Grundstücksmarktbericht Dorsten

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes

1999

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 1999

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

Schutzgebühr: 30,- DM

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
2.	Allgemeine Rahmendaten	6
3.	Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Umsatz	7
3.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	9
3.1.1	Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung	10
3.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	11
3.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke	12
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	12
3.2.2	Mehrfamilien, Wohn- und Geschäftshäuser	14
3.3	Teilmarkt Wohnungseigentum	14
4.	Bodenrichtwerte	16
4.1	Gesetzlicher Auftrag	16
4.2	Bodenrichtwertkarte	16
4.3	Gebietstypische Werte	18
5.	Mietspiegel	19
6.	Liegenschaftszinssätze	21
7.	Verwaltungsgebühren	23
8.	Übersichtsplan der Stadt Dorsten	24

Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 1999.

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

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

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

Zu seinen wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. Ä.
- Erstellung von Mietwertübersichten und Mitarbeit bei der Erstellung des Mietspiegels
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken aller Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Auskünften über Auswerteergebnisse aus der Kaufpreissammlung zum Grundstücksmarkt
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilung von Auskünften zu Miet- und Pachtwerten

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

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

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

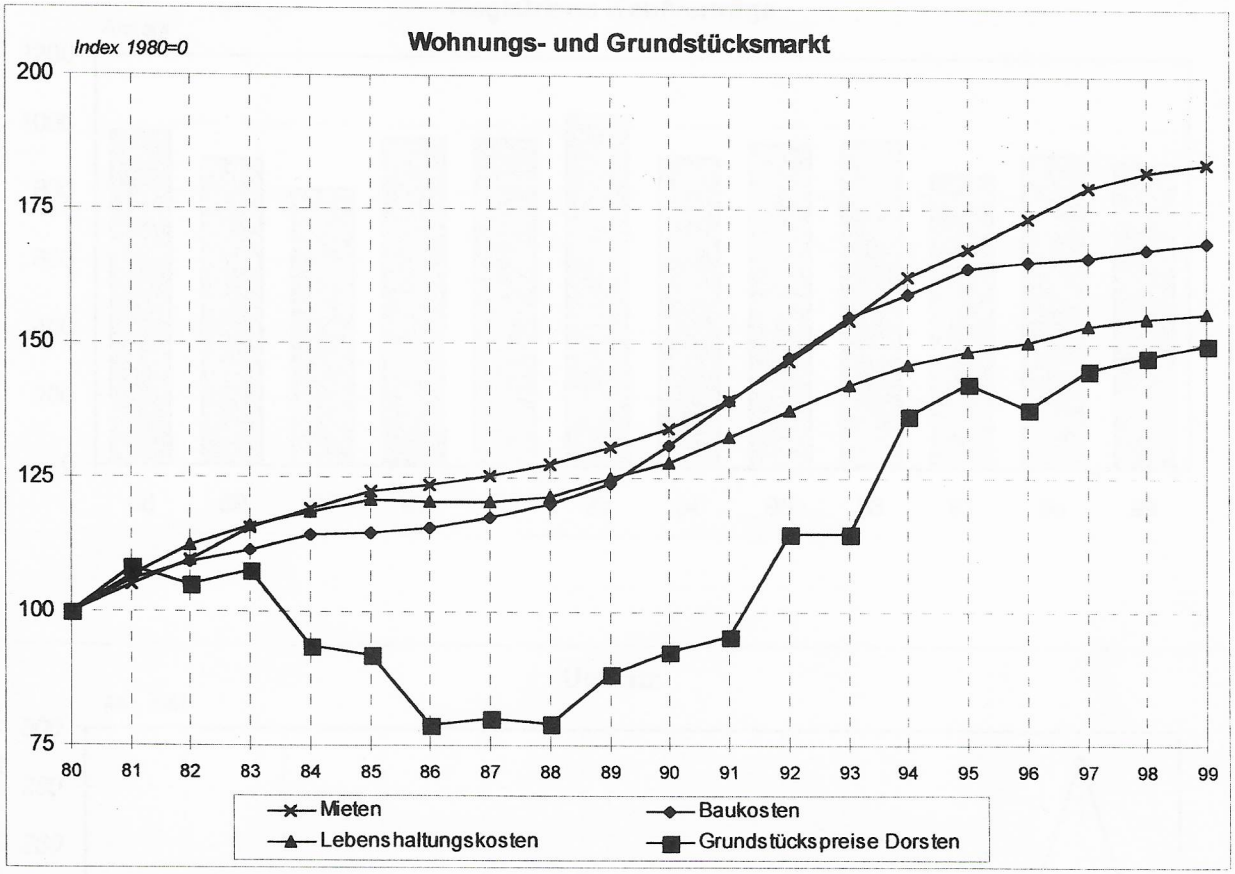
Allgemeine Marktdaten wie im vorliegenden Bericht werden mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wieder. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen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

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

2. Allgemeine Rahmendaten

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

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



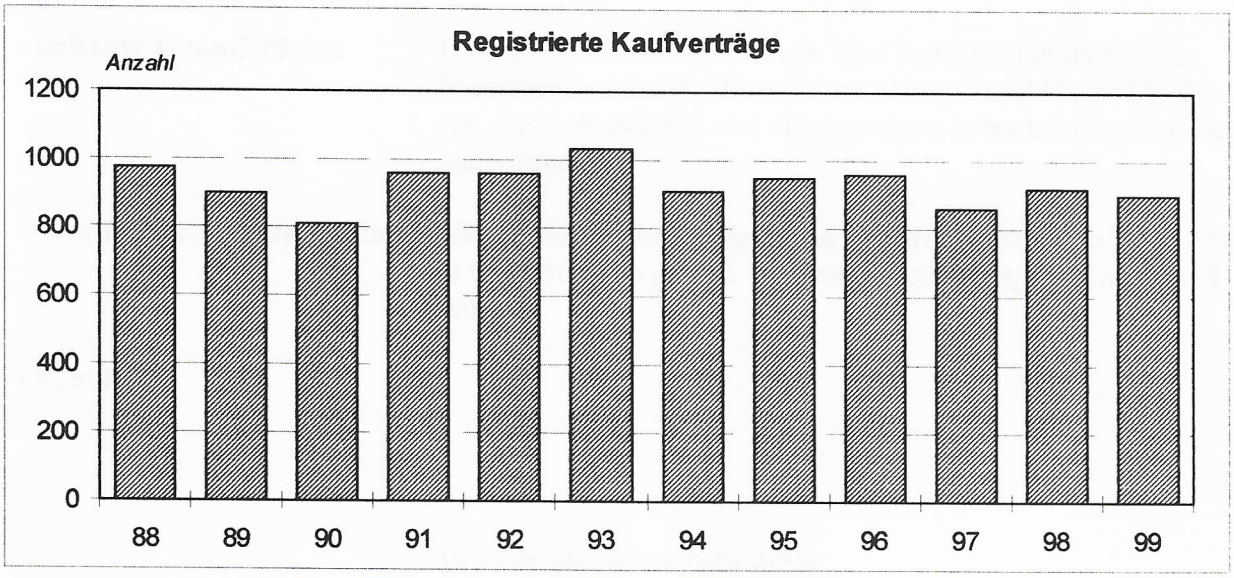
Entwicklung der Indizes von 1997 bis 1999 (1980=100)

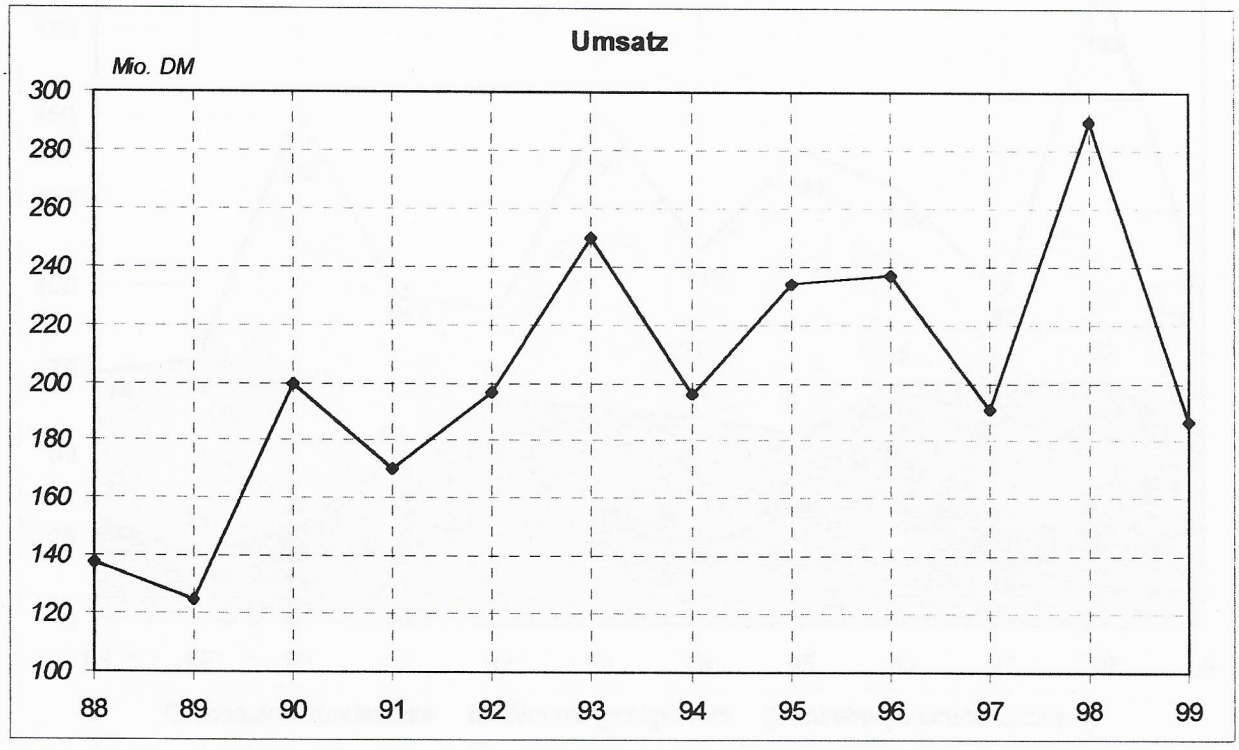
	Index 97	Veränderung 97-98	Index 98	Veränderung 98-99	Index 99
Baukosten NRW	166,0	+ 1,1%	167,8	+ 0,8%	169,1
Lebenshaltungskosten NRW	153,6	+ 0,8%	154,9	+ 0,6%	155,9
Wohnungsmieten NRW	179,3	+ 1,5%	182,0	+ 1,0%	183,8
Grundstückspreise Dorsten	145,3	+ 1,9%	148,0	+ 1,5%	150,2

3. Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Umsatz

Im Berichtszeitraum 1999 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 900 Verträge eingegangen, kaum weniger als im Vorjahr. Der Umsatz aller registrierten Kaufverträge betrug für das Jahr 1999 in Dorsten 187 Mio. DM und ist damit nach dem Hoch 1998 (290 Mio.) wieder auf das Niveau der letzten Jahre zurückgekehrt.

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





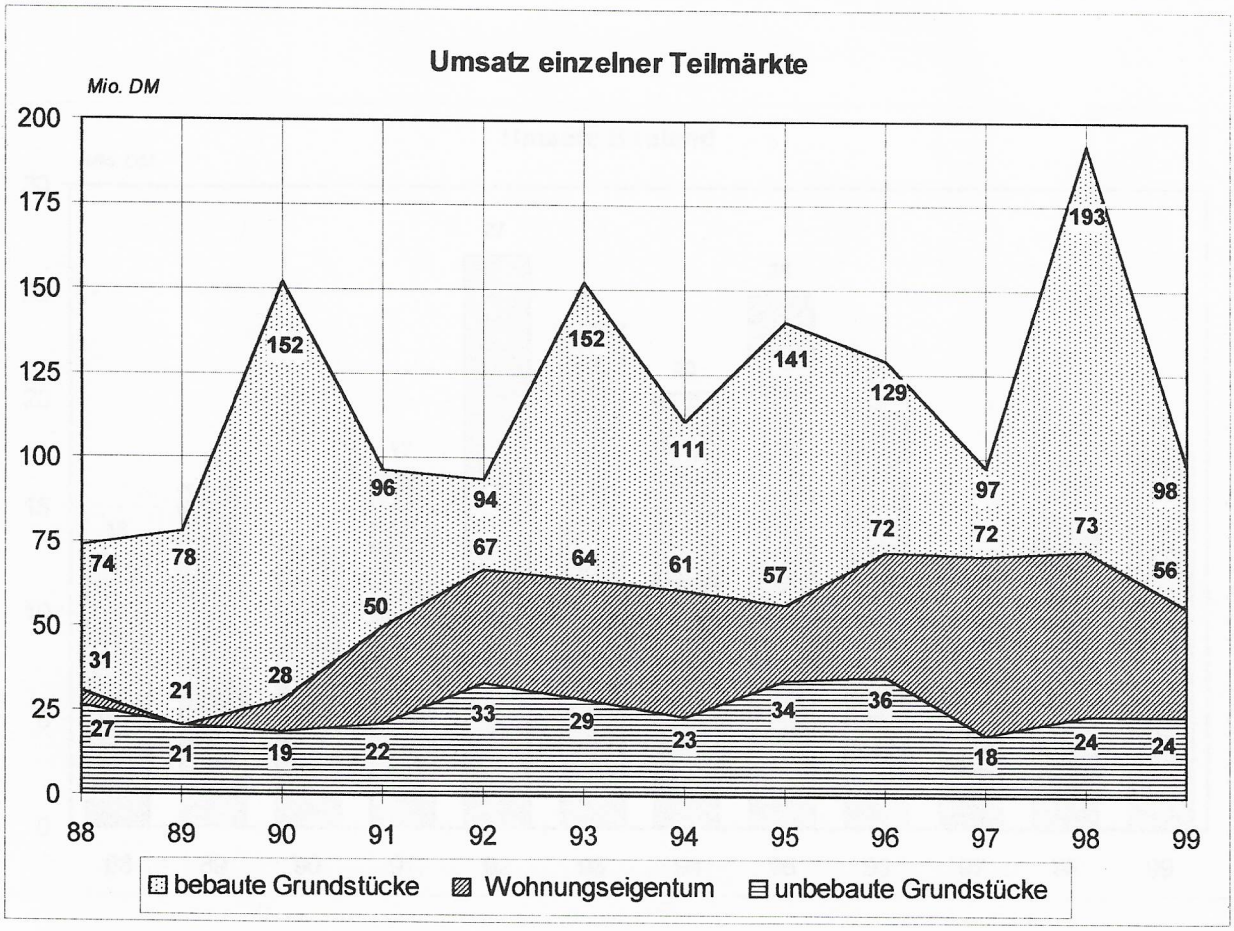
Bei der Auswertung der eingegangenen Kaufverträge zeigte sich, dass ca. 200 Verträge wegen besonderer und persönlicher Verhältnisse der Vertragspartner nicht berücksichtigt werden konnten. Die verbleibenden 700 Fälle werden im Folgenden verschiedenen Grundstücksteilmärkten zugeordnet.

- unbebaute Grundstücke: Hier handelt es sich um alle selbstständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich genutzten Grundstücke, die Entwicklungsstufen des werdenden Baulandes sowie die Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

- bebaute Grundstücke: Diesem Teilmarkt werden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke zugeordnet

- Wohnungs-/Teileigentum: Hierzu zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden

- Sonstige

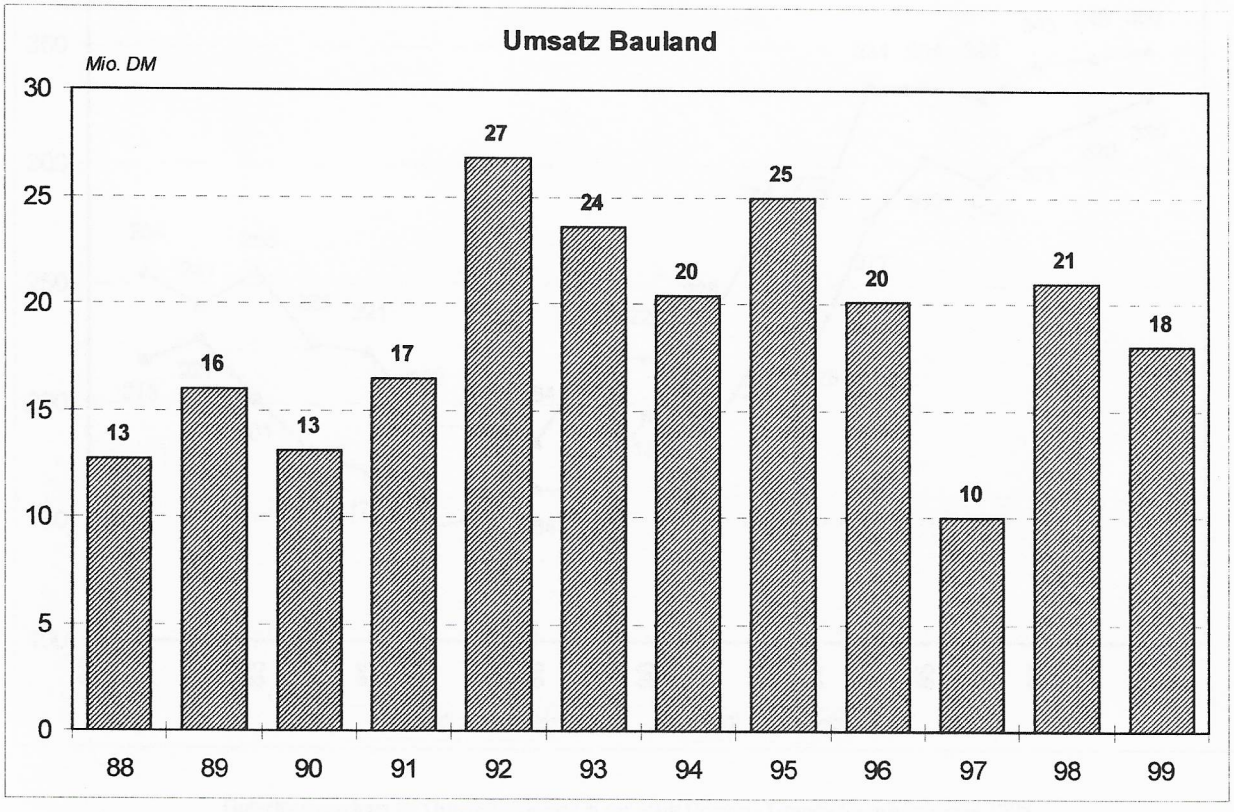


3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Nachfolgend ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in seiner Entwicklung seit 1997 dargestellt.

Kaufverträge/Umsatz 1997-1999

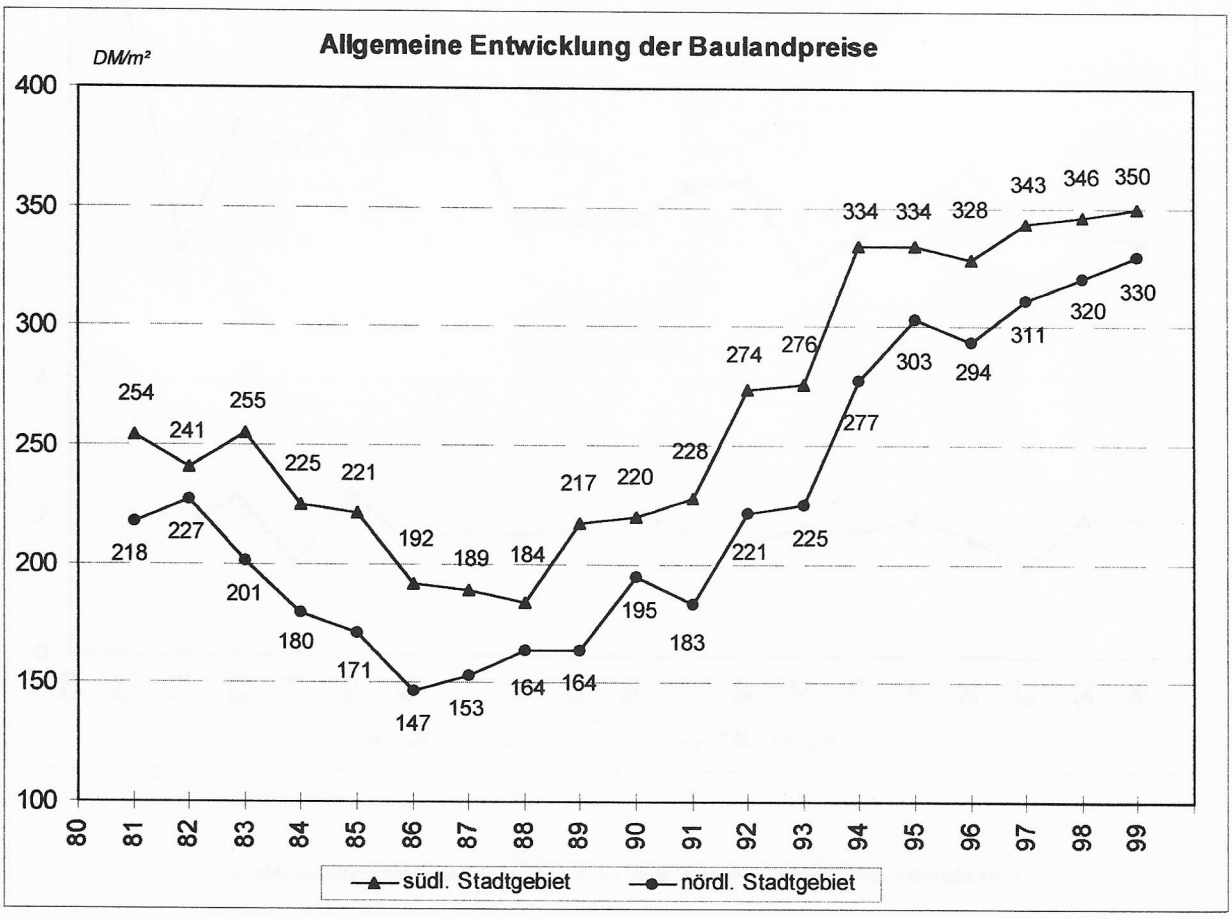
Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999
Wald	8	3	2	0,180	0,089	0,153
Acker-/Grünland	17	19	11	2,796	1,095	1,236
sonstige, baulich nicht nutzbare Flächen	16	33	22	0,495	0,667	0,593
Bauerwartungsland	0	2	0	0,000	0,188	0,000
Rohbauland	0	2	0	0,000	0,465	0,000
Bauland	54	77	68	9,831	21,625	17,578
Summe unbebauter Fälle	**95**	**136**	**103**	**13,302**	**21,138**	**19,560**



3.11 Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung

Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999
unselbstständige Teilflächen	0	13	5	0,0	0,754	0,212
Bauland	58	84	68	10,008	22,079	17,578
Unterteilung Bauland für ...						
Ein-/ Zweifamilienhaus-Bebauung	42	39	51	6,721	7,523	9,557
Drei-/Mehrfamilienhaus-Bebauung	10	25	8	2,780	12,451	5,474
Gewerbe/Industrie	2	13	13	3,297	1,651	3,240
Erbbaugrundstücke	4	4	1	0,377	0,454	0,195

Die Kaufpreisanalyse zeigt, dass die Baulandpreise ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle aufweisen. So liegen die Preise in den nördlichen, ländlich geprägten Stadtteilen Rhade, Lembeck, Wulfen und Deuten im langjährigen Mittel ca. 10% unter den Werten des südlichen Stadtbereichs. Das unterschiedliche Niveau der durchschnittlichen Baulandpreise wird in der folgenden Graphik aufgezeigt.



3.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

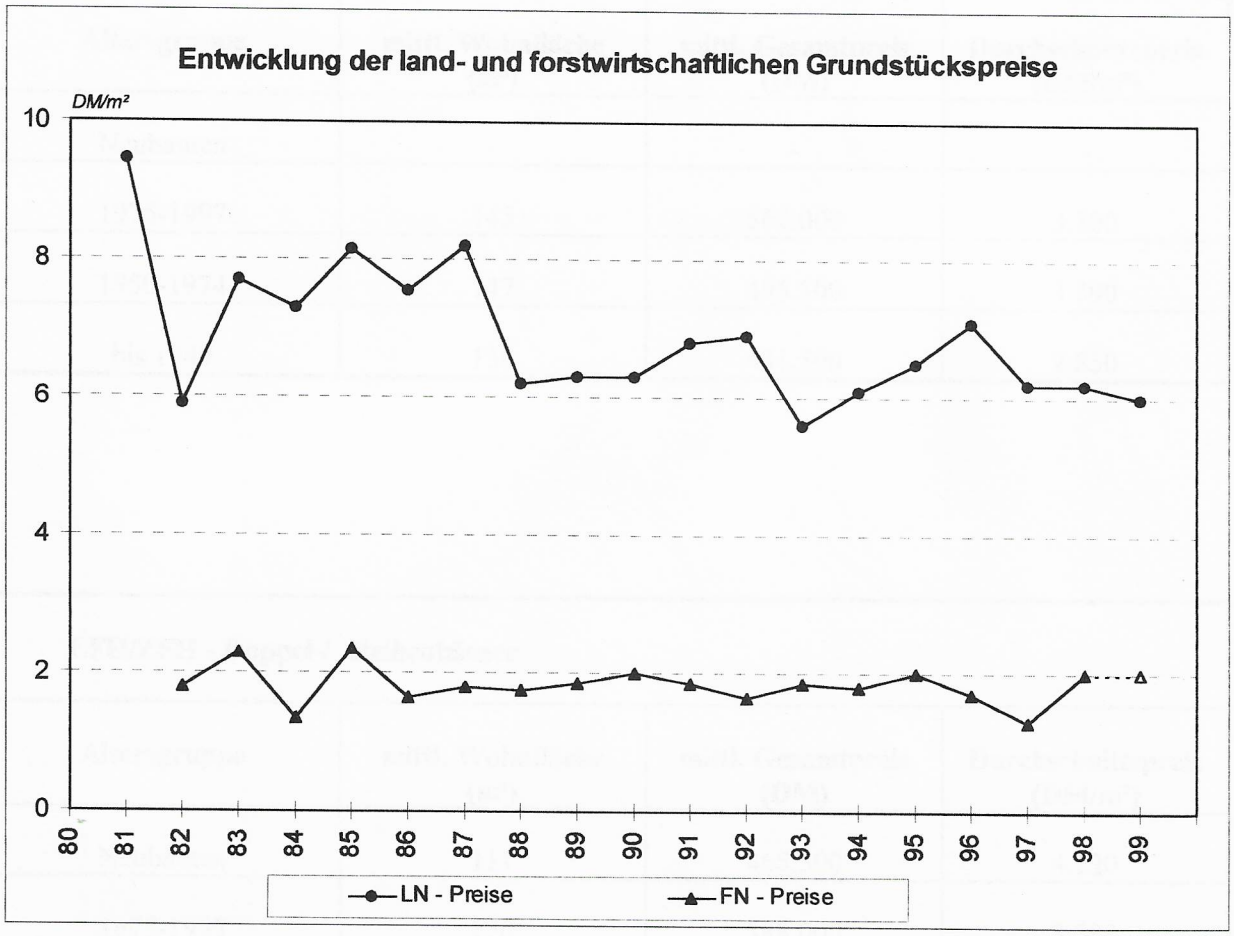
Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes wurden ausschließlich die Verkäufe des innerland- und forstwirtschaftlichen Bodenverkehrs herangezogen. Kauffälle, die aufgrund der persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, oder planungsbedingte Käufe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

Dabei ergaben sich folgende Werte:

Durchschnittspreis für eine ortsübliche **landwirtschaftlich** genutzte Fläche (Ackerland/Grünland): **6,00 DM/m²**

Durchschnittspreis für eine ortsübliche **forstwirtschaftlich** genutzte Fläche (Waldboden mit Aufwuchs): keine relevanten Verkaufsfälle

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



3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

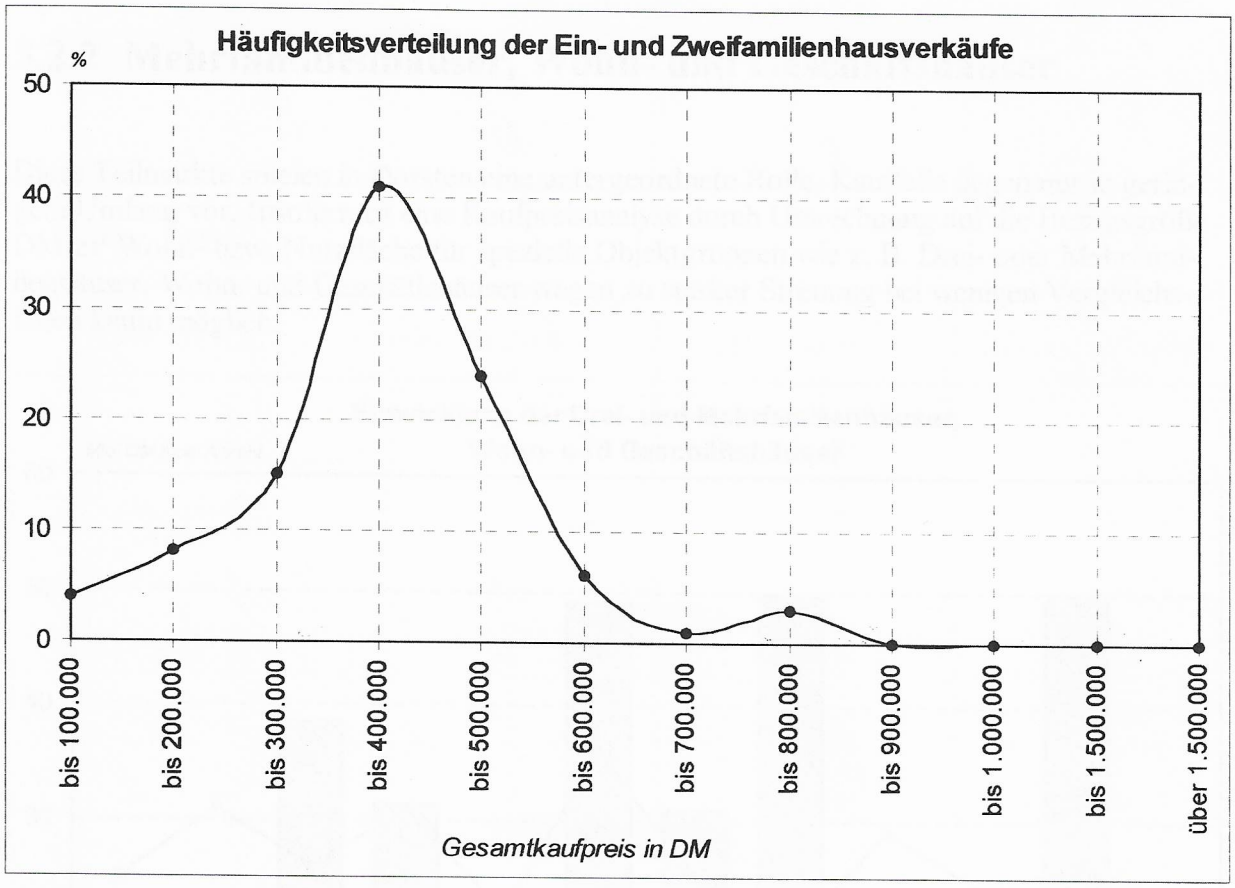
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

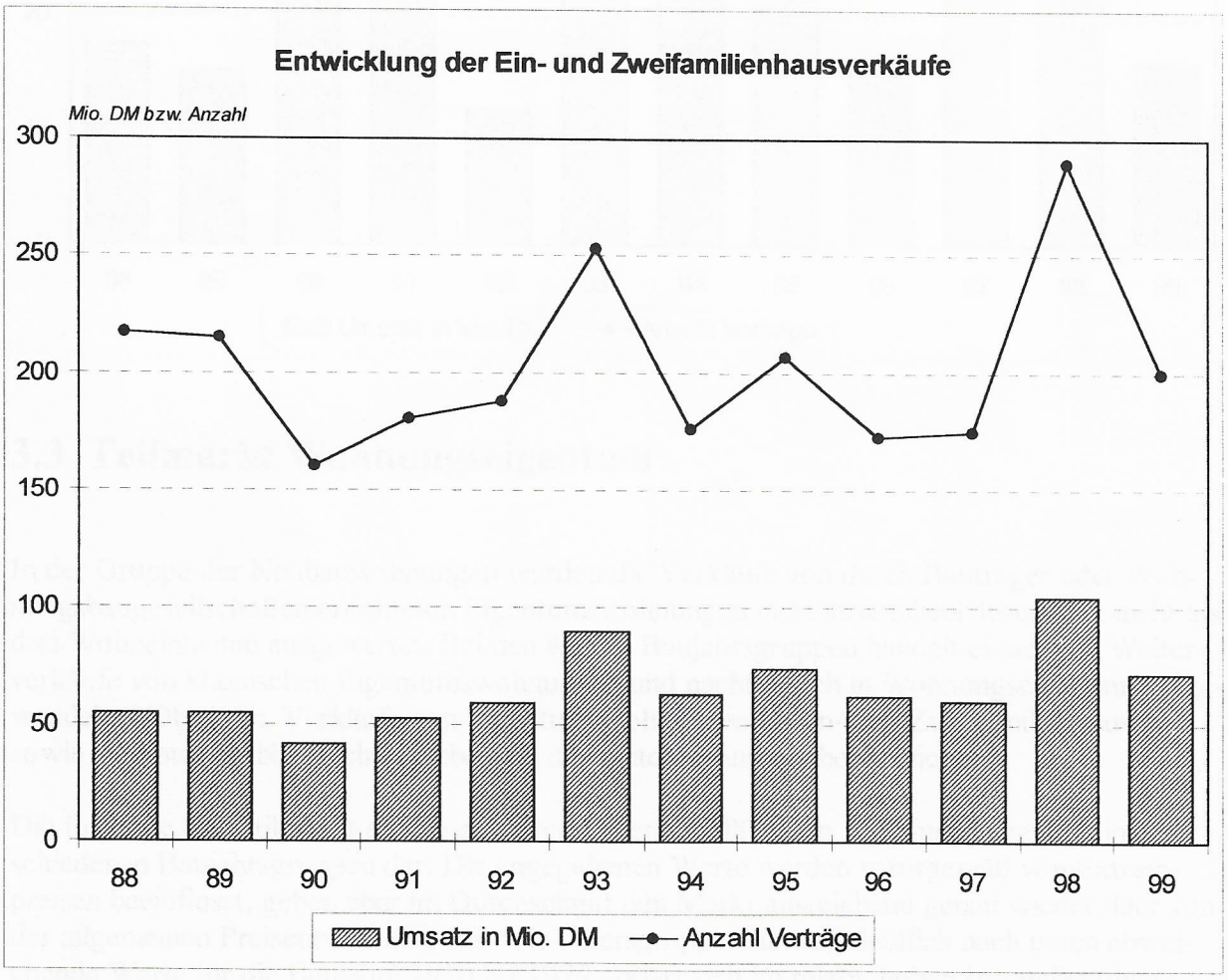
Nachfolgend wir der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) unterteilt in freistehende bzw. Doppel-/Reihenhäuser dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden naturgemäß stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders, wenn in einzelnen Fallgruppen nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich.

In den genannten durchschnittlichen Preisen sind eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten erhalten; Erbbaurechte blieben ebenso wie Fälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, unberücksichtigt.

EFH/ZFH - freistehend			
Altersgruppe	**mittl. Wohnfläche (m²)**	**mittl. Gesamtpreis (DM)**	**Durchschnittspreis (DM/m²)**
Neubauten	-	-	-
1975-1997	145	562.000	3.800
1950-1974	147	495.500	3.390
bis 1949	150	431.500	2.850

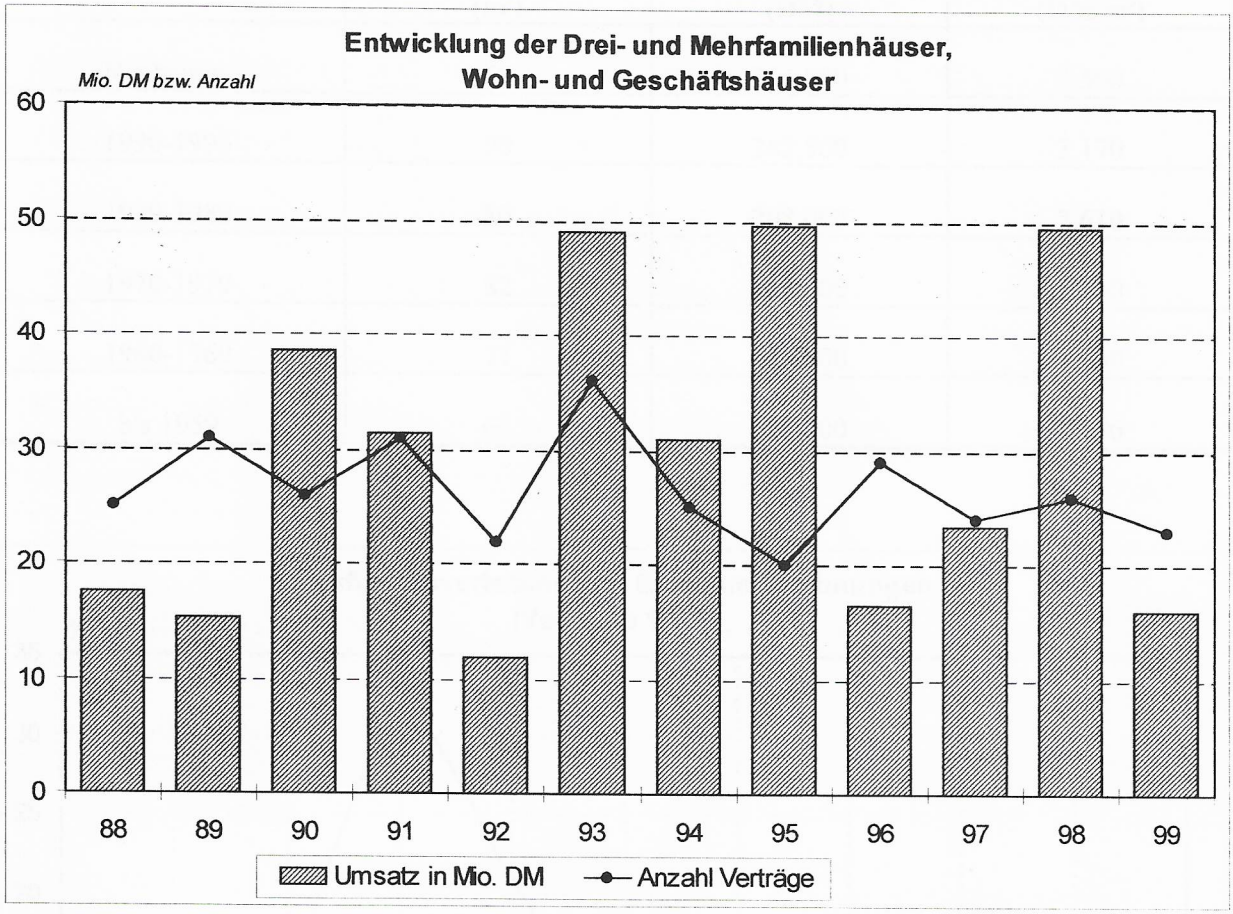
EFH/ZFH - Doppel-/ Reihenhäuser			
Altersgruppe	**mittl. Wohnfläche (m²)**	**mittl. Gesamtpreis (DM)**	**Durchschnittspreis (DM/m²)**
Neubauten	111	465.500	4.220
1975-1997	120	388.000	3.300
1950-1974	128	357.000	2.800
bis 1949	97	256.000	2.690


Häufigkeitsverteilung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe
%
50
40
30
20
10
0
bis 100.000
bis 200.000
bis 300.000
bis 400.000
bis 500.000
bis 600.000
bis 700.000
bis 800.000
bis 900.000
bis 1.000.000
bis 1.500.000
über 1.500.000
Gesamtkaufpreis in DM


Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe
Mio. DM bzw. Anzahl
300
250
200
150
100
50
0
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
Umsatz in Mio. DM
Anzahl Verträge

3.2.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

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



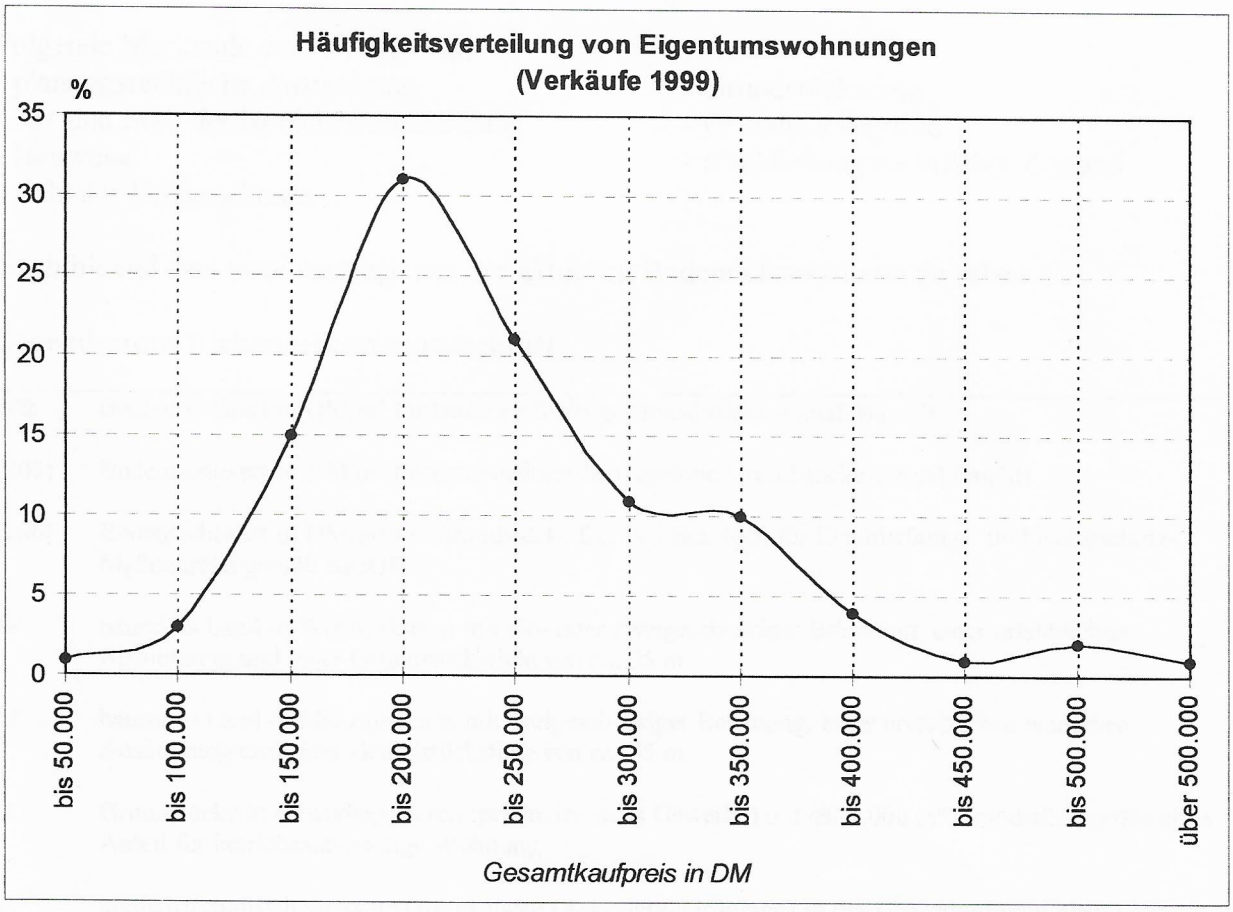
3.3 Teilmarkt Wohnungseigentum

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

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen dar. Die angegebenen Werte werden naturgemäß von Extrempreisen beeinflusst, geben aber im Durchschnitt den Markt ausreichend genau wieder. Der von der allgemeinen Preisentwicklung über die Altersgruppen hinweg deutlich nach unten abweichende Werte für die Baujahre 1970 bis 1979 erklärt sich im relativ hohen Instandhaltungsrückstau bei Objekten dieser Altersklasse.

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

Wohnungseigentum			
Altersgruppe	**mittl. Wohnfläche (m^2)**	**mittl. Gesamtpreis (DM)**	**Durchschnittspreis (DM/m^2)**
Neubauten	68	244.000	3.560
1990-1996	90	282.500	3.170
1980-1989	80	208.000	2.610
1970-1979	82	186.000	2.250
1960-1969	71	157.000	2.230
bis 1959	68	138.500	2.050



4. Bodenrichtwerte

4.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenwerte werden jeweils zum Ermittlungsstichtag 31. Dezember beschlossen und bis spätestens 30. April des folgenden Jahres veröffentlicht.

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

4.2 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Baulandkaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

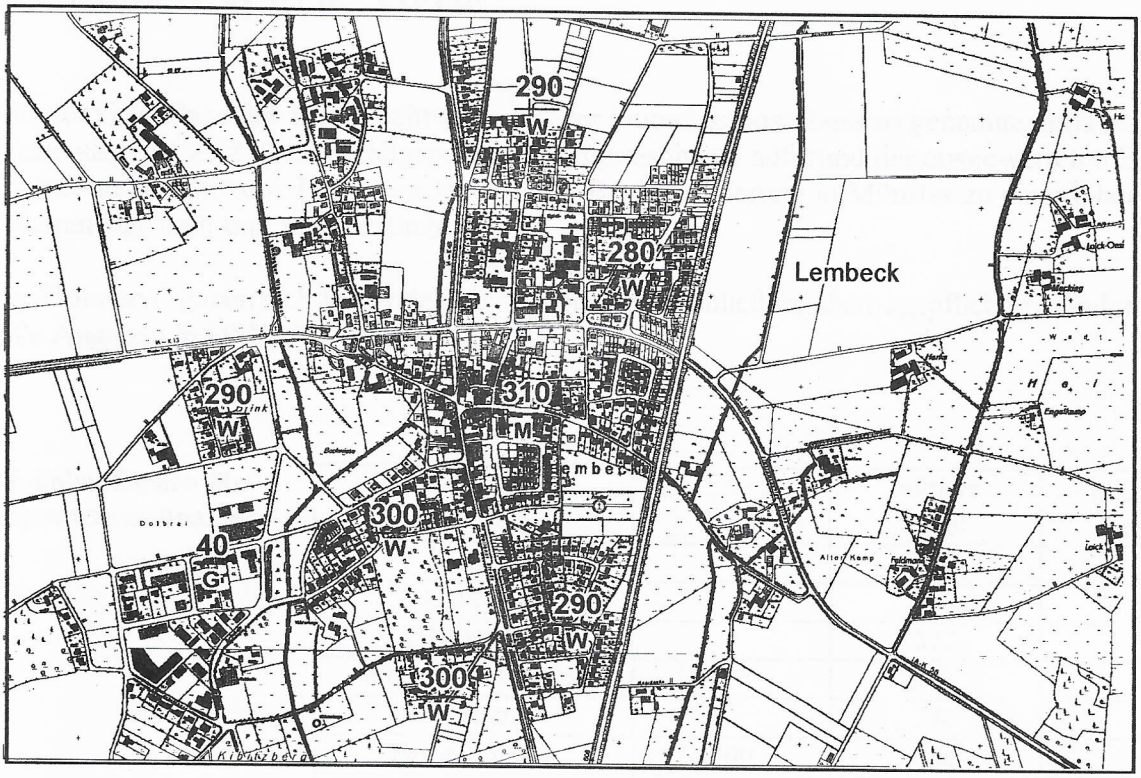
Folgende Merkmale sind wertrelevant:
- planungsrechtliche Ausweisung
- Art und Maß der baulichen Ausnutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsrechtlicher Zustand

Nachfolgend sind zwei Auszüge aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte zu sehen:

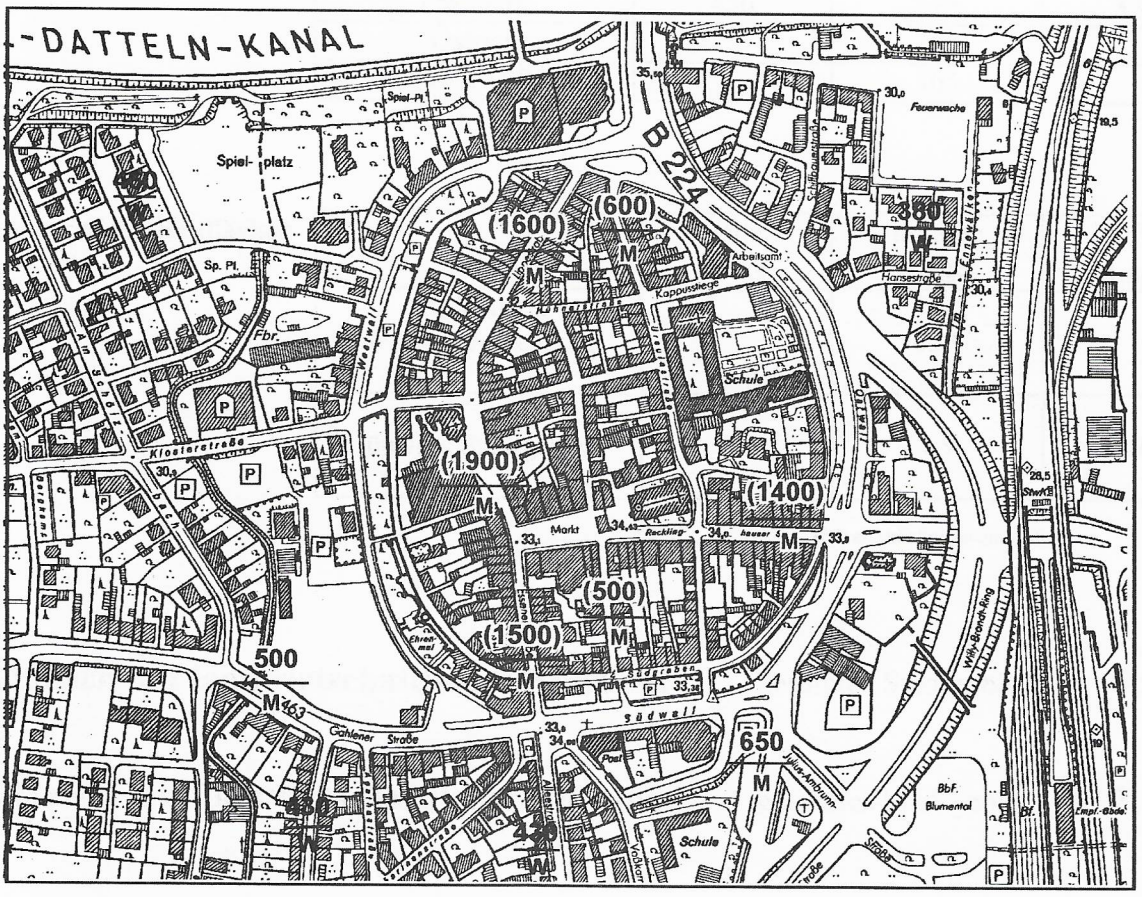
Legende zum Richtwertkartenausschnitt

200	Bodenrichtwert in DM/m² für beitragspflichtige Grundstücke gemäß BauGB
(200)	Bodenrichtwert in DM/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke gemäß BauGB
[200]	Bodenrichtwert in DM/m² für Grundstücke frei von Beträgen für Erschließungs- und Naturschutz-Maßnahmen gemäß BauGB
W	baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
M	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
G	Grundstücke in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) mit ca. 3.000 m² Grundstücksgröße ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnung
L	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha; Dauergrünland ca. 30% unter dem Richtwert
F	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

Auszug aus der Richtwertkarte (Lembeck) - Maßstab ca. 1 : 15.000



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



4.3 Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss so genannte gebietstypische Werte als Übersicht über das allgemeine Bodenpreisniveau aufgrund der ausgewerteten Baulandkaufpreise beschlossen. Diese werden von der Bezirksregierung in Münster zu einer Übersicht zusammengestellt und veröffentlicht.

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

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Stadtteil	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Rhade		330	
Lembeck		290	
Alt-Wulfen		325	
Wulfen-Barkenberg		285 *	
Deuten		280	
Holsterhausen	400	330	
Hervest		330	
Hardt	480	425	
Altstadt		415	
Feldmark	450	370	330
Östrich		300	
Altendorf Ulfkotte		305	

Gewerbliche Bauflächen

Stadtteil	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Alt-Wulfen, Wulfen-Barkenberg		60 *	
übriges Stadtgebiet	70	65	40

(* = erschließungsbeitragsfrei)

Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung:	gesamtes Stadtgebiet	**6,50**
Flächen mit forstwirtschaftlicher Nutzung:	gesamtes Stadtgebiet	**2,00**

5. Mietspiegel

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

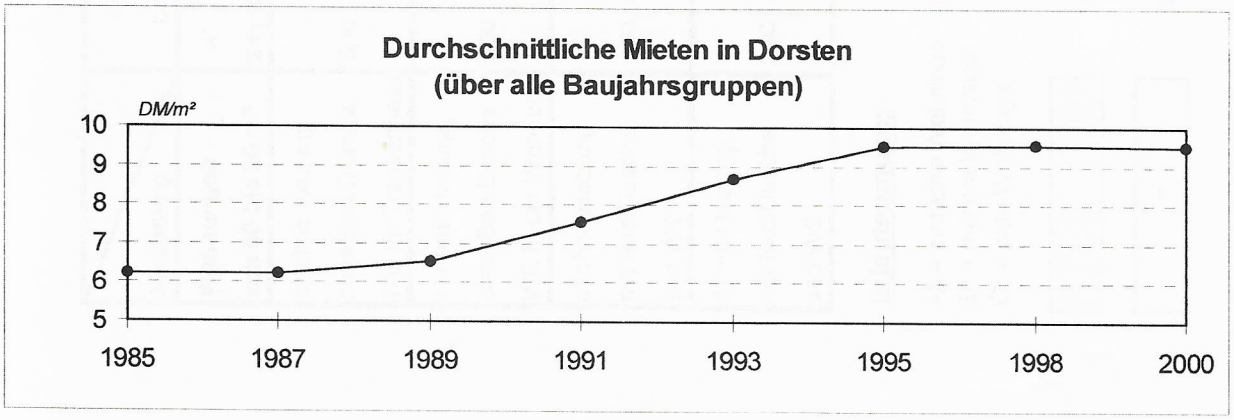
- Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Dorsten e. V.
- Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH
- Vermieterverein Dorsten
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten

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

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

Vergleich Mietenindex Dorsten/NRW

Jahr	Dorsten	NRW
1985	100,0	100,0
1986		101,2
1987	100,0	102,4
1988		104,2
1989	104,6	107,0
1990		109,9
1991	121,0	114,1
1992		120,2
1993	139,0	126,6
1994		132,0
1995	152,2	137,1
1996		141,5
1997		146,3
1998	152,8	148,5
1999		150,0
2000	152,0	



Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 01.01.2000

Ausstattung	Gruppe I bis 1914			Gruppe II 1924 - 1936			Gruppe III 1950 - 1956			Gruppe IV 1957 - 1965			Gruppe V 1966 - 1974			Gruppe VI 1975 - 1981			Gruppe VII 1982 - 1990			Gruppe VIII ab 1991		
Wohnungen von 60 bis 90 m²	A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*
	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²
a) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche, WC im Treppenhaus	3,70	4,00	-																					
b) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche WC in der Wohnung	4,20	4,50	-																					
c) ohne Heizung, mit Bad/Dusche und WC	4,80	5,40	-	5,40	6,30	-	-	7,00	-	-	7,40	-												
d) mit Heizung, mit Bad/Dusche und WC	5,90	6,70	7,20	6,30	7,20	7,90	-	8,00	-	-	8,50	9,00	-	9,40	9,80	-	10,60	11,20	-	12,00	12,50	-	12,50	13,00

Erläuterungen:

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

▒ Wohnungen mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen an den Baustandard

\- Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung

6. Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksmarkt Dorsten

Objektgruppe	Baujahr	%
Eigentumswohnungen	bis 1949	**4,3**
	1950 - 1974	**4,4**
	1975 - 1997	**4,1**
	Neubauten	**3,7**
Ein-/Zweifamilienhäuser - freistehend	bis 1949	**2,4**
	1950 - 1974	**2,7**
	1975 - 1997	**3,5**
Ein-/Zweifamilienhäuser - Reihen-/Doppelhäuser	bis 1949	**3,0**
	1950 - 1974	**3,5**
	1975 - 1997	**4,0**
Drei- und Mehrfamilienhäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil < 20%	bis 1949	**3,6**
	1950 - 1997	**5,8**
Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20		**6,8**

7. Verwaltungsgebühren

1. Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über ...

a. unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert ...

unter 150.000,- DM:	3,5	v.T. zzgl.	450,- DM *
von 150.000,- DM bis 500.000,- DM:	3,0	v.T. zzgl.	525,- DM *
von 500.000,- DM bis 1.000.000,- DM:	1,5	v.T. zzgl.	1.275,- DM *
über 1.000.000,- DM:	0,75	v.T. zzgl.	2.025,- DM *

b. bebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert ...

unter 250.000,- DM:	4,0	v.T. zzgl.	550,- DM *
von 250.000,- bis 1.500.000,- DM:	2,0	v.T. zzgl.	1.050,- DM *
über 1.500.000,- DM:	1,0	v.T. zzgl.	2.550,- DM *

c. Miet- oder Pachtwerte mit einem Monatsmiet (pacht-) wert ...

unter 5.000,- DM:	30%, mind. 450,- DM *
über 5.000,- DM:	15%, mind. 750,- DM *

(* = zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer)

2. Auskünfte über Bodenrichtwerte, Miet- und Pachtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

mündlich (bis zu einer halben Stunde):	frei
schriftlich (zwei mitgeteilte Werte):	30,- DM
schriftlich (jeder weitere Wert):	10,- DM

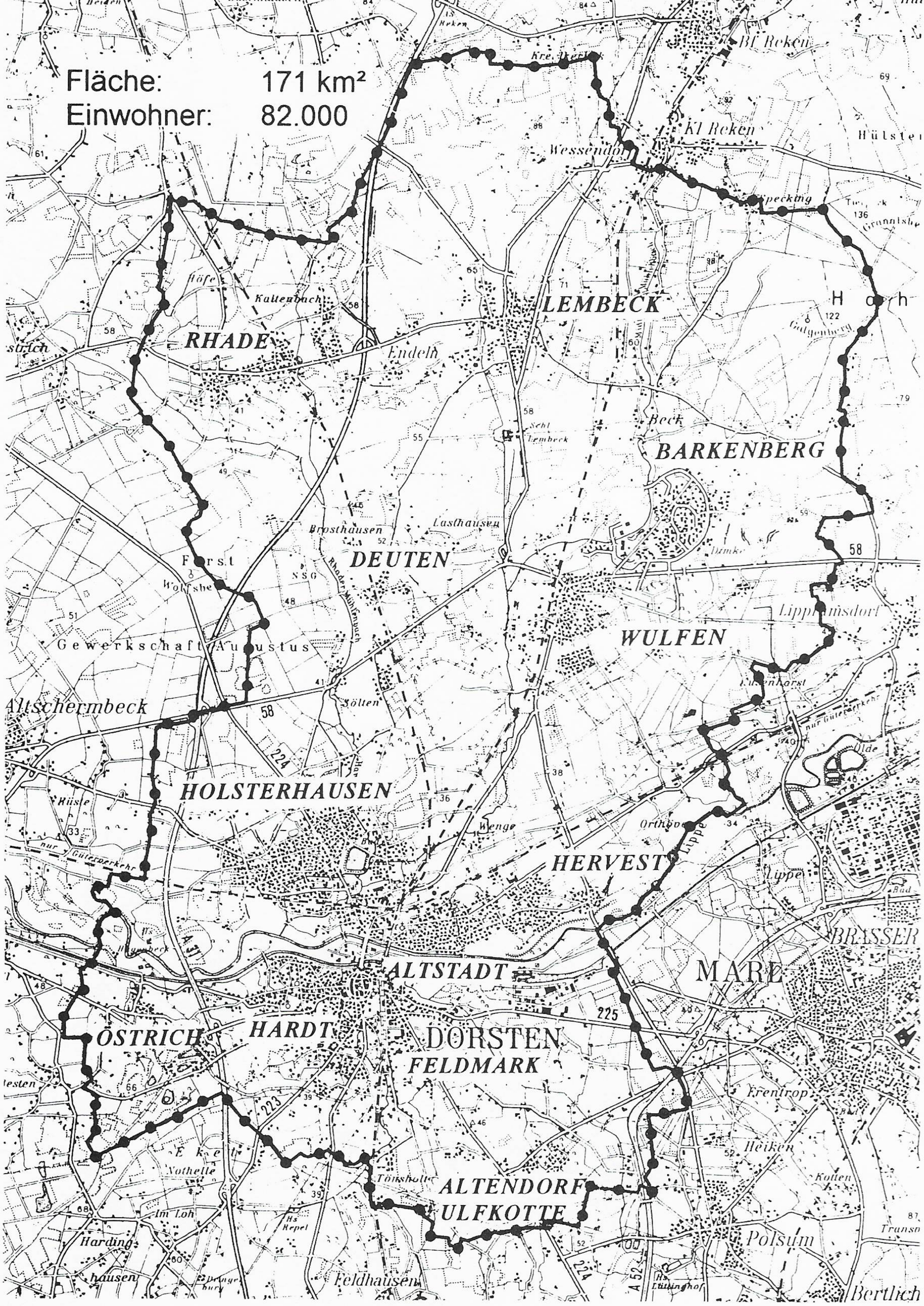
3. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:
(je Wertermittlungsfall, einschl. bis fünf mitgeteilter Vergleichswerte)

über unbebaute Grundstücke:	150,- DM
über bebaute Grundstücke:	200,- DM
jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert:	10,- DM

4. Sonstige umfangreiche Auskünfte und Auswertungen: 50.- bis 5.000,- DM

5. Bodenrichtwertkarte, plano oder mit A4-Falzung: 108,- DM

6. Grundstücksmarktbericht: 30,- DM

7. Mietspiegel: 5,- DM

Stadtgebiet Dorsten - Übersichtskarte
(Maßstab 1 : 100.000)