



**Grundstücksmarktbericht 2022**  
für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

---

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

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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

**Herausgeber**

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

**Geschäftsstelle**

Halterner Straße 28  
46284 Dorsten  
Telefon 02362 66-5080  
Fax 02362 66-5768  
E-Mail: [gutachterausschuss@dorsten.de](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

**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</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>9</b>
2.1	Anzahl der Kauffälle	10
2.2	Zwangsversteigerungen	13
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>14</b>
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	20
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	24
3.3.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	25
3.4	Wohnungseigentum	26
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	28
3.6	Sonstiges	28
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	29
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	31
4.3	Gewerbliche Bauflächen	31
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	32
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	33
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	34
4.7	Bodenrichtwerte	35
4.7.1	Definition	35
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	42
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	43
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	44
4.7.5	Indexreihen	44
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	44
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>45</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.1.1	Durchschnittspreise	46
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	49
	Immobilienrichtwerte	49
5.1.3	Indexreihen	51
5.1.4	Sachwertfaktoren	52
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	56
5.2	Ertragsorientierte Objekte	57
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	57
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	58
5.2.3	Indexreihen	58
5.2.4	Durchschnittspreise	58
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	61
5.3.1	Liegenschaftszinssätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	61
5.3.2	Garagen und Tiefgaragenstellplätze	62

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>63</b>
6.1	Wohnungseigentum	63
6.1.1	Durchschnittspreise	63
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	66
	Immobilienrichtwerte	66
6.1.3	Indexreihen	68
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	69
6.1.5	Rohertragsfaktoren	69
6.2	Teileigentum	69
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>70</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	70
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	70
7.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser / Erbaurechte (Erbaurechtskoeffizienten)	70
7.2.2	Erbaurechtsfaktoren für bebaute Erbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)	71
7.2.3	Wohnungserbaurechte	72
7.3	Erbbaugrundstücke	72
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren	72
7.3.2	Erbbaugrundstückskoeffizienten	73
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>74</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze	74
8.2	Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	75
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>76</b>
9.1	Wohnungsmieten Dorsten	76
9.2	Wohnungsmieten Gladbeck	77
9.3	Wohnungsmieten Marl	78
9.4	Ladenmieten Geschäftslagen	79
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>80</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>82</b>
11.1	Liegenschaftszins-Übersichten	82
11.2	Bewirtschaftungskosten – Übersicht	84

## 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.

Abkü.	Bedeutung
ber. KP	bereinigter Kaufpreis
BWK	Bewirtschaftungskosten
EFH	Einfamilienhaus
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
Gfl	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
oberer Ber.	oberer Bereich nach Trimmen
unterer Ber.	unterer Bereich nach Trimmen
RF	Rohertragsfaktor
RND	Restnutzungsdauer
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Stabw	Standardabweichung
UK	Umrechnungskoeffizienten
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert 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 unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

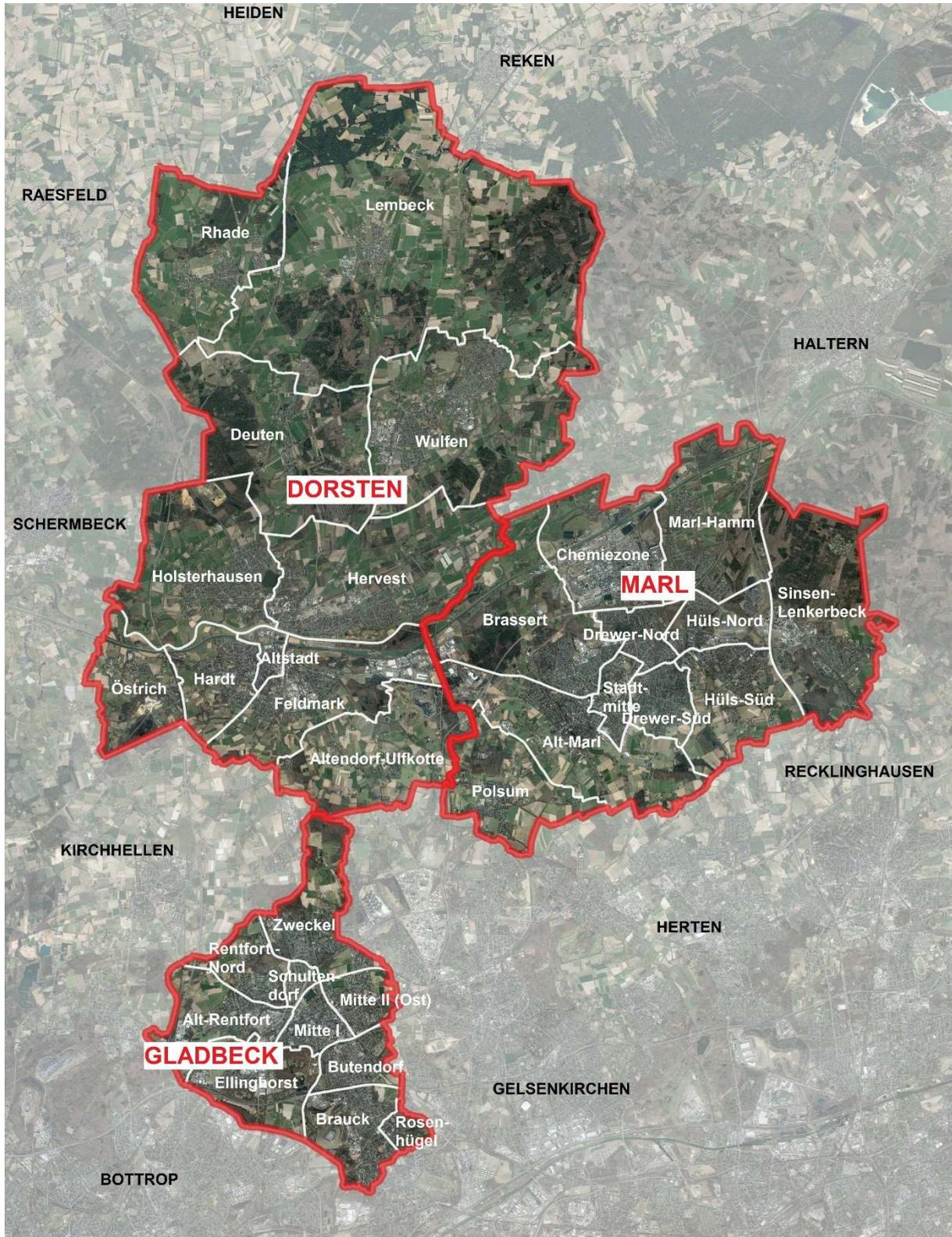
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Alle Kapitel des Grundstücksmarktberichtes enthalten getrennte Angaben zu allen drei Stadtgebieten (Ausnahme Sachwertfaktoren, Erbbaurechtsfaktoren und Gewerbeobjekte). 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.

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 hat das Stadtgebiet Dorsten im Vergleich zu Marl den größeren Anteil, 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 nur eine untergeordnete Rolle.

Kauffälle, die auf „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ hindeuten (z. B. Verwandtschaftsverhältnis von Verkäufer und Käufer), werden als „ungeeignet“ gekennzeichnet und nicht vertieft ausgewertet. Solche „ungeeigneten“ Kauffälle werden nur in Kapitel 2 (Anzahl) aufgeführt, jedoch nicht in Umsätzen berücksichtigt.

Die **Gesamtanzahl der Kauffälle** lag im Berichtszeitraum 2021 auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die Verteilung innerhalb der Städte hat sich geändert. Während für Dorsten rd. 16% und für Marl rd. 5% mehr Kauffälle registriert wurden, lag die Anzahl der Gladbecker Kauffälle rd. 19% unter dem Vorjahr (starker Rückgang im Teilmarkt Wohnungseigentum).

In dem vergangenen Geschäftsjahr ist ein weiterer **Anstieg der Preise für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen in allen drei Stadtgebieten** zu vermerken - in einigen Baujahresgruppen der eigennutzungsorientierten Teilmärkte wurden extreme Entwicklungen registriert. Erstmals konnten für die Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen Immobilienrichtwerte abgeleitet werden. Sie werden auf der landesweiten Internetplattform [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Für renditeorientierte Objekte - insbesondere Mehrfamilienhäuser - wurde zudem in Dorsten, Gladbeck und Marl ein deutlicher Anstieg der Fallzahlen und der Geldumsätze registriert.

Für das Marktsegment der **Baulandverkäufe** ist ebenfalls ein deutlicher **Preisanstieg** zu verzeichnen mit einzelnen extremen Spitzenpreisen. Die Anzahl der Baulandverkäufe ist weiterhin rückläufig. Eine Ausnahme bilden nur vereinzelte Neubaugebiete. In Gladbeck wurden wieder sehr wenige Einzelumsätze registriert.

Auch **Landwirtschaftliche Flächen** wurden in 2021 zu deutlich höheren Preisen als im Vorjahr gehandelt.

## 2.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Geschäftsjahr 2021 gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt 2.322 Grundstückskauffälle von beurkundenden Stellen übersandt worden.

Ca. 80 % 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 2021 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 2021 beurkundet und der Geschäftsstelle bis zum 15.02. des Folgejahres zugestellt wurden.

### Anzahl Kauffälle 2021 alle Teilmärkte

2021	Anzahl alle Teilmärkte	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	unbebaute Grundstücke	130	33	71	234
	bebaute Grundstücke	303	306	400	1009
	Wohnungs- und Teileigentum	347	221	338	906
	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	70	37	65	172
	Summen	850	597	874	2321
	darunter ungeeignete Fälle	139	89	110	338

### Teilmarkt unbebaute Grundstücke Anzahl Kauffälle

2021	unbebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	Anzahl	130	33	71	234
davon	individueller Wohnungsbau	31	5	13	49
	Geschosswohnungsbau	5	5	6	16
	Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	1	0	3	4
	Gewerbe / Industrie	15	3	2	20
	werdendes Bauland / Rohbauland	3	1	4	8
	sonstige	34	16	27	77
	landwirtschaftliche Flächen	18	2	8	28
	forstwirtschaftliche Flächen	6	0	0	6
	ungeeignet	17	1	8	26

**Teilmarkt bebaute Grundstücke**

Anzahl Kauffälle

<b>2021</b>	<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>Dorsten</b>	<b>Gladbeck</b>	<b>Marl</b>	<b>Summen</b>
	Anzahl	303	306	400	1009
davon	Ein- und Zweifamilienhäuser	162	164	239	565
	Mehrfamilienhäuser	32	61	44	137
	Wohn- und Geschäftsnutzung	14	10	22	46
	Gewerbe / Industrie	7	8	9	24
	sonstige (u. a. Garagen)	13	6	9	28
	ungeeignet	75	57	77	209

**Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum**

Anzahl Kauffälle

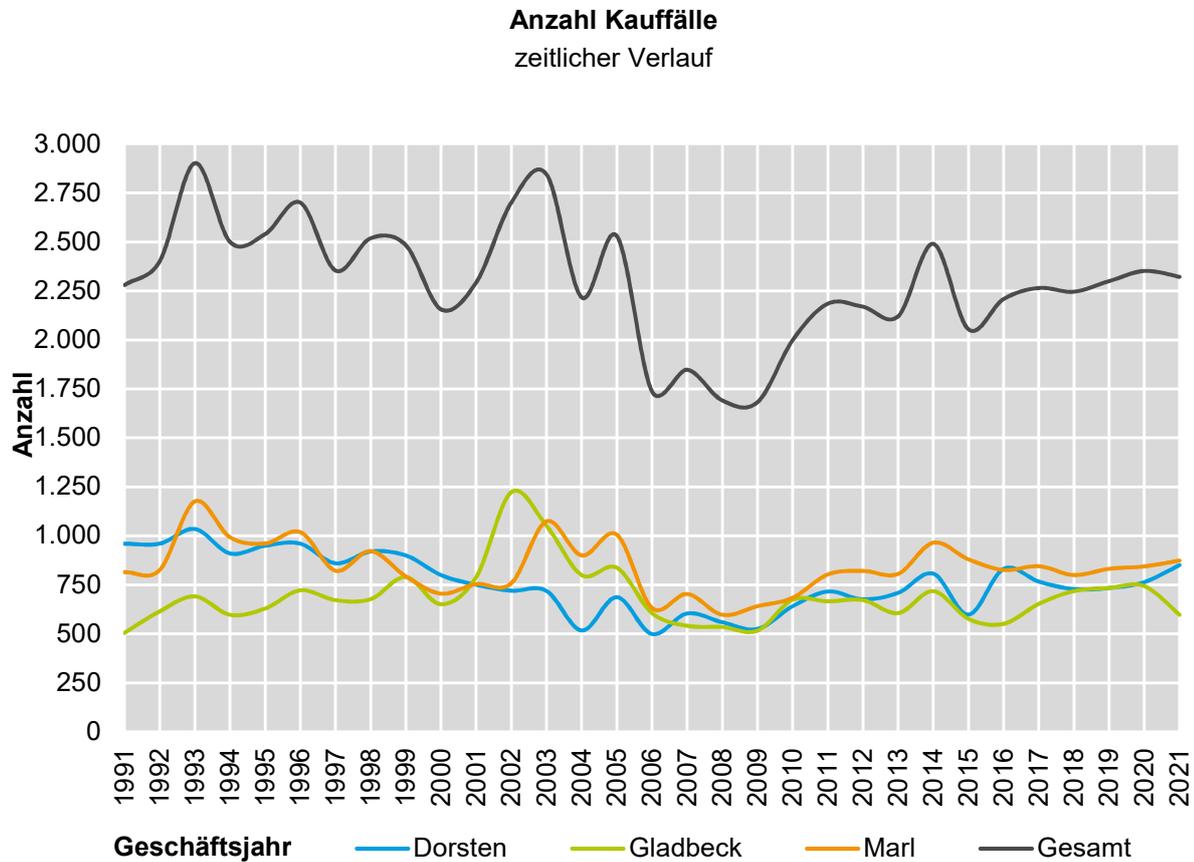
<b>2021</b>	<b>Wohnungs- / Teileigentum</b>	<b>Dorsten</b>	<b>Gladbeck</b>	<b>Marl</b>	<b>Summen</b>
	Anzahl	347	221	338	906
davon	Wohnungseigentum	221	165	279	665
	Teileigentum (gewerbl.)	7	6	4	17
	Teileigentum Garagen/Stellplätze	85	21	39	145
	ungeeignet	34	29	16	79

**Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke**

Anzahl Kauffälle

<b>2021</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>Dorsten</b>	<b>Gladbeck</b>	<b>Marl</b>	<b>Summen</b>
	Anzahl	70	37	65	172
davon	Erbbaugrundstücke	13	5	12	30
	Erbbaurechtsbestellungen	2	3	1	6
	bebaute Erbbaurechte	23	18	27	68
	Wohnungs- / Teilerbbaurechte	19	9	16	44
	ungeeignet	13	2	9	24

Die Entwicklungen der Verkaufszahlen **seit dem Jahr 1991** sind im nachstehenden Diagramm dargestellt. Hierbei werden die stadtbezogenen Kauffallzahlen und die Gesamtkauffallzahlen gegenübergestellt.



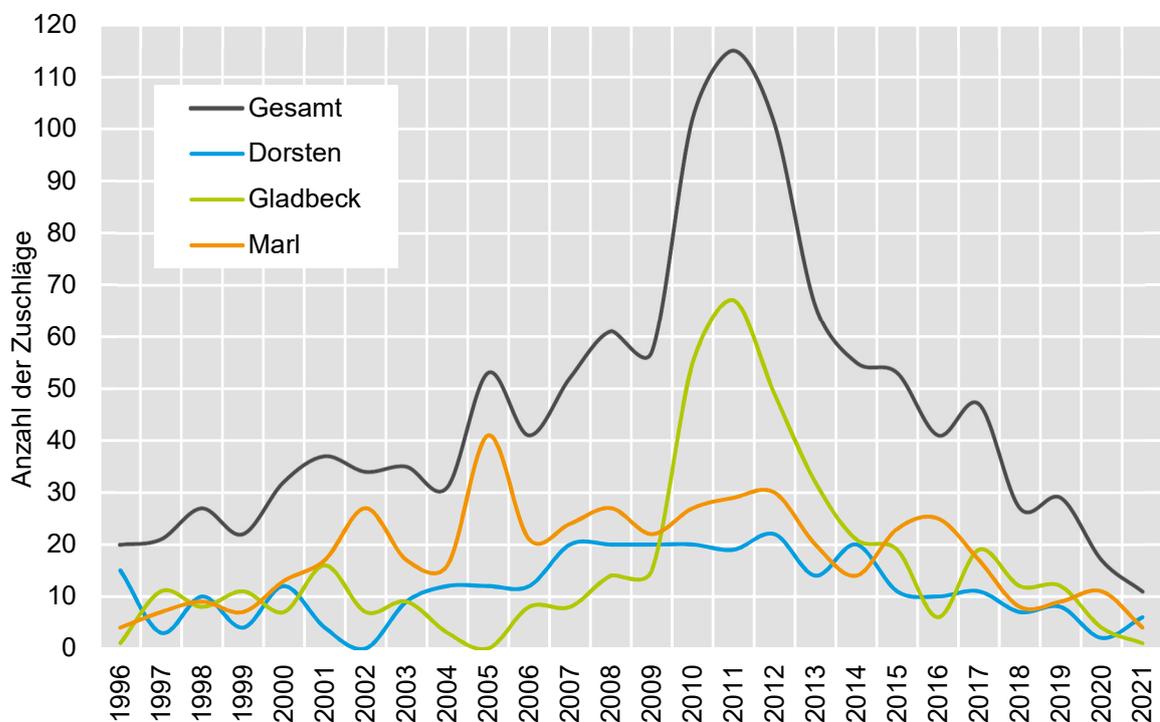
## 2.2 Zwangsversteigerungen

**Zwangsversteigerungen 2021**  
Städtevergleich

Teilmarkt	Dorsten Anzahl	Gladbeck Anzahl	Marl Anzahl
bebaute Grundstücke	3	-	3
Eigentumswohnungen	2	1	1
Gewerbeobjekte	-	-	-
Wohn-/Geschäftsbau	-	-	-
unbebaute Grundstücke	-	-	-
sonstige	1	-	-
<b>gesamt</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

Die Schwankungsbreite der Zuschlagshöhen im Vergleich zu den Verkehrswerten ist groß und liegt zwischen 75 bis 227 %.

**Anzahl Zwangsversteigerungen**  
zeitlicher Verlauf



### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

Der **Geldumsatz** aus allen Verkaufsfällen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl betrug im Jahr 2021 ca. 512 Millionen € und liegt 5 % über dem Niveau des Vorjahres. Hierbei sind nur **Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** berücksichtigt.

Hinweis: In Vorjahren waren in den Umsatzzahlen auch Kauffälle enthalten, die unter „persönlichen Verhältnissen“ der Vertragsparteien abgeschlossen wurden (u. a. Verwandtschaft). D. h. in den Grafiken längerer Zeitreihen sind die Geschäftsjahre bis einschließlich 2019 nur bedingt mit nachfolgenden Jahren vergleichbar!

Den Hauptanteil an dieser Summe haben die bebauten Grundstücke und das Wohnungs-/Teileigentum mit ca. 91 % des Gesamtumsatzes. Nachstehend sind die stadtspezifischen Geldumsätze der maßgeblichen Objektarten vergleichend gegenübergestellt. Nicht dargestellt werden die Geldumsätze der Verkaufsfälle von sog. Sonderflächen und Straßenland. Diese spielen beim Geldumsatz eine eher untergeordnete Rolle.

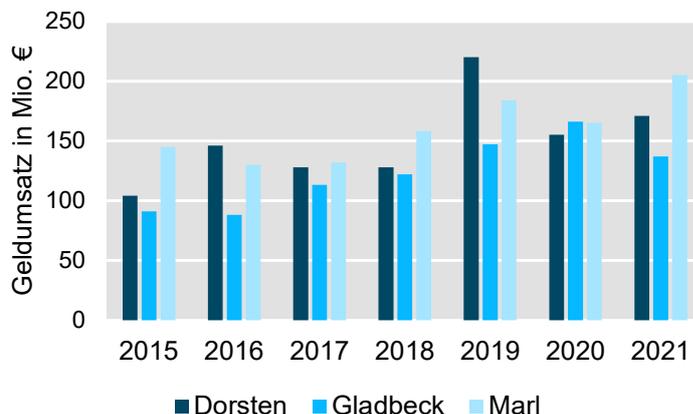
#### Geldumsatz 2021

in Mio. EUR

2021	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
<b>Geldumsatz</b>	170,7	136,4	204,9	512,0
darunter				
unbebaute Grundstücke	25,4	5,4	14,5	45,3
land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1,7	0,1	0,4	2,2
bebaute Grundstücke	92,5	109,4	146,6	348,5
Wohnungs- und Teileigentum	51,1	21,5	43,4	116,0

#### Geldumsatz

zeitliche Entwicklung



Der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr 2021 beläuft sich bei allen Grundstücksverkäufen insgesamt auf ca. 186 Hektar Grundstücksfläche und liegt auf dem Niveau des Vorjahres (190 ha).

Verkäufe bebauter Grundstücke machen mit rd. 81 Hektar etwa 44 % des Gesamtflächenumsatzes aus. Unbebaute Flächen haben einen Anteil von etwa 35 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2021, der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen liegt mit rd. 39 Hektar bei etwa 21 %.

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

Nachfolgend sind die Flächenumsätze der maßgeblichen Objektarten (ohne Straßenland, Sonderflächen, etc.) vergleichend gegenübergestellt.

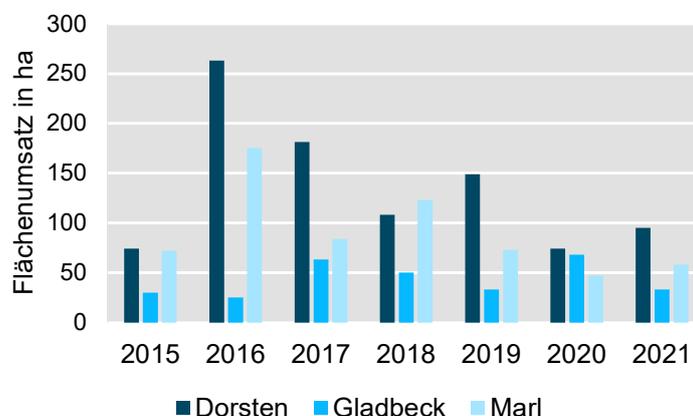
### Flächenumsatz 2021

in ha

2021	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
<b>Flächenumsatz</b>	94,5	33,3	57,8	185,6
darunter				
unbebaute Grundstücke	29,9	12,5	23,1	65,5
land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30,1	2,0	6,8	38,9
bebaute Grundstücke	34,5	18,8	27,9	81,2

### Flächenumsatz

zeitliche Entwicklung



In nachstehender Tabelle werden die Kauffälle (alle) und Umsatzzahlen (ohne ungeeignete Kauffälle) der letzten sieben Geschäftsjahre gegenübergestellt.

**Kauffälle und Umsatzzahlen**  
im zeitlichen Verlauf

	<b>Gemeinde</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Kauffälle</b> Anzahl	Dorsten	598	832	767	730	734	764	850
	Gladbeck	576	551	653	714	734	744	597
	Marl	880	826	845	802	832	844	874
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	104	146	128	128	220	155	171
	Gladbeck	91	88	113	122	147	166	137
	Marl	145	130	132	158	184	165	205
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	74	263	181	108	149	74	95
	Gladbeck	30	25	63	50	33	68	33
	Marl	72	175	84	123	73	47	58

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

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

### Individueller Wohnungsbau

Die Umsatzzahlen sind in Gladbeck weiter niedrig, in Dorsten und Marl wurde dieser Teilmarkt weiter durch Neubaugebiete belebt (insbesondere Dorsten-Feldmark und Marl-Drewer-Süd).

#### Bauland für individuellen Wohnungsbau

Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Anzahl	Dorsten	24	50	28	31
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	8	5	5	5
	Marl	19	24	21	14
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	3,1	6,4	3,2	6,9
	Gladbeck	0,9	0,6	0,7	0,7
	Marl	3,1	3,1	2,8	3,2
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	1,4	2,6	1,2	2,4
	Gladbeck	0,5	0,4	0,4	0,3
	Marl	1,5	1,5	1,1	1,0

**Gewerbliche Bauflächen**

Das Marktgeschehen stagniert in Gladbeck und Marl, in Dorsten sind einzelne Großumsätze enthalten.

**Gewerbliche Bauflächen**  
Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Anzahl</b>	Dorsten	14	12	5	15
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	-	2	4	3
	Marl	6	3	1	2
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	3,1	6,1	2,9	13,7
	Gladbeck	-	0,2	0,6	0,4
	Marl	2,8	0,3	0,2	0,6
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	8,5	7,4	5,3	16,6
	Gladbeck	-	0,3	1,4	0,5
	Marl	5	0,6	0,2	0,7

**Landwirtschaftliche Flächen**

Der größte Marktanteil liegt in Dorsten. In Gladbeck existiert seit Jahren kaum ein Markt für landwirtschaftliche Flächen, lediglich Einzelfälle.

**Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Anzahl	Dorsten	8	15	16	18
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	1	1	2	2
	Marl	12	9	11	8
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	0,7	1,0	1,9	1,6
	Gladbeck	/	/	0,4	0,1
	Marl	0,9	0,4	0,6	0,4
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	11,4	15,0	26,9	17,5
	Gladbeck	/	/	4,4	2,0
	Marl	11,7	6,5	8,7	6,8

**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

In diesem Marktsegment sind wie in den Vorjahren nur wenige Kauffälle zu verzeichnen und nur im Dorstener Stadtgebiet – in 2021 einzelne flächenstarke Umsätze.

**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Umsätze im zeitlichen Überblick

	<b>Gemeinde</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Anzahl	Dorsten	7	3	2	6
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	-	-	-	-
	Marl	-	1	-	-
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	0,1	0,1	0,01	0,09
	Gladbeck	-	-	-	-
	Marl	-	/	-	-
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	8,8	7,1	0,4	12,6
	Gladbeck	-	-	-	-
	Marl	-	/	-	-

### 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.

#### Geeignete Kauffälle 2021 Städtevergleich

bebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl
Ein- und Zweifamilienhäuser	162	164	240
Dreifamilienhäuser	14	12	7
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	20	49	40
Wohn- und Geschäftshäuser	12	10	18
Gewerbe-/Industrieobjekte	10	8	9
sonstige bebaute	10	6	7
Summen	228	249	321

Eine Gesamtübersicht über veräußerte bebaute Grundstücksflächen sowie eine Gegenüberstellung der Umsatzzahlen (nur zur Auswertung geeignete Kauffälle) 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 im Jahresvergleich

bebaute Grundstücke	Anzahl	2020		2021		
		Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	625	31,1	178,2	566	34,6	172,3
Dreifamilienhäuser	20	1,4	6,0	33	2,5	12,2
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	50	5,4	37,2	109	13,3	86,0
Wohn- u. Geschäftshäuser	51	5,1	26,4	40	3,4	23,6
Gewerbe-/Industrieobjekte	23	13,8	33,8	27	19,3	31,4
sonstige bebaute	22	5,9	7,4	23	7,7	4,1

**Dorstener Umsätze**  
Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	Anzahl	2020		2021		
		Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	191	9,9	60,1	162	12,0	54,4
Dreifamilienhäuser	4	0,2	1,1	14	0,9	5,1
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	9	0,8	7,1	20	1,6	9,6
Wohn- u. Geschäftshäuser	11	1,3	5,4	12	1,6	7,0
Gewerbe-/Industrieobjekte	9	8,7	18,5	10	11,5	7,5
sonstige bebaute	2	0,01	0,02	10	6,9	2,9

**Gladbecker Umsätze**  
Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	Anzahl	2020		2021		
		Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	224	10,1	63,9	164	7,8	46,9
Dreifamilienhäuser	10	0,9	2,6	12	0,9	4,5
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	24	2,8	19,8	49	5,4	39,8
Wohn- u. Geschäftshäuser	18	1,6	8,9	10	0,6	6,2
Gewerbe-/Industrieobjekte	7	2,2	8,4	8	3,2	7,0
sonstige bebaute	11	0,9	6,3	6	0,8	1,1

**Marler Umsätze**  
Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	Anzahl	2020		2021		
		Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	210	11,1	54,2	240	14,8	71,0
Dreifamilienhäuser	6	0,3	2,3	7	0,7	2,6
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	17	1,8	10,3	40	6,3	36,6
Wohn- u. Geschäftshäuser	22	2,2	12,1	18	1,2	10,4
Gewerbe-/Industrieobjekte	7	2,9	6,9	9	4,6	16,9
sonstige bebaute	9	5	1,1	7	0,0	0,1

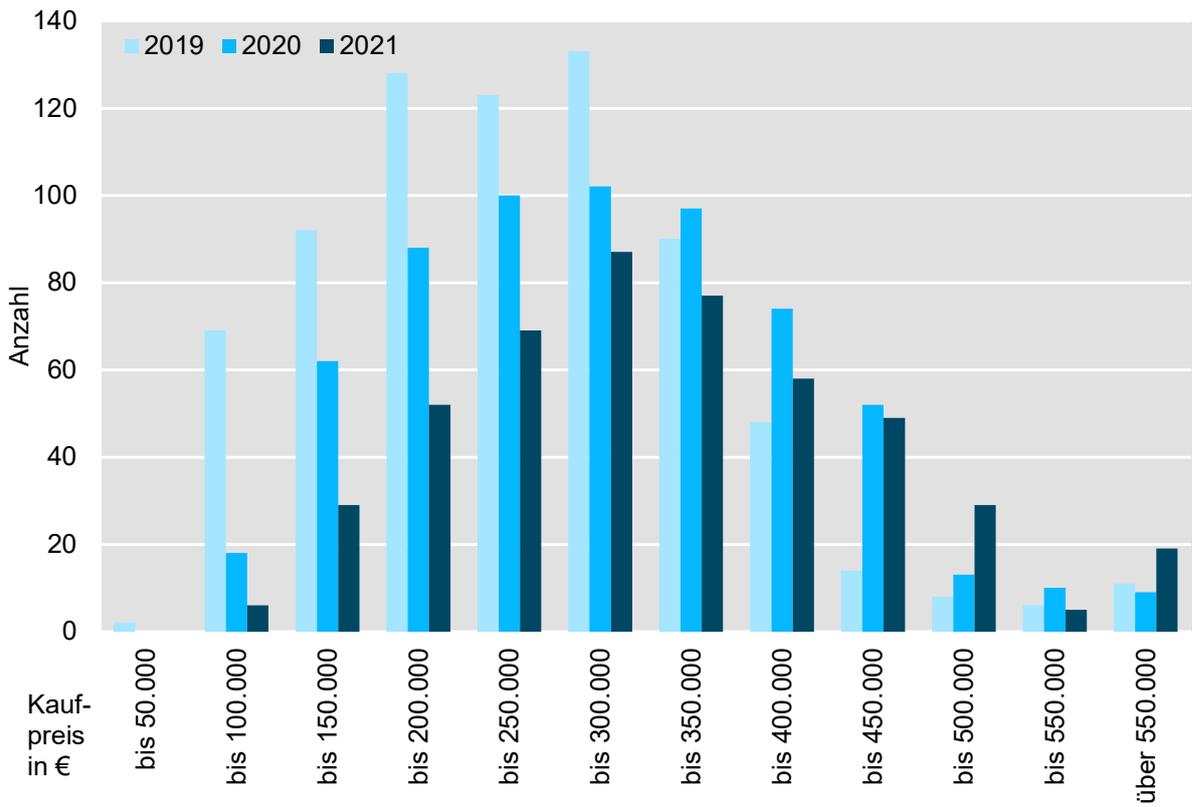
### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dorsten und Gladbeck ist ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen und Geldumsätze zu verzeichnen, in Marl ein Anstieg.

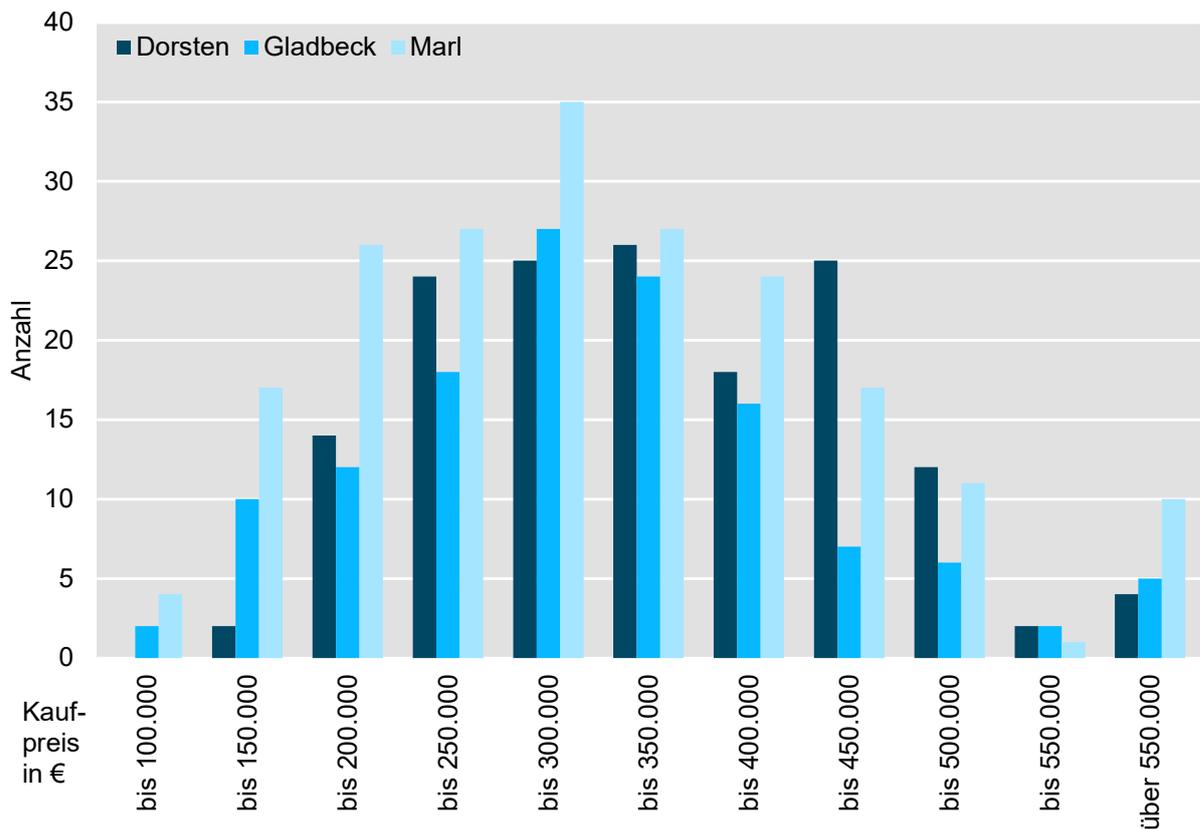
#### Ein- und Zweifamilienhäuser zeitliche Entwicklung

	<b>Gemeinde</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Anzahl</b>	Dorsten	212	194	191	162
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	226	239	224	164
	Marl	241	202	210	240
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	53,2	51,8	60,1	54,4
	Gladbeck	46,7	57,1	63,9	46,9
	Marl	52,0	58,4	54,2	71,0
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	11,1	12,7	9,9	12
	Gladbeck	12,9	12,3	10,1	7,8
	Marl	16,0	13,3	11,1	14,8

**EFH / ZFH Häufigkeitsverteilung**  
 Preise geeigneter Fälle im Zeitvergleich



**EFH / ZFH Häufigkeitsverteilung**  
 Preise geeigneter Fälle im Städtevergleich



### 3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Fall- und Umsatzzahlen der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäuser werden in unten stehenden Tabellen dargestellt. Die festgestellten Veränderungen in den Teilmärkten wurden durch umsatzstarke Einzelfälle (\*) beeinflusst.

#### Drei- und Mehrfamilienhäuser

zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2018	2019	2020	2021
Anzahl	Dorsten	32	25	13	34
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	43	40	34	61
	Marl	29	23	23	47
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	9,8	60,1*	8,3	14,7
	Gladbeck	13,7	16,5	22,4*	44,3*
	Marl	29,9	9,4	12,6	39,2*
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	2,3	20,0*	1,0	2,5
	Gladbeck	4,5	3,5	3,6	6,3
	Marl	4,6	2,2	2,2	7,0

#### Wohn- und Geschäftshäuser

zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2018	2019	2020	2021
Anzahl	Dorsten	3	9	11	12
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	5	18	18	10
	Marl	28	16	22	18
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	1,7	16,6*	5,4	7
	Gladbeck	1,4	8,6	8,9	6,2
	Marl	9,2	6,3	12,1*	10,4
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	0,5	1,4	1,3	1,6
	Gladbeck	0,3	1,4	1,6	0,6
	Marl	1,7	1,5	2,2	1,2

### 3.3.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auch in dem Teilmarkt der Gewerbe- und Industrieobjekte liegen die festgestellten Veränderungen im üblichen Rahmen. Schwankungen (\*) ergeben sich durch die individuellen Merkmale der Einzelverkäufe.

#### Gewerbe- und Industrieobjekte zeitlicher Vergleich

	<b>Gemeinde</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Anzahl	Dorsten	12	8	9	10
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	6	8	7	8
	Marl	11	9	7	9
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	3,5	16,9*	18,5*	7,5
	Gladbeck	3,8	9,2*	8,4	7
	Marl	6,1	18,4*	6,9	16,9*
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	3,6	6,7	8,7	11,5
	Gladbeck	1,9	2,2	2,2	3,2
	Marl	6,6	3,5	2,9	4,6

### 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.

In Dorsten und Marl ist ein Umsatzanstieg zu verzeichnen, in Gladbeck dagegen ein deutlicher Rückgang.

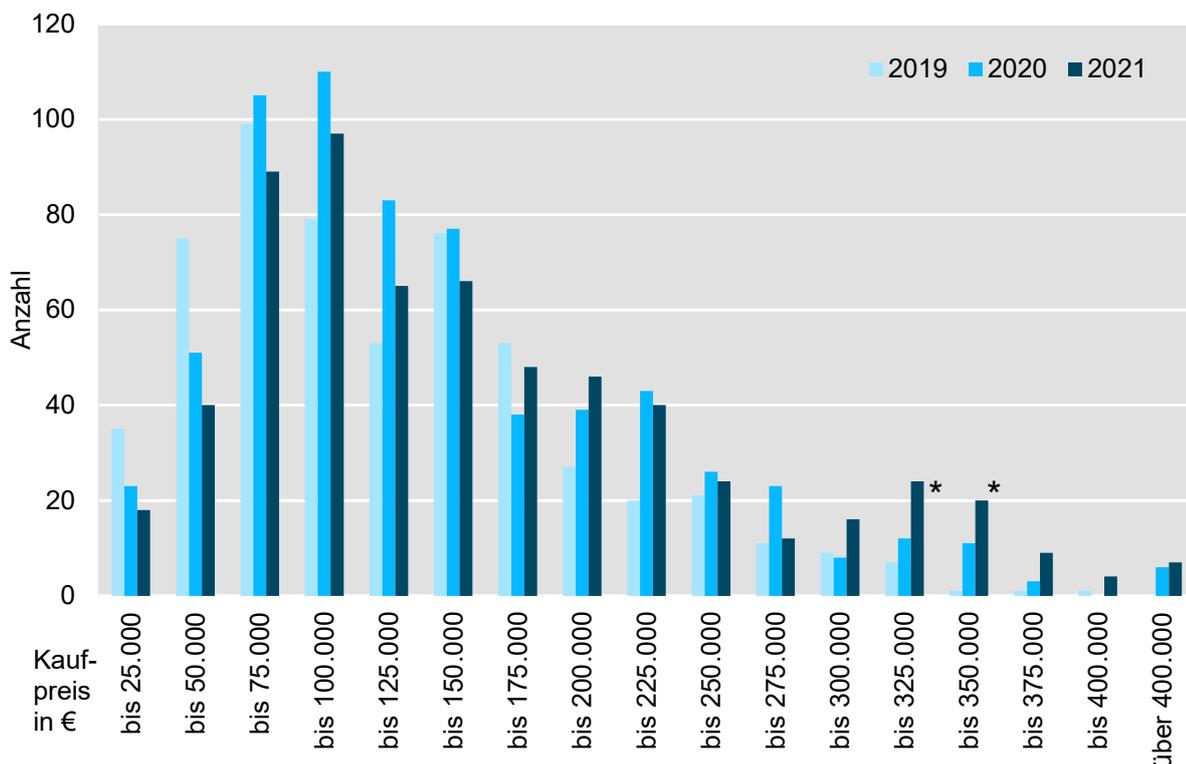
#### Geeignete Fälle Wohnungseigentum

zeitlicher Vergleich

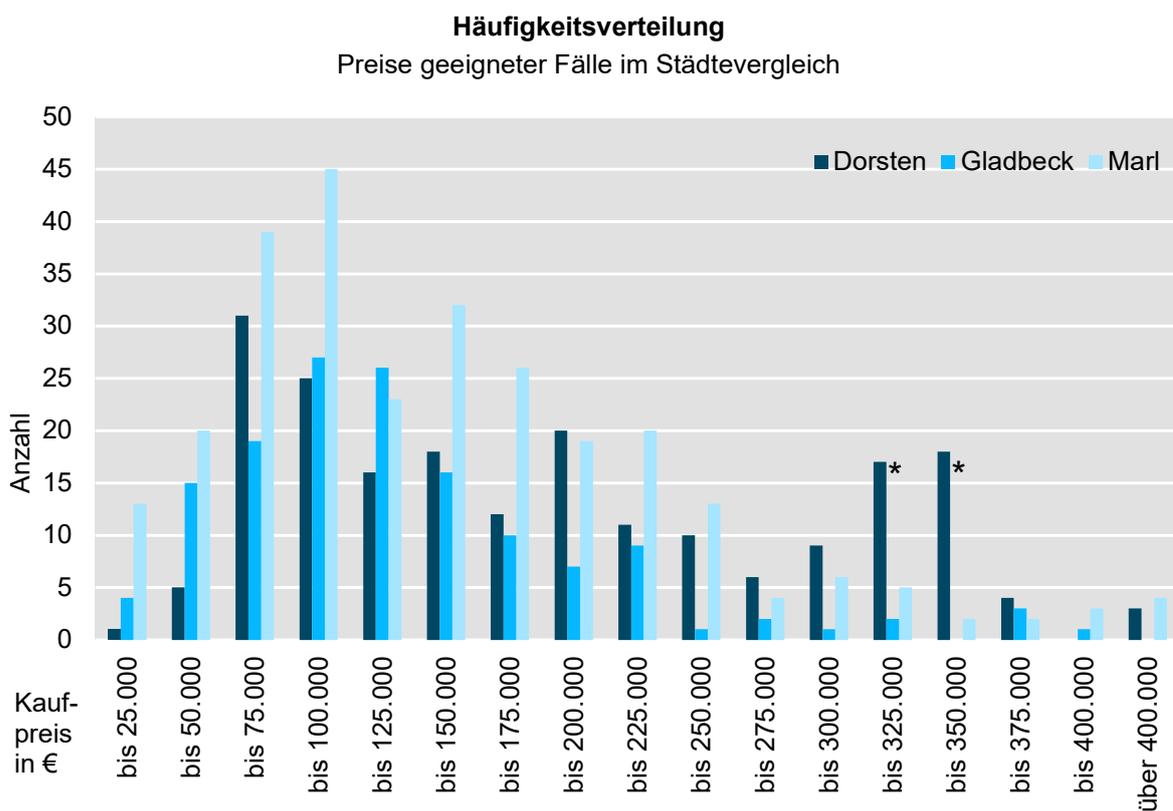
	Gemeinde	2018	2019	2020	2021
Anzahl	Dorsten	146	164	194	221
Kauffälle	Gladbeck	188	199	226	165
	Marl	206	206	257	279
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	18,5	22,9	30,9	44,2
	Gladbeck	20,4	21,1	29,6	19,7
	Marl	17,7	22,2	30,5	40,3

#### Häufigkeitsverteilung

Preise geeigneter Fälle im Zeitvergleich



\* = überwiegend Verkaufsfälle von EFH als WE in einem Dorstener Baugebiet



\* = überwiegend Verkaufsfälle von EFH als WE in einem Dorstener Baugebiet

Der Anteil der **Erstverkäufe nach Umwandlung** ist seit Jahren eher gering. Im Geschäftsjahr 2021 wurden in den Städten Dorsten und Gladbeck insgesamt 6 Wohnungen verkauft, die zuvor in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

### Erstverkäufe nach Umwandlung zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2018	2019	2020	2021
Anzahl	Dorsten	1	1	9	1
Kauffälle	Gladbeck	8	2	4	5
	Marl	0	2	0	0

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechtsbestellungen ist unter Kapitel 7.1 näher beschrieben.

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

#### bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser) zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2018	2019	2020	2021
Anzahl	Dorsten	31	24	40	21
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	13	5	15	16
	Marl	33	36	30	27
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	6,1	5,1	8,4	5,2
	Gladbeck	2,6	0,9	3,9	3,3
	Marl	6,6	8,1	7,3	8,5
<b>Flächenumsatz</b> in ha	Dorsten	1,3	1,0	3,0	1,2
	Gladbeck	1,0	0,3	1,6	1,1
	Marl	2,5	1,9	1,6	1,4

#### Wohnungserbbaurechte zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2018	2019	2020	2021
Anzahl	Dorsten	18	10	13	17
<b>Kauffälle</b>	Gladbeck	3	4	4	8
	Marl	16	14	15	15
<b>Geldumsatz</b> in Mio. EUR	Dorsten	2,1	1,1	1,9	2,7
	Gladbeck	0,3	0,4	0,5	0,6
	Marl	1,8	1,9	1,8	1,9

### 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.

### Gesamtübersicht Städtevergleich

2021	unbebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl
Anzahl		55	14	28
davon	individueller Wohnungsbau	31	5	14
	Geschosswohnungsbau	3	4	5
	Wohn- und Geschäftshäuser	2	1	-
	Gewerbe / Industrie	16	3	5
	werdendes Bauland / Rohbauland	3	1	4

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### Wohnbauflächen

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

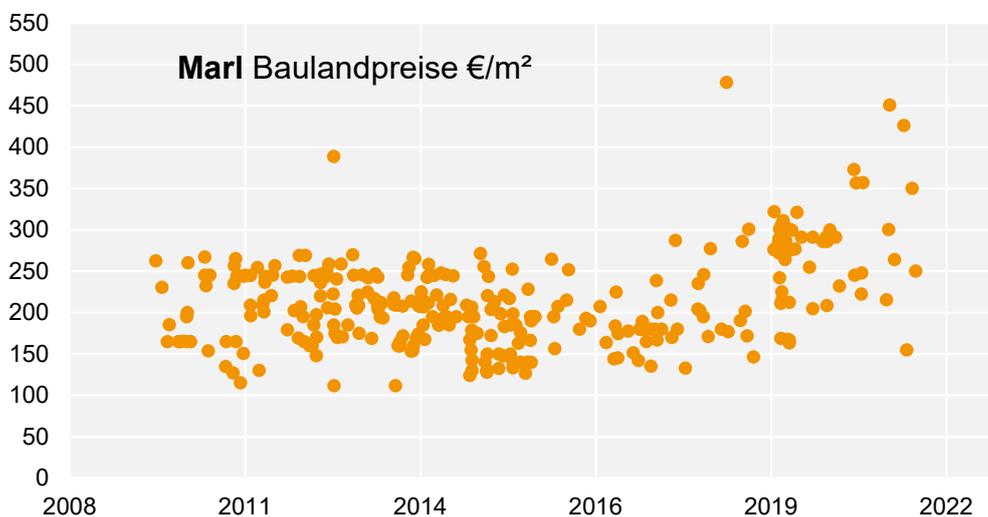
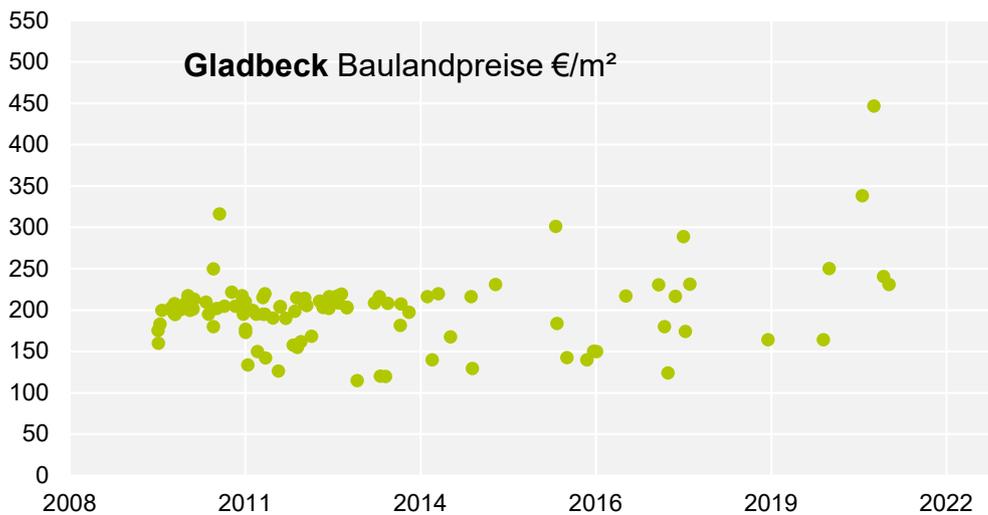
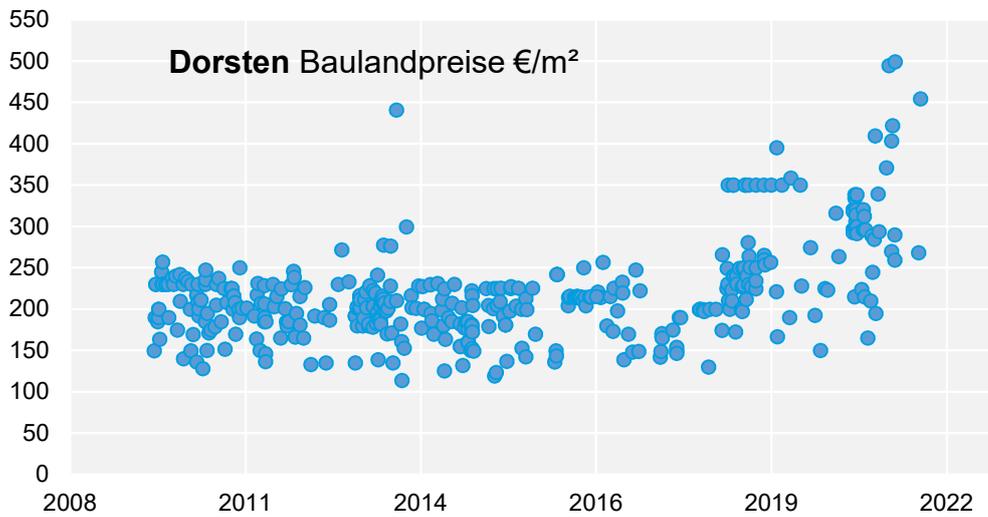
Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- oder zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

#### Bodenpreisentwicklungen

Das Preisniveau ist in allen drei Städten in 2021 stark steigend bei sinkenden Fallzahlen. Die Fallanzahl wird temporär durch Verkäufe aus Neubaugebieten stark beeinflusst (aktuelle Baugebiete in Dorsten Auf dem Beerenkamp und in Marl Taunusweg).

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

Die **Preis- und Marktentwicklung der Baulandverkäufe** des individuellen Wohnungsbaus werden für die drei Städte in den nachfolgenden Grafiken dargestellt (Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Baulandfläche zwischen 200 und 800 m<sup>2</sup> ab 2010).



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

### Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

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

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

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

### Geschäftsgrundstücke

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

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

### Preisniveau / Preisentwicklung

Die Preisentwicklung war 2021 in allen drei Städten stark steigend, in Gladbeck und Marl bei wenigen Einzelumsätzen.

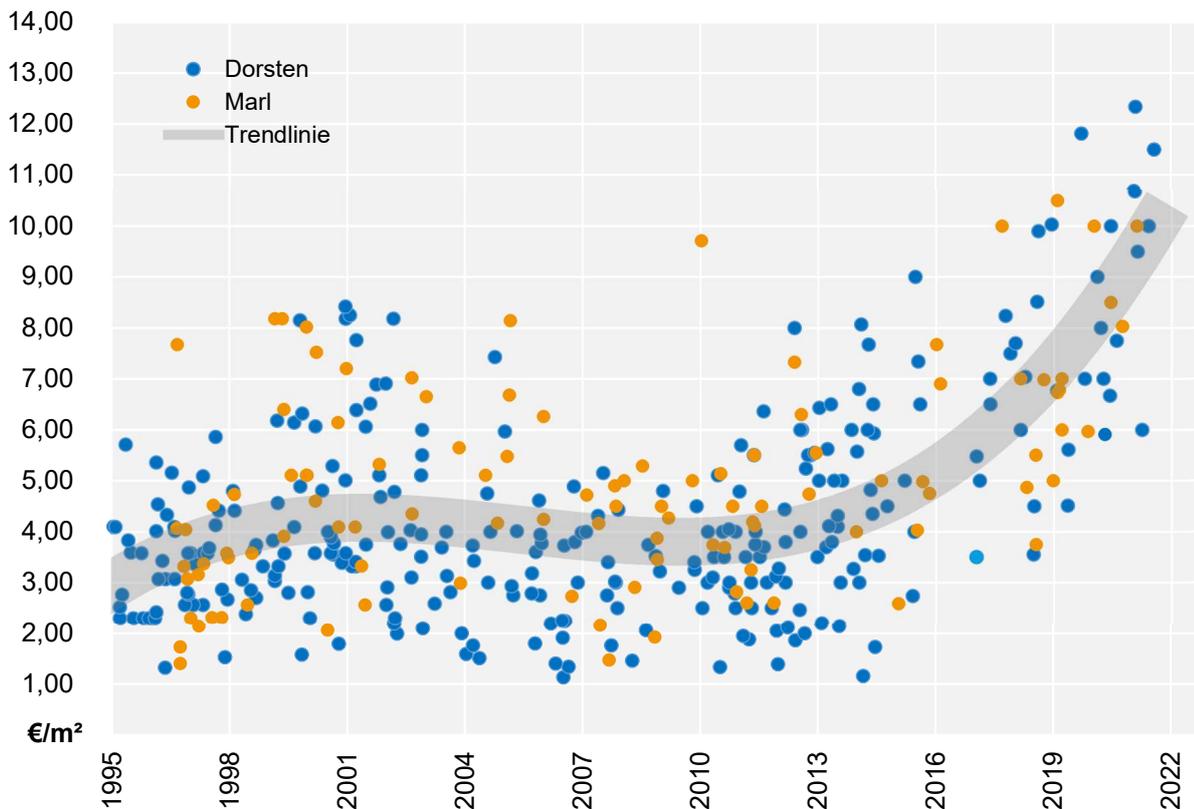
## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Preisniveau und -entwicklung

Der Anstieg im Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen in Dorsten und Marl hat sich in 2021 bei geringer Fallzahl weiter fortgesetzt.

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



### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze, Preisniveau und -entwicklung

In 2021 ist dieser Teilmarkt nahezu zum Erliegen gekommen. Es wurden wenige Kauffälle registriert. Das durchschnittliche Preisniveau liegt seit einigen Jahren für alle drei Städte bei ca. 0,60 €/m<sup>2</sup> (Boden ohne Aufwuchs). Dies entspricht einem Wertniveau von ca. 1,50 €/m<sup>2</sup> inklusive Aufwuchs, da seit 2021 die Umstellung der Forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf **Werte ohne Aufwuchs** in Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA mit einem pauschalen Ansatz von 40 % der aus Kaufpreisen (inkl. Aufwuchs) abgeleiteten Werte erfolgt.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bei Rohbauland handelt es sich um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Rohbauland ist jedoch nicht erschlossen, auch kann die Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung noch nicht gestaltet sein. Rohbauland kann auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen oder in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Bebauung nicht entgegenstehen.

### Umsätze

Im Geschäftsjahr 2021 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 nicht bekannt sind.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Kompensationsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

In § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Hiernach ist weiterhin der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und für unvermeidbare Eingriffe gleichwertigen Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen. Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen führen Bauvorhaben in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das Baugesetzbuch ist es möglich, Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durchzuführen. Hierzu werden geeignete Kompensationsflächen benötigt.

Aus Auswertungen der vergangenen Jahre ergibt sich, dass für diese Flächen der **1,5- bis 2-fache Wert des landwirtschaftlichen Richtwertes** gezahlt wird. Hierbei wurde festgestellt, dass im Marktgeschehen für Kompensationsflächen keine Unterscheidung zwischen Wohn- oder Gewerbebaugebieten erforderlich ist.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl keine oder nur vereinzelte Verkaufsfälle.

### Hinterland / Gartenland im Innenbereich

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

### Begünstigtes Agrarland

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

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

### Abbaulandflächen (z. B. Aussandungsflächen)

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

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

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Die Bodenrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt. Sie werden bis zum 31. März zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert und innerhalb einer Woche dorthin übernommen. Beschluss und Verfügbarkeit der Bodenrichtwerte werden öffentlich bekannt gemacht und webbasiert über [www.boris.nrw.de](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 (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Folgende Merkmale können wertrelevant sein:

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

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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



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

### Bodenrichtwerte für Bauland

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

### Wohnbauland, individuell

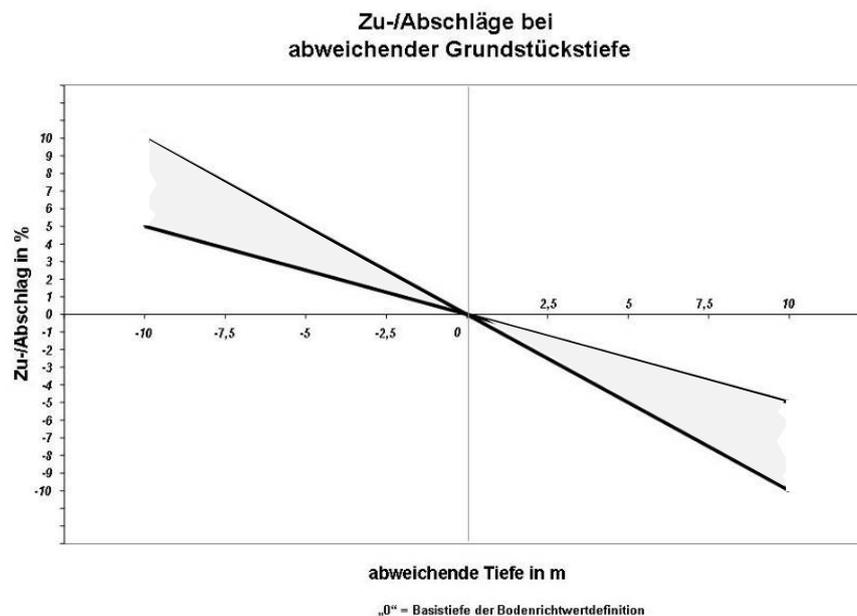
Der jeweils angegebene Bodenrichtwert gilt für Bauland mit individueller Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Er bezieht sich auf die in der Zone vorherrschende Grundstückstiefe.

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

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

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

Darüber hinausgehende Abweichungen sind sachverständig einzuschätzen.



In einer Richtwertzone, für die neben der Grundstückstiefe zusätzlich noch das Merkmal „**Grundstücksgröße**“ angegeben ist, 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 Funktionsfläche 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 Preiszuschlägen 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 ab 2022 in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht (§ 15 (2) ImmoWertV).

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

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

Bis einschließlich 2020 wurden in Dorsten, Gladbeck und Marl Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht. Diese waren mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. Seit 2021 erfolgt die Umstellung der Forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf **Werte ohne Aufwuchs** in Anlehnung an die

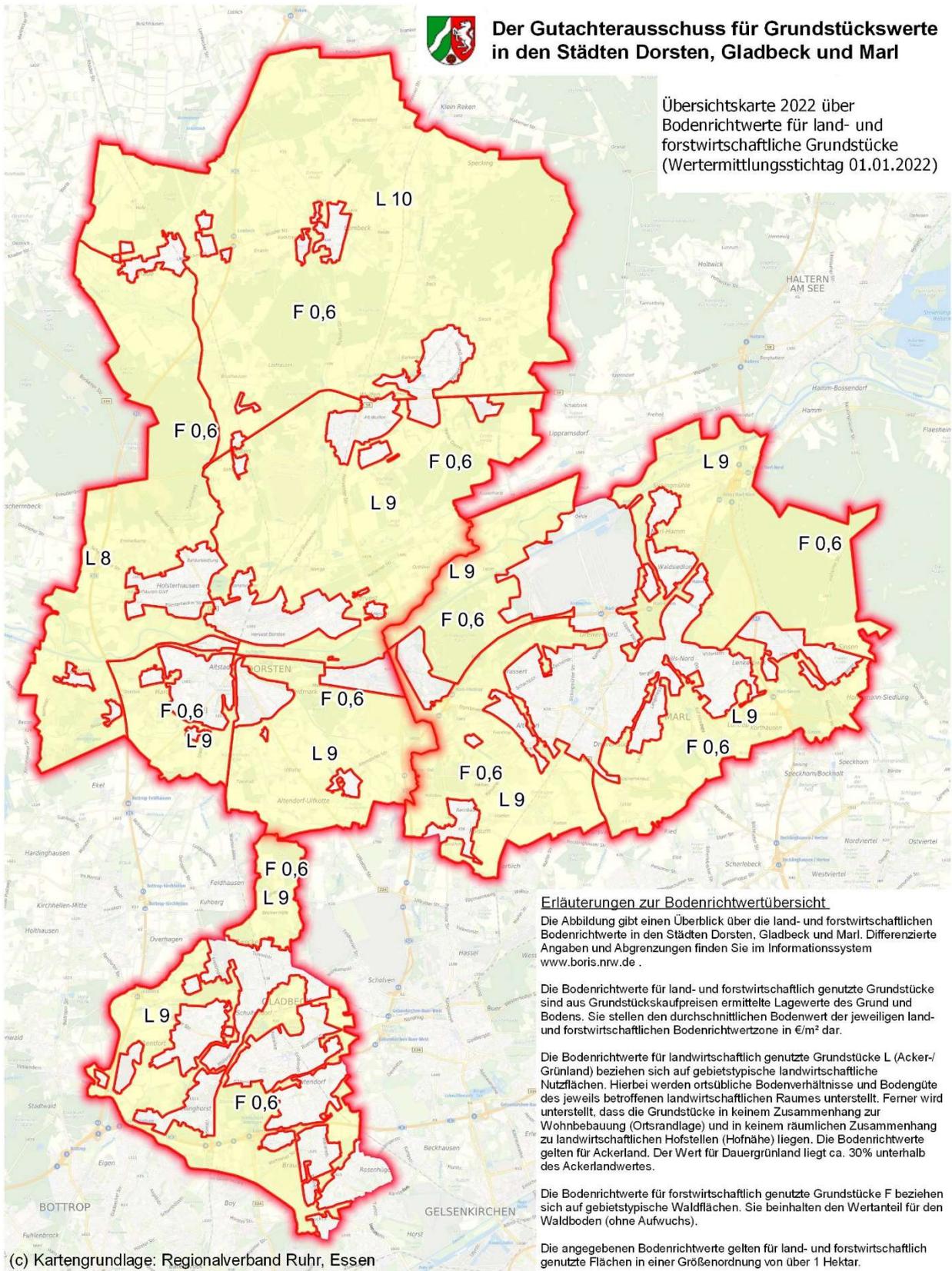
Empfehlung der AGVGA mit einem pauschalen Ansatz von 40 % der aus Kaufpreisen (inkl. Aufwuchs) abgeleiteten Werte.

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 Golfplatz 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 **Übersichtskarte** 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.

Beispiel:  
 9 = Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
 L = landwirtschaftlich genutzte Grundstücke  
 F = forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

Das Angebot dient zur Erhöhung der Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt.

Unter dem Portal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) werden u. a. Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktberichte veröffentlicht, dort können zudem auch Bodenwert- und Immobilienpreisübersichten abgerufen werden. Mit der ebenfalls angebotenen Allgemeinen Preisauskunft kann man schnell das ungefähre Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen ermitteln. Diese Dienstleistungen sind kostenlos abrufbar.

**Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW**

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



						
Bodenrichtwerte	Bodenwertübersichten	Grundstücksmarktberichte	Immobilienrichtwerte	Immobilienpreis-Kalkulator	Immobilienpreisübersichten	Allgemeine Preisauskunft

### 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 Ein- und Zweifamilienhäuser	Dorsten	360	270	240
	Gladbeck	330	270	215
	Marl	320	290	235
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Dorsten	350	260	240
	Gladbeck	300	260	200
	Marl	300	270	235
Reihenmittelhäuser	Dorsten	350	260	240
	Gladbeck	300	260	200
	Marl	300	270	235
Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen oder Mischnut- zung (gewerbl. Anteil < 20 %)	Dorsten	320	270	230
	Gladbeck	270	235	195
	Marl	300	260	235
Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)	Dorsten	-	55	-
	Gladbeck	-	55	-
	Marl	-	50	-

Die Anzahl und Aufteilung der jeweiligen Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten, die zum 01.01.2022 beschlossen wurden, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

**Bodenrichtwerte**  
Anzahl

Bodenrichtwerte 2022	Dorsten	Gladbeck	Marl
Wohnbauflächen	168	172	150
Gemischt genutzte Bauflächen	31	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	-	-
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>245</b>	<b>214</b>	<b>206</b>

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Es wurden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

#### 4.7.5 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben.

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

#### 4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Keine Angaben.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

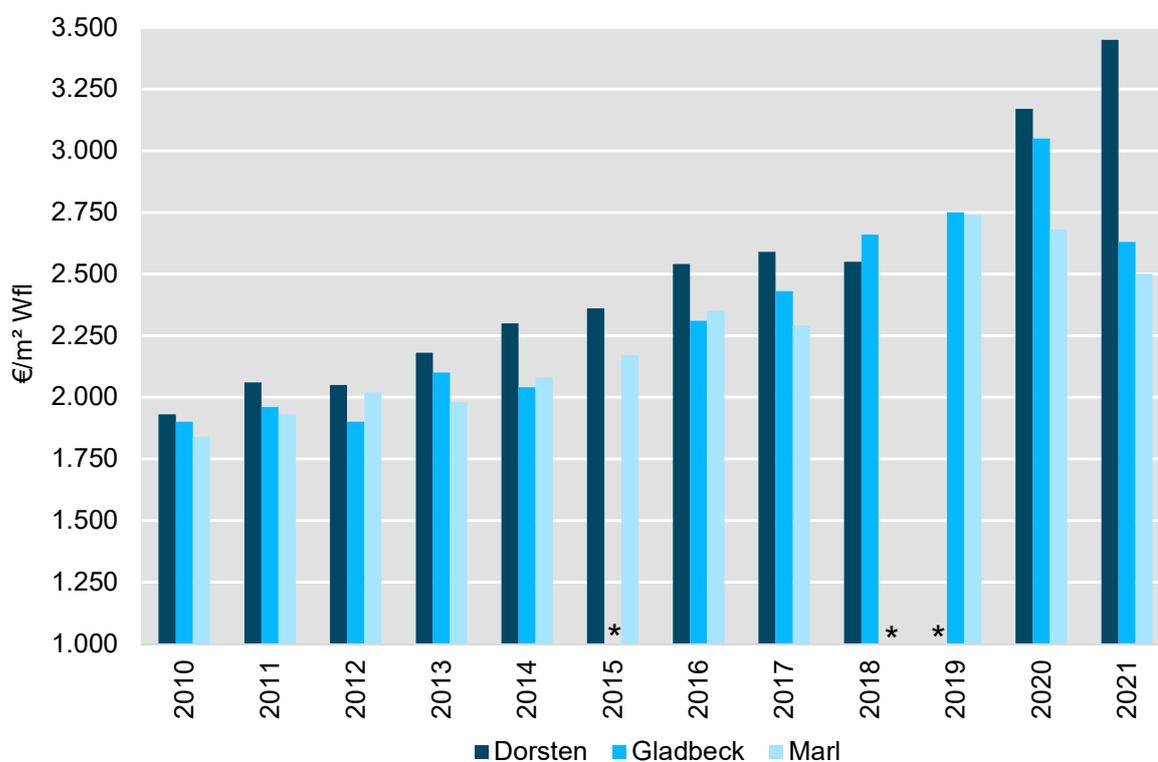
Die in den Tabellen angegebenen Werte können z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst sein, insbesondere dann, wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für das Grundstück einschließlich Erschließungskosten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

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

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

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

**Neubaupreise Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser**  
zeitlicher Vergleich



\* = keine Verkaufsfälle

(bis 2019 inklusive Preisanteil für eine Garage / ab 2020 ohne Garage)

Unter 5.1.3 wird eine weitere Untersuchung von Preisentwicklungen für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt.







## 5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

### Immobilienrichtwerte

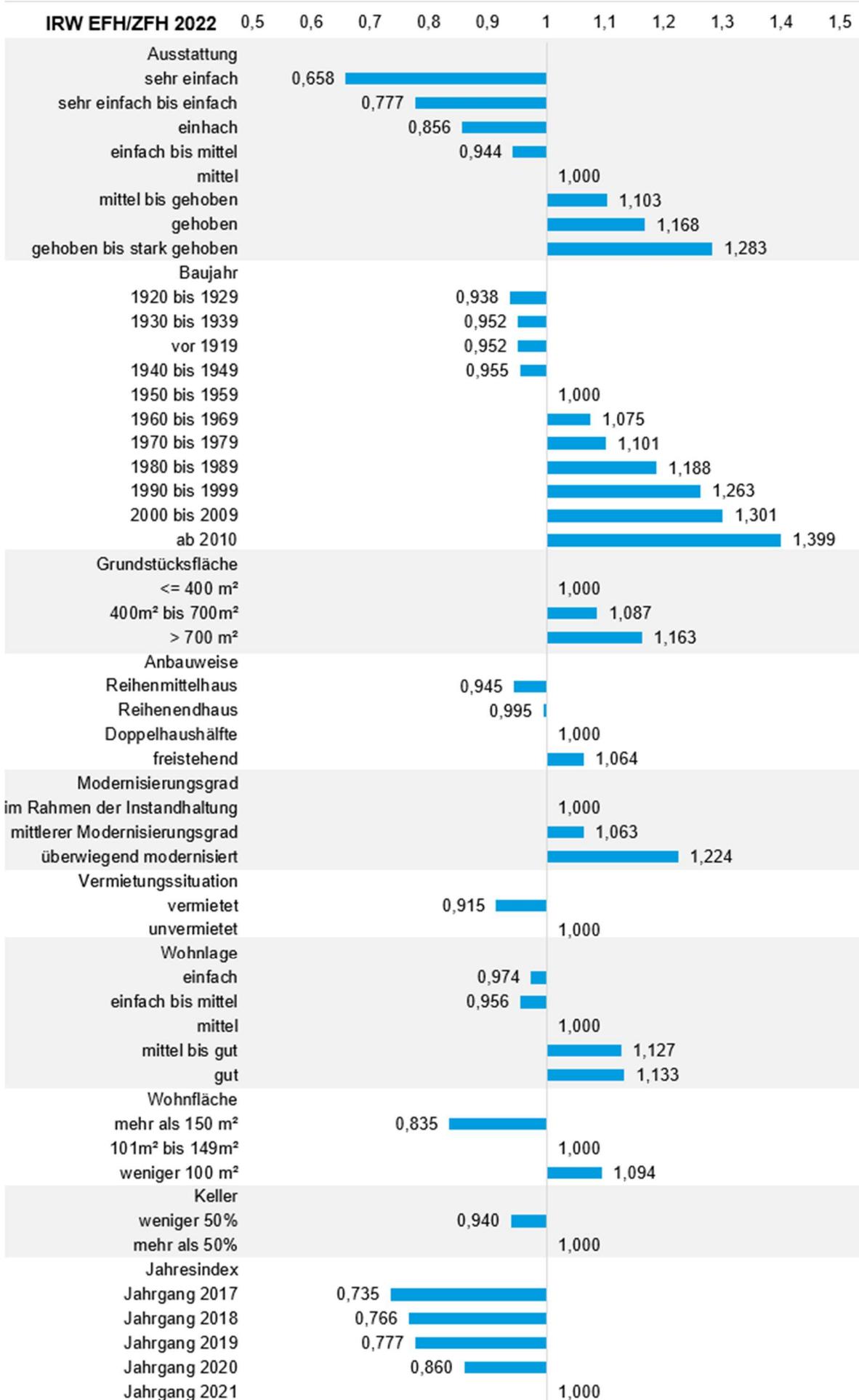
Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat zum 01.01.2022 erstmalig 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 2017 bis 2021 mittels statistischer Verfahren analysiert. Dadurch standen pro untersuchtem Teilmarkt etwas mehr als 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 solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

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

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann der **Immobilienpreiskalkulator** auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) verwendet werden. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

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



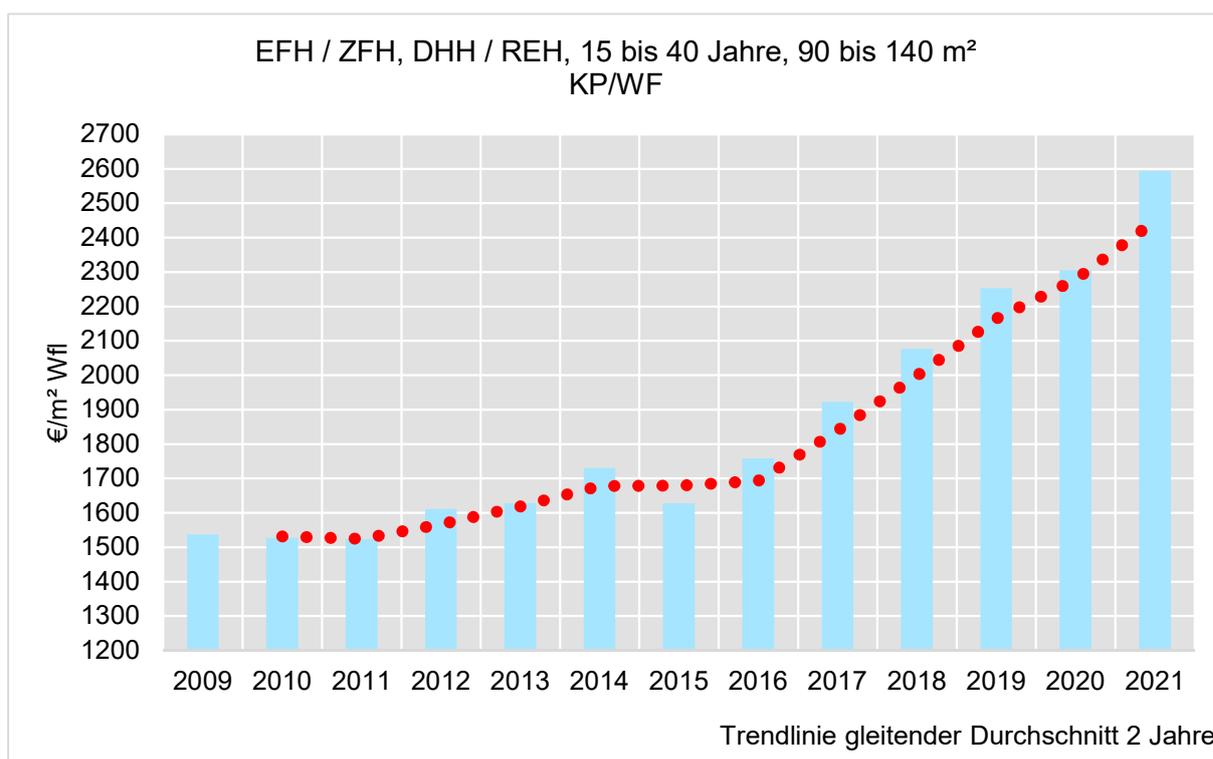
### 5.1.3 Indexreihen

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

Für 2022 wurde erstmalig im Rahmen der Erstableitung von Immobilienrichtwerten (s. vorhergehendes Kapitel) ein Normobjekt für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch abgeleitet. Nachstehend als Auszug die durchschnittliche Preisentwicklung für Dorsten, Gladbeck und Marl – es konnte statistisch keine differenzierte Entwicklung der Märkte nachgewiesen werden.

Jahr	Ein-/Zweifamilienhäuser
2017	73,5
2018	76,6
2019	77,7
2020	86,0
2021	100,0

Die **folgende Grafik** veranschaulicht die Preisentwicklung eines Marktausschnitts. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Ein- bzw. Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihendhäuser aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 15 bis 40 Jahren und einer Wohnfläche von 90-140 m<sup>2</sup>. Die Mittelwerte der jahrgangweisen Betrachtungen unterscheiden sich nur geringfügig. Insgesamt sind 436 Kauffälle in die nachstehende Auswertung eingeflossen.



#### 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 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für den Zuständigkeitsbereich Dorsten, Gladbeck und Marl abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8 beschrieben.

Um eine ausreichende Anzahl von Fällen in jeder Kategorie zu erhalten, wurden für die folgenden Diagramme die Kaufverträge der beiden letzten Geschäftsjahre herangezogen. Die Kauffälle konnten aus allen drei Städten zusammen geführt werden, da sich die Märkte nachweislich nicht unterscheiden.

##### Merkmale der Referenzimmobilien

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

- Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2021
- Wohnlage: alle, ohne Außenbereichslagen
- keine Neubauten
- nur Objekte ohne Kaufpreiseinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Modelldefinition : Objekte enthalten ab 2020 keinen Wertanteil für eine Garage

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass keine signifikante Abhängigkeit von der Stadtzugehörigkeit besteht, jedoch von der Anbauweise des Wohngebäudes. Der so erhaltene Datenbestand wurde auf Ausreißer untersucht; der Vertrauensbereich (95%) wird in den Graphiken dargestellt.

Der Sachwertfaktor wird damit als Funktion in Abhängigkeit von der Anbauweise (freistehend, Doppelhaushälfte / Reihenendhaus, Reihenmittelhaus) und dem Sachwert erklärt. Der funktionale Zusammenhang wird durch lineare Funktionen beschrieben. In der Statistik steht das  $R^2$  für die Güte einer Regressionsgleichung. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt werden kann. Für die gerechneten Funktionen ergibt sich ein  $R^2$  von 0,01 bis 0,03. Das bedeutet, dass die Varianz des Sachwertfaktors mit einem Anteil von nur 1 - 3 % durch die Funktionen erklärt werden - anders formuliert: **die Funktionen stellen lediglich eine „Tendenz“ dar!**

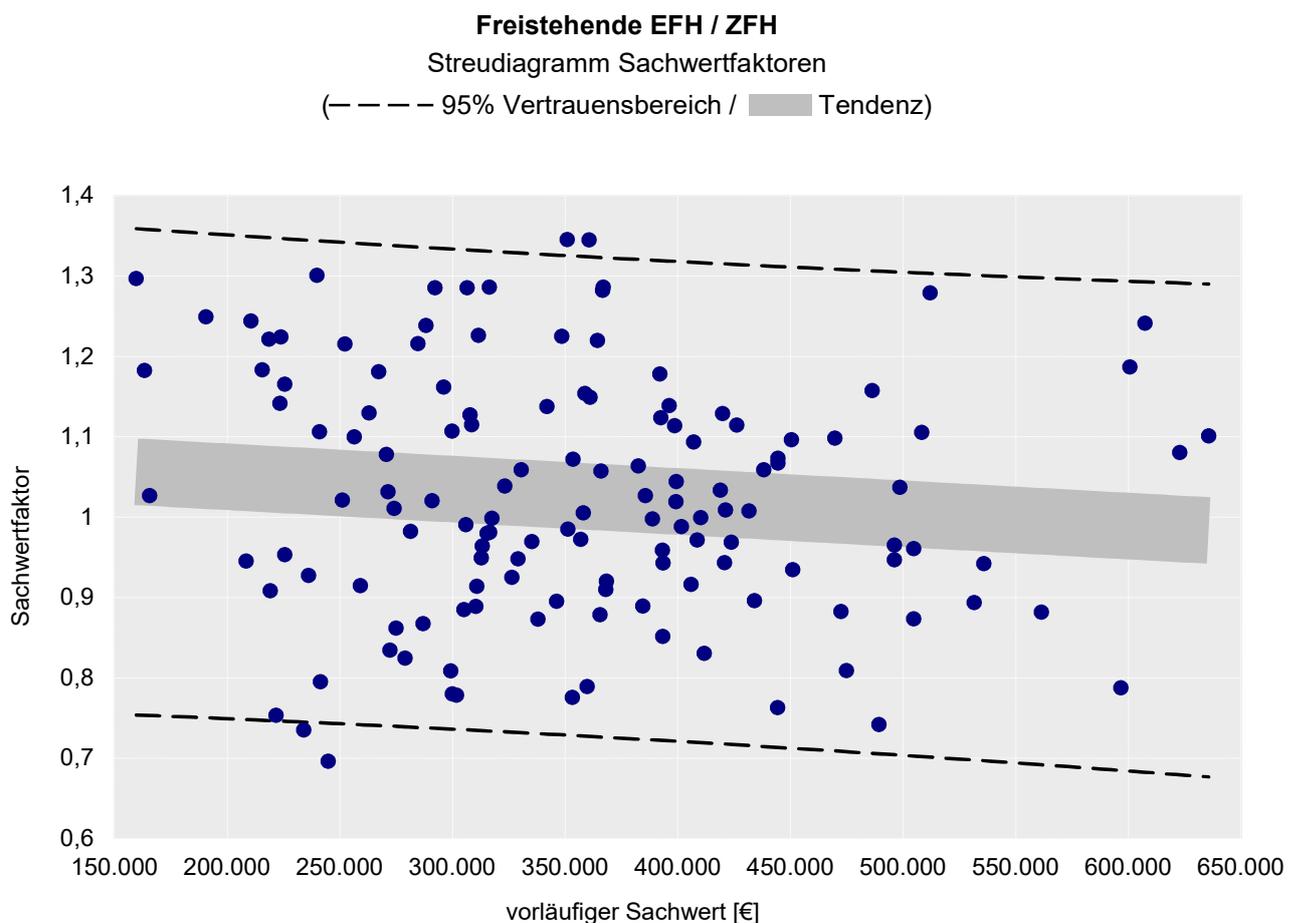
Die in den Streudiagrammen abgebildeten Funktionen sollen lediglich die Entwicklung der gesamten „Punktwolke“ charakterisieren. **Bei einer konkreten Wertermittlung können die notwendigen Markt-anpassungsfaktoren ggfs. deutlich von dem Funktionswert der jeweiligen Kurve abweichen und sollten unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften im Rahmen des 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 den Jahren 2020 und 2021 insgesamt 136 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

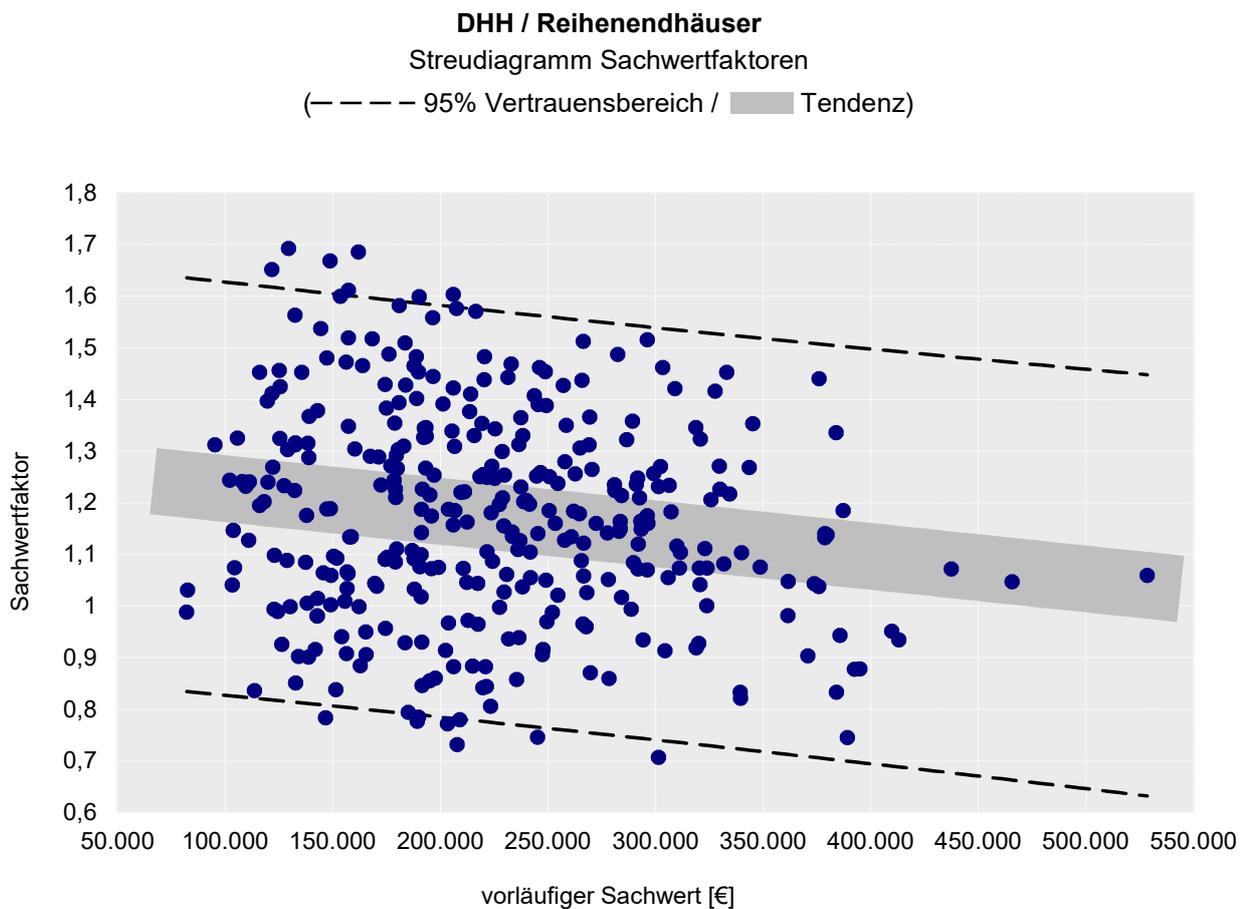
- **Gebäudeart:** EFH, EFH mit Einliegerwohnung und ZFH (jeweils freistehend)
- **Baujahr:** 1900 bis 2017
- **Grundstücksgröße:** 350 bis 1.000 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 80 bis 240 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



## Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte und Reihenendhaus sind aus den Jahren 2020 und 2021 insgesamt 340 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

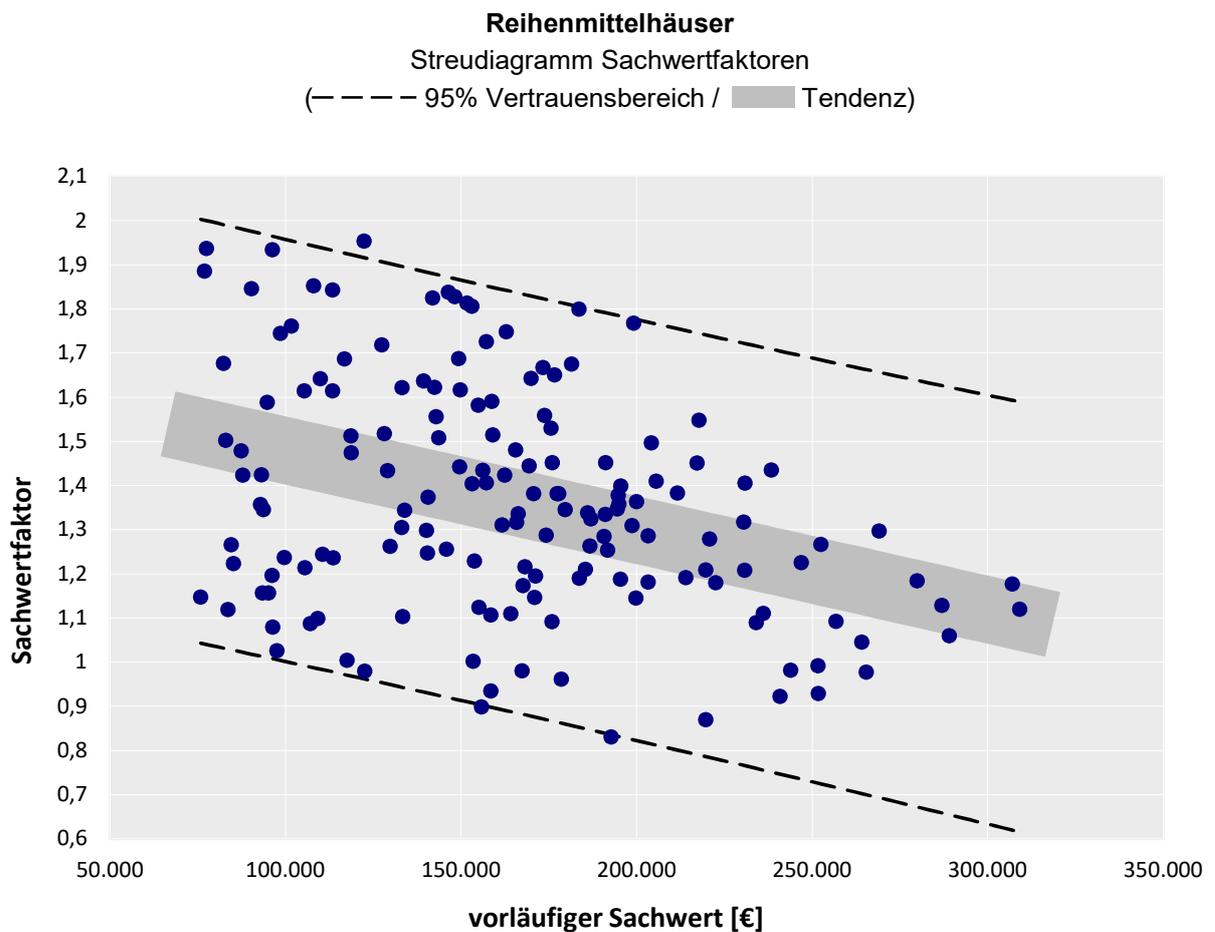
- **Gebäudeart:** EFH, EFH mit Einliegerwohnung und ZFH (jeweils einseitig angebaut)
- **Baujahr:** 1900 bis 2017
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 800 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 50 bis 200 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



## Reihenmittelhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenmittelhaus sind aus den Jahren 2020 und 2021 insgesamt 157 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** EFH, EFH mit Einliegerwohnung und ZFH (jeweils zweiseitig angebaut)
- **Baujahr:** 1900 bis 2017
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 450 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 60 bis 150 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden die ausgewerteten Verkaufsfälle der letzten zwei Jahre herangezogen und in den folgenden Tabellen dargestellt (Ableitungsmodell siehe Kapitel 8).

#### Stadtgebiet Dorsten

##### Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Haustypen

2021	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> Wfl	EUR/m <sup>2</sup>	in %	Jahre	
Einfamilienhäuser freistehend	1,6 ± 0,7	66	163 ± 41	2.330 ± 667	6,4 ± 1,1	20,2 ± 2,7	43 ± 12	30,7 ± 5,7
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	1,5 ± 0,9	142	130 ± 27	2.170 ± 440	6,3 ± 0,8	20,8 ± 2,9	44 ± 11	29,1 ± 5,3
Zweifamilienhäuser	1,8 ± 0,9	28	179 ± 31	1.930 ± 450	6,2 ± 0,7	22,5 ± 2,7	38 ± 9	26,6 ± 5,4

#### Stadtgebiet Gladbeck

##### Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Haustypen

2021	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> Wfl	EUR/m <sup>2</sup>	in %	Jahre	
Einfamilienhäuser freistehend	1,5 ± 0,8	15	160 ± 32	2.520 ± 670	6,6 ± 0,8	19,7 ± 2,3	38 ± 11	32,4 ± 7,3
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	1,5 ± 0,9	159	119 ± 34	2.330 ± 520	6,7 ± 0,8	20,2 ± 2,5	42 ± 13	29,2 ± 5,3
Zweifamilienhäuser	1,7 ± 1,1	28	172 ± 51	1.910 ± 590	6,1 ± 0,6	23,0 ± 3,1	36 ± 8	26,2 ± 6,4

#### Stadtgebiet Marl

##### Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Haustypen

2021	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> Wfl	EUR/m <sup>2</sup>	in %	Jahre	
Einfamilienhäuser freistehend	1,4 ± 0,8	54	148 ± 35	2.690 ± 640	6,8 ± 1,1	19,4 ± 2,6	41 ± 13	33,6 ± 7,0
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	1,6 ± 1,0	199	118 ± 41	2.130 ± 530	6,6 ± 0,8	20,7 ± 2,6	40 ± 13	27,5 ± 5,4
Zweifamilienhäuser	1,8 ± 1,1	27	184 ± 40	1.890 ± 600	6,1 ± 1,0	22,8 ± 3,1	36 ± 11	26,1 ± 6,1

## 5.2 Ertragsorientierte Objekte

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden die ausgewerteten Verkaufsfälle der letzten drei Jahre herangezogen und in den folgenden Tabellen dargestellt (Ableitungsmodell siehe Kapitel 8).

#### Stadtgebiet Dorsten

2021	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m <sup>2</sup>	Ø ber. KP EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dreifamilienhäuser	3,3 ± 0,7	12	256 ± 66	1.320 ± 450	6,0 ± 1,4	24,4 ± 3,9	39 ± 10	18,4 ± 3,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	3,2 ± 0,8	29	471 ± 309	1.220 ± 340	5,8 ± 0,8	27,3 ± 3,4	36 ± 10	17,4 ± 3,1
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	5,0 ± 2,0	18	455 ± 286	1.250 ± 500	7,3 ± 1,5	20,5 ± 4,1	33 ± 6	14,3 ± 4,9

#### Stadtgebiet Gladbeck

2021	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m <sup>2</sup>	Ø ber. KP EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dreifamilienhäuser	3,0 ± 1,1	21	243 ± 57	1.280 ± 310	5,7 ± 0,8	24,7 ± 4,7	34 ± 7	18,6 ± 3,6
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	3,9 ± 1,2	62	447 ± 167	1.040 ± 220	5,7 ± 0,7	27,0 ± 2,9	35 ± 9	15,3 ± 3,0
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	5,4 ± 1,2	28	621 ± 365	980 ± 350	6,6 ± 1,9	23,4 ± 3,9	33 ± 10	12,3 ± 2,0

#### Stadtgebiet Marl

2021	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m <sup>2</sup>	Ø ber. KP EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dreifamilienhäuser	2,8 ± 1,4	14	234 ± 45	1.620 ± 410	6,4 ± 0,8	23,5 ± 3,4	39 ± 10	21,4 ± 5,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	3,8 ± 1,1	39	555 ± 421	1.170 ± 340	6,0 ± 0,8	25,9 ± 3,8	36 ± 9	16,1 ± 3,4
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	5,5 ± 1,7	33	498 ± 250	950 ± 370	6,1 ± 1,5	24,6 ± 4,5	34 ± 8	12,8 ± 3,7

## 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.

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

Für die nachstehenden Betrachtungen wurden die geeigneten Kauffälle der letzten drei Berichtsjahre zusammengefasst.

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





## 5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

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

Um eine ausreichende Anzahl von Fällen zu erhalten, wurden die Kaufverträge aller drei Städte aus den letzten fünf Geschäftsjahren zusammengefasst, ausgewertet und für die beiden Nutzungsgruppen „Büro“ bzw. „Gewerbe und Industrie“ dargestellt (Ableitungsmodell siehe Kapitel 8).

#### Dorsten, Gladbeck und Marl

2021	% LZ ± Stabw	N	Ø Nfl in m <sup>2</sup>	Ø ber. KP EUR/m <sup>2</sup> Nfl	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø RF
Bürogebäude	<b>5,3</b> ± 1,6	11	548 ± 276	1.150 ± 260	7,2 ± 1,1	21,8 ± 2,0	41 ± 10	70 ± 0	13,7 ± 2,9
Gewerbe- und Industriegebäude	<b>(4,2)*</b> ± 2,3	13	1125 ± 697	770 ± 310	4,0 ± 0,8	21,2 ± 6,0	33 ± 6	50 ± 0	15,6 ± 4,7

\*) Die sehr geringe Anzahl an Kauffällen je Geschäftsjahr lässt keine statistisch gesicherten Aussagen zu. In den letzten beiden Geschäftsjahren wurden Objekte mit im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abweichenden Kaufpreisen registriert. Daher verweist der Gutachterausschuss zusätzlich auf die über-regionalen Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht NRW.

### Roherttragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Angaben über Roherttragsfaktoren sind in oben stehender Tabelle (5.3.1) veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten können für diesen Teilmarkt nicht abgeleitet werden.

Aufgrund des inhomogenen Marktes und zum Teil großer Schwankungen in den Einzelkaufpreisen sind keine Aussagen über das Preisniveau zu machen.

### 5.3.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Verkäufe von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (inkl. Grundstücksanteil) der letzten 5 Jahre.

Es werden hierbei die Ergebnisse der ausgewerteten Verkaufsfälle für die Stadtgebiete von Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend gegenübergestellt. 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 (inkl. Zuwegung bzw. Garagenhofanteil) haben einen durchschnittlichen Flächenanteil von 30 - 40 m<sup>2</sup>; Abweichungen hiervon wirken sich nicht relevant auf den Kaufpreis aus.

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

#### Garagen Durchschnittspreise im Städtevergleich

Stadt	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
Dorsten	54	41	5.800	9	22	9.500	54	-	15.300
Gladbeck	36	46	7.300	10	17	10.300	34	-	16.200
Marl	64	48	6.100	7	20	9.600	32	-	13.300

#### Tiefgaragenstellplätze Durchschnittspreise im Städtevergleich

Stadt	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
Dorsten	7	46	5.000	5	24	9.200	18	-	20.300
Gladbeck	29	38	6.200	3	13	15.000	36	-	17.500
Marl	6	35	6.100	20	21	9.000	25	-	20.800

## 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 durchschnittlichen Preise gebrauchter Eigentumswohnungen sind in Dorsten, Gladbeck und Marl in allen Baujahresgruppen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen – Objekte der 1970er und 1980er Baujahre sogar mit zum Teil extremen Steigerungen.

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

#### Hinweis:

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

**Durchschnittspreise Wohnungseigentum**  
stadtspezifische Übersichten

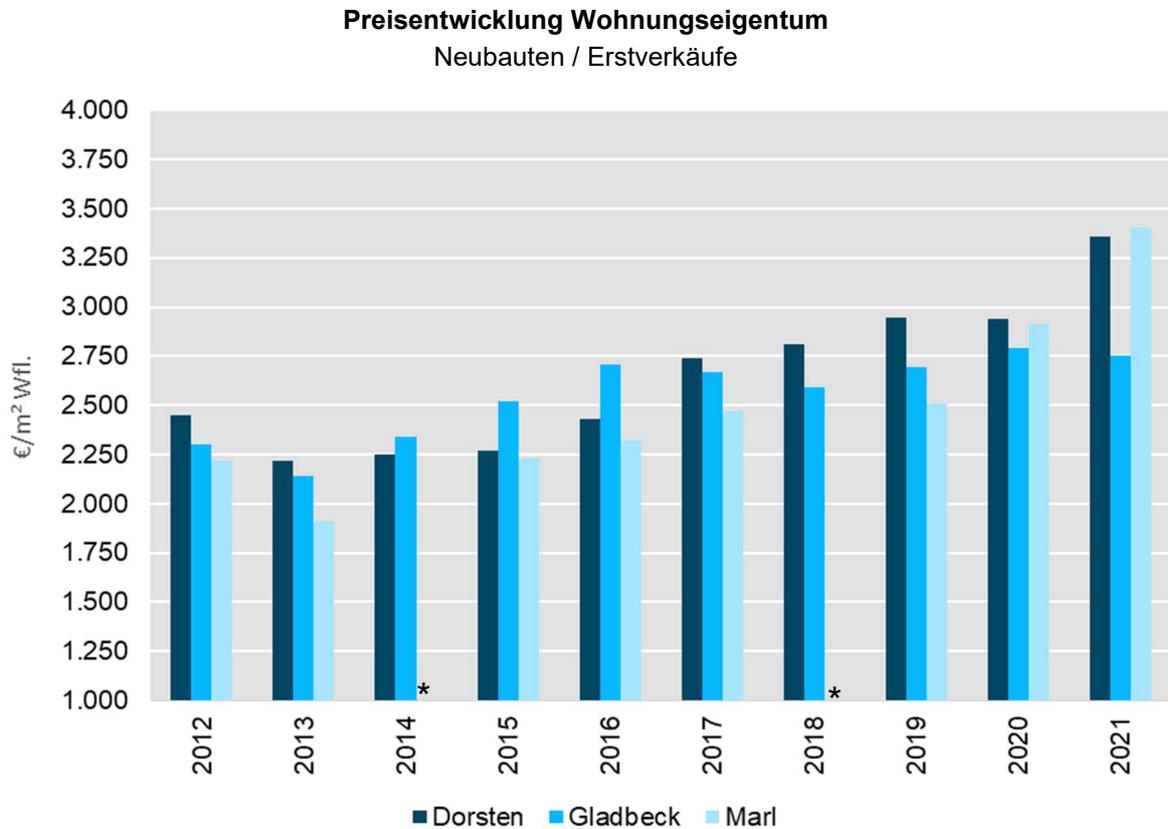
<b>Dorsten</b>						
<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	Ø <b>Kaufpreis</b> EUR/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> EUR/m <sup>2</sup> Wfl	Ø <b>Baujahr</b>	Ø <b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	Ø <b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1949	3	1.370	± 90	1919	72	99.000
1950-1959	-	-	-	-	-	-
1960-1969	14	1.360	± 530	1966	75	107.000
1970-1979	29	1.350	± 310	1973	93	125.000
1980-1989	38	1.970	± 330	1984	87	175.000
1990-1999	17	1.960	± 350	1995	82	161.000
2000-2009	13	2.510	± 350	2003	80	197.000
2010-2018	2	2.520	± 520	2013	126	305.000
Neubau	21*	3.360	± 160	2022	92	308.000

\* (zusätzlich 34 Verkäufe von EFH als WE in einem Baugebiet s. S. 65)

<b>Gladbeck</b>						
<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	Ø <b>Kaufpreis</b> EUR/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> EUR/m <sup>2</sup> Wfl	Ø <b>Baujahr</b>	Ø <b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	Ø <b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1949	11	1.170	± 450	1919	82	98.000
1950-1959	12	1.390	± 260	1956	65	91.000
1960-1969	23	1.190	± 240	1966	70	83.000
1970-1979	37	1.400	± 390	1975	81	116.000
1980-1989	18	1.590	± 500	1983	77	126.000
1990-1999	3	1.590	± 430	1996	82	130.000
2000-2009	5	2.590	± 440	2004	80	207.000
2010-2018	3	2.990	± 180	2015	95	288.000
Neubau	12	2.750	± 240	2021	91	253.000

<b>Marl</b>						
<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	Ø <b>Kaufpreis</b> EUR/m <sup>2</sup> Wfl	<b>Stabw</b> EUR/m <sup>2</sup> Wfl	Ø <b>Baujahr</b>	Ø <b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	Ø <b>Kaufpreis</b> in EUR
bis 1949	16	1.200	± 330	1934	89	114.000
1950-1959	16	1.390	± 380	1955	55	85.000
1960-1969	44	1.170	± 250	1964	72	84.000
1970-1979	38	1.490	± 440	1973	89	135.000
1980-1989	36	1.680	± 460	1984	81	138.000
1990-1999	34	1.880	± 500	1995	81	153.000
2000-2009	7	2.590	± 420	2005	84	219.000
2010-2018	4	2.360	± 170	2013	123	289.000
Neubau	39	3.400	± 390	2022	78	268.000

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Hierbei werden die durchschnittlichen Kaufpreise in €/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.



\*2014 und 2018 keine Verkaufsfälle in Marl

### Verkäufe von Einfamilienhäusern als Wohnungseigentum

In der Kategorie „Neubauten - Dorsten“ wurden in 2021 im Rahmen einer Baumaßnahme 34 Einfamilienhäuser als Wohnungseigentum verkauft. Diese Objekte sind nicht in den vorgenannten Durchschnittswerten enthalten, da sie nicht mit dem üblichen Wohnungseigentumsmarkt vergleichbar sind.

### Erstverkäufe nach Umwandlung in Wohnungseigentum

Im Jahr 2021 gab es nur für die Stadtgebiete Dorsten und Gladbeck Verkaufsfälle aus sechs Objekten in diesem Marktsegment. Die Preise in den durchgreifend modernisierten Wohnanlagen lagen deutlich unterhalb von aktuellen Neubaupreisen.

## 6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

### Immobilienrichtwerte

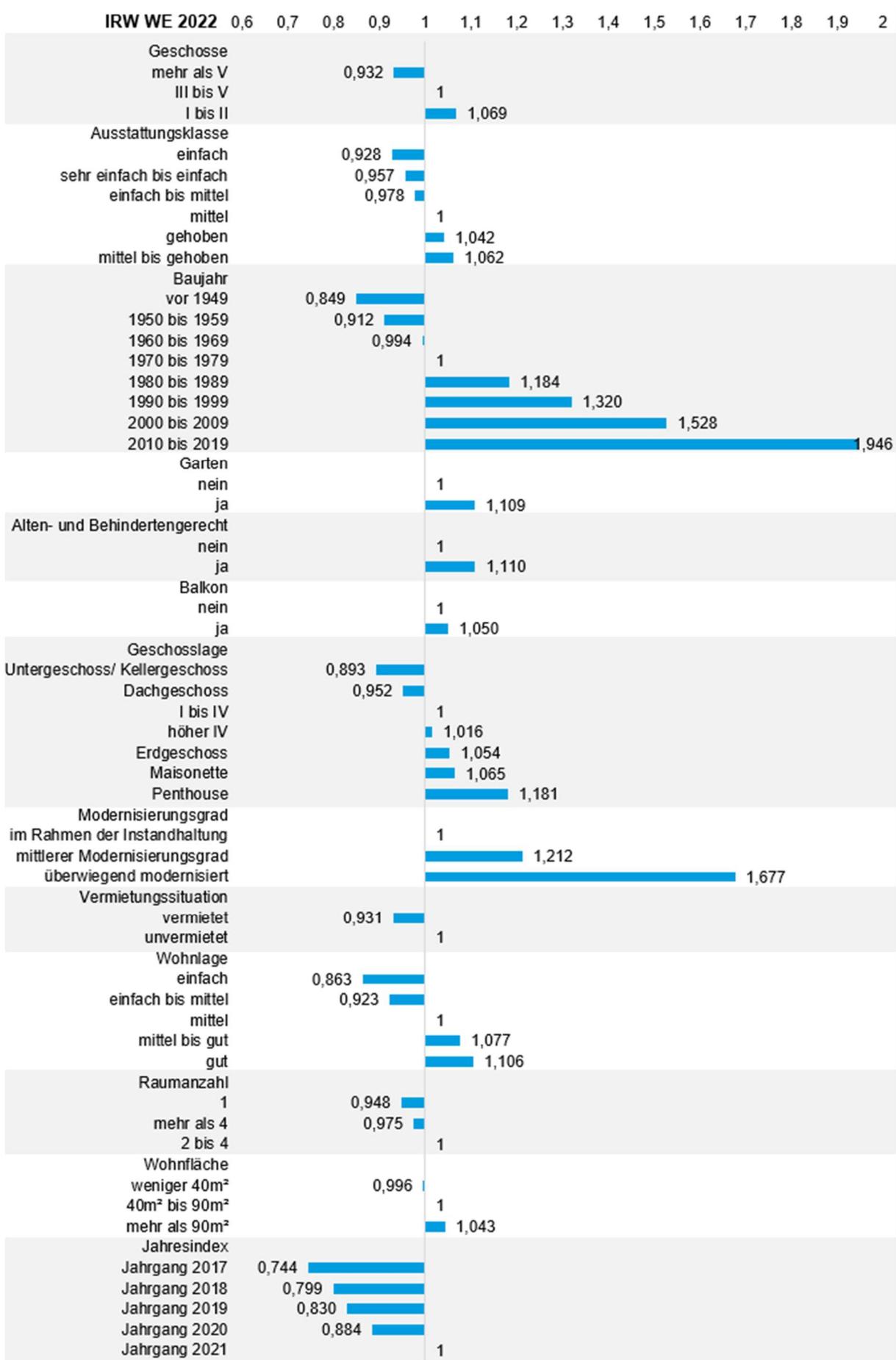
Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat zum 01.01.2022 erstmalig 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 2017 bis 2021 mittels statistischer Verfahren analysiert. Dadurch standen pro untersuchtem Teilmarkt etwas mehr als 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 solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

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

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann der Immobilienpreiskalkulator auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) verwendet werden. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

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



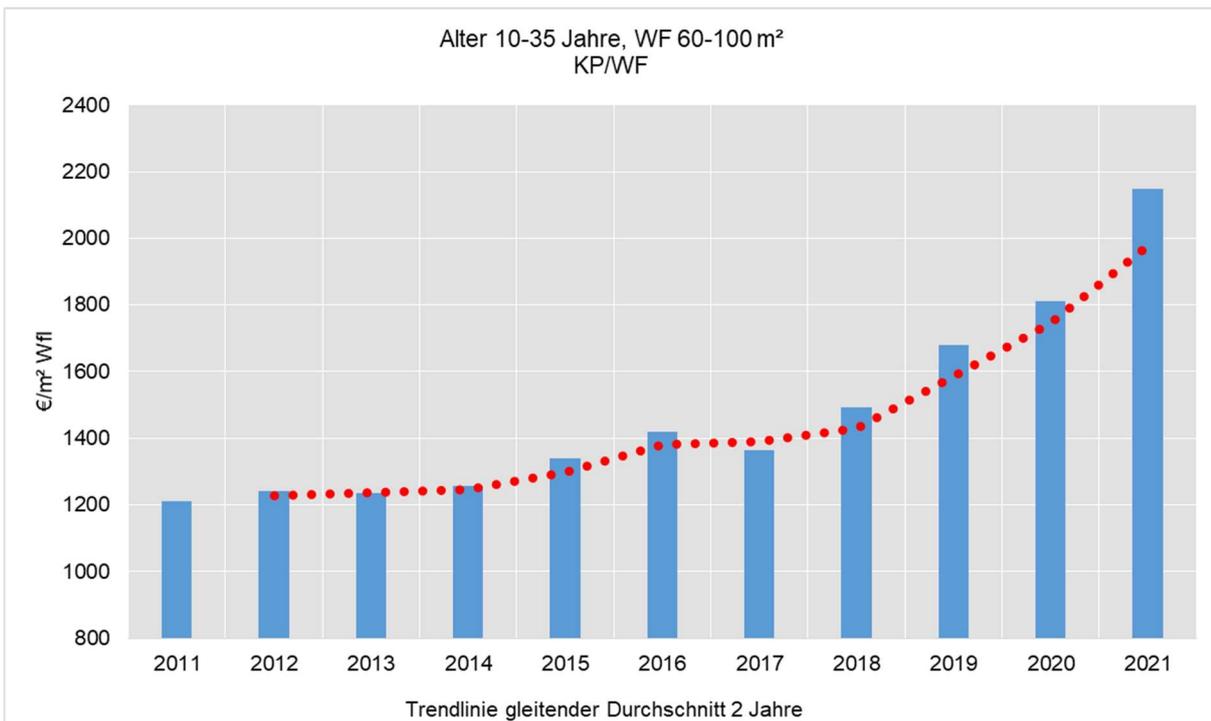
### 6.1.3 Indexreihen

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 neuen Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht. Auf Basis dieser Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen Indexreihen veröffentlicht werden.

Für 2022 wurde erstmalig im Rahmen der Erstableitung von Immobilienrichtwerten (s. vorhergehendes Kapitel) ein Normobjekt für den Teilmarkt Wohneigentum statistisch abgeleitet. Nachstehend als Auszug die durchschnittliche Preisentwicklung für Dorsten, Gladbeck und Marl – es konnte statistisch keine differenzierte Entwicklung der Märkte nachgewiesen werden.

Jahr	WE
2017	74,4
2018	79,9
2019	83,0
2020	88,4
2021	100,0

Die **folgende Grafik** veranschaulicht die Preisentwicklung eines Marktausschnitts. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Eigentumswohnungen aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 10 bis 35 Jahren und einer Wohnfläche von 60-100 m<sup>2</sup>. Die Mittelwerte der jahrgangswisen Betrachtungen unterscheiden sich in ihren Kennzahlen nur geringfügig voneinander. Insgesamt sind 855 Kauffälle in die nachstehende Auswertung eingeflossen.



### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

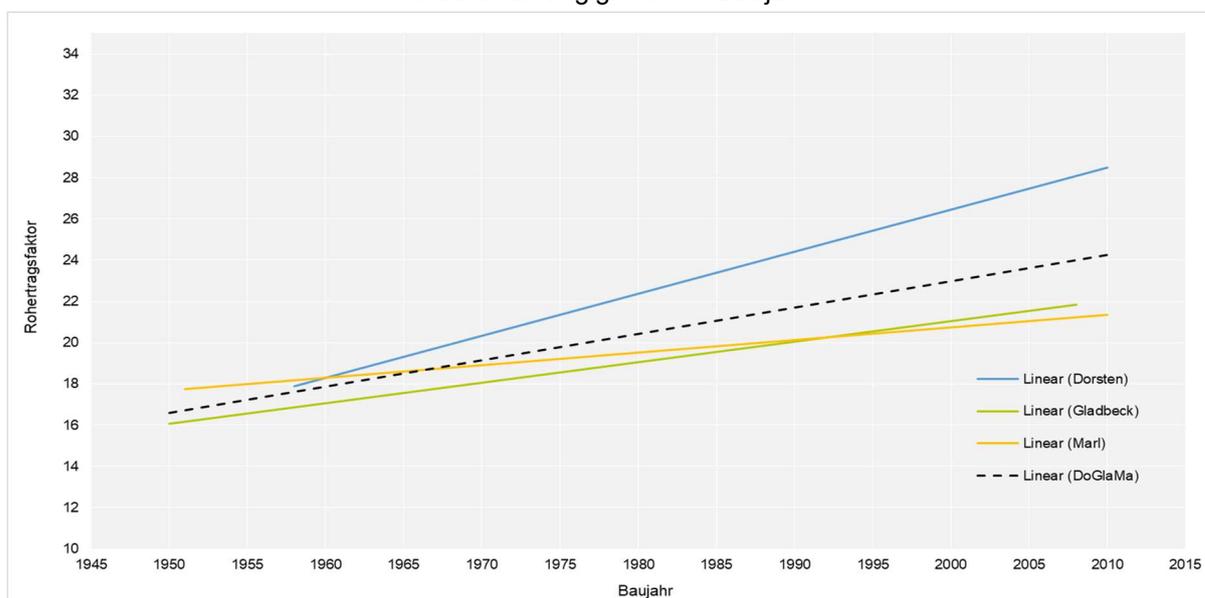
Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden die ausgewerteten Verkaufsfälle der letzten beiden Jahre herangezogen und in den folgenden Tabellen dargestellt.

Wohnungseigentum stadtspezifische Übersichten								
2021	% LZ Stabw	N	Ø Wfl in m <sup>2</sup>	Ø ber. KP EUR/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dorsten	<b>2,2</b> ± 1,0	283	82 ± 21	1.550 ± 540	5,6 ± 0,9	26,9 ± 4,4	42 ± 11	22,5 ± 5,3
Gladbeck	<b>3,0</b> ± 1,5	286	75 ± 20	1.330 ± 550	5,7 ± 0,8	27,0 ± 4,8	39 ± 12	19,1 ± 6,2
Marl	<b>3,1</b> ± 1,4	425	78 ± 23	1.440 ± 560	6,2 ± 0,8	24,9 ± 3,7	39 ± 11	19,2 ± 5,6

### 6.1.5 Rothertragsfaktoren

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

**Rothertragsfaktoren Wohneigentum**  
lineare Abhängigkeit vom Baujahr



## 6.2 Teileigentum

Von den 160 geeigneten und ausgewerteten Verkaufsfällen von Teileigentumsobjekten entfielen 150 auf Verkäufe von Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen. Dieser Teilmarkt wird in Kap. 5.4 gesondert untersucht.

Lediglich 10 Verkäufe entfielen auf den Bereich „Gewerblich genutztes Teileigentum“. 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%** 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.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

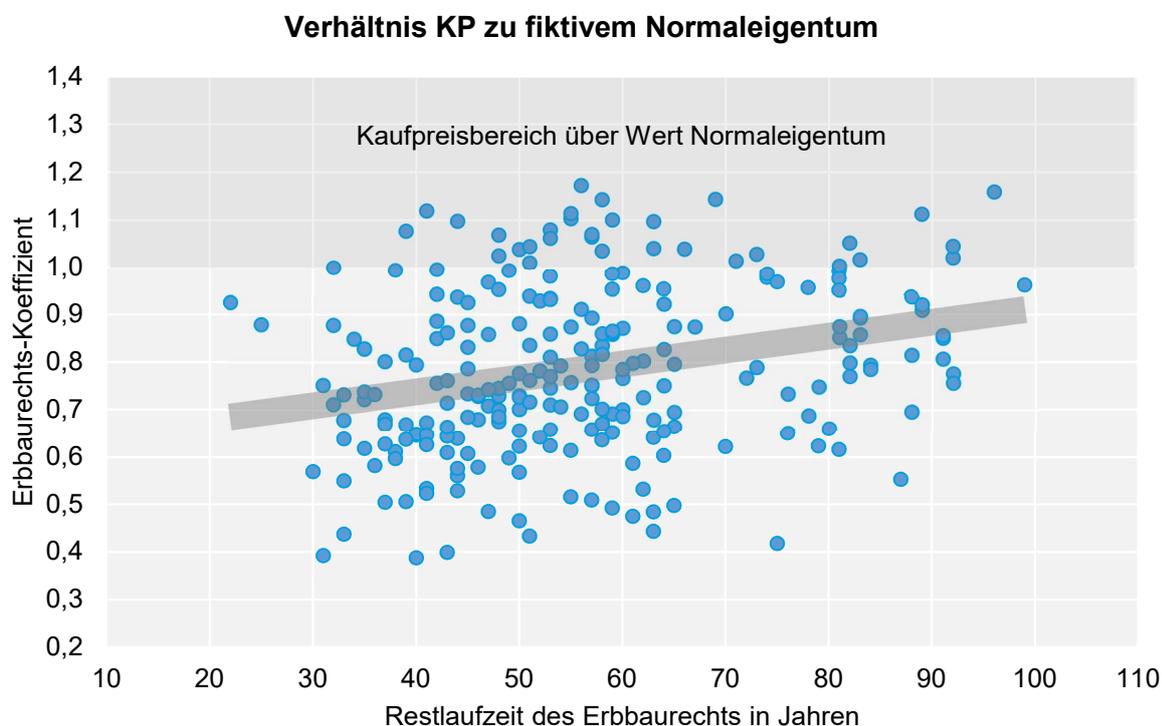
Der Wert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren (§ 49 ImmoWertV) insbesondere ermittelt werden

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

#### 7.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser / Erbbaurechte (Erbbaurechtskoeffizienten)

Bebaute Erbbaurechte (Objekte auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück) werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt (im Mittel rd. -20%). Um diesen Preisabschlag (Koeffizienten) zu erfassen, wurden für 258 Verkaufsfälle der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl der letzten fünf Jahre anhand des Immobilienpreiskalkulators fiktive Preise für Normaleigentum berechnet und diese Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt.

Hierbei zeigte sich eine Abhängigkeit zur Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages. Die Einzelwerte haben eine große Schwankungsbreite (  Tendenz).



## 7.2.2 Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)

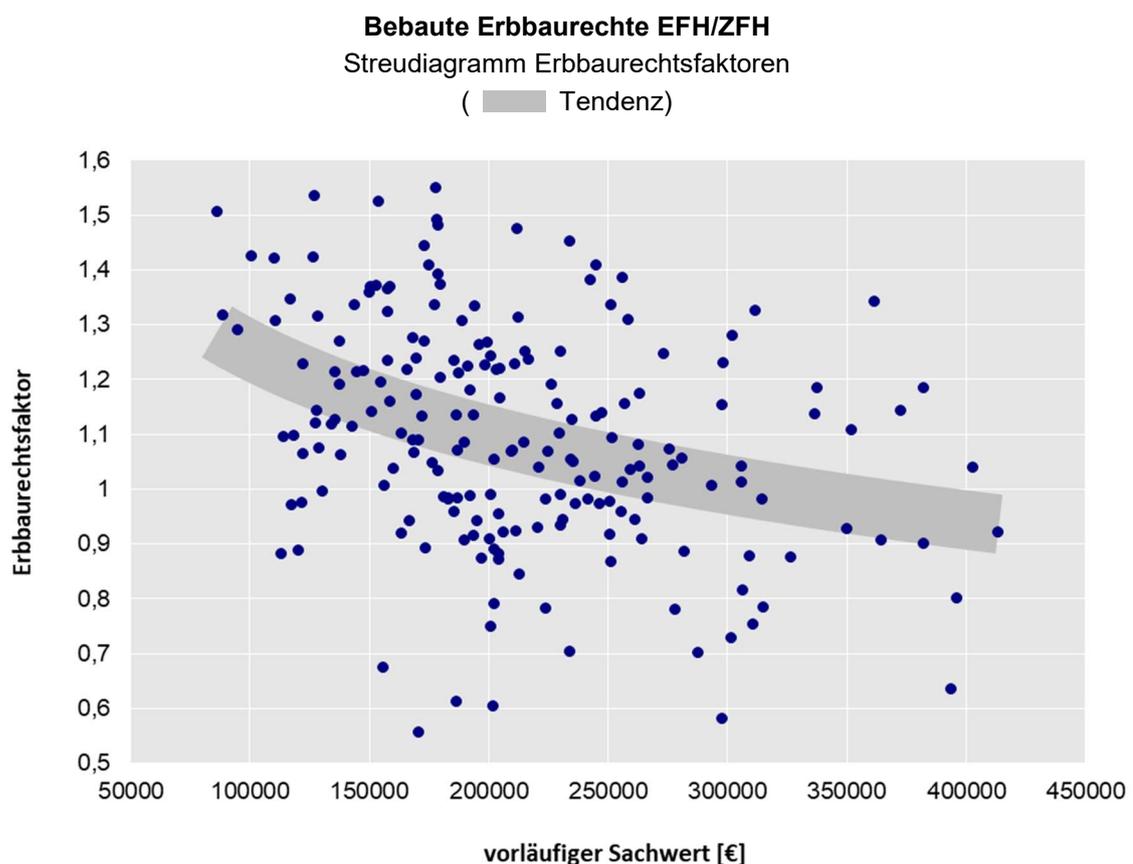
Bei der Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten wird - vergleichbar zu Objekten im Normaleigentum - der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Abweichend von der Bewertung von Normaleigentum entfällt bei der Bewertung von bebauten Erbbaurechten die Bodenwertermittlung. Stattdessen wird der „finanzmathematische Wert des Erbbaurechts“ ermittelt (§ 50 ImmoWertV) – wichtige Einflussgrößen sind hierbei der fiktiv unbelastete Bodenwert und Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (u. a. erzielbarer Erbbauzins und Restlaufzeit).

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 Markt-anpassungsfaktor zu ermitteln, werden die tatsächlich gezahlten Kaufpreise mit den berechneten Sachwerten verglichen. Die so ermittelten Faktoren können aber beim Übergang vom vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert nur dann in Anwendung gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrunde liegende Modell verwendet wird (siehe Kapitel 8).

Aufgrund geringer Fallzahlen werden im nachstehenden Diagramm die Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (EFH/ZFH) aus Kauffällen der letzten vier Jahre für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl zusammengefasst dargestellt. Eine Unterscheidung nach Anbauweise ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich.

Die im Diagramm abgebildete Funktion soll lediglich die Entwicklung der gesamten „Punktwolke“ charakterisieren. **Bei einer konkreten Wertermittlung können die notwendigen Erbbaurechtsfaktoren ggfs. deutlich von dem Funktionswert der 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.



### 7.2.3 Wohnungserbbaurechte

Im Geschäftsjahr gab es in den drei Städten 40 geeignete Fälle von Wohnungserbbaurechtsverkäufen, davon 17 in Dorsten, 8 in Gladbeck und 15 in Marl. Da sich die verkauften Objekte über alle Baujahresklassen verteilen und auch ein deutlich unterschiedliches Ausstattungsniveau haben, ist bei den geringen Fallzahlen keine Aussage über Durchschnittswerte zu treffen.

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

## 7.3 Erbbaugrundstücke

In diesem Marktsegment gibt es einen „speziellen“ gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse geprägt ist. In fast allen Fällen ist der Erbbauberechtigte auch der einzige potentielle Käufer, wodurch es keine konkurrierende Marktsituation gibt und Preise aus der individuellen Situation von Käufer und Verkäufer ausgehandelt werden.

Der Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird von vielen individuellen Faktoren beeinflusst, dies sind vor allem:

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

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

### 7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren

Erbbaugrundstücksfaktoren werden aus dem Quotienten von Kaufpreis zu finanzmathematischem Wert (§ 52 ImmoWertV) gebildet. Eine Auswertung aller im Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle erfolgten Kaufverträge der letzten Jahre weist jedoch **keine signifikante Korrelation** für die wertrelevanten Faktoren auf. Daher können keine Erbbaugrundstücksfaktoren für mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke abgeleitet werden.

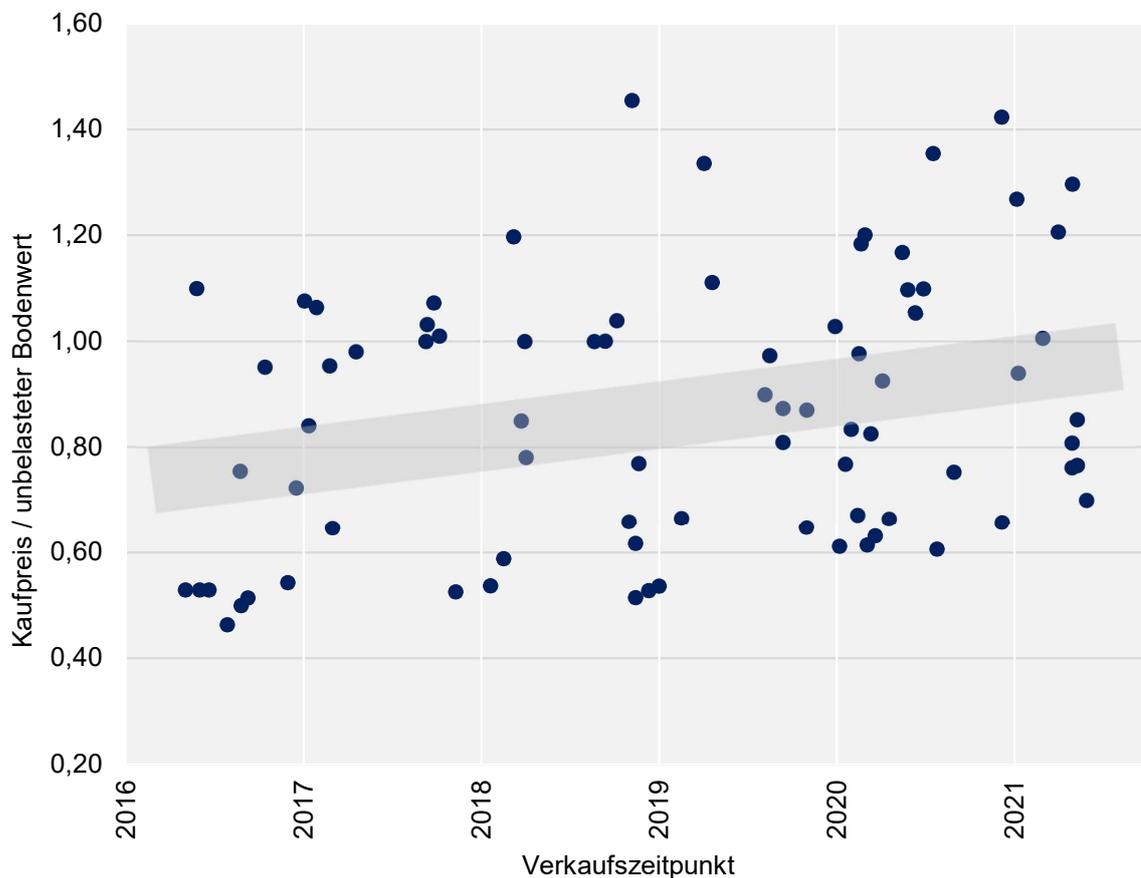
### 7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizienten werden aus dem Quotienten von Kaufpreis zu fiktiv unbelastetem Bodenwert gebildet. Eine Untersuchung der in den letzten Jahren erfolgten Verkäufe von Erbbaugrundstücken zeigte deutliche Unterschiede im Marktverhalten in Abhängigkeit von der Art des Verkäuferkreises:

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

Da die Kauffälle der o.g. Gruppen individuell geprägt sind und oftmals internen Vorgaben folgen, wurde im Folgenden nur die Gruppe der **privaten Verkäufer** (Privatpersonen und Grundeigentümer mit größerem Portfolio) untersucht.

Die folgende Graphik zeigt das Ergebnis der Auswertung der Verkäufe der letzten fünf Geschäftsjahre:



Es zeigt sich, dass die noch vor wenigen Jahren üblichen Verkaufspreise mit im Mittel 50 bis 80 % des Bodenrichtwertes nicht mehr der aktuellen Marktsituation entsprechen. Im Durchschnitt liegt der derzeit übliche Preis bei stark schwankenden Einzelwerten in der Höhe von ca. **100% des Bodenwertes**. Eine Abhängigkeit zu den üblichen Einflussfaktoren konnte nicht festgestellt werden.

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

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 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 (Stand 21.06.2016).

Das Modell beruht in **Anlehnung an das AGVGA-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen** auf folgenden Ansätzen:

- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (**GND**) i.d.R. 80 Jahre (abhängig von Gebäudeart)
- Restnutzungsdauer (**RND**) in Abhängigkeit vom Modernisierungsstand (mind. 25 Jahre)
- Rohertrag mit marktüblichen und langfristig erzielbaren Mieten, i.d.R. aus örtlichem Mietspiegel abgeleitet
- Bewirtschaftungskosten (**BWK**) entsprechend AGVGA-Modell (d. h. für Wohnimmobilien: indizierte Pauschalen seit 01.01.2017 bzw. II.BV bis 31.12.2016) – siehe Anlage 11.2
- Restnutzungsdauer ggfs. angepasst durch Modernisierungstabelle
- Bodenwert durch Ableitung aus aktueller Bodenrichtwertkarte, ggfs. unter Abspaltung von separat nutzbaren Grundstücksteilen
- Gesamtkaufpreis nach Bereinigung wertrelevanter Umstände, ggfs. Normierung (z. B. Wohnungen und EFH ohne Garage)

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

Der Liegenschaftszinssatz wird nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) ermittelt. Das **Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (inkl. Anlagen mit Orientierungswerten)** in NRW kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> eingesehen werden.

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.

## 8.2 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Der Sachwert führt allerdings in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes erforderlich. Um den dazu erforderlichen Marktanpassungsfaktor zu ermitteln, werden die tatsächlich gezahlten Kaufpreise mit den berechneten Sachwerten verglichen.

Die so ermittelten Faktoren können aber beim Übergang vom Sachwert zum Verkehrswert nur dann in Anwendung gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrunde liegende Modell verwendet wird.

Das Modell beruht in **Anlehnung an das aktuelle Sachwertmodell der AGVGA** auf folgenden Ansätzen:

- indexierte Herstellungskosten entsprechend NHK 2010 (Typ und Gebäudestandard, Baupreisindex Bund), Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF in m<sup>2</sup>)
- Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße pauschal 80 Jahre
- ggf. verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Alterswertminderung linear
- pauschale Ansätze für:
  - Erschließungsanlagen: 5.000 € (vor Altersabschreibung)
  - Sonderbauteile: 2 % vom Herstellungswert (vor Abschreibung)
  - Außenanlagen: 4 % vom Zeitwert (nach Abschreibung)
- Bodenwert nach Richtwertkarte, dem jeweiligen Objekt angepasst (Tiefe, Lage, etc.)
- örtliche Modelldefinition: Objekte ohne Wertanteile für Garagen (d. h. falls vorhanden Bereinigung über pauschale Ansätze)
- bei Erbbaurechten: Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (Kapitalisierung des Differenzbetrages zwischen marktüblichem und tatsächlich gezahltem, ggf. angepassten Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes auf der Basis des marktüblichen Erbbauzinssatzes)
- nur Objekte ohne Kaufpreiseinfluss durch besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale\*

\*) Modellvorgabe: die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)“ sollen bereits im Rahmen der Kaufpreisbereinigung mit dem marktüblichen Werteinfluss berücksichtigt werden - für die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren sollten nur Kauffälle ausgewählt werden, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können. Die vollständige Umsetzung dieser Modellvorgabe anhand der nicht in ausreichendem Umfang vorliegenden Informationen zu den Kauffällen ist nicht möglich, **Kauffälle mit offensichtlichen boG werden für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren nicht berücksichtigt.**

## 9 Mieten und Pachten

### Allgemeine Vorbemerkung:

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

### 9.1 Wohnungsmieten Dorsten

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

- Mieterschutzbund e. V.
- Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Dorsten e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Mieterbefragung, Wohngeldstatistik, Mietenindizes, etc.) wird dabei von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt. Insofern ist der Gutachterausschuss maßgeblich an der Herausgabe des Dorstener Mietspiegels beteiligt.

Der aktuell gültige Mietspiegel wurde zum 1. Juli 2021 veröffentlicht. Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau in Dorsten geben und ersetzt nicht den Mietspiegel.

#### Ausgangswert

Klasse	Baujahr	Miete/m <sup>2</sup>
I	bis 1949	4,95 €/m <sup>2</sup>
II	1950 bis 1979	5,25 €/m <sup>2</sup>
III	1980 bis 2005	5,90 €/m <sup>2</sup>
IV	ab 2006	7,90 €/m <sup>2</sup>

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

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

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

## 9.2 Wohnungsmieten Gladbeck

Der letzte einfache Mietspiegel Stand 2017 hat weiterhin Gültigkeit. Die Stadt Gladbeck hat die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Auftrag gegeben. Die Veröffentlichung soll voraussichtlich in diesem Jahr erfolgen.

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

### Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Gladbeck, Stand 1. Mai 2017

Mietrichtwerte in EUR je Quadratmeter Wohnfläche (Kaltmieten ohne Betriebskosten) für abgeschlossene - nicht preisgebundene - Mietwohnungen folgender Qualitätsmerkmale:

- typisches Mietwohnhaus
- Wohnungsgröße ab 30 qm
- mit Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern
- mittlere Wohnlage in Gladbeck
- typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Altersklasse
- typische Grundrissgestaltung
- normaler Unterhaltungszustand

Tabelle 1 Stand: 01.05.2017

Altersklasse / Baujahr *)	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mietpreisspanne €/m <sup>2</sup>
bis 1949	30 bis unter 60	4,35 – 5,05
	60 – 90	4,35 – 5,05
	über 90	4,60 – 5,30
1950 – 1964	30 bis unter 60	4,65 – 5,25
	60 – 90	4,65 – 5,25
	über 90	4,65 – 5,25
1965 – 1977	30 bis unter 60	4,95 – 5,60
	60 – 90	4,85 – 5,50
	über 90	4,85 – 5,50
1978 – 2001	30 bis unter 60	5,90 – 6,50
	60 – 90	5,90 – 6,50
	über 90	5,90 – 6,50
2002 – 2016	30 bis unter 60	6,60 – 7,40
	60 – 90	6,60 – 7,40
	über 90	6,70 – 7,50

\*) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag vorzunehmen. Einstufungen in jüngere Altersklassen sind nicht vorgesehen.

## 9.3 Wohnungsmieten Marl

Der einfache Mietspiegel (gültig ab 01.04.2021 bis 31.03.2022) wird durch das Marler Mietspiegelgremium beschlossen und herausgegeben. Die Aktualisierung ist laut Auskunft der Stadt Marl in Arbeit. Zu dem Gremium gehören:

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

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

### Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Marl

Mietspiegeltabelle 2021/2022 für Standardwohnungen in normaler Wohnlage			
	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	€ pro Quadratmeter	
		Spannen	Mittelwerte
I	bis 1948 (Altbau)	4,55 € 5,45 €	5,00 €
II	1949 - 1960	5,00 € 5,85 €	5,45 €
III	1961 - 1971	5,30 € 6,15 €	5,75 €
IV	1972 - 1981	5,55 € 6,55 €	6,05 €
V	1982 - 1991	6,25 € 7,25 €	6,75 €
VI	1992 - 2001	6,55 € 7,70 €	7,10 €
VII	2002 - 2011	7,05 € 8,35 €	7,75 €
VIII	2012 und später	8,20 € 9,30 €	8,75 €

Zuschläge zur Mietwerttabelle in %			
Gebäudeart	Mehrwert der Wohnung	Sonderzuschlag Garten	Maximalzuschlag
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	0	2,5	2,5
Zweifamilienhäuser	2,5	2,5	5
Einfamilienhäuser	5	2,5	7,5
barrierearme Ausstattung (Maximalzuschlag nur bei barrierefreier Ausstattung nach DIN 18040-2)	bis 10	0	10

Zu- bzw. Abschläge aufgrund der Wohnungsgröße	
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	Grundmiete
Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	5 % Zuschlag
Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	2,5 % Abschlag
Wohnfläche über 120 m <sup>2</sup>	5 % Abschlag

Zu- bzw. Abschläge aufgrund der Wohnlage	
Wohnlage (s. Punkt 3.5)	Grundmiete
einfach	bis 10 % Abschlag
gut	bis 10 % Zuschlag

## 9.4 Ladenmieten Geschäftslagen

Der Gutachterausschuss hat zu diesen Punkten in den Jahren 2006 bis 2010 Marktuntersuchungen auf der Basis von Mietumfragen und Passantenfrequenzmessungen durchgeführt. Die bei den Geschäftsleuten erfragten Angaben zu den Mietverhältnissen und die aus der Passantenfrequenzmessung gewonnenen Daten wurden von der Geschäftsstelle nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet; abschließend hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse sachverständig beraten und beschlossen. Diese Ergebnisse können bei Interesse in den Grundstücksmarktberichten 2010 bis 2015 eingesehen werden (inkl. Lagekarte).

Die Einflüsse der Corona-Pandemie auf die Entwicklung der Geschäftslagen sind aktuell noch nicht einschätzbar. Unabhängig davon unterliegen die Innenstadtlagen 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.

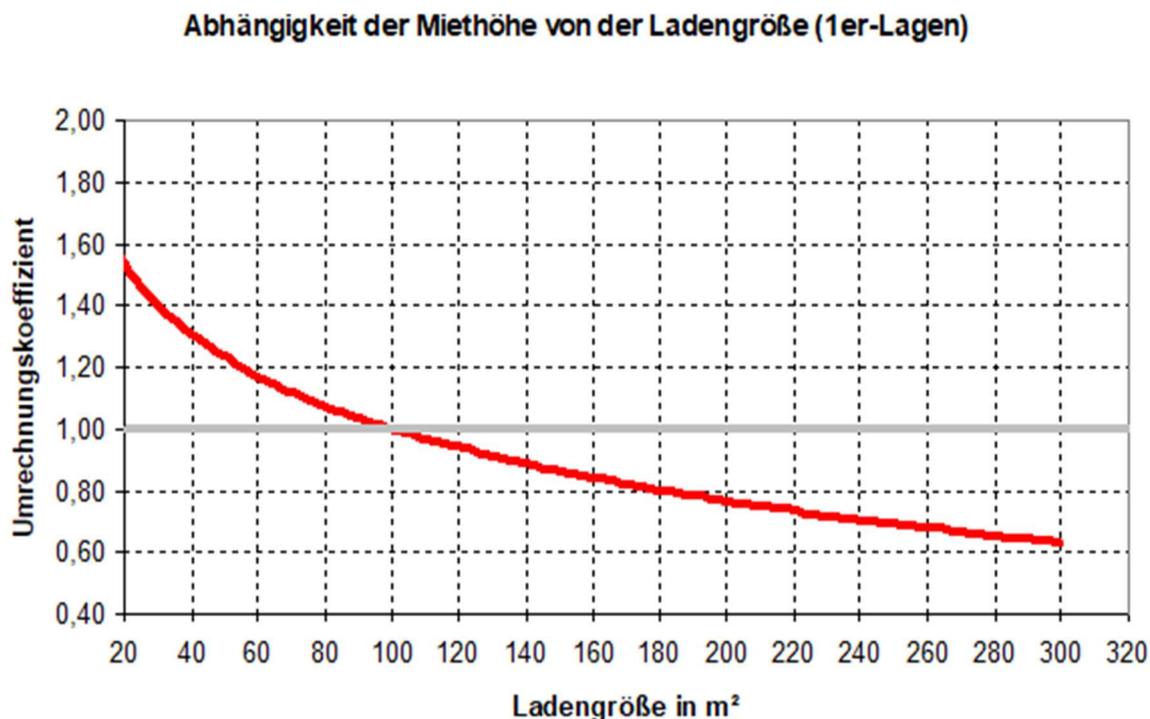
Eine Ende **2021 durchgeführte Mietenumfrage** in den Kernlagen aller drei Städte ergab eine so geringe Resonanz, dass auf dieser Basis keine neuen, aktualisierten Tabellenwerte veröffentlicht werden können. Es konnte jedoch ein Vergleich mit dem damaligen Mietniveau durchgeführt werden. Dieser führt zu folgendem Ergebnis:

Dorsten: Stagnation bei stark schwankenden Einzelwerten.

Gladbeck: leicht sinkend bei stark schwankenden Einzelwerten

Marl: keine Aussage wegen zu geringer Rücklaufquote

Bestätigt hat sich in der aktuell durchgeführten Untersuchung jedoch die Flächenabhängigkeit der Miete. Die folgende Graphik gibt das Verhältnis von Miethöhe zur angemieteten Nutzfläche wieder.



## 10 Kontakte und Adressen

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

Vorsitzende	Dörthe Schmidt	Architektin
Stellvertr. Vorsitzende	Gerd Brandtner	Vermessungsingenieur
	Heribert Hantrop	Architekt u. vereidigter Sachverständiger
	Bernhard Stratmann	Immobilienökonom und vereidigter Sachverständiger
	Klaus Thelen	Vermessungsingenieur und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter	Ralf Badura	Architekt
	Florian Blömker	Immobilienmakler
	Ricardo Boksteen	Bauingenieur und Immobilienmakler
	Britt-Maren Busch	Architektin u. vereidigte Sachverständige
	Ines Ferfers-Wiethoff	Immobilienmaklerin
	Elmar Figgener	Architekt
	Jens Hüsemann	Architekt
	Markus Jockenhöfer	Immobilienmakler
	Eberhard Just	Architekt u. vereidigter Sachverständiger
	Thomas Kurscheid	Architekt
	Rudolf Lach	Vermessungsingenieur
	Werner Lietz	Architekt
	Volker Rüping	Bergtechnikingenieur
	Veit Tettenborn	Dipl. Ing. Architektur und vereidigter Sachverständiger
	Jürgen Wischnewsky	Architekt
Nico Wolbring	Agraringenieur und vereidigter Sachverständiger	
Sachverständige Finanzamt	Astrid Eichholz	Finanzwirtin
Stellvertreter	Uwe Bekston	Bausachverständiger

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ansprechpartner mit Telefonnummer

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

**Weitergehende Informationen und Internetverweise**

<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterung, 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	Gefährdungspotenziale 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/index.html">www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>
Gesetze in NRW	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a>
Grundsteuer Gewerbesteuer	<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 Bundesrepublik Deutschland <a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a>
Immobilienportale	<a href="http://www.immobilienscout24.de/">www.immobilienscout24.de/</a> <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>
Mietspiegel (Mietwohnungen)	<a href="http://www.dorsten.de/gutachterausschuss">www.dorsten.de/gutachterausschuss</a> <a href="http://www.gladbeck.de/Leben_Wohnen/Bauen_Wohnen/Mietspiegel.asp">www.gladbeck.de/Leben_Wohnen/Bauen_Wohnen/Mietspiegel.asp</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.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr">www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr</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.vsm.d-nrw.de/index/search">www.vsm.d-nrw.de/index/search</a>
Zwangsversteigerung	<a href="http://www.zvg-portal.de/">www.zvg-portal.de/</a>

## 11 Anlagen

### 11.1 Liegenschaftszins-Übersichten

#### Stadtgebiet Dorsten

##### Übersicht Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Gebäudeart

2021	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m <sup>2</sup>	Ø ber. KP EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Wohnungseigentum	<b>2,2</b> ± 1,0	283	82 ± 21	1.550 ± 540	5,6 ± 0,9	26,9 ± 4,4	42 ± 11	22,5 ± 5,3
Einfamilienhäuser freistehend	<b>1,6</b> ± 0,7	66	163 ± 41	2.330 ± 667	6,4 ± 1,1	20,2 ± 2,7	43 ± 12	30,7 ± 5,7
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	<b>1,5</b> ± 0,9	142	130 ± 27	2.170 ± 440	6,3 ± 0,8	20,8 ± 2,9	44 ± 11	29,1 ± 5,3
Zweifamilienhäuser	<b>1,8</b> ± 0,9	28	179 ± 31	1.930 ± 450	6,2 ± 0,7	22,5 ± 2,7	38 ± 9	26,6 ± 5,4
Dreifamilienhäuser	<b>3,3</b> ± 0,7	12	256 ± 66	1.320 ± 450	6,0 ± 1,4	24,4 ± 3,9	39 ± 10	18,4 ± 3,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	<b>3,2</b> ± 0,8	29	471 ± 309	1.220 ± 340	5,8 ± 0,8	27,3 ± 3,4	36 ± 10	17,4 ± 3,1
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	<b>5,0</b> ± 2,0	18	455 ± 286	1.250 ± 500	7,3 ± 1,5	20,5 ± 4,1	33 ± 6	14,3 ± 4,9

#### Stadtgebiet Gladbeck

##### Übersicht Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Gebäudeart

2021	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m <sup>2</sup>	Ø ber. KP EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Wohnungseigentum	<b>3,0</b> ± 1,5	286	75 ± 20	1.330 ± 550	5,7 ± 0,8	27 ± 4,8	39 ± 12	19,1 ± 6,2
Einfamilienhäuser freistehend	<b>1,5</b> ± 0,8	15	160 ± 32	2.520 ± 670	6,6 ± 0,8	19,7 ± 2,3	38 ± 11	32,4 ± 7,3
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	<b>1,5</b> ± 0,9	159	119 ± 34	2.330 ± 520	6,7 ± 0,8	20,2 ± 2,5	42 ± 13	29,2 ± 5,3
Zweifamilienhäuser	<b>1,7</b> ± 1,1	28	172 ± 51	1.910 ± 590	6,1 ± 0,6	23,0 ± 3,1	36 ± 8	26,2 ± 6,4
Dreifamilienhäuser	<b>3,0</b> ± 1,1	21	243 ± 57	1.280 ± 310	5,7 ± 0,8	24,7 ± 4,7	34 ± 7	18,6 ± 3,6
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	<b>3,9</b> ± 1,2	62	447 ± 167	1.040 ± 220	5,7 ± 0,7	27,0 ± 2,9	35 ± 9	15,3 ± 3,0
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	<b>5,4</b> ± 1,2	28	621 ± 365	980 ± 350	6,6 ± 1,9	23,4 ± 3,9	33 ± 10	12,3 ± 2,0

**Stadtgebiet Marl**  
Übersicht Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Gebäudeart

<b>2021</b>	<b>% LZ</b> Stabw	<b>N</b>	<b>Ø Wfl / Nfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Ø ber. KP</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>Ø Miete</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>Ø BWK</b> in %	<b>Ø RND</b> Jahre	<b>Ø RF</b>
Wohnungseigentum	<b>3,1</b> ± 1,4	425	78 ± 23	1.440 ± 560	6,2 ± 0,8	24,9 ± 3,7	39 ± 11	19,2 ± 5,6
Einfamilienhäuser freistehend	<b>1,4</b> ± 0,8	54	148 ± 35	2.690 ± 640	6,8 ± 1,1	19,4 ± 2,6	41 ± 13	33,6 ± 7,0
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	<b>1,6</b> ± 1,0	199	118 ± 41	2.130 ± 530	6,6 ± 0,8	20,7 ± 2,6	40 ± 13	27,5 ± 5,4
Zweifamilienhäuser	<b>1,8</b> ± 1,1	27	184 ± 40	1.890 ± 600	6,1 ± 1,0	22,8 ± 3,1	36 ± 11	26,1 ± 6,1
Dreifamilienhäuser	<b>2,8</b> ± 1,4	14	234 ± 45	1.620 ± 410	6,4 ± 0,8	23,5 ± 3,4	39 ± 10	21,4 ± 5,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	<b>3,8</b> ± 1,1	39	555 ± 421	1.170 ± 340	6,0 ± 0,8	25,9 ± 3,8	36 ± 9	16,1 ± 3,4
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	<b>5,5</b> ± 1,7	33	498 ± 250	950 ± 370	6,1 ± 1,5	24,6 ± 4,5	34 ± 8	12,8 ± 3,7

## 11.2 Bewirtschaftungskosten – Übersicht

(in Ergänzung zu 8.1 Modellbeschreibung Ableitung Liegenschaftszinsen)

### Bewirtschaftungskosten 2022 nach AGVGA-Modell (Stand 22.02.2022)

#### Verbraucherpreisindex 2010 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,6
Oktober 2018	112,3

#### Verbraucherpreisindex 2015 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1
Oktober 2020	105,9
Oktober 2021	110,7

#### Verwaltungskosten [€]

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnung / Einfam. (Normal)	280	281	283	288	295	299	298	312
ETW	335	336	339	344	353	358	357	373
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38	39	39	39	41

#### Instandhaltungskosten

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

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

#### Anmerkung:

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015=100 verwendet.

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).

**Neu:** ab 2022 keine separaten Ansätze für Carports, Stellplätze oder Tiefgarageneinstellplätze.

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

