



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

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

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Halterner Straße 28
46284 Dorsten
Telefon 02362 66-5080
Fax 02362 66-5768
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de
Internet: www.dorsten.de/gutachterausschuss

Gebühr

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

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Anzahl der Kauffälle	10
2.2	Zwangsversteigerungen	15
3	Umsätze	16
3.1	Gesamtumsatz	16
3.2	Unbebaute Grundstücke	19
3.3	Bebaute Grundstücke	22
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	27
3.3.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	28
3.4	Wohnungseigentum	29
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	31
3.6	Sonstiges	31
4	Unbebaute Grundstücke	32
4.1	Individueller Wohnungsbau	32
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	33
4.3	Gewerbliche Bauflächen	33
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	34
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
4.7	Bodenrichtwerte	37
4.7.1	Definition	37
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	43
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	44
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.5	Indexreihen	45
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	46
5	Bebaute Grundstücke	47
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	47
5.1.1	Durchschnittspreise	48
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	51
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

6	Wohnungs- und Teileigentum	63
6.1	Wohnungseigentum	63
6.1.1	Durchschnittspreise	63
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	66
6.1.3	Indexreihen	66
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	67
6.1.5	Rohertragsfaktoren	67
6.2	Teileigentum	67
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	68
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	68
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	68
7.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser / Erbbaurechte	68
7.2.2	Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)	68
7.2.3	Wohnungserbbaurechte	69
7.3	Erbbaugrundstücke	70
8	Modellbeschreibungen	71
8.1	Liegenschaftszinssätze	71
8.2	Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	72
9	Mieten und Pachten	73
9.1	Wohnungsmieten Dorsten	73
9.2	Wohnungsmieten Gladbeck	74
9.3	Wohnungsmieten Marl	75
9.4	Ladenmieten, Geschäftslagen und Passantenfrequenz	76
10	Kontakte und Adressen	77
11	Anlagen	79
11.1	Liegenschaftszins-Übersichten	79
11.2	Bewirtschaftungskosten – Übersicht	81

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.

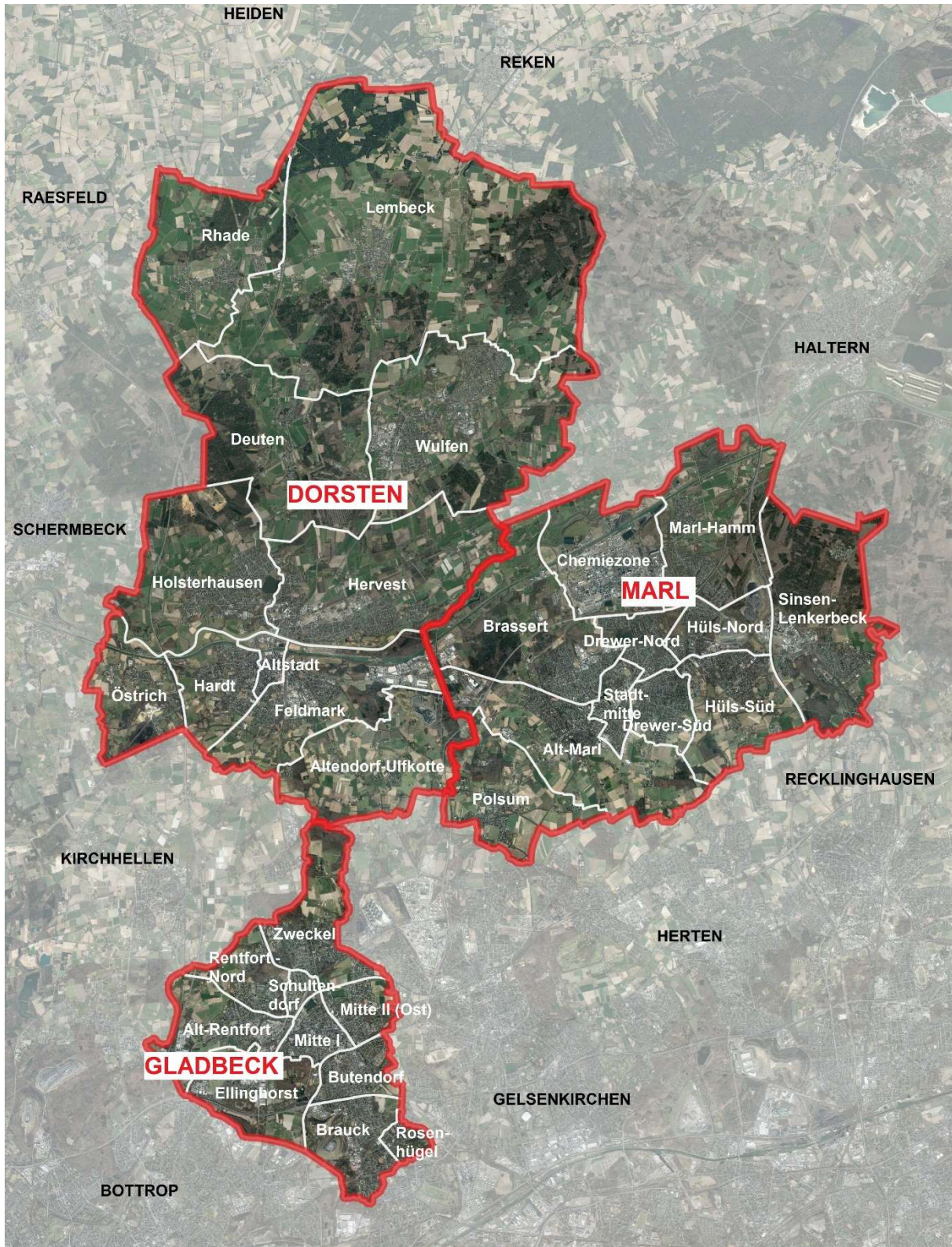
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 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 **Anzahl der Kauffälle** lag im Berichtszeitraum 2020 auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

In dem vergangenen Geschäftsjahr ist ein weiterer **Anstieg der Preise für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen in allen drei Stadtgebieten** zu vermerken. Für den Teilmarkt Wohnungseigentum wurde zudem in Dorsten, Gladbeck und Marl ein deutlicher Anstieg der Fallzahlen und der Geldumsätze registriert. Wie in den Vorjahren wurden Untersuchungen der Preisentwicklung von durchschnittlichen Objekten vorgenommen, die in den Kapiteln 5.1.3 und 6.1.3 dargestellt werden.

Für das Marktsegment der **Baulandverkäufe** ist ebenfalls ein **Preisanstieg** zu verzeichnen. Die Anzahl der Baulandverkäufe ist weiterhin rückläufig und nur durch Verkäufe in Neubaugebieten in Dorsten und Marl temporär gebremst. In Gladbeck fanden nur noch vereinzelte Umsätze statt.

Ab 2021 werden die **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen** auf Werte ohne Aufwuchs umgestellt.

2.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Geschäftsjahr 2020 gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt 2.352 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 2020 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 2020 beurkundet und der Geschäftsstelle bis zum 15.02. des Folgejahres zugestellt wurden.

Anzahl Kauffälle 2020 alle Teilmärkte

2020	Anzahl alle Teilmärkte	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	unbebaute Grundstücke	115	34	77	226
	bebaute Grundstücke	317	379	371	1067
	Wohnungs- und Teileigentum	250	305	318	873
	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	82	26	78	186
	Summen	764	744	844	2352
	darunter ungeeignete Fälle	128	87	104	319

2020	Anzahl alle Teilmärkte	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	unbebaute Grundstücke	115	34	77	226
	bebaute Grundstücke	317	379	371	1067
	Wohnungs- und Teileigentum	250	305	318	873
	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	82	26	78	186
	Summen	764	744	844	2352
	darunter ungeeignete Fälle	128	87	104	319

Teilmarkt unbebaute Grundstücke Anzahl Kauffälle

2020	unbebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	Anzahl	115	34	77	226
davon	individueller Wohnungsbau	30	6	23	59
	Geschosswohnungsbau	5	4	6	15

Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	0	1	1	2
Gewerbe / Industrie	6	6	1	13
werdendes Bauland / Rohbauland	3	3	5	11
sonstige	32	9	17	58
landwirtschaftliche Flächen	20	4	13	37
forstwirtschaftliche Flächen	3	-	-	3
ungeeignet	16	1	11	28

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Anzahl Kauffälle

2020	bebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	Anzahl	317	379	371	1067
davon	Ein- und Zweifamilienhäuser	205	244	243	692
	Mehrfamilienhäuser	15	44	31	90
	Wohn- und Geschäftsnutzung	11	17	22	50
	Gewerbe / Industrie	10	14	8	32
	sonstige (u. a. Garagen)	2	11	10	23
	ungeeignet	74	49	57	180

Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Anzahl Kauffälle

2020	Wohnungs- / Teileigentum	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	Anzahl	250	305	318	873
davon	Wohnungseigentum	194	226	257	677
	Teileigentum (gewerbl.)	2	1	9	12
	Teileigentum Garagen/Stellplätze	28	43	25	96
	ungeeignet	26	35	27	88

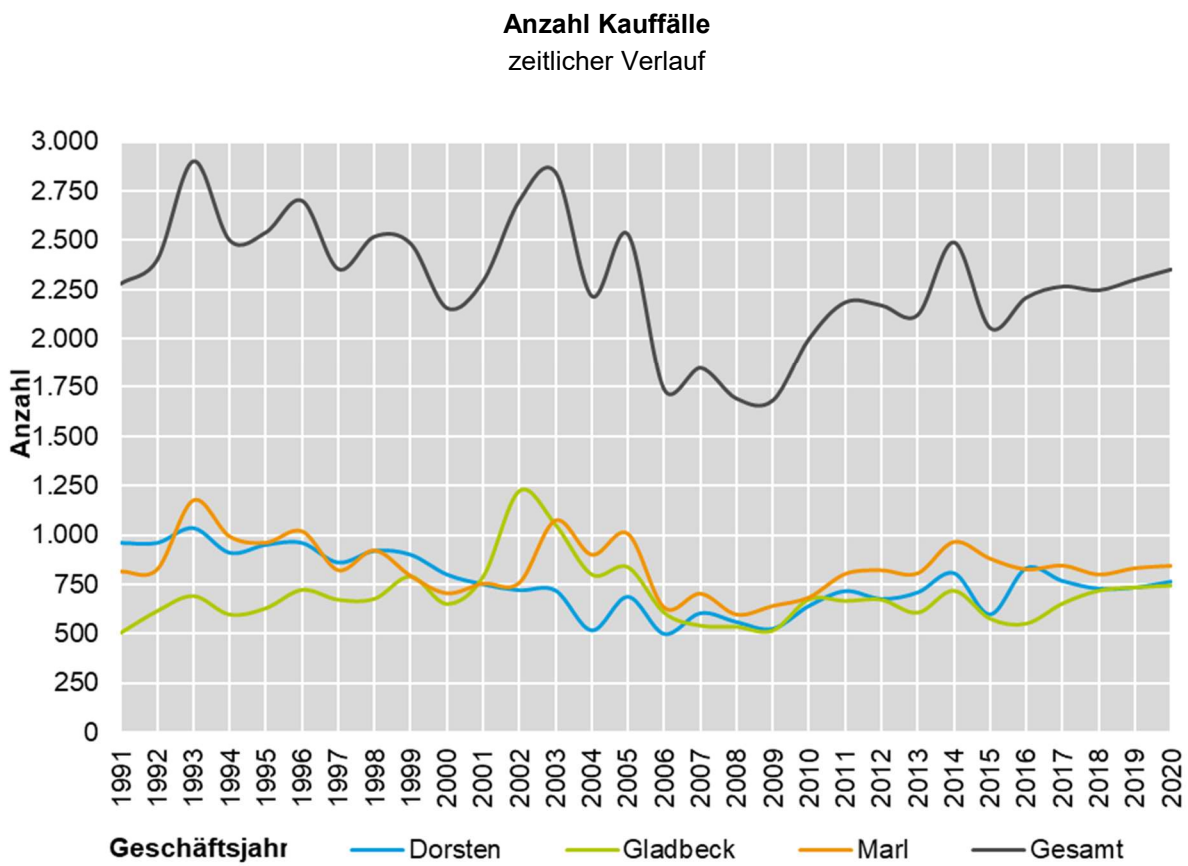
Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Anzahl Kauffälle

2020	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	Anzahl	82	26	78	186
davon	Erbbaugrundstücke	16	5	17	38
	Erbbaurechtsbestellungen	1	1	1	3
	bebaute Erbbaurechte	39	14	32	85
	Wohnungs- / Teilerbbaurechte	14	4	19	37
	ungeeignet	12	2	9	23

2020	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
	Anzahl	82	26	78	186
davon	Erbbaugrundstücke	16	5	17	38
	Erbbaurechtsbestellungen	1	1	1	3
	bebaute Erbbaurechte	39	14	32	85
	Wohnungs- / Teilerbbaurechte	14	4	19	37
	ungeeignet	12	2	9	23

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



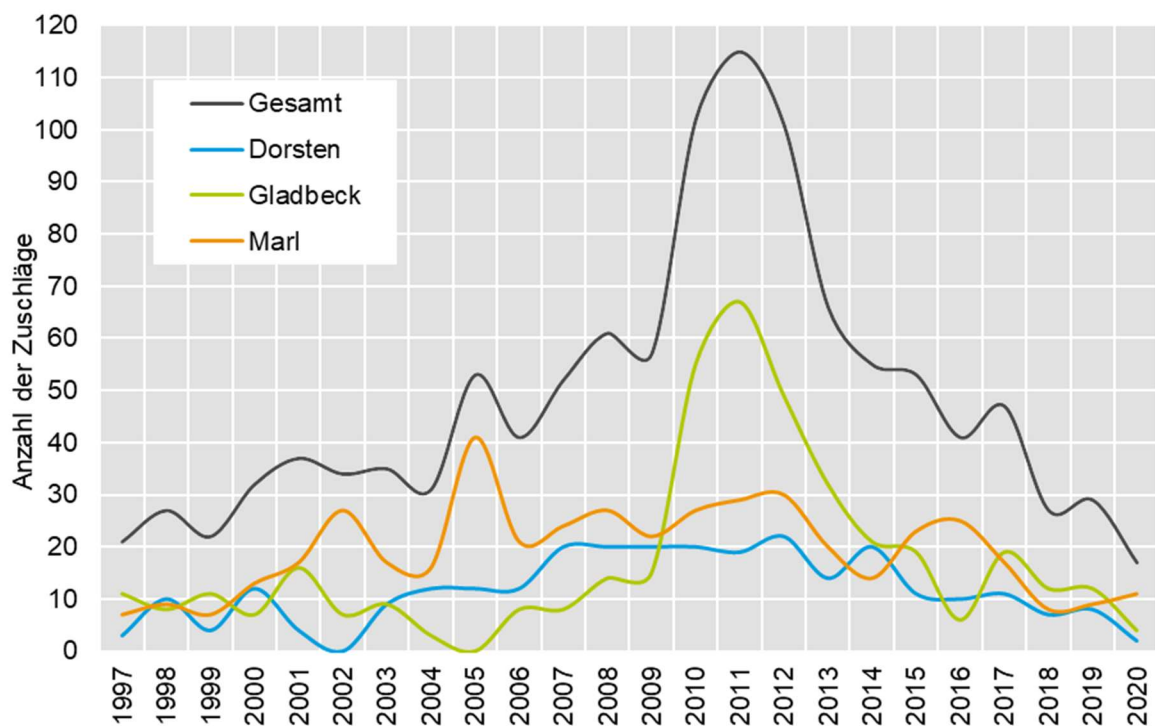
2.2 Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungen 2020 Städtevergleich

Teilmarkt	Dorsten Anzahl	Gladbeck Anzahl	Marl Anzahl
bebaute Grundstücke	-	4	2
Eigentumswohnungen	2	-	7
Gewerbeobjekte	-	-	2
Wohn-/Geschäftsbau	-	-	-
unbebaute Grundstücke	-	-	-
sonstige	-	-	-
gesamt	2	4	11

Die Schwankungsbreite der Zuschlagshöhen im Vergleich zu den Verkehrswerten ist groß und liegt zwischen 30 bis 178 %.

Anzahl Zwangsversteigerungen zeitlicher Verlauf



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Der **Geldumsatz** aus allen Verkaufsfällen in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl betrug im Jahr 2020 ca. 486 Millionen € und liegt unter dem Niveau des Vorjahres. Hierbei sind nur **Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** berücksichtigt.

Hinweis: in den 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. 92 % 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. In 2020 wurden rd. 241 ha **Halden- und Kompensationsflächen** gehandelt – diese Sonderumsätze werden in den nachstehenden Flächen-Übersichten **nicht berücksichtigt**.

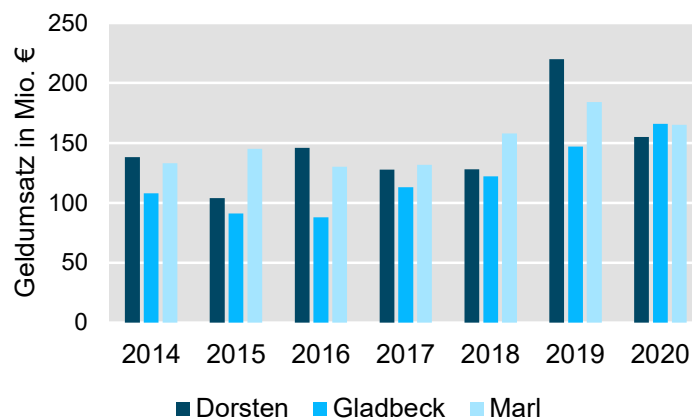
Geldumsatz 2020

in Mio. EUR

2020	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
Geldumsatz	155,1	166,0	165,0	486,1
darunter				
unbebaute Grundstücke	13,1	5,6	15,0	33,7
land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen	2,1	1,6	0,6	4,3
bebaute Grundstücke	106,5	127,4	106,9	340,8
Wohnungs- und Teileigentum	33,4	31,4	42,5	107,3

Geldumsatz

zeitliche Entwicklung



Der **Flächenumsatz** im Berichtsjahr 2020 beläuft sich bei allen Grundstücksverkäufen insgesamt auf ca. 190 Hektar Grundstücksfläche (zzgl. Sonderverkäufe von rd. 241 ha).

Im Vergleich zu dem Vorjahreswert (ca. 255 ha) ist der Gesamtflächenumsatz um 25 % gesunken. Verkäufe bebauter Grundstücke machen mit rd. 86 Hektar etwa 45 % des Gesamtflächenumsatzes aus. Unbebaute Flächen haben einen Anteil von etwa 16 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2020, der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen liegt mit rd. 74 Hektar bei etwa 39 %.

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.

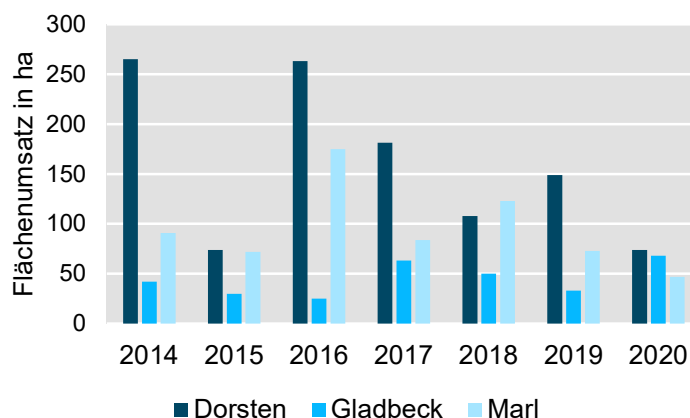
Flächenumsatz 2020

in ha

2020	Dorsten	Gladbeck	Marl	Summen
Flächenumsatz	74,2	68,2	47,1	189,5
darunter				
unbebaute Grundstücke	15,0	4,8	10,0	29,8
land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen	36,2	28,4	9,2	73,8
bebaute Grundstücke	23,0	35,0	27,9	85,9

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

	Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle Anzahl	Dorsten	807	598	832	767	730	734	764
	Gladbeck	718	576	551	653	714	734	744
	Marl	965	880	826	845	802	832	844
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	138	104	146	128	128	220	155
	Gladbeck	108	91	88	113	122	147	166
	Marl	133	145	130	132	158	184	165
Flächenumsatz in ha	Dorsten	265	74	263	181	108	149	74
	Gladbeck	42	30	25	63	50	33	68
	Marl	91	72	175	84	123	73	47

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

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	28	24	50	28
Kauffälle	Gladbeck	12	8	5	5
	Marl	39	19	24	21
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	3,3	3,1	6,4	3,2
	Gladbeck	2,7	0,9	0,6	0,7
	Marl	3,3	3,1	3,1	2,8
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,9	1,4	2,6	1,2
	Gladbeck	1,7	0,5	0,4	0,4
	Marl	1,9	1,5	1,5	1,1

Gewerbliche Bauflächen

Das Marktgeschehen stagniert, die wenigen Umsätze enthalten in Dorsten einzelne Großumsätze.

Gewerbliche Bauflächen
Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	10	14	12	5
Kauffälle	Gladbeck	2	-	2	4
	Marl	5	6	3	1
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	1,6	3,1	6,1	2,9
	Gladbeck	0,8	-	0,2	0,6
	Marl	0,8	2,8	0,3	0,2
Flächenumsatz in ha	Dorsten	3,7	8,5	7,4	5,3
	Gladbeck	1,1	-	0,3	1,4
	Marl	2,1	5	0,6	0,2

Landwirtschaftliche Flächen

Im Bereich der Städte Dorsten und Marl sind steigende Umsätze zu verzeichnen. In Gladbeck existiert seit Jahren kaum ein Markt für landwirtschaftliche Flächen, lediglich Einzelfälle.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	17	8	15	16
Kauffälle	Gladbeck	4	1	1	2
	Marl	4	12	9	11
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	2,2	0,7	1,0	1,9
	Gladbeck	1,2	/	/	0,4
	Marl	0,04	0,9	0,4	0,6
Flächenumsatz in ha	Dorsten	35,8	11,4	15,0	26,9
	Gladbeck	25,1	/	/	4,4
	Marl	0,5	11,7	6,5	8,7

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In diesem Marktsegment sind wie im Vorjahr nur sehr wenige Kauffälle zu verzeichnen.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze im zeitlichen Überblick

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	3	7	3	2
Kauffälle	Gladbeck	0	-	-	-
	Marl	4	-	1	-
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	0,1	0,1	0,1	0,01
	Gladbeck	-	-	-	-
	Marl	0,1	-	/	-
Flächenumsatz in ha	Dorsten	6,5	8,8	7,1	0,4
	Gladbeck	-	-	-	-
	Marl	6,7	-	/	-

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 2020 Städtevergleich

bebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl
Ein- und Zweifamilienhäuser	191	224	210
Dreifamilienhäuser	4	10	6
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	9	24	17
Wohn- und Geschäftshäuser	11	18	22
Gewerbe-/Industrieobjekte	9	7	7
sonstige bebaute	2	11	9
Summen	226	294	271

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	2019			2020		
	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	635	38,3	167,3	625	31,1	178,2
Dreifamilienhäuser	27	1,7	7,1	20	1,4	6,0
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	61	24	78,9	50	5,4	37,2
Wohn- u. Geschäftshäuser	43	4,3	31,5	51	5,1	26,4
Gewerbe-/Industrieobjekte	25	12,4	44,5	23	13,8	33,8
sonstige bebaute	22	13,7	1,4	22	5,9	7,4

2019

2020

bebaute Grundstücke	Anzahl	Fläche	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
		in ha	Mio. EUR		in ha	Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	635	38,3	167,3	625	31,1	178,2
Dreifamilienhäuser	27	1,7	7,1	20	1,4	6,0
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	61	24	78,9	50	5,4	37,2
Wohn- u. Geschäftshäuser	43	4,3	31,5	51	5,1	26,4
Gewerbe-/Industrieobjekte	25	12,4	44,5	23	13,8	33,8
sonstige bebaute	22	13,7	1,4	22	5,9	7,4

Dorstener Umsätze

Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	2019			2020		
	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	194	12,7	51,8	191	9,9	60,1
Dreifamilienhäuser	10	0,7	2,4	4	0,2	1,1
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	15	19,3	57,7	9	0,8	7,1
Wohn- u. Geschäftshäuser	9	1,4	16,6	11	1,3	5,4
Gewerbe-/Industrieobjekte	8	6,7	16,9	9	8,7	18,5
sonstige bebaute	9	1,6	0,7	2	0,01	0,02

Gladbecker Umsätze

Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	2019			2020		
	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	239	12,3	57,1	224	10,1	63,9
Dreifamilienhäuser	11	0,7	3,1	10	0,9	2,6
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	29	2,8	13,4	24	2,8	19,8
Wohn- u. Geschäftshäuser	18	1,4	8,6	18	1,6	8,9
Gewerbe-/Industrieobjekte	8	2,2	9,2	7	2,2	8,4
sonstige bebaute	7	0,7	0,6	11	0,9	6,3

Marler Umsätze

Stadtspezifische Übersicht mit Vorjahresvergleich

bebaute Grundstücke	2019			2020		
	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz Mio. EUR
Ein- u. Zweifamilienhäuser	202	13,3	58,4	210	11,1	54,2
Dreifamilienhäuser	6	0,3	1,6	6	0,3	2,3
Mehrfamilienhäuser (≥ 4 WE)	17	1,9	7,8	17	1,8	10,3
Wohn- u. Geschäftshäuser	16	1,5	6,3	22	2,2	12,1
Gewerbe-/Industrieobjekte	9	3,5	18,4	7	2,9	6,9
sonstige bebaute	6	11,4	0,1	9	5,0	1,1

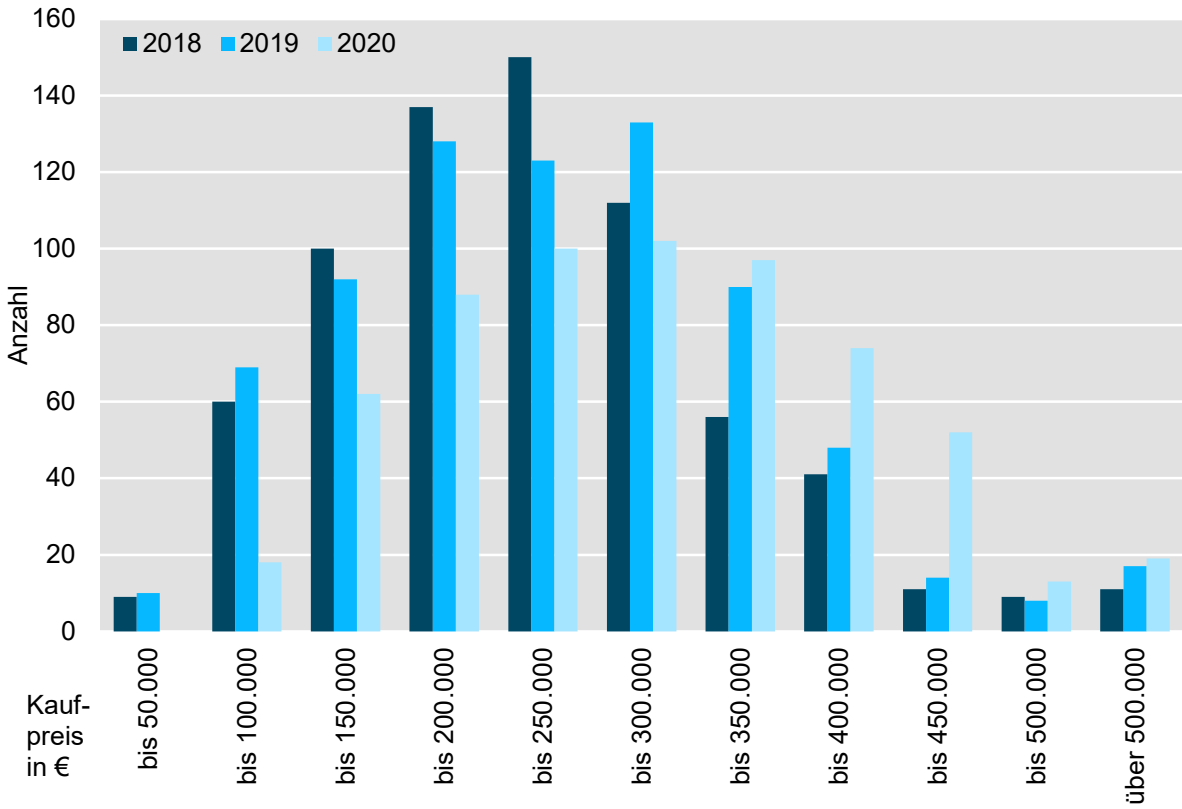
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

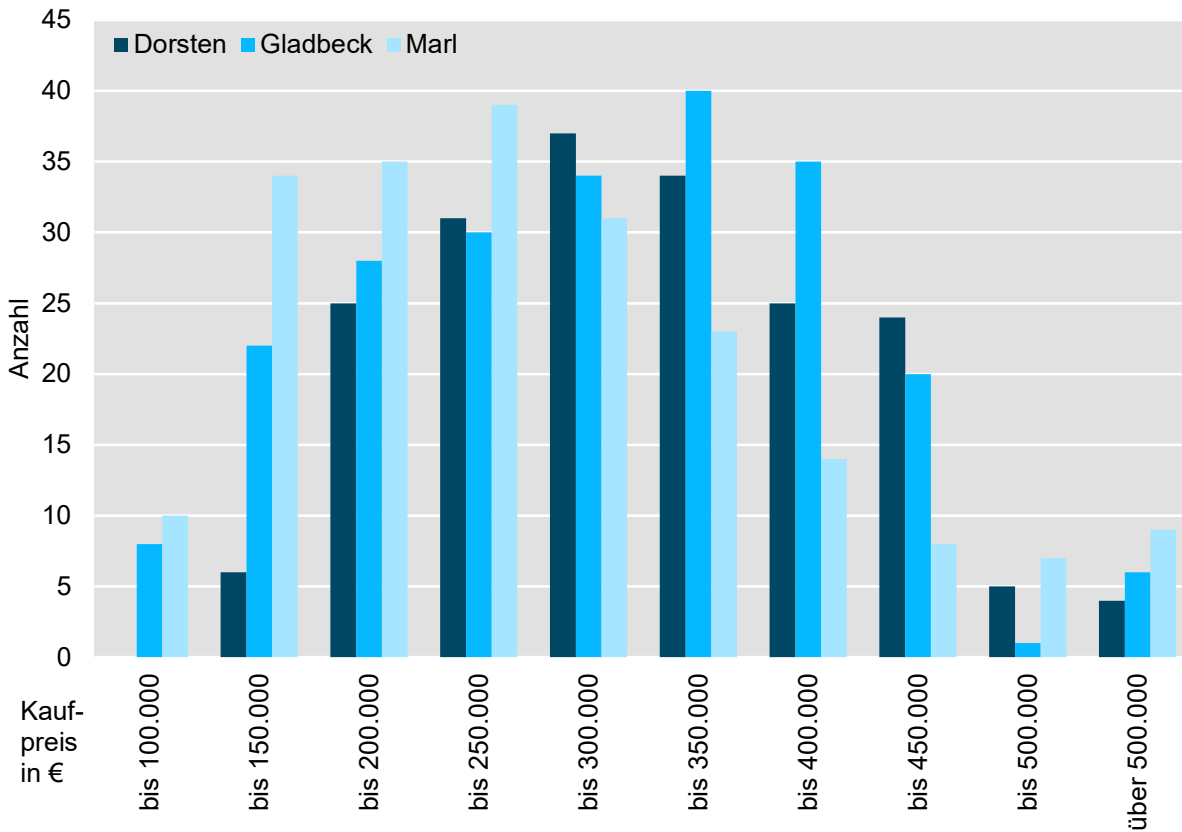
Ein- und Zweifamilienhäuser zeitliche Entwicklung

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	202	212	194	191
Kauffälle	Gladbeck	224	226	239	224
	Marl	262	241	202	210
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	38,4	53,2	51,8	60,1
	Gladbeck	47,7	46,7	57,1	63,9
	Marl	55,8	52,0	58,4	54,2
Flächenumsatz in ha	Dorsten	10,8	11,1	12,7	9,9
	Gladbeck	12,4	12,9	12,3	10,1
	Marl	17,1	16,0	13,3	11,1

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	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	25	32	25	13
Kauffälle	Gladbeck	58	43	40	34
	Marl	44	29	23	23
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	10,7	9,8	60,1*	8,3
	Gladbeck	19,6	13,7	16,5	22,4*
	Marl	14,1	29,9	9,4	12,6
Flächenumsatz in ha	Dorsten	2,6	2,3	20,0*	1,0
	Gladbeck	5,3	4,5	3,5	3,6
	Marl	6,0	4,6	2,2	2,2

Wohn- und Geschäftshäuser zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	7	3	9	11
Kauffälle	Gladbeck	18	5	18	18
	Marl	16	28	16	22
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	5,0	1,7	16,6*	5,4
	Gladbeck	8,9	1,4	8,6	8,9
	Marl	6,5	9,2	6,3	12,1*
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,0	0,5	1,4	1,3
	Gladbeck	1,3	0,3	1,4	1,6
	Marl	1,4	1,7	1,5	2,2

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

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	11	12	8	9
Kauffälle	Gladbeck	9	6	8	7
	Marl	10	11	9	7
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	9,7	3,5	16,9*	18,5*
	Gladbeck	4,7	3,8	9,2*	8,4
	Marl	19,2*	6,1	18,4*	6,9
Flächenumsatz in ha	Dorsten	3,9	3,6	6,7	8,7
	Gladbeck	7,7	1,9	2,2	2,2
	Marl	13,7*	6,6	3,5	2,9

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.

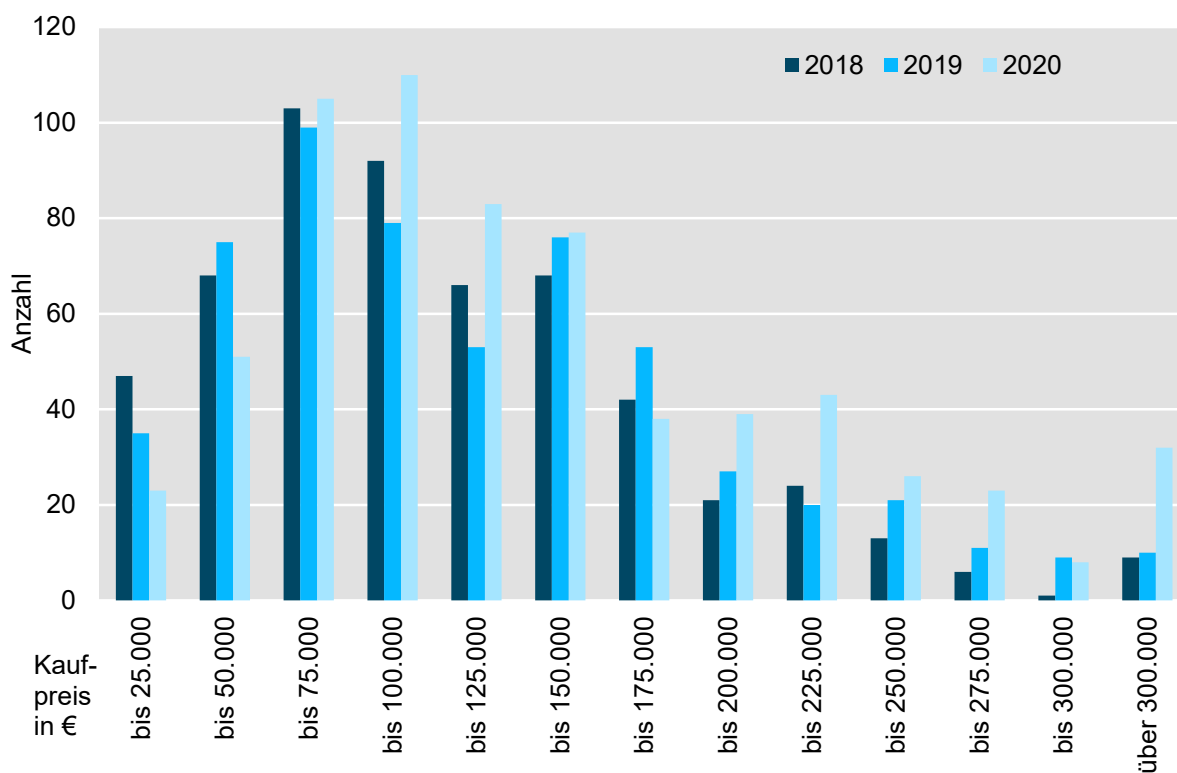
Da jede einzelne Fallgruppe vorab auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die in vorherigen Kapiteln genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein.

In allen drei Städten ist ein Umsatzanstieg zu verzeichnen.

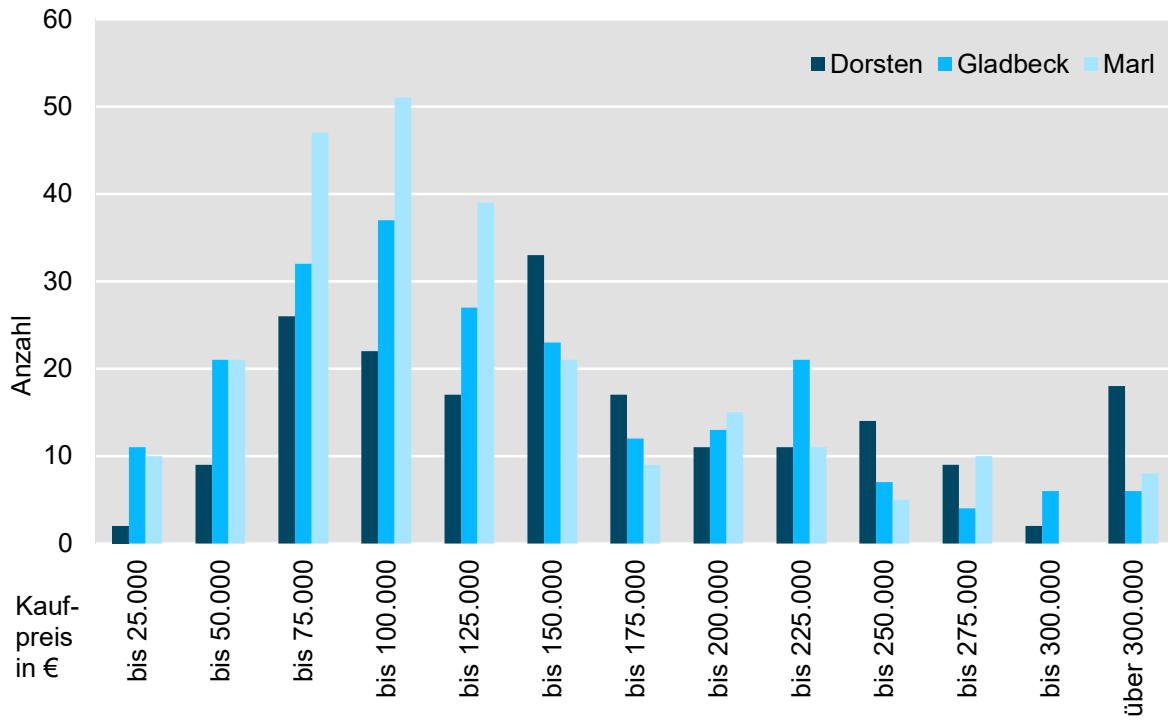
Geeignete Fälle Wohnungseigentum zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	193	146	164	194
Kauffälle	Gladbeck	159	188	199	226
	Marl	188	206	206	257
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	23,0	18,5	22,9	30,9
	Gladbeck	14,6	20,4	21,1	29,6
	Marl	18,5	17,7	22,2	30,5

Häufigkeitsverteilung Preise geeigneter Fälle im Zeitvergleich



Häufigkeitsverteilung Preise geeigneter Fälle im Städtevergleich



Der Anteil der **Erstverkäufe nach Umwandlung** ist seit Jahren eher gering. Im Geschäftsjahr 2020 wurden in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl insgesamt 13 Wohnungen aus 4 Objekten verkauft, die zuvor in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Erstverkäufe nach Umwandlung zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	1	1	1	9
Kauffälle	Gladbeck	6	8	2	4
	Marl	3	0	2	0

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechtsbestellungen ist unter Kapitel 7.1 näher beschrieben.

In 2020 sind die Umsätze in Dorsten und Gladbeck gestiegen. 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	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	24	31	24	40
Kauffälle	Gladbeck	9	13	5	15
	Marl	39	33	36	30
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	4,5	6,1	5,1	8,4
	Gladbeck	2,0	2,6	0,9	3,9
	Marl	9,6	6,6	8,1	7,3
Flächenumsatz in ha	Dorsten	1,4	1,3	1,0	3,0
	Gladbeck	0,4	1,0	0,3	1,6
	Marl	2,3	2,5	1,9	1,6

Wohnungserbbaurechte zeitlicher Vergleich

	Gemeinde	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Dorsten	10	18	10	13
Kauffälle	Gladbeck	2	3	4	4
	Marl	13	16	14	15
Geldumsatz in Mio. EUR	Dorsten	0,9	2,1	1,1	1,9
	Gladbeck	0,3	0,3	0,4	0,5
	Marl	1,2	1,8	1,9	1,8

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

2020	unbebaute Grundstücke	Dorsten	Gladbeck	Marl
Anzahl		39	16	28
davon	individueller Wohnungsbau	28	5	21
	Geschosswohnungsbau	3	5	4
	Wohn- und Geschäftshäuser	1	-	-
	Gewerbe / Industrie	5	4	1
	werdendes Bauland / Rohbauland	2	2	2

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 2020 weiter steigend bei sinkenden Fallzahlen.

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.

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 2020 in einem Dorstener Gewerbegebiet steigend. Ansonsten wurden gewerbliche Bauflächen in den drei Städten zu Preisen im Richtwertniveau gehandelt.

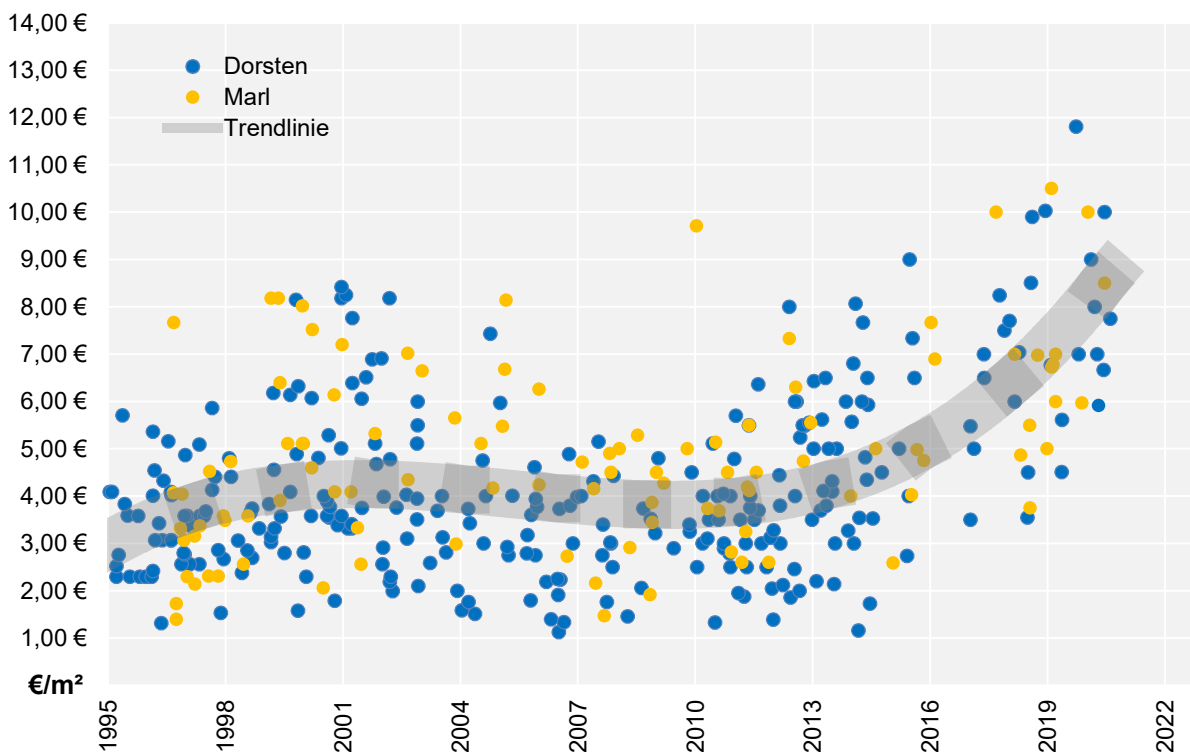
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Preisniveau und –entwicklung

Der Anstieg im Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen in Dorsten und Marl hat sich in 2020 bei sehr 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 2020 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. 1,50 €/m² (Boden inkl. Aufwuchs).

Hinweis: ab dem 01.01.2021 werden die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen umgestellt auf Werte ohne Aufwuchs.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 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 2020 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 2020 gab es für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl keine oder nur vereinzelte Verkaufsfälle.

Hinterland / Gartenland im Innenbereich

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

Begünstigtes Agrarland

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

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

Abbaulandflächen (z. B. Aussandungsflächen)

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Folgende Merkmale können wertrelevant sein:

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

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) 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 Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

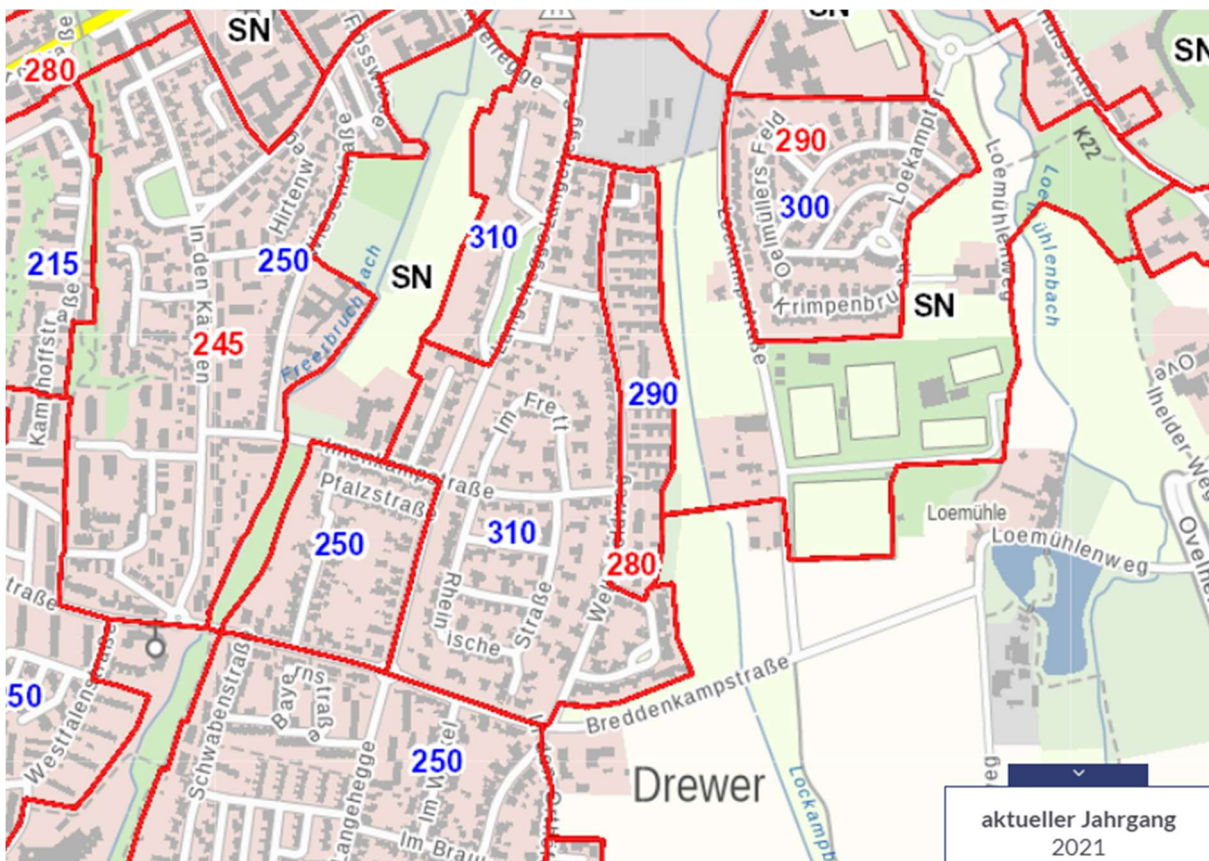
Diese Wert beeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück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

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

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

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

Exemplarischer Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2021



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

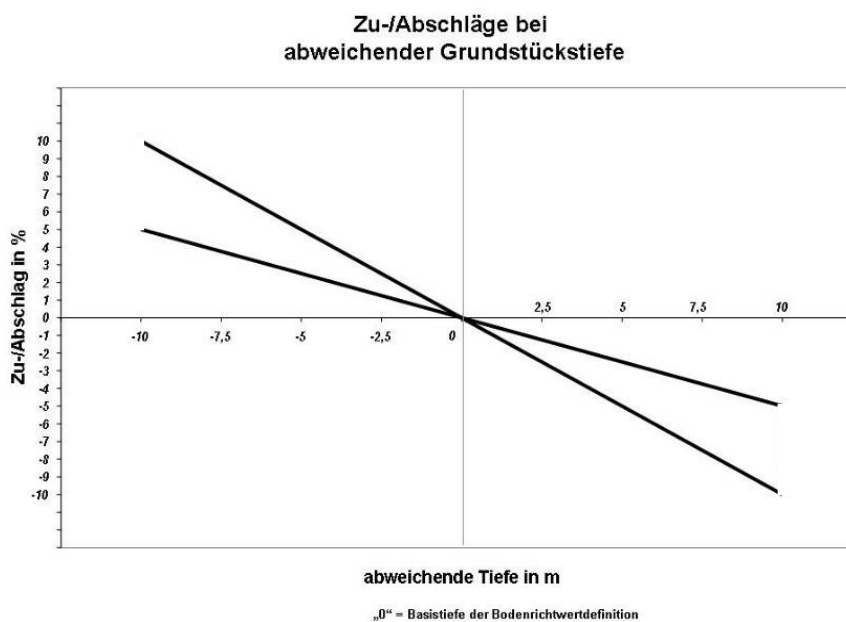
Der jeweils angegebene Bodenrichtwert gilt für Bauland mit individueller Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Er bezieht sich auf die in der Zone vorherrschende Grundstückstiefe.

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 m². Darüber hinausgehende Grundstücksteilflächen müssen sachverständig eingeschätzt werden.

Wohnbauland, Mischnutzung und/oder mehrgeschossige Bauweise

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

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

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher bei Abweichungen eine sachverständige Einschätzung.

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

Wohnbauland im Außenbereich

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für Wohnbauland im Außenbereich; er bezieht sich auf eine durchschnittliche Funktionalfläche von rd. 800 m². In dem Richtwert sind keine Wertanteile für Beiträge/Abgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten.

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. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

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.

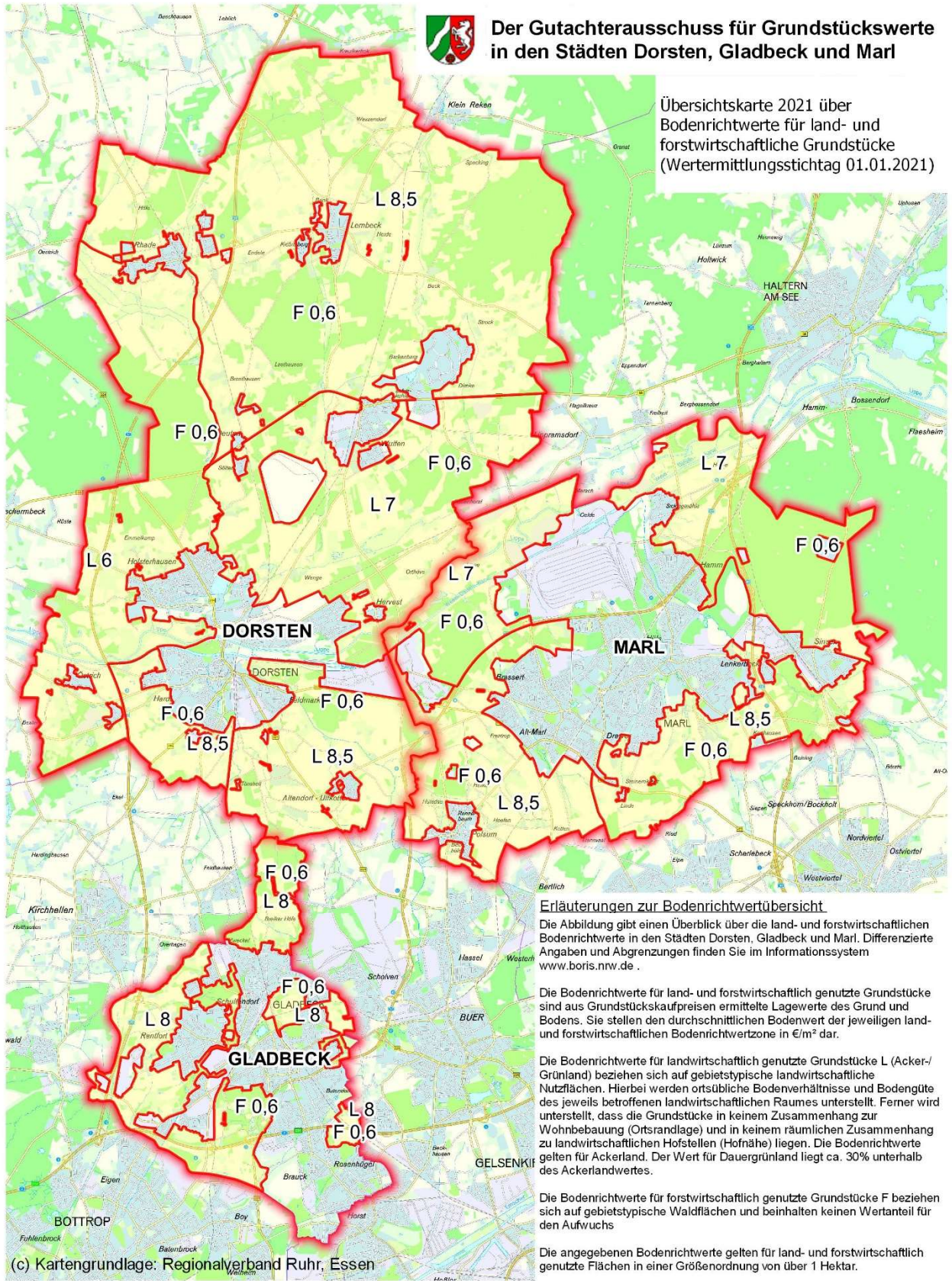
Bis einschließlich 2020 wurden in Dorsten, Gladbeck und Marl Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht. Diese waren mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. Ab 2021 erfolgt die Umstellung der Forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf Werte ohne Aufwuchs in Anlehnung an die Empfehlung 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:
 8,5 = Bodenrichtwert in €/m²
 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 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.

In der nachstehenden Tabelle werden die Durchschnittswerte des Bodenpreisniveaus dargestellt.

Bodenrichtwertübersichten				
in EUR / m ²				
Unbebaute Grundstücke	Gemeinde	Lage		
		gut	mittel	einfach
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Dorsten	300	250	200
	Gladbeck	280	225	180
	Marl	310	260	205
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Dorsten	290	260	205
	Gladbeck	280	240	185
	Marl	270	250	205
Reihenmittelhäuser	Dorsten	290	250	195
	Gladbeck	280	240	185
	Marl	270	230	-
Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen oder Mischnut- zung (gewerbl. Anteil < 20 %)	Dorsten	280	230	185
	Gladbeck	260	225	180
	Marl	280	235	210
Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)	Dorsten	-	45	-
	Gladbeck	-	50	-
	Marl	-	45	-

Die Anzahl und Aufteilung der jeweiligen Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten, die zum 01.01.2021 beschlossen wurden, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bodenrichtwerte			
Anzahl			
Bodenrichtwerte	Dorsten	Gladbeck	Marl
Wohnbauflächen	167	171	150
Gemischt genutzte Bauflächen	32	20	25
Gewerbe- und Industrieflächen	23	13	17
Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)	5	4	4
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	5	4	4
Wohnbauflächen im Außenbereich	17	4	5
Sonderbauflächen	6	-	-
Gesamtanzahl	255	216	205

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. Auf Basis dieser Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen neue Indexreihen veröffentlicht werden.

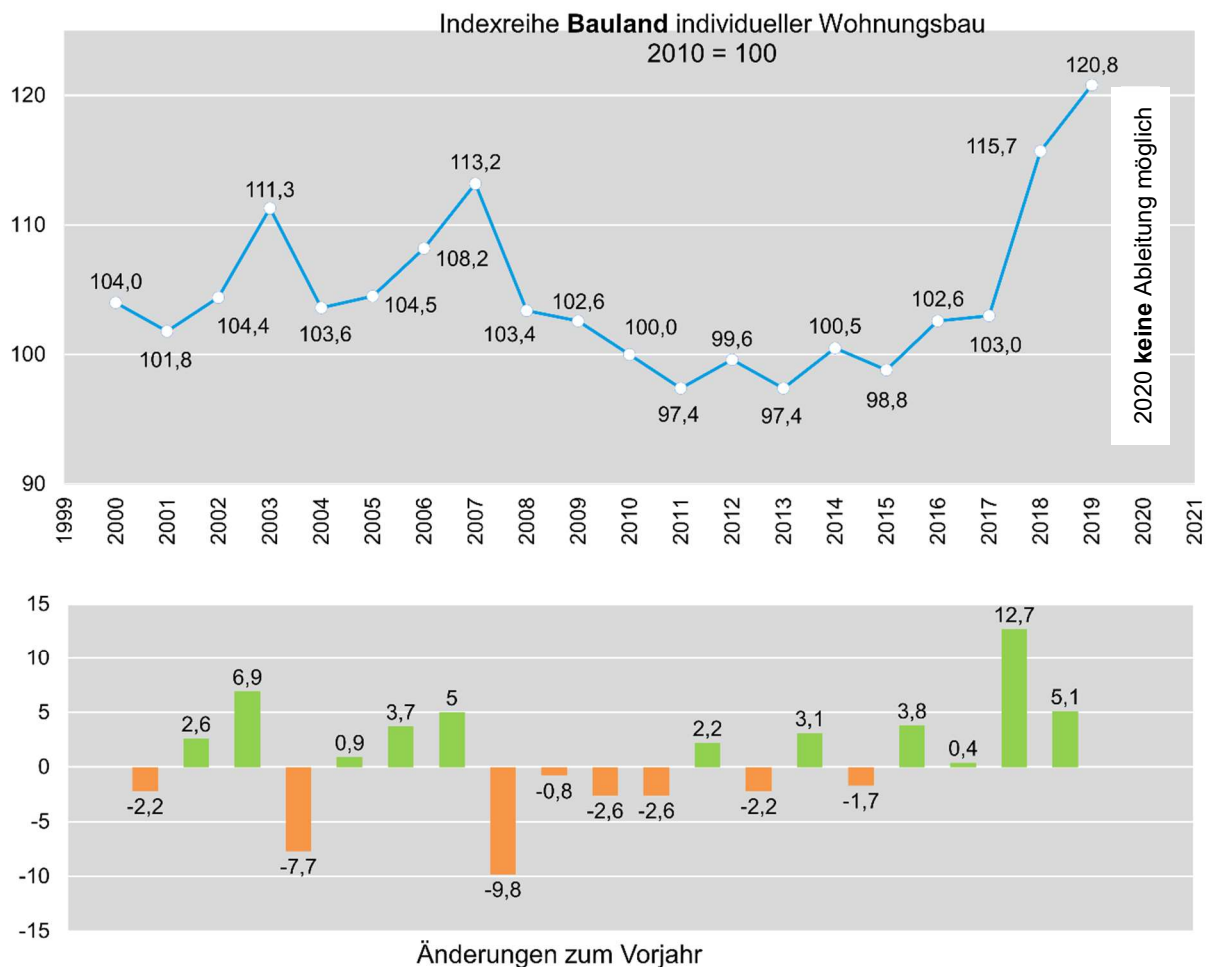
Als erste nach dem vorgenannten Leitfaden abgeleitete **Indexreihe wurde 2018 das Preisniveau von Baulandgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau** untersucht.

Grundlage waren Kauffälle von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit den folgenden Eigenschaften:

- geeignete und ausgewertete Kauffälle
- ohne Außenbereichslage
- Grundstücke bis 800 m²
- Kauffälle aus einem Neubaugebiet wurden jahresweise zusammengefasst

Mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse haben sich die Grundstücksgröße und das Bodenwertniveau als signifikante und voneinander unabhängige Einflussgrößen herausgestellt. Mit den hierfür berechneten Anpassungsfaktoren wurden die bereinigten, aber nicht auf den Bodenrichtwert abgestellten Kaufpreise je m² der einzelnen Kauffälle auf das ermittelte Normobjekt umgerechnet. Insgesamt flossen 1076 Kauffälle seit 2000 in das Regressionsmodell ein, für das sich ein R² von 0,39 ergab. Das bedeutet, dass die Varianz der bereinigten Kaufpreise mit einem Anteil von 39 % durch das Regressionsmodell erklärt werden kann. Im Marktbericht 2020 wurde die Indexreihe fortgeschrieben.

Der Trend der rückläufigen Anzahl von Baulandverkäufen der letzten Jahre hat sich fortgesetzt, so dass die **statistische Unsicherheit** für die weitere Fortschreibung der Indexreihe zu groß ist. Lediglich 13 Kauffälle aus 2020 erfüllen die Kriterien, daher erfolgt **für 2020 keine Fortschreibung**.



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.

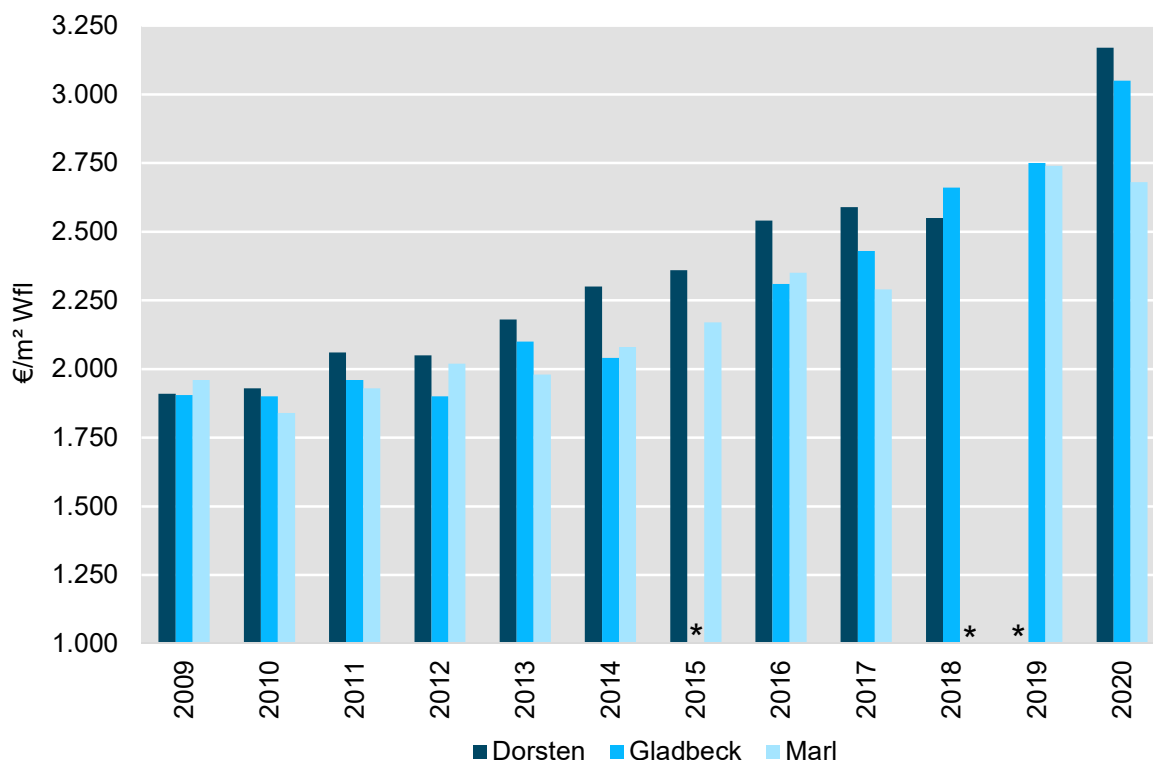
Die in den Tabellen angegebenen Werte können z. T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst sein, insbesondere dann, wenn in einer Fallgruppe nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für das Grundstück einschließlich Erschließungskosten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

Stadtgebiet Gladbeck
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø	Stabw	Ø	Ø	Ø	Ø	Gebäude- anteil
		Kaufpreis		Baujahr	Wfl	Gfl	Kaufpreis	
		EUR/m ² Wfl	EUR/m ² Wfl		in m ²	in m ²	in EUR	EUR/m ² Wfl
bis 1919	1	/	/	/	/	/	/	/
1920-1949	1	/	/	/	/	/	/	/
1950-1974	2	1.980	± 30	1962	174	1044	345.000	890
1975-1994	3	2.120	± 80	1981	212	746	446.000	1.420
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/	/
2010-2018	1	/	/	/	/	/	/	/
Neubau	1	/	/	/	/	/	/	/

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

Baujahr	N	Ø	Stabw	Ø	Ø	Ø	Ø	Gebäude- anteil
		Kaufpreis		Baujahr	Wfl	Gfl	Kaufpreis	
		EUR/m ² Wfl	EUR/m ² Wfl		in m ²	in m ²	in EUR	EUR/m ² Wfl
bis 1919	18	1.660	± 270	1910	114	516	188.000	900
1920-1949	11	1.840	± 380	1927	109	567	195.000	980
1950-1974	14	1.720	± 340	1958	138	584	235.000	1.000
1975-1994	6	2.240	± 250	1984	150	485	331.000	1.630
1995-2009	1	/	/	/	/	/	/	/
2010-2018	2	2.690	± 160	2012	140	351	376.000	2.190
Neubau	54	3.050	± 370	2020	122	295	370.000	2.510

Stadtgebiet Gladbeck
Reihenmittelhäuser (EFH/ZFH)
in Baujahresgruppen

Baujahr	N	Ø	Stabw	Ø	Ø	Ø	Ø	Gebäude- anteil
		Kaufpreis		Baujahr	Wfl	Gfl	Kaufpreis	
		EUR/m ² Wfl	EUR/m ² Wfl		in m ²	in m ²	in EUR	EUR/m ² Wfl
bis 1919	9	1.540	± 360	1.913	74	334	117.000	840
1920-1949	5	1.710	± 290	1.935	101	362	180.000	1.120
1950-1974	8	1.890	± 380	1965	134	309	255.000	1.440
1975-1994	10	2.270	± 360	1983	122	280	272.000	1.880
1995-2009	3	2.300	± 320	2002	117	267	264.000	1.880
2010-2018	1	/	/	/	/	/	/	/
Neubau	2	3.370	± 90	2021	99	293	334.000	2.830

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Für die Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck und Marl wurden bislang **keine** Immobilienrichtwerte ermittelt. Es wurden weder Vergleichsfaktoren noch Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Die Erstableitung ist in 2021 geplant.

5.1.3 Indexreihen

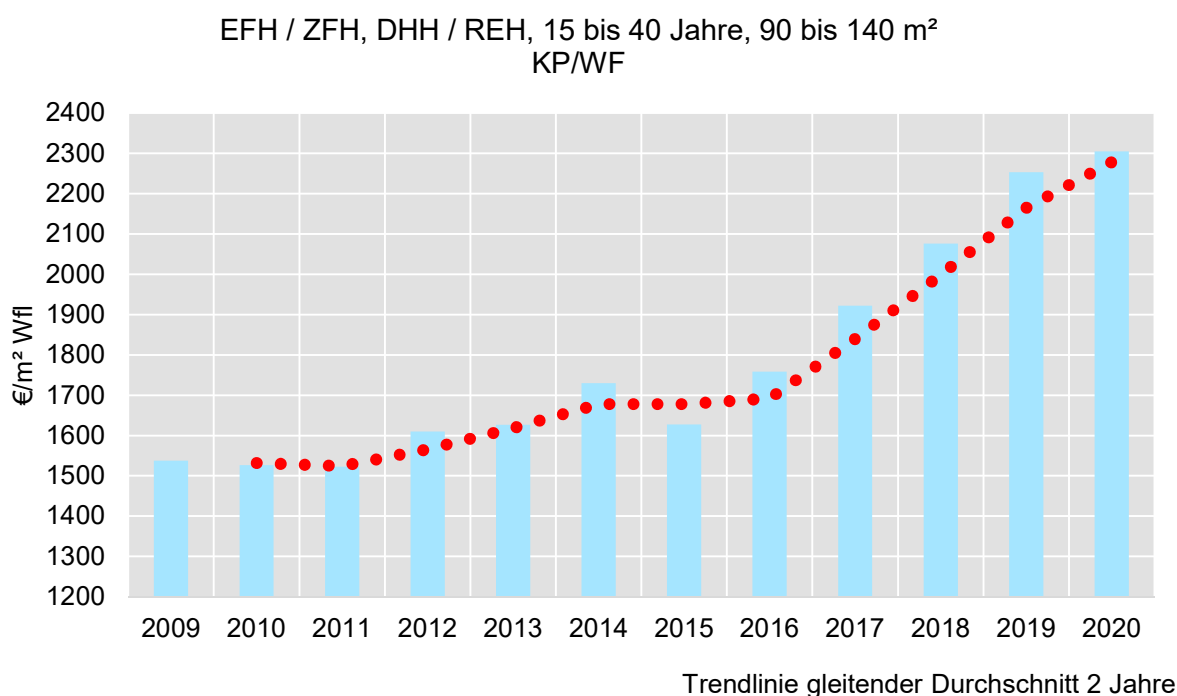
Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl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

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) hat (Stand 01.07.2016) einen neuen Leitfadens zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht. Auf Basis dieser Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen Indexreihen veröffentlicht werden. Bisher konnten **keine Indexreihen** abgeleitet werden.

Aufgrund des aktuell spürbaren Preisanstiegs wurde jedoch eine **Untersuchung der Preisentwicklung für Weiterverkäufe seit 2009** durchgeführt. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Ein- bzw. Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihendhäuser aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 15 bis 40 Jahren und einer Wohnfläche von 90-140 m². Die Mittelwerte der jahrgangswisen Betrachtungen unterscheiden sich nur geringfügig. Insgesamt sind 436 Kauffälle in die nachstehende Auswertung eingeflossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der **folgenden Grafik nicht um eine Indexreihe handelt!**

Hinweis: Die Durchschnittspreise sind bis 2019 inklusive Preisanteil für eine Garage, ab 2020 ohne Garage.



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 § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV grundsätzlich auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL – Sachwertrichtlinie) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 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 2019 und 2020
- 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 0,02 bis 0,04. Das bedeutet, dass die Varianz des Sachwertfaktors mit einem Anteil von nur 2 - 4 % durch die Funktionen erklärt werden - anders formuliert: **die Funktionen stellen lediglich eine „Tendenz“ dar!**

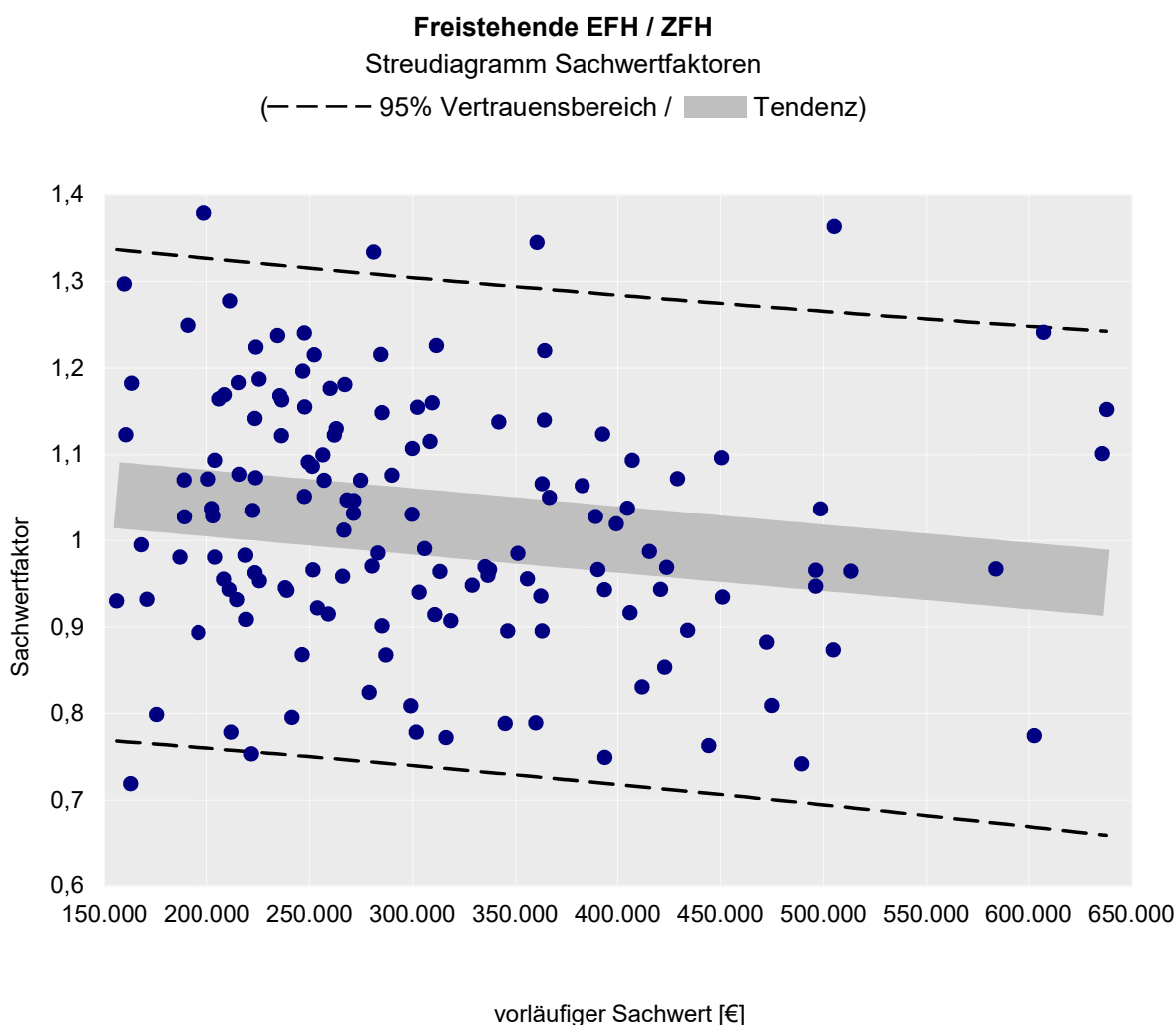
Die in den Streudiagrammen abgebildeten Funktionen sollen lediglich die Entwicklung der gesamten „Punktwolke“ charakterisieren. **Bei einer konkreten Wertermittlung können die notwendigen Markt-anpassungsfaktoren ggfs. deutlich von dem Funktionswert der jeweiligen Kurve abweichen und sollten unter Berücksichtigung 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 2019 und 2020 insgesamt 142 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 2016
- **Grundstücksgröße:** 350 bis 1.000 m²
- **Wohnfläche:** 80 bis 240 m²
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

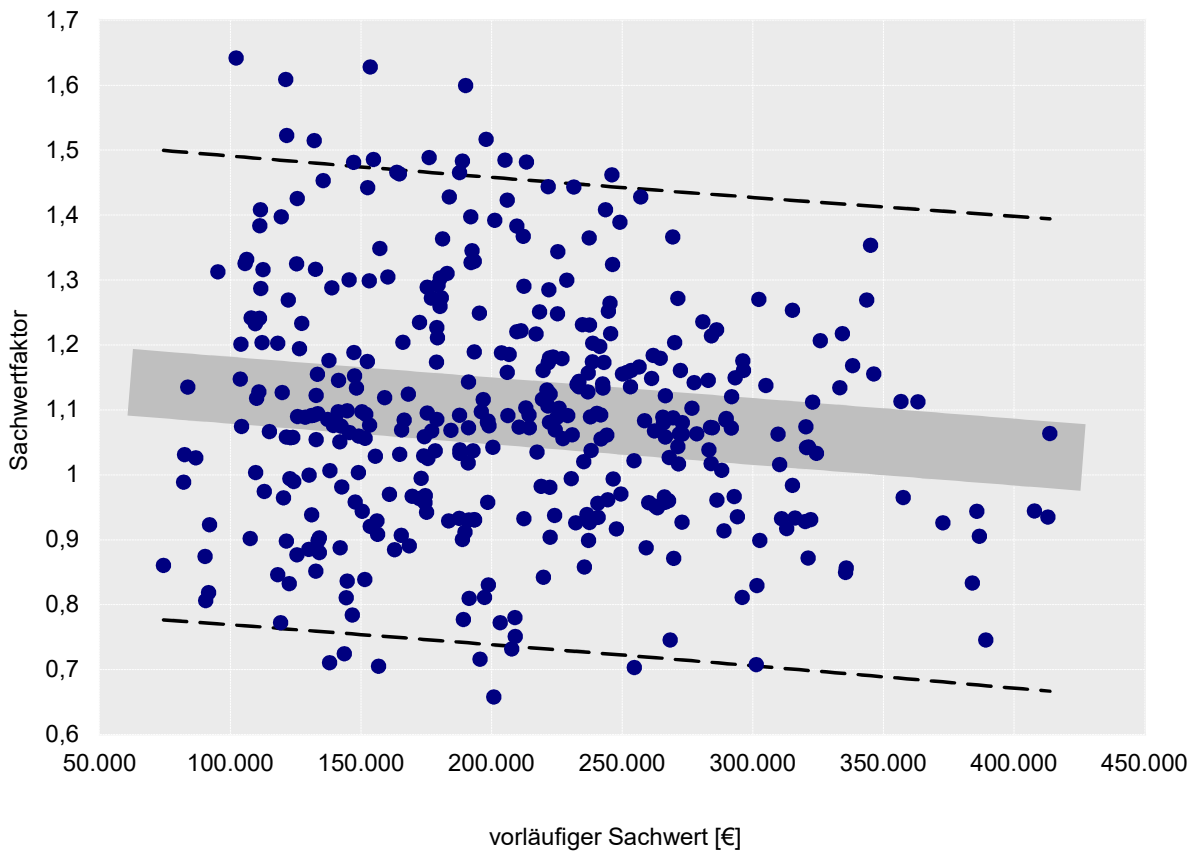
Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte und Reihenendhaus sind aus den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 385 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** EFH, EFH mit Einliegerwohnung und ZFH (jeweils einseitig angebaut)
- **Baujahr:** 1900 bis 2016
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 800 m²
- **Wohnfläche:** 50 bis 200 m²
- **Eigentumsart:** Normaleigentum

DHH / Reihenendhäuser

Streudiagramm Sachwertfaktoren

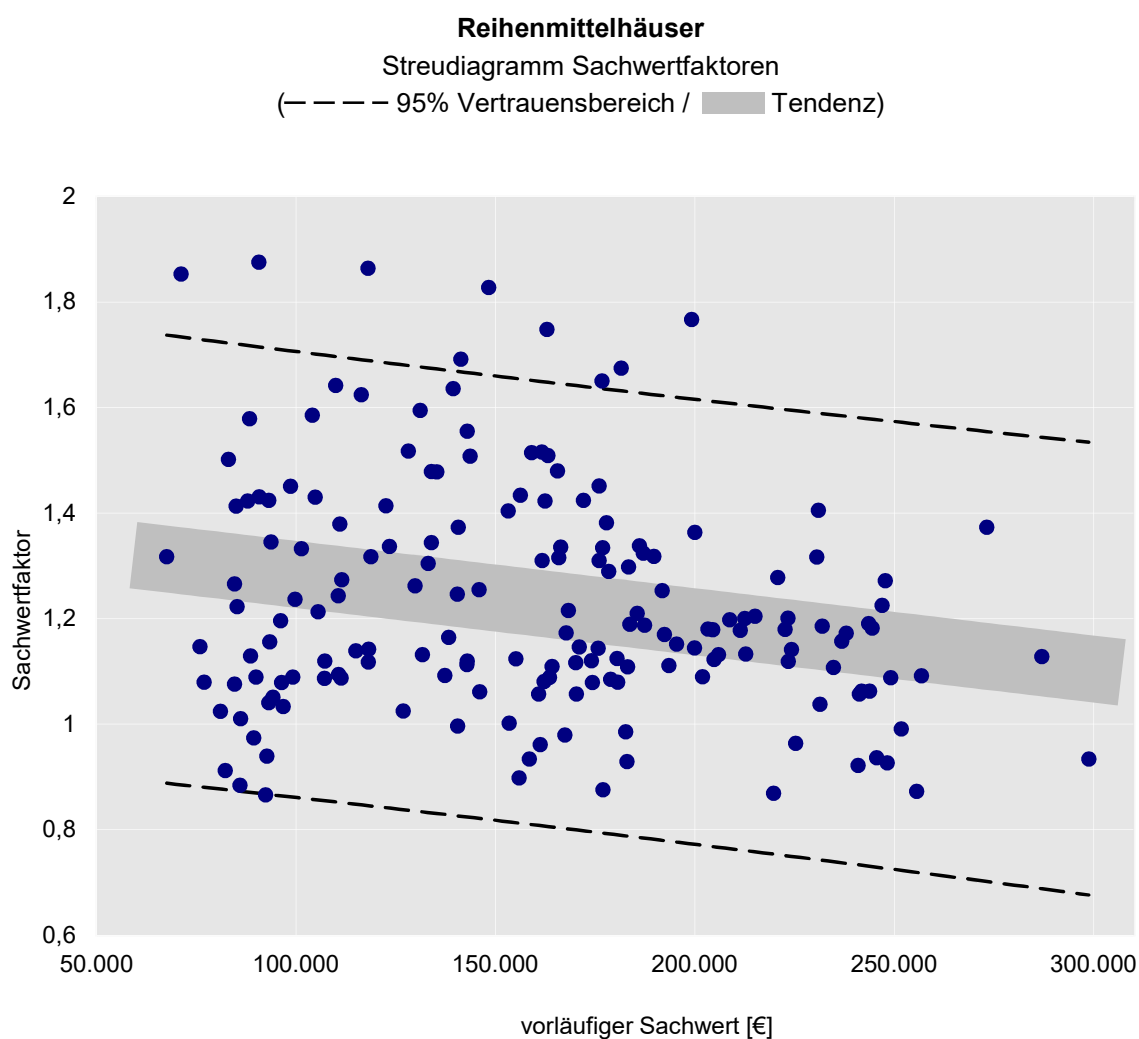
(--- 95% Vertrauensbereich / ■ Tendenz)



Reihenmittelhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenmittelhaus sind aus den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 175 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 2016
- **Grundstücksgröße:** 150 bis 450 m²
- **Wohnfläche:** 60 bis 150 m²
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Stadtgebiet Dorsten

Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Haustypen

2020	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ² Wfl	EUR/m ²	in %	Jahre	
Einfamilienhäuser freistehend	2,2 ± 0,8	63	158 ± 43	2.020 ± 500	6,6 ± 0,9	20,0 ± 2,5	39 ± 11	25,8 ± 5,9
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,6 ± 0,7	146	131 ± 27	1.880 ± 420	6,7 ± 0,9	20,1 ± 2,5	45 ± 11	23,6 ± 4,2
Zweifamilienhäuser	2,6 ± 0,7	49	186 ± 38	1.650 ± 360	6,4 ± 0,8	22,3 ± 2,7	38 ± 9	21,8 ± 3,9

Stadtgebiet Gladbeck

Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Haustypen

2020	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ² Wfl	EUR/m ²	in %	Jahre	
Einfamilienhäuser freistehend	2,2 ± 0,7	14	159 ± 22	2.340 ± 350	7,2 ± 1,2	18,2 ± 2,9	48,5 ± 15,2	28,0 ± 4
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,4 ± 0,9	164	116 ± 32	1.990 ± 480	6,9 ± 0,9	20,1 ± 3,3	41 ± 13	24,1 ± 4,8
Zweifamilienhäuser	2,5 ± 0,9	39	185 ± 62	1.660 ± 410	6,4 ± 0,9	22,2 ± 3,6	36 ± 8	21,9 ± 4,4

Stadtgebiet Marl

Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Haustypen

2020	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl / Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ² Wfl	EUR/m ²	in %	Jahre	
Einfamilienhäuser freistehend	2,6 ± 0,8	48	163 ± 46	2.100 ± 630	7,2 ± 1,1	18,7 ± 2,6	41 ± 14	24,3 ± 5,8
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,3 ± 0,9	179	112 ± 30	1.900 ± 380	6,8 ± 0,9	20,5 ± 2,8	39 ± 12	23,4 ± 4,1
Zweifamilienhäuser	3,1 ± 0,7	26	190 ± 47	1.700 ± 470	7,1 ± 1,1	20,3 ± 3,2	38 ± 11	20,1 ± 3,5

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								
2020	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dreifamilienhäuser	3,6 ± 0,8	15	265 ± 91	1.180 ± 300	5,9 ± 1,2	24,7 ± 3,7	35 ± 6	17,0 ± 2,4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	4,1 ± 1,3	25	511 ± 417	980 ± 330	5,4 ± 0,7	28,1 ± 3,1	36 ± 9	15,3 ± 3,7
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	5,6 ± 1,9	22	445 ± 292	1.050 ± 500	6,6 ± 1,6	21,4 ± 4,8	34 ± 9	13,0 ± 4,4

Stadtgebiet Gladbeck								
2020	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dreifamilienhäuser	3,6 ± 1,0	20	233 ± 54	1.220 ± 310	5,9 ± 0,7	24,2 ± 4,5	34 ± 7	17,1 ± 3,4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	4,7 ± 1,0	46	472 ± 238	960 ± 210	5,9 ± 0,8	25,8 ± 3,8	35 ± 8	13,5 ± 2,0
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	5,6 ± 1,3	24	599 ± 355	910 ± 280	6,3 ± 1,6	23,5 ± 3,5	31 ± 6	11,9 ± 2,0

Stadtgebiet Marl								
2020	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dreifamilienhäuser	3,6 ± 1,2	15	240 ± 51	1.320 ± 380	6,1 ± 0,9	23,3 ± 3,0	39 ± 11	17,8 ± 3,8
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	4,7 ± 1,2	28	522 ± 439	1.040 ± 310	6,0 ± 0,9	25,3 ± 3,3	39 ± 8	14,3 ± 2,9
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	6,2 ± 1,6	37	454 ± 197	830 ± 300	6,1 ± 1,3	25,1 ± 4,4	33 ± 7	11,3 ± 2,6

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

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

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

2020	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Nfl	ber. KP	Miete	BWK	RND	GND	RF
	± Stabw		in m ²	EUR/m ² Nfl	EUR/m ²	in %	Jahre	Jahre	
Bürogebäude	5,2 ± 1,7	8	503 ± 267	1.150 ± 160	7,1 ± 0,8	21,7 ± 1,9	44 ± 9	70 ± 0	14,3 ± 3,5
Gewerbe- und Industriegebäude	6,2 ± 1,5	6	1.330 ± 731	530 ± 180	3,7 ± 0,8	20,7 ± 4,0	34 ± 7	50 ± 0	11,7 ± 2,6

Rohrertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Angaben über Rohrertragsfaktoren 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 m²; 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	62	39	6.200	11	21	10.100	30	-	14.600
Gladbeck	46	47	7.000	11	16	9.600	42	-	16.300
Marl	57	48	5.800	9	19	8.400	26	-	10.900

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	5	45	3.400	3	23	7.000	24	-	19.200
Gladbeck	27	38	5.800	(2)	/	/	42	-	17.400
Marl	7	35	6.100	17	20	8.600	7	-	19.300

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. seniorengerechtes Wohnen etc. können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Aufgrund großer Schwankungen in den Einzelkaufpreisen und Baujahresgruppen sind keine pauschalen Aussagen über das Preisniveau zu machen.

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

Hinweis:

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

Durchschnittspreise Wohnungseigentum
stadtspezifische Übersichten

Dorsten						
Baujahr	N	Ø Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	Ø Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
bis 1949	(2)	/	/	/	/	/
1950-1959	3	1.000	± 270	1958	59	57.000
1960-1969	20	1.260	± 340	1965	70	189.000
1970-1979	21	1.200	± 310	1974	86	104.000
1980-1989	25	1.810	± 410	1984	87	159.000
1990-1999	35	1.910	± 450	1995	79	146.000
2000-2009	10	2.390	± 390	2004	79	184.000
2010-2018	1	/	/	/	/	/
Neubau	30	2.940	± 530	2021	98	283.000

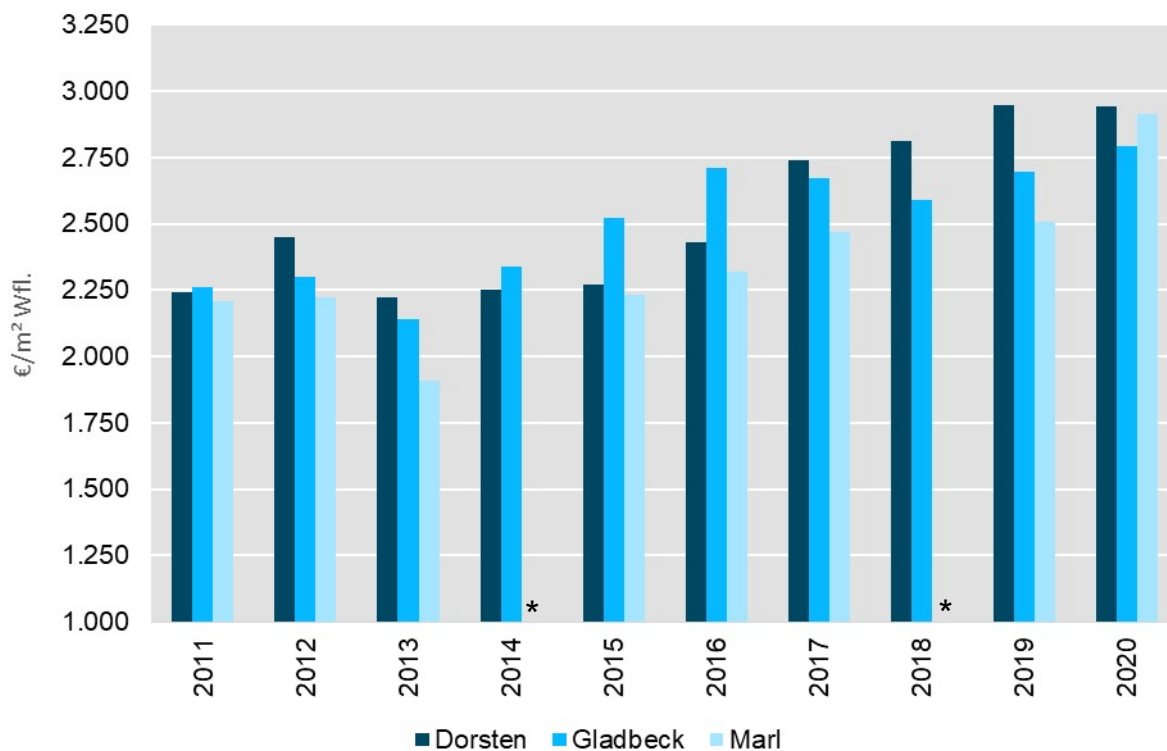
Gladbeck						
Baujahr	N	Ø Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	Ø Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
bis 1949	7	1.000	± 410	1918	76	76.000
1950-1959	15	1.050	± 350	1956	72	75.000
1960-1969	15	1.020	± 200	1965	88	90.000
1970-1979	41	1.140	± 260	1975	79	91.000
1980-1989	27	1.310	± 260	1982	82	108.000
1990-1999	13	1.560	± 480	1996	77	125.000
2000-2009	12	1.900	± 280	2004	82	154.000
2010-2018	6	2.860	± 370	2013	105	291.000
Neubau	40	2.790	± 180	2021	84	238.000

Marl						
Baujahr	N	Ø Kaufpreis EUR/m ² Wfl	Stabw EUR/m ² Wfl	Ø Baujahr	Ø Wfl in m ²	Ø Kaufpreis in EUR
bis 1949	17	1.170	± 450	1938	93	118.000
1950-1959	11	1.170	± 430	1956	68	88.000
1960-1969	45	1.130	± 320	1964	75	85.000
1970-1979	40	1.190	± 360	1973	87	106.000
1980-1989	27	1.350	± 400	1984	77	107.000
1990-1999	27	1.610	± 430	1995	83	136.000
2000-2009	5	2.250	± 420	2007	74	169.000
2010-2018	1	/	/	/	/	/
Neubau	18	2.920	± 480	2021	95	279.000

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen der letzten Jahre. Hierbei werden die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² Wohnfläche seit dem Jahr 2011 für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl vergleichend dargestellt. Je nach Lage- und Objektqualität schwanken die Einzelpreise der Neubauprojekte zum Teil stark.

Preisentwicklung Wohnungseigentum

Neubauten / Erstverkäufe



* = keine Verkaufsfälle in Marl

Erstverkäufe nach Umwandlung in Wohnungseigentum

Im Jahr 2020 gab es nur für die Stadtgebiete Dorsten und Gladbeck Verkaufsfälle aus vier Objekten in diesem Marktsegment. Die Preise in durchgreifend modernisierten Wohnanlagen lagen unterhalb von aktuellen Neubaupreisen.

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Für die den Teilmarkt Wohn- und Teileigentum wurden bislang **keine** Immobilienrichtwerte ermittelt. Es wurden weder Vergleichsfaktoren noch Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

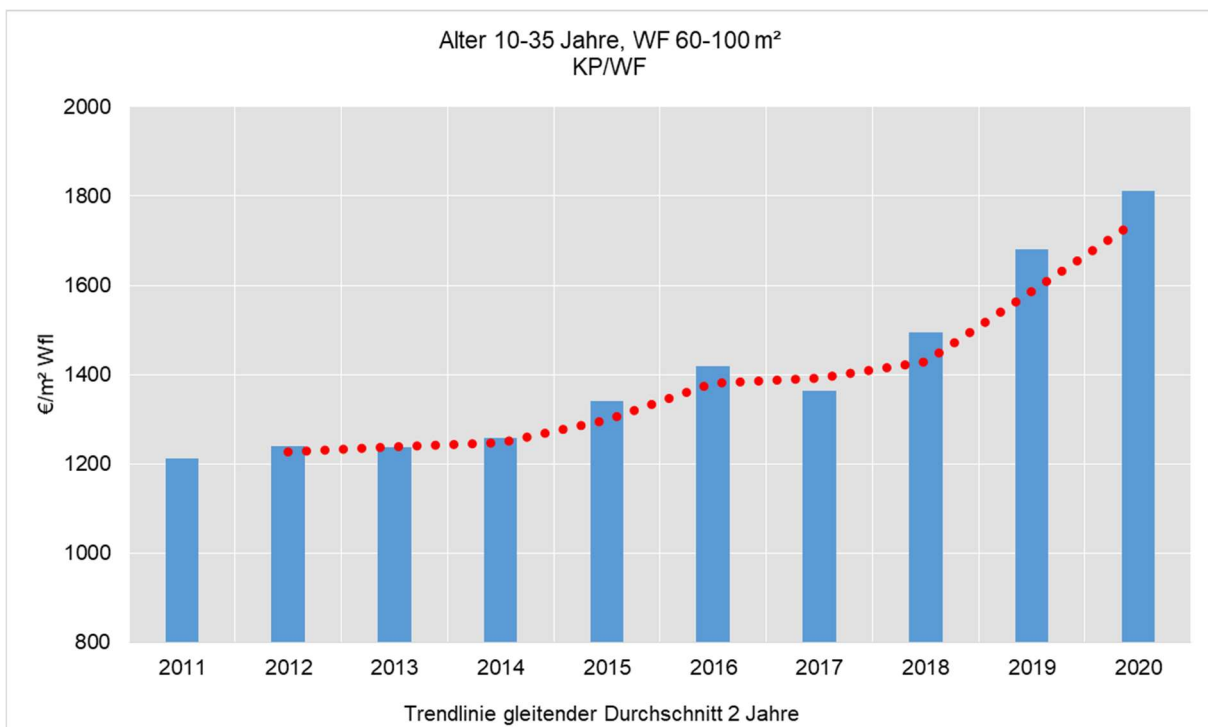
6.1.3 Indexreihen

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 neuen Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht. Auf Basis dieser neuen Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen nun neue Indexreihen veröffentlicht werden. Bisher konnten **keine Indexreihen** abgeleitet werden.

Aufgrund des aktuell spürbaren Preisanstiegs wurde jedoch eine **Untersuchung der Preisentwicklung für Weiterverkäufe der letzten 10 Jahre** durchgeführt. Datengrundlage bilden hierbei durchschnittliche Eigentumswohnungen aus Dorsten, Gladbeck und Marl mit einem Alter von 10 bis 35 Jahren und einer Wohnfläche von 60-100 m². Die Mittelwerte der jahrgangweisen Betrachtungen unterscheiden sich in ihren Kennzahlen nur geringfügig voneinander. Insgesamt sind 855 Kauffälle in die nachstehende Auswertung eingeflossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der **folgenden Grafik nicht um eine Indexreihe handelt!**



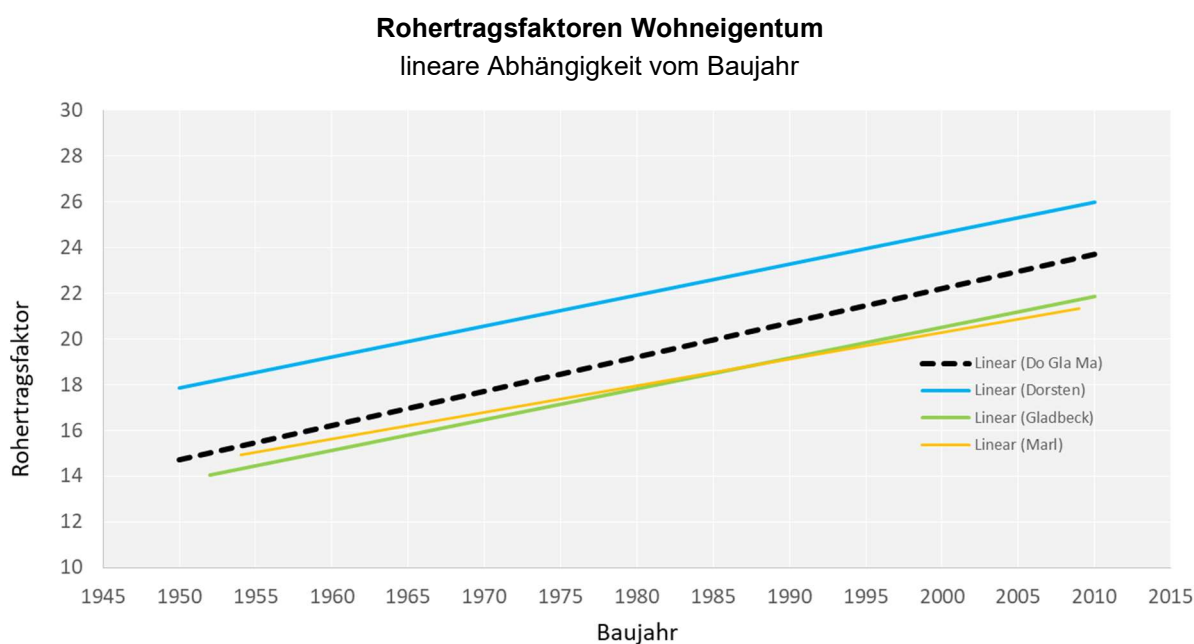
6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Wohnungseigentum stadtspezifische Übersichten								
2020	% LZ Stabw	N	Ø Wfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ² Wfl	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Dorsten	2,4 ± 0,9	235	81 ± 24	1.610 ± 590	5,9 ± 1,3	26,1 ± 5,2	45 ± 12	22,2 ± 4,9
Gladbeck	3,3 ± 1,1	261	79 ± 26	1.260 ± 460	5,7 ± 0,8	26,4 ± 5,5	41 ± 12	18,0 ± 4,4
Marl	3,5 ± 1,2	285	81 ± 36	1.300 ± 430	6,0 ± 0,7	25,1 ± 4,1	39 ± 12	17,6 ± 4,4

6.1.5 Rothertragsfaktoren

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



6.2 Teileigentum

Von den 106 geeigneten und ausgewerteten Verkaufsfällen von Teileigentumsobjekten entfielen 95 auf Verkäufe von Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen. Dieser Teilmarkt wird in Kap. 5.4 gesondert untersucht.

Lediglich 11 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 weitgehend zum Erliegen gekommen (in 2020 nur ein Fall in Dorsten).

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

7.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser / Erbbaurechte

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

Um diesen Preisabschlag zu erfassen, wurden ca. 840 Verkaufsfälle (Weiterverkäufe überwiegend in den Städten Dorsten und Marl) vergleichbarer Objekte (Normaleigentum und Erbbaurechte, EFH/ZFH, Baujahre 1970 - 2000, Wohnfläche 100 - 150 m², Grundstücksgrößen 250 - 800 m², mittlere Laufzeit des Erbbaurechtes 30 Jahre) der Jahre 2009 bis 2018 ausgewertet.

Hierbei zeigte sich, dass bebaute Erbbaurechte dieser Fallgruppe bei stark schwankenden Einzelpreisen einen um **ca. 10-15 % niedrigeren Verkaufspreis** als entsprechende Häuser im Normaleigentum erzielen (s. a. Marktanpassungsfaktoren). Abweichende Merkmale wie z.B. Restlaufzeit, Vertragsbedingungen, Baujahr und individuelle Objekteigenschaften können zu anderen Ergebnissen führen.

7.2.2 Sachwertfaktoren 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 Wertanteil des Erbbaurechts am Wert des Grund und Bodens ermittelt. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks.

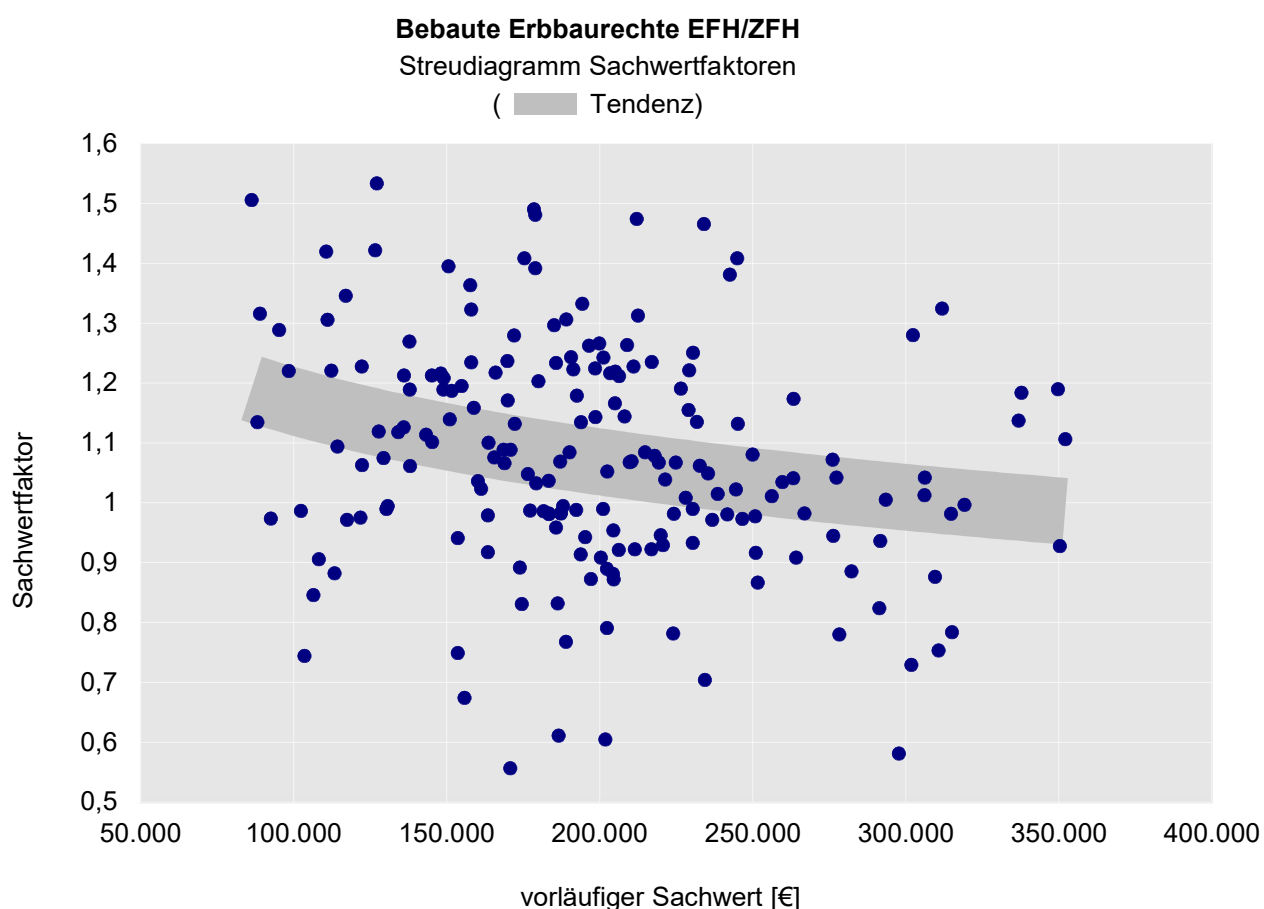
Der Sachwert führt allerdings in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

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 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 Marktanpassungsfaktoren 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 Marktanpassungsfaktoren 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

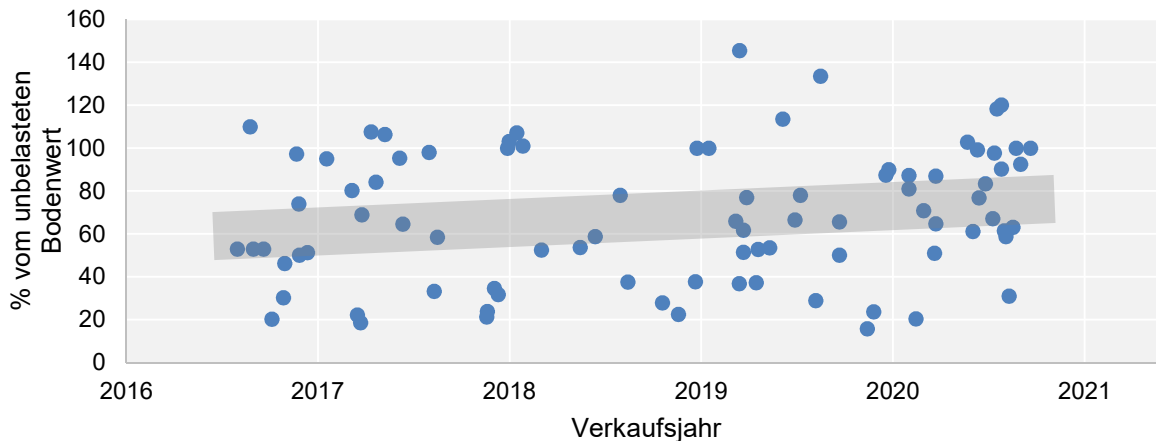
Im Geschäftsjahr gab es in den drei Städten 31 geeignete Fälle von Wohnungserbbaurechtsverkäufen. Das Preisniveau liegt auch in diesem Jahr weitgehend im Bereich des Niveaus des „normalen“ Wohnungseigentumsmarktes.

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

7.3 Erbbaugrundstücke

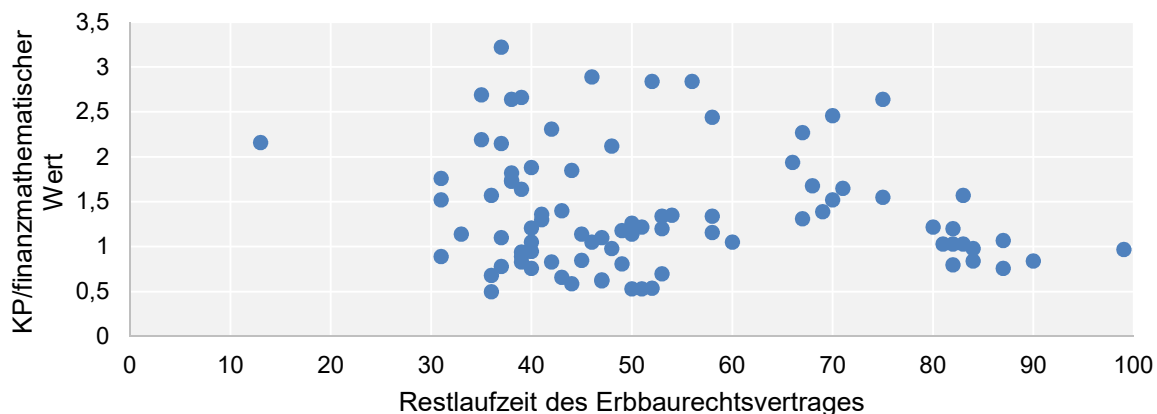
Verkauf von Erbbaugrundstücken (mit Erbbaurechten belastete Grundstücke)

Eine Auswertung über die letzten Jahre ergab, dass bei sehr geringen Fallzahlen der **Käuferkreis für derartige Objekte stark eingeschränkt** ist. In der Regel erfolgt der Verkauf an den Erbbauberechtigten. Zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehen die Erbbaurechte im Mittel seit 46 Jahren. Es zeigt sich, dass bei zum Teil erheblich schwankenden Einzelwerten diese Grundstücke **im Mittel für ca. 60 - 80 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland** verkauft werden (Spanne von ca. 20 bis 145 %).



Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Um den Verkehrswert mit einem Erbbaurecht belasteter Grundstücke ermitteln zu können, sollen die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren für derartige Objekte ausweisen. Eine Auswertung aller im Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle erfolgten Kaufverträge der letzten vier Jahre weist jedoch für keinen der wertrelevanten Faktoren eine signifikante Korrelation auf. Auch die Darstellung des Quotienten „Kaufpreis / finanzmathematischer Wert des belasteten Grundstücks in Abhängigkeit zur Restlaufzeit des Erbbaurechts“ zeigt eine weit streuende Punktwolke mit Faktoren im Bereich von ca. 0,5 bis 3,0 (siehe Grafik).



Fazit:

Da es in diesem Marktsegment **bisher** praktisch **keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr** gibt (in fast allen Fällen ist der Käufer auch der Erbbaurechtsnehmer) und die einzelnen Verkäufe außerdem durch sehr unterschiedliche individuelle Begleitfaktoren geprägt sind (auf Verkäuferseite oft institutionelle Marktteilnehmer), sieht sich der Gutachterausschuss derzeit nicht in der Lage, allgemeingültige Marktanpassungsfaktoren für mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke auszuweisen. Eine Bewertung derartiger Fälle kann daher nur unter Berücksichtigung aller Wert bestimmenden Faktoren des jeweiligen Einzelfalles erfolgen.

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, ggfls. 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 m²)
- 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 gemäß WertR 2006 (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 Werteeinfluss 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. Die Aufstellung eines neuen Mietspiegels ist in Arbeit und wird voraussichtlich im Frühsommer 2021 erwartet. 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. Die folgende Tabelle soll lediglich einen Überblick über das Mietniveau (Nettokaltmieten) in Dorsten geben und ersetzt nicht den Mietspiegel. Zu- und Abschläge für spezielle Lagen, Wohnungsgrößen, Sonderausstattungen, Modernisierungen, etc. sind im Mietspiegel detailliert ausgewiesen.

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 1. November 2018

Baujahrsgruppe	Lageklasse *1	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC *2 [€/m ² Wohnfläche/Monat]
I bis 1949	B	3,80
II 1950 bis 1956	B	4,30
III 1957 bis 1965	B	4,50
IV*3 1966 bis 1974	B	4,60
V*3 1975 bis 1981	B	5,00
VI 1982 bis 1994	B	5,80
VII 1995 bis 2001	B	6,30
VIII 2002 bis 2010	B	6,90
IX ab 2011	B	7,70

Sonderfall mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in **Wulfen-Barken**berg

Baujahrsgruppe	Lageklasse	Modernisierungsgrad	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m ² Wohnfläche/Monat]
IV / V 1966 bis 1981	B *4	nicht modernisiert	3,95
		modernisiert	4,30

9.2 Wohnungsmieten Gladbeck

Der einfache Mietspiegel Stand 2017 hat weiterhin Gültigkeit. Es ist nicht bekannt, wann mit einer Aktualisierung gerechnet werden kann.

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 ²	Mietpreisspanne €/m ²
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 01.04.2019) wird ca. alle zwei Jahre durch das Marler Mietspiegelgremium beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

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

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

Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Marl

Mietspiegeltabelle 2019/2020 für Standardwohnungen in normaler Wohnlage			
	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	€ pro Quadratmeter	
		Spannen	Mittelwerte
I	bis 1948 (Altbau)	4,45 € 5,30 €	4,90 €
II	1949 - 1960	4,90 € 5,70 €	5,30 €
III	1961 - 1971	5,20 € 6,00 €	5,60 €
IV	1972 - 1981	5,40 € 6,40 €	5,90 €
V	1982 - 1991	6,10 € 7,10 €	6,60 €
VI	1992 - 2001	6,40 € 7,50 €	6,95 €
VII	2002 - 2011	6,90 € 8,15 €	7,55 €
VIII	2012 und später	8,00 € 9,10 €	8,55 €

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 ²	5 % Zuschlag
Wohnfläche von 100 m ² bis 120 m ²	2,5 % Abschlag
Wohnfläche über 120 m ²	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 und Passantenfrequenz

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 sind nicht auf die heutige Situation in den Innenstadtbereichen zu übertragen; bei Interesse können sie in den Grundstücksmarktberichten 2010 bis 2015 eingesehen werden.

Neue Marktuntersuchungen werden angestrebt – insbesondere die Geschäftslagen in der Dorstener und Gladbecker Innenstadt stehen seit längerem unter Einfluss von Modernisierungskonzepten (Pflasterungen, Revitalisierung/Umbau von Einzelstandorten etc.).

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ansprechpartner mit Telefonnummer

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

Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bebauungspläne	www.bplan.geoportal.ruhr www.regioplaner.de
Bodenrichtwerte und Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start
Grundsteuer Gewerbsteuer	www.ihk-nordwestfalen.de/ihk-service/steuern/gewerbe-und-grundsteuer-3527594
Gutachterausschüsse	Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de/ www.immonet.de www.immowelt.de
Luftbilder	www.geoportal.nrw.de
Landwirtschaftskammer	www.landwirtschaftskammer.de
Mietspiegel (Mietwohnungen)	www.dorsten.de/gutachterausschuss www.gladbeck.de/Leben_Wohnen/Bauen_Wohnen/Mietspiegel.asp www.marl.de/index.php?id=3384
Planung + Raum	www.regioplaner.de
Statistik	Statistisches Bundesamt, www.destatis.de www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V., www.hausundgrund.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Verwaltungssuchmaschine	www.vsm.d-nrw.de/index/search
Zwangsversteigerung	www.zvg-portal.de/

11 Anlagen

11.1 Liegenschaftszins-Übersichten

Stadtgebiet Dorsten

Übersicht Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Gebäudeart

2020	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Wohneigentum	2,4 ± 0,9	235	81 ± 24	1.610 ± 590	5,9 ± 1,3	26,1 ± 5,2	45 ± 12	22,2 ± 4,9
Einfamilienhäuser freistehend	2,2 ± 0,8	63	158 ± 43	2.020 ± 500	6,6 ± 0,9	20,0 ± 2,5	39 ± 11	25,8 ± 5,9
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,6 ± 0,7	146	131 ± 27	1.890 ± 420	6,7 ± 0,9	20,1 ± 2,5	45 ± 11	23,6 ± 4,2
Zweifamilienhäuser	2,6 ± 0,7	49	186 ± 38	1.650 ± 360	6,4 ± 0,8	22,3 ± 2,7	38 ± 9	21,8 ± 3,9
Dreifamilienhäuser	3,6 ± 0,8	15	265 ± 91	1.180 ± 300	5,9 ± 1,2	24,7 ± 3,7	35 ± 6	17,0 ± 2,4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	4,1 ± 1,3	25	511 ± 417	980 ± 330	5,4 ± 0,7	28,1 ± 3,1	36 ± 9	15,3 ± 3,7
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	5,6 ± 1,9	22	445 ± 292	1.050 ± 500	6,6 ± 1,6	21,4 ± 4,8	34 ± 9	13,0 ± 4,4

Stadtgebiet Gladbeck

Übersicht Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Gebäudeart

2020	% LZ Stabw	N	Ø Wfl / Nfl in m ²	Ø ber. KP EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in %	Ø RND Jahre	Ø RF
Wohneigentum	3,3 ± 1,1	261	79 ± 26	1.260 ± 460	5,7 ± 0,8	26,4 ± 5,5	41 ± 12	18,0 ± 4,4
Einfamilienhäuser freistehend	2,2 ± 0,7	14	159 ± 22	2.340 ± 350	7,2 ± 1,2	18,2 ± 2,9	49 ± 15	27,7 ± 4,0
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,4 ± 0,9	164	116 ± 32	1.990 ± 480	6,9 ± 0,9	20,1 ± 3,3	41 ± 13	24,1 ± 4,8
Zweifamilienhäuser	2,5 ± 0,9	39	185 ± 62	1.660 ± 410	6,4 ± 0,9	22,2 ± 3,6	36 ± 8	21,9 ± 4,4
Dreifamilienhäuser	3,6 ± 1,0	20	233 ± 54	1.220 ± 310	5,9 ± 0,7	24,2 ± 4,5	34 ± 7	17,1 ± 3,4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	4,7 ± 1,0	46	472 ± 238	960 ± 210	5,9 ± 0,8	25,8 ± 3,8	35 ± 8	13,5 ± 2,0
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	5,6 ± 1,3	24	599 ± 355	910 ± 280	6,3 ± 1,6	23,5 ± 3,5	31 ± 6	11,9 ± 2,0

Stadtgebiet Marl

Übersicht Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Gebäudeart

2020	% LZ	N	Ø Wfl / Nfl	Ø ber. KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø RF
	Stabw		in m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	Jahre	
Wohneigentum	3,5 ± 1,2	285	81 ± 36	1.300 ± 430	6,0 ± 0,7	25,1 ± 4,1	39 ± 12	17,6 ± 4,4
Einfamilienhäuser freistehend	2,6 ± 0,8	48	163 ± 36	2.100 ± 630	7,2 ± 1,1	18,7 ± 2,6	41 ± 14	24,3 ± 5,8
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,3 ± 0,9	179	112 ± 30	1.900 ± 380	6,8 ± 0,9	20,5 ± 2,8	39 ± 12	23,4 ± 4,1
Zweifamilienhäuser	3,1 ± 0,7	26	190 ± 47	1.700 ± 470	7,1 ± 1,1	20,3 ± 3,2	38 ± 11	20,1 ± 3,5
Dreifamilienhäuser	3,6 ± 1,2	15	240 ± 51	1.320 ± 380	6,1 ± 0,9	23,3 ± 3,0	39 ± 11	17,8 ± 3,8
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	4,7 ± 1,2	28	522 ± 439	1.040 ± 310	6,0 ± 0,9	25,3 ± 3,3	39 ± 8	14,3 ± 2,9
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	6,2 ± 1,6	37	454 ± 197	830 ± 300	6,1 ± 1,3	25,1 ± 4,4	33 ± 7	11,3 ± 2,6

11.2 Bewirtschaftungskosten – Übersicht

(in Ergänzung zu 8.1 Modellbeschreibung Ableitung Liegenschaftszinsen)

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

Bewirtschaftungskosten 2021 nach AGVGA-Modell (Stand 09.12.2020)

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

Verwaltungskosten [€]

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

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnfläche [€/m ²]	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7
Tiefgarageneinstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2
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

Anmerkung:

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

Die Fortschreibung erfolgt für die Verwaltungskosten und für die Instandhaltungskosten der Wohnfläche ausgehend vom Ausgangswert 2001 auf den Wert für 2020 und wird dann gerundet. Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen: Verwaltungskosten 230 €/ Wohnung 275 €/ Eigentumswohnung 30 € je Garage/ Stellplatz, Instandhaltungskosten 9 €/m² Wohnfläche.

Die Instandhaltungskosten vom Tiefgaragenstellplatz bis zum Stellplatz erfolgt auf der Grundlage der Werte von 2015 (Index Oktober 2014), da in den Ausgangswerten der Anlage 3 des AGVGA-Modells keine Schönheitsreparaturen enthalten sind und diese nur für unser Modell so eingeführt wurden.

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

