

Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten und Marl hat Anfang 2006 für den Bereich der Dorstener Altstadt eine umfangreiche Untersuchung durchgeführt mit dem Ziel, aktuelle und vor allen Dingen fundierte Angaben zu Mietwerten, Passantenfrequenzen und Geschäftslagen zu erhalten und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Die erforderlichen Angaben zu den Mietverträgen wurden im Rahmen einer Fragebogenaktion bei den Geschäftsleuten beschafft; sehr hilfreich war hier die tatkräftige Unterstützung durch die DIA – Dorstener Interessengemeinschaft Altstadt.

Die Auswertung des Datenmaterials erfolgte ebenso wie die Auswertung der Passantenfrequenzzählung (mit insgesamt 5 Zählungen an mehr als 10 Standpunkten) nach mathematisch-statistischen Methoden.

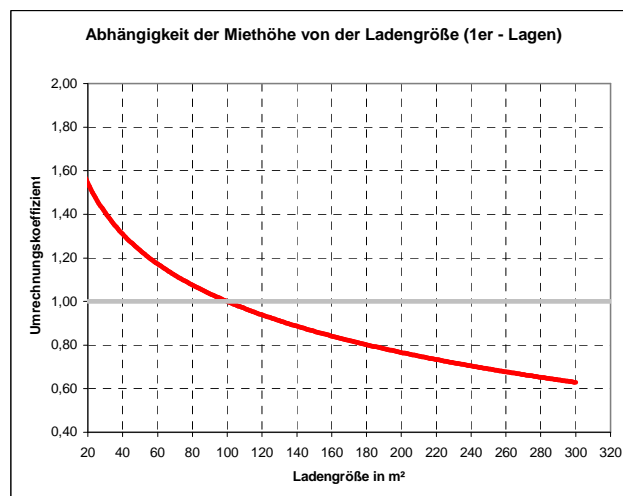
Die nachfolgend aufgeführten thematischen Karten, Tabellen und Grafiken spiegeln die Untersuchungsergebnisse wieder, die der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 24.03.2006 sachverständig beraten und beschlossen hat. Die Angaben sind unverbindlich, aus ihnen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie können allerdings als Orientierungshilfe z.B. bei der Ableitung von angemessenen Ladenmieten dienen, wobei Abweichungen in den wertbildenden Faktoren durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Mietniveau/Mietspannen

Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf einen „Norm-Laden“ mit ca. 100 m² Ladenfläche. Sie stellen die Nettokaltmiete für die reine Ladenfläche dar, beinhalten aber auch den Mietwertanteil für typische Nebenräume (Sozialräume/Lager) mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 25 m².

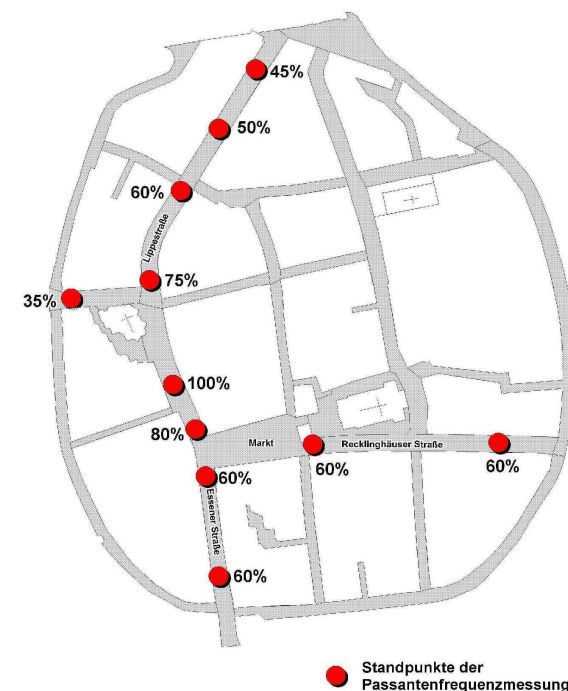
	durchschnittliche Ladenmiete	Spannbreite
1a - Lage	23,50 €/m²	18,50 €/m ² bis 35 €/m ²
1b - Lage	18,50 €/m²	12,50 €/m ² bis 25 €/m ²
2er - Lage	8,50 €/m²	7,50 €/m ² bis 12,50 €/m ²

Bei der Auswertung des Mietenmaterials wurde eine Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladenlokals festgestellt. Grundsätzlich gilt, dass für kleinere Läden Zuschläge, für größere Läden dagegen Abschläge erforderlich werden. Bezugsgröße ist dabei der „Norm-Laden“ mit ca. 100 m².



Passantenfrequenz

Bei allen 5 Zählungen lag die höchste Passantenfrequenz auf der Lippestraße im Bereich Woolworth / Hennes & Mauritz; sehr gute bis gute Werte waren auch noch nach Süden hin bis zur Einmündung in den Markt und nach Norden hin bis zur Kreuzung mit der Klosterstraße/Bauhausstiege zu verzeichnen.



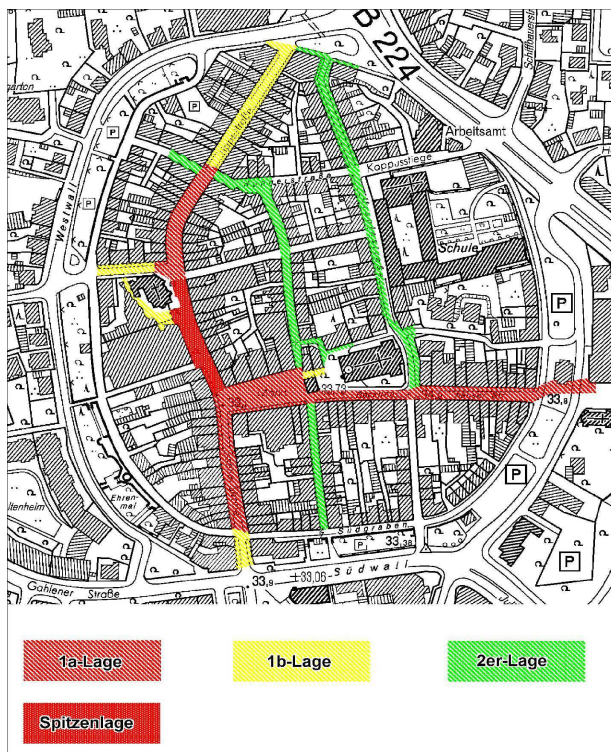
Der überwiegende Teil der Fußgängerzone liegt bei ca. 60 % des Spitzenwertes. Eine spürbare Abnahme des Passantenaufkommens wurde auf dem nördlichen Teil der Lippestraße zwischen Im Kühl/Hühnerstraße und dem Lippetorcenter festgestellt. Noch geringer war das Aufkommen auf der Klosterstraße, die mit einem Wert von ca. 35 % nur als Randlage bezeichnet werden kann.

Lageklassen

Die Spitzenlage befindet sich in Anlehnung an das höchste Passantenaufkommen auf der Lippestraße im Bereich Woolworth / Hennes & Mauritz. Sie ist nach Norden begrenzt durch die Kreuzung mit der Klosterstraße/Bauhausstiege, nach Süden endet sie mit Einmündung in den Markt.

1a-Lagen sind der Markt, die Recklinghäuser Straße, die verkehrsfreie Essener Straße bis zum Süd-/Westgraben und die Lippestraße von der Klosterstraße/Bauhausstiege bis zur Hühnerstraße/Im Kühl. Nur 1b-Lagen sind der nördliche Teil der Lippestraße, die Klosterstraße, der Bereich hinter der Paterskirche, der Kirchplatz unmittelbar am Alten Rathaus und das südliche Teilstück der Essener Straße zwischen Süd-/ Westgraben und Gahlener Straße.

2er-Lagen sind die Ursulastraße, die Wiesenstraße, die Hühnerstraße, der östliche Teil von Im Kühl und die Gordulagasse.



Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine unabhängige Landesbehörde, die hoheitliche Tätigkeiten ausübt. Das für Dorsten und Marl zuständige Kollegialgremium besteht z.Z. aus 21 Mitgliedern, die vornehmlich aus den Bereichen Bau-, Immobilien- und Landwirtschaft kommen und sich durch besondere Sach- und Marktkenntnisse auszeichnen. Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören u.a. die Erstellung von Mietwertübersichten und die Veröffentlichung von Berichten über die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Bismarckstr. 5,
46284 Dorsten

Postanschrift: Gutachterausschuss,
46269 Dorsten

Telefon: 02362 / 66 - 5080

Telefax: 02362 / 66 - 5762

E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

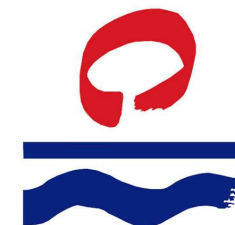
Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de
www.boris.nrw.de

Urheberrecht

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet. Um Zusendung eines Belegexemplares wird gebeten.



Informationen
zu Ladenmieten, Geschäftslagen
und Passantenfrequenz in der
Dorstener Altstadt
2006



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in den Städten
Dorsten und Marl

NRW.