

Grundstücksmarktbericht 2025
für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

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

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Halterner Straße 28

46284 Dorsten

Telefon: 02362 66-5080

Fax: 02362 66-5768

E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Internet: www.dorsten.de/gutachterausschuss

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die Gebühr nach Zeitaufwand bemessen.

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Stadt Dorsten, (Lippe und Kanal, Förderturm Fürst Leopold, historisches Rathaus, Atlantis)

Stadt Gladbeck (Rathaus, Schloss Wittringen, Maschinenhalle Zweckel)

Stadt Marl (Theater, Chemiepark/Evonik)

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland –Zero–Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar. Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Anzahl der Kauffälle	10
2.2	Zwangsversteigerungen	14
3	Umsätze	15
3.1	Gesamtumsatz	15
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.3	Bebaute Grundstücke	21
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	25
3.3.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	26
3.4	Wohnungseigentum	27
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	29
3.6	Sonstiges	29
4	Unbebaute Grundstücke	30
4.1	Individueller Wohnungsbau	30
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	32
4.3	Gewerbliche Bauflächen	32
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	33
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	35
4.7	Bodenrichtwerte	36
4.7.1	Definition	36
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	43
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	44
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.5	Indexreihen	45
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	45
5	Bebaute Grundstücke	46
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	46
5.1.1	Durchschnittspreise	47
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	50
	Immobilienrichtwerte	50
5.1.3	Indexreihen	52
5.1.4	Sachwertfaktoren	53
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	57
5.2	Ertragsorientierte Objekte	58
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	58
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	58
5.2.3	Indexreihen	58
5.2.4	Durchschnittspreise	58
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	60
5.3.1	Liegenschaftszinssätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	60
5.3.2	Garagen und Tiefgaragenstellplätze	61

6	Wohnungs- und Teileigentum	62
6.1	Wohnungseigentum	62
6.1.1	Durchschnittspreise	62
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	65
	Immobilienrichtwerte	65
6.1.3	Indexreihen	67
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	68
6.1.5	Rohertragsfaktoren	68
6.2	Teileigentum	68
7	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	69
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	69
7.2	Bebaute Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	69
7.2.1	Erbaurechtsfaktoren	69
7.2.2	Erbaurechtskoeffizienten	70
7.2.2.1	Erbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbaurechte (EFH/ZFH)	70
7.2.2.2	Erbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbaurechte	71
7.3	Erbbaugrundstücke	72
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren	72
7.3.2	Erbbaugrundstückskoeffizienten	73
8	Modellbeschreibungen gemäß § 12 (6) ImmoWertV	74
9	Mieten und Pachten	81
9.1	Wohnungsmieten Dorsten	81
9.2	Wohnungsmieten Gladbeck	82
9.3	Wohnungsmieten Marl	83
9.4	Ladenmieten Geschäftslagen	84
10	Kontakte und Adressen	85
11	Anlagen	87
11.1	Liegenschaftszinssätze-Übersicht	87
11.2	Bewirtschaftungskosten – Übersicht	88

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
<	kleiner
>	größer
≥	größer gleich
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
ber. KP	bereinigter Kaufpreis
BWK	Bewirtschaftungskosten
EFH	Einfamilienhaus
DFH	Dreifamilienhaus
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
Gfl	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
IPK	Immobilienpreiskalkulator (www.boris.nrw.de)
LZ	Liegenschaftszins
MFH	Mehrfamilienhaus
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
oberer Ber.	oberer Bereich nach Trimmen
unterer Ber.	unterer Bereich nach Trimmen
RF	Rohertragsfaktor
RND	Restnutzungsdauer
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Stabw	Standardabweichung
UK	Umrechnungskoeffizienten
WErb	Wohnungserbbaurecht
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrs- bzw. Mietwert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden zur Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

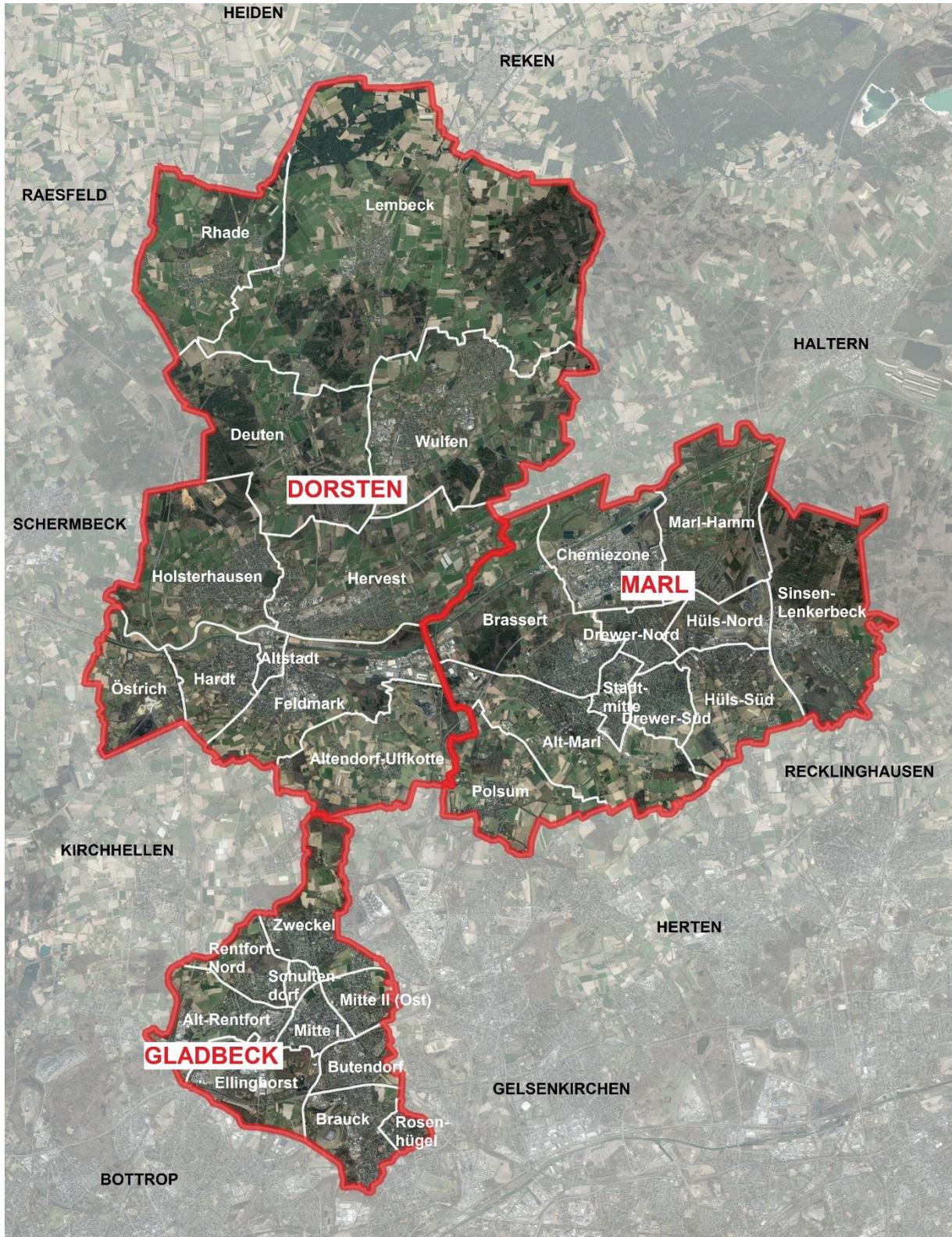
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses
Gemeindegebiete Dorsten, Gladbeck und Marl mit Ortsteilen



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses umfasst die **drei Städte** Dorsten, Gladbeck und Marl. Die benachbarten Städte haben eine ähnliche Größenordnung in Bezug auf die Einwohnerzahlen (zwischen rd. 75.000 und 90.000), liegen am nördlichen Rand des Ruhrgebietes und unterscheiden sich vor allem in der Flächenausdehnung. Hier hebt sich Dorsten mit seinen Landgemeinden von Gladbeck und Marl ab.

Die Kapitel des Grundstücksmarktberichtes enthalten, soweit möglich, sinnvoll getrennte Angaben zu allen drei Stadtgebieten. Für alle untersuchten Objektgruppen wurde jeweils geprüft, in wie weit die Märkte der drei Städte vergleichbar sind und dementsprechend zusammengefasst werden können oder ob eine getrennte Darstellung eine höhere Aussagekraft besitzt. Es wurde für alle ermittelten Daten nur ein Geschäftsjahr zugrunde gelegt, um den Einfluss starker Preisentwicklungen der Vorjahre zu vermeiden. Eine Anpassung von Altdaten an die aktuellen Wertverhältnisse ist nicht für alle Teilmärkte möglich, so dass im Vergleich zu Vorjahresberichten einige Tabellen für Dorsten, Gladbeck und Marl zusammengefasst werden mussten - zugunsten der Aktualität und Aussagekraft.

In allen drei Städten bildet der Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt. Unterschiedliche Ausprägungen der Märkte liegen vor allem im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Hier bilden die Stadtgebiete Dorsten und Marl den Markt, während in Gladbeck seit Jahren nur vereinzelt Verkäufe registriert werden.

An dem Teilmarkt der Erbbaurechte (Bestellungen wie auch Verkäufe) hat seit Jahren das Stadtgebiet Marl den größten Anteil, während in Gladbeck nur geringe Umsätze vorliegen.

Das Marktgeschehen findet in den drei Städten seit Jahren hauptsächlich auf dem privaten Sektor statt. Wohnungsgesellschaften und andere Marktteilnehmer spielen hier eine nur untergeordnete Rolle.

Kauffälle, die auf „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ hindeuten (z. B. Verwandtschaftsverhältnis von Verkäufer und Käufer), werden gemäß § 9 und 12 ImmoWertV als „ungeeignet“ gekennzeichnet und nicht vertieft ausgewertet. Solche „ungeeigneten“ Kauffälle werden zugunsten einer landesweiten Vereinheitlichung ab diesem Jahr in Kapitel 2 (Anzahl) und Kapitel 3.1 (Geld- und Flächenumsätze) ausgewiesen.

Der Immobilienmarkt 2024 zog tendenziell wieder an. In dem Zuständigkeitsbereich Dorsten, Gladbeck und Marl wurden nachfolgende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt registriert.

Die **Gesamtanzahl der Kauffälle** lag im Berichtszeitraum 2024 rund 9 % über dem Vorjahr; dieser Trend ist in allen drei Städten erkennbar (Dorsten + 12%, Gladbeck + 9% und Marl + 6%).

In dem vergangenen Geschäftsjahr waren die **Preise für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen in allen drei Stadtgebieten relativ konstant** (Ein- und Zweifamilienhäuser + 1%, Eigentumswohnungen -2%).

Für das Marktsegment der **Baulandverkäufe** stagnieren die Fallzahlen weiterhin. Das Preisniveau der wenigen Baulandverkäufe ist wie in den Vorjahren geprägt durch hohe Einzelumsätze für Wohnbauland. **Landwirtschaftliche Flächen** wurden in 2024 mit weiterhin geringen Fallzahlen und leicht steigendem Preisniveau gehandelt.

2.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Geschäftsjahr 2024 gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt 1.931 Grundstückskauffälle von beurkundenden Stellen übersandt worden.

Ca. 83 % der Grundstückskaufverträge konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

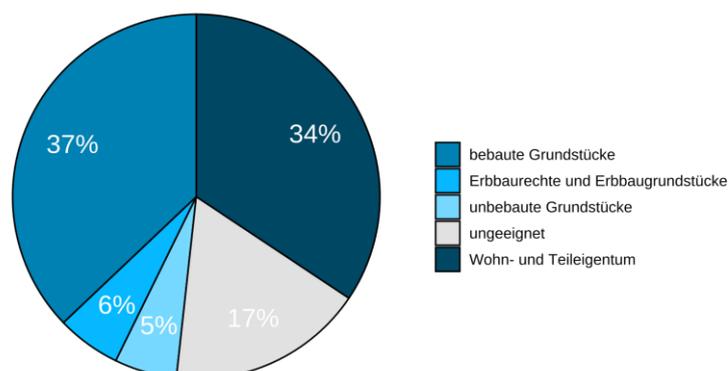
Bei den für das Jahr 2024 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese geben erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich u. a. dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Die nachstehenden Tabellen zeigen spezifizierte Übersichten über die Anzahl der Kauffälle in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, die im Kalenderjahr 2024 beurkundet und der Geschäftsstelle bis zum 31.01. des Folgejahres zugestellt wurden.

Anzahl Kauffälle 2024
alle Teilmärkte

Anzahl je Teilmarkt	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	650	598	683	1931
davon				
unbebaute Grundstücke	54	15	37	106
bebaute Grundstücke	216	220	281	717
Wohnungs- und Teileigentum	187	247	230	664
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	46	18	45	109
ungeeignet	147	98	90	335

Teilmärkte prozentual
Anzahl 2024



Teilmarkt unbebaute Grundstücke
Anzahl Kauffälle 2024

unbebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	64	21	41	126
davon				
individueller Wohnungsbau	10	3	10	23
Geschosswohnungsbau	4	1	4	9
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	-	-	-	-
Gewerbe / Industrie	2	2	3	7
werdendes Bauland / Rohbauland	-	-	6	6
sonstige	32	9	5	46
landwirtschaftliche Flächen	6	-	8	14
forstwirtschaftliche Flächen	-	-	1	1
ungeeignet	10	6	4	20

Teilmarkt bebaute Grundstücke
Anzahl Kauffälle 2024

bebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	303	285	330	918
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	171	146	221	538
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude	32	56	40	128
gewerblich genutzte Gebäude	10	11	9	30
sonstige Gebäude (u.a. Garagen)	3	7	11	21
ungeeignet	87	65	49	201

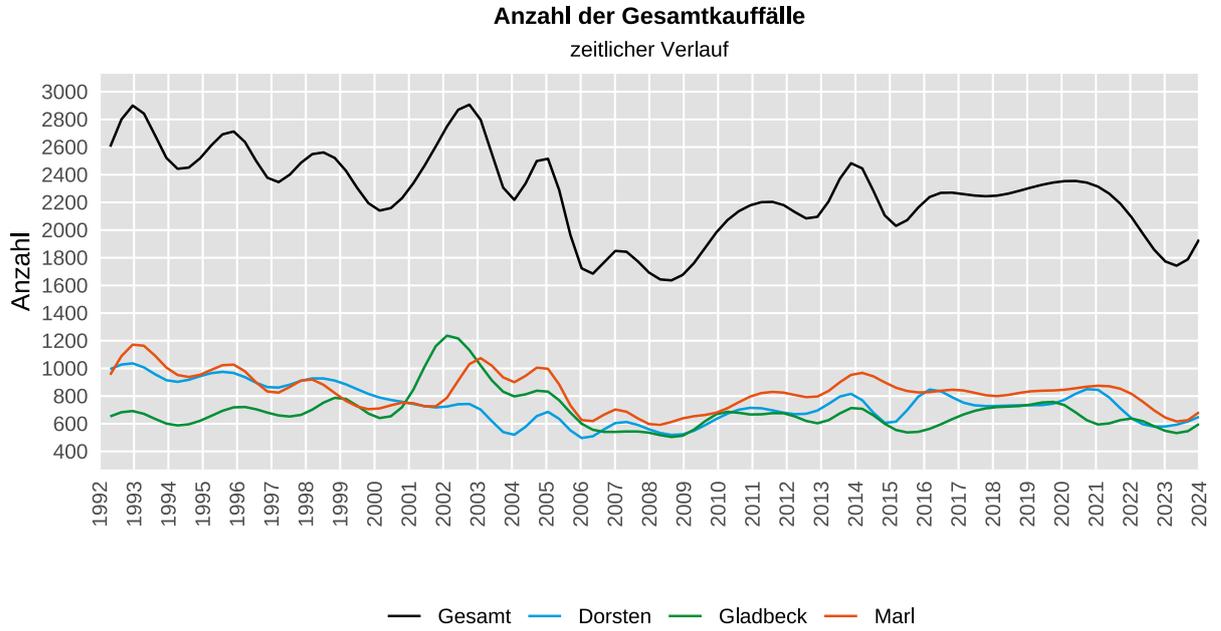
Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl Kauffälle 2024

Wohnungs- / Teileigentum	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	219	266	259	744
davon				
Wohnungseigentum	175	201	186	562
Teileigentum (gewerblich)	4	4	4	12
Teileigentum Garagen / Stellplätze	8	42	40	90
ungeeignet	32	19	29	80

Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke
Anzahl Kauffälle 2024

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	64	26	53	143
davon				
Erbbaugrundstücke	7	1	6	14
Erbbaurechtsbestellungen	2	3	1	6
bebaute Erbbaurechte	20	9	32	61
Wohnungs-/ Teilerbbaurechte	17	5	6	28
ungeeignet	18	8	8	34

Die Entwicklungen der Verkaufszahlen **seit dem Jahr 1992** sind im nachstehenden Diagramm dargestellt. Hierbei werden die stadtbezogenen Kauffallzahlen und die Gesamtkauffallzahlen gegenübergestellt.



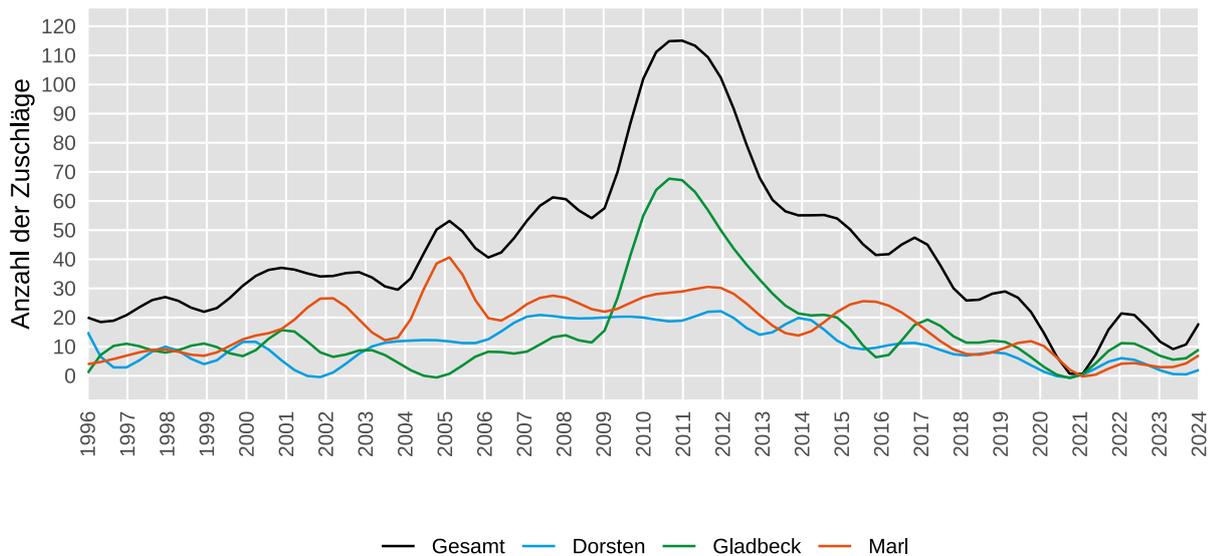
2.2 Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungen 2024 Städtevergleich

Teilmarkt	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	2	9	7	18
davon				
bebaute Grundstücke	-	5	2	7
Eigentumswohnungen	2	2	4	8
Gewerbeobjekte	-	-	-	-
unbebaute Grundstücke	-	1	-	1
sonstige	-	1	1	2

Die Schwankungsbreite der Zuschlagshöhen im Vergleich zu den Verkehrswerten ist generell groß; teilweise bleiben auch Belastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs bestehen.

Anzahl der Zwangsversteigerungen zeitlicher Verlauf



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Zugunsten einer Vereinheitlichung in NRW werden im Kapitel 3.1 ab 2025 die Geld- und Flächenumsätze aller Kauffälle ausgewiesen – d. h. inklusive der Umsätze aus dem „nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse geprägt waren (u. a. Verwandtschaftsverkäufe oder Zwangsversteigerungen).

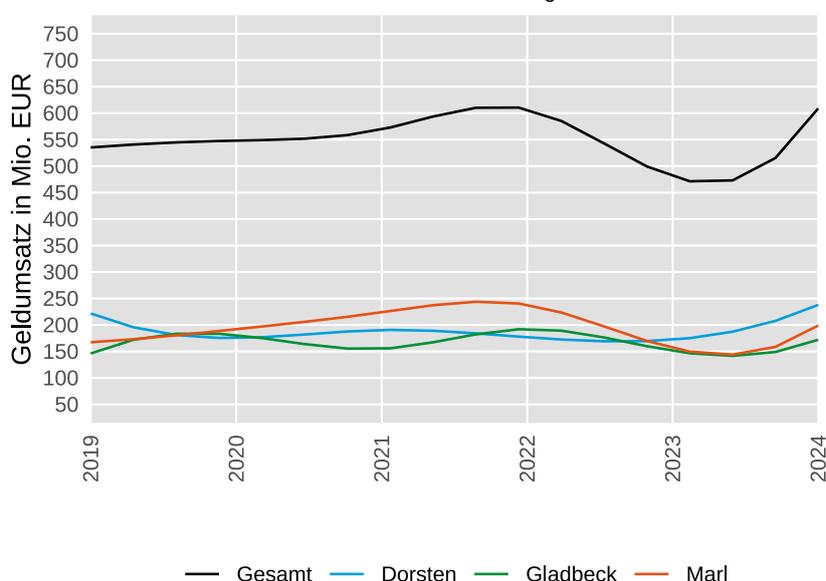
Der **Geldumsatz** aus allen Verkaufsfällen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl betrug im Jahr 2024 rund 609 Millionen Euro.

Den Hauptanteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und das Wohnungs-/Teileigentum mit insgesamt ca. 93 % des Gesamtumsatzes. Nachstehend sind die stadtspezifischen Geldumsätze der maßgeblichen Objektarten vergleichend gegenübergestellt. Die Kategorie „sonstige“ enthält jährlich stark schwankende Umsätze aus den Teilmärkten Arrondierungen, Erbbaugrundstücke, Gemeinbedarf unbebaut, sonstige Flächen und werdendes Bauland.

Geldumsatz in Mio. EUR

2024	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Geldumsatz	237,9	172,0	199,0	608,9
davon				
unbebaute Grundstücke	3,6	1,6	9,7	14,9
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1,4	0,2	1,5	3,1
bebaute Grundstücke	180,0	142,6	148,2	470,8
Wohnungs- und Teileigentum	34,6	27,4	34,0	96,0
sonstige	18,3	0,1	5,7	24,1

Geldumsatz zeitliche Entwicklung



Der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr 2024 beläuft sich bei allen Grundstücksverkäufen insgesamt auf ca. 292 Hektar Grundstücksfläche inklusive der „ungeeigneten Kauffälle“ des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Verkäufe bebauter Grundstücke machen mit rd. 113 Hektar etwa 39 % des Gesamtflächenumsatzes aus. Unbebaute Flächen haben einen Anteil von etwa 6,5 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2024, der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen liegt mit rd. 33 Hektar bei etwa 11 %.

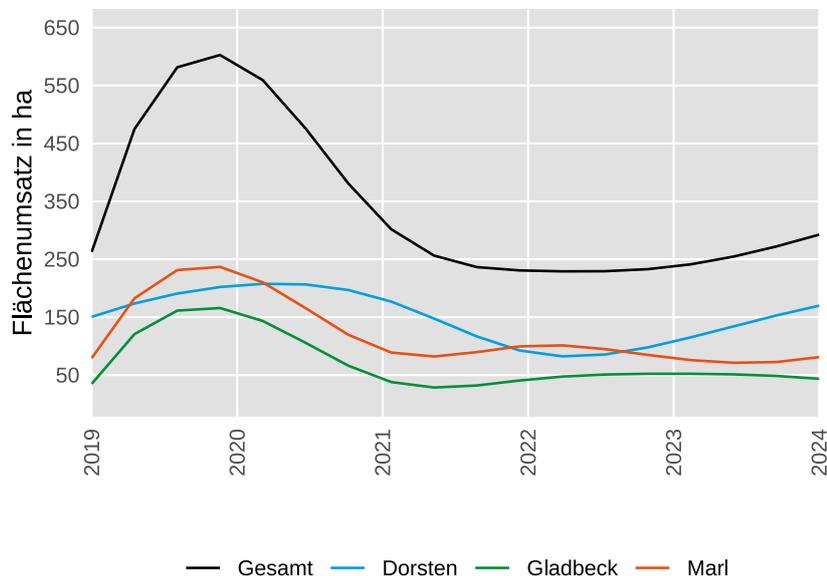
Die **ideellen Miteigentumsanteile** von Wohnungs-/Teileigentum an Grundstücken sind hier **nicht** erfasst und werden bei den folgenden Betrachtungen der verschiedenen Teilmärkte auch nicht berücksichtigt.

Nachfolgend sind die Flächenumsätze der maßgeblichen Objektarten vergleichend gegenübergestellt. Die Kategorie „sonstige“ enthält jährlich stark schwankende Umsätze aus den Teilmärkten Arrondierungen, Erbbaugrundstücke, Gemeinbedarf unbebaut, sonstige Flächen und werdendes Bauland.

Flächenumsatz 2024 in Hektar

2024	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Flächenumsatz	168,9	42,6	80,0	291,5
davon				
unbebaute Grundstücke	1,9	2,4	14,7	19,0
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16,2	3,1	14,0	33,3
bebaute Grundstücke	46,0	36,5	30,8	113,3
sonstige	104,7	0,6	20,6	125,9

Flächenumsatz zeitliche Entwicklung



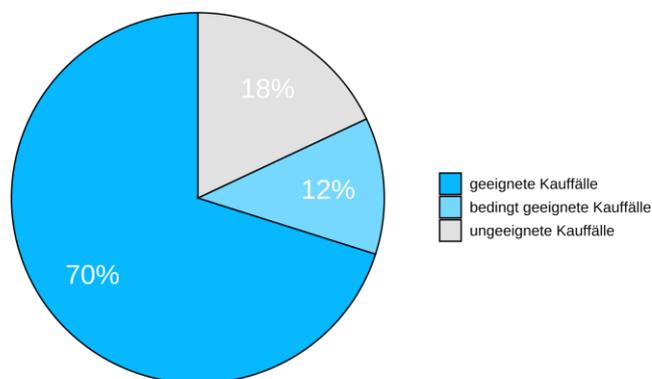
In nachstehender Tabelle werden die Kauffälle und Umsatzzahlen der letzten sieben Geschäftsjahre gegenübergestellt. Die Daten enthalten alle Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs Stand 31.01.2025 der Zentralen Kaufpreissammlung.

Kauffälle und Umsatzzahlen im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kauffälle Anzahl	Dorsten	693	728	771	849	649	581	650
	Gladbeck	704	724	751	597	640	553	598
	Marl	793	852	860	875	821	648	683
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	125	222	175	191	177	172	238
	Gladbeck	123	146	181	155	192	151	172
	Marl	134	167	192	224	238	156	199
Flächenumsatz in ha	Dorsten	115	149	204	181	88	107	169
	Gladbeck	54	34	159	41	41	51	43
	Marl	211	78	228	92	100	78	80

Zur Veranschaulichung des Marktanteils aus Kauffällen des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden die 2024er Geldumsätze in nachstehender Grafik dargestellt. Bei den „bedingt geeigneten Kauffällen“ handelt es sich um Umsätze aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die aufgrund gravierender Werteeinflüsse aus besonderen objektspezifischen Merkmalen nicht vertieft ausgewertet werden.

Gewöhnlicher und ungewöhnlicher Geschäftsverkehr prozentual Geldumsatz 2024



3.2 Unbebaute Grundstücke

Da jede einzelne Fallgruppe vorab auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in vorherigen Kapiteln genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein. Zur Sicherstellung einer qualitativen Übersicht stammen sie nur aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Individueller Wohnungsbau

Die Umsatzzahlen dieses Teilmarktes sind weiter stagnierend auf sehr geringen Niveau. Die wenigen Einzelumsätze streuen stark und weisen teils hohe Einzelpreise aus.

Bauland für individuellen Wohnungsbau Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	Dorsten	31	11	13	10
Anzahl	Gladbeck	5	2	1	3
	Marl	13	14	6	10
Geldumsatz	Dorsten	6,9	3,4	3,3	1,9
in Mio. EUR	Gladbeck	0,7	0,6	/	0,4
	Marl	2,5	3,2	1,2	1,3
Flächenumsatz	Dorsten	2,4	0,9	1	0,7
in ha	Gladbeck	0,3	0,3	/	0,1
	Marl	0,8	1,4	0,4	0,4

Gewerbliche Bauflächen

Das Marktgeschehen ist in allen drei Städten weiter rückläufig und reduziert auf wenige Einzelfälle.

Gewerbliche Bauflächen
Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	Dorsten	15	3	2	2
Anzahl	Gladbeck	3	1	-	2
	Marl	2	3	7	3
Geldumsatz	Dorsten	13,7	0,8	8,1	0,6
in Mio. EUR	Gladbeck	0,4	/	-	0,6
	Marl	0,6	2,9	2,9	6,9
Flächenumsatz	Dorsten	19,6	0,8	10,1	0,6
in ha	Gladbeck	0,5	/	-	1,9
	Marl	0,8	1,2	4,4	13,6

Landwirtschaftliche Flächen

Der größte Marktanteil lag in 2024 in Marl, in Dorsten ist er weiter gesunken. In Gladbeck existiert seit Jahren kaum ein Markt für landwirtschaftliche Flächen, lediglich Einzelfälle.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	Dorsten	18	14	12	6
Anzahl	Gladbeck	2	-	4	-
	Marl	8	11	14	8
Geldumsatz	Dorsten	1,6	0,9	0,6	0,5
in Mio. EUR	Gladbeck	0,1	-	0,2	-
	Marl	0,4	1,6	1,9	1,4
Flächenumsatz	Dorsten	17,5	15,8	9,1	5,7
in ha	Gladbeck	2,0	-	7,4	-
	Marl	6,8	16,4	26,0	12,4

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Markt ist nahezu zum Erliegen gekommen.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	Dorsten	6	6	4	-
Anzahl	Gladbeck	-	-	4	-
	Marl	-	4	2	1
Geldumsatz	Dorsten	0,1	0,1	-	-
in Mio. EUR	Gladbeck	-	-	0,1	-
	Marl	-	0,1	-	/
Flächenumsatz	Dorsten	12,6	8,9	1,5	-
in ha	Gladbeck	-	-	5,9	-
	Marl	-	6,3	3,9	/

3.3 Bebaute Grundstücke

Die Gruppe der bebauten Grundstücke hat traditionell den größten Anteil am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Flächen- und Geldumsatz betrifft.

Da jede einzelne Fallgruppe vorab auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in vorherigen Kapiteln genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr).

Kauffälle 2024 im Städtevergleich

bebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	216	220	281	717
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	171	146	221	538
Dreifamilienhäuser	6	13	6	25
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	16	30	18	64
Wohn- und Geschäftshäuser	10	13	16	39
Gewerbe-/Industrieobjekte	10	11	9	30
sonstige bebaute	3	7	11	21

Eine Gesamtübersicht über veräußerte bebaute Grundstücksflächen sowie eine Gegenüberstellung der Umsatzzahlen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit den Vorjahreswerten ist den nachfolgenden tabellarischen Darstellungen zu entnehmen. Hierbei werden die Gesamtzahlen für Dorsten, Gladbeck und Marl den jeweiligen stadtspezifischen Daten gegenübergestellt.

Umsätze bebaute Grundstücke mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	2023			2024		
	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	502	159,1	33,7	538	171,6	44,8
Dreifamilienhäuser	23	7,5	1,4	25	9,8	2,2
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	53	40,9	6,5	64	59,7	7,4
Wohn- und Geschäftshäuser	23	12,4	2,1	39	23,5	3,6
Gewerbe-/Industrieobjekte	33	60,8	22,6	30	86,7	14
sonstige bebaute	19	0,8	0,4	21	1,0	1,0

Dorstener Umsätze
Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	2023			2024		
	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	136	45,8	9,0	171	58,4	13,1
Dreifamilienhäuser	10	3,4	0,5	6	2,4	0,3
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	14	12,4	2,0	16	7,1	1,2
Wohn- und Geschäftshäuser	11	0,7	0,1	10	5,1	18,2
Gewerbe-/Industrieobjekte	11	16,6	3,0	10	86,7	6,0
sonstige bebaute	4	0,1	0	3	0,1	0,1

Gladbecker Umsätze
Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	2023			2024		
	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	138	44,8	7,1	146	47,6	20,2
Dreifamilienhäuser	7	1,9	0,4	13	5,1	1,3
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	26	20,9	3,2	30	15,2	2,7
Wohn- und Geschäftshäuser	10	5,3	0,9	13	10,7	1,0
Gewerbe-/Industrieobjekte	12	24,6	9,9	11	40,7	5,2
sonstige bebaute	7	0,4	0,2	7	0,3	0,5

Marler Umsätze
Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	2023			2024		
	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	228	68,5	17,6	221	65,6	11,5
Dreifamilienhäuser	6	2,2	0,5	6	2,3	0,5
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	13	7,6	1,3	18	37,4	3,5
Wohn- und Geschäftshäuser	11	6,4	1,1	16	7,7	1,3
Gewerbe-/Industrieobjekte	10	19,7	9,7	9	12,4	2,8
sonstige bebaute	8	0,3	0,2	11	0,6	0,4

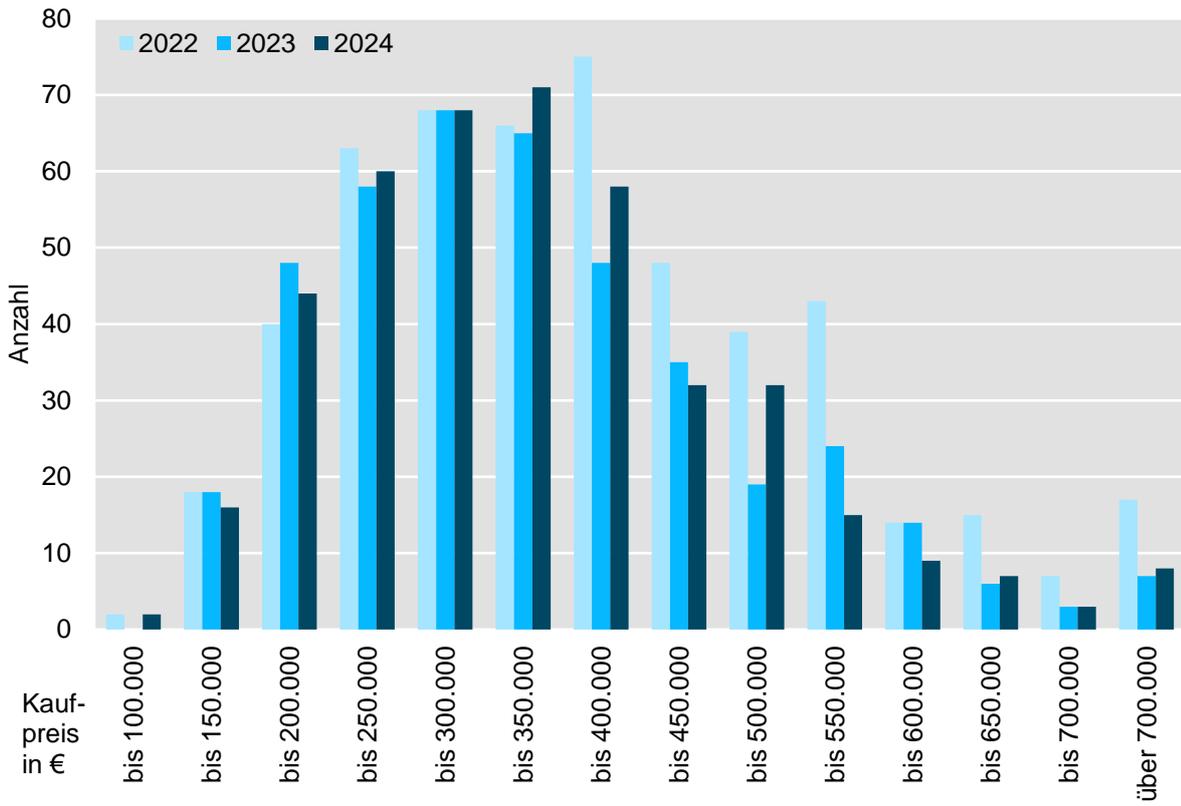
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dorsten und Gladbeck ist ein Anstieg der Umsätze zu verzeichnen, in Marl dagegen Stagnation.

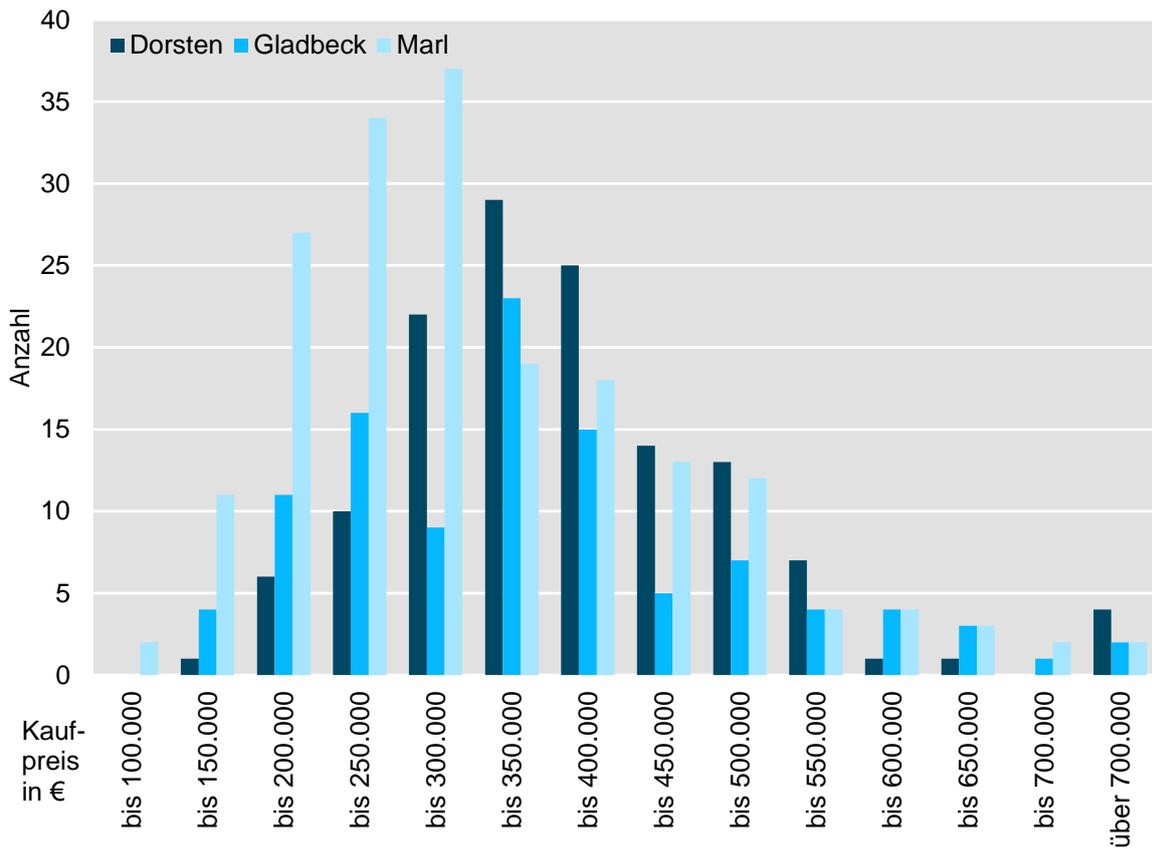
Ein- und Zweifamilienhäuser im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	Dorsten	162	160	136	171
Anzahl	Gladbeck	161	210	140	146
	Marl	240	254	228	221
Geldumsatz	Dorsten	54,4	58,1	45,8	58,4
in Mio. EUR	Gladbeck	46,3	67,7	45,3	47,6
	Marl	71,0	81,5	68,5	65,6
Flächenumsatz	Dorsten	12,0	15,7	9,0	13,1
in ha	Gladbeck	7,7	12,9	7,2	20,2
	Marl	14,8	22,7	17,6	11,5

EFH / ZFH Häufigkeitsverteilung
 Preise geeigneter Fälle im Zeitvergleich



EFH / ZFH Häufigkeitsverteilung
 Preise geeigneter Fälle im Städtevergleich



3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Fall- und Umsatzzahlen der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäuser werden in untenstehenden Tabellen dargestellt.

Drei- und Mehrfamilienhäuser im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle Anzahl	Dorsten	31	28	25	22
	Gladbeck	56	46	33	43
	Marl	45	23	19	24
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	13,4	15,3	16,8	9,6
	Gladbeck	41,9*	22,5	22,8	20,2
	Marl	38,2*	17,4	9,8	39,7
Flächenumsatz in ha	Dorsten	2,3	2,5	2,7	1,5
	Gladbeck	5,9	3,8	3,6	4,0
	Marl	6,8	2,2	1,7	4,0

Wohn- und Geschäftshäuser im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle Anzahl	Dorsten	13	11	2	10
	Gladbeck	14	17	10	13
	Marl	20	15	11	16
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	7,0	8,9	0,7	5,1
	Gladbeck	8,5	10,7	5,3	10,7
	Marl	11,4	11,4	6,4	7,7
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,6	1,6	0,1	1,4
	Gladbeck	0,9	1,4	0,9	1,0
	Marl	1,3	1,7	1,1	1,3

* inklusive umsatzstarker Einzelfälle

3.3.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industrieobjekte ist geprägt durch wenige und teils umsatzstarke Einzelfälle.

Gewerbe- und Industrieobjekte im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	Dorsten	10	10	11	10
Anzahl	Gladbeck	8	8	12	11
	Marl	9	7	10	9
Geldumsatz	Dorsten	7,1	6,5	16,6*	33,6*
in Mio. EUR	Gladbeck	7,0	16,7*	24,6*	40,7*
	Marl	16,9*	20,7*	19,7*	12,4
Flächenumsatz	Dorsten	9,9	5,0	3,0	6,0
in ha	Gladbeck	3,2	3,9	9,9*	5,2
	Marl	4,6	9,3*	9,7	2,8

* inklusive umsatzstarker Einzelfälle

3.4 Wohnungseigentum

Dieser Teilmarkt hat einen großen Anteil am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, sowohl was die Anzahl der Fälle als auch den Geldumsatz betrifft.

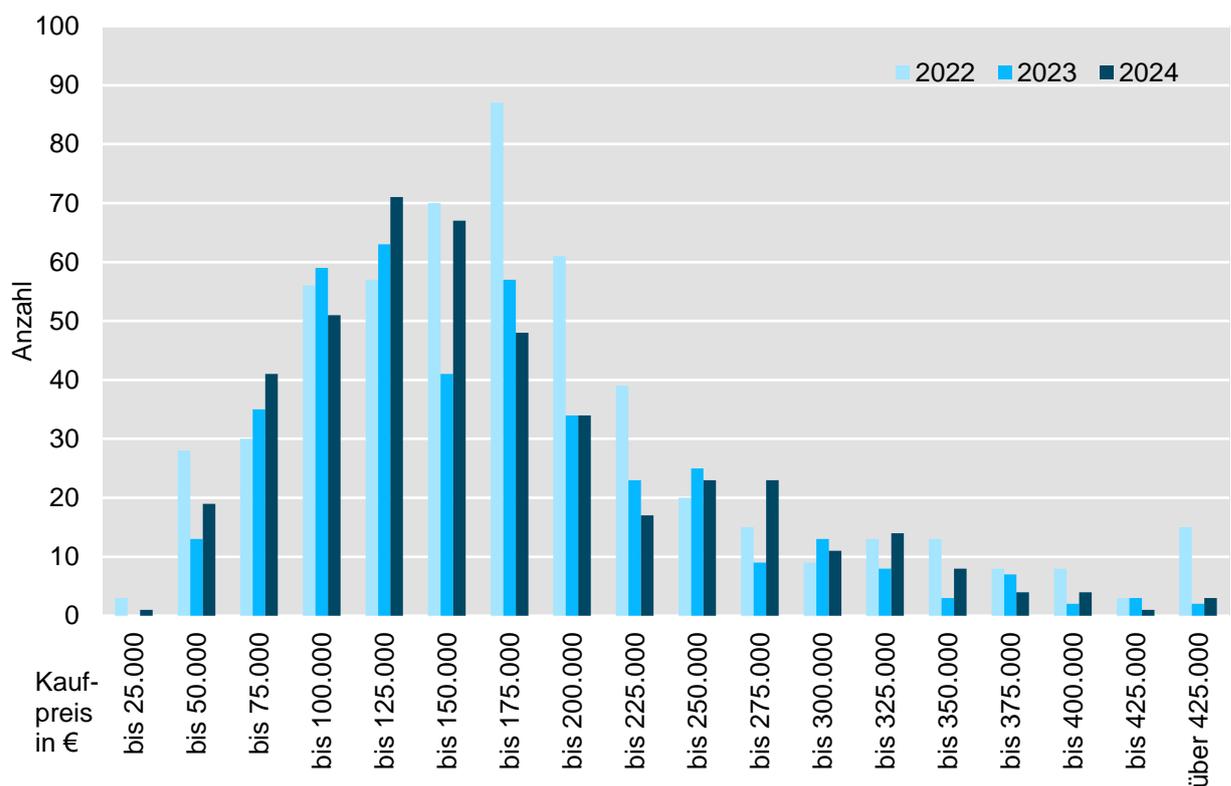
Da jede einzelne Fallgruppe vorab auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in vorherigen Kapiteln genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr).

In allen drei Städten ist die Kauffallanzahl gestiegen, in Gladbeck bei sinkendem Geldumsatz.

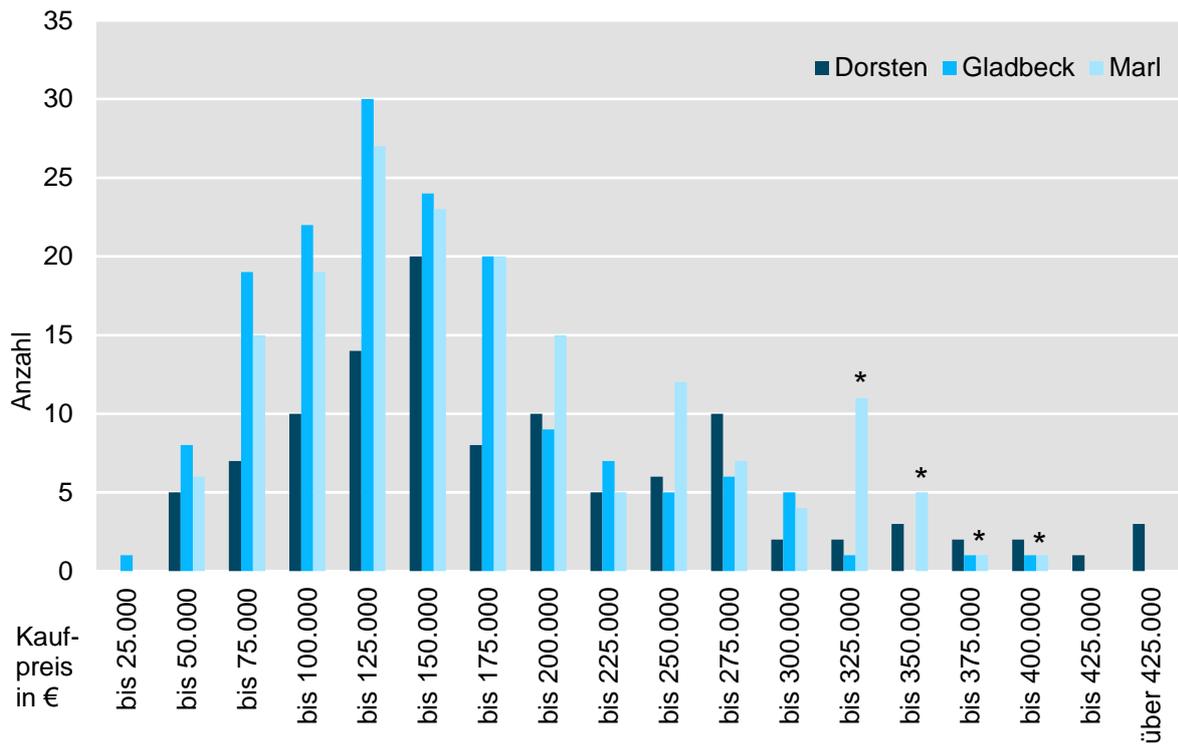
Wohnungseigentum im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle Anzahl	Dorsten	221	156	143	175
	Gladbeck	165	169	188	201
	Marl	280	234	164	186
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	44,2	27,3	21,5	25,0
	Gladbeck	19,7	24,1	27,9	24,8
	Marl	40,4	41,9	25,3	30,1

Häufigkeitsverteilung Preise geeigneter Fälle im Zeitvergleich



Häufigkeitsverteilung Preise geeigneter Fälle im Städtevergleich



* = überwiegend Verkaufsfälle von EFH als WE in Marl (Neubau)

Der Anteil der **Erstverkäufe nach Umwandlung** ist seit Jahren eher gering. Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 4 Wohnungen verkauft, die zuvor in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Erstverkäufe nach Umwandlung im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	Dorsten	1	2	2	1
Anzahl	Gladbeck	10	3	-	3
	Marl	-	14	10	-

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechtsbestellungen ist unter Kapitel 7.1 näher beschrieben.

Die Umsätze schwanken im üblichen Rahmen. Pauschalisiert ist der Teilmarkt der Erbbaurechte im Stadtgebiet Marl stärker vertreten als in den Städten Dorsten und Gladbeck. Insbesondere in Gladbeck sind seit Jahren nur geringe Umsätze zu verzeichnen.

bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser) im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle Anzahl	Dorsten	21	36	26	18
	Gladbeck	15	6	6	7
	Marl	27	19	23	29
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	5,2	9,7	7,4	4,8
	Gladbeck	3,3	1,8	1,7	1,9
	Marl	8,5	7,0	6,2	8,0
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,2	2,0	1,4	0,9
	Gladbeck	1,0	0,3	0,3	0,4
	Marl	1,4	1,1	1,3	1,6

Wohnungserbbaurechte im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2021	2022	2023	2024
Kauffälle Anzahl	Dorsten	17	17	15	16
	Gladbeck	8	6	3	3
	Marl	15	14	5	6
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	2,7	3,5	2,7	2,6
	Gladbeck	0,6	1,1	0,3	0,3
	Marl	1,9	2,2	0,6	0,6

3.6 Sonstiges

Keine Angaben

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Hierbei wurde jede einzelne Fallgruppe auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt. Daher kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen von der vorab genannten Gesamtzahl der unbebauten Fälle abweichen.

Kauffälle 2024 im Städtevergleich

unbebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	16	6	23	45
davon				
individueller Wohnungsbau	10	3	10	23
Geschosswohnungsbau	4	1	4	9
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-	-	-
Gewerbe / Industrie	2	2	3	7
werdendes Bauland / Rohbauland	-	-	6	6

4.1 Individueller Wohnungsbau

Wohnbauflächen

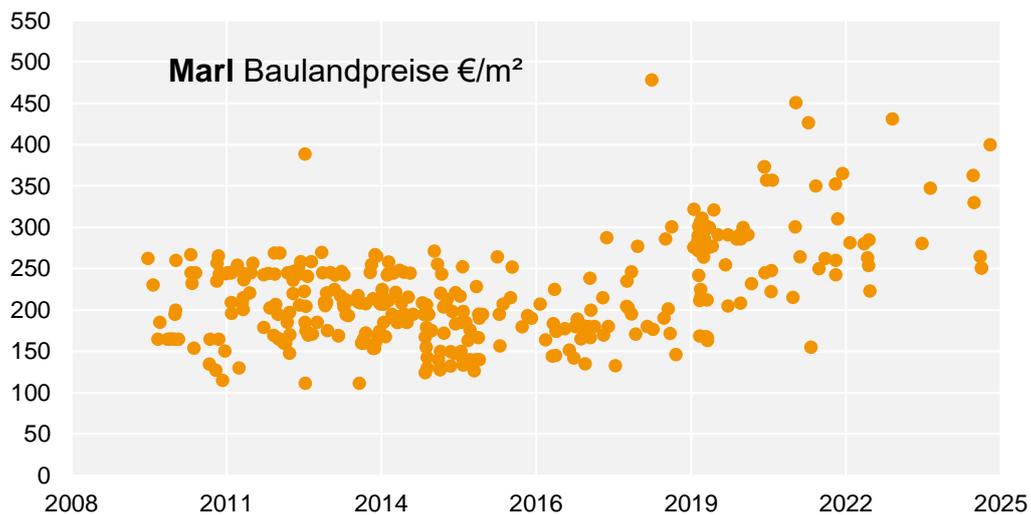
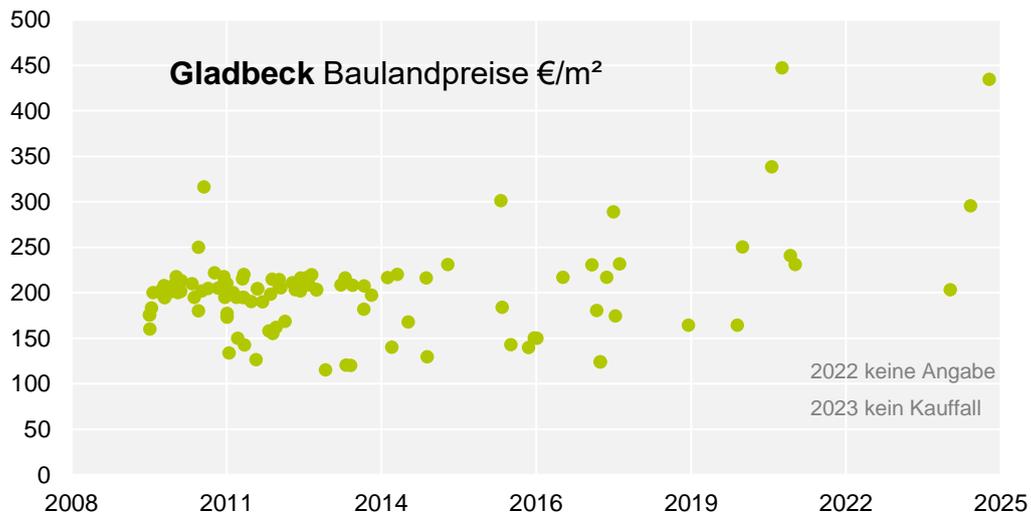
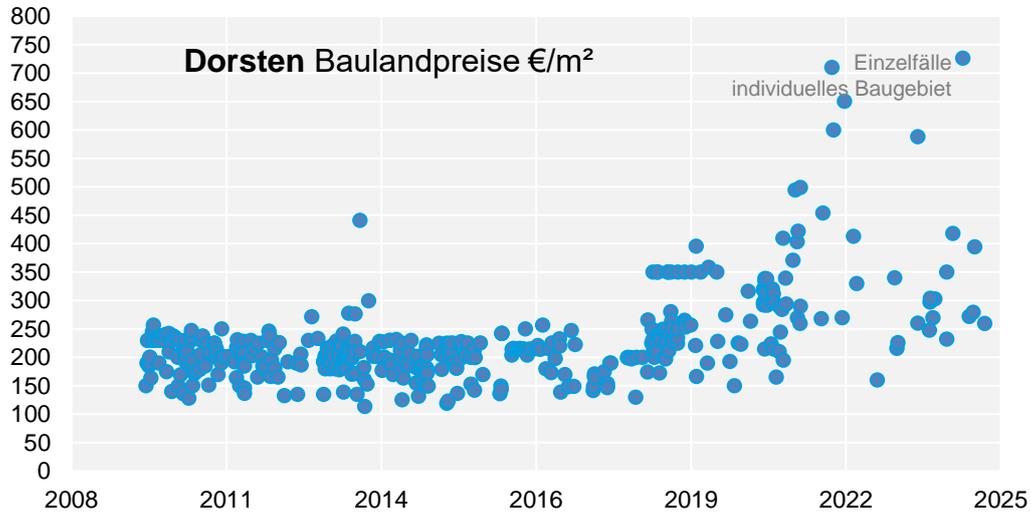
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können. Zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch - soweit ortsüblich - auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser im mehrgeschossigen Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert.

Bodenpreisentwicklungen

Das Preisniveau ist in allen drei Städten in 2024 leicht steigend bei anhaltend geringen Fallzahlen und stark schwankenden Einzelfällen. Das geringe Angebot in dem Segment führt zu überhöhten Einzelpreisen.

Für Dorsten besteht grundsätzlich ein Süd-Nord-Gefälle innerhalb des Stadtgebietes. In den südlichen, zentrumsnahen Stadtteilen liegen die Preise höher als im nördlichen, ländlich geprägten Stadtbereich.

Die **Preis- und Marktentwicklung der Baulandverkäufe** des individuellen Wohnungsbaus werden für die drei Städte in den nachfolgenden Grafiken dargestellt (Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Baulandfläche zwischen 200 und 800 m² ab 2010).



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit i. d. R. drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischter (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind drei- 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.

Dieses Marktsegment spielt in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl in den letzten Jahren eine eher untergeordnete Rolle. Nähere Informationen und Auskünfte (z. B. über zurückliegende Entwicklungen) können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Auswertungen seit 2016 (geringe Fallzahlen) haben ergeben, dass **Wohnbauland für Eigentumswohnanlagen** zu deutlichen Preiszuschlägen führen kann. Der Gutachterausschuss empfiehlt hier eine sachverständige Einschätzung.

Geschäftsgrundstücke

Dieses Marktsegment spielt im gesamten Zuständigkeitsbereich in den letzten Jahren ebenfalls eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der nur geringen Anzahl von Kauffällen und mangelnder Vergleichsgrößen aus den Vorjahren kann keine Aussage über Entwicklungen getroffen werden.

4.3 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 klassischen Gewerbegebieten.

Preisniveau / Preisentwicklung

Die wenigen Einzelumsätze wurden zu hohen Preisen gehandelt.

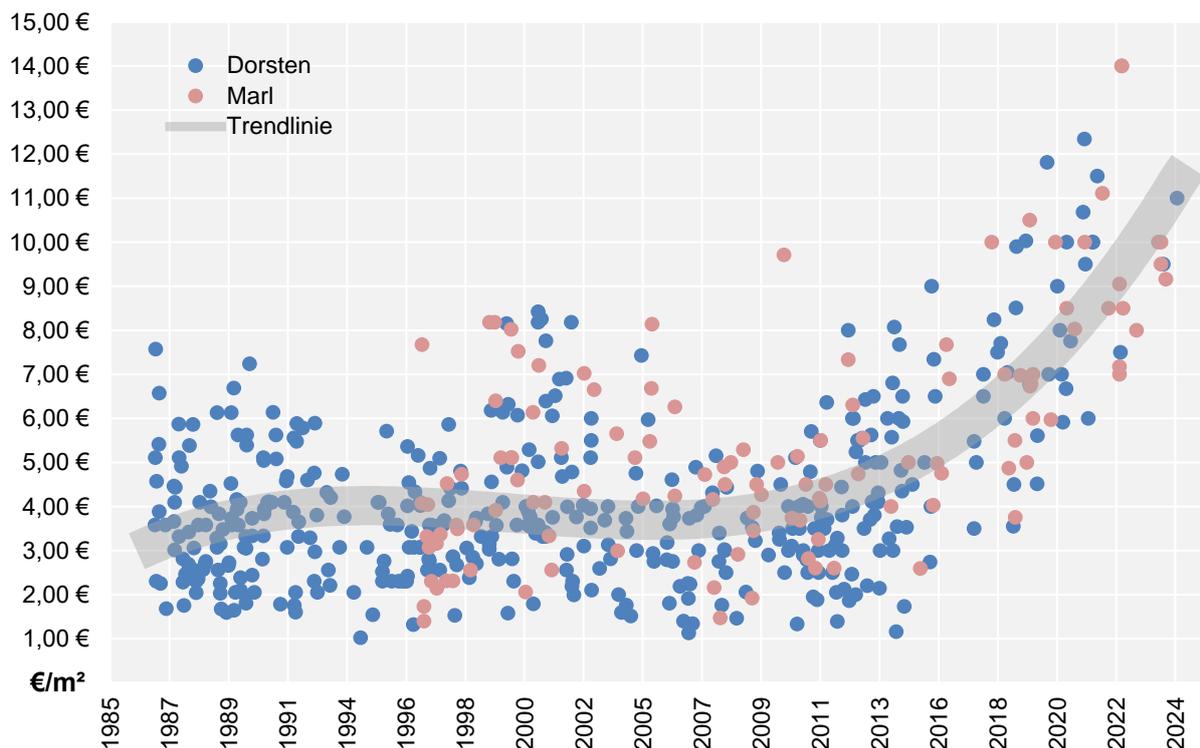
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Preisniveau und -entwicklung

Der 2024er Markt zeichnet sich wieder durch wenige und teils durch Besonderheiten geprägte Einzelfälle aus, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr spiegeln.

Nachfolgend wird die allgemeine langjährige Entwicklung des landwirtschaftlichen Preisniveaus seit 1995 dargestellt (geeignete Kauffälle ab 0,5 ha). Für Gladbeck kann aufgrund der geringen Fallzahlen keine Aussage in Form einer Zeitreihe getroffen werden.



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

Das Preisniveau auf dem sehr schwachen Teilmarkt ist leicht steigend.

Hinweis / Historie: Seit 2021 erfolgte die Umstellung der Forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf **Werte ohne Aufwuchs**. In Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA und zur Harmonisierung mit benachbarten Gutachterausschüssen wurde die Bodenwertableitung ab 2023 sachverständig auf 50% (Bodenwertanteil am Gesamtpreis) angeglichen.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 3 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bei Rohbauland handelt es sich um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt 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

Im Geschäftsjahr 2024 gab es nur vereinzelte Verkäufe in Marl.

Verlässliche Aussagen, z.B. zum Wertniveau, können nicht getroffen werden, da die jeweiligen Umstände, Risiken und Zeitfaktoren der sehr individuellen Fälle sich z.T. sehr unterscheiden und nicht immer bekannt sind.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

In § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich 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. Hierbei wurde festgestellt, dass im Marktgeschehen für Kompensationsflächen keine Unterscheidung zwischen Wohn- oder Gewerbebaugebieten erforderlich ist.

Im Geschäftsjahr 2024 gab es für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl keine oder nur vereinzelte Verkaufsfälle.

Hinterland / Gartenland im Innenbereich

Unter **Hinterland** versteht man Flächen, die für die bauliche Ausnutzung nicht benötigt und zusätzlich zu ausreichenden Freiflächen als Garten genutzt werden. Der durchschnittliche Wert dieser Flächen liegt bei **etwa 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes** für baureifes Land.

Begünstigtes Agrarland

Als „begünstigtes Agrarland“ wurden früher landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, die durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, sich auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Seit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) am 1. Juli 2010 ist diese Wertstufe weggefallen bzw. wird diese den Flächen der Landwirtschaft zugerechnet.

Untersuchungen der letzten Jahre zeigen, dass derartige Flächen in der Regel zum **2- bis 2,5-fachen Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen** verkauft wurden.

Abbaulandflächen (z. B. 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.

In den Stadtgebieten Dorsten, Gladbeck und Marl wurden in den letzten 10 Jahren keine Flächen dieser Art gehandelt.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Die Bodenrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt. Sie werden bis zum 31. März zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert und innerhalb einer Woche dorthin übernommen. Beschluss und Verfügbarkeit der Bodenrichtwerte werden öffentlich bekannt gemacht und webbasiert über www.boris.nrw.de bereitgestellt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). 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 können wertrelevant sein:

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

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche enthält. Die grafische Position des Bodenrichtwertes hat keine Aussagekraft und verändert sich mit dem gewählten Ausschnitt (dynamisches labelling ab 2025).

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das fiktive Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die Wert bestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Sie werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z. B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Beispiel Boris-Aufruf:

The screenshot displays the BORIS NRW web application interface. At the top, the logo 'BORIS NRW' and the text 'AMTliche Informationen zum Grundstücksmarkt' are visible. The right side features the logo of 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen'. The main content area is a map of Dorsten, where various ground value zones are outlined in red and labeled with values such as 250, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 380, and 390 €/m². A specific zone is highlighted in blue with a value of 290 €/m². The sidebar on the left contains several sections: 'Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte' with a search bar; 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'; 'Ein-/zweigeschossig' with sub-options 'Ein-/zweigeschossig', 'Misch-/Mehrgeschossig', and 'Walters-Prod.'; '2025' with a search icon; 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'; 'Bodenrichtwert' showing '290 €/m² (Ein-/zweigeschossig)'; 'Adresse: Gleiwitzer Straße 23'; 'Lage und Wert'; 'Beschreibende Merkmale'; and 'Historische Werte / Zeitreihe' which includes a horizontal bar chart showing values from 2011 to 2025. The chart shows a general upward trend in values over the period. At the bottom of the sidebar, there is a note: 'Hier handelt es sich um die beschlossenen Richtwerte für Ihre Klickordinate.' and a 'CSV EXPORTIEREN' button.

Allgemeine und spezielle Bodenrichtwertdefinitionen (gültig für Dorsten, Gladbeck und Marl)

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne der §§127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Wohnbauland, individuell

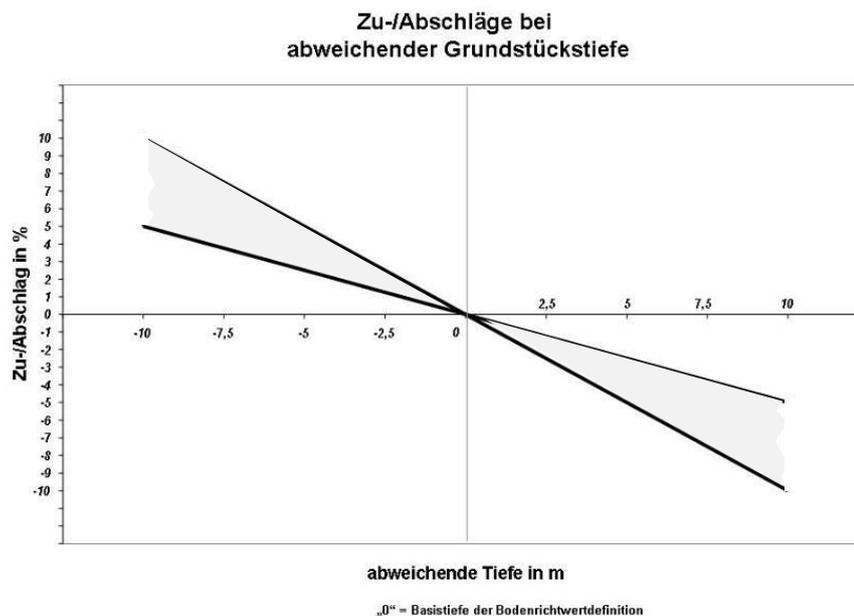
Der jeweils angegebene Bodenrichtwert gilt für Bauland mit individueller Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Er bezieht sich auf die in der Zone vorherrschende Grundstückstiefe.

Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab für Abweichungen von der in der Zone vorherrschenden Grundstückstiefe folgende Zu- oder Abschläge:

Bei Abweichungen um bis zu +/- 5 m: Ab-/Zuschläge von 2,5 bis 5 %

Bei Abweichungen um +/- 5 bis +/- 10 m: Ab-/Zuschläge von 5 bis 10 %

Darüber hinausgehende Abweichungen sind sachverständig einzuschätzen.



In einer Richtwertzone, für die neben der Grundstückstiefe zusätzlich noch das Merkmal „**Grundstücksgröße**“ angegeben ist (i.d.R. bei Reihenhausbebauung), müssen Grundstücke mit einer erheblich vom Durchschnitt abweichenden Grundstücksstruktur (insbesondere: Grundstücksgröße) mit einem Abschlag von bis zu 15% auf den angegebenen Richtwert versehen werden.

Bei großen **Villengrundstücken**, die durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt werden und deswegen nicht teilbar sind, gilt der angegebene Bodenrichtwert nur für eine Funktionalfläche von 750 m². Darüber hinausgehende Grundstücksteilflächen müssen sachverständig eingeschätzt werden.

Wohnbauland, Mischnutzung und/oder mehrgeschossige Bauweise

Der jeweils angegebene Bodenrichtwert gilt für Bauland für eine Mischnutzung und/oder mehrgeschossige Bebauung. Er bezieht sich in der Regel auf eine bis zu viergeschossige Bauweise mit der in der Zone vorherrschenden Grundstückstiefe bzw. baulichen Ausnutzung (GFZ).

Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab keine eindeutigen Ergebnisse bzgl. der Höhe der Zu- oder Abschläge bei von der Grundstückstiefe bzw. baulichen Ausnutzung (GFZ) abweichenden Merkmalen.

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher bei Abweichungen eine sachverständige Einschätzung.

Bauland für Eigentumswohnungen: Auswertungen haben ergeben, dass Wohnbauland für Eigentumswohnanlagen zu deutlichen Zuschlägen führen kann. Der Gutachterausschuss empfiehlt hier eine sachverständige Einschätzung.

Wohnbauland im Außenbereich

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für Wohnbauland im Außenbereich. Die Wertigkeit ist allgemein auf bauliche Nutzungen nach § 35 BauGB, jedoch nicht auf landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke und deren Wohneinheiten, anzuwenden. Der Bodenrichtwert gilt für folgende Grundstücksmerkmale:

- überwiegend Wohnnutzung
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- bis zu 800 m² funktionale Grundstücksgröße/ Baulandqualität

Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen (erweiterte Hausgärten, Obstwiesen oder land- und forstwirtschaftliche Flächen) ist selbstständig zu bestimmen und ihrer Nutzung nach wertmäßig einzustufen. Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert ist und kein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht. Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht. Differierende Erschließungssituationen sind bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab keine eindeutigen Ergebnisse bzgl. der Höhe der Zu- oder Abschläge bei z.B. von der Grundstücksgröße abweichenden Merkmalen.

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher bei Abweichungen eine sachverständige Einschätzung.

Gewerbebauland/Sondergebiete

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für gewerbliche Bauflächen G (Industrie, Gewerbe) und Sondergebiete (SE, SO). Er bezieht sich auf die in der Zone vorherrschende Nutzung mit der dort typischen Grundstücksgröße bzw. -tiefe.

Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab keine eindeutigen Ergebnisse bzgl. der Höhe der Zu- oder Abschläge bei von der Grundstücksgröße bzw. -tiefe abweichenden Merkmalen.

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher bei Abweichungen eine sachverständige Einschätzung.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Areale wie z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände werden nicht als eigene Zone ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Flächen wie z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen werden seit 2022 in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht (§ 15 (2) ImmoWertV).

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Der angegebene Bodenrichtwert gilt für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland/Grünland) in einer Größenordnung von ca. 1 Hektar. Die stark schwankenden Werte für Dauergrünland liegen im Mittel bis zu 30 % unterhalb des Richtwerts.

Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften – wie z. B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind. Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab keine eindeutigen Ergebnisse bzgl. der Höhe der Zu- oder Abschläge bei z. B. von der Grundstücksgröße abweichenden Merkmalen.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z. B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie z. B. Golfplätze oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher bei Abweichungen eine sachverständige Einschätzung.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs und auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 1 Hektar.

Bis einschließlich 2020 wurden in Dorsten, Gladbeck und Marl Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht. Diese waren mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

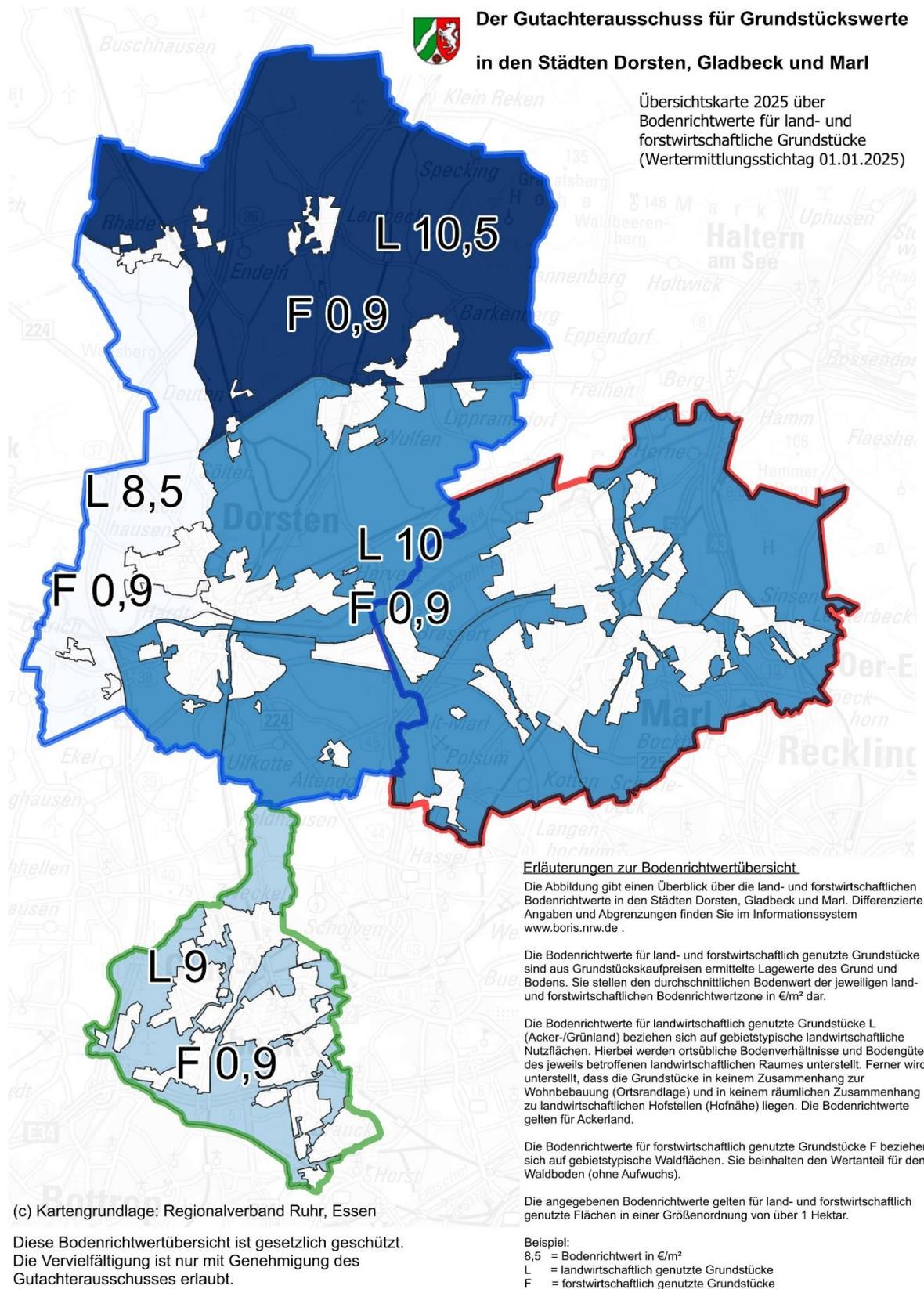
Seit 2021 erfolgte die Umstellung der forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf **Werte ohne Aufwuchs** mit einem pauschalen Ansatz von ursprünglich 40 % der aus Kaufpreisen (inkl. Aufwuchs) abgeleiteten Werte. In Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA und zur Harmonisierung mit benachbarten Gutachterausschüssen wurde diese Bodenwertableitung **ab 2023 sachverständig auf 50% (Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis)** angeglichen.

Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab keine eindeutigen Ergebnisse bzgl. der Höhe der Zu- oder Abschläge bei z. B. von der durchschnittlichen Grundstücksgröße abweichenden Merkmalen.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z. B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie z. B. Golfplätze oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauernwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher bei Abweichungen eine sachverständige Einschätzung.

Nachfolgend eine **Übersicht** der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl.



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist neben der Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten die Bereitstellung von wertermittlungsrelevanten Daten.

Das Angebot dient zur Erhöhung der Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt.

Unter dem Portal www.boris.nrw.de werden u. a. Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktberichte veröffentlicht, dort können zudem auch Bodenrichtwert- und Immobilienrichtwertübersichten abgerufen werden. Mit dem ebenfalls angebotenen **Immobilien-Preis-Kalkulator** können Sie für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen individuelle Wertauskünfte berechnen. Diese Dienstleistungen sind kostenlos abrufbar.

BORIS NRW
BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen



BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.



Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

AUF DER KARTE SUCHEN

[Such-Historie löschen](#)

Neuigkeiten

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss die folgenden, aktuellen Bodenrichtwertübersichten gemäß § 37 GrundWertVO NRW beschlossen.

Die Werte spiegeln das durchschnittliche Wertniveau in den Stadtgebieten wieder und werden vom Oberen Gutachterausschuss NRW in Übersichten veröffentlicht. Die nachfolgend angegebenen Werte wurden statistisch durch Bildung von Quartilen und den daraus abgeleiteten Medianen in den jeweiligen Fallgruppen ermittelt.

Bodenrichtwertübersichten in EUR / m²

Unbebaute Grundstücke	Gemeinde	Lage		
		gut	mittel	einfach
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Dorsten	380	290	260
	Gladbeck	350	290	240
	Marl	340	310	260
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Dorsten	370	280	260
	Gladbeck	320	280	230
	Marl	320	290	250
Reihenmittelhäuser	Dorsten	370	280	260
	Gladbeck	320	280	230
	Marl	320	290	250
Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen oder Mischnut- zung (gewerbl. Anteil < 20 %)	Dorsten	320	270	230
	Gladbeck	270	235	200
	Marl	300	260	235
Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)	Dorsten	-	70	-
	Gladbeck	-	75	-
	Marl	-	65	-

Die Anzahl und Aufteilung der jeweiligen Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten, die zum 01.01.2025 beschlossen wurden, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bodenrichtwerte

Anzahl

Bodenrichtwerte 2025	Dorsten	Gladbeck	Marl
Wohnbauflächen	169	173	150
Gemischt genutzte Bauflächen	32	20	25
Gewerbe- und Industrieflächen	25	16	19
Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)	5	2	4
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	5	2	4
Wohnbauflächen im Außenbereich	5	2	4
Sonderbauflächen	6	-	-
Gesamtanzahl	247	215	206

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Es wurden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

4.7.5 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV 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 Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) hat (Stand 01.07.2016) einen Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht (NRW-einheitliche Normobjekte). Im Zeitraum 2018 bis 2020 wurde das Preisniveau von Baulandgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Dorsten, Gladbeck und Marl untersucht und eine Indexreihe fortgeschrieben. **Aufgrund der rückläufigen Fallzahlen kann die Indexreihe nicht mehr fortgeführt werden.** Im Kap. 4.1 werden Aussagen zur Marktentwicklung gemacht.

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Keine Angaben.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH, Normaleigentum), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser genauer betrachtet. Hierbei werden die stadtspezifischen Werte vergleichend gegenübergestellt.

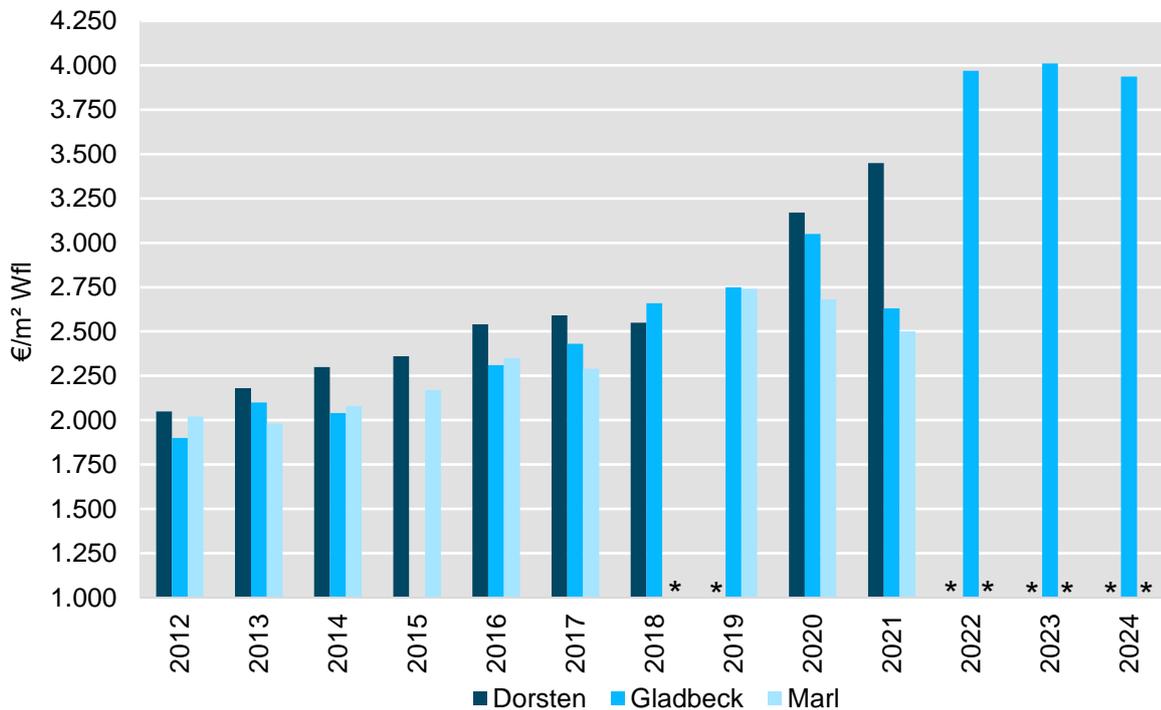
Die in den Tabellen angegebenen Werte können z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst sein, insbesondere dann, wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.

Hinweis: Ab dem Geschäftsjahr 2020 ist in den Durchschnittswerten **kein Preisanteil für eine Garage** enthalten!

Die Durchschnittspreise dienen zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

Nachfolgend eine Übersicht über die Preisentwicklung der durchschnittlichen Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in den Stadtgebieten.

Neubaupreise Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser
zeitlicher Vergleich



* = sehr geringe Anzahl Kauffälle

Unter 5.1.1 wird eine weitere Untersuchung von Preisentwicklungen für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt.

5.1.1 Durchschnittspreise (ohne Wertanteil für Garagen)

Stadtgebiet Dorsten Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	Ø Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
bis 1919	3	2.160	± 560	1905	178	701	419.000
1920-1949	2	(1.990)	± 240	1938	133	607	264.000
1950-1974	22	2.400	± 510	1963	162	780	375.000
1975-1994	12	2.540	± 620	1984	175	707	442.000
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

Stadtgebiet Dorsten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (EFH/ZFH) in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	Ø Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
bis 1919	5	1.920	± 380	1911	112	464	209.000
1920-1949	7	2.060	± 260	1928	109	430	220.000
1950-1974	5	2.240	± 350	1969	152	857	333.000
1975-1994	24	2.520	± 510	1982	138	406	342.000
1995-2009	7	3.000	± 470	2001	129	356	383.000
2010-2022	1	/	/	/	/	/	/
Neubau	1	/	/	/	/	/	/

Stadtgebiet Dorsten Reihenmittelhäuser (EFH/ZFH) in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	Ø Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
bis 1919	1	/	/	/	/	/	/
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
1950-1974	5	2.030	± 400	1972	119	325	238.000
1975-1994	14	2.360	± 410	1983	129	309	301.000
1995-2009	3	2.590	± 320	2003	122	253	312.000
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

Stadtgebiet Gladbeck
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	\emptyset Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	\emptyset Baujahr	\emptyset Wfl in m ²	\emptyset Gfl in m ²	\emptyset Kaufpreis in EUR
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	2	(1.990)	± 420	1931	137	1.411	255.000
1950-1974	3	2.590	± 710	1961	164	659	410.000
1975-1994	1	/	/	/	/	/	/
1995-2009	-	-	-	-	-	-	-
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	2	4.120	± 360	2024	167	391	684.000

Stadtgebiet Gladbeck
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (EFH/ZFH)
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	\emptyset Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	\emptyset Baujahr	\emptyset Wfl in m ²	\emptyset Gfl in m ²	\emptyset Kaufpreis in EUR
bis 1919	12	2.220	± 450	1910	124	696	268.000
1920-1949	8	2.240	± 400	1929	134	567	287.000
1950-1974	12	2.620	± 320	1959	137	598	351.000
1975-1994	7	2.560	± 380	1984	131	417	329.000
1995-2009	5	3.070	± 200	2003	132	331	403.000
2010-2022	1	/	/	/	/	/	/
Neubau	3	3.940	± 60	2024	140	231	551.000

Stadtgebiet Gladbeck
Reihenmittelhäuser (EFH/ZFH)
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	\emptyset Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	\emptyset Baujahr	\emptyset Wfl in m ²	\emptyset Gfl in m ²	\emptyset Kaufpreis in EUR
bis 1919	6	2.250	± 310	1911	78	368	176.000
1920-1949	1	/	/	/	/	/	/
1950-1974	8	2.120	± 600	1967	129	354	263.000
1975-1994	3	1.960	± 650	1978	142	320	273.000
1995-2009	3	2.790	± 440	2002	128	269	350.000
2010-2022	2	(2.730)	± 150	2013	129	226	351.000
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

Stadtgebiet Marl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
		Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl				
bis 1919	3	1.780	± 410	1911	169	912	298.000
1920-1949	3	2.320	± 420	1937	174	934	397.000
1950-1974	21	2.360	± 460	1963	176	902	412.000
1975-1994	2	(3.130)	± 220	1987	175	1.069	542.000
1995-2009	2	(2.490)	± 220	2003	195	490	487.000
2010-2022	3	3.760	± 110	2017	145	454	547.000
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

Stadtgebiet Marl
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (EFH/ZFH)
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
		Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl				
bis 1919	8	2.300	± 680	1911	116	479	251.000
1920-1949	19	2.220	± 520	1931	126	513	268.000
1950-1974	25	2.280	± 380	1959	113	510	255.000
1975-1994	5	2.790	± 640	1989	136	312	369.000
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/
2010-2022	3	3.260	± 420	2013	134	293	434.000
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

Stadtgebiet Marl
Reihenmittelhäuser (EFH/ZFH)
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
		Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl				
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	1	/	/	/	/	/	/
1950-1974	29	2.100	± 390	1957	93	262	203.000
1975-1994	4	2.150	± 620	1982	111	259	235.000
1995-2009	5	2.370	± 150	2000	119	185	283.000
2010-2022	1	/	/	/	/	/	/
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

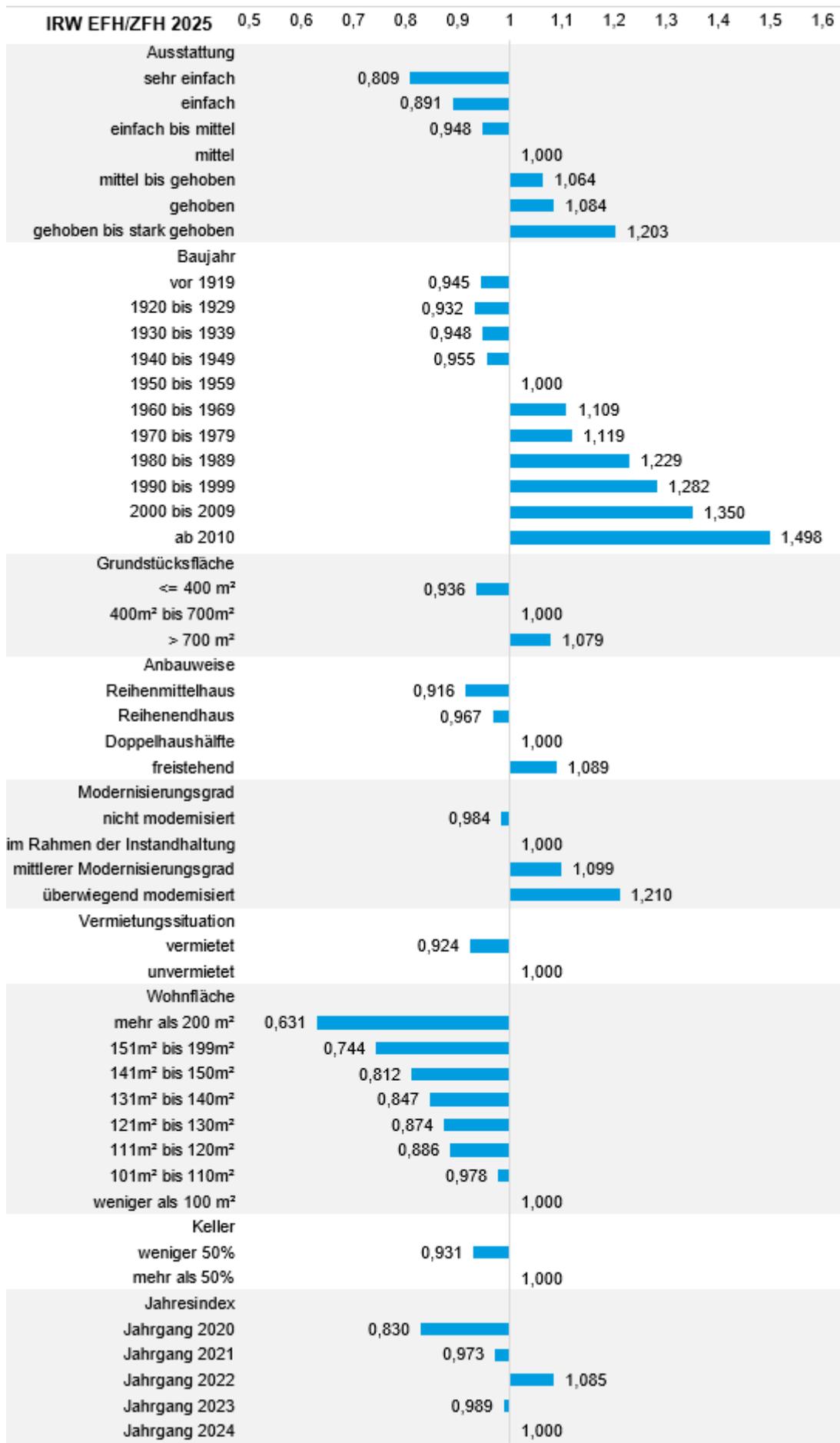
Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat zum 01.01.2025 die Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW- www.boris.nrw.de) beschlossen. Hierzu wurden Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2020 bis 2024 mittels statistischer Verfahren analysiert. Dadurch standen etwa 2.000 Kauffälle aus fünf Jahren zur Verfügung. Grundlage der statistischen Analyse ist eine räumlich autoregressive Regression (SAR- spatial conditional and simultaneous autoregression model). Die zur Ableitung genutzten Daten wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und nur mit solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Die für das Gebiet ermittelten zonalen Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf ein fiktives Grundstück (bebaut - einschließlich Gebäude- und Bodenwertanteil). Immobilienrichtwerte werden ohne Wertanteil für Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, die nicht mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können (besondere bauliche Gegebenheiten oder private und öffentlich-rechtliche Belastungen).

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann der **Immobilienpreiskalkulator (IPK)** auf www.boris.nrw.de verwendet werden. Für den IPK wurde innerhalb der Baujahresklassen interpoliert. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

In der folgenden Grafik werden die abgeleiteten wertrelevanten Umrechnungskoeffizienten dargestellt. Die Anwendung erfolgt ausschließlich über den o. g. Immobilienpreiskalkulator.



5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV 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 Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) hat (Stand 01.07.2016) einen Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht. Auf Basis dieser Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen Indexreihen veröffentlicht werden.

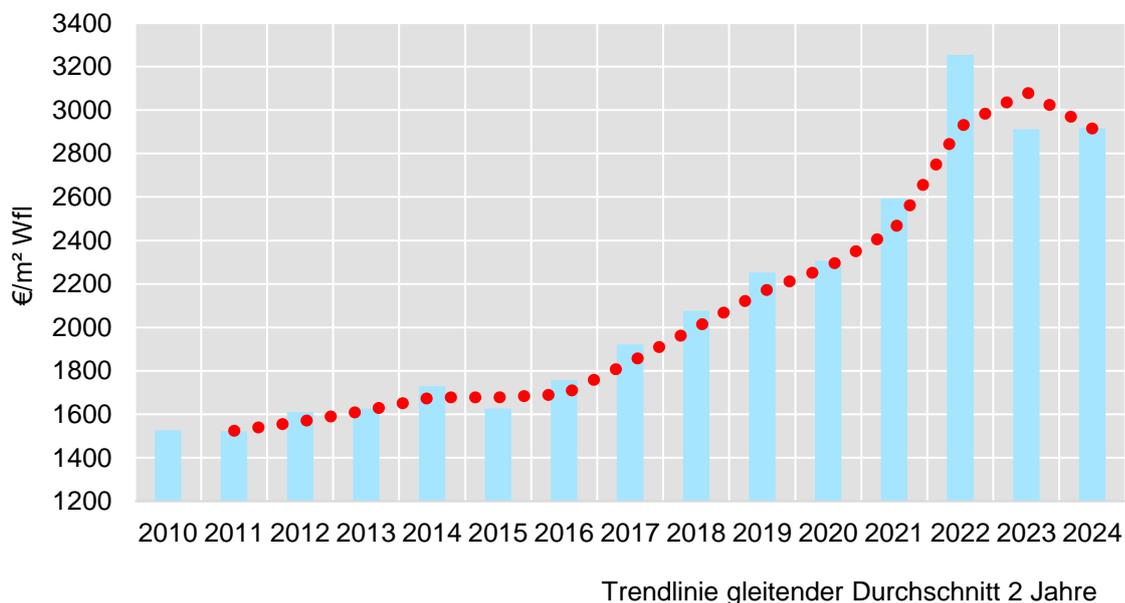
Im Zusammenhang mit der Ableitung von Immobilienrichtwerten (s. vorhergehendes Kapitel) wird jährlich aus fünf Geschäftsjahren ein Normobjekt für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch abgeleitet. Da sich das statistische Normobjekt jährlich geringfügig ändert, können die Koeffizienten der zeitlichen Entwicklung nicht mit den Koeffizienten des Vorjahres „verknüpft“ werden. Daher steht die Indexreihe nur für einen Zeitraum von 5 Jahren zur Verfügung.

Nachstehend als Auszug die durchschnittliche Preisentwicklung für Dorsten, Gladbeck und Marl – es konnte statistisch keine differenzierte Entwicklung der Märkte nachgewiesen werden.

Jahr	Ein-/Zweifamilienhäuser
2020	83,0
2021	97,3
2022	108,5
2023	98,9
2024	100,0

Die **folgende Grafik** veranschaulicht zusätzlich die Preisentwicklung eines Marktausschnitts. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Ein- bzw. Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihendhäuser aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 15 bis 40 Jahren und einer Wohnfläche von 90-140 m². Die Mittelwerte der jahrgangswisen Betrachtungen unterscheiden sich nur geringfügig. Insgesamt sind 558 Kauffälle in die nachstehende Auswertung eingeflossen.

EFH / ZFH, DHH / REH, 15 bis 40 Jahre, 90 bis 140 m²
KP/WF



5.1.4 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

Die Sachwertfaktoren für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl wurden gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV nach den Grundsätzen der §§ 35 bis 38 ImmoWertV abgeleitet. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für den Zuständigkeitsbereich Dorsten, Gladbeck und Marl ermittelt wurden, ist in Kapitel 8 beschrieben.

Für die folgenden Diagramme die Kaufverträge des letzten Geschäftsjahres herangezogen. Die Kauffälle konnten aus allen drei Städten zusammengeführt werden, da sich die Märkte nachweislich nicht relevant unterscheiden.

Merkmale der Referenzimmobilien

Die Immobilien, aus denen die Sachwertfaktoren ermittelt wurden, hatten folgende Merkmale:

- Kaufpreise aus dem Jahr 2024
- Wohnlage: alle, ohne Außenbereichslagen
- keine Neubauten
- nur Objekte ohne stark wertbeeinflussende „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass keine signifikante Abhängigkeit von der Stadtzugehörigkeit besteht, jedoch von der Anbauweise des Wohngebäudes. Der so erhaltene Datenbestand wurde auf Ausreißer untersucht; der Vertrauensbereich (95%) wird in den Graphiken dargestellt.

Der Sachwertfaktor wird damit als Funktion in Abhängigkeit von der Anbauweise (freistehend, Doppelhaushälfte / Reihenendhaus, Reihenmittelhaus) und dem Sachwert erklärt. Der funktionale Zusammenhang wird durch lineare Funktionen beschrieben. In der Statistik steht das R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt werden kann. Für die gerechneten Funktionen ergibt sich ein R^2 von 0,12 bis 0,42. Das bedeutet, dass die Varianz des Sachwertfaktors mit einem Anteil von nur 12 - 42 % durch die Funktionen erklärt werden - anders formuliert: **die Funktionen stellen lediglich eine „Tendenz“ dar!**

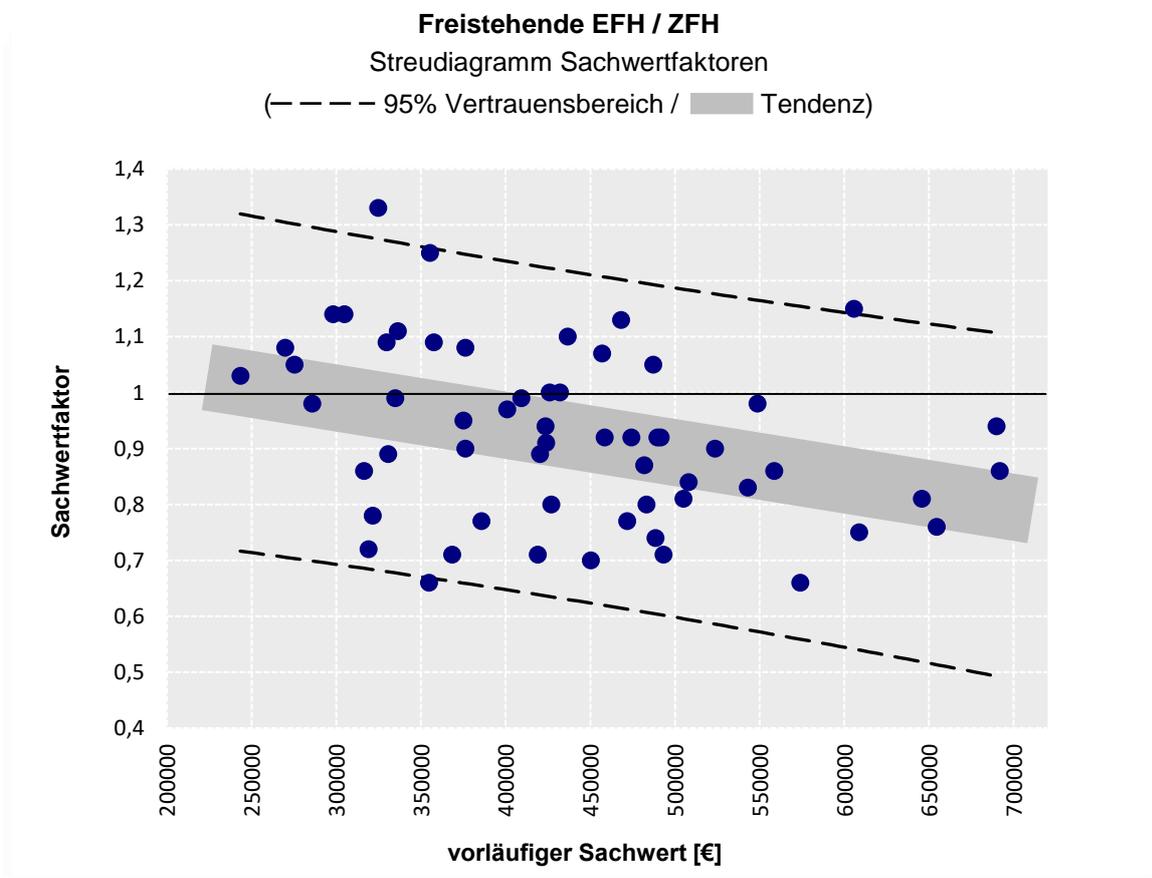
Die in den Streudiagrammen abgebildeten Funktionen sollen lediglich die Entwicklung der gesamten „Punktwolke“ charakterisieren. **Bei einer konkreten Wertermittlung können die notwendigen Markt-anpassungsfaktoren ggfs. deutlich von dem Funktionswert der jeweiligen Kurve abweichen und sollten unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften im Rahmen des Streuungsbereiches sachverständig eingeschätzt werden.** Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung kann ggf. auch hilfreich sein.

Zudem können nach dem Grundsatz der Modellkonformität im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Dorsten, Gladbeck und Marl bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Modellbeschreibung Kapitel 8). Weiterhin ist die Übereinstimmung der Objektmerkmale des Bewertungsobjektes mit den Objektmerkmalen der Kauffälle, aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, erforderlich.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind aus dem Jahr 2024 insgesamt 58 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

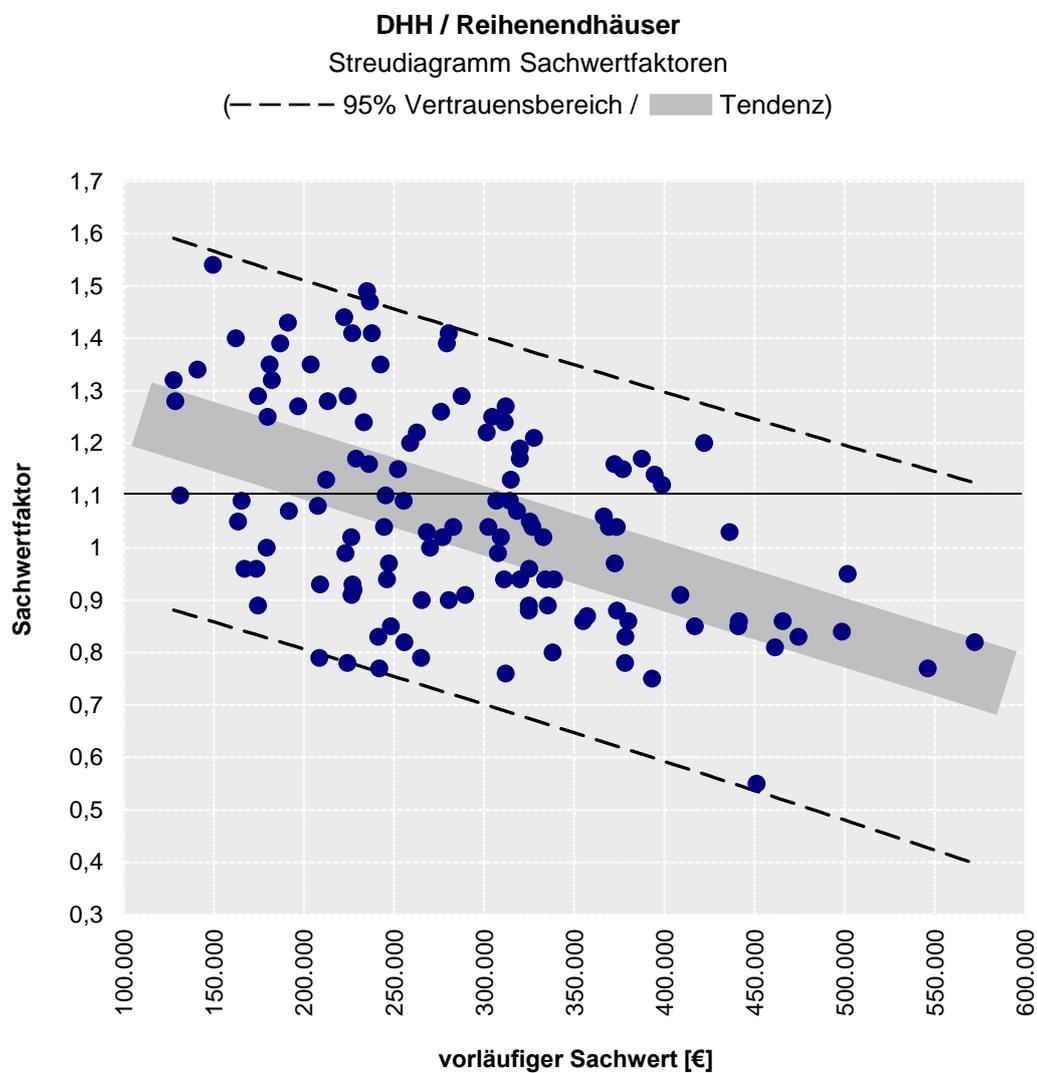
- **Gebäudeart:** EFH und ZFH (jeweils freistehend)
- **Baujahr:** 1900 bis 2020
- **Grundstücksgröße:** 350 bis 1.000 m²
- **Wohnfläche:** 80 bis 240 m²
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte und Reihenendhaus sind aus dem Jahr 2024 insgesamt 123 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

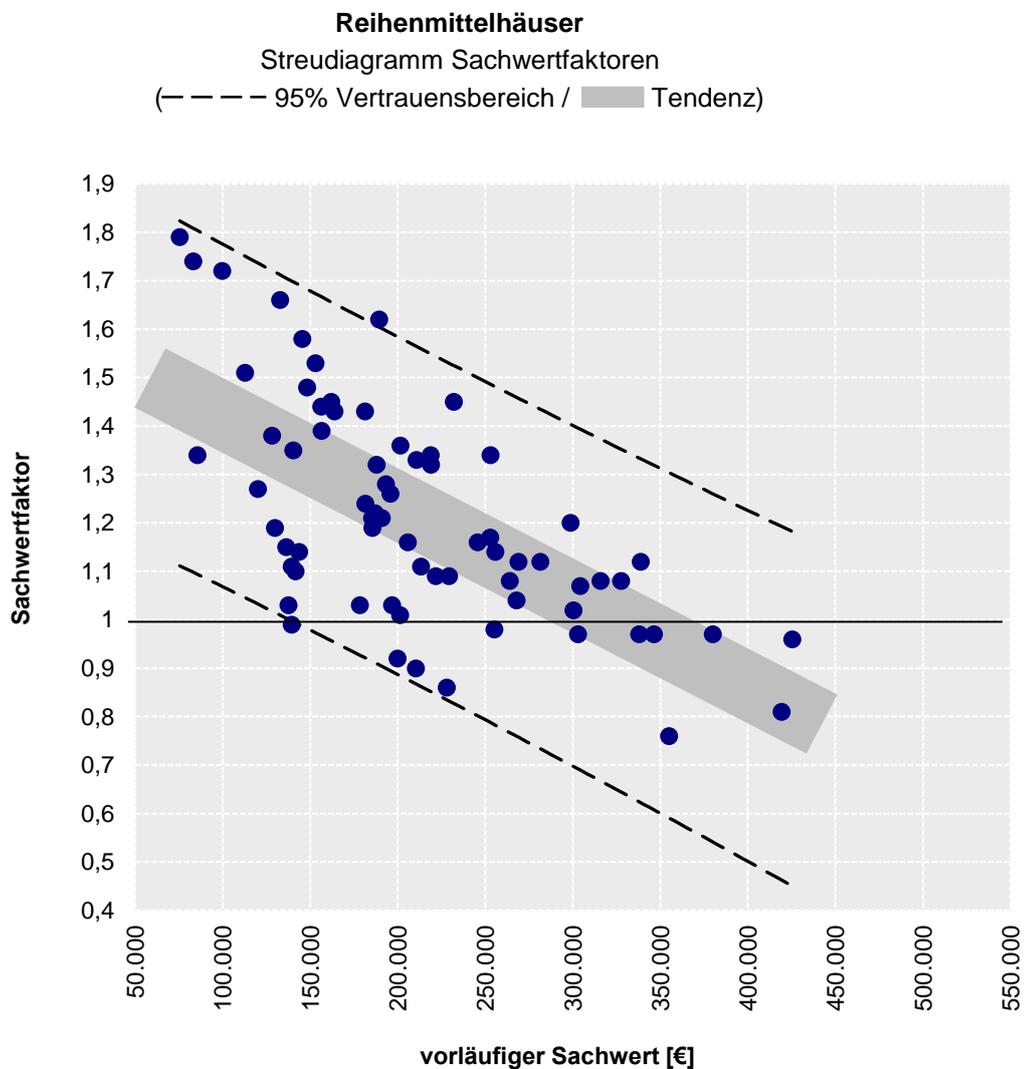
- **Gebäudeart:** EFH und ZFH (jeweils einseitig angebaut)
- **Baujahr:** 1900 bis 2020
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 800 m²
- **Wohnfläche:** 50 bis 200 m²
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



Reihenmittelhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenmittelhaus sind aus dem Jahr 2024 insgesamt 70 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** EFH und ZFH
- **Baujahr:** 1900 bis 2012
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 450 m²
- **Wohnfläche:** 60 bis 150 m²
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden die ausgewerteten Verkaufsfälle des letzten Geschäftsjahres herangezogen und stadtbezogen in den folgenden Tabellen dargestellt (Modellbeschreibung siehe Kapitel 8).

Stadtgebiet Dorsten

Liegenschaftszinssätze (LZ)

2024	% LZ Stabw	N	Ø Wfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ² Wfl	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Ein- / Zweifamilien- häuser	1,6 ± 0,8	95	142 ± 34	2.470 ± 510	7,4 ± 0,9	22,1 ± 2,5	39 ± 10	27,9 ± 5,0

Stadtgebiet Gladbeck

Liegenschaftszinssätze (LZ)

2024	% LZ Stabw	N	Ø Wfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ² Wfl	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Ein- / Zweifamilien- häuser	1,2 ± 0,8	61	130 ± 40	2.560 ± 590	7,1 ± 0,7	23,4 ± 3,0	39 ± 13	30,2 ± 6,0

Stadtgebiet Marl

Liegenschaftszinssätze (LZ)

2024	% LZ Stabw	N	Ø Wfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ² Wfl	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Ein- / Zweifamilien- häuser	1,6 ± 0,9	110	130 ± 43	2.450 ± 530	7,6 ± 1,1	22,2 ± 3,3	37 ± 13	27,2 ± 4,5

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden die ausgewerteten Verkaufsfälle des letzten Geschäftsjahres herangezogen stadtübergreifend zusammengefasst. Mangels ausreichender Anzahl an Kauffällen werden die Werte in der folgenden Tabelle stadtübergreifend dargestellt (Modellbeschreibung siehe Kapitel 8).

Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl								
2024	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dreifamilienhäuser	2,7 ± 1,0	12	255 ± 49	1.580 ± 440	6,5 ± 1,1	26,3 ± 4,8	37 ± 9	20,1 ± 4,0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	3,7 ± 0,8	28	455 ± 268	1.110 ± 160	6,2 ± 0,6	29,4 ± 3,1	34 ± 8	14,9 ± 1,7
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	(5,4) ± 1,9	4	277 ± 187	1.140 ± 240	8,0 ± 1,8	24,6 ± 5,3	29 ± 3	12,1 ± 1,6

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden bislang **keine** Immobilienrichtwerte ermittelt. Es wurden weder Vergleichsfaktoren noch Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Der **Rohertragsfaktor (RF)** 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.

Die Rohertragsfaktoren sind in den vorstehenden Tabellen (5.2.1) im Kontext der Liegenschaftszinssätze dargestellt.

5.2.3 Indexreihen

Keine Indexreihen vorhanden

5.2.4 Durchschnittspreise

Da die verkauften Objekte verschiedenen Baujahresklassen zugeordnet werden müssen und sich in Art und Größe deutlich unterscheiden, können keine aussagekräftigen Angaben zu Wertigkeiten und Preisentwicklungen gemacht werden.

Wohn- und Geschäftshäuser

Aussagen über Preisentwicklungen und Tendenzen können aufgrund z. T. stark schwankender Kaufpreise und inhomogener Objektbeschaffenheiten nicht gemacht werden. Weitergehende Informationen wie z. B. Rohrertragsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und mittlere Kaufpreise können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Nachfolgend wird der **Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser** (DFH/MFH, Normaleigentum), unterteilt in Altersgruppen genauer betrachtet. Mangels ausreichender Anzahl an Kauffällen des letzten Geschäftsjahres werden die Werte stadtübergreifend zusammengefasst.

Die in den Tabellen angegebenen Werte können z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst sein, insbesondere dann, wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten. Die nachfolgenden Angaben dienen zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

Durchschnittliche Kaufpreise für Dreifamilienhäuser des Verkaufsjahres 2024, nur Weiterverkäufe (keine Neubauten):

Dreifamilienhäuser
Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Wfl	Gfl	Ø
		Kaufpreis	Stabw				
		Euro/m ² Wfl	Euro/m ² Wfl		in m ²	in m ²	in Euro
bis 1919	4	1.220	± 330	1911	219	538	257.000
1920-1949	3	1.490	± 370	1932	218	469	324.000
1950-1974	6	1.410	± 380	1966	247	873	349.000
1975-1994	3	1.830	± 160	1985	315	1.470	580.000
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-

Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser – Mietwohngebäude ab 4 WE, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages) des Verkaufsjahres 2024 (keine Neubauten):

Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)
Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Wfl	Gfl	Ø
		Kaufpreis	Stabw				
		Euro/m ² Wfl	Euro/m ² Wfl		in m ²	in m ²	in Euro
bis 1919	5	1.000	± 220	1905	331	321	328.000
1920-1949	5	1.080	± 140	1931	452	937	501.000
1950-1974	27	1.120	± 150	1961	431	730	482.000
1975-1994	2	(1.020)	± 60	1988	576	509	582.000
1995-2009	2	(1.130)	± 370	1997	413	501	438.000
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

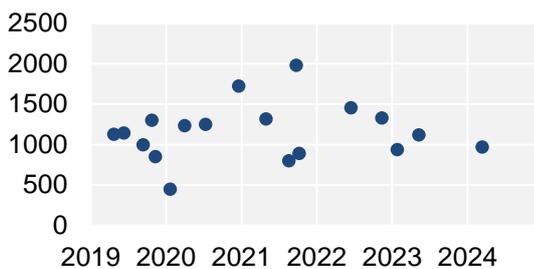
5.3.1 Liegenschaftszinssätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Aufgrund der geringen Fallanzahl in allen drei Städten, der großen Schwankungsbreite der Einzelfälle und der steigenden Preisentwicklung der letzten Jahren ist keine statistische Ermittlung von regionalen Liegenschaftszinssätzen möglich, da insbesondere eine statistische Anpassung der Altdaten an die aktuellen Wertverhältnisse nicht erfolgen kann. Daher verweist der Gutachterausschuss auf die **überregionalen Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht NRW**. Weder Indexreihen noch Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten können für diesen Teilmarkt abgeleitet werden. Aufgrund des inhomogenen Marktes sind keine fundierten Aussagen über das Preisniveau möglich.

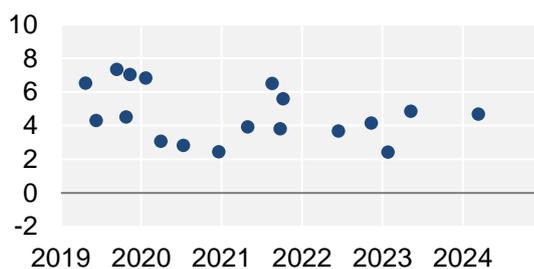
Für die **Veranschaulichung** der regionalen Marktsegmente „**Büro**“ bzw. „**Gewerbe und Industrie**“ wurden die Kaufverträge **ab 2019 aller drei Städte** in Grafiken mit zeitlicher Entwicklung dargestellt nach undifferenzierten Durchschnittspreisen (unterschiedlicher Objektqualitäten), Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren.

Bürogebäude

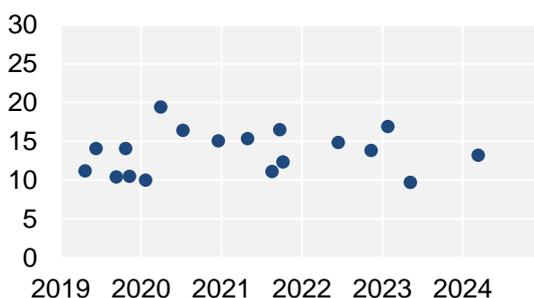
Kaufpreise in € pro m² Nutzungsfläche
Bürogebäude



LZ Bürogebäude [%]
bei GND 60 Jahre

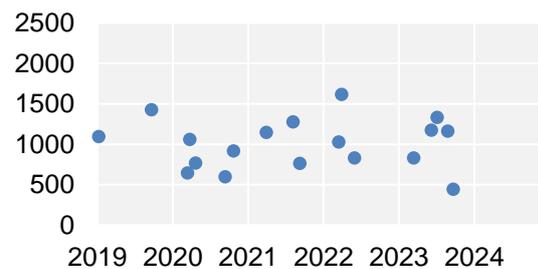


Rohertragsfaktor Bürogebäude

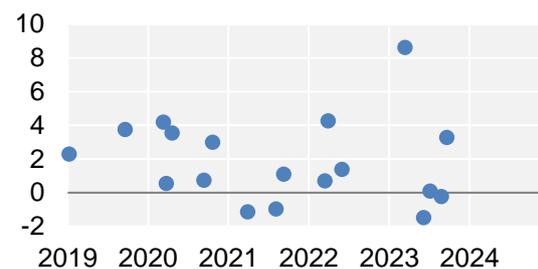


Gewerbe- und Industriegebäude

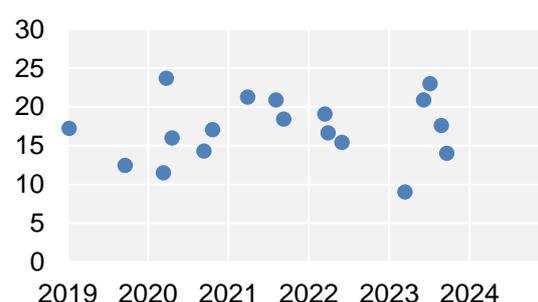
Kaufpreise in € pro m² Nutzungsfläche
Gewerbe- / Industriegebäude



LZ Gewerbe- und Industriegebäude [%]
bei GND 40 Jahre



Rohertragsfaktor Gewerbe / Ind.



5.3.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Verkäufe von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (inkl. Grundstücksanteil) des letzten Geschäftsjahres.

Es werden hierbei die Ergebnisse der ausgewerteten Verkaufsfälle für die Stadtgebiete von Dorsten, Gladbeck und Marl zusammengefasst. In die Auswertung wurde sowohl Normaleigentum als auch Teileigentum einbezogen, da keine erkennbaren Preisunterschiede in Abhängigkeit von der Eigentumsart festgestellt werden konnten.

Bei den ausgewerteten Verkäufen zeigte sich, dass eine Unterteilung in Baujahreskategorien nur bedingt sinnvoll ist. Daher wurden für beide Fallgruppen neben den Neubauten nur zwei Kategorien vor bzw. ab 1990 gebildet. Die Garagen und Tiefgaragenstellplätze (inkl. Zuwegung bzw. Garagenhofanteil) haben einen üblichen Flächenanteil am Grundstück; Abweichungen hiervon wirken sich nicht relevant auf den Kaufpreis aus.

Weitere Auskünfte zu Kaufpreisen, Entwicklungen und Mieten können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Garagen

Durchschnittspreise 2024
Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl

Baujahr vor 1990			Baujahr ab 1990			Neubau		
N	Alter Jahre	Kaufpreis in Euro	N	Alter Jahre	Kaufpreis in Euro	N	Alter Jahre	Kaufpreis in Euro
26	51	11.700 (± 2.800)	8	20	14.600 (± 3.200)	2	0	11.000 (± 0)

Tiefgaragenstellplätze

Durchschnittspreise 2024
Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl

Baujahr vor 1990			Baujahr ab 1990			Neubau		
N	Alter Jahre	Kaufpreis in Euro	N	Alter Jahre	Kaufpreis in Euro	N	Alter Jahre	Kaufpreis in Euro
16	45	7.400 (± 3.200)	8	13	13.300 (± 4.300)	2	1	15.000 (± 0)

6 Wohnungs- und Teileigentum

Nachfolgend wird der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (WE/TE, Normaleigentum) genauer betrachtet. Hierbei werden die stadtspezifischen Werte vergleichend gegenübergestellt. Da 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 3.4 genannte Gesamtzahl der Kauffälle.

Die in den Tabellen angegebenen Werte können z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst sein, insbesondere dann, wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind keine Preisanteile für Garage/Stellplätze etc., jedoch Anteile am jeweiligen Grundstück (Miteigentumsanteile) einschließlich Erschließungskosten enthalten.

Die nachfolgenden Angaben dienen zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich. Weitergehende Angaben und detailliertere Auswertungen, Auskünfte zu Kaufpreisen und Entwicklungen über die zurückliegenden Jahre sowie zu Sondermärkten wie z. B. seniorenrechtliches Wohnen etc. können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittliche Preisentwicklung gebrauchter Eigentumswohnungen stagniert, dies ist allerdings nicht auf alle Baujahresklassen zu übertragen und teils differenziert.

Zur detaillierten Darstellung des Marktsegments „Wohnungseigentum“ werden im Folgenden die Verkaufsfälle getrennt für die drei Städte Dorsten, Gladbeck und Marl, unterteilt in Baujahresgruppen von 10 Jahren, dargestellt.

Hinweis:

In allen drei Städten gibt es einzelne, **besondere Großwohnanlagen** (überwiegend Objekte aus den 1970er Baujahren), die sich durch ein abweichendes Marktverhalten – insbesondere extrem niedrige Kaufpreise - vom üblichen Markt abspalten. Verkäufe solcher Objekte sind **nicht** in den nachfolgenden Auswertungen enthalten!

Durchschnittspreise Wohnungseigentum
stadtspezifische Übersichten

DORSTEN

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Ø	Ø
		Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl			
bis 1949	-	-	-	-	-	-
1950-1959	-	-	-	-	-	-
1960-1969	13	1.520	± 340	1966	62	100.000
1970-1979	20	1.460	± 500	1974	84	124.000
1980-1989	24	1.870	± 420	1984	84	159.000
1990-1999	17	2.230	± 560	1995	84	186.000
2000-2009	8	2.390	± 390	2002	82	201.000
2010-2022	4	3.620	± 370	2014	98	352.000
Neubau	-	-	-	-	-	-

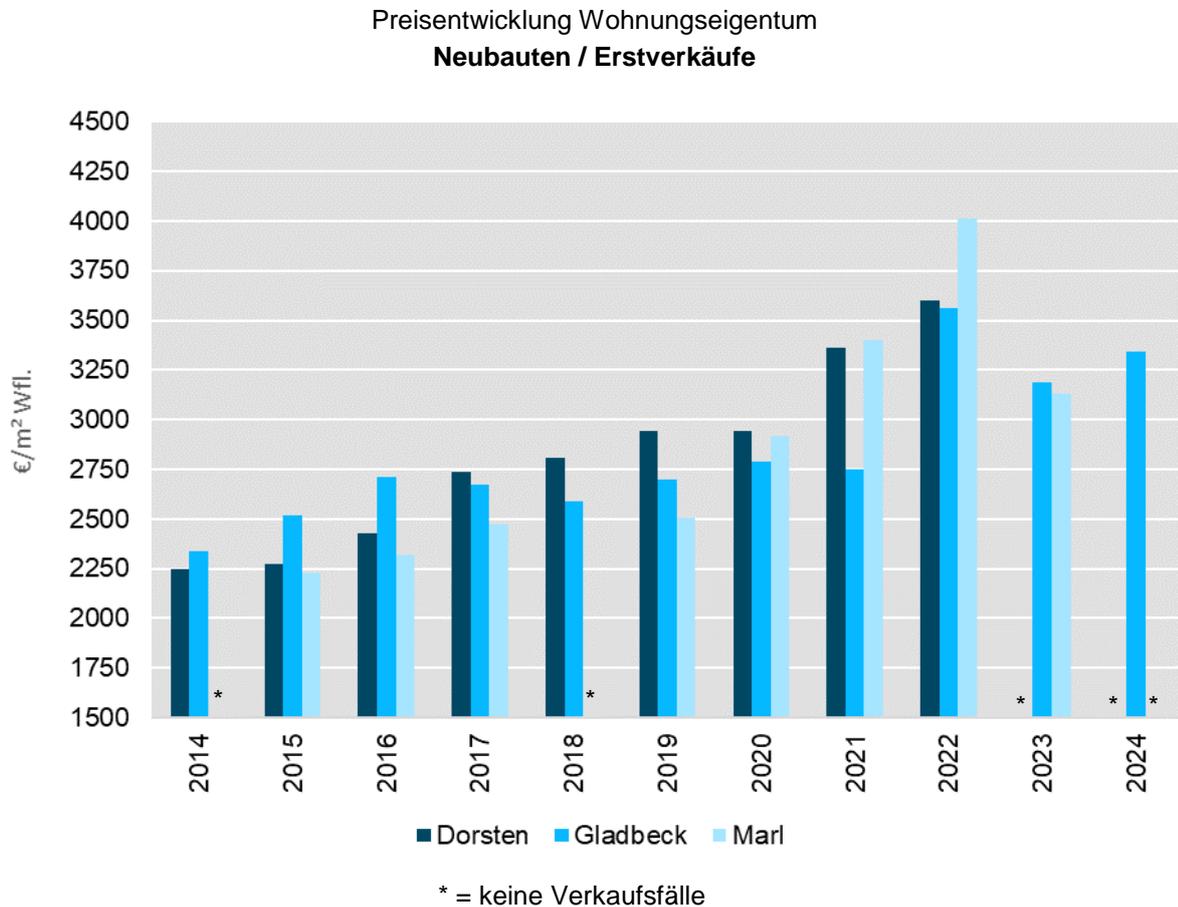
GLADBECK

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Ø	Ø
		Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl			
bis 1949	12	1.550	± 510	1918	84	129.000
1950-1959	12	1.360	± 370	1957	75	102.000
1960-1969	17	1.350	± 460	1965	73	96.000
1970-1979	40	1.480	± 380	1975	78	117.000
1980-1989	19	1.560	± 280	1985	83	130.000
1990-1999	6	1.870	± 350	1995	75	144.000
2000-2009	8	2.330	± 380	2004	81	186.000
2010-2022	3	3.060	± 380	2015	78	234.000
Neubau	5	3.340	± 330	2023	76	255.000

MARL

Baujahr	N	Ø		Baujahr	Ø	Ø
		Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl			
bis 1949	7	1.680	± 440	1935	80	140.000
1950-1959	6	2.020	± 610	1956	80	161.000
1960-1969	26	1.390	± 410	1964	73	105.000
1970-1979	32	1.440	± 350	1974	81	118.000
1980-1989	23	1.910	± 540	1984	80	158.000
1990-1999	30	2.110	± 380	1996	79	167.000
2000-2009	6	2.380	± 460	2003	69	170.000
2010-2022	-	-	-	-	-	-
Neubau	-	-	-	-	-	-

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Hierbei werden die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² Wohnfläche der letzten zehn Jahre für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend dargestellt. Je nach Lage- und Objektqualität schwanken die Einzelpreise der Neubauprojekte zum Teil stark.



Verkäufe von Einfamilienhäusern als Wohnungseigentum

In allen drei Städten wurden im letzten Jahr insgesamt 23 Einfamilienhäuser als Wohnungseigentum verkauft, davon 15 als Neubauten. Diese Objekte sind nicht in den vorgenannten Durchschnittswerten enthalten, da sie nicht mit dem üblichen Wohnungseigentumsmarkt vergleichbar sind.

Dieses Marktsegment mit 62 Verkäufen der letzten vier Jahre wurde untersucht. Der Vergleich mit Einfamilienhäusern im Normaleigentum erfolgte über den amtlichen Preiskalkulator aus den jeweiligen Geschäftsjahren. Im Ergebnis zeigte sich im Bereich der Weiterverkäufe ein Preisniveau deutlich über dem üblicher Eigentumswohnungen, jedoch unter dem Niveau von Einfamilienhäusern im Normaleigentum. Neubauten wurden dagegen deutlich unter dem Preisniveau von neu errichteten Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern gehandelt.

Erstverkäufe nach Umwandlung in Wohnungseigentum

Im Jahr 2024 gab es in diesem Marktsegment in allen drei Stadtgebieten nur einen Verkaufsfälle. Oftmals werden diese Objekte im Rahmen der Umwandlung modernisiert und entsprechen nicht mehr den Ausstattungskriterien der Baujahresklasse. Ein Preisniveau kann auf Grund der niedrigen Fallzahl nicht abgeleitet werden.

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

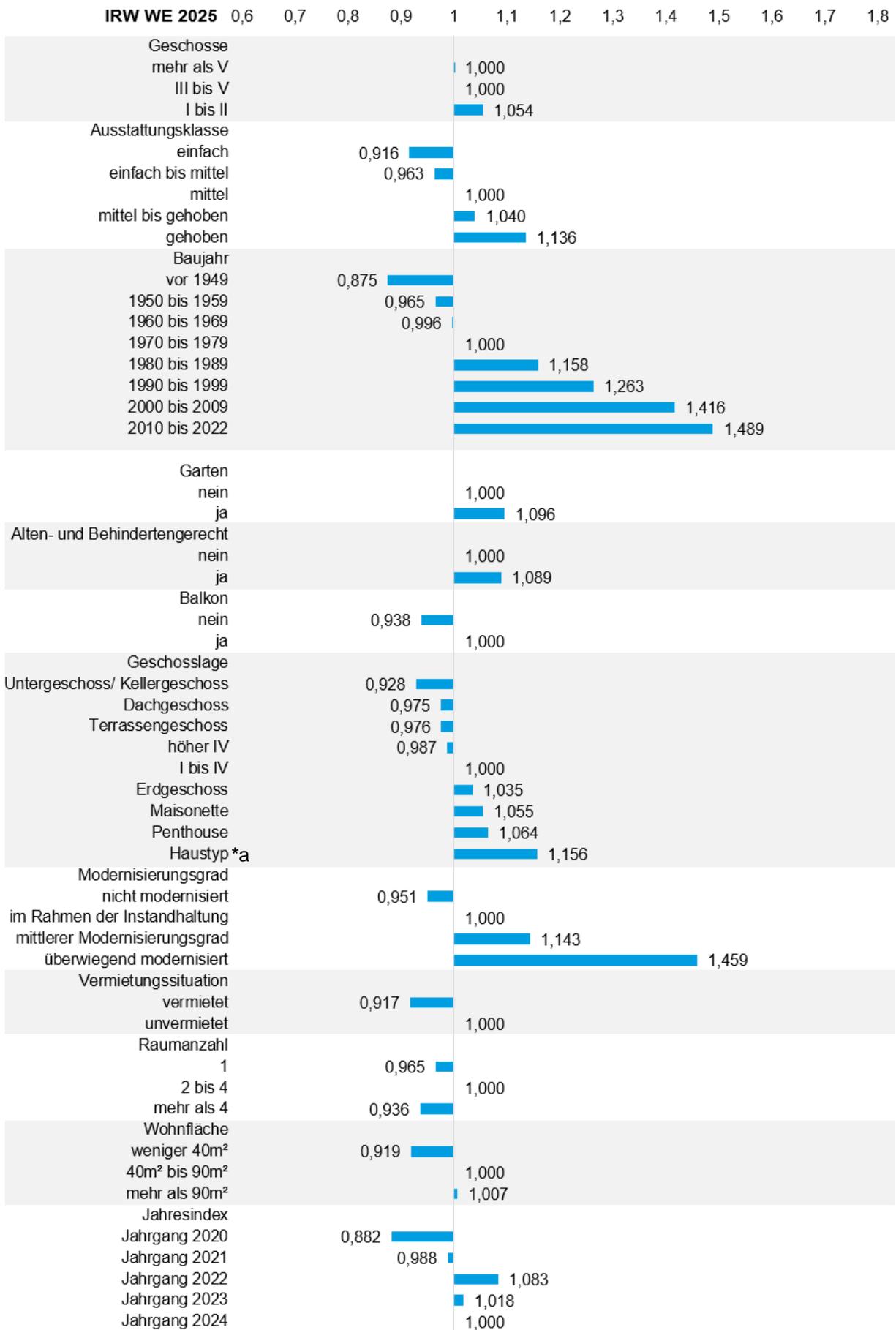
Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat zum 01.01.2025 die Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW- www.boris.nrw.de) beschlossen. Hierzu wurden Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2020 bis 2024 mittels statistischer Verfahren analysiert. Dadurch standen etwa 1.600 Kauffälle aus fünf Jahren zur Verfügung. Grundlage der statistischen Analyse ist eine räumlich autoregressive Regression (SAR- spatial conditional and simultaneous autoregression model). Die zur Ableitung genutzten Daten wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und nur solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Die für das Gebiet ermittelten zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen beziehen sich auf ein fiktives Grundstück (bebaut - einschließlich Gebäude- und Bodenwertanteil). Immobilienrichtwerte werden ohne Wertanteil für Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf atlasfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, die nicht mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können (besondere bauliche Gegebenheiten oder private und öffentlich-rechtliche Belastungen).

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann der Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de verwendet werden. Für den IPK wurde innerhalb der Baujahresklasse interpoliert. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

In der folgenden Grafik werden die abgeleiteten wertrelevanten Umrechnungskoeffizienten dargestellt. Die Anwendung erfolgt ausschließlich über den o.g. Immobilienpreiskalkulator.



*a Der angegebene Umrechnungskoeffizient kann aus technischen Gründen nicht im IPK bei BORIS.NRW angezeigt werden.

6.1.3 Indexreihen

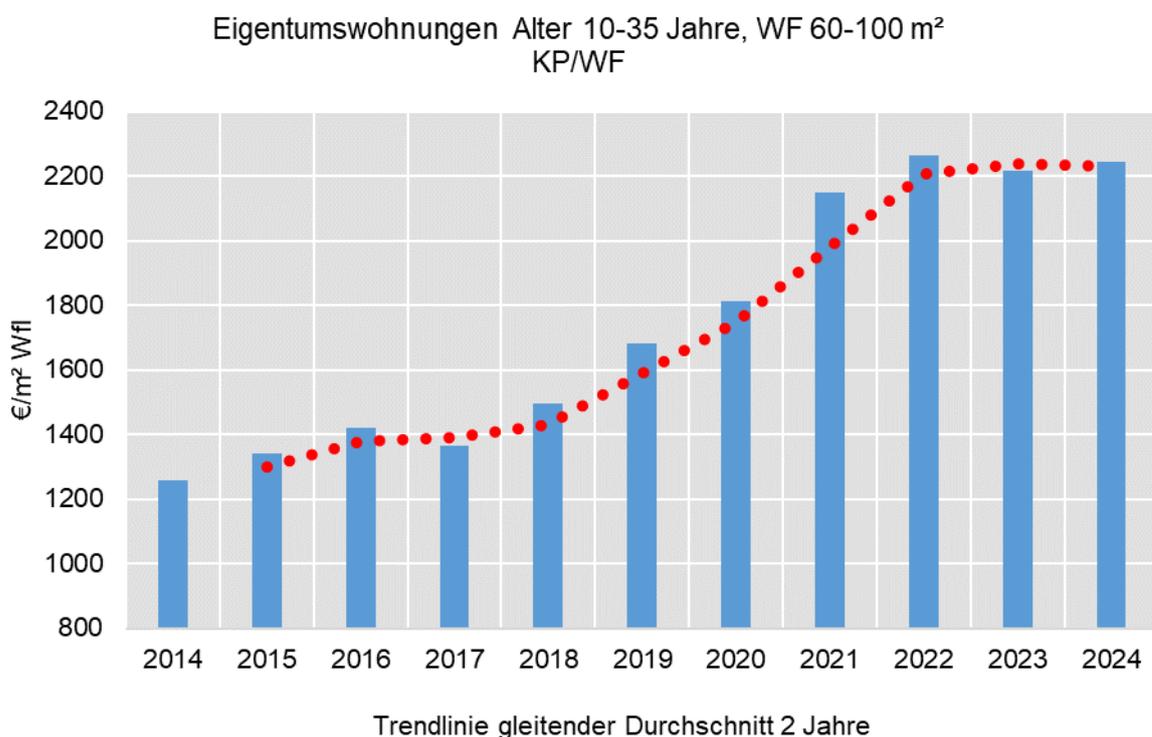
Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) hat (Stand 01.07.2016) einen Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht. Auf Basis dieser Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen Indexreihen veröffentlicht werden.

Im Rahmen der Ableitung von Immobilienrichtwerten (s. vorhergehendes Kapitel) wurde ein Normobjekt für den Teilmarkt Wohneigentum statistisch abgeleitet. Da sich das statistische Normobjekt jährlich geringfügig ändert, können die Koeffizienten der zeitlichen Entwicklung nicht mit den Koeffizienten des Vorjahres „verknüpft“ werden. Daher steht die Indexreihe nur für einen Zeitraum von 5 Jahren zur Verfügung.

Nachstehend als Auszug die durchschnittliche Preisentwicklung für Dorsten, Gladbeck und Marl – es konnte statistisch keine differenzierte Entwicklung der Märkte nachgewiesen werden.

Jahr	WE
2020	88,2
2021	98,8
2022	108,3
2023	101,8
2024	100,0

Die **folgende Grafik** veranschaulicht zusätzlich die Preisentwicklung eines Marktausschnitts. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Eigentumswohnungen aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 10 bis 35 Jahren und einer Wohnfläche von 60-100 m². Die Mittelwerte der jahrgangswisen Betrachtungen unterscheiden sich in ihren Kennzahlen nur geringfügig voneinander. Insgesamt sind 864 Kauffälle in die nachstehende Auswertung eingeflossen.



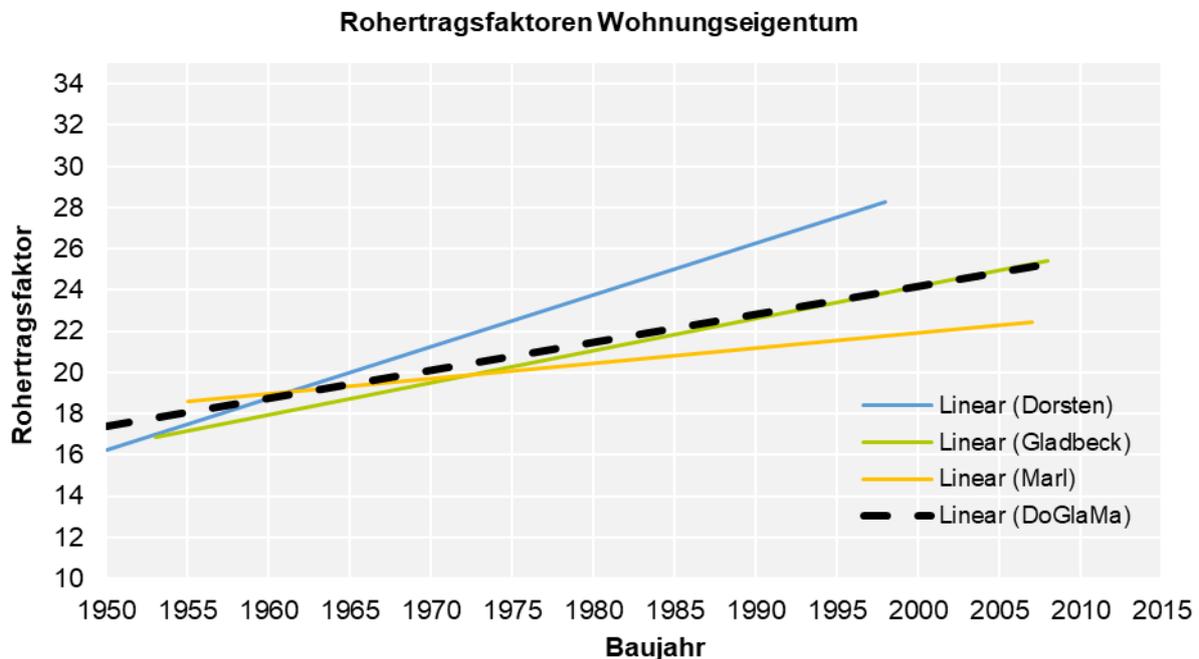
6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden die ausgewerteten Verkaufsfälle aus 2024 herangezogen und in den folgenden Tabellen dargestellt.

Wohnungseigentum stadtspezifische Übersichten								
2024	% LZ Stabw	N	Ø Wfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ² Wfl	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dorsten	1,7 ± 1,0	92	81 ± 25	1.940 ± 640	6,6 ± 1,1	27,1 ± 4,7	41 ± 11	24,1 ± 6,0
Gladbeck	2,2 ± 1,2	110	80 ± 21	1.620 ± 470	6,4 ± 0,7	27,7 ± 4,3	38 ± 10	20,9 ± 4,8
Marl	2,6 ± 1,2	124	78 ± 24	1.750 ± 560	7,1 ± 1,1	25,6 ± 5,1	39 ± 11	20,5 ± 5,1

6.1.5 Rothertragsfaktoren

Die in den Tabellen für Liegenschaftszinsen (6.1.4) ausgewiesenen Rothertragsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden in ihrer Abhängigkeit vom Baujahr (nur Baujahre 1950 bis 2010) untersucht. Dabei zeigte sich (bei stark schwankenden Einzelwerten) eine deutliche Linearität: es gibt eine Abhängigkeit des Rothertragsfaktors vom Baujahr. Diese wird in der folgenden Grafik dargestellt.



6.2 Teileigentum

Von den 88 geeigneten und ausgewerteten Verkaufsfällen von Teileigentumsobjekten entfielen 79 auf Verkäufe von Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen. Dieser Teilmarkt wird in Kap. 5.4 gesondert untersucht.

Lediglich 9 Verkäufe entfielen auf den Bereich „Gewerblich genutztes Teileigentum“; sie unterscheiden sich erheblich bzgl. der Nutzungsart, der Nutzfläche und des gezahlten Kaufpreises / m² Nutzfläche. Angaben über das Preisniveau sind daher nicht möglich.

7 Erbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Der Teilmarkt der Erbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke (individueller Wohnungsbau) in den Stadtgebieten Dorsten, Gladbeck und Marl ist vollständig zum Erliegen gekommen.

In den letzten Jahren konnten nur noch wenige Einzelfälle registriert werden. Die Neubestellungen wurden im letzten Jahrzehnt mit einem Erbbauzins **zwischen 1,4%** (besondere Fälle in Marl) **und 4,7%** registriert. Die Erbbauzinssätze beziehen sich immer auf beitragsfreie Bodenwerte und die anfallenden Erschließungskosten sind i. d. R. von den Erbaurechtsnehmern zu zahlen.

Weitere Auskünfte insbesondere über zurückliegende Jahre können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

7.2 Bebaute Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

Der Wert des Erbaurechts bzw. Wohnungserbaurechts kann im Vergleichsverfahren (§ 49 ImmoWertV) insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbaurechte,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbaurechts (§50 ImmoWertV) mit einem objektspezifisch angepassten Erbaurechtsfaktor (7.2.1) oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums mittels Erbaurechtskoeffizienten (7.2.2)

7.2.1 Erbaurechtsfaktoren

Nach ImmoWertV §22 Abs. 2 geben Erbaurechtsfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbaurechts an. Der finanzmathematische Wert des Erbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

$$\frac{\text{Vorläufiger Vergleichswert (= bereinigter Kaufpreis)}}{\text{Fiktives Volleigentum* – unbelasteter Bodenwert + kapitalisierter Erbaurechtsvorteil}}$$

* = Anmerkung: das „fiktive Volleigentum“ wurde an Hand des Immobilien-Preis-Kalkulators berechnet

Aufgrund geringer Jahresfallzahlen wurden für die bebauten Erbaurechte die Verkaufsfälle der letzten fünf Jahre statistisch untersucht. Es zeigte sich, dass der „Finanzmathematische Wert“ eine rein theoretische Betrachtungsweise ist, die sich am Grundstücksmarkt nicht widerspiegelt.

In keinem der theoretisch wertrelevanten Faktoren

- Bodenwert
- Restlaufzeit
- Erzielbarer Erbbauzins
- Baujahr
- Objektgröße, etc.

zeigte sich eine signifikante Korrelation, die die Basis einer aussagekräftigen Darstellung und Ableitung von Erbaurechtsfaktoren gebildet hätte.

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten

Nach ImmoWertV §23 Abs. 2 geben Erbbaurechtskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an.

$$\frac{\text{Vorläufiger Vergleichswert (= bereinigter Kaufpreis)}}{\text{Fiktives Volleigentum}^*}$$

* = Anmerkung: das „fiktive Volleigentum“ wurde an Hand des Immobilien-Preis-Kalkulators berechnet

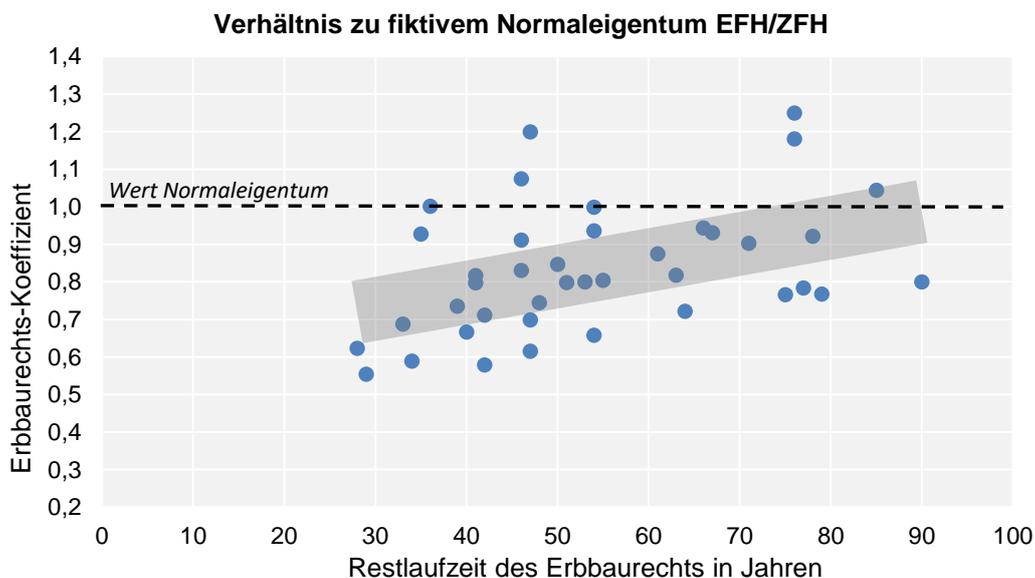
7.2.2.1 Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte (EFH/ZFH)

Bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser auf mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken) werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt (im Mittel rund -20%).

Um diesen Preisabschlag (Koeffizienten) zu erfassen, wurden für die Verkaufsfälle des letzten Jahres anhand des Immobilienpreiskalkulators fiktive Preise für Normaleigentum berechnet und diese Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt.

Es zeigte sich eine signifikante Abhängigkeit der ermittelten Koeffizienten zur Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages. Die Einzelwerte haben eine große Schwankungsbreite; daher wird zusätzlich zum Koeffizienten mit Standardabweichung zur Veranschaulichung eine Grafik veröffentlicht.

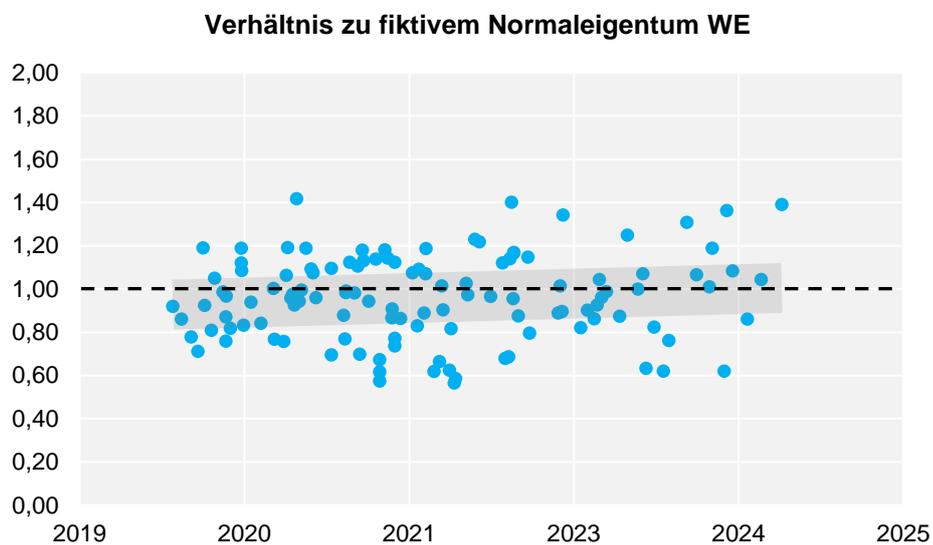
Erbbaurechtskoeffizient EFH / ZFH	2024
Dorsten, Gladbeck, Marl	0,81
Stabw	± 0,16



7.2.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte

Analog zur Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten für EFH/ZFH wurden Kauffälle von Wohnungserbbaurechten seit 2020 untersucht. Hier zeigte sich, dass es keinen signifikanten Einfluss der Restlaufzeit des Erbbaurechts auf den Kaufpreis der Eigentumswohnung gab. Die Wohnungserbbaurechte wurden ebenfalls unter dem Wert von Eigentumswohnungen im Normaleigentum verkauft, es ergab sich im **mehnjährigen Durchschnitt** ein geringer Wertabschlag von - 4 % bei großen Schwankungen der wenigen Einzelwerte.

Erbbaurechtskoeffizient WErb	2024
Dorsten, Gladbeck, Marl	0,96
Stabw	± 0,20



7.3 Erbbaugrundstücke

In diesem Marktsegment gibt es einen „speziellen“ gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse geprägt ist. In fast allen Fällen ist der Erbbauberechtigte auch der einzige potentielle Käufer, wodurch es keine konkurrierende Marktsituation gibt und Preise aus der individuellen Situation von Käufer und Verkäufer ausgehandelt werden. Der Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird von vielen individuellen Faktoren beeinflusst, dies sind vor allem:

- Bodenwert im Normaleigentum (fiktiv unbelastet)
- Laufzeit / Restlaufzeit des Erbbaurechts
- vereinbarter bzw. aktueller Erbbauzins
- Anpassungsklauseln (z.B. Verbraucherpreisindex)
- Vereinbarungen zum Ablauf des Erbbaurechts (Heimfallklauseln, Entschädigungen, etc.)

Gemäß § 51 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaugrundstücks im Vergleichswertverfahren neben Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke auch mittels nachstehender Faktoren/Koeffizienten ermittelt werden.

7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren

Nach ImmoWertV §22 Abs. 2 geben Erbbaugrundstücksfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten, unbelasteten Bodenwert
2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins

$$\frac{\text{Vorläufiger Vergleichswert (= bereinigter Kaufpreis)}}{\text{über RLZ abgezinster, unbelasteter Bodenwert + kapitalisierter Erbbaurechtsvorteil}}$$

Eine Untersuchung der in den letzten Jahren erfolgten Verkäufe zeigte, dass der „Finanzmathematische Wert“ eine rein theoretische Betrachtungsweise ist, die sich am Grundstücksmarkt nicht widerspiegelt. In keinem der theoretisch wertrelevanten Faktoren

- Bodenwert
- Restlaufzeit
- Erzielbarer Erbbauzins
- Baujahr, Objektgröße, etc.

zeigte sich eine signifikante Korrelation, die die Basis einer aussagekräftigen Ableitung und Darstellung von Erbbaugrundstücksfaktoren gebildet hätte.

7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Nach ImmoWertV §23 Abs. 2 geben Erbbaugrundstückskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum unbelasteten Bodenwert an.

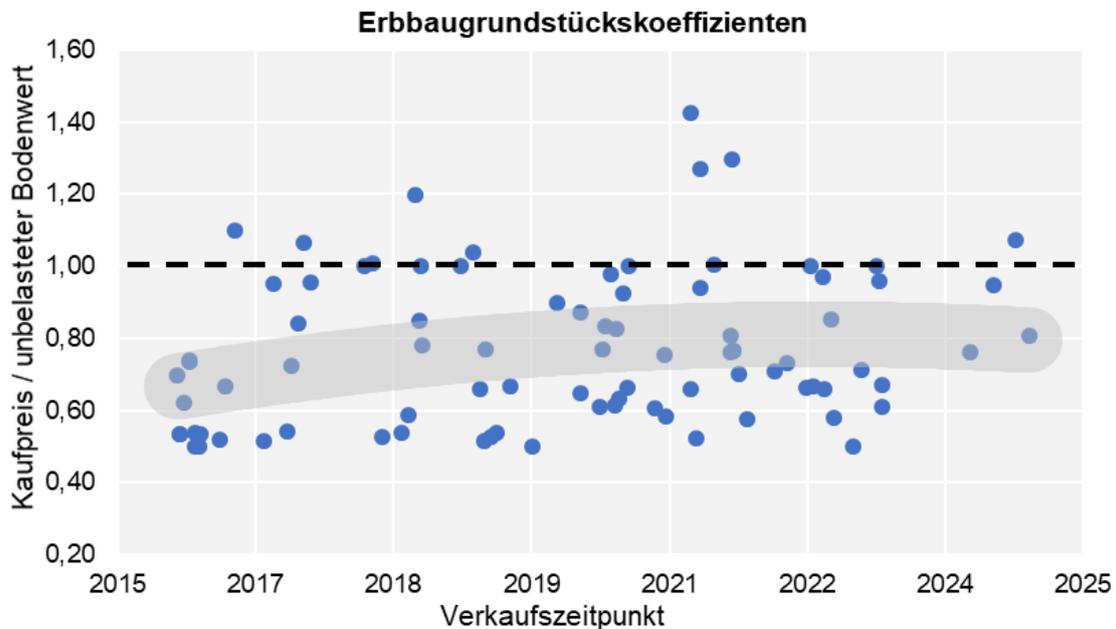
$$\frac{\text{Vorläufiger Vergleichswert (= bereinigter Kaufpreis)}}{\text{Unbelasteter Bodenwert}}$$

Eine Untersuchung der in den letzten Jahren erfolgten Verkäufe von Erbbaugrundstücken zeigte deutliche Unterschiede im Marktverhalten in Abhängigkeit von der Art des Verkäuferkreises:

- **Großindustrie:** wenig Verkäufe, z.T. sehr niederpreisig (subventionierte Verkäufe an Beschäftigte, Verwaltungseinsparungen)
- **Städte:** wenig Verkäufe; starke Streuung (i.d.R. baulandpolitisch subventionierte Erbbaurechtsvereinbarungen und kommunale Verkaufsvorgaben)
- **kirchliche Institutionen:** sehr wenige Verkäufe, da dieser Verkäuferkreis nur in Ausnahmefällen Erbbaugrundstücke verkauft – Preisfindung durch soziale Aspekte beeinflusst

Da die Kauffälle der o.g. Gruppen individuell geprägt sind und oftmals internen Vorgaben folgen, wurde im Folgenden nur die Gruppe der **privaten Verkäufer** (Privatpersonen und Grundeigentümer mit größerem Portfolio) untersucht. Die folgende Graphik zeigt das Ergebnis der Auswertung der Verkäufe der letzten acht Geschäftsjahre:

Es zeigt sich, dass der seit 2018 festzustellende Anstieg der Preise auf bis zu durchschnittlich 100% des Bodenwertes sich nicht weiter fortgesetzt hat. So lagen die Preise der wenigen privaten Verkäufe im letzten Jahr bei **im Mittel 89%** des unbelasteten Bodenwertes.



Aufgrund der großen Schwankungsbreite zwischen 0,6 und 1,4 wird **kein absoluter Erbbaugrundstückskoeffizient** ausgewiesen. Im Bewertungsfall müssen alle spezifischen Einflussmerkmale sachverständig gewürdigt werden.

8 Modellbeschreibungen gemäß § 12 (6) ImmoWertV

Allgemeines

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat im Dezember 2023 eine **Handlungsempfehlung** zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die örtliche Geschäftsstelle folgt den Empfehlungen.

Die ImmoWertA wurde am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind vom Ministerium des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 09. Oktober 2023 mit Hinweis auf § 29 Absatz 3 Satz 1 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen um Verwendung der ImmoWertA als Handlungshilfe zugunsten einer **einheitlichen Umsetzung** der ImmoWertV 2021 gebeten worden.

Die Modellbeschreibung im Sinne des § 12 Absatz 6 besteht aus

- der Darstellung des Ergebnisses (in den jeweiligen Kapiteln)
- der Beschreibung des Modells.

Sie erfolgt insbesondere zur Prüfung der Eignung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 9 Absatz 1) und zur modellkonformen Verwendung der Daten (§ 10 Absatz 1).

a) Rahmendaten – „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“

Element Rahmendaten	Beschreibung
Stichtag – zeitlicher Bezug	01.01.2025
sachlicher Anwendungsbereich	Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Indexreihen, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten
räumlicher Anwendungsbereich	Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl (die „für die Wertermittlung erforderliche Daten“ werden für jedes Stadtgebiet getrennt ermittelt, sofern die Datengrundlage ausreichend groß ist)

Element Rahmendaten	Beschreibung
<p>Datengrundlage</p> <p>(Kategorien:)</p>	<p>Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl – geführt in der Zentralen Kaufpreissammlung NRW</p> <p>Kauffall „geeignet“ Definition: Der Kauffall entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Es sind keine persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse bekannt. (= geeignet für die Wertermittlung - insbesondere §§ 9 und 12 (2) ImmoWertV).</p> <p>Kauffall „ungeeignet“ Definition: Der Kauffall entspricht <u>NICHT</u> dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Es liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor. (= nicht geeignet für die Wertermittlung gem. § 9 ImmoWertV). Beispiele: Anteilsverkäufe, Erbauseinandersetzung, Immobilienrente, Notverkauf/Insolvenz, Scheidungsabwicklung, Schenkung/Übertragung gegen Entgelt (z.B. Wohnrecht o. Nießbrauch), Tausch, Unternehmens-Konzernumschichtungen, Verwandtschaft, besondere Zahlungsbedingungen (z.B. Ratenzahlung), Zwangsversteigerungen</p> <p>Kauffall „bedingt geeignet“ Definition: Der Kauffall entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Es liegen jedoch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, deren Werteeinflüsse gravierend oder nicht sicher zu beziffern sind. (= Sonderfälle und zunächst nicht geeignet für die Datenableitung). Beispiele für „besondere objektspezifische Merkmale gem. § 8 ImmoWertV“ sind z.B. Abweichung vom Modell, Baumängel/Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, Liquidationsobjekt, merkantiler Minderwert, Rechte/Belastungen, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung.</p>
<p>Kaufpreisnormierung</p>	<p>Bekannte Kaufpreisannteile, die nicht zum üblichen Objektumfang gehören wie z.B. „Inventar oder PVA-Anlagen“ werden als Kaufpreiskorrektur abgespalten.</p> <p>Auch selbstständig verwertbare übergroße Grundstücksflächen werden vom Kaufpreis abgespalten. Sofern der Kaufpreisannteil nicht bekannt ist, erfolgt eine überschlägige, an der möglichen Nutzung orientierte Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwert. Nicht selbstständige, übergroße Gartenflächen werden mit 20% des BRW angesetzt und vom Kaufpreis abgespalten.</p>
<p>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</p>	<p>Für die Ermittlung der „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ werden nur Kaufpreise ohne stark wertbeeinflussende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale herangezogen = nur „geeignete“ Kauffälle.</p> <p>I.d.R. sind die tatsächlichen Werteeinflüsse aus boG nicht bekannt und können somit nicht als Kaufpreiskorrektur berücksichtigt werden.</p>

Element Rahmendaten	Beschreibung																																											
Baujahr	Jahr der Fertigstellung - das Baujahr wird über Fragebögen von den Marktteilnehmern erfragt und auf Plausibilität geprüft																																											
Garagen und Stellplätze	<p>Für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen werden Wertanteile für Garagen u. ä. vom Kaufpreis abgespalten, falls bekannt anhand des Garagenkaufpreises, andernfalls aus Erfahrungswerten – wie folgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>neu</th> <th>bis 30 Jahre</th> <th>älter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Garagen</td> <td>10.000 €</td> <td>6.000 €</td> <td>3.000 €</td> </tr> <tr> <td>Doppel-Garage</td> <td>15.000 €</td> <td>10.000 €</td> <td>5.000 €</td> </tr> <tr> <td>Tiefgaragenstellplatz</td> <td>17.000 €</td> <td>9.000 €</td> <td>5.500 €</td> </tr> <tr> <td>Stellplatz (extern)</td> <td>2.000 €</td> <td>1.500 €</td> <td>1.000 €</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>neu</th> <th>bis 15 Jahre</th> <th>älter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Carports</td> <td>5.000 €</td> <td>3.000 €</td> <td>1.000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Achtung: In der ZKPS werden alle Ursprungs- wie auch bereinigte Werte erfasst, sodass differenzierte Analysen möglich sind. Entsprechend der Handlungsempfehlung der AGVGA NRW und Programmierung der Zentralen Kaufpreissammlung NRW gilt folgendes für die Datenermittlung:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>WE</th> <th>EFH/ZFH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sachwertfaktor</td> <td>./.</td> <td>inkl. Garagenwert</td> </tr> <tr> <td>Liegenschaftszinssatz</td> <td>ohne Ga</td> <td>inkl. Garagenmiete</td> </tr> <tr> <td>Immobilienrichtwert</td> <td>ohne Ga</td> <td>ohne Ga</td> </tr> <tr> <td>Ø-Preise Baujahresgruppen</td> <td>ohne Ga</td> <td>ohne Ga</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Wertermittlungsfall müssen ggfls. entsprechende Werte (je nach Wertermittlungsverfahren) als „boG“ berücksichtigt werden!</p>		neu	bis 30 Jahre	älter	Garagen	10.000 €	6.000 €	3.000 €	Doppel-Garage	15.000 €	10.000 €	5.000 €	Tiefgaragenstellplatz	17.000 €	9.000 €	5.500 €	Stellplatz (extern)	2.000 €	1.500 €	1.000 €		neu	bis 15 Jahre	älter	Carports	5.000 €	3.000 €	1.000 €		WE	EFH/ZFH	Sachwertfaktor	./.	inkl. Garagenwert	Liegenschaftszinssatz	ohne Ga	inkl. Garagenmiete	Immobilienrichtwert	ohne Ga	ohne Ga	Ø-Preise Baujahresgruppen	ohne Ga	ohne Ga
	neu	bis 30 Jahre	älter																																									
Garagen	10.000 €	6.000 €	3.000 €																																									
Doppel-Garage	15.000 €	10.000 €	5.000 €																																									
Tiefgaragenstellplatz	17.000 €	9.000 €	5.500 €																																									
Stellplatz (extern)	2.000 €	1.500 €	1.000 €																																									
	neu	bis 15 Jahre	älter																																									
Carports	5.000 €	3.000 €	1.000 €																																									
	WE	EFH/ZFH																																										
Sachwertfaktor	./.	inkl. Garagenwert																																										
Liegenschaftszinssatz	ohne Ga	inkl. Garagenmiete																																										
Immobilienrichtwert	ohne Ga	ohne Ga																																										
Ø-Preise Baujahresgruppen	ohne Ga	ohne Ga																																										
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV																																											
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV Modernisierungen wurden in Abhängigkeit zur Datengrundlage nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt oder als Modernisierungsgrad nach Anlage 2 Nr. 1.2 ImmoWertV geschätzt.																																											
Wohnflächen/Nutzungsflächen	Wohn- und Nutzungsflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.																																											

b) Beschreibung der Stichproben (Werte in den jeweiligen Kapiteln)

Element	Beschreibung
Auswertungszeitraum	Kauffälle mit Vertragsabschluss im letzten Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12. vor dem Stichtag
Anzahl der Käuffälle	„geeignete“ Käuffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs , die vertieft ausgewertet werden konnten.
Bodenwertniveau	Alle Wohnlagen ohne Gewerbe- oder Außenbereichslagen
statistische Kenngrößen	Durchschnittswerte mit Spannen für Wohn- bzw. Nutzungsfläche, Nettokaltmiete, Reinertrag, Restnutzungsdauer Hinweis: Die Angaben werden zur Erläuterung der Stichprobe angegeben, auch wenn sie möglicherweise keinen signifikanten Werteeinfluss haben.

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Element	Beschreibung
Grundsätze	Für alle „geeigneten“ Käuffälle der bebauten Teilmärkte erfolgt die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und zusätzlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern des Sachwertfaktors gemäß § 12 ImmoWertV
Statistisches Verfahren Sachwertfaktoren	lineare Regressionsanalyse, Methodik der Ausreißerbereinigung über 95%igen Vertrauensbereich. Wegen zu geringen Bestimmtheitsmaßes können keine statistisch gesicherten Sachwertfaktoren abgeleitet werden und es wird eine sachverständige Einschätzung empfohlen (siehe Darstellung der Verteilung Kapitel 5.1.4).
Statistisches Verfahren Liegenschaftszinssätze	Ableitung durch Mittelwertbildung, Methodik der Ausreißerbereinigung über 95%igen Vertrauensbereich. Liegenschaftszinssätze werden ausgewiesen mit Standardabweichung und den Durchschnittswerten der wertbeeinflussenden Merkmale (Fläche, Ertrag, Restnutzungsdauer)
Statistisches Verfahren Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen	räumlich autoregressive Regression (SAR- spatial conditional and simultaneous autoregression model). Die Modellgüte wird durch den Root Mean Squared Error (RMSE) pro Teilmarkt beschrieben: RMSE EFHZFH ~ 462 €/m ² RMSE WE ~ 340 €/m

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten für Vergleichsfaktoren

Element	Beschreibung
Bebaute Teilmärkte	Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser
Bezugseinheit	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Umrechnungskoeffizienten (s. 5.1.2 und 6.1.2)	Diese wurden statistisch ermittelt und dienen zur Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Normobjekts

e) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten für Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 40 der GrundWertVO 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 Lagen bewirken einen höheren Zinssatz, in vergleichweisen guten Lagen wird er dagegen geringer ausfallen.

Die in den verschiedenen Kapiteln ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrunde liegende Modell verwendet wird. Die Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes einer Immobilie im Rahmen eines Wertgutachtens stellt insofern die sachverständige Abgleichung verschiedener Einflussmerkmale dar.

Element LZ	Beschreibung
Bebaute Teilmärkte	Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Ertragsanteil < 20%, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil ab 20 % Nur Weiterverkäufe, keine Neubauten, keine Außenbereichslagen
Bewirtschaftungskosten	Ansätze gem. Anlage 3 ImmoWertV bezogen auf den Kaufzeitpunkt. Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.
Bodenwert	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert aus dem Jahr des Kauffalls, Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3

Element LZ	Beschreibung
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV
Reinertrag	Ermittlung des jährlichen Reinertrages aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten
Restnutzungsdauer	Kauffälle mit mindestens 25 Jahre RND (bei Gewerbeobjekten mind. 15 Jahre)
Rohertrag	Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten. Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde die durchschnittliche Wohnungsmiete/Gewerbemiete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt in Ansatz gebracht. Tatsächliche Erträge werden auf Marktüblichkeit geprüft; sofern keine tatsächlichen Erträge bekannt sind und im Falle eigengenutzter Objekte werden marktübliche Erträge gemäß örtlicher Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen ermittelt. Garagenmieten (i.d.R. pauschal 50 € monatlich) u. ä. aus Erfahrungswerten

f) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten für Sachwertfaktoren

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.

Element SWF	Beschreibung
Bebaute Teilmärkte	Ein- und Zweifamilienhäuser (nur Weiterverkäufe = keine Neubauten, keine Aussenbereichslagen)
Alterswertminderungsfaktor	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Bodenwert	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert aus dem Jahr des Kauffalls, Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3

Element SWF	Beschreibung										
Brutto-Grundfläche	Nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV - die Ermittlung erfolgt aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten.										
Gebäudestandard	<p>Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt. Bei nicht ausreichender Datenlage wie folgt:</p> <p style="text-align: center;">Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für Ein-/Zweifamilienhäuser</p> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)</td> <td style="width: 50%;">normale Bauausführungen älterer Baujahre, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Standardstufe 2: (einfach)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Standardstufe 4: (gehoben)</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5: (stark gehoben)</td> <td>hochwertige Bauausführung</td> </tr> </table>	Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen älterer Baujahre, keine oder minimale Modernisierung	Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995	Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995	Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005	Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen älterer Baujahre, keine oder minimale Modernisierung										
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995										
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995										
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005										
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung										
Grundstücksfläche	<p>marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (s. Kaufpreisnormierung). Private Zufahrtswege und Garagenhöfe werden mit dem halben Baulandwert berücksichtigt.</p>										
Gebäudeherstellungskosten	<p>auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 4 Nummer II (NHK 2010) Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 4: pauschal 2% vom Gebäudeherstellungswert</p>										
Regionalfaktor	<p>1,0 gemäß Handlungsempfehlung der AGVGA vom Dezember 2023 Hinweis: Ein Regionalfaktor ist nicht abgeleitet worden. Im Rahmen der geplanten Neuableitung der NHK 2020 ist die Ableitung des Regionalfaktors Gegenstand der Ausschreibung.</p>										
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	<p>pauschal 4% des Gebäudezeitwertes (nach Altersabschreibung) zuzüglich pauschal 5.000 € für Hausanschlüsse</p>										

9 Mieten und Pachten

Allgemeine Vorbemerkung:

Die im Folgenden veröffentlichten Auszüge aus den Mietspiegeln sollen nur einen groben Überblick über das Niveau der Wohnungsmieten in den drei Städten ermöglichen. Bei der Ableitung von Mietwerten sind immer die jeweiligen vollständigen Mietspiegel heranzuziehen.

9.1 Wohnungsmieten Dorsten

Der einfache Mietspiegel wird i. d. R. alle zwei Jahre durch die Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und herausgegeben. Zu dem Gremium gehören:

- Mieterschutzbund e. V.
- Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Dorsten e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- 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 Herausgabe des Dorstener Mietspiegels beteiligt.

Der aktuell gültige Mietspiegel wurde zum 1. Juli 2023 veröffentlicht. Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau in Dorsten geben und ersetzt nicht den Mietspiegel.

Ausgangswert

Klasse	Baujahr	Miete/m ²
I	bis 1949	5,10 €/m ²
II	1950 bis 1979	5,40 €/m ²
III	1980 bis 1999	6,05 €/m ²
IV	2000 bis 2015	7,10 €/m ²
V	ab 2016	8,10 €/m ²

Lage im Stadtgebiet	Faktor
Altstadt, Hardt	1,05
Feldmark, Hervest, Holsterhausen, Wulfen (ohne Barkenberg)	1,00
Altendorf-Ulfkotte, Barkenberg, Deuten, Lembeck, Östrich, Rhade	0,95

Lage im Stadtteil	Faktor
Sehr gute Lage	1,02
Mittlere Lage	1,00
Sehr einfache Lage	0,98

Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößen, Gartennutzung, Sonderausstattungen, Modernisierungen, etc. sind im Mietspiegel detailliert ausgewiesen!

9.2 Wohnungsmieten Gladbeck

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Gladbeck wurde zum 01.09.2024 veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Für die Berechnung der ortsüblichen Miete steht ein **Online-Rechner** zur Verfügung unter <https://omsp.analyse-konzepte.de/gladbeck/>

Auszug (Schritt 1 - Basis-Nettomiete) aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Gladbeck, Stand 1. September 2024

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
30 – 34	6,39	67 – 70	6,00	103 – 106	5,89
35 – 38	6,31	71 – 74	5,99	107 – 110	5,88
39 – 42	6,25	75 – 78	5,97	111 – 114	5,86
43 – 46	6,19	79 – 82	5,95	115 – 118	5,86
47 – 50	6,14	83 – 86	5,93	119 – 122	5,85
51 – 54	6,11	87 – 90	5,92	123 – 126	5,84
55 – 58	6,08	91 – 94	5,91	127 – 130	5,84
59 – 62	6,04	95 – 98	5,90		
63 – 66	6,02	99 – 102	5,89		

¹Wohnungen von 30,00 m² bis 34,99 m² sind in das Feld 30 - 34 m² einzuordnen.

9.3 Wohnungsmieten Marl

Der einfache Mietspiegel (gültig ab 01.04.2024 bis 31.03.2026) wird durch das Marler Mietspiegelgremium beschlossen und herausgegeben. Zu dem Gremium gehören:

- Haus und Grundeigentümergeverein Marl, Hüls und Umgegend e. V.
- Deutscher Mieterbund – Mieterschutzverein Marl und Umgebung e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Stadt Marl

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.

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Marl

Mietspiegeltabelle 2024				
für Standardwohnungen in normaler Wohnlage (gültig bis 31.03.2026)				
	Baujahr (Jahr der Bezugfertigkeit)	€ pro Quadratmeter		
		Spanne		Mittelwert
I	bis 1948	5,10 €	6,05 €	5,60 €
II	1949 - 1960	5,60 €	6,50 €	6,05 €
III	1961 - 1971	5,95 €	6,85 €	6,40 €
IV	1972 - 1981	6,20 €	7,35 €	6,80 €
V	1982 - 1991	7,00 €	8,15 €	7,60 €
VI	1992 - 2001	7,35 €	8,60 €	8,00 €
VII	2002 - 2011	7,90 €	9,35 €	8,65 €
VIII	2012 -2021	9,15 €	10,40 €	9,80 €
IX	2022 und später	Die Miethöhe wird vom Markt geregelt, da noch keine ausreichenden Vergleichsmieten vorliegen.		

Zuschläge aufgrund der Gebäudeart			
Gebäudeart	Mehrwert der Wohnung	Sonderzuschlag Garten	Zuschlag maximal
	Grundmiete zuzüglich		
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	0	2,5 %	2,5 %
Zweifamilienhäuser	2,5 %	2,5 %	5 %
Einfamilienhäuser	5 %	5 %	10 %

Zu- bzw. Abschläge aufgrund besonderer Ausstattung	
Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern sowie, Ein- und Zweifamilienhäuser	Grundmiete zuzüglich
barrierefreie Ausstattung	bis 10 %

Zuschläge aufgrund besonderer Ausstattung	
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	Grundmiete zuzüglich
Wohnfläche bis 40 m ²	Zuschlag bis 5 %
Wohnfläche von 100 m ² bis 120 m ²	Abschlag bis 2,5 %
Wohnfläche über 120 m ²	Abschlag bis 5 %

Zu- bzw. Abschläge aufgrund der Wohnlage	
Wohnlage (s. Punkt 2.5)	Grundmiete zu- bzw. abzüglich
einfach	Abschlag bis 10 %
gut	Zuschlag bis 10 %

9.4 Ladenmieten Geschäftslagen

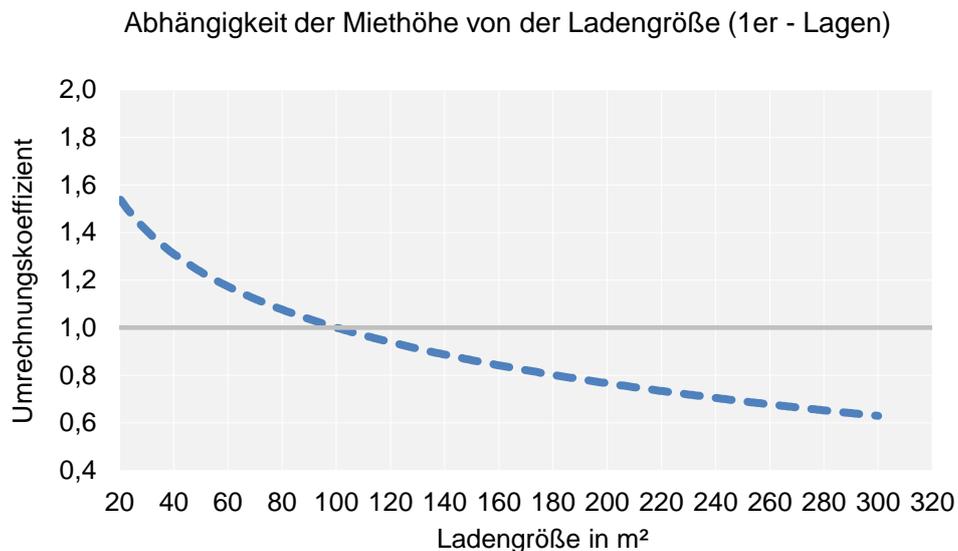
Die Innenstadtlagen unterliegen seit längerem einem Strukturwandel – nicht zuletzt durch Internethandel und Einkaufszentren. Vertreter des Handels arbeiten zusammen mit den Gemeinden an Konzepten zur Revitalisierung der Kernlagen – teils unter Nutzung öffentlicher Förderprogramme. Hierbei werden Neuvermietungen von Leerstandsobjekten deutlich unter dem ursprünglichen Mietniveau (ca. 70% der letzten Miete) zusätzlich für maximal zwei Jahre subventioniert.

Eine in 2023/24 durchgeführte Erhebung über die Vermietungssituation in den Innenstadtlagen Dorstens und Gladbecks ergab

- einen Leerstand der Ladenlokale von ca. 15% - 20%
- eine Anzahl geförderter Objekte von ca. 5% - 10%

Eine Ende **2021 durchgeführte Mietenumfrage** in den Kernlagen aller drei Städte ergab eine so geringe Resonanz, dass auf dieser Basis keine neuen, aktualisierten Tabellenwerte veröffentlicht werden können.

Es zeigt sich jedoch weiterhin eine Flächenabhängigkeit der Miete, die in der folgenden Graphik dargestellt wird.



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

Vorsitzende	Dörthe Schmidt	Architektin
Stellvertr. Vorsitzende	Gerd Brandtner	Vermessungsingenieur
	Bernhard Stratmann	Immobilienökonom und vereidigter Sachverständiger
	Klaus Thelen	Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter	Ralf Badura	Architekt
	Thomas Becks	Bauingenieur Energieberater
	Florian Blömker	Immobilienmakler
	Ricardo Boksteen	Bauingenieur und Immobilienmakler
	Britt-Maren Busch	Architektin u. vereidigte Sachverständige
	Ines Ferfers–Wiethoff	Immobilienmaklerin
	Elmar Figgener	Architekt
	Dr. iur. Christian Frank	Steuerberater und Wirtschaftsjurist
	Markus Gebhardt	Architekt
	Jens Hüsemann	Architekt
	Markus Jockenhöfer	Immobilienmakler
	Eberhard Just	Architekt u. vereidigter Sachverständiger
	Wolfgang König	Agraringenieur
	Thomas Kurscheid	Architekt
	Werner Lietz	Architekt
	Lisa Michalsky	Sachverständige f. Immobilienbewertung
Jens Rexforth	Agraringenieur	
Volker Rüping	Bergtechnikingenieur	
Veit Tettenborn	Dipl. Ing. Architektur und vereidigter Sachverständiger	
	Nico Wolbring	Agraringenieur und vereidigter Sachver- ständiger
Sachverständige Finanzamt	Lena Schober	Steueroberinspektorin
Stellvertreter	Uwe Bekston	Bausachverständiger

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ansprechpartner mit Telefonnummer

Vorsitz/Geschäftsführung	Dörthe Schmidt	02362 66-5086
Auskünfte	Simone Henke	02362 66-5085
	Bernd Krebber	02362 66-5082
	Astrid Paulokat	02362 66-5080
	Petra Roehnert	02362 66-5084
Wertgutachten und Marktanalysen	Bernd Rinkowski	02362 66-5081
	Timo Sadlocha	02362 66-5088
	Stefan Wolfrath	02362-66-5087

Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bebauungspläne	www.bplan.geoportal.ruhr www.regioplaner.de
Bodenrichtwerte und Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start
Grundsteuer Gewerbsteuer	www.ihk-nordwestfalen.de/steuern/gewerbe-und-grundsteuer-3527594
Gutachterausschüsse	Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de/ www.immonet.de www.immowelt.de
Luftbilder	www.geoportal.nrw.de
Landwirtschaftskammer	www.landwirtschaftskammer.de
Mietspiegel (Mietwohnungen)	www.dorsten.de/gutachterausschuss Gladbeck https://eservice2.gkd-re.de/bsointer140/redirect?mandant=140&netz=4&typ=2&id=8450 mit Online-Rechner https://omsp.analyse-konzepte.de/gladbeck/ www.marl.de/index.php?id=3384
Planung + Raum	www.regioplaner.de
Statistik	Statistisches Bundesamt, www.destatis.de https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/regionalstatistik/
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V., www.hausundgrund.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Verwaltungssuchmaschine	https://meineverwaltung.nrw
Zwangsversteigerung	www.zvg-portal.de/

11 Anlagen

11.1 Liegenschaftszinssätze-Übersicht

Stadtgebiet Dorsten

2024	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	Jahre	
Wohnungseigentum	2,2	110	80	1.620	6,4	27,7	38	20,9
	± 1,2		± 21	± 470	± 0,7	± 4,3	± 10	± 4,8
Ein- / Zweifamilien- häuser	1,6	95	142	2.470	7,4	22,1	39	27,9
	± 0,8		± 34	± 510	± 0,9	± 2,5	± 10	± 5,0

Stadtgebiet Gladbeck

2024	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	Jahre	
Wohnungseigentum	2,2	110	80	1.620	6,4	27,7	38	20,9
	± 1,2		± 21	± 470	± 0,7	± 4,3	± 10	± 4,8
Ein- / Zweifamilien- häuser	1,2	61	130	2.560	7,1	23,4	39	30,2
	0,8		40	590	0,7	3,0	13	6,0

Stadtgebiet Marl

2024	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	Jahre	
Wohnungseigentum	2,6	124	78	1.750	7,1	25,6	39	20,5
	± 1,2		± 24	± 560	± 1,1	± 5,1	± 11	± 5,1
Ein- / Zweifamilien- häuser	1,6	110	130	2.450	7,6	22,2	37	27,2
	0,9		43	530	1,1	3,3	13	4,5

Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl

2024	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	Jahre	
Dreifamilienhäuser	2,7	12	255	1.580	6,5	26,3	37	20,1
	± 1,0		± 49	± 440	± 1,1	± 4,8	± 9	± 4,0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	3,7	28	455	1.110	6,2	29,4	34	14,9
	± 0,8		± 268	± 160	± 0,6	± 3,1	± 8	± 1,7
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	(5,4)	4	277	1.140	8,0	24,6	29	12,1
	± 1,9		± 187	± 240	± 1,8	± 5,3	± 3	± 1,6

11.2 Bewirtschaftungskosten – Übersicht

(in Ergänzung zur Modellbeschreibung)

Bewirtschaftungskosten seit 2022 nach ImmoWertV

(bis 2021 AGVGA-Modell)

VPI 2020 = 100

	Index
Oktober 2001	77,1
Oktober 2023	117,8
Oktober 2024	120,2

Verwaltungskosten [€]

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnung / Einfam. (Normal)	280	281	283	288	295	299	298	312	344	351	359
ETW	335	336	339	344	353	358	357	373	412	420	429
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38	39	39	39	41	45	46	47

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnfläche [€/m ²]	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7	12,2	13,5	13,8	14,0
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2	92	102	104	106
Carport	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7	42,6				
Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7	26,6				
Tiefgarageneinstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3				

Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblichen Rohertrages bei Wohnnutzung
4 % bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Anmerkung:

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt (derzeit Basis 2020=100). Nach der Revision der Indexreihe durch das statistische Bundesamt und dem damit verbundenen Bezug zu einer anderen Basis können und dürfen keine Rückrechnungen zu BWK vergangener Jahre gemacht werden.

Die Fortschreibung erfolgt stets ausgehend von den festgelegten Basiswerten für das Jahr 2002 mit den entsprechenden Rundungsvorgaben (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV vom 14.07.2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
Halturner Straße 28
46284 Dorsten

