



**Grundstücksmarktbericht 2026**  
für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

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

## Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

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

Email: [gutachterausschuss@dorsten.de](mailto:gutachterausschuss@dorsten.de)

Internet: [www.dorsten.de/gutachterausschuss](http://www.dorsten.de/gutachterausschuss)

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar. Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>9</b>
2.1 Anzahl der Kauffälle	10
2.2 Zwangsversteigerungen	13
<b>3 Umsätze</b>	<b>14</b>
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	17
3.3 Bebaute Grundstücke	19
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	21
3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	23
3.3.3 Gewerbe- und Industrieobjekte	24
3.4 Wohnungseigentum	25
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	27
3.6 Sonstiges	27
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
4.1 individueller Wohnungsbau	28
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	30
4.3 Gewerbliche Bauflächen	30
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	31
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	32
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	33
4.7 Bodenrichtwerte	34
4.7.1 Definition	34
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	41
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	42
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	43
4.7.5 Indexreihen	43
4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte	43
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>44</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	44
5.1.1 Durchschnittspreise	45
5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	48
5.1.3 Indexreihen	50
5.1.4 Sachwertfaktoren	51
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	55
5.2 Ertragsorientierte Objekte	56
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	56
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	56
5.2.3 Indexreihen	56
5.2.4 Durchschnittspreise	57
5.3 Sonstige bebaute Grundstücke	58
5.3.1 Liegenschaftszinssätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	58
5.3.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	59
<b>6 Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>60</b>
6.1 Wohnungseigentum	60
6.1.1 Durchschnittspreise	60
6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	63

6.1.3	Indexreihen	65
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	66
6.1.5	Rohertragsfaktoren	67
6.2	Teileigentum	67
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>68</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	68
7.2	Bebaute Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	69
7.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	69
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten	70
7.2.2.1	Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte (EFH / ZFH)	70
7.2.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte	71
7.3	Erbbaugrundstücke	72
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren	73
7.3.2	Erbbaugrundstückskoeffizienten	74
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen gemäß § 12 (6) ImmoWertV</b>	<b>75</b>
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>82</b>
9.1	Wohnungsmieten Dorsten	82
9.2	Wohnungsmieten Gladbeck	83
9.3	Wohnungsmieten Marl	84
9.4	Ladenmieten Geschäftslagen	85
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>86</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>88</b>
11.1	Liegenschaftszinssätze - Übersicht	88
11.2	Bewirtschaftungskosten - Übersicht	89

## 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
BWK	Bewirtschaftungskosten
EFH	Einfamilienhaus
DFH	Dreifamilienhaus
Gfl	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
IPK	Immobilien-Preis-Kalkulator ( <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> )
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
Mittel	Mittelwert (in Ausnahmefällen kann das $\emptyset$ verwendet werden)
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Nfl	Nutzungsfläche
RF	Rohertragsfaktor
RND	Restnutzungsdauer
Stabw	Standardabweichung
WErb	Wohnungserbbaurecht
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
ber. KP	bereinigter Kaufpreis

# 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.

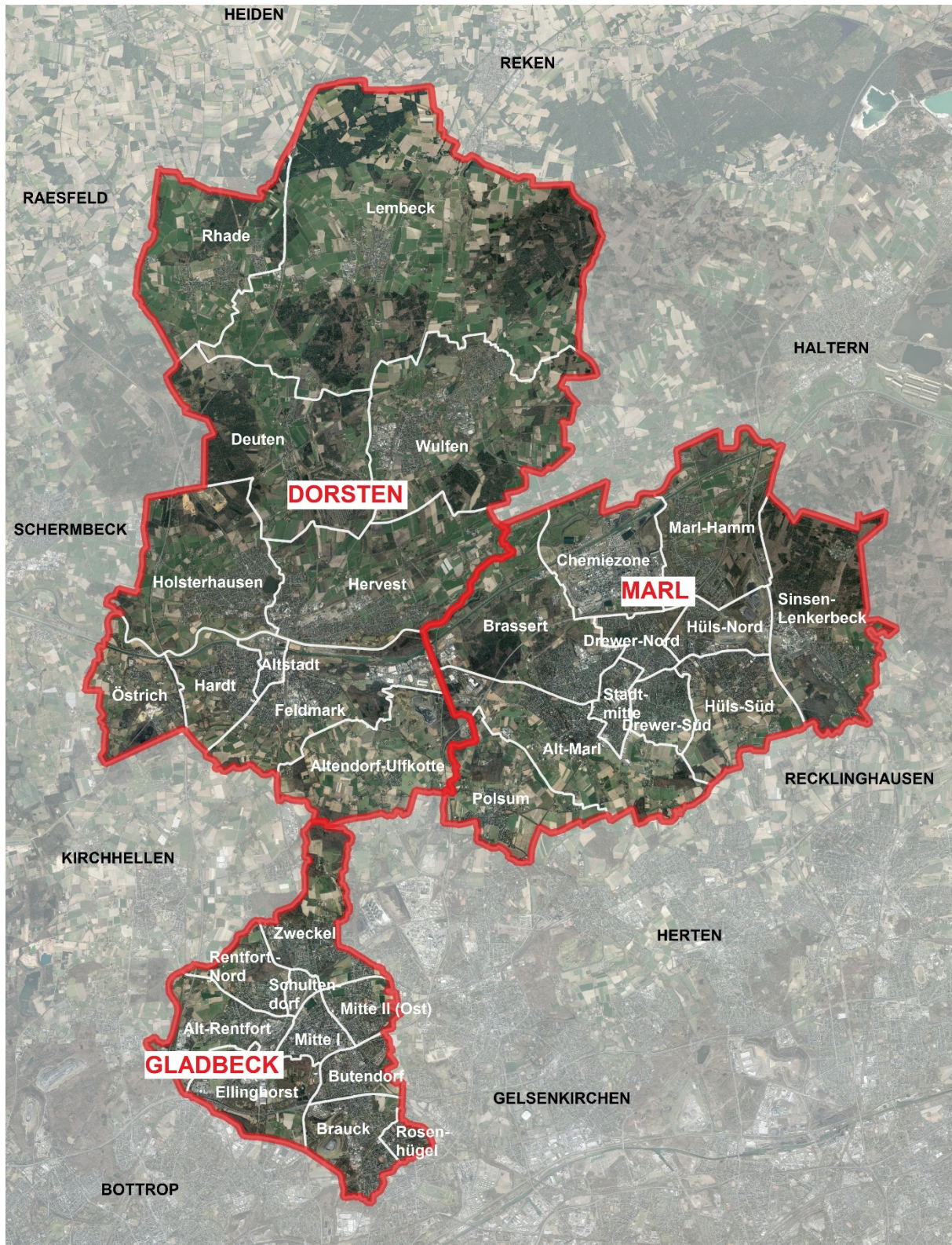
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 Grundstücksmarktberichts NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.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 die ermittelten Daten i. d. R. nur ein Geschäftsjahr zugrunde gelegt. Eine Anpassung von Altdaten an die aktuellen Wertverhältnisse ist nicht für alle Teilmärkte möglich, so dass tlw. die Daten 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 vereinzelte 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, die nicht aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr stammen, werden zugunsten einer landesweiten Vereinheitlichung seit 2025 nur in Kapitel 2 (Anzahl) und Kapitel 3.1 (Geld- und Flächenumsätze) ausgewiesen.

Der Immobilienmarkt 2025 stagnierte im Zuständigkeitsbereich Dorsten, Gladbeck und Marl - es wurden nachfolgende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt registriert.

Die **Gesamtanzahl der Kauffälle** lag im Berichtszeitraum 2025 rund -3 % unter dem Vorjahr (Dorsten -1 %, Gladbeck -9 % und Marl 1 %).

In dem vergangenen Geschäftsjahr sind die **Preise für bebaute Wohngrundstücke und Eigentumswohnungen in allen drei Stadtgebieten leicht gestiegen** (Ein- und Zweifamilienhäuser + 3 %, Eigentumswohnungen + 3 %).

Für das Marktsegment der **Baulandverkäufe** stagnieren die Fallzahlen seit Jahren. Lediglich in Marl sorgt ein Neubaugebiet für Umsätze. In Gladbeck dagegen werden Neubaugebiete als bebaute Flächen von Bauträgern gehandelt.

## 2.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Geschäftsjahr 2025 gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt 1.886 Grundstückskauffälle von beurkundenden Stellen übersandt worden.

Ca. 86 % 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.

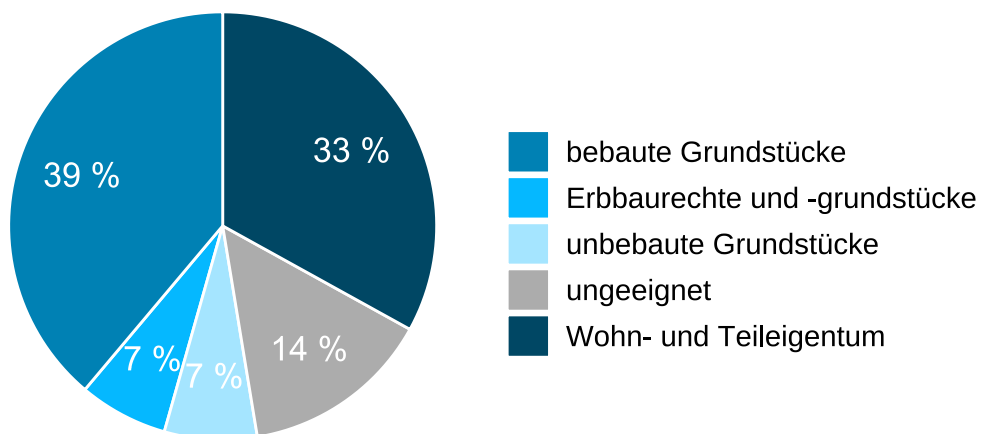
Bei den für das Jahr 2025 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese geben erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich u. a. dadurch ergeben, dass 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 2025 beurkundet und der Geschäftsstelle bis zum 31.01. des Folgejahres zugestellt wurden.

### Verteilung der Kauffälle über alle Teilmärkte 2025

Teilmarkt	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	641	550	695	1886
davon				
unbebaute Baugrundstücke	56	12	64	132
bebaute Grundstücke	215	239	279	733
Wohnungs- und Teileigentum	193	199	231	623
Erbbaurechte - und Erbbaugrundstücke	54	30	43	127
ungeeignet	123	70	78	271

### Prozentualverteilung nach Teilmärkten



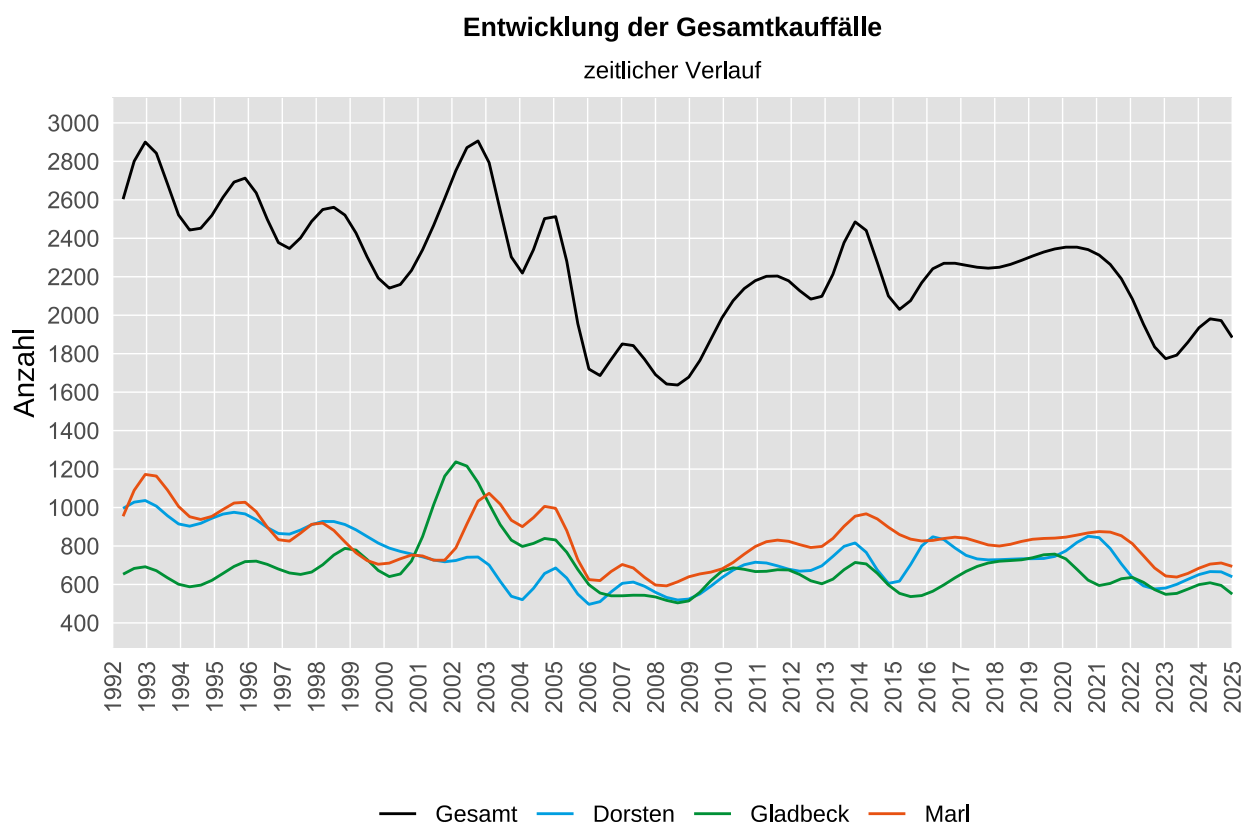
<b>unbebaute Grundstücke 2025</b>	<b>Dorsten</b>	<b>Gladbeck</b>	<b>Marl</b>	<b>Gesamt</b>
Anzahl	70	12	72	154
davon				
individueller Wohnungsbau	8	2	17	27
Geschosswohnungsbau	2	2	7	11
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	1	-	1	2
Gewerbe / Industrie	3	1	2	6
werdendes Bauland / Rohbauland	2	-	1	3
landwirtschaftliche Flächen	14	1	9	24
forstwirtschaftliche Flächen	4	-	1	5
sonstige	22	6	26	54
ungeeignet	14	-	8	22

<b>bebaute Grundstücke 2025</b>	<b>Dorsten</b>	<b>Gladbeck</b>	<b>Marl</b>	<b>Gesamt</b>
Anzahl	280	287	321	888
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	169	167	219	555
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude	31	59	45	135
gewerblich genutzte Gebäude	6	6	5	17
sonstige Gebäude (u. a. Garagen)	9	7	10	26
ungeeignet	65	48	42	155

<b>Wohnungs- / Teileigentum 2025</b>	<b>Dorsten</b>	<b>Gladbeck</b>	<b>Marl</b>	<b>Gesamt</b>
Anzahl	226	216	250	692
davon				
Wohneigentum	179	166	201	546
Teileigentum (gewerblich)	-	6	3	9
Teileigentum Garagen / Stellplätze	14	27	27	68
ungeeignet	33	17	19	69

<b>Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke 2025</b>	<b>Dorsten</b>	<b>Gladbeck</b>	<b>Marl</b>	<b>Gesamt</b>
Anzahl	65	35	52	152
davon				
Erbbaugrundstücke	8	1	4	13
Erbbaurechtsbestellungen	-	1	-	1
bebaute Erbbaurechte	24	7	29	60
Wohnungs-/ Teilerbbaurechte	22	21	10	53
ungeeignet	11	5	9	25

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



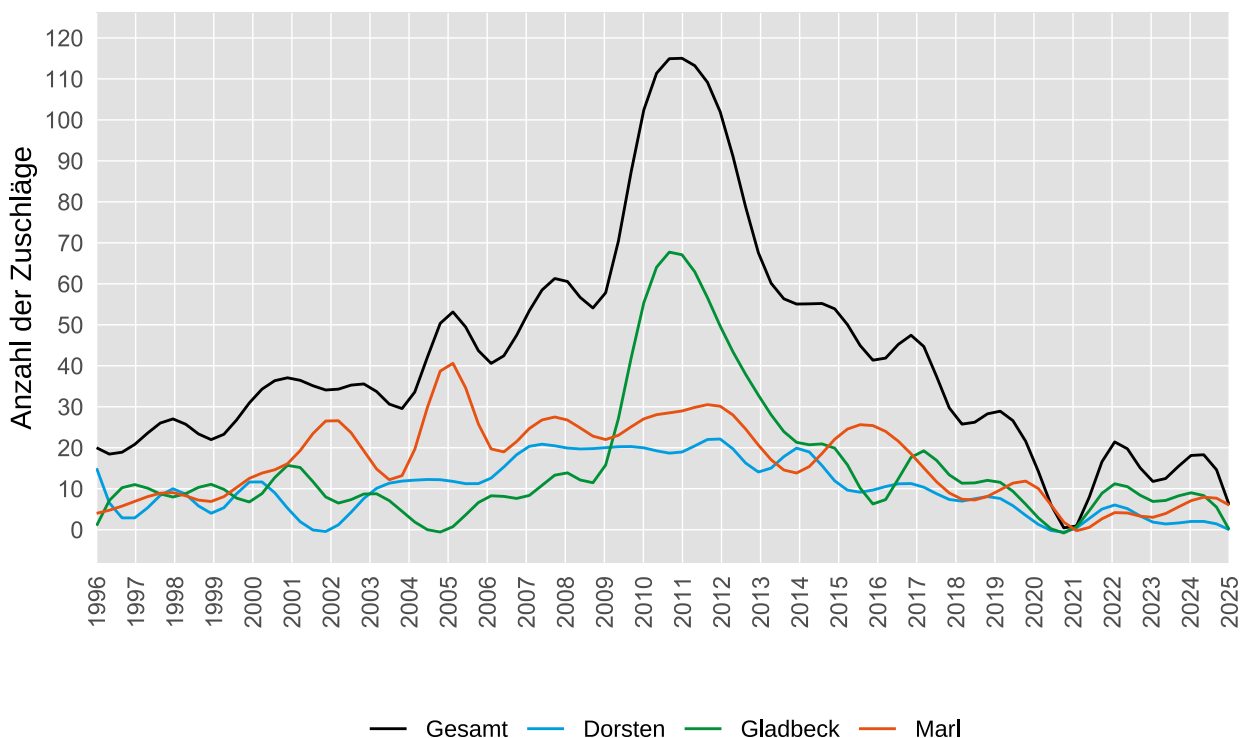
## 2.2 Zwangsversteigerungen

### Zwangsversteigerungen Städtevergleich

2025	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl der Zuschläge	-	-	6	6
davon				
bebaute Grundstücke	-	-	4	4
Wohneigentum	-	-	1	1
Gewerbeobjekte	-	-	-	-
unbebaute Grundstücke	-	-	-	-
sonstige	-	-	1	1

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

**Anzahl der Zwangsversteigerungen**  
zeitlicher Verlauf



## 3 Umsätze

### 3.1 Gesamtumsatz

Zugunsten einer Vereinheitlichung in NRW werden in Kapitel 3.1 seit 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 sind (u. a. Verwandtschaftsverkäufe oder Zwangsversteigerungen).

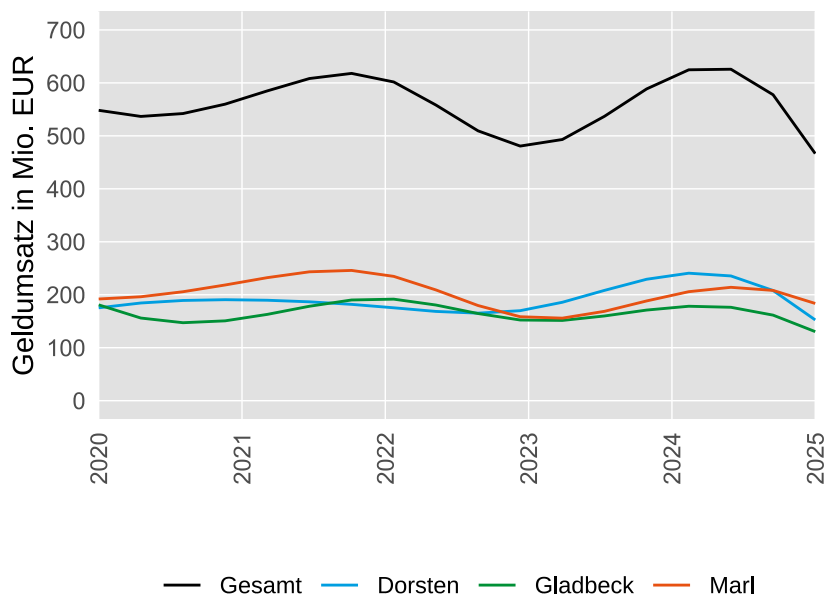
Der **Geldumsatz** aus allen Verkaufsfällen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl beträgt im Jahr 2025 rund 466 Millionen Euro.

Den Hauptanteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und das Wohnungs- / Teileigentum mit insgesamt ca. 95 % 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 2025 in Mio. EUR

Teilmarkt	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Gesamtumsatz	152,5	130,4	183,6	466,5
davon				
unbebaute Grundstücke	5,3	2,0	11,9	19,2
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1,6	0,2	0,9	2,7
bebaute Grundstücke	108,2	99,8	126,1	334,1
Wohnungs- und Teileigentum	35,7	28,2	42,8	106,7
sonstige	1,7	0,2	1,9	3,8

#### Geldumsatz zeitliche Entwicklung



Der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr 2025 beläuft sich bei allen Grundstücksverkäufen insgesamt auf 212 Hektar Grundstücksfläche inklusive der "ungeeigneten Kauffälle" des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Verkäufe bebauter Grundstücke machen mit rd. 119 Hektar etwa 56 % des Gesamtflächenumsatzes aus. Unbebaute Flächen haben einen Anteil von etwa 6 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2025, der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen liegt mit rd. 52 Hektar bei etwa 25 %.

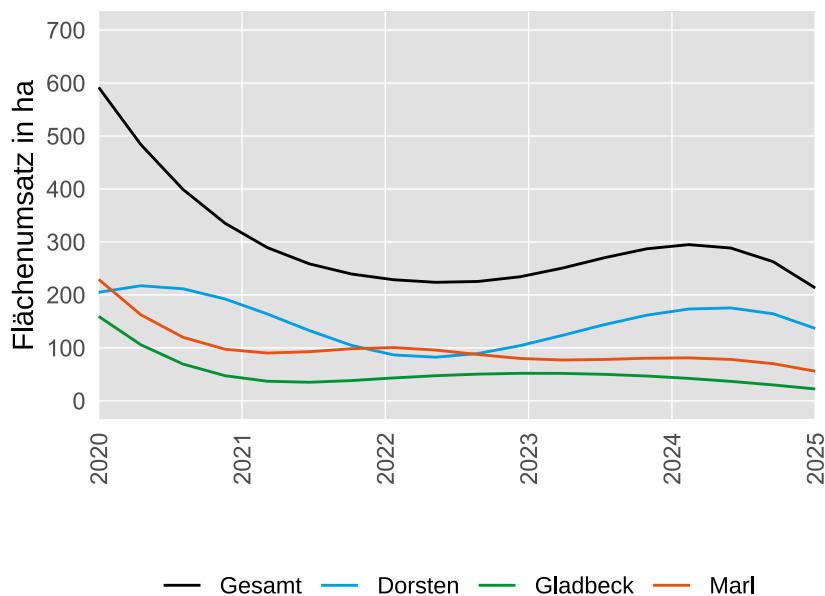
Die **ideellen Miteigentumsanteile** von Wohnungs- / Teileigentum an Grundstücken sind hier **nicht** erfasst und werden bei den folgenden Betrachtungen der verschiedenen Teilmärkte auch nicht berücksichtigt.

Nachstehend sind die stadt spezifischen 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 2025 in Hektar

Teilmarkt	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Gesamtumsatz	135,8	21,5	54,9	212,2
davon				
unbebaute Grundstücke	4,1	1,0	6,6	11,7
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	31,1	1,6	18,9	51,6
bebaute Grundstücke	74,0	18,7	26,8	119,5
sonstige	26,5	0,3	2,7	29,5

### Flächenumsatz zeitliche Entwicklung



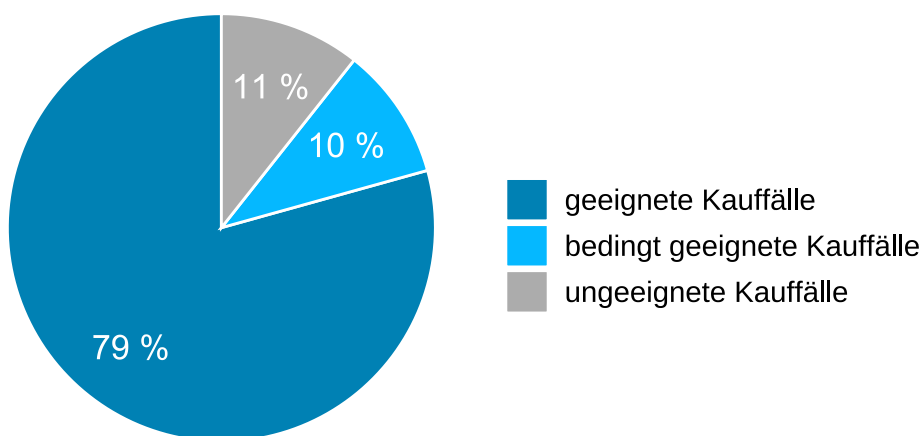
In nachstehender Tabelle werden die Kauffälle und Umsatzzahlen der letzten sieben Geschäftsjahre gegenübergestellt. Die Daten enthalten alle Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs Stand 31.01.2026 der Zentralen Kaufpreissammlung.

### Kauffälle und Umsatzzahlen im zeitlichen Verlauf

	Gemeinde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	728	771	849	649	581	650	641
Anzahl	Gladbeck	724	751	597	640	553	605	550
	Marl	851	860	875	821	648	691	695
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	222	175	191	177	172	238	152
in Mio. EUR	Gladbeck	146	181	155	192	151	176	130
	Marl	167	192	224	238	156	200	184
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	149	204	181	88	107	169	136
in ha	Gladbeck	34	159	41	41	51	43	22
	Marl	78	228	92	100	78	80	55

Zur Veranschaulichung des Marktanteils aus Kauffällen des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden die 2025er 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.

### Prozentuale Umsätze nach Eignung 2025



### 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 den vorherigen Kapiteln genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein. Zur Sicherung der Aussagekraft stammen sie nur aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

#### Individueller Wohnungsbau

Die Umsatzzahlen dieses Teilmarktes sind seit Jahren auf sehr geringem Niveau.

#### Bauland für individuellen Wohnungsbau Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	11	13	10	8
Anzahl	Gladbeck	2	1	3	2
	Marl	14	6	11	17
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	3,4	3,3	1,9	1,4
in Mio. EUR	Gladbeck	0,6	/	0,4	0,8
	Marl	3,2	1,2	1,4	6,4
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	0,9	1,0	0,7	0,5
in ha	Gladbeck	0,3	/	0,1	0,3
	Marl	1,4	0,4	0,5	2,0

#### Gewerbliche Bauflächen

Das Marktgeschehen beschränkt sich auf wenige Einzelfälle.

#### Gewerbliche Bauflächen Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	3	2	2	3
Anzahl	Gladbeck	1	-	3	1
	Marl	3	7	3	2
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	0,8	8,1	0,6	0,4
in Mio. EUR	Gladbeck	/	-	0,7	/
	Marl	2,9	2,9	6,9	0,8
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	0,8	10,1	0,6	0,5
in ha	Gladbeck	/	-	2,4	/
	Marl	1,2	4,4	13,6	1,1

**Landwirtschaftliche Flächen**

Transaktionen in diesem schwachen Teilmarkt gibt es in Dorsten und Marl. In Gladbeck existiert seit Jahren kaum ein Markt für landwirtschaftliche Flächen.

**Landwirtschaftlich genutzte Flächen**  
Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	14	12	6	14
Anzahl	Gladbeck	-	4	-	1
	Marl	11	14	8	9
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	0,9	0,6	0,5	1,2
in Mio. EUR	Gladbeck	-	0,2	-	/
	Marl	1,6	1,9	1,4	0,9
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	15,8	9,1	5,7	15,9
in ha	Gladbeck	-	7,4	-	/
	Marl	16,4	26,0	12,4	13,9

**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Der Markt ist nahezu zum Erliegen gekommen.

**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**  
Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	6	4	4	-
Anzahl	Gladbeck	-	4	-	-
	Marl	4	2	1	1
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	0,1	-	0,3	-
in Mio. EUR	Gladbeck	-	0,1	-	-
	Marl	0,1	-	/	/
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	8,9	1,5	9,9	-
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 2025 Städtevergleich

bebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	215	239	279	733
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	169	167	219	555
Dreifamilienhäuser	9	16	5	30
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	15	23	26	64
Wohn- und Geschäftshäuser	7	20	14	41
Gewerbe-/Industrieobjekte	6	6	5	17
sonstige bebaute	9	7	10	26

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	2024			2025		
	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Umsatz Mio. EUR	Fläche in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	539	171,7	44,9	555	182,1	30,8
Dreifamilienhäuser	26	10,2	2,2	30	9,8	1,9
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	63	59,5	7,3	64	45,2	8,6
Wohn- und Geschäftshäuser	40	23,9	3,7	41	21,6	3,1
Gewerbe-/Industrieobjekte	28	86,2	13,8	17	18,1	6,5
sonstige bebaute	22	1,3	1,1	26	2,4	1,3

**Umsätze für bebaute Grundstücke**  
 Stadtspezifische Übersichten mit Vorjahresvergleich

<b>Dorsten</b>	<b>2024</b>			<b>2025</b>		
	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz Mio. EUR</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz Mio. EUR</b>	<b>Fläche in ha</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	171	58,4	13,1	169	63,0	11,3
Dreifamilienhäuser	6	2,4	0,3	9	3,0	0,5
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	14	7,1	1,1	15	8,7	1,1
Wohn- und Geschäftshäuser	10	5,1	1,4	7	4,0	0,6
Gewerbe-/Industrieobjekte	10	33,6	6,0	6	4,8	1,5
sonstige bebaute	3	0,1	0,1	9	2,0	1,1

<b>Gladbeck</b>	<b>2024</b>			<b>2025</b>		
	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz Mio. EUR</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz Mio. EUR</b>	<b>Fläche in ha</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	146	47,6	20,2	167	55,0	8,2
Dreifamilienhäuser	13	5,1	1,3	16	5,2	1,1
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	30	15,2	2,7	23	11,6	2,3
Wohn- und Geschäftshäuser	13	10,7	1,0	20	11,4	1,6
Gewerbe-/Industrieobjekte	10	40,6	5,1	6	3,4	1,8
sonstige bebaute	7	0,3	0,5	7	0,1	0,1

<b>Marl</b>	<b>2024</b>			<b>2025</b>		
	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz Mio. EUR</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz Mio. EUR</b>	<b>Fläche in ha</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	222	65,6	11,6	219	64,2	11,3
Dreifamilienhäuser	7	2,6	0,6	5	1,6	0,4
Mehrfamilienhäuser (>= 4WE)	17	37,2	3,5	26	24,9	5,1
Wohn- und Geschäftshäuser	17	8,0	1,4	14	6,2	1,0
Gewerbe-/Industrieobjekte	8	11,9	2,7	5	10,0	3,1
sonstige bebaute	12	0,8	0,4	10	0,3	0,1

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

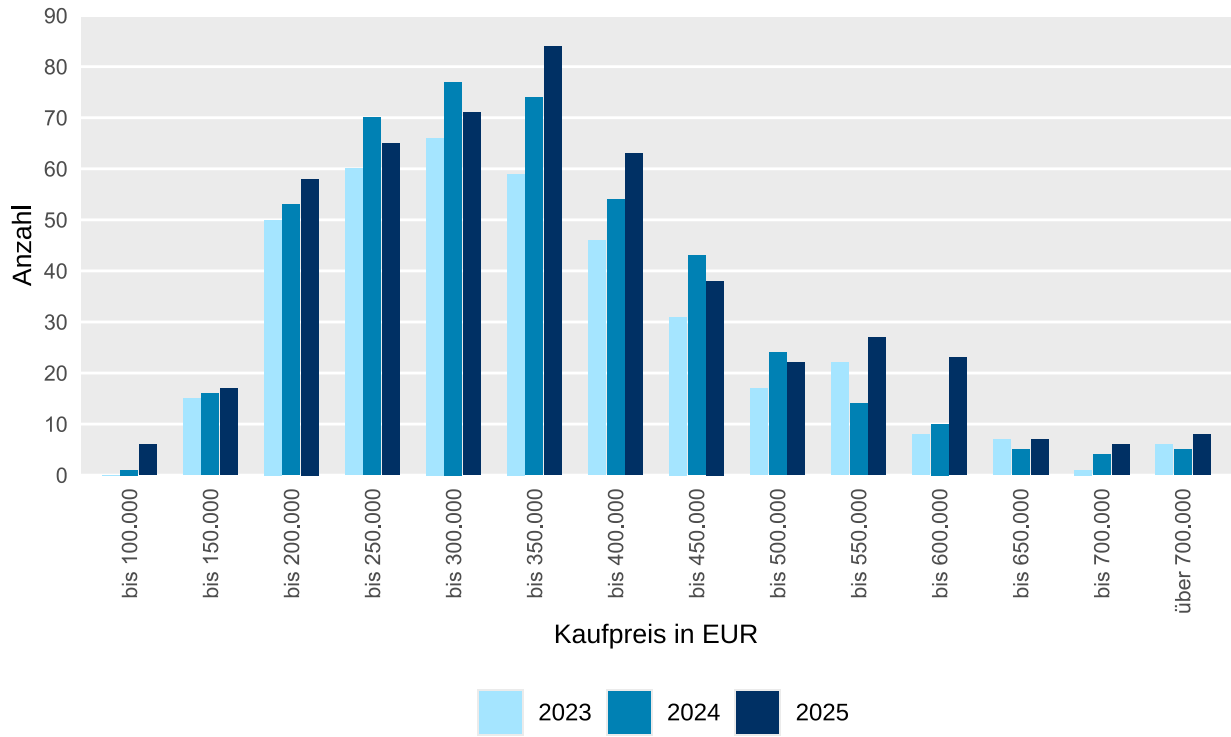
Dieser Teilmarkt macht den größten Anteil der bebauten Immobilien aus und ist in allen drei Städten stark vertreten.

#### Ein- und Zweifamilienhäuser Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	160	136	171	169
Anzahl	Gladbeck	210	140	146	167
	Marl	254	228	222	219
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	58,1	45,8	58,4	63,0
in Mio. EUR	Gladbeck	67,7	45,3	47,6	55,0
	Marl	81,5	68,5	65,6	64,2
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	15,7	9,0	13,1	11,3
in ha	Gladbeck	12,9	7,2	20,2	8,2
	Marl	22,7	17,6	11,6	11,3

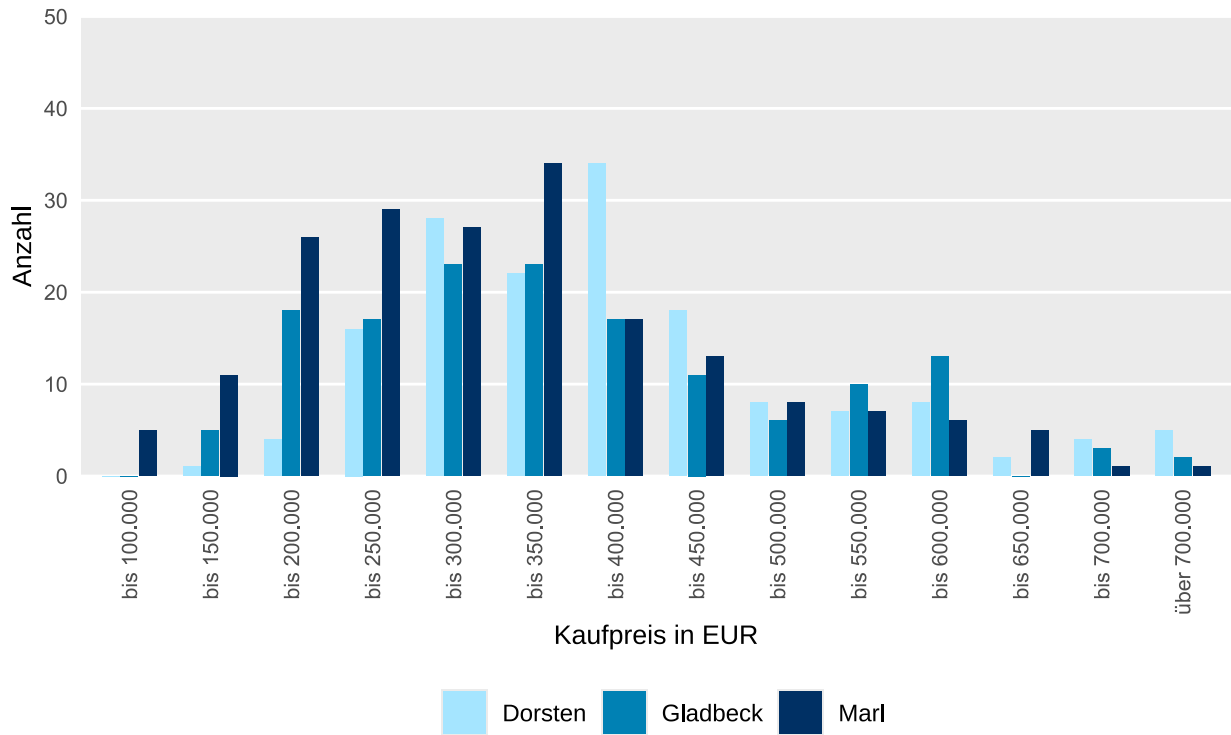
### EFH / ZFH Häufigkeitsverteilung

Preise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Zeitvergleich



### EFH / ZFH Häufigkeitsverteilung

Preise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 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 den unten stehenden Tabellen dargestellt. Sie enthalten teilweise umsatzstarke Einzelfälle.

#### Drei- und Mehrfamilienhäuser Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	28	25	22	24
Anzahl	Gladbeck	46	32	43	39
	Marl	23	19	24	31
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	15,3	16,8	9,6	11,7
in Mio. EUR	Gladbeck	22,5	22,5	20,2	16,8
	Marl	17,4	9,8	39,8	26,5
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	2,5	2,7	1,5	1,7
in ha	Gladbeck	3,8	3,4	4,0	3,4
	Marl	2,2	1,7	4,0	5,5

#### Wohn- und Geschäftshäuser Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	11	2	10	7
Anzahl	Gladbeck	17	10	13	20
	Marl	15	11	17	14
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	8,9	0,7	5,1	4,0
in Mio. EUR	Gladbeck	10,7	5,3	10,7	11,4
	Marl	11,4	6,4	8,0	6,2
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	1,6	0,1	1,4	0,6
in ha	Gladbeck	1,4	0,9	1,0	1,6
	Marl	1,7	1,1	1,4	1,0

### 3.3.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

#### Gewerbe- und Industrieobjekte Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	10	11	10	6
Anzahl	Gladbeck	8	12	10	6
	Marl	7	10	8	5
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	6,5	16,6	33,6	4,8
in Mio. EUR	Gladbeck	16,7	24,6	40,6	3,4
	Marl	20,7	19,7	11,9	10,0
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	5,0	3,0	6,0	1,5
in ha	Gladbeck	3,9	9,9	5,1	1,8
	Marl	9,3	9,7	2,7	3,1

### 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.

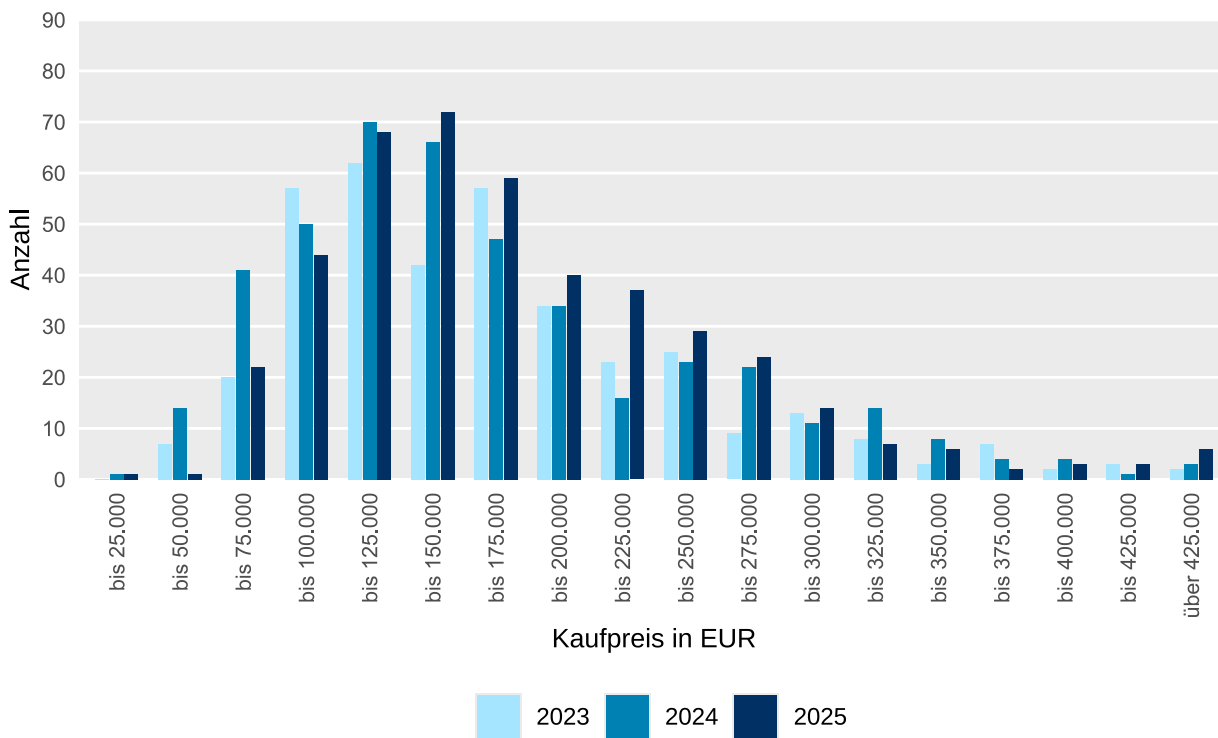
Da jede einzelne Fallgruppe vorab auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in vorherigen Kapiteln genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr).

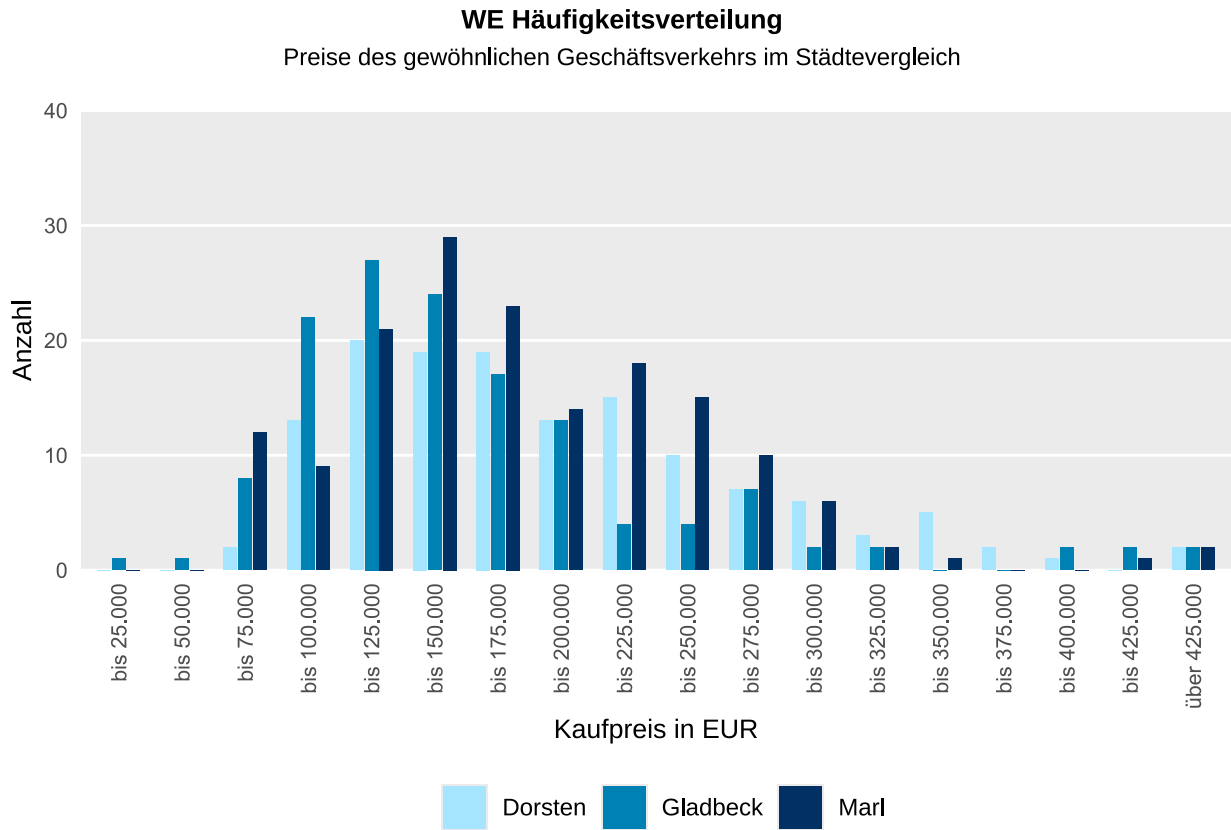
**Wohnungseigentum**  
Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b> Anzahl	Dorsten	156	143	175	179
	Gladbeck	169	186	201	166
	Marl	234	164	187	201
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	27,3	21,5	25,0	29,9
	Gladbeck	24,1	27,7	24,6	23,6
	Marl	41,9	25,3	30,2	33,8

**WE Häufigkeitsverteilung**

Preise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Zeitvergleich





Der Anteil der **Erstverkäufe nach Umwandlung** ist seit Jahren eher gering. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 29 Wohnungen verkauft, die zuvor in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

**Erstverkäufe nach Umwandlung**  
im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b> Anzahl	Dorsten	2	2	1	5
	Gladbeck	3	-	5	23
	Marl	14	10	-	1

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechtsbestellungen ist unter Kapitel 7.1 näher beschrieben.

Die Umsätze schwanken im üblichen Rahmen. Tendenziell 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) Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	36	26	18	18
Anzahl	Gladbeck	6	6	7	5
	Marl	19	23	28	26
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	9,7	7,4	4,8	5,8
in Mio. EUR	Gladbeck	1,8	1,7	1,9	1,5
	Marl	7,0	6,2	7,9	8,5
<b>Flächenumsatz</b>	Dorsten	2,0	1,4	0,9	0,7
in ha	Gladbeck	0,3	0,3	0,4	0,3
	Marl	1,1	1,3	1,5	1,9

#### Wohnungserbbaurechte Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2022	2023	2024	2025
<b>Kauffälle</b>	Dorsten	17	15	16	20
Anzahl	Gladbeck	6	3	3	10
	Marl	14	5	6	10
<b>Geldumsatz</b>	Dorsten	3,5	2,7	2,6	2,6
in Mio. EUR	Gladbeck	1,1	0,3	0,3	1,1
	Marl	2,2	0,6	0,6	1,4

### 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 2025 Städtevergleich

unbebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Gesamt
Anzahl	16	5	28	49
davon				
individueller Wohnungsbau	8	2	17	27
Geschosswohnungsbau	3	2	8	13
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-	-	-
Gewerbe / Industrie	3	1	2	6
werdendes Bauland / Rohbauland	2	-	1	3

### 4.1 individueller Wohnungsbau

#### Wohnbauflächen

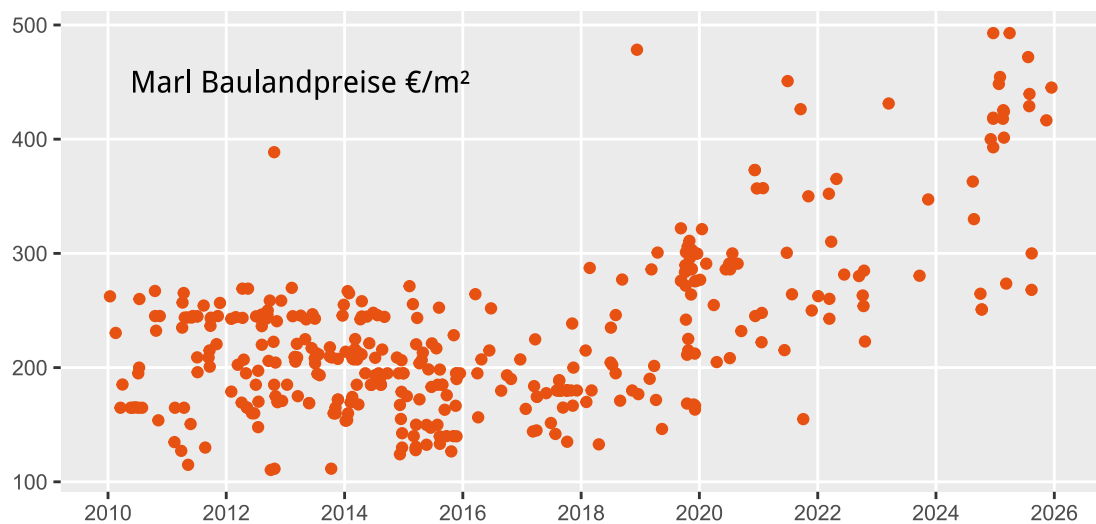
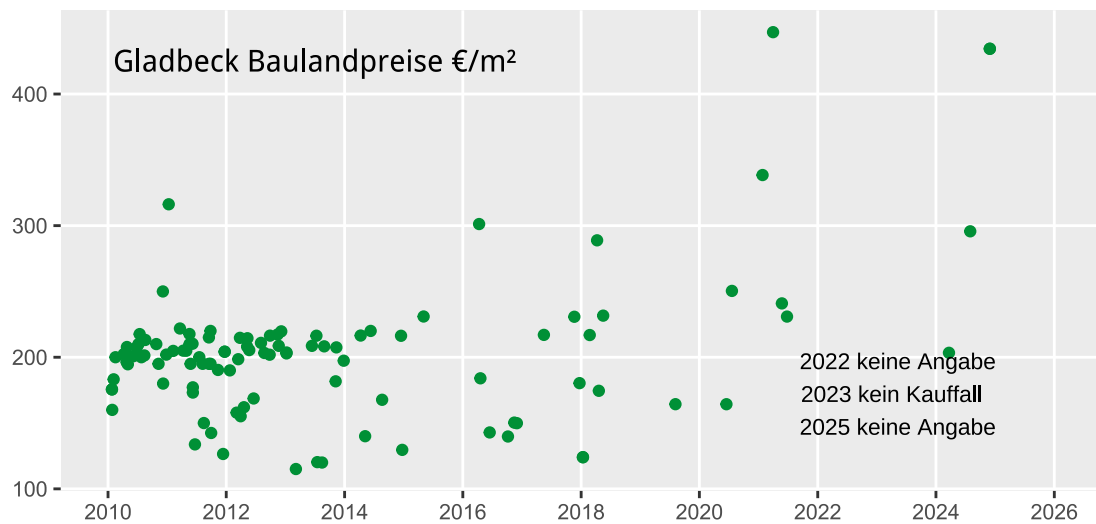
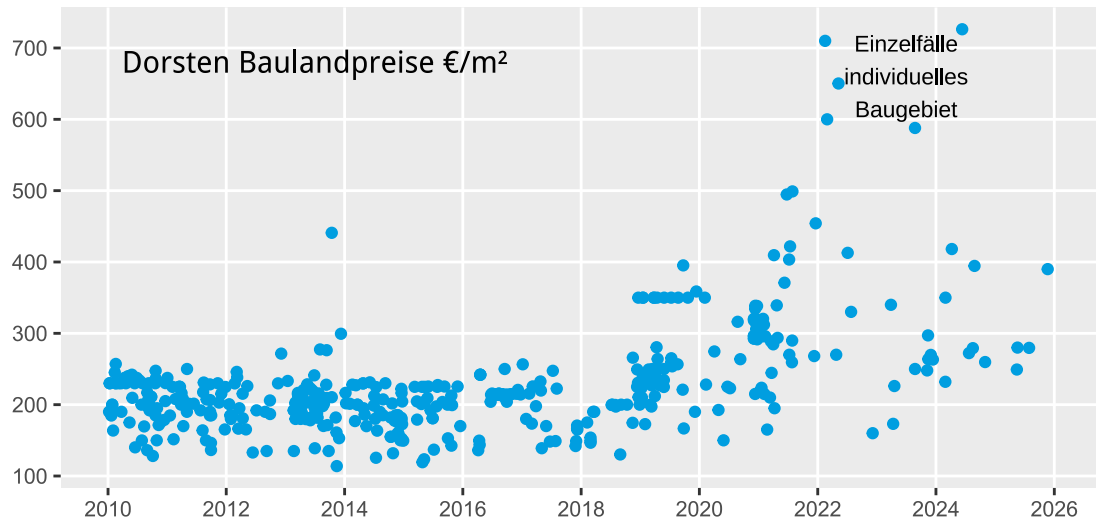
Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können - zu- meist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch - soweit ortsüb- lich - auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert.

#### Bodenpreisentwicklungen

Das Preisniveau ist in allen drei Städten in 2025 stagnierend bei anhaltend sehr geringen Fallzahlen.

Für Dorsten besteht grundsätzlich ein Süd-Nord-Gefälle innerhalb des Stadtgebietes. In den südlichen zen- trumsnahen 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 m<sup>2</sup> ab 2010).



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

### Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Dies sind 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. gewerblicher) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind drei- oder mehrgeschossige Bebauung sowie gleichartige Grundrisse 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

Dies sind 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 und -entwicklung

Die wenigen Einzelumsätze bestätigen das Bodenrichtwertniveau.

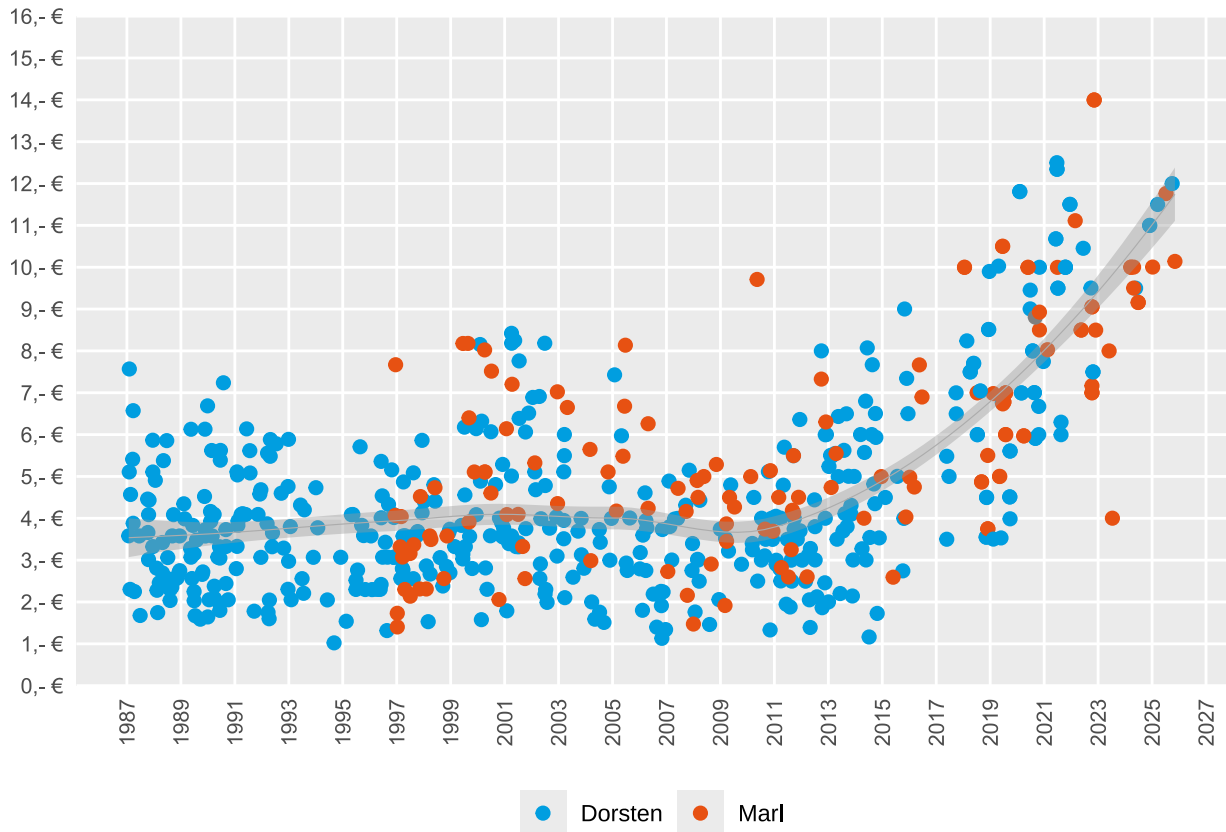
## 4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Preisniveau und -entwicklung

Der 2025er Markt zeichnet sich durch einzelne große Flächenverkäufe aus.

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



### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

In dem sehr schwachen Teilmarkt werden jährlich nur wenige Einzelfälle mit stark schwankenden Einzelpreisen registriert.

**Hinweis / Historie:** 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 Gesamtkaufpreis) 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 Bebauungsplanes beschlossen und nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Bebauung nicht entgegenstehen.

### Umsätze

Im Geschäftsjahr 2025 gab es nur vereinzelte Verkäufe.

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 Eingriffs 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- und Gewerbebaugebieten erforderlich ist.

Im Geschäftsjahr 2025 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 werden und zusätzlich zu ausreichenden Freiflächen als Garten genutzt werden. Der Markt in diesem Segment ist i.d.R. individuell geprägt, es gibt kaum einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei sehr wenig Verkäufen. Eine Untersuchung von Verkaufsfällen der letzten Jahre zeigt, dass derartige Flächen bei einer mittleren Flächengröße von rd. 500 m<sup>2</sup> zu einem Preis von ca. **20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes** für baureifes Wohnbauland verkauft werden.

### 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 z. B. 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 zehn 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. Beschluss und Verfügbarkeit der Bodenrichtwerte werden öffentlich bekannt gemacht und webbasiert über [www.boris.nrw.de](http://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 (fiktives 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 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, Geschosshöhe, 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 Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

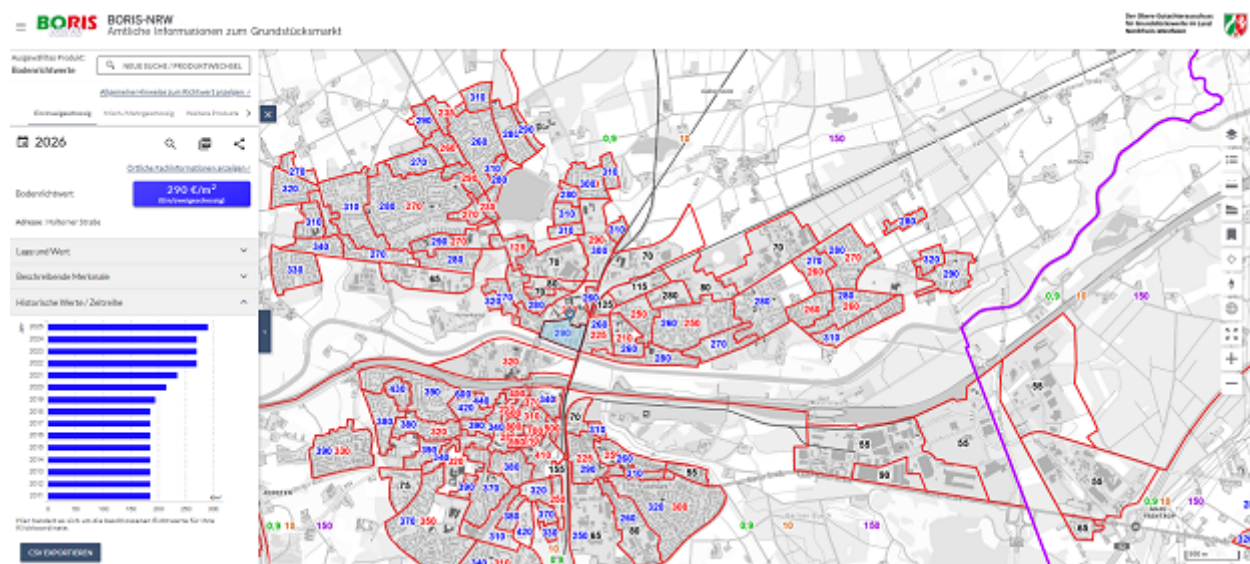
Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das fiktive Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück 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 beigelegt.

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](http://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:



## 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:

Abweichung von der BRW-Grundstückstiefe	Anpassung
bis 5 m größere Tiefe	Abschlag 2,5 - 5 %
5 bis 10 m größere Tiefe	Abschlag 5 - 10 %
bis 5 m geringere Tiefe	Zuschlag 2,5 - 5 %
5 bis 10 m geringere Tiefe	Zuschlag 5 - 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Nutzungsflächen 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.

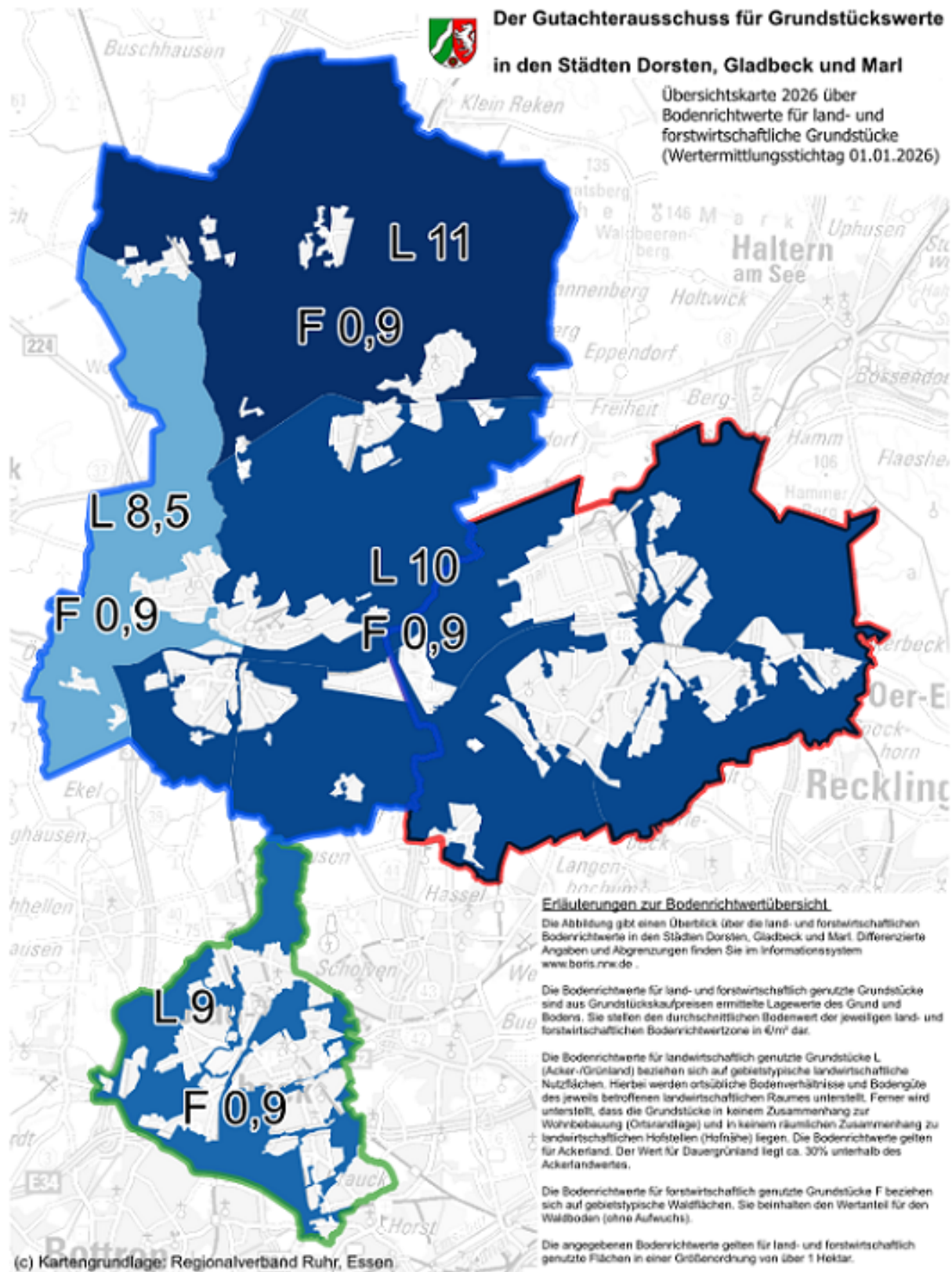
2021 erfolgte die Umstellung der forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf **Werte ohne Aufwuchs** mit einem pauschalen Ansatz von ursprünglich 40 % der aus Kaufpreisen (inkl. Aufwuchs) abgeleiteten Werte. In Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA und zur Harmonisierung mit benachbarten Gutachterausschüssen 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 Bauerwartung 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



Diese Bodenrichtwertübersicht ist gesetzlich geschützt.  
Die Vervielfältigung ist nur mit Genehmigung des  
Gutachterausschusses erlaubt.

#### 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 Steigerung der Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt.

Unter dem Portal [www.boris.nrw.de](http://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 für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen individuelle Wertauskünfte berechnet werden. Diese Dienstleistungen sind kostenlos abrufbar.

The screenshot shows the homepage of the BORIS-NRW website. At the top left is the logo 'BORIS NRW' with the text 'BORIS-NRW Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt'. At the top right is the logo of 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen'. The main heading reads: 'BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.' Below this is a navigation menu with seven buttons: 'Bodenrichtwerte', 'Immobilienrichtwerte', 'Immobilien-Preis-Kalkulator', 'Grundstücksmarktberichte', 'Bodenrichtwertübersichten', 'Immobilienrichtwertübersichten', and 'Allgemeine Preisauskunft'. A search input field is present with the placeholder text 'Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer'. Below the search field, a note states: '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.' There is a search button labeled 'AUF DER KARTE SUCHEN' and a link for 'Such-Historie löschen'. At the bottom, a section titled 'Neuigkeiten' is partially visible.

### 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 / m<sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke	Gemeinde	Lage		
		gut	mittel	einfach
Freistehende	Dorsten	380	290	260
Ein- und Zweifamilienhäuser	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 Misch- nutzung (gewerbl. Anteil bis 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 01.01.2026 beschlossen wurden, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

### Bodenrichtwerte Anzahl

Bodenrichtwerte 2026	Dorsten	Gladbeck	Marl
Wohnbauflächen	169	173	151
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	0	0
Gesamtanzahl	247	215	207

#### 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.** In Kap. 4.1 werden Aussagen zur Marktentwicklung gemacht.

#### 4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Keine Angaben

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

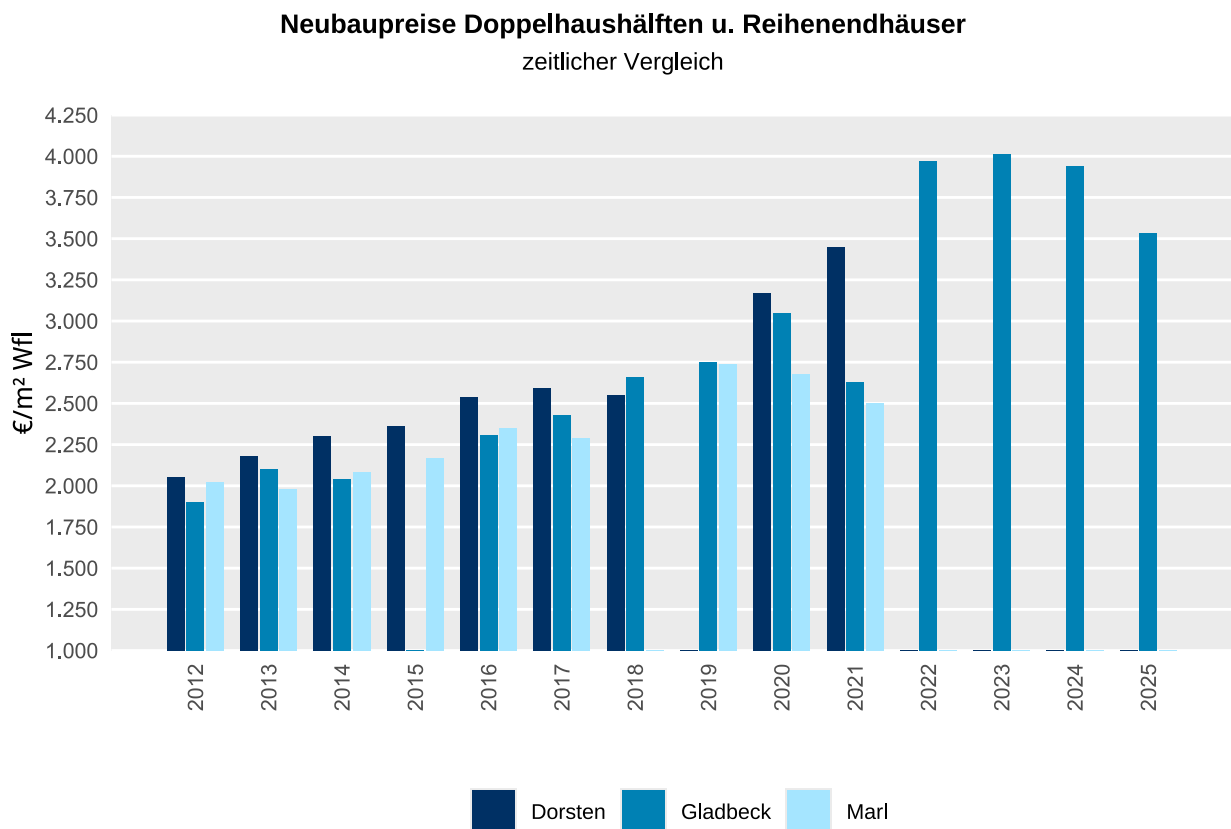
Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH, Normaleigentum), unterteilt in freistehende Häuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser genauer betrachtet. Hierbei werden die stadtspezifischen Werte vergleichend gegenübergestellt.

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 Werte dienen zur groben Orientierung und ersetzen kein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

Nachfolgend ist eine Übersicht über die Preisentwicklung der durchschnittlichen Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in den Stadtgebieten. Bei fehlenden oder sehr wenigen Kauffällen werden keine Durchschnittspreise angegeben.



Unter 5.1.1 wird eine weitere Untersuchung von Preisentwicklungen für Weiterverkäufe von EFH / ZFH dargestellt.

### 5.1.1 Durchschnittspreise

In den nachstehenden Durchschnittspreisen sind keine Wertanteile für Garagen enthalten.

#### Stadtgebiet Dorsten Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	5	2.320	± 350	1946	164	712	375.000
1950-1974	24	2.500	± 520	1962	152	781	354.000
1975-1994	9	2.340	± 530	1980	187	648	425.000
1995-2009	4	3.280	± 360	2002	204	496	705.000
2010-2022	4	3.520	± 660	2014	144	494	460.000
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

#### Stadtgebiet Dorsten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1919	8	2.260	± 470	1912	125	485	278.000
1920-1949	5	2.570	± 460	1931	125	476	285.000
1950-1974	12	2.270	± 380	1970	145	507	352.000
1975-1994	14	2.580	± 300	1980	110	381	314.000
1995-2009	5	2.880	± 360	1998	138	307	466.000
2010-2022	1	/	/	/	/	/	/
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

#### Stadtgebiet Dorsten Reihenmittelhäuser in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	2	(1.600)	± 400	1921	125	429	197.000
1950-1974	4	2.430	± 430	1970	107	373	264.000
1975-1994	11	2.580	± 440	1980	106	250	275.000
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

**Stadtgebiet Gladbeck**  
**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in Baujahresgruppen

<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	<b>Kaufpreis</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Gfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1919	1	/	/	/	/	/	/
1920-1949	2	(2.300)	± 30	1940	214	636	498.000
1950-1974	4	3.310	± 200	1960	154	1.063	526.000
1975-1994	3	3.110	± 540	1984	157	766	554.000
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/
2010-2022	3	3.730	± 140	2013	140	457	552.000
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

**Stadtgebiet Gladbeck**  
**Doppelhaushälften und Reihenhäuser**  
in Baujahresgruppen

<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	<b>Kaufpreis</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Gfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1919	10	2.670	± 510	1912	95	410	243.000
1920-1949	7	2.700	± 720	1927	98	385	255.000
1950-1974	12	2.470	± 810	1957	120	646	280.000
1975-1994	8	2.810	± 670	1988	137	357	358.000
1995-2009	7	3.110	± 470	2004	150	367	507.000
2010-2022	1	/	/	/	/	/	/
Neubau	12	3.670	± 230	2026	144	306	554.000

**Stadtgebiet Gladbeck**  
**Reihenmittelhäuser**  
in Baujahresgruppen

<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	<b>Kaufpreis</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Gfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1919	7	2.330	± 120	1912	76	359	177.000
1920-1949	5	1.940	± 490	1930	81	389	165.000
1950-1974	4	2.470	± 240	1966	110	285	288.000
1975-1994	9	2.590	± 330	1979	120	273	330.000
1995-2009	3	2.400	± 870	2000	136	247	355.000
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	2	(3.300)	± 60	2026	144	216	480.000

**Stadtgebiet Marl**  
**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in Baujahresgruppen

<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	<b>Kaufpreis</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Gfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	2	(2.400)	± 310	1944	233	991	552.000
1950-1974	8	2.310	± 370	1970	170	794	392.000
1975-1994	11	2.290	± 720	1987	164	531	446.000
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/
2010-2022	3	2.790	± 190	2014	203	381	575.000
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

**Stadtgebiet Marl**  
**Doppelhaushälften und Reihenhäuser**  
in Baujahresgruppen

<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	<b>Kaufpreis</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Gfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1919	7	2.520	± 520	1912	97	380	290.000
1920-1949	18	1.950	± 340	1936	118	565	233.000
1950-1974	24	2.420	± 370	1956	120	505	282.000
1975-1994	7	2.530	± 400	1987	130	341	350.000
1995-2009	3	2.190	± 270	2005	147	272	322.000
2010-2022	2	(3.200)	± 100	2018	118	234	376.000
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

**Stadtgebiet Marl**  
**Reihenmittelhäuser**  
in Baujahresgruppen

<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	<b>Kaufpreis</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> €/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Gfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
1950-1974	31	2.210	± 450	1954	79	203	175.000
1975-1994	2	(3.100)	± 560	1986	141	446	448.000
1995-2009	2	(2.900)	± 50	2000	114	190	334.000
2010-2022	1	/	/	/	/	/	/
Neubau	-	-	-	-	-	-	-

## 5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

### Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m<sup>2</sup> 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 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV.

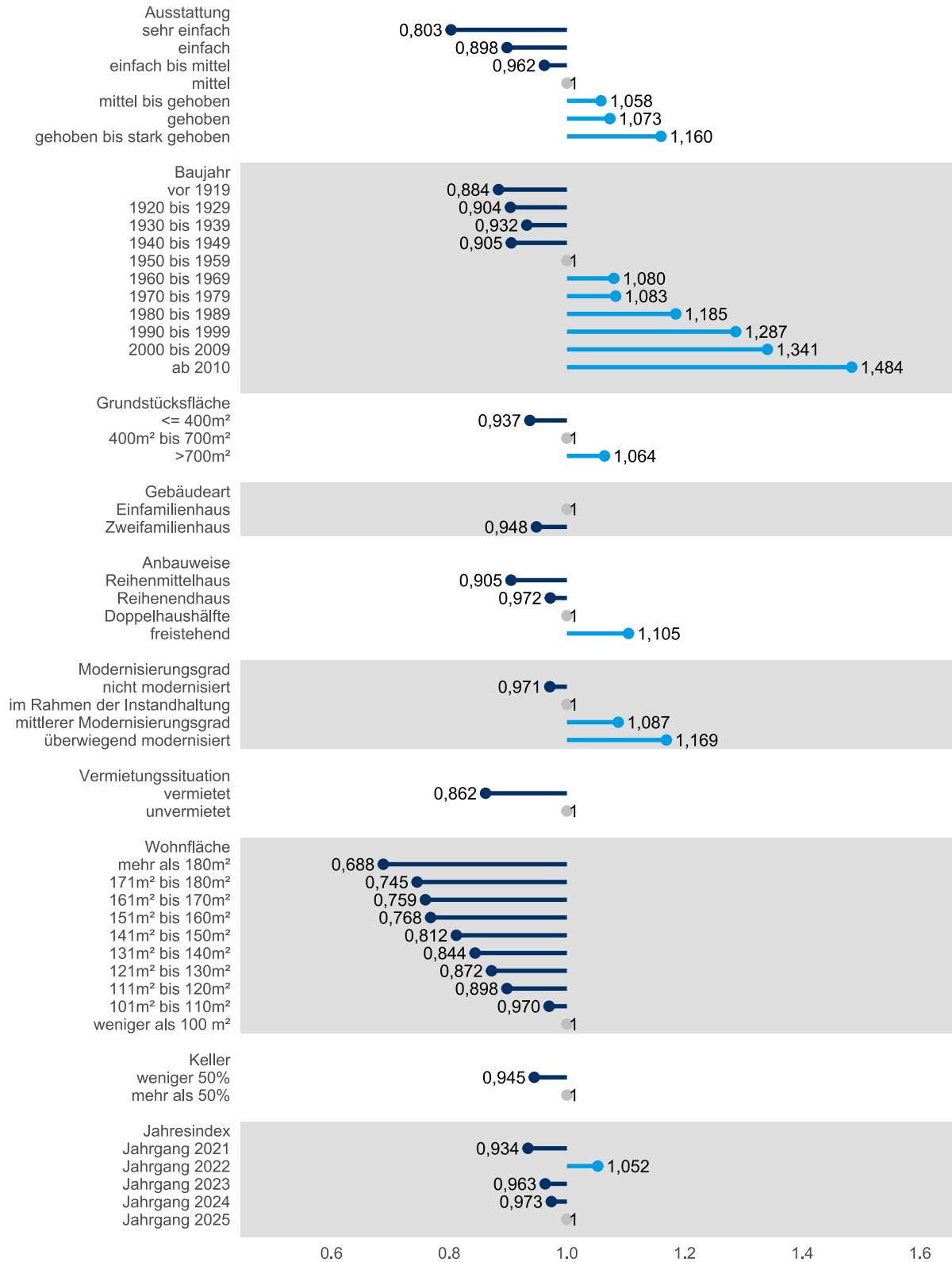
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat zum 01.01.2026 die Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW - [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) beschlossen. Hierzu wurden Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 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 **Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK)** auf [www.boris.nrw.de](http://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 additiv und ausschließlich über den o. g. Immobilien-Preis-Kalkulator.

**IRW EFH/ZFH 2026**



### 5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexpunktzahl 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.

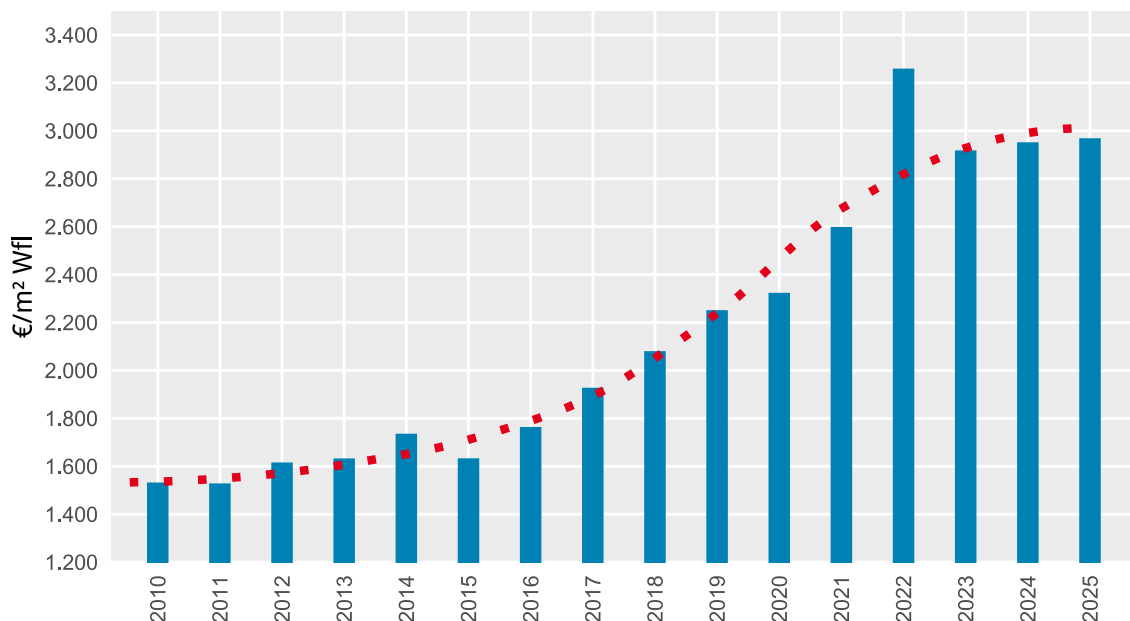
Im Zusammenhang mit der Ableitung von Immobilienrichtwerten (s. vorhergehendes Kapitel) wird jährlich aus fünf Geschäftsjahren ein Normobjekt für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch abgeleitet. Da sich das statistische Normobjekt jährlich geringfügig ändert, können die Koeffizienten 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	EFH / ZFH
2021	93,4
2022	105,2
2023	96,3
2024	97,3
2025	100,0

Die **folgende Grafik** veranschaulicht zusätzlich die Preisentwicklung eines Marktausschnittes. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Ein- bzw. Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenendhäuser aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 15 bis 40 Jahren und einer Wohnfläche von 90 bis 140 m<sup>2</sup>. Die Mittelwerte der jahrgangswisen Betrachtungen unterscheiden sich nur geringfügig. Insgesamt sind 649 Kauffälle in die nachstehende Auswertung eingeflossen.

Preisentwicklung eines Marktausschnittes für EFH / ZFH



### 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 wurden 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

- Kaufpreise aus dem Jahr 2025
- 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. Innerhalb der gruppierten Anbauweisen wurden die Sachwertfaktoren über die Interquartilsabstände um Ausreißer bereinigt.

In den vergangenen Jahren wurde mehrfach versucht, aus den statistischen Auswertungen der Sachwertfaktoren verlässliche Kennzahlen oder Funktionen abzuleiten. Die ermittelten Ergebnisse konnten keine zufriedenstellende Präzision der Vorhersagekraft liefern. Daher wird auf die Veröffentlichung eines Sachwertfaktors, einer tabellarischen Aufstellung oder einer Funktionsgleichung verzichtet.

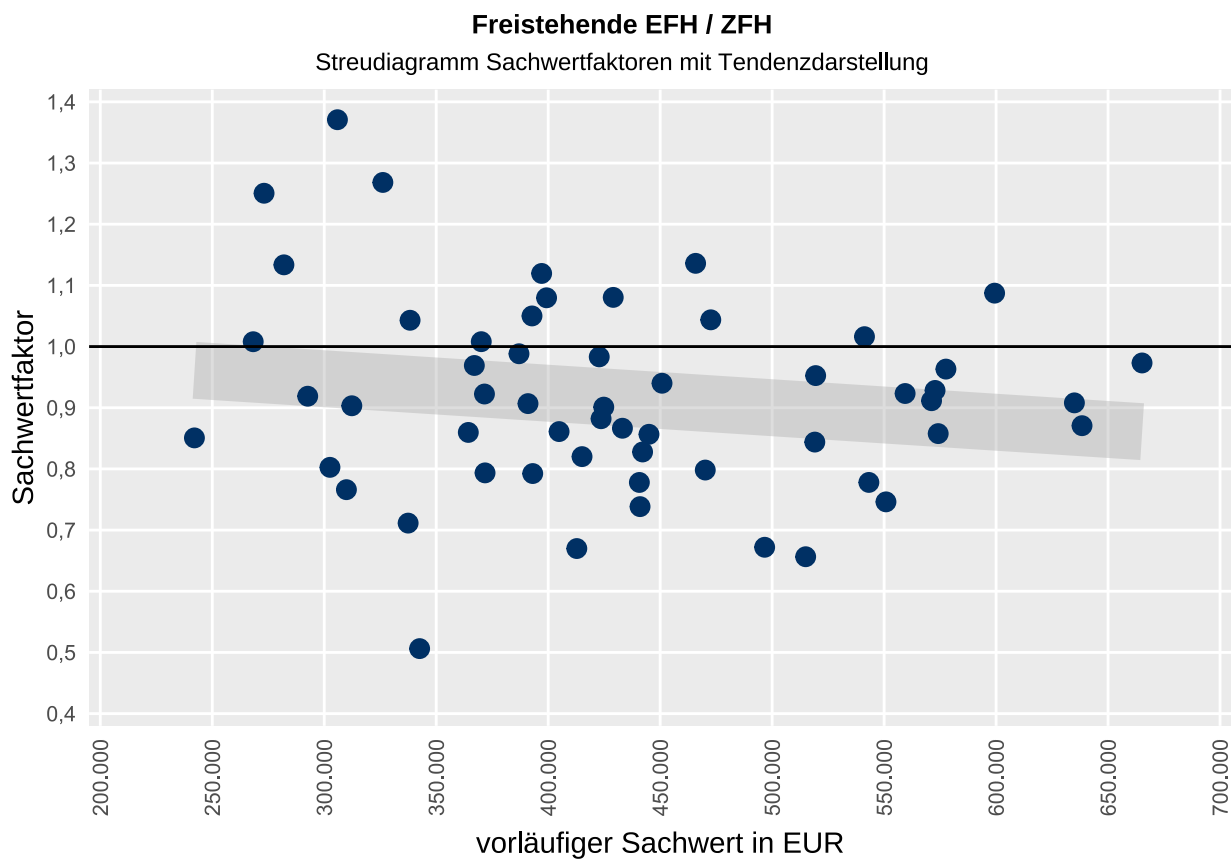
Die Streudiagramme sollen lediglich die Entwicklung der gesamten „Punktwolke“ charakterisieren. **Bei einer konkreten Wertermittlung können die notwendigen Marktanpassungsfaktoren ggf. deutlich von dem Funktionswert der jeweiligen Kurve abweichen und sollten unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften im Rahmen des Streubereiches 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 2025 insgesamt 65 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

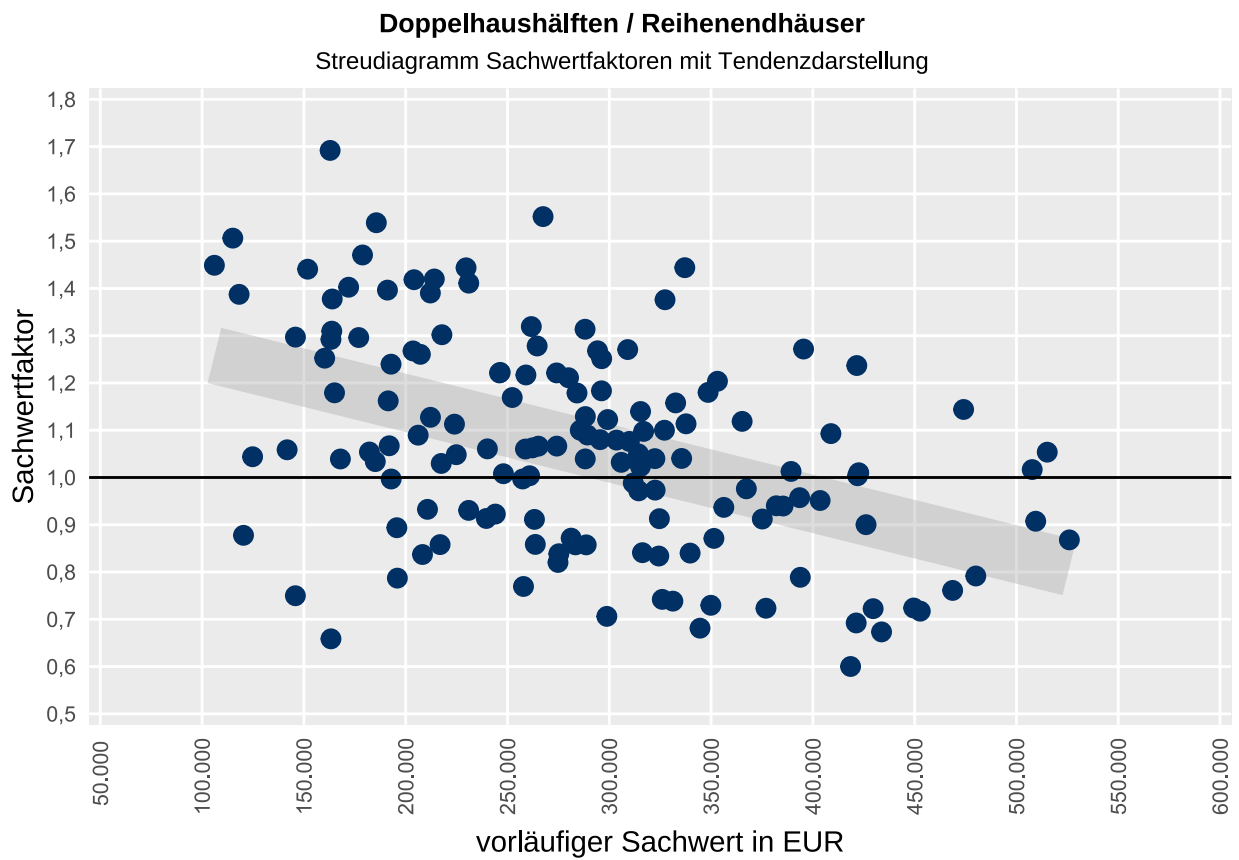
- **Gebäudeart:** EFH und ZFH (jeweils freistehend)
- **Baujahr:** 1900 bis 2022
- **Grundstücksgröße:** 350 bis 1.000 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 80 bis 240 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



## Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte und Reihenendhaus sind aus dem Jahr 2025 insgesamt 155 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

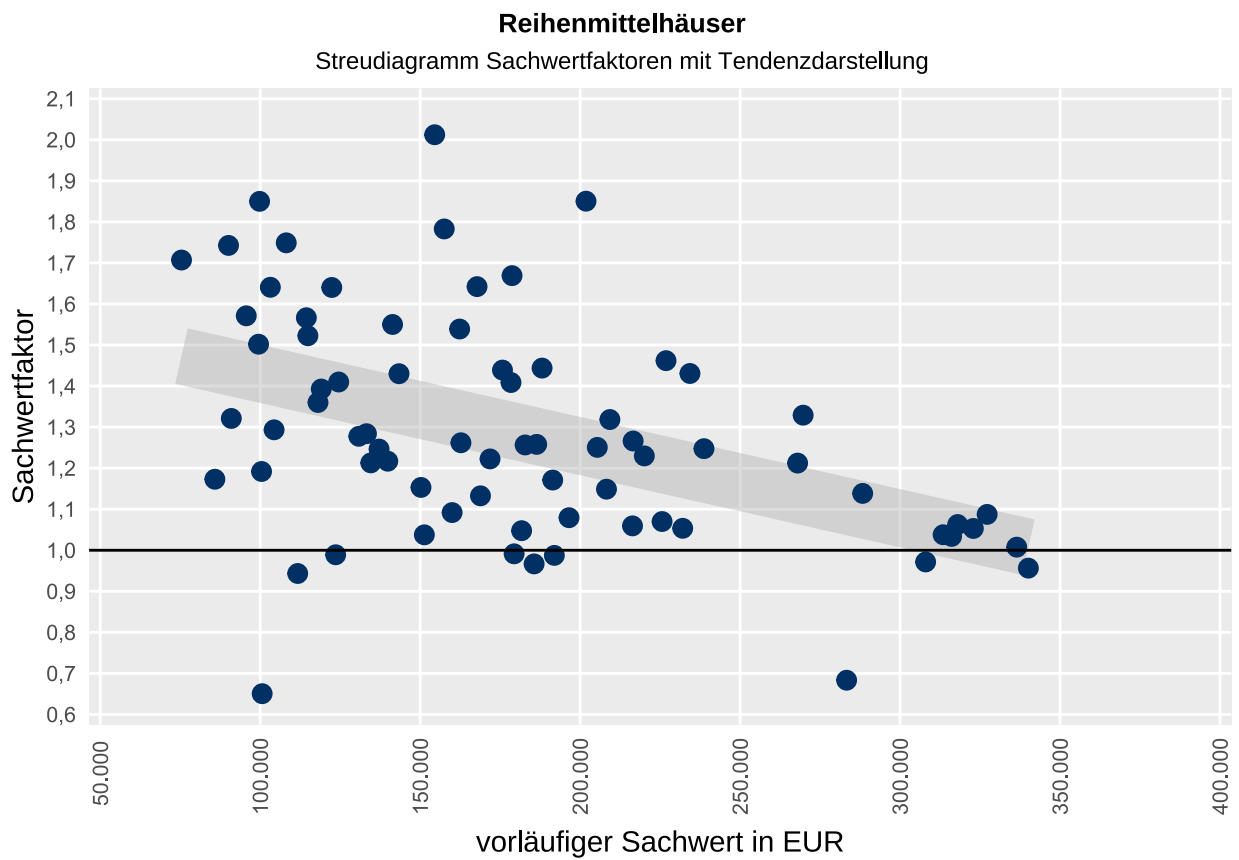
- **Gebäudeart:** EFH und ZFH (jeweils einseitig angebaut)
- **Baujahr:** 1900 bis 2022
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 800 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 50 bis 200 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



## Reihenmittelhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenmittelhaus sind aus dem Jahr insgesamt 76 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** EFH und ZFH
- **Baujahr:** 1900 bis 2022
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 450 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 60 bis 150 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

#### Stadtgebiet Dorsten

2025	LZ (in %) Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
EFH / ZFH	1,3	108	135	2.560	7,0	22,0	36	30,1
	± 0,8		± 43	± 670	± 1,0	± 2,9	± 12	± 6,0

#### Stadtgebiet Gladbeck

2025	LZ (in %) Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
EFH / ZFH	1,2	79	126	2.680	7,3	22,0	39	31,5
	± 0,9		± 46	± 590	± 0,6	± 2,4	± 12	± 6,2

#### Stadtgebiet Marl

2025	LZ (in %) Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
EFH / ZFH	1,5	111	122	2.420	7,2	22,0	36	27,3
	± 1,0		± 55	± 550	± 0,9	± 2,7	± 12	± 5,3

## 5.2 Ertragsorientierte Objekte

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze werden 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

2025	LZ (in %) Stabw	N	Wfl / Nfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
DFH	2,5 ± 1,0	15	257 ± 29	1.360 ± 260	6,2 ± 0,8	28,0 ± 2,2	31 ± 4	18,7 ± 3,7
MFH bis 20 %*	4,0 ± 1,0	21	437 ± 238	1.120 ± 310	6,3 ± 1,1	28,0 ± 3,6	33 ± 7	15,1 ± 3,0
MFH ab 21 %*	4,9 ± 1,8	5	235 ± 517	1.160 ± 430	7,2 ± 1,7	23,0 ± 3,4	34 ± 5	13,1 ± 2,7

\* = gewerblicher Anteil v. Rohertrag

### 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. Rohertragsfaktoren, 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 kein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

Durchschnittliche Kaufpreise für Dreifamilienhäuser des Verkaufsjahres 2025, nur Weiterverkäufe (keine Neubauten):

### Dreifamilienhäuser Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1919	2	(1.250)	± 120	1904	286	456	358.000
1920-1949	5	1.390	± 280	1927	232	599	297.000
1950-1974	16	1.360	± 300	1964	255	646	350.000
1975-1994	1	/	/	/	/	/	/
1995-2009	-	-	-	-	-	-	-
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-

Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude ab 4 WE, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages) des Verkaufsjahres 2025 (keine Neubauten):

### Mehrfamilienhäuser (> 3 WE) Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl in Baujahresgruppen

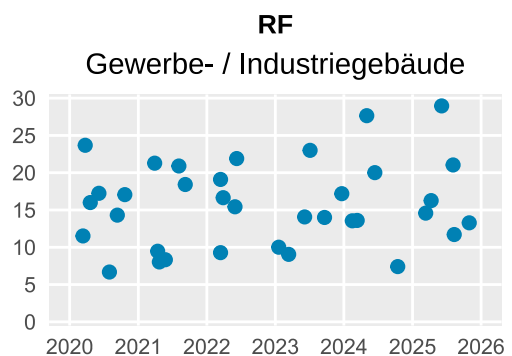
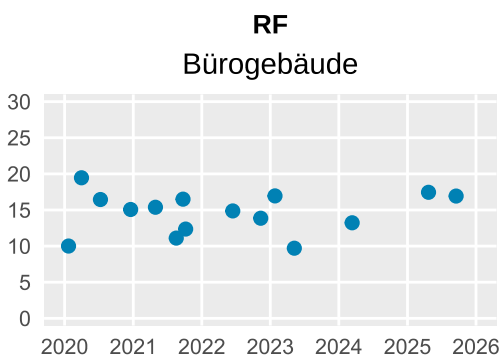
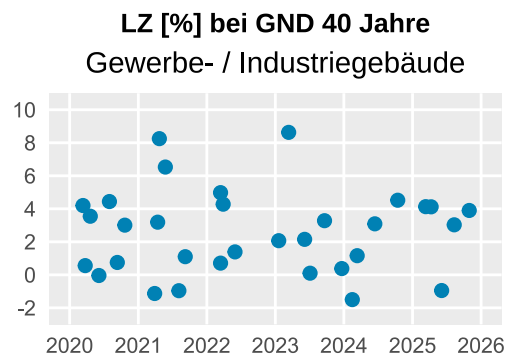
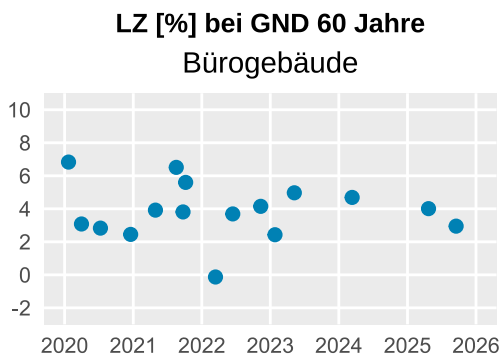
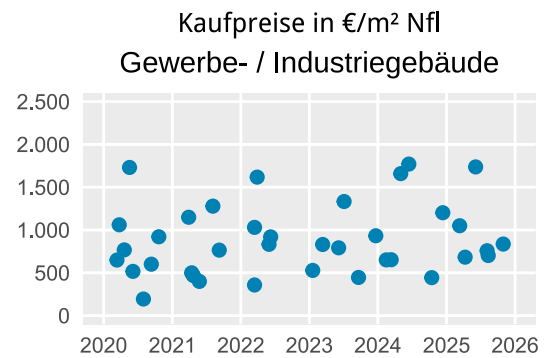
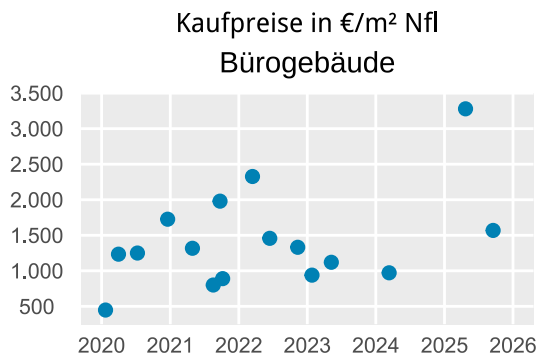
Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	4	1.300	± 490	1926	283	780	426.000
1950-1974	23	1.120	± 200	1959	444	793	550.000
1975-1994	4	1.580	± 420	1989	652	668	892.000
1995-2009	-	-	-	-	-	-	-
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-

## 5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Aufgrund der geringen Fallanzahl in allen drei Städten und der großen Schwankungsbreite der Einzelfälle 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, nach undifferenzierten Durchschnittspreisen (unterschiedlicher Objektqualitäten), Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren dargestellt.



### 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.

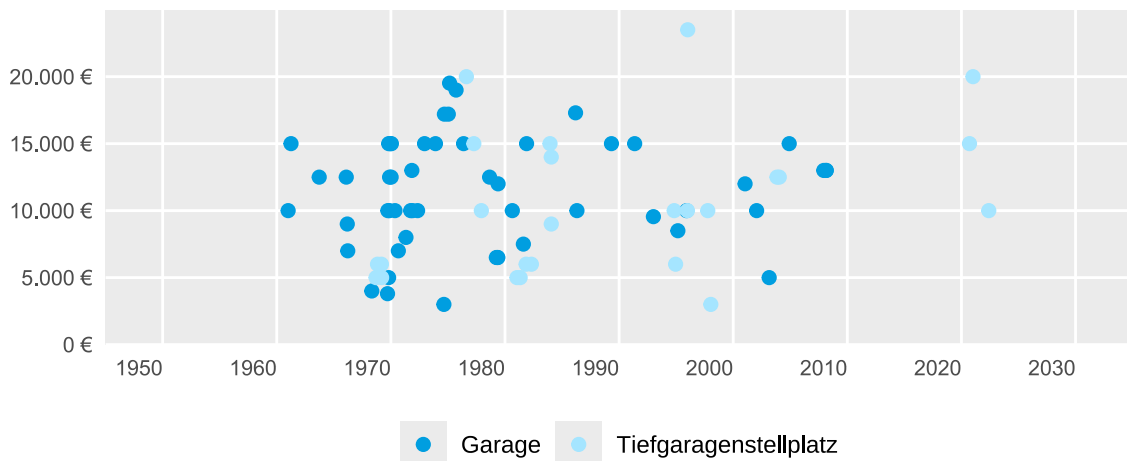
Bei den ausgewerteten Verkäufen zeigte sich, dass eine Unterteilung in Baujahreskategorien nur bedingt sinnvoll ist. Daher wurden für beide Fallgruppen neben den Neubauten nur zwei Kategorien vor bzw. ab 1990 gebildet. Die Garagen und Tiefgaragenstellplätze (inkl. Zuwegung bzw. Garagenhofanteil) haben 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.

**Durchschnittspreise 2025**  
Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl

Typ	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
Garagen	42	53	11.000 (± 4.200)	11	23	12.000 (± 3.000)	-	-	-
Tiefgaragenstellplätze	12	46	6.000 (± 3.700)	5	21	10.000 (± 1.400)	-	-	-

**Durchschnittspreise 2025**  
nach Baujahren



## 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 „Sondermarkt Wohneigentum“**

In allen drei Städten gibt es einzelne Objekte (überwiegend mehrgeschossige, sehr große Wohnanlagen aus den 1970er Baujahren), die sich durch ein auffälliges Marktverhalten vom Üblichen unterscheiden. Dies kann zum einen ein untypisch niedriges Preisniveau und / oder auch eine extreme Streubreite sein (Bsp. Min 400 €/m<sup>2</sup> Max 3.000 €/m<sup>2</sup>).

Deshalb sind Verkäufe solcher Objekte **nicht** in den nachfolgenden Auswertungen enthalten! Auch gelten die veröffentlichten Immobilienrichtwerte nicht für diesen Sondermarkt.

### Dorstener Durchschnittspreise Wohnungseigentum in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1949	2	(2.000)	± 390	1910	105	204.000
1950-1959	4	1.280	± 100	1958	87	111.000
1960-1969	10	1.770	± 290	1963	66	110.000
1970-1979	21	1.710	± 430	1975	83	150.000
1980-1989	17	2.170	± 240	1982	87	195.000
1990-1999	19	2.000	± 240	1996	61	138.000
2000-2009	5	2.470	± 180	2003	85	225.000
2010-2022	-	-	-	-	-	-
Neubau	3	4.050	± 0	2026	79	322.000

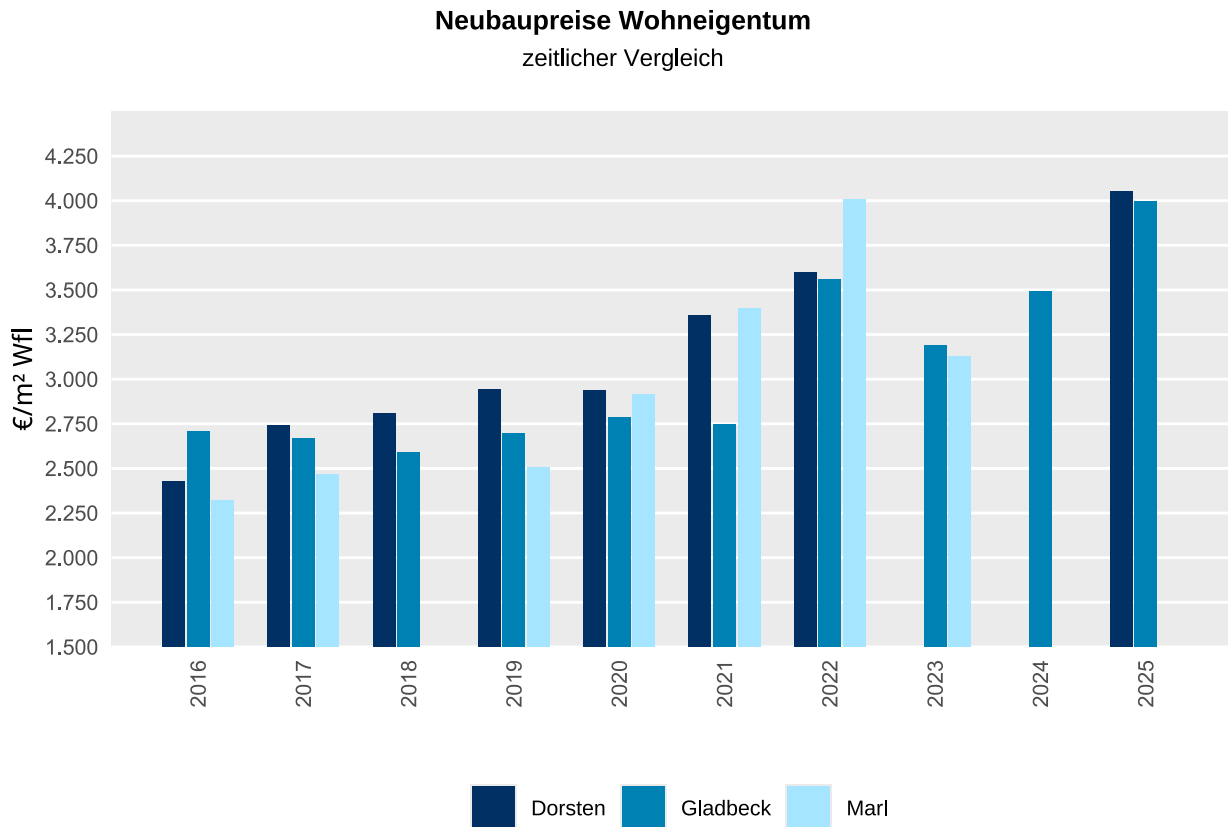
### Gladbecker Durchschnittspreise Wohnungseigentum in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1949	4	1.460	± 350	1921	90	132.000
1950-1959	7	1.280	± 300	1958	68	85.000
1960-1969	16	1.490	± 240	1968	69	98.000
1970-1979	31	1.570	± 200	1974	77	120.000
1980-1989	23	1.850	± 390	1984	83	140.000
1990-1999	5	2.270	± 470	1998	82	180.000
2000-2009	12	2.610	± 590	2002	77	195.000
2010-2022	4	2.340	± 240	2015	68	178.000
Neubau	4	4.000	± 0	2027	95	381.000

### Marler Durchschnittspreise Wohnungseigentum in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl	Stabw €/m <sup>2</sup> Wfl	Baujahr	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
bis 1949	6	1.710	± 430	1938	114	222.000
1950-1959	7	1.730	± 580	1954	78	140.000
1960-1969	18	1.430	± 310	1964	72	118.000
1970-1979	27	1.560	± 460	1973	92	149.000
1980-1989	28	1.760	± 410	1984	83	143.000
1990-1999	31	2.150	± 360	1996	76	158.000
2000-2009	3	2.600	± 60	2004	80	214.000
2010-2022	2	(4.000)	± 600	2021	68	272.000
Neubau	1	/	/	/	/	/

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Hierbei werden die durchschnittlichen Kaufpreise in Euro je m<sup>2</sup> 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. Bei fehlenden oder sehr wenigen Kauffällen werden keine Durchschnittspreise angegeben.



### Verkäufe von Einfamilienhäusern als Wohnungseigentum

In allen drei Städten wurden im letzten Jahr insgesamt 17 Einfamilienhäuser als Wohnungseigentum verkauft. Diese Objekte sind nicht in den vorgenannten Durchschnittswerten enthalten, da sie nicht mit dem üblichen Wohnungseigentumsmarkt vergleichbar sind.

Die Datengrundlage für die Ableitung der Immobilienrichtwerte enthielt in den vergangenen Jahren genug Kauffälle für die **Eigentumswohnungen als Haustyp**. Der mittlere Preisunterschied in dem Segment kann mit Hilfe des in Kapitel 6.1.2 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten abgebildet werden. Die Einbindung des abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten in den Preiskalkulator auf [boris.nrw.de](https://boris.nrw.de) ist aus technischen Gründen derzeit leider nicht möglich.

### Erstverkäufe nach Umwandlung in Wohnungseigentum

Im Jahr 2025 gab es in diesem Marktsegment in allen drei Stadtgebieten 29 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 €/m<sup>2</sup> 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.

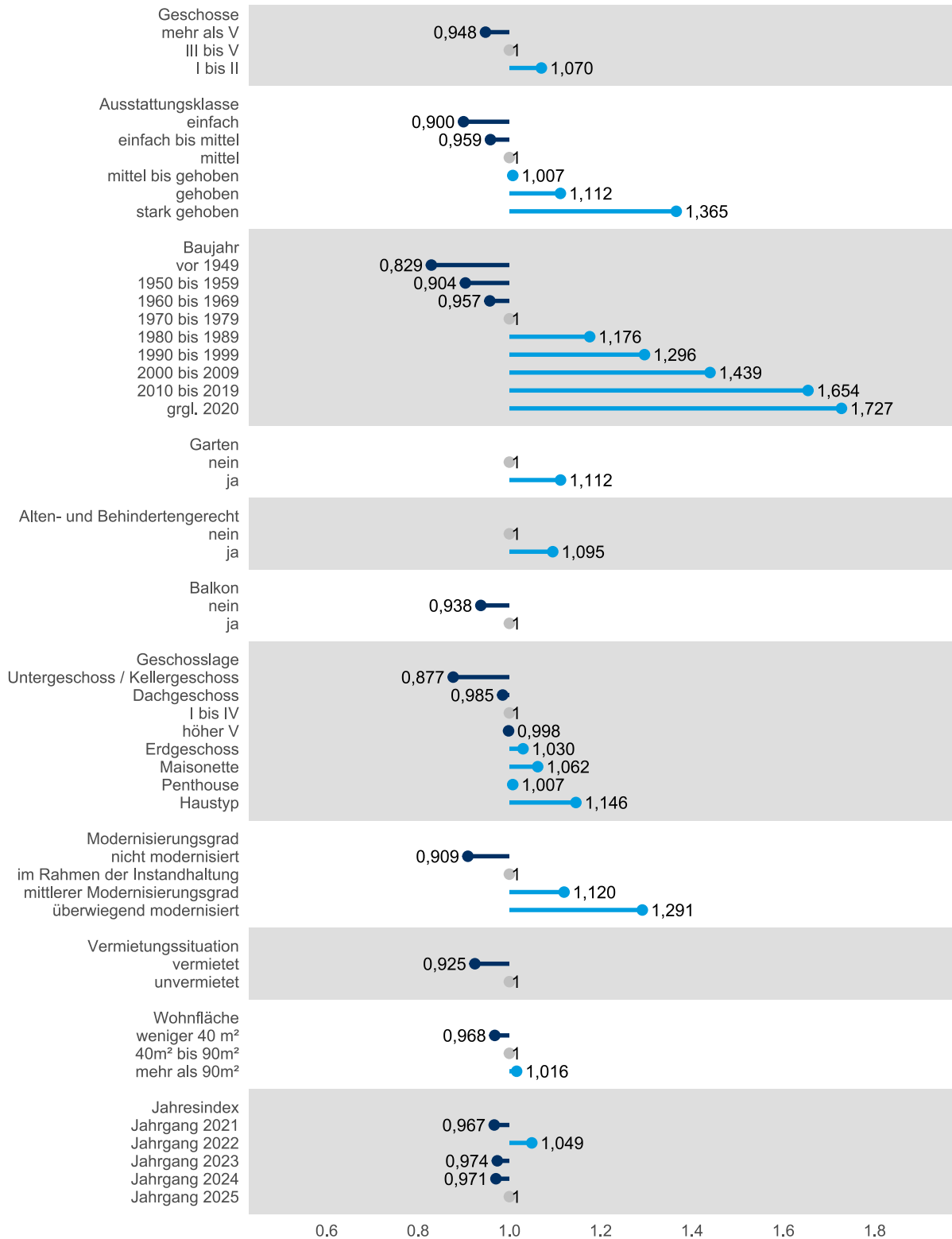
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat zum 01.01.2026 die Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW - [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) beschlossen. Hierzu wurden Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 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 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 Immobilien-Preis-Kalkulator auf [www.boris.nrw.de](http://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 additiv und ausschließlich über den o.g. Immobilien-Preis-Kalkulator.

IRW WE 2026



Der angegebene Umrechnungskoeffizient Haustyp für Wohneigentum kann aus technischen Gründen nicht im IPK bei BORIS.NRW angezeigt werden.

### 6.1.3 Indexreihen

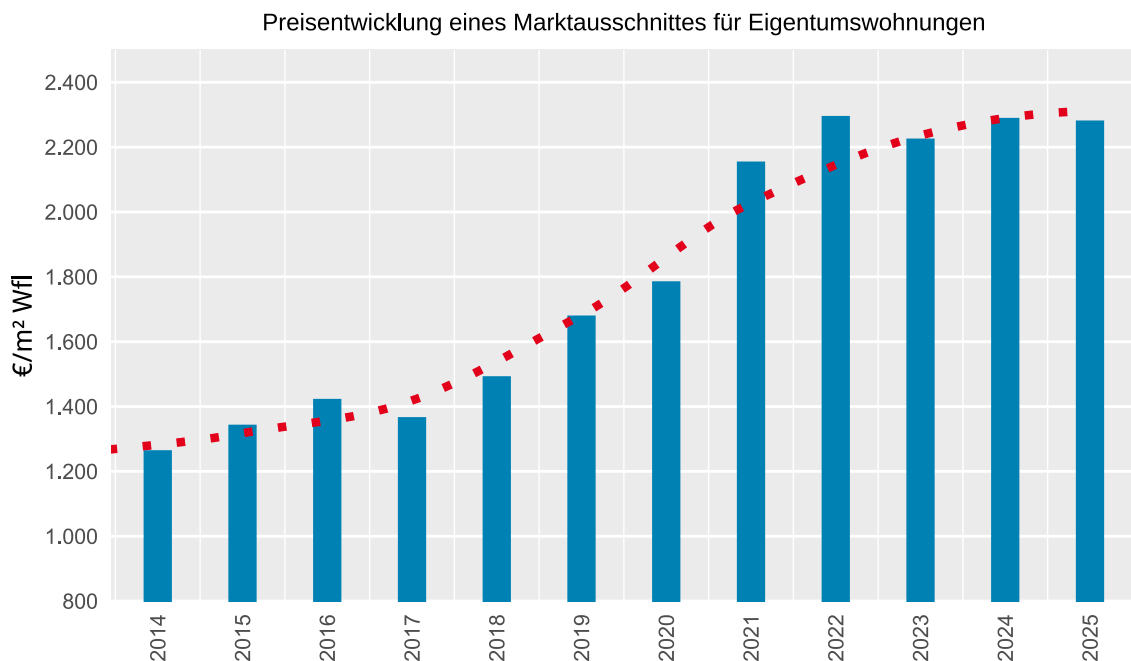
Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 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 fünf 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
2021	96,7
2022	104,9
2023	97,4
2024	97,1
2025	100,0

Die **folgende Grafik** veranschaulicht zusätzlich die Preisentwicklung eines Marktausschnittes. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Eigentumswohnungen aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 10 bis 35 Jahren und einer Wohnfläche von 60 - 100 m<sup>2</sup>. Die Mittelwerte der jahrgangweisen Betrachtungen unterscheiden sich in ihren Kennzahlen nur geringfügig voneinander.



### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze werden die ausgewerteten Verkaufsfälle aus 2025 herangezogen und in den folgenden Tabellen dargestellt.

#### Stadtgebiet Dorsten

2025	LZ Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
Wohnungseigentum	2,0	104	82	2.060	6,7	26,0	39	25,3
	± 1,6		± 26	± 570	± 1,4	± 4,3	± 11	± 5,1

#### Stadtgebiet Gladbeck

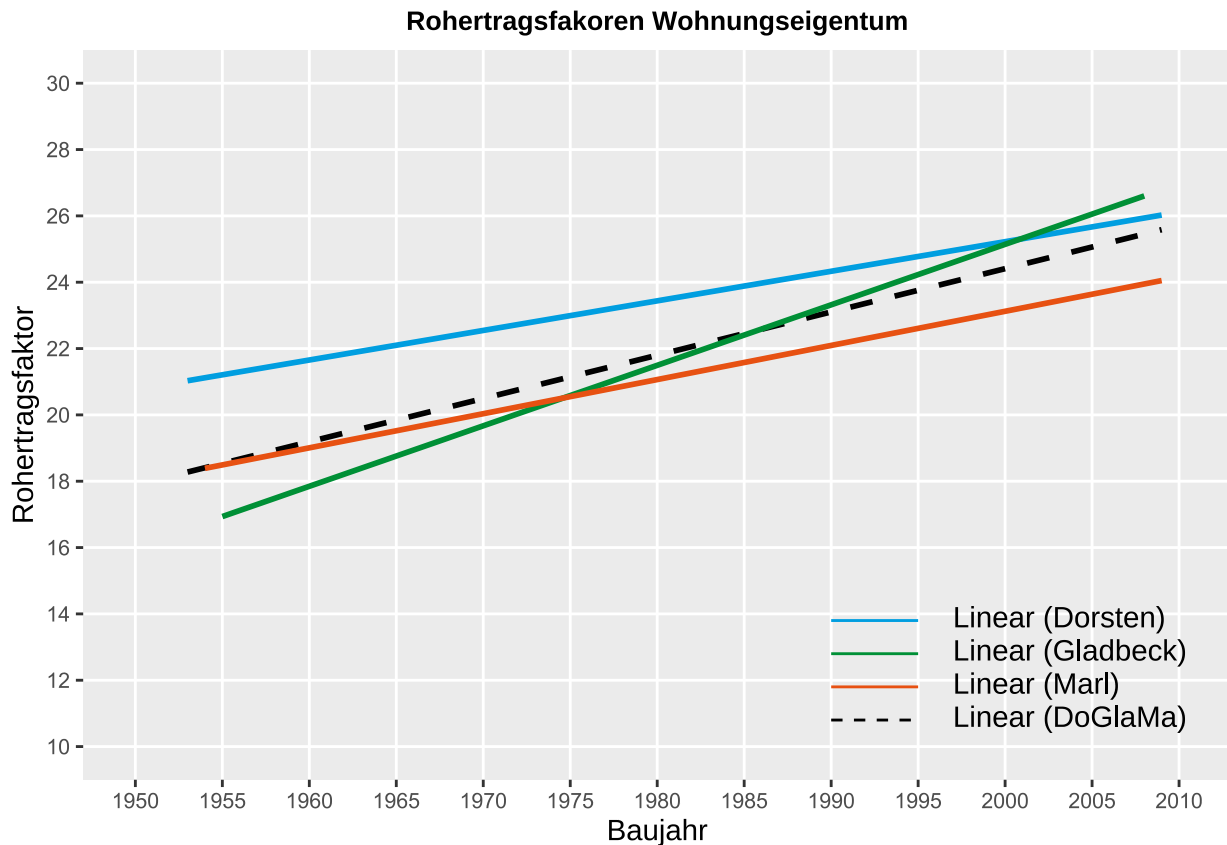
2025	LZ Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
Wohnungseigentum	2,7	99	76	1.660	6,8	26,0	36	21,1
	± 1,5		± 20	± 540	± 0,9	± 3,1	± 12	± 4,7

#### Stadtgebiet Marl

2025	LZ Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
Wohnungseigentum	3,0	126	82	1.910	7,6	24,0	39	21,7
	± 1,7		± 22	± 750	± 2,2	± 3,5	± 11	± 5,5

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

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



## 6.2 Teileigentum

Von den 77 geeigneten und ausgewerteten Verkaufsfällen von Teileigentumsobjekten entfallen 67 auf Verkäufe von Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen. Dieser Teilmarkt wird in Kap. 5.3.2 gesondert untersucht. Lediglich 10 Verkäufe entfallen auf den Bereich „Gewerblich genutztes Teileigentum“; sie unterscheiden sich erheblich bzgl. der Nutzungsart, der Nutzungsfläche und des gezahlten Kaufpreises pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche. Angaben über das Preisniveau sind daher nicht möglich.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Der Teilmarkt der Erbbaurechtsbestellungen 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 %** des unbelasteten Bodenwertes registriert. Die Erbbauzinssätze beziehen sich immer auf beitragsfreie Bodenwerte und die anfallenden Erschließungskosten sind i. d. R. von den Erbbaurechtsnehmern zu zahlen.

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

Der Obere Gutachterausschuss hat eine überregionale Auswertung gemacht. Sie enthält statistische Angaben zu Erbbaurechtsbestellungen in NRW der letzten Jahre.

#### Erbbauzinssätze NRW

<b>EFH</b>	<b>Anzahl</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>Stabw</b>	<b>Median</b>
2025	79	0,42	5,24	1,07	2,89
2024	82	0,34	7,85	1,36	3,59
2023	63	0,71	12,73	1,68	2,00
2022	90	0,52	11,32	1,64	2,64
2021	140	1,09	6,83	0,87	2,50

<b>MFH</b>	<b>Anzahl</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>Stabw</b>	<b>Median</b>
2025	6	0,97	3,59	0,90	1,79
2024	4	1,14	4,20	1,23	3,78
2023	12	0,70	3,86	1,10	2,11
2022	9	0,43	3,98	1,13	2,86
2021	14	0,24	4,79	1,25	3,05

<b>Gewerbe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>Stabw</b>	<b>Median</b>
2025	10	1,76	9,22	2,21	4,00
2024	22	0,54	6,75	1,81	4,85
2023	18	0,87	8,09	1,98	3,51
2022	12	0,47	17,16	4,33	4,14
2021	10	0,85	11,54	3,13	3,35

## 7.2 Bebaute Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der Wert des Erbbaurechts bzw. Wohnungserbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren (§ 49 ImmoWertV) insbesondere ermittelt werden

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

### 7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren

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

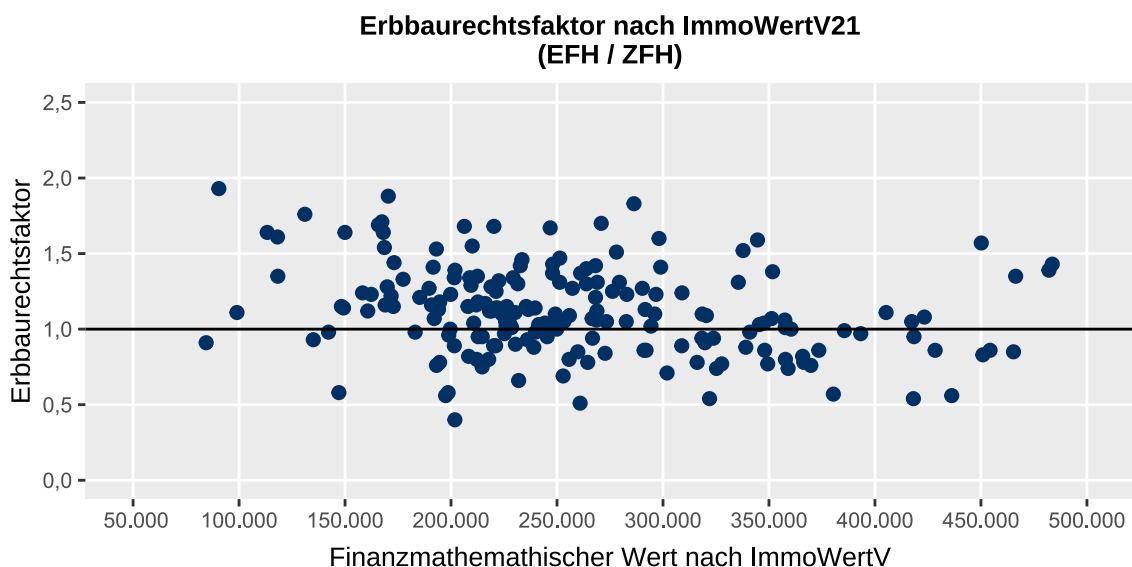
1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

$$\frac{\text{vorläufiger Vergleichswert (= bereinigter Kaufpreis)}}{\text{fiktives Volleigentum* - unbelasteter Bodenwert + kapitalisierter Erbbauvorteil}}$$

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

Wegen der geringen Fallanzahl dieses Marktsegmentes wurden die Untersuchungen auf die Fälle der letzten Geschäftsjahre ausgedehnt. Es zeigt sich, bei stark schwankenden Einzelwerten, dass der große Anteil (ca. 90 % der ermittelten Erbbaurechtsfaktoren in einer Spanne von 0,7 bis 2,0 liegen, wobei eine Abhängigkeit von der Höhe des ermittelten finanzmathematischen Wertes zu erkennen ist.

Erbbaurechtsfaktor EFH / ZFH		2021 - 2025
Dorsten, Gladbeck, Marl		
Median		1,10



## 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

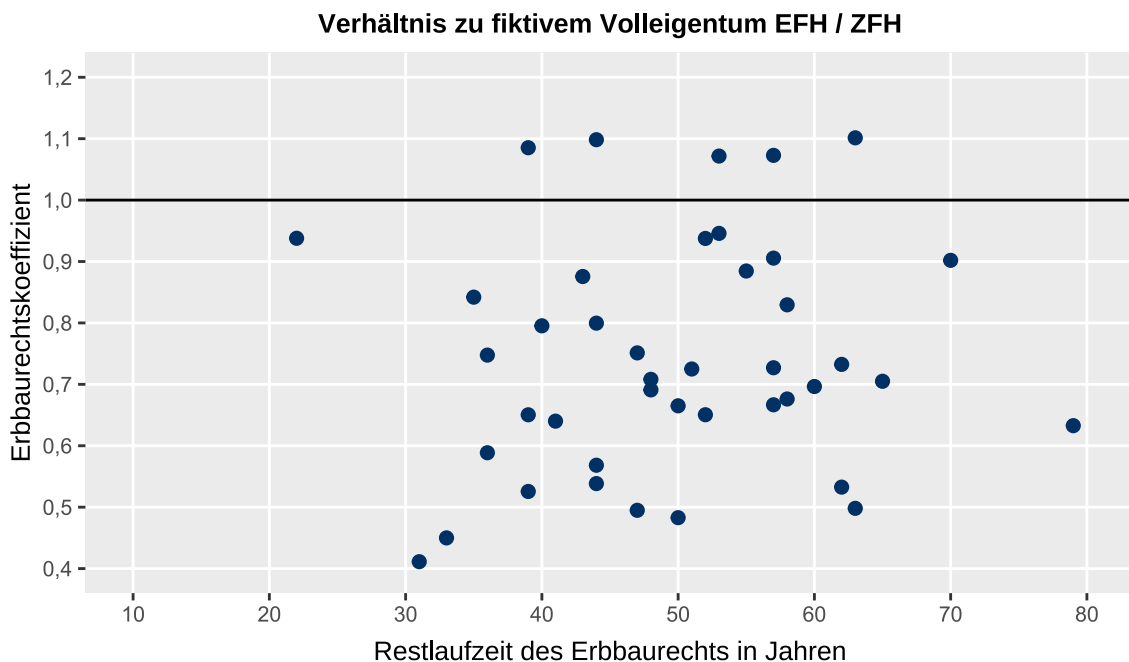
### 7.2.2.1 Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte (EFH / ZFH)

Bebaute Erbbaurechte (EFH / ZFH auf mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken) werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt.

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

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

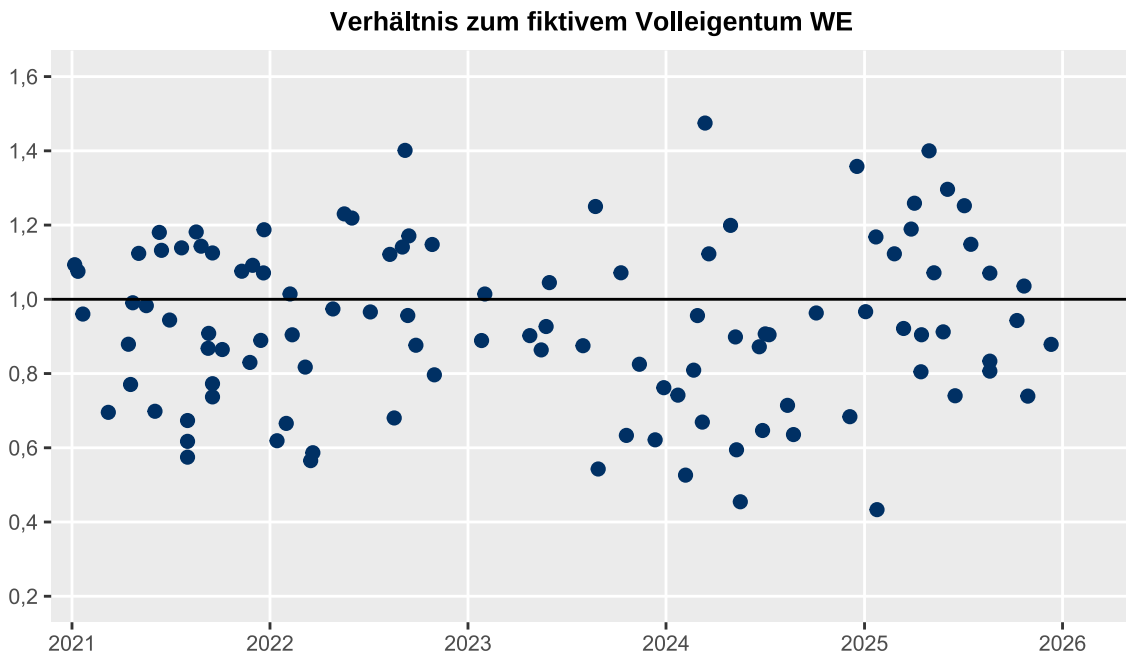
Erbbaurechtskoeffizient EFH / ZFH	2021 - 2025
Dorsten, Gladbeck, Marl	
Median	0,72



### 7.2.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte

Analog zur Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten für EFH / ZFH wurden Kauffälle von Wohnungserbbaurechten der letzten Geschäftsjahre untersucht. Hier zeigt sich, dass es keinen signifikanten Einfluss der Restlaufzeit des Erbbaurechts auf den Kaufpreis der Eigentumswohnung gibt. Die Wohnungserbbaurechte wurden ebenfalls unter dem Wert von Eigentumswohnungen im Normaleigentum verkauft, es ergibt sich im **mehrfährigen Durchschnitt** ein Wertabschlag bei großen Schwankungen der wenigen Einzelwerte.

Erbbaurechtskoeffizient W <sub>Erb</sub>	2021 - 2025
Dorsten, Gladbeck, Marl	
Median	0,92



### 7.3 Erbbaugrundstücke

In diesem Marktsegment (EFH / ZFH) 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.)

Eine Untersuchung der in den letzten Jahren erfolgten Verkäufe von Erbbaugrundstücken zeigt 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.

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

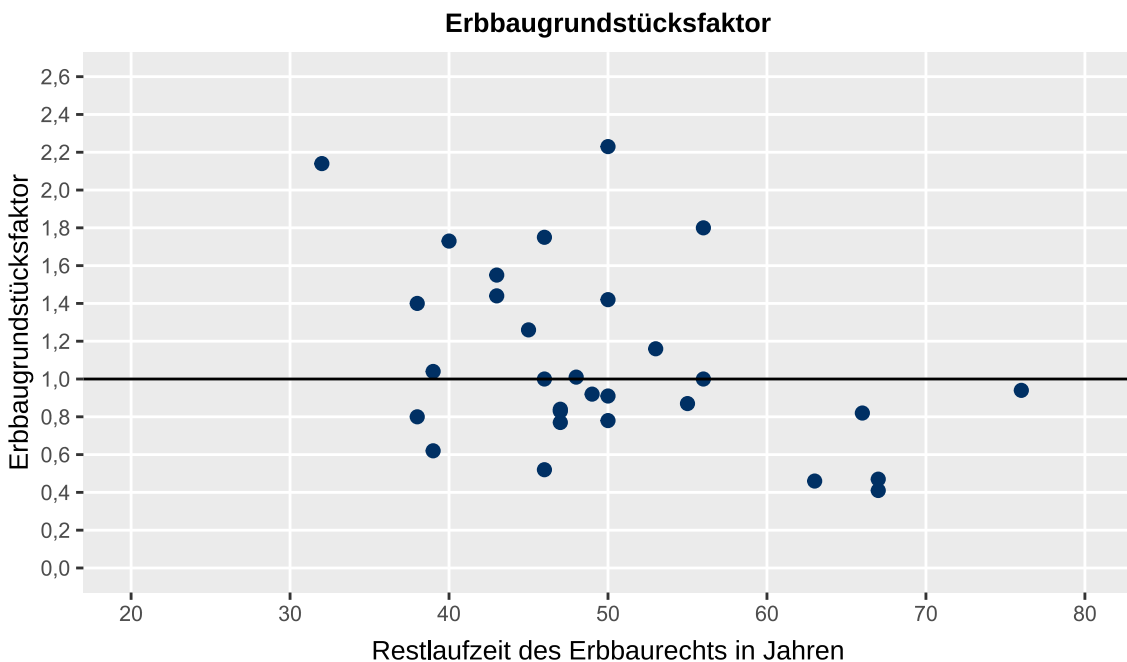
Nach ImmoWertV § 22 Abs. 2 geben Erbbaugrundstücksfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

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

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

Aufgrund der geringen Fallanzahl in diesem Marktsegment (EFH / ZFH) wurde die Untersuchung auf die Fälle der letzten fünf Geschäftsjahre ausgedehnt. Es zeigt sich, bei stark schwankenden Einzelwerten, dass der große Anteil (ca. 90 %) der ermittelten Erbbaurechtsfaktoren privater Transaktionen in einer Spanne von 0,5 bis 1,8 liegen, wobei eine deutliche Abhängigkeit von der Restlaufzeit des Erbbaurechts zu erkennen ist.

Erbbaugrundstücksfaktor	2021 - 2025
Dorsten, Gladbeck, Marl	
Median	0,97



### 7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten

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

$$\frac{\text{vorläufiger Vergleichswert (= bereinigter Kaufpreis)}}{\text{unbelasteter Bodenwert}}$$

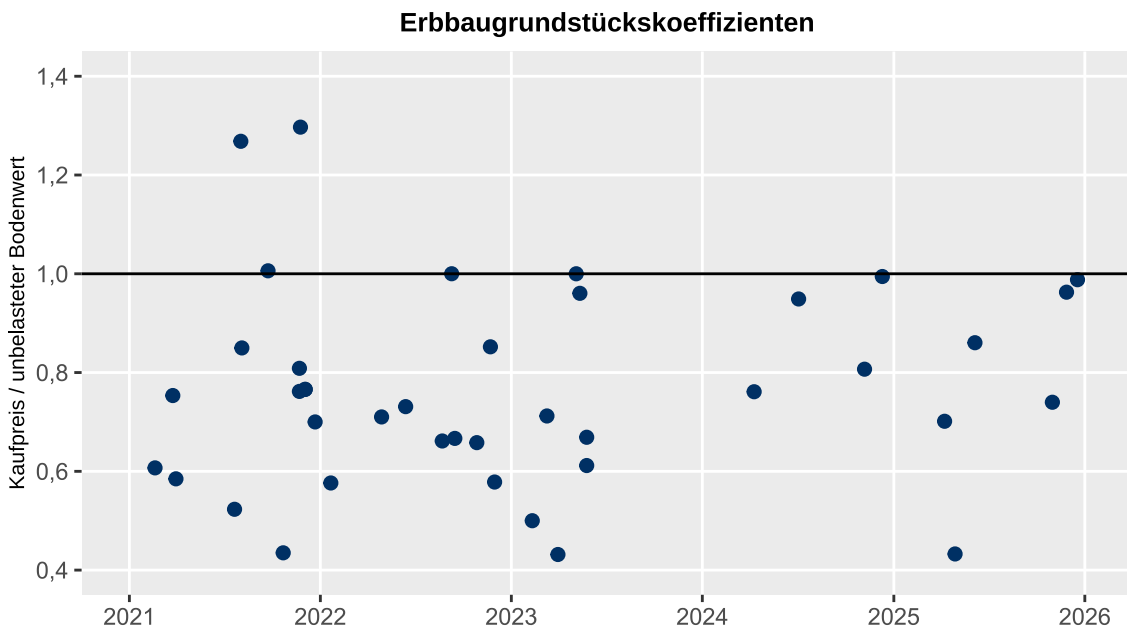
Eine Untersuchung der in den letzten Jahren erfolgten Verkäufe von Erbbaugrundstücken (für EFH / ZFH) zeigt deutliche Unterschiede im Marktverhalten in Abhängigkeit von der Art des Verkäuferkreises:

- **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 Grafik zeigt das Ergebnis der Auswertung der Verkäufe der letzten fünf Geschäftsjahre:

Es zeigt sich, dass der in Vorjahren festzustellende Anstieg der Preise auf bis zu durchschnittlich 100 % des Bodenwertes sich nicht weiter fortgesetzt hat. So liegen die Preise der wenigen privaten Verkäufe der letzten fünf Geschäftsjahre **überwiegend unterhalb** des unbelasteten Bodenwertes. Im Bewertungsfall müssen alle spezifischen Einflussmerkmale sachverständig gewürdigt werden.

Erbbaugrundstückskoeffizient	2021 - 2025
Dorsten, Gladbeck, Marl	
Median	0,75



## 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 09.10.2023 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 erforderliche Daten"

Element	Beschreibung
Stichtag - zeitl. Bezug	<b>01.01.2026</b>
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 erforderlichen Daten werden für jedes Stadtgebiet getrennt ermittelt, sofern die Datengrundlage ausreichend groß ist)

Element	Beschreibung
Datengrundlage	<b>Kaufpreissammlung</b> des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl - geführt in der Zentralen Kaufpreissammlung NRW
Kategorien:	<p><b>Kauffall geeignet:</b> 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><b>Kauffall ungeeignet:</b> Der Kauffall entspricht <i>NICHT</i> 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><b>Kauffall bedingt geeignet:</b> Der Kauffall entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Es liegen jedoch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, deren Werteinflüsse 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>
Kaufpreisnormierung	Bekannte Kaufpreisannteile, die nicht zum üblichen Objektumfang gehören wie z. B. Inventar oder PV-Anlagen werden als Kaufpreiskorrektur abgespalten. 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.
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden nur Kaufpreise ohne stark wertbeeinflussende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale herangezogen = nur "geeignete" Kauffälle. I. d. R. sind die tatsächlichen Werteinflüsse aus boG nicht bekannt und können somit nicht als Kaufpreiskorrektur berücksichtigt werden.

Element	Beschreibung
Baujahr	Jahr der Fertigstellung - das Baujahr wird über Fragebögen von den Marktteilnehmern erfragt und auf Plausibilität geprüft
Garagen und Stellplätze	Für die Teilmärkte <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> sowie <b>Eigentumswohnungen</b> werden Wertanteile für Garagen u. ä. vom Kaufpreis abgespalten, falls bekannt anhand des Garagenkaufpreises, andernfalls aus Erfahrungswerten - wie folgt:
	neu                      bis 30 Jahre                      älter
	Garagen                      12.000 €                      8.000 €                      5.000 €
	Doppel-Garagen                      18.000 €                      12.000 €                      8.000 €
	Tiefgaragenstellplatz                      18.000 €                      10.000 €                      6.000 €
	Stellplatz (extern)                      2.500 €                      2.500 €                      2.500 €
	neu                      bis 15 Jahre                      älter
	Carports                      5.000 €                      3.000 €                      1.000 €
	Alle Daten für EFH / ZFH und WE; Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Immobilienrichtwert und Baujahres-/ Durchschnittspreise enthalten somit keine Werte für Garagen o. ä.
	Im Wertermittlungsfall müssen solche Werte zusätzlich als <b>boG</b> berücksichtigt werden!
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.
Wohn- /Nutzungsflächen	Wohn- /Nutzungsflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen, bei EFH / ZFH ohne Flächenanteile für Terrassen.

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

Element	Beschreibung
Auswertungszeitraum	Kauffälle mit Vertragsabschluss 01.01. bis 31.12 des letzten Geschäftsjahres vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	<b>geeignete</b> Kauffälle <b>des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs</b> , die vertieft ausgewertet werden konnten
Bodenwertniveau	alle Wohnlagen ohne Gewerbe- oder Außenbereichslagen
statistische Kenngrößen	<b>Median und Standardabweichung</b> 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 <b>geeigneten</b> Kauffälle der bebauten Teilmärkte erfolgt die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und zusätzlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern des Sachwertfaktors gemäß § 12 ImmoWertV.
statistisches Verfahren <b>Sachwertfaktoren</b>	lineare Regressionsanalyse, Methodik der Ausreißerbeseitigung Quartilsabstände. Als Grenzmaß wird der 1,5-fache Quartilsabstand angehalten. Aufgrund des zu geringen Bestimmtheitsmaßes können <b>keine statistisch gesicherten Sachwertfaktoren</b> abgeleitet werden und es wird eine sachverständige Einschätzung empfohlen (siehe Darstellung der Verteilung Kapitel 5.1.4).
statistisches Verfahren <b>Liegenschaftszinssätze</b>	Ableitung durch Medianbildung, Methodik der Ausreißerbeseitigung Quartilsabstände. Als Grenzmaß wird der 1,5-fache Quartilsabstand angehalten.  Liegenschaftszinssätze werden ausgewiesen mit Standardabweichung und dem Median der wertbeeinflussenden Merkmale (Fläche, Ertrag, Restnutzungsdauer).
statistisches Verfahren <b>Immobilienrichtwerte</b> für die Teilmärkte EFH / ZFH sowie WE	räumlich autoregressive Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregression model). Die Modellgüte wird durch den Root Mean Squared Error (RMSE) pro Teilmarkt beschrieben:  RMSE EFH / ZFH ~ 458 €/m <sup>2</sup>  RMSE WE ~ 348 €/m <sup>2</sup>

#### d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten für Vergleichsfaktoren

Element	Beschreibung
bebaute Teilmärkte	Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser
Bezugseinheit	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Umrechnungs- koeffizienten (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 vergleichsweise 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 markt-konformen Liegenschaftszinssatzes einer Immobilie im Rahmen eines Wertgutachtens stellt insofern die sachverständige Abgleichung verschiedener Einflussmerkmale dar.

Element	Beschreibung
bebaute Teilmärkte	Wohnungseigentum, EFH / ZFH, DFH, MFH, MFH mit gewerblichem Ertragsanteil bis 20 %, MFH mit gewerblichen Anteil ab 20 % Nur Weiterverkäufe, keine Neubauten, keine Außenbereichslagen
Bewirtschaftungskosten	Ansätze gem. Anl. 3 ImmoWertV bezogen auf den Kaufzeitpunkt. Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anl. 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze in 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
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV

Element	Beschreibung
Reinertrag	Jährlicher Reinertrag = jährlicher Rohertrag - BWK
Restnutzungsdauer	Kauffälle mit mindestens 25 Jahren RND (Gewerbeobjekte 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 Wohnungs-/ Gewerbeniete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt zum 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 EUR 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	Beschreibung
bebaute Teilmärkte	Ein- und Zweifamilienhäuser  Nur Weiterverkäufe, keine Neubauten, keine Außenbereichslagen
Alterswertminderungsfaktor	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV.
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Bodenwert	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert aus dem Jahr des Kauffalls, Anpassungen entsprechend § 9 Abs 1 Satz 2 und 3
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

Element	Beschreibung
Gebäudestandard	<p>Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt. Bei nicht ausreichender Datenlage wie folgt:</p> <p><b>Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für EFH / ZFH</b></p>
	<p>Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet) normale Bauausführungen älterer Baujahre, keine oder minimale Modernisierung</p>
	<p>Standardstufe 2: (einfach) normale Bauausführungen und / oder Modernisierung bis vor ca. 1995</p>
	<p>Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß) normale Bauausführungen und / oder Modernisierung ab ca. 1995</p>
	<p>Standardstufe 4: (gehoben) überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierung ab ca. 2005</p>
	<p>Standardstufe 5: (stark gehoben) hochwertige Bauausführung</p>
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 Abs 2 Satz 4: pauschal 2 % vom Gebäudeherstellungswert</p>
Regionalfaktor	<p>1,0 gemäß Handlungsempfehlung der AGVGA vom Dezember 2023</p> <p>Hinweis: Ein Regionalfaktor ist nicht abgeleitet worden. Im Rahmen der geplanten Neuleitung der NHK 2020 ist die Ableitung des Regionalfaktors Gegenstand der Ausschreibung.</p>
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	<p>pauschal 4 % des Gebäudezeitwertes (nach Alterswertminderung) zuzüglich pauschal 5.000 EUR 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 und ersetzen nicht den Mietspiegel. 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 01. Juli 2025 veröffentlicht.

### Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten

#### Ausgangswert

Klasse	Baujahr	Miete/m <sup>2</sup>
I	bis 1949	5,25 €/m <sup>2</sup>
II	1950 bis 1979	5,55 €/m <sup>2</sup>
III	1980 bis 1999	6,20 €/m <sup>2</sup>
IV	2000 bis 2015	7,30 €/m <sup>2</sup>
V	2016 bis 2020	8,30 €/m <sup>2</sup>
VI	ab 2021	*

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

Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	Faktor
Kleiner als 45 m <sup>2</sup>	1,05
45 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	1,00
Größer als 100 m <sup>2</sup> (ohne EFH)	0,90
<b>Sonderform:</b> Einfamilienhaus (inkl. Garten)	1,15

**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. In **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. In **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. In **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den vorherigen Schritten 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 01.09.2024**

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
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		

<sup>1</sup>Wohnungen von 30,00 m<sup>2</sup> bis 34,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 30 - 34 m<sup>2</sup> 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 Umgebung 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
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 <sup>2</sup>	Zuschlag bis 5 %
Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	Abschlag bis 2,5 %
Wohnfläche über 120 m <sup>2</sup>	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

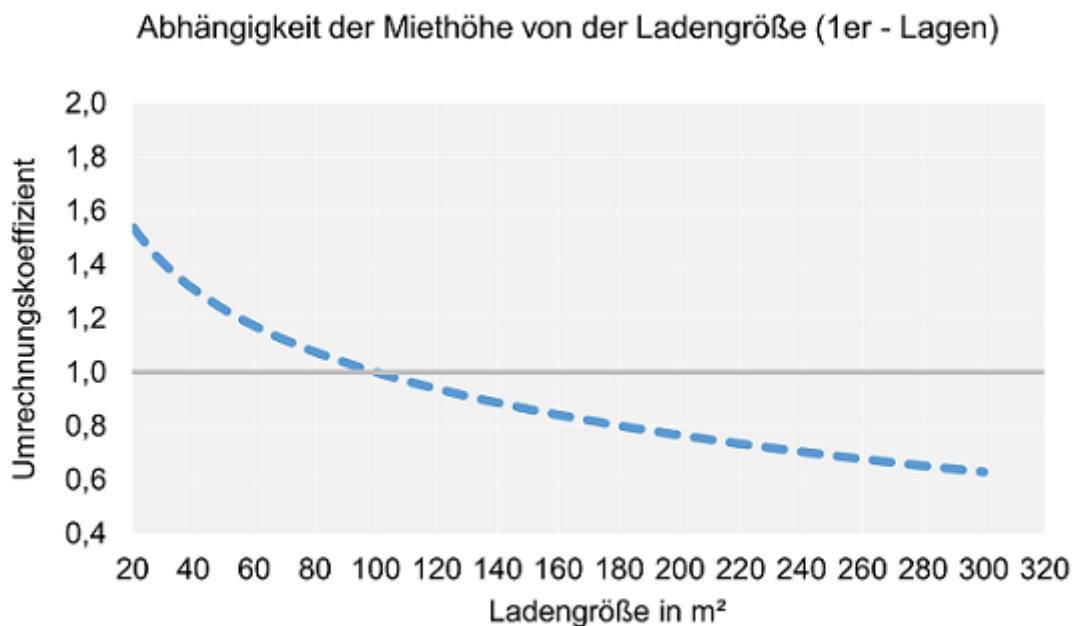
Die Innenstadtlagen unterliegen seit längerem einem Strukturwandel - nicht zuletzt durch Internethandel und Einkaufszentren. Vertreter des Handels arbeiten zusammen mit den Gemeinden an Konzepten zur Revitalisierung der Kernlagen - teils unter Nutzung öffentlicher Förderprogramme. Hierbei werden Neuvermietungen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

Eine in 2023 / 2024 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 Mieterumfrage** 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 Grafik dargestellt wird:



## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

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

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ansprechpartner mit Telefonnummer

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

**Weitergehende Informationen und Internetverweise**

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

## 11 Anlagen

### 11.1 Liegenschaftszinssätze - Übersicht

#### Stadtgebiet Dorsten

2025	LZ Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
EFH / ZFH	1,3	108	135	2.560	7,0	22,0	36	30,1
	± 0,8		± 43	± 670	± 1,0	± 2,9	± 12	± 6,0
Wohnungseigentum	2,0	104	82	2.060	6,7	26,0	39	25,3
	± 1,6		± 26	± 570	± 1,4	± 4,3	± 11	± 5,1

#### Stadtgebiet Gladbeck

2025	LZ Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
EFH / ZFH	1,2	79	126	2.680	7,3	22,0	39	31,5
	± 0,9		± 46	± 590	± 0,6	± 2,4	± 12	± 6,2
Wohnungseigentum	2,7	99	76	1.660	6,8	26,0	36	21,1
	± 1,5		± 20	± 540	± 0,9	± 3,1	± 12	± 4,7

#### Stadtgebiet Marl

2025	LZ Stabw	N	Wfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
EFH / ZFH	1,5	111	122	2.420	7,2	22,0	36	27,3
	± 1		± 55	± 550	± 0,9	± 2,7	± 12	± 5,3
Wohnungseigentum	3,0	126	82	1.910	7,6	24,0	39	21,7
	± 1,7		± 22	± 750	± 2,2	± 3,5	± 11	± 5,5

#### Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck Marl

2025	LZ Stabw	N	Wfl / Nfl in m <sup>2</sup>	ber. KP €/m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	BWK in %	RND Jahre	RF
DFH	2,5	15	257	1.360	6,2	28,0	31	18,7
	± 1,0		± 29	± 260	± 0,8	± 2,2	± 4	± 3,7
MFH bis 20 %*	4,0	21	437	1.120	6,3	28,0	33	15,1
	± 1,0		± 238	± 310	± 1,1	± 3,6	± 7	± 3,0
MFH ab 21 %*	4,9	5	235	1.160	7,2	23,0	34	13,1
	± 1,8		± 517	± 430	± 1,7	± 3,4	± 5	± 2,7

• = gewerblicher Anteil v. Rohertrag

## 11.2 Bewirtschaftungskosten - Übersicht

(in Ergänzung zur Modellbeschreibung)

**Bewirtschaftungskosten seit 2022 nach ImmoWertV** (bis 2021 AGVGA- Modell)

**VPI 2020 = 100**

	<b>Index</b>
Oktober 2001	77,1
Oktober 2025	123,0

### Verwaltungskosten [€]

<b>Beschreibung</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Wohnung / Einfam. (Normal)	299	298	312	344	351	359	367
ETW	358	357	373	412	420	429	439
Garage / Einstellplatz	39	39	41	45	46	47	48

### Instandhaltungskosten

<b>Beschreibung</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	11,7	11,7	12,2	13,5	13,8	14,0	14,4
Garage	69,3	69,2	92	102	104	106	108
Carport	42,7	42,6					
Stellplatz	26,7	26,6					
Tiefgaragenstellplatz	88,5	88,3					

### Mietausfallwagnis

2 % des marktüblichen Rohertrags 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  
Halteener Straße 28  
46284 Dorsten

