



Grundstücksmarktbericht 2010

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:

Internetexemplar_gebührenpflichtig

Internet:

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

www.BORISplus.nrw.de
(Allgemeine Preisauskunft, Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht)

Druck:

-

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 2010

Berichtszeitraum 01.01.2009 - 31.12.2009

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

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009	6
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Geld- und Flächenumsatz	9
4.3 Marktteilnehmer 2009	12
5. Unbebaute Grundstücke	15
5.1 Bauland für individuellen Wohnungsbau	16
5.2 Bauland für Geschoss- und Mietwohnungsbau	18
5.3 Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser	18
5.4 Gewerbliche Bauflächen	18
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland	21
5.7 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)....	22
5.8 Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)	23
5.9 Sonstige Flächen	24
5.10 Abbauflächen	24
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Normaleigentum)	26
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Erbbaurechte)	31
6.3 Mehrfamilienhäuser	31
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser	33
6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte	33
7. Wohnungs- und Teileigentum	34
7.1 Wohnungseigentum (Normaleigentum)	34
7.2 Wohnungseigentum in „Großwohnanlagen“	37
7.3 Wohnungseigentum - Erstverkäufe nach Umwandlung	39
7.4 Wohnungserbbaurechte	39
7.5 Garagen und Stellplätze	39
8. Bodenrichtwerte	40
8.1 Gesetzlicher Auftrag	40
8.2 Bodenrichtwertkarte	40
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - gebietstypische Werte	42
8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet - BORISplus NRW	43
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	44
9.1 Indexreihen	44
9.2 Liegenschaftszinssätze	48
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Normaleigentum)	52
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erbbaurechte)	54
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	57

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	58
10.1 Zinsentwicklung	58
10.2 Bautätigkeiten/Baufertigstellungen	58
10.3 Wohngebäude im Bestand	59
10.4 Zwangsversteigerungen	59
10.5 Bevölkerungsdichte und -verteilung	61
10.6 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur.....	62
10.7 Sozioökonomische Daten	63
10.8 Nutzung der Bodenflächen im Vergleich	64
11. Mieten	65
11.1 Mieten - Dorsten	65
11.2 Mieten - Gladbeck.....	67
11.3 Mieten - Marl.....	70
12. Sonstige Angaben	75
12.1 Verwaltungsgebühren	75
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	76
12.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	77

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse	78
Anlage 2: Übersichtskarte Dorsten, Gladbeck und Marl	79

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Berichtszeitraum 2009 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **1.682 Kauffälle** bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden. Im Vergleich zum Vorjahr konnte eine leicht rückläufige Entwicklung der Verkaufsfälle in Dorsten (- 6,1 %) und in Gladbeck (- 3,6 %) festgestellt werden. Entgegen der Entwicklung in Dorsten und Gladbeck ist für Marl im Vorjahresvergleich ein deutlicher Anstieg der Fallzahlen (+ 7,4 %) zu dokumentieren.

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle von **unbebauten Grundstücken** ist gegenüber dem Vorjahr von 193 auf 209 Beurkundungen leicht gestiegen. Hierbei ist jedoch der Geldumsatz 2009 von 27 Mio. € im Jahr 2008 auf rd. 24 Mio. € leicht rückläufig. Der Flächenumsatz 2009 beläuft sich auf rd. 71 ha und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (54 ha) deutlich gestiegen. 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.

Trotz eines leichten Anstiegs der Anzahl von Kauffällen über geeignete **bebaute Grundstücke** von 706 aus dem Jahr 2008 auf nunmehr 735 Beurkundungen ist der Geldumsatz 2009 von 161 Mio. € auf 107 Mio. € deutlich gesunken. Der Flächenumsatz 2009 liegt bei rd. 61 ha und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (65 ha) nur leicht rückläufig. Der mittlere Preis für neu errichtete Doppelhaushälften beträgt in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl rd. 1.900 €/m² Wohnfläche.

Im Bereich **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein leichter Rückgang der Anzahl der geeigneten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr (- 2,6 %) auf nunmehr 373 Kauffälle zu verzeichnen. Der Geldumsatz 2009 ist mit rd. 34 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau. Der mittlere Preis für eine in den 1990er Jahren errichtete Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche betrug 2009 im Mittel in Dorsten und Marl rd. 110.000 €, in Gladbeck rd. 100.000 €.

Das **Marktgeschehen** findet in den drei Städten wie auch in den Vorjahren hauptsächlich auf dem privaten Sektor statt. Auf der Käuferseite bildet die Gruppe der Privatpersonen wie im Vorjahr mit rd. 94 % den größten Anteil. Die Analyse der „Käuferstruktur“ zeigte auch für das Jahr 2009 eine „Nordbewegung“; d. h. Käufe bzw. Zuzüge fanden i. d. R. von Süden nach Norden statt.

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 2009 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 i. d. R. 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 eingegangene, nachträglich ausgewertete oder aufgehobene Verträge verändern können.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf Grundlage 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 zurzeit 77 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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 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 be- dient 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 Kaufpreis- sammlung 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 Kaufpreissamm- lung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücks- markt der drei Stadtgebiete ständig und umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung wird in der Geschäftsstelle für die drei Stadtgebiete als eigenständige Da- tenbank 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 sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Daten- schutz. 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 Sachver- ständigen, große Bedeutung.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstellen sind:

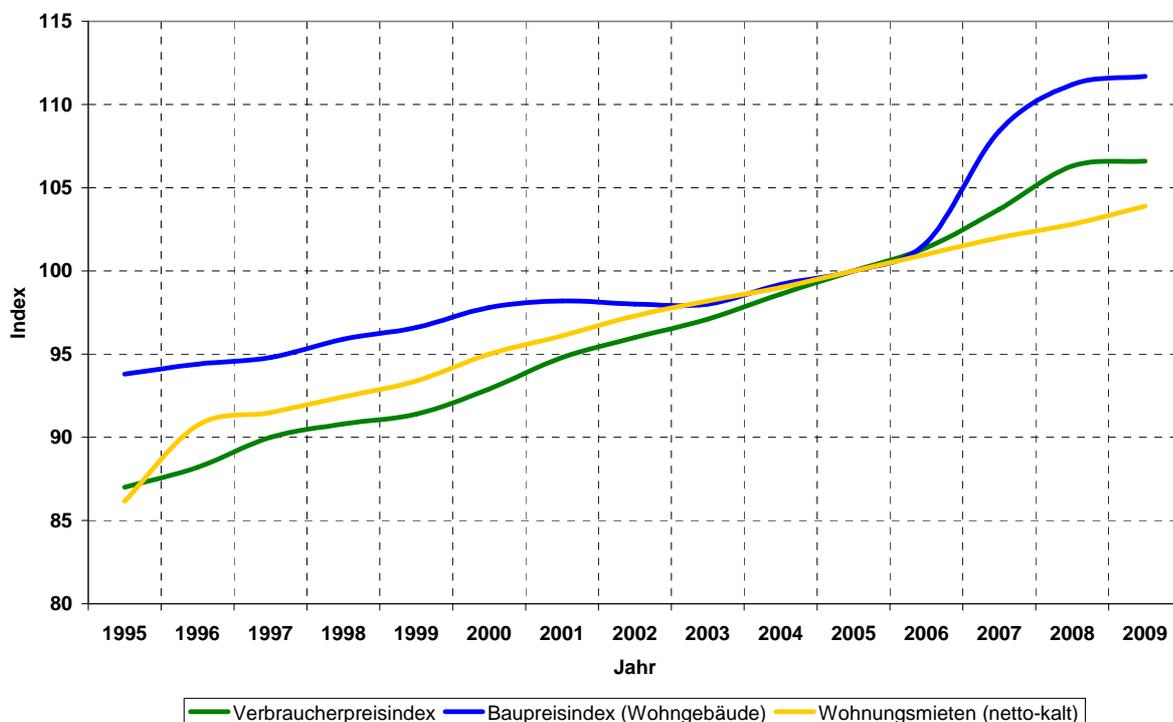
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeitung eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebauete Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- 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 2009

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.

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

Quelle: Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", 2009/2010



4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Geschäftsjahr 2009 gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.682 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (im Vorjahr 1.691 Verträge).

Von den 1.682 Grundstückskaufverträgen entfallen 525 auf das Stadtgebiet Dorsten, 516 auf das Stadtgebiet Gladbeck und 641 auf das Marler Stadtgebiet.

Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit rd. 24 % unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre, der bei rd. 2.225 Verträgen liegt.

Ca. 78 % oder rd. 1.320 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 2009 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 und/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 2009**.

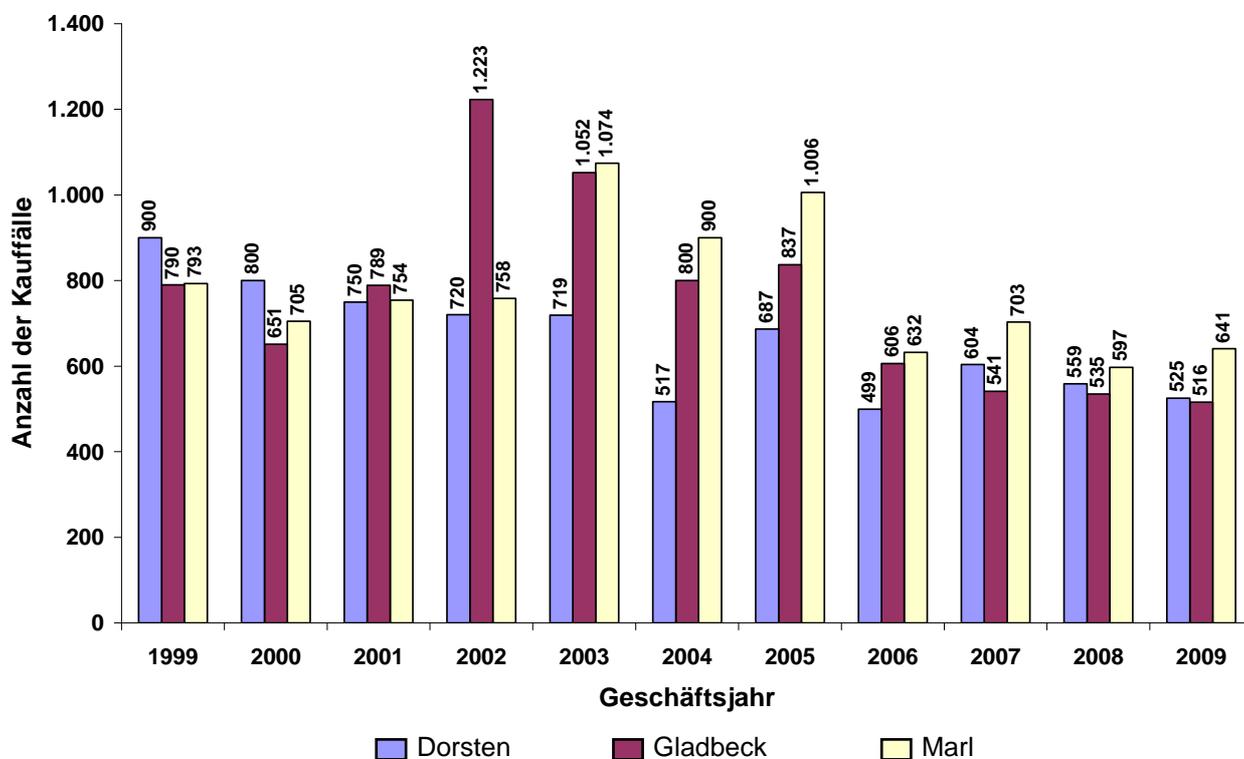
Teilmarkt	Marktsegment	Stadtgebiet			Gesamt
		Dorsten	Gladbeck	Marl	
unbebaute Grundstücke	Individuelle Bauweise	49	29	27	105
	Geschosswohnungsbau	-	-	-	-
	Wohn- u. Geschäftsnutzung	-	1	-	1
	Gewerbe/Industrie	9	3	8	20
	Sonstige	16	16	3	35
	Erbbaugrundstücke	6	2	29	37
	Landwirtschaftliche Flächen	8	4	6	18
	Forstwirtschaftliche Flächen	3	-	2	5
	Sonderflächen/Straßenland	4	2	13	19
davon „ungeeignete“ Fälle	18	7	6	31	
bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	171	253	261	685
	Mehrfamilienhäuser	19	36	14	69
	Wohn- u. Geschäftsnutzung	7	10	13	30
	Gewerbe/Industrie	10	7	9	26
	Sonstige (u. a. Garagen)	13	8	5	31
	Erbbaurechte, bebaut	27	12	32	71
	davon „ungeeignete“ Fälle	49	69	59	177
Wohnungs-/ Teileigentum	Normaleigentum	160	124	207	491
	Erbbaurechte	23	4	12	39
	davon „ungeeignete“ Fälle	47	46	64	157
	Gesamt	525	516	641	1.682
	davon „geeignete“ Fälle	411	394	512	1.317
	davon „ungeeignete“ Fälle	114	122	129	365

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

Die als geeignet eingestuften Kaufverträge werden im Zuge der detaillierteren Auswertung auf die folgenden Teilmärkte aufgeteilt:

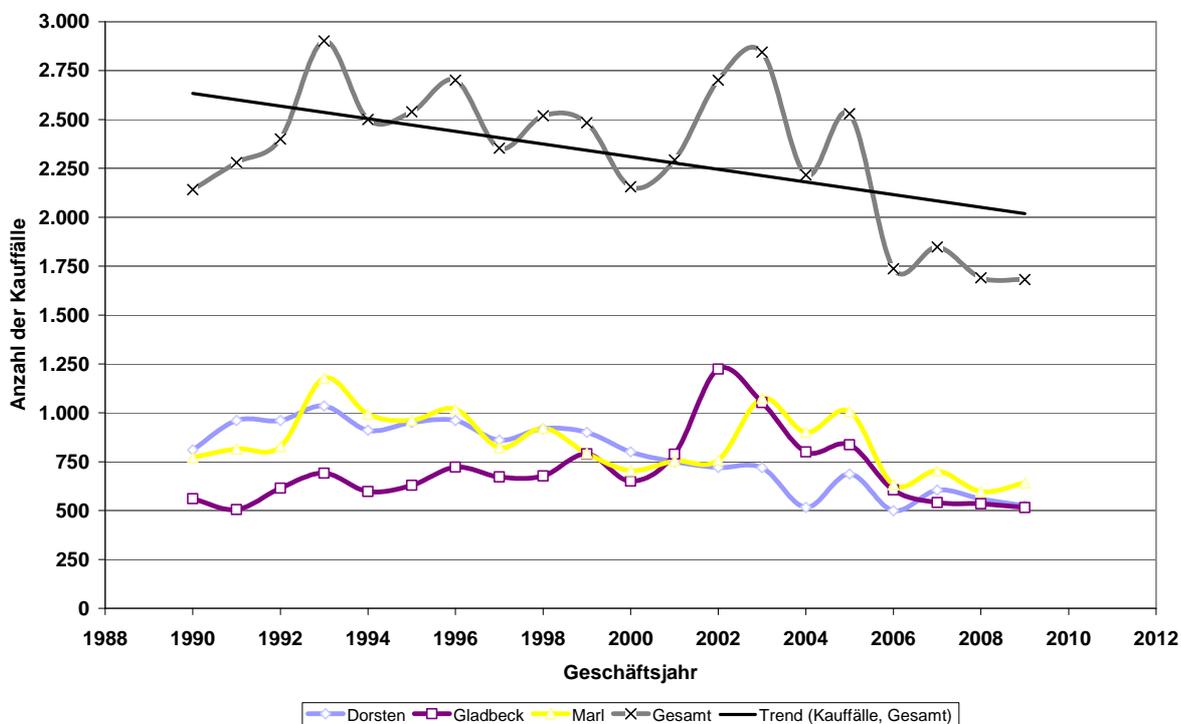
- **unbebaute Grundstücke:** hierzu gehören die Teilmärkte selbstständig bebaubarer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzte Grundstücke, Bauerwartungsland, Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- **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 1999 jährlich eingegangenen Kauffälle (stadtspezifische Gesamtkauffallzahlen).



Ergänzend zu der oben gezeigten Abbildung sind die Entwicklungen und der jeweilige Trend der Kauffallzahlen seit dem Jahr 1990 im nachstehenden Diagramm dargestellt.

Hierbei werden die stadtbezogenen Kauffallzahlen und die Gesamtkauffallzahlen gegenübergestellt.



4.2 Geld- und Flächenumsatz

Der **Geldumsatz** aus allen Verkaufsfällen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl beträgt im Jahr 2009

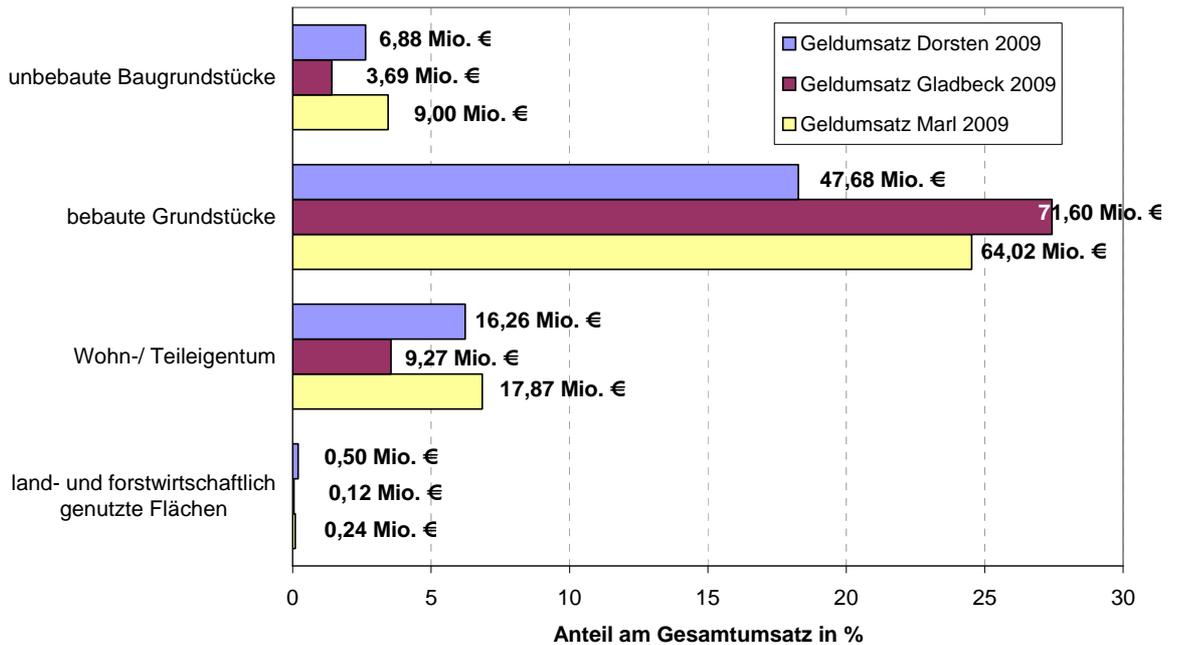
ca. 253 Millionen €.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz somit um ca. 3 % oder rd. 8 Mio. € gesunken. Auf die als geeignet eingestuften Kauffälle entfällt ein Anteil von rd. 212 Mio. € vom Gesamtumsatz.

Den Hauptanteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und das Wohnungs-/Teileigentum mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes.

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 eher untergeordnete Rolle.



Der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr 2009 beläuft sich bei allen Grundstücksverkäufen insgesamt auf

ca. 164 Hektar Grundstücksfläche.

Im Vergleich zum Vorjahr (271 ha) ist der Gesamtflächenumsatz merklich rückläufig.

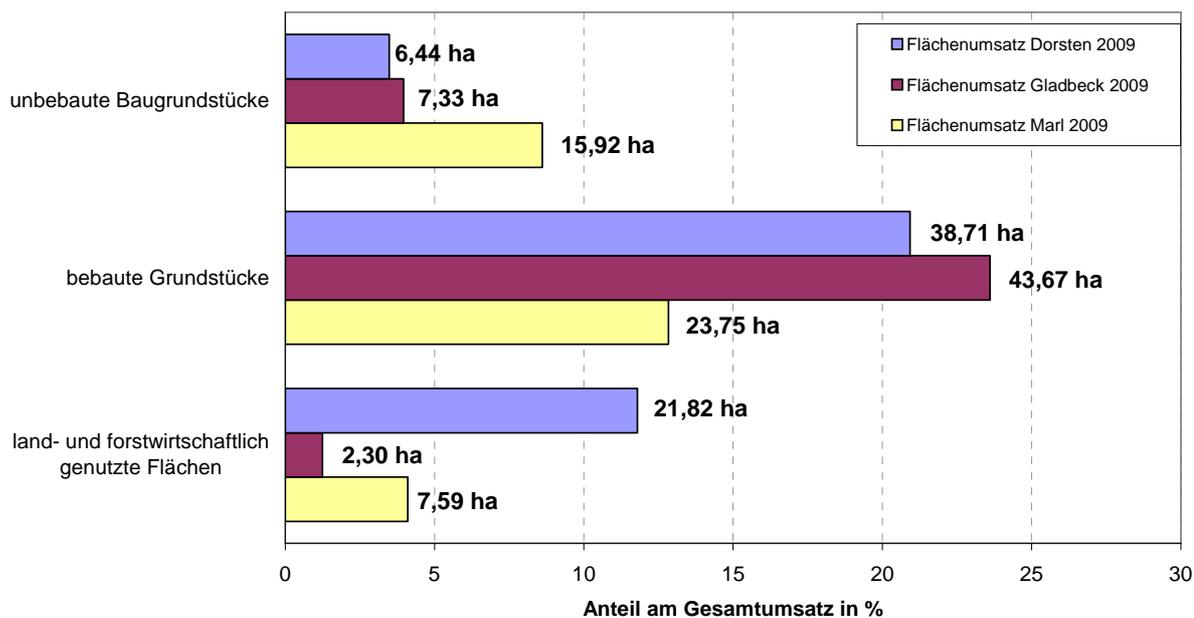
Hiervon entfallen auf die als geeignet eingestuftten Kauffälle rd. 133 ha Grundstücksflächen.

Verkäufe bebauter Grundstücke machen mit rd. 106 Hektar etwa 65 % des Gesamtflächenumsatzes aus. Unbebaute Flächen haben einen Anteil von etwa 18 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2009. Der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen lag bei etwa rd. 13 %.

Die ideellen Miteigentumsanteile von Wohnungs-/Teileigentum an Grundstücken sind hier nicht erfasst und werden bei der folgenden Betrachtung der verschiedenen Teilmärkte auch nicht berücksichtigt.

Im nachfolgenden 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; alle geeigneten und ungeeigneten Kauffälle) der Geschäftsjahre 2005 bis 2009 gegenübergestellt.

Kauffälle und Umsatzzahlen						
		2009	2008	2007	2006	2005
Anzahl der Kauffälle [Stück]	Dorsten	525	559	604	499	687
	Gladbeck	516	535	541	606	837
	Marl	641	597	703	632	1.006
Flächenumsatz [ha]	Dorsten	67,0	156,1	152,3	120,5	81,3
	Gladbeck	49,7	56,9	39,9	71,4	44,4
	Marl	47,3	197,9	72,8	165,5	111,8
Geldumsatz [Mio. €]	Dorsten	71	79	111	71	102
	Gladbeck	91	97	84	107	136
	Marl	91	85	166	105	154

4.3 Marktteilnehmer 2009

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 hier erkennbaren 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 94 %, wie im Vorjahr, fast ausschließlich bei den Privatpersonen. Bei den Verkäufern liegt der Anteil aller Privatverkäufe bei rd. 78 %.

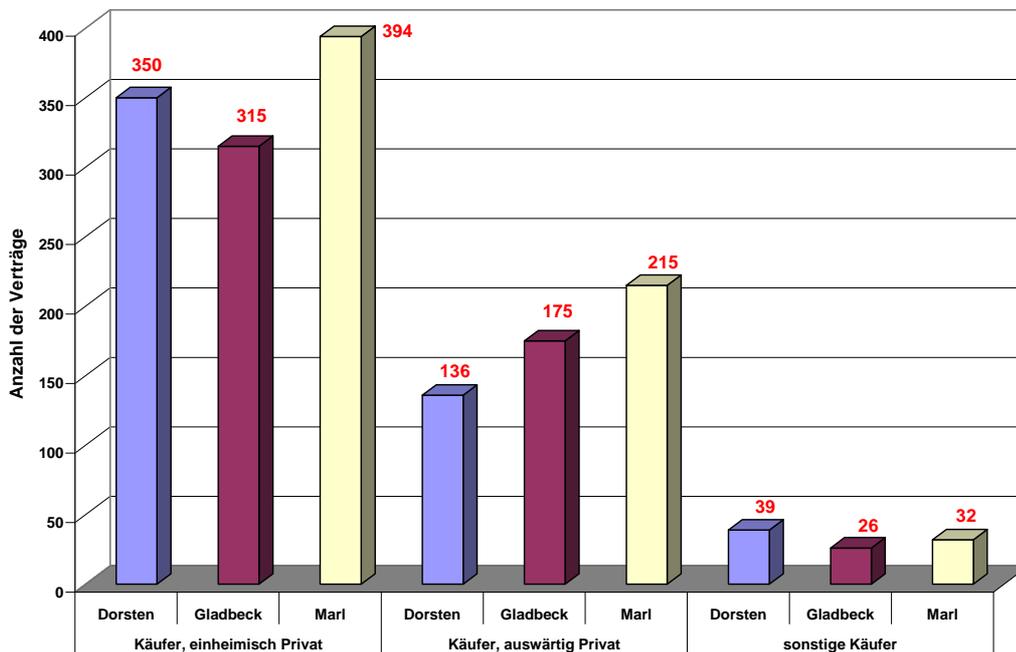
Die Gruppe „Einheimische Privatpersonen“ behauptet weiterhin den größten Anteil an allen eingegangenen Verkaufsfällen. Hierbei liegt der Käuferanteil bei etwa 63 %, der Verkäuferanteil bei rd. 52 %. Die Gruppe „Auswärtige Privatpersonen“ nahm im Jahr 2009 mit ca. 24 % Verkäufer und ca. 31 % Käufer am Marktgeschehen teil.

Die Gruppe der „Wohnungsbaugesellschaften, etc.“ tritt i. d. R. als Verkäufer (15 %) auf; als Käufer spielen diese eine eher untergeordnete Rolle (rd. 3 %).

Auffällig für den Teilmarkt auf dem Stadtgebiet von Gladbeck ist, dass – wie auch bereits im Vorjahreszeitraum - der Anteil der Verkäufe durch Wohnungsbaugesellschaften mit ca. 9 % deutlich oberhalb der Werte von Dorsten (rd. 3 %) und Marl (rd. 3 %) 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	223			77			8			0			1			5		
	Gladbeck		167			52			3			0		0				1	
	Marl			236			115			5			1			0			0
auswärtige Privat	Dorsten	82			32			4			0			1			2		
	Gladbeck		56			48			1			0		1				2	
	Marl			113			80			1			0			2			0
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	Dorsten	25			12			8			1			1			0		
	Gladbeck		76			64			4			0		0			4		
	Marl			32			14			10			0			1			0
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	Dorsten	4			2			0			1			1			0		
	Gladbeck		8			1			0			0		1			1		
	Marl			3			3			1			3			1			0
Körperschaften des öffentlichen Rechts	Dorsten	13			11			3			1			2			0		
	Gladbeck		7			10			1		1			0			0		
	Marl			9			3			3		0				4			0
Sonstige	Dorsten	3			2			0			0			0			0		
	Gladbeck		1			0			0			0		0			6		
	Marl			1			0			0		0			0				0

Eine untergeordnete Gruppe als Käufer/Verkäufer stellen z. B. Gewerbe, Industrie und Versorgungsunternehmen u. a. dar. Der Käufermarktanteil hierbei liegt bei ca. 3 %, bei den Verkäufern liegt der Anteil weiterhin bei etwa 7 %.



Weitergehende Untersuchungen des Käuferverhaltens zeigen, dass weiterhin eine tendenzielle „Nordbewegung“ erkennbar ist. Zuzüge/Käufe von „Nord nach Süd“ sind nur untergeordnet feststellbar. 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 % (121 Kauffälle) an den für Dorsten eingegangenen Kauffällen ausmachen.

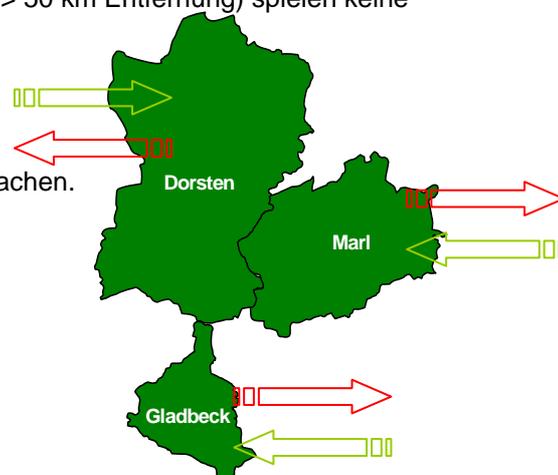
Für **Gladbeck** machen Käufe von außerorts lebenden Privatpersonen einen Anteil von rd. 32 % (164 Kauffälle) an den für Gladbeck eingegangenen Kauffällen aus.

Der Anteil an Zuzügen/Käufen von außerorts lebenden Privatpersonen nach **Marl** lässt sich, bezogen auf die „Marler Kauffälle“ mit etwa 33 % (209 Kauffälle) beziffern.

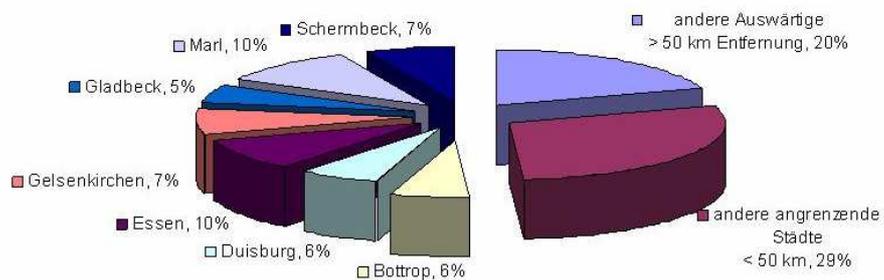
Eine detailliertere Betrachtung der Herkunft der Käufer wird in den Diagrammen auf der nachfolgenden Seite vorgenommen.

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

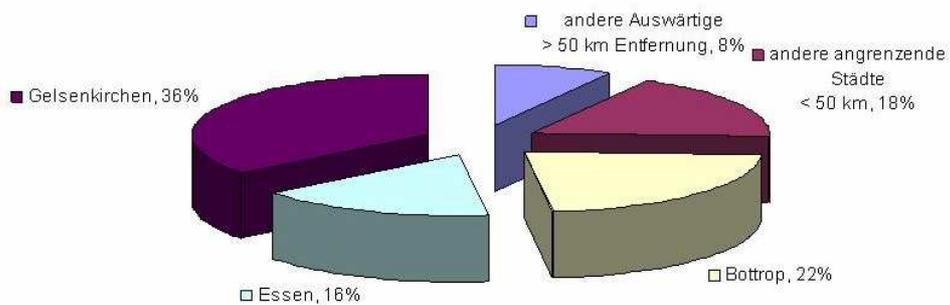
Weitergehende Marktanalysen können z. B. stadt- bzw. stadtteilspezifische Betrachtungen des Käufer-/Verkäuferverhaltens – auch auf einzelne Teilmärkte bezogen - oder vergleichende Analysen der Flächenverkäufe und Kaufpreisentwicklungen beinhalten.



Herkunft der auswärtigen Käufer in Dorsten



Herkunft der auswärtigen Käufer in Gladbeck



Herkunft der auswärtigen Käufer in Marl



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 im mehrgeschossigen 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 i. d. R. 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 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 Wohnungsbau

Umsätze

Für Dorsten und Marl lassen sich steigende Kauffallzahlen dokumentieren. Die Steigerung der Fallzahlen geht in beiden Städten mit steigenden Geld- und Flächenumsatzzahlen einher. Die in Dorsten zu verzeichnende Umsatzsteigerung begründet sich vor allem auf etliche Verkäufe in einem neu erschlossenen Baugebiet.

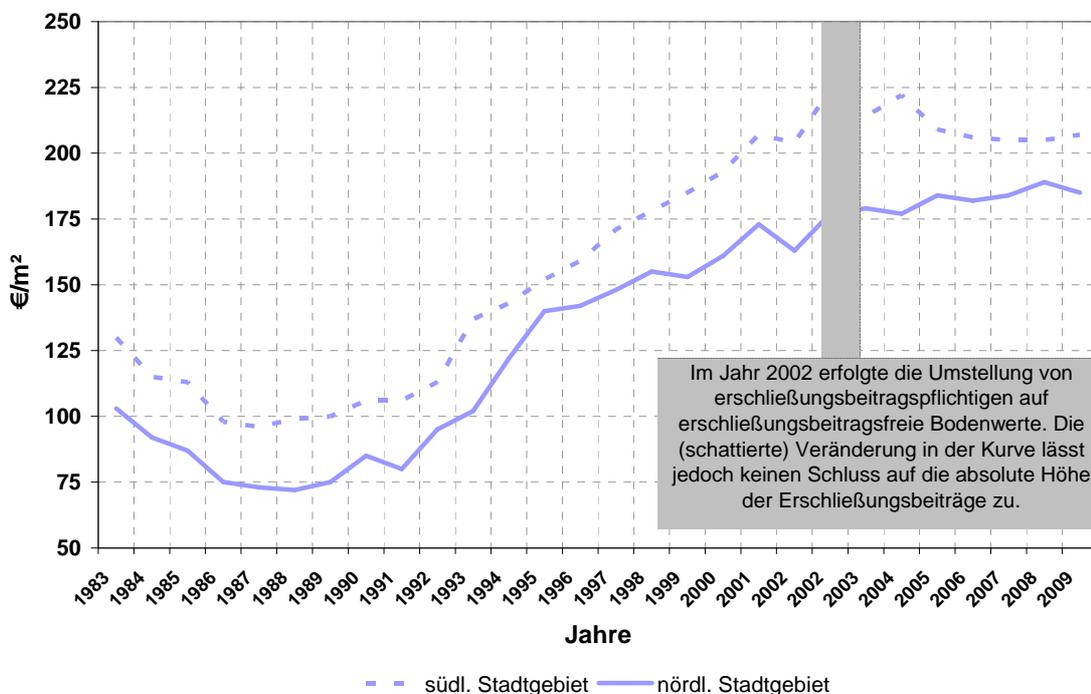
Die Anzahl der Kauffälle in Gladbeck ist im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig. Die geringere Kauffallzahl für Gladbeck geht einher mit z. T. deutlich reduzierten Geld- und Flächenumsätzen.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	49	41	31	↗
	Gladbeck	29	45	51	↘
	Marl	27	20	27	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	5,7	4,6	4,1	↗
	Gladbeck	2,3	5,6	8,0	↘
	Marl	3,0	2,3	4,0	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	3,7	2,3	2,5	↗
	Gladbeck	1,4	3,5	6,1	↘
	Marl	1,8	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 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.

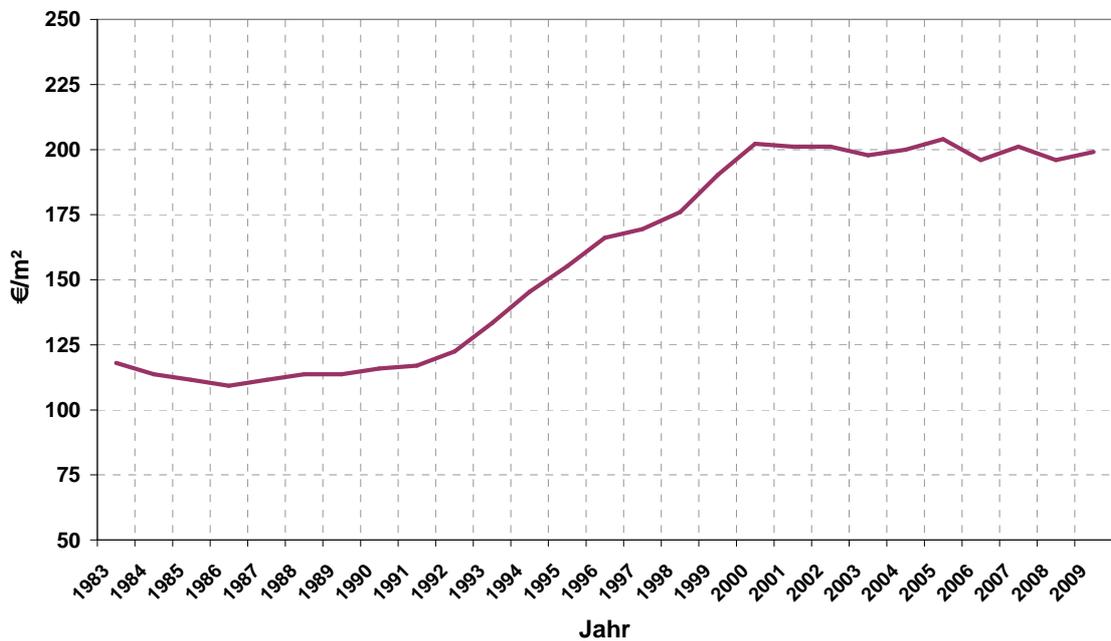


Bodenpreisentwicklungen für das Gladbecker Stadtgebiet

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

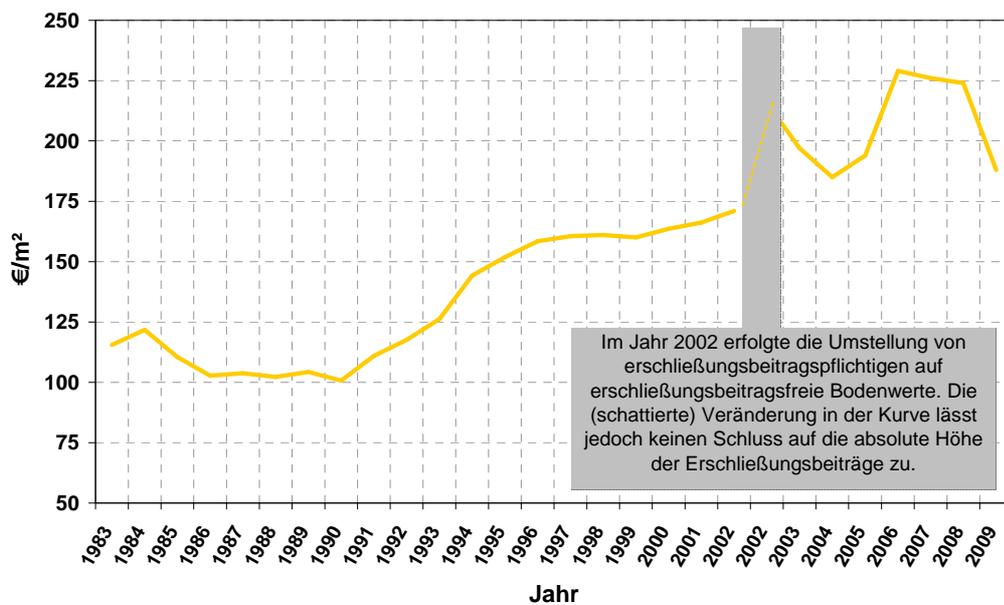
Im Vergleich zum Vorjahreswert ist im Mittel ein leichter Anstieg der Bodenpreise feststellbar. Das mittlere Bodenpreisniveau liegt derzeit aber weiterhin bei ca. 200 €/m² und ist seit dem Jahr 2000 relativ stabil.

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 seit dem Jahr 1983 dargestellt. Die z. T. erkennbaren starken Schwankungen des mittleren Bodenpreises seit dem Jahr 2002 sind u.a. darauf zurückzuführen, dass, je nach Auswertejahr, Baulandverkäufe in Gebieten mit relativ niedrigen oder hohen Bodenpreisen zu verzeichnen waren.



Im Vergleich zum Vorjahreswert ist augenscheinlich ein Rückgang des „durchschnittlichen“ Bodenpreises feststellbar. Aufgrund z.T. großer Streuung der Preise und Verkäufe in überwiegend „niedrigpreisigen“ Lagen ist die Grafik für das Jahr 2009 nur bedingt aussagekräftig. Das mittlere Bodenpreisniveau liegt derzeit jedoch bei ca. 205 €/m².

5.2 Bauland für Geschoss- und Mietwohnungsbau

Für dieses Marktsegment liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Kauffälle vor.

Dieses Marktsegment spielt seit jeher in Dorsten und Marl traditionell eine untergeordnete Rolle. Der über Jahre zu verzeichnende Rückgang der Verkäufe in diesem Marktsegment auf dem Gladbecker Stadtgebiet setzt sich fort.

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

5.3 Bauland für Wohn- und Geschäftsbebauung

Umsätze

Im abgelaufenen Berichtsjahr können für Dorsten, Gladbeck und Marl fast keine Kauffälle dokumentiert werden.

Der Abwärtstrend auf dem Dorstener Markt setzt sich auch im Jahr 2009 fort. Wie in Marl seit Jahren ist auch für Dorsten der Markt vollständig eingebrochen. Für Gladbeck lässt sich nach einem deutlichen Zuwachs in Fallzahlen im Vorjahr ebenfalls ein vollständiger Einbruch dieses Teilmarktes feststellen.

Aufgrund der nur geringen Anzahl von Kauffällen und mangelnder Vergleichsgrößen aus den Vorjahren kann keine Aussage über Entwicklungen getroffen werden.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	-	4	8	↘
	Gladbeck	1	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	-	-	-	-

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

Die Umsatzzahlen im Bereich der Stadt Dorsten bewegen sich trotz des leichten Anstieges der Fallzahlen auf dem 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. Die Anzahl der Kauffälle im Marler Stadtgebiet liegt im Bereich des Vorjahres. Es ist ein merklicher Zuwachs des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist dem hingegen nur unmerklich gestiegen.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	9	5	7	↗
	Gladbeck	3	5	1	↘
	Marl	8	9	17	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,7	0,6	1,4	↗
	Gladbeck	0,8	2,6	*	↘
	Marl	2,2	1,5	5,8	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,6	2,1	5,8	↘
	Gladbeck	0,7	1,6	*	↘
	Marl	7,6	3,8	18,2	↗

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Preisniveau

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

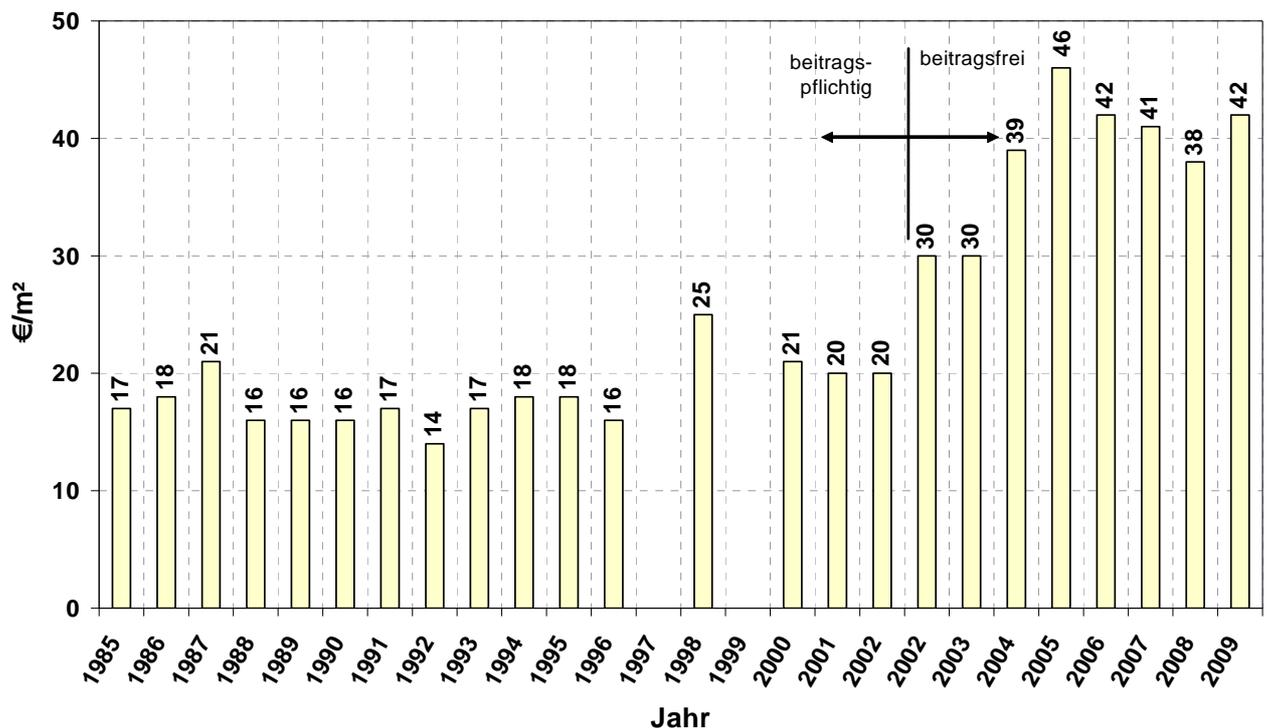
Preisentwicklung

Die Stagnation bei den Preisen für gewerbliche Bauflächen in Dorsten setzte sich auch im Berichtsjahr 2009 fort; fast alle Verkäufe entsprachen dem o.g. 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 das mittlere Preisniveau der letzten 5 Jahre erreicht werden.

Nachstehendes Diagramm zeigt die zeitliche Entwicklung der Preise für **Gewerbebauland** für das **Stadtgebiet Marl** (inkl. Industriepark Dorsten-Marl) seit dem Jahr 1985.



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 (bis 2007) ging der Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in Dorsten, bei ebenfalls gesunkenem Flächenumsatz, weiter zurück.

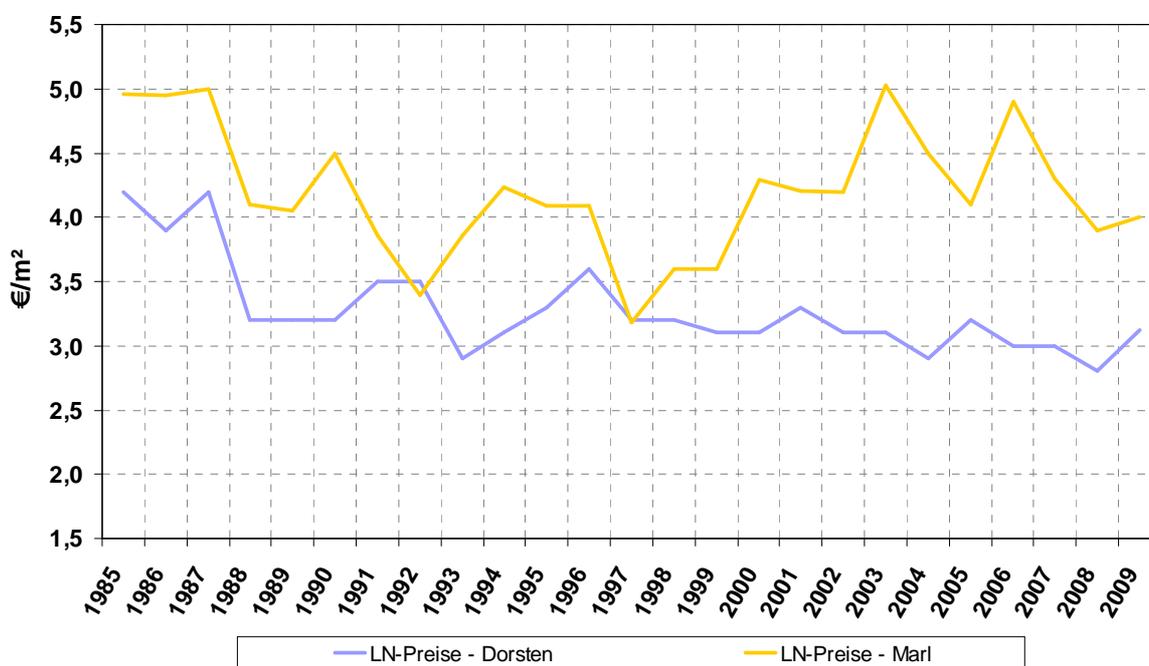
In Gladbeck konnten die Kauffallzahlen von 2007 annähernd erreicht werden, die Verkäufe fanden jedoch nicht auf dem innerlandwirtschaftlichen Grundstücksmarkt statt.

Für das Marler Stadtgebiet konnten ähnlich wie in Dorsten sinkende Fallzahlen dokumentiert werden.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	5	12	19	↘
	Gladbeck	4	-	5	↗
	Marl	6	15	13	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,5	0,5	1,1	→
	Gladbeck	0,1	-	0,09	↗
	Marl	0,2	0,6	0,4	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	13,8	17,7	31,7	↘
	Gladbeck	2,3	-	3,6	↗
	Marl	6,8	20,0	8,5	↘

Preisniveau und -entwicklung

Das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen bewegt sich in Dorsten und Marl zwischen 2,70 und 4,00 €/m². Nachfolgend wird die allgemeine langjährige Entwicklung des landwirtschaftlichen Wert- / Preisniveaus für die beiden Städte seit 1985 dargestellt. Für Gladbeck kann keine Aussage getroffen werden.



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

Wie in den letzten Jahren spielt auch im Jahr 2009 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt eine untergeordnete Rolle. In Gladbeck findet fast traditionell kein Markt auf diesem Sektor statt. Es konnte für Dorsten und Marl ein Rückgang der Fallzahlen festgestellt werden.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	3	6	8	↘
	Gladbeck	-	1	2	↘
	Marl	2	4	6	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	0,3	0,3	0,1	→
	Gladbeck	-	*	0,07	↘
	Marl	0,005	0,02	0,05	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	5,6	48,2	20,6	↘
	Gladbeck	-	*	8,9	↘
	Marl	0,8	1,9	6,2	↘

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Forstwirtschaftliche Flächen werden in Dorsten und Marl seit Jahren im Bereich des Bodenrichtwertniveaus (1 €/m²; Boden inkl. Aufwuchs) 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.

Bei Rohbauland handelt es sich um 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 2009 gab es auf den Stadtgebieten von Dorsten, Gladbeck und Marl keine relevanten Verkaufsfälle im Bereich Bauerwartungs- und Rohbauland.

Preisniveau und -entwicklung

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

Die in den letzten Jahren gehandelten **Bauerwartungsland-** und **Rohbaulandflächen** wurden, je nach Entwicklungsstand der Flächen, mit 40-70 % vom jeweiligen Bodenrichtwert gehandelt.

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

5.7 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

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

Seit 2007 liegen Fallzahlen und Flächenumsatzzahlen erheblich über dem langjährigen Mittel. Für Gladbeck sind seit dem Jahr 2004 kaum Fallzahlen zu verzeichnen.

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 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl (seit dem Jahr 2001) vergleichend 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**
2009	Dorsten	2	834	***	***		
	Gladbeck	0	-	-		-	
	Marl	23	13.549	2,75 - 4,97*			1,6**
<i>Minimum</i>					2,5	2,6	2,3
<i>Maximum</i>					3,9	3,7	4,2
<i>Mittelwert(e)</i>					3,2	3,2	3,2

* je nach örtlicher Lage im Stadtgebiet
 ** abhängig vom Erbbaurechtsgeber
 *** Sonderfall, daher ist kein Zinssatz abzuleiten

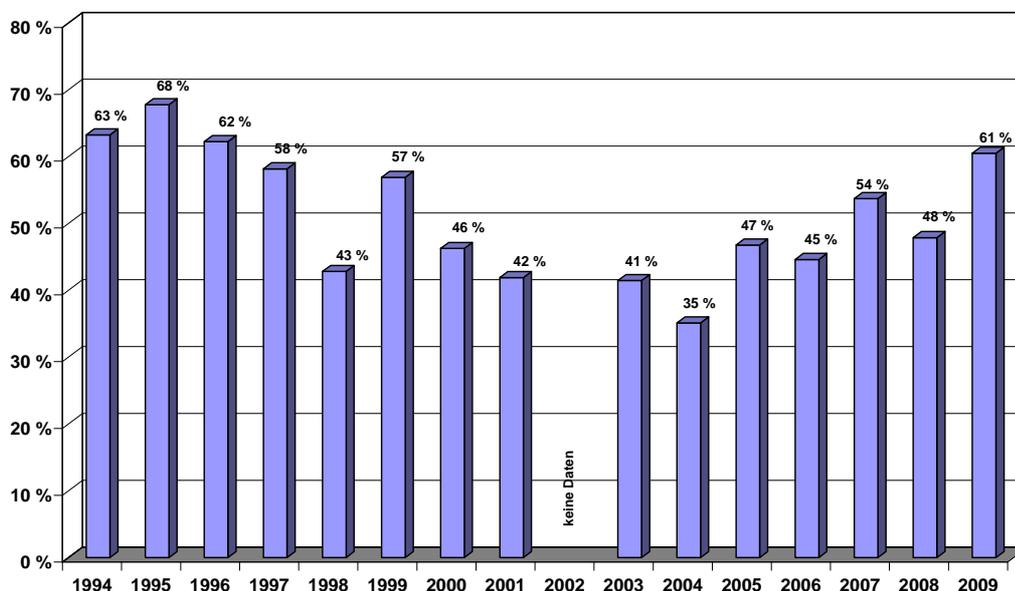
Verkauf von Erbbaugrundstücken (mit Erbbaurechten belastete Grundstücke)

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.

Aufgrund der vermehrt vorkommenden Fallzahlen in Marl über die letzten Jahre/Jahrzehnte wurde dieser Teilmarkt am Beispiel des Stadtgebiet von Marl näher betrachtet. Die nachfolgende Grafik zeigt das Untersuchungsergebnis der Analyse von Erbbaurechtsgrundstücksverkäufen der letzten Jahre. Hierbei wird das prozentuale Verhältnis von Kaufpreisen für mit Erbbaurechten belastete Grundstücke zum jeweiligen Richtwert dargestellt. Als langjähriges Mittel ergibt sich ein Wert von rd. 50 %.

Weitergehende Angaben und Informationen 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 2009 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 2009 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

etwa 15 % bis 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes

für baureifes Land.

Hierbei lässt sich zudem feststellen, dass im Bereich dichter bebauter Siedlungsgebiete die Kaufpreise durchaus auch oberhalb der o.g. Werte liegen können.

- **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 in etwa dem 2- bis 2,5-fachen Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen)

verkauft wurden.

5.10 Abbauflächen (z. B. Aussandungsflächen)

Als Abbauflächen 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 15 bis 20 Jahren kaum Flächen dieser Art gehandelt. Die damaligen Verkäufe bewegten sich innerhalb einer Preisspanne von

4 €/m² bis 7 €/m²

Im Geschäftsjahr 2009 gab es für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl keine Verkaufsfälle.

6. Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat traditionell den größten Anteil am Grundstücksmarktgeschehen, 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	2009		
		Dorsten	Gladbeck	Marl
	Ein- und Zweifamilienhäuser	136	209	210
	Mehrfamilienhäuser	17	27	14
	Wohn- und Geschäftshäuser	6	7	13
	Gewerbe-/Industrieobjekte	7	4	9
	Sonstige	9	6	4
	Teilsummen	175	253	250
	Gesamtsumme	678		

Die stadtspezifischen Teilsummen der Kauffälle bebauter Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr in allen drei Städten annähernd konstant geblieben.

Eine Gesamtübersicht über veräußerte bebaute Grundstücksflächen sowie eine Gegenüberstellung der Umsatzzahlen (nur zur Auswertung geeignete Kauffälle) aus den Geschäftsjahren 2008 und 2009 ist den nachfolgenden tabellarischen Darstellungen zu entnehmen. Hierbei werden die Gesamtzahlen für Dorsten, Gladbeck und Marl den jeweiligen stadtspezifischen Daten gegenübergestellt.

Weitergehende Angaben und spezifizierte (z. T. gebührenpflichtige) Auskünfte und Auswertungen (z. B. stadtteilbezogene Analysen) können ggf. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden.

Gesamtübersicht – Dorsten, Gladbeck und Marl

Objektart	Gesamt					
	2009			2008		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	555	25,5	94,3	555	26,5	99,2
Mehrfamilienhäuser	58	6,0	14,3	52	4,8	14,9
Wohn- und Geschäftshäuser	26	2,3	11,5	27	2,6	11,7
Gewerbe-/Industrieobjekte	20	5,8	11,8	24	22,1	15,0
Sonstige	19	18,5	10,4	22	10,0	1,4

Stadtspezifische Übersichten

Objektart	Dorsten					
	2009			2008		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	136	7,1	25,3	141	7,0	25,7
Mehrfamilienhäuser	17	1,6	5,8	10	1,0	5,1
Wohn- und Geschäftshäuser	6	0,4	2,0	4	0,4	1,1
Gewerbe-/Industrieobjekte	7	2,4	2,3	12	13,0	7,3
Sonstige	9	16,5	2,2	11	8,7	0,9

Fortsetzung: Stadtspezifische Übersichten

Objektart	Gladbeck					
	2009			2008		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	209	9,8	34,6	201	8,9	35,2
Mehrfamilienhäuser	27	3,2	4,9	28	2,8	5,8
Wohn- und Geschäftshäuser	7	0,4	2,0	11	0,9	6,5
Gewerbe-/Industrieobjekte	4	0,8	4,4	5	1,6	2,6
Sonstige	6	1,6	7,9	5	0,1	0,2

Objektart	Marl					
	2009			2008		
	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	210	8,6	34,4	213	10,6	38,3
Mehrfamilienhäuser	14	1,2	3,6	14	1,0	4,0
Wohn- und Geschäftshäuser	13	1,5	7,5	12	1,3	4,1
Gewerbe-/Industrieobjekte	9	2,6	5,1	7	7,5	5,1
Sonstige	4	0,4	0,3	6	1,2	0,3

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Normaleigentum)

Umsätze

Für Dorsten lässt sich ein leichter Rückgang bei den Fallzahlen und beim Geldumsatz verbuchen; der Flächenumsatz zeigt sich dagegen leicht erhöht.

Wie auch im Vorjahr verbucht Gladbeck eine leichte Zunahme der Verkaufszahlen. Diese Entwicklung geht bei erhöhten Flächenumsatzzahlen mit einem reduzierten Geldumsatz einher.

Die Fallzahlen auf Marler Gebiet sind weiter leicht rückläufig. Dies spiegelt sich ebenfalls bei Geld- und Flächenumsatz wieder.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	136	141	129	↘
	Gladbeck	209	201	184	↗
	Marl	210	213	219	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	25,3	25,7	23,9	↘
	Gladbeck	34,6	35,2	28,8	↘
	Marl	34,4	38,3	35,6	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	7,1	7,0	11,0	↗
	Gladbeck	9,8	8,9	8,1	↗
	Marl	8,6	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 nachfolgenden Angaben dienen zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

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, 2009**

Stadtgebiet Dorsten				
EFH/ZFH - freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	9	18	15	1*
mittleres Baujahr	1930	1962	1992	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	134	146	172	-
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	246	307	359	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	704	649	656	-
mittl. Kaufpreis [€]	126.000	188.000	267.000	-
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.050	1.295	1.565	-
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	↘	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 200	± 195	± 320	-
Variationskoeffizient [-]	0,19	0,15	0,20	-
EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	12	12	27	11
mittleres Baujahr	1916	1965	1989	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	109	119	124	126
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	196	244	272	251
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	461	545	348	327
mittl. Kaufpreis [€]	113.000	145.000	190.000	240.000
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.020	1.225	1.540	1.910
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↗	→	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 150	± 195	± 200	± 75
Variationskoeffizient [-]	0,15	0,16	0,13	0,04
EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	-	6	13	4
mittleres Baujahr	-	1968	1985	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	-	120	126	115
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	-	230	247	238
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	-	270	232	195
mittl. Kaufpreis [€]	-	148.000	164.000	221.000
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	-	1.235	1.305	1.920
Entwicklung zum Vorjahr	-	↗	→	↗
Standardabweichung [€/m ²]	-	± 60	± 115	± 80
Variationskoeffizient [-]	-	0,05	0,09	0,04

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

**EFH/ZFH (ohne Erbbaurechte) unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen
Stadtgebiet Gladbeck, 2009**

Stadtgebiet Gladbeck				
EFH/ZFH freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	3	14	2	1*
mittleres Baujahr	1926	1961	1994	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	175	150	140	-
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	350	325	310	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	1.200	885	590	-
mittl. Kaufpreis [€]	183.000	223.000	320.000	-
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.040	1.480	2.245	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	↗	↗↗	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 210	± 250	± 100	-
Variationskoeffizient [-]	0,21	0,17	0,04	-
EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	31	8	18	41
mittleres Baujahr	1920	1954	1990	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	94	119	140	120
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	195	245	280	240
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	485	560	390	320
mittl. Kaufpreis [€]	110.000	145.000	224.000	230.000
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.190	1.200	1.600	1.905
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	→	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 190	± 180	± 210	± 210
Variationskoeffizient [-]	0,16	0,15	0,13	0,11
EFH/ZFH – Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	4	10	10	6
mittleres Baujahr	1918	1963	1993	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	75	119	110	125
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	145	230	220	245
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	380	310	240	205
mittl. Kaufpreis [€]	101.000	153.000	172.000	204.000
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.340	1.305	1.570	1.600
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	↗	→
Standardabweichung [€/m ²]	± 220	± 235	± 140	± 40
Variationskoeffizient [-]	0,16	0,18	0,09	0,02

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

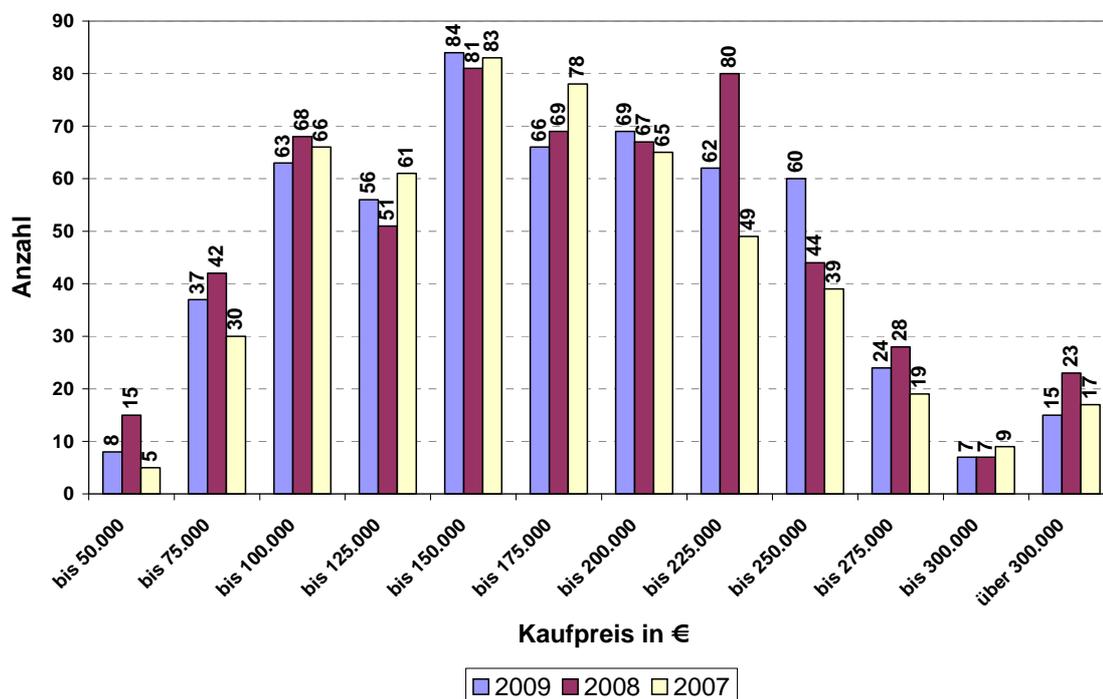
**EFH/ZFH (ohne Erbbaurechte) unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen
Stadtgebiet Marl, 2009**

Stadtgebiet Marl				
EFH/ZFH freistehend				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	10	22	4	2
mittleres Baujahr	1925	1961	1988	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	147	158	186	162
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	275	344	360	334
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	719	336	531	438
mittl. Kaufpreis [€]	159.000	213.000	297.000	455.000
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.080	1.370	1.650	2.710
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	→	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 80	± 300	± 290	± 970
Variationskoeffizient [-]	0,07	0,22	0,17	0,36
EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	27	24	32	19
mittleres Baujahr	1922	1957	1995	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	97	106	121	118
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	183	206	243	238
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	389	439	299	270
mittl. Kaufpreis [€]	116.000	133.000	194.000	230.000
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.200	1.260	1.620	1.960
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	↗	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 200	± 130	± 140	± 70
Variationskoeffizient [-]	0,17	0,11	0,09	0,04
EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	5	34	7	1*
mittleres Baujahr	1937	1957	1994	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	78	89	119	-
mittlere Bruttogrundfläche [m ²]	158	177	204	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	221	226	197	-
mittl. Kaufpreis [€]	82.000	110.000	151.000	-
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	1.050	1.230	1.280	-
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↘	↘	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 120	± 130	± 170	-
Variationskoeffizient [-]	0,12	0,10	0,14	-

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

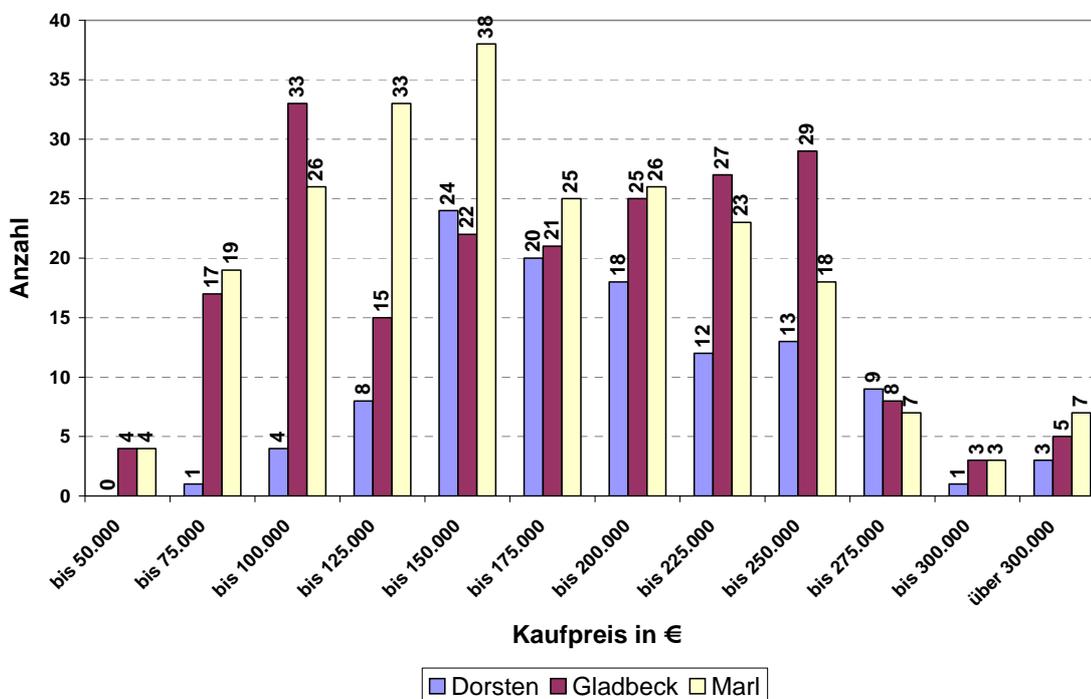
Häufigkeitsverteilung aller als geeignet eingestuften Kauffälle EFH/ZFH

Gesamtübersicht (2007 bis 2009)



Häufigkeitsverteilung aller als geeignet eingestuften Kauffälle EFH/ZFH

Stadtspezifische Übersicht – 2009



6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Erbbaurechte)

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

Um diesen Preisabschlag zu erfassen, wurden ca. 1.000 Verkaufsfälle (Weiterverkäufe in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl) vergleichbarer Objekte (Normaleigentum und Erbbaurechte, EFH/ZFH, Baujahr 1970-2000, Wohnfläche 100-150 m², Grundstücksgrößen 250-800 m², mittlere Laufzeit der Erbbaurechte 25 Jahre) der letzten zehn Jahre ausgewertet.

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

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

6.3 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Für Dorsten erreicht die Anzahl der Kauffälle nach dem Einbruch der Fallzahlen im Vorjahr wieder das Niveau von 2007. Hierbei ist ein leichter Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle in Gladbeck bleibt trotz Rückgang der Fallzahlen weiterhin auf einem – im Vergleich zu Dorsten und Marl - hohem Niveau. Bei annähernd gleichem Flächenumsatz ist jedoch ein massiver Rückgang des Geldumsatzes zu dokumentieren.

Im Stadtgebiet Marl bleiben die Kauffallzahlen bei sinkendem Geldumsatz und leicht gestiegenem Flächenumsatz unverändert zum Vorjahr.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	12	10	16	↗
	Gladbeck	27	35	43	↘
	Marl	14	14	12	→
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	4,4	5,1	7,6	↘
	Gladbeck	4,9	22,2	13,6	↘
	Marl	3,6	4,0	3,7	↘
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,3	1,0	9,9	↗
	Gladbeck	3,2	3,4	3,6	↘
	Marl	1,2	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.

Aufgrund der in den letzten Jahren vermehrten Fallzahlen für das Stadtgebiet von Gladbeck wird dieses Marktsegment im Folgenden näher betrachtet.

In der nachstehenden Betrachtung werden die letzten drei Geschäftsjahre zusammengefasst.

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 das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser – Mietwohngebäude (4 bis 8 WE)
(mit gewerblichem Anteil unter 20 % des Rohertrages) der Verkaufsjahre 2007 bis 2009

MFH - Dorsten				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	-	8	2	-
mittleres Baujahr	-	1969	1990	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	-	321	*	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	-	950	*	-
mittl. Kaufpreis [€]	-	205.000	*	-
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	-	640	*	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m ²]	-	± 160	*	-
Variationskoeffizient [-]	-	0,25	*	-
MFH - Gladbeck				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	31	32	-	-
mittleres Baujahr	1932	1956	-	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	280	360	-	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	760	660	-	-
mittl. Kaufpreis [€]	199.000	242.000	-	-
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	710	725	-	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 120	± 175	-	-
Variationskoeffizient [-]	0,17	0,24	-	-
MFH - Marl				
Altersgruppen	< 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2007	Neubauten
Anzahl der Fälle	1*	18	4	-
mittleres Baujahr	-	1958	1984	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	-	350	610	-
mittlere Grundstücksfläche [m ²]	-	785	640	-
mittl. Kaufpreis [€]	-	250.000	470.000	-
mittl. Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	-	720	790	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m ²]	-	± 160	± 200	-
Variationskoeffizient [-]	-	0,22	0,25	-

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe, bzw. keine Aussagekraft

6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Umsätze

Für das Dorstener Stadtgebiet konnte, nach merklichem Rückgang der Fallzahlen im Vorjahr, ein leichter Anstieg der Kauffallzahlen verbucht werden. Bei gleich bleibendem Flächenumsatz ist eine Steigerung des Geldumsatzes zu dokumentieren.

Für Gladbeck sind neben einem Rückgang der Fallzahlen z. T. deutliche Rückgänge der Geld- und Flächenumsätze zu verbuchen.

Die Kauffallzahlen in Marl liegen auf dem Niveau der letzten Jahre. Neben einem deutlichen Geldumsatzzuwachs ist ein leichter Anstieg des Flächenumsatzes zu vermelden.

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

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	6	4	11	↗
	Gladbeck	7	15	11	↘
	Marl	13	12	13	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	2,0	1,1	30,2*	↗
	Gladbeck	2,0	9,0	7,6	↘
	Marl	7,5	4,1	8,9	↗
Flächenumsatz in ha	Dorsten	0,4	0,4	1,8	→
	Gladbeck	0,4	1,4	1,1	↘
	Marl	1,5	1,3	2,0	↘

* enthält einen Kauffall mit sehr hohem Umsatz

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

6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

Für Dorsten ist ein Rückgang der Kauffälle einhergehend mit einem deutlichen Rückgang des Geld- und Flächenumsatz festzustellen.

Trotz leicht rückgängiger Fallzahl in Gladbeck ist ein massiver Zuwachs des Geldumsatzes bei jedoch reduziertem Flächenumsatz zu verbuchen.

Für das Stadtgebiet von Marl ist bei leicht gestiegenen Fallzahlen und gleich bleibendem Geldumsatz ein deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes festzustellen.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	7	12	9	↘
	Gladbeck	4	5	3	↘
	Marl	9	7	11	↗
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	2,3	7,3	6,9	↘
	Gladbeck	4,4	2,6	3,6	↗
	Marl	5,1	5,1	46,2*	→
Flächenumsatz in ha	Dorsten	2,4	13,0	20,9**	↘
	Gladbeck	0,8	1,6	3,5	↘
	Marl	2,6	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

Nachfolgend wird der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (WE/TE, Normaleigentum) genauer betrachtet. Hierbei werden die stadtspezifischen Werte vergleichend gegenübergestellt. 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.

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 **keine** Preisanteile für Garage/Stellplätze etc.; enthalten sind jedoch Anteile am jeweiligen Grundstück (Miteigentumsanteile) einschließlich Erschließungskosten.

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

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

Umsätze

Für Dorsten lässt sich neben dem Anstieg der Fallzahlen ebenso ein Zuwachs beim Geldumsatz dokumentieren. Der bereits in den vergangenen Jahren erkennbare „Abwärtstrend“ im Bereich dieses Marktsegmentes in Gladbeck setzt sich auch im Jahr 2009 fort.

Die Fall- und Umsatzzahlen auf Marler Stadtgebiet bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	114	92	145	↗
	Gladbeck	78	93	100	↘
	Marl	146	147	236	→
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	11,2	10,1	14,2	↗
	Gladbeck	6,5	7,7	9,6	↘
	Marl	13,2	13,0	48,3	↗

7.1 Wohnungseigentum (Normaleigentum)

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.

Wohnungseigentum – Verkäufe seit dem Jahr 2002

Wohnungseigentum								
Dorsten								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m ² WF							
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Neubauten	1.975*	-	1.980	1.970*	1.560	1.700	1.610	1.690
ab 2000	1.395	1.540	1.640	1.630	1.530	-	-	-
1990 - 1999	1.270	1.240	1.490	1.490	1.510	1.510	1.460	1.510
1980 - 1989	1.125	1.190	1.130	1.280	1.240	1.290	1.210	1.240
1970 - 1979	820	1.120	960	900	980	980	890	830
1960 - 1969	775	830	1.160	900	870	1.110	950	1.110
bis 1959	970	1.010	1.005	-	940	940	1.090	1.000

* nur wenige Kauffälle

Fortsetzung / Wohnungseigentum – Verkäufe seit dem Jahr 2002

Gladbeck								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m²WF							
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Neubauten	1.950	1.900	*	1.700	1.770	1.760	1.780	1.750
ab 2000	-	1.525	1.520	-	-	-	-	-
1990 - 1999	-	1.370	1.725	1.560	1.670	1.660	1.480	1.650
1980 - 1989	1.230	1.250	1.320	1.200	1.160	1.230	1.320	1.250
1970 - 1979	1.040	900	840	930	1.080	1.060	1.130	1.080
1960 - 1969	1.050	1.000	1.085	1.200	980	890	1.050	1.200
bis 1959	850	1.150	1.050	1.180	840	990	880	890

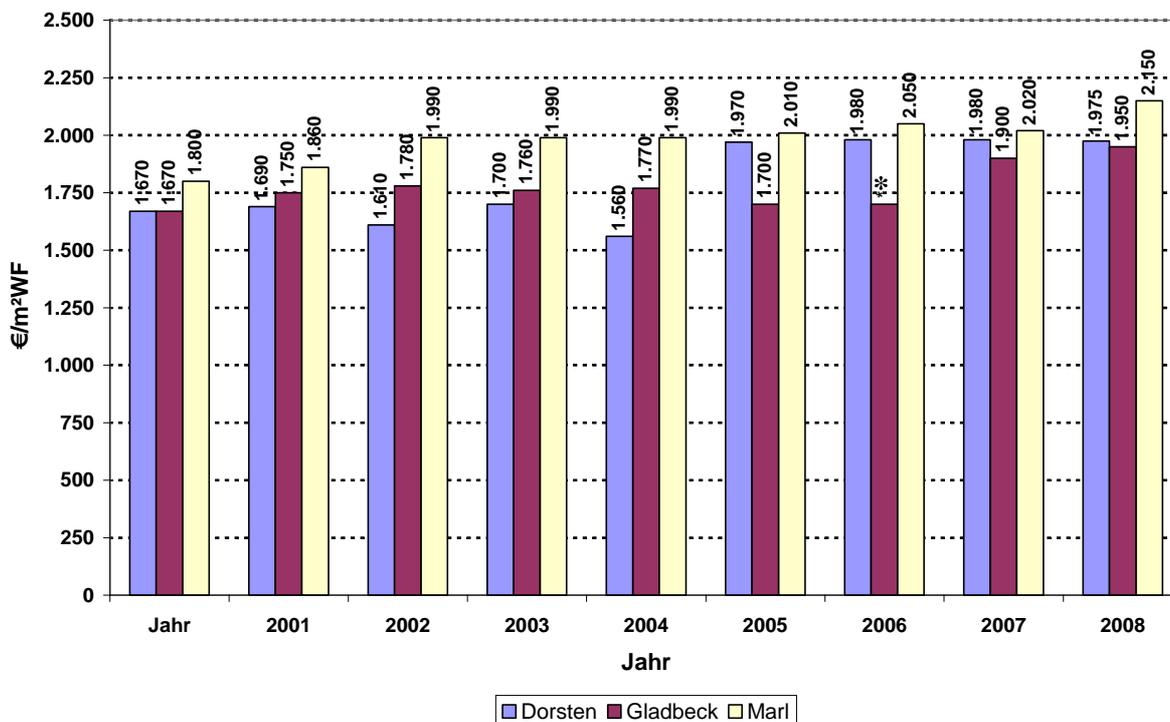
Marl								
Baujahr	Durchschnittspreise in €/m²WF							
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Neubauten	2.150**	2.020**	2.050**	2.010**	1.990	1.990	1.990	1.860
ab 2000	1.820	1.910	1.870	-	1.850	1.870	1.930	-
1990 - 1999	1.400	1.350	1.430	1.430	1.490	1.520	1.530	1.380
1980 - 1989	1.050	1.060	1.260	1.260	1.160	1.250	1.190	1.320
1970 - 1979	930	870	870	890	960	950	920	1.130
1960 - 1969	1.040	870	890	895	730	950	910	910
bis 1959	1.000	760	1.050	920	-	990	-	1.150

* nur wenige geeignete Kauffälle

** inkl. barrierefreie, serviceorientierte Wohnungen

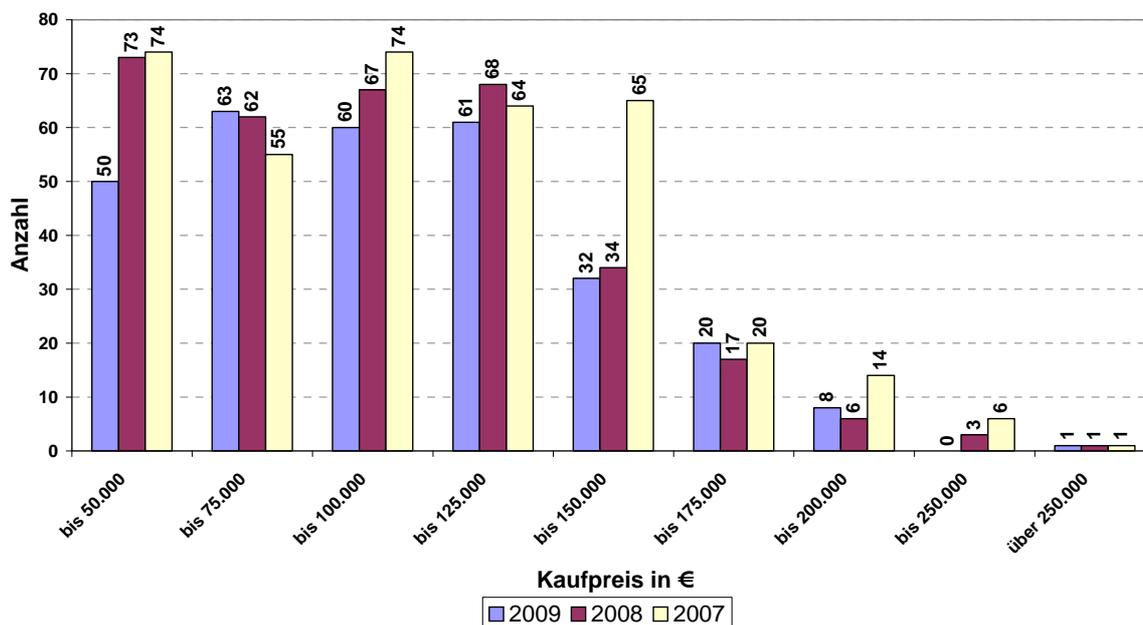
Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Hierbei wird die Entwicklung der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit dem Jahr 2001 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend dargestellt.

Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten/Erstverkäufe)

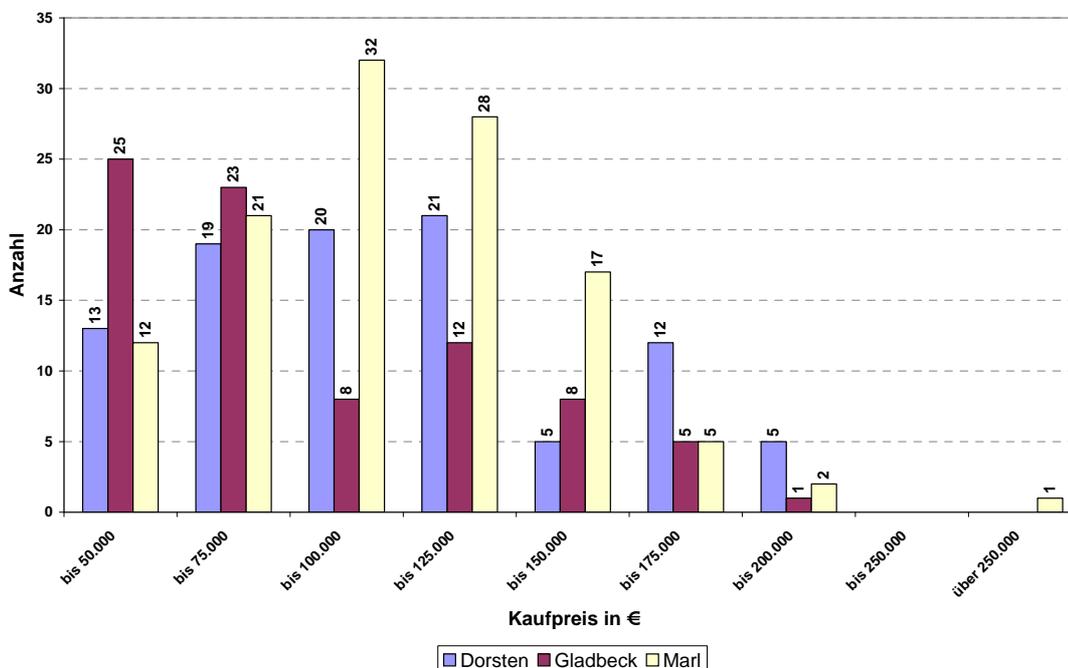


* Einschätzung auf Vorjahresniveau

**Häufigkeitsverteilung aller als geeignet eingestuften Kauffälle Wohnungseigentum
(selbstgenutzt/vermietet) – Gesamtübersicht (2007 – 2009)**



**Häufigkeitsverteilung aller als geeignet eingestuften Kauffälle Wohnungseigentum
(selbstgenutzt/vermietet) – Stadtspezifische Übersicht (2009)**



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

Eigentumswohnungen Verkäufe 2009

Wohnungseigentum							
Baujahre	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neubauten
Dorsten							
Anzahl der Fälle	2	12	18	37	20	5	2
mittleres Baujahr	1925	1965	1975	1984	1995	2001	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	139	65	80	90	91	78	93
mittl. Kaufpreis [€]	121.000	51.000	69.000	101.000	112.000	107.000	184.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	970	775	820	1.125	1.270	1.395	1.975
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	→	↘	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 300	± 305	± 465	± 265	± 250	± 130	± 10
Variationskoeffizient [-]	0,31	0,39	0,57	0,24	0,20	0,09	0,01
Gladbeck							
Anzahl der Fälle	9	5	6	7	1*	1*	7
mittleres Baujahr	1949	1967	1978	1985	-	-	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	72	55	91	91	-	-	82
mittl. Kaufpreis [€]	59.100	59.400	90.300	107.600	-	-	155.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	850	1.050	1.040	1.230	-	-	1.950
Entwicklung zum Vorjahr	↘	↗	↗	→	-	-	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 180	± 100	± 180	± 150	-	-	± 260
Variationskoeffizient [-]	0,21	0,10	0,18	0,12	-	-	0,13
Marl							
Anzahl der Fälle	4	6	19	14	22	2	10
mittleres Baujahr	1956	1963	1973	1984	1994	2006	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	110	75	86	78	79	70	68
mittl. Kaufpreis [€]	110.750	77.900	80.100	82.600	106.700	126.000	145.800
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.000	1.040	930	1.050	1.400	1.820	2.150
Entwicklung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↗
Standardabweichung [€/m ²]	± 40	± 55	± 105	± 90	± 190	± 115	± 140
Variationskoeffizient [-]	0,04	0,05	0,12	0,08	0,13	0,06	0,07

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

7.2 Wohnungseigentum in „Großwohnanlagen“

Im Folgenden wird eine Übersicht der Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossigen Objekten aus verschiedenen Baujahrsgruppen gegeben.

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

Wohnungseigentum							
Baujahre	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neubauten
„Großwohnanlagen“ / 4- bis 8-geschossig in Dorsten							
Anzahl der Fälle	-	1*	8	3	-	1*	-
mittleres Baujahr	-	-	1975	1984	-	-	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	-	-	76	69	-	-	-
mittl. Kaufpreis [€]	-	-	41.000	73.000	-	-	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	-	-	510	1.065	-	-	-
Entwicklung zum Vorjahr	-	-	↗	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m ²]	-	-	± 380	± 185	-	-	-
Variationskoeffizient [-]	-	-	0,75	0,17	-	-	-

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

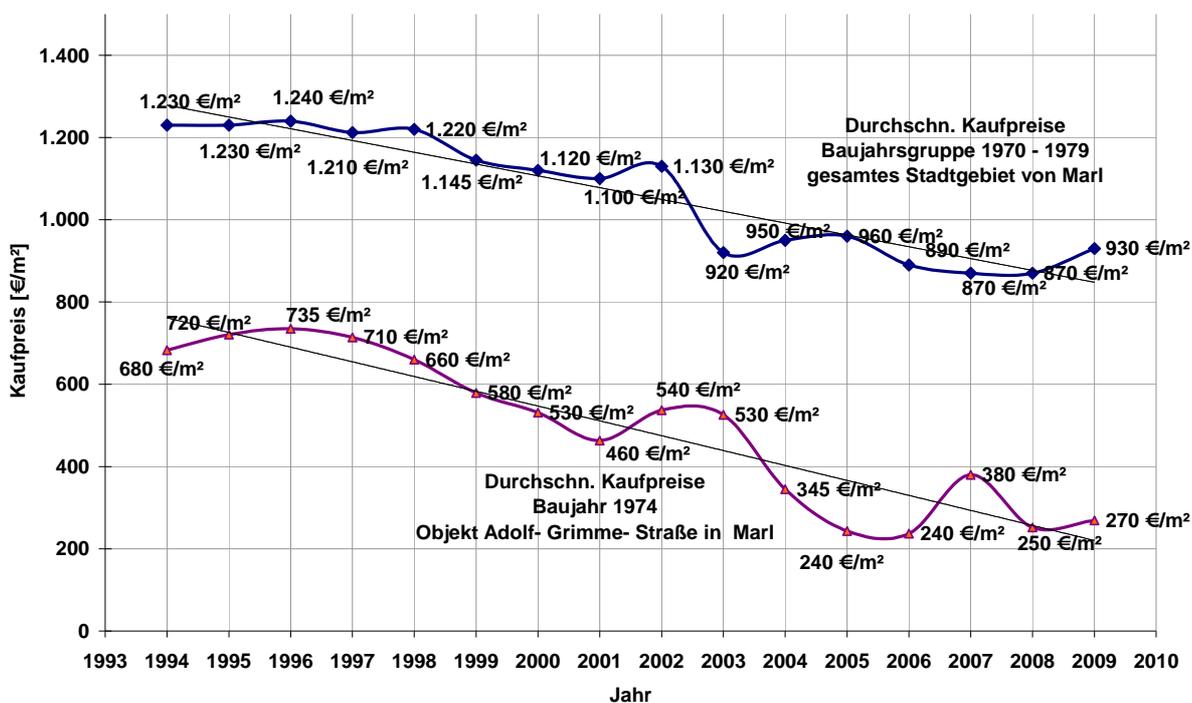
Wohnungseigentum							
Baujahre	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neu-bauten
„Großwohnanlagen“ / 4- bis 8-geschossig in Gladbeck							
Anzahl der Fälle	4	5	8	5	-	1*	-
mittleres Baujahr	1954	1968	1975	1983	-	-	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	87	63	76	90	-	-	-
mittl. Kaufpreis [€]	74.000	46.000	47.000	85.000	-	-	-
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	850	730	680	950	-	-	-
Entwicklung zum Vorjahr	→	↘	↘	→	-	-	-
Standardabweichung [€/m ²]	± 140	± 180	± 180	± 90	-	-	-
Variationskoeffizient [-]	0,16	0,25	0,26	0,09	-	-	-

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Wohnungseigentum							
Baujahre	≤ 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	≥ 2000	Neu-bauten
„Großwohnanlagen“ / 4- bis 8-geschossig in Marl							
Anzahl der Fälle	-	3	12	1*	2	1*	2
mittleres Baujahr	-	1963	1972	-	1998	-	2009
mittlere Wohnfläche [m ²]	-	73	91	-	90	-	85
mittl. Kaufpreis [€]	-	71.000	82.000	-	120.000	-	165.000
mittl. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	-	960	900	-	1.320	-	1.940
Entwicklung zum Vorjahr	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung [€/m ²]	-	± 190	± 110	-	± 120	-	± 210
Variationskoeffizient [-]	-	0,22	0,12	-	0,09	-	0,11

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Nachfolgende Grafik zeigt die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise am Beispiel des Objektes „Adolf-Grimme-Straße 8-14“ (Baujahr 1974) in Marl. Dem vergleichend gegenübergestellt wird die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise am Beispiel der Kaufpreise aus der Baujahresgruppe 1970 - 1979 für das gesamte Stadtgebiet von Marl.



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

7.3 Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung

Im Geschäftsjahr 2009 wurden in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl nur 5 Wohnungen verkauft, die zuvor in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Diese liegen ausschließlich auf dem Marler Stadtgebiet.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	-	1	12	↘
	Gladbeck	-	1	1	↘
	Marl	5	2	15	↗

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

7.4 Wohnungserbbaurechte

Umsätze

Auf dem Marktsegment der Wohnungserbbaurechte wurden im Geschäftsjahr 2009 für Dorsten leicht gestiegene Umsatzzahlen dokumentiert. Die Fallzahlen in Marl bewegen sich auf Vorjahresniveau. Für Gladbeck lassen sich in diesem Teilmarkt traditionell wenige Kauffälle benennen.

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Kauffälle	Dorsten	22	17	7	↗
	Gladbeck	4	1	-	↗
	Marl	9	13	9	↘
Geldumsatz in Mio. €	Dorsten	2,3	1,3	0,8	↗
	Gladbeck	0,2	*	-	↗
	Marl	1,0	1,4	1,0	↘

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

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

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

7.5 Garagen und Stellplätze

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

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

In die Auswertung wurde sowohl Normaleigentum als auch Teileigentum einbezogen, da keine erkennbaren Preisunterschiede in Abhängigkeit von der Eigentumsart festgestellt werden konnten.

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	16	35	10	-
	Grundstücksfläche [m²]	26	27	--	--
	mittlerer Kaufpreis [€]	6.700	8.500	3.800	-
	mittleres Alter [Jahre]	36	13	31	-
Gladbeck	Anzahl	22	31	59	4
	Grundstücksfläche [m²]	31	38	--	18
	mittlerer Kaufpreis [€]	4.100	8.000	6.000	2.100
	mittleres Alter [Jahre]	51	9	25	--
Marl	Anzahl	13	-	5	1*
	Grundstücksfläche [m²]	30	-	--	*
	mittlerer Kaufpreis [€]	4.500	-	7.300	*
	mittleres Alter [Jahre]	50	-	22	*

* 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 Bodenrichtwertkarten

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:

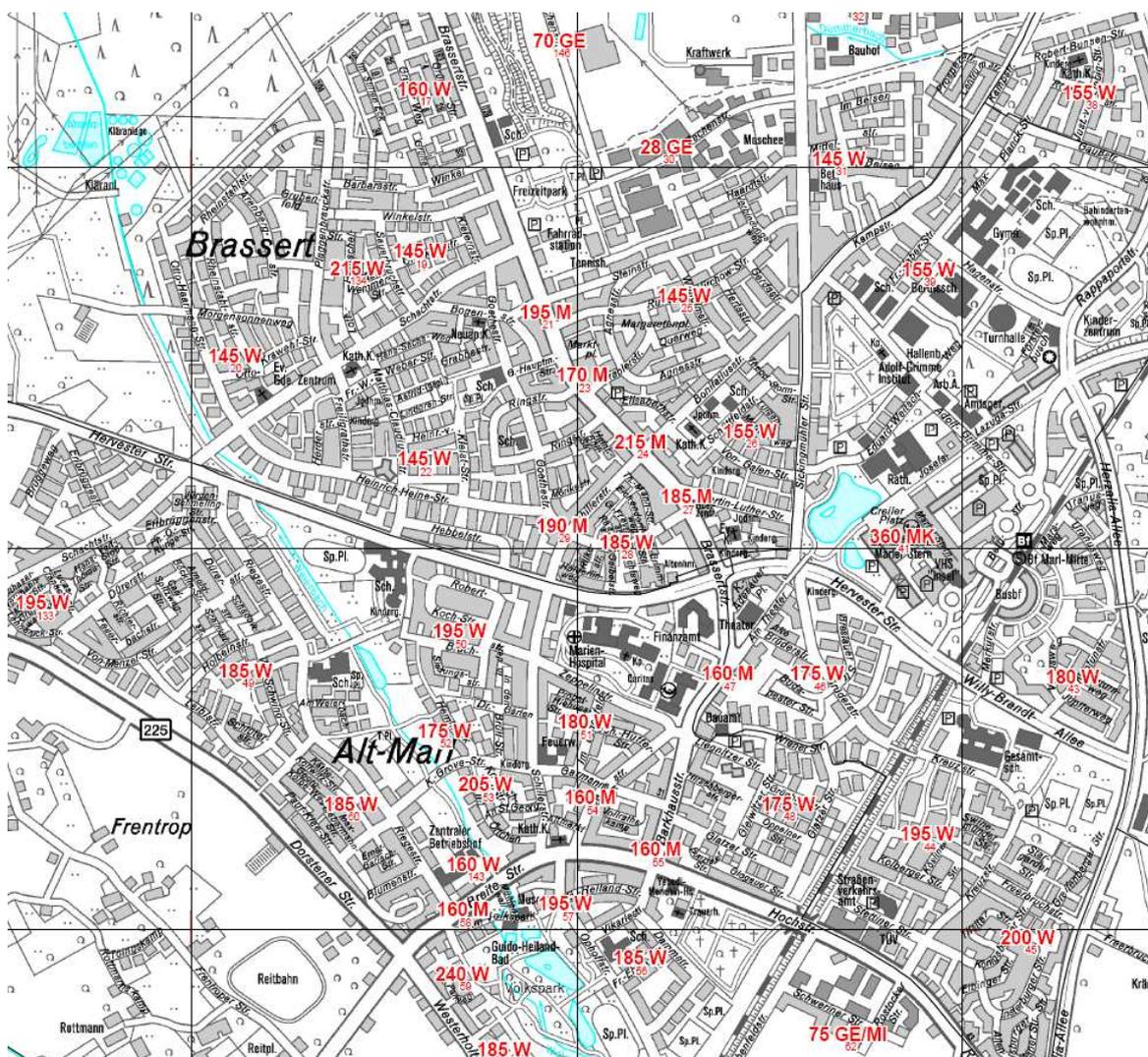
- planungsrechtliche Ausweisung
- Bauweise
- Grundstückstiefe
- Zahl der Vollgeschosse
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- erschließungsrechtlicher Zustand
- Grundstücksgröße

Legende zur Richtwertkarte (gültig für Dorsten, Gladbeck und Marl)

Beispiel: 230 W Bodenrichtwert in Euro/m² und Art der baulichen Nutzung
0815 Nr. des Bodenrichtwerts im Bodenrichtwertverzeichnis

- 230 Bodenrichtwert in Euro/m² für beitragsfreie Grundstücke
- W Wohngebiete mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von 35 m
- W 30, MI I-II40 siehe Erläuterung zur jeweiligen Nutzungsart, jedoch abweichende Grundstückstiefe von z. B. 30 m
- M/MI/MK Mischgebiete bzw. Kerngebiete mit in der Regel dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von 35 m
- G/GE/GI Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- bzw. Industriegebiete) mit gebietstypischen Grundstücksgrößen ohne den Anteil für betriebsnotwendiges Wohnen
- L landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha; Dauergrünland ca. 30 % unter dem Richtwert
- F forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

Exemplarischer Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2010 für Marl



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für 2010 die folgenden gebietstypischen Werte beschlossen.

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

Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten können unter www.BORISplus.nrw.de kostenlos im Internet abgerufen werden. Ebenfalls abgerufen werden können schriftliche Informationen zu Bodenrichtwerten. Diese sind gegen Entgelt erhältlich.

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 ausgewiesen.

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

In der nachstehenden Tabelle werden die Durchschnittswerte des Bodenpreisniveaus dargestellt.

gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m²				
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	-

8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORISplus.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.

The screenshot shows the BORISplus.NRW website interface. The top navigation bar includes links for 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Impressum', 'Ihre Meinung', 'Kontakt', 'FAQ', and 'Hilfe'. The main content area features a map of North Rhine-Westphalia with color-coded regions for 'Häuser', 'Wohnungen', 'Immobilienrichtwerte', and 'Bauland'. A search bar and a 'Suche' button are visible. On the right, there is an 'Anmeldung' (Login) section with fields for 'Kennung' and 'Passwort', and buttons for 'Anmelden', 'Registrieren', and 'Passwort vergessen?'. Below the map, there is a detailed view of a specific plot with a table of data.

Lage und Wert	
Gemeinde	Gladbeck
Gemarkungsname	Gladbeck
Ortsteil	Zweckel
Bodenrichtwertnummer	127
Bodenrichtwert	130 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2010
Bodenrichtwertkennung	lagetspied
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	Stadtplan
Beitragzustand	ebfr nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	1
Tiefe	40 m
Bemerkung	Gonheide / Brinskamp

Bodenrichtwerte und -übersichten können, ebenso wie im Umfang reduzierte Grundstücksmarktberichte, landesweit kostenlos eingesehen werden. Zudem können gegen Gebühr weitergehende Informationen (z. B. Allgemeine Preisauskünfte) 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. Bewertungssachverständige.

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
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
2009		92		105		98

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen - Dorsten

Jahr	Index
1995	100
1996	109
1997	97
1998	97
1999	94
2000	94
2001	100
2002	94
2003	94
2004	88
2005	97
2006	91
2007	91
2008	82
2009	95

Preisindex für bebaute Grundstücke – Dorsten (Neubauten)

Jahr	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Wohnungseigentum
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**
2009	119	118

* jeweils nur 3 Verkaufsfälle

** keine Verkäufe, sachverständig eingeschätzt

Indexreihen für das Stadtgebiet Gladbeck

Preisindex für unbebaute Grundstücke - Gladbeck

Jahr	Wohnbauland gesamt	individueller Wohnungsbau	Geschoss- wohnungsbau	gewerbliche Bauflächen
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
2009	121	127	*	*

*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
2009	116	89

Indexreihen für das Stadtgebiet Marl

Preisindex für unbebaute Grundstücke - Marl

Jahr	Individuelle Bauweise		Gewerbe	
	beitragspflichtig	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsfrei
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
2009		87		140

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen - Marl

Jahr	Index
1995	97
1996	97
1997	76
1998	86
1999	86
2000	102
2001	100
2002	100
2003	119
2004	107
2005	98
2006	117
2007	100
2008	93
2009	95

Preisindex für Wohnungseigentum/Erstverkäufe - Marl

Jahr	Neubauten
1995	100
1996	105
1997	108
1998	110
1999	106
2000	102
2001	103
2002	106
2003	114
2004	114
2005	114
2006	115*
2007	117*
2008	115*
2009	123*

* 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.

9.2.1 Liegenschaftszinssätze – Dorsten, Gladbeck und Marl

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 2009

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2009 in %	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² WF/NF	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	Rohertragsfaktor 2009 (mit Stabw.*)
Eigentumswohnungen, selbstgenutzt	Gesamt	4,2	± 0,8	115	91	1.200	5,7	50	17,4 ± 3,2
Eigentumswohnungen, vermietet	Gesamt	4,3	± 0,8	32	78	1.190	5,8	52	17,1 ± 3,9
Einfamilienhäuser, freistehend	Gesamt	3,4	± 0,6	63	139	1.470	5,9	50	19,8 ± 2,0
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	Gesamt	3,9	± 0,5	165	119	1.440	6,0	62	18,9 ± 2,0
Zweifamilienhäuser	Gesamt	3,8	± 0,5	25	169	1.230	5,4	50	17,9 ± 1,6
Dreifamilienhäuser	1950-2007	5,2	± 0,5	7	220	810	4,9	36	13,4 ± 1,5
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2007	6,1	± 0,9	12	684	610	4,5	39	11,1 ± 1,2
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2007	6,6	± 1,4	5	451	720	5,8	39	9,9 ± 1,0

* Standardabweichung

Liegenschaftszinssätze - Stadt Gladbeck 2009

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2009 in %	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² WF/NF	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	Roherttragsfaktor 2009 (mit Stabw.*)
Eigentumswohnungen, selbstgenutzt	Gesamt	3,9	± 1,0	69	85	1.100	5,5	43	17,6 ± 2,3
Eigentumswohnungen, vermietet	Gesamt	3,9	± 0,5	38	85	995	5,0	41	18,2 ± 5,2
Einfamilienhäuser, freistehend	Gesamt	3,3	± 0,7	32	159	1.530	5,3	51	19,6 ± 3,1
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	Gesamt	3,7	± 0,8	272	113	1.520	6,1	64	19,6 ± 3,4
Zweifamilienhäuser	Gesamt	3,7	± 0,95	35	154	1.165	5,0	41	16,9 ± 3,4
Dreifamilienhäuser	1950-2007	4,5	± 0,8	21	236	790	4,4	41	14,5 ± 2,2
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2007	5,6	± 1,15	67	410	670	4,8	43	12,7 ± 1,9
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2007	6,5	± 1,6	29	770	880	5,6	35	10,9 ± 2,1

* Standardabweichung

Liegenschaftszinssätze - Stadt Marl 2009

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2009 in %	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² WF/NF	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	Roherttragsfaktor 2009 (mit Stabw.*)
Eigentumswohnungen, selbstgenutzt	Gesamt	3,9	± 1,0	71	83	1.140	5,5	51	17,0 ± 3,0
Eigentumswohnungen, vermietet	Gesamt	4,4	± 1,1	39	79	1.190	5,9	55	16,6 ± 3,3
Einfamilienhäuser, freistehend	Gesamt	3,6	± 0,5	50	151	1.510	6,4	46	19,2 ± 2,8
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	Gesamt	3,9	± 0,4	263	103	1.400	6,4	53	18,1 ± 2,3
Zweifamilienhäuser	Gesamt	4,0	± 0,9	27	176	1.180	5,8	42	16,9 ± 2,4
Dreifamilienhäuser	1950-2007	5,2	± 1,4	7	243	810	5,2	32	12,2 ± 1,9

* Standardabweichung

Fortsetzung: Liegenschaftszinssätze - Stadt Marl 2009

Objektgruppe	Baujahr	Liegenschaftszinssatz 2009 in %	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² WF/NF	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	Roherttragsfaktor 2009 (mit Stabw.*)
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20%)	1950-2007	5,7	± 1,3	11	446	750	5,1	35	12,1 ± 2,4
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	1950-2007	6,9	± 1,7	11	546	690	5,1	29	9,9 ± 1,6

* Standardabweichung

9.2.2 Liegenschaftszinssätze – rein gewerbliche/industrielle Nutzung

Liegenschaftszinssätze für reine Gewerbe-/Industrieobjekte können aufgrund nur geringer (geeigneter) Fall- und Auswertezahlen für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl derzeit nicht ausgewiesen werden.

Hilfsweise wird daher auf eine gemeinsame Auswertung von Kauffällen der Jahre 2007-2009 aus den Gutachterausschüssen in den Städten/Kreisen Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Duisburg, Oberhausen und Herten zurückgegriffen.

Die Auswertung des bereitgestellten Datenmaterials (> 40 Fälle) ergab einen mittleren Liegenschaftszinssatz von rd. 8 %. Der mittlere Roherttragsfaktor liegt bei 9,5. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Immobilien beträgt hierbei rd. 35 Jahre.

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.

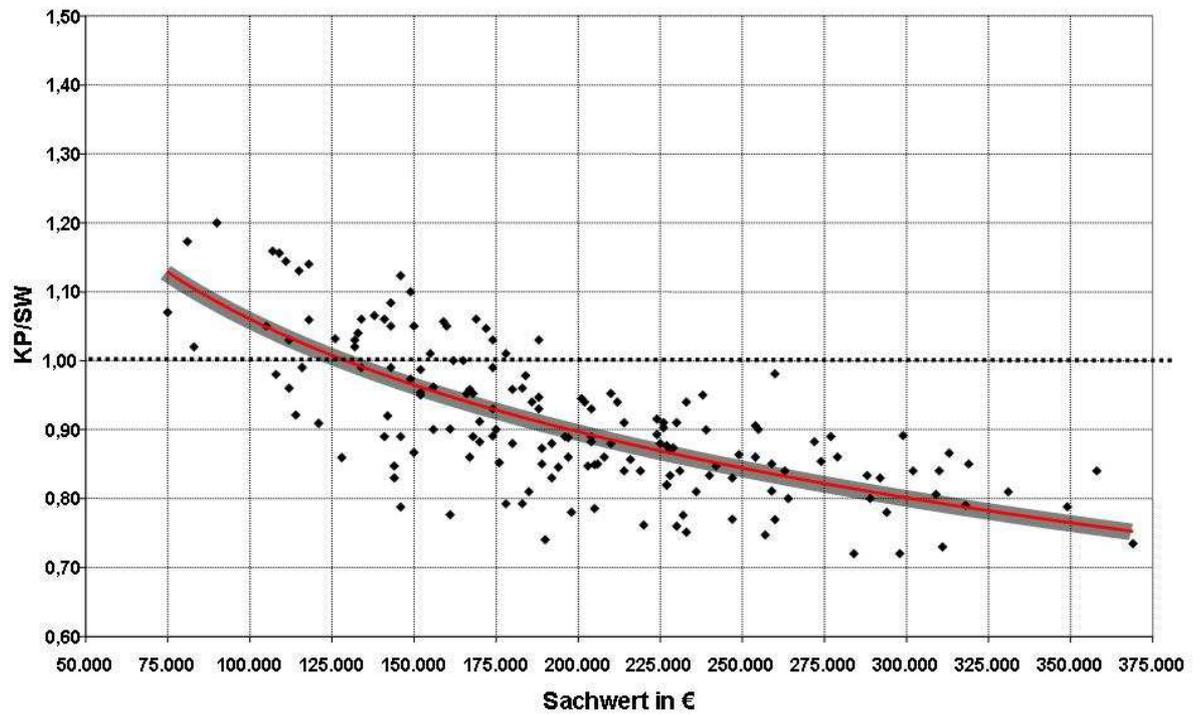
Das Modell beruht in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA auf folgenden Ansätzen:

- 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.)

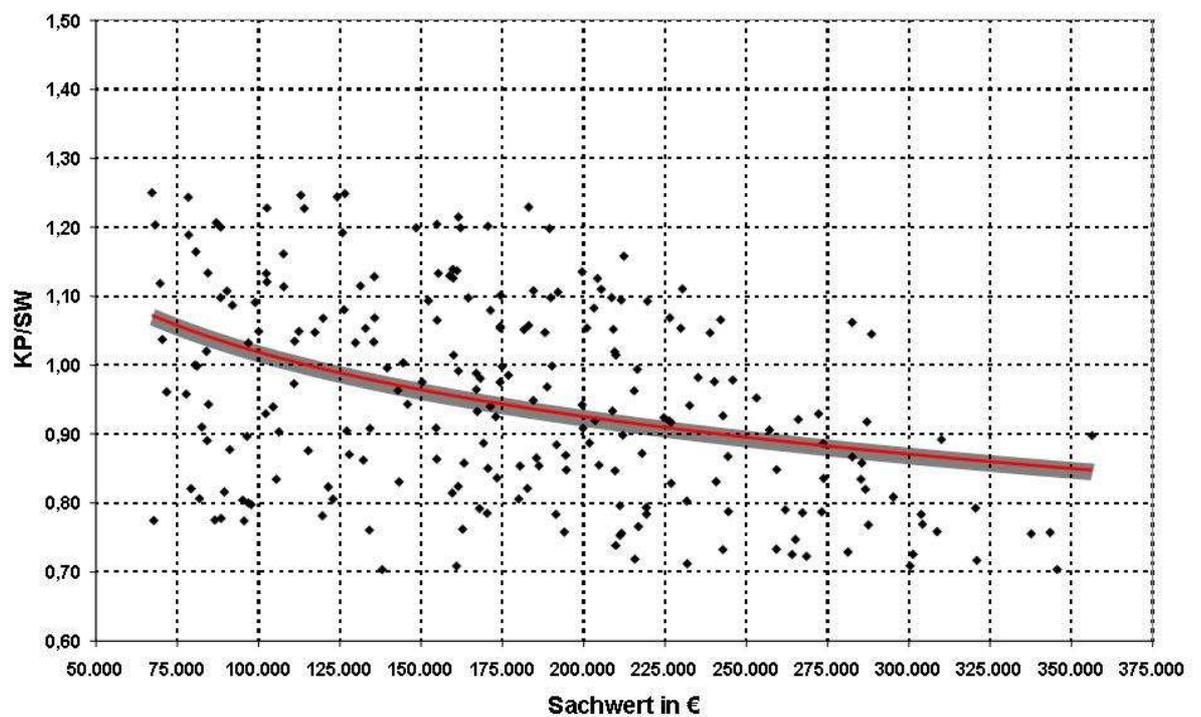
Bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften an langjährige Mieter, welche erfahrungsgemäß zu geringeren Preisen realisiert werden, nicht berücksichtigt (z. B. Verkäufe von Immobiliengesellschaften).

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

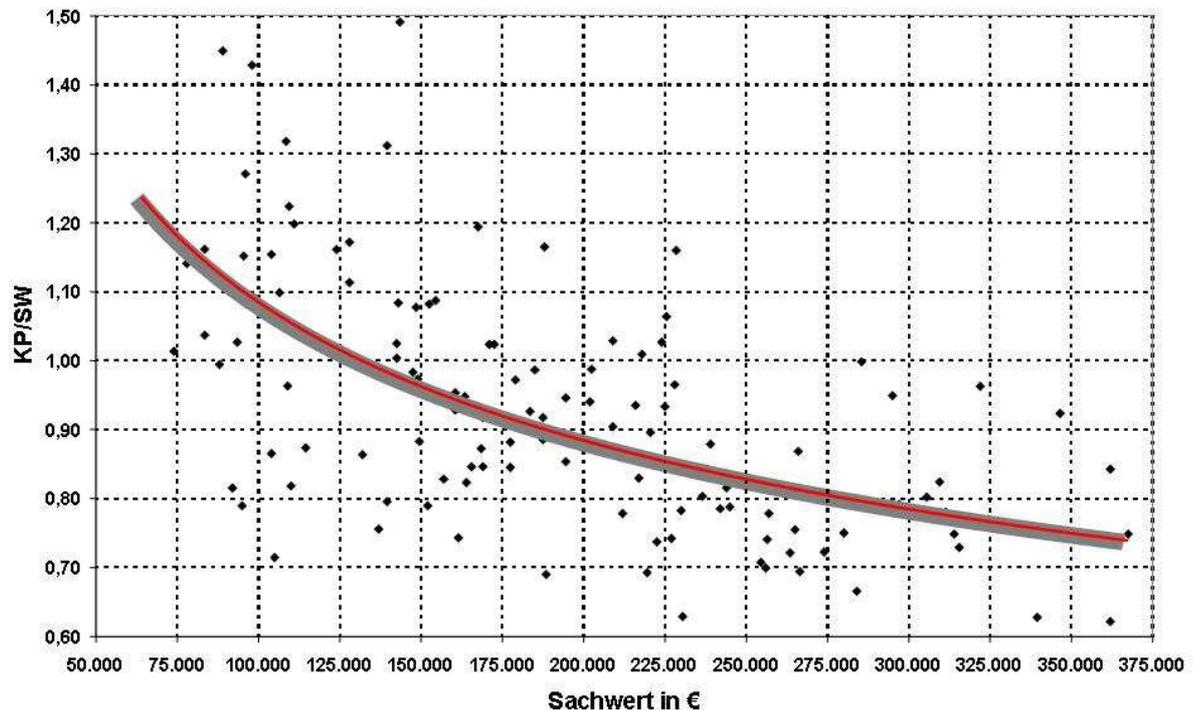
Marktanpassungsfaktoren für Dorsten (Normaleigentum)



Marktanpassungsfaktoren für Gladbeck (Normaleigentum)



Marktanpassungsfaktoren für Marl (Normaleigentum)



9.4 Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Bei der Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten 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 Erbbaurechten die Bodenwertermittlung. Stattdessen wird, sofern vorhanden, der Wertanteil des Erbbaurechts am Wert des Grund und Bodens ermittelt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts 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.

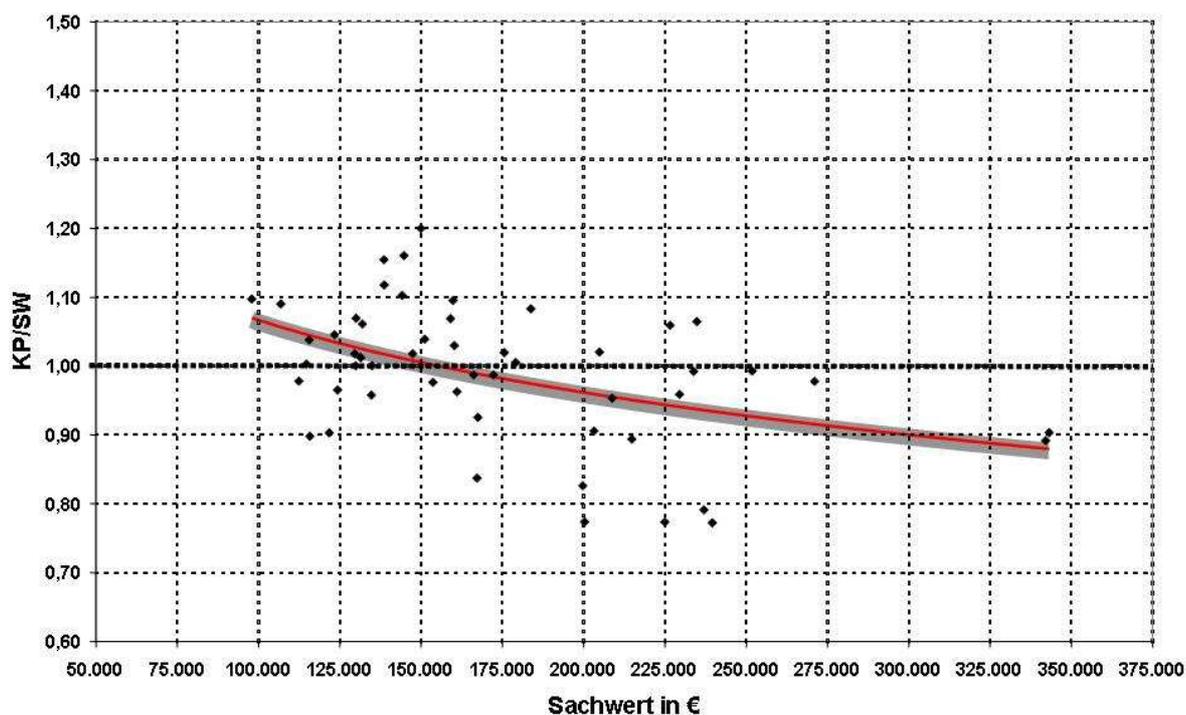
Die so ermittelten Faktoren können aber beim Übergang vom Sachwert zum Verkehrswert nur dann in Anwendung gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrunde liegende Modell verwendet wird.

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

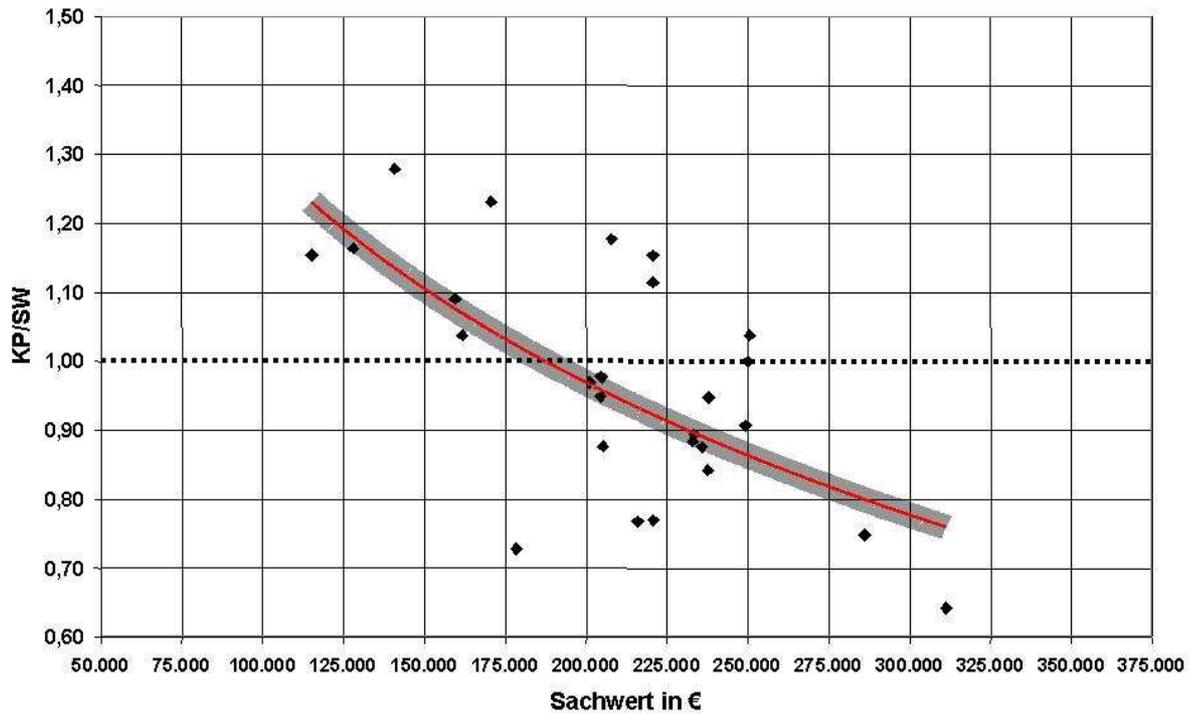
- Indizierte Herstellungskosten entsprechend NHK 2000 (Typ und Ausstattungsniveau), Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF in m²)
- Regionalisierungsfaktor von 0,97 (für Dorsten und Marl), 0,95 (für Gladbeck)
- Berücksichtigung des Baujahrs (Faktoren: 0,71 bis 1,00)
- Gesamtstanddauer je nach Objektart 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.

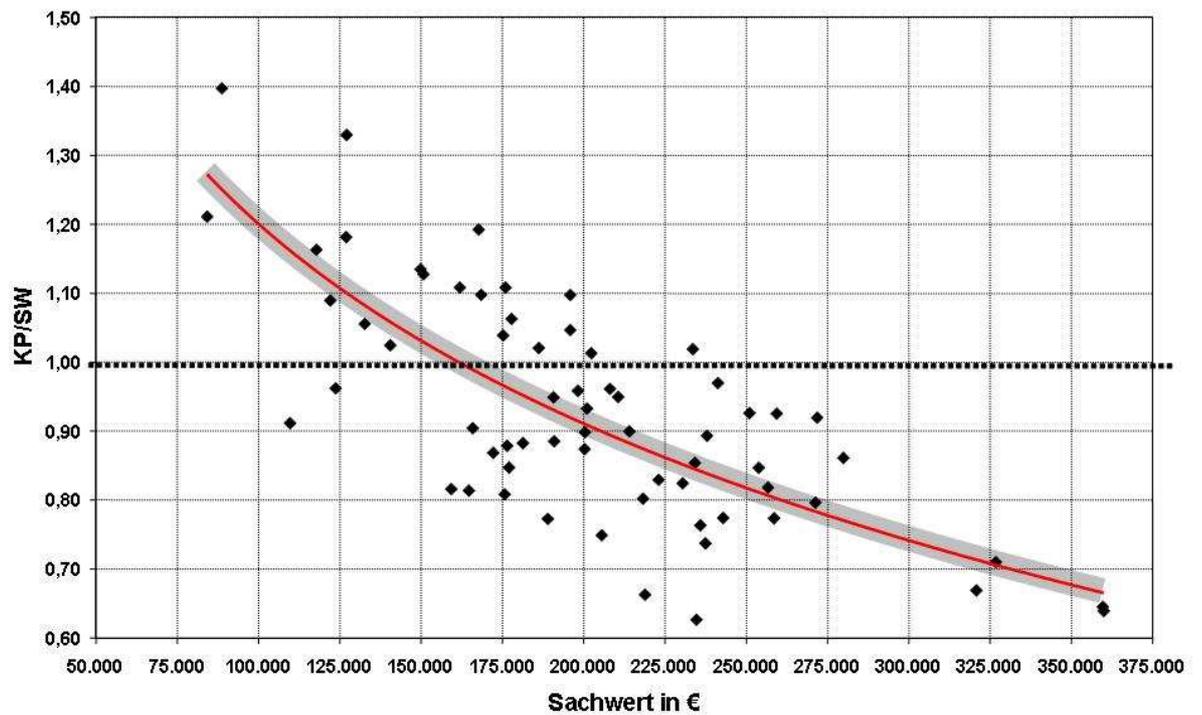
Marktanpassungsfaktoren für Dorsten (Erbbaurechte)



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:

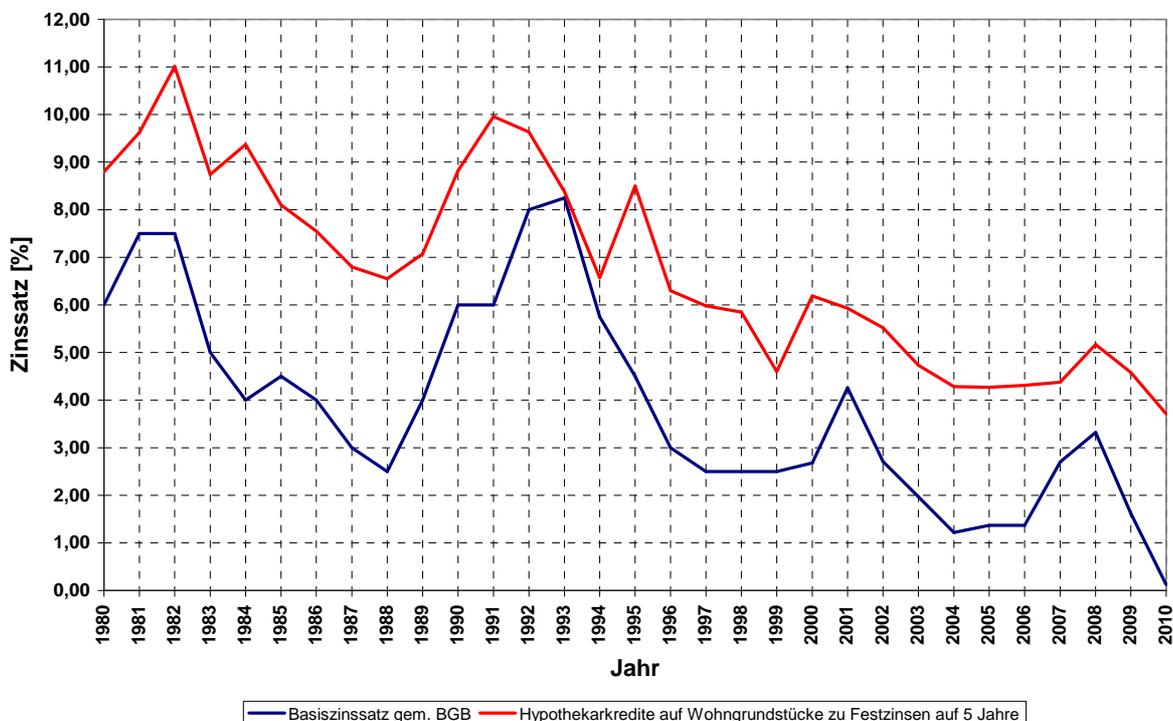
Da es in diesem Marktsegment **bisher** praktisch **keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr** gibt (in fast allen Fällen ist der Käufer auch der Erbbaurechtsnehmer) und die einzelnen Verkäufe außerdem durch sehr unterschiedliche individuelle Begleitfaktoren geprägt sind, sieht sich der Gutachterausschuss 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. 2010

10.2 Bautätigkeiten / Baufertigstellungen

- Stadt Dorsten -	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Bauvoranfragen und Bauanträge	771	883	817	765	827	1.073
Baugenehmigungen	558	657	514	502	702	628
abschließende Fertigstellungen	*	*	*	*	*	*
genehmigte Wohngebäude	58	87	87	103	150	169
fertiggestellte Wohngebäude	116	*	95	171	246	191
genehmigte Wohneinheiten	*	151	141	209	246	272
fertiggestellte Wohneinheiten	*	*	130	209	253	271

- Stadt Gladbeck -	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Bauvoranfragen und Bauanträge	532	547	587	638	656	681
Baugenehmigungen	411	467	544	549	598	667
abschließende Fertigstellungen	306	267	385	387	486	435
genehmigte Wohngebäude	*	*	*	*	*	*
fertiggestellte Wohngebäude	*	*	*	*	*	*
genehmigte Wohneinheiten	*	*	*	*	*	*
fertiggestellte Wohneinheiten	*	*	*	*	*	*

- Stadt Marl -	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Bauvoranfragen und Bauanträge	801	832	777	987	1.024	1.189
Baugenehmigungen	602	695	833	825	1.004	1.164
abschließende Fertigstellungen	*	*	*	*	*	*
genehmigte Wohngebäude	158	129	131	79	145	167
fertiggestellte Wohngebäude	128	164	68	140	93	177
genehmigte Wohneinheiten	212	236	147	173	213	197
fertiggestellte Wohneinheiten	167	220	98	141	149	201

Quellen: Städte Dorsten, Gladbeck und Marl; Stand 2. 2010

* keine Angabe möglich

10.3 Wohngebäude im Bestand

Gegenüberstellung 2009	Wohngebäude ins gesamt	davon		Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insgesamt in m ²
		EFH / ZFH	MFH		
Nordrhein-Westfalen	3.654.194	2.873.253	780.941	8.394.056	712.869.600
Münster, Regierungsbezirk	560.779	460.434	100.345	1.149.457	103.681.400
Recklinghausen, Kreis	125.699	92.880	32.819	298.554	24.424.700
Dorsten, Stadt	17.492	14.361	3.131	34.951	3.226.000
Gladbeck, Stadt	12.110	7.391	4.719	36.216	2.767.300
Marl, Stadt	17.987	14.076	3.911	41.710	3.362.200

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 3. 2010

10.4 Zwangsversteigerungen

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

Im Geschäftsjahr 2009 wurden für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl insgesamt 56 Zuschläge von den zuständigen Amtsgerichten dem Gutachterausschuss angezeigt.

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

	Stadtgebiet	2009	2008	2007	Entwicklung zum Vorjahr
Anzahl Zuschläge	Dorsten	20	20	20	→
	Gladbeck	14	15	10	↘
	Marl	22	27	24	↘

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

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

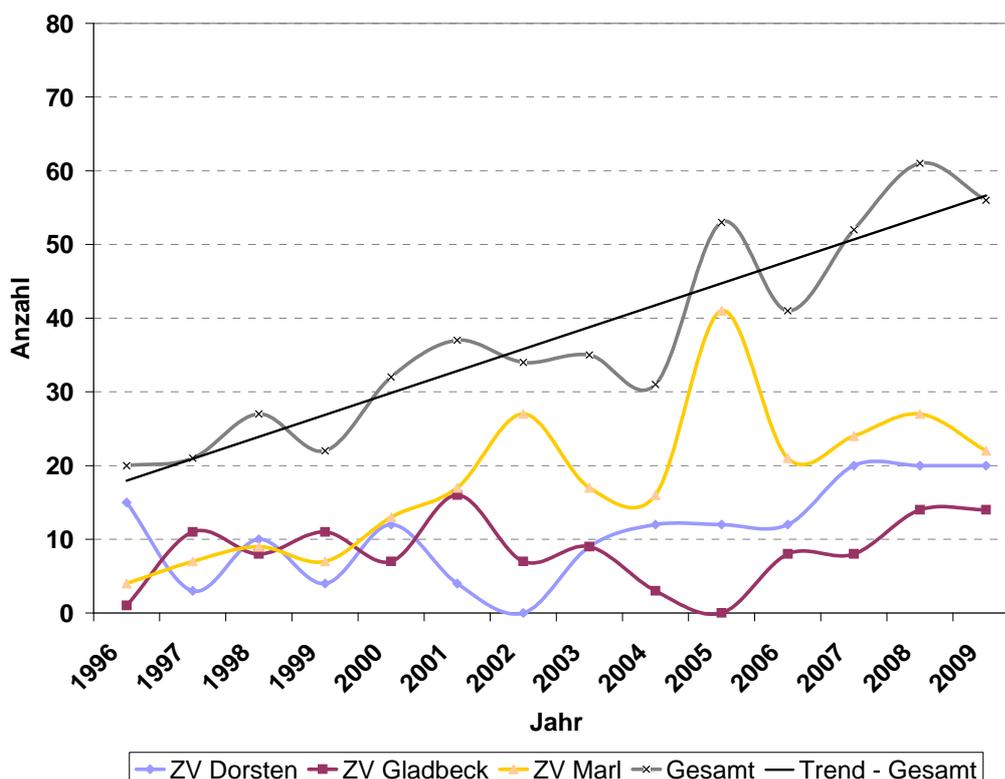
Über die Gesamtzahl der Zuschläge im jeweiligen Stadtgebiet in 2009 können als Mittelwerte der Zuschlagshöhen für Dorsten ca. 56 %, für Gladbeck ca. 60 % und für das Stadtgebiet von Marl ca. 58 % angegeben werden.

Stadtgebiet	Objektart	2009		2008		2007	
		Anzahl	Zuschlag in %	Anzahl	Zuschlag in %	Anzahl	Zuschlag in %
Dorsten	bebaute Grundstücke	3	57	11	55	6	76
	Eigentumswohnungen	13	51	7	52	8	39
	Gewerbeobjekte	3	75	2	56	3	54
	Wohn- und Geschäftsbau	-	-	-	-	-	-
	unbebaute Grundstücke	1	55	-	-	1	93
Gladbeck	bebaute Grundstücke	4	60	7	68	1	39
	Eigentumswohnungen	9*	54	7	32	7	53
	Gewerbeobjekte	-	-	-	-	-	-
	Wohn- und Geschäftsbau	1	85	-	-	-	-
	unbebaute Grundstücke	-	-	1	70	2	62
Marl	bebaute Grundstücke	6	68	15	74	11	65
	Eigentumswohnungen	14*	50	10	66	13	63
	Gewerbeobjekte	1	70	2	81	2	62
	Wohn- und Geschäftsbau	1	70	-	-	-	-
	unbebaute Grundstücke	-	-	-	-	1	99

* inkl. der niedrigen Zuschlagsfälle / bei der o. g. mittleren Zuschlagshöhe wurden diese jedoch nicht berücksichtigt

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

Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen liegt mit 56 Zuschlagsbeschlüssen deutlich über dem 10-jährigen Mittel von 41 Versteigerungen pro Jahr.



10.5 Bevölkerungsdichte und -verteilung

Übersicht	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Nordrhein-Westfalen	34.086,0	17.996.621	528
Regierungsbezirk Münster	6.908,2	2.614.361	378
Kreis Recklinghausen	760,4	636.458	837
Dorsten, Stadt	171,1	78.221	457
Gladbeck, Stadt	35,9	76.181	2.122
Marl, Stadt	87,6	87.932	1.004
Dorsten - Gladbeck - Marl	294,6	242.334	823

Stadtteile Dorsten	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Altendorf-Ulfkotte	11,6	2.104	181
Altstadt	1,2	3.969	3.308
Deuten	17,7	1.748	99
Feldmark	11	7.892	717
Hardt	5,2	7.877	1.515
Hervest	17,1	13.090	765
Holsterhausen	14,4	13.800	958
Lembeck	52,8	5.282	100
Östrich	6,0	2.034	339
Rhade	13,5	5.779	428
Wulfen	20,6	14.600	709
unbekannt	-	48	-

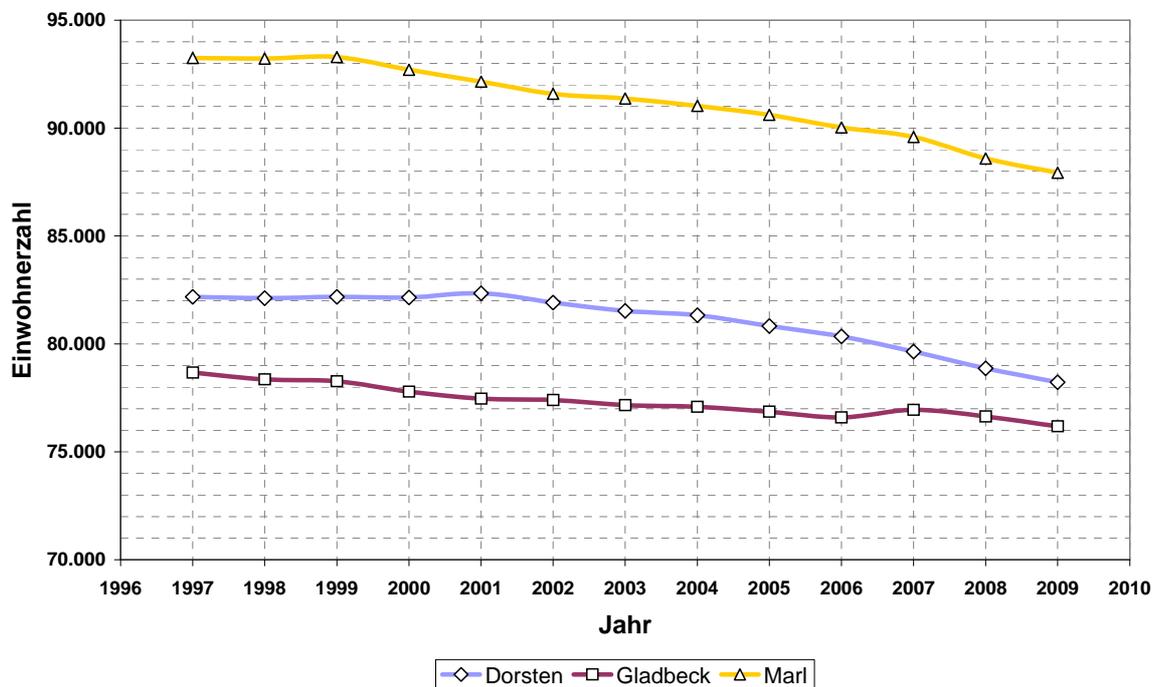
Stadtteile Gladbeck	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Alt-Rentfort	5,9	4.425	750
Brauck	5,1	12.233	2.399
Butendorf	2,8	11.433	4.083
Ellinghorst	6,1	3.024	496
Mitte I	2,1	11.158	5.313
Mitte II (Ost)	2,5	7.420	2.968
Rentfort-Nord	3,3	7.789	2.360
Rosenhügel	1,0	5.010	5.010
Schultendorf	0,6	2.499	4.165
Zweckel	6,5	11.188	1.721
unbekannt	-	2	-

Stadtteile Marl	Fläche in km ²	Einwohner	EW/km ²
Alt-Marl	12,4	9.927	801
Brassert	13,3	11.570	870
Drewer-Nord	2,7	8.684	3.216
Drewer-Süd	3,0	8.600	2.867
Hüls-Nord	3,7	6.488	1.754
Hüls-Süd	7,5	12.237	1.632
Marl-Hamm	11,9	10.105	849
Polsum	7,8	4.737	607
Sinsen-Lenkerbeck	14,4	7.936	551
Stadtmitte	1,9	7.647	4.025
Chemiepark	9,0	1	-
unbekannt	-	-	-

Quellen: Verwaltungsinformationssystem des Kreises Recklinghausen, Stand 2.2010
Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", Stand 12. 2009

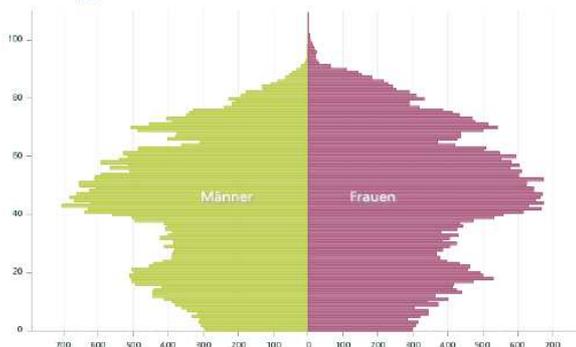
10.6 Bevölkerungsentwicklung und Alterstruktur

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.

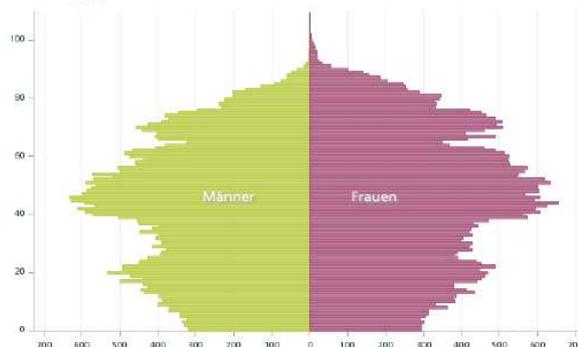


Quelle: Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de); Stand 2010

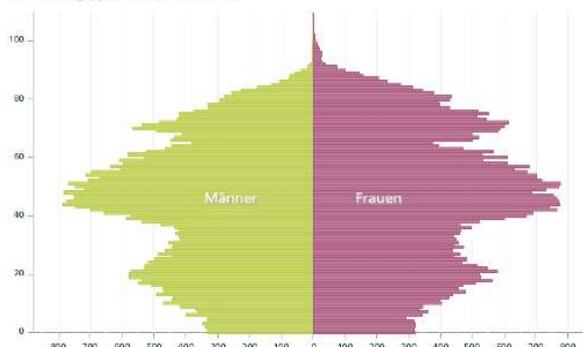
Bevölkerungspyramide für Dorsten 2010



Bevölkerungspyramide für Gladbeck 2010



Bevölkerungspyramide für Marl 2010



Weitere Informationen zu den Städten sind z. B. in den sog. Kommunalprofilen der Landesdatenbank des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.it.nrw.de oder bei der Bertelsmann-Stiftung und bei vergleichbaren Einrichtungen zu finden.

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 12.2009)	8,1 %	6,0 %	10,9 %	8,8 %	13,0 %	12,4 %
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2009 [Mio. €]	95.868,7	13.477,1	3.324,3	424,1	382,5	457,9
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2009 (je Einwohner)	102,4	99,1	99,9	103,8	96,8	98,1
Umsatz [Mio. €]	90.569,0	12.522,2	2.945,2	401,5	336,0	353,1
Umsatz Index 2009 (je Einwohner)	103,7	98,7	94,9	105,3	91,1	81,1
Einzelhandelszentralität Index 2009	101,2	99,6	94,9	101,5	94,2	82,6
Hebesatz Gewerbesteuer	-	-	-	460	440	480
Hebesatz Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe)	-	-	-	225	170	200
Hebesatz Grundsteuer B (für Grundstücke)	-	-	-	450	450	530

Quellen: IHK Nord Westfalen / GfK Marktforschung GmbH, Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", Stand 1. 2010; VIS, Verwaltungsinformationssystem, Stand 1. 2010

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** (Einzelhandelszentralität) 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

63 Grundstücksmarktbericht 2010 – Dorsten, Gladbeck und Marl

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 mit den Gebietskennzahlen für das Land Nordrhein-Westfalen, den Regierungsbezirk Münster und den Kreis Recklinghausen gegenübergestellt.

Nutzungsart	Land NRW	Reg.-Bez. Münster	Kreis Recklinghausen	Stadt Dorsten	Stadt Gladbeck	Stadt Marl
	Flächenangaben (gerundet) in ha / prozentualer Anteil					
Bodenfläche insgesamt	3.408.831	690.888	76.041	17.120	3.590	8.763
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Gebäude- und Freifläche (GF) Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie	433.962	76.396	14.079	1.954	1.332	2.343
	12,7%	11,1%	18,5%	11,4%	37,1%	26,7%
Betriebsfläche (BF) Halden, Abbauland, Lagerplätze etc.	36.159	4.818	1.747	161	159	327
	1,1%	0,7%	2,3%	0,9%	4,4%	3,7%
Erholungsfläche Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc.	60.310	9.092	1.830	209	217	191
	1,8%	1,3%	2,4%	1,2%	6,0%	2,2%
Verkehrsfläche Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc.	238.144	43.054	6.609	1.285	478	924
	7,0%	6,2%	8,7%	7,5%	13,3%	10,5%
Landwirtschaftsfläche Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc.	1.684.025	433.975	29.409	8.401	965	2.855
	49,4%	62,8%	38,7%	49,1%	26,9%	32,6%
Waldfläche Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen	868.648	106.707	19.241	4.651	314	1.804
	25,5%	15,4%	25,3%	27,2%	8,7%	20,6%
Wasserfläche	65.888	13.369	2.484	364	71	223
	1,9%	1,9%	3,3%	2,1%	2,0%	2,5%
Flächen anderer Nutzung Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.)	21.695	3.477	641	95	56	96
	0,6%	0,5%	0,8%	0,6%	1,6%	1,1%

Quelle: Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)", Stand 3. 2010

11. Mieten

ALLGEMEINE VORBEMERKUNG:

Die im Folgenden veröffentlichten Auszüge aus den Mietspiegeln sollen nur einen groben Überblick über das Niveau der Wohnungsmieten in den drei Städten ermöglichen. Bei der Ableitung von Mietwerten sind immer die jeweiligen vollständigen Mietspiegel heranzuziehen, zumal im Verlauf des Jahres 2010 aktualisierte Versionen veröffentlicht werden können.

Für das Stadtgebiet Dorsten wird voraussichtlich am 1. Mai 2010 ein neuer Mietspiegel erscheinen, der im Februar 2007 herausgegebene Mietspiegel der Stadt Gladbeck besitzt weiterhin Gültigkeit. Der Marler Mietspiegel gilt bis zum 31. Dezember 2010.

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 Grundeigentümergebiet 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-Barkenberg für Mietwohnhäuser mit mehr als vier Geschossen

Altersgruppe	Lage-klasse	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
2009	-*	121,6
2010	-	-

* noch keine Angabe möglich, da erst im Mai 2010 der neue Mietspiegel beraten und beschlossen wird

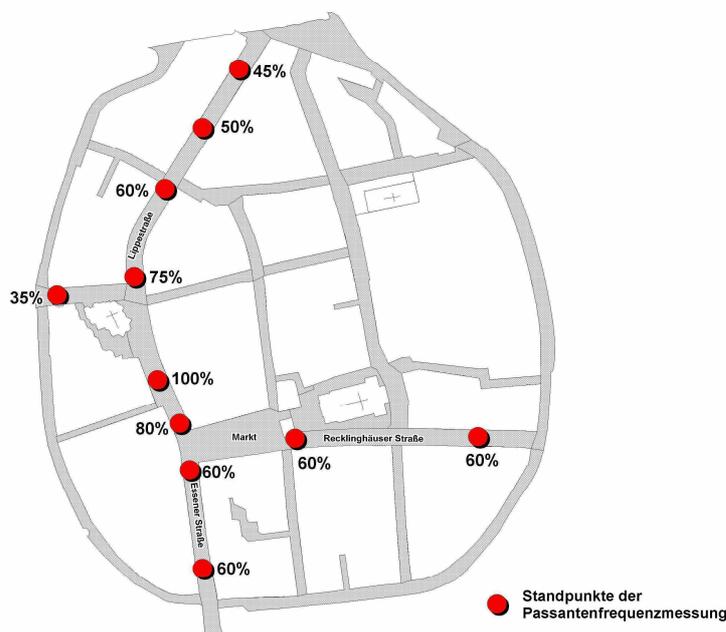
11.1.2 Ladenmieten, Geschäftslagen und Passantenfrequenz in der Dorstener Altstadt

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

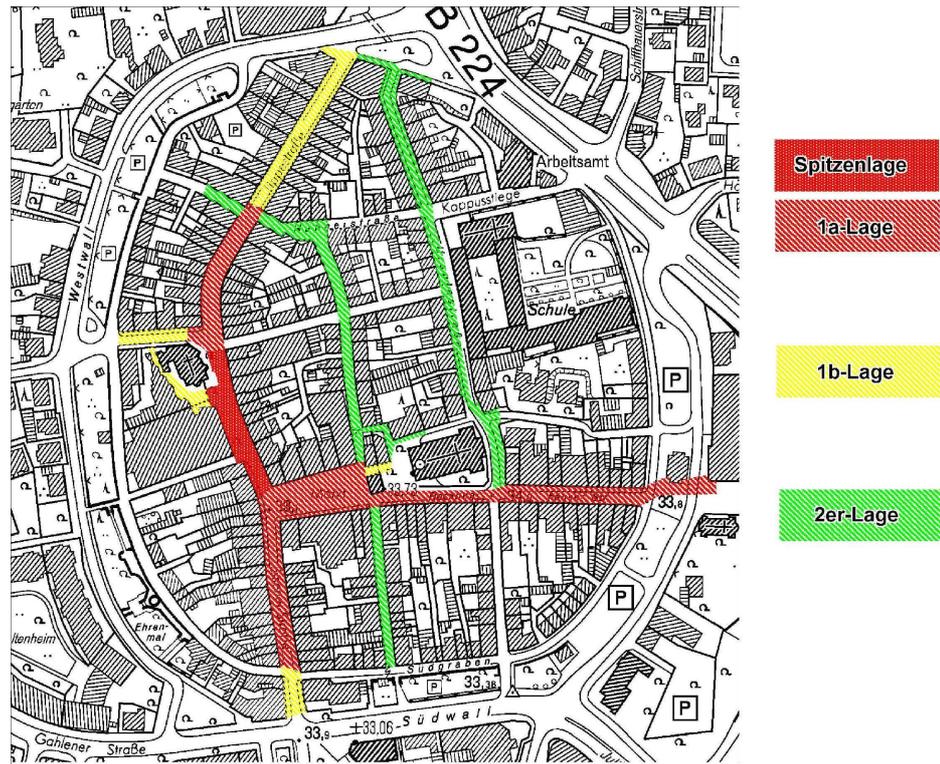
Die bei den Geschäftsleuten erfragten Angaben zu den Mietverhältnissen und die aus der Passantenfrequenzmessung gewonnenen Daten wurden von der Geschäftsstelle nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet; abschließend hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse sachverständig beraten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

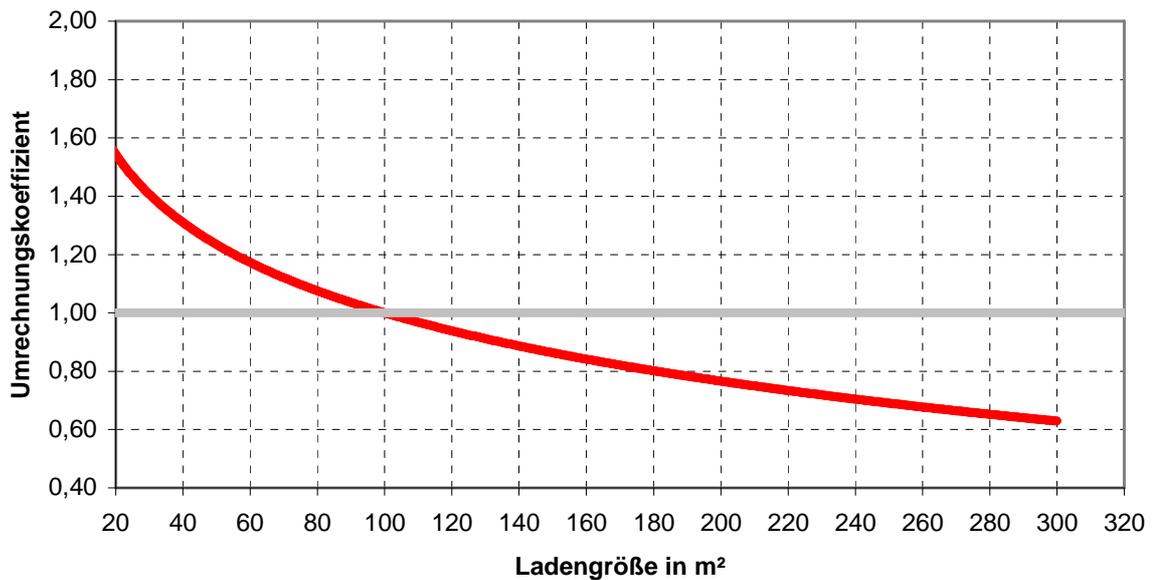


Mietniveau/Mietspannen

	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 **Laden- und Büromieten** 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 Grundeigentümergeverein 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 einen 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	121,6
2010	97,2	-

11.3.2 Ladenmieten - Marl

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

Die im Rahmen von Umfragen bei den ansässigen Geschäftsleuten erhobenen Angaben zu den Mietverhältnissen und die dabei 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.

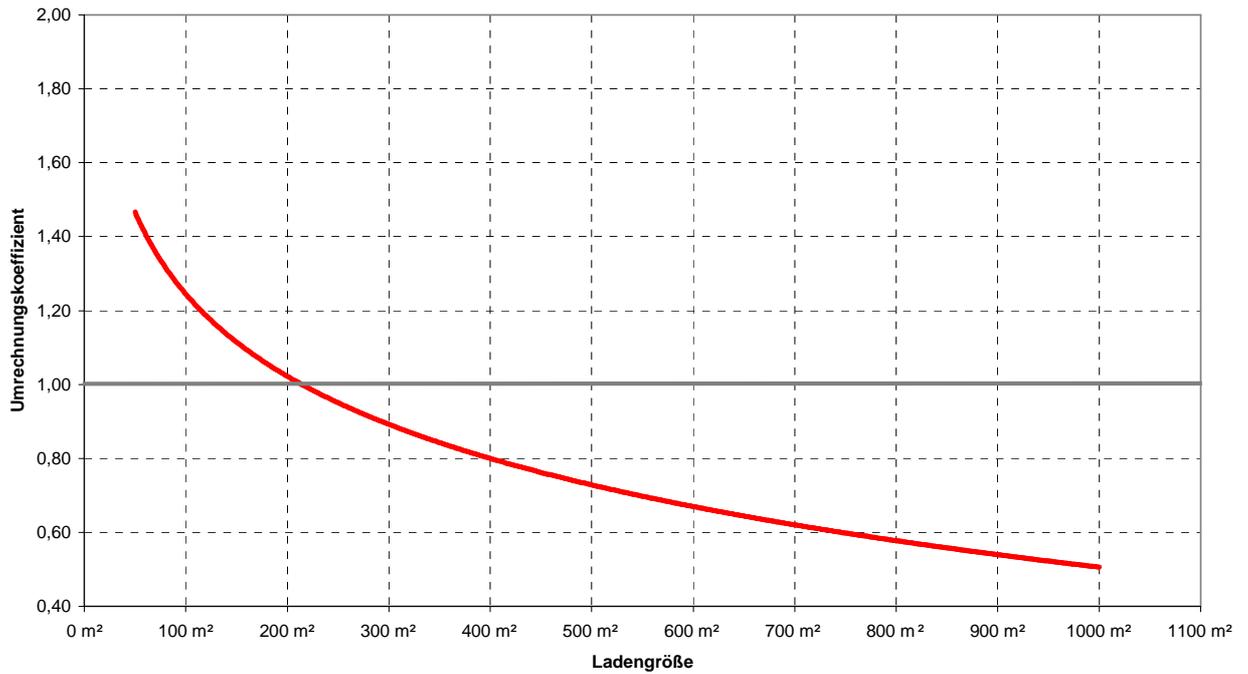
Die angegebenen Mietwerte und deren Spannbreiten haben keine bindende Wirkung für die Vertragsparteien, auch können hieraus keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Mieten „Marler Stern“

Lage	durchschnittliche Ladenmiete	Spannbreite	durchschnittliche Ladengröße
Marler Stern untere Ladenstraße	27 €/m²	17 €/m ² bis 36 €/m ²	250 m²
Marler Stern obere Ladenstraße	19 €/m²	12 €/m ² bis 26 €/m ²	350 m²

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



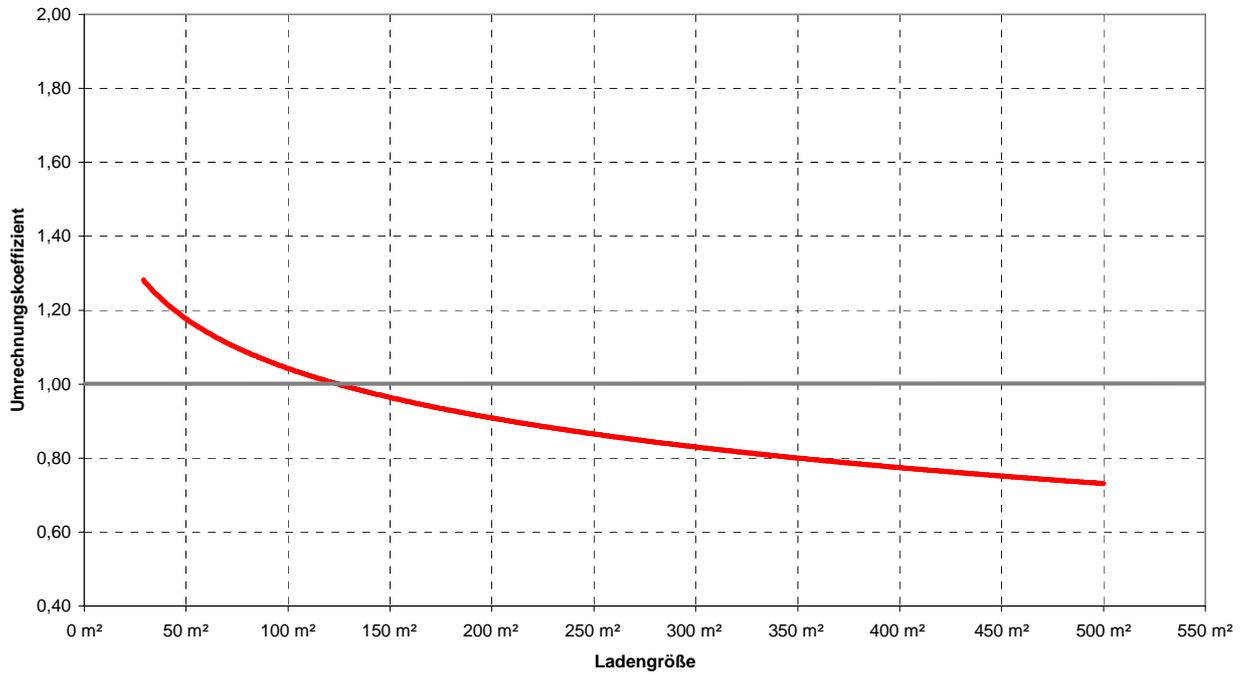
Bei der Auswertung des Mietmaterials „Marler Stern“ wurde eine Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladenlokals festgestellt. Grundsätzlich gilt, dass für kleinere Läden Zuschläge, für größere Läden dagegen Abschläge erforderlich werden.

Mieten Stadtgebiet Marl

Lage	durchschnittliche Ladenmiete	Spannbreite	durchschnittliche Ladengröße
Brassertstraße im Bereich zwischen Schachtstraße und Hervester Straße	6,5 €/m²	5 €/m² bis 8 €/m²	100 m²
Bergstraße im Bereich zwischen Heisterkampstraße und Lipper Weg	8,5 €/m²	6 €/m² bis 12 €/m²	150 m²
Victoriastraße im Bereich zwischen Römerstraße und Otto-Hue-Straße	8 €/m²	4 €/m² bis 10 €/m²	125 m²
Hülsstraße fußläufiger Bereich	14 €/m²	10 €/m² bis 18 €/m²	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 Figgener	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, Bodenrichtwertkarten:	Thomas Borg (<i>Gladbeck</i>) Volker Drees (<i>Marl</i>) Bernd Rinkowski (<i>Dorsten</i>)	(02362) 66-5086 (02362) 66-5085 (02362) 66-5081
Wertgutachten, Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, sonstige Marktanalysen:	Thomas Borg Volker Drees Bernd Rinkowski	(02362) 66-5086 (02362) 66-5085 (02362) 66-5081
Bodenrichtwertauskünfte:	Bernd Krebber Astrid Paulokat Timo Sadlocha Petra Roehnert	(02362) 66-5082 (02362) 66-5080 (02362) 66-5084 (02362) 66-5084
Verkauf von Marktbericht und Bodenrichtwertkarten:	Astrid Paulokat	(02362) 66-5080

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

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

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

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

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

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

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

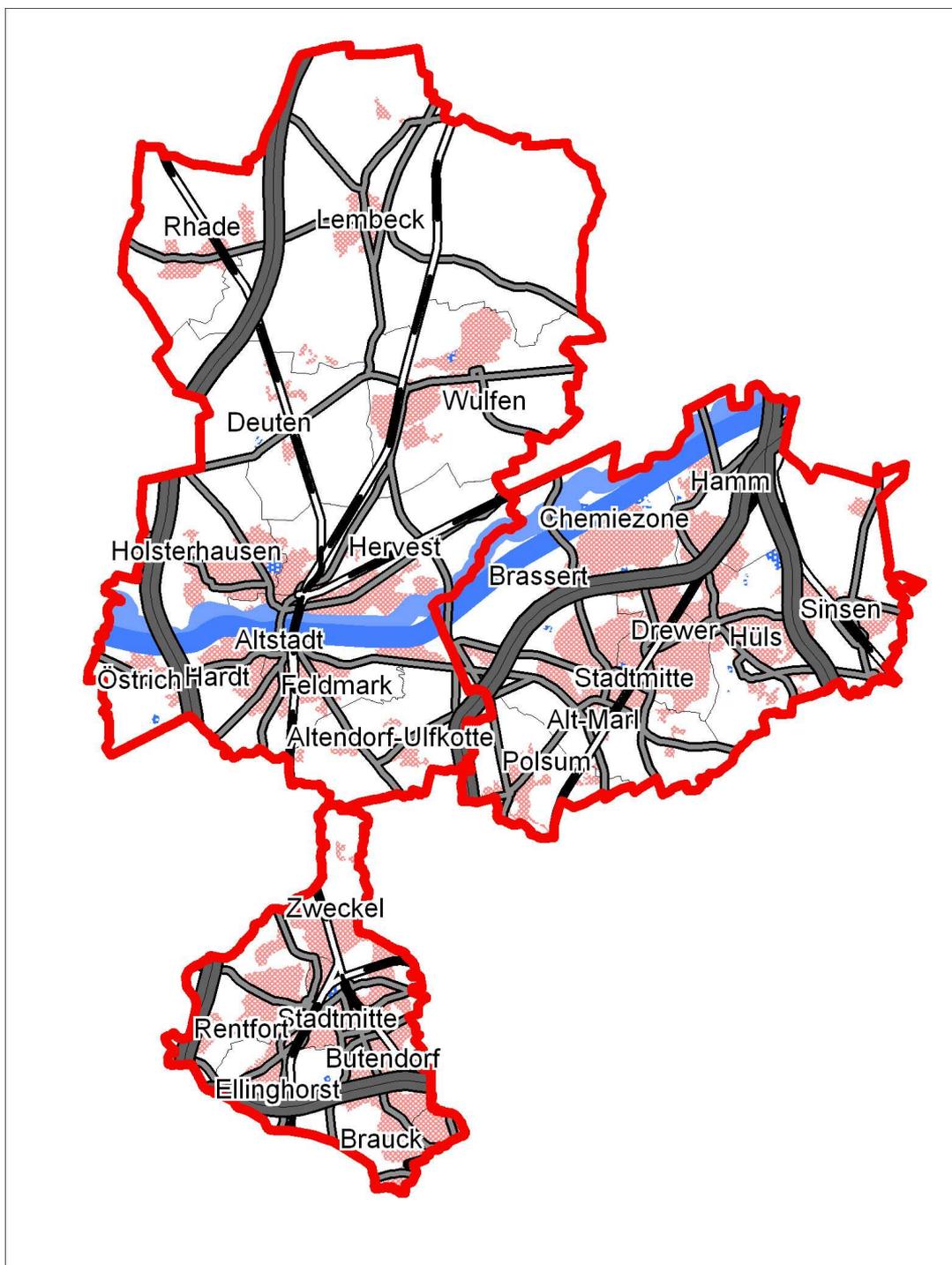
Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

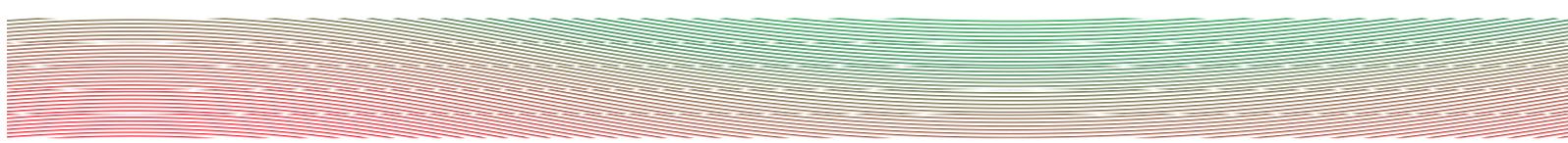
Oberer Gutachterausschuss (OGA) für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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