	
1998	118		111		111	
1999	122		110		111	
2000	128		115		121	
2001	137		124		134	
2002	134	100	117	100	132	100
2003		96		102		97
2004		99		100		100
2005		94		104		99
2006		92		103		98
2007		92		104		100
2008		92		107		99

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen - Dorsten

Jahr	Index	Jahr	Index
1981	146	1996	109
1982	91	1997	97
1983	118	1998	97
1984	112	1999	94
1985	127	2000	94
1986	118	2001	100
1987	127	2002	94
1988	97	2003	94
1989	97	2004	88
1990	97	2005	97
1991	106	2006	91
1992	106	2007	91
1993	88	2008	82
1994	94		
1995	100		

Preisindex für bebaute Grundstücke - Dorsten

Jahr	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Wohnungseigentum
1989	80	66
1990	90	77
1991	92	82
1992	96	82
1993	104	92
1994	101	95
1995	100	100
1996	106	107
1997	111	112
1998	114	103
1999	119	105
2000	116	106
2001	103	98
2002	101	100
2003	99	95
2004	107	101
2005	105	92*
2006	108	117*
2007	105	118
2008	114	118**

* jeweils nur 3 Verkaufsfälle

** keine Verkäufe, sachverständig eingeschätzt

Indexreihen für das Stadtgebiet Gladbeck

Preisindex für unbebaute Grundstücke - Gladbeck

Jahr	Wohnbauland gesamt	individueller Wohnbauland	Geschoss- wohnungsbau	gewerbliche Bauflächen
1987	70	72	67	60
1988	70	73	65	60
1989	72	73	67	60
1990	74	75	72	65
1991	75	75	74	64
1992	77	79	82	71
1993	85	86	83	83
1994	90	94	86	100
1995	100	100	100	100
1996	107	107	108	100
1997	105	109	101	102
1998	110	113	106	108
1999	118	123	108	110
2000	124	130	115	110
2001	123	130	108	108
2002	122	130	110	107
2003	121	127	108	111
2004	123	129	112	109
2005	117	124	104	109
2006	121	127	114	*
2007	122	129	*	*
2008	121	127	*	109

*es liegen keine oder nicht genügend geeignete Verkaufsfälle vor

Preisindex für bebaute Grundstücke - Gladbeck (Neubauten)

Jahr	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Wohnungseigentum
1995	100	100
1996	94	96
1997	105	106
1998	103	100
1999	108	102
2000	94	102
2001	91	95
2002	94	99
2003	88	101
2004	89	100
2005	90	101
2006	102	96
2007	104	95
2008	109	89

Indexreihen für das Stadtgebiet Marl

Preisindex für unbebaute Grundstücke - Marl

Jahr	Individuelle Bauweise		Gewerbe	
	beitragspflichtig	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsfrei
1987	68		117	
1988	67		89	
1989	69		89	
1990	66		89	
1991	73		95	
1992	78		78	
1993	83		95	
1994	95		100	
1995	100		100	
1996	105		89	
1997	106		89	
1998	106		139	
1999	105		139	
2000	108		117	
2001	109		111	
2002	113	100	111	100
2003		91		100
2004		86		130
2005		90		153
2006		106		140
2007		105		137
2008		104		127

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen - Marl

Jahr	Index	Jahr	Index
1981	-	1996	97
1982	-	1997	76
1983	102	1998	86
1984	101	1999	86
1985	118	2000	102
1986	118	2001	100
1987	119	2002	100
1988	97	2003	119
1989	96	2004	107
1990	107	2005	98
1991	92	2006	117
1992	81	2007	100
1993	92	2008	93
1994	100		
1995	97		

Preisindex für Wohnungseigentum/Erstverkäufe - Marl

Jahr	Neubauten
1985	64,1
1986	59,3
1987	65,6
1988	68,9
1989	71,1
1990	74,0
1991	75,6
1992	83,8
1993	91,2
1994	97,6
1995	100,0
1996	104,7
1997	108,2
1998	109,8
1999	106,3
2000	101,9
2001	103,0
2002	106,3
2003	113,6
2004	113,6
2005	113,6
2006	114,9*
2007	117,3*
2008	115,4*

* aufgrund des hohen Anteils der Verkäufe im Bereich „barrierefreies, serviceorientiertes“ Wohnen nur mit bedingter Aussagekraft

9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

- ❖ wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- ❖ Restnutzungsdauer (**RND**) zum Kaufzeitpunkt
- ❖ Reinertrag
- ❖ Baujahr
- ❖ Bodenwert
- ❖ Gesamtkaufpreis
- ❖ Lage
- ❖ Zustand des Hauses

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

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

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

eingesehen werden.

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

Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Grundstücksmarktes für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl ergeben die nachfolgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

Um eine ausreichende Anzahl von Fällen in jeder Kategorie zu erhalten, werden für die folgende Tabelle die Kaufverträge der beiden letzten Geschäftsjahre ausgewertet.

Trotzdem können in einigen Kategorien zu wenige geeignete Verkäufe zu verzeichnen sein. Diese Werte werden dann durch den Gutachterausschuss sachverständig eingeschätzt und sind entsprechend kenntlich gemacht.

Liegenschaftszinssätze - Stadt Dorsten 2008

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2008 in %	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² WF/NF	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	Rohertragsfaktor 2008
Eigentumswohnungen, eigengenutzt	Gesamt	4,0	± 1,0	149	91	1.250	5,7	51	18,3
Eigentumswohnungen, vermietet	Gesamt	4,0	± 1,1	55	78	1.170	5,7	47	17,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamt	3,8	± 0,4	152	131	1.470	6,0	51	19,4
Dreifamilienhäuser	1950-2006	5,1	± 1,1	8	224	830	5,0	30	13,8
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2006	6,1	± 0,9	15	629	660	4,7	36	11,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2006	6,8	± 1,1	7	417	670	5,9	28	9,7

Liegenschaftszinssätze - Stadt Gladbeck 2008

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2008 in %	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² WF/NF	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	Rohertragsfaktor 2008
Eigentumswohnungen, eigengenutzt	Gesamt	4,0	± 0,80	60	82	1.290	5,7	46	19,7
Eigentumswohnungen, vermietet	Gesamt	3,7	± 0,90	18	80	1.070	5,2	35	18,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamt	3,8	± 0,80	185	115	1.470	6,0	61	19,3
Dreifamilienhäuser	1950-2006	4,6	± 0,80	10	210	740	4,2	40	14,4
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2006	5,4	± 1,00	38	475	770	5,1	44	13,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2006	6,6	± 1,40	11	860	1.030	5,2	25	10,0

Liegenschaftszinssätze - Stadt Marl 2008

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2008 in %	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² WF/NF	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	Rohertragsfaktor 2008
Eigentumswohnungen, eigen genutzt	Gesamt	3,8	± 0,4	55	79	1.540	6,5	65	19,3
Eigentumswohnungen, vermietet	Gesamt	4,0	± 0,6	9	85	1.480	6,3	63	18,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamt	3,8	± 0,5	247	116	1.450	6,4	52	17,8
Dreifamilienhäuser*	1950-2006	4,6	± 1,7	5	245	840	5,1	34	13,3
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2006	5,9	± 1,8	10	440	750	5,0	39	12,3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2006	6,8	± 1,4	11	479	740	5,0	31	10,9

* es liegen keine bzw. zu wenig geeigneten Fälle aus dem Auswertzeitraum vor, deshalb werden, nach sachverständiger Einschätzung, die Werte vom Vorjahr übernommen

9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Normaleigentum)

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Der Sachwert führt allerdings in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

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

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

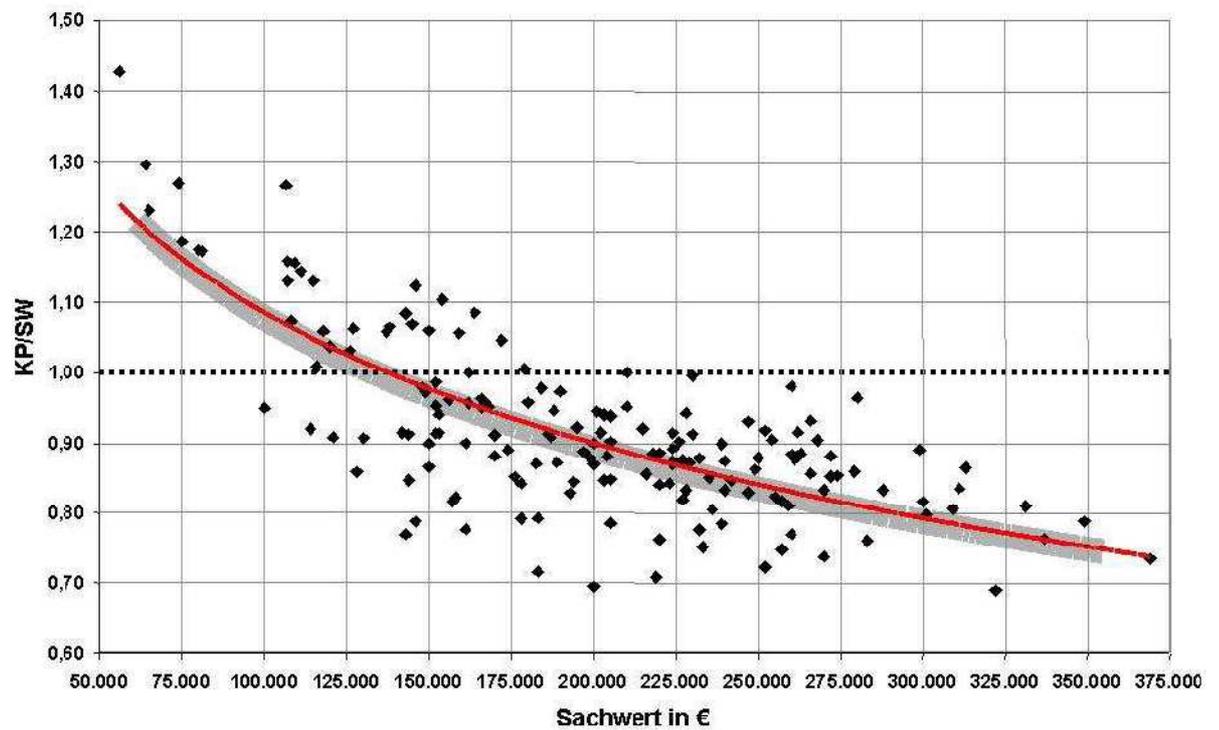
Das Modell beruht in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA auf folgenden Ansätzen:

- Indizierte Herstellungskosten entsprechend NHK 2000 (Typ und Ausstattungsniveau), Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF in m²)
- Regionalisierungsfaktor von 0,97 (für Dorsten und Marl), 0,95 (für Gladbeck)
- Berücksichtigung des Baujahrs (Faktoren: 0,71 bis 1,00)
- Gesamtstanddauer je nach Objektart und Ausstattungsstandard
- ggf. verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Berücksichtigung der Gebäudeart (freistehend, DHH, Reihenmittelhaus, etc.) mit entsprechenden Baunebenkosten
- Berücksichtigung der Bauart (u. a. Dachgeschoss ausgebaut, Drempelhöhe)
- Herstellungskosten für Bauteile: pausch. Anteil von 2 % der Gesamtherstellungskosten
- Alterswertminderung nach Ross
- Zeitwert für Außenanlagen: pausch. Anteil von 6 % (mind. jedoch 7.500 €) vom Zeitwert des Objektes
- Bodenwert nach Richtwertkarte, dem jeweiligen Objekt angepasst (Tiefe, Lage, etc.)

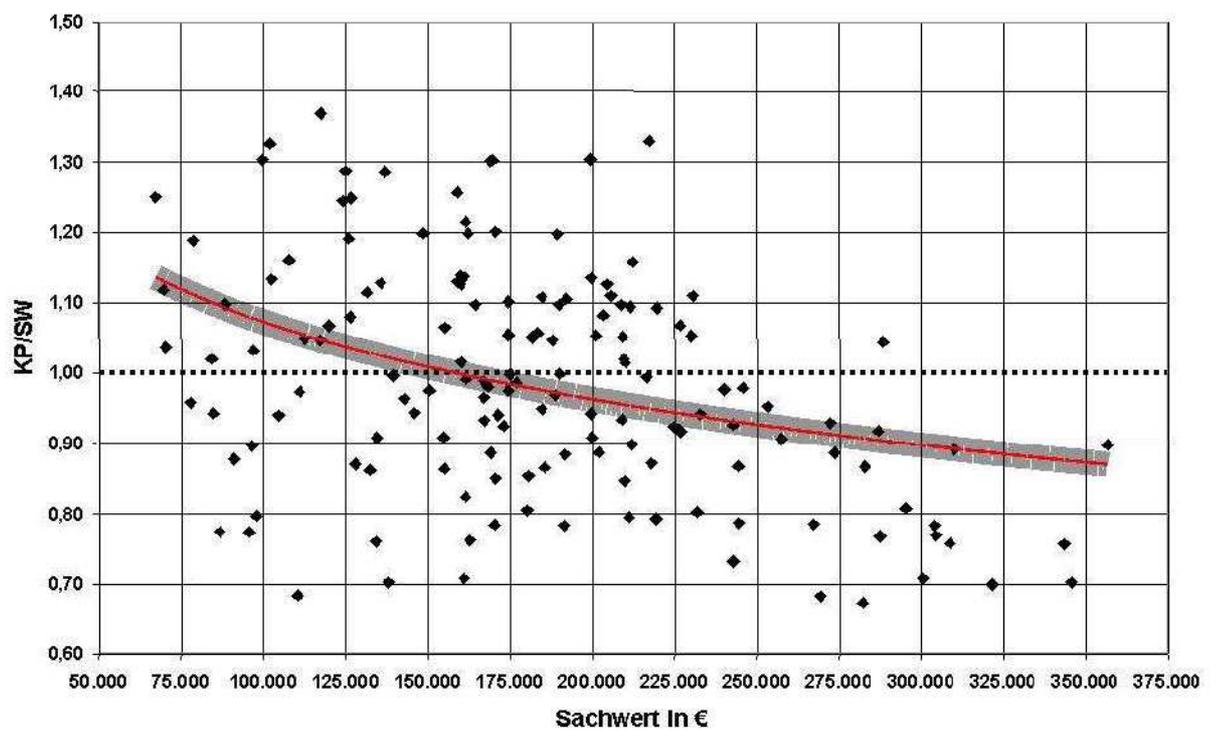
Bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften an langjährige Mieter, welche erfahrungsgemäß zu geringeren Preisen realisiert werden, nicht berücksichtigt (z. B. Verkäufe von Immobiliengesellschaften).

Auf den nachfolgenden Seiten werden die Marktanpassungsfaktoren für Normaleigentum (EFH/ZFH) für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl in Diagrammform dargestellt.

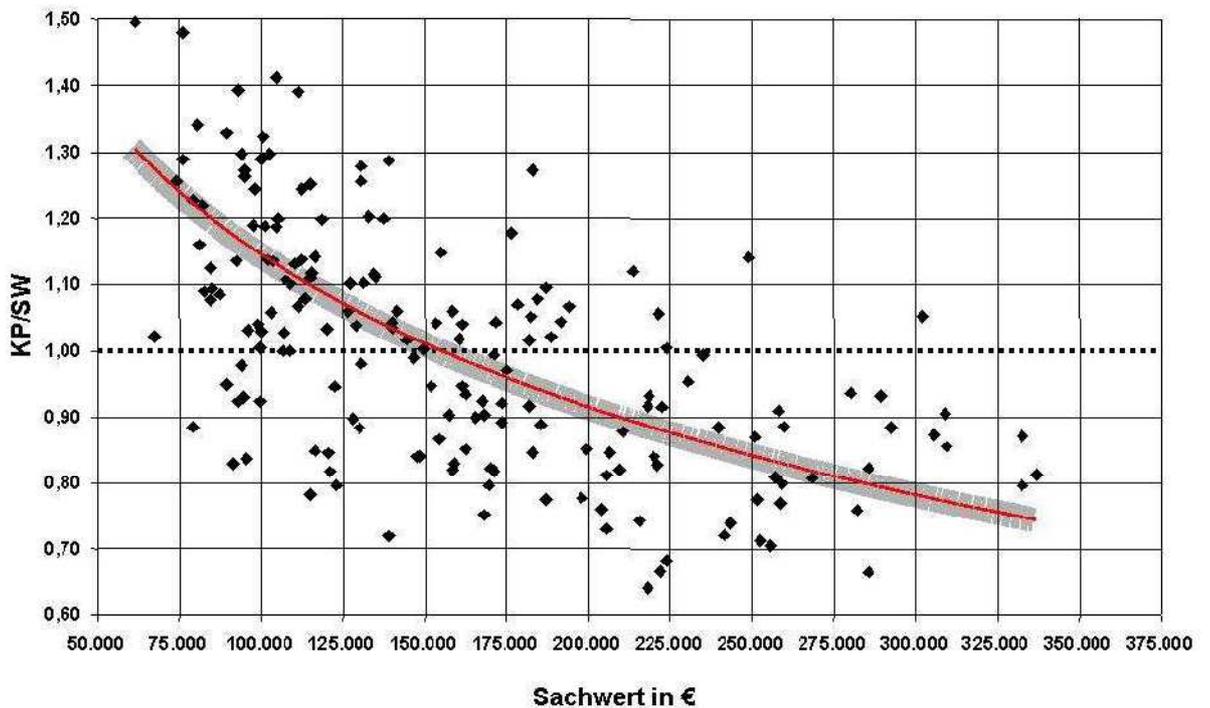
Marktanpassungsfaktoren für Dorsten (Normaleigentum)



Marktanpassungsfaktoren für Gladbeck (Normaleigentum)



Marktanpassungsfaktoren für Marl (Normaleigentum)



9.4 Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Bei der Wertermittlung von bebauten Erbaurechten wird - vergleichbar zu Objekten im Normaleigentum - der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Abweichend von der Bewertung von Normaleigentum entfällt bei der Bewertung von bebauten Erbaurechten die Bodenwertermittlung. Stattdessen wird, sofern vorhanden, der Wertanteil des Erbaurechts am Wert des Grund und Bodens ermittelt.

Der Bodenwertanteil des Erbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks.

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.

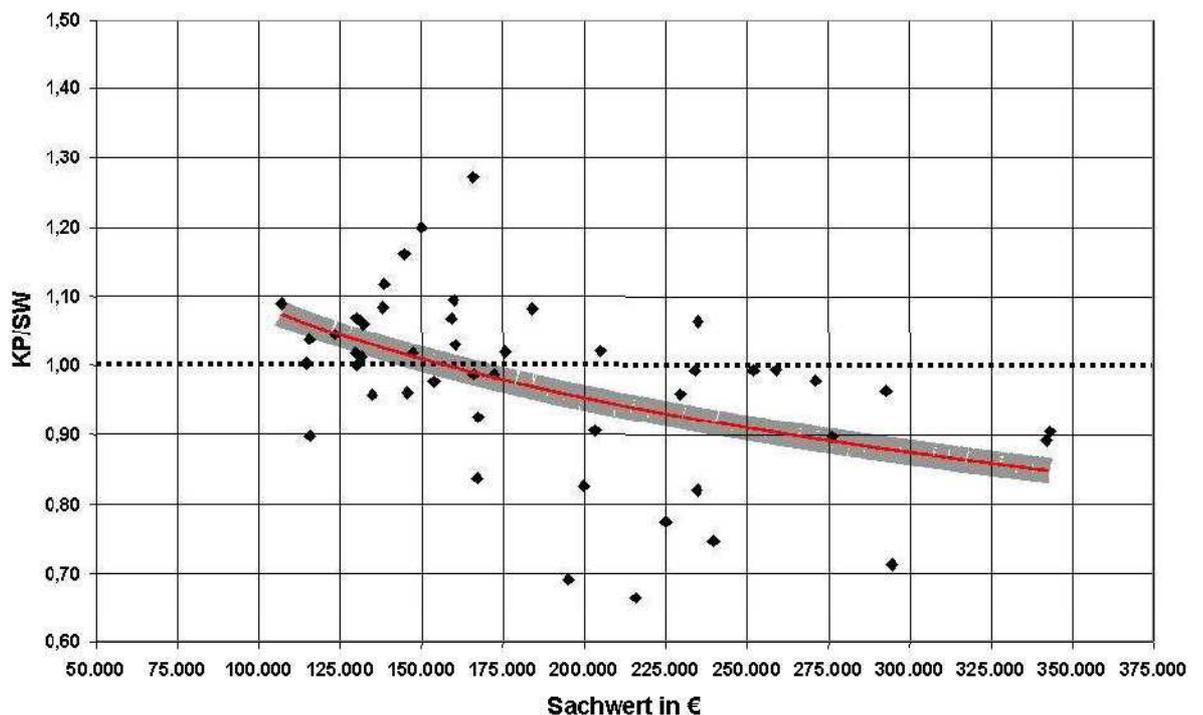
Die so ermittelten Faktoren können aber beim Übergang vom Sachwert zum Verkehrswert nur dann in Anwendung gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrunde liegende Modell verwendet wird.

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

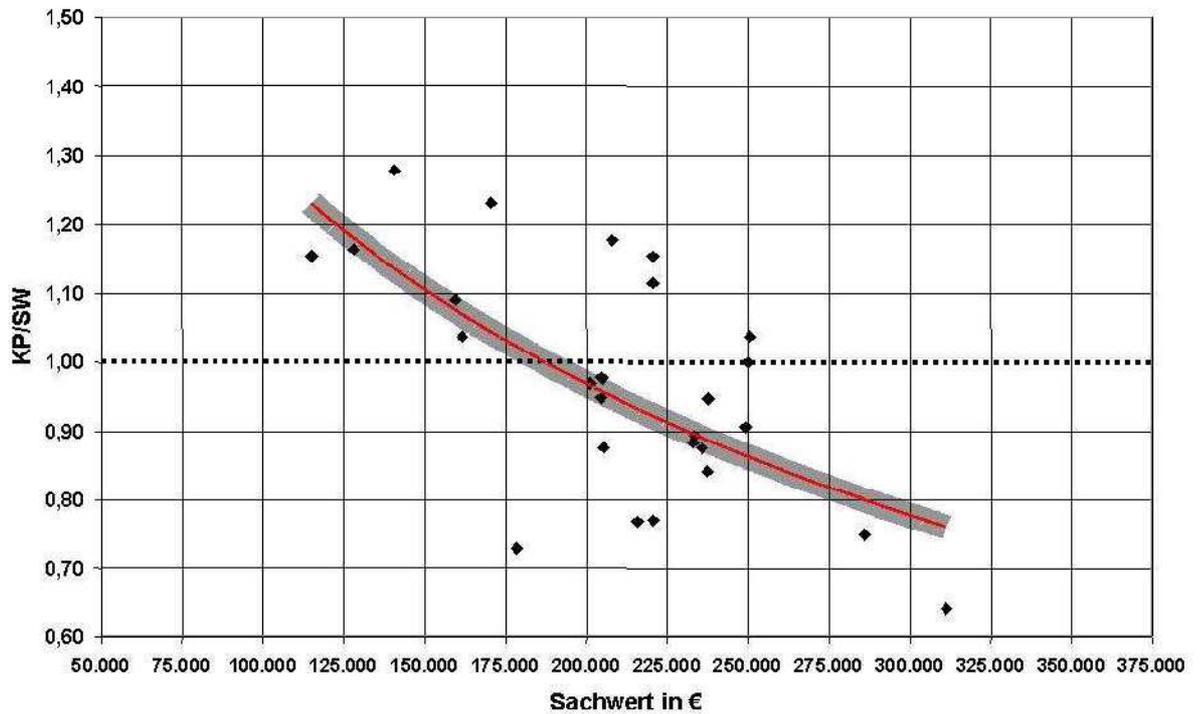
- Indizierte Herstellungskosten entsprechend NHK 2000 (Typ und Ausstattungsniveau), Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF in m²)
- Regionalisierungsfaktor von 0,97 (für Dorsten und Marl), 0,95 (für Gladbeck)
- Berücksichtigung des Baujahrs (Faktoren: 0,71 bis 1,00)
- Gesamtstanddauer je nach Objektart und Ausstattungsstandard
- ggf. verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Berücksichtigung der Gebäudeart (freistehend, DHH, Reihenmittelhaus, etc.) mit entsprechenden Baunebenkosten
- Berücksichtigung der Bauart (u. a. Dachgeschoss ausgebaut, Drenpelhöhe)
- Herstellungskosten für Bauteile: pausch. Anteil von 2 % der Gesamtherstellungskosten
- Alterswertminderung nach Ross
- Zeitwert für Außenanlagen: pausch. Anteil von 6 % (mind. jedoch 7.500 €) vom Zeitwert des Objektes
- Bodenwertanteil des Erbbaurechtes gemäß WertR 2006 (Kapitalisierung des Differenzbetrages zwischen marktüblichem und tatsächlich gezahltem, ggf. angepassten Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes auf der Basis des marktüblichen Erbbauzinssatzes)

In den nachstehenden Diagrammen werden die Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (EFH/ZFH) für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl in Diagrammform dargestellt.

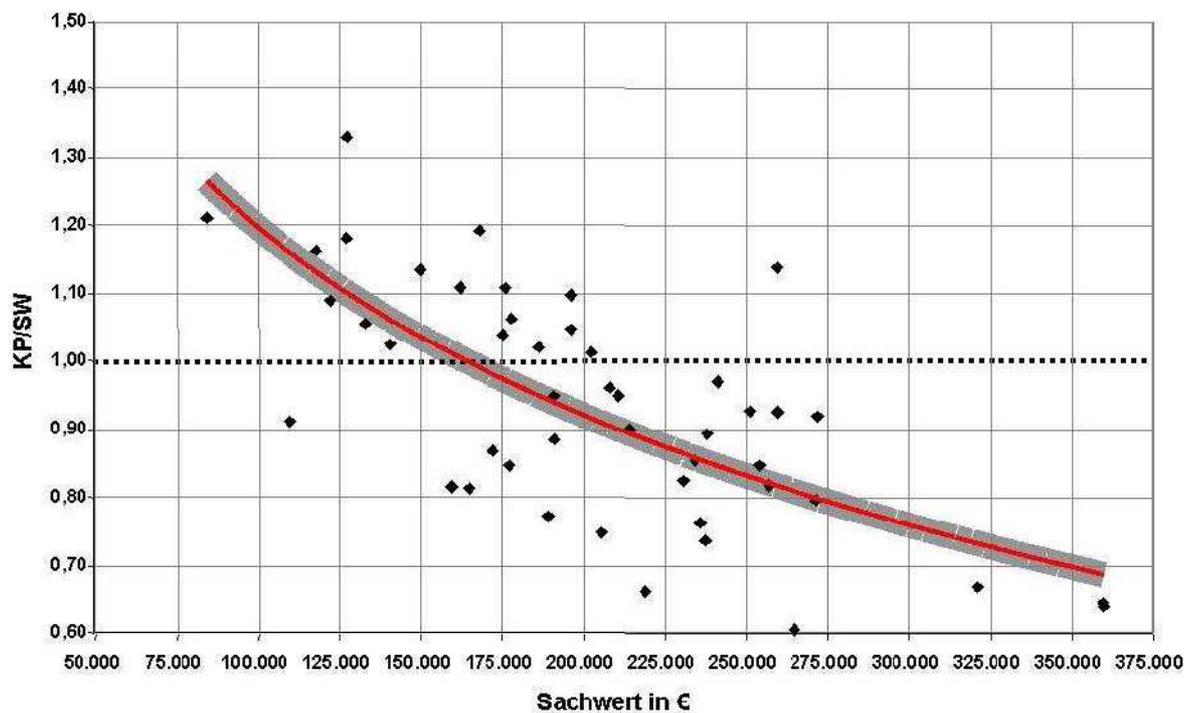
Marktanpassungsfaktoren für Dorsten (Erbbaurechte)



Marktanpassungsfaktoren für Gladbeck (Erbbaurechte)



Marktanpassungsfaktoren für Marl (Erbbaurechte)



9.5 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke (mit Erbbaurechten belastete Grundstücke)

Um den Verkehrswert mit einem Erbbaurecht belasteter Grundstücke entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) ermitteln zu können, sollen die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren für derartige Objekte ausweisen.

Eine Auswertung aller im Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle erfolgten Kaufverträge der letzten vier Jahre weist jedoch für keinen der wertrelevanten Faktoren eine signifikante Korrelation auf.

Auch die Darstellung des Quotienten „Kaufpreis/Wert des belasteten Grundstücks in Abhängigkeit zur Restlaufzeit des Erbbaurechts“ zeigt eine weit streuende Punktwolke mit Faktoren im Bereich von ca. 0,5 bis 2,5 (siehe Grafik).



Fazit:

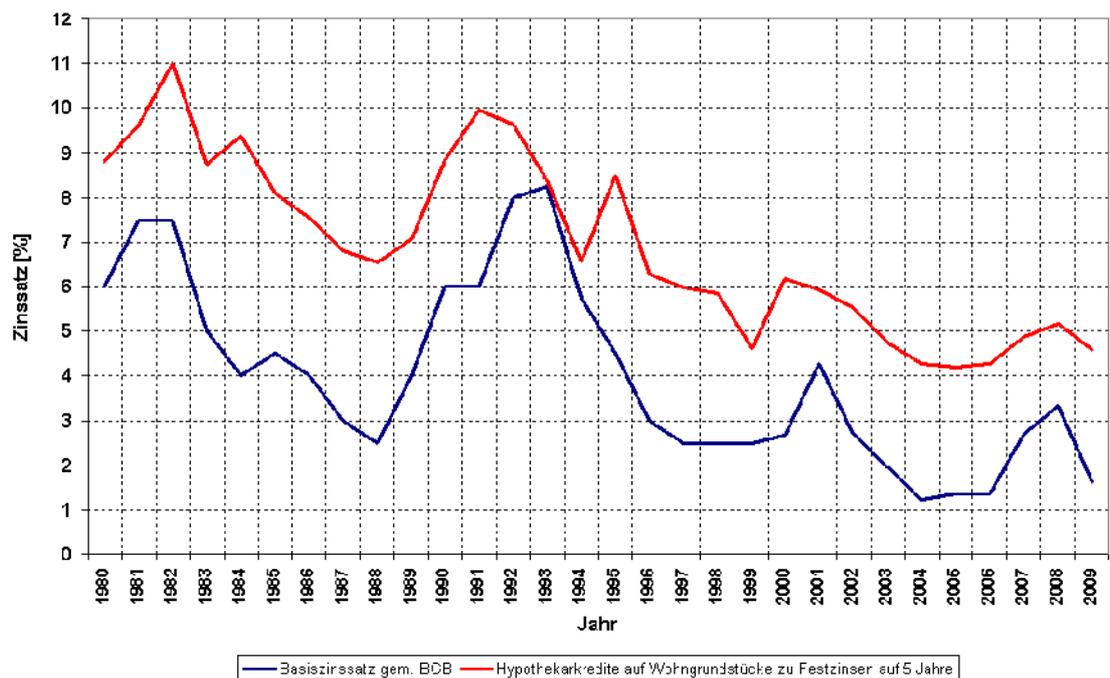
Da es in diesem Marktsegment **bisher praktisch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr** gibt (in fast allen Fällen ist der Käufer auch der Erbbaurechtsnehmer) und die einzelnen Verkäufe außerdem durch sehr unterschiedliche individuelle Begleitfaktoren geprägt sind, sieht sich der Gutachterausschuss derzeit nicht in der Lage, allgemeingültige Marktanpassungsfaktoren für mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke auszuweisen.

Eine Bewertung derartiger Fälle kann daher nur unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren des jeweiligen Einzelfalls erfolgen.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

10.1 Zinsentwicklung



Quelle: Deutsche Bundesbank, Stand 2. 2009

10.2 Bautätigkeiten / Baufertigstellungen

- Stadt Dorsten -	2004	2005	2006	2007	2008
Bauvoranfragen und Bauanträge	1.073	827	765	817	883
Baugenehmigungen	628	702	502	514	657
abschließende Fertigstellungen	*	*	*	*	*
genehmigte Wohngebäude	169	150	103	87	87
fertiggestellte Wohngebäude	191	246	171	95	*
genehmigte Wohneinheiten	272	246	209	141	151
fertiggestellte Wohneinheiten	271	253	209	130	*

- Stadt Gladbeck -	2004	2005	2006	2007	2008
Bauvoranfragen und Bauanträge	681	656	638	587	547
Baugenehmigungen	667	598	549	544	467
abschließende Fertigstellungen	435	486	387	385	267
genehmigte Wohngebäude	*	*	*	*	*
fertiggestellte Wohngebäude	*	*	*	*	*
genehmigte Wohneinheiten	*	*	*	*	*
fertiggestellte Wohneinheiten	*	*	*	*	*

- Stadt Marl -	2004	2005	2006	2007	2008
Bauvoranfragen und Bauanträge	1.189	1.024	987	777	832
Baugenehmigungen	1.164	1.004	825	833	695
abschließende Fertigstellungen	*	*	*	*	*
genehmigte Wohngebäude	167	145	79	131	129
fertiggestellte Wohngebäude	177	93	140	68	164
genehmigte Wohneinheiten	197	213	173	147	236
fertiggestellte Wohneinheiten	201	149	141	98	220

Quellen: Städte Dorsten, Gladbeck und Marl; Stand 2. 2009
 * keine Angabe möglich

10.3 Wohngebäude im Bestand

Gegenüberstellung 2008	Wohngebäude insgesamt	davon		Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insgesamt in m ²
		EFH / ZFH	MFH		
Nordrhein-Westfalen	3.611.488	2.834.008	777.480	8.322.475	704.262.000
Münster, Regierungsbezirk	553.059	453.296	99.763	1.136.451	103.067.500
Recklinghausen, Kreis	124.471	91.745	32.726	296.643	24.323.100
Dorsten, Stadt	17.366	14.250	3.116	34.799	3.214.400
Gladbeck, Stadt	11.997	7.278	4.719	36.068	2.754.600
Marl, Stadt	17.771	13.872	3.899	41.423	3.345.300

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

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

Quelle: Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", Stand 1. 2009

10.4 Zwangsversteigerungen

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

Im Geschäftsjahr 2008 wurden für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl insgesamt 62 Zuschläge von den zuständigen Amtsgerichten dem Gutachterausschuss angezeigt.

Hierbei konnte ein leichter Anstieg der Fallzahlen für das Stadtgebiet von Gladbeck festgestellt werden. Die Anzahl der Zuschläge für Dorsten und Marl blieben auf dem Vorjahresniveau.

	Stadtgebiet	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Zuschläge	Dorsten	20	20	→
	Gladbeck	15	10	↗
	Marl	27	27	→

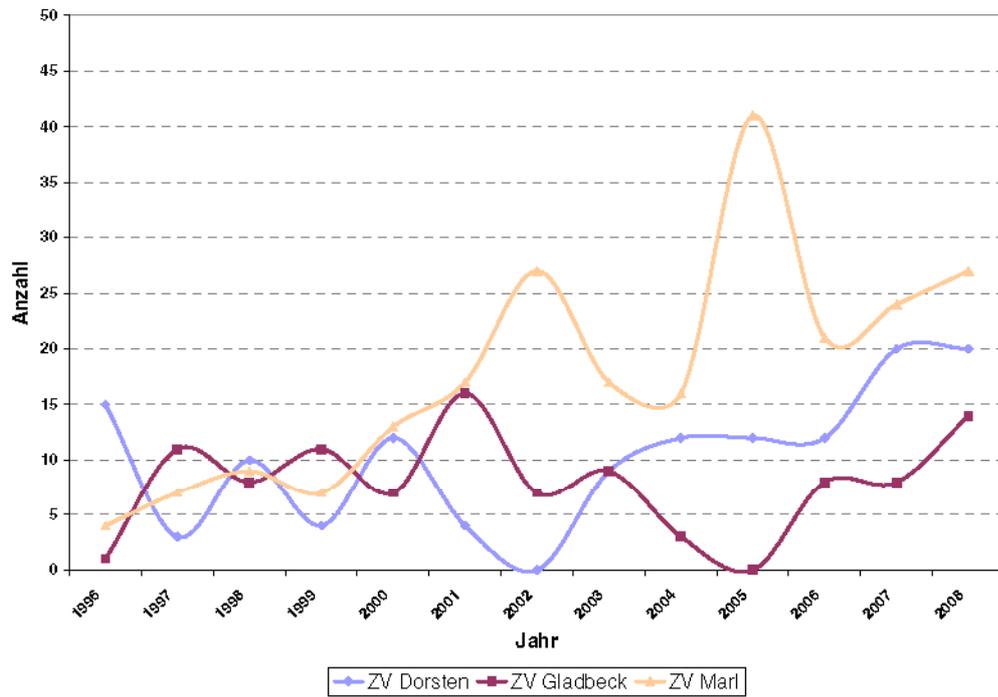
Die mittleren Verhältniswerte von Zuschlagshöhe zum ermittelten Verkehrswert der jeweiligen Immobilie für Zwangsversteigerungen aus den letzten 3 Jahre können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

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

Stadtgebiet	Objektart	2008		2007		2006	
		Anzahl	Zuschlag in %	Anzahl	Zuschlag in %	Anzahl	Zuschlag in %
Dorsten	bebaute Grundstücke	11	55	6	76	7	66
	Eigentumswohnungen	7	52	8	39	4	46
	Gewerbeobjekte	2	56	3	54	-	-
	unbebaute Grundstücke	-	-	1	93	-	-
Gladbeck	bebaute Grundstücke	7	68	1	39	1	56
	Eigentumswohnungen	7	32	7	53	7	76
	Gewerbeobjekte	-	-	-	-	1	62
	unbebaute Grundstücke	1	70	2	62	1	158
Marl	bebaute Grundstücke	15	74	11	65	8	68
	Eigentumswohnungen	10	66	13	63	17	58
	Gewerbeobjekte	2	81	2	62	1	72
	unbebaute Grundstücke	-	-	1	99	-	-

Über die Gesamtzahl der Zuschläge im jeweiligen Stadtgebiet in 2008 können als Mittelwerte der Zuschlagshöhen für Dorsten ca. 53 %, für Gladbeck ca. 56 % und für das Stadtgebiet von Marl ca. 71 % angegeben werden.

Im nachstehend gezeigten Diagramm wird die Anzahl der jährlichen Zwangsversteigerungen seit dem Jahr 1996 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend gegenübergestellt.



10.5 Bevölkerungsdichte und -verteilung

Übersicht	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Nordrhein-Westfalen	34.086,0	18.028.745	529
Regierungsbezirk Münster	6.908,2	2.619.372	379
Kreis Recklinghausen	760,4	640.495	842
Dorsten, Stadt	171,1	78.866	461
Gladbeck, Stadt	35,9	76.637	2.135
Marl, Stadt	87,6	88.587	1.011
Dorsten - Gladbeck - Marl	294,6	244.090	829

Stadtteile Dorsten	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Altendorf-Ulfkotte	11,6	2.139	184
Altstadt	1,2	3.976	3.313
Deuten	17,7	1.770	100
Feldmark	11	7.955	723
Hardt	5,2	7.905	1.520
Hervest	17,1	13.243	774
Holsterhausen	14,4	13.793	958
Lembeck	52,8	5.336	101
Östrich	6,0	2.003	334
Rhade	13,5	5.873	435
Wulfen	20,6	14.873	722

Stadtteile Gladbeck	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Alt-Rentfort	5,9	4.530	768
Brauck	5,1	12.255	2.403
Butendorf	2,8	11.324	4.044
Ellinghorst	6,1	2.967	486
Mitte I	2,1	11.246	5.355
Mitte II (Ost)	2,5	7.418	2.967
Rentfort-Nord	3,3	7.924	2.401
Rosenhügel	1,0	5.087	5.087
Schultendorf	0,6	2.503	4.172
Zweckel	6,5	11.371	1.749
unbekannt	-	12	-

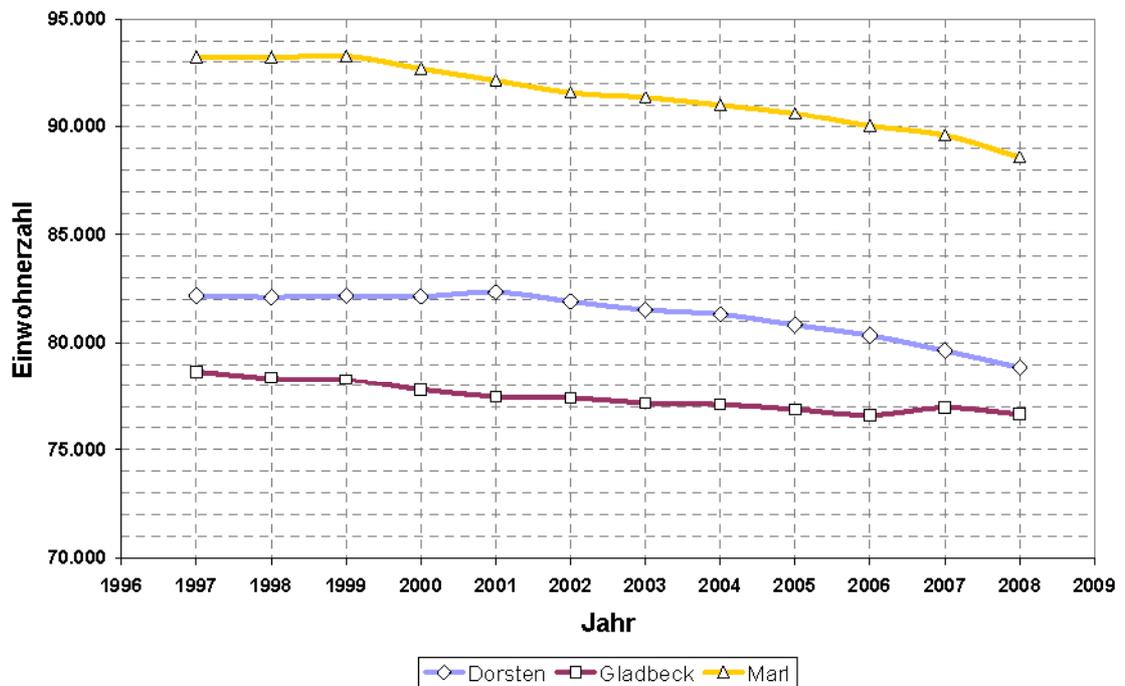
Stadtteile Marl	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Alt-Marl	12,4	10.020	808
Brassert	13,3	11.839	890
Drewer-Nord	2,7	8.674	3.213
Drewer-Süd	3,0	8.642	2.881
Hüls-Nord	3,7	6.501	1.757
Hüls-Süd	7,5	12.109	1.615
Marl-Hamm	11,9	10.208	858
Polsum	7,8	4.723	606
Sinsen-Lenkerbeck	14,4	8.083	561
Stadtmitte	1,9	7.736	4.072
Chemiepark	9,0	-	-
unbekannt	-	52	-

Quellen: Verwaltungsinformationssystem des Kreises Recklinghausen, Stand 1. 2009
Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", Stand 12. 2008

10.6 Bevölkerungsentwicklung

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

Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen seit dem Jahr 1997.



Weitere Informationen zu den Städten finden Sie z. B. in den sog. Kommunalprofilen der Landesdatenbank des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.it.nrw.de.

Die Kommunalprofile enthalten aktuelle Statistik-Informationen zu den Themen Gebiet, Bevölkerung, Bildung, Soziales, Beschäftigung und Wahlen.

Neben einer kompakten Kurzfassung, die wichtige Daten auf zwei Seiten zusammenfasst, steht den Interessentinnen und Interessenten auch eine umfangreichere Langfassung zur Verfügung, die Entwicklungen im Zeitverlauf darstellt und Vergleiche mit Kommunen ähnlicher Struktur und mit dem Kreis, dem Regierungsbezirk und dem Land erlaubt.

Einen Zugriff auf weitere Statistik-Resultate für einzelne Städte, Gemeinden und Kreise Nordrhein-Westfalens bietet der Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)".

10.7 Sozioökonomische Daten

	Land NRW	Reg.-Bez. Münster	Kreis Recklinghausen	Stadt Dorsten	Stadt Gladbeck	Stadt Marl
Arbeitslosenquote (Stand 12.2008)	8,1 %	8,6 %	11,1 %	8,9 %	12,5 %	12,2 %
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008 [Mio. €]	103.450,5	14.507,3	3.617,9	463,0	414,7	498,7
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2008 (je Einwohner)	102,4	98,9	100,4	104,4	96,9	98,8
Umsatz [Mio. €]	98.369,4	13.760,8	3.228,6	441,3	368,9	392,1
Umsatzkennziffer 2008 (je Einwohner)	103,6	99,8	95,3	105,9	91,7	82,6
Zentralitätskennziffer 2008	101,1	100,9	94,9	101,4	94,6	83,6
Hebesatz Gewerbesteuer	-	-	-	460	440	480
Hebesatz Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe)	-	-	-	225	170	200
Hebesatz Grundsteuer B (für Grundstücke)	-	-	-	450	440	530

Quellen: IHK Nord Westfalen / GfK Marktforschung GmbH, Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", Stand 1. 2009; VIS, Verwaltungsinformationssystem, Stand 1. 2009

Die **Kaufkraft** ist die Summe des verfügbaren Einkommens in einer Region. Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** ist der Teil der allgemeinen Kaufkraft, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Für die Berechnung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden die Einzelhandelsausgaben am **Wohnort** gemessen.

Der **Umsatz** umfasst die in einer Region erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze und wird, anders als bei der Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, am **Einkaufsort** erfasst.

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner** bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt von 100 je Einwohner. Liegt der Wert für eine Region beispielsweise bei 110, so bedeutet dies, dass die Einwohner dieser Region 10 % mehr ihres verfügbaren Einkommens im Einzelhandel ausgeben als der Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 90,0 bedeutet entsprechend, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner in dem entsprechenden Ort 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die **Umsatzkennziffer je Einwohner** bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100. Liegt der Wert für eine Region bei 110, dann liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner 10 % über dem Bundesdurchschnitt. Entsprechend bedeutet ein Wert von 90,0, dass der Einzelhandelsumsatz je Einwohner dieser Region 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der **Zentralitätskennziffer** gegenüberstellen. Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 und ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt; d. h., es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Umgekehrt gibt es einen Kaufkraftabfluss, wenn die Zentralitätskennziffer einen Wert unter 100 aufweist.

Quelle der Erläuterungen: GfK Marktforschung GmbH Nürnberg

10.8 Nutzung der Bodenflächen im Vergleich

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

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

Quelle: Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", Stand 1. 2008

11. Mieten

11.1 Mieten - Dorsten

11.1.1 Wohnungsmieten – Dorsten

Der Dorstener Mietspiegel (aktuelle Ausgabe Mai 2008) wird alle zwei Jahre durch die Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und herausgegeben.

Zu diesem Gremium gehören:

- Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Dorsten e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Mieterschutzbund e. V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Mieterbefragung, Wohngeldstatistik, Mietenindizes, etc.) wird dabei von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt.

Insofern ist der Gutachterausschuss maßgeblich an der Herausgabe des Dorstener Mietspiegels beteiligt.

Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau (Nettokaltmieten) in Dorsten geben und ersetzt nicht den Mietspiegel.

Zu- und Abschläge für spezielle Lagen, Wohnungsgrößen, Sonderausstattungen, Modernisierungen, etc. sind im Mietspiegel detailliert ausgewiesen.

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 01.05.2008

Altersgruppe	Lageklasse *	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m ²]
I bis 1949	B	3,30
	C	3,50
II 1950 bis 1956	B	3,70
	C	3,85
III 1957 bis 1965	B	4,10
	C	4,25
IV 1966 bis 1974	B	4,40
	C	4,65
V 1975 bis 1981	B	5,10
	C	5,45
VI 1982 bis 1994	B	5,75
	C	5,90
VII 1995 bis 2001	B	6,00
	C	6,20
VIII ab 2002	B	6,30
	C	6,50

* B = mittlere Wohnlage
C = gute Wohnlage

Sonderfall Wulfen-Barkenbergr für Mietwohnhäuser mit mehr als vier Geschossen

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

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

Jahr	Stadt Dorsten	Nordrhein-Westfalen
1995	100	100
1996	100,0	103,1
1997	100,0	106,2
1998	100,6	107,3
1999	100,6	108,4
2000	100,2	110,3
2001	100,2	111,9
2002	93,2	113,3
2003	93,2	114,3
2004	93,2	115,3
2005	93,2	116,3
2006	93,2	117,4
2007	93,2	118,6
2008	93,2	120,7

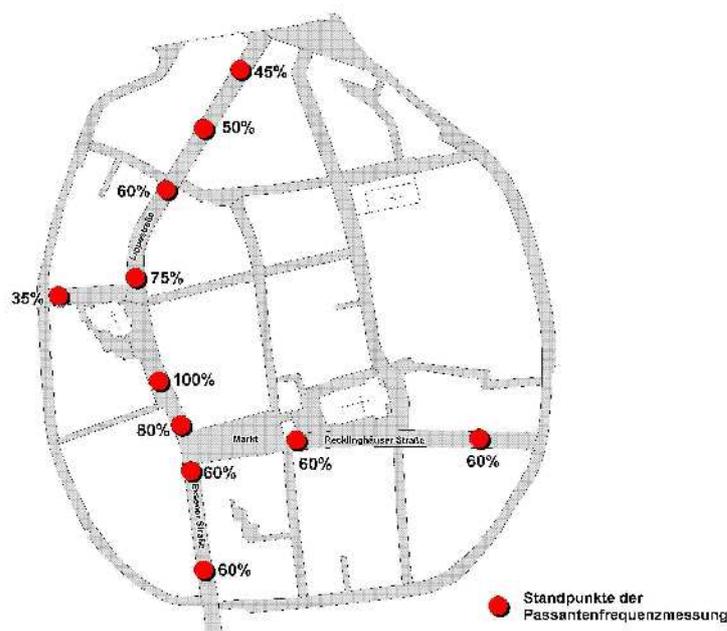
11.1.2 Ladenmieten, Geschäftslagen und Passantenfrequenz in der Dorstener Altstadt

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

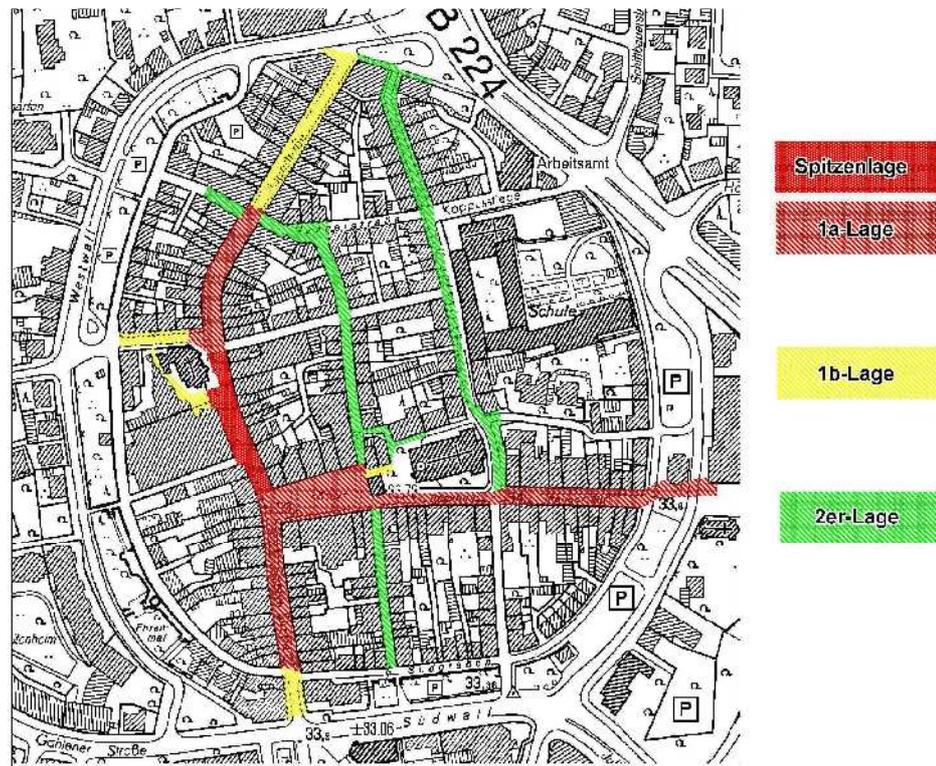
Die bei den Geschäftsleuten erfragten Angaben zu den Mietverhältnissen und die aus der Passantenfrequenzmessung gewonnenen Daten wurden von der Geschäftsstelle nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet; abschließend hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse sachverständig beraten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

Die nachfolgend aufgeführten thematischen Karten, Tabellen und Grafiken sollen eine Orientierungshilfe bei der Ableitung von angemessenen Ladenmieten darstellen. Die angegebenen Mietwerte und deren Spannbreiten haben keine bindende Wirkung für die Vertragsparteien; insbesondere können hieraus keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

- **Passantenfrequenz**



- **Geschäftslagen**

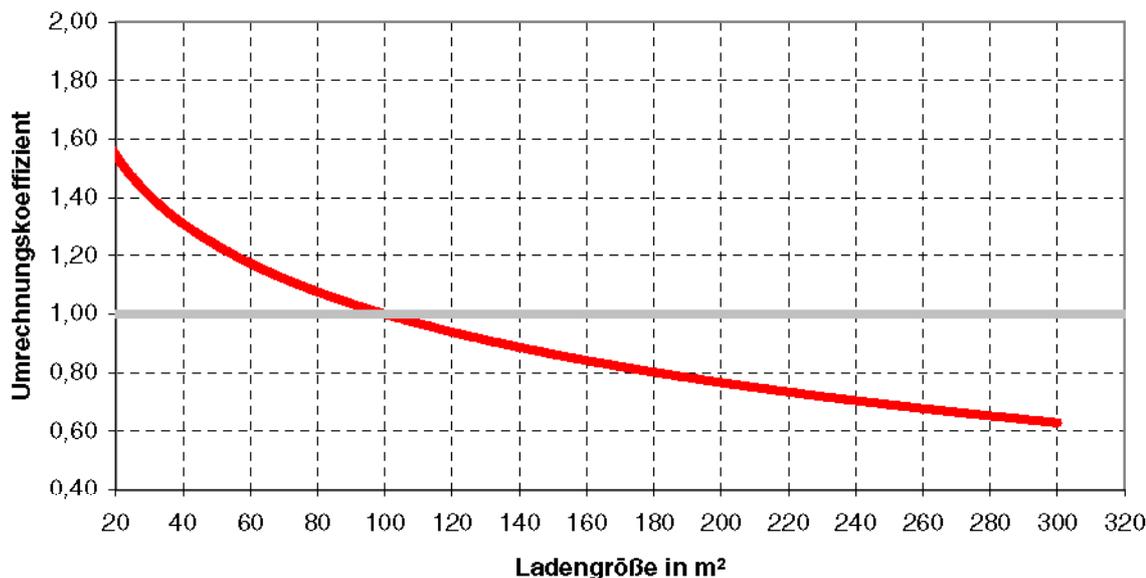


Mietniveau/Mietspannen

	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
durchschnittliche Ladenmiete	23,50 €/m ²	18,50 €/m ²	8,50 €/m ²
Spannbreite	18,50 €/m ² bis 35 €/m ²	12,50 €/m ² bis 25 €/m ²	7,50 €/m ² bis 12,50 €/m ²

Die vorgenannten Mietwerte beziehen sich auf einen „Norm-Laden“ mit ca. 100 m² Ladenfläche. Sie stellen die Nettokaltmiete für die reine Ladenfläche dar, beinhalten aber auch den Mietwertanteil für typische Nebenräume (Sozialräume/Lager) mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 25 m².

Abhängigkeit der Miethöhe von der Ladengröße (1er-Lagen)



Bei der Auswertung des Mietenmaterials wurde eine Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladenlokals festgestellt. Grundsätzlich gilt, dass für kleinere Läden Zuschläge, für größere Läden dagegen Abschläge erforderlich werden. Bezugsgröße ist dabei der „Norm-Laden“ mit ca. 100 m².

11.2 Mieten - Gladbeck

11.2.1 Wohnungsmieten – Gladbeck

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

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Gladbeck, Stand 01.02.2007

Mietrichtwerte in EUR je Quadratmeter Wohnfläche
(Kaltmieten ohne Betriebskosten)

für abgeschlossene - nicht preisgebundene - Mietwohnungen folgender Qualitätsmerkmale:

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

Altersklasse/ Baujahr*)	Wohnfläche m ²	Mietpreisspanne €/m ²
bis 1948	30 bis unter 60	3,50 – 4,20
	60 – 90	3,50 – 4,20
	über 90	3,60 – 4,40
1949 – 1964	30 bis unter 60	4,00 – 4,80
	60 – 90	3,80 – 4,50
	über 90	3,60 – 4,40
1965 – 1974	30 bis unter 60	4,40 – 5,20
	60 – 90	4,30 – 5,10
	über 90	4,10 – 5,00
1975 – 1984	30 bis unter 60	5,40 – 6,10
	60 – 90	5,40 – 6,10
	über 90	5,10 – 5,80
1985 – 1994	30 bis unter 60	5,50 – 6,30
	60 – 90	5,50 – 6,30
	über 90	5,20 – 6,00
1995 – 2006	30 bis unter 60	5,70 – 6,35
	60 – 90	5,70 – 6,35
	über 90	5,40 – 6,20

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

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

11.3 Mieten - Marl

11.3.1 Wohnungsmieten - Marl

Der Marler Mietspiegel (derzeit 18., überarbeitete Fassung; gültig vom 1.4.2009 bis 31.12.2010) wird ca. alle zwei Jahre durch das Marler Mietspiegelgremium beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

- Haus und Grundeigentümerverschein Marl, Hüls und Umgegend e. V.
- Deutscher Mieterbund – Mieterschutzverein Marl und Umgebung e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Stadt Marl

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

Mietspiegeltabelle 2009								
	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	Wohnlage	Ausstattungsmerkmale					
			mit WC mit Bad/Dusche <u>oder</u> mit Heizung			mit WC mit Bad/Dusche <u>und</u> mit Heizung		
			€ pro m ² Kaltmiete			€ pro m ² Kaltmiete		
			Spannen		Mittelwerte	Spannen		Mittelwerte
I	Modernisierter Altbau bis 1948 ¹⁾	einfach	3,23	3,81	3,52	3,97	4,67	4,32
		normal	3,31	3,88	3,60	4,06	4,76	4,40
		gut	3,38	3,96	3,67	4,15	4,85	4,49
II	1949 - 1960 ²⁾	einfach	3,64	4,28	3,96	4,40	5,18	4,79
		normal	3,72	4,36	4,04	4,49	5,28	4,89
		gut	3,80	4,44	4,12	4,60	5,38	4,99
III	1961 - 1971	einfach				4,80	5,66	5,23
		normal				4,91	5,76	5,33
		gut				5,01	5,87	5,44
IV	1972 - 1981	einfach				4,98	5,86	5,42
		normal				5,08	5,97	5,52
		gut				5,19	6,08	5,64
V	1982 - 1991	einfach				5,57	6,55	6,06
		normal				5,69	6,68	6,18
		gut				5,82	6,81	6,31
VI	1992 - 2001	einfach				5,87	6,92	6,39
		normal				6,00	7,05	6,52
		gut				6,13	7,18	6,66
VII	2002 und später	einfach				6,39	7,52	6,96
		normal				6,53	7,67	7,10
		gut				6,68	7,81	7,24

- 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.

Zuschläge zur Mietwerttabelle in %			
Gebäudeart	Mehrwert der Wohnung	Sonderzuschlag Garten	Maximaler Zuschlag
typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	0	2,5	2,5
Zweifamilienhäuser	2,5	2,5	5,0
Einfamilienhäuser	6,0	-	6,0

Zu- und Abschläge aufgrund der Wohnungsgröße	
typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	Grundmiete
Wohnfläche bis 40 m ²	+ 5,0 %
Wohnfläche über 100 m ²	- 5,0 %

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

Jahr	Stadt Marl	Nordrhein-Westfalen
1995	100	100
1996	100,0	103,1
1997	96,0	106,2
1998	95,5	107,3
1999	89,6	108,4
2000	89,6	110,3
2001	91,9	111,9
2002	91,9	113,3
2003	93,8	114,3
2004	93,8	115,3
2005	94,7	116,3
2006	94,7	117,4
2007	96,2	118,6
2008	96,2	120,7
2009	97,2	-

11.3.2 Ladenmieten - Marl

Der Gutachterausschuss hat 2007/2008 eine Marktuntersuchung auf der Basis von Mietumfragen durchgeführt.

Die bei den Geschäftsleuten erfragten Angaben zu den Mietverhältnissen gewonnenen Daten wurden von der Geschäftsstelle nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet.

Abschließend hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse sachverständig beraten und beschlossen. Die nachfolgend aufgeführten thematischen Tabellen und Grafiken sollen eine Orientierungshilfe bei der Ableitung von angemessenen Ladenmieten darstellen.

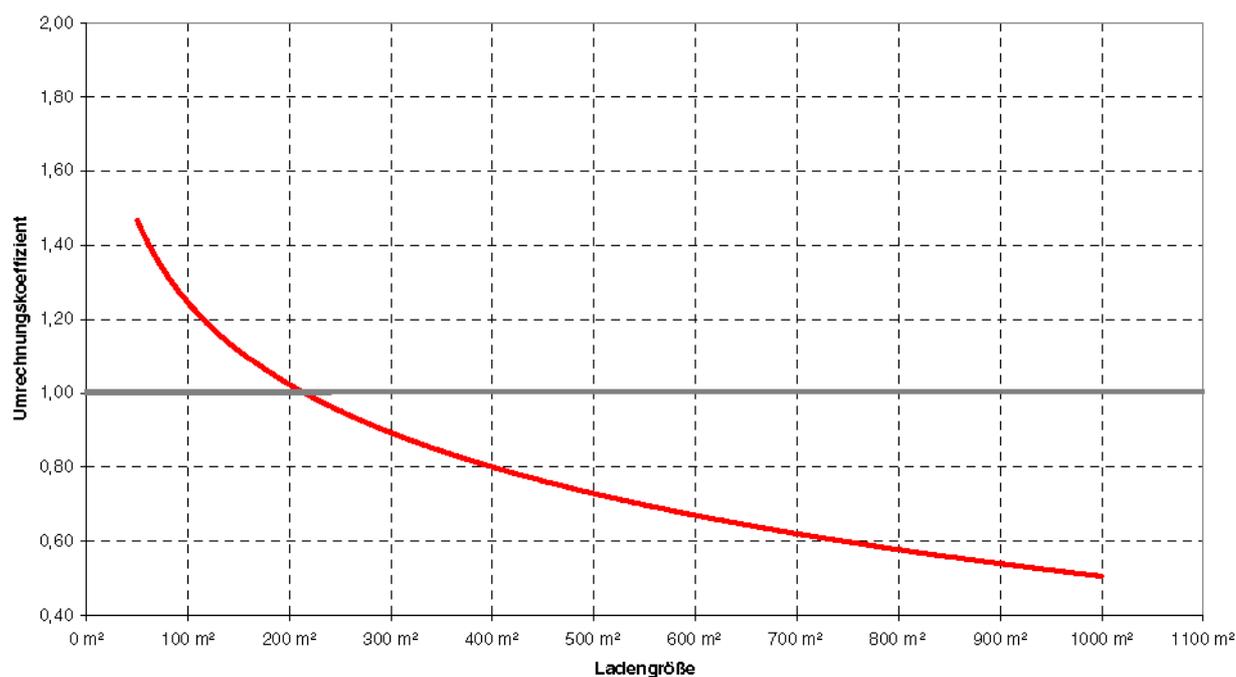
Die angegebenen Mietwerte und deren Spannweiten haben keine bindende Wirkung für die Vertragsparteien, auch können hieraus keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Mieten „Marler Stern“

Lage	durchschnittliche Ladenmiete	Spannbreite	durchschnittliche Ladengröße
Marler Stern untere Ladenstraße	27 €/m ²	17 €/m ² bis 36 €/m ²	250 m ²
Marler Stern obere Ladenstraße	19 €/m ²	12 €/m ² bis 26 €/m ²	350 m ²

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

Abhängigkeit der Miethöhe von der Ladengröße im Marler Stern



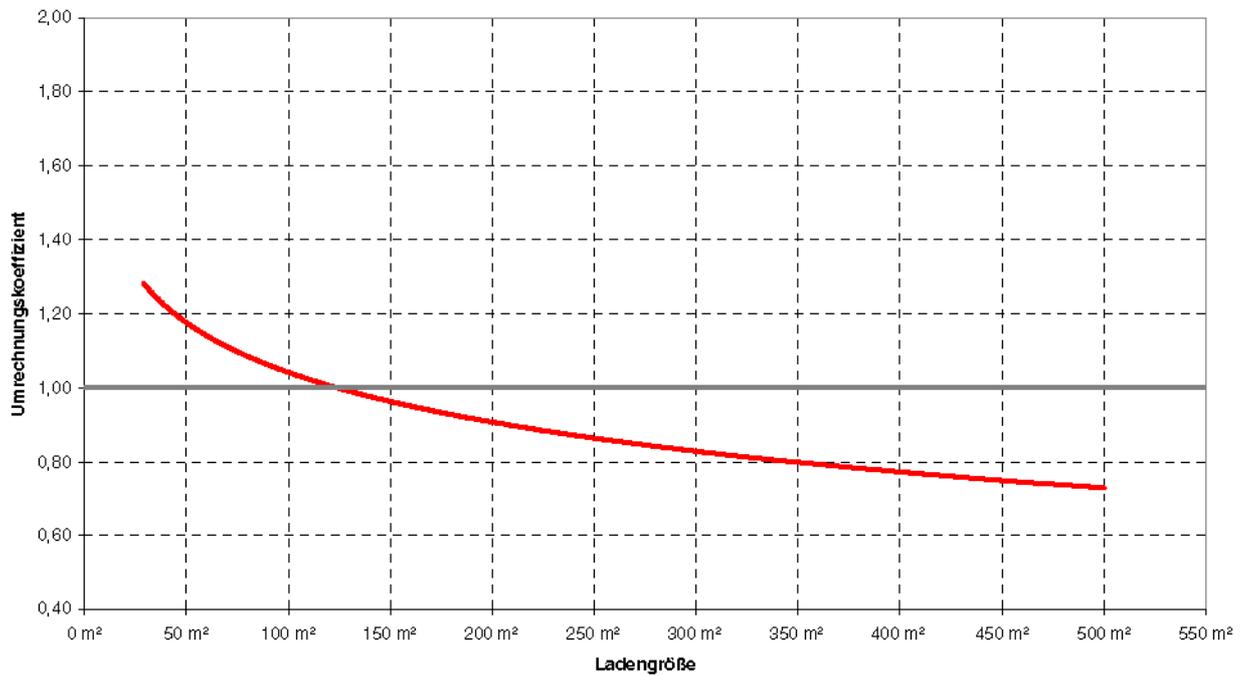
Bei der Auswertung des Mietmaterials „Marler Stern“ wurde eine Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladenlokals festgestellt. Grundsätzlich gilt, dass für kleinere Läden Zuschläge, für größere Läden dagegen Abschläge erforderlich werden.

Mieten Stadtgebiet Marl

Lage	durchschnittliche Ladenmiete	Spannbreite	durchschnittliche Ladengröße
Brassertstraße im Bereich zwischen Schachtstraße und Hervester Straße	6,5 €/m²	5 €/m ² bis 8 €/m ²	100 m²
Bergstraße im Bereich zwischen Heisterkampstraße und Lipper Weg	8,5 €/m²	6 €/m ² bis 12 €/m ²	150 m²
Victoriastraße im Bereich zwischen Römerstraße und Otto-Hue-Straße	8 €/m²	4 €/m ² bis 10 €/m ²	125 m²
Hülsstraße fußläufiger Bereich	14 €/m²	10 €/m ² bis 18 €/m ²	120 m²

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

Abhängigkeit der Miethöhe von der Ladengröße im Stadtgebiet



Bei der Auswertung des Mietmaterials „Marl“ wurde eine Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladenlokals festgestellt. Grundsätzlich gilt, dass für kleinere Läden Zuschläge, für größere Läden dagegen Abschläge erforderlich werden. Bezugsgröße ist dabei der „Norm-Laden“ mit ca. 125 m².

12. Sonstige Angaben

12.1 Verwaltungsgebühren

(gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NRW, Tarifstelle 13)

a.) Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Miet- und Pachtwerte

Verkehrswert (bei Miet- und Pachtwertgutachten das Zehnfache des ermittelten Jahresmiet- bzw. -pachtwertes)	Gebühr
Grundbetrag	700 €
dazu: bei einem Objektwert bis 770.000 € bei einem Objektwert über 770.000 €	2,0 v. T. des Wertes 1,0 v. T. des Wertes zzgl. 770 €
ggf. Zuschläge wg. erhöhten Aufwandes z. B. - zusätzlich erforderliche Wertermittlungsverfahren - Beschaffung von notwendigen Unterlagen - Berücksichtigung wertrelevanter Rechte - Berücksichtigung von Bauschäden oder -mängeln	in der Regel zwischen 200 € und 500 €

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

Art der Auskunft	Gebühr
einfache mündliche Auskünfte	frei
mündliche Auskünfte schwieriger Art	10 € bis 250 €
schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	ab 20 €

c.) **Sonstige Auskünfte oder Auswertungen** ab 30 €

d.) **aktuelle Bodenrichtwertkarte** 40 €

e.) **aktueller Grundstücksmarktbericht** 40 €

12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Klaus Brokemper	Vermessungsingenieur
Walter Gantenberg	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Marlene Giering	Vermessungsingenieurin
Heribert Hantrop	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Eberhard Just	Architekt und vereidigter Sachverständiger
Rudolf Lach	Vermessungsingenieur
Dietmar Nandelstädt	Vermessungsingenieur
Klaus Thelen	Vermessungsingenieur u. vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter des zuständigen Finanzamtes:

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

12.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses		
Geschäftsstelle:	Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten	
Postanschrift:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl 46269 Dorsten	
Telefax:	(02362) 66-5762	
E-Mail:	gutachterausschuss@dorsten.de	
Internet:	www.gutachterausschuss.nrw.de/dorsten www.borisplus.nrw.de	
Geschäftsführer:	Gerd Brandtner	(02362) 66-5083
Marktbericht (allgemein):	Thomas Borg	(02362) 66-5086
Marktbericht (inhaltlich):	Thomas Borg (<i>Gladbeck</i>) Volker Drees (<i>Marl</i>) Bernd Rinkowski (<i>Dorsten</i>)	(02362) 66-5086 (02362) 66-5085 (02362) 66-5081
Bodenrichtwertkarten, Wertgutachten:	Thomas Borg Volker Drees Bernd Rinkowski	(02362) 66-5086 (02362) 66-5085 (02362) 66-5081
Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht:	Bernd Krebber	(02362) 66-5082
Bodenrichtwertauskünfte, Verkauf von Marktbericht und Bodenrichtwertkarten:	Astrid Paulokat Timo Sadlocha	(02362) 66-5080 (02362) 66-5084

Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse

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

Kreis Wesel
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel.: (0281) 207-2248
Fax: (0281) 207-672248
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Gelsenkirchen
Rathaus Gelsenkirchen-Buer
45875 Gelsenkirchen
Tel.: (0209) 169-4283
Fax: (0209) 169-4799
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Stadt Essen
Rathenaustraße 2
45127 Essen
Tel.: (0201) 88-68502
Fax: (0201) 88-68503
gutachterausschuss@essen.de

Stadt Bottrop
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Tel.: (02041) 70-4853
Fax: (02041) 70-4874
gutachterausschuss@bottrop.de

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

Kreis Borken
Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel.: (02861) 82-1405
Fax: (02861) 82-2711401
gutachterausschuss@kreis-borken.de

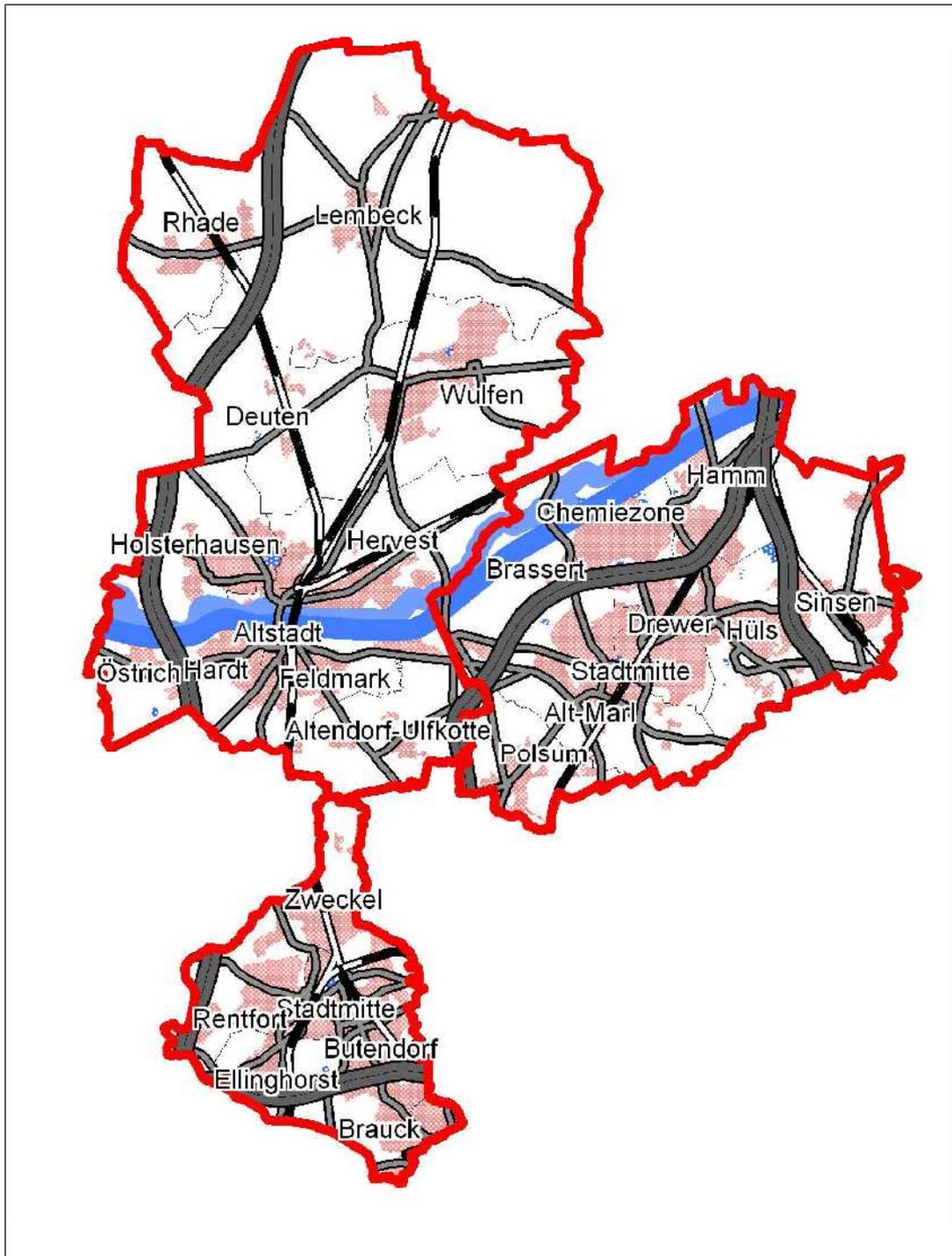
Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

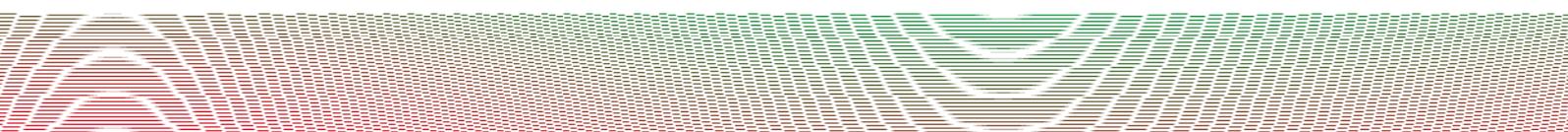
**Oberer Gutachterausschuss (OGA)
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen**

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: (0211) 475-2640
Fax: (0211) 475-2900
oga@brd.nrw.de

Anlage 2

Übersichtskarte Dorsten, Gladbeck und Marl





www.borisplus.nrw.de