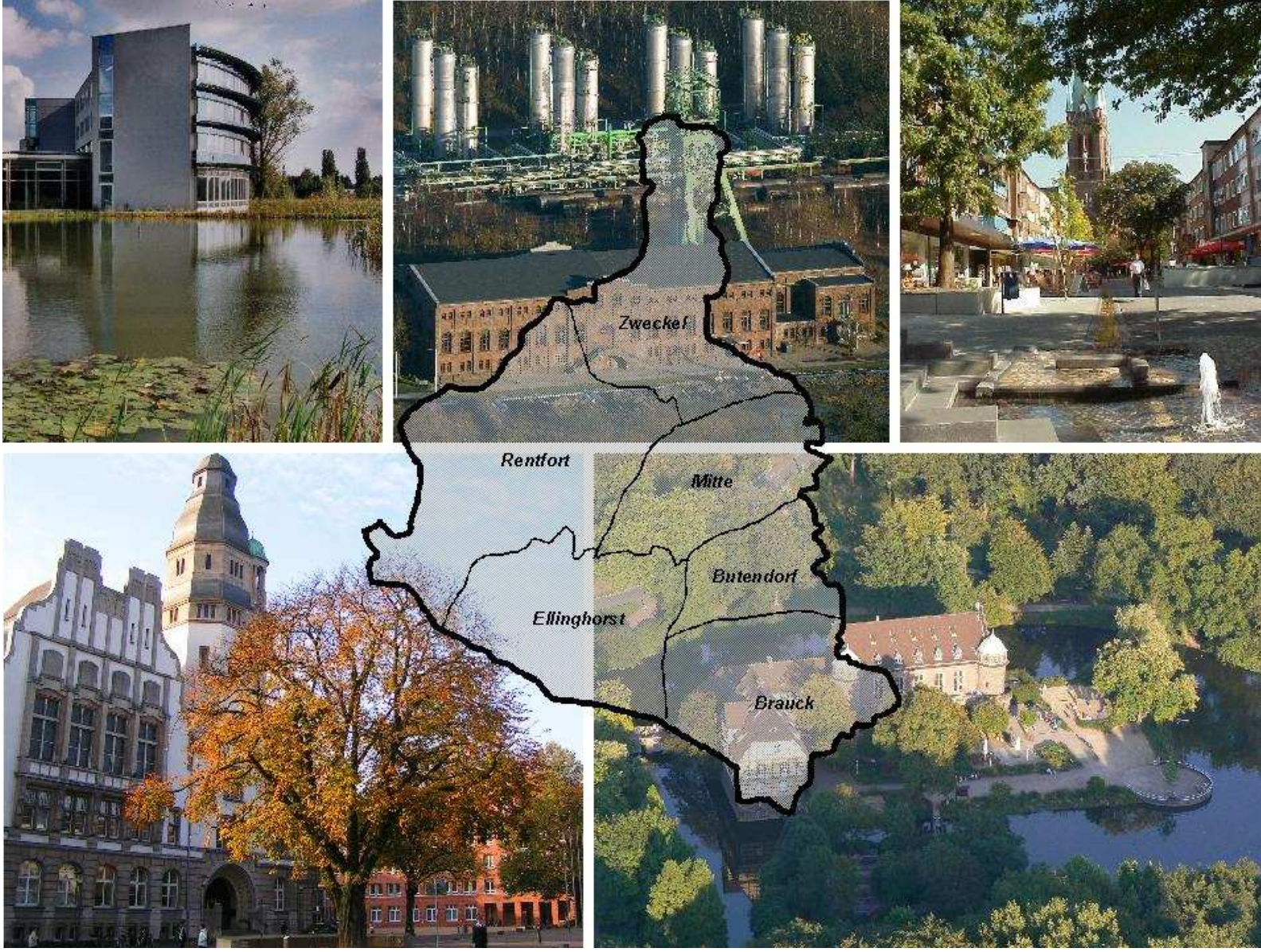



# Grundstücksmarktbericht 2007.

für die Stadt Gladbeck

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

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

# Grundstücksmarktbericht 2007

Berichtszeitraum 01.01.2006 - 31.12.2006

## Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Gladbeck

Preisentwicklungen - Tendenzen - Umsätze

Dorsten, im März 2007

**Herausgeber:**

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

**Geschäftsstelle:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten, Gladbeck 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:**

-

**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 Grundstücksmarktberichtes**..... 5

**3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**..... 6
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse ..... 7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle ..... 7

**4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006** ..... 9
4.1 Anzahl der Kauffälle ..... 10
4.2 Flächenumsatz ..... 13
4.3 Geldumsatz ..... 13
4.4 Marktteilnehmer ..... 14

**5. Unbebaute Grundstücke** ..... 15
5.1 Individueller Wohnungsbau ..... 16
5.2 Geschosswohnungsbau ..... 18
5.3 Gewerbliche Bauflächen ..... 19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ..... 19
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 / Wohn- und Geschäftshäuser..... 27
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte ..... 28
6.5 Garagen (Eigentum / Teileigentum) ..... 29

**7. Wohnungs- und Teileigentum** ..... 30
7.1 Wohnungseigentum ..... 30
7.2 Wohnungserbbaurechte ..... 33
7.3 Teileigentum ..... 33

**8. Bodenrichtwerte** ..... 34
8.1 Gesetzlicher Auftrag ..... 34
8.2 Bodenrichtwertkarte ..... 34
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 ..... 42
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ..... 44

**10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt** ..... 45
10.1 Zinsentwicklung ..... 45
10.2 Bautätigkeit ..... 46
10.3 Bestand Wohngebäude ..... 46
10.4 Bevölkerungsdichte ..... 47
10.5 Bevölkerungsentwicklung ..... 48
10.6 Alterspyramide Gladbeck ..... 48
10.7 Soziologische Daten ..... 49
10.8 Nutzung der Bodenflächen..... 50

Seite

**11. Mieten** ..... 51
11.1 Wohnungsmieten ..... 51

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

## Anlagenverzeichnis

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

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

***Gesamtumsätze im Grundstücksverkehr***

Im Berichtszeitraum 2006 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 606 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden. Damit ist ein Rückgang der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um ca. 28 % zu verzeichnen. Dem entgegen steht die Entwicklung beim Geldumsatz. Nach einer Steigerung um ca. 25 % liegt dieser nun bei ca. 107 Mio. €.
Der Flächenumsatz verzeichnete mit einem Umsatz von 71,4 Hektar einen Rückgang um ca. 37 %.

***Bauland***

Der Umsatz bei den Verkaufsfällen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ging weiter leicht zurück. Bei einer Anzahl von 25 Verkäufen konnte jedoch sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz massive Zuwächse verzeichnen. Der Flächenumsatz stieg aufgrund eines sehr hohen Anteils an Bruttorohbaulandfläche um 622 %. Der Geldumsatz verzeichnete ein Plus von 84 %.

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***

Dieses Jahr wurden deutlich weniger bebaute Objekte verkauft als im Vorjahr. 236 Verkäufe erbrachten einen Umsatz von 54,6 Mio. € bei 15,5 Hektar Grundstücksfläche. Die Entwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (- 53 %) sowie bei den Mehrfamilien- und Geschäftshäusern (- 22 %) sind im Geschäftsjahr 2006 rückläufigen Umsatzzahlen zu verzeichnen. Die Anzahl der verkauften Gewerbeobjekte stieg um 1 auf 11 und erreicht auch den höchsten Umsatz der letzten 6 Jahre.

Ein neu erbautes Reihenendhaus / Doppelhaushälfte mit einer mittleren Wohnfläche von ca. 130 m² und einer mittleren Grundstücksfläche von 335 m² kostet zur Zeit durchschnittlich 219.000 €, ein Reihenmittelhaus mit durchschnittlich ca. 120 m² Wohnfläche und rd. 219 m² Grundstücksfläche 178.000 €.

### *Eigentumswohnungen*

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Gladbeck ist im Geschäftsjahr 2006 in Vergleich zum Vorjahr um ca. 37 % eingebrochen.

Der durchschnittliche Preis einer Eigentumswohnung in einem neuerrichteten Mehrfamilienhaus mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer mittleren Wohnungsgröße von 90 m² liegt derzeit im Mittel bei 1.700 €/m².

# 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sowohl eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Gladbecker Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2006 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 mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wieder. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen und müssen ggf. mit zum Teil erheblichen Zu- oder Abschlägen bedacht werden.

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

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

# 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 01.10.1979 in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zur Zeit 78 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 3 Gutachterausschüsse; ein Gutachterausschuss für die Stadt Recklinghausen, ein **Gutachterausschuss für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl** (seit 01.01.2007) 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 ist eine unabhängige Landesbehörde, die hoheitliche Tätigkeit ausübt. Er ist ein selbstständiges Kollegialgremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Immobilienbewertung, die jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt werden. Sie sind überwiegend Sachverständige aus dem Gebiet Vermessung, Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft und dem Bankwesen.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen und Marktanpassungsfaktoren
- Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten und 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, Gladbeck und Marl bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die bei der Stadtverwaltung Dorsten, Vermessungsamt, eingerichtet ist.

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

Notare und andere 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 Gladbecker 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.

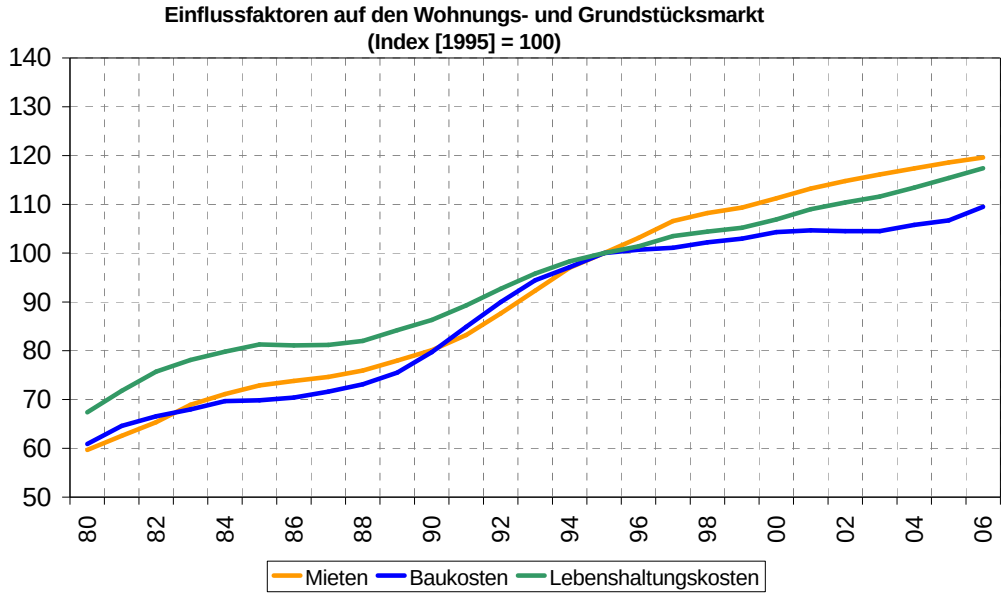
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Daten-sammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den 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 Werter-mittlung 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 2006

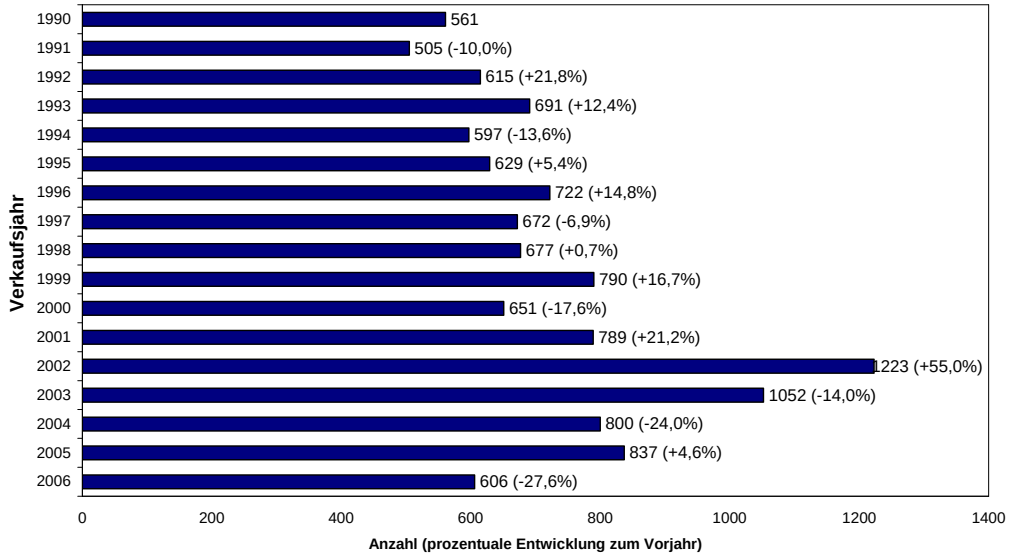
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Günstige Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten können die Nachfrage nach Immobilien erhöhen und können damit höhere Preise bewirken. Dagegen beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine allgemein rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ. In den letzten Jahren greifen diese vorgenannten Regeln nicht mehr in der gewohnten Art und Weise.
Nachfolgend sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt (Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik):

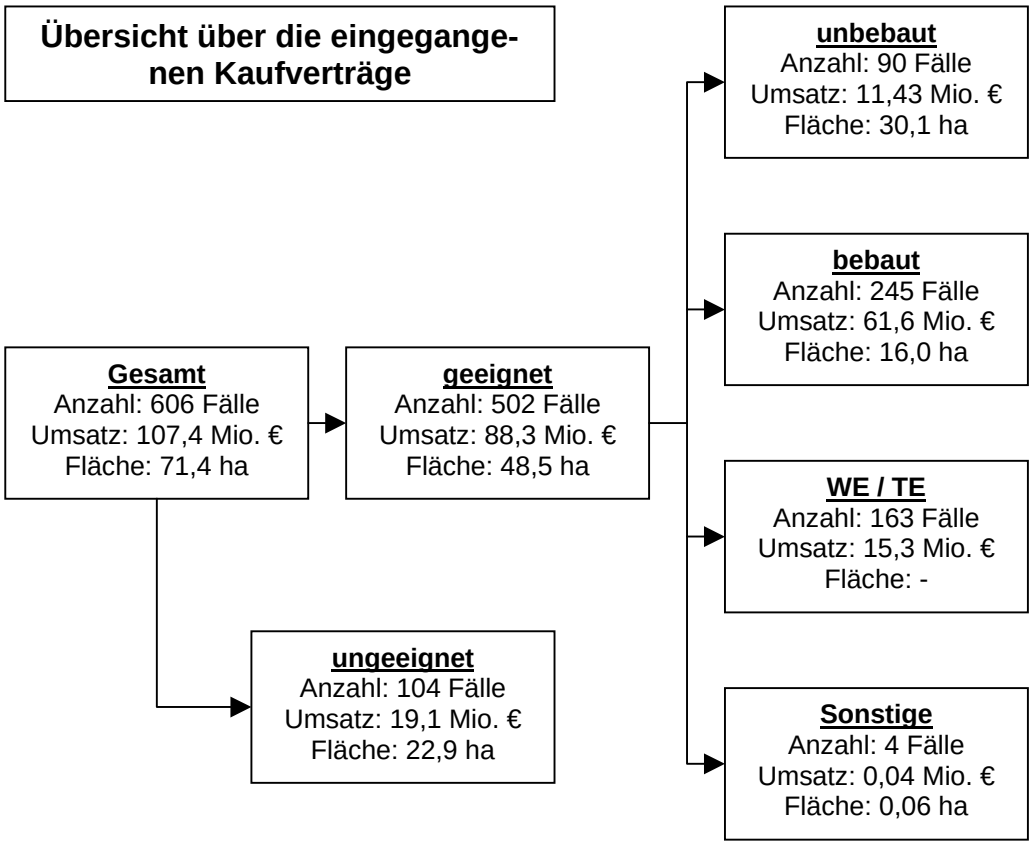


## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Die nachfolgende Grafik stellt alle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge dar.
Bei der weiteren Auswertung (ab Kapitel 5) finden Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse als nicht geeignet erschienen, keine Berücksichtigung.

**Grafik Anzahl der Kauffälle von 1990 bis 2006**
(Angaben in Klammen: prozentuale Entwicklung bezogen auf das Vorjahr)



Die geeigneten Kaufverträge werden anschließend auf folgende Teilmärkte aufgeteilt:

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

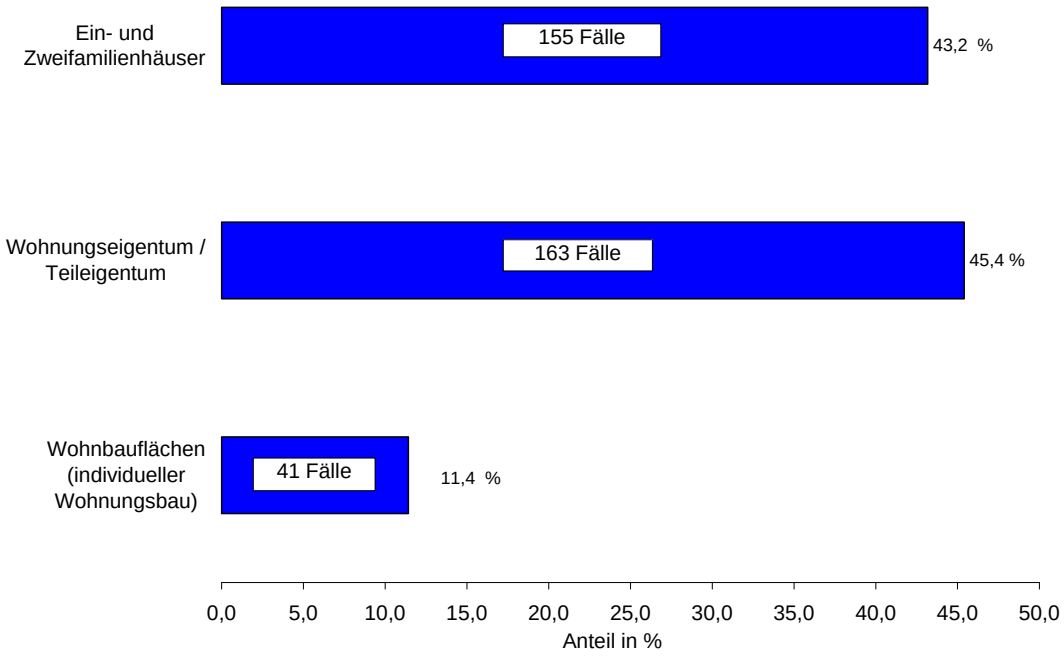
**- bebaute Grundstücke:** Diesem Oberbegriff werden die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie alle Gewerbeobjekte zugeordnet.

**- Wohnungs-/ Teileigentum** Zu diesem Oberbegriff zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden.

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

Die nachstehende Abbildung zeigt die Anteile gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle. Dem Diagramm können die absoluten Fallzahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

**Anteile nach Anzahl der Kauffälle (Darstellung <u>ohne</u> Mehrfamilienhäuser und sonstige Grundstücke)**




Den größten Anteil an allen erfassten geeigneten Verkaufsfällen haben die Teilmärkte "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum / Teileigentum" mit insgesamt ca. 89 % aller ausgewerteten Fälle. Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau machten ca. 11 % sämtlicher Verkäufe aus.

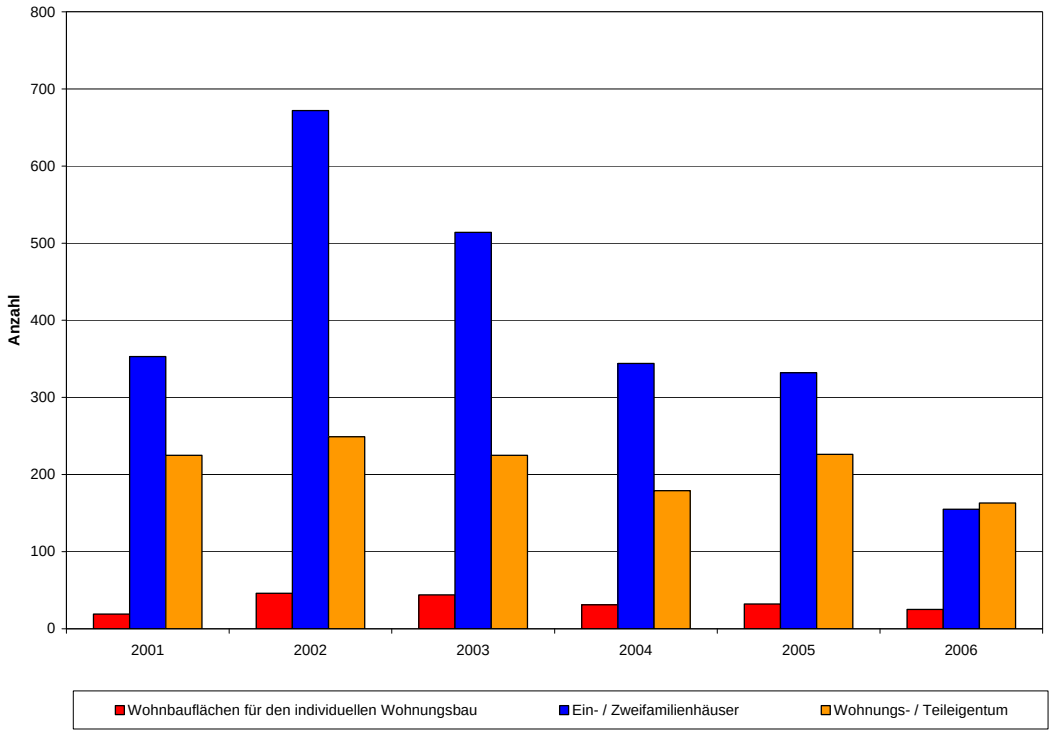
**Entwicklung der Umsätze in den größten Teilmärkten von 2001 bis 2006**

Die Teilmärkte "Bauland", "Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Wohnungseigentum / Teileigentum" decken mit insgesamt ca. 80 % der Fälle den größten Teil des Gladbecker Immobiliengeschehens ab.

In nachfolgendem Diagramm werden für die Jahre 2001 bis 2006 die geeigneten Verkäufe gegenübergestellt.

Die Entwicklung der drei größten Teilmärkte kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Für den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ ist eine stark fallende Tendenz erkennbar. Die Käufe haben sich seit dem Jahr 2002 nahezu um etwa 2/3 verringert.
- Für den Teilmarkt „Bauland“ zeigt sich, ebenso wie für den Teilmarkt "Wohnungseigentum / Teileigentum", eine in etwa gleichbleibende Entwicklung.

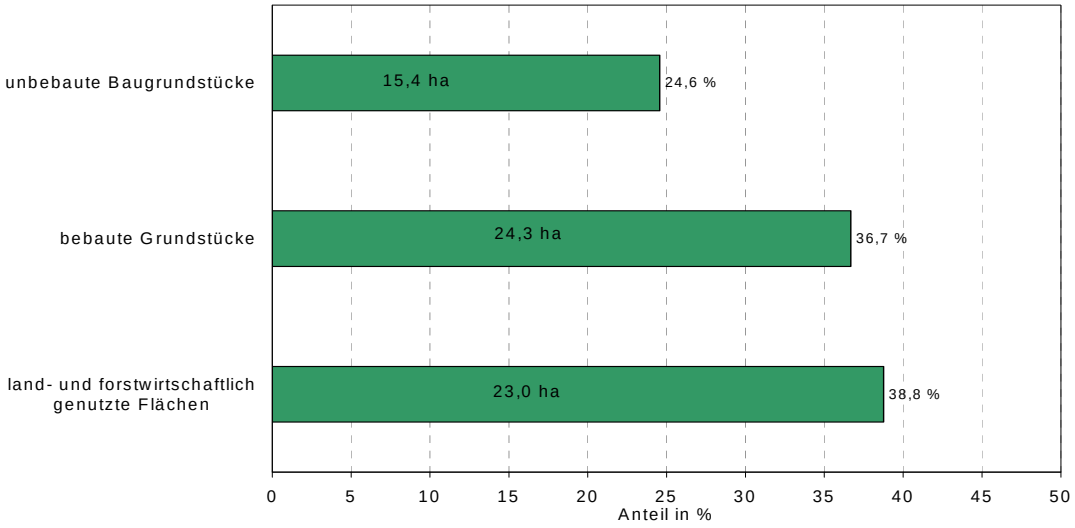


## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2006 wurden bei allen Grundstücksverkäufen in Gladbeck insgesamt

**71,4 Hektar** Grundstücksfläche

umgesetzt. Hiervon entfallen auf die als geeignet eingestuften Kauffälle 48,5 ha Grundstücksflächen.
Die ideellen Miteigentumsanteile von Eigentumswohnungen an Grundstücken sind hier nicht miterfasst und werden bei der folgenden Aufteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch nicht berücksichtigt.



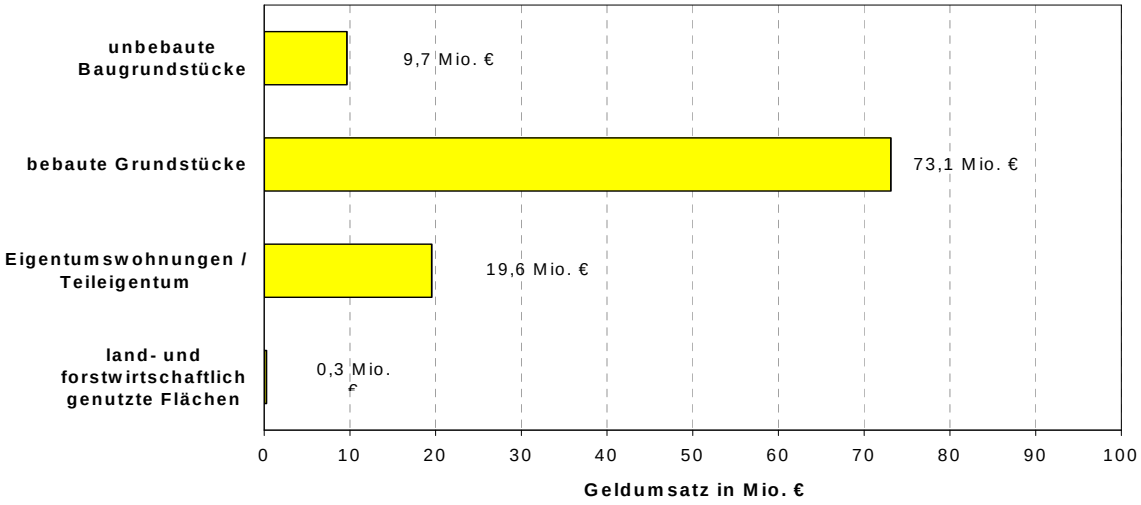

Der Anteil des Flächenumsatzes bei Verkäufen bebauter Grundstücke und land- und forstwirtschaftliche Flächen lag bei etwa 76 %. Der Anteil unbebauter Flächen lag bei ca. 25 %.

## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller Verkaufsfälle betrug im Jahr 2006

**ca. 107 Millionen €**

Hiervon entfällt auf die als geeignet eingestuften Kauffälle ein Anteil von etwa 88 Mio. €. Den Hauptanteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Unbebaute Flächen (Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen) haben eine untergeordnete Rolle.



## 4.4 Marktteilnehmer

In der folgenden Tabelle wird die Anzahl der Immobilienverkäufe des letzten Jahres, unterteilt in Verkäufer- bzw. Erwerbergruppen dargestellt.
Sowohl auf der Käufer- , als auch auf der Erwerberseite bildet die Gruppe der Privatpersonen den jeweils größten Anteil.
Der Käufermarkt liegt mit ca. 88 % fast ausschließlich bei den Privatpersonen. Bei den Verkäufern liegt der Anteil der Privatverkäufe bei ca. 52 %.
Bei den Verkäufern macht die Gruppe der Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienfirmen ca. ein Drittel (ca. 36 %) aus.

| **Verkäufer** | **Erwerber** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | einheimische Privat | auswärtige Privat | Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen | Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen | Körperschaften des öffentlichen Rechts | Sonstige | **Gesamt** |
| einheimische Privat | 156 | 56 | 3 | 1 | 1 | 2 | **219** |
| auswärtige Privat | 54 | 32 | 8 | - | 2 | - | **96** |
| Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen | 127 | 59 | 13 | 3 | 2 | 16 | **220** |
| Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen | 9 | 11 | 2 | - | 1 | 3 | **26** |
| Körperschaften des öffentlichen Rechts | 3 | 4 | - | 1 | - | - | **8** |
| Sonstige | 12 | 9 | 3 | - | - | 13 | **37** |
| ***Gesamt*** | **361** | **171** | **29** | **5** | **6** | **34** | **606** |

# 5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Es werden hierbei nur die für die Auswertung als geeignet eingestuften Grundstückskäufe berücksichtigt.
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 der (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 Maiso-nette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-ge-schossige 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 mehr-geschossige 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**
Bei verringerter Anzahl von Kaufverträgen kann für das Geschäftsjahr 2006 ein geringerer Geld- und Flächenumsatz verzeichnet werden.

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 16 | 32 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 1,9 | 3,2 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 1,3 | 1,8 | ↘ |

**Preisniveau**
Das Preisniveau liegt unter dem Vorjahresniveau.

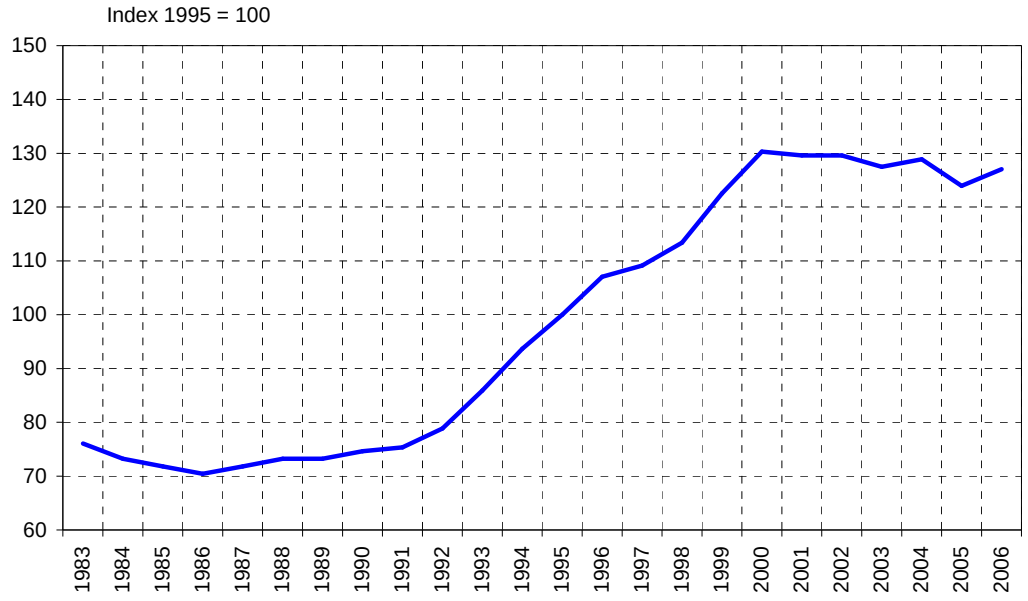
**Entwicklung des Bodenwertniveaus**

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.

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 (Basisjahr ist 1995). Es wird die Entwicklung der Bodenwertniveaus seit dem Jahr 1983 aufgezeigt.

Der sich bei den Grundstückspreisen für den individuellen Wohnungsbau bereits seit dem Jahr 2003 abzeichnende geringfügige Preisrückgang trat im Jahr 2005 verstärkt auf. Nach dem leichten Rückgang in der Preisentwicklung der Bodenpreise in 2005 liegt das Bodenwertniveau 2006 wieder auf dem Niveau von 2004.

Mit im Durchschnitt **+ 2,5 %** im Vergleich zu den Vorjahreswerten ist eine Erholung der Bodenpreise dieses Marktsegments feststellbar.



## 5.2 Geschosswohnungsbau

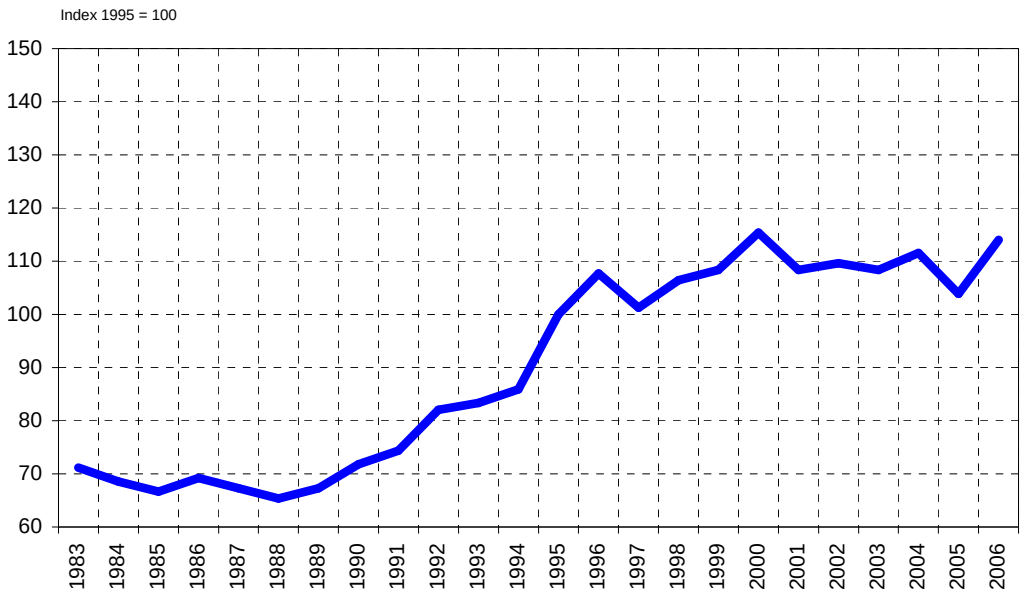
**Umsätze**
Bei einer leichten Zunahme um 3 Kauffälle verblieben der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in etwa auf Vorjahresniveau.

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 10 | 7 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 1,4 | 1,3 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 0,8 | 0,7 | ↗ |

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

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 (Basisjahr ist 1995). Es wird die Entwicklung der Bodenwertniveaus seit dem Jahr 1983 aufgezeigt.

Mit im Durchschnitt **+ 9,5 %** im Vergleich zu den Vorjahreswerten ist eine deutliche Erholung der Bodenpreise dieses Marktsegments feststellbar.



## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

**Umsätze**

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 1 | 1 | ➔ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,02 | 0,14 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 0,03 | 0,09 | ↘ |

**Preisentwicklung und -niveau**
Durch die geringe Anzahl an Verkaufsfällen sind keine stichhaltigen Aussagen über Preisentwicklung möglich.

## 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**

**Umsätze**

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 5 | 3 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,3 | 0,06 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 9,5 | 2,4 | ↗ |

**Preisniveau und -entwicklung**
Das Preisniveau stieg im Vergleich zum Vorjahr. Bei rein innerlandwirtschaftlichen Verkäufen lag das Preisniveau im Bereich des Bodenrichtwertes von ca. 4,50 €/m².

**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

**Umsätze, Preisniveau und -entwicklung**
Wie in den letzten Jahren spiegelt auch im Jahr 2006 der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Gladbeck praktisch keine Rolle.

## 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 Flächen-nutzungsplan, 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 Rohbauland**

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 9 | 7 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 4,0 | 2,5 | ↗ |
| **Flächenumsatz in ha** | 11,8 | 4,4 | ↗ |

**Umsätze**
Im Vergleich zum Vorjahr war im Geschäftsjahr 2006 ein Zuwachs um 2 Kauffälle zu verzeichnen. Der Geld- und der Flächenumsatz stiegen ebenfalls.

Im Geschäftsjahr 2006 gab es nur einen Verkaufsfall im Bereich Bauerwartungsland.

## 5.6 Erbbaurechtsbestellungen und Erbbaugrundstücke

**Erbbaurechtsbestellungen**

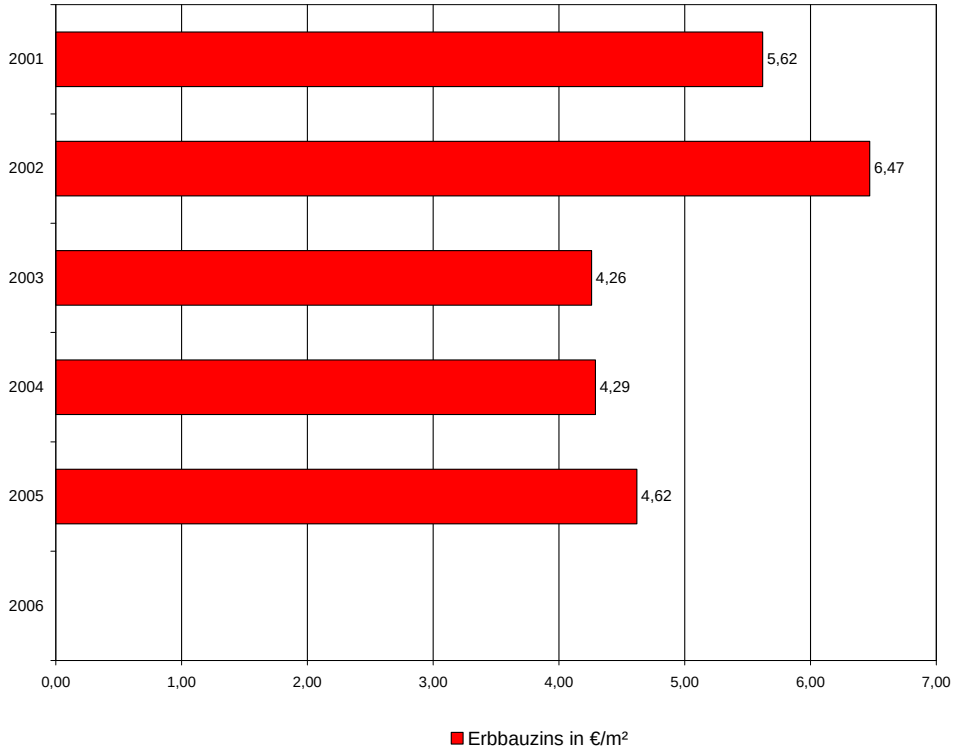
Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke im Stadtgebiet Gladbeck schwankt in den letzten Jahren erheblich, liegt allerdings auf einem niedrigen Niveau.

Im Jahr 2006 gab es keine Erbbaurechtsbestellung für Wohngrundstücke.

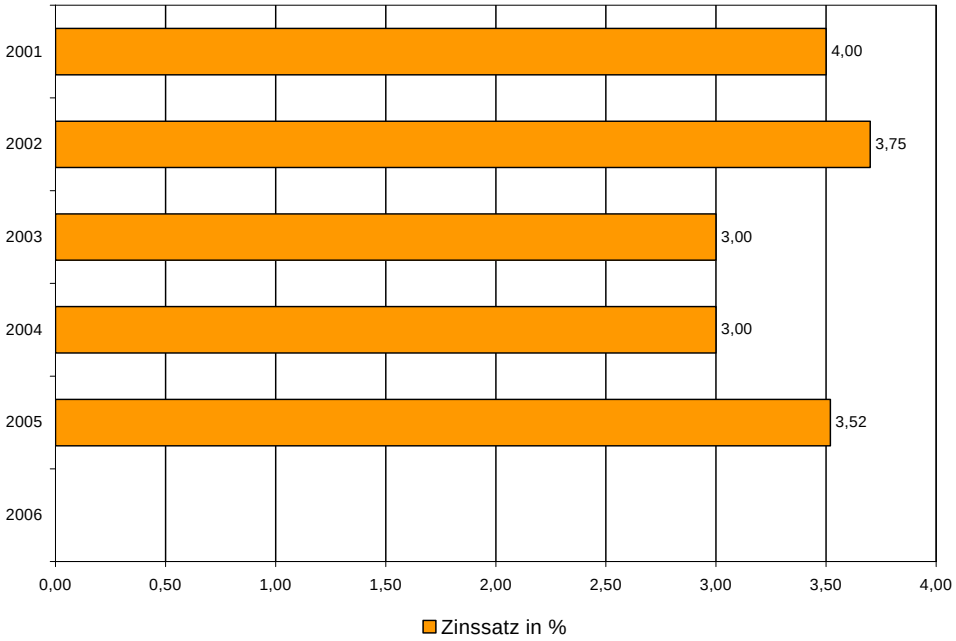
Die nachstehende Tabelle zeigt eine Übersicht der Erbbaurechtsbestellungen der Jahre 2001 bis 2006.

| Jahr | Anzahl Fälle | Flächenumsatz in m² | Erbbauzins in €/m² | Zinssatz in % |
|---|---|---|---|---|
| 2001 | 3 | 3.667 | 5,62 | 3,5 |
| 2002 | 6 | 13.804 | 6,47 | 3,7 |
| 2003 | 8 | 2.387 | 4,26 | 3,0 |
| 2004 | 1 | 1.314 | 4,29 | 3,0 |
| 2005 | 2 | 1.430 | 4,62 | 3,5 |
| 2006 | 0 | - | - | - |

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




**Grafik Entwicklung der Erbbauzinsen in %**




## Erbbaugrundstücke

Eine Auswertung über Verkäufe der letzten Jahre ergab, dass der Käuferkreis für derartige Objekte eingeschränkt ist. In der Regel erfolgt der Verkauf an den jeweils 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 im Mittel zu ca. 60 % des mittleren erschließungsbeitragsfreien 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 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.
Für die Stadt Gladbeck liegen hierzu keine hinreichenden Ergebnisse vor.
Aufgrund von Auswertungen von Kauffällen der letzten Jahre liegt der durchschnittliche Kaufpreis für diese Flächen bei **etwa 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes** für baureifes Land.

- **Begünstigtes Agrarland**

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

Untersuchungen der letzten Jahre zeigen, dass für derartige Flächen in der Regel der **1,5- bis 2,5-fache Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen** gezahlt wird.

# 6. Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat den größten Anteil am Gladbecker Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft.
Da im Folgenden jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, ist die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in Kapitel 4 genannte Gesamtzahl der bebauten Fälle.
Die Gruppe der als geeignet eingestuften Kauffälle teilt sich in die nachstehenden Kategorien auf:

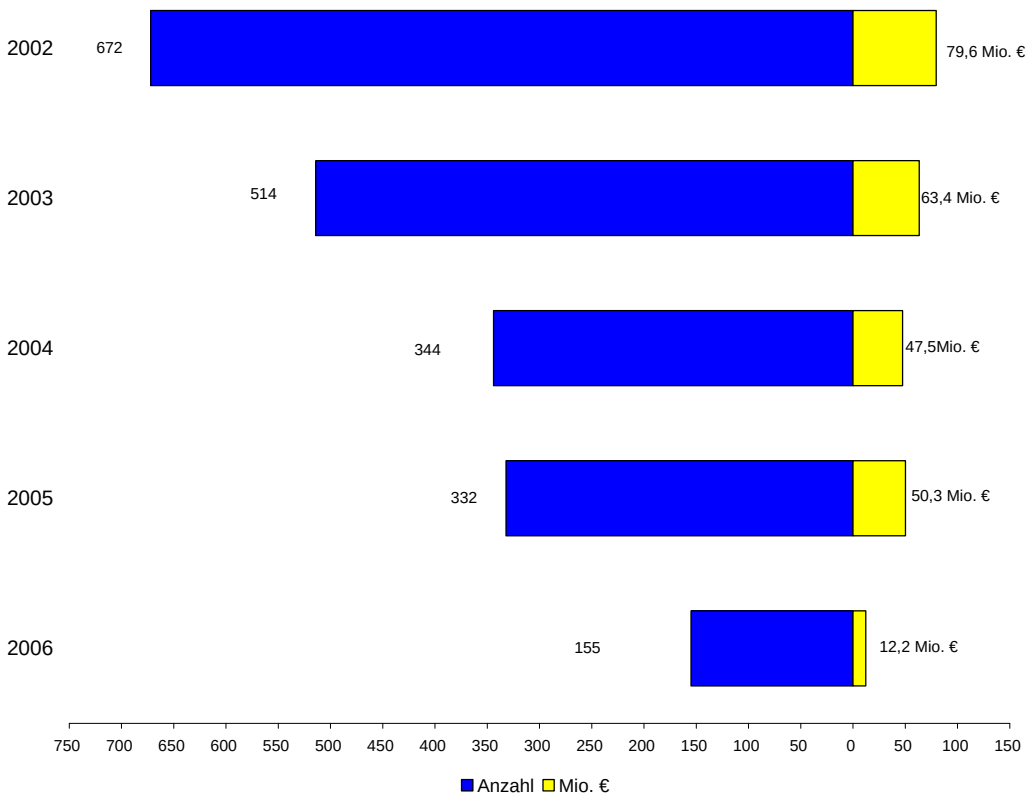
| | **Anzahl der Kauffälle** | **Umsatz in Mio €** |
|---|---|---|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 155 | 12,2 |
| Mehrfamilienhäuser | 46 | 18,7 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 21 | 14,1 |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | 11 | 14,2 |
| Sonstige bebaute Grundstücke | 4 | 0,04 |

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

**Umsätze**
Die Anzahl der Kauffälle im Bereich „Ein- und Zweifamilienhäuser“ sank im Geschäftsjahr 2006 um etwa 53% auf 155 Fälle. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz lagen somit naturgemäß deutlich unter den Umsatzzahlen des Vorjahres.

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 155 | 332 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 12,2 | 50,3 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 4,0 | 15,8 | ↘ |

**Grafik Anzahl Kauffälle und Geldumsatz EFH/ZFH**




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

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)

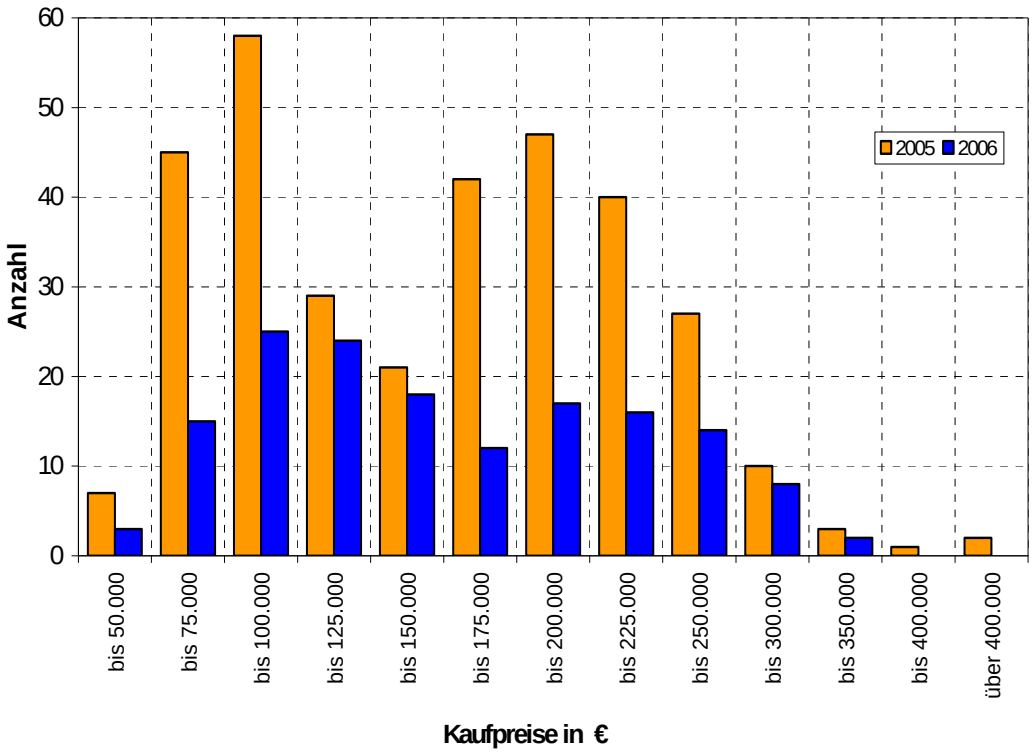
| EFH-ZFH - freistehend | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2004** | **Neubauten** |
| **Anzahl Fälle** | 1* | - | 1* | 2 |
| **mittl. Wohnfläche [m²]** | - | - | - | 154 |
| **mittl. Grundstück [m²]** | - | - | - | 642 |
| **mittl. Preis [€]** | - | - | - | 293.000 |
| **mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]** | - | - | - | 1.920 |
| **Tendenz gegenüber Vorjahr** | - | - | - | ↗ |
| **Standardabweichung [€/m²]** | - | - | - | +/- 350 |
| **Variationskoeffizient** | - | - | - | 0,18 |
| **EFH-ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** | | | | |
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2004** | **Neubauten** |
| **Anzahl Fälle** | 13 | 7 | 10 | 10 |
| **mittl. Wohnfläche [m²]** | 74 | 144 | 134 | 126 |
| **mittl. Grundstück [m²]** | 524 | 663 | 320 | 356 |
| **mittl. Preis [€]** | 118.000 | 198.000 | 224.000 | 218.000 |
| **mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]** | 1.180 | 1.740 | 1.690 | 1.750 |
| **Tendenz gegenüber Vorjahr** | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| **Standardabweichung [€/m²]** | +/- 390 | +/- 400 | +/- 140 | +/- 180 |
| **Variationskoeffizient** | 0,33 | 0,23 | 0,10 | 0,10 |
| **EFH-ZFH - Reihenmittelhäuser** | | | | |
| **Altersgruppe** | **bis 1949** | **1950 - 1974** | **1975 - 2004** | **Neubauten** |
| **Anzahl Fälle** | 3 | 10 | 2 | 6 |
| **mittl. Wohnfläche [m²]** | 104 | 95 | 111 | 119 |
| **mittl. Grundstück [m²]** | 350 | 299 | - | 313 |
| **mittl. Preis [€]** | 78.000 | 142.000 | 154.000 | 194.000 |
| **mittl. Preis/Wohnfläche [€/m²]** | 1.060 | 1.580 | 1.420 | 1.650 |
| **Tendenz gegenüber Vorjahr** | ** | ** | ** | ** |
| **Standardabweichung [€/m²]** | +/- 25 | +/- 440 | +/- 260 | +/- 260 |
| **Variationskoeffizient** | 0,02 | 0,28 | 0,18 | 0,16 |

* aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe

** eine Tendenz konnte nicht benannt werden, da in den Vorjahren keine differenzierte Betrachtung der Reihenmittelhäuser vorgenommen wurde

Bei der Auswertung wurden nur geeignete Käufe, mit angegebener Wohnfläche und des Baujahres berücksichtigt.

**Grafik Häufigkeitsverteilung aller Kaufpreise EFH/ZFH**




**Preisniveau und Preisentwicklung**
Die langjährige Entwicklung seit 1989 in diesem Marktsegment wird in einer Indexreihe in Kapitel 9.1 dargestellt.

## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbaurechte

Häuser auf Erbbaurechtsgrundstücken werden i.d.R. zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt.
Um diesen Preisabschlag zu erfassen, wurden ca. 1250 Verkaufsfälle vergleichbarer Objekte (Normaleigentum und Erbbaurechte, EFH/ZFH, Baujahr 1970 – 2006, Wohnfläche 100 – 150 m², Grundstück 250 – 800 m²) der letzten Jahre ausgewertet.

Hier zeigte sich, dass derartige Objekte einen um ca. 10% niedrigeren Verkaufspreis als entsprechende Häuser im Normaleigentum erzielen.

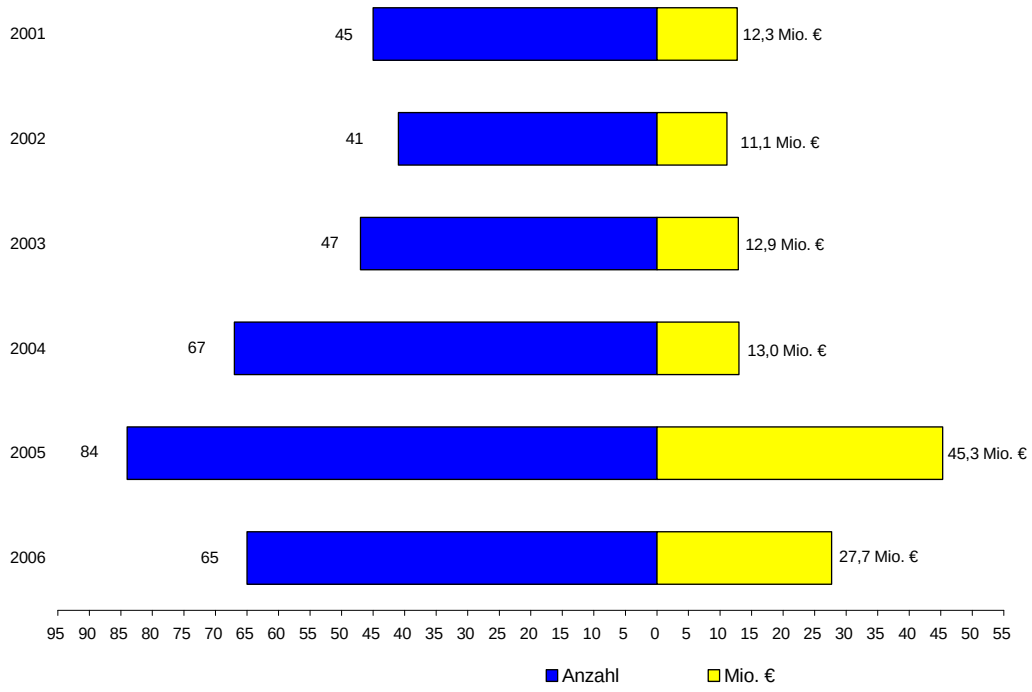
## 6.3 Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser

**Umsätze**
Im abgeschlossenen Geschäftsjahr sank die Anzahl von verkauften Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern im Stadtgebiet Gladbeck um etwa 22 %. Die veräußerten Objekte befanden sich im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt auf kleineren Grundstücken.

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 65 | 84 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 27,7 | 45,3 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 5,6 | 11,2 | ↘ |

**Preisniveau und -entwicklung**
Da die 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 / Wohn- und Geschäftshäuser der Jahre 2001 bis 2006**



Die nachfolgende Tabelle stellt die entsprechenden durchschnittlichen **Gebäudekaufpreise** dar, welche in den Verkaufsjahren 2004 und 2006 in den verschiedenen Baualtersgruppen erzielt wurden. Zusätzlich werden die beschreibenden statistischen Merkmale Standardabweichung und Variationskoeffizient angegeben, um eine Beurteilung der Qualität des Mittelwertes zu ermöglichen.

**Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude (mit gewerblichem Anteil unter 20 % des Rohertrages) der Verkaufsjahre 2004 und 2006**

| Altersklasse | Ø Gebäudekaufpreis/m²WF [€/m²] | Standardabweichung [€/m²] | Variationskoeffizient | Ø Gesamtwohnfläche [m²] |
|---|---|---|---|---|
| bis 1924 | 250 | +/- 150 | 0,60 | 290 |
| 1925 - 1949 | 370 | +/- 100 | 0,26 | 260 |
| 1950 - 1974 | 390 | +/- 160 | 0,40 | 520 |
| ab 1975 | 430 | +/- 220 | 0,51 | 1.560 |

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung für vergleichbare Gebäudetypen geeignet.

## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

**Umsätze**
Im abgeschlossenen Geschäftsjahr stieg die Anzahl von verkauften Gewerbe- und Industrieobjekten im Stadtgebiet Gladbeck um 4 Verkaufsfälle auf 11 Fälle.

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 11 | 7 | ↗ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 14,2 | 16,8 | ↘ |
| **Flächenumsatz in ha** | 5,6 | 16,6 | ↘ |

Trotz steigender Tendenz der Verkaufsfälle sind aufgrund großer Schwankungen in den Einzelkaufpreisen keine Aussagen über das Preisniveau zu machen.

## 6.5 Garagen (Eigentum / Teileigentum)

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das relativ konstante Preisniveau von Garagen- und Stellplatzverkäufen (inkl. Grundstücksanteil) der Jahre 2002 bis 2006.

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 1990 erbaut gebildet.

**Tabelle Verkäufe Garagen**

| | Reihengarage ohne Stellplatz | |
|---|---|---|
| | Bj. vor 1990 | Bj. nach 1990 |
| Durchschnittspreis | 4.600 € | 9.200 € |
| Grundstück | ca. 20 m² | ca. 45 m² |
| mittleres Alter | ca. 35 Jahre | ca. 2 Jahre |

# 7. Wohnungs- und Teileigentum

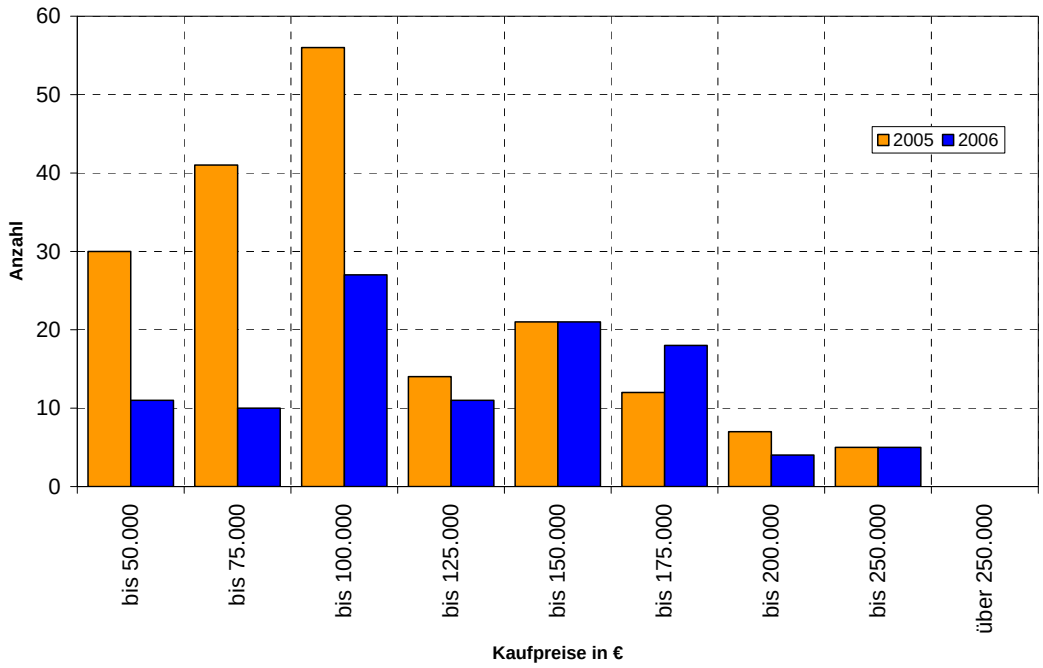
Da im Folgenden jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, ist die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in Kapitel 4 genannte Gesamtzahl der bebauten Fälle.

## 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.
Im Rahmen der Auswertung wurden nur Objekte betrachtet die als geeignet eingestuft wurden. Die Auswertungen der Kauffälle „Eigentumswohnungen“ des Geschäftsjahres 2006 zeigten einen Rückgang der Umsatzzahlen auf 112 Verkaufsfälle mit einem Geldumsatz von 13,1 Mio. €..

| | **2006** | **Vorjahr** | **Entwicklung zum Vorjahr** |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 112 | 186 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 13,1 | 17,5 | ↘ |

**Grafik Häufigkeitsverteilung Kaufpreise Eigentumswohnungen**




Im Folgenden wird eine Übersicht der Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen verschiedener Baujahrsgruppen gegeben. Die angegebenen Durchschnittswerte beziehen sich grundsätzlich auf die Wohnung einschließlich Bodenwertanteil. Weitere Detailinformationen zu den Verkäufen des Auswertejahres 2006 folgen im Anschluss.

**Tabelle Wohnungseigentum – Verkäufe seit dem Jahr 2000**

| | Durchschnittspreise in €/m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Baujahr** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** |
| Neubauten | 1.790 | 1.670 | 1.750 | 1.780 | 1.760 | 1.770 | 1.700 |
| ab 1990 | 1.690 | 1.530 | 1.650 | 1.480 | 1.660 | 1.670 | 1.560 |
| 1980 - 1989 | 1.410 | 1.410 | 1.250 | 1.320 | 1.230 | 1.160 | 1.200 |
| 1970 - 1979 | 1.280 | 1.250 | 1.080 | 1.130 | 1.060 | 1.080 | 930 |
| 1960 - 1969 | 1.150 | 1.030 | 1.200 | 1.050 | 890 | 980 | 1.200 |
| bis 1959 | 850 | 860 | 890 | 880 | 990 | 840 | 1.180 |

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

**Kaufpreise Wohnungseigentum**

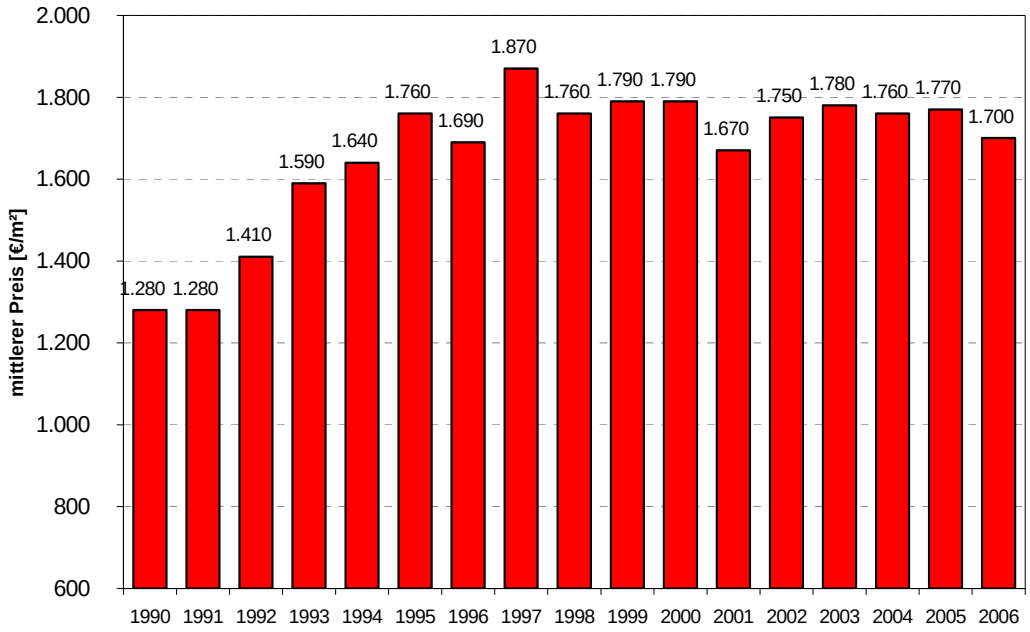
**Tabelle Eigentumswohnungen Verkäufe**

| Eigentumswohnungen | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alters-gruppe | Anzahl Fälle | mittl. Wohnfläche [m²] | mittl. Preis [€] | mittl. Preis/WF [€/m²] | Tendenz | Standard-abweichung [€/m²] | Var. Koeff. |
| Neubauten | 28 | 90 | 158.000 | 1.700 | ↘ | +/- 180 | 0,11 |
| 1990-2004 | 13 | 77 | 111.000 | 1.560 | ↘ | +/- 185 | 0,12 |
| 1980-1989 | 17 | 87 | 106.000 | 1.200 | ↗ | +/- 350 | 0,30 |
| 1970-1979 | 21 | 76 | 74.000 | 930 | ↘ | +/- 330 | 0,36 |
| 1960-1969 | 11 | 67 | 101.000 | 1.200 | ↗ | +/- 320 | 0,27 |
| bis 1959 | 9 | 103 | 116.000 | 1.180 | ↗ | +/- 220 | 0,19 |

**Preisniveau**
Das allgemeine Preisniveau von Eigentumswohnungen unterliegt in alle Altersklassen i.d.R. nur geringen Schwankungen.

**Preisentwicklung**
Die nächste Grafik zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Es wird die Entwicklung der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Neubauwohnungen seit dem Jahr 1990 dargestellt. Nach einem Anstieg der erzielten Preise bis 1997 konnte nach einem Rückgang in 1998 verzeichnet werden. Seit 1998 bis heute ist eine stabile Wertigkeit für derartige Wohnungen zu erkennen.

**Grafik Preisentwicklung Wohnungseigentum (Neubauten / Erstverkäufe)**



**Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung**

Im Geschäftsjahr 2006 wurden in Gladbeck 16 Wohnungen verkauft, die erst nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Beim größten Teil dieser Verkäufe handelt es sich um Objekte der Baujahrskategorien alter als 1970. Das Preisniveau ist vergleichbar mit dem des „normalen“ Wohnungseigentumsmarktes.
Aufgrund fehlender Wohnflächenangaben konnten 4 Datensätze nicht vollständig ausgewertet werden.

| Baujahr | Anzahl | m² WF | €/m² | Standard-abweichung |
|---|---|---|---|---|
| **2000 - 2004** | 1 | * | * | - |
| **1990 - 1999** | - | - | - | - |
| **1980 - 1989** | - | - | - | - |
| **1970 - 1979** | 4 | 115 | 1.160 | +/- 115 |
| **1960 - 1969** | 3 | 77 | 1.230 | - |
| **bis 1959** | 4 | 78 | 1.060 | +/- 260 |

*aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

## 7.2 Wohnungserbbaurechte

**Umsätze**

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 3 | 9 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 0,4 | 0,9 | ↘ |

**Preisniveau und -entwicklung**
Aufgrund von nicht repräsentativen Kauffällen ist hierzu keine Aussage möglich.

## 7.3 Teileigentum

**Umsätze**

| | 2006 | Vorjahr | Entwicklung zum Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **Anzahl Kauffälle** | 3 | 5 | ↘ |
| **Geldumsatz in Mio. €** | 1,3 | 0,8 | ↗ |

Dieser Markt spielt in Gladbeck eine eher untergeordnete Rolle und wird daher nicht genauer betrachtet.

# 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.

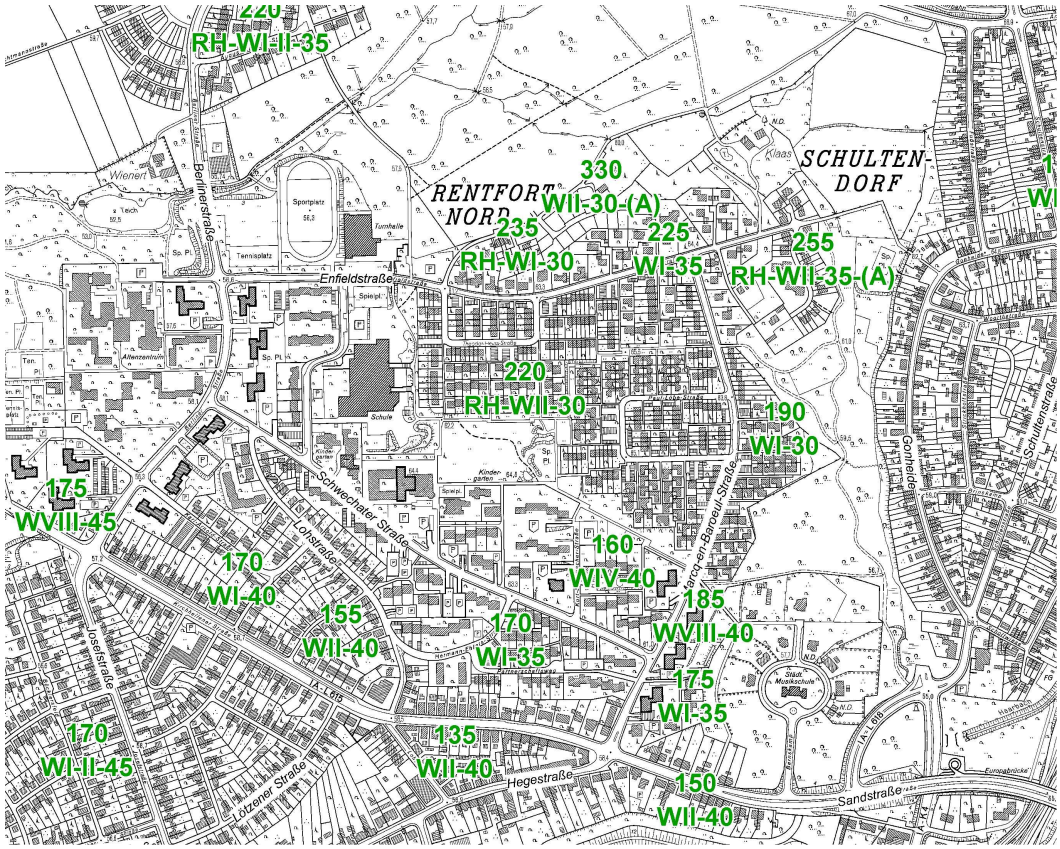
## 8.2 Bodenrichtwertkarte

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 2006 – Maßstab ca. 1 : 15.000




**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 ggf. 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, **ggf. 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.

**Legende zum Richtwertkartenausschnitt**

Beispiel:

$$\frac{\textbf{230}}{\textbf{RH-WII-30-(A)}} = \frac{\text{Bodenrichtwert in €/m²}}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$$

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

Bauweise: **RH** = Reihenhausbebauung

Nutzungsart des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung:

**W** = reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet
**G** = gewerbliche Baufläche
**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 inkl. Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BNatSchG**

## 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelte Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 13. Februar 2007 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 Gladbeck ergaben sich folgende, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

| Grundstücksart | gebietstypische Werte in €/m² | | |
|---|---|---|---|
| | Lage | | |
| | gut | mittel | mäßig |
| **Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*** | **220** | **170** | **130** |
| **Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *Doppelhaushälften und Reihenendhäuser*** | **-** | **-** | **-** |
| **Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *Reihenmittelhäuser*** | **215** | **185** | **135** |
| **Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau *Mietwohnungen oder Mischnutzung* (gewerbl. Anteil < 20 %)** | **180** | **160** | **120** |
| **Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung *klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung*** | **43** | **36** | **30** |

Insgesamt sind im Stadtgebiet Gladbeck 149 Bodenrichtwerte ausgewiesen, davon

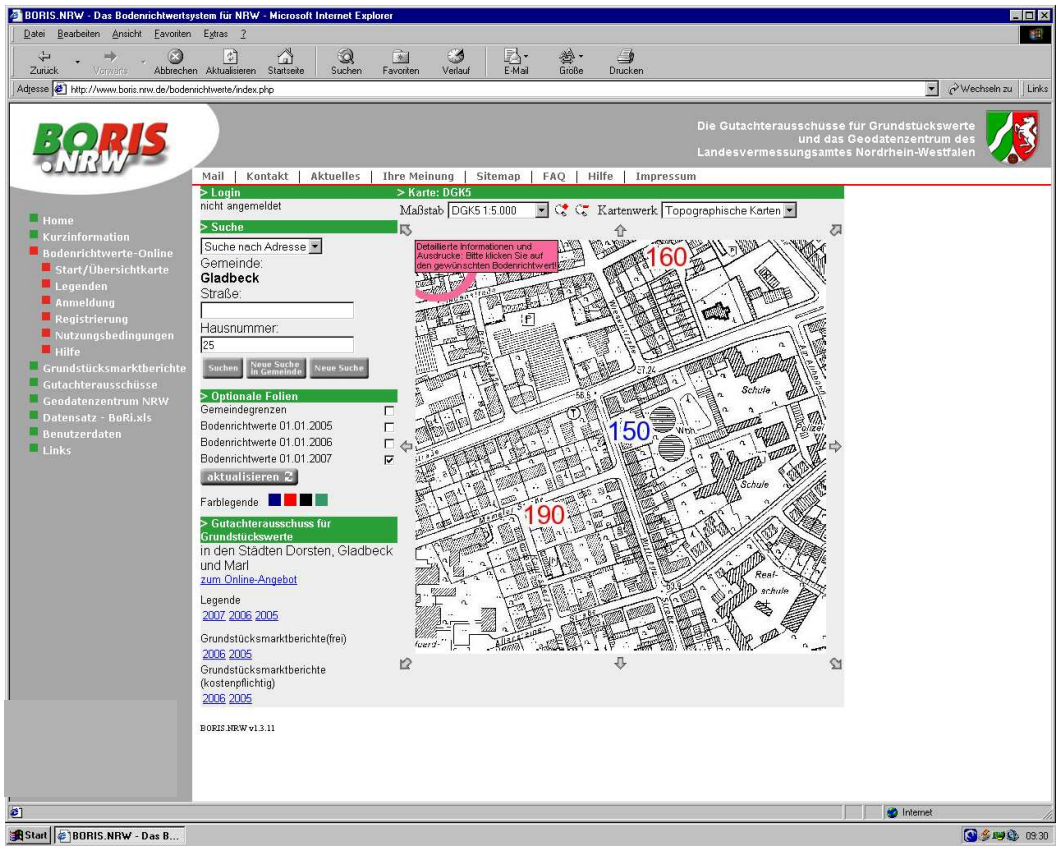
- 134 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 5 Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen
- 8 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen
- 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht ausgeschrieben.

## 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:

**BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details**

| | |
|---|---|
| **> Lage und Wert** | |
| Gemeinde/Stadt | Gladbeck |
| Ortsteil | Brauck |
| Gemarkung | Gladbeck |
| **Bodenrichtwert** | **190 €/m²** |
| Nummer | 107 |
| Stichtag | 1.1.2007 |
| **> Beschreibende Merkmale** | |
| Beitragszustand | frei |
| Nutzungsart | W |
| Geschossigkeit | II |
| Fläche (m²) | 200-275 |
| Tiefe (m) | 35 |
| Bauweise | RH |
| Entwicklungszustand | B |
| Basiskarte | DGK |

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 für die Wertermittlung

Der Gutachterausschuss hat nach § 12 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) und § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforder-lichen 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 Index-zahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungs-zeitraumes 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 Eigentums-wohnungen die Neubauten in ihrer zeitlichen Veränderung dargestellt. Basisjahr ist in allen Fällen 1995.

**Bodenpreisindex für Bauflächen**

| Jahr | Bodenpreisindex (Basis 1995 =100) für Wohnbauland insgesamt | individuellen Wohnungsbau | Geschoss-wohnungsbau | gewerbliche Bauflächen |
|---|---|---|---|---|
| 1980 | 69 | 70 | 64 | 78 |
| 1981 | 72 | 70 | 71 | 78 |
| 1982 | 74 | 75 | 71 | 78 |
| 1983 | 76 | 76 | 71 | 70 |
| 1984 | 72 | 73 | 69 | 70 |
| 1985 | 71 | 72 | 67 | 70 |
| 1986 | 70 | 70 | 69 | 60 |
| 1987 | 70 | 72 | 67 | 60 |
| 1988 | 70 | 73 | 65 | 60 |
| 1989 | 72 | 73 | 67 | 60 |
| 1990 | 74 | 75 | 72 | 65 |
| 1991 | 75 | 75 | 74 | 64 |
| 1992 | 77 | 79 | 82 | 71 |
| 1993 | 85 | 86 | 83 | 83 |
| 1994 | 90 | 94 | 86 | 100 |
| **1995** | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 1996 | 107 | 107 | 108 | 100 |
| 1997 | 105 | 109 | 101 | 102 |
| 1998 | 110 | 113 | 106 | 108 |
| 1999 | 118 | 123 | 108 | 110 |
| 2000 | 124 | 130 | 115 | 110 |
| 2001 | 123 | 130 | 108 | 108 |
| 2002 | 122 | 130 | 110 | 107 |
| 2003 | 121 | 127 | 108 | 111 |
| 2004 | 123 | 129 | 112 | 109 |
| 2005 | 117 | 124 | 104 | 109 |
| 2006 | 121 | 127 | 114 | * |

*es liegen nicht genügend geeignete Verkaufsfälle vor

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

| Jahr | Preisindex |
|---|---|
| **1995** | **100** |
| 1996 | 94 |
| 1997 | 105 |
| 1998 | 103 |
| 1999 | 108 |
| 2000 | 94 |
| 2001 | 91 |
| 2002 | 94 |
| 2003 | 88 |
| 2005 | 90 |
| 2006 | 102 |

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

| Jahr | Preisindex |
|---|---|
| **1995** | **100** |
| 1996 | 96 |
| 1997 | 106 |
| 1998 | 100 |
| 1999 | 102 |
| 2000 | 102 |
| 2001 | 95 |
| 2002 | 99 |
| 2003 | 101 |
| 2004 | 100 |
| 2005 | 101 |
| 2006 | 96 |

## 9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird von der Gebäude- und Nutzungsart beeinflusst. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten ist er vergleichsweise größer als bei älteren. Mäßige 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 Liegenschaftszinssatz wird nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen werden.

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

Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Gladbecker 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.

| Gebäudeart | Liegenschafts-zinssatz | Anzahl der Fälle | Kennzahlen (Mittelwerte) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | durchschn. Größe in $m^2$ WF/NF | durchschn. Kaufpreis in € / $m^2$ WF/NF | durchschn. Miete in € pro $m^2$ | durchschn. RND in Jahren |
| **Selbstgenutztes Wohnungseigentum** | 3,6 | 141 | 82 | 1.300 | 5,5 | 41 |
| *Standardabweichung* | 1,30 | | 19 | +/- 380 | 0,9 | 12 |
| **Vermietetes Wohnungseigentum** | 3,6 | 13 | 72 | 1.130 | 5,5 | 42 |
| *Standardabweichung* | 1,50 | | 16 | +/- 240 | 0,6 | 12 |
| **Ein- und Zweifamilienhäuser** | 3,7 | 23 | 122 | 1.760 | 6,7 | 69 |
| *Standardabweichung* | 1,20 | | 18 | +/- 460 | 1,3 | 23 |
| **Dreifamilienhäuser** | 3,7 | 6 | 193 | 680 | 3,8 | 29 |
| *Standardabweichung* | 1,70 | | 55 | +/- 247 | 0,7 | 4 |
| **Mehrfamilienhäuser** (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 4,8 | 22 | 379 | 730 | 4,8 | 32 |
| *Standardabweichung* | 1,30 | | 190 | +/- 141 | 0,4 | 6 |
| **Gemischt genutzte Gebäude** (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) | 8,00 - 9,00 * | - | - | - | - | - |
| *Standardabweichung* | - | - | - | - | - | - |

*** auf Grundlage einer sachkundigen Einschätzung; Angaben ohen Neubauten**

## 9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

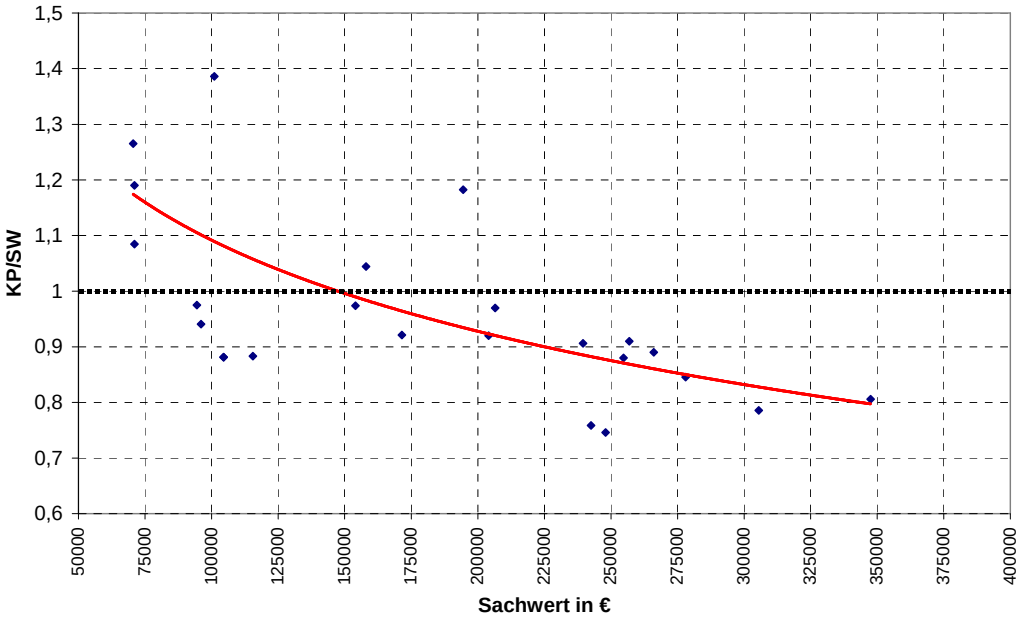
Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Der Sachwert führt allerdings in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung 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 Gladbecker 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 und Ausstattungsstandard
- 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.)
- Herstellungskosten für Bauteile: pauschaler Anteil von 2%
- Zeitwertes für Außenanlagen: pauschaler Anteil von 6% (mind. jedoch 7500 €)
- Alterswertminderung nach Ross



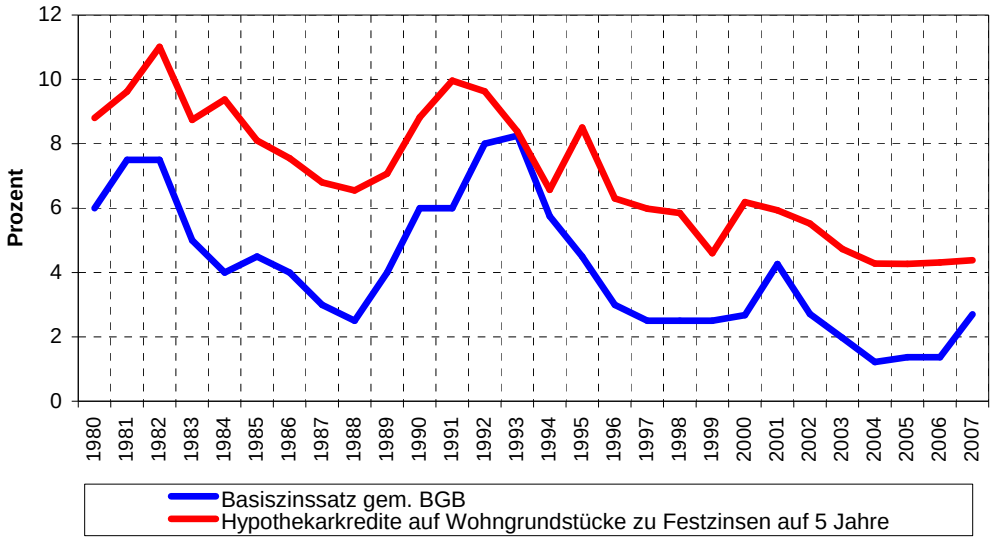

Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften an langjährige Mieter wurden zu erfahrungsgemäß geringeren Preisen realisiert und wurden in o.g. Betrachtung nicht berücksichtigt.

# 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

**Zinsentwicklung 1980 bis 2007**




Quelle: Deutsche Bundesbank, Stand 3.2007

## 10.2 Bautätigkeit

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---|---|---|---|---|---|
| Baugenehmigungen (Neubau / Bestand) | 144 | 268 | 156 | 287 | 156 |
| genehmigte Wohngebäude | 74 | 112 | 76 | 169 | 83 |
| fertiggestellte Wohngebäude | 67 | 71 | 95 | 80 | 128 |
| fertiggestellte Wohnungseinheiten* | 109 | 128 | 87 | 196 | 111 |

* es wurden nur Objekte bis zu 3 WE berücksichtigt

Quelle: Stadt Gladbeck; Stand 3.2007

## 10.3 Bestand Wohngebäude

| Jahr | Wohngebäude insgesamt | davon | | | Wohnungen insgesamt | Wohnfläche insgesamt in m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | EFH | ZFH | MFH | | |
| 1995 | 11.076 | 4.308 | 2.153 | 4.615 | 34.422 | 2.542.700 |
| 1996 | 11.108 | 4.328 | 2.153 | 4.627 | 34.466 | 2.553.900 |
| 1997 | 11.169 | 4.360 | 2.168 | 4.641 | 34.644 | 2.572.400 |
| 1998 | 11.272 | 4.431 | 2.182 | 4.659 | 34.919 | 2.599.100 |
| 1999 | 11.392 | 4.520 | 2.189 | 4.683 | 35.185 | 2.625.400 |
| 2000 | 11.480 | 4.605 | 2.194 | 4.681 | 35.289 | 2.638.000 |
| 2001 | 11.580 | 4.666 | 2.211 | 4.703 | 35.554 | 2.665.100 |
| 2002 | 11.650 | 4.722 | 2.215 | 4.713 | 35.701 | 2.683.000 |
| 2003 | 11.739 | 4.803 | 2.222 | 4.714 | 35.806 | 2.698.800 |
| 2004 | 11.772 | 4.848 | 2.219 | 4.705 | 35.801 | 2.703.400 |
| 2005 | 11.933 | 4.990 | 2.226 | 4.717 | 36.023 | 2.731.700 |

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

Quelle: Landesdatenbank NRW; Stand 3.2007

## 10.4 Bevölkerungsdichte

| Stadtteil / Stadtbereiche | Fläche in km² | Einwohner 30.06.2006 | |
|---|---|---|---|
| | | Anzahl | je km² |
| Mitte I | 2,1 | 11.331 | 5.396 |
| Mitte II | 2,5 | 7.417 | 2.967 |
| Zweckel | 6,5 | 11.721 | 1.803 |
| Alt-Rentfort | 5,9 | 4.629 | 785 |
| Rentfort-Nord | 3,3 | 8.107 | 2.457 |
| Schultendorf | 0,6 | 2.438 | 4.063 |
| Ellinghorst | 6,1 | 3.066 | 503 |
| Butendorf | 2,8 | 11.192 | 3.997 |
| Brauck | 5,1 | 12.243 | 2.401 |
| Rosenhügel | 1,0 | 5.292 | 5.292 |
| **Gladbeck gesamt** | **35,9** | **77.436** | **2.157** |

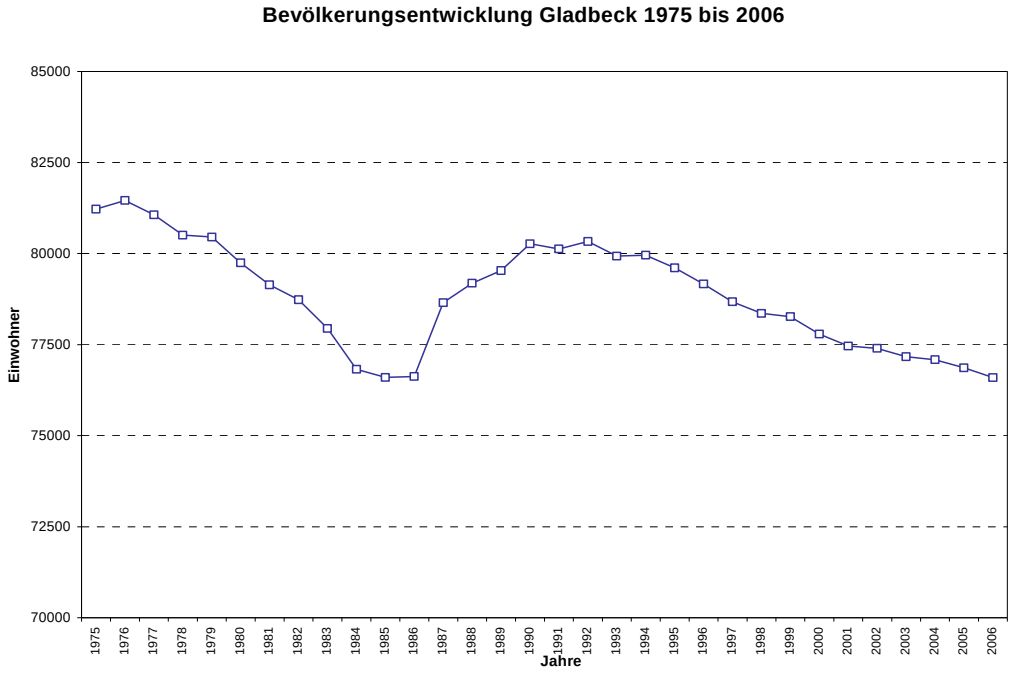
Quellen: Stadt Gladbeck, Stand 3.2007

### Bevölkerungsdichte im Vergleich

| Gebiet | Fläche in km² | Einwohner 30.06.2006 | |
|---|---|---|---|
| | | Anzahl | je km² |
| Kreis Recklinghausen | 760,4 | 644.829 | 848 |
| Regierungsbezirk Münster | 6907,5 | 2.620.592 | 379 |
| Nordrhein-Westfalen | 34084,1 | 18.039.847 | 529 |

Quellen: Landesdatenbank NRW, Stand 3.2007

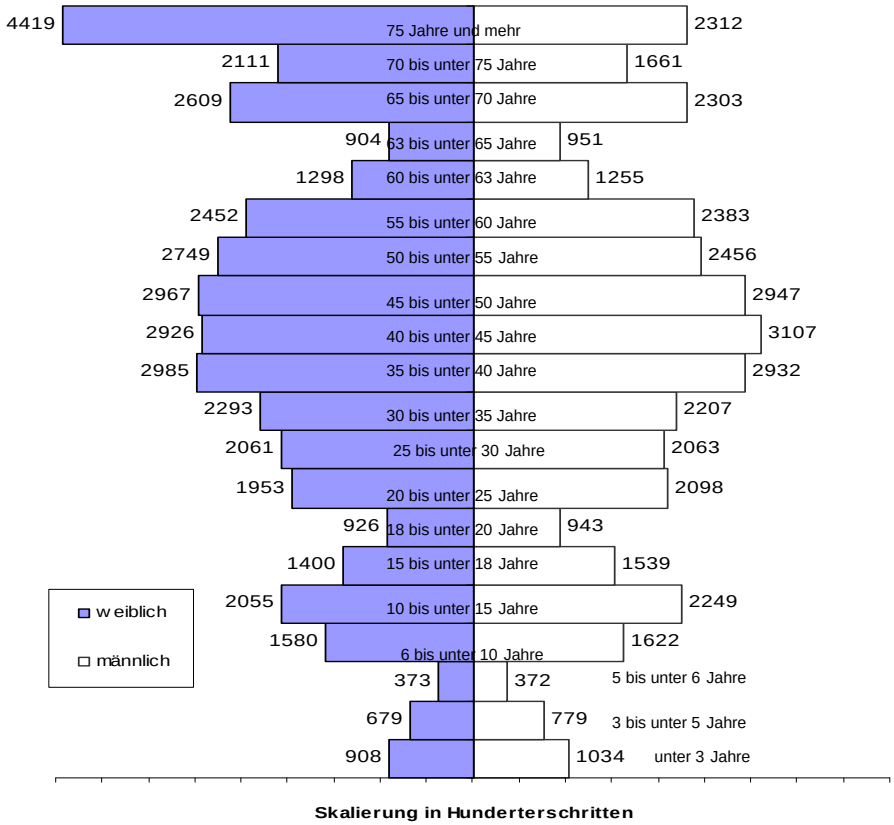
## 10.5 Bevölkerungsentwicklung




Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand 3.2007

## 10.6 Alterspyramide Gladbeck

In nachstehendem Diagramm ist die Altersstruktur für das Stadtgebiet der Stadt Gladbeck dargestellt.




Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand 3.2007

## 10.7 Soziologische Daten

| | Nordrhein-Westfalen | Kreis Recklinghausen | Stadt | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Dorsten | Marl | Gladbeck |
| Arbeitslosenquote (Mittel 2006) | 12,4 % | 14,0 % | 12,6 % | 15,1 % | 16,5 % |
| Kaufkraft [Mio. €] | 95.305,5 | 3.366,4 | 432,5 | 467,7 | 383,5 |
| Kaufkraftkennziffer (je Einwohner) | 102,4 | 101,3 | 105,5 | 100,1 | 97,0 |
| Umsatz [Mio. €] | 91.716,4 | 2.880,2 | 410,2 | 360,3 | 323,8 |
| Umsatzkennziffer (je Einwohner) | 102,9 | 91,0 | 107,2 | 80,7 | 94,5 |
| Zentralitätskennziffer | 100,4 | 89,9 | 101,4 | 80,6 | 97,2 |
| Hebesatz Gewerbesteuer | - | 403 v.H. (fiktiv) | 440 v.H. | 480 v.H. | 440 v.H. |
| Hebesatz Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | - | 192 v.H. (fiktiv) | 215 v.H. | 200 v.H. | 170 v.H. |
| Hebesatz Grundsteuer B (für Grundstücke) | - | 381 v.H. (fiktiv) | 430 v.H. | 530 v.H. | 440 v.H. |

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

Der **Umsatz** umfasst die in einer Region erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze und wird, anders als bei der Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, am **Einkaufsort** erfasst.
Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner** bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt von 100 je Einwohner. Liegt der Wert für eine Region beispielsweise bei 110, so bedeutet dies, dass die Einwohner dieser Region 10 % mehr ihres verfügbaren Einkommens im Einzelhandel ausgeben als der Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 90,0 bedeutet entsprechend, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner in dem entsprechenden Ort 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.
Die **Umsatzkennziffer je Einwohner** bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100. Liegt der Wert für eine Region bei 110, dann liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner 10 % über dem Bundesdurchschnitt. Entsprechend bedeutet ein Wert von 90,0, dass der Einzelhandelsumsatz je Einwohner dieser Region 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

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

Quelle der Erläuterungen: GfK Marktforschung GmbH Nürnberg, 2003

## 10.8 Nutzung der Bodenflächen

| Nutzungsart | Stadt Gladbeck | | Reg.-Bez. Münster | | NRW | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ha | in % | ha | in % | ha | in % |
| **Gebäude- und Freiflächen** Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie | **1.323** | **36,8** | **73.509** | **10,6** | **428.905** | **12,6** |
| **Betriebsflächen** Halden, Abbauland, Lagerplätze etc. | **157** | **4,4** | **4.887** | **0,7** | **35.859** | **1,1** |
| **Erholungsflächen** Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc. | **206** | **5,7** | **8.249** | **1,2** | **54.706** | **1,6** |
| **Verkehrsflächen** Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc. | **475** | **13,2** | **42.223** | **6,1** | **233.228** | **6,8** |
| **Landwirtschafts-flächen** Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obstanbauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc. | **992** | **27,6** | **439.916** | **63,7** | **1.707.233** | **50,1** |
| **Waldflächen** Laub, Nadel- und Mischwald, Gehölze, forstwirtschaftliche Betriebsflächen | **316** | **8,8** | **105.668** | **15,3** | **857.257** | **25,2** |
| **Wasserflächen** Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc. | **70** | **2,0** | **13.157** | **1,9** | **65.246** | **1,9** |
| **Flächen anderer Nutzung** Übungsgelände, Schutzflächen, historische Anlagen, Friedhöfe, Unland, etc.) | **52** | **1,5** | **3.159** | **0,5** | **26.091** | **0,7** |
| **Katasterfläche insgesamt** | **3.591** | **100** | **690.751** | **100** | **3.408.526** | **100** |

Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand 3.2007

# 11. Mieten

## 11.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und schafft damit Markttransparenz. Der vorliegende Mietspiegel wurde zum Stichtag 1. Januar 2003 erstellt.

Die angegebenen Mietpreisspannen wurden auf der Basis des Mietdatenmaterials der beteiligten Verbände in den Jahren 1999 - 2002 ermittelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde aus den üblichen Entgelten gebildet, die in Gladbeck für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im erfassten Zeitraum vereinbart oder geändert worden sind. Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Daneben können Mietspiegel auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe und bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegabgabe Bedeutung als Orientierungshilfe haben.

Der Mietspiegel wurde durch die Stadt Gladbeck in Kooperation mit folgenden Vertretern erarbeitet:

- Mietervereins e. V. Gladbeck, Haus- und Grund Gladbeck e. V.,
- Vereins Gladbecker Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e. V.,
- der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH Gladbeck (GWG)
- sowie der Viterra AG

Der Mietspiegel kann zum einheitlichen Preis von 1 Euro z. B. an folgenden Stellen erworben werden:

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Gladbeck, Postallee 25, 45964 Gladbeck
Haus und Grund Gladbeck e. V., Friedrichstraße 23, 45964 Gladbeck

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

**Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Gladbeck, Stand 01.01.2003**

**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.

# 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>- zusätzlich erforderliche Wertermittlungsverfahren<br>- Beschaffung von notwendigen Unterlagen<br>- Berücksichtigung wertrelevanter Rechte<br>- Berücksichtigung von Bauschäden oder -mängeln | 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** . . . . . 40 €

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

## 12.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

**Vorsitzender:**

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

**Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:**

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

**Ehrenamtliche Gutachter:**

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

**Ehrenamtliche Gutachter des zuständigen Finanzamtes:**

| | | |
|---|---|---|
| für die Stadtgebiete Dorsten und Gladbeck | 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:** | Gerd Brandtner | 0 23 62 / 66 - 5083 |
| **Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Wertgutachten:** | Thomas Borg<br>Volker Drees<br>Bernd Rinkowski | 0 23 62 / 66 - 5086<br>0 23 62 / 66 - 5085<br>0 23 62 / 66 - 5081 |
| **Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Marktbericht:** | Bernd Krebber | 0 23 62 / 66 - 5082 |
| **Richtwertauskünfte, Verkauf von Marktbericht und Richtwertkarte:** | Daiana Modzel<br>Astrid Paulokat | 0 23 62 / 66 - 5084<br>0 23 62 / 66 - 5080 |

## Anlage 1

Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

## Anschriften der umliegenden Gutachterausschüsse

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

**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 Essen**
Rathenaustraße 2
45127 Essen
Tel.: 0201/88-68505
Fax: 0201/88-68503
gutachterausschuss@essen.de

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

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

**Kreis Borken**
Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel: 02861/82-1405
Fax: 02861/82-2711405
gutachterausschuss@kreis-borken.de

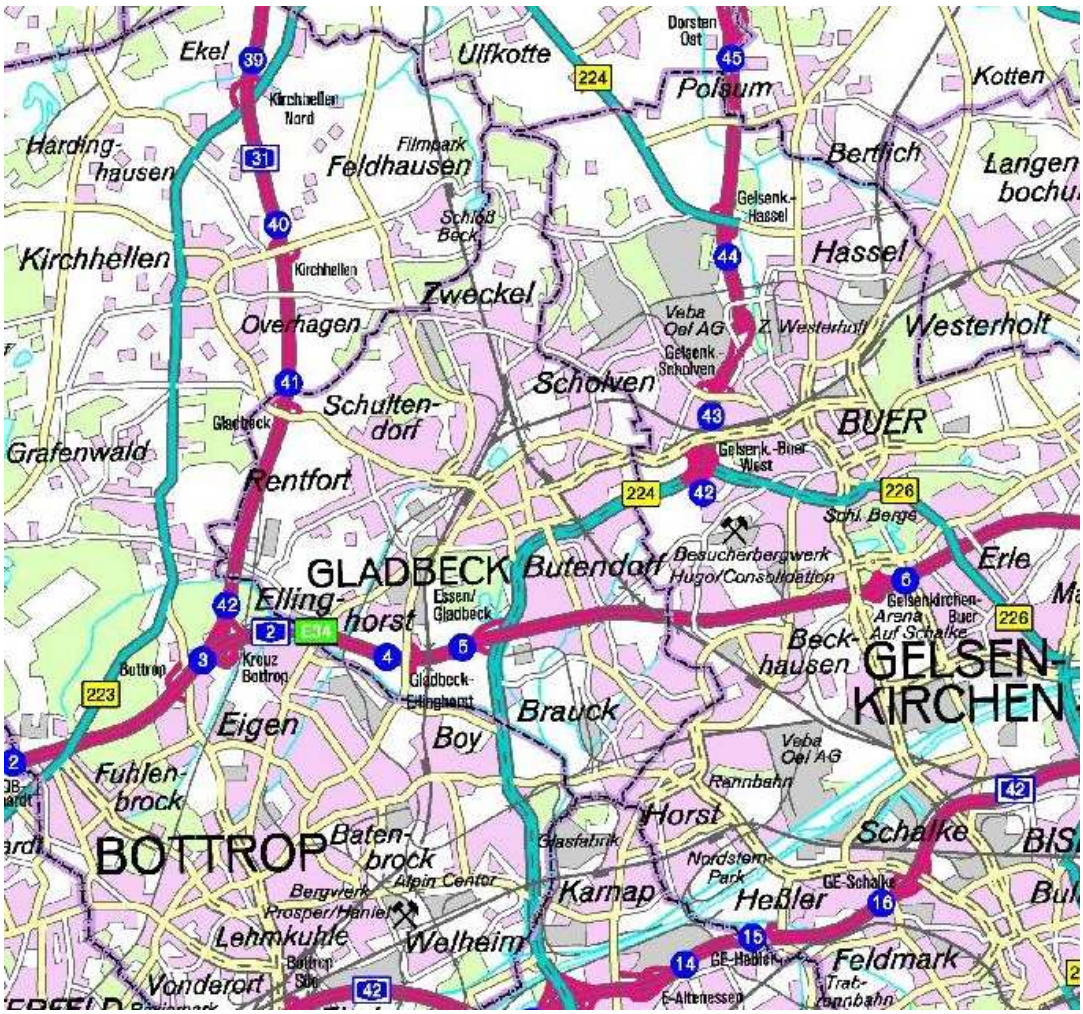
## Anschrift des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

**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 Gladbeck

## Übersichtskarte Gladbeck




Quelle: RVR; 3.2007

www.boris.nrw.de