# Wichtiger Hinweis

Die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl haben auf der Grundlage der Gutachterausschussverordnung und des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vereinbart, einen gemeinsamen Gutachterausschuss für ihre Zuständigkeitsbereiche zu bilden.

Die Bezirksregierung Münster hat den neuen Gutachterausschuss mit Wirkung vom 01.01.2007 eingerichtet. Er führt die Bezeichnung "Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl“ und hat zusammen mit seiner Geschäftsstelle den Sitz in 46284 Dorsten, Bismarckstraße 5.

Aufgrund von programminternen Vorgaben für das Bereitstellen von Daten in BORIS.NRW müssen die Grundstücksmarktberichte von Dorsten, Gladbeck und Marl im folgenden hintereinander aufgeführt werden. Der Nutzer sollte den für das gewünschte Stadtgebiet zutreffenden Grundstücksmarktbericht auswählen.

# Grundstücksmarktbericht 2005.

für die Stadt Dorsten

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten
Dorsten und Marl

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

# Grundstücksmarktbericht 2005

Berichtszeitraum 01.01.2004 - 31.12.2004

## Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dorsten

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2005

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

**Geschäftsstelle:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten

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

**Öffnungszeiten:**

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

**Gebühr:**

20 €

**Auflage:**

130

**Internet:**
www.gutachterausschuss.nrw.de
(allgemeine Informationen)

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

**Druck:**

Druckhaus Kruse, Bottrop

**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.

## Inhaltsverzeichnis


Seite

**1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes** ..... 3

**2. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes** ..... 4

**Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss** ..... 5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse ..... 5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle ..... 6

**Grundstücksmarkt des Jahres 2004** ..... 8
4.1 Anzahl der Kauffälle ..... 9
4.2 Flächenumsatz ..... 12
4.3 Geldumsatz ..... 12
4.4 Marktteilnehmer ..... 13

**5. Unbebaute Grundstücke** ..... 14
5.1 Individueller Wohnungsbau ..... 15
5.2 Geschosswohnungsbau ..... 16
5.3 Gewerbliche Bauflächen ..... 16
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ..... 17
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland ..... 18
5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke ..... 19
5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a BauGB ..... 21
5.8 Sonstige Flächen (Gartenland) ..... 21
5.9 Abbaulandflächen (Aussandungsflächen) ..... 21

**6. Bebaute Grundstücke** ..... 22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ..... 23
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte ..... 26
6.3 Mehrfamilienhäuser ..... 26
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser ..... 27
6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte ..... 27
6.6 Garagen und Stellplätze ..... 28

**7. Wohnungs- und Teileigentum** ..... 29
7.1 Wohnungseigentum ..... 29
7.2 Wohnungserbbaurechte ..... 32
7.3 Teileigentum ..... 32

**8. Bodenrichtwerte** ..... 33
8.1 Gesetzlicher Auftrag ..... 33
8.2 Bodenrichtwertkarte ..... 33
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte ..... 35
8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORIS.NRW ..... 36

**9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung** ..... 37
9.1 Indexreihen ..... 37
9.2 Liegenschaftszinssätze ..... 40
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ..... 42

**10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt** ..... 43
10.1 Zinsentwicklung ..... 43
10.2 Bautätigkeit in Dorsten ..... 44
10.3 Bestand Wohngebäude in Dorsten ..... 44
10.4 Bevölkerungsdichte ..... 45
10.5 Bevölkerungsentwicklung ..... 46
10.6 Alterspyramide Dorsten ..... 46
10.7 Nutzung der Bodenflächen ..... 47
10.8 Zwangsversteigerungen ..... 48

Seite

**11. Mieten** ..... 49

**12. Sonstige Angaben** ..... 52
12.1 Verwaltungsgebühren ..... 52
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses ..... 54

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse
Anlage 2: Übersichtskarte Dorsten

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Im Berichtszeitraum 2004 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 517 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden; dies sind deutlich weniger als im Vorjahr. Ebenso ging der Geldumsatz um ca. 25% auf insgesamt 78 Mio. € zurück.

***Bauland***

Nach dem kurzfristigen Anstieg der Verkaufsfälle bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau pendelte sich der Umsatz wieder auf dem Niveau der Vorjahre ein. Bei 38 Verkäufen wurden 1,9 ha für 3,9 Mio. € verkauft. Die höchsten Preise (Einzelwerte bis 325 €/m²) werden im Stadtteil Dorsten-Hardt erzielt. Die Differenz im Preisniveau zwischen südlichem und nördlichem Stadtgebiet liegt weiterhin bei 40 €/m².

***Bebaute Grundstücke***

Nach dem Preiseinbruch des letzten Jahres blieben die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser weitgehend stabil. Ein neues Reihenmittelhaus wird im Durchschnitt für 190.000 € verkauft.

***Eigentumswohnungen***

Die Preise für Eigentumswohnungen sind nach dem Tiefstand der letzten beiden Jahre wieder leicht gestiegen. Eine neue Dorstener Wohnung mit 80 m² Wohnfläche kostet nun 145.000 €.

# 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten und Marl veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sowohl eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 2004 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 dem Willen des Gesetzgebers den örtlichen Immobilienmarkt transparent machen.

Außerdem soll er der Öffentlichkeit 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 mithilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wieder. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen und müssen ggf. mit zum Teil erheblichen Zu- oder Abschlägen bedacht werden.

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

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

# 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zur Zeit 80 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 4 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein Gutachterausschuss für die Stadt Gladbeck, ein **Gutachterausschuss für die Städte Dorsten und Marl** (seit 01.01.2005) 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 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I, S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 – SGV. NRW 231 – zugrunde.

## 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein selbstständiges und unabhängiges 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 des Mietspiegels
- 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 auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- 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 und Marl bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die bei der Stadtverwaltung Dorsten, Planungs- und Umweltamt, Abteilung Vermessung, eingerichtet ist.

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

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

Die Kaufpreissammlung wird in Dorsten als eigenständige Datenbank geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen bis zurück in das Jahr 1987.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Daten-

sammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstellen sind:

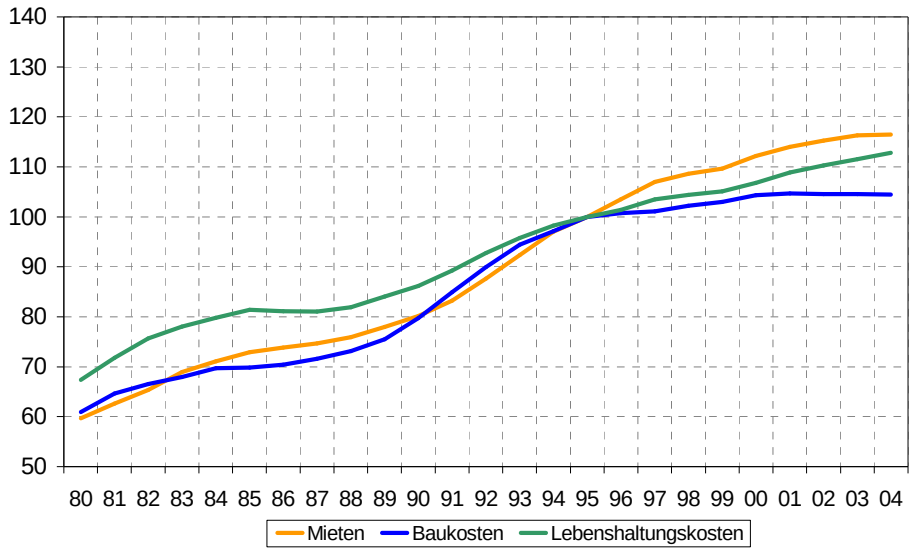
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeitung eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungs-faktoren für bebaute Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- Erteilen von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten
- Bereitstellen von Daten für die Erstellung des Mietspiegels

# 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

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

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

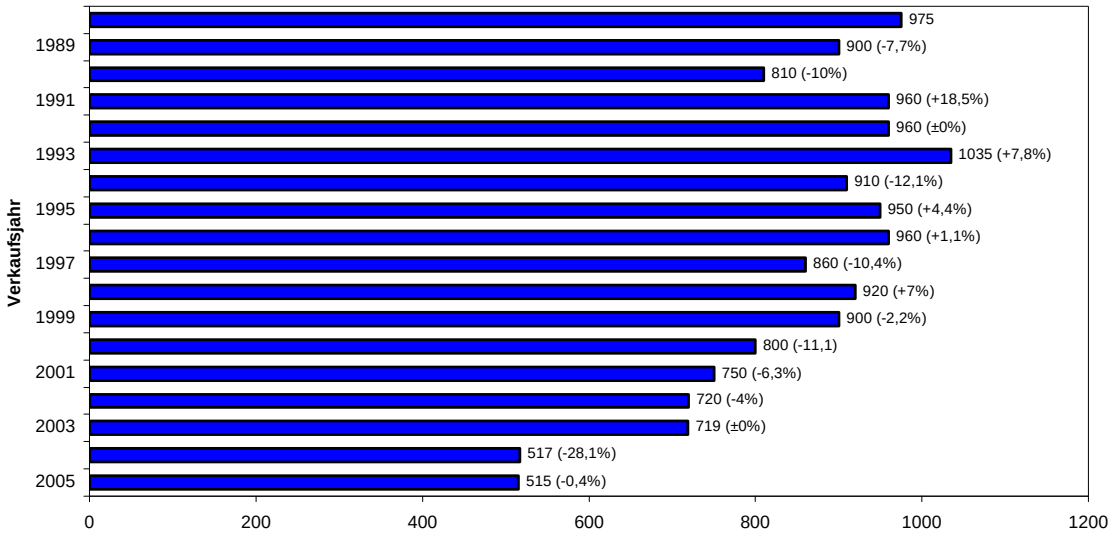
**Einflussfaktoren Wohnungs- und Grundstücksmarkt**

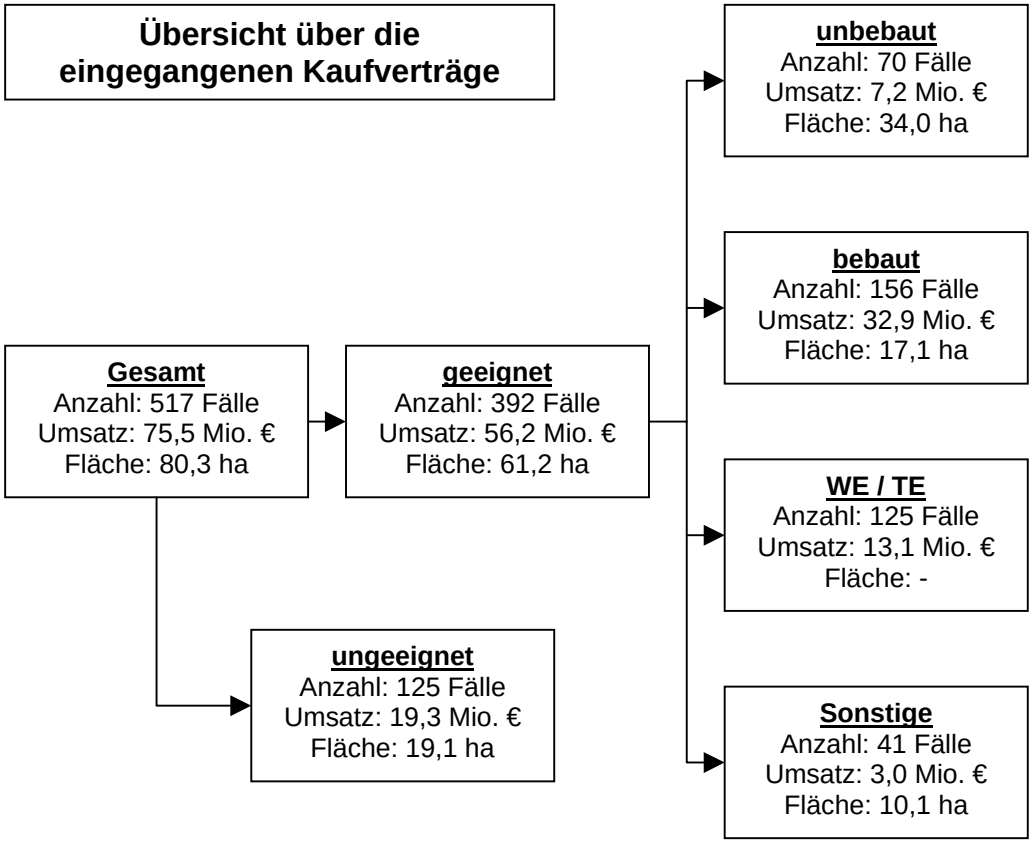


## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Die nachfolgende Graphik stellt alle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge dar. Bei der weiteren Auswertung fanden Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse als nicht geeignet erschienen, keine Berücksichtigung.

**Grafik Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2004**



Die geeigneten Kaufverträge werden anschließend auf folgende Teilmärkte aufgeteilt:

**- 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

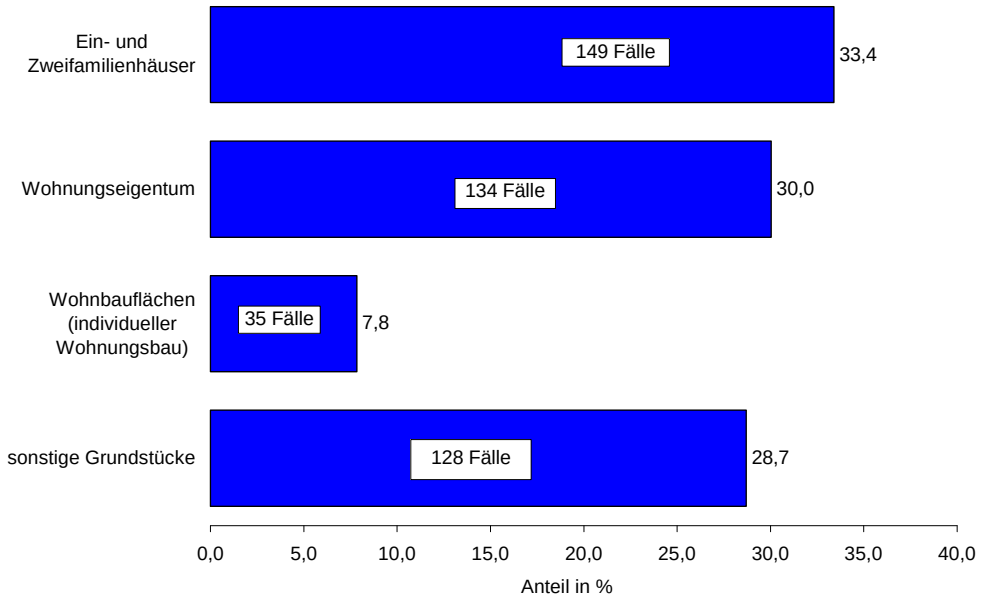
**- unbebaute Grundstücke:** Hierzu gehören die Teilmärkte selbstständig bebaubarer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzter Grundstücke, Bauerwartungsland, Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

**- sonstige:** Hier werden alle Fälle erfasst, die keiner der o.g. Fallgruppen zuzuordnen sind.

Den größten Anteil an Verkaufsfällen haben traditionsgemäß die Teilmärkte "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" mit insgesamt ca. 60 % aller ausgewerteten Fälle. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten knapp 10 % sämtlicher Verkäufe aus. Alle anderen Teilmärkte werden in der Gruppe "Sonstige" zusammengefasst und spielen eine untergeordnete Rolle am Dorstener Markt.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Umsatzanteile gemessen an der Anzahl der Kauffälle. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

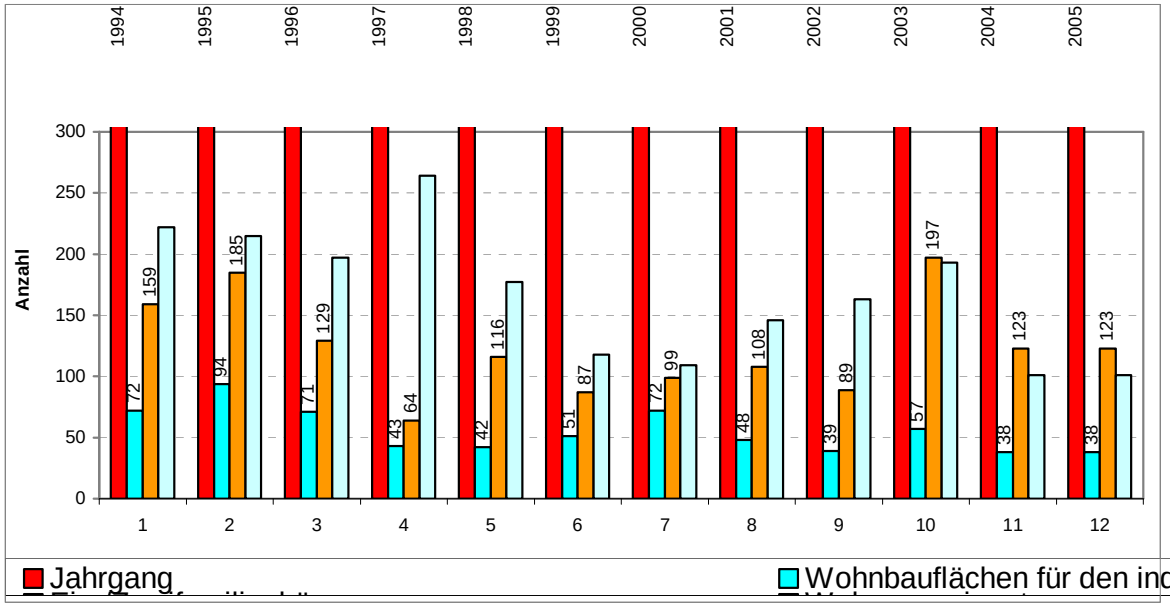
**Anteile nach Anzahl der Kauffälle 2004**



**Entwicklung der Umsätze in den Teilmärkten von 1994 bis 2004**

Die Teilmärkte "Bauland", "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" decken mit insgesamt ca. 80 % der Fälle den größten Teil des Dorstener Immobiliengeschehens ab und werden in nachfolgender Grafik mit ihren absoluten Fallzahlen dargestellt.

Die Entwicklung der drei größten Teilmärkte seit 1994 zeigt bei stark schwankenden Zahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser eine fallende Tendenz in den Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen und Wohnbauflächen.

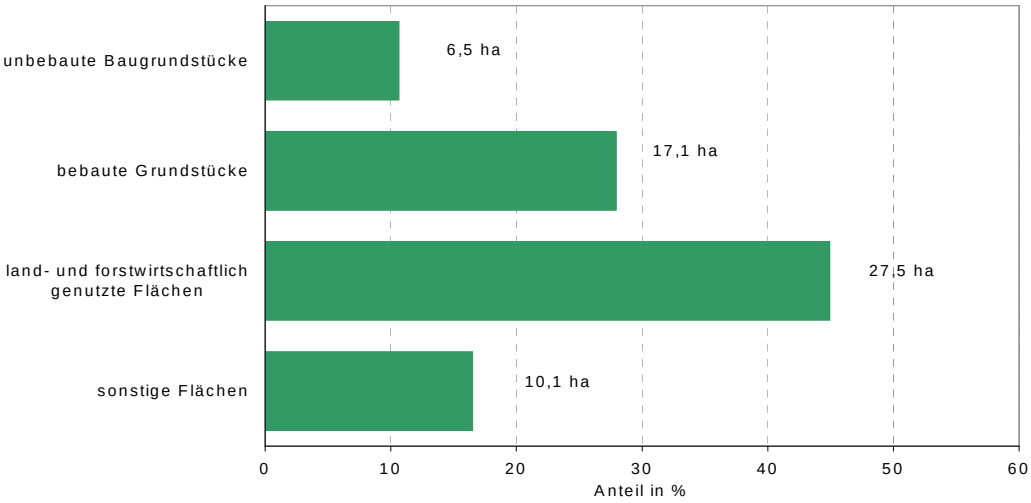


## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2004 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Dorsten insgesamt

**55 Hektar** Grundstücksfläche

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



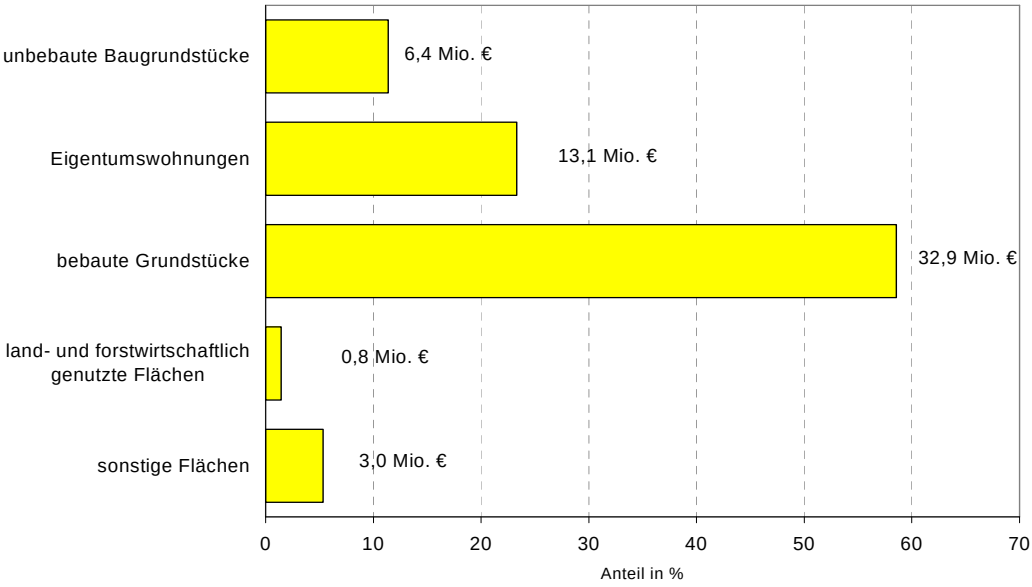

Etwa die Hälfte des Flächenumsatzes entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verkäufe bebauter Grundstücke machten ein Viertel der gesamten verkauften Fläche aus.

## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im letzten Jahr

**58 Millionen €**

Den weitaus größten Anteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit insgesamt 80 % des Gesamtumsatzes. Unbebaute Grundstücke (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) haben mit 7 Mio. € einen Anteil von nur 10 %.



## 4.4 Marktteilnehmer

In der folgenden Tabelle wird die Anzahl der Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Erwerbergruppen dargestellt. Während bei den Verkäufern die Gruppe der Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienfirmen noch ca. ein Viertel ausmacht, liegt der Käufermarkt fast ausschließlich bei den Privatpersonen (92 %).

| **Verkäufer** | **Erwerber** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | einheimische Privat | auswärtige Privat | Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen | Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen | Körperschaften des öffentlichen Rechts | Sonstige | Gesamt |
| einheimische Privat | 132 | 46 | 8 | 1 | 14 | 0 | 201 |
| auswärtige Privat | 46 | 36 | 1 | 0 | 1 | 0 | 84 |
| Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen | 55 | 23 | 0 | 0 | 0 | 1 | 79 |
| Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Körperschaften des öffentlichen Rechts | 13 | 1 | 1 | 0 | 2 | 3 | 20 |
| Sonstige | 4 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 6 |
| ***Gesamt*** | **252** | **107** | **10** | **1** | **18** | **4** | **392** |

# 5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende 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 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Ein Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

- **Gewerbliche Bauflächen**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. b. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**
  Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlichen 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 Siedlungs-gebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwar-tung 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 (Verkehrsauf-fassung) 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.

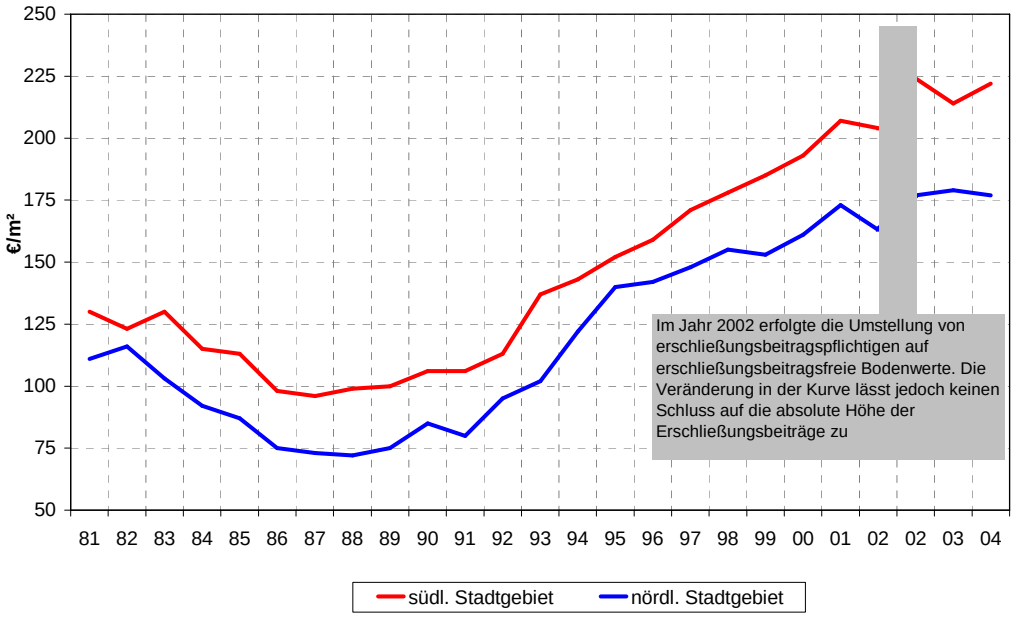
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

**Umsätze**
Nach dem kurzfristigen Anstieg des letzten Jahres bewegten sich die Baulandverkäufe wieder auf dem Niveau der Vorjahre.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 38 | 53 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 3,9 | 5,1 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 1,9 | 2,7 | ↘ |

**Preisniveau**
Es zeigt sich weiterhin ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle im Preisniveau der Baulandverkäufe. In den südlichen, zentrumsnahen Stadtteilen liegen die Preise ca. um 40 €/m² höher als im nördlichen, ländlich geprägten Stadtbereich.

**Preisentwicklung**
Die Stagnation der letzten Jahre setzt sich fort. Im folgenden wird die Entwicklung der Bodenpreise seit 1981, getrennt nach nördlichem und südlichem Stadtgebiet, aufgezeigt.




## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 4 | 1 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 1,0 | 0,5 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 0,4 | 0,5 | → |

Da dieser Markt in Dorsten inzwischen eine eher untergeordnete Rolle spielt, können auf Grund der geringen Verkaufsfälle keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und -entwicklung getroffen werden.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### Gewerbe und Industrie

### Umsätze

Im Gegensatz zum Wohnbauland ist der Umsatz gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet Dorsten im Jahr 2004 leicht angestiegen. Durch einige Verkäufe deutlich über Richtwertniveau hat sich der Geldumsatz sogar verdoppelt.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 7 | 6 | → |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 1,0 | 0,5 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 1,7 | 1,4 | ↗ |

**Preisniveau**
Gewerbliche Bauflächen werden weiterhin für 30 – 40 €/m² gehandelt.

**Preisentwicklung**
Die Stagnation bei den Preisen für gewerbliche Bauflächen setzte sich auch im Berichtsjahr 2004 fort.

## 5.4 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.

**Landwirtschaftlich genutzte Flächen (L)**

**Umsätze**
Der Verkauf von landwirtschaftlich genutzten Flächen im innerlandwirtschaftlichen Bereich stagniert; Anzahl, Geld- und Flächenumsatz bewegten sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 9 | 10 | ➔ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,5 | 0,7 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 22,5 | 16,6 | ↗ |

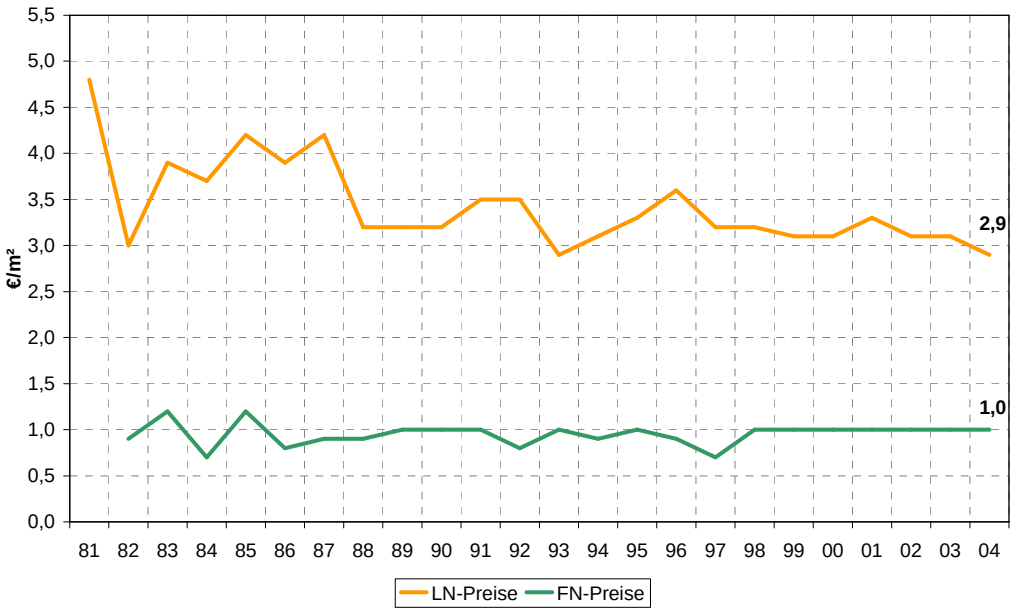
**Preisniveau und -entwicklung**
Das Preisniveau bleibt seit Jahren etwa auf dem Stand von 3 €/m².

**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (F)**

**Umsätze, Preisniveau und -entwicklung**
Wie in den letzten Jahren spiegelt auch im Jahr 2004 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Dorsten praktisch keine Rolle. Lediglich drei kleinere Waldgrundstücke wurden zum seit Jahren stagnierenden Preis von 1 €/m² verkauft.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 3 | 1 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,02 | 0,001 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 2,1 | 0,01 | ↗ |

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




## 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

**Umsätze Bauerwartungsland**

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 2 | 3 | ➔ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,01 | 0,8 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 0,01 | 7,9 | ↘ |

**Preisniveau und -entwicklung**
Durch die geringe Anzahl an Verkaufsfällen sind keine stichhaltigen Aussagen über Preisniveau und –entwicklung möglich.

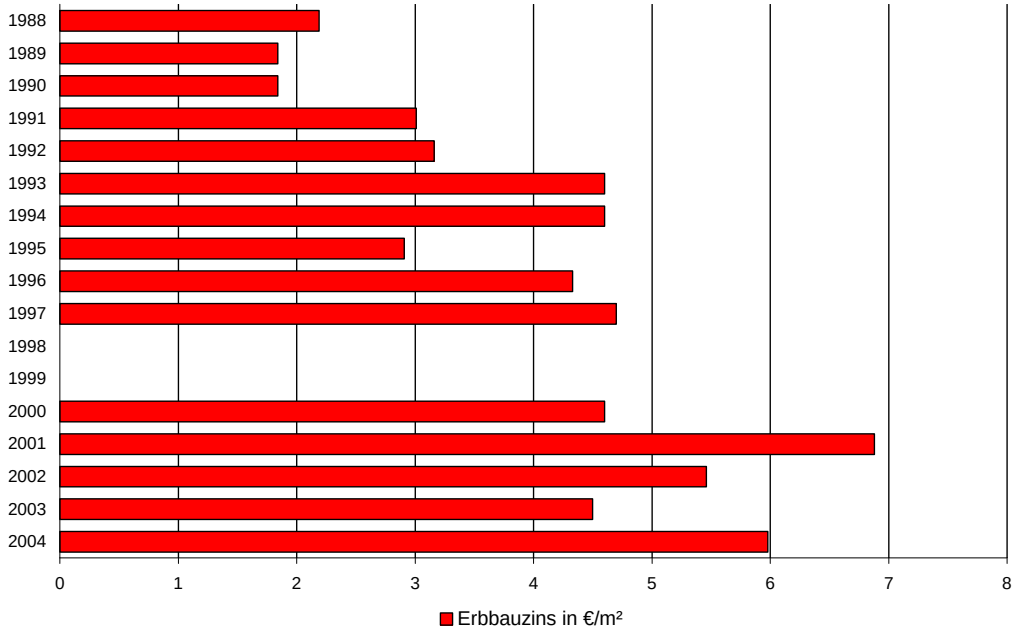
Im Geschäftsjahr 2004 gab es **keine Rohbaulandverkäufe**.

## 5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke

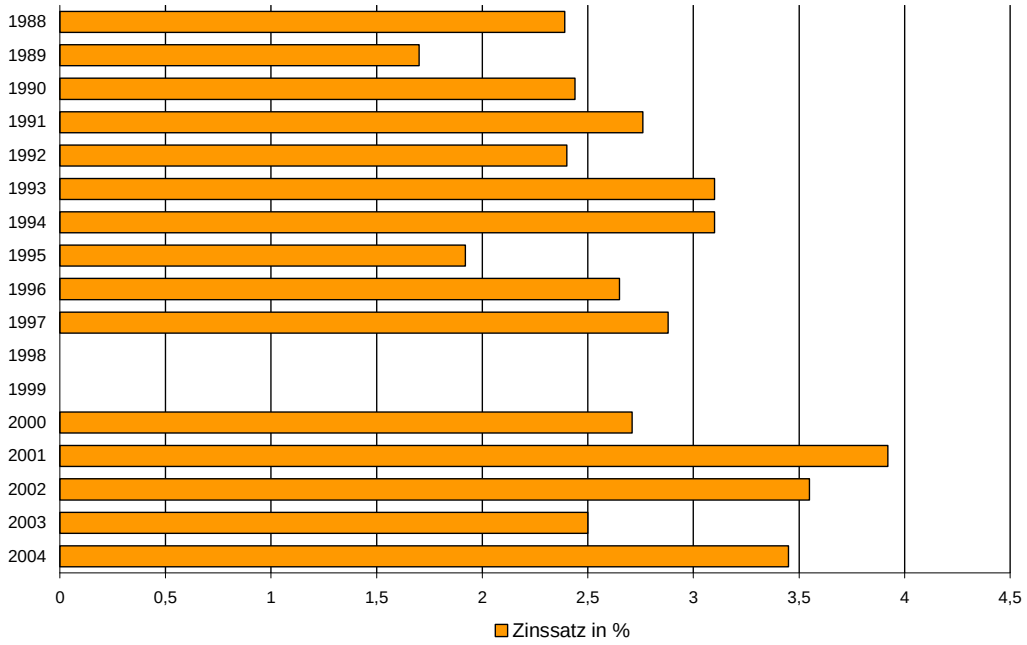
**Erbbaurechtsbestellungen**
Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke im Stadtgebiet Dorsten schwankt in den letzten Jahren erheblich. Nachdem von 1997 bis 1999 nur ein Fall zu verzeichnen war, gab es in den letzten Jahren wieder ein erhöhtes Angebot an Erbbaurechtsbestellungen. Auffällig ist das seit 2001 deutlich gestiegene Zinsniveau auf über 3 % des Bodenwertes. In diesem Jahr gab es 4 Erbbaurechtsbestellungen mit einem durchschnittlichen Zins von 3,5%. Dies zeigt, dass im Vergleich mit der allgemeinen Entwicklung der Erbbauzinsen in den letzten Jahren der Zinssatz des Jahres 2003 als Ausreißer betrachtet werden kann. Der Zinssatz bezieht sich immer auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte.

| Jahr | Anzahl Fälle | Flächenumsatz in m² | Erbbauzins in €/m² | Zinssatz in % |
|---|---|---|---|---|
| 1988 | 6 | 2.484 | 2,19 | 2,39 |
| 1989 | 7 | 6.182 | 1,84 | 1,70 |
| 1990 | 8 | 3.295 | 1,84 | 2,44 |
| 1991 | 23 | 11.602 | 3,01 | 2,76 |
| 1992 | 9 | 3.232 | 3,16 | 2,40 |
| 1993 | 13 | 8.076 | 4,60 | 3,10 |
| 1994 | 1 | 428 | 4,60 | 3,10 |
| 1995 | 19 | 7.237 | 2,91 | 1,92 |
| 1996 | 39 | 42.090 | 4,33 | 2,65 |
| 1997 | 1 | 1.128 | 4,70 | 2,88 |
| 1998 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1999 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2000 | 22 | 8.716 | 4,60 | 2,71 |
| 2001 | 6 | 1.735 | 6,88 | 3,92 |
| 2002 | 8 | 2.616 | 5,46 | 3,55 |
| 2003 | 2 | 12.830 | 4,50 | 2,50 |
| 2004 | 4 | 4.596 | 5,98 | 3,45 |

**Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in €/m²**




**Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in %**




## Erbbaugrundstücke

Eine Auswertung über ca. 100 Verkäufe der letzten Jahre ergab, dass der Käuferkreis für derartige Objekte eingeschränkt ist; in der Regel erfolgt der Verkauf an den Erbbauberechtigten. Zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehen die Erbbaurechte im Durchschnitt seit 30 Jahren, also ca. ein Drittel der Gesamtlaufzeit. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten diese Grundstücke zu ca. **50 %** des Bodenrichtwertes für Wohnbauland verkauft werden.

## 5.7 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 oder nachhaltig 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 für die Stadt Marl (in Dorsten gibt es keinen Markt) ergibt sich, dass für diese Flächen der

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

gezahlt wird. Dabei wurde festgestellt, dass es keine Unterscheidung im Marktgeschehen gibt, ob die Kompensationsflächen für Wohn- oder Gewerbebaugebiete benötigt werden.

## 5.8 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 2004 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

**etwa 15 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes**

für baureifes Land.

## 5.9 Abbaulandflächen (Aussandungsflächen)

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

Im Stadtgebiet Dorsten wurden in den letzten Jahren kaum Flächen dieser Art gehandelt. Die wenigen Verkäufe bewegten sich innerhalb einer Preisspanne von

**4 €/m² bis 7 €/m².**

# 6. Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat den größten Anteil am Dorstener Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft. Sie wird aufgesplittet in die Kategorien

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

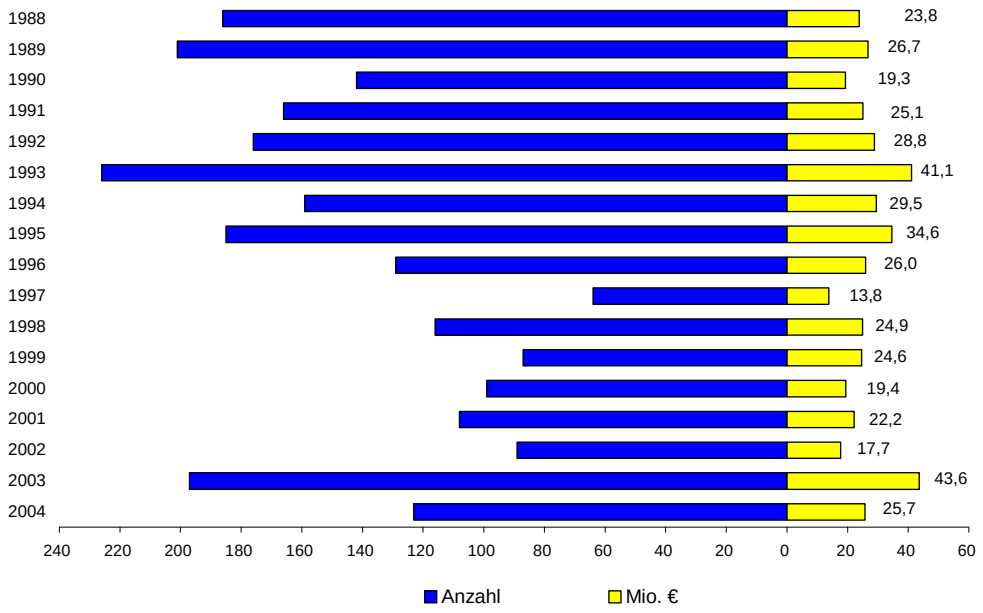
| | **Anzahl der Kauffälle** | **Umsatz in Mio €** |
|---|---|---|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 123 | 25,7 |
| Mehrfamilienhäuser | 8 | 2,8 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 1 | 0,2 |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | 3 | 0,8 |
| Sonstige bebaute Grundstücke | 6 | 8,0 |

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 123 | 197 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 25,7 | 43,6 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 5,6 | 9,1 | ↘ |

### Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz EFH/ZFH




Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich.

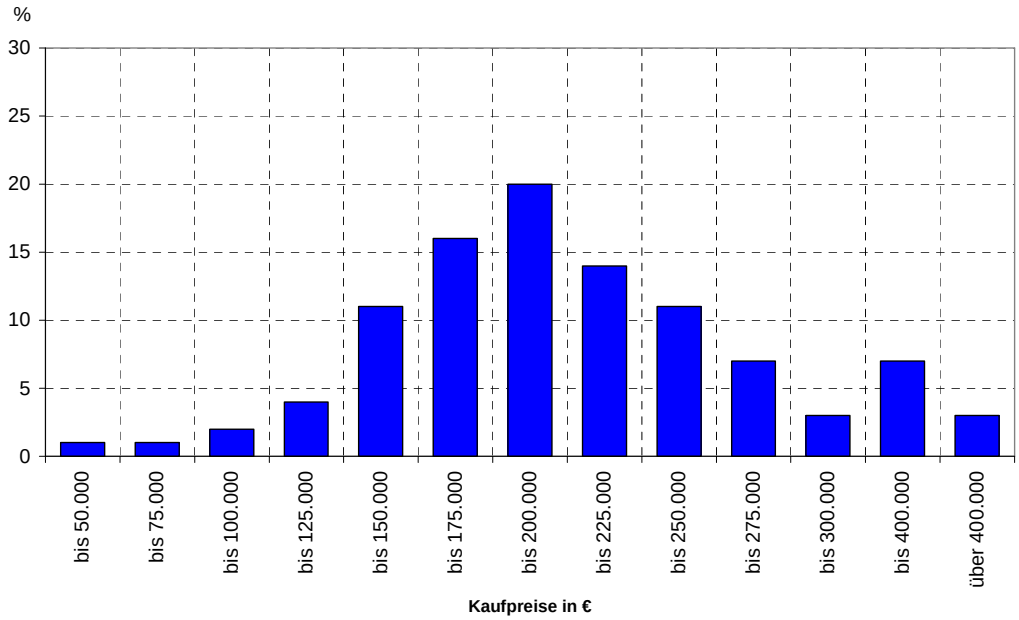
Da hier jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, ist die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in Kapitel 4 genannte Gesamtzahl der bebauten Fälle.

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

**Tabelle EFH/ZFH unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen (ohne Erbbaurechte)**

| EFH-ZFH - freistehend | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2002** | **Neubauten** |
| **Anzahl Fälle** | 11 | 13 | 8 | 3 |
| **mittl. Wohnfläche [m²]** | 140 | 153 | 153 | 176 |
| **mittl. Grundstück [m²]** | 569 | 600 | 551 | 526 |
| **mittl. Preis [€]** | 167.000 | 207.500 | 252.000 | 324.000 |
| **mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]** | 1.170 | 1.400 | 1.650 | 1.860 |
| **Tendenz gegenüber Vorjahr** | ↗ | → | ↘ | ↘ |
| **Standardabweichung [€/m²]** | +/- 115 | +/- 390 | +/- 235 | +/- 255 |
| **Variationskoeffizient** | 0,1 | 0,28 | 0,14 | 0,14 |
| **EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** | | | | |
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2002** | **Neubauten** |
| **Anzahl Fälle** | 10 | 7 | 18 | 13 |
| **mittl. Wohnfläche [m²]** | 126 | 152 | 138 | 123 |
| **mittl. Grundstück [m²]** | 426 | 495 | 349 | 294 |
| **mittl. Preis [€]** | 138.100 | 189.700 | 204.500 | 235.300 |
| **mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]** | 1.060 | 1.290 | 1.520 | 1.950 |
| **Tendenz gegenüber Vorjahr** | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ |
| **Standardabweichung [€/m²]** | +/- 255 | +/- 265 | +/- 245 | +/- 140 |
| **Variationskoeffizient** | 0,24 | 0,2 | 0,16 | 0,07 |
| **EFH-ZFH - Reihenmittelhäuser** | | | | |
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2002** | **Neubauten** |
| **Anzahl Fälle** | 1 | 4 | 14 | 9 |
| **mittl. Wohnfläche [m²]** | 93 | 113 | 113 | 110 |
| **mittl. Grundstück [m²]** | 234 | 356 | 237 | 171 |
| **mittl. Preis [€]** | 119.000 | 159.500 | 165.600 | 190.700 |
| **mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]** | 1.280 | 1.520 | 1.515 | 1.735 |
| **Tendenz gegenüber Vorjahr** | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ |
| **Standardabweichung [€/m²]** | +/- 0 | +/- 280 | +/- 150 | +/- 120 |
| **Variationskoeffizient** | 0 | 0,18 | 0,1 | 0,07 |

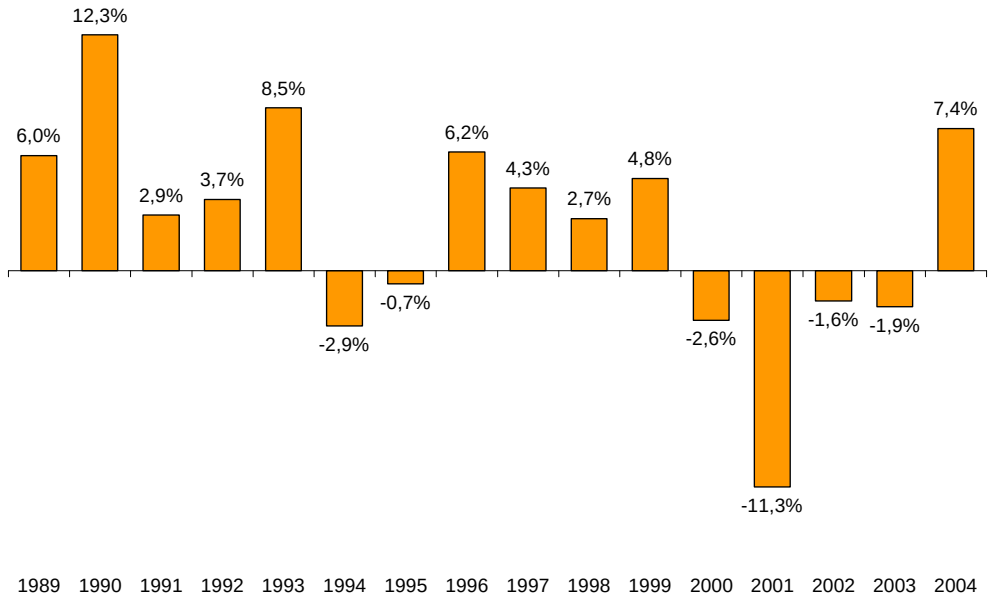
**Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise EFH/ZFH**




## Preisentwicklung

Beispielhaft für den gesamten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser stellt die folgende Grafik die Preisveränderung jeweils gegenüber dem Vorjahr bei neugebauten Doppelhaushälften und Reihenendhäusern seit 1989 dar. Hier zeigt sich, dass die seit dem Jahr 2000 zu erkennende rückläufige Entwicklung sich im letzten Jahr zumindest in dieser Fallgruppe nicht fortsetzte. Dies Entwicklung ist allerdings nicht typisch für die gesamte Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Grafik Entwicklung der Preisveränderung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) gegenüber dem Vorjahr**



## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte

Häuser auf mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken werden normalerweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt. Um diesen Preisabschlag zu erfassen, wurden ca. 1000 Verkaufsfälle vergleichbarer Objekte (Normaleigentum und Erbbaurechte, EFH/ZFH, Baujahr 1970 – 2000, Wohnfläche 100 – 150 m², Grundstück 250 – 800 m²) der letzten zehn Jahre ausgewertet. Hier zeigte sich, dass derartige Objekte einen um **ca. 15% niedrigeren Verkaufspreis als entsprechende Häuser im Normaleigentum** erzielen.

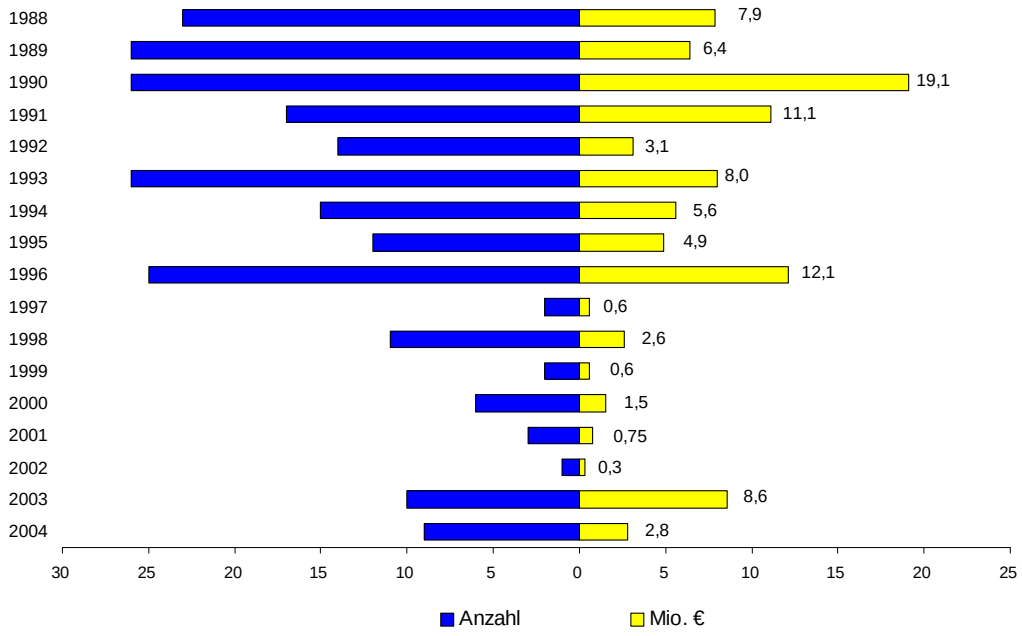
## 6.3 Mehrfamilienhäuser

**Umsätze**
Auch in diesem Jahr wurden in Dorsten in etwa soviel Mehrfamilienhäuser wie im letzten Jahr verkauft. Es handelt sich jedoch um deutlich kleinere Objekte, wie die Geld- und Flächenumsatzzahlen belegen.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 9 | 10 | ➔ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 2,8 | 8,6 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 1,3 | 2,8 | ↘ |

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

**Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz MFH**



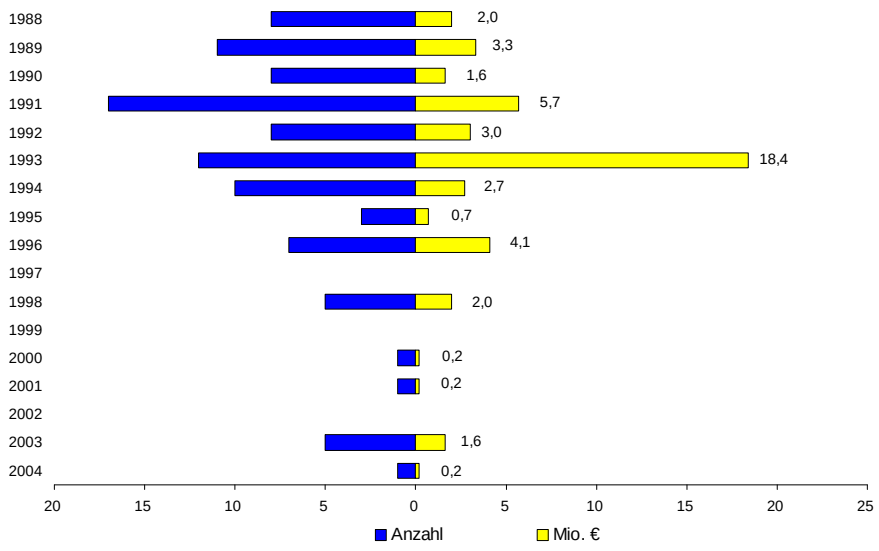
## 6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 1 | 5 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,2 | 1,6 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 0,02 | 0,2 | ↘ |

Auch dieser Markt spielt in Dorsten eine eher unbedeutende Rolle.

### Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Wohn- und Geschäftshäuser




## 6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 3 | 4 | → |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,8 | 2,4 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 1,7 | 2,8 | ↘ |

Wenige Verkaufsfälle mit großen Schwankungen in den Kaufpreisen lassen kein einheitliches Preisniveau erkennen.

## 6.6 Garagen und Stellplätze

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das relativ konstante Preisniveau von Garagen- und Stellplatzverkäufen (incl. Grundstücksanteil, ohne Erstverkäufe) der letzten Jahre. Hierbei wurde sowohl Normaleigentum als auch Teileigentum in die Auswertung einbezogen, da keine erkennbaren Preisunterschiede in der Eigentumsart vorliegen. Bei den Garagenverkäufen ohne zusätzlichen Stellplatz zeigte sich, dass eine Unterteilung in Baujahrskategorien nur bedingt sinnvoll erschien. Daher wurden nur die beiden Gruppen vor bzw. nach 1980 erbaut gebildet. Die Garagenverkäufe incl. zusätzlichem Stellplatz wurden alle zu einer Gruppe zusammengefasst.

**Tabelle Garagen-Weiterverkäufe**

| | Reihengarage ohne Stellplatz | | Reihengarage mit separatem Stellplatz |
|---|---|---|---|
| | Bj. vor 1980 | Bj. nach 1980 | |
| Durchschnittspreis | 6.500 € | 9.000 € | 12.500 € |
| Grundstück | ca. 32 m² | ca. 38 m² | ca. 76 m² |
| mittleres Alter | ca. 30 Jahre | ca. 10 Jahre | 10 - 15 Jahre |

# 7. Wohnungs- und Teileigentum

## 7.1 Wohnungseigentum

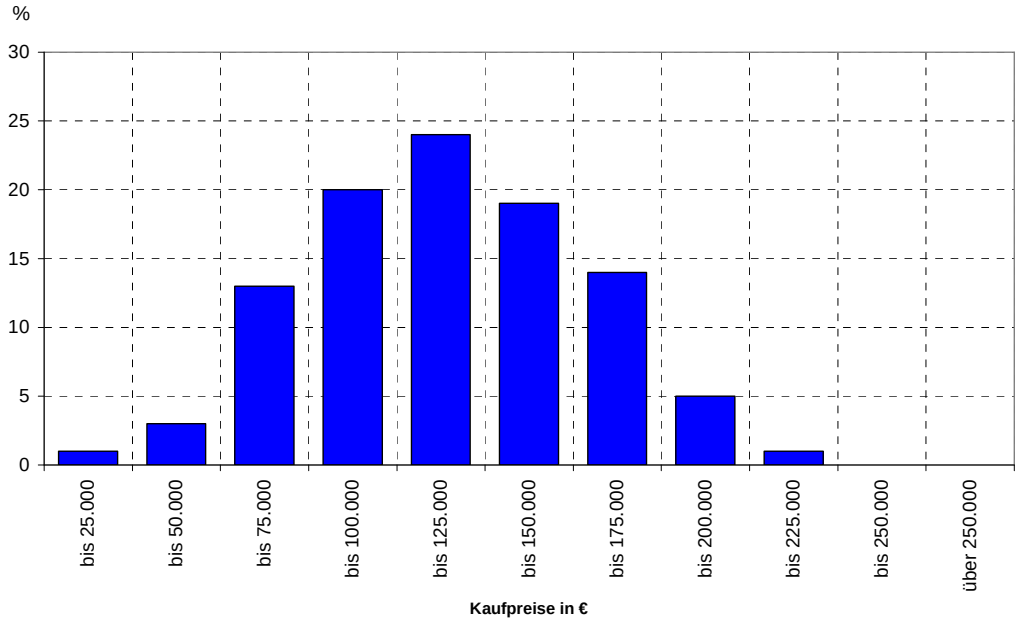
### Umsätze

In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe der durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen wurden sowohl Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen als auch nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelte Objekte berücksichtigt.

Die Auswertungen des Geschäftsjahres 2004 zeigten einen deutlichen Rückgang der Umsatzzahlen auf 101 Verkaufsfälle mit einem Geldumsatz von 11,7 Mio. €.

| | **2004** | **Vorjahr** | **Tendenz** |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 101 | 170 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 11,7 | 18,1 | ↘ |

**Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise Eigentumswohnungen**




Im Folgenden wird eine Übersicht der Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen verschiedener Baujahrsgruppen gegeben. Weitere Detailinformationen zu den Verkäufen des Auswertejahres 2004 folgen im Anschluss.

**Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit 1997**

| | Durchschnittspreise in €/m² in den Jahren | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Baujahr** | **1997** | **1998** | **1999** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
| Neubauten (Kaufgrundstücke) | 1890 | 1730 | 1760 | 1790 | 1670 | 1750 | 1630 | 1700 |
| 2000 - 2002 | - | - | - | - | - | - | - | 1600* |
| 1990 - 1999 | 1710 | 1520 | 1540 | 1480 | 1540 | 1510 | 1460 | 1510 |
| 1980 - 1989 | 1330 | 1390 | 1320 | 1350 | 1260 | 1240 | 1210 | 1290 |
| 1979 - 1970 | 1080 | 950 | 1080 | 1030 | 1020 | 830 | 890 | 980 |
| 1960 - 1969 | 1140 | 1180 | 1200 | 1250 | 1060 | 1110 | 950 | 1110 |
| bis 1959 | 950 | 1050 | 1050 | 1110 | 1010 | 1000 | 1090 | 940 |

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen dar. Die angegebenen Werte werden z. T. von Extrempreisen beeinflusst, sind aber im Durchschnitt ausreichend genau.

Da hier 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 verkauften Eigentumswohnungen.

## Kaufpreise Wohnungseigentum

### Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe 2004

| Eigentumswohnungen | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alters-gruppe | Anzahl Fälle | mittl. Wohnfläche [m²] | mittl. Preis [€] | mittl. Preis/WF [€/m²] | Tendenz | Standard-abweichung [€/m²] | Var. Koeff. |
| Neubauten | 8 | 86 | 147.900 | 1.700 | ↗ | +/- 110 | 0,06 |
| 2000-2002 | - | - | - | 1600* | - | - | - |
| 1990-1999 | 19 | 88 | 133.000 | 1.510 | → | +/- 90 | 0,06 |
| 1980-1989 | 23 | 89 | 113.200 | 1.290 | → | +/- 180 | 0,14 |
| 1970-1979 | 20 | 86 | 80.500 | 980 | ↗ | +/- 110 | 0,12 |
| 1960-1969 | 8 | 74 | 84.300 | 1.110 | ↗ | +/- 330 | 0,3 |
| bis 1959 | 2 | 76 | 71.500 | 940 | ↘ | +/- 50 | 0,06 |

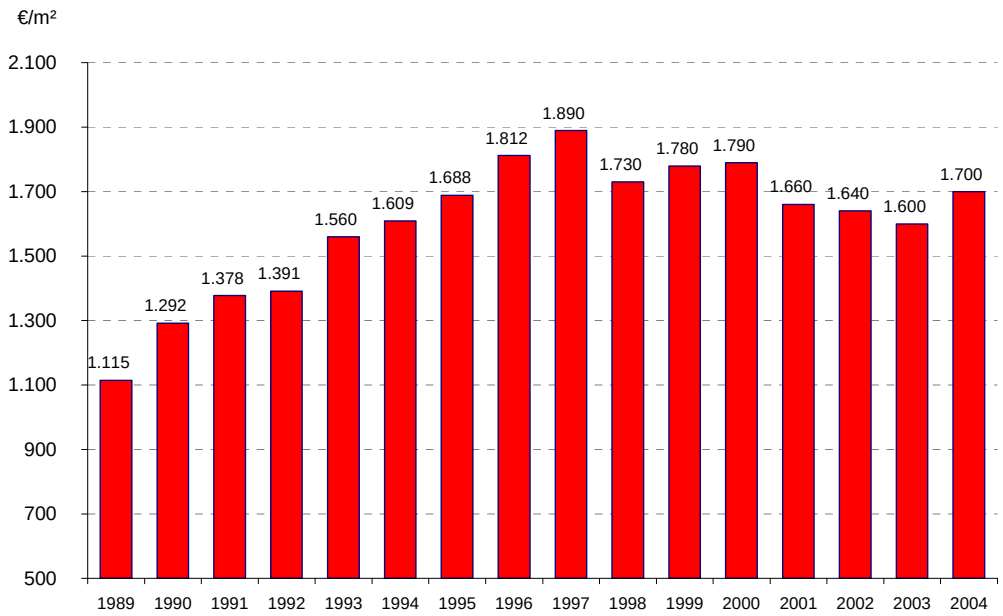
* = nach sachverständiger Einschätzung

**Preisniveau**
Neubauwohnungen wurden im letzten Jahr für 1.700 €/m² verkauft. Auch weiterhin ist ein Knick in den Preisen bei Wohnungsverkäufen der 70-er Jahre zu erkennen.

**Preisentwicklung**
Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Es werden die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit 1989 dargestellt.

Deutlich zu erkennen ist nach kontinuierlichem Anstieg der Rückgang der Wertigkeiten für derartige Wohnungen seit 1997. Nach dem Tiefstand im Jahr 2003 scheint ein Ende dieses Abwärtstrends in Sicht zu sein.

### Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten)



**Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung**

Im Geschäftsjahr 2004 wurden in Dorsten 18 Wohnungen verkauft, die erst nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Beim größten Teil dieser Verkäufe (14 Fälle) handelt es sich um Objekte der Baujahrskategorien 1960 bis 1979. Das Preisniveau ist vergleichbar mit dem des „normalen“ Wohnungseigentumsmarktes.

| Baujahr | Anzahl | m² WF | €/m² |
|---|---|---|---|
| **2000 - 2002** | - | - | - |
| **1990 - 1999** | 2 | 102 | 1.720 |
| **1980 - 1989** | 2 | 78 | 1.220 |
| **1970 - 1979** | 9 | 94 | 970 |
| **1960 - 1969** | 5 | 71 | 1.250 |
| **bis 1959** | - | - | - |

## 7.2 Wohnungserbbaurechte

**Umsätze**

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 11 | 13 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,9 | 1,4 | ↘ |

**Preisniveau**

Der weitaus größte Teil der verkauften Wohnungserbbaurechte liegt in Objekten der Baujahrsgruppe der 70-er Jahre. Das Preisniveau liegt mit durchschnittlich 950 € nur unwesentlich unter dem Preis für Wohnungen im Normaleigentum.

## 7.3 Teileigentum Ladenlokale

**Umsätze**

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 5 | 1 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,6 | 0,1 | ↗ |

Auch dieser Markt spielt in Dorsten eine eher untergeordnete Rolle.

# 8. Bodenrichtwerte

## 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Einer 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. Seit Herbst 2003 können alle Richtwerte für das Land Nordrhein-Westfalen im Internet kostenlos unter **www.boris.nrw.de** (siehe auch 8.4) eingesehen werden.

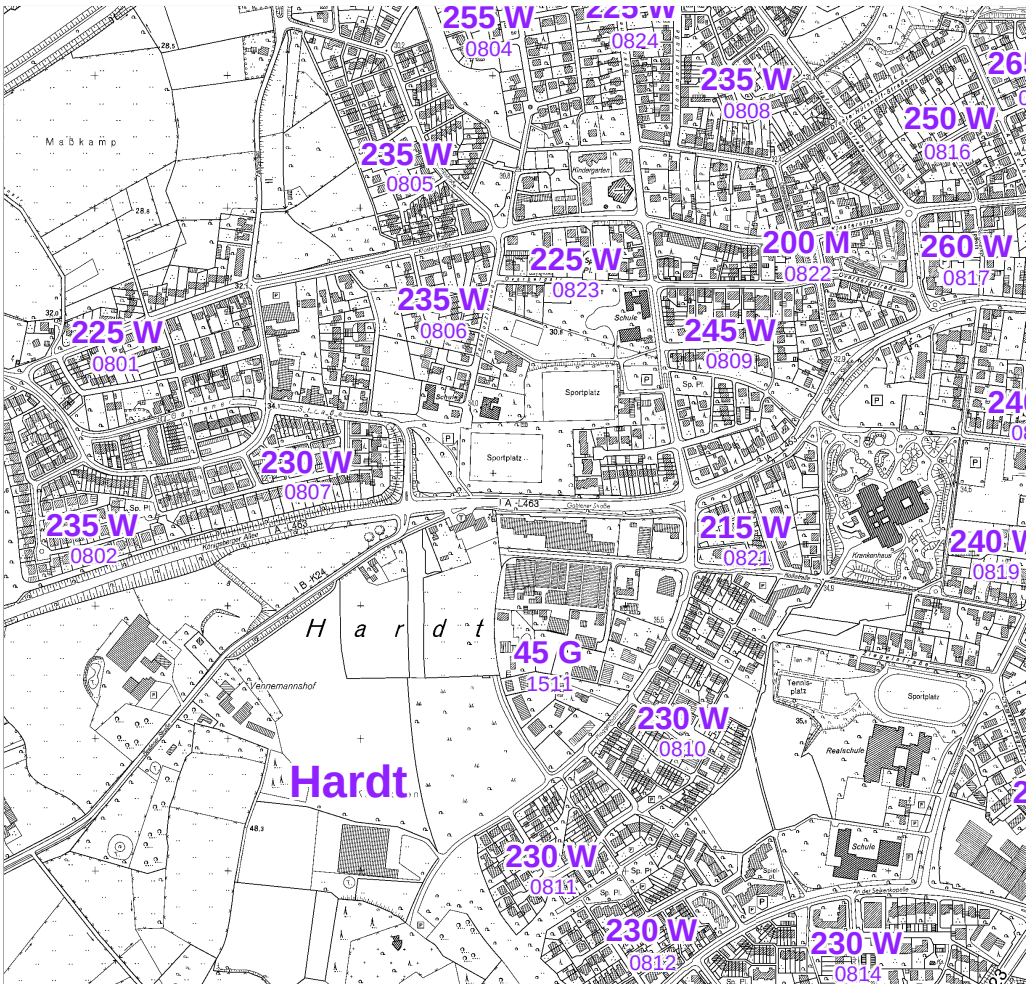
## 8.2 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Folgende Merkmale sind wertrelevant:

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

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2005 – Maßstab ca. 1 : 15.000




**Legende zum Richtwertkartenausschnitt**

| | |
|---|---|
| **200** | Bodenrichtwert in €/m² für **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke gemäß BauGB |
| **[40]** | Bodenrichtwert in €/m² für Grundstücke frei von Erschließungsbeiträgen und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB |
| **W** | baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von 35 m |
| **W-30** | siehe Erläuterung zu "W", jedoch abweichende Grundstückstiefe von z. B. 30 m |
| **M** | baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von i. d. Regel 35 m |
| **G** | Grundstücke in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) mit ortsüblicher 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 |

## 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte Dorsten 2005

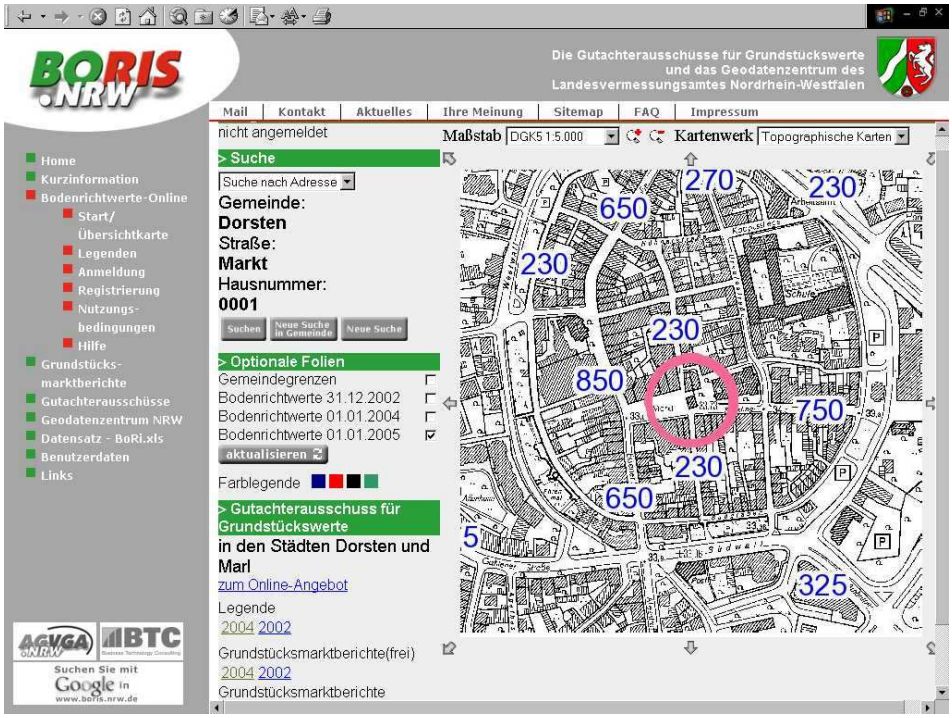
Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 14. Februar 2005 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Sie spiegeln das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet wieder und werden von der Bezirksregierung Münster und dem Oberen Gutachterausschuss NRW in Übersichten veröffentlicht. Für Dorsten ergaben sich folgende, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

| **Grundstücksart** | **gebietstypische Werte in €/m²** | | |
|---|---|---|---|
| | **Lage** | | |
| | **gut** | **mittel** | **mäßig** |
| **Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau** ***freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*** | **240** | **195** | **170** |
| **Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau** ***Doppelhaushälften und Reihenendhäuser*** | **235** | **205** | **175** |
| **Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau** ***Reihenmittelhäuser*** | **230** | **195** | **165** |
| **Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau** ***Mietwohnungen oder Mischnutzung*** **(gewerbl. Anteil < 20 %)** | **215** | **175** | **135** |
| **Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung** ***klassisches Gewerbe ohne teritiäre Nutzung*** | **45** | **30** | **-** |

## 8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet - Boris NRW

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und allgemeine Informationen aus den Grundstücksmarktberichten aus ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos eingesehen werden.

Nach dem Aufruf der Startseite erscheint eine Eingabemaske, in der die Lagebezeichnung des gesuchten Grundstücks eingegeben werden kann. Nach Wahl eines geeigneten Abbildungsmaßstabes erhält man die nachfolgend abgebildete Darstellung:




Nach Anklicken eines angezeigten Richtwertes öffnet sich ein Fenster mit zusätzlichen Detailangaben:

Außerdem besteht die Möglichkeit, durch Registrierung auf weitergehende, jedoch dann kostenpflichtige Informationen wie die zur Wertermittlung erforderlichen Daten oder einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes zuzugreifen. Dieses zusätzliche Angebot richtet sich vornehmlich an gewerbliche Nutzer, wie z.B. Bewertungssachverständige.

# 9. Erforderliche Daten

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.

## 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 Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Im Folgenden werden Indexreihen für Wohnbauflächen (Unterteilung in Gesamtstadt und nördliches bzw. südliches Stadtgebiet) und landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgeführt. Für die Fallgruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Neubauten von Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern, für die Gruppe der Eigentumswohnungen die Neubauten in ihrer zeitlichen Veränderung dargestellt. Basisjahr ist in allen Fällen 1995.

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**
**Unterteilung in südliches und nördliches Stadtgebiet und Gesamtstadt**

**Basisjahr 1995 (Index = 100)**

| Jahr | südliches Stadtgebiet | nördliches Stadtgebiet | Gesamtstadt |
|---|---|---|---|
| 1987 | 63,4 | 52,3 | 58,7 |
| 1988 | 65,0 | 51,9 | 60,9 |
| 1989 | 65,8 | 54,0 | 60,1 |
| 1990 | 70,1 | 60,9 | 64,2 |
| 1991 | 70,0 | 57,4 | 64,2 |
| 1992 | 74,8 | 68,3 | 71,1 |
| 1993 | 90,6 | 73,1 | 80,6 |
| 1994 | 94,5 | 87,3 | 90,4 |
| **1995** | **100** | **100** | **100** |
| 1996 | 104,9 | 101,9 | 99,6 |
| 1997 | 112,9 | 105,7 | 108,2 |
| 1998 | 117,6 | 111,3 | 110,5 |
| 1999 | 131,8 | 109,5 | 111,4 |
| 2000 | 127,5 | 115,3 | 120,9 |
| 2001 | 136,6 | 123,8 | 133,7 |
| 2002 | 134,3 | 117,1 | 132,1 |
| 2003 | 133,7 | 119,3 | 129,2 |
| 2004 | 133,2 | 120,1 | 130,4 |

**Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen**

**Basisjahr 1995 (Index = 100)**

| Jahr | LN-Flächen | Jahr | LN-Flächen |
|---|---|---|---|
| 1981 | 145,5 | **1995** | **100** |
| 1982 | 90,9 | 1996 | 109,1 |
| 1983 | 118,2 | 1997 | 97,0 |
| 1984 | 112,1 | 1998 | 97,0 |
| 1985 | 127,3 | 1999 | 93,9 |
| 1986 | 118,2 | 2000 | 93,9 |
| 1987 | 127,3 | 2001 | 100,0 |
| 1988 | 97,0 | 2002 | 93,9 |
| 1989 | 97,0 | 2003 | 93,9 |
| 1990 | 97,0 | 2004 | 87,9 |
| 1991 | 106,1 | | |
| 1992 | 106,1 | | |
| 1993 | 87,9 | | |
| 1994 | 93,9 | | |
| **1995** | **100** | | |

Durch geringe Absolutwerte mit daraus bedingten relativ hohen prozentualen Schwankungen ist diese Indexreihe nur als Übersicht über die Preisentwicklung zu verstehen. Indizes für einzelne Jahre haben nur eine geringe Aussagekraft.

**Preisindex für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser – Neubauten**
**Basisjahr 1995 (Index = 100)**

| Jahr | Preisindex |
|---|---|
| 1988 | 75,3 |
| 1989 | 79,8 |
| 1990 | 89,6 |
| 1991 | 92,2 |
| 1992 | 95,6 |
| 1993 | 103,7 |
| 1994 | 100,7 |
| **1995** | **100** |
| 1996 | 106,2 |
| 1997 | 110,6 |
| 1998 | 113,7 |
| 1999 | 119,2 |
| 2000 | 116,0 |
| 2001 | 102,9 |
| 2002 | 101,3 |
| 2003 | 99,3 |
| 2004 | 106,6 |

**Preisindex für Eigentumswohnungen – Neubauten**
**Basisjahr 1995 (Index = 100)**

| Jahr | Preisindex |
|---|---|
| 1988 | 68,2 |
| 1989 | 66,1 |
| 1990 | 76,5 |
| 1991 | 81,6 |
| 1992 | 82,4 |
| 1993 | 92,4 |
| 1994 | 95,3 |
| **1995** | **100** |
| 1996 | 107,3 |
| 1997 | 112,8 |
| 1998 | 114,6 |
| 1999 | 104,7 |
| 2000 | 106,5 |
| 2001 | 99,1 |
| 2002 | 97,3 |
| 2003 | 96,6 |
| 2004 | 105,3 |

## 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. Er stellt damit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und liegt im Allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

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 Lage 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 Abgleichung verschiedener Einflussmerkmale dar.

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.

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Dorstener Grundstücksmarktes 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.

| Objekt-gruppe | Baujahr | Liegen-schafts-zinssatz 2004 | Ten-denz | Stan-dard-abwei-chung | Anzahl der Fälle | Ø Wohn-fläche | Ø Kauf-preis | Ø Miete €/m² | Ø RND Jahre | Roh-ertrags-faktor 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eigentums-wohnungen selbstgenutzt | Neubauten | **3,7** | ➔ | ± 0,3 | 20 | 94 | 156350 | 6,15 | 75 | **22,6** |
| | 2000-2002 | **4,3** | | ± 1,0 | 3 | 84 | 111000 | 5,60 | 72 | **19,6** |
| | 1990-1999 | **3,7** | | ± 0,3 | 40 | 89 | 141450 | 6,15 | 66 | **21,1** |
| | 1980-1989 | **3,8** | ➔ | ± 0,4 | 50 | 86 | 114750 | 5,70 | 55 | **19,4** |
| | 1970-1979 | **3,8** | ➔ | ± 0,6 | 37 | 80 | 79250 | 4,55 | 46 | **18,6** |
| | 1960-1969 | **3,6** | ➔ | ± 0,5 | 19 | 79 | 80200 | 4,65 | 36 | **18,2** |
| | bis 1959 | **2,8** | ➔ | ± 0,8 | 4 | 74 | 80600 | 4,40 | 28 | **19,6** |
| | **Gesamt** | **3,8** | | **± 0,4** | **173** | **86** | **113050** | **5,45** | **56** | **19,6** |
| Eigentums-wohnungen - vermietet | Neubauten | **3,6** | ➔ | ± 0,5 | 3 | 82 | 142150 | 6,40 | 74 | **22,9** |
| | 2000-2002 | **-** | | - | - | - | - | - | - | **-** |
| | 1990-1999 | **4,1** | | ± 0,5 | 12 | 87 | 132100 | 6,00 | 66 | **19,9** |
| | 1980-1989 | **4,0** | ➔ | ± 0,5 | 14 | 87 | 115050 | 5,90 | 55 | **18,1** |
| | 1970-1979 | **4,0** | ➔ | ± 0,7 | 4 | 88 | 86100 | 4,55 | 46 | **17,7** |
| | 1960-1969 | **4,0** | ➔ | ± 0,5 | 4 | 74 | 76400 | 4,70 | 34 | **16,4** |
| | bis 1959 | **3,1** | ➔ | ± 0,7 | 3 | 76 | 55500 | 4,30 | 29 | **17,4** |
| | **Gesamt** | **4,1** | | **± 0,6** | **40** | **85** | **112900** | **5,60** | **55** | **19,2** |
| Ein- und Zweifami-lienhäuser | Neubauten | **3,8** | ↗ | ± 0,2 | 59 | 124,0 | 230100 | 6,65 | 96 | **22,0** |
| | 1975-2002 | **3,9** | ↑ | ± 0,5 | 109 | 126,0 | 200500 | 6,40 | 77 | **19,9** |
| | 1950-1974 | **3,2** | ↗ | ± 0,5 | 39 | 129,0 | 177750 | 5,15 | 55 | **20,5** |
| | bis 1949 | **2,9** | ↑ | ± 0,5 | 17 | 121,0 | 147500 | 4,45 | 34 | **20,6** |
| | **Gesamt** | **3,7** | | **± 0,5** | **224** | **126** | **200850** | **6,00** | **73** | **20,7** |
| Dreifamilien-häuser | 1950-2002 | **3,5** | ↘ | **± 0,8** | **3** | **283** | **243300** | **4,20** | **49** | **17,1** |
| Mehrfamilien-häuser (gewerblicher Anteil < 20 %) | 1950-2002 | **5,6** | ↘ | **± 0,9** | **9** | **503** | **410600** | **5,20** | **51** | **13** |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20 %) | 1950-2002 | **6,0* - 7,0*** | ➔ | | | | | | | **10,5* - 12,5*** |

* = nach sachverständiger Einschätzung

## 9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

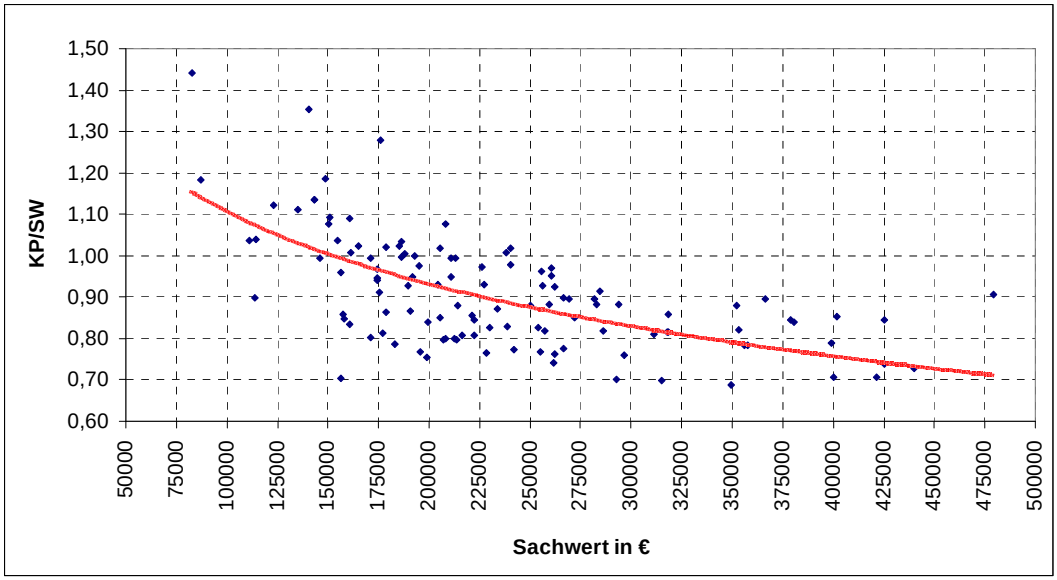
Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Der Sachwert führt allerdings in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung 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 Dorstener Modell beruht in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA auf folgenden Ansätzen:

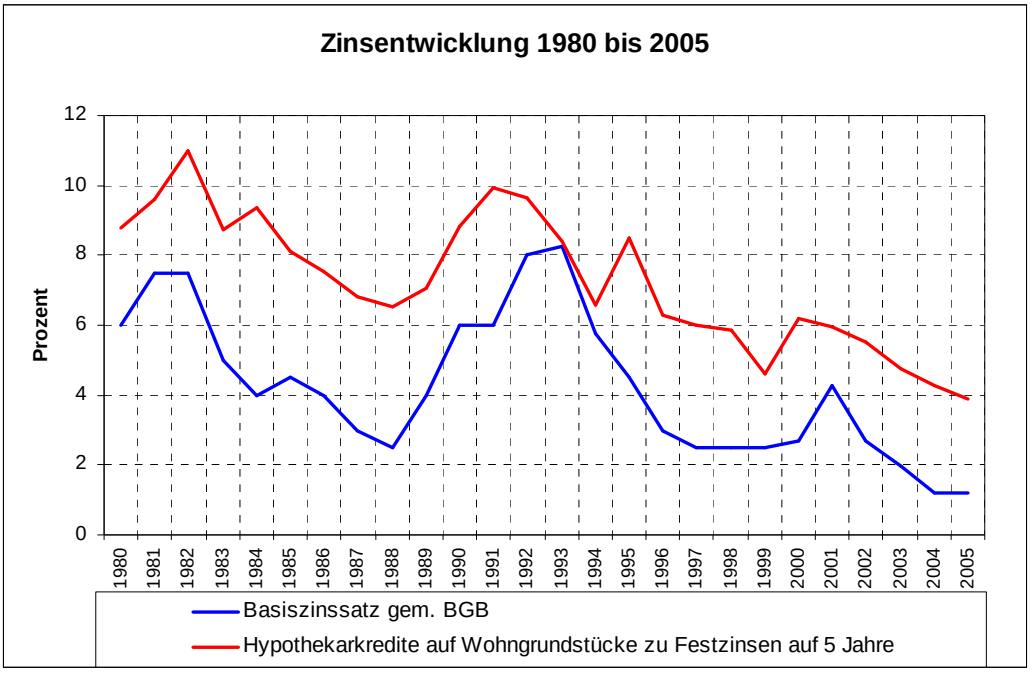
- Herstellungskosten entsprechend NHK 2000 (Typ und Ausstattungsniveau)
- Regionalisierungsfaktor von 0,97
- Berücksichtigung des Baujahrs (Faktoren: 0,71 bis 1,00)
- Gesamtstanddauer je nach Objektart (EFH, MFH, größere WE-Anlagen)
- ggf. verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Berücksichtigung der Gebäudeart (freistehend, DHH, Reihenmittelhaus, etc.) mit entsprechenden Baunebenkosten
- Bodenwert nach Richtwertkarte, dem jeweiligen Objekt angepasst (Tiefe, Lage, etc.)
- pauschaler Anteil von 7% für Außenanlagen und Bauteile
- pauschaler Anteil von 4.000 € für eine vorhandene Garage
- Alterswertminderung nach Ross



# 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Im Folgenden sind einige dieser Einflussfaktoren dargestellt:

## 10.1 Zinsentwicklung




Quelle: Deutsche Bundesbank

## 10.2 Bautätigkeit in Dorsten

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|
| **Bauvoranfragen und Bauanträge** | 1139 | 1130 | 983 | 1073 |
| **Baugenehmigungen** | 743 | 761 | 709 | 628 |
| **genehmigte Wohngebäude** | 243 | 150 | 149 | 169 |
| **fertiggestellte Wohngebäude** | 282 | 271 | 213 | 191 |
| **genehmigte Wohnungseinheiten** | 366 | 259 | 264 | 272 |
| **fertiggestellte Wohnungseinheiten** | 353 | 350 | 286 | 271 |

Quelle: Stadt Dorsten

## 10.3 Bestand Wohngebäude in Dorsten

| Jahr | Wohngebäude insgesamt | davon | | | Wohnungen insgesamt | Wohnfläche insgesamt in m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | EFH | ZFH | MFH | | |
| 1990 | 14.719 | 8.864 | 3.300 | 2.555 | 28.608 | 2.592.700 |
| 1991 | 14.913 | 8.981 | 3.339 | 2.593 | 29.024 | 2.633.900 |
| 1992 | 15.069 | 9.072 | 3.363 | 2.634 | 29.370 | 2.667.900 |
| 1993 | 15.242 | 9.175 | 3.398 | 2.669 | 29.799 | 2.709.700 |
| 1994 | 15.414 | 9.252 | 3.453 | 2.709 | 30.213 | 2.749.600 |
| 1995 | 15.629 | 9.346 | 3.501 | 2.782 | 30.818 | 2.806.700 |
| 1996 | 15.793 | 9.442 | 3.527 | 2.824 | 31.213 | 2.845.500 |
| 1997 | 15.972 | 9.537 | 3.562 | 2.873 | 31.651 | 2.889.800 |
| 1998 | 16.142 | 9.605 | 3.614 | 2.923 | 32.122 | 2.933.800 |
| 1999 | 16.317 | 9.704 | 3.646 | 2.967 | 32.730 | 2.982.900 |
| 2000 | 16.498 | 9.817 | 3.674 | 3.007 | 33.166 | 3.024.900 |
| 2001 | 16.678 | 9.933 | 3.709 | 3.036 | 33.522 | 3.062.900 |
| 2002 | 16.878 | 10.088 | 3.734 | 3.056 | 33.848 | 3.100.100 |
| 2003 | 17.005 | 10.177 | 3.752 | 3.076 | 34.116 | 3.129.600 |

Quelle: Landesdatenbank NRW

## 10.4 **Bevölkerungsdichte**

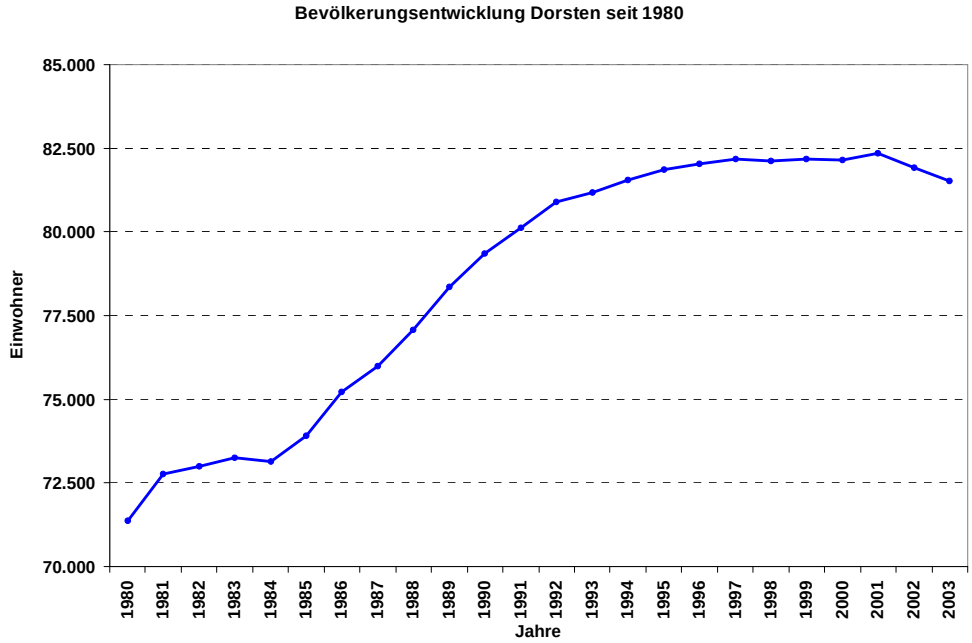
| Stadtteil | Fläche in km² | Einwohner 31.12.2003 | |
|---|---|---|---|
| | | Anzahl | je km² |
| Rhade | 13,5 | 5.857 | 434 |
| Lembeck | 52,8 | 5.356 | 102 |
| Deuten | 17,7 | 1.770 | 100 |
| Wulfen | 20,6 | 16.208 | 787 |
| Holsterhausen | 14,4 | 13.704 | 952 |
| Hervest | 17,1 | 13.708 | 802 |
| Östrich | 6,0 | 1.971 | 329 |
| Hardt | 5,2 | 8.201 | 1.577 |
| Altstadt | 1,2 | 4.214 | 3.512 |
| Feldmark | 11,0 | 8.260 | 751 |
| Altendorf-Ulfkotte | 11,6 | 2.252 | 194 |
| ohne festen Wohnsitz | | 34 | |
| **Dorsten gesamt** | **171,1** | **81.535** | **477** |

**Bevölkerungsdichte im Vergleich**

| Gebiet | Fläche in km² | Einwohner 31.12.2003 | |
|---|---|---|---|
| | | Anzahl | je km² |
| Kreis Recklinghausen | 760,3 | 651.397 | 857 |
| Regierungsbezirk Münster | 6.907,4 | 2.625.745 | 380 |
| Nordrhein-Westfalen | 34.083,4 | 18.079.686 | 530 |

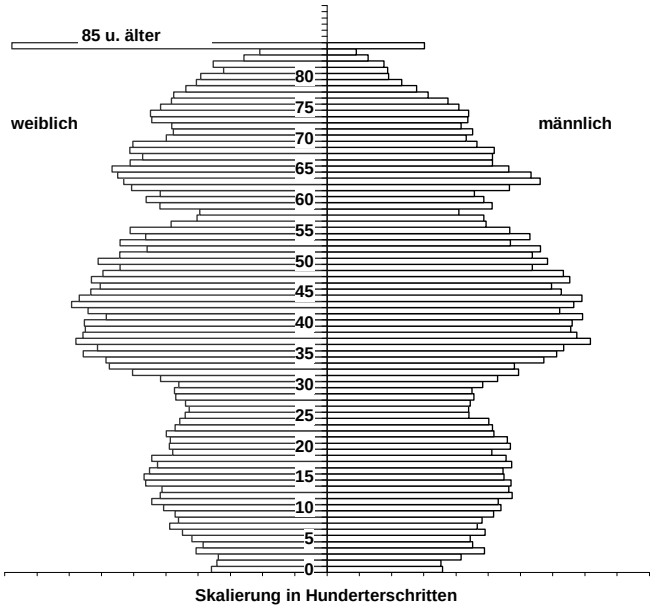
Quelle: Stadt Dorsten

## 10.5 Bevölkerungsentwicklung




Quelle: Stadt Dorsten

## 10.6 Alterspyramide Dorsten




Quelle: Landesdatenbank NRW

## 10.7 Nutzung der Bodenflächen

| Nutzungsart | Stadt Dorsten | | Reg.-Bez. Münster | | Nordrhein- Westfalen | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ha | in % | ha | in % | ha | in % |
| **Gebäude- und Freiflächen** Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie | 1909 | **11,2** | **72.563** | **10,5** | **424.231** | **12,4** |
| **Betriebsflächen** Halden, Abbauland, Lagerplätze etc. | 150 | **0,9** | **4.690** | **0,7** | **35.592** | **1,0** |
| **Erholungsflächen** Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc. | 166 | **1,0** | **7.491** | **1,1** | **50.908** | **1,5** |
| **Verkehrsflächen** Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc. | 1300 | **7,6** | **41.583** | **6,0** | **230.276** | **6,8** |
| **Landwirtschaftsflächen** Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc. | 8561 | **50,0** | **443.815** | **64,2** | **1.716.779** | **50,5** |
| **Waldflächen** Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen | 4587 | **26,7** | **104.551** | **15,1** | **846.649** | **24,8** |
| **Wasserflächen** Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc. | 357 | **2,1** | **12.848** | **1,9** | **64.092** | **1,9** |
| **Flächen anderer Nutzung** Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.) | 89 | **0,5** | **3.197** | **0,5** | **37.811** | **1,1** |
| **Katasterfläche insgesamt** | **17119** | **100,0** | **690.736** | **100,0** | **3.408.338** | **100,0** |

Quelle: Landesdatenbank NRW

## 10.8 Zwangsversteigerungen

Eine Auswertung des Verhältnisses von Zuschlagshöhe zum ermittelten Verkehrswert bei den Zwangsversteigerungen des Jahres 2004 vor dem Amtsgericht Dorsten führt zu folgenden Ergebnissen:

| Zwangsversteigerungen | Anzahl | ∅ Zuschlag in % |
|---|---|---|
| | 2004 | 2004 |
| Wohngebäude | 9 | 66 |
| Eigentumswohnungen | 10 | 62 |
| Gewerbe | - | - |
| unbebaute Grundstücke | 2 | 59 |

# 11. Mieten

Der Dorstener Mietspiegel (aktuelle Ausgabe 2004) 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.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Vermieterverein Dorsten
- 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 Mietspiegelerstellung beteiligt.

Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau in Dorsten 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 Dorsten, Stand 01.05.2004**

| Altersgruppe | | Lageklasse * [1] | Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC * [2] [€/m²] |
|---|---|---|---|
| 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 * [3] | 1966 bis 1974 | B | 4,40 |
| | | C | 4,65 |
| V * [3] | 1975 bis 1981 | B | 5,10 |
| | | C | 5,45 |
| VI | 1982 bis 1994 | B | 5,75 |
| | | C | 5,90 |
| VII | ab 1995 | B | 6,00 |
| | | C | 6,20 |

Sonderfall Wulfen-Barkenberg für vier- und mehrgeschossige Mietwohnhäuser

| Altersgruppe | Lage-klasse * [1] | Modernisierungsgrad | Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC *[2] [€/m²] |
|---|---|---|---|
| IV / V | B * [4] | nicht modernisiert | 3,95 |
| 1966 bis 1981 | | modernisiert | 4,30 |

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

| Jahr | Dorsten | NRW |
|---|---|---|
| 1985 | 69,9 | 72,9 |
| 1986 | 69,9 | 73,8 |
| 1987 | 69,9 | 74,6 |
| 1988 | 69,9 | 75,9 |
| 1989 | 73,4 | 78,0 |
| 1990 | 73,4 | 80,1 |
| 1991 | 83,7 | 83,2 |
| 1992 | 83,7 | 87,6 |
| 1993 | 90,7 | 92,3 |
| 1994 | 90,7 | 96,2 |
| **1995** | **100** | **100** |
| 1996 | 100 | 103,4 |
| 1997 | 100 | 106,4 |
| 1998 | 100,6 | 107,5 |
| 1999 | 100,6 | 108,6 |
| 2000 | 100,2 | 111,1 |
| 2001 | 100,2 | 113,3 |
| 2002 | 93,2 | 114,4 |
| 2003 | 93,2 | 115,3 |
| 2004 | 93,2 | 117,5 |
| 2005 | 93,2 | |

# 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<br>(bei Miet- und Pachtwertgutachten das zehnfache des ermittelten Jahresmiet- bzw. –pachtwertes) | Gebühr |
|---|---|
| Grundbetrag | 700 € |
| dazu:<br>bei einem Objektwert bis 770.000 €<br>bei einem Objektwert über 770.000 € | <br>2,0 v. T. des Wertes<br>1,0 v. T. des Wertes zzgl. 770 € |
| ggf. Zuschläge wg. erhöhten Aufwandes z. B.<br>- zusätzliche erforderliche Wertermittlungsverfahren<br>- Beschaffung von notwendigen Unterlagen<br>- Berücksichtigung wertrelevanter Rechte<br>- Berücksichtigung von Bauschäden oder -mängel | in der Regel<br>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** . . . . . 60 €

**e.) aktueller Grundstücksmarktbericht** . . . . . 20 €

**f.) Mietspiegel** . . . . . 3 €

## 12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

**Vorsitzender:**

| | |
|---|---|
| Manfred Wrobel | Vermessungsingenieur |

**Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:**

| | |
|---|---|
| Klaus Brokemper | Vermessungsingenieur |
| Walter Gantenberg | Architekt und vereidigter Sachverständiger |
| Heribert Hantrop | Architekt und vereidigter Sachverständiger |
| Eberhard Just | Architekt |
| Dietmar Nandelstädt | Vermessungsingenieur |

**Ehrenamtliche Gutachter:**

| | |
|---|---|
| Ralf Badura | Architekt |
| Adolf Böckenhoff | Landwirt |
| Elmar Figgener | Architekt |
| Heinrich Helmer | Agraringenieur |
| Johannes Honsel-Overbeck | Agraringenieur |
| Bernd Janssen | Vermessungsingenieur |
| Klaus Jeromin | Architekt |
| Thomas Kurscheid | Architekt |
| Klaus Martin | Bauunternehmer |
| Andreas Porwol | Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft |
| Werner Reick | Architekt |
| Arnold Strohmeier | Architekt |
| Jürgen Wischnewsky | Architekt |

**Ehrenamtliche Gutachter des zuständigen Finanzamtes:**

| | | |
|---|---|---|
| für das Stadtgebiet Dorsten | Heinz-Günter Krome | Finanzwirt |
| | Ferdinand Grote-Westrick | Finanzwirt (Stellvertreter) |
| für das Stadtgebiet Marl | Werner Beuting | Finanzwirt |
| | Peter Allebrodt | Finanzwirt (Stellvertreter) |

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

| | | |
|---|---|---|
| **Geschäftsstelle:** | Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten | |
| **Postanschrift:** | Gutachterausschuss, 46269 Dorsten | |
| **Telefax:** | 0 23 62 / 66 - 5762 | |
| **E-Mail:** | gutachterausschuss@dorsten.de | |
| **Internet:** | www.gutachterausschuss.nrw.de\dorsten<br>www.boris.nrw.de | |
| **Geschäftsführer, Wertgutachten:** | Gerd Brandtner | 0 23 62 / 66 - 5083 |
| **Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Wertgutachten:** | Volker Drees<br>Bernd Rinkowski | 0 23 62 / 66 - 5081<br>0 23 62 / 66 - 5081 |
| **Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht:** | Bernd Krebber | 0 23 62 / 66 - 5082 |
| **Information, Richtwertauskünfte, Verkauf von Marktbericht, Richtwertkarte, Mietspiegel:** | Astrid Paulokat<br>Daiana Modzel | 0 23 62 / 66 - 5080<br>0 23 62 / 66 - 5084 |

## Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

## Anschriften umliegender Gutachterausschüsse

**Kreis Recklinghausen**
Kurt- Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3078
Fax: 02361/53-3247
gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de

**Kreis Wesel**
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel: 0281/207-2302
Fax: 0281/207-4413
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

**Stadt Gelsenkirchen**
Rathaus Gelsenkirchen-Buer
45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283
Fax: 0209/169-4816
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

**Stadt Bottrop**
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Tel: 02041/70-4853
Fax: 02041/70-4881
gutachterausschuss@bottrop.de

**Stadt Gladbeck**
Krusenkamp 22-24
45964 Gladbeck
Tel.: 02043/99-2523
Fax: 02043/99-1620
gutachterausschuss@stadt-gladbeck.de

**Kreis Borken**
Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel: 02861/82-1409
Fax: 02861/82-1143
gutachterausschuss@kreis-borken.de

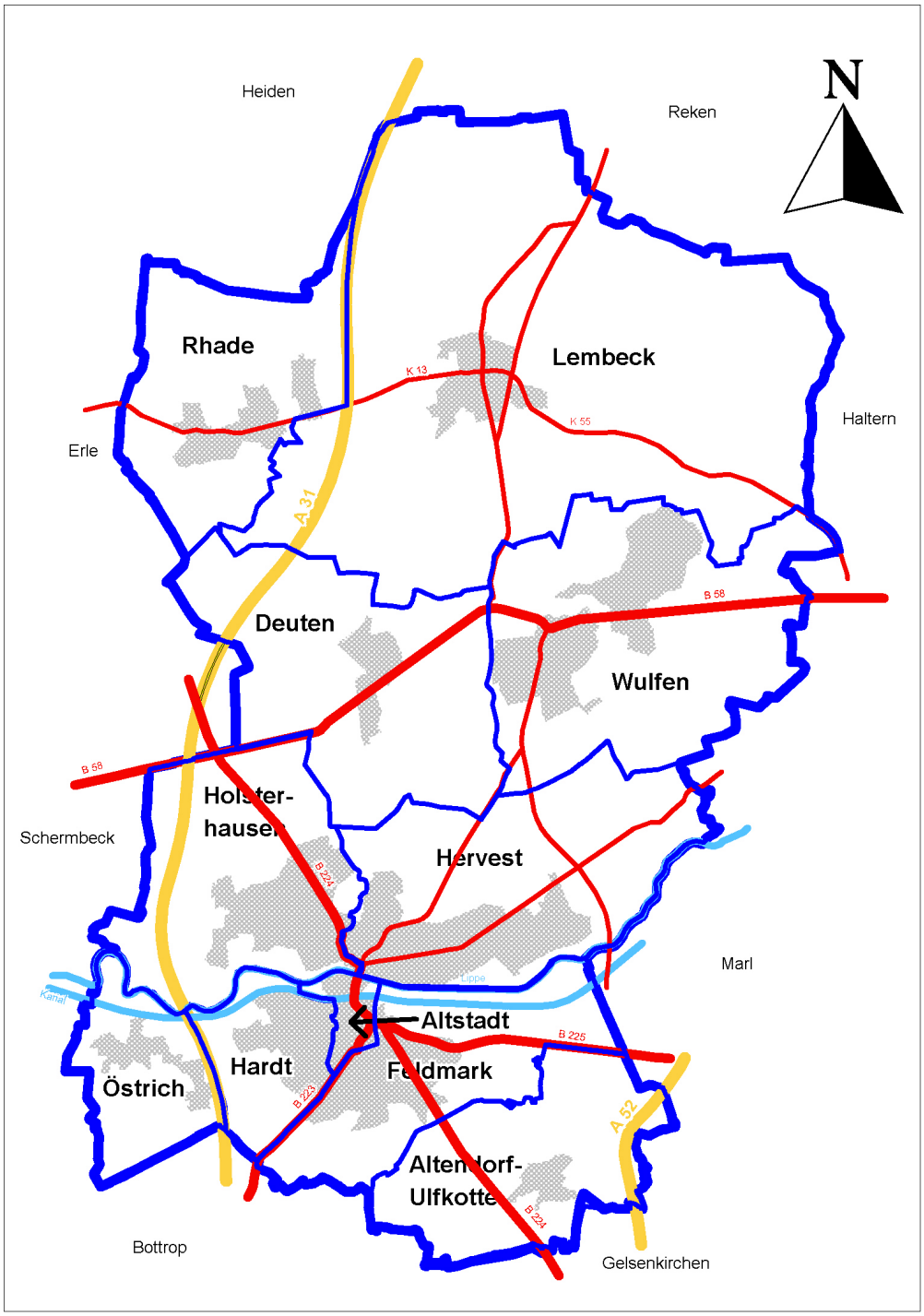
## Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

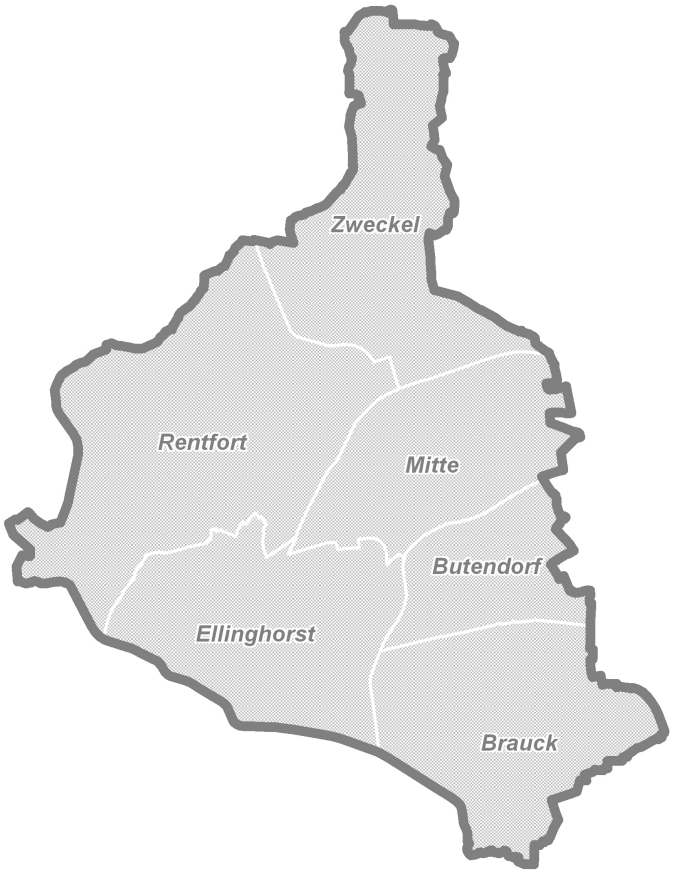
**Oberer Gutachterausschuss**
**für Grundstückswerte**
**im Land Nordrhein-Westfalen**
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-4150
Fax: 0211/475-5976
oga@brd.nrw.de

## Anlage 2

Übersichtskarte Dorsten

## Übersichtskarte Dorsten






# Grundstücksmarktbericht 2005

Gladbeck

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gladbeck

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gladbeck

# Grundstücksmarktbericht 2005

(Berichtszeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2004)

## Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Gladbeck

Umsatz und Preisentwicklung im Jahr 2004

Gladbeck, im September 2005

**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gladbeck

**Geschäftsstelle:** Rathaus Gladbeck
Krusenkamp 22-24, 45964 Gladbeck
Postfach 629/ 640, 45956 Gladbeck
Erdgeschoss Zimmer 0.54, 0.55

Telefon: 02043 / 99-2523
99-2508
Telefax: 02043 / 99-1620
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-gladbeck.de

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

**Gebühr:** 20 €

**Auflagenhöhe:** 100

**Internet:** Bodenrichtwerte sowie der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:
www.boris.nrw.de

**Urheberrecht:** Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

**Allg. Hinweis:** Wertangaben bis einschl. 2001 wurden anhand des amtlichen Umrechnungskurses in EURO umgerechnet und tlw. auf- oder abgerundet.

**Druck:** Stadt Gladbeck, Druckerei

# Inhaltsverzeichnis


**1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 3**

**2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 4**

**3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss 4**

**3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse 5**

**3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen 6**

**4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004 7**

**4.1 Anzahl der Kauffälle 7**

**4.2 Flächenumsatz 10**

**4.3 Geldumsatz 11**

**5. Unbebaute Grundstücke 13**

**5.1 Individueller Wohnungsbau 14**
5.1.1 Umsätze 14
5.1.2 Preisentwicklung 14
5.1.3 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 16
5.1.4 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße 16
5.1.5 Erbbauzinssatz 17

**5.2 Geschosswohnungsbau 17**
5.2.1 Umsatz und Preisentwicklung 17
5.2.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 18
5.2.3 Wertbeeinflussung durch Eigentumsform 18

**5.3 Gewerbliche Bauflächen 19**
5.3.1 Umsatz und Preisentwicklung 19
5.3.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für gewerbliche Bauflächen 20

**5.4 Landwirtschaftliche genutzte Flächen 20**

**6. Bebaute Grundstücke 20**

**6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 21**
6.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 22
6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 24

**6.2 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser 24**

**7. Wohnungs- und Teileigentum 26**

**7.1 Wohnungseigentum 26**

**7.2 Teileigentum 28**

**8. Bodenrichtwerte 29**

**8.1 Gesetzlicher Auftrag 29**

**8.2 Bodenrichtwerte für Bauland 29**
8.2.1 Allgemeines 29
8.2.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2005 30
8.2.3 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten bzw. zu der Bodenrichtwertkarte 30

**8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte 32**

**8.4 Rahmenbodenwerte für Innenstadtlagen 33**

**9. Erforderliche Daten 34**

**9.1 Indexreihen 34**

**9.2 Liegenschaftszinssätze 35**

**9.3 Rohertragsfaktoren 36**

**9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 37**

**9.5 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 38**

**9.6 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 38**

**10. Mieten 39**

**10.1 Mietspiegel Gladbeck 39**

**11. Sonstige Angaben 44**

**11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses 44**

**11.2 Verwaltungsgebühren 45**

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### *Umsätze im Grundstücksverkehr*

Im Jahr 2004 wurden in Gladbeck 800 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 107,8 Millionen € und einem Flächenumsatz von 64,1 Hektar abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber dem Vorjahr nochmals um ca. 24 % zurück. Sie entspricht nahezu den Fallzahlen der Jahre 1999 und 2001 (Seite 7) und liegt noch immer 22 % über dem Durchschnitt der Anzahl der veräußerten Objekte der Jahre 1990 bis 2001.

### *Unbebaute Grundstücke*

Umsatzrückgänge sind insbesondere bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber 2003 verringerte sich die Anzahl der verkauften Grundstücke dieser Kategorie um rd. 30 % auf 31 Fälle. Deutlich wieder zugenommen hat dagegen der Umsatz von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau; hier wurde mit 7 entsprechenden Grundstücksveräußerungen ein um 250 % höherer Umsatz erzielt als im Jahr 2003. Weiter zurückgegangen ist die Anzahl der verkauften gewerblichen Baugrundstücke; mit 3 Veräußerungen wurde ein nochmals um 40 % reduzierter Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erzielt (Seite 9).
Die Preise der unbebauten Baugrundstücke sind annähernd stabil geblieben.

Die höchsten Preise in guten Wohnlagen des individuellen Wohnungsbaues werden derzeit in den neueren Baugebieten des Stadtteiles Rentfort erzielt. Dort liegt der höchste erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert bei 330 €/m².

### *Bebaute Grundstücke*

Eine ähnliche Umsatzentwicklung wie bei den unbebauten Baugrundstücken ist auch bei den bebauten Grundstücken zu beobachten. Rückläufigen Umsatzzahlen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und hier insbesondere bei den Neubauten (- 53 %) stehen deutlich steigende Umsatzzahlen bei den Mehrfamilien- und Geschäftshäusern gegenüber (+ 43 %). Mit 67 veräußerten Objekten wurde in dieser Kategorie der höchste Umsatz der letzten 5 Jahre erzielt. Die Anzahl der verkauften Gewerbeobjekte stieg um 1 auf 10 und erreicht auch hier den höchsten Umsatz der letzten 5 Jahre.

Nachdem die Preise für neuerbaute Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2003 leicht nachgaben, nahmen sie im Berichtsjahr im Durchschnitt um weitere 17,4 % ab.

Ein neu erbautes Reihenendhaus/ Doppelhaushälfte mit rd. 119 m² Wohnfläche und 325 m² Grundstücksfläche kostet zur Zeit durchschnittlich 221.000 €, ein Reihenmittelhaus mit durchschnittlich 126 m² Wohnfläche und rd. 240 m² Grundstücksfläche 176.000 € (Seite 23).

### *Eigentumswohnungen*

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Gladbeck ist im Jahr 2004 erneut um 26 % eingebrochen, nachdem die Anzahl der verkauften Objekte im Jahr 2003 bereits um 16 % abnahm. 2004 wechselten 144 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Die Preise in diesem Teilmarkt gaben ohne Berücksichtigung von Umwandlungen im Durchschnitt nochmals um rd. 1 % nach, nachdem 2003 bereits ein 2%-iger Preisrückgang zu verzeichnen war.

Der durchschnittliche Preis einer Eigentumswohnung in einem neuerrichteten Mehrfamilienhaus mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer Wohnungsgröße zwischen 35 und 135 m² liegt derzeit bei 1.760 €/m² Wohnfläche (Seite 27).

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Gladbeck. Er wurde 1990 erstmals vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck herausgegeben und sollte jährlich veröffentlicht werden. Aufgrund personeller Engpässe in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte eine Veröffentlichung jedoch zeitweise nicht realisiert werden.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das örtliche Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht soll damit zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Gladbeck beitragen. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wendet sich zum einen an die Fachleute der Bewertung, um diesen für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über Entwicklungen auf dem lokalen Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z. B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an alle interessierten Privatpersonen.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial in der Geschäftsstelle vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, ist im Einzelfall für den jeweiligen Zweck zu prüfen, ob sie für die Wertermittlung geeignet sind, denn die Verhältnisse im konkreten Fall können erheblich von den Daten des Grundstücksmarktberichtes abweichen. Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Wertermittlungsobjektes zu schließen.

## 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

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 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 – SGV. NRW. 231 – zugrunde.

## 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie üben eine hoheitliche Tätigkeit aus und sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse sind ehrenamtlich tätig und werden von der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind möglich.

Die ehrenamtlichen Gutachter kommen insbesondere aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen und weisen damit eine besondere Sachkunde in der Wertermittlung von Immobilien auf.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, basierend auf den von den Notaren übersandten Kaufverträgen von Grundstücken, Wohnungseigentum und Rechten
- Jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstatten und Mietwertübersichten erstellen
- Führung der Mietdatenbank und Erstellung des Mietspiegels auf Antrag der zuständigen Stelle
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Vornahme 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 auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Auswertestandards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

## 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. In Gladbeck ist die Geschäftsstelle im Baudezernat - Ingenieuramt - Abteilung Vermessung der Stadt Gladbeck (Krusenkamp 22 - 24, Zi. 0.54, 0.55) eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten wie Planungsrecht, Erschließungszustand und bei bebauten Objekten Größen und Baujahre etc. ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftsszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Gesichtspunkte
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen daher nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur 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 Wertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

# 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.
Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden bei weiterführenden Auswertungen im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu früheren oder späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass bereits beurkundete Verträgen später aufgehoben werden.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten

- unbebaute Baugrundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum.

## 4.1 Anzahl der Kauffälle

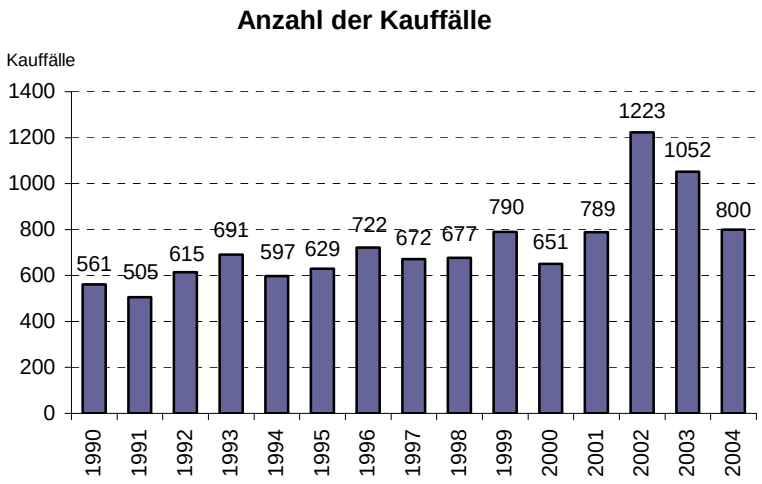
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2004

800 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke von den beurkundenden Stellen zur Kenntnis gegeben.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2003 nochmals um 24 % zurückgegangen und liegt damit in etwa wieder auf dem Niveau des Jahres 2001.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Fallzahlen seit 1990.



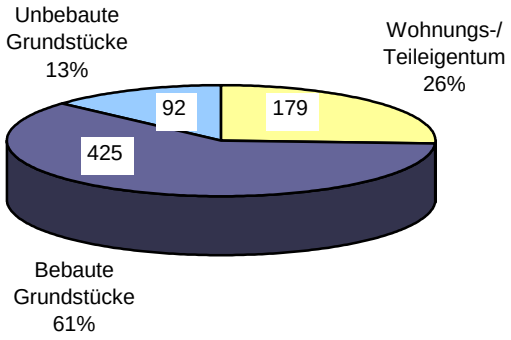
Bei den übersandten Verträgen handelte es sich nicht nur um Kaufverträge, sondern auch um Zwangsversteigerungen, Schenkungen, entgeldliche und unentgeldliche Übertragungen und Einbringungsverträge von Grundstücken u.ä.. Nicht alle diese Verträge sind für die Übernahme in die Kaufpreissammlung mit anschließender Auswertung geeignet, so dass vorab eine sorgfältige Überprüfung der Verträge notwendig ist.

Von den übersandten Kauffällen waren rd. 13 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass **696 Kaufverträge** verblieben, die für eine nähere Auswertung verwendet werden konnten.

Einzelheiten über die Anzahl dieser Kauffälle und ihre Unterteilung in die wesentlichen Grundstücksarten können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden.

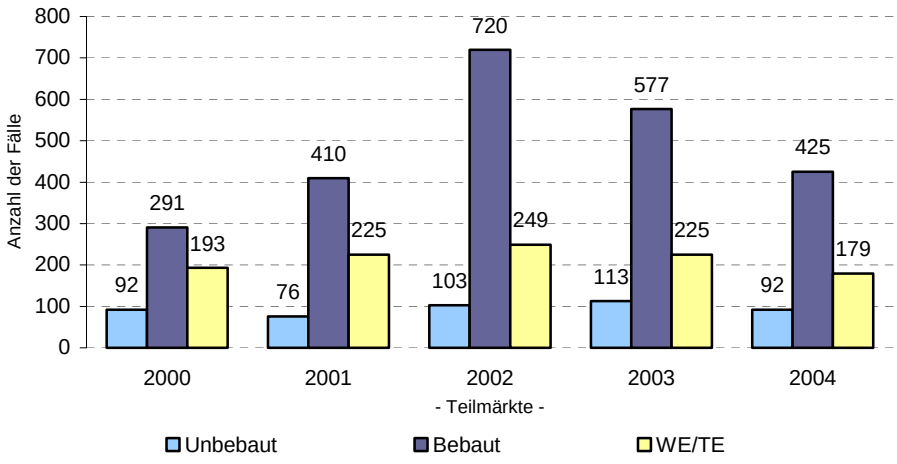
Die prozentualen Anteile der Teilmärkte haben sich wie im Vorjahr nur geringfügig verschoben.

**Umsatzanteile der 3 bedeutendsten Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle**

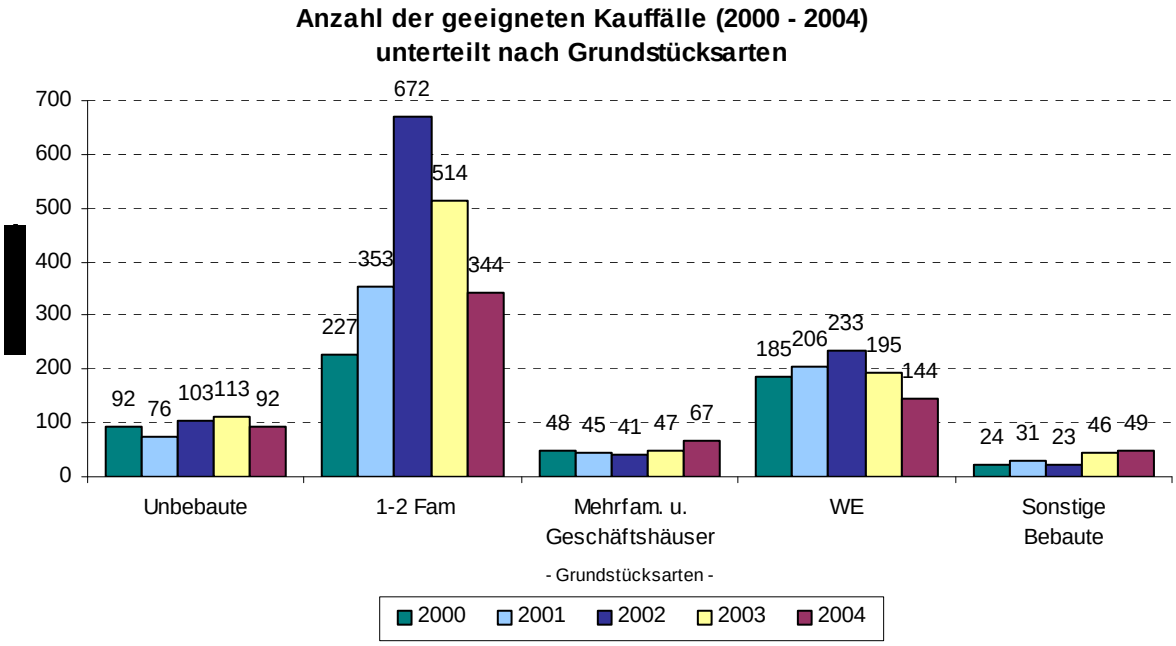



Das nachfolgende Diagramm zeigt die erfassten Kauffälle der letzten 5 Jahre gegliedert nach den Hauptteilmärkten.
Die Anzahl der Veräußerungen ist im Jahr 2004 im Vergleich zum Vorjahr in allen 3 Teilmärkten deutlich zurückgegangen. Den höchsten Rückgang verzeichnen mit – 26 % die bebauten Objekte.

**Anzahl der geeigneten Kauffälle (2000 - 2004) nach Teilmärkten**



Eine differenziertere Unterteilung der geeigneten Verkaufsfälle der letzten 5 Jahre in die verschiedenen Grundstücksarten ist dem anschließenden Diagramm zu entnehmen.




Die nachfolgende Tabelle stellt den Grundstücksmarkt in Gladbeck der letzten 5 Jahre detailliert dar.

| | Anzahl | | | | | Veränderung | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **KAUFFÄLLE** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **Anzahl** | **%** |
| **1. Unbebaute Grundstücke** | **92** | **76** | **103** | **113** | **92** | -21 | -19 |
| individueller Wohnungsbau | 34 | 19 | 46 | 44 | 31 | -13 | -30 |
| Geschosswohnungsbau | 19 | 10 | 12 | 2 | 7 | 5 | 250 |
| Gewerbe-/Industrieland | 5 | 12 | 11 | 5 | 3 | -2 | -40 |
| Verkehrsflächen | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| priv. Gartenflächen | 9 | 11 | 3 | 30 | 8 | -22 | -73 |
| Gemeinbedarfsflächen | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | -1 | -100 |
| Land- und Forstwirtschaft | 11 | 7 | 3 | 6 | 2 | -4 | -67 |
| Sonstige | 12 | 14 | 26 | 23 | 39 | 16 | 70 |
| **2. Bebaute Grundstücke** | **291** | **410** | **720** | **577** | **425** | -152 | -26 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 227 | 353 | 672 | 514 | 344 | -170 | -33 |
| - davon Neubauten | 55 | 55 | 139 | 115 | 54 | -61 | -53 |
| Mehrfam.- u. Geschäftshäuser | 48 | 45 | 41 | 47 | 67 | 20 | 43 |
| Gewerbeobjekte | 5 | 5 | 3 | 9 | 10 | 1 | 11 |
| Sonstige (Garagen etc.) | 11 | 7 | 4 | 7 | 4 | -3 | -43 |
| **3. Wohnungseigentum** | **185** | **206** | **233** | **195** | **144** | -51 | -26 |
| Erstverkäufe (Neubauten) | 54 | 73 | 68 | 46 | 23 | -23 | -50 |
| Weiterverkäufe | 121 | 119 | 108 | 108 | 82 | -26 | -24 |
| Umwandlungen | 10 | 14 | 57 | 41 | 39 | -2 | -5 |
| **4. Teileigentum** | **8** | **19** | **16** | **30** | **35** | 5 | 17 |
| **5. Sonstige (Ungeeignete)** | **75** | **78** | **151** | **137** | **104** | -33 | -24 |
| **FALLZAHLEN INSGESAMT** | **651** | **789** | **1223** | **1052** | **800** | -252 | -24 |

## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Gladbeck insgesamt **64,1 Hektar** Grundstücksfläche umgesetzt.

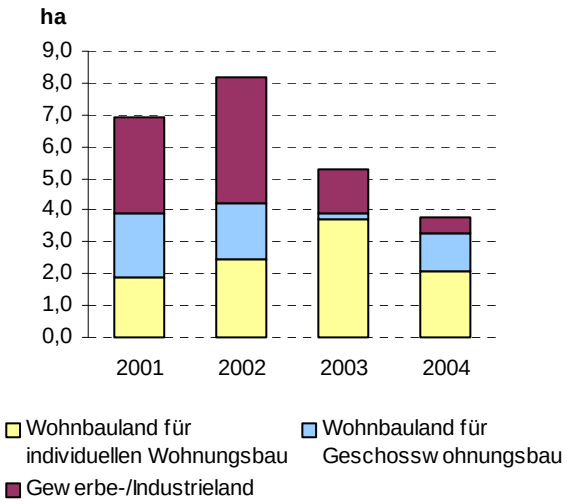
Davon entfielen **49,6 Hektar** Fläche auf die geeigneten Kauffälle, welche der näheren Auswertung unterzogen wurden. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

Nähere Einzelheiten über die Flächenumsätze der letzten 4 Jahre bezogen auf einzelne Teilmärkte sowie deren prozentuale Veränderungen können den nachfolgenden Zusammenstellungen und Diagrammen entnommen werden. Etwa 74 % des Flächenumsatzes aller geeigneten Fälle entfiel auf bebaute Grundstücke.

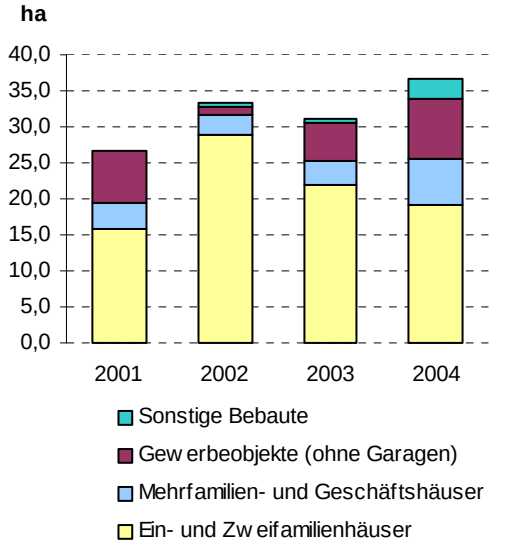
| **Flächenumsatz unbebaute Baugrundstücke** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **Veränderung** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Fläche (ha)** | | | | **ha** | **%** |
| Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau | 1,9 | 2,5 | 3,7 | 2,1 | -1,6 | -43 |
| Wohnbauland für Geschosswohnungsbau | 2,0 | 1,8 | 0,2 | 1,2 | 1,0 | 500 |
| Gewerbe-/Industrieland | 3,0 | 3,9 | 1,4 | 0,5 | -0,9 | -64 |
| **Gesamt** | 6,9 | 8,2 | 5,3 | 3,8 | -1,5 | -28 |

| **Flächenumsatz bebaute Grundstücke** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **Veränderung** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Fläche (ha)** | | | | **ha** | **%** |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 15,7 | 28,8 | 21,9 | 19,3 | -2,6 | -12 |
| Mehrfamilien- und Geschäftshäuser | 3,8 | 3,0 | 3,5 | 6,3 | 2,8 | 81 |
| Gewerbeobjekte (ohne Garagen) | 7,3 | 1,0 | 5,1 | 8,2 | 3,1 | 62 |
| Sonstige Bebaute | 0,0 | 0,5 | 0,7 | 2,8 | 2,1 | 306 |
| **Gesamt** | 26,8 | 33,3 | 31,2 | 36,7 | 5,5 | 18 |

**Flächenumsatz unbebaute Baugrundstücke 2001 - 2004**




**Flächenumsatz bebaute Grundstücke 2001 - 2004**

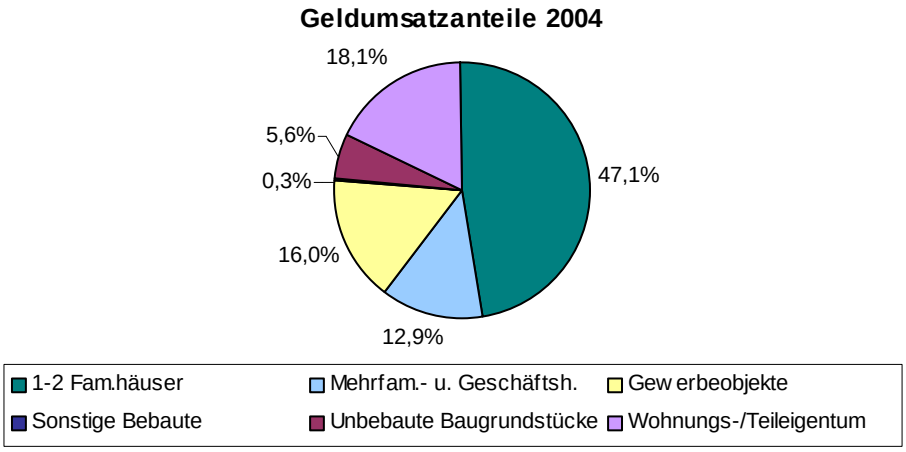


## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Gladbeck insgesamt **107,8 Millionen €.**

Davon waren **103,5 Millionen €** den geeigneten Kauffällen zuzuordnen.

Der höchste Geldumsatz wurde im Jahr 2004 wie im Vorjahr beim Verkauf bebauter Grundstücke und hier insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt.



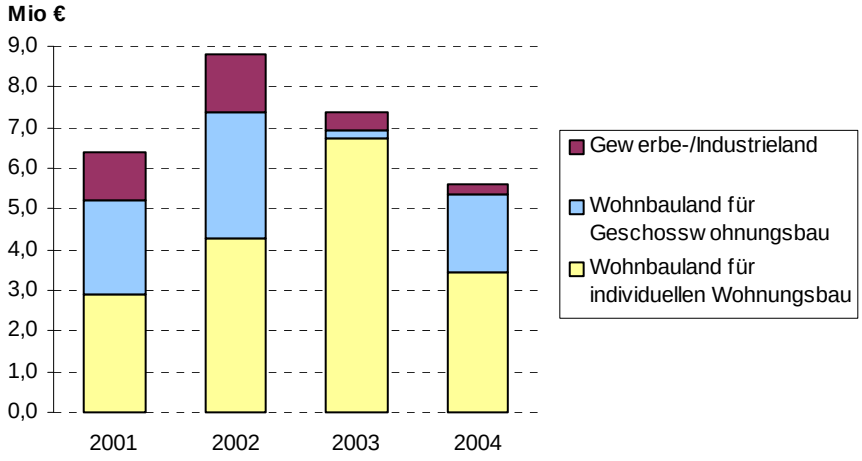

Eine Gegenüberstellung der Verteilung der Geldumsätze der Jahre 2001 bis 2004 auf die verschiedenen Teilmärkte zeigen die nachfolgenden Tabellen und Grafiken.

| Geldumsatz unbebaute Baugrundstücke | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | Veränderung | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mio € | | | | Mio € | % |
| Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau | 2,9 | 4,3 | 6,8 | 3,4 | -3,3 | -49 |
| Wohnbauland für Geschosswohnungsbau | 2,3 | 3,1 | 0,2 | 1,9 | 1,8 | 921 |
| Gewerbe-/Industrieland | 1,2 | 1,4 | 0,4 | 0,2 | -0,2 | -45 |
| **Gesamt** | 6,4 | 8,8 | 7,4 | 5,6 | -1,8 | -24 |

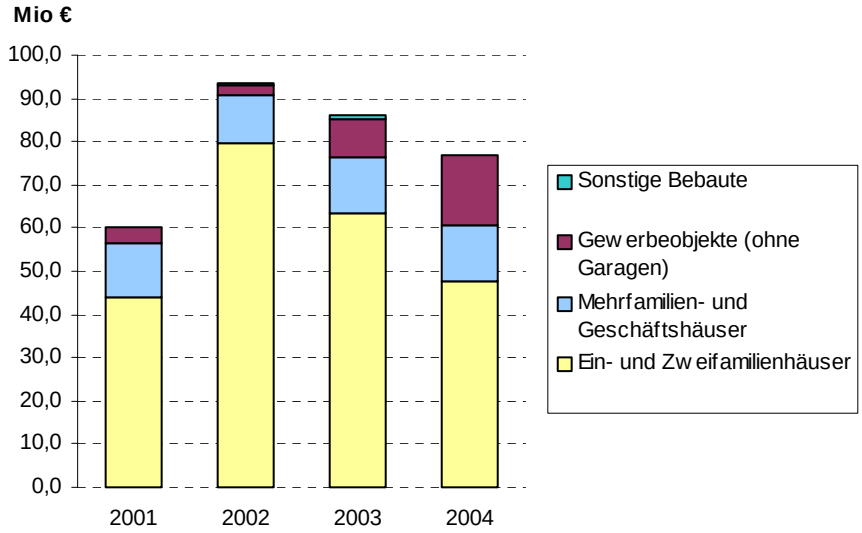
| Geldumsatz bebaute Grundstücke | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | Veränderung | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mio € | | | | Mio € | % |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 43,8 | 79,6 | 63,4 | 47,5 | -15,8 | -25 |
| Mehrfamilien- und Geschäftshäuser | 12,7 | 11,1 | 12,9 | 13,0 | 0,1 | 1 |
| Gewerbeobjekte (ohne Garagen) | 3,9 | 2,4 | 9,0 | 16,2 | 7,2 | 80 |
| Sonstige Bebaute | 0,0 | 0,5 | 0,8 | 0,3 | -0,5 | -63 |
| **Gesamt** | 60,4 | 93,6 | 86,0 | 77,0 | -9,0 | -10 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Summe** | 94,0 | 128,3 | 112,7 | 100,8 | -11,8 | -11 |

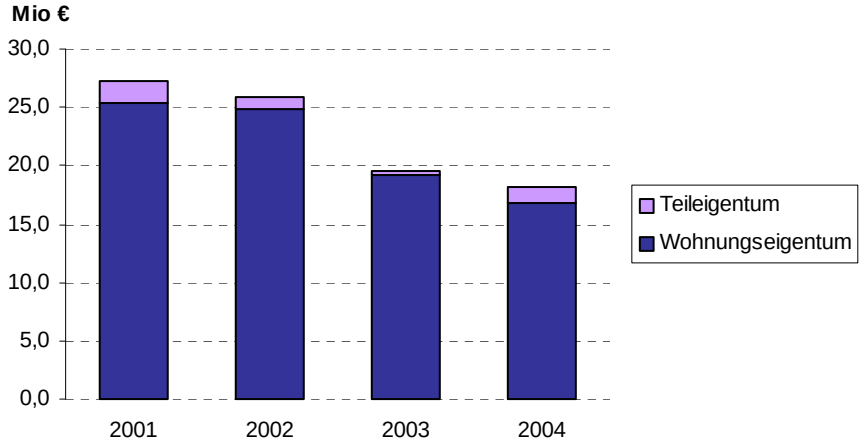
**Geldumsatz unbebaute Baugrundstücke 2001 - 2004**




**Geldumsatz bebaute Grundstücke 2001 - 2004**




**Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum 2001 - 2004**



# 5. Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2004 ist die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um -19 % von 113 auf nunmehr **92 Beurkundungen** zurückgegangen. Bei den Kauffällen handelt es sich sowohl um baulich nutzbare wie auch nicht baulich nutzbare Grundstücke. Der Geldumsatz aller unbebauter Grundstücksflächen betrug insgesamt **8,3 Millionen €** und lag damit – 14 % unter dem Umsatz des Vorjahres**.**

### Gliederung der Grundstückskaufverträge 2004 mit Bodenwertangaben

| **Baulich nutzbare Grundstücke** | **Anzahl der Kauffälle** |
|---|---|
| Individueller Wohnungsbau | 31 |
| Geschosswohnungsbau | 7 |
| Gewerbe-/Industrieland | 3 |
| Erbbaugrundstücke | 4 |
| Sonstige bebaubare Flächen | 4 |
| Rohbauland/ Bauerwartungsland | 3 |
| **Anzahl insgesamt:** | **52** |

| **Nicht baulich nutzbare Grundstücke** | **Anzahl der Kauffälle** |
|---|---|
| Verkehrsflächen | 2 |
| Private Gartenflächen | 8 |
| Öffentliche Grünflächen | 0 |
| Ver- und Entsorgungsflächen | 0 |
| Acker-/Grünland | 2 |
| Forstwirtschaftliche Flächen | 0 |
| Privatweg | 13 |
| Flächen mit besonderer Zweckbestimmung | 15 |
| **Anzahl insgesamt:** | **40** |

Den höchsten Marktanteil unbebauter Objekte haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 34 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 41 %.

| **Unbebaute Grundstücke** | **Umsatz 2001** | | | **Umsatz 2002** | | | **Umsatz 2003** | | | **Umsatz 2004** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Objektart** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** |
| Individueller Wohnungsbau | 19 | 1,89 | 2,90 | 46 | 2,46 | 4,27 | 44 | 3,70 | 6,76 | 31 | 2,10 | 3,44 |
| Geschosswohnungsbau | 10 | 2,05 | 2,30 | 12 | 1,76 | 3,14 | 2 | 0,24 | 0,19 | 7 | 1,19 | 1,94 |
| Gewerbe-/Industrieland | 12 | 2,99 | 1,25 | 11 | 3,95 | 1,44 | 5 | 1,39 | 0,42 | 3 | 0,52 | 0,23 |
| Rohbau-/Bauerwartungsland | 3 | 0,75 | 0,21 | 7 | 4,45 | 4,09 | 4 | 4,38 | 0,77 | 3 | 1,43 | 1,40 |
| Acker-/Grünland | 4 | 4,09 | 0,22 | 2 | 4,28 | 0,17 | 2 | 0,57 | 0,03 | 2 | 5,22 | 0,17 |
| Forstwirtschaftliche Flächen | 1 | 0,05 | 0,00 | 1 | 9,64 | 0,11 | 4 | 2,98 | 0,06 | 0 | 0,00 | 0,00 |

## 5.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können; zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonettestil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsummiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

### 5.1.1 Umsätze

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck gegenüber den Vorjahren ersichtlich.

| Individueller Wohnungsbau | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|
| Anzahl der Kauffälle | -44% | 142% | -4% | -30% |
| Geldumsatz | -48% | 47% | 58% | -49% |
| Flächenumsatz | -53% | 30% | 50% | -43% |

Nach einem geringfügigen Umsatzrückgang in 2003 nahm die Anzahl der Kauffälle der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in 2004 deutlicher ab. Mit **31 Verkäufen** liegt die Fallzahl 30 % unter dem Vorjahresniveau mit 44 Veräußerungen, jedoch immer noch deutlich über der im Jahr 2001 getätigten Anzahl von 19 Veräußerungen. Gleichzeitig haben sowohl der Flächenumsatz wie auch der Geldumsatz im Jahr 2004 deutlich abgenommen (Seite 13). An der absoluten Anzahl der Verkäufe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ebenso wie am Flächenumsatz lässt sich ablesen, dass die insbesondere in den Jahren 2002 und 2003 feststellbaren Ergebnisse der städtischen Baulandpolitik mit dem Ziel der Mobilisierung umfangreicher Baulandflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser nunmehr im Abflauen begriffen sind.

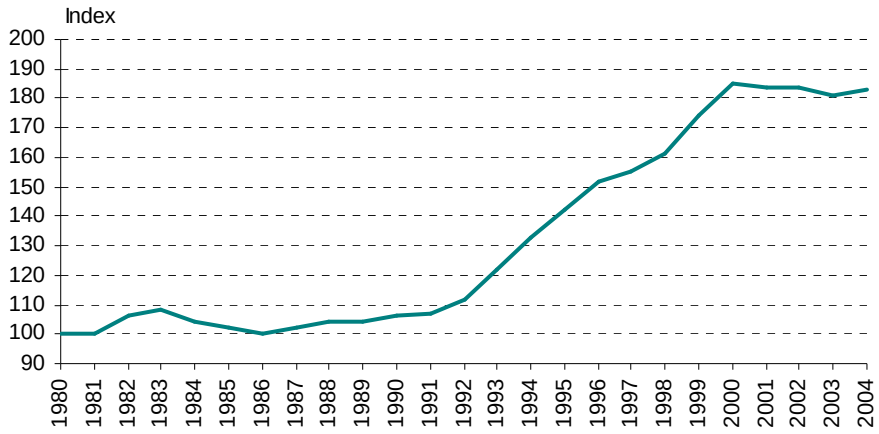
### 5.1.2 Preisentwicklung

Zwecks Feststellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für Wohnbaugrundstücke werden die Verhältnisse „Kaufpreis/Bodenrichtwert“ gebildet und analysiert, wobei die Grundstückspreise zuvor auf das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Definition in der Bodenrichtwertkarte abgestellt werden.

Bei den Grundstückspreisen für den individuellen Wohnungsbau ist 2004 wie im Vorjahr ein leichter Rückgang von nunmehr im Durchschnitt **– 0,7 %** im Vergleich zu den aktuellen Bodenrichtwerten feststellbar.
Aufgrund der fehlenden statistischen Signifikanz wurden die Bodenrichtwerte jedoch beibehalten.

In der nachfolgenden Abbildung ist die langfristige Preisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe.

**Bodenpreisentwicklung in Gladbeck**
**Individueller Wohnungsbau ab 1980**

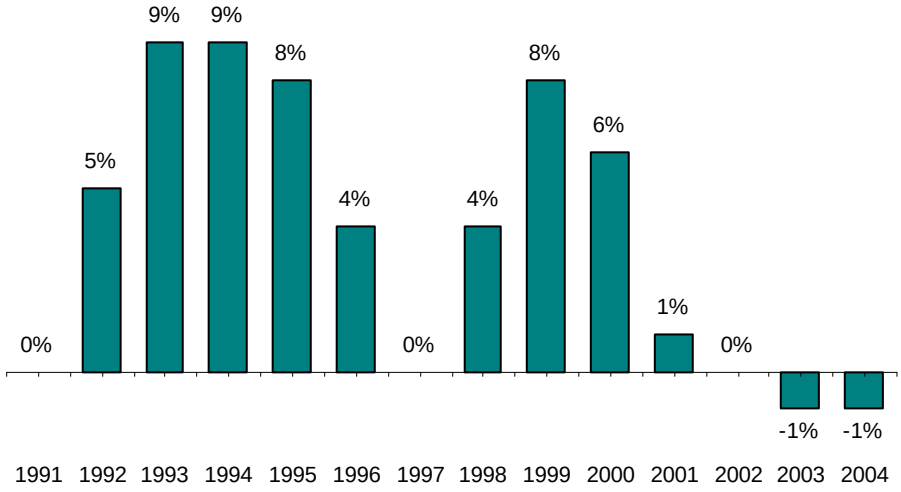



Die Entwicklung der Wohnbaulandpreise des individuellen Wohnungsbaues verlief in Gladbeck nach folgendem Schema:

- 1981 bis 1983 leicht steigende Bodenpreise
- 1983 bis 1986 geringfügig rückläufige Preise
- ab 1986 bis 2000 stetig steigende Preise; bis 1991 nur leicht ansteigend, anschließend kontinuierlich starker Anstieg mit leichter Beruhigung zwischen 1996 und 1998
- seit 2000 nahezu stabiles Preisniveau

Die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbaulandflächen des individuellen Wohnungsbaues in Gladbeck seit 1991 ist in nachfolgender Grafik dargestellt.

**Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Gladbeck seit 1990**
Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau



### 5.1.3 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

In den folgenden Tabellen wird das Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen in Gladbeck differenziert angegeben. Die Werte gelten für erschließungsbeitragsfreie unbebaute und bebaute Grundstücke.

| Individueller Wohnungsbau | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] |
|---|---|---|---|
| - eingeschossig (ohne Reihenhäuser) | 180,- bis 240,- | 165,- bis 180,- | 130,- bis 150,- |
| - zweigeschossig (ohne Reihenhäuser) | 190,- bis 330,- | 150,- bis 200,- | 125,- bis 150,- |
| - Reihenhäuser, ein- und zweigeschossig | 180,- bis 255,- | 170,- bis 205,- | 135,- bis 160,- |

**Differenzierung nach Stadtteilen von Gladbeck**

| Stadtteil | Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser) | | | Reihenhäuser | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lage | | | Lage | | |
| | gut [€/m²] | mittel [€/m²] | mäßig [€/m²] | gut [€/m²] | mittel [€/m²] | mäßig [€/m²] |
| Zweckel | 200 | 165 – 180 | 135 – 145 | 180 – 250 | 170 – 195 | -- |
| Rentfort | 180 - 330 | 150 – 175 | 140 – 150 | 220 – 255 | 180 – 205 | -- |
| Ellinghorst | -- | -- | 125 – 140 | -- | -- | -- |
| Stadtmitte | 190 - 240 | 180 – 200 | -- | 205 | -- | -- |
| Butendorf | 190 | 160 – 180 | 135 – 150 | 200 – 220 | 200 | 140 |
| Brauck | -- | -- | 125 - 145 | 195 | 175 | 135 - 160 |

### 5.1.4 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße

**Grundstücke für Reihenhausbebauung**

Durch langjährige Marktbeobachtung wurde festgestellt, dass die Grundstücksgröße signifikanten Einfluss auf die Bodenpreise hat.

Einen diesbezüglichen Teilmarkt stellen die Grundstücke für **Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften** (Eigentumsmaßnahmen) mit Grundstücksgrößen bis ca. 400 m² dar.
Mittels mathematisch-statistischer Auswertung (Multiple lineare Regression) der entsprechenden Kaufpreise der letzten Jahre kommt man zu dem Ergebnis, dass die Preise derartiger Grundstücke rd. 5 % bis ca. 30 % über dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von Wohnbaugrundstücken für Eigentumsmaßnahmen in gleicher Lage mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 - 800 m² liegen. Die Preissteigerung ist umso höher, je kleiner die Grundstücke sind. Reihenhausgrundstücke bzw. kleinere Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von 200 - 275 m² z. B. weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau im Vergleich zu Wohngrundstücken der Größenordnung von ca. 400 - 800 m² Grundstücksfläche auf.
Daraus resultiert die Definition von "RH"-Richtwerten in der Bodenrichtwertkarte.
Die Bodenrichtwerte ohne den Vermerk "RH" für Reihenhausrichtwert, die sich auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² und 800 m² beziehen, sind daher z. B. mit einen Zuschlag von 20 % zu versehen, um den Bodenwert für Reihenhausgrundstücke von 200 - 275 m² Größe in der entsprechenden Lage abzuleiten. Umgekehrt sind Reihenhausrichtwerte (Vermerk "RH") entsprechend zu reduzieren, um den Quadratmeterpreis für den Grund und Boden eines Wohngrundstücks von ca. 400 - 800 m² Größe in gleicher Lage zu erhalten.

### 5.1.5 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus liegt aktuell nach Auswertung der Daten wie im Vorjahr bei **3,0 %** des erschließungbeitragspflichtigen Bodenwertes.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die Mehrgeschossigkeit auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer in der Regel keinen Einfluss hat.

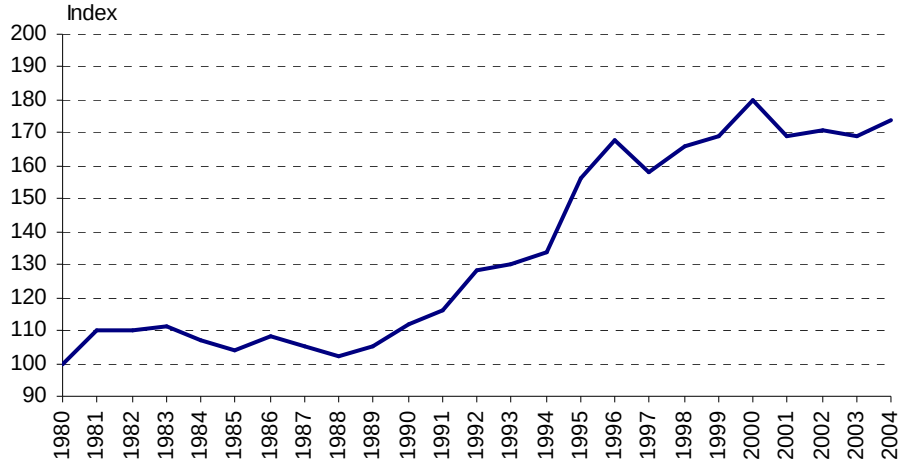
### 5.2.1 Umsatz und Preisentwicklung

Mit **7 Kauffällen** in 2004 ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau in Gladbeck im Vergleich zum Vorjahr mit lediglich 2 veräußerten Grundstücken um 350 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg gleichzeitig um rd. 1021 % von 0,19 Mio. € auf 1,94 Mio. €, der Flächenumsatz um rd. 496 % von 0,24 ha auf 1,19 ha. Damit ist das Interesse an diesem Teilmarkt wieder leicht aufgelebt.

Die Grundstückspreise der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau sind im Jahr 2004 um durchschnittlich **+ 1,5 %** im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.
Die entsprechenden Bodenrichtwerte wurden jedoch aufgrund der auch hier fehlenden statistischen Signifikanz unverändert belassen.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Bodenpreisentwicklung des Geschosswohnungsbaues in Gladbeck langfristig als Indexreihe dar.

**Bodenpreisentwicklung in Gladbeck**
**Geschosswohnungsbau ab 1980**




Nach einem Preisanstieg von 10 % im Jahr 1981 waren bis 1988 nur geringe Preisveränderungen dieses Teilmarktes - teils rückläufig, teils steigend - zu verzeichnen. Ab 1988 zogen die Preise nahezu kontinuierlich an (mit leichtem Einbruch in 1997) und erreichten im Jahr 2000 ihr Maximum. Seitdem haben sich die Bodenpreise des Geschosswohnungsbaues beruhigt und befinden sich seit 2001 auf nahezu dem gleichen Niveau.

### 5.2.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Nach Wohnlageklassen unterschieden wurde in der Gruppe der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau folgendes Preisniveau festgestellt. Die Werte gelten für erschließungsbeitragsfreie unbebaute und bebaute Grundstücke.

| Geschosswohnungsbau | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] |
|---|---|---|---|
| | 165,- bis 350,- | 140,- bis 205,- | 115,- bis 145,- |

**Differenzierung nach Stadtteilen von Gladbeck**

| Stadtteil | Geschosswohnungsbau | | |
|---|---|---|---|
| | Lage | | |
| | gut [€/m²] | mittel [€/m²] | mäßig [€/m²] |
| Zweckel | 190 | 160 – 165 | 135 |
| Rentfort | 180 - 190 | 145 – 170 | -- |
| Ellinghorst | -- | -- | -- |
| Stadtmitte | 165 - 350 | 160 – 205 | -- |
| Butendorf | -- | 140 | 115 – 135 |
| Brauck | -- | 160 – 185 | 115 - 145 |

### 5.2.3 Wertbeeinflussung durch Eigentumsform

**Grundstücke für Wohnungseigentum**

Grundstücke im Rahmen von **Wohnungseigentum** nach dem Wohnungseigentumsgesetz bildeten in der Vergangenheit einen Teilmarkt mit besonderen Merkmalen.

Diese Grundstücke werden gemäß langjähriger Marktbeobachtung in Gladbeck teurer gehandelt als vergleichbare Mietwohngrundstücke. Hierbei spielten in den Jahren vor 2000 insbesondere die Größe des Miteigentumsanteils der einzelnen Wohnung am Grund und Boden wie auch die Lage eine besondere Rolle. Eine 1997 durchgeführte mathematisch-statistische Analyse der entsprechenden Verkäufe führte zu dem Ergebnis, dass das Bodenpreisniveau von Wohnungseigentumsgrundstücken i. A. um bis ca. 65 % über den Bodenwerten vergleichbarer Mietwohngrundstücke liegt. Dabei ist der vorzunehmende Zuschlag zum Ausgangsbodenwert um so höher anzusetzen je kleiner der Miteigentumsanteil am Grundstück in m² und je einfacher die Lage des Objektes ist.

Aufgrund des in den letzten Jahren sehr geringen Umsatzvolumens dieses Teilmarktes sind neuere Untersuchungen zu den Abhängigkeiten der Höhe der betreffenden Bodenpreise nicht möglich.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt setzt sich zusammen aus voll erschlossenen, baureifen Grundstücken, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen (klassische Gewerbe- und Industriegrundstücke) und aus entsprechenden Grundstücken, die für eine überwiegend tertiäre Nutzung vorgesehen sind. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen zusammenfasst. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

### 5.3.1 Umsatz und Preisentwicklung

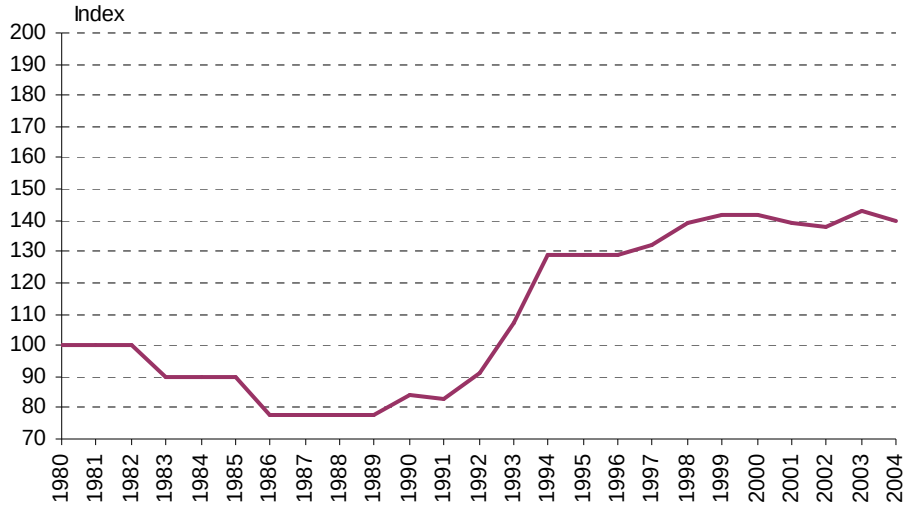
Mit **3 Veräußerungen** in 2004 ging die Anzahl der Kauffälle für Gewerbe- und Industrieland in Gladbeck gegenüber dem Vorjahr mit noch 5 Kaufverträgen nochmals um 40 % zurück. Der Geldumsatz nahm gegenüber 2003 um rd. 45 %, der Flächenumsatz sogar um rd. 63 % (siehe Seite 13) ab.

Aufgrund der zu geringen Anzahl von Verkäufen dieses Teilmarktes ist keine separate aussagefähige statistische Ermittlung der Preisentwicklung möglich. Die insgesamt ermittelte preisliche Stagnation von Baulandflächen im Stadtgebiet und laut Auskunft des größten Teils der Gewerbegrundstücke in den umliegenden Städten lassen auf eine Preisentwicklung von **± 0 %** schließen.

Die langfristige Bodenpreisentwicklung von Gewerbe- und Industrieland erfolgte nicht immer parallel zu derjenigen der Wohnbauflächen in Gladbeck. Aus nachfolgender Grafik lassen sich folgende Entwicklungsphasen ablesen:

- 1980 bis 1982 stagnierende Preise
- bis 1986 rückläufige Preise mit Stagnation zwischen 1983 und 1985
- 1986 bis 1989 stabiles Preisniveau
- ab 1989 bis 1999 nahezu stetig steigende Preise mit einer stagnierenden Phase zwischen 1990 und 1991 sowie zwischen 1994 und 1996
- ab 1999 nahezu stabiles Preisniveau

**Bodenpreisentwicklung in Gladbeck**
**Gewerbliche Bauflächen ab 1980**



### 5.3.2 Typische Bodenpreise in Gladbeck 2004 für gewerbliche Bauflächen

Die Preise für Gewerbe- und Industrieland in Gladbeck (incl. Erschließungskosten) bewegen sich derzeit auf folgendem Niveau.

| Gewerbliche Bauflächen | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] |
|---|---|---|---|
| | 43,- bis 65,- | 33,- bis 38,- | 30,- |

## 5.4 Landwirtschaftliche genutzte Flächen

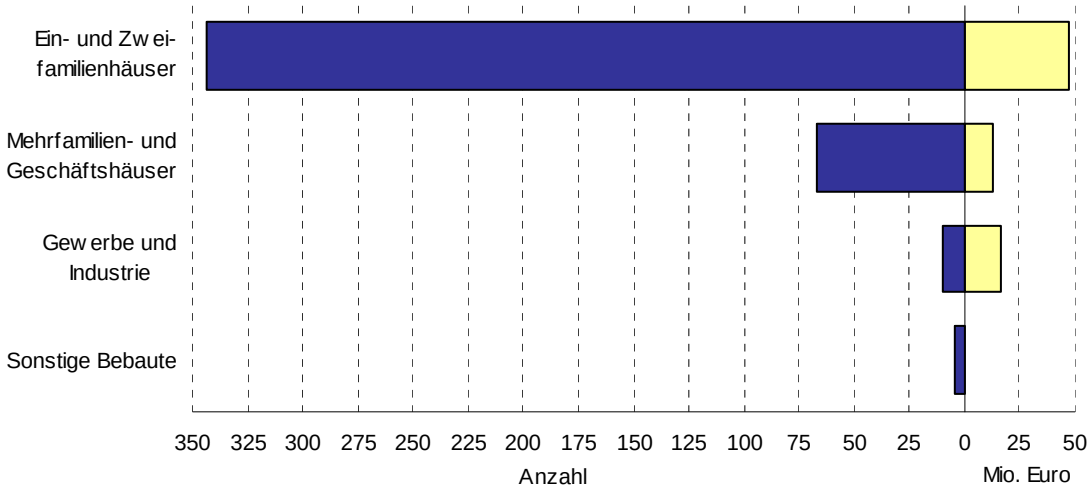
Reine landwirtschaftliche Fläche wird in Gladbeck nur in geringem Umfang umgesetzt. Durch die im Jahr 2004 vorliegenden 2 Verkaufsfälle entsprechender Grundstücke wird das derzeit vorhandene Preisniveau von **4,50 € bis 5,00 €/m²** bestätigt. Eine Differenzierung hinsichtlich der Nutzung Acker-, Grünland ist aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen nicht möglich.

# 6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 77,0 Millionen € bei 425 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Gladbecker Grundstücksmarkt.

Den Anteil der verschiedenen Teilmärkte zeigt folgende Abbildung.

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**




Den höchsten Marktanteil innerhalb der bebauten Grundstücke haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von rd. 81 % der Kauffälle bebauter Objekte und einem Geldumsatz von rd. 62 %.

Die Anzahl der Verkäufe sowie Geld- und Flächenumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind gegenüber dem Vorjahr weiterhin deutlich rückläufig. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sind dagegen wiederum in weit größerem Umfang veräußert worden als im Jahr davor. Ebenfalls weiter angestiegen ist die Anzahl von Verkäufen bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte, was gleichzeitig eine erhebliche Geld- und Flächenumsatzsteigerung dieses Teilmarktes zur Folge hatte. „Sonstige Bebaute“ wie z. B. Garagen und landwirtschaftliche Gebäude wurden im Jahr 2004 seltener veräußert als im Jahr zuvor; der Umsatzanteil dieses Teilmarktes ist mit rd. 1 % der Fallzahl und lediglich 0,4 % des Geldumsatzes jedoch unbedeutend.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Umsätze bebauter Grundstücke der vergangenen 3 Jahre aufgeteilt nach Grundstückarten dar.

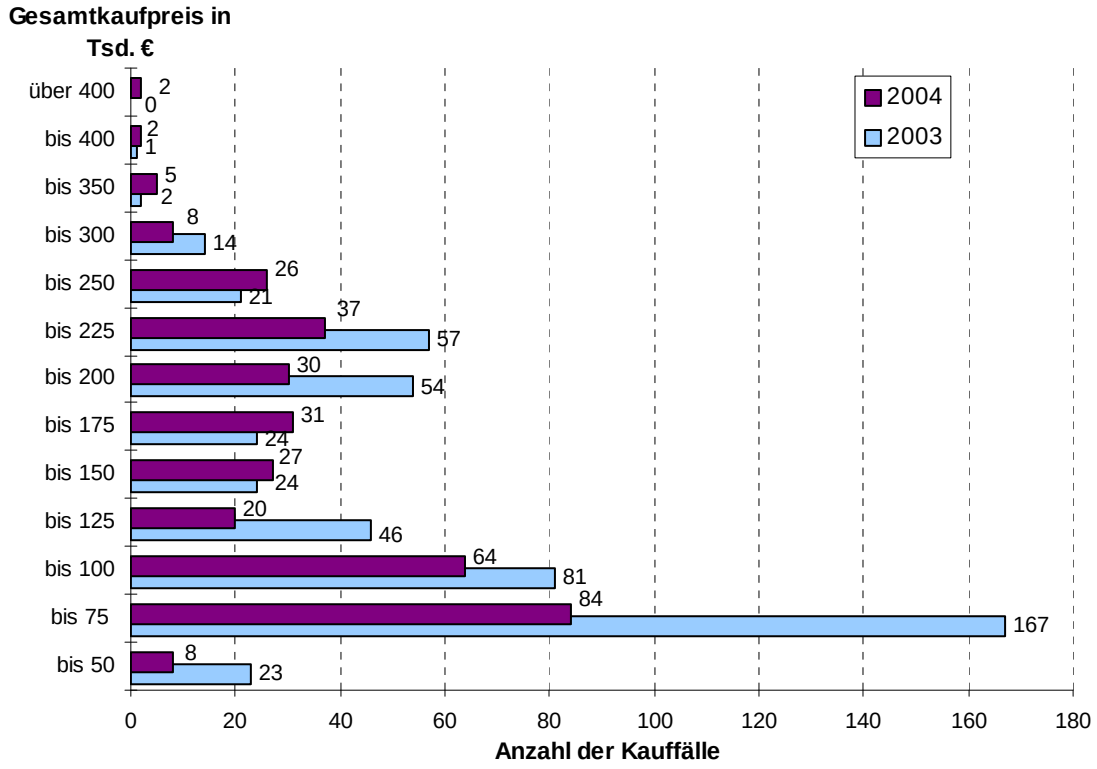
| **Bebaute Grundstücke** | **Umsatz 2001** | | | **Umsatz 2002** | | | **Umsatz 2003** | | | **Umsatz 2004** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Objektart** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** | **Anzahl** | **ha** | **Mio. €** |
| Ein- und Zweifam.häuser | 353 | 15,70 | 43,75 | 672 | 28,79 | 79,57 | 514 | 21,86 | 63,36 | 344 | 19,27 | 47,53 |
| Mehrfam. und Geschäftshäuser | 45 | 3,80 | 12,70 | 41 | 3,00 | 11,07 | 47 | 3,54 | 12,86 | 67 | 6,34 | 13,00 |
| Gewerbe und Industrie | 5 | 7,27 | 3,91 | 3 | 0,99 | 2,38 | 9 | 5,08 | 8,97 | 10 | 8,25 | 16,17 |
| Sonstige Bebaute | 7 | 0,02 | 0,04 | 4 | 0,50 | 0,53 | 7 | 0,69 | 0,84 | 4 | 2,78 | 0,28 |
| Gesamt | 410 | 26,79 | 60,40 | 720 | 33,28 | 93,55 | 577 | 31,17 | 86,04 | 425 | 36,64 | 76,98 |

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2004 wechselten 344 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer. In dieser Anzahl sind auch die Gebäude im Erbbaurecht enthalten. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein nochmaliger Rückgang von 33 %.

Das anschließende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der letzten beiden Jahre differenziert nach Gesamtkaufpreisen dar.

**Anzahl der Kauffälle – Ein- und Zweifamilienhäuser – 2003 und 2004**



***Preisniveau***

Anhand von ausgewerteten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Verkaufsjahren 2003 und 2004 konnten nachfolgende Durchschnittswerte ermittelt werden. Bei den Angaben handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, da zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht alle eingegangenen Kaufverträge endausgewertet sind. Erfahrungsgemäß geben die vorliegenden Auswertungsergebnisse jedoch die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet.

### 6.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise **von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**. Zusätzlich zum Gesamtpreis im Mittel sowie den Durchschnittspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche weist die Tabelle statistische Genauigkeitsangaben (Standardabweichungen) aus, um die Streuung der jeweiligen Preise einer Altersgruppe zu verdeutlichen. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m² Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden; Nebengebäude wie Garagen und Stellplätze sind dabei außer Betracht geblieben.
Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist wegen der starken Generalisierung und der tlw. vorhandenen einzelnen Extrempreise in den Gruppen nur eingeschränkt möglich.

**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**
**Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Jahre 2003 und 2004**

| Altersklasse | Anzahl Fälle | Ø Grundstücksfläche [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²] | Gesamtkaufpreis Mittelwert [€] | Gesamtkaufpreis Median [€] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| bis 1949 | 7 | 510 | 91 | 1.290 ± 380 | 117.000 ± 46.000 | 102.000 |
| 1950 - 1974 | 12 | 460 | 108 | 1.720 ± 290 | 185.000 ± 26.000 | 184.000 |
| 1975 - 1989 | 5 | 410 | 120 | 1.800 ± 250 | 220.000 ± 55.000 | 203.000 |
| 1990 - 2001 | 2 | 215 | 117 | 1.560 ± 130 | 186.000 ± 13.000 | 186.000 |

Die Durchschnittspreise von **Neubauten** (neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung einschließlich Grundstück zum Festpreis veräußert wurden) lassen sich aufgrund höherer Fallzahlen für die Verkaufsjahre 2003 und 2004 getrennt ermitteln. Außerdem erfolgt eine Unterscheidung der Gebäude- und Grundstücksarten „Reihenmittelhäuser“ und „Reihenendhäuser/Doppelhaushälften“, die insbesondere aufgrund der differierenden Grundstücksgrößen unterschiedliche Preisniveaus aufweisen.

**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**
**Neubauten 2003**

| Neubauten | Anzahl Fälle | Ø Grundstücksfläche [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²] | Gesamtkaufpreis Mittelwert [€] | Gesamtkaufpreis Median [€] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reihenmittelhäuser | 29 | 245 | 102 | 1.910 ± 220 | 199.000 ± 14.000 | 197.000 |
| Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften | 50 | 320 | 110 | 2.000 ± 290 | 219.000 ± 17.000 | 218.000 |

**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Neubauten 2004**

| Neubauten | Anzahl Fälle | Ø Grundstücksfläche [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²] | Gesamtkaufpreis Mittelwert [€] | Gesamtkaufpreis Median [€] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reihenmittelhäuser | 9 | 240 | 126 | 1.390 ± 170 | 176.000 ± 17.000 | 167.000 |
| Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften | 35 | 325 | 119 | 1.850 ± 270 | 221.000 ± 15.000 | 219.000 |

Aus den Angaben der beiden letztgenannten Tabellen läßt sich ein Preisrückgang von Neubauten von durchschnittlich – 17,4 % bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ermitteln.

Neben den vorgenannten Gesamtkaufpreisen der Objekte ermittelt der Gutachterauschuss **reine Gebäudekaufpreise** bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ohne Wert des Grund und Bodens, der Nebengebäude und Außenanlagen.

In der anschließenden Tabelle angegeben ist der durchschnittliche Gebäudekaufpreis von **Ein- und Zweifamilienreihenhäusern und Doppelhaushälften** in €/m² Wohnfläche der Verkaufsjahre 2003 und 2004 einschließlich des statistisch berechneten Standardfehlers, gegliedert nach Altersklassen. Die Werte beziehen sich auf normal ausgestattete Gebäude in durchschnittlichem Erhaltungszustand. Auch hier wurden Neubauten einer detaillierteren Untersuchung unterzogen.

Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Höhe des Standardfehlers ergibt sich zum einen aufgrund der geringen Anzahl endausgewerteter Kaufverträge bebauter Objekte und zum anderen aufgrund vorhandener Preisschwankungen und Extremwerte innerhalb der betreffenden Baualtersklassen.

**Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Verkaufsjahre 2003 und 2004**

| Altersklasse | Ø Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²] | | Entwicklung zum Jahr 2002/03 [%] |
|---|---|---|---|
| bis 1949 | 550 | ± 140 | – 34 |
| 1950 - 1974 | 1.010 | ± 60 | + 22 |
| 1975 - 1989 | 1.200 | ± 110 | + 11 |
| 1990 - 2002 | 1.170 | ± 100 | – 19 |
| Neubau Reihenmittelhäuser | 1.350 | ± 40 | – 8 |
| Neubau Reihenendh. u. DHH | 1.450 | ± 30 | – 6 |

Die Gegenüberstellung der Werte **Gebäudekaufpreis/m²** der obigen Tabelle zu den für 2002/03 festgestellten Durchschnittswerten zeigt auf, dass die Entwicklung der Gebäudekaufpreise der verschiedenen Baualtersgruppen keinen homogenen Markt wiederspiegelt. Genau entgegen dem Trend des Vorjahres sind Altbauten (Baualtersklasse „bis 1949“) sowie neuere Gebäude ab Baujahr 1990 und Neubauten im Preis gefallen. Dabei sanken die Preise der Neubauten nur bis max. – 8 %, wogegen der Durchschnittspreis der Altbauten erheblich gefallen ist (- 34 %). Dies kann sich jedoch in einer insgesamt einfacheren Ausstattung und mangelnder Modernisierung der aktuell veräußerten Gebäude begründen.

Einen deutlichen Preisanstieg verzeichneten dagegen die Preise der Ein- und Zweifamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften der Altersgruppen 1950 – 1989.

### 6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Markt der **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** ist in Gladbeck nur sehr eingeschränkt vorhanden. Aus diesem Grund wurde eine Untersuchung dieses Teilmarktes in den Vorjahren nicht vorgenommen. Die Fallzahl der Veräußerungen der Jahre 2003 und 2004 läßt jedoch eine separate Angabe von Durchschnittspreisen freistehender Gebäude der Altersklasse 1950 – 1974 zu.

**Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Verkaufsjahre 2003 und 2004**

| Alters-klasse | Anzahl Fälle | Ø Grund-stücks-fläche [m²] | Ø Wohn-fläche [m²] | Ø Preis/m² Wohn-fläche [€/m²] | Gesamtkaufpreis Mittelwert [€] | Gesamtkaufpreis Median [€] | Ø Gebäudekauf-preis/m²Wohnfläche [€/m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1950 - 1974 | 11 | 1295 | 108 | 1.470 ± 360 | 277.000 ± 108.000 | 250.000 | 630 ± 250 |

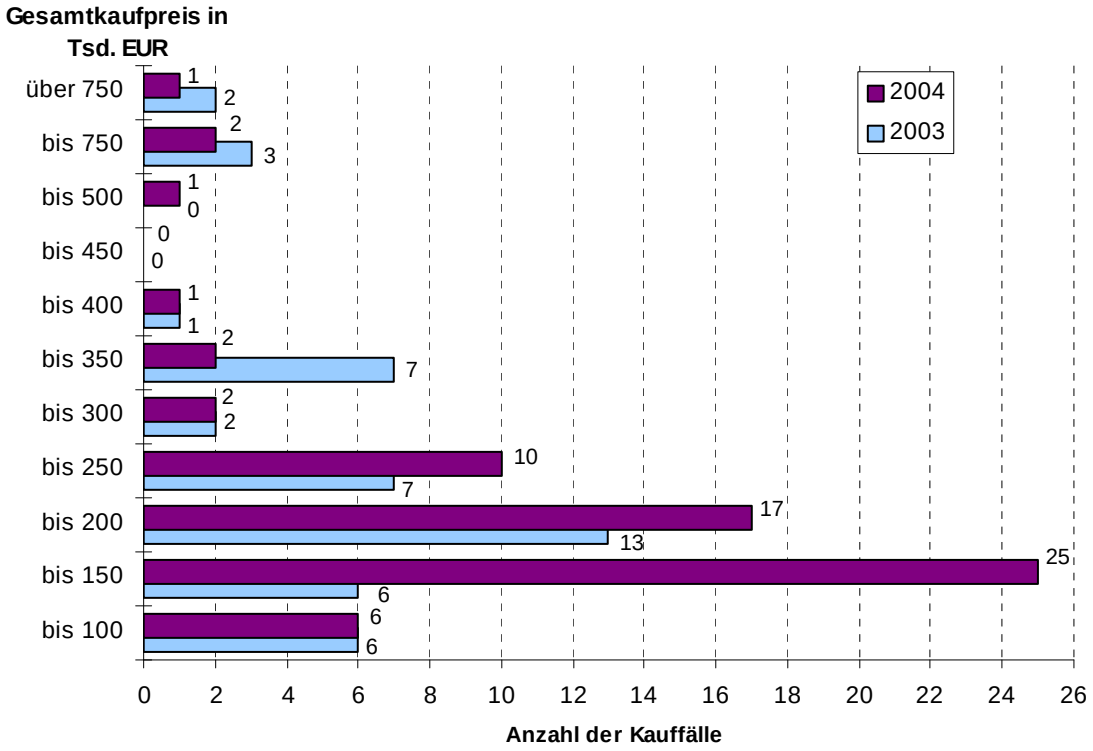
Dargestellt sind sowohl der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnfläche einschl. Bodenwert wie auch der reine Gebäudekaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Boden nebst ihrer jeweiligen Streuungen (Standardabweichungen).

## 6.2 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag unter 100 % ist im Jahr 2004 mit 13,0 Mio. € nochmals um 1 % gestiegen. Die Zahl der Kauffälle stieg gleichzeitig um 43 % auf 67. In dieser Anzahl sind auch 2 Gebäude im Erbbaurecht enthalten.

Das anschließende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern der letzten beiden Jahre differenziert nach Gesamtkaufpreisen dar.

**Anzahl der Kauffälle – Mehrfamilien- und Geschäftshäuser – 2003 und 2004**



***Preisniveau***

Auswertungen von Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von bis zu 20 % aus den Verkaufsjahren 2002 bis 2004 lassen folgendes Marktverhalten erkennen:

Die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche eines durchschnittlich ausgestatteten Mietwohngebäudes (entsprechend dem Baujahr) ohne den Wertanteil von Grund und Boden sowie Nebengebäuden jedoch einschließlich durchschnittlicher Außenanlagen sind im Wesentlichen abhängig vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr der Gebäude (modernisierte Objekte werden in ein entsprechend jüngeres Baualter eingestuft).

Die nachfolgende Tabelle stellt die entsprechenden durchschnittlichen **Gebäudekaufpreise** dar, welche in den Verkaufsjahren 2002 bis 2004 in den verschiedenen Baualtersgruppen erzielt wurden. Zusätzlich werden die beschreibenden statistischen Merkmale Streuung und mittlerer Fehler angegeben, um eine Beurteilung der Qualität des Mittelwertes zu ermöglichen.

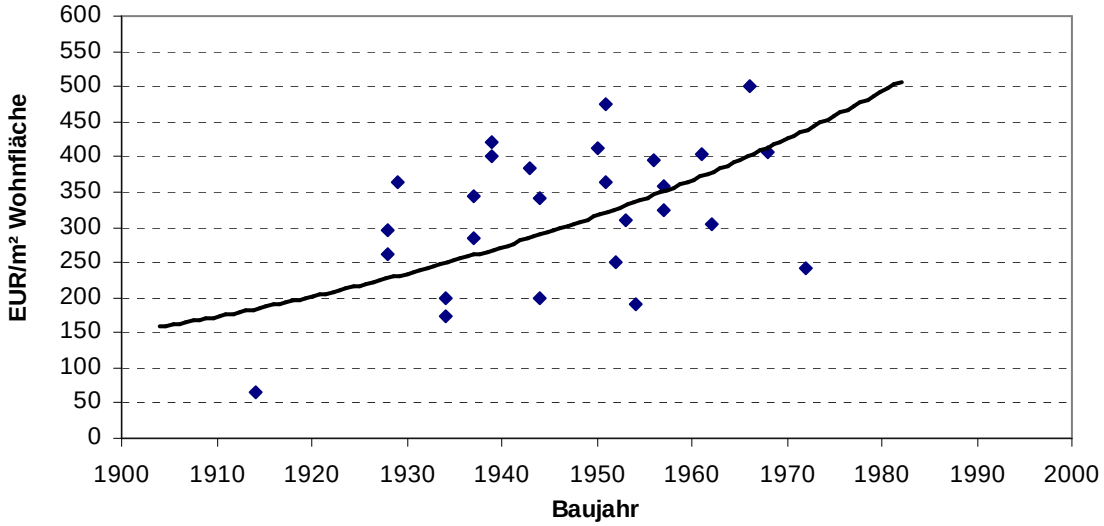
**Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude (mit gewerblichem Anteil unter 20 % des Rohertrages) der Verkaufsjahre 2002 bis 2004**

| Altersklasse | Ø Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²] | Streuung [€/m²] | mittl. Fehler [€/m²] | Ø Gesamtwohnfläche [m²] |
|---|---|---|---|---|
| bis 1924 | -- | -- | -- | -- |
| 1925 - 1949 | 305 | 85 | 25 | 255 |
| 1950 - 1974 | 355 | 90 | 25 | 370 |
| ab 1975 | -- | -- | -- | -- |

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung geeignet.

Das anschließende Diagramm stellt den Gebäudekaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der verkauften Mehrfamilienhäuser der Jahre 2002 bis 2004 grafisch dar.

**Mehrfamilienhäuser – Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche in Abhängigkeit vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr**



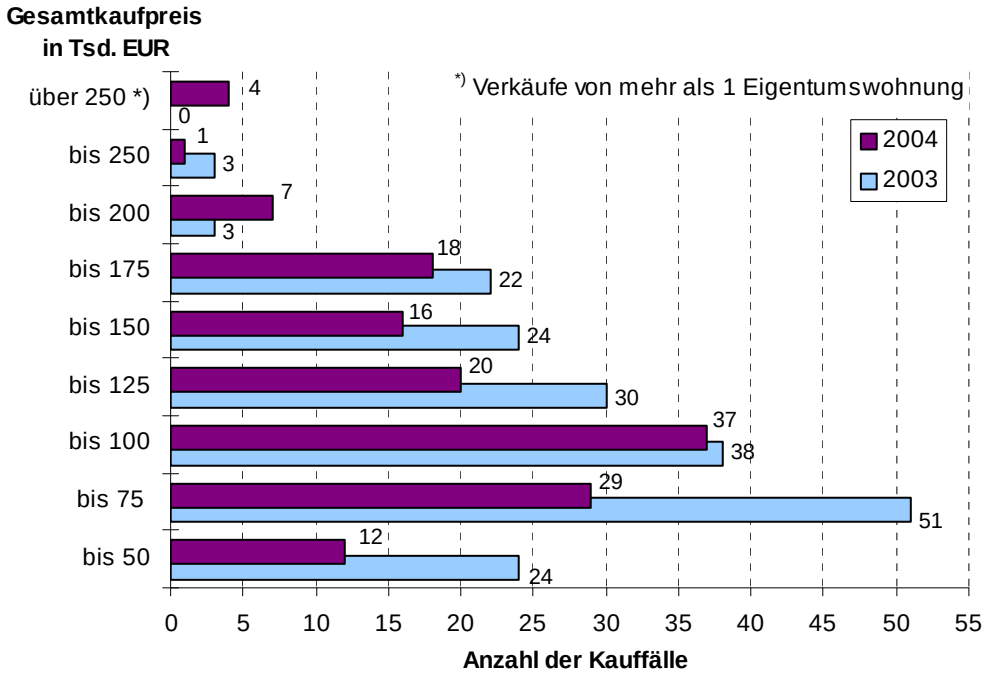
# 7. Wohnungs- und Teileigentum

## 7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2004 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 144 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen einschl. 1 Wohnungserbbaurecht übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein nochmaliger Rückgang von rd. 26 %. Gleichzeitig sank der Geldumsatz um rd. 13 % auf 16,8 Mio. €.

Das anschließende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Eigentumswohnungen der letzten beiden Jahre differenziert nach Gesamtkaufpreisen dar.

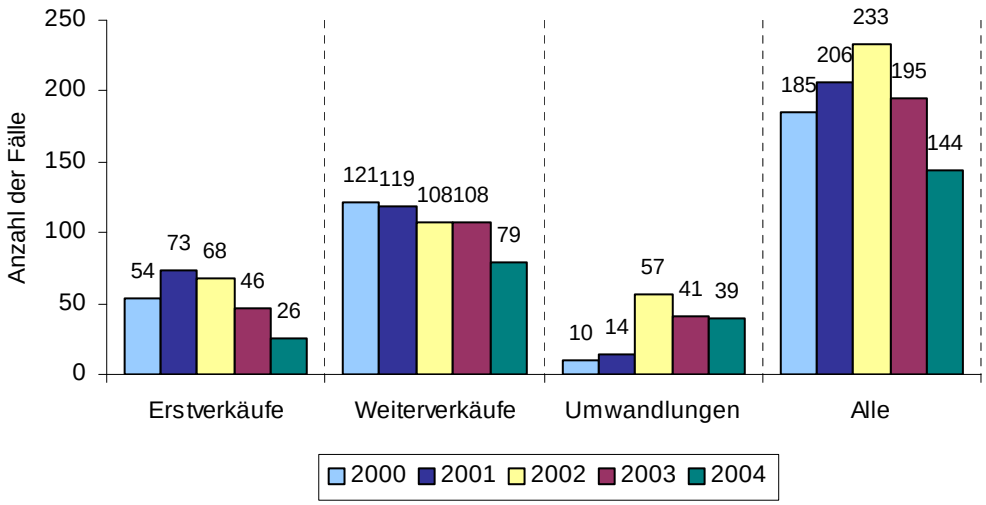
**Anzahl der Kauffälle – Eigentumswohnungen – 2003 und 2004**




Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (Umwandlungen) sondern auf Weiterverkäufe.

Nachfolgende Grafik gibt die Fallzahlen dieser drei Kategorien der letzten 5 Jahre wieder.

**Marktanteile im Wohnungseigentum 2000 bis 2004**



***Preisniveau***

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Eigentumswohnungen je m² Wohnfläche incl. Anteil am Grund und Boden jedoch ohne den Preisanteil eventuell mitverkaufter Garagen oder Stellplätze sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.
Die Auswertung differenziert zwischen Weiterverkäufen, Erstverkäufen und Umwandlungen**.**
Erstverkäufe sind unter dem Begriff Neubauten zusammengefasst.
Bei der Ermittlung des Preisniveaus sind nur geeignete Kauffälle in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und maximal 6 Geschossen zugrunde gelegt worden. Die Wohnflächen lagen zwischen 42 m² und 127 m². Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern (mehr als 6 Geschosse) wurden separat ausgewertet.

Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung (dem Baujahr entsprechend) und Wohnlage. Bei starken Abweichungen von einer durchschnittlichen Ausstattung bzw. einer besonderen Wohnlage ist dies durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Durchgreifend modernisierte Wohnungen älteren Baudatums sind entsprechend ihres Modernisierungsgrades einem jüngeren fiktiven Baualter zuzuordnen. Wohnungen in Gebäuden mit geringer Gesamtanzahl von Eigentumswohnungen erzielen in der Regel höhere Preise/m² Wohnfläche als solche in Großwohnanlagen.

Die nachstehenden Tabellen weisen neben den Durchschnittswerten statistische Genauigkeitsangaben aus (Standardabweichung und Standardfehler). Bei der Ermittlung dieser Zahlen wurden die an der unteren und der oberen Grenze liegenden Werte (jeweils 1/6) nicht berücksichtigt.

**Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen**
**Weiterverkäufe und Erstverkäufe 2003 und 2004**

| Wohnungs-eigentum | Altersklasse | Ø Preis/m² Wohnfläche 2003 [€/m²] | 2004 [€/m²] | Streuung [€/m²] | mittl. Fehler [€/m²] | Ø Wohn-fläche [m²] | Entwicklung zum Vorjahr [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Weiterverkauf | bis 1959 | 880 | 990 | 160 | 80 | 88 | 13 |
| | 1960 - 1969 | 1.050 | 890 | 140 | 80 | 80 | -15 |
| | 1970 - 1979 | 1.130 | 1.060 | 160 | 40 | 84 | -6 |
| | 1980 - 1989 | 1.320 | 1.230 | 180 | 60 | 89 | -7 |
| | 1990 - 2002 | 1.480 | 1.660 | 250 | 90 | 88 | 12 |
| Erstverkauf | Neubau | 1.780 | 1.760 | 190 | 60 | 89 | -1 |

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als 6 Geschossen der Baujahre 1960 bis 1979) erzielten im Jahr 2004 einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **780,- €/m² Wohnfläche** (Streuung: 230,- €/m²; mittlerer Fehler: 90,- €/m²) und lagen damit rd. 13 % über dem Vorjahresverkaufspreis von 690,- €/m².

Eine weitere getrennte Auswertung erfolgte für Verkäufe von solchen Eigentumswohnungen, die durch **Umwandlung** von Mietwohnungen entstanden sind und die im Berichtsjahr das erste Mal als Eigentumswohnung veräußert wurden.

Insgesamt wurden im Jahr 2004 lediglich in 39 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert (2003: 41 Fälle). Wie im Vorjahr gehörten die 2004 erstmals als Wohnungseigentum veräußerten ehemaligen Mietwohnungen fast ausschließlich der Baualtersgruppe bis 1959 an.

Es wird darauf hingewiesen, dass häufig vor Veräußerung der Objekte umfangreiche Renovierungen bzw. Modernisierungen durchgeführt wurden, die in der Auswertung nicht erfasst werden konnten. Daher erklären sich die jährlich stark differierenden Durchschnittspreise dieser Gruppe von Eigentumswohnungen sowie die Tatsache, dass "Umwandlungen" häufig höhere Preise erzielen als "Weiterverkäufe".

**Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen**
**Umwandlungen 2003 und 2004**

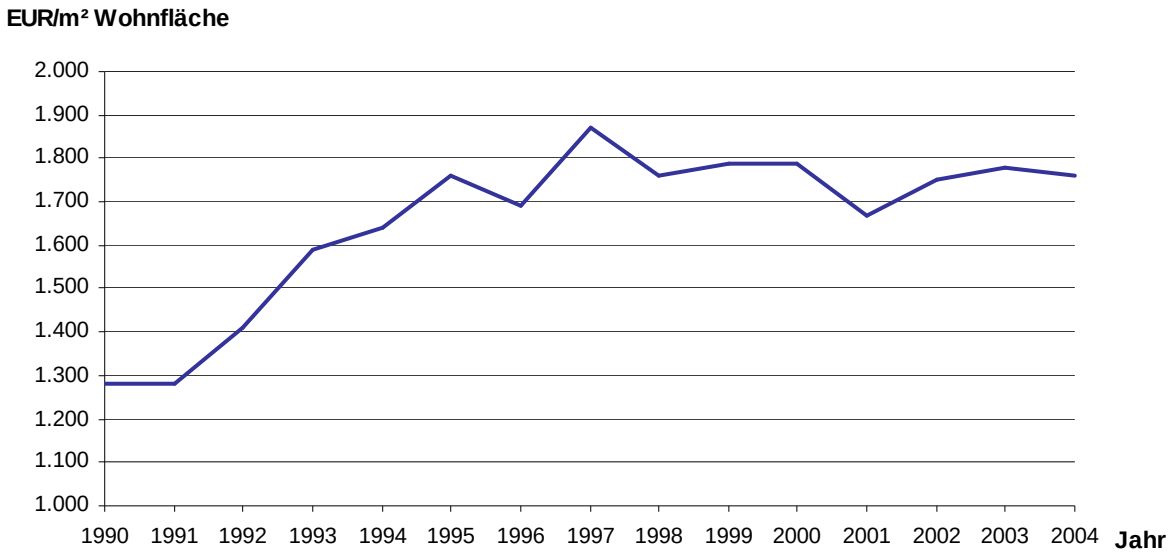
| Wohnungs-eigentum | Altersklasse | Ø Preis/m² Wohnfläche 2003 [€/m²] | 2004 [€/m²] | Streuung [€/m²] | mittl. Fehler [€/m²] | Ø Wohn-fläche [m²] | Entwicklung zum Vorjahr [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Umwandlung | bis 1959 | 970 | 1.020 | 40 | 10 | 75 | 5 |
| | 1960 - 1969 | -- | -- | -- | -- | 92 | -- |
| | 1970 - 1979 | 1.270 | -- | -- | -- | 76 | -- |
| | 1980 - 1989 | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

***Preisentwicklung***

Wie aus der oben dargestellten Tabelle der Weiter- und Erstverkäufe zu ermitteln ist, gaben die Preise für Wohnungseigentum 2004 im Durchschnitt ebenso wie für Erstverkäufe allein um rd. 1 % nach.

Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) in ihrer absoluten Höhe gibt die anschließende Abbildung. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

**Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe)**




## 7.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen und Garagen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 35 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,4 Mio. € registriert. Da 2004 neben Garagen in Teileigentumsform auch gewerbliche Räume als Sondereigentum veräußert wurden, wurde hier eine Geldumsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 500 % erzielt.

# 8. Bodenrichtwerte

## 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit einer Geobasiskarte – in Gladbeck Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (DGK) - beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.
Bodenrichtwerte können als analoge Bodenrichtwertkarte beim örtlichen Gutachterausschuss erworben werden. Zusätzlich kann der Datensatz der Bodenrichtwerte sowohl beim örtlichen Gutachterausschuss als auch beim Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes NRW erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen präsentieren sich im Internet mit BORIS.NRW. Unter der Adresse **www.boris.nrw.de** können die Bodenrichtwerte auch landesweit kostenlos abgefragt werden.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

### 8.2.1 Allgemeines

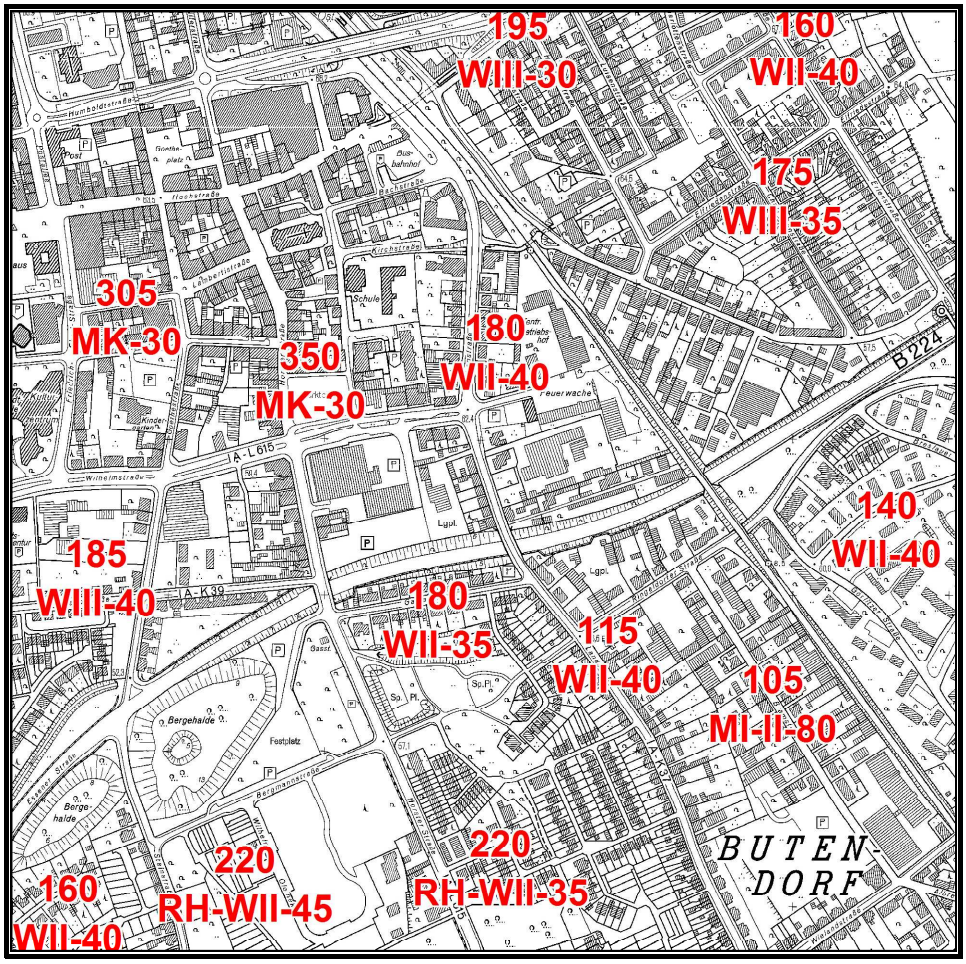
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Bauweise
- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Nachfolgend ist für 2005 ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Gladbeck unter Position 8.2.2 abgedruckt.

### 8.2.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2005

Stand 01.01.2005




### 8.2.3 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten bzw. zu der Bodenrichtwertkarte

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz ist in Wohngebieten im Bodenrichtwert enthalten, in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggfls. noch an.
In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sind, soweit anfallend, in den Bodenrichtwerten enthalten - Kennzeichnung der Richtwerte mit (A).

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
Besonderheiten wie Altlastenproblematik, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluss sowie besonderer Baugrund sind in den Bodenrichtwerten ebenfalls nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt und in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

**Auswirkungen der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in Wohngebieten**

Ausschlaggebend für die Auswirkung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebliche Größe des Baugrundstücks. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, **ggfls. auch die Teilung in Wohnungseigentum,** zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzusetzen.

In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei freistehender bzw. größerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von ca. 400 - 800 m² Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhausbebauung auf **Baugrundstücke von 200 - 275 m² Größe**. Letztere sind mit einem **"RH" gekennzeichnet** und weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau auf. Die "RH"-Werte liegen somit gegenüber den Bodenwerten von Grundstücken zwischen 400 und 800 m² Größe bei ca. 120 %. Bei kleineren Reihenhausgrundstücken sind entsprechende angemessene lineare Zuschläge bis max. 10 % zum "RH"-Richtwert erforderlich; bei größeren Reihenhausgrundstücken (bzw. Doppelhausgrundstücken) reduziert sich der „RH"-Richtwert um bis zu 20 Prozentpunkte.

Bei **Wohnungseigentumsgrundstücken** (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge zu berücksichtigen.

## Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel:

$$\frac{\textbf{230}}{\textbf{RH-WII-30-(A)}} = \frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$$

**In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks:**

Bauweise: **RH** = Reihenhausbebauung

Nutzungsart des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **W** | = | reines Wohngebiet | **G** | = | gewerbliche Baufläche |
| | | oder allgemeines Wohngebiet | **G(H)** | = | Baufläche für Gewerbe und Handel |
| **MI** | = | Mischgebiet | **MK** | = | Kerngebiet |
| **L** | = | Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/ Grünland) | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Römische Zahl | = | Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks |
| Arabische Zahl | = | Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter |

(A): **Bodenrichtwert incl. Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BNatSchG**

## 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss jährlich eine Übersicht über die Bodenrichtwerte, welche der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient.

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 15.02.2005 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen:

Die Tabelle enthält **erschließungsbeitragsfreie** Werte.
Die Werte der Tabelle sind nicht geeignet, einzelne lagebezogene Bodenrichtwerte zu ersetzen und können nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

| | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] |
|---|---|---|---|
| ***Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau*** | | | |
| **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**<br>Grundstücksfläche: 350 - 800 m² | **220,--** | **175,--** | **140,--** |
| **Reihenmittelhäuser**<br>Grundstücksfläche: 150 - 300 m² | **215,--** | **190,--** | **145,--** |
| ***Baureife Grundstücke für Geschoss-wohnungsbau*** | | | |
| **Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages**<br>Geschosse: III - V | **185,--** | **170,--** | **130,--** |
| ***Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung*** | | | |
| **Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)** | **43,--** | **36,--** | **30,--** |

## 8.4 Rahmenbodenwerte für Innenstadtlagen

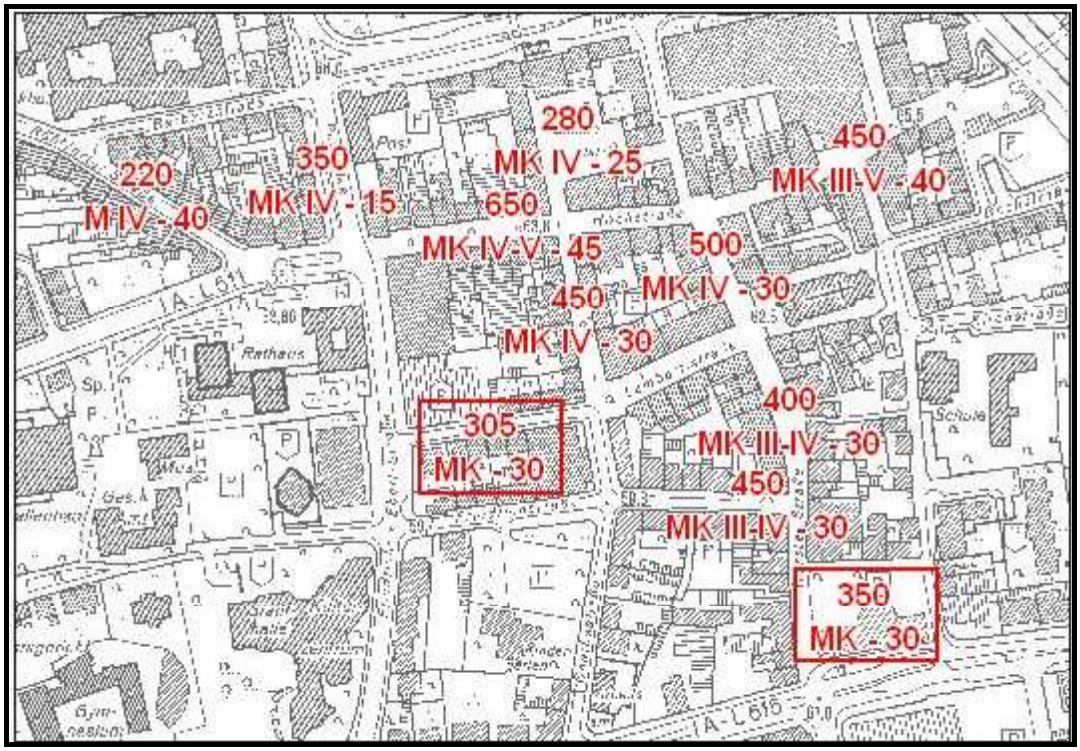
In der Gladbecker Innenstadt liegen regelmäßig auch über längere Zeiträume nur wenige geeignete Kauffälle zur Ableitung von Bodenrichtwerten vor.

Insbesondere für steuerliche Zwecke wurden daher im Jahr 1997 mit Stand 31.12.1996 erstmals „Rahmenbodenwerte für die Gladbecker Innenstadt“ auf der Grundlage von Geschäftsraummieten ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen. In den Folgejahren wurden diese überprüft, bestätigt oder anhand erneuter umfangreicher Mieterhebungen angepasst.

Die Rahmenbodenwerte können zur Wertermittlung von Grundstücken in Innenstadtlagen herangezogen werden. Auch hier handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte des Bodens. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung und in der Größe des Grundstücks - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Rahmenbodenwert.

Die Darstellung der Rahmenbodenwerte entspricht derjenigen der Bodenrichtwerte.
Die nachfolgend abgebildete Karte hat den Stand 01.01.2005 und enthält erschließungsbeitragsfreie Werte.
Die Werte wurden in der Sitzung des Gutachterauschusses am 15.02.2005 beschlossen.
Bei den eingerahmten Werten handelt es sich um Bodenrichtwerte, die der Bodenrichtwertkarte entnommen wurden.

**Rahmenbodenwerte Innenstadt Gladbeck**
Stand 01.01.2005



# 9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 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 und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

## 9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Nachfolgende Tabelle stellt die Indexentwicklung des Wohnbaulandes insgesamt, des Baulandes für individuellen Wohnungsbau, des Baulandes für den Geschosswohnungsbau und des Gewerbebaulandes in Gladbeck mit dem Basisjahr 1980 = 100 dar. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

| | Bodenpreisindex (Basis 1980 =100) für | | | |
|---|---|---|---|---|
| Jahr | Wohnbauland insgesamt | individuellen Wohnungsbau | Geschoss-wohnungsbau | gewerbliche Bauflächen |
| 1980 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1981 | 105 | 100 | 110 | 100 |
| 1982 | 108 | 106 | 110 | 100 |
| 1983 | 110 | 108 | 111 | 90 |
| 1984 | 105 | 104 | 107 | 90 |
| 1985 | 103 | 102 | 104 | 90 |
| 1986 | 101 | 100 | 108 | 78 |
| 1987 | 102 | 102 | 105 | 78 |
| 1988 | 101 | 104 | 102 | 78 |
| 1989 | 104 | 104 | 105 | 78 |
| 1990 | 107 | 106 | 112 | 84 |
| 1991 | 109 | 107 | 116 | 83 |
| 1992 | 112 | 112 | 128 | 91 |
| 1993 | 123 | 122 | 130 | 107 |
| 1994 | 131 | 133 | 134 | 129 |
| 1995 | 145 | 142 | 156 | 129 |
| 1996 | 155 | 152 | 168 | 129 |
| 1997 | 152 | 155 | 158 | 132 |
| 1998 | 160 | 161 | 166 | 139 |
| 1999 | 171 | 174 | 169 | 142 |
| 2000 | 180 | 185 | 180 | 142 |
| 2001 | 179 | 184 | 169 | 139 |
| 2002 | 177 | 184 | 171 | 138 |
| 2003 | 175 | 181 | 169 | 143 |
| 2004 | 178 | 183 | 174 | 140 |

## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der **Liegenschaftszinssatz** von wesentlicher Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 11 (1) der Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert den Liegenschaftszinssatz als den 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 Kapitalmarktzinssatz 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.

Der Gutachterausschuss hat nach § 11 der WertV Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.
Nach § 11 Absatz 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 Renditegesichtspunkten gehandelt werden.
Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Objekten ist dieser vergleichsweise höher als bei älteren Gebäuden.
Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis.

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

Aufgrund bisheriger Auswertungen wurden für das Stadtgebiet von Gladbeck folgende marktübliche Liegenschaftsszinssätze, gegliedert nach Objektarten und Baujahrsklassen ermittelt.

| Objektart/ Baujahrsklassen | Liegenschaftszinssatz (Restnutzungsdauer > 25 Jahre) |
|---|---|
| **Wohnungseigentum** | |
| bis 1949 | 2,0 - 2,5% |
| 1950 - 1974 | 2,5 - 3,5% |
| ab 1975 | 3,5 - 4,5% |
| **Ein- und Zweifamilienhäuser** | |
| bis 1949 | 1,5 - 2,0% |
| 1950 - 1974 | 2,0 - 3,0% |
| ab 1975 | 3,0 - 4,0% |
| **Mehrfamilienhäuser** | |
| gewerblicher Mietanteil < 20% | |
| bis 1949 | 3,5 - 4,0% |
| 1950 - 1974 | 4,0 - 5,0% |
| ab 1975 | 5,0 - 6,0% |
| **gemischt genutzte Grundstücke** | |
| mit bis zu 80% gewerbl. Mietanteil | 8,5 - 9,0% *) |
| *) Neubauobjekte nicht erfasst | |

Der Ermittlung der vorgenannten Liegenschaftszinssätze liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten (Rohertrag) auf der Basis des "Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" (Zuschläge bei Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung
- Restnutzungsdauer in der Regel entsprechend 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer. Modernisierungen werden durch erhöhte Restnutzungsdauer und Einführung eines „fiktiven Baujahres“ berücksichtigt.

## 9.3 Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von **Rohertragsfaktoren** ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Eine Auswertung der Verkäufe von **Mehrfamilienhäusern** der Verkaufsjahre 2002 bis 2004 hinsichtlich des Rohertragsfaktors (Kaufpreis/nachhaltig erzielbarer Rohertrag) läßt erkennen, dass entsprechende Mehrfamilienhäuser in Gladbeck üblicherweise mit dem **10- bis 20-fachen** (durchschnittlich 14,3-fachen) des Jahresrohertrages gehandelt wurden. Ausgewertet wurden Objekte der Baujahre bzw. bei modernisierten Gebäuden der fiktiven Baujahre 1928 bis 1972 (im Mittel 1948). Der Rohertragsfaktor war hier umso höher angesiedelt je geringer der Rohertrag war. In Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ergibt sich aus den ausgewerteten Vergleichsdaten der Rohertragsfaktor mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von knapp über 1 % zu:

$$KP/ROH = 114{,}34 * ROH^{-0{,}2163}$$

| Rohertrag in € | Rohertragsfaktor KP/ROH |
|---|---|
| 10.000 | 15,60 |
| 15.000 | 14,29 |
| 20.000 | 13,42 |
| 25.000 | 12,79 |
| 30.000 | 12,30 |
| 35.000 | 11,89 |
| 40.000 | 11,56 |

KP: Gesamtkaufpreis incl. Bodenwert
ROH: nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

Zwecks Ermittlung des Rohertrages wurde die nachhaltig erzielbare Miete nach dem "Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" zugrunde gelegt.

## 9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert in der Regel unter Heranziehung des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch die aktuelle Marktlage (Angebot und Nachfrage) und Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich.
Um die Höhe dieses **Marktanpassungsfaktors** in Gladbeck zu ermitteln, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt.

Auf der Grundlage der 2002 bis 2004 getätigten Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte in Gladbeck führt die statistische Untersuchung des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser zu folgenden Marktanpassungsfaktoren:

| Sachwert in € | Marktanpassungsfaktor (KP/SW) |
|---|---|
| 100.000 | 1,17 |
| 125.000 | 1,09 |
| 150.000 | 1,03 |
| 175.000 | 0,99 |
| 200.000 | 0,95 |
| 225.000 | 0,92 |
| 250.000 | 0,89 |
| 300.000 | 0,84 |
| 350.000 | 0,80 |
| 400.000 | 0,77 |

Anwendungsbeispiel:

| | |
|---|---|
| Ermittelter Sachwert: | 225.000 € |
| Marktanpassungsfaktor: | 0,92 |
| Verkehrswert: | 207.000 € |

Basis der Sachwertermittlung waren folgende Ansätze:

- Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte
- Normalherstellungskosten (NHK) 2000
  mit Korrekturfaktor für NRW: 1,00
  und Ortsgrößenkorrekturfaktor: 0,95
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 / 1987
- Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW
- Gebäudealterswertminderung nach WertR 2002 (Anlage 8a)
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 100 Jahre
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Einführung eines „fiktiven Baualters“

## 9.5 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

**Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften im langjährigen Vergleich**

| Altersklasse | Ø Gebäudekaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002/03 | 2003/04 |
| bis 1949 | 970 | 615 | 560 | 615 | 765 | 740 | 630 | 830 | 550 |
| 1950 - 1974 | 1.150 | 1.125 | 1.200 | 1.200 | 1.175 | 1.025 | 1.150 | 830 | 1.010 |
| 1975 - 1989 | 1.175 | 1.330 | 1.355 | 1.355 | 1.100 | 1.125 | 1.240 | 1.080 | 1.200 |
| 1990 - max. 2002 | | 1.455 | 1.480 | 1.610 | 1.305 | | 1.250 | 1.450 | 1.170 |
| Neubau - unterkellert | 1.635 | 1.535 | 1.710 | 1.685 | 1.765 | 1.535 | 1.480 | 1.540 | 1.445 |
| Neubau - nicht unterk. | | | 1.200 | 1.175 | 1.200 | 1.100 | | 1.300 | 1.185 |

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z. B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je m² Wohnfläche an.
Hierin nicht enthalten sind die Bodenwerte und die Werte von Nebengebäuden.

## 9.6 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im mehrjährigen Vergleich**
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

| Altersklasse | Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²] | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| bis 1959 | 945 | 870 | 740 | 820 | 870 | 845 | 860 | 890 | 880 | 990 |
| 1960 - 1969 | 1.125 | 1.100 | 1.200 | 1.150 | 1.150 | 1.150 | 1.030 | 1.200 | 1.050 | 890 |
| 1970 - 1979 | 1.305 | 1.250 | 1.300 | 1.330 | 1.330 | 1.280 | 1.250 | 1.080 | 1.130 | 1.060 |
| 1980 - 1989 | 1.430 | 1.380 | 1.405 | 1.405 | 1.380 | 1.405 | 1.410 | 1.250 | 1.320 | 1.230 |
| 1990 - max. 2001 | | | 1.685 | 1.560 | 1.660 | 1.685 | 1.530 | 1.650 | 1.480 | 1.660 |
| Neubau/ Erstverk. | 1.765 | 1.685 | 1.865 | 1.765 | 1.790 | 1.790 | 1.670 | 1.750 | 1.780 | 1.760 |

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Geschossen, einer durchschnittlichen Ausstattung (dem Alter entsprechend) und Wohnlage sowie einer Wohnfläche zwischen 35 m² und 135 m². Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie Wohnumfeld, Gebäudetyp, Gartennutzung u. ä. Wertzu- bzw. –abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Schwimmbad, offener Kamin) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten.

# 10. Mieten

## 10.1 Mietspiegel Gladbeck

**MIETSPIEGEL**

**für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck**

**- Stand 01.01.2003 -**

**Erstellt durch:** Stadt Gladbeck, Stadtamt 66/4 (Ingenieuramt, Abteilung Vermessung) Willy-Brandt-Platz 2, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 992523

**unter Mitwirkung von:** Haus- und Grund Gladbeck e.V.
Friedrichstr. 23, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 64288

Verein Gladbecker Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e.V.
Beisenstr. 31, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 42229

Mieterverein e. V. Gladbeck
Postallee 7, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 26198

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Gladbeck
Postallee 25, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 69030

Viterra Wohnen AG
Virchowstr. 99, 45806 Gelsenkirchen, ☎ (0209) 94520

Diese Fassung wurde am 13.03.2003 gemeinsam beraten und beschlossen.

## Erläuterungen

### 1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Stadtgebiet Gladbeck. Er stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2003 und sollen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c Mietrechtsreformgesetz (Änderung vom 19.06.2001 des BGB, veröffentlicht im BGBl. I S. 1149) in der gültigen Fassung bilden.

Die Mietpreisspannen wurden auf der Basis ausgewerteten Mietdatenmaterials (Mietabschlüsse der letzten vier Jahre) der beteiligten Verbände festgelegt. Es handelt sich hier um einen **einfachen Mietspiegel.**
Fortschreibungen des Mietspiegels erfolgen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für die Gemeinde vertretbaren Aufwand möglich ist. Per gesetzlicher Regelung (§ 558c BGB) soll der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Die **Tabelle 1** enthält "Mietrichtwerte" in Euro-Preisspannen je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Diese stellen Eckwerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen. Die Mietpreisspannen sind gestaffelt nach Altersklasse/ Baujahr und Größe und gelten für Wohnungen mit Standardausstattung in "mittlerer Wohnlage". Mietwerte für bestimmte Baujahre können durch Interpolation innerhalb der Spannen genauer bestimmt werden.

Wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen können durch entsprechende Zu- oder Abschläge - unter Ziffer 4 dargestellt - erfasst werden.

Der Mietspiegel **gilt** ohne weiteres **nicht** für Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern**; in diesen Fällen ist der höhere Wohnwert durch einen Zuschlag zu berücksichtigen – siehe Ziffer 4.5.

Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen ab 30 qm Wohnfläche. **Appartements unter 30 qm** werden in der Regel noch über dem Mietrichtwert von Wohnungen der Größenklasse 30 bis unter 60 qm vermietet. Ein **Zuschlag von ca. 15 – 25 %** des entsprechenden Mietrichtwertes ist zu veranschlagen. Je kleiner die Wohnung, desto höher kann der mögliche Zuschlag ausfallen.

### 2. Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Gladbeck

**2.1** Die ortsübliche Miete in Gladbeck ist eine Nettokaltmiete. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung nur noch den Betrag für die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 24 der II. Berechnungsverordnung (BV); dies sind:

Kosten der Instandhaltung (mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen),
Verwaltungskosten,
Mietausfallwagnis.

**2.2** **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten im Sinne von § 27 Anlage 3 der II. BV, die neben der Miete gemäß §§ 556 und 560 des Mietrechtsreformgesetzes als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen. Dies sind:

Grundsteuer,
Kosten für Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Entwässerung,
Kosten der Schornsteinkehr- und -überprüfungsgebühren,
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
Kosten für Wasser, Strom und Gasverbrauch,
Kosten für allgemeine Beleuchtung,

Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung,
Kosten der Hausreinigung und Gartenpflege,
Kosten für Wartungspersonal und dergleichen.

Die Aufwendungen für Schönheitsreparaturen werden in diesem Mietspiegel nicht erfasst.

**2.3** Als **"Orientierungswerte"** für die Summe der **anteiligen Betriebskosten** von Grundsteuer, Kosten für die Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Entwässerung, Kosten für Schornsteinkehr- und -überprüfung und der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung können die Werte der nachfolgenden Tabelle verwendet werden.

| **Altersklasse / Baujahr** | 1900 – 1948 | 1949 – 1964 | 1965 – 1974 | 1975 – 1984 | 1985 – 1994 | 1995 – 2002 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Betriebskosten € / qm** | 0,65 | 0,70 | 0,72 | 0,74 | 0,75 | 0,77 |

**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**.**

**Tabelle 1** **Stand: 01.01.2003**

| **Altersklasse / Baujahr *)** | **Wohnfläche qm** | **Mietpreisspanne €/qm** |
|---|---|---|
| bis 1948 | 30 bis unter 60 | 3,00 – 3,70 |
| | 60 – 90 | 3,20 – 4,10 |
| | über 90 | 3,40 – 4,35 |
| 1949 – 1964 | 30 bis unter 60 | 4,00 – 4,80 |
| | 60 – 90 | 3,60 – 4,50 |
| | über 90 | 3,45 – 4,40 |
| 1965 – 1974 | 30 bis unter 60 | 4,10 – 4,60 |
| | 60 – 90 | 4,10 – 5,10 |
| | über 90 | 3,80 – 4,60 |
| 1975 – 1984 | 30 bis unter 60 | 5,10 – 5,90 |
| | 60 – 90 | 5,10 – 5,90 |
| | über 90 | 4,70 – 5,40 |
| 1985 – 1994 | 30 bis unter 60 | 5,50 – 6,30 |
| | 60 – 90 | 5,50 – 6,30 |
| | über 90 | 5,20 – 6,00 |
| 1995 – 2002 | 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.

3. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

**3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen mit Standardausstattung**

Die in der Tabelle 1 angegebenen Mietpreisspannen gelten für abgeschlossene Wohnungen, die ausgestattet sind mit

- Sammelheizung, Bad und WC (unter Sammelheizung wird eine Beheizungsart verstanden, die von einer zentralen Stelle aus im Haus oder in der Etage gespeist wird),
- Fenster mit Isolierverglasung, Türen in Normalausführung,
- eigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, mit Abstellraum und Keller.

Weitere Merkmale bei **jüngeren** Gebäuden (ab Baujahr 1965):

- Textil- oder Kunststoff-Fußböden auf Estrich,
- Fußboden und Wände im Bad gefliest.
- Fassadenwärmedämmung und neuzeitliche Elektroinstallation für Gebäude ab Baujahr 1975.

Weitere Merkmale bei **älteren** Gebäuden:

- Keine Wärmedämmung an den Außenwänden,
- Holzdielenfußböden, Bad nur teilweise gefliest.

**3.2 Altersklasse (Baujahr)**

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst die Miete. Es werden sechs Baualtersklassen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, in dem die Mietwohnung liegt bzw. bei nachträglichen An- oder Ausbauten (z. B. Dachgeschoss) das Jahr der Fertigstellung der betreffenden Wohnung. Die Werte der Tabelle 1 sind Eckwerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen – siehe Nr. 4.2.

**3.3 Wohnlagen**

Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

**Mittlere Wohnlage**

Diese Wohnlage ist für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes gegeben. Diese Wohngebiete, die überwiegend geschlossen bebaut sind, dürfen durch Lärm, Staub und Geruch nicht außergewöhnlich beeinträchtigt sein. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

**Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben bei einfacher Bauweise und ungünstiger Gestaltung des Wohnumfeldes, wenn wenig Grün- und Freiflächen vorhanden sind, das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelästigungen) und / oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung vorliegen.

**Gute Wohnlage**

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung in zentraler Lage oder in solchen mit guter Durchgrünung, Ruhe und günstigen Verkehrsverbindungen ohne Durchgangsverkehr zu verstehen. Neben ein- und zweigeschossigen Wohnanlagen können auch mehrgeschossige Wohnanlagen vorhanden sein.

## 4. Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

### 4.1 Zu- bzw. Abschläge bei Abweichungen von der Standardausstattung und -wohnlage

| | |
|---|---|
| a) für “einfache” Wohnlage | Abschlag von 10 % |
| b) für “gute” Wohnlage | Zuschlag von 10 % |
| c) Wohnung ohne Bad oder ohne Sammelheizung | Abschlag von 15 % |
| d) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung) | Abschlag von 25 % |
| e) fehlender Kellerraum | Abschlag von 2,5 % |
| f) Wohnung mit Nachtspeicherheizung (in der überwiegenden Zahl der Räume) im Vergleich zur Sammelheizung | Abschlag von 0,25 € |
| g) fehlende Isolierverglasung | Abschlag von 0,25 € |

### 4.2 Zuschläge für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

| | |
|---|---|
| h) Fassadenwärmedämmung bei Baujahren vor 1975 | Zuschlag von 0,40 € |
| i) Badmodernisierung in den letzten 10 Jahren | Zuschlag von 0,50 € |
| j) neuzeitliche Elektroinstallation (bei Altersklassen vor 1975) | Zuschlag von 0,15 € |

k) Vollmodernisierung Zuschlag von 1,20 € – 2,00 €
(je nach Umfang der vorgenommenen Modernisierung)

Beispielhaft für eine Vollmodernisierung ist ein Bündel aus folgend aufgeführten Maßnahmen:

Grundrissveränderung, Abhängung von Decken, Erneuerung von Türen, Fenstern, teilweise Fußböden, Einbau neuer Badezimmer, Heizungen und nachträglicher Einbau von Wärmedämmungen, nachhaltige Verbesserungen des Schallschutzes sowie der Wasserver- und -entsorgung.

Bei Anrechnung dieses Zuschlages ist ein **weiterer Zuschlag** wegen Modernisierung nach Buchstabe h – j **nicht möglich**.

### 4.3 Sonstige Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Altersklasse können mietpreisbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z. B. Einzelheizkörper mit Gas- oder Ölanschluß), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster, Lage des WC's außerhalb der Wohnung sowie abweichende Ausstattung und Anzahl der Bäder und Toiletten, Einbaumöbel usw.. Zu beachten sind weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, Gemeinschaftsantenne, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Aufzug, Waschküchen mit Waschautomaten, Trockenräume usw..

Durch den Begriff "Gestaltung" wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie.

Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Zimmer vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

In der Regel müssen mehrere Merkmale vorhanden sein, um Zu- oder Abschläge von bis zu 10 % zu rechtfertigen.

Höhere Zuschläge bis maximal 20 % sind nur bei Sonderausstattung (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u. ä.) begründet.

Höhere Abschläge bis maximal 20 % sind nur beim Vorhandensein aller negativen Merkmale in Bezug auf Ausstattung und Gestaltung begründet.

### 4.4 Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Alleinnutzung eines Hausgartens gegeben, kann hierdurch ein **Mietzuschlag in Höhe von 5 %** (in Ausnahmefällen mehr) gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.
Beim Einfamilienhaus ist ein entsprechender Zuschlag nicht vorzunehmen, da dieser bereits im nachfolgend aufgeführten Zuschlag für Einfamilienhäuser inbegriffen ist.

### 4.5 Besondere Hausformen bzw. Wohnungstypen

- für Wohnungen mit eigenem (separatem) Hauseingang — Zuschlag von 3 %,
- für ein Zweifamilienhaus (Gebäude mit 2 abgeschlossenen Wohnungen in einem Baukörper) ohne Gartennutzung — Zuschlag von 10 %,
- für ein Einfamilienhaus inklusive Gartennutzung — Zuschlag von 20 %.

## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

| | |
|---|---|
| Dipl.-Ing. Marlene Giering | Vorsitzende |
| Dipl.-Ing. Rudolf Lach | stellvertr. Vorsitzender und ehrenamtl. Gutachter |
| Dipl.-Ing. Klaus Thelen | stellvertr. Vorsitzender und ehrenamtl. Gutachter |
| Dipl.-Ing. Heinrich Fitze | ehrenamtlicher Gutachter |
| Heinrich Jockenhöfer | ehrenamtlicher Gutachter |
| Dipl.-Ing. agr. Wolfgang König | ehrenamtlicher Gutachter |
| Rainer Laarmann | ehrenamtlicher Gutachter |
| Dipl.-Ing. Werner Lietz | ehrenamtlicher Gutachter |
| Dr.-Ing. Klaus Sorgenfrei | ehrenamtlicher Gutachter |

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte von der Finanzverwaltung:

| | |
|---|---|
| Heinz-Günter Krome | ehrenamtlicher Gutachter |
| Ferdinand Grote-Westrick | stellvertr. ehrenamtlicher Gutachter |

## 11.2 Verwaltungsgebühren

**Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001)

Aufgrund der §§ 2 und 6 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1999 (GV NW S. 524) wird verordnet:

Für die im Allgemeinen Gebührentarif genannten Amtshandlungen werden die dort genannten Kosten erhoben. Der Allgemeine Gebührentarif bildet einen Teil dieser Verordnung.

Auszug aus der Allgemeinen Gebührentarifstelle Nr. 13 für Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

### Tarifstelle 13.1.1

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

Gebühr: 700,- € (Grundbetrag je Stichtag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts (je Stichtag)

| | | |
|---|---|---|
| a) bis | 770.000 € | 2,0 v.T. des Wertes |
| b) über | 770.000 € | 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770 € |

Anmerkung:
Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren.

### Tarifstelle 13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
   Zuschlag: bis 200 €
b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
   Zuschlag: bis 400 €
c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
   Zuschlag: bis 600 €
d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
   Zuschlag: bis 300 €

**Tarifstelle 13.1.3**

Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen
Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

**Auskünfte durch den Gutachterausschuss (gem. Tarifstelle 13.3)**

| | |
|---|---|
| Einfache mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten | gebührenfrei |
| Entsprechende schwierige mündliche Auskünfte | 10 bis 250 € |
| Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragtem Wert | 15 € |
| Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall, einschl. bis zu 10 mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke | 100 bis 150 € |
| Jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert | 7 € |

**Abgabe von Produkten des Gutachterausschusses**

| | | |
|---|---|---|
| Bodenrichtwertkarte | - Auszug in DIN A 4 | 25 € |
| | - gesamtes Stadtgebiet | 40 € |
| Grundstücksmarktbericht | | 20 € |

# Grundstücksmarktbericht 2005.
# für die Stadt Marl

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten
Dorsten und Marl

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

# Grundstücksmarktbericht 2005

Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004

## Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Marl

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2005

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

**Geschäftsstelle:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten und Marl

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten

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

**Öffnungszeiten:**

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

**Gebühr:**

20 €

**Auflage:**

130

**Internet:**
www.gutachterausschuss.nrw.de
(allgemeine Informationen)

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

**Druck:**

Druckhaus Kruse, Bottrop

**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.

## Inhaltsverzeichnis

Seite


**1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes** ..... 3

**2. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes** ..... 4

3. **Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss** ..... 5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse ..... 5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle ..... 6

**4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004** ..... 8
4.1 Anzahl der Kauffälle ..... 9
4.2 Flächenumsatz ..... 12
4.3 Geldumsatz ..... 12
4.4 Marktteilnehmer ..... 13

**5. Unbebaute Grundstücke** ..... 14
5.1 Individueller Wohnungsbau ..... 15
5.2 Geschosswohnungsbau ..... 16
5.4 Gewerbliche Bauflächen ..... 17
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ..... 18
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland ..... 19
5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke ..... 20
5.7 Kompensationsflächen gem. § 1a BauGB ..... 22
5.8 Sonstige Flächen ..... 22

**6. Bebaute Grundstücke** ..... 23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ..... 24
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte ..... 26
6.3 Mehrfamilienhäuser ..... 27
6.4 Wohn- und Geschäftshäuser ..... 28
6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte ..... 29

**7. Wohnungs- und Teileigentum** ..... 30
7.1 Wohnungseigentum ..... 30
7.2 Wohnungserbbaurechte ..... 34

**8. Bodenrichtwerte** ..... 35
8.1 Gesetzlicher Auftrag ..... 35
8.2 Bodenrichtwertkarte ..... 35
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte ..... 37
8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORIS.NRW ..... 38

**9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung** ..... 39
9.1 Indexreihen ..... 39
9.2 Liegenschaftszinssätze ..... 41
9.3 Marktanpassungsfaktoren ..... 43

**10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt** ..... 44
10.1 Zinsentwicklung ..... 44
10.2 Bestand Wohngebäude ..... 45
10.3 Bevölkerungsdichte ..... 46
10.4 Bevölkerungsentwicklung ..... 47
10.5 Alterspyramide Marl ..... 47
10.6 Nutzung der Bodenflächen ..... 48
10.7 Zwangsversteigerungen ..... 49

**11. Mieten** ..... 50

**12. Sonstige Angaben** ..... 53
12.1 Verwaltungsgebühren ..... 53
12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses ..... 55

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse
Anlage 2: Übersichtskarte Marl

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Im Berichtszeitraum 2004 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 900 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden; dies sind ca. 16 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz ging um ca. 38 % auf 106,8 Mio. € zurück. Der Flächenumsatz betrug in diesem Jahr 89 ha.

***Bauland***

Obwohl die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge über Wohnbauland leicht rückläufig ist, sind der Geld- und Flächenumsatz gestiegen. Dies ist auf einige Verkäufe mit relativ großen Flächen zurückzuführen.
Bei 36 abgeschlossenen Verträgen wurden 3,4 ha für 5,7 Mio. € verkauft.

In guten Lagen werden Preise von 240 €/m² erzielt.

***Bebaute Grundstücke***

Beim Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser waren in 2004 stabile Preise zu verzeichnen.

Im Mittel kostet nun eine Doppelhaushälfte als Neubau rund 220.000 €.

***Eigentumswohnungen***

Das Umsatz- und Preisniveau ist konstant geblieben. Wie auch im Vorjahr sind relativ viele Umwandlungen von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten und Marl veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sowohl eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Marler Immobilienmarkt im Jahr 2004 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 dem Willen des Gesetzgebers den örtlichen Immobilienmarkt transparent machen.

Außerdem soll er der Öffentlichkeit 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 mithilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wieder. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen und müssen ggf. mit zum Teil erheblichen Zu- oder Abschlägen bedacht werden.

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

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

# 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zur Zeit 80 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 4 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein Gutachterausschuss für die Stadt Gladbeck, ein **Gutachterausschuss für die Städte Dorsten und Marl** (seit 1.1.2005) 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 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I, S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 – SGV. NRW 231 – zugrunde.

## 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein selbstständiges und unabhängiges 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- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten und des Mietspiegels
- Erteilen von Wertaukünften 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 auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Führung des Bodenrichtwertsystems BORIS.NRW
- 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 und Marl bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die bei der Stadtverwaltung Dorsten, Planungs- und Umweltamt, Abteilung Vermessung, eingerichtet ist.

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

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

Die Kaufpreissammlung wird als eigenständige Datenbank geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

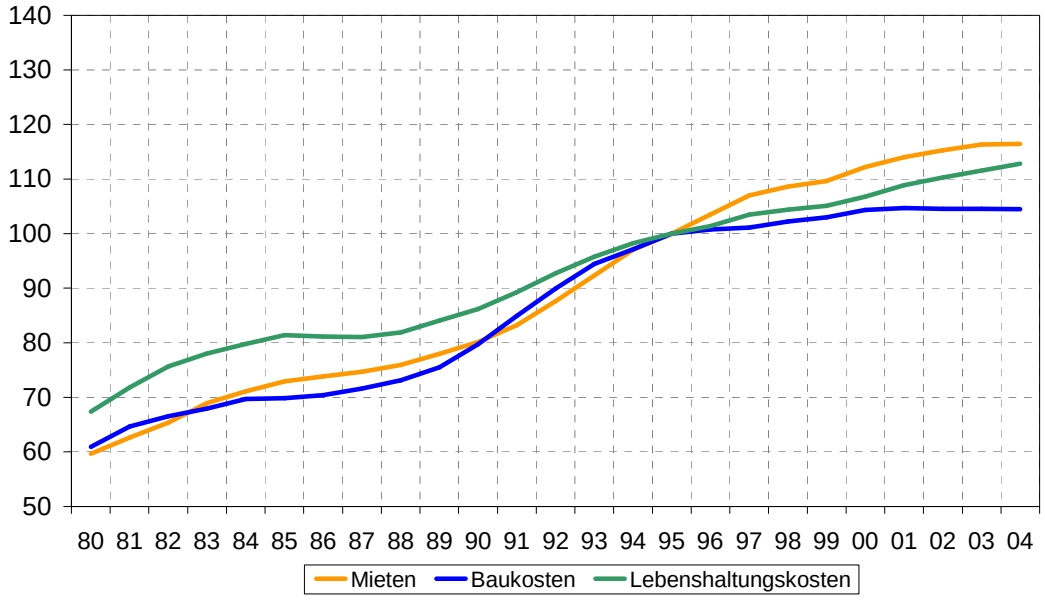
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeiten eines jährlichen Marktberichtes. Dabei werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke, Rohertragsfaktoren, verschiedene Indexreihen etc. abgeleitet und fortgeschrieben
- Erteilen von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung bezüglich des Grundstücksmarktes
- Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten
- Bereitstellen von Daten für die Erstellung des Mietspiegels

# 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

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

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

**Einflussfaktoren Wohnungs- und Grundstücksmarkt**



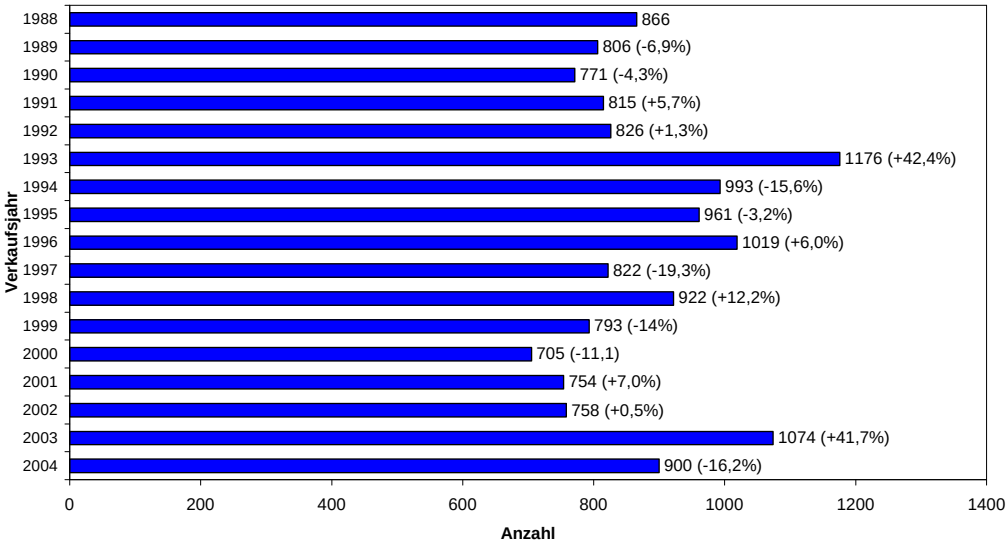
## 4.1 Anzahl der Kauffälle

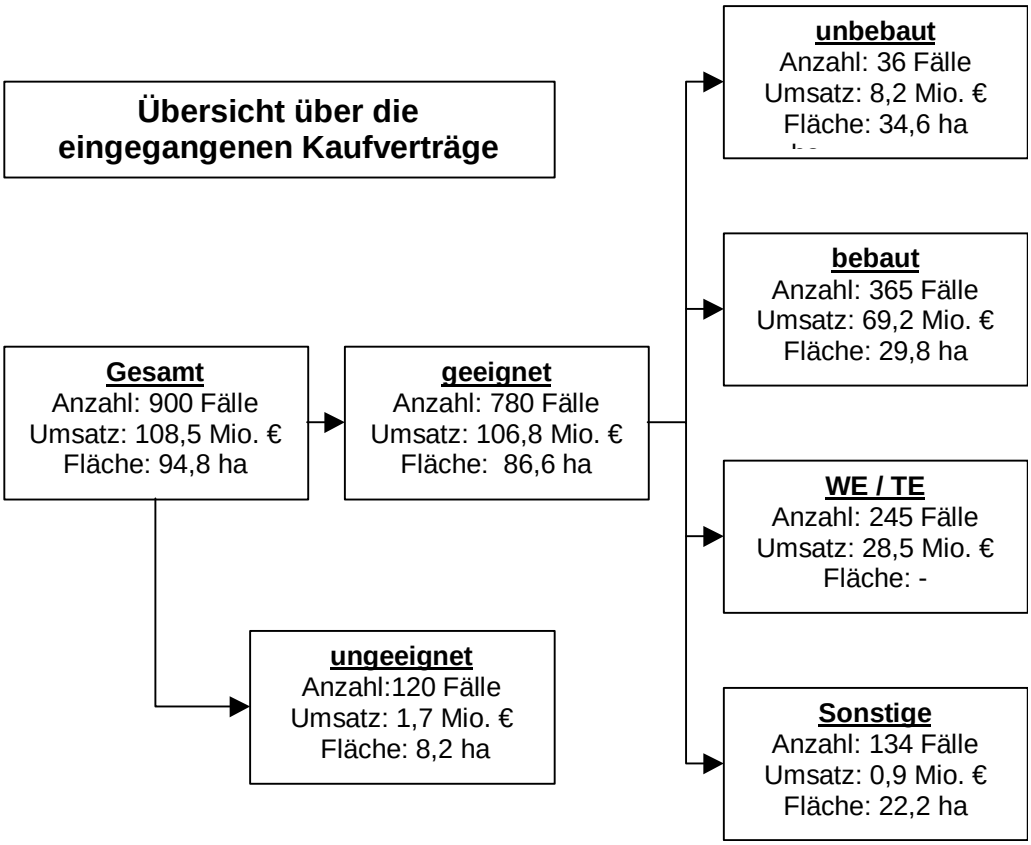
Im Berichtsjahr 2004 gingen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**900 Kauffälle**

über Immobilienverkäufe ein.

**Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2004**



**- 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

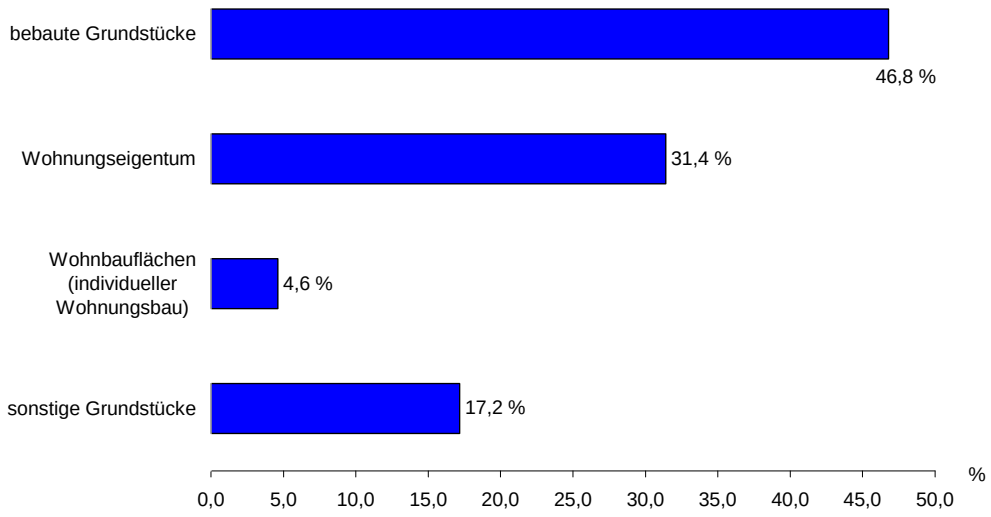
**- unbebaute Grundstücke:** Hierzu gehören die Teilmärkte selbstständig bebaubarer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzter Grundstücke, Bauerwartungsland, Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

**- sonstige:** Hier werden alle Fälle erfasst, die keiner der o.g. Fallgruppen zuzuordnen sind.

Den größten Anteil an Verkaufsfällen haben traditionsgemäß die Teilmärkte "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" mit 245 und 365 ausgewerteten Fällen. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten mit 36 Fällen 4,6 % sämtlicher Verkäufe aus. Alle anderen Teilmärkte werden in der Gruppe "Sonstige" zusammengefasst und spielen eine untergeordnete Rolle am Marler Markt.

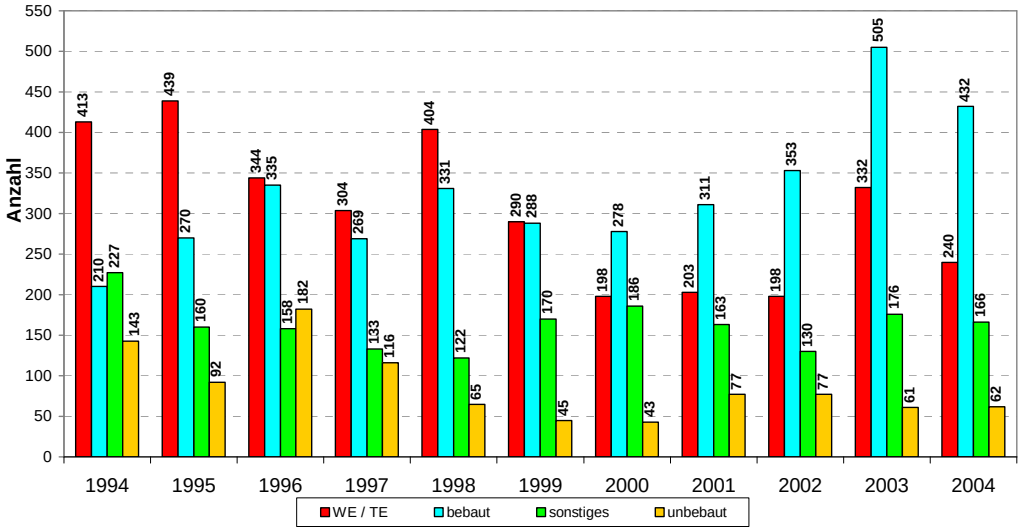
Die nachstehende Abbildung zeigt die Umsatzanteile gemessen an der Anzahl der Kauffälle. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

**Anteile nach Anzahl der Kauffälle**



**Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten von 1994 bis 2004**

Die Teilmärkte "Bauland", "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum" decken den größten Teil des Marler Immobiliengeschehens ab und werden in nachfolgender Grafik mit ihren absoluten Fallzahlen seit 1994 dargestellt.

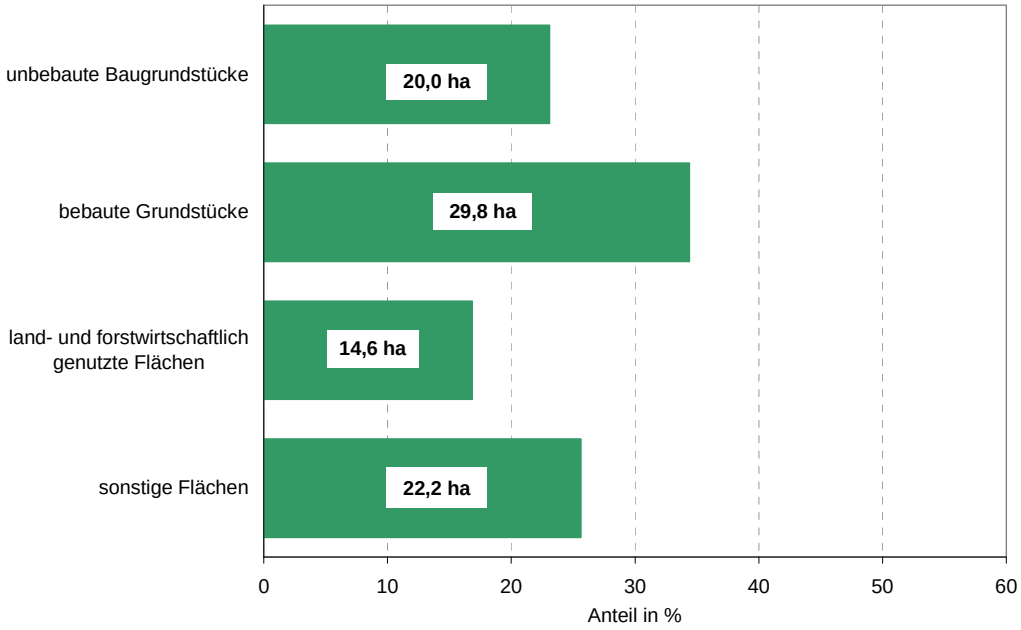


## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2004 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Marl insgesamt

**86,6 Hektar** Grundstücksfläche

umgesetzt. Da die Verkäufe ideeller Miteigentumsanteile an Grundstücken nicht als realer Flächenumsatz zu sehen sind, wurden sie bei der folgenden Aufteilung auf die verschiedenen Teilmärkte nicht berücksichtigt.

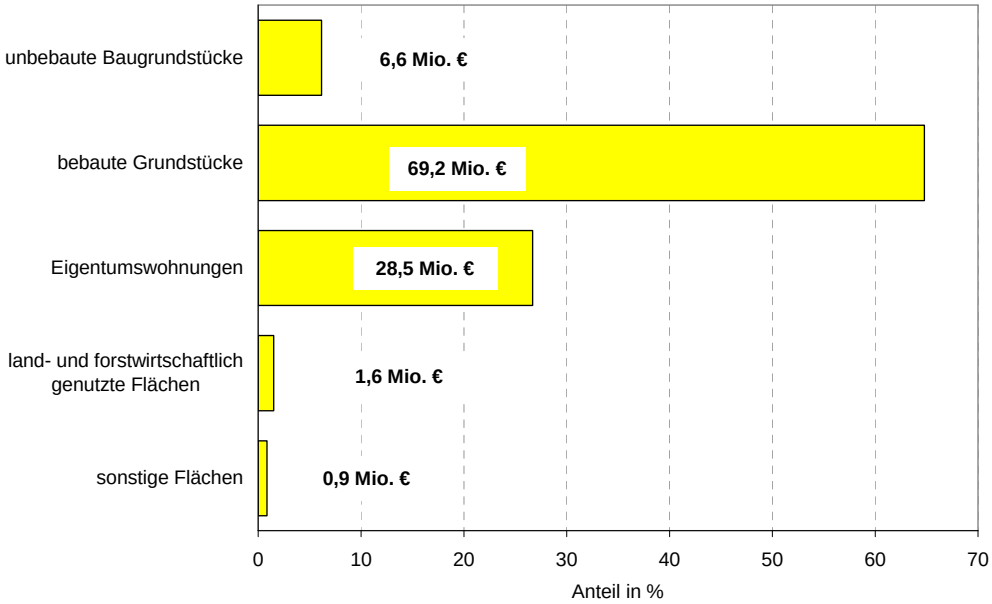



## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im letzten Jahr

**106,8 Millionen €.**

Den weitaus größten Anteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit insgesamt 91,5 % des Gesamtumsatzes. Unbebaute Grundstücke (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) haben mit 8,2 Mio. € einen Anteil von zusammen 7,7 %.



## 4.4 Marktteilnehmer

In der folgenden Tabelle werden die Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Erwerbergruppen dargestellt.

| **Verkäufer** | **Erwerber** | | | | | | ***Gesamt*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Privat | auswärtige Privat | Wohnungsbau-gesellschaften, Immobilien-firmen | Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungs-unternehmen | Körperschaften des öffentlichen Rechts | Sonstige | |
| einheimische Privat | 223 | 82 | 7 | 17 | 2 | - | ***331*** |
| auswärtige Privat | 77 | 25 | 1 | - | 1 | - | ***104*** |
| Wohnungsbau-gesellschaften, Immobilienfirmen | 253 | 44 | 3 | 1 | 1 | - | ***302*** |
| Gewerbe und Industrie (Firmen), Versor-gungsunternehmen | 11 | 3 | 1 | 5 | 2 | - | ***22*** |
| Körperschaften des öffentlichen Rechts | 13 | 1 | 4 | - | 1 | - | ***19*** |
| Sonstige | 2 | - | - | - | - | - | ***2*** |
| ***Gesamt*** | ***579*** | ***155*** | ***16*** | ***23*** | ***7*** | ***0*** | ***780*** |

# 5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende 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 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Ein Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

- **Gewerbliche Bauflächen**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. b. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**
  Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlichen 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 Individueller Wohnungsbau

### Umsätze

Obwohl die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge leicht rückläufig ist, sind der Geld- und Flächenumsatz gestiegen. Dies ist auf einige Verkäufe mit relativ großen Flächen zurückzuführen.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 36 | 39 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 5,7 | 3,0 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 3,4 | 1,7 | ↗ |

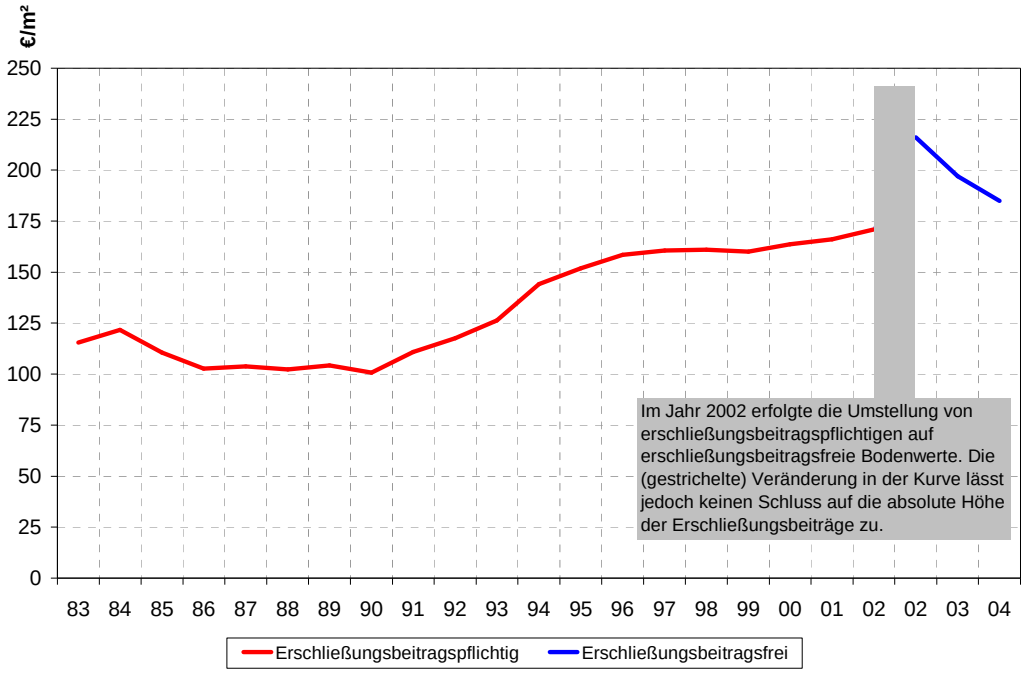
### Preisniveau

Das Preisniveau ist bis auf Veränderungen in einzelnen Baugebieten konstant geblieben.
Für das Stadtgebiet von Marl ergibt sich für das Jahr 2004 ein durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis von ca. 185 €/m².

Wegeanteile, Garagenflächen und Stellplatzflächen, die zum Bauland gehören, sind zu Baulandpreisen verkauft worden.

**Preisentwicklung**
Der in der folgenden Grafik dargestellte Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass im Auswertezeitraum zu einem großen Teil Bauland in Gebieten mit relativ niedrigen Richtwerten verkauft wurde.

**Entwicklung der Bodenpreise von 1983 bis heute**




## 5.2 Geschosswohnungsbau

Wie in den Vorjahren gingen auch im Jahr 2004 keine Kaufverträge über Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau ein.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

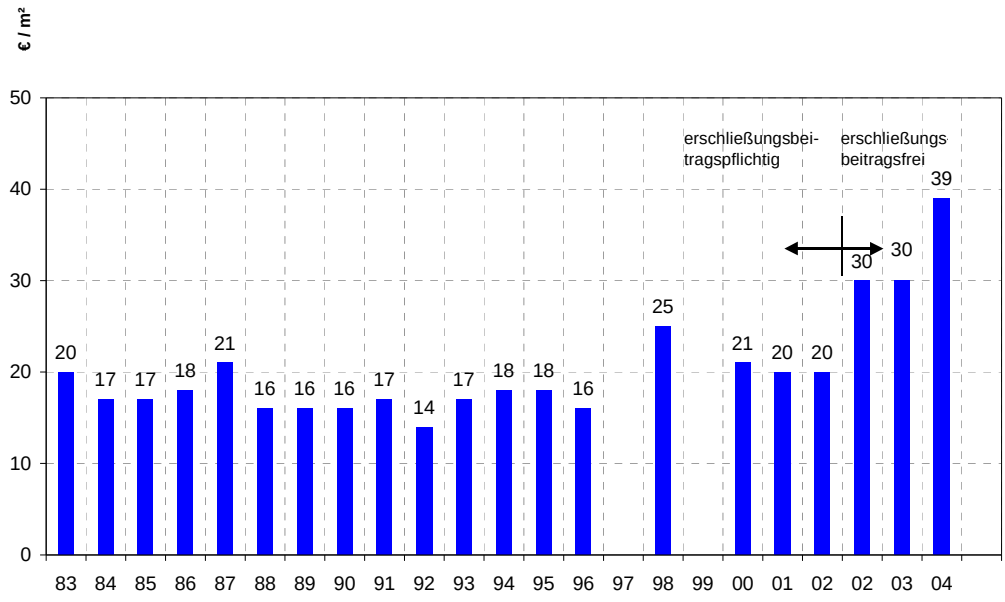
### Gewerbe und Industrie

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 7 | 5 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,8 | 1,9 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 1,5 | 4,2 | ↘ |

**Preisniveau**
Mit 39 €/m² liegt der durchschnittliche Kaufpreis deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Dies wird durch die Entwicklung eines privat erschlossenen Gewerbegebietes begründet.

**Preisentwicklung**
Stark von einander abweichende Kaufpreise lassen eine gesicherte Aussage über die Preisentwicklung nicht zu.



## 5.4 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.

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen (L)

#### Umsätze

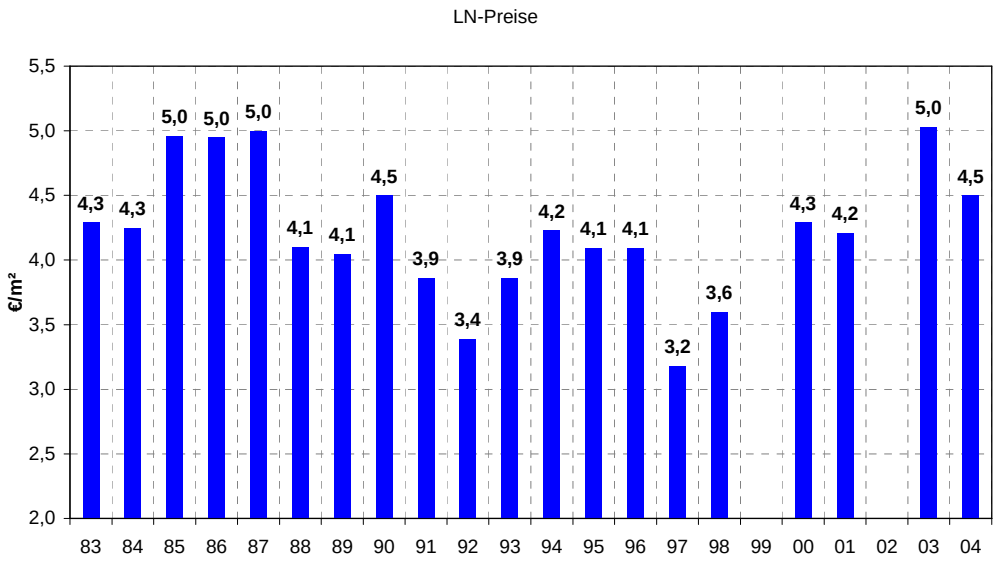
Im Jahr 2004 wurden 7 Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Fall lag bei 4,50 €/m².

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 7 | 8 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,2 | 1,3 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 7,4 | 19,4 | ↘ |

#### Preisniveau

Das Preisniveau entspricht in etwa dem des Vorjahres.

#### Preisentwicklung



**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (F)**

**Umsätze**

Im Jahr 2004 gingen keine geeigneten Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen ein.

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 0 | 1 | |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0 | 0,01 | |
| **Flächenumsatz in ha** | 0 | 0,9 | |

## 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

**Bauerwartungsland**

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.
In 2004 lagen keine Verkaufsfälle über Bauerwartungsland vor.

| Jahr | Fläche [ ha ] | mittlerer Kaufpreis [€/m²] | Prozent vom Richtwert | Anzahl der Kauffälle |
|---|---|---|---|---|
| 1997 - 1999 | 2,9 | 64 | 36,7 E-pfl. | 3 |
| 2001 | 2,1 | 65 | 38,8 E-pfl. | 1 |
| 2002 | 0,9 | 20 | 26,9 E-frei | 1 ( GE ) |
| 2003 | 8,3 | 11 | 31,8 E-frei | 1 ( GE ) |

.

**Rohbauland**

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

| Jahr | Fläche [ ha ] | mittlerer Kaufpreis [€/m²] | Prozent vom Richtwert | Anzahl der Kauffälle |
|---|---|---|---|---|
| 1996 | 2,8 | 120 | 71,2 E-pfl. | 2 |
| 1997 | 1,1 | 69 | 51,5 E-pfl. | 1 |
| 1999 | 0,3 | 86 | 67,6 E-pfl. | 3 |
| 2000 | 0,6 | 128 | 81,0 E-pfl. | 1 |
| 2001 | 1,5 | 77 | 55,6 E-pfl. | 16 |
| 2002 | 2,9 | 158 | 82,6 E-frei | 4 |
| 2004 | 0,8 | 93 | 50,0 E-frei | 3 |

## 5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke

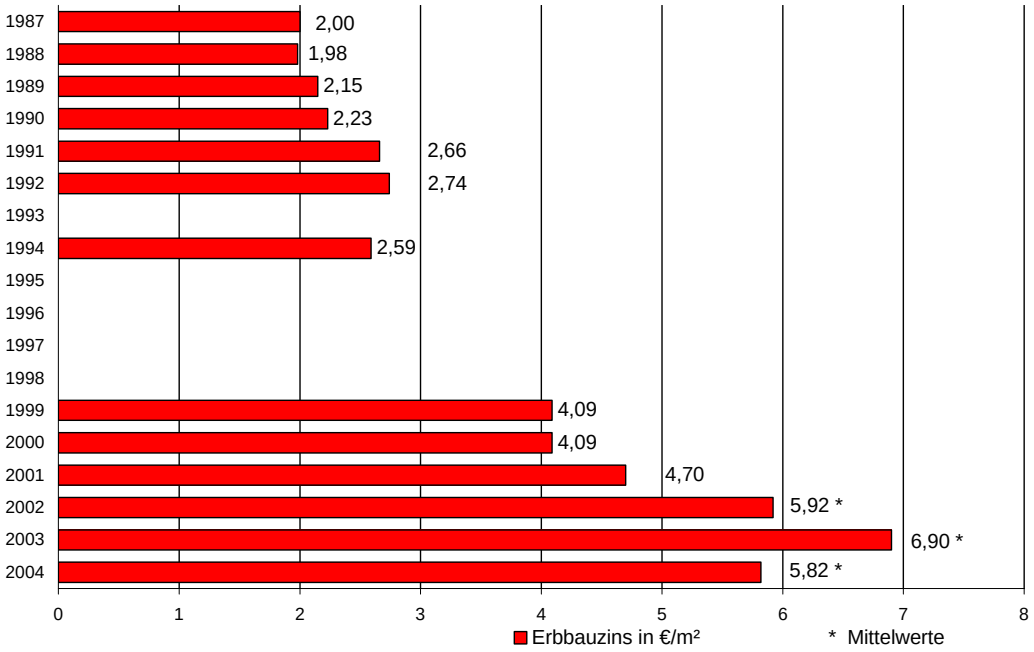
### Erbbaurechtsbestellungen für I- und II- geschossige Bebauung

Im Jahr 2004 lagen 5 brauchbare Fälle von Erbbaurechtsbestellungen vor.
Die Erbbauzinsen lagen zwischen 3,00 €/m² und 9,00 €/m².
Die Bodenwertverzinsung bezieht sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

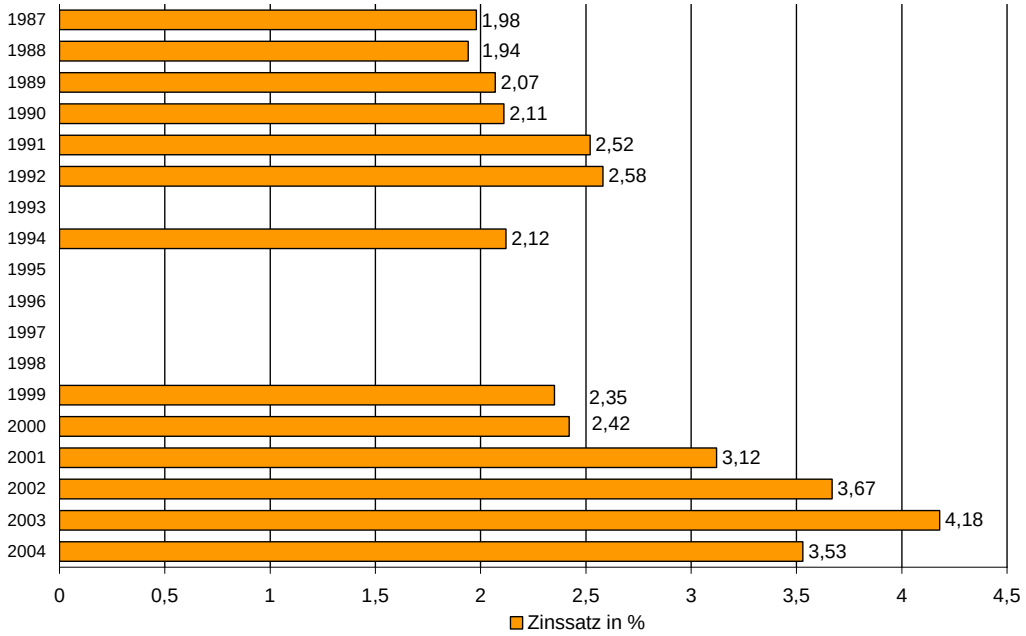
| Jahr | Erbbauzins in €/m² | Zinssatz in % |
|---|---|---|
| 1987 | 2,00 | 1,98 |
| 1988 | 1,98 | 1,94 |
| 1989 | 2,15 | 2,07 |
| 1990 | 2,23 | 2,11 |
| 1991 | 2,66 | 2,52 |
| 1992 | 2,74 | 2,58 |
| 1993 | - | - |
| 1994 | 2,59 | 2,12 |
| 1995 | - | - |
| 1996 | - | - |
| 1997 | - | - |
| 1998 | - | - |
| 1999 | 4,09 | 2,35 |
| 2000 | 4,09 | 2,42 |
| 2001 | 4,70 | 3,12 |
| 2002 | 3,83 - 9,00 * | 3,67 |
| 2003 | 4,80 - 9,00 * | 4,18 |
| 2004 | 3,00 - 9,00 * | 3,53 |

* lageabhängig im Stadtgebiet

**Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in €/m²**




**Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in %**




## Erbbaugrundstücke

Eine Auswertung der letzten 10 Jahre ergab, dass der Käuferkreis für derartige Objekte eingeschränkt ist; in der Regel erfolgt der Verkauf an den Erbbauberechtigten. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten und in Abhängigkeit von der Restlaufzeit diese Grundstücke zu ca. **50 %** des Bodenrichtwertes für Wohnbauland verkauft werden.

## 5.7 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 oder nachhaltig 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 Ausgleichsflächen benötigt.

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

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

gezahlt wird. Dabei wurde festgestellt, dass es keine Unterscheidung im Marktgeschehen gibt, ob die Kompensationsflächen für Wohn- oder Gewerbebaugebiete benötigt werden.

## 5.8 Sonstige Flächen

### Hinterland ( Gartenland)

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 der Auswertungen der Jahre 1996 bis 2003 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei

**etwa 15 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes**

für baureifes Land. In Neubaugebieten werden Gartenlandflächen auch mit der Belastung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit entsprechenden Auflagen (Grundbuchbelastung, Pflanzgebot) verkauft.

### 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.

12 geeignete Kauffälle seit dem Jahre 1989 zeigen, dass für begünstigtes Agrarland im Stadtgebiet von Marl Verkaufspreise

**von 6,- bis 10,- € / m²**

erzielt wurden.

# 6. Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat den größten Anteil am Marler Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft. Sie wird aufgesplittet in die Kategorien

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

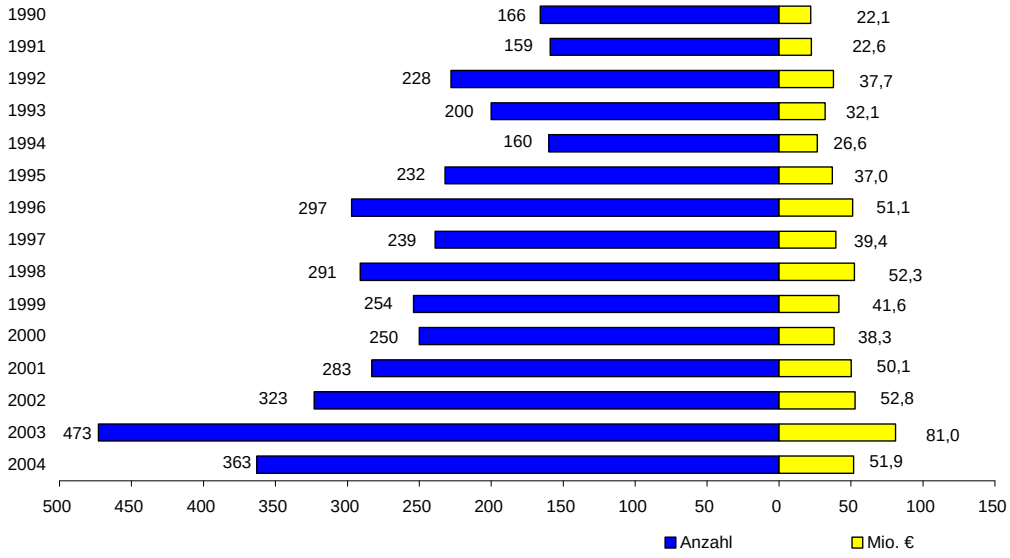
| | Anzahl der Kauffälle | Umsatz in Mio € |
|---|---|---|
| Einfamilienhäuser | 363 | 51,9 |
| Mehrfamilienhäuser | 7 | 2,4 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 11 | 2,3 |
| Gewerbe und Industrie | 9 | 5,6 |
| Sonstige | 9 | 0,1 |

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 363 | 473 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 51,9 | 81,0 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 23,7 | 33,4 | ↘ |

### Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser




Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich.

Da hier 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 bebauten Fälle.

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

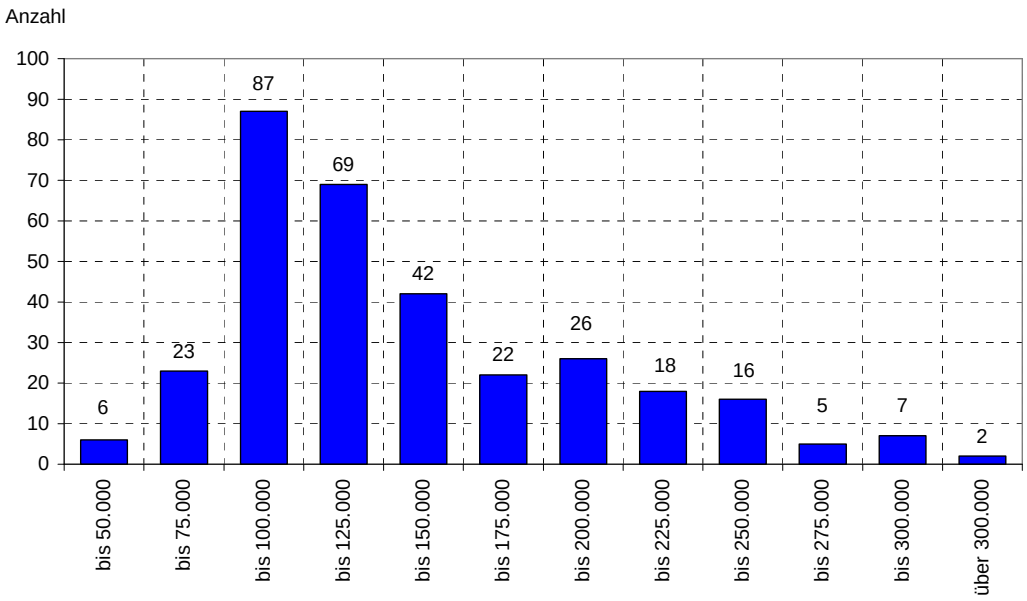
**Tabelle EFH/ ZFH unterteilt nach Bauweise und Altersgruppen (ohne Erbbaurechte)**

| EFH-ZFH - freistehend | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2002** | **Neubauten** |
| Anzahl Fälle | - | 2 | 1 | 2 |
| mittl. Wohnfläche [m²] | - | 154 | 125 | 124 |
| mittl. Grundstück [m²] | - | 512 | 628 | 398 |
| mittl. Preis [€] | - | 203.400 | 260.000 | 239.040 |
| mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²] | - | 1.355 | 1.940 | 1.925 |
| Tendenz gegenüber Vorjahr | - | ↘ | ↗ | ↘ |

| EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2002** | **Neubauten** |
| Anzahl Fälle | 5 | 6 | 7 | 17 |
| mittl. Wohnfläche [m²] | 83 | 71 | 119 | 110 |
| mittl. Grundstück [m²] | 368 | 383 | 354 | 278 |
| mittl. Preis [€] | 97.080 | 123.500 | 223.040 | 203.920 |
| mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²] | 1.190 | 1.725 | 1.895 | 1.860 |
| Tendenz gegenüber Vorjahr | ↘ | → | → | → |

| EFH-ZFH - Reihenmittelhäuser | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2002** | **Neubauten** |
| Anzahl Fälle | - | 9 | 3 | 1 |
| mittl. Wohnfläche [m²] | - | 75 | 96 | 118 |
| mittl. Grundstück [m²] | - | 218 | 231 | 198 |
| mittl. Preis [€] | - | 102.910 | 150.170 | 192.400 |
| mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²] | - | 1.390 | 1.570 | 1.630 |
| Tendenz gegenüber Vorjahr | - | ↘ | → | → |

**Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise EFH/ZFH**




## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte

Nachfolgend eine Auswertung von Ein- und Zweifamilienhausneubauten (Doppelhaushälften, Erbbaurechte) aus den letzten beiden Jahren.

In den Durchschnittswerten ist der Erschließungskostenanteil enthalten.

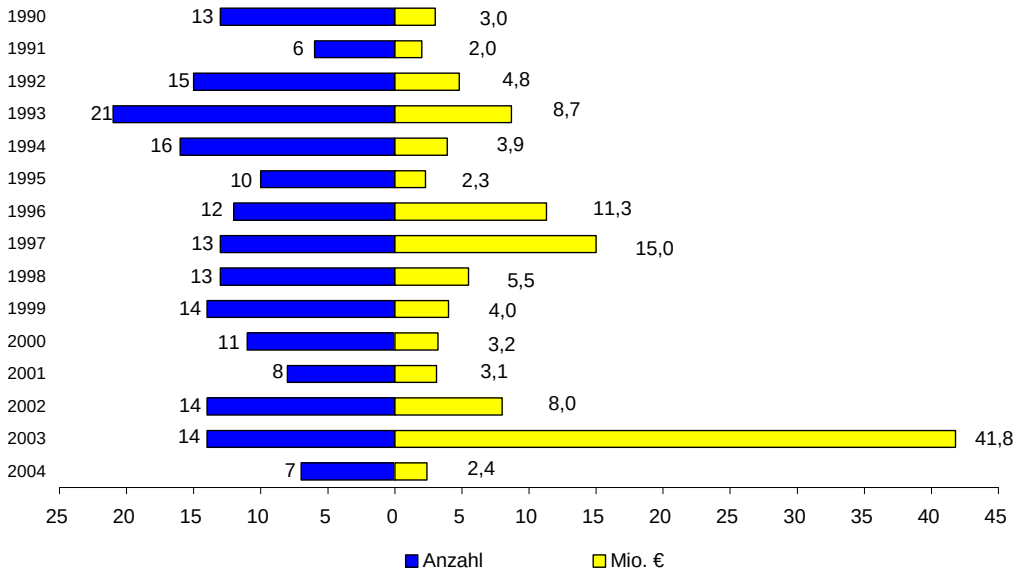
| Auswertejahr | Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge | Grundstücks-fläche in m² | mittlere Wohnfläche | Gesamtkauf-preis in € | Gesamtkauf-preis in €/m² WF |
|---|---|---|---|---|---|
| 2003 | 16 | 293 | 111 | 218.540 | 1.963 |
| 2004 | 9 | 287 | 110 | 199.400 | 1.822 |

## 6.3 Mehrfamilienhäuser

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 7 | 14 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 2,4 | 41,8 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 0,7 | 31,0 | ↘ |

### Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz MFH



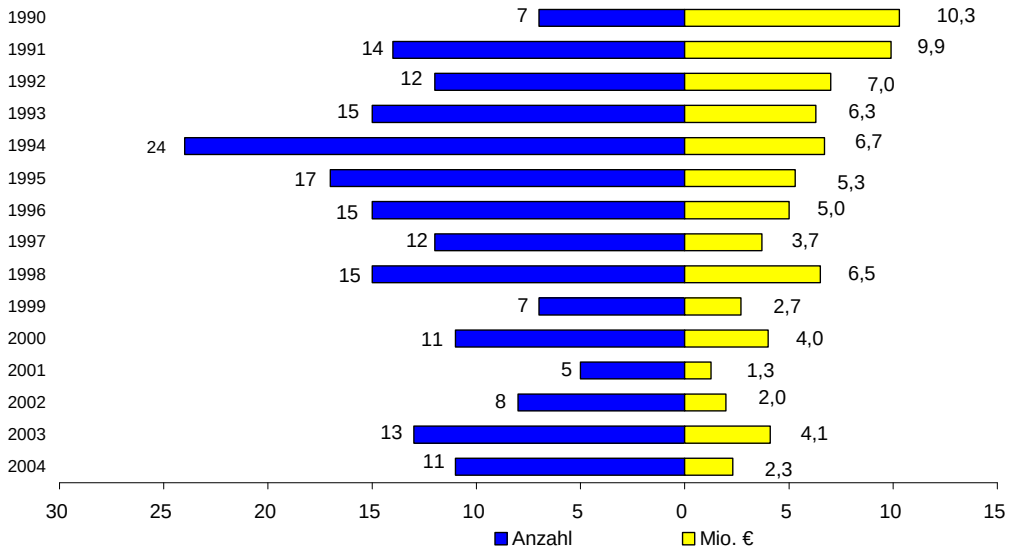

Nachdem im Vorjahr Verkäufe von Mehrfamilienhauskomplexen großer Wohnungsbaugesellschaften in zusammenhängenden Siedlungsgebieten zu verzeichnen waren, haben sich die Geld- und Flächenumsätze im Jahr 2004 wieder normalisiert.

## 6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 11 | 13 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 2,3 | 4,1 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 1,0 | 1,1 | ↘ |

### Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Wohn- und Geschäftshäuser



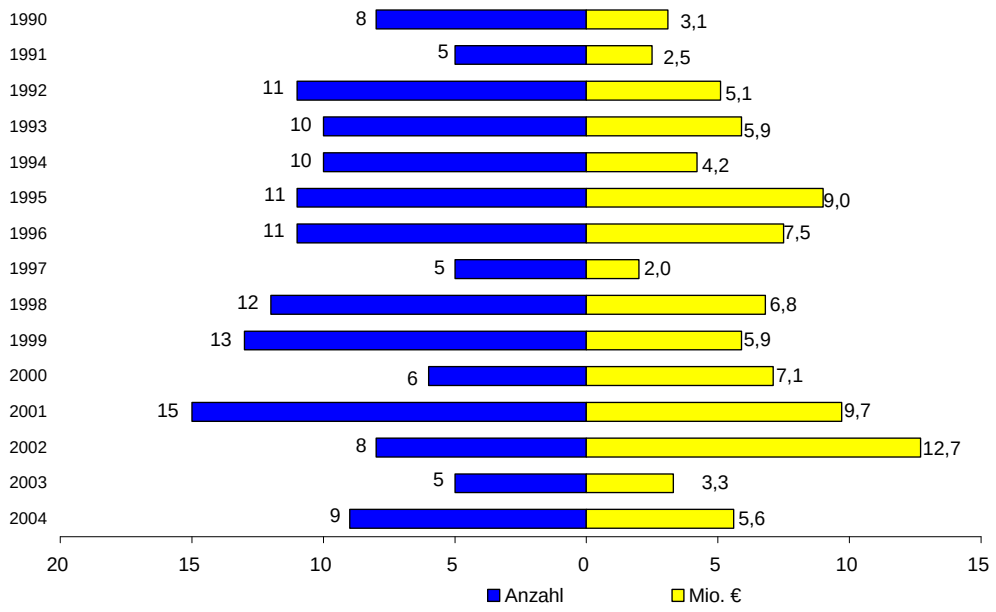

Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch die Flächen- und Geldumsätze waren in diesem Teilmarkt rückläufig. Die Anzahl entspricht dem langjährigen Mittel, der Geldumsatz liegt bei weniger als 50 % des langjährigen Mittels.

## 6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 9 | 5 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 5,6 | 3,3 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 4,3 | 3,0 | ↗ |

**Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz Gewerbe- und Industrieobjekte**




Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch die Flächen- und Geldumsätze liegen im Bereich des langjährigen Mittels.

# 7. Wohnungs- und Teileigentum

## 7.1 Wohnungseigentum

### Umsätze

In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe der durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen wurden sowohl Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen als auch nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelte Objekte berücksichtigt.

| | **2004** | **Vorjahr** | **Tendenz** |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 215 | 322 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 23,1 | 32,8 | ↘ |

Von den 215 Verkaufsfällen waren etwa 90 % Weiterverkäufe von älteren Eigentumswohnungen, beim Rest handelt es sich um Verkäufe von Neubauwohnungen.

In den 215 Verkaufsfällen sind 66 Erstverkäufe umgewandelter Eigentumswohnungen (in ehemaligen Mietwohnhäusern) enthalten.

**Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise Eigentumswohnungen**

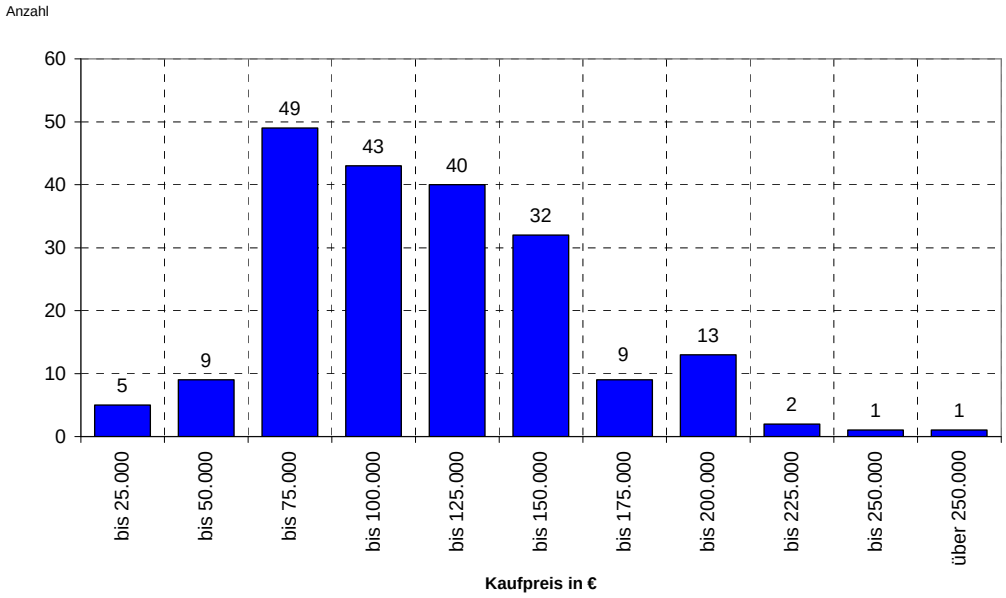



**Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit 1997**

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen über die letzten 8 Jahre dar.

| | Durchschnittspreise in €/m² in den Jahren | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Baujahr** | **1997** | **1998** | **1999** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
| Neubauten | 1890 | 1920 | 1860 | 1780 | 1800 | 1860 | 1990 | 1990 |
| 2000 - 2002 | - | - | - | - | - | - | 1930 | 1870 |
| 1990 - 1999 | 1600 | 1640 | 1580 | 1550 | 1520 | 1380 | 1530 | 1520 |
| 1980 - 1989 | 1390 | 1460 | 1310 | 1360 | 1300 | 1320 | 1190 | 1250 |
| 1979 - 1970 | 1210 | 1220 | 1150 | 1120 | 1100 | 1130 | 920 | 950 |
| 1960 - 1969 | 1050 | 1070 | 950 | 900 | 910 | 910 | 910 | 950 |
| bis 1959 | 1040 | 850 | - | - | 770 | 1150 | - | 990 |

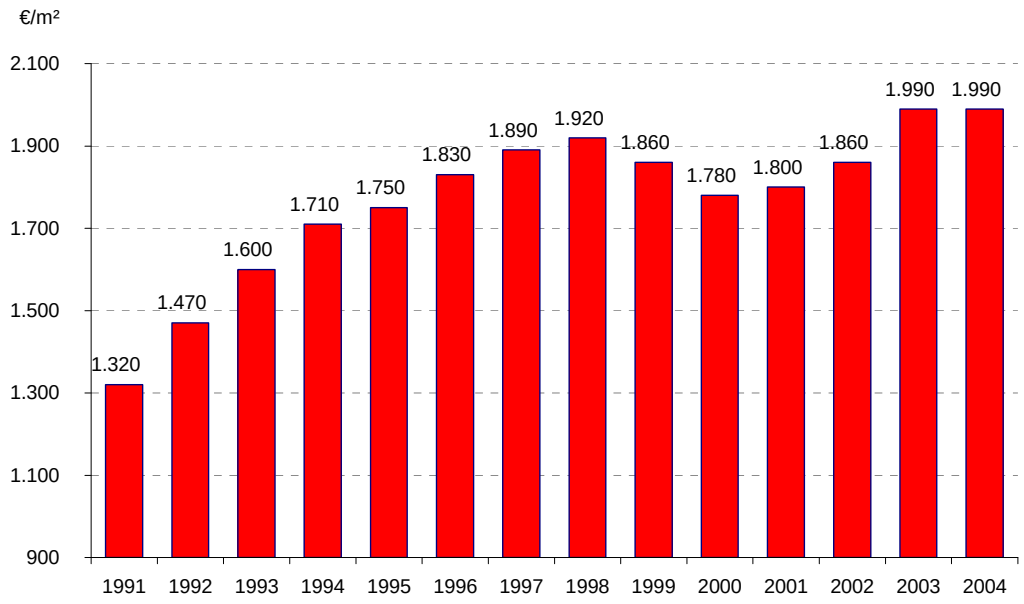
**Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe 2004**

| Eigentumswohnungen | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alters-gruppe | Anzahl Fälle | mittl. Wohnfl. [m²] | mittl. Preis [€] | mittl. Preis/WF [€/m²] | Tendenz | Standard-abweichung [€/m²] | Var. Koeff. |
| Neubauten | 13 | 85 | 174.500 | 1.990 | → | +/- 175 | 0,09 |
| 2000-2002 | 3 | 68 | 131.500 | 1.870 | ↘ | +/- 115 | 0,06 |
| 1990-1999 | 25 | 90 | 140.350 | 1.520 | ↘ | +/- 285 | 0,18 |
| 1980-1989 | 28 | 94 | 120.500 | 1.250 | ↗ | +/- 225 | 0,18 |
| 1970-1979 | 35 | 85 | 84.300 | 950 | ↗ | +/- 205 | 0,21 |
| 1960-1969 | 10 | 92 | 93.200 | 950 | ↗ | +/- 248 | 0,26 |
| bis 1959 | 16 | 88 | 85.000 | 990 | ↘ | +/- 315 | 0,31 |

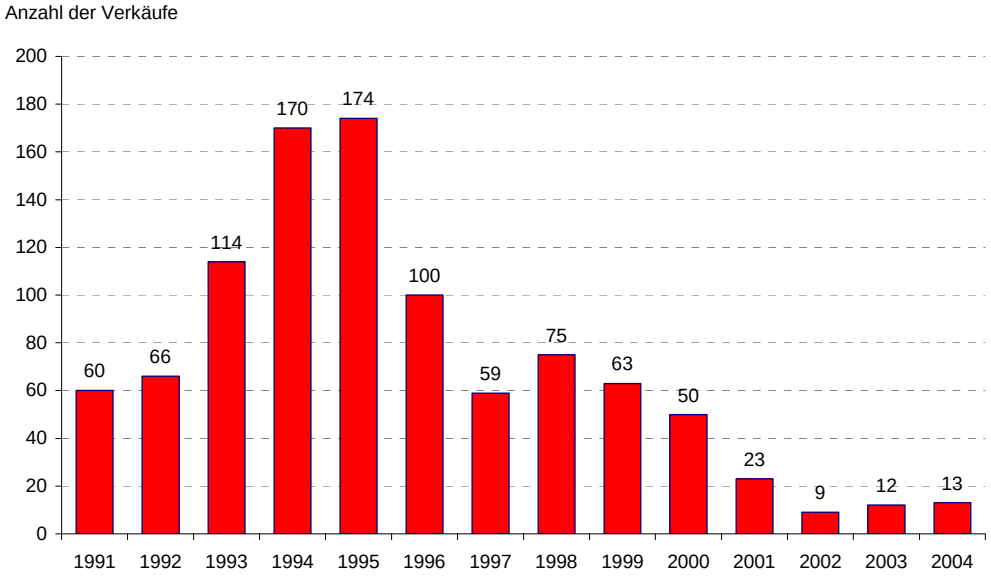
Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Kauffälle ohne Erbbaurechte) der letzten Jahre. Es werden die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit 1991 dargestellt.

Deutlich zu erkennen ist nach dem Rückgang der Durchschnittspreise seit 1999 ein erheblicher Anstieg der Wertigkeiten für derartige Wohnungen ab dem Jahr 2003. Ursache sind die Verkäufe von hochwertigen seniorengerechten Eigentumswohnungen in diesem Teilmarkt.

**Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten)**



## Grafik Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten)




## Umwandlungen

Im Jahre 2004 lagen 66 Kauffälle von Wohnungen, die erst nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden, vor.

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert in €/m² | Standardabweichung in €/m² |
|---|---|---|---|
| 1938 | 50 | 979 | 78 |
| 1965 | 12 | 1.031 | 12 |
| 1970/71 | 4 | 1.075 | 130 |

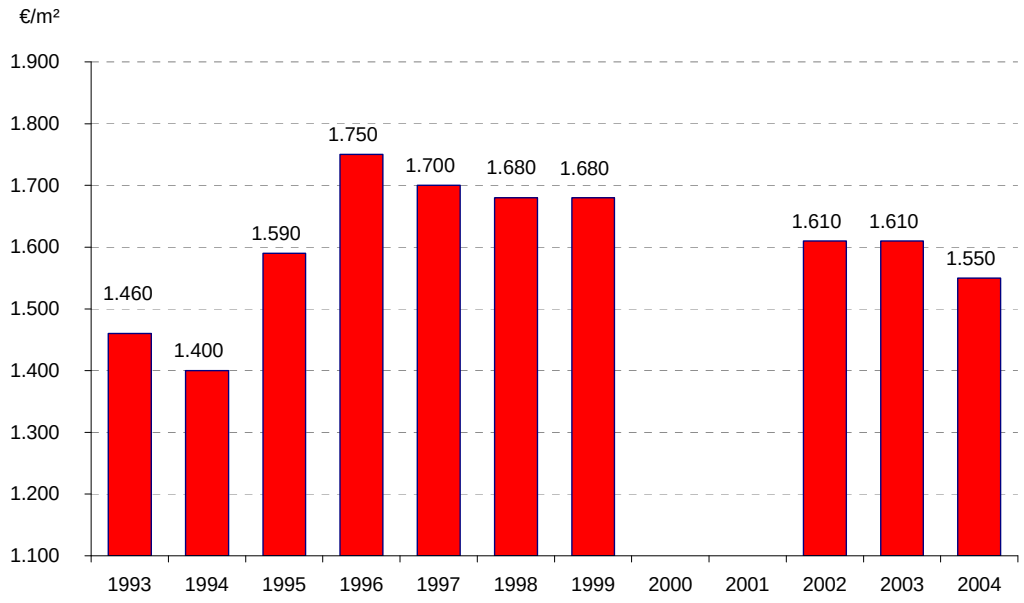
## 7.2 Wohnungserbbaurechte

### Umsätze

| | 2004 | Vorjahr | Tendenz |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 11 | 17 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 1,8 | 2,2 | ↘ |

### Wohnungserbbaurechte Neubauten

### Grafik Preisentwicklung Wohnungserbbaurechte (Neubauten)



# 8. Bodenrichtwerte

## 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Einer 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. Seit Herbst 2003 können alle Richtwerte für das Land Nordrhein-Westfalen im Internet kostenlos unter **www.boris.nrw.de** (siehe auch 8.4) eingesehen werden.

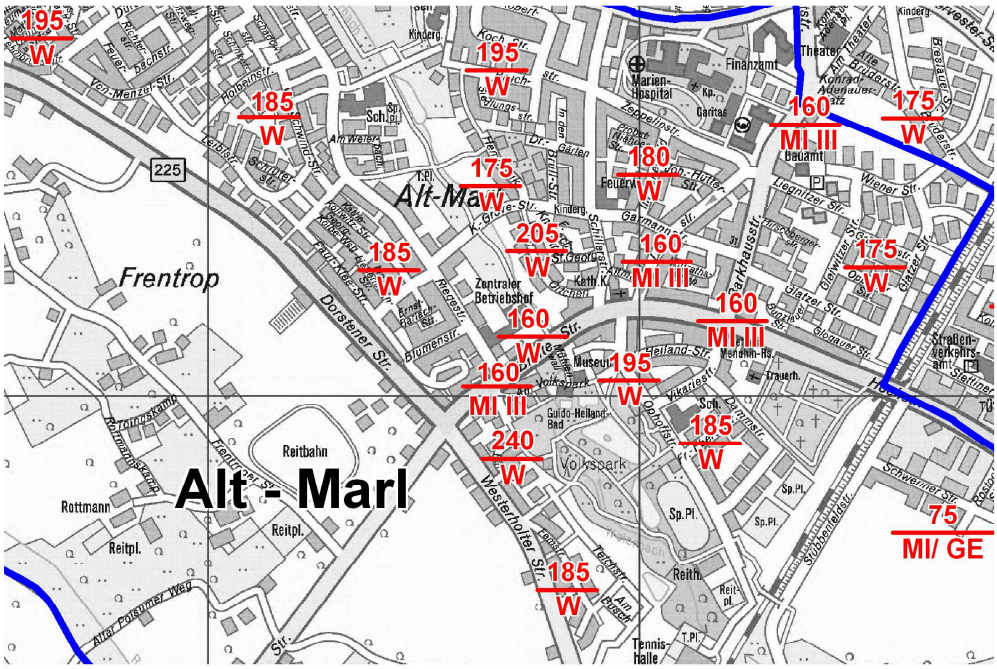
## 8.3 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Folgende Merkmale sind wertrelevant:

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

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2005 – Maßstab ca. 1 : 15.000




**Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:**

<u>Beispiel:</u>

| | | |
|---|---|---|
| 330 | | <u>Bodenrichtwert in € / m² des unbebauten Grundstücks</u> |
| MK IV | = | Art der baulichen Nutzung, Geschosszahl |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| W | = | Wohnbaufläche | L | = | Landwirtschaftlich genutzte Fläche(Ackerland/ Grünland) |
| MI | = | Mischgebiet | | | |
| MK | = | Kerngebiet | | | |
| GE | = | Gewerbegebiet | F | = | Forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit Aufwuchs |
| GI | = | Industriegebiet | | | |
| E | = | Entwicklungsbereich | | | |

## 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte Marl 2005

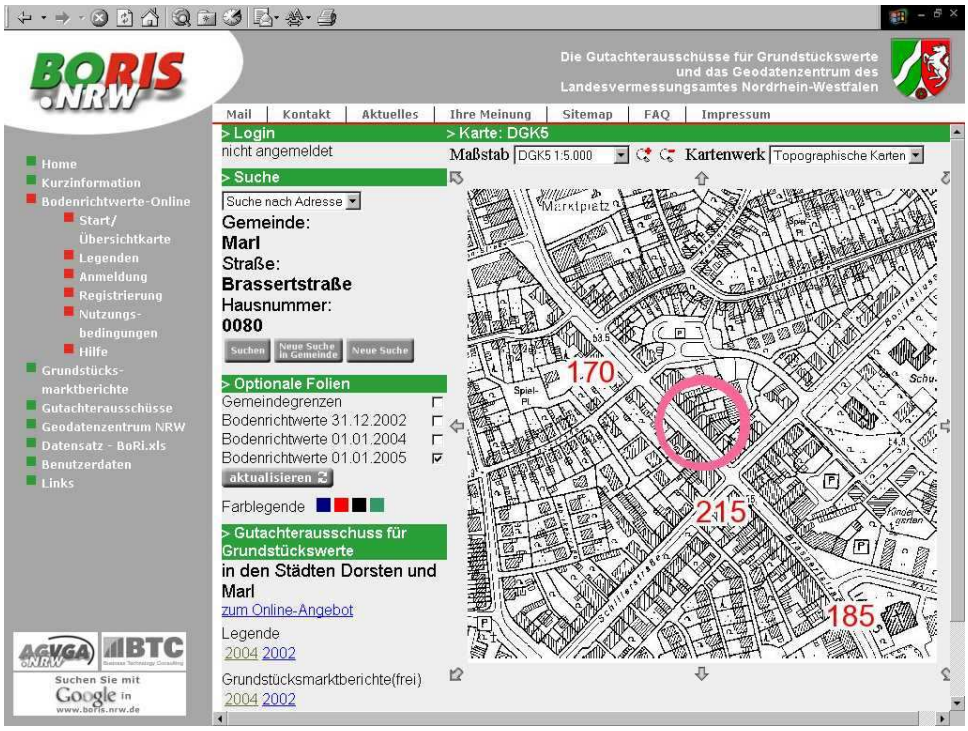
Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 14.02.2005 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Sie spiegeln das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet wieder und werden von der Bezirksregierung Münster in einer Übersicht für den gesamten Regierungsbezirk veröffentlicht. Für Marl ergaben sich folgende, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

| Grundstücksart | gebietstypische Werte in €/m² | | |
|---|---|---|---|
| | Lage | | |
| | gut | mittel | mäßig |
| Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* | 240 | 195 | 145 |
| Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *Doppelhaushälften und Reihenendhäuser* | 200 | 180 | 145 |
| Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *Reihenmittelhäuser* | 185 | 145 | - |
| Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau *Mietwohnungen oder Misch-nutzung* (gewerbl. Anteil < 20 %) | 215 | 160 | - |
| Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung *klassisches Gewerbe ohne teritiäre Nutzung* | 50 | 28 | - |

## 8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet – BORIS. NRW

Unter der Adresse **www.boris.nrw.de** können Bodenrichtwerte und allgemeine Informationen aus den Grundstücksmarktberichten aus ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos eingesehen werden.

Nach dem Aufruf der Startseite erscheint eine Eingabemaske, in der die Lagebezeichnung des gesuchten Grundstücks eingegeben werden kann. Nach Wahl eines geeigneten Abbildungsmaßstabes erhält man die nachfolgend abgebildete Darstellung:




Nach Anklicken eines angezeigten Richtwertes öffnet sich ein Fenster mit zusätzlichen Detailangaben:

Außerdem besteht die Möglichkeit, durch Registrierung auf weitergehende, jedoch dann kostenpflichtige Informationen wie die zur Wertermittlung erforderlichen Daten oder einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes zuzugreifen. Dieses zusätzliche Angebot richtet sich vornehmlich an gewerbliche Nutzer, wie z.B. Bewertungssachverständige.

# 9. Erforderliche Daten

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 und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

## 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 Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Nachfolgend werden in der Tabelle Indexreihen für unbebaute Grundstücke (I- und II-geschossige Bebauung, Gewerbe, Landwirtschaft) und Wohnungseigentum dargestellt.

**Tabelle Preisindizes unbebaute Grundstücke**

| Jahr | I- und II- geschossige Bebauung | | Gewerbe | | Landwirtschaft |
|---|---|---|---|---|---|
| | ( E-pfl.) | ( E-frei) | ( E-pfl.) | ( E-frei) | |
| 1983 | 76,3 | | 111,1 | | 102 |
| 1984 | 80,3 | | 94,5 | | 101 |
| 1985 | 72,3 | | 94,5 | | 118 |
| 1986 | 67,8 | | 100,0 | | 118 |
| 1987 | 68,5 | | 116,7 | | 119 |
| 1988 | 67,1 | | 88,9 | | 97 |
| 1989 | 68,5 | | 88,9 | | 96 |
| 1990 | 66,4 | | 88,9 | | 107 |
| 1991 | 73,0 | | 94,5 | | 92 |
| 1992 | 77,7 | | 77,8 | | 81 |
| 1993 | 82,9 | | 94,5 | | 92 |
| 1994 | 94,8 | | 100,0 | | 100 |
| **1995** | **100,0** | | **100,0** | | 97 |
| 1996 | 104,6 | | 88,9 | | 97 |
| 1997 | 105,9 | | 88,9 | | 76 |
| 1998 | 105,9 | | 138,9 | | 86 |
| 1999 | 105,3 | | 138,9 | | 86 |
| 2000 | 107,9 | | 116,7 | | 102 |
| 2001 | 109,2 | | 111,1 | | 100 |
| **2002** | 112,5 | **100,0** | 111,1 | **100,0** | **100** |
| 2003 | | 91,2 | | 100,0 | 119 |
| 2004 | | 85,6 | | 130,0 | 107 |

Bedingt durch die Umstellung von erschließungsbeitragspflichtigen Richtwerten auf erschließungsbeitragsfreie Richtwerte im Jahre 2002 wurde als weiteres Basisjahr der Indexreihen das Jahr 2002 festgelegt.
Durch wenig zur Verfügung stehendendes Datenmaterial und mit daraus bedingten relativ hohen prozentualen Schwankungen sind diese Indexreihen nur als Übersicht über die Preisentwicklung zu verstehen. Indizes für einzelne Jahre haben nur eine geringe Aussagekraft.

**Tabelle Preisindex Wohneigentum Erstverkäufe**

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

## 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. Er stellt damit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und liegt im Allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

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 Lage 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:

- wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr

- Bodenwert
- Gesamtkaufpreis
- Lage
- Zustand des Hauses

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

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.

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Marler Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

| Objektgruppe | Baujahr | Liegenschaftszinssatz 2004 | Standardabweichung | Anzahl der Fälle | Ø Wohnfläche | Ø Kaufpreis [ € ] | Ø Miete [€/m²] | Ø RND in Jahren | Rohertragsfaktor 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eigentumswohnungen - selbstgenutzt | Gesamt | 4,2 | ± 1,2 | 129 | 83 | 116.620 | 5,7 | 70 | |
| Eigentumswohnungen - vermietet | Gesamt | 4,8 | ± 1,6 | 7 | 74 | 81.340 | 5,6 | 64 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Gesamt | 2,5 | ± 1,3 | 99 | 97 | 186.200 | 5,2 | 59 | |
| Mehrfamilienhäuser (incl. gewerblicher Anteil < 20 %) | 1950-2002 | 5,3 | ± 1,9 | 8 | 520 | 352.630 | 4,7 | 40 | 12,5 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20 %) | 1950-2002 | 6,0 | ± 1,7 | 7 | 503 | 363.000 | 4,8 | 42 | 12,2 |

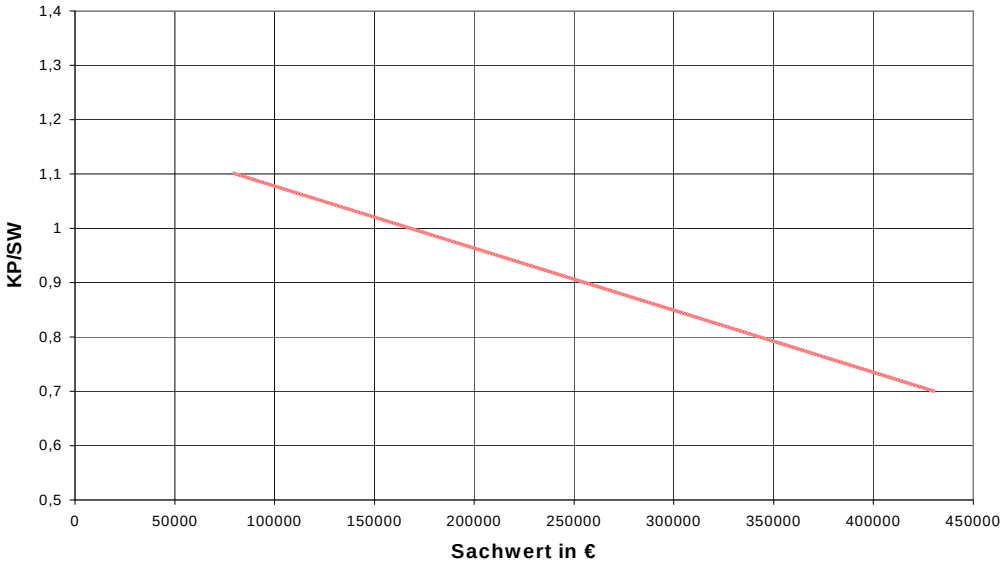
## 9.3 Marktanpassungsfaktoren

### Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

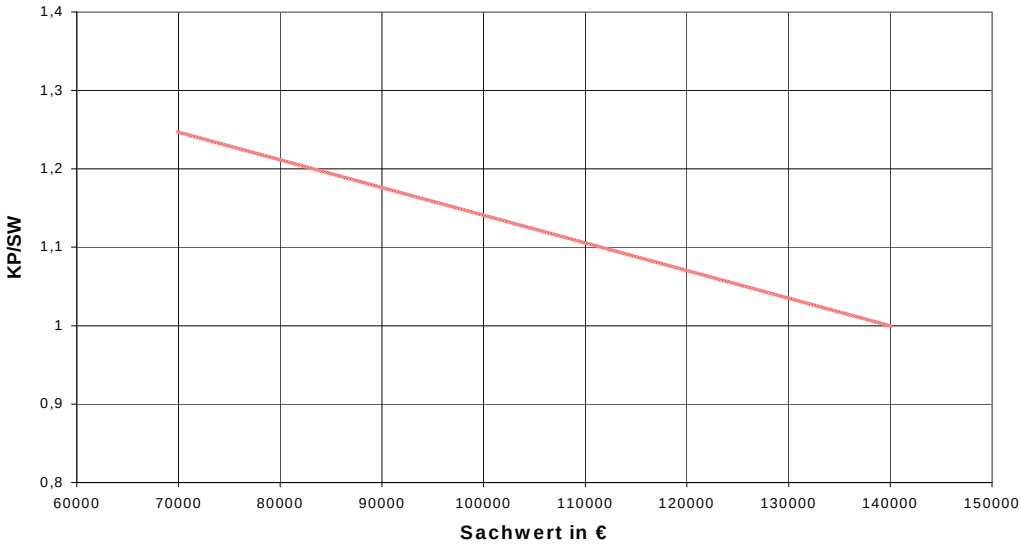
Für die Verkehrswertermittlung eines Sachwertobjektes (Ein- und Zweifamilienhäuser) kann eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage erforderlich werden. Der Gutachterausschuss hat daher auf der Grundlage der in 2003 getätigten Verkäufe entsprechend geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/ Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht.
Berechnungsgrundlage dieser Auswertung ist die NHK 95 unter Zugrundelegung des Bruttorauminhaltes und eines Korrekturfaktors von 0,95.

Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Geraden.

**Ein- und Zweifamilienhäuser (Faktoren aus Marktbericht 2004 übernommen)**
(ohne typische Siedlungsreihenhäuser und ohne Neubauten)



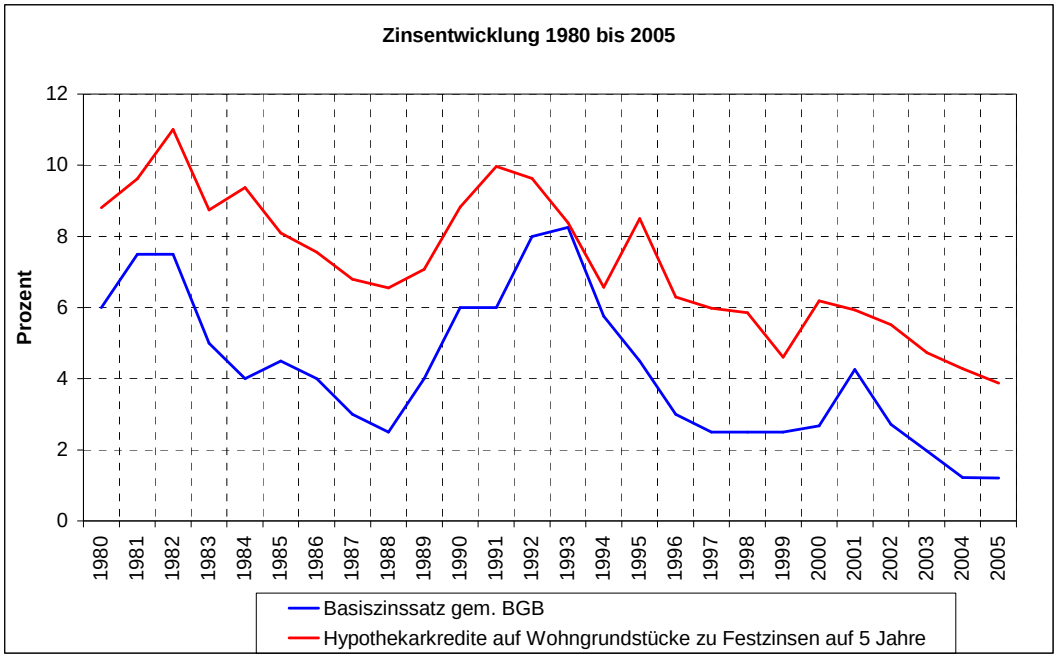

**Sonderfall typische Siedlungsreihenhäuser**
**(Faktoren aus Marktbericht 2004 übernommen)**
( wie z.B. in der ECA- Siedlung, der Zollvereinsiedlung oder der Waldsiedlung, ohne Neubauten)



# 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In der nachfolgenden Abbildung sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

## 10.1 Zinsentwicklung




**Quelle: Deutsche Bundesbank**

## 10.2 Bestand Wohngebäude

| Jahre | Wohngebäude insgesamt | davon | | | Wohnungen insgesamt | Wohnfläche insgesamt in m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | EFH | ZFH | MFH | | |
| 1990 | 15.904 | 9.448 | 2.771 | 3.685 | 36.977 | 2.889.700 |
| 1991 | 16.050 | 9.555 | 2.793 | 3.702 | 37.274 | 2.920.200 |
| 1992 | 16.175 | 9.626 | 2.821 | 3.728 | 37.594 | 2.951.400 |
| 1993 | 16.299 | 9.713 | 2.843 | 3.743 | 37.819 | 2.976.200 |
| 1994 | 16.494 | 9.846 | 2.899 | 3.749 | 38.236 | 3.021.700 |
| 1995 | 16.585 | 9.898 | 2.910 | 3.777 | 38.615 | 3.054.200 |
| 1996 | 16.711 | 9.975 | 2.922 | 3.814 | 39.149 | 3.099.100 |
| 1997 | 16.891 | 10.152 | 2.930 | 3.809 | 39.562 | 3.144.500 |
| 1998 | 16.977 | 10.203 | 2.945 | 3.829 | 39.766 | 3.163.000 |
| 1999 | 17.070 | 10.266 | 2.953 | 3.851 | 39.997 | 3.183.200 |
| 2000 | 17.132 | 10.299 | 2.962 | 3.871 | 40.299 | 3.207.800 |
| 2001 | 17.248 | 10.402 | 2.967 | 3.879 | 40.583 | 3.232.500 |
| 2002 | 17.320 | 10.456 | 2.976 | 3.888 | 40.793 | 3.251.700 |
| 2003 | 17.426 | 10.551 | 2.981 | 3.894 | 40.958 | 3.269.500 |

Quelle: Landesdatenbank NRW

## 10.3 Bevölkerungsdichte

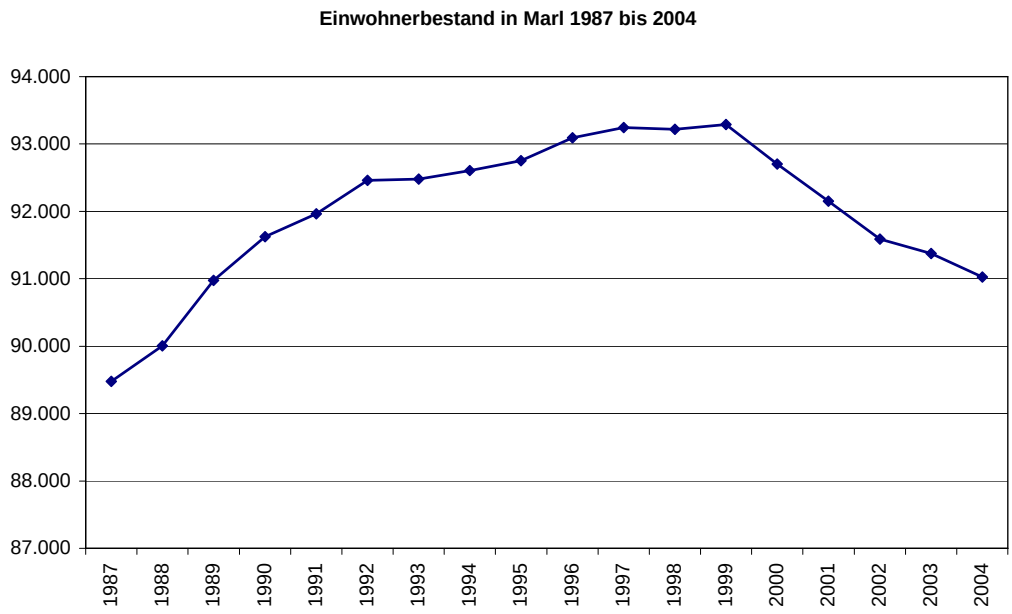
| Stadtteil | Fläche in km² | Einwohner 31.12.2003 | |
|---|---|---|---|
| | | Anzahl | je km² |
| Stadtkern | 1,9 | 8.061 | 4.243 |
| Alt-Marl | 12,4 | 10.104 | 815 |
| Brassert | 13,3 | 12.518 | 941 |
| Drewer-Nord | 2,7 | 8.872 | 3.286 |
| Drewer-Süd | 3,0 | 8.904 | 2.968 |
| Hüls-Nord | 3,7 | 6.617 | 1.788 |
| Hüls-Süd | 7,5 | 12.264 | 1.635 |
| Marl-Hamm | 11,9 | 10.527 | 885 |
| Chemiezone | 9,0 | 0 | 0 |
| Polsum | 7,8 | 4.836 | 620 |
| Sinsen-Lenkerbeck | 14,4 | 8.243 | 572 |
| ohne festen Wohnsitz | | 79 | |
| **Marl gesamt** | **87,6** | **91.025** | **1.039** |

**Bevölkerungsdichte im Vergleich**

| Gebiet | Fläche in km² | Einwohner 31.12.2003 | |
|---|---|---|---|
| | | Anzahl | je km² |
| Kreis Recklinghausen | 760,3 | 651.397 | 857 |
| Regierungsbezirk Münster | 6.907,4 | 2.625.745 | 380 |
| Nordrhein-Westfalen | 34.083,4 | 18.079.686 | 530 |

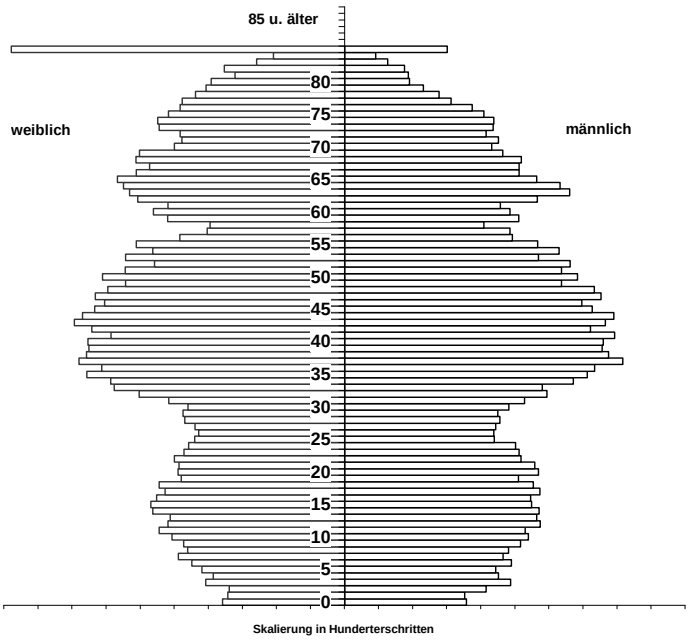
**Quelle: Stadt Marl**

## 10.4 Bevölkerungsentwicklung




**Quelle: Stadt Marl**

## 10.5 Alterspyramide




Quelle: Landesdatenbank NRW

## 10.6 Nutzung der Bodenflächen im Stadtgebiet Marl
(Quelle: Landesdatenbank NRW

| Nutzungsart | Stadt Marl | | Reg.-Bez. Münster | | Nordrhein-Westfalen | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ha | in % | ha | in % | ha | in % |
| **Gebäude- und Freiflächen** Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie | 2293 | 26,2 | **72.563** | **10,5** | **424.231** | **12,4** |
| **Betriebsflächen** Halden, Abbauland, Lagerplätze, etc.) | 326 | 3,7 | **4.690** | **0,7** | **35.592** | **1,0** |
| **Erholungsflächen** Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc. | 163 | 1,9 | **7.491** | **1,1** | **50.908** | **1,5** |
| **Verkehrsflächen** Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc. | 920 | 10,5 | **41.583** | **6,0** | **230.276** | **6,8** |
| **Landwirtschaftsflächen** Acker und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc. | 2934 | 33,4 | **443.815** | **64,2** | **1.716.779** | **50,5** |
| **Waldflächen** Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen | 1814 | 20,7 | **104.551** | **15,1** | **846.649** | **24,8** |
| **Wasserflächen** Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc. | 217 | 2,5 | **12.848** | **1,9** | **64.092** | **1,9** |
| **Flächen anderer Nutzung** Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.) | 95 | 1,1 | **3.197** | **0,5** | **37.811** | **1,1** |
| **Katasterfläche insgesamt** | **8762** | **100,0** | **690.736** | **100,0** | **3.408.338** | **100,0** |

## 10.7 Zwangsversteigerungen

Eine Auswertung des Verhältnisses von Zuschlagshöhe zum ermittelten Verkehrswert bei insgesamt 79 Zwangsversteigerungen beim Amtsgericht Marl seit dem Jahre 2000 ergab die folgenden Ergebnisse.

| Zwangsversteigerungen | Anzahl 2000 - 2004 | Zuschlag in % | Standard-abweichung in % |
|---|---|---|---|
| bebaute Grundstücke | 26 | 68 | 10 |
| Wohn- und Teileigentum | 30 | 58 | 10 |

# 11. Mieten

Der Marler Mietspiegel (aktuelle Ausgabe 2005) wird ca. alle zwei Jahre durch das Marler Mietspiegelgremium beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

- Haus und Grundeigentümerverein Marl, Hüls und Umgegend e. V.
- Mieterschutzverein Marl und Umgebung e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Stadt Marl

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Vermieter- und Mieterbefragungen, Mietindizes etc.) wird dabei nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Mietspiegelgremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

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.

| | Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit) | Wohnlage | Ausstattungsmerkmale | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | mit WC mit Bad/Dusche oder mit Heizung | | | | mit WC mit Bad/Dusche und mit Heizung | | | |
| | | | € pro m² Kaltmiete | | | | € pro m² Kaltmiete | | | |
| | | | Spannen | | | Mittelwerte | Spannen | | | Mittelwerte |
| I | Modernisierter Altbau bis 1948 [1] | einfach | 3,16 | - | 3,71 | 3,44 | 3,87 | - | 4,56 | 4,22 |
| | | normal | 3,23 | - | 3,79 | 3,51 | 3,96 | - | 4,65 | 4,30 |
| | | gut | 3,30 | - | 3,86 | 3,58 | 4,04 | - | 4,73 | 4,39 |
| II | 1949 - 1960 [2] | einfach | 3,53 | - | 4,16 | 3,85 | 4,29 | - | 5,05 | 4,67 |
| | | normal | 3,61 | - | 4,24 | 3,92 | 4,38 | - | 5,14 | 4,76 |
| | | gut | 3,69 | - | 4,32 | 4,00 | 4,48 | - | 5,24 | 4,86 |
| III | 1961 - 1971 | einfach | | | | | 4,67 | - | 5,50 | 5,08 |
| | | normal | | | | | 4,77 | - | 5,60 | 5,19 |
| | | gut | | | | | 4,87 | - | 5,70 | 5,29 |
| IV | 1972 - 1981 | einfach | | | | | 4,84 | - | 5,70 | 5,27 |
| | | normal | | | | | 4,95 | - | 5,81 | 5,38 |
| | | gut | | | | | 5,06 | - | 5,92 | 5,49 |
| V | 1982 - 1991 | einfach | | | | | 5,42 | - | 6,38 | 5,90 |
| | | normal | | | | | 5,54 | - | 6,50 | 6,02 |
| | | gut | | | | | 5,66 | - | 6,62 | 6,14 |
| VI | 1992 - 2001 | einfach | | | | | 5,71 | - | 6,73 | 6,22 |
| | | normal | | | | | 5,84 | - | 6,85 | 6,35 |
| | | gut | | | | | 5,97 | - | 6,98 | 6,47 |
| VII | 2002 und später | einfach | | | | | 6,22 | - | 7,32 | 6,77 |
| | | normal | | | | | 6,36 | - | 7,46 | 6,91 |
| | | gut | | | | | 6,50 | - | 7,60 | 7,05 |

| %-Zu- bzw. Abschläge für Wohnungsgröße | | |
|---|---|---|
| | Zuschlag WE bis 40m² | Abschlag WE über 100m² |
| Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern | 5 | 5 |

[1] Für **nicht modernisierten Altbau** ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I -modernisierter Altbau- heranzuziehen.

[2] Für Wohnungen der **Baujahre 1949 - 1960 ohne Bad und Heizung** ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen.

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

**Mietenindizes Marl/NRW**

| Jahr | Marl | NRW |
|---|---|---|
| 1987 | 59,9 | 74,6 |
| 1988 | 61,4 | 75,9 |
| 1989 | 61,2 | 78 |
| 1990 | 61,2 | 80,1 |
| 1991 | 61,2 | 83,2 |
| 1992 | 61,2 | 87,6 |
| 1993 | 89,8 | 92,3 |
| 1994 | 95,4 | 96,2 |
| 1995 | 100 | 100 |
| 1996 | 100 | 103,4 |
| 1997 | 95,5 | 106,4 |
| 1998 | 95,5 | 107,5 |
| 1999 | 89,6 | 108,6 |
| 2000 | 89,6 | 111,1 |
| 2001 | 91,9 | 113,3 |
| 2002 | 91,9 | 114,4 |
| 2003 | 93,8 | 115,3 |
| 2004 | 93,8 | 117,5 |
| 2005 | 94,7 | |

# 12. Sonstige Angaben

**12.1 Verwaltungsgebühren**
(gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NRW, Tarifstelle 13)

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

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

**d.) 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 Marl** . . . . . 40 €

**e.) aktueller Grundstücksmarktbericht Marl** . . . . . 20 €

## 12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

**Vorsitzender:**

| | |
|---|---|
| Manfred Wrobel | Vermessungsingenieur |

**Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:**

| | |
|---|---|
| Klaus Brokemper | Vermessungsingenieur |
| Walter Gantenberg | Architekt und vereidigter Sachverständiger |
| Heribert Hantrop | Architekt und vereidigter Sachverständiger |
| Eberhard Just | Architekt |
| Dietmar Nandelstädt | Vermessungsingenieur |

**Ehrenamtliche Gutachter:**

| | |
|---|---|
| Ralf Badura | Architekt |
| Adolf Böckenhoff | Landwirt |
| Elmar Figgener | Architekt |
| Heinrich Helmer | Agraringenieur |
| Johannes Honsel-Overbeck | Agraringenieur |
| Bernd Janssen | Vermessungsingenieur |
| Klaus Jeromin | Architekt |
| Thomas Kurscheid | Architekt |
| Klaus Martin | Bauunternehmer |
| Andreas Porwol | Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft |
| Werner Reick | Architekt |
| Arnold Strohmeier | Architekt |
| Jürgen Wischnewsky | Architekt |

**Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:**

| | |
|---|---|
| Heinz-Günter Krome | Finanzwirt |
| Ferdinand Grote-Westrick | Finanzwirt (Stellvertreter) |
| Werner Beuting | Finanzwirt |
| Peter Allebrodt | Finanzwirt (Stellvertreter) |

### Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

| | | |
|---|---|---|
| **Geschäftsstelle:** | Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten | |
| **Postanschrift:** | Gutachterausschuss Dorsten, 46269 Dorsten | |
| **Telefax:** | 0 23 62 / 66 - 5762 | |
| **E-Mail:** | gutachterausschuss@dorsten.de | |
| **Internet:** | www.gutachterausschuss.nrw.de\dorsten<br>www.boris.nrw.de | |
| **Geschäftsführer, Wertgutachten:** | Gerd Brandtner | 0 23 62 / 66 - 5083 |
| **Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Wertgutachten:** | Volker Drees<br>Bernd Rinkowski | 0 23 62 / 66 - 5081<br>0 23 62 / 66 - 5081 |
| **Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht:** | Bernd Krebber | 0 23 62 / 66 - 5082 |
| **Information, Richtwertauskünfte, Verkauf von Marktbericht, Richtwert-karte, Mietspiegel:** | Astrid Paulokat<br>Daiana Modzel | 0 23 62 / 66 - 5080<br>0 23 62 / 66 - 5084 |

## Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

## Anschriften umliegender Gutachterausschüsse

**Kreis Recklinghausen**
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: 02041/70-4881
gutachterausschuss@bottrop.de

**Kreis Wesel**
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel: 0281/207-2302
Fax: 0281/207-4413
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

**Stadt Gladbeck**
Krusenkamp 22-24
45964 Gladbeck
Tel.: 02043/99-2523
Fax: 02043/99-1620
gutachterausschuss@stadt-gladbeck.de

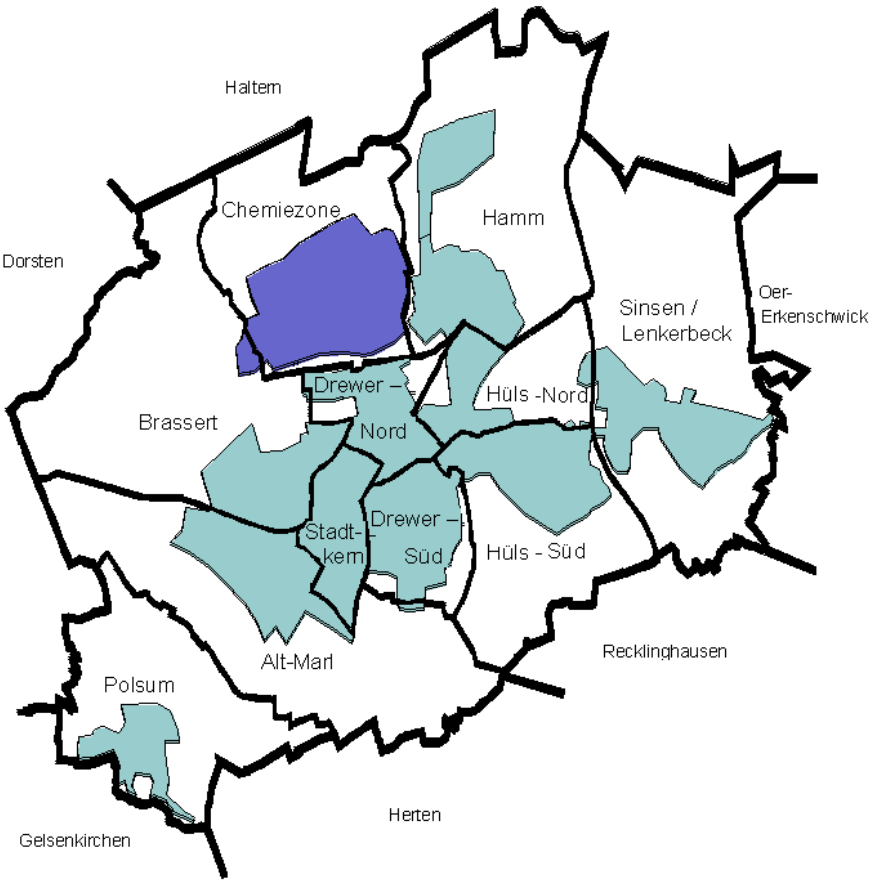
**Stadt Gelsenkirchen**
Rathaus Gelsenkirchen-Buer
45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283
Fax: 0209/169-4816
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

**Kreis Borken**
Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel: 02861/82-1409
Fax: 02861/82-1143
gutachterausschuss@kreis-borken.de

## Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

**Oberer Gutachterausschuss**
**für Grundstückswerte**
**im Land Nordrhein-Westfalen**
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-4150
Fax: 0211/475-5976
oga@bezreg-duesseldorf.de

## Anlage 2

Übersichtskarte Marl

# Stadtgebiet Marl