Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 1995

Entwicklung des Grundstücksmarktes

in Dorsten

Grundstücksmarkt in Dorsten

1995

Herausgeber:	Der Gutachterauschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten - Geschäftsstelle
Geschäftsstelle:	Crawleystraße 7
Postfachadresse:	Postfach 21 02 65, 46269 Dorsten
Hausadresse:	Crawleystraße 7, 46282 Dorsten
Telefon:	02362 / 665080
Telefax:	02362 / 665723

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet, Belegexemplar erbeten.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen

2. Aktuelle Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3. Grundstücksverkehr 1995 - Umsatz-/Preisstatistik

3.1 Umsatz-/Preisstatistik "unbebaute Grundstücke"
3.1.1 Preisentwicklung Teilmarkt "Bauland"
3.1.2 Preisentwicklung Teilmarkt "landwirtschaftlich genutzte Grundstücke"
3.1.3 Preisentwicklung Teilmarkt "forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke"

3.2 Umsatz-/Preisstatistik "bebaute Grundstücke"
3.2.1 Preisentwicklung Teilmarkt "Ein- u. Zweifamilienhäuser"
3.2.2 Preisentwicklung Teilmarkt "Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser"

3.3 Umsatz-/Preisstatistik "Wohnungseigentum"

4. Bodenrichtwerte

4.1 Gesetzlicher Auftrag
4.2 Bodenrichtwerte
4.3 Gebietstypische Werte

5. Mietübersicht / Mietspiegel

6. Liegenschaftszinssätze

7. Sonstige erforderliche Daten

7.1 Indexreihen
7.1.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke

7.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert

8. Übersichtsplan der Stadt Dorsten

Anhang (Geschäftsstelle)

1. Vorbemerkungen

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 1995. Dieser 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.

Die vorliegende Veröffentlichung ist demzufolge als Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den örtlichen Immoblienmarkt "transparent" darstellen.

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

Zur Durchführung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die beim Vermessungsamt der Stadt Dorsten eingerichtet ist. Datenbasis zur Erledigung aller Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. der Geschäftsstelle ist die Kaufpreissammlung.

Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der beurkundeten Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuß zu übersenden. Diese Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen

Vorsitzenden ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt.

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

Die Kaufpreissammlung wird in Dorsten auf einer EDV-Anlage geführt, spezielle Datenauswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs oder Datenabfragen über Kaufpreise, Entwicklungen, Tendenzen oder statistische Auswertungen.

Die in der Kaufpreissammlung erfaßten Daten sind objektbezogen und unterliegen dem Datenschutz. Sie dienen nur zur Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses und werden anderen Personen oder Behörden nicht zur Kenntnis gegeben.

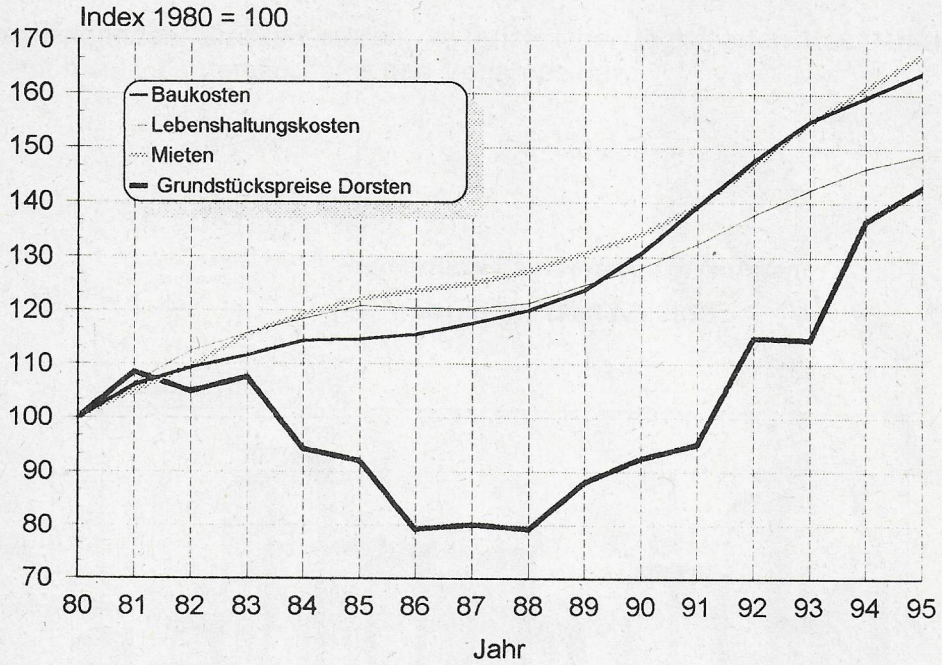
2. Allgemeine Rahmendaten

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle von unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflußt. Günstige Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten erhöhen die Nachfrage nach Immobilien und bewirken damit höhere Preise. Dagegen beeinflussen z.B. niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine allgemein rückläufige Konjunktur den Immbobilienmarkt negativ.

In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und z.T. in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.

Grafik 1 ***Wohnungs- und Grundstücksmarkt***

Entwicklung 1980 bis 1995



Quelle: Landesamt für Statistik und eigene Untersuchung

Veränderung 1995 gegenüber 1994:

Basis 1980 = 100	**Index 94**	**Index 95**	**Veränderung**
Lebenshaltungskosten NW	146,3	148,8	+ 1,7 %
Wohnungsmieten NW	161,2	167,6	+ 4,0 %
Baukosten NW	159,5	164,2	+ 2,9 %
Grundstückspreise Dorsten	136,7	142,9	+ 4,5 %

Qelle: Landesamt für Statistik in NW und eigene Untersuchung

3. Grundstücksverkehr 1995
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

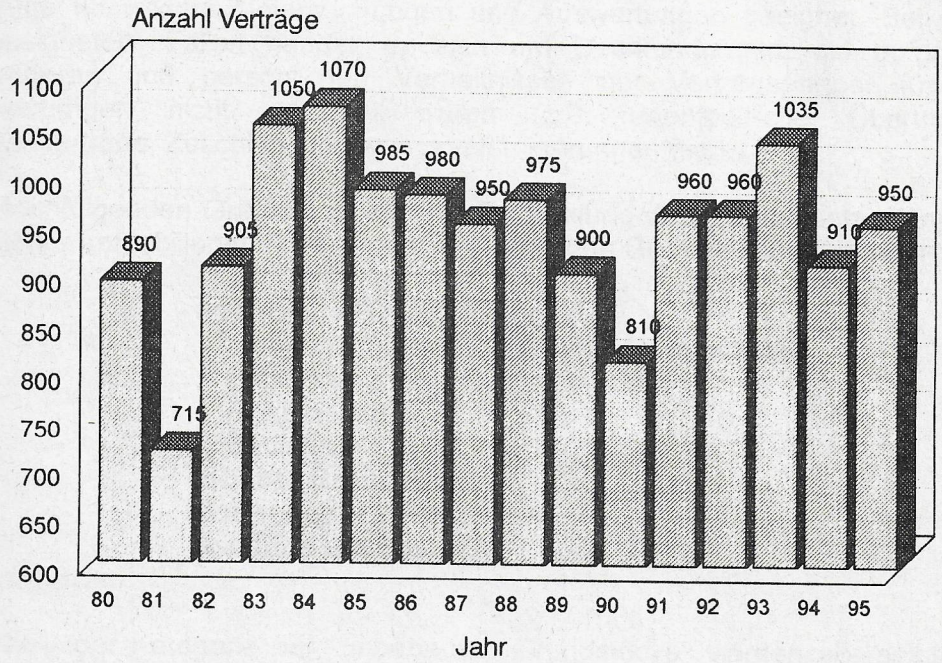
Bei den für das Jahr 1995 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, daß die beurkundenden Stellen Kaufverträge nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dorsten sind im Berichtszeitraum 1995 gemäß § 195 des Baugesetzbuches insgesamt ***950 Verträge*** (Zunahme von ca. 4 % gegenüber 1994 mit 910 Verträgen) von beurkundenden Stellen übersandt worden. Das gesamte Geldumsatzvolumen des registrieren Immobilienmarktes Jahres 1995 in Dorsten betrug dabei ***234 Mio. DM***, dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 19 % (1994 = 196 Mio. DM).

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Anzahl der registrierten Kaufverträge und den Geldumsatz als Vergleich mit den Vorjahren dar.

Grafik 2

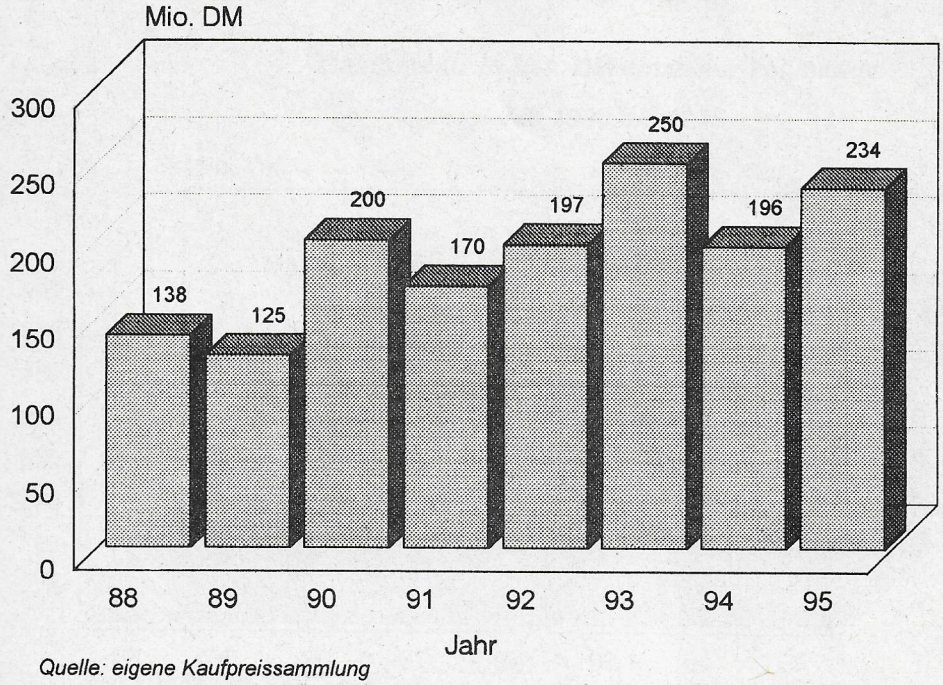
Registrierte Kaufverträge in Dorsten
Vergleich 1980 bis 1995



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Grafik 3

Geldumsatz in Mio. DM
Vergleich 1988 bis 1995



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Von den insgesamt 950 registrierten Kaufverträgen des Jahres 1995 sind 750 Verträge für weitere Untersuchungen und Auswertungen geeignet. Bei den 200 "ungeeigneten" Fällen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnissen der Vertragspartner für weitere Auswertungen nicht geeignet waren (z.B. unentgeltliche Übertragungen, Tauschverträge, Zuschläge in Zwangsversteigerungen etc.).

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung des Geldumsatzvolumens des Dorstener Immobilienmarktes. Dabei wird nach den Grundstücksteilmärkten

- **unbebaute Grundstücke** mit
  - land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
  - Bauerwartungsland
  - Rohbauland
  - Bauland
- **bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- / Teileigentum**
- **Sonstige Grundstücke**

unterschieden.

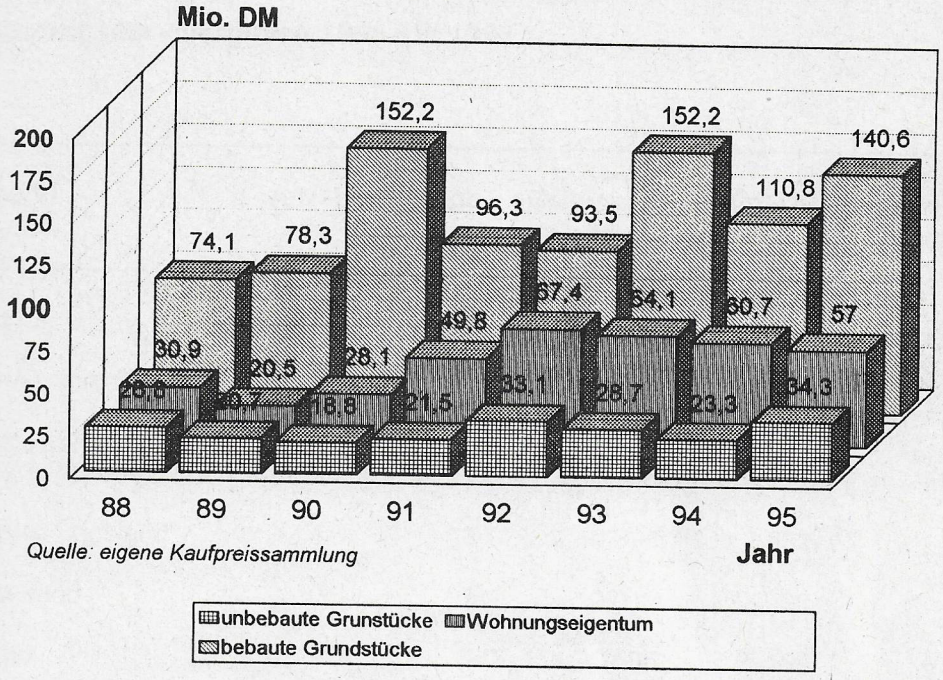
Innerhalb der Kategorie der "unbebauten Grundstücke" werden alle selbstständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung), den Geschoßwohnungsbau und die gewerblich genutzten Grundstücke (klassische Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke, die sich für den tertiären Bereich eignen) erfaßt. Außerdem die Entwicklungsstufen des "werdenen Baulandes" sowie die Verkäufe des land- und forstwirtschaftlichen Bodenverkehrs.

Unter dem Teilmarkt "bebaute Grundstücke" sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und alle sonstigen, bebauten Grundstücke erfaßt.

Grafik 4

Geldumsatz in Mio. DM einzelner Teilmärkte

Vergleich 1988 bis 1995

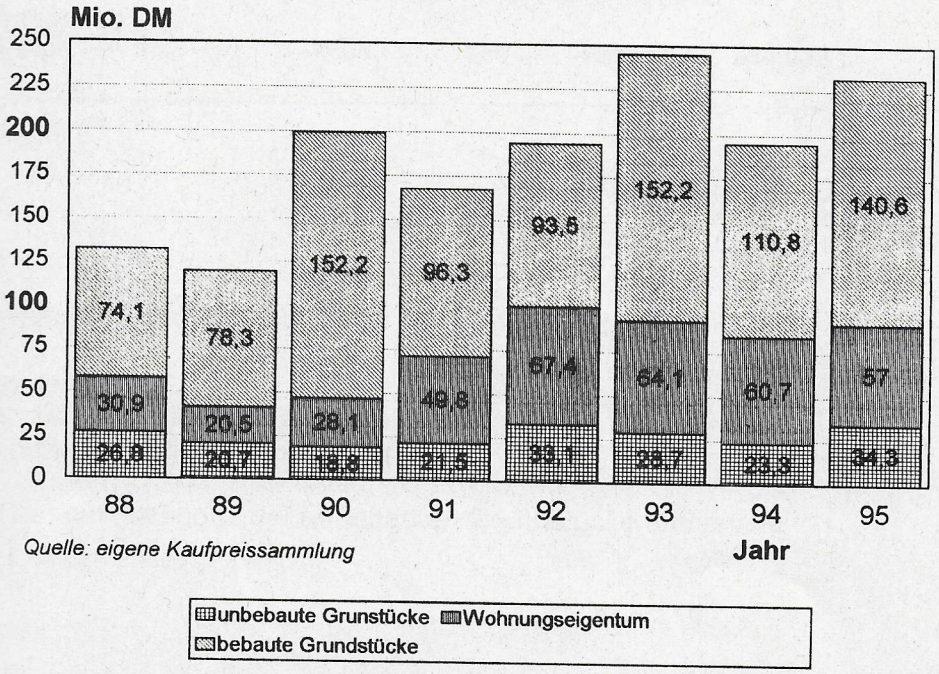


Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Grafik 5

Geldumsatz in Mio. DM einzelner Teilmärkte

Vergleich 1988 bis 1995



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

3.1 Teilmarkt "unbebaute Grundstücke"

Nachfolgend ist der Teilmarkt der "unbebauten Grundstücke" des Jahres 1995 differenzierter dargestellt.

Gesamtumsatz - Vergleich 1995 mit 1994

Teilmarkt	Anzahl Verträge 94	95	Geldumsatz in Mio. DM 94	95	Veränderung in %
Wald	5	1	0,140	0,032	- 77
Acker-/Grünland	13	15	0,885	1,889	+ 113
sonstige, baulich nicht nutzbare Flächen	19	17	0,128	0,211	+ 65
Bauerwartungsland	4	8	0,398	2,032	+ 411
Rohbauland	0	2	0,0	3,430	--
Bauland	124	147	20,696	25,192	+ 22
Summe unbebauter Fälle	**164**	**188**	**23,285**	**34,272**	**+ 47**
Gesamtumsatz in Dorsten	**760 *)**	**750 *)**	**196,313**	**234,032**	**+ 19**

*) nur geeignete Fälle

Nachfolgend wird die Umsatz- und Preisentwicklung der Teilmärkte

- Bauland
- landwirtschaftliche Nutzflächen
- forstwirtschaftliche Nutzflächen

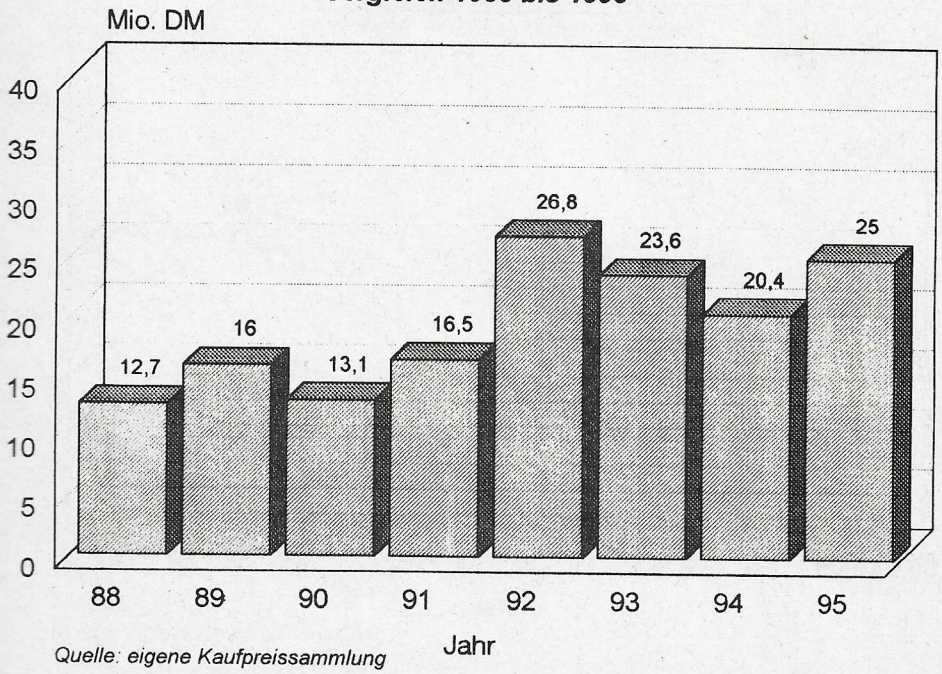
innerhalb der Kategorie der unbebauten Grundstücke untersucht.

3.1.1 Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung

Teilmarkt	Anzahl Verträge 94	95	Geldumsatz in Mio. DM 94	95	Veränderung in %
unselbstständige Teilflächen	22	12	0,277	0,177	- 36
relevantes Bauland	102	135	20,420	25,016	+ 23
Unterteilung "relevantes Bauland"					
EFH/ZFH-Bebauung	64	88	10,842	12,175	+ 12
DFH/MFH/WG	17	6	6,136	4,970	- 19
Gewerbe-/Industrie	12	12	3,411	2,406	- 29
Erbbaugrundstücke	13	8	0,832	0,744	- 11
Erbbaurechte (unbebaut)	1	0	0,031	0,0	--

Die nachfolgende Grafik stellt die Umsatzentwicklung des *"relevanten Baulandes"* (Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle) von 1988 bis 1995 dar. Dabei werden nur solche Kauffälle herangezogen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuorden sind.

Grafik 6 ***relevantes Bauland - Geldumsatz in Mio. DM***
Vergleich 1988 bis 1995

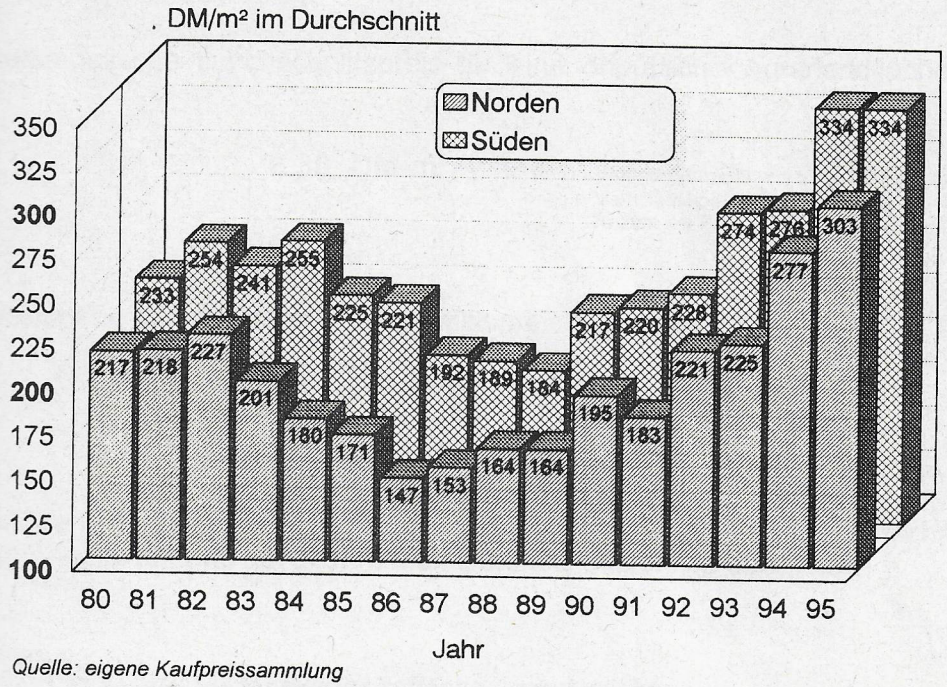


Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Die Kaufpreisanalyse zeigt, daß sich die Baulandpreise in Dorsten unterschiedlich entwickelt haben. So ist über Jahre ein unterschiedliches Preisniveau zwischen den nördlichen und ländlich geprägten Stadtteilen (Rhade, Lembeck, Wulfen ohne Barkenberg, Deuten) und dem südlichen Stadtbereich zu beobachten. Die Entwicklung der Durchschnittspreise des "relevanten Baulandes" (nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) ist in den Grafiken 7 und 8 aufgezeigt.

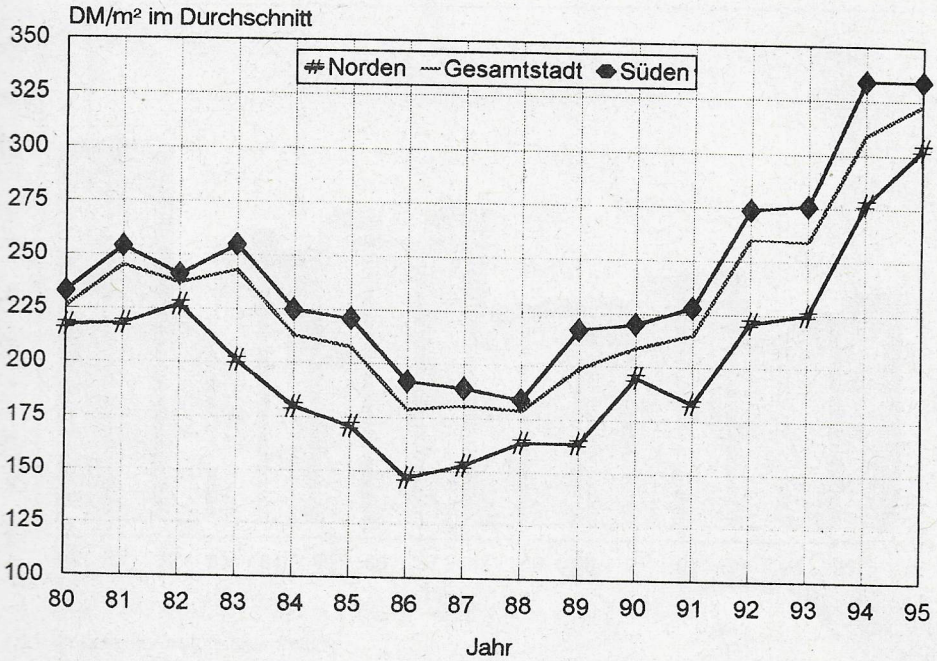
Grafik 7

Allgemeine Baulandpreisentwicklung



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Grafik 8



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

3.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes sind ausschließlich die Verkäufe des sog. innerlandwirtschaftlichen Bodenverkehrs herangezogen worden. Außerlandwirtschaftliche Verkäufe wie z.B. planungsbedingte Käufe der öffentlichen Hand und Kauffälle, die aufgrund der persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind, sind bei dieser Untersuchung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Der arithmetische Durchschnittspreis für eine ortsübliche Agrarlandfläche betrug 1995:

6,38 DM/m²

Standardabweichung = 1,90 DM/m²
Variationskoeffiezient = 0,30
Anzahl der Fälle = 13

der gewogene arithmetische Durchschnittspreis dagegen:

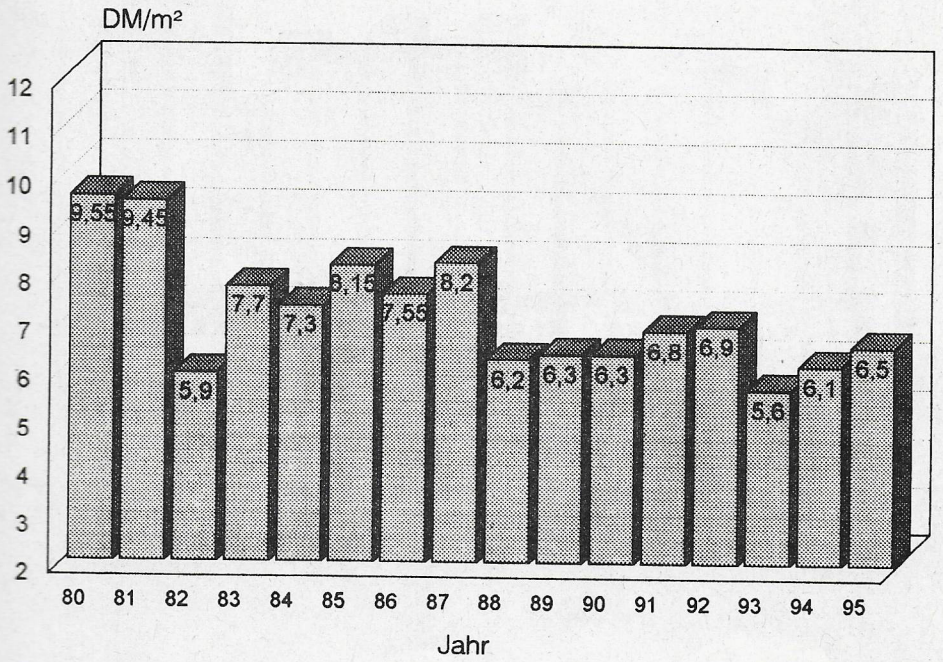
6,49 DM/m²

Nachfolgend wird die allgemeine, langjährige Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes anhand der gewogenen Durchschnittspreise dargestellt.

Grafik 9

landwirtschaftliche Grundstücke

allgemeine Preisentwicklung bis 1995



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

3.1.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

Der arithmetische Durchschnittspreis für eine ortsübliche Waldfläche betrug 1995:

2,00 DM/m²

Standardabweichung = -
Variationskoeffiezient = -
Anzahl der Fälle = 1

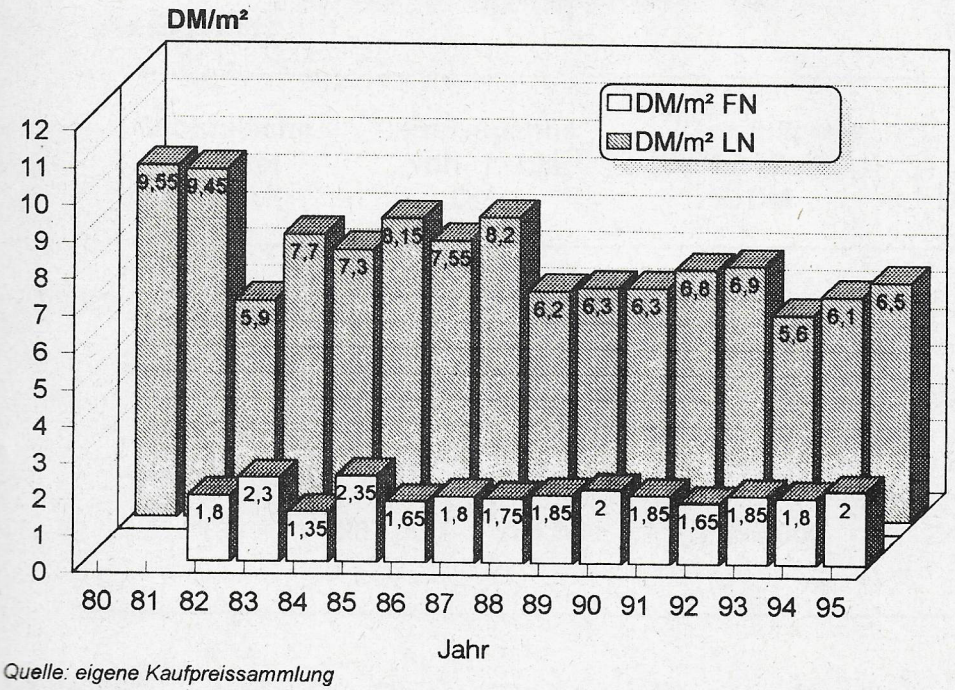
der gewogene arithmetische Durchschnittspreis demnach ebenfalls:

2,00 DM/m²

Nachfolgend wird die allgemeine, langjährige Entwicklung des forstwirtschaftlichen Bodenmarktes in Relation zu den Agrarlandpreisen dargestellt.

Grafik 10

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
allgemeine Preisentwicklung bis 1995



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

3.2 Teilmarkt "bebaute Grundstücke"

3.2.1 Teilmarkt "Ein- und Zweifamilienhäuser"

Bei den *"Neubauten"* handelt es sich hier in der Regel um von Bauträgern oder Wohnungsgesellschaften errichtete Reiheneigenheime oder Doppelhäuser. Alle anderen Baujahrsgruppen sind *"Weiterverkäufe"*, d.h. hier sind alle geeigneten Ein- und Zweifamlienhäuser erfaßt, die vor 1995 erbaut worden sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da die angebenen Mittelwerte stark von den Extrempreisen beeinflußt werden, die nichts über die Verteilung der Einzelpreise in den Zahlenreihen aussagen, wird als weiteres Beurteilungskriterium eine Preisspanne angegeben. Diese gibt die Preisstreuung der untersuchten Kaufpreise an und ist über die Standardabweichung ermittelt; dadurch werden die durchschnittlichen Abweichungen der Einzelpreise von den Durchschnittspreise charakterisiert. Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist wegen der starken Generalisierung nur eingeschränkt möglich.

Bei den angegeben durchschnittlichen Preisen sind die Erschließungskosten, Garage oder Stellplatz sowie Grundstücksanteile enthalten, Erbbaurechte bleiben unberücksichtigt. Unberücksichtigt sind auch solche Fälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

freistehende EFH/ZFH:

Alters-gruppe	Wohnfläche im Mittel m²	Preisspanne von / bis DM	Gesamtpreis im Mittel DM	Ø - Preis DM/m²
Neubauten 1995	-	-	-	- *1)
1975 - 94	151	485.000,- / 605.000,-	545.000,-	3.606,- *2)
1950 - 74	161	314.000,- / 603.000,-	458.000,-	2.848,- *3)
bis 1949	139	207.000,- / 384.000,-	296.000,-	2.127,- *4)

Statistiken zu *):	*1)	*2)	*3)	*4)
Anzahl der geeigneten Fälle	0	11	19	10
Standardabweichung +/- DM/m²	-	396	898	636
Variationskoeffizient	-	0,11	0,32	0,30

Reihen- / Doppelhäuser :

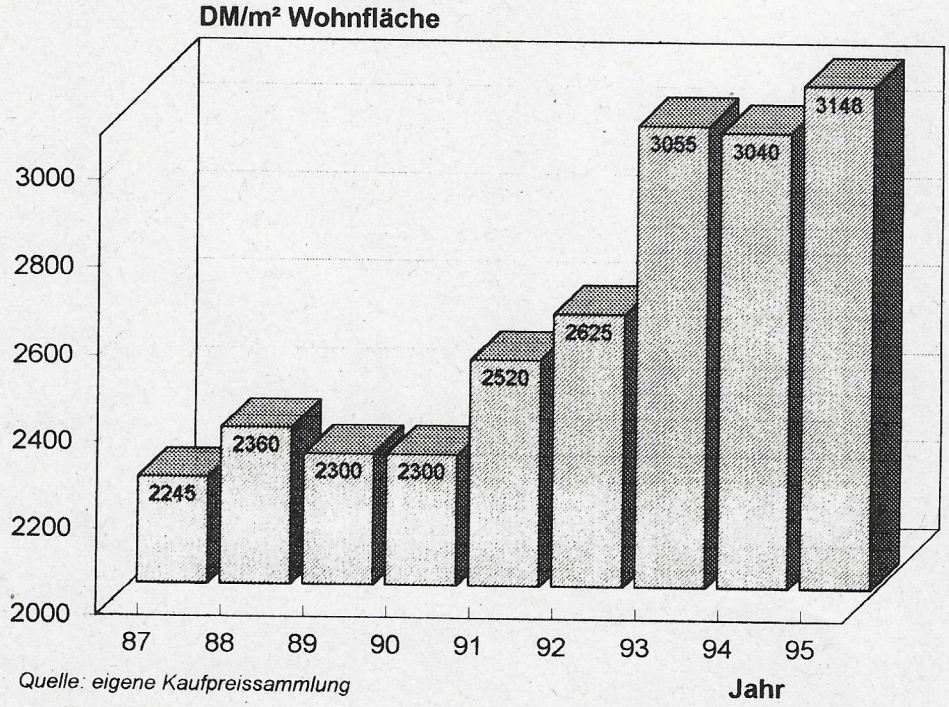
Alters-gruppe	Wohnfläche im Mittel m²	Preisspanne von / bis DM	Gesamtpreis im Mittel DM	Ø - Preis DM/m²
Neubauten 1995	112	344.000,- / 448.000,-	396.000,-	3.538,- *5)
1975 - 94	128	330.000,- / 476.000,-	403.000,-	3.148,- *6)
1950 - 74	126	281.000,- / 410.000,-	345.000,-	2.743,- *7)
bis 1949	110	169.000,- / 324.000,-	246.000,-	2.240,- *8)

Statistiken zu *):	*5)	*6)	*7)	*8)
Anzahl der geeigneten Fälle	38	48	13	14
Standardabweichung +/- DM/m²	460	568	511	707
Variationskoeffizient	0,13	0,18	0,19	0,32

Nachfolgend wird die durchschnittliche Preisentwicklung der Baujahrsgruppe ab Baujahr 1975 (ohne Neubauten) der Doppel-/Reihenhäuser und freistehenden Häusern der letzten Jahre aufgezeigt.

Grafik 11

Reihen- und Doppelhäuser, Bauzeit 1975-94
Preisentwicklung bis 1995

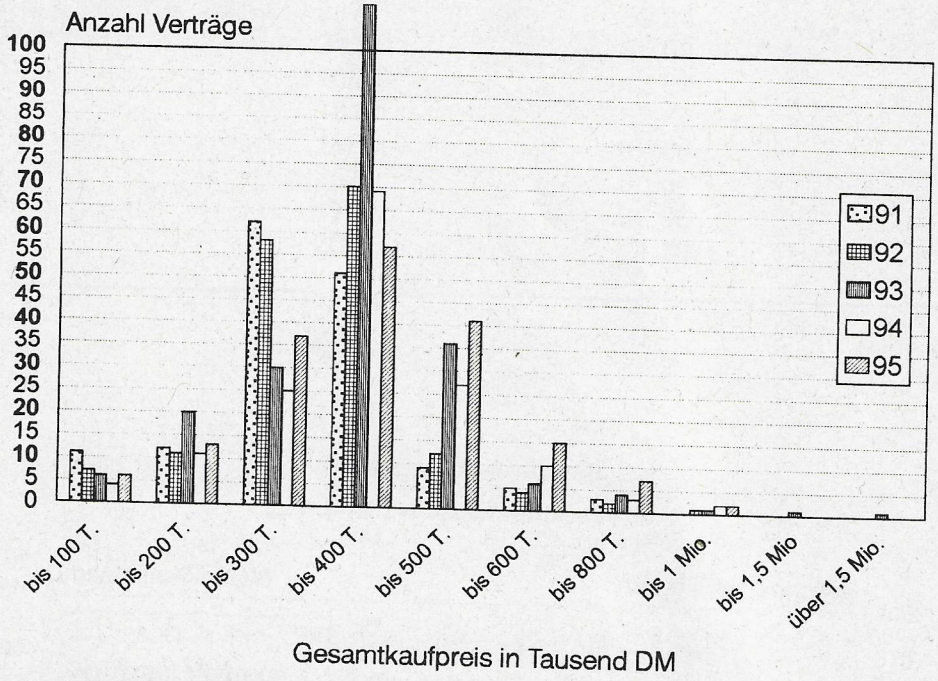


Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Grafik 12

Häufigkeitsverteilung von Ein- und Zweifamilienhausverkäufen



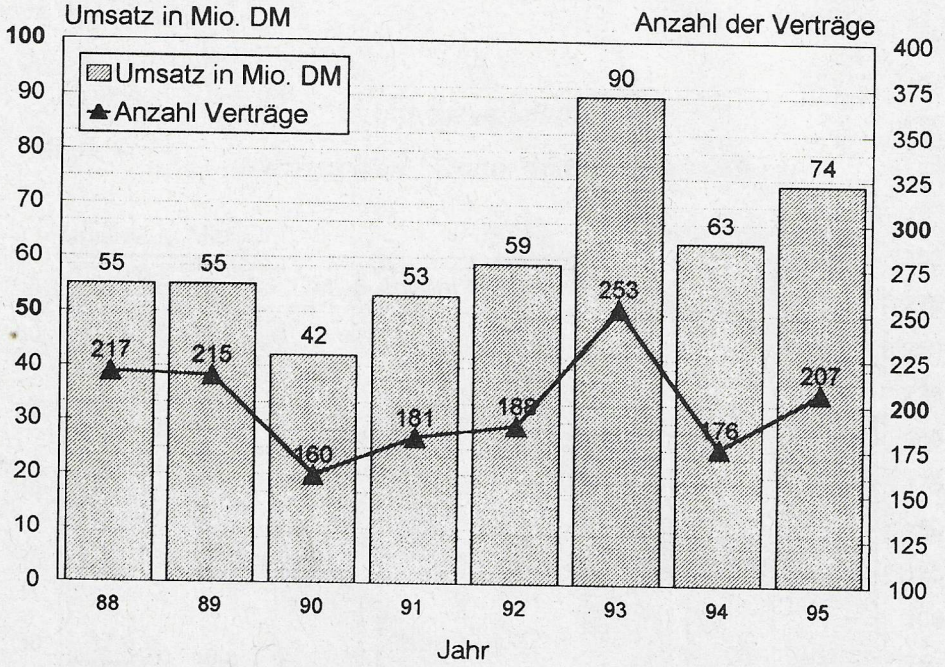
Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Anhand der nachfolgenden Datenzusammenstellung wird die Anzahl der registrierten Kauffälle im Ein- und Zweifamilienhausbereich den Geldumsätzen gegenübergestellt.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz in Mio. DM
1988	217	55,34
1989	215	55,03
1990	160	42,07
1991	181	52,77
1992	188	59,06
1993	253	90,06
1994	176	62,95
1995	207	74,30

Grafik 13

Umsatzverteilung von Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

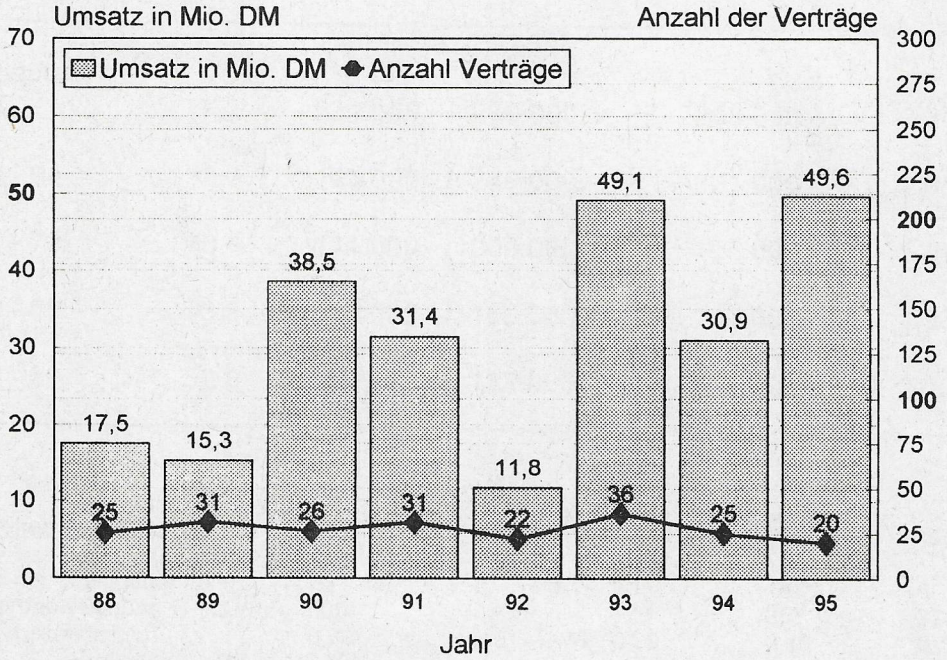
3.2.2 Teilmarkt "Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser"

Diese Teilmärkte spielen in Dorsten eine eher untergeordnete Rolle, Kauffälle liegen nur in geringem Maße vor. Insofern ist eine Kaufpreisanalyse durch Umrechnung auf die Bezugsgröße DM/m² Wohn- oder Nutzfläche für spezielle Objektgruppen (z.B. DFH, MFH, WuG) wegen zu starker Streuung kaum möglich. Nachfolgend wird die Anzahl der registrierten Kauffälle den Geldumsätzen gegenübergestellt.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz in Mio. DM
1988	25	17,45
1989	31	15,27
1990	26	38,50
1991	31	31,37
1992	22	11,79
1993	36	49,05
1994	25	30,87
1995	20	49,58

Grafik 14

Umsatzverteilung von Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

3.3 Teilmarkt "Wohnungseigentum"

Bei den *"Neubauwohnungen"* handelt es sich hier um von Bauträgern oder Wohnungsgesellschaften errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten. Bei den sog. "Weiterverkäufen" sind sowohl die Verkäufe von älteren "klassischen" Eigentumswohnungen als auch Verkäufe von Wohnungen in nachträglich aufgeteilten Mehrfamilienhäusern enthalten. Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungserbbaurechte bleiben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

Die in der nachfolgenden Tabelle angebenen Durchschnittswerte sind naturgemäß stark von den Extrempreisen beeinflußt, insofern ist nichts über die Verteilung der Einzelpreise in den Zahlenreihen ausgesagt. Daher wird als weiteres Beurteilungskriterium eine Preisspanne angegeben. Diese gibt die Preisstreuung der untersuchten Kaufpreise an und ist über die Standardabweichung ermittelt; dadurch werden die durchschnittlichen Abweichungen der Einzelpreise von den Durchschnittspreisen charakterisiert. Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist wegen der starken Generalisierung nur eingeschränkt möglich.

Bei den angegebenen durchschnittlichen Preisen sind die anteiligen Erschließungskosten enthalten, Preisanteile für Garagen, Einstellplätze oder besondere Einbauten (z.B. Einbauküchen) sind dagegen nicht enthalten. Unberücksichtigt sind auch solche Fälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

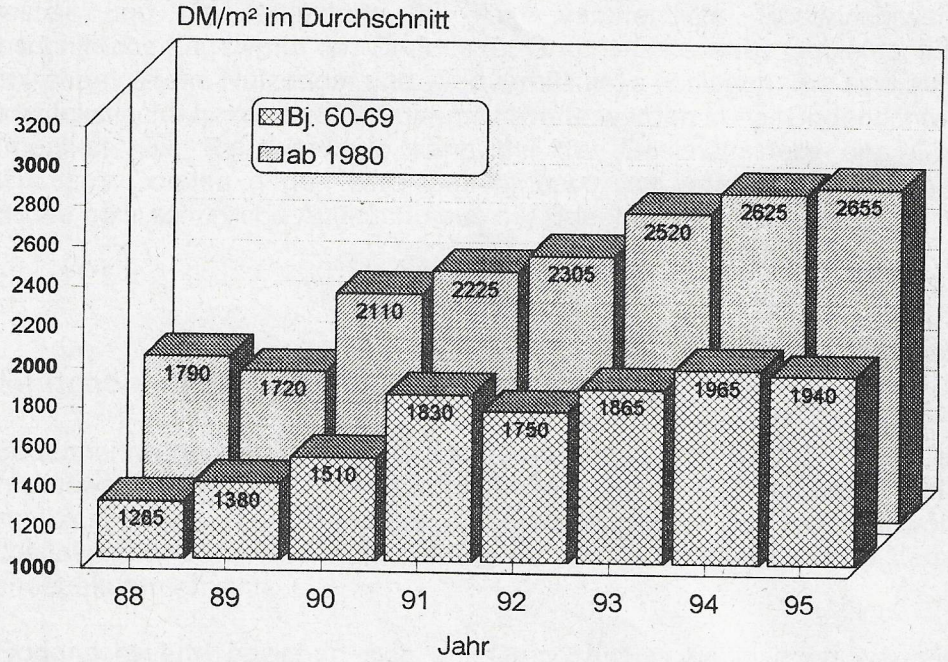
Alters-gruppe	Wohnfläche im Mittel m²	Preisspanne von / bis DM	Gesamtpreis im Mittel DM	Ø - Preis DM/m²
Neubauten 1995	77,2	231.000,- / 279.000,-	255.000,-	3.304,- *1)
1980 - 94	83,3	193.000,- / 249.000,-	221.000,-	2.653,- *2)
1970 - 79	78,4	111.000,- / 200.000,-	155.000,-	1.982,- *3)
1960 - 69	73,8	117.000,- / 169.000,-	143.000,-	1.939,- *4)
1950 - 59	52,8	92.000,- / 132.000,-	112.000,-	2.124,- *5)

Statistiken zu *):	*1)	*2)	*3)	*4)	*5)
Anzahl der geeigneten Fälle	70	52	40	16	6
Standardabweichung +/- DM/m²	305	333	570	352	374
Variationskoeffizient	0,09	0,13	0,29	0,18	0,18

Anhand der beiden nachfolgenden Grafiken wird die allgemeine Preisentwicklung für Eigentumswohnungen der Baujahrsgruppe 1960 - 69 und der Baujahrsgruppe ab 1980 (ohne Neubauten) sowie die Häufigkeitsverteilung aufgezeigt.

Grafik 15

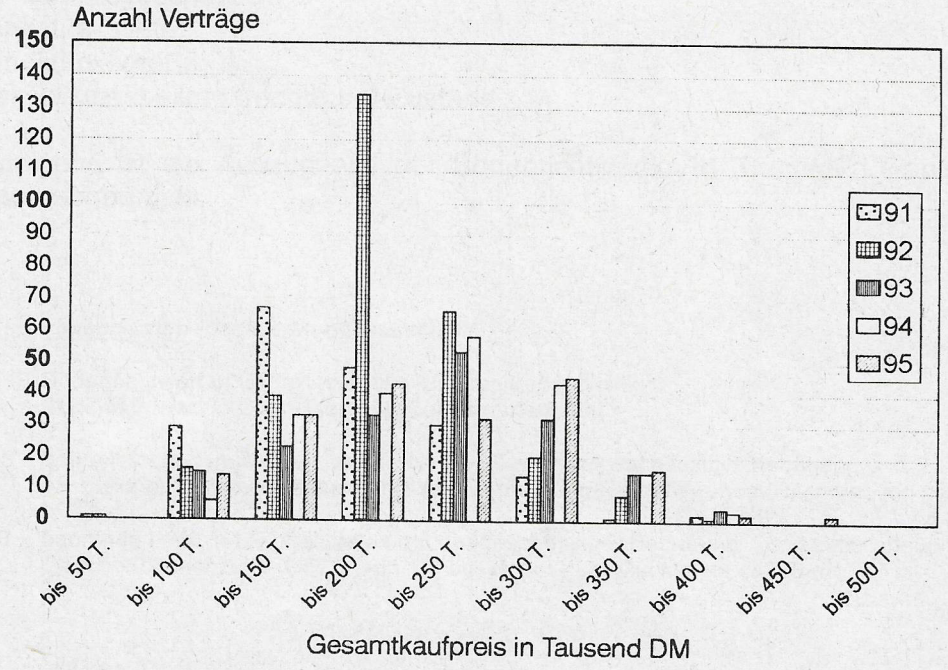
Eigentumswohnungen in Dorsten
Preisentwicklung 1988 bis 1995



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

Grafik 16

Häufigkeitsverteilung von
Eigentumswohnungen in Dorsten



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

4. Bodenrichtwerte

4.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenrichtwerte werden jeweils zum Jahresende (Ermittlungsstichtag 31. Dezember) festgestellt und bis spätestens 30. April veröffentlicht. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den m² Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte dokumentiert. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dorsten gegen eine Gebühr erworben werden. Außerdem werden mündliche oder schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

4.2 Bodenrichtwertkarte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuß bzw. von der Geschäftsstelle durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Baulandkaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustandegekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert ausgewiesen. Für Dorsten haben sich nach jahrelanger Beobachtung des Grundstücksmarktes folgende Merkmale herausgestellt:

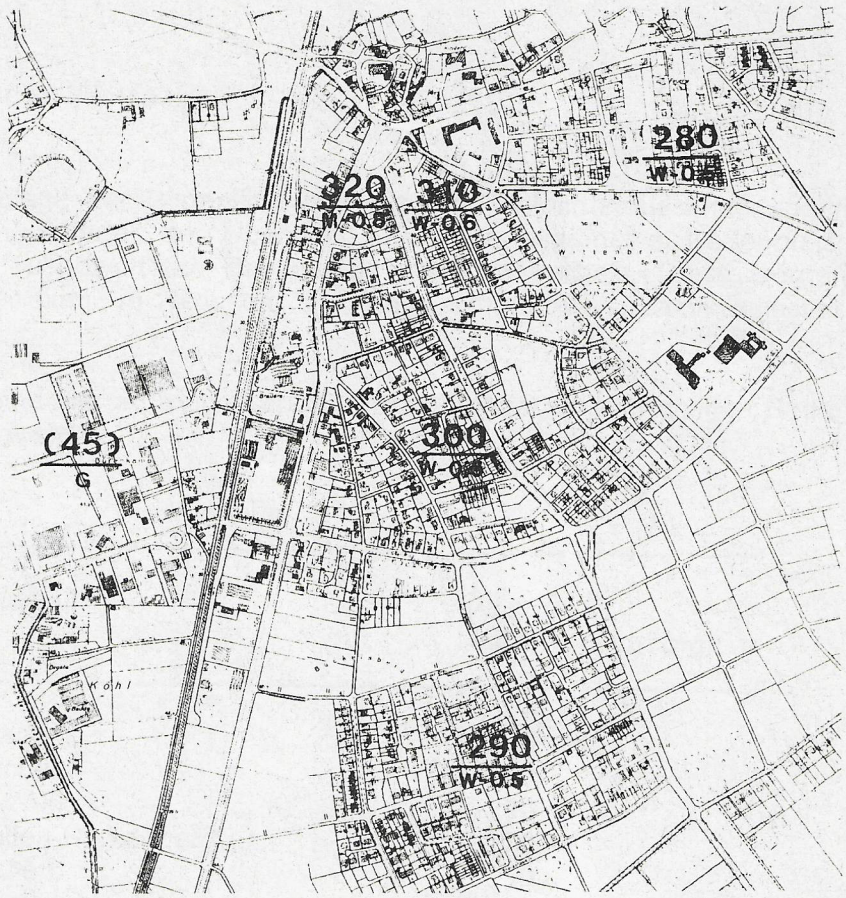
- planungsrechtliche Ausweisung
- Art und Maß der baulichen Ausnutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stadtteil Lembeck und Altstadt) abgedruckt.

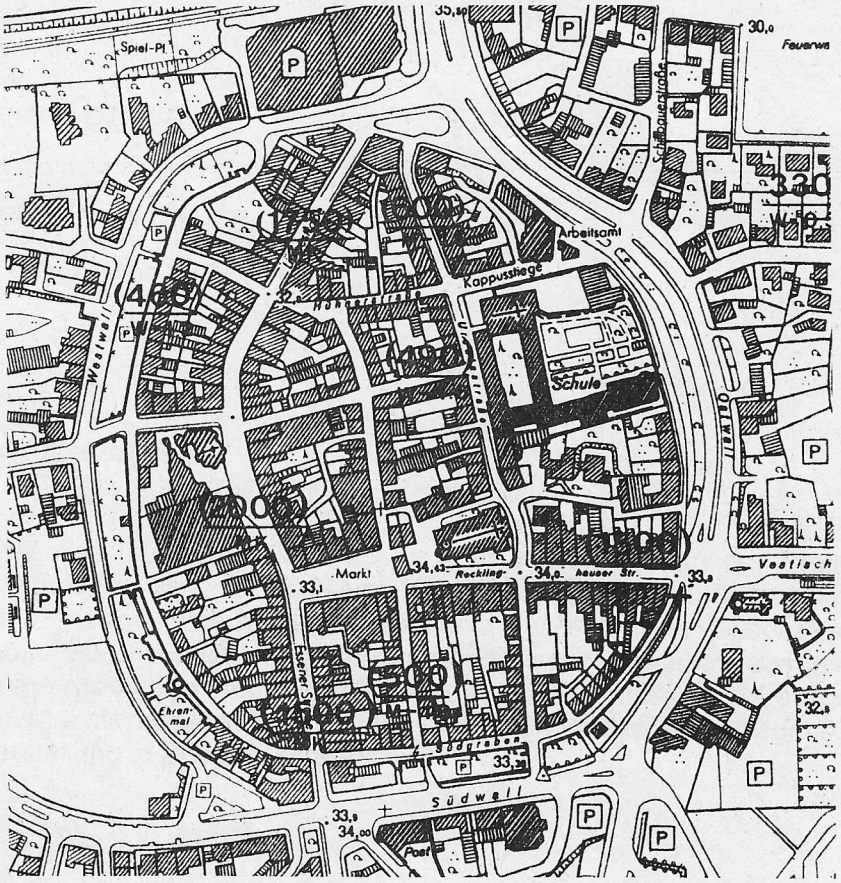
<u>Legende</u> zum Richtwertkartenausschnitt

200	Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbeitragspflichtig)
(200)	Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbeitragsfrei)
W - 0,5	baureifes Land in Wohngebieten mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschoßflächenzahl - GFZ von 0,5 bei einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
M - 1,0	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschoßflächenzahl - GFZ - von 1,0 bei einer Grundstückstiefe ca. 35 m

Wulfen



Altstadt



4.3 Gebietstypische Werte

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

Nachfolgend sind die gebietstypischen, erschließungsbeitragpflichtigen Bodenwerte in Dorsten dargestellt.

Stadtteil	Lage gut	Lage mittel	Lage mäßig
Rhade		290	
Lembeck		290	
Alt-Wulfen		290	
Wulfen-Barkenberg		270 *)	
Deuten		250	
Holsterhausen		310	
Hervest		310	
Hardt	370	310	280
Altstadt	370	310	280
Feldmark	370	310	280
Östrich		270	
Altendorf-Ulfkotte		300	

*) erschließungsbeitragsfrei

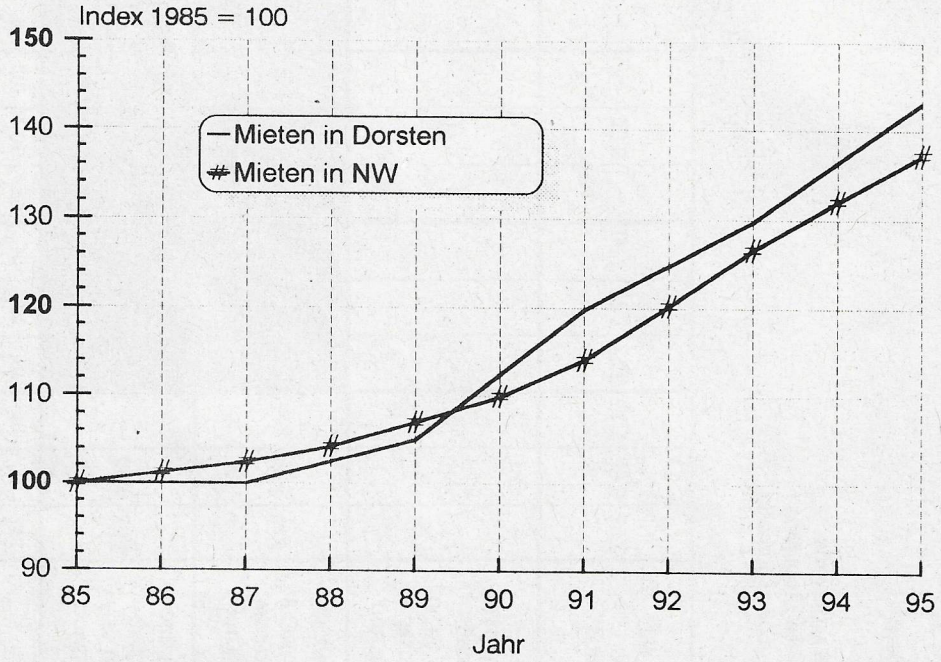
5. Mietübersicht / Mietspiegel

Die Geschäftstelle des Gutachterausschusses wirkt seit Jahren an der Erstellung des Dorstener Mietspiegels mit. Das von den Beteiligten des *"Arbeitskreises Mietspiegel"* zusammengestellte Mietenmaterial wird dabei von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und die Auswerteergebnisse dem Arbeitskreis zur Beschlußfassung vorgelegt. Insofern ist der Gutachterausschuß Dorsten bzw. die Geschäftstelle maßgeblich an der Mietspiegelerstellung in Dorsten beteiligt.

Nachfolgend wird die allgemeine Mietenentwicklung in Dorsten durch Vergleich der in den jeweiligen Mietspiegeln der Jahre 1985 bis 1995 ausgewiesenen Mietwerte dargestellt und mit der allgemeinen Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen (Mietenindex des Statistischen Landesamtes) verglichen.

Jahr	Mietspiegel Dorsten	Mietenindex NW
1985	100,0	100,0
1986		101,2
1987	100,0	102,4
1988		104,2
1989	105,0	107,0
1990		109,9
1991	119,8	114,1
1992		120,2
1993	129,8	126,6
1994		132,0
1995	143,1	137,2

Grafik 17 ***Allgemeine Mietpreisentwicklung seit 1985***



Quelle: eigene Unterlagen

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 1.11.1995

Ausstattung	Gruppe I bis 1914			Gruppe II 1924 - 1936			Gruppe III 1950 - 1956			Gruppe IV 1957 - 1965		
Wohnungen von 60 bis 90 m² Größe	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²
a) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC im Treppenhaus	3,65	4,00	–									
b) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC in der Wohnung	4,15	4,50	–									
c) ohne Heizung mit Bad bzw. Dusche, WC o. mit Heizung ohne Bad bzw. Dusche	4,80	5,40	–	5,35	6,30		–	7,00	–	–	7,40	–
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche, WC	5,85	6,65	7,15	6,25	7,15	7,90	–	8,00	–	–	8,50	9,00

Ausstattung	Gruppe V 1966 - 1974			Gruppe VI 1975 - 1981			Gruppe VII 1982 - 1990			Gruppe VIII ab 1991		
Wohnungen von 60 bis 90 m² Größe	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²	A * DM / m²	B * DM / m²	C * DM / m²
a) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC im Treppenhaus												
b) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC in der Wohnung												
c) ohne Heizung mit Bad bzw. Dusche, WC o. mit Heizung ohne Bad bzw. Dusche												
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche, WC	–	9,40	9,80	–	10,60	11,20	–	11,60	12,20	–	13,00	13,50

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

Erläuterungen:

Wohnungen mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen an den Baustandard

– Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung

6. Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung, insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Gutachterausschuß hat nach § 11 der Wertermittlungsverordnung (WertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.

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

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

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

Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von von folgenden Einflußgrößen abhängig.

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

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

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Dorstener Grundstücksmarktes zeigen die nachfolgenden, durchschnittlichen Liegenschaftzinssätze. Die angebebene Zinsspanne resultiert aus der Ermittlung des jeweiligen Vertrauensbereiches bei einer angenommenen statistischen Sicherheit von 95 %.

Objektgruppe (Angabe durch Vertrauensbereich - VB_{95})	Ø - Liegenschaftszins mit Zinsspanne 1994	Zinsspanne	1995	Zinsspanne
Eigentumswohnungen:				
- Vorkriegsbauten	**2,25**	2,05 - 2,50	**2,25**	2,00 - 2,55
- Baujahre 45 - 59	**3,75**	3,45 - 4,00	**3,80**	3,40 - 4,20
- Baujahre 60 - 69	**4,15**	4,05 - 4,25	**4,10**	3,85 - 4,40
- Baujahre 70 - 79	**4,15**	4,10 - 4,25	**4,35**	4,15 - 4,60
- Baujahre 80 - 93/94	**4,35**	4,30 - 4,45	**4,25**	4,15 - 4,35
- Neubauten	**4,50**	4,45 - 4,55	**4,40**	4,35 - 4,45
Ein- / Zweifamilienhäuser - freistehend:				
- Vorkriegsbauten	**2,35**	2,00 - 2,75	**2,65**	2,00 - 3,30
- Baujahre 1945-69	**3,00**	2,85 - 3,15	**2,80**	2,50 - 3,10
- Baujahre 1970-93/94	**3,40**	3,35 - 3,50	**3,40**	3,20 - 3,60
Ein- / Zweifamilienhäuser - Reihen-/Doppelhäuser:				
- Vorkriegsbauten	**3,05**	2,75 - 3,35	**3,50**	2,85 - 4,20
- Baujahre 1945-69	**3,55**	3,35 - 3,75	**3,05**	2,75 - 3,35
- Baujahre 1970-93/94	**4,10**	4,05 - 4,15	**4,05**	3,95 - 4,15
Dreifamilienhäuser:				
- Vorkriegsbauten	**3,95**	3,70 - 4,20	**3,70**	3,10 - 4,25
- Nachkriegsbauten	**4,80**	4,60 - 5,00	**4,75**	4,40 - 5,10
Mehrfamilien- /Wohn-Geschäftshäuser gew. Ant.<20%				
- Vorkriegsbauten	**5,40**	4,85 - 6,00	**5,30**	4,70 - 5,90
- Nachkriegsbauten	**5,60**	5,35 - 5,80	**5,50**	5,10 - 5,90
Wohn-Geschäftshäuser gew. Ant.>20%	**6,60**	6,10 - 7,10	**5,50**	4,25 - 6,75
Gewerbebetriebe	6,00 - 7,50 *)		6,00 - 7,50 *)	

*) je nach Lage und variabler Nutzungsmöglichkeit

7. Sonstige erforderliche Daten

7.1 Indexreihen

7.1.1 Unbebaute Grundstücke (Indexierung nach Grundstückspreisen in DM/m²)

Jahr	Objektarten / Preisveränderungen					
	Bauland	%-Veränderung	Agrarland	%-Veränderung	Forstland	%-Veränd.
1980	**100,0**		**100,0**			
1981	108,4	+ 8,4	98,9	- 1,1		
1982	104,8	- 3,2	62,1	- 37,2		
1983	107,8	+ 2,5	80,9	+ 30,3		
1984	94,2	- 12,4	76,6	- 5,3		
1985	92,0	- 2,4	85,4	+ 11,5		
1986	79,2	- 13,9	79,2	- 7,3		
1987	80,1	+ 1,1	86,0	+ 8,6		
1988	79,2	- 1,1	65,3	- 24,1	**100,0**	
1989	88,1	+ 11,2	66,3	+ 1,5	105,7	+ 5,7
1990	92,5	+ 5,0	65,9	- 0,6	114,3	+ 8,1
1991	95,1	+ 2,8	71,2	+ 8,0	105,7	- 7,5
1992	115,0	+ 20,9	72,2	+ 1,4	94,3	- 10,8
1993	114,6	- 0,3	58,9	- 18,4	105,7	+ 12,1
1994	136,7	+ 19,3	64,1	+ 8,8	102,9	- 2,6
1995	142,9	+ 4,5	68,1	+ 6,2	114,3	+ 11,4

7.2 Verhältnis Kaufpreis/Sachwert

Für die Verkehrswertermittlung eines Sachwertobjektes (Ein- und Zweifamilienhäuser) wird entsprechend den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes ggfs. die Anpassung des Sachwertes an die Marktlage erforderlich sein. Neben der Sachwerthöhe ist insbesondere die Lage des Bewertungsobjektes die maßgebliche Bestimmungsgröße zur Feststellung eines marktkonformen Anpassungsfaktors.

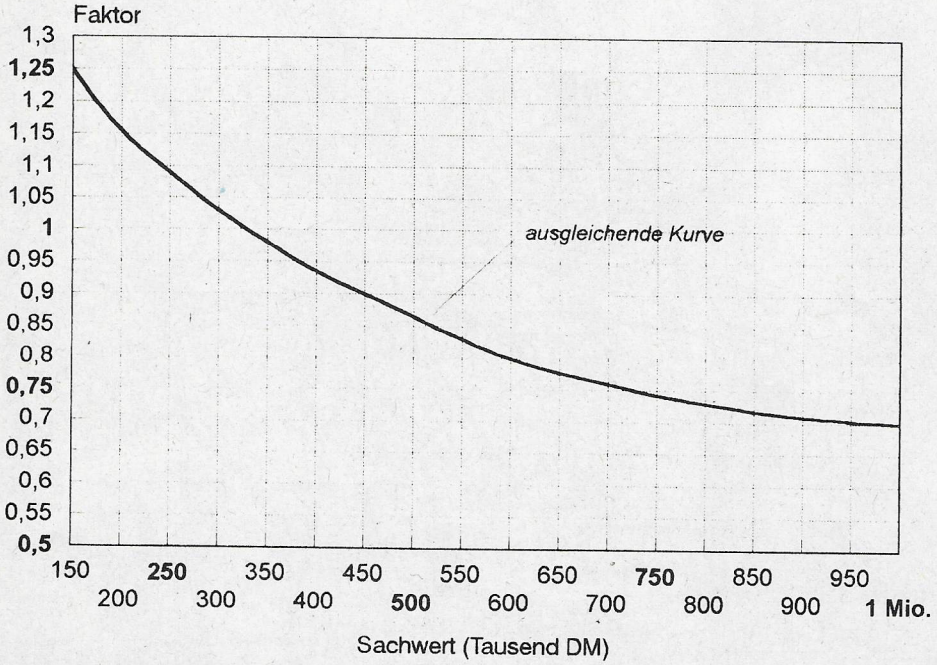
Umfangreiche Untersuchungen des Dorstener Grundstücksmarktes der Jahre 1985/86 und 1990/91 haben eine signifikante Abhängigkeit zwischen der Sachwerthöhe und dem Wertverhältnis Kaufpreis/Sachwert aufgezeigt. Der aufgrund der festgestellten Funktion abgeleitete Korrelationskoeffizient zeigte mit 0,7 eine vergleichsweise hohe signifikante Abhängigkeit des Wertverhältnisses Kaufpreis/Sachwert zur Sachwerthöhe.

Umfängliche Marktuntersuchungen des Wertverhältnisses *"Kaufpreis/Sachwert"* konnten 1995 nicht durchgeführt werden, allerdings bestätigen *stichprobenartige* Untersuchungen den allgemeinen Trend der Untersuchungsjahre 1985/86 und 1990/91, haben jedoch aufgrund der allgemeinen Grundstücksmarktveränderungen zu einer Verschiebung der Zu- oder Abschläge in der Sachwertgrößenordnung geführt.

Nach aktuellem Kenntnisstand ergibt sich auf der Basis von stichprobenhaften Erhebungen die nachfolgende ausgleichende Kurve, aus der ein marktkonformer Faktor *"Kaufpreis/Sachwert"* abgeleitet werden kann. Aufgrund von statistischen Schwankungen (Unsicherheiten) sind angemessene Zu- oder Abschläge von dieser Erfahrungskurve gerechtfertigt, diese können sich insbesondere auf spezielle Lage- oder Zustandskriterien einzelner Objekte beziehen.

Grafik 18

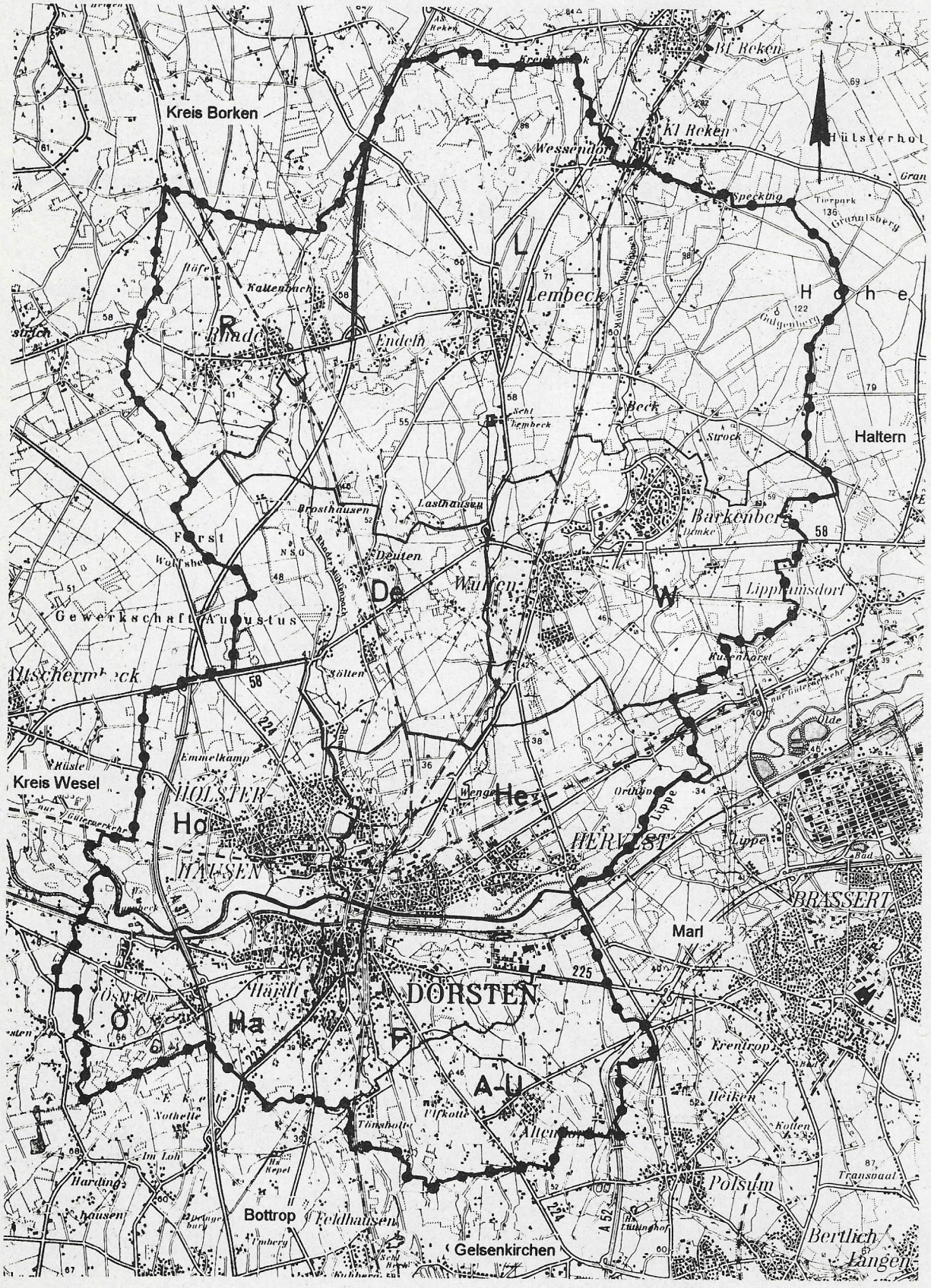
Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert



Quelle: eigene Kaufpreissammlung

8. Übersichtsplan der Stadt Dorsten - Maßstab 1 : 100.000

Fläche: 171 km²
Einwohner: 81.600



Anhang

Vorsitzender: Dipl.-Ing. Günter Rojahn - Verm.-Assessor

Geschäftsstelle: Crawleystraße 7, 46282 Dorsten
Postfach 21 02 65, 46269 Dorsten

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. M. Müller
Dipl.-Ing. G. Brandtner

Crawleystr. 7 (ehem. Wasser- u. Schiffahrtsamt)
Zimmer 110

Telefon: 02362 / 66-5080

Telefax: 02362 / 66-5723