



## **Grundstücksmarktbericht 2016**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dinslaken**

**Auswertungszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015**



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken



---

# Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dinslaken

*Umsätze, Preise und Preisentwicklung*

*Im Jahr 2015*

Dinslaken, im April 2016



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken



**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

**Postanschrift:**

Postfach 10 05 40  
46525 Dinslaken

**Geschäftsstelle:**

Technisches Rathaus  
Hünxer Straße 81  
46537 Dinslaken

Telefon: 02064 / 66-443 (Herr Beith)  
02064 / 66-698 (Herr Gehringer)  
02064 / 66-481 (Frau Bröder)  
02064 / 66-414 (Frau Guttenberg)

Telefax : 02064 / 66-11810

E-Mail: [gutachterausschuss@dinslaken.de](mailto:gutachterausschuss@dinslaken.de)

Internet:



[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

[www.gars.nrw.de/ga-dinslaken](http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken)

**Titelfoto:** Bilddaten zur Verfügung gestellt vom Vermessungsbüro Steinlage und Faulenbach.

© 2016

**Nutzungsbedingungen:**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	12
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015</b>	<b>13</b>
4.1 Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz	14
4.2 Käufer/Verkäufer	25
4.3 Zwangsversteigerungen	27
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
5.1 Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz	29
5.2 Individueller Wohnungsbau	33
5.3 Geschosswohnungsbau	34
5.4 Gewerbliche Bauflächen	35
5.5 Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)	35
5.6 Werdendes Bauland	36
5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
5.7.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	37
5.7.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	39
5.7.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Begünstigtes Agrarland)	39
5.8 Erbbaurechtsbestellungen	40
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>41</b>
6.1 Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz	41
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	45
6.2.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	45
6.2.2 Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern	49
6.2.3 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise	50
6.2.4 Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser	50
6.2.4.1 Erstverkäufe (Neubauten)	50
6.2.4.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)	53
6.2.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
6.2.4.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	54
6.2.4.2.3 Reihen- und Reihenmittelhäuser	54
6.2.5 Durchschnittliche Vergleichskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	55
6.2.5.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)	56
6.2.5.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)	57
6.2.5.3 Reihen- und Reihenmittelhäuser (Altbauten)	58
6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	60
6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte	60
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	61
6.6 Zwangsversteigerungen	61
6.7 Erbbaurecht/-grundstücke	62
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>63</b>
7.1 Kauffälle und Geldumsatz	63
7.2 Wohnungseigentum	65
7.2.1 Kauffälle und Geldumsatz	65
7.2.2 Erstverkäufe	68
7.2.2.1 Kauffälle und Geldumsatz	68

7.2.2.2	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise und der Wohnungsgrößen	69
7.2.2.3	Preisentwicklung	71
7.2.3	Weiterverkäufe	73
7.2.3.1	Kauffälle und Geldumsatz	73
7.2.3.2	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise, Wohnungsgrößen und Baujahre	74
7.2.3.3	Durchschnittliche Vergleichskaufpreise für Weiterverkäufe	77
7.2.3.3.1	Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten	78
7.2.3.3.2	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen	80
7.2.3.3.3	Wohnungseigentum in Zwei- und Dreifamilienhäusern	82
7.2.4	Erstverkäufe nach Umwandlungen	83
7.3	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	83
7.4	Teileigentum	83
7.5	Zwangsversteigerungen	84
7.6	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze	84
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>85</b>
8.1	Gesetzliche Bestimmungen	85
8.2	Begriffsdefinition	85
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	86
8.4	Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen	87
8.5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland	87
8.6	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	87
8.7	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	87
8.8	Sonderfälle	88
8.9	Erläuterungen der Eintragungen	88
8.10	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	92
8.11	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW	93
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>96</b>
9.1	Indexreihen	96
9.1.1	Individueller Wohnungsbau	96
9.1.2	Landwirtschaftliche Flächen	101
9.1.3	Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung	102
9.1.4	Indexreihen Wohnungseigentum	104
9.2	Umrechnungskoeffizienten	107
9.2.1	Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	107
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen	108
9.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	109
9.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau	111
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen in Dinslaken	114
9.3	Liegenschaftszinssätze	115
9.3.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	119
9.3.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	120
9.3.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	121
9.3.4	Zweifamilienhäuser	121
9.3.5	Dreifamilienhäuser	122
9.3.6	Mehrfamilienhäuser	123
9.3.7	Gemischt genutzte Objekte, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke	124
9.3.8	Wohnungseigentum	125
9.3.9	Teileigentum	126

9.3.10	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen	126
9.3.11	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) ab 01.01.2014	127
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	128
9.4.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	131
9.4.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	133
9.4.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	136
9.4.4	Zweifamilienhäuser	138
9.4.5	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	138
9.5	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren	138
9.5.1	Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	138
9.5.2	Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	138
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>140</b>
10.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	140
10.2	Wirtschaftsdaten	140
10.3	Mietspiegel 2016/2017 für die Stadt Dinslaken	143
<b>11.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>144</b>
11.1	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	144
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2016)	147
11.3	Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse	148

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### *Umsätze im Grundstücksverkehr*

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken 683 Urkunden für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 127,79 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von rd. 86,24 ha vorgelegt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2014 (694 Urkunden) um rd. 1,6 % gefallen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2014 (123,33 Mio. €) um rd. 3,6 % gestiegen.

### *Unbebaute Grundstücke*

Gegenüber dem Jahr 2014 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 42,2 % von 83 Kauffälle auf 118 Kauffälle deutlich angestiegen. Im Vergleich mit dem Vorjahr nahmen der Flächenumsatz um rd. 134,7 % von 29,61 ha auf 69,48 ha zu und der Geldumsatz um rd. 20,9 % von 14,66 Mio. € auf 17,72 Mio. € zu.

Im Berichtszeitraum wurden in 65 Kauffälle (Vorjahr 22) 105 Baugrundstücke (Vorjahr 23) über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (Individuelle Bauweise) registriert. Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 41 Bodenrichtwertzonen.

Außerdem konnten 12 Kauffälle (Vorjahr 15) mit einem Geldumsatz von 3,91 Mio. € (Vorjahr 6,35 Mio. €) für den Geschosswohnungsbau und gemischt nutzbare Grundstücke sowie 9 Kauffälle (Vorjahr 11) mit einem Geldumsatz von 1,52 Mio. € (Vorjahr 4,11 Mio. €) für gewerblich nutzbare Grundstücke (davon 2 Zwangsversteigerungen) registriert werden.

Die Preise für Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücke sind im Wesentlichen konstant geblieben. Detaillierte Angaben über das Preisniveau sind an dieser Stelle nicht möglich. Diese Angaben enthalten die Bodenrichtwertkarten, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden können. Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind auch im Internetportal [BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Ebenenauswahl / Kartenlegende“ können die Werte angezeigt werden.

Ein unbebautes erschließungsbeitragsfreies Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2015 in guter Lage rd. 255,- €/m<sup>2</sup>, in mittlerer Lage rd. 230,- €/m<sup>2</sup> und in mäßiger Lage rd. 185,- €/m<sup>2</sup>.

### *Bebaute Grundstücke*

Die Anzahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Jahr 2014 um rd. 20,4 % von 304 auf 242 gefallen. Der Geldumsatz ist mit 68,05 Mio. € (2014 = 70,12 Mio. €) um rd. 3,0 % gefallen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 242 Kauffällen entfielen 165 (rd. 68,2 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 34,39 Mio. € (rd. 50,5 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 165 Kauffällen entfielen nur 4 auf die Neubauten. Der Geldumsatz (0,83 Mio. €) ist gegenüber dem Jahr 2014 (0,53 Mio. €) um rd. 56,6 % gefallen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 40 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 23,09 Mio. € und 37 weitere bebaute Grundstücke (Gewerbe-/Industrieobjekte und sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 10,57 Mio. € veräußert.



Bei den neu errichteten Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (ohne Garage und Stellplatz) lagen nur 4 Kauffälle vor. Aus Datenschutzgründen werden hier keine durchschnittlichen Preise angegeben.

Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Altbau) liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.940,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978) und ist gegenüber dem Jahr 2014 (durchschnittlicher Preis rd. 1.950,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1972) um rd. 0,5 % gefallen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Altbauten) liegt der durchschnittliche Preis bei rd. 1.990,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1983). Hier war gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.930,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1982) ein Preisanstieg von rd. 3,1 % zu verzeichnen. Für ein Reihen- und Reihenmittelhaus (Altbau) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.730,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978) gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.630,- €/m<sup>2</sup>; durchschnittliches Baujahr 1978) um rd. 6,1 % gestiegen.

### ***Eigentumswohnungen***

Im Jahr 2015 wechselten mit 308 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums rd. 13,7 % mehr Objekte den Eigentümer als im Vorjahr (271 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 42,0 Mio. € um rd. 9,0 % (Vorjahr rd. 38,6 Mio. €) gestiegen. Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden rd. 6,3 % höhere Preise gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier im Durchschnitt bei rd. 2.720,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr rd. 2.560,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

176 Verträge entfallen auf die Weiterverkäufe. Das sind 2 Kauffälle weniger (rd. 1,1 %) als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist mit rd. 20,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (rd. 20,2 Mio. €) um rd. 1,2 % gefallen. Der Durchschnittswert liegt mit rd. 1.360,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche um rd. 1,5 % über dem Vorjahreswert von 1.340,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Durchschnittswerte für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe und Umwandlungen) haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt.

Für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe) wurde je nach Wohnlage, Baujahr, Größe der Wohnanlage und Ausstattung zwischen rd. 720 und rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Gemäß § 13 Abs. 2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV. NRW. S. 272) hat der Gutachterausschuss Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammengefasst und mit diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet und in diesem Grundstücksmarktbericht nachgewiesen (siehe § 12 Abs. 1 GAVO NRW).

Der Grundstücksmarktbericht 2016 für die Stadt Dinslaken basiert auf den Daten des Jahres 2015 und wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses am 15. Februar 2016 beraten und in der vorliegenden Form beschlossen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist zur allgemeinen Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt „transparent“ machen.

Er wendet sich insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen und der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen.

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muss daher zwangsläufig verallgemeinern, kann das Marktverhalten also nur in generalisierender Weise widerspiegeln.

Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Zustand und Ausstattung der Liegenschaft) sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können in vielen Fällen nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden.

Die angegebenen Streuungsparameter (Preisspannen) beruhen daher zum Teil auf der Generalisierung der Einzelfälle auf die durchschnittlichen Verhältnisse der Grundgesamtheit des jeweiligen Teilmarktes.

Zu einem weiteren Teil sind diese Spannen durch die persönliche Interessenlage der Marktteilnehmer begründet, da selbst für gleichartige Objekte unterschiedliche Preise erzielt werden.

Der Benutzer des Jahresberichts, der Bodenrichtwertkarten und der Bodenrichtwertlisten muss sich daher stets bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die unter Umständen so erheblich sein können, dass die so gefundenen Daten nicht unwesentlich von den durchschnittlichen Werten abweichen.

In der Regel wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten auf den Wert eines speziellen Objektes schließen zu können.

Zur Optimierung der landesweiten Markttransparenz stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen das gemeinsame BODenRichtwertInformations-System **BORIS**<sup>plus</sup><sub>GNRW</sub> ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) im Internet zur Verfügung, indem neben den Grundstücksmarktberichten die Bodenrichtwerte, die Bodenwertübersichten und die „Allgemeine Preisauskunft“ für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht werden. Darüber hinaus befinden sich auf diesem Portal die Veröffentlichungen der **Standardmodelle der AGVGA.NRW** (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

### **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) enthalten.

Die Gutachterausschüsse bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Bestimmung der Großen kreisangehörigen Städte und der Mittleren kreisangehörigen Städte nach § 3a der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. November 1984 (GV.NRW.S.697) ist die Stadt Dinslaken mit Wirkung vom 01. Januar 1986 zur Großen kreisangehörigen Stadt bestimmt worden.

Gemäß § 137 Abs. 1 S. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 1976, in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12. Dezember 1980 (GAVO NRW) ergab sich für die Stadt Dinslaken daraus die Verpflichtung zur Bildung eines Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Bis zum 01. Januar 1986 war für das Stadtgebiet von Dinslaken der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel mit seiner Geschäftsstelle zuständig. Die erste Bodenrichtwertsitzung für die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dinslaken mit Auswertungsstand 31.12.1985 wurde gemeinsam im Mai 1986 mit dem Gutachterausschuss beim Kreis Wesel abgehalten, da in der dortigen Geschäftsstelle der überwiegende Teil der Vorarbeiten geleistet worden ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ist für das Stadtgebiet von Dinslaken zuständig.

Abb. 1: Übersicht der Stadtteile

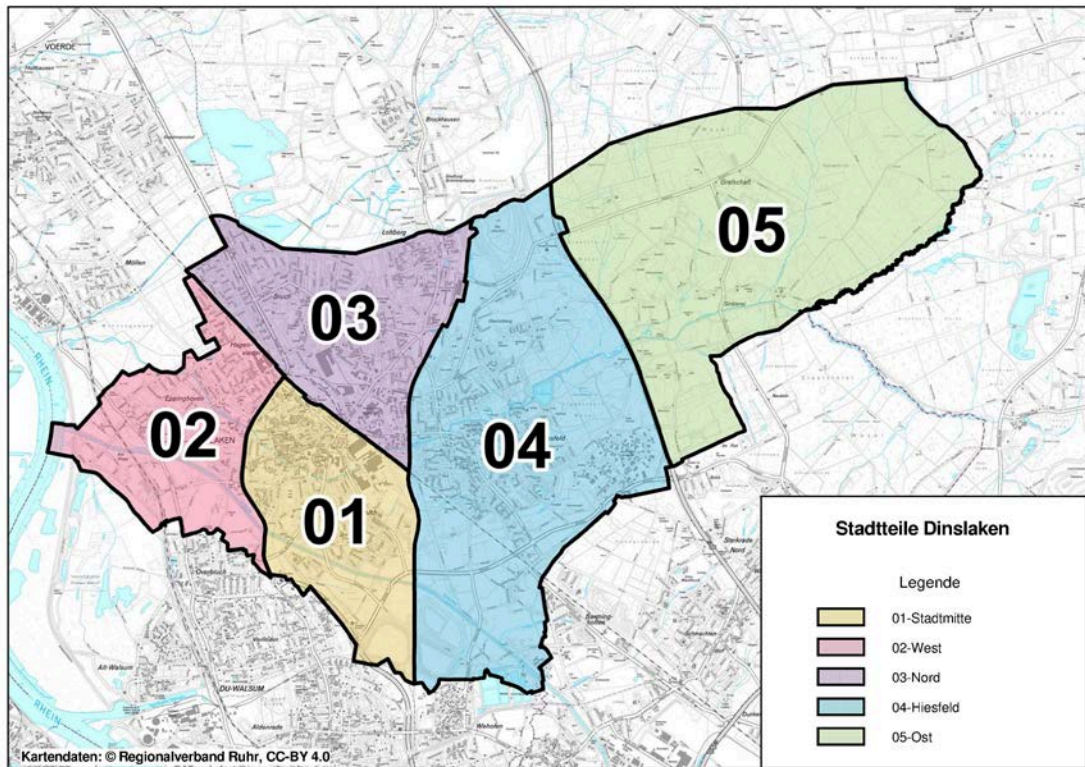
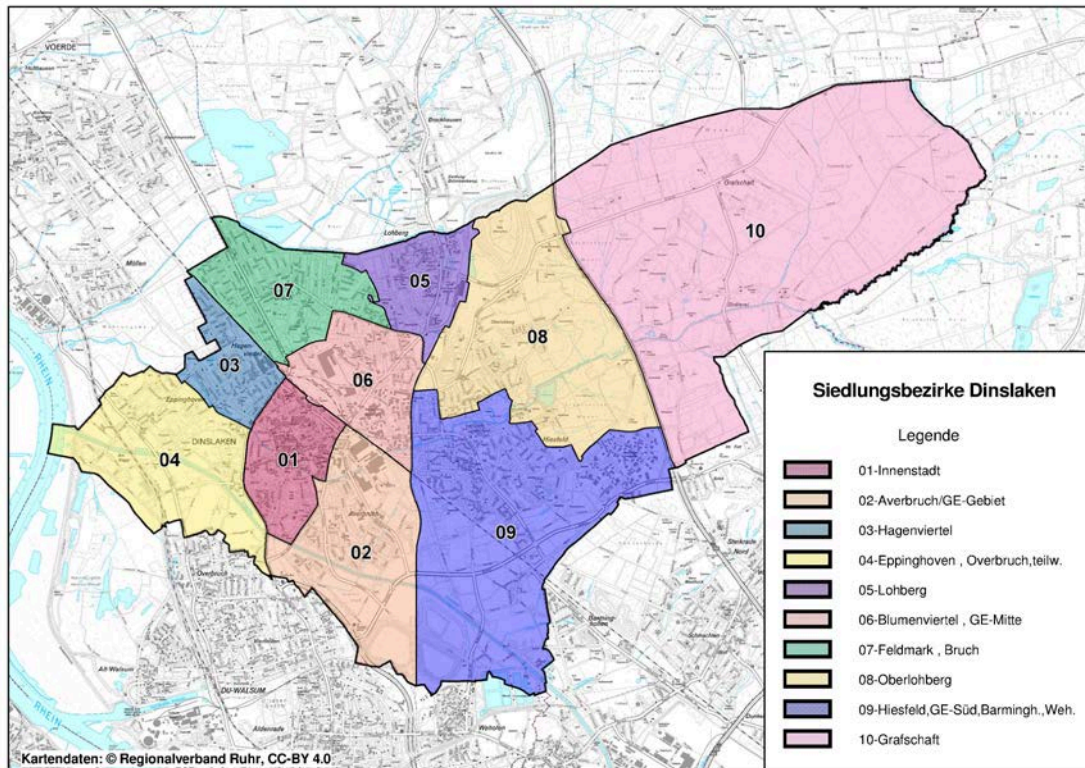


Abb. 2: Übersicht der Stadtbezirke



Der Gutachterausschuss arbeitet im Wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 231), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV. NRW. S. 272).

Daneben finden die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevanten Gesetze, Verordnungen und die Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der jeweilige Gutachterausschuss zuständig ist, auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Markt Anpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensvor- und nachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

- Beschluss gebietstypischer Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des **Bodenrichtwertinformationssystems 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.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken besteht zur Zeit aus 10 Mitgliedern (ohne Vertreter des Finanzamtes). Die Gutachter sind namentlich auf der Seite \_\_\_ (Ziffer \_\_.) aufgeführt.

Die Gutachten werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten und mit Stimmenmehrheit beschlossen. Sie sind schriftlich anzufertigen und so zu begründen, dass die Entscheidung nachvollziehbar ist. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

Bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern besetzt.

Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten sind sämtliche Mitglieder des Gutachterausschusses zu laden. Der Gutachterausschuss ist beschlussfähig, wenn neben dem Vorsitzenden oder dessen Vertreter mindestens vier ehrenamtliche Gutachter anwesend sind.

Nach § 192 Abs.3 Satz 2 BauGB ist für die **Ermittlung der Bodenrichtwerte** ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde als Gutachter vorzusehen, der Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken hat. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte hat dieser Bedienstete der Finanzverwaltung alle Rechte eines Gutachters. Er wird "als Gutachter" zugezogen. Damit wird sichergestellt, dass die umfassenden Kenntnisse von Bodenwerten, die bei der Finanzverwaltung vorhanden sind, für den Gutachterausschuss nutzbar gemacht werden können.

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten als auch zur Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§§ 11 – 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2015 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

Bei den Werten des Grundstücksmarktberichtes handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben verallgemeinert und generalisiert das Marktverhalten wieder. Zur Konkretisierung der in diesem Bericht zusammengestellten Daten sind nähere Angaben bei dem Gutachterausschuss zu erfragen.

Im vorliegenden Marktbericht wird häufig von Kaufverträgen und geeigneten Kaufverträgen die Rede sein. Grundsätzlich werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle Kaufverträge ausgewertet und zur Herleitung verschiedener Marktdaten herangezogen. Für die Ableitung sehr spezieller Parameter – so etwa der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche – können dagegen nur Verträge herangezogen werden für die

1. sämtliche bewertungsrelevanten Daten recherchierbar sind, und für die
2. ein Kaufpreis, welcher im gewöhnlichen (d.h. ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) Geschäftsverkehr zu erzielen ist, vereinbart wurde.

Sofern ein Kaufvertrag nicht den beiden genannten Bedingungen genügt, gilt er als nicht geeignet und wird nicht in die weiteren Auswertungen einbezogen. In den jeweiligen Abschnitten finden Sie einen entsprechenden Hinweis darüber, welche Art von Kaufverträgen den Statistiken zugrunde liegt.

Der hier und im Folgenden genannte Parameter "Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche" bezieht sich ausschließlich auf die Wohnfläche. Nutzflächen werden nicht in die Auswertung einbezogen, weil die Größe der Nutzfläche einer Wohnung im Wesentlichen nicht wertsteigernd wirkt.

Die Gesamtheit der Kaufpreise wird statistisch ausgewertet, sogenannte Ausreißer, d.h. einzelne Kaufpreise mit deutlichen, nicht nachvollziehbaren Abweichungen, werden eliminiert und in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt. Es werden anschließend Durchschnittspreise ermittelt, die weiterhin jedoch mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet sind. Diese Unsicherheit wird mit dem jeweiligen Wert für die Standardabweichung angegeben. Die Standardabweichung ist in der Statistik eine Größe zur Beschreibung der Streuung von Einzelpreisen um einen Durchschnittspreis (Mittelwert).

Eventuelle geringfügige Abweichungen zwischen den Angaben dieses Berichtes zu den Marktdaten der Vorjahre und den entsprechenden Angaben in den Vorjahresberichten haben ihre Ursache in der permanenten Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbestände aller Jahrgänge. Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die permanenten Fortschreibungen ausschließlich die beschreibenden Marktdaten (z.B. Anzahl der Kaufverträge, Umsatzzahlen, u.ä.) betreffen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden aufgrund ihrer sachlichen Bedeutung und rechtlichen Bindung nicht aktualisiert.

#### **4.1 Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz**

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken sind im Berichtsjahr 2015 entsprechend § 195 BauGB (Baugesetzbuch)

#### **683 Urkunden mit insgesamt 715 Kauffällen**

(2014: 694 Urkunden und 706 Kauffälle)

von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Urkunden (Kaufverträge), in denen mehrere Objekte veräußert wurden, z. B. zwei Eigentumswohnungen, für die jeweils ein Kaufpreis ausgewiesen ist, werden vom Gutachterausschuss in der entsprechenden Anzahl als Kauffälle registriert (hier zwei).

Die Zahl der Urkunden nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,6 % ab. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kauffälle um rd. 1,3 % gestiegen.

Von den 683 eingegangenen Verträgen und sonstigen Urkunden stellte sich bei 47 (2014 = 46) heraus, dass sie für die Aufnahme in die Kaufpreissammlung nicht geeignet waren.

Die folgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Hierbei handelt es sich insbesondere um Verkäufe bzw. unentgeltliche Übertragungen unter Verwandten bzw. Abänderungen von Kaufverträgen, Schenkungen, Erbauseinandersetzungen, Tausch, Angebote, Umlegungsbeschlüsse u.a..

Die nachfolgend genannte Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich aus der Gesamtzahl der registrierten Kauffälle abzüglich dieser „besonderen Kauffälle“.

Ausgewertet wurden insgesamt

#### **668 Kauffälle**

(2014: 658 Kauffälle)

mit einem Geldumsatz von

**127,79 Mio. €**

(2014: 123,33 Mio. €)

und einem Flächenumsatz (ohne ungeeignete Kauffälle) von

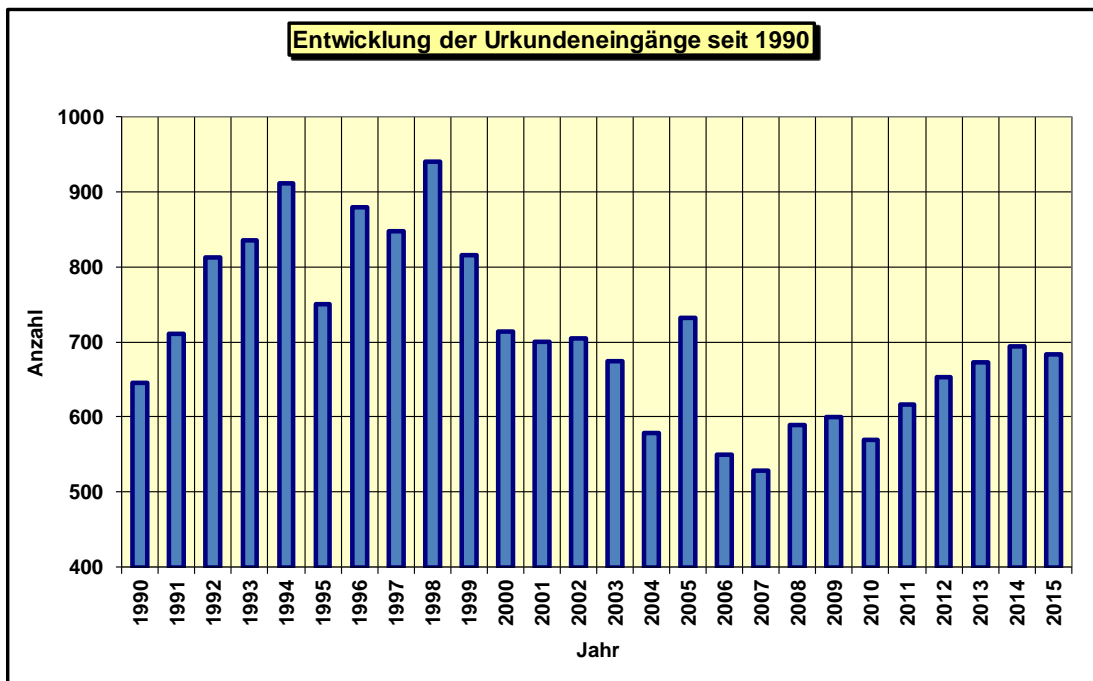
**86,24 ha Grundstücksfläche**

(2014: 66,74 ha)

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nahm gegenüber dem Vorjahr (658 Kauffälle) um rd. 1,5 % zu. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (123,33 Mio. €) um rd. 3,6 % und der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (66,74 ha) um rd. 29,2 % gestiegen.

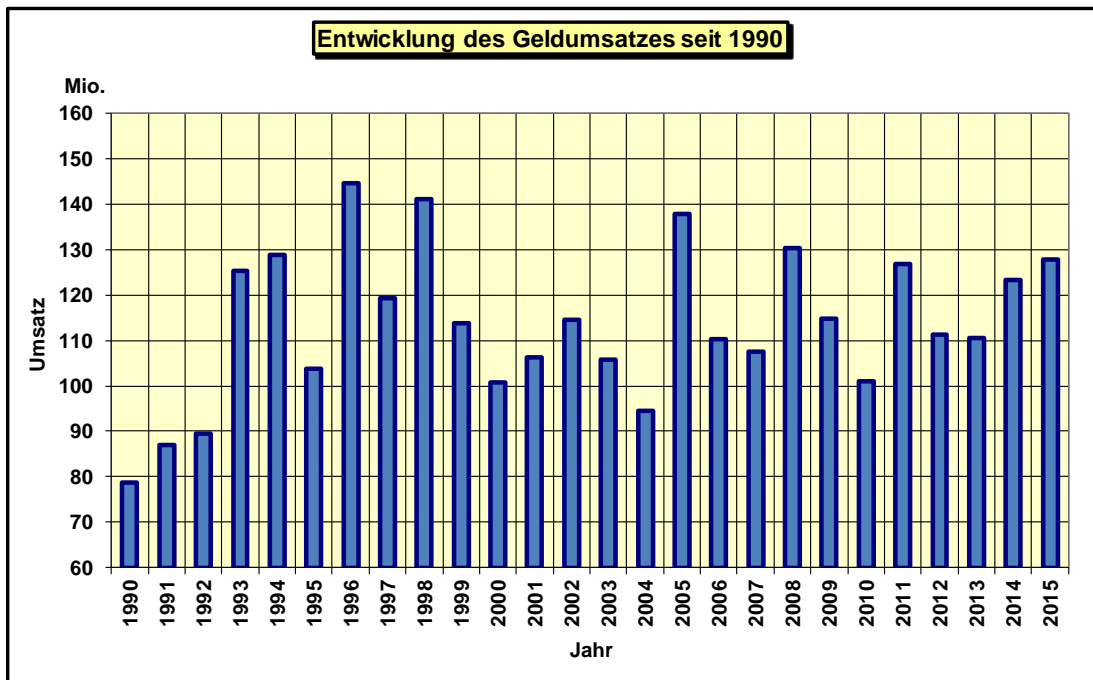
Eine Übersicht der eingegangenen Urkunden seit dem Jahr 1990 ist in der Abb. 3 dargestellt.

Abb. 3: Entwicklung der Urkundeneingänge seit 1990



Eine Übersicht der Umsatzentwicklung seit dem Jahr 1990 ist in der Abb. 4 dargestellt.

Abb. 4: Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990

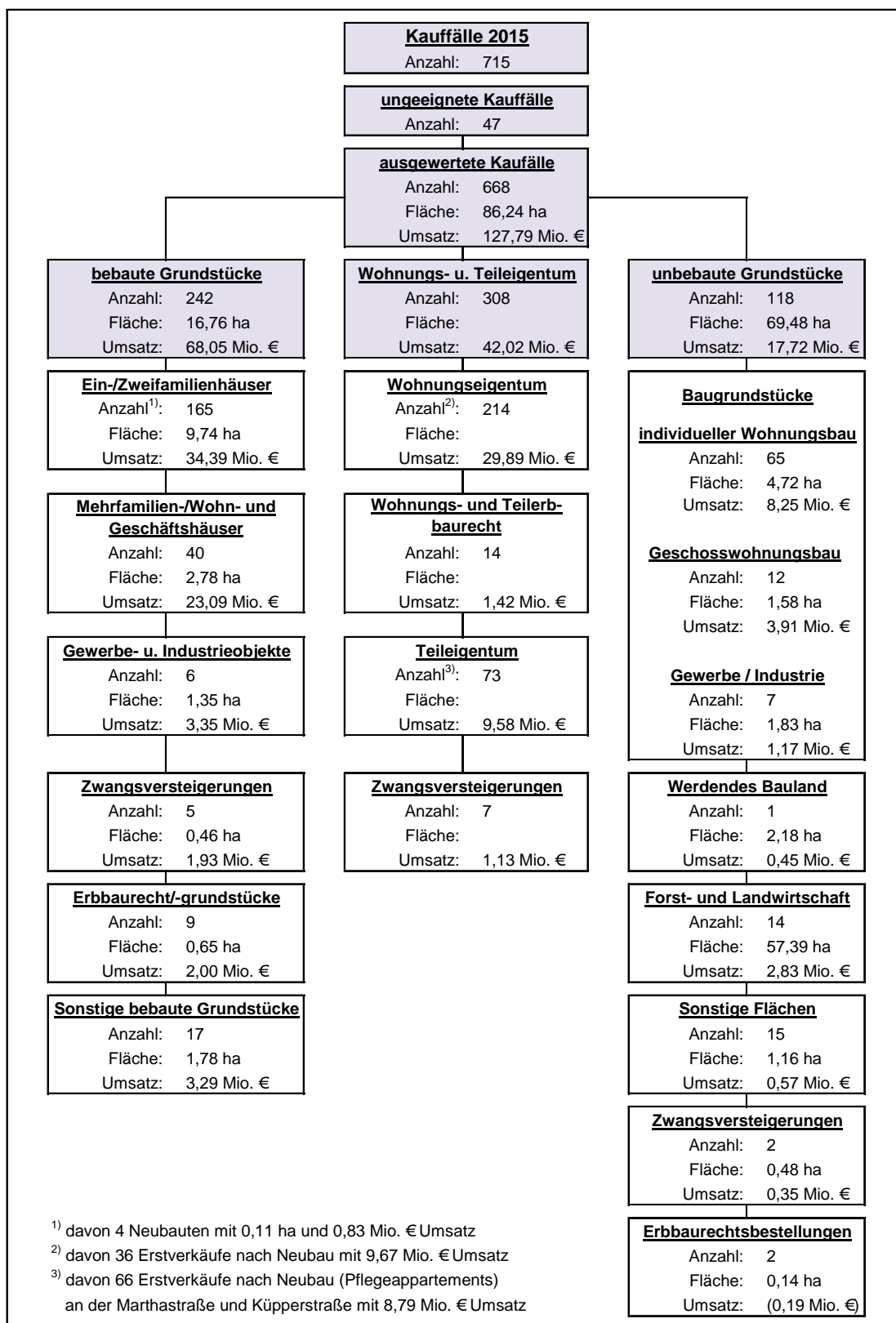


Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2015 im Vergleich zu den Vorjahren wird anhand von Daten über die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierzu wird zur Interpretation der einzelnen Teilmärkte eine Aufgliederung nach den bedeutendsten Grundstücksarten vorgenommen. Unter der Bezeichnung "unbebaute Grundstücke" werden alle Baugrundstücke von Wohnbebauung bis Gewerbe bzw. Industrie, aber auch werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland) und Flächen der Forst- und Landwirtschaft registriert. Bei den "sonstigen Flächen" der „unbebauten Grundstücke“ werden alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke wie z.B. Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Freiflächen), Bauflächen für den Gemeinbedarf, Vorgartenflächen, Garagen- und Garagenzufahrtsflächen, Abtretungsflächen, Zukäufe (Arrondierungsflächen) etc. aufgeführt. Die "bebauten Grundstücke" umfassen die gesamte Spanne von den Einfamilien- über Mehrfamilien- und Geschäftshäusern bis zu den Gewerbe- und Industriebetrieben. Zum "Wohnungs- und Teileigentum" gehören Eigentumswohnungen, aber auch Garagen oder gewerbliche Objekte im Teileigentum.

Die eingegangenen Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

- **Bebaute Grundstücke**
  - Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser
  - Gewerbe- und Industrieobjekte
  - Erbbaurechte, bebaut
  - Sonstige bebaute Grundstücke
  - Zwangsversteigerungen
- **Wohnungs- und Teileigentum**
  - Wohnungseigentum
  - Teileigentum
  - Wohnungserbbaurechte, bebaut
  - Zwangsversteigerungen
- **Unbebaute Grundstücke**
  - Individueller Wohnungsbau
  - Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Objekte
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
  - Werdendes Bauland
  - Sonstige unbebaute Flächen
  - Bestellung von Erbbaurechten

Abb. 5: Verteilung der Kauffälle 2015 auf die Grundstücksteilmärkte



<sup>1)</sup> davon 4 Neubauten mit 0,11 ha und 0,83 Mio. € Umsatz

<sup>2)</sup> davon 36 Erstverkäufe nach Neubau mit 9,67 Mio. € Umsatz

<sup>3)</sup> davon 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) an der Marthastraße und Küpperstraße mit 8,79 Mio. € Umsatz

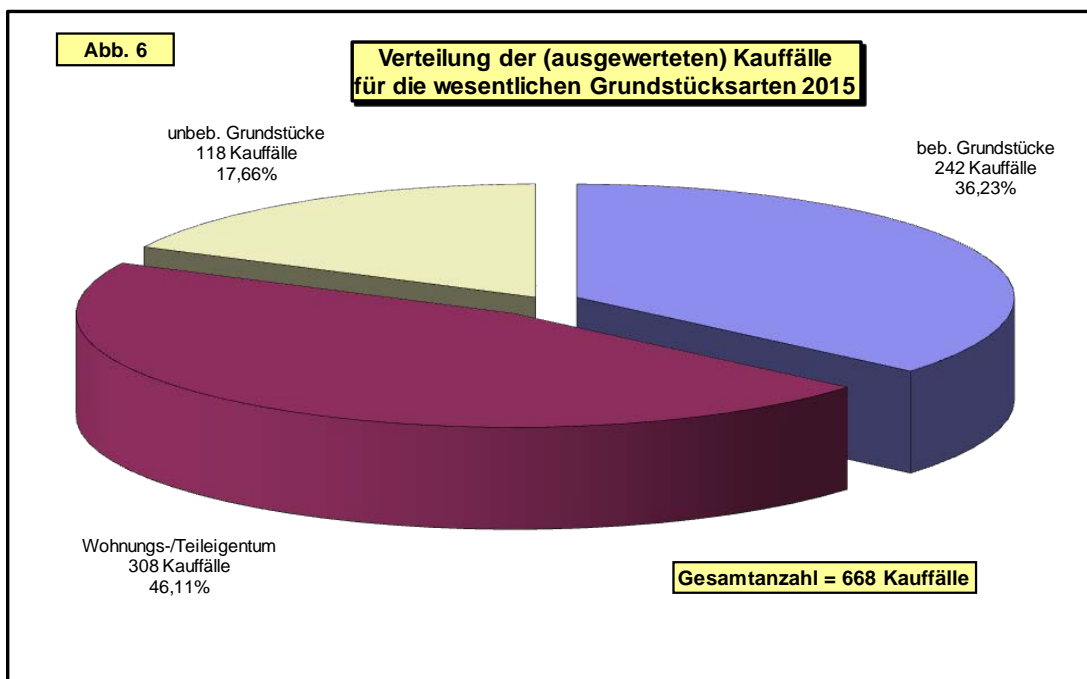
Die nachstehende Tabelle 1 vergleicht die Zahl der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2015 mit der entsprechenden Anzahl der Kauffälle in den vorangegangenen Jahren.

Jahrgang	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		gesamt	
	Anzahl	Umsatz Mio. €	Anzahl	Umsatz Mio. €	Anzahl	Umsatz Mio. €	Anzahl	Umsatz Mio. €
2004	124	16,06	247	57,93	168	20,61	539	94,60
2005	107	11,95	343	92,57	251	34,67	701	139,19
2006	92	13,24	249	73,20	169	24,86	510	111,30
2007	77	11,34	250	73,48	181	22,60	508	107,42
2008	86	8,45	248	91,18	212	30,74	546	130,37
2009	84	12,22	279	77,67	197	24,90	560	114,79
2010	96	13,35	298	63,93	202	23,84	596	101,12
2011	94	29,32	296	67,12	213	30,65	603	127,09
2012	100	13,54	290	61,82	237	36,39	627	111,75
2013	109	13,97	293	61,83	241	34,41	643	110,21
2014	83	14,66	304	70,12	271	38,55	658	123,33
2015	118	17,72	242	68,05	308	42,02	668	127,79

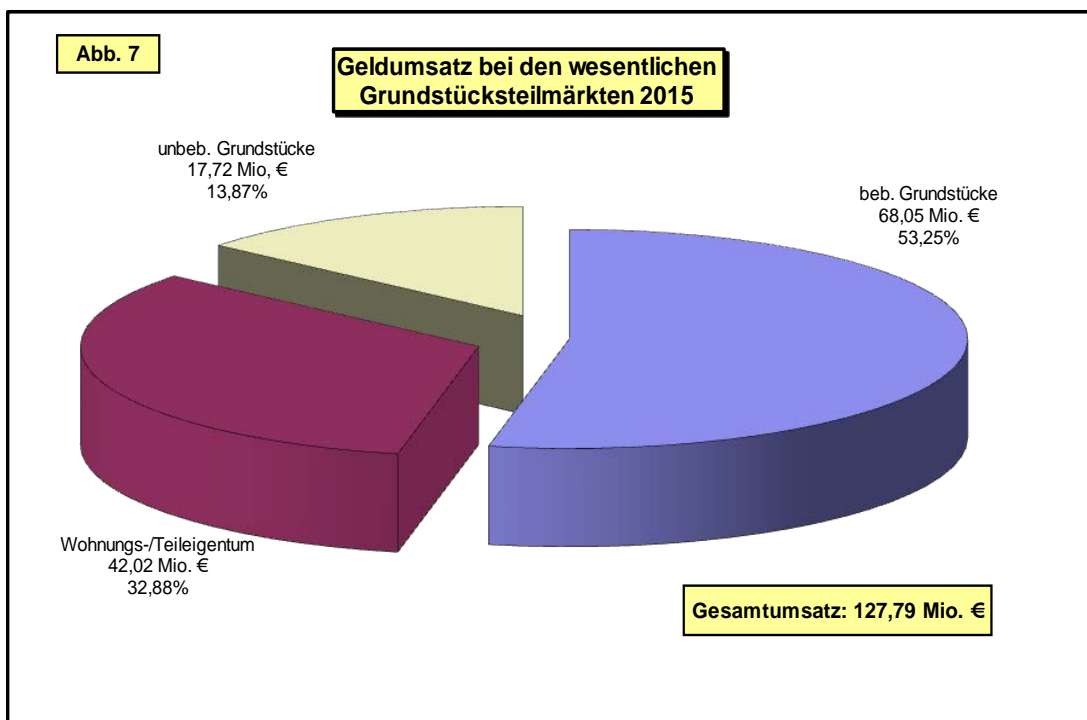
Betrachtet man die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle der letzten Jahre so fällt auf, dass 2005 und 2015 mit 701 bzw. 668 ausgewerteten Kauffälle die bisherigen Höchstgrenzen erreicht wurden. Gestiegen sind in 2015 die Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken um rd. 42,2 % von 83 ausgewerteten Kauffälle auf 118 und bei dem Wohnungs- und Teileigentum um rd. 13,7 % von 271 ausgewertete Kauffälle auf 308. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle bei den bebauten Grundstücken fiel um rd. 20,4 % von 304 ausgewerteten Kauffälle auf 242. Die Gesamtanzahl der ausgewerteten Kauffälle stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,5 % von 658 ausgewerteten Kauffälle auf 668.

Der Gesamtumsatz sämtlicher ausgewerteter Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr rd. 3,6 % von 123,33 Mio. € auf 127,79 Mio. € gestiegen. Gestiegen sind in 2015 die Geldumsätze bei den unbebauten Grundstücken um rd. 20,9 % von 14,66 Mio. € auf 17,72 Mio. € und bei dem Wohnungs- und Teileigentum um rd. 9,0 % von 38,55 Mio. € auf 42,02 Mio. €. Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken fiel um rd. 3,0 % von 70,12 Mio. € auf 68,05 Mio. €

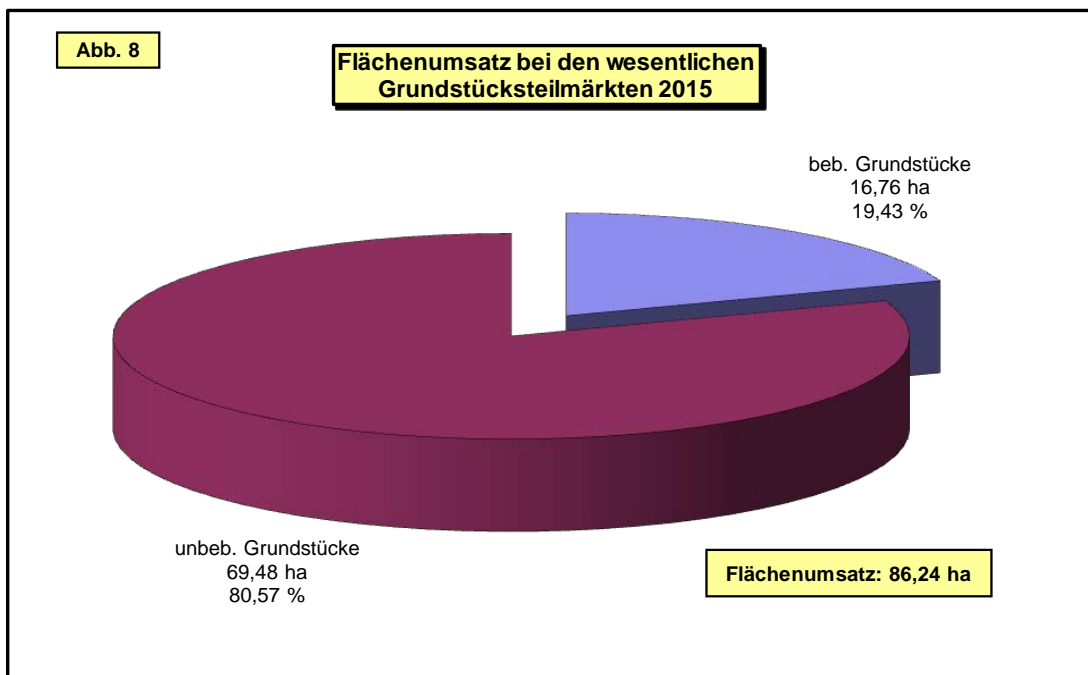
In der Abb. 6 wird die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für die Teilmärkte der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums dargestellt.



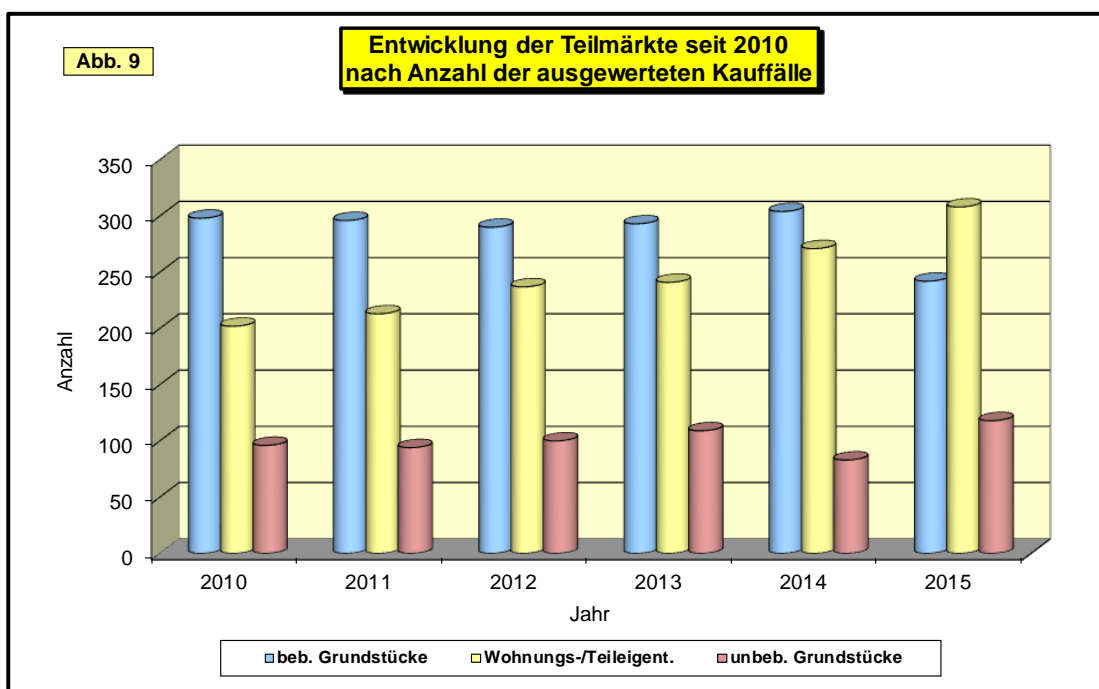
In der Abb. 7 wird die Verteilung des Geldumsatzes für die Teilmärkte der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums dargestellt.



In der Abb. 8 wird die Verteilung des Flächenumsatzes für die Teilmärkte der bebauten und der unbebauten Grundstücke dargestellt.

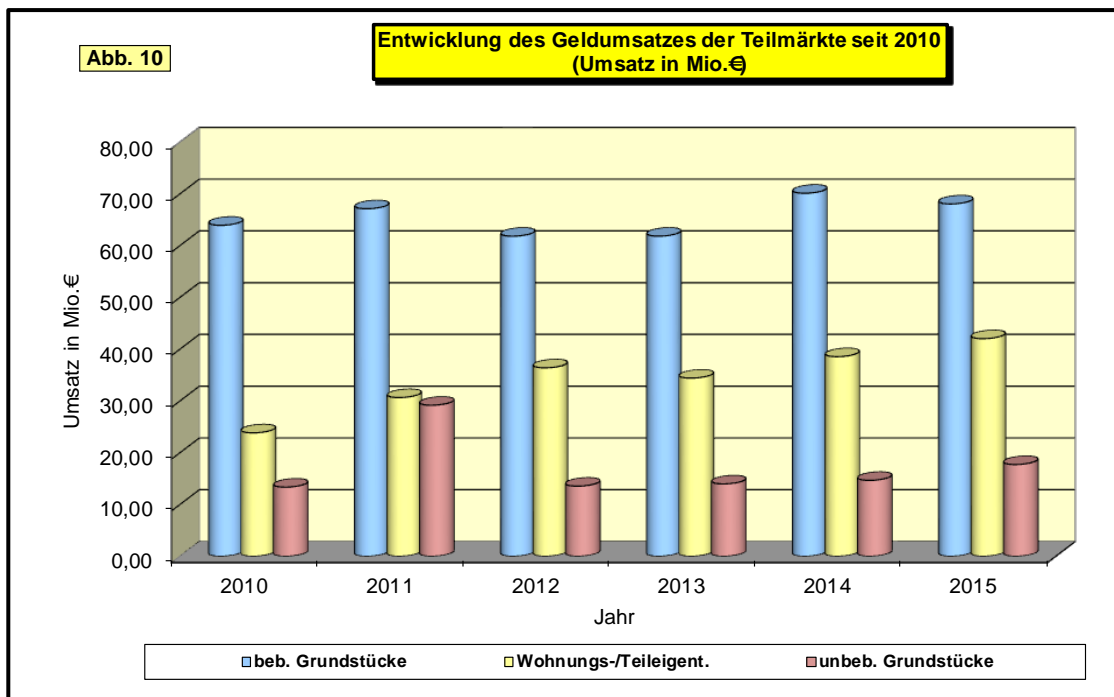


In der Abb. 9 wird die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für die Teilmärkte der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums seit 2010 dargestellt.





In der Abb. 10 wird die Verteilung des Geldumsatzes für die Teilmärkte der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums seit 2010 dargestellt.

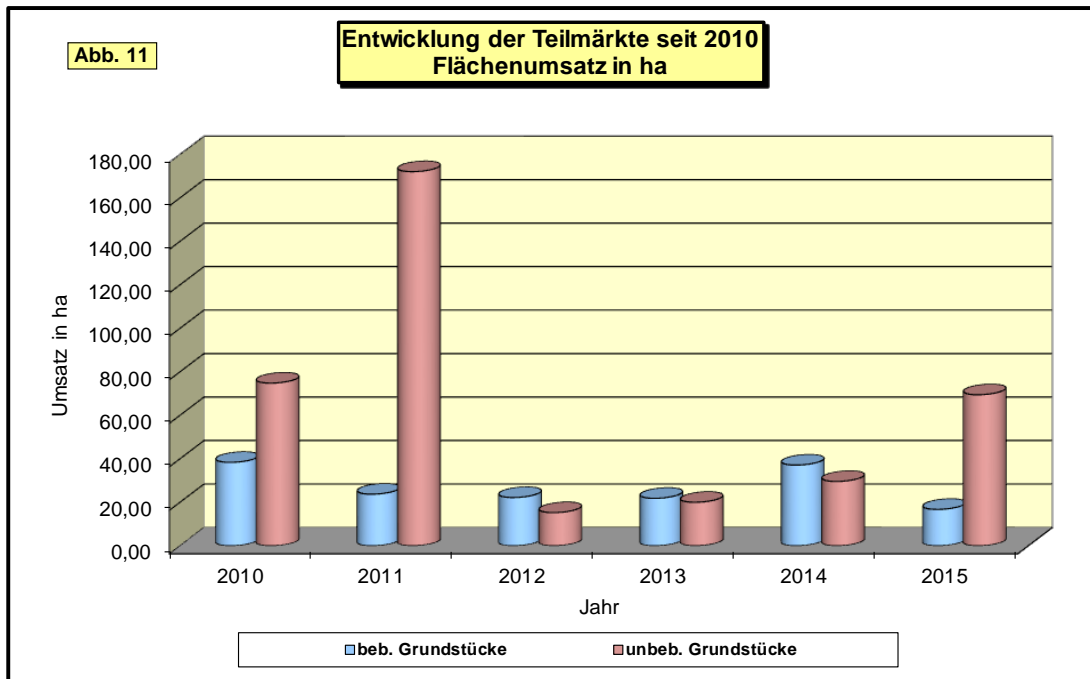


Der Flächenumsatz hat sich im Berichtszeitraum unterschiedlich entwickelt. Er ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 29,2 % gestiegen. Den Schwerpunkt bilden die unbebauten Grundstücke mit 69,48 ha (rd. 80,6 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 134,7 % gestiegen. Bei den bebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um rd. 54,9 % von 37,13 ha auf 16,76 ha gefallen.

Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Flächenumsatz, unterteilt in die einzelnen Grundstücksgruppen der bebauten Grundstücke und unbebauten Grundstücke.

Flächenumsatz in ha								
Grundstücksgruppe	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	38,39	23,75	22,22	21,85	37,13	16,76	19,43%	-54,86%
unbeb. Grundstücke	74,83	172,10	15,27	20,03	29,61	69,48	80,57%	134,65%
Insgesamt	113,22	195,85	37,49	41,88	66,74	86,24	100,00%	29,22%

In der Abb. 11 wird die Verteilung des Flächenumsatzes für die Teilmärkte der bebauten und der unbebauten Grundstücke seit 2010 dargestellt.



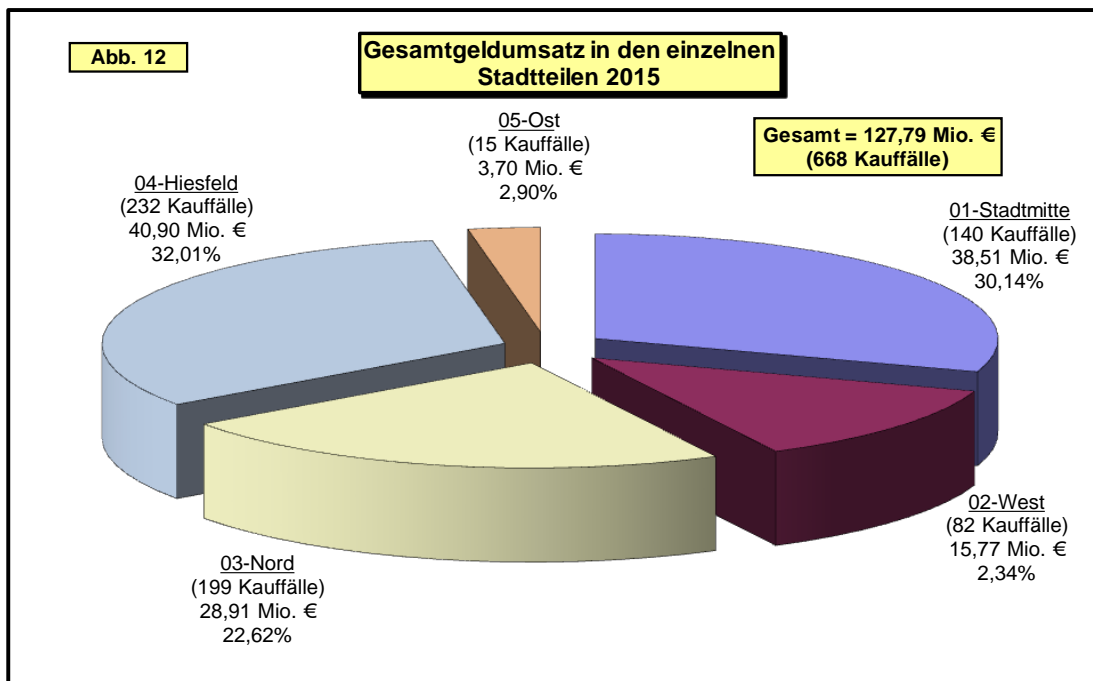
In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle und der Geldumsatz der Teilmärkte der unbebauten Grundstücke, der bebauten Grundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums nach den Stadtteilen (siehe auch Abb. 1 auf Seite 9) aufgeschlüsselt.

Tabelle 3: Kauffälle und Geldumsatz in den einzelnen Stadtteilen

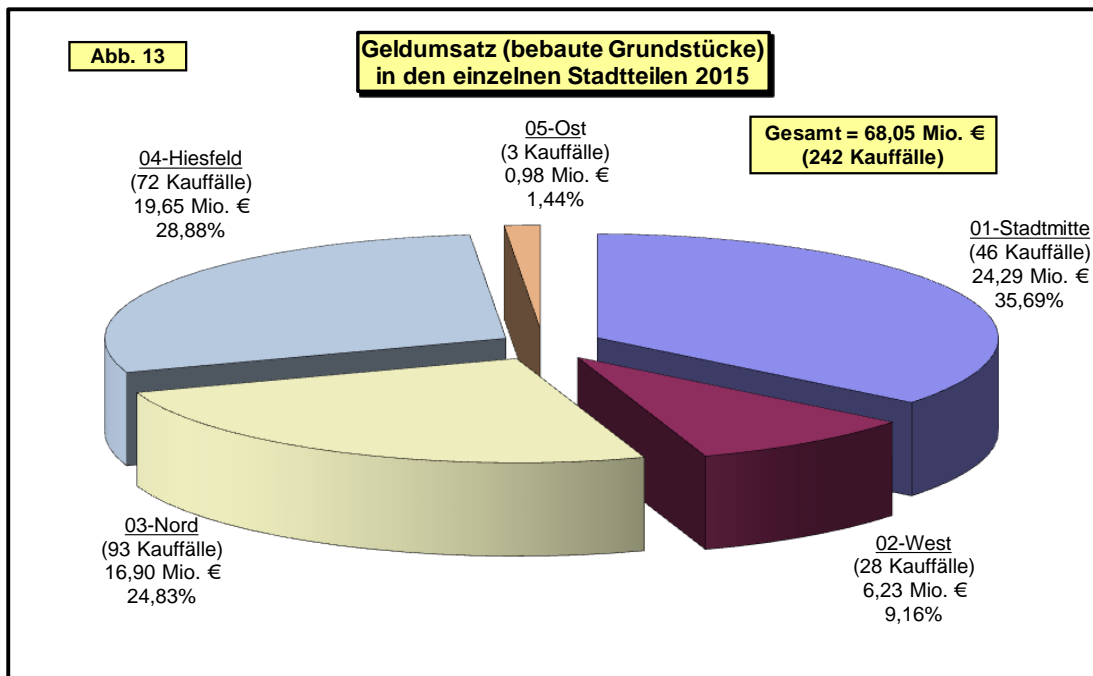
Kauffälle und Geldumsatz in den einzelnen Stadtteilen								
Teilmärkte	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauf-fälle	Umsatz [Mio. €]	Kauf-fälle	Umsatz [Mio. €]	Kauf-fälle	Umsatz [Mio. €]	Kauf-fälle	Umsatz [Mio. €]
01-Stadtmitte	20	2,46	46	24,29	74	11,76	140	38,51
02-West	21	4,01	28	6,23	33	5,53	82	15,77
03-Nord	34	3,12	93	16,90	72	8,89	199	28,91
04-Hiesfeld	31	5,41	72	19,65	129	15,84	232	40,90
05-Ost	12	2,72	3	0,98	0	0,00	15	3,70
<b>insgesamt</b>	<b>118</b>	<b>17,72</b>	<b>242</b>	<b>68,05</b>	<b>308</b>	<b>42,02</b>	<b>668</b>	<b>127,79</b>

Wie aus der Tabelle 3 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt im Stadtteil „Hiesfeld“ mit rd. 34,7 % der Kauffälle und rd. 32,0 % des Geldumsatzes. Für die höchsten Geldumsätze in den Stadtteilen ergab sich folgende Reihenfolge: Hiesfeld (40,90 Mio. €), Stadtmitte (38,51 Mio. €), Nord (28,91 Mio. €), West (15,77 Mio. €) und Ost (3,70 Mio. €).

In der Abb. 12 wird die Verteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.

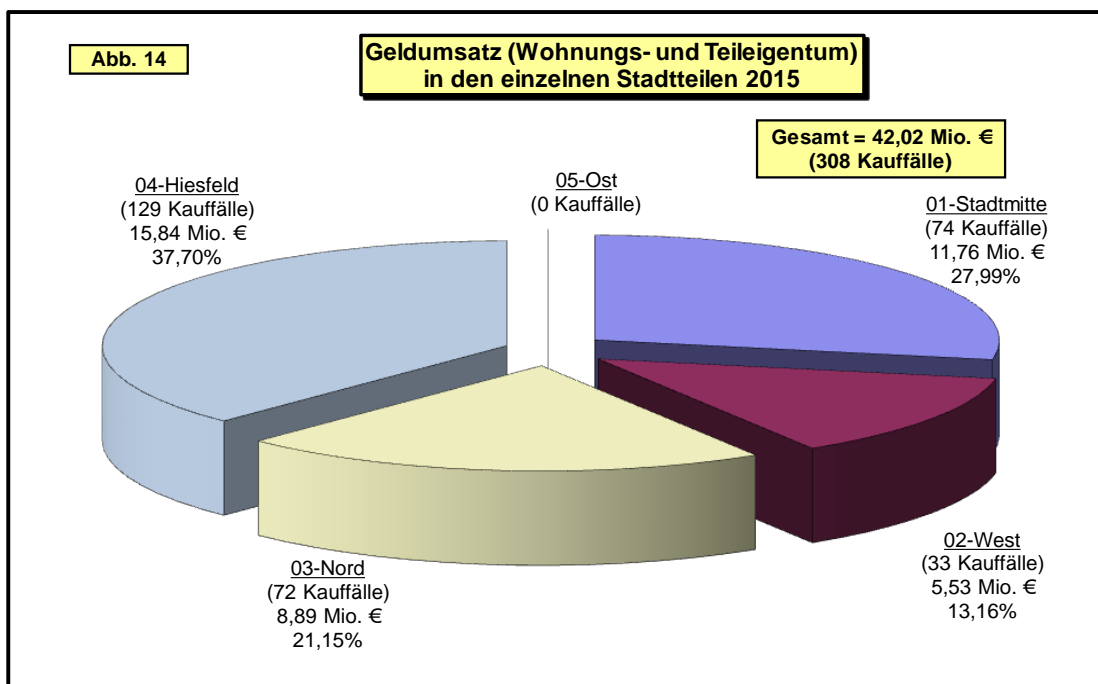


In der Abb. 13 wird die Verteilung des Geldumsatzes des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.



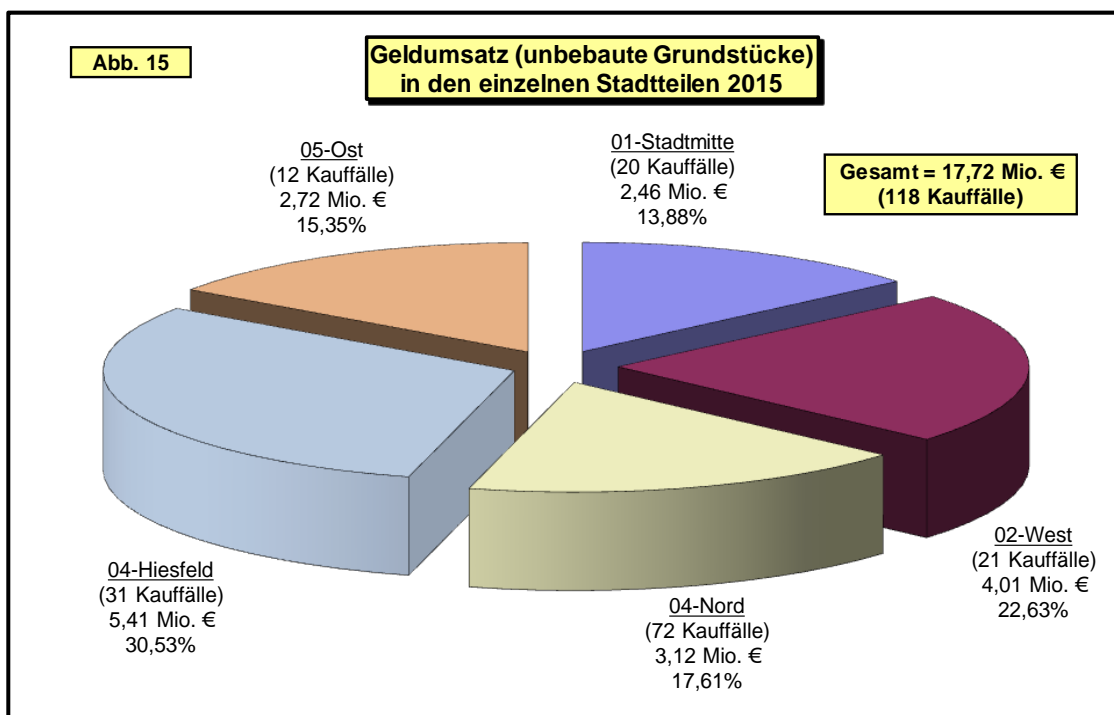
Wie aus der Abb. 13 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den bebauten Grundstücken im Stadtteil „Stadtmitte“ mit rd. 19,0 % der Kauffälle und rd. 35,7 % des Geldumsatzes. Für die höchsten Geldumsätze ergab sich folgende Reihenfolge: Stadtmitte (24,29 Mio. €), Hiesfeld (19,65 Mio. €), Nord (16,90 Mio. €), West (6,23 Mio. €) und Ost (0,98 Mio. €).

In der Abb. 14 wird die Verteilung des Geldumsatzes des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.



Wie aus der Abb. 14 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum im Stadtteil „Hiesfeld“ mit rd. 41,9 % der Kauffälle und rd. 37,7 % des Geldumsatzes. Für die höchsten Geldumsätze ergab sich folgende Reihenfolge: Hiesfeld (15,84 Mio. €), Stadtmitte (11,76 Mio. €), Nord (8,89 Mio. €) und West (5,53 Mio. €).

In der Abb. 15 wird die Verteilung des Geldumsatzes des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.



Wie aus der Abb. 15 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den unbebauten Grundstücken im Stadtteil „Hiesfeld“ mit rd. 26,3 % der Kauffälle und rd. 30,5 % des Geldumsatzes. Für die höchsten Geldumsätze ergab sich folgende Reihenfolge: Hiesfeld (5,41 Mio. €), West (4,01 Mio. €), Nord (3,12 Mio. €), Stadtmitte (2,46 Mio. €) und Ost (2,72 Mio. €).

#### 4.2 Käufer/Verkäufer

Um Einblicke über die Marktteilnehmer zu geben, wurden die Käufer- und Verkäuferkreise untersucht. Ergebnisse dieser Auswertung sind den nachfolgenden Darstellungen (Abb. 16 und Abb. 17) zu entnehmen. Die natürlichen Personen stellten mit rd. 66,3 % auf der Veräußerer- und rd. 93,1 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern/Firmen mit rd. 24,0 % Veräußerer- und mit rd. 6,1 % Erwerberanteil. Die Sonstigen Marktteilnehmer (Stadt, Wohnungsgesellschaften, Sonstige) erzielten bei den Verkäufern einen Anteil von rd. 9,7 % und bei den Erwerbern einen Prozentsatz von rd. 0,8 %.

Abb. 16: Verkäufer

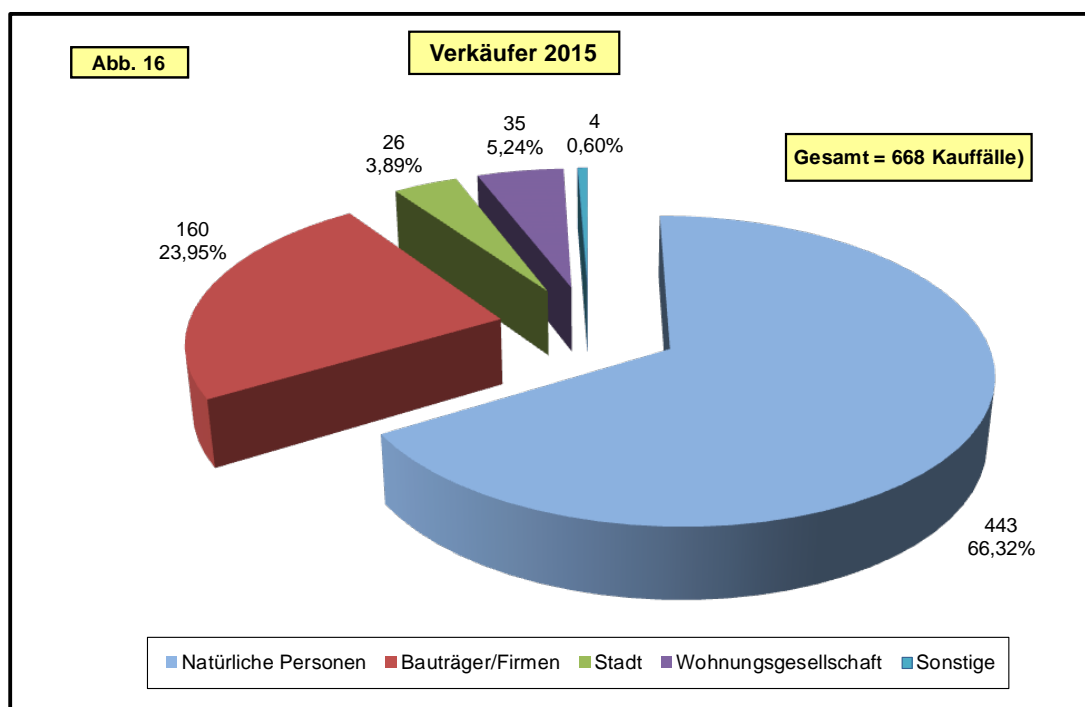
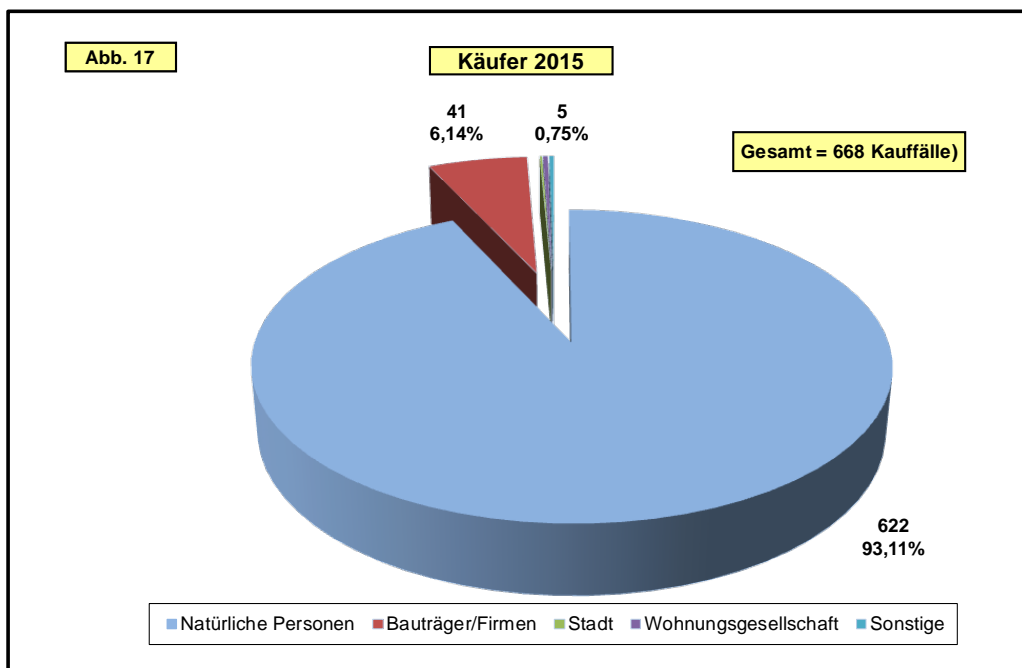
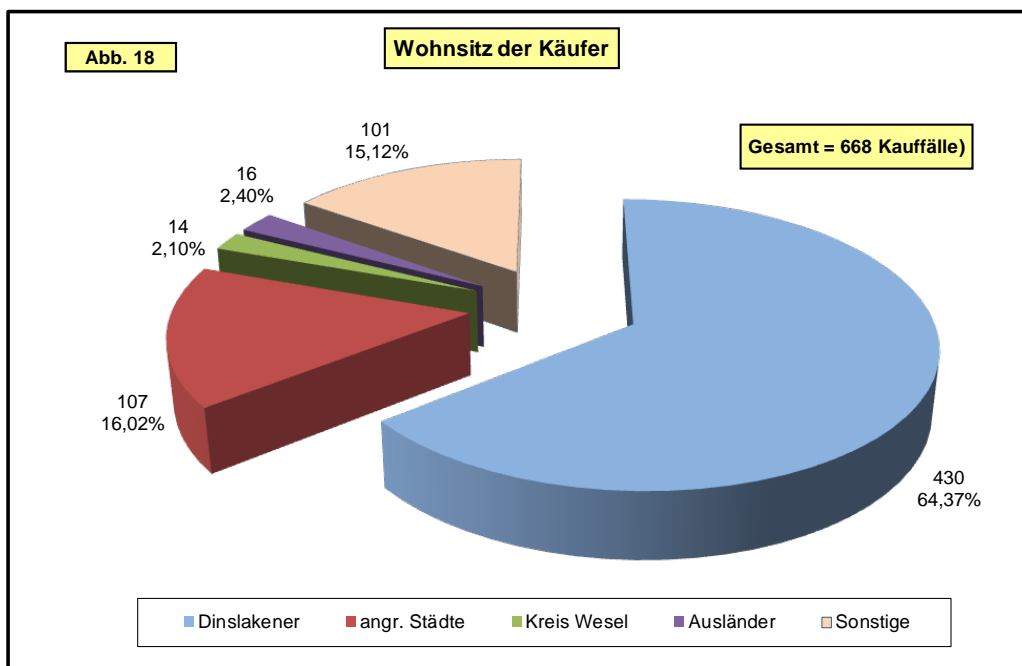


Abb. 17: Käufer



Auf den **Wohnsitz** bezogen sind rd. 64,4 % (430 Kauffälle) aller Käufe im Jahr 2015 von Dinslakener Bürgern getätigt worden. Der Anteil der Personen mit auswärtigem Wohnsitz lag bei rd. 35,6 % (238 Kauffälle). Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus den angrenzenden Städten und Gemeinden (Voerde, Hünxe, Bottrop, Oberhausen, Duisburg) rd. 16,0 % (107 Kauffälle). Duisburg ist mit rd. 6,7 % (45 Kauffälle), Oberhausen mit rd. 4,3 % (29 Kauffälle) sowie Voerde mit rd. 2,4 % (16 Kauffälle) hauptsächlich an der Erwerbsquote aus der unmittelbaren Nachbarschaft beteiligt. Der Anteil der Erwerber aus dem Kreis Wesel (ohne Voerde und Hünxe) lag bei rd. 2,1 % (14 Kauffälle), der Anteil der Erwerber mit Wohnsitz außerhalb Deutschlands bei rd. 2,4 % (16 Kauffälle) und der Anteil der sonstigen Erwerber bei rd. 15,1 % (101 Kauffälle).

Abb. 18: Wohnsitz der Käufer



### 4.3 Zwangsversteigerungen

Hier werden die Beschlüsse über den Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren registriert, weil bei den erzielten Versteigerungserlösen kein gewöhnlicher Grundstücksmarkt unterstellt werden kann. Bei Zwangsversteigerungen wird in aller Regel gutachterlich der Verkehrswert der zu versteigernden Immobilie ermittelt. Beim Versteigerungstermin erhält dann der Meistbietende unter Beachtung der gesetzlichen Zwangsversteigerungs-Bestimmungen (z.B. 7/10 oder 5/10 Grenze) den Zuschlag. Der Gutachterausschuss erhält vom Amtsgericht eine Ausfertigung des Beschlusses über den Zuschlag. Die Termine für die Zwangsversteigerungen werden jeweils öffentlich bekannt gemacht, z.B. unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de). In dieser öffentlichen Bekanntmachung wird unter anderem der Verkehrswert der Immobilie veröffentlicht.

Die meisten Zuschlagsbeschlüsse sind für die statistische Auswertung nicht geeignet, weil offensichtlich besondere Verhältnisse vorliegen. Der Gutachterausschuss hat für das letzte Jahr eine Übersicht erstellt, aus der das Verhältnis "Verkehrswert zum Höchstgebot", zu dem das Objekt den Besitzer wechselte, ersichtlich ist.

2015 wurden insgesamt 14 Versteigerungs-Beschlüsse (im Jahr 2014 waren es 26 Beschlüsse), davon 2 unbebaute Grundstücke, 5 bebaute Grundstücke und 7 Eigentumswohnungen, registriert. Das sind rd. 2 % aller registrierten Verträge. Die Summe der Zuschlagswerte belief sich auf 3,41 Mio. € (rd. 2,7 % des Gesamtgeldumsatzes).

Für den Zuschlagswert im Rahmen der Zwangsversteigerungen war eine Streuung von 52 % bis 134 % (2014: 42 % bis 115 %) zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte ersichtlich.

Der durchschnittliche Quotient des Verhältnisses „Verkehrswert zum Höchstgebot“ betrug 88 % gegenüber 74 % in 2014. Dabei lag der Quotient bei den bebauten Grundstücken bei 79 % (2014: 79 %) und beim Wohnungs-/Teileigentum bei 90 % (2014: 69 %).

Tabelle 4: Zwangsversteigerungen 2015

Teilmarkt	Anzahl	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
		Mittelwert	Spanne
unbebaute Grundstücke	2	96%	96 % bis 100 %
bebaute Grundstücke	5	79%	52 % bis 122 %
Wohnungs- /Teileigentum	7	90%	61 % bis 134 %
<b>insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>88%</b>	<b>52 % bis 134 %</b>

## 5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich in folgende Bereiche, die sich wie folgt beschreiben lassen:

- **Individueller Wohnungsbau**

Dieser Teilmarkt beinhaltet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen der (privaten) Bauherren bebaut werden können. Hier handelt es sich größtenteils um Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierbei erfasst. In einigen Fällen werden diese Grundstücke auch von Bauträgern zur Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage mit mehreren Einheiten genutzt. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

- **Geschosswohnungsbau**

Es werden hierbei voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel zwei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können und hauptsächlich als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt werden. Wesentliche Kennzeichen sind die zwei- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer kaum bis keinen Einfluss hat.

- **Gewerbe-/Industrie**

Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Hierzu gehören neben den Grundstücken in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten auch die höherwertigen Grundstücke mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- und Geschäftsgrundstücke in den Innenstadtbereichen sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

- **Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)**

Hierbei handelt es sich um Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwartet werden kann. Basis der Qualitätsbeurteilung bildet § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

- **Sonstige Flächen**

Unter diesem Teilmarkt werden alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke wie z.B. Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Freiflächen), Bauflächen für den Gemeinbedarf, Vorgartenflächen, Garagen- und Garagenzufahrtsflächen, Abtretungsflächen, Zukäufe (Arrondierungsflächen) etc. aufgeführt.



### 5.1 Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

In dem Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2015 mit

**118 Kauffällen**

(2014: 83 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**17,72 Millionen €**

(2014: 14,66 Millionen €)

und ein Flächenumsatz von

**69,48 ha**

(2014: 29,61 ha)

erreicht.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit 118 Kauffälle (2014: 83 Kauffälle) deutlich angestiegen. Das sind 35 Kauffälle (rd. 42,2 %) mehr als im Vorjahr.

Dies zeigt sich auch in den Umsatzzahlen für Fläche und Preis. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 134,7 % zu und der Geldumsatz um rd. 20,9 % zu.

Von den insgesamt 118 Kauffällen fielen 65 (rd. 55,1 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 8,25 Millionen € (rd. 46,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die weiteren Verkäufe teilen sich wie folgt auf:

- 12 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau und gemischt nutzbare Grundstücke
- 9 Kauffälle für gewerblich nutzbare Grundstücke (davon 2 Zwangsversteigerungen)
- 1 Kauffall für werdendes Bauland
- 14 Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, sowie
- 15 Kauffälle für „Sonstige Flächen“

Weiterhin liegen dem Gutachterausschuss für den Berichtszeitraum 2 Erbbaurechtsbestellungen vor.

Die Verteilung des Geldumsatzes des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen ist in der Abb. 15 auf Seite 24 dargestellt.

Nachfolgend wird die Entwicklung des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke der letzten sechs Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke seit 2010

Anzahl der Kauffälle								
Grundstücksart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
individueller Wohnungsbau	58	21	46	52	22	65	55,08%	195,45%
Geschosswohnungsbau u. gemischt nutzbare Grundstücke	8	12	11	9	15	12	10,17%	-20,00%
gewerblich nutzbare Grundstücke	7	12	10	11	11	9	7,63%	-18,18%
Bestellung von Erbbaurechten	0	1	0	0	0	2	1,69%	
werdendes Bauland	1	2	5	1	0	1	0,85%	
land- und forstwirtschaftliche Flächen	7	14	8	4	9	14	11,86%	55,56%
sonstige Flächen	15	32	20	32	26	15	12,71%	-42,31%
<b>Insgesamt</b>	<b>96</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>83</b>	<b>118</b>	<b>100,00%</b>	<b>42,17%</b>

Flächenumsatz in ha								
Grundstücksart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
individueller Wohnungsbau	2,95	0,96	2,57	2,78	1,24	4,72	6,79%	280,65%
Geschosswohnungsbau u. gemischt nutzbare Grundstücke	0,60	1,55	0,21	0,91	2,83	1,58	2,27%	-44,17%
gewerblich nutzbare Grundstücke	1,69	2,25	3,03	2,93	4,11	2,31	3,32%	-43,80%
Bestellung von Erbbaurechten	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,14	0,20%	
werdendes Bauland	2,68	1,01	2,87	0,27	0,00	2,18	3,14%	
land- und forstwirtschaftliche Flächen	15,04	14,53	4,95	8,49	20,18	57,39	82,60%	184,39%
sonstige Flächen	51,87	151,86	1,64	4,65	1,25	1,16	1,67%	-7,20%
<b>Insgesamt</b>	<b>74,83</b>	<b>172,25</b>	<b>15,27</b>	<b>20,03</b>	<b>29,61</b>	<b>69,48</b>	<b>100,00%</b>	<b>134,65%</b>

Geldumsatz in Mio. €								
Grundstücksart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
individueller Wohnungsbau	5,91	1,94	5,96	6,47	2,86	8,25	46,56%	188,46%
Geschosswohnungsbau u. gemischt nutzbare Grundstücke	1,05	3,21	0,50	3,18	6,35	3,91	22,07%	-38,43%
gewerblich nutzbare Grundstücke	1,32	2,07	1,74	1,55	4,11	1,52	8,58%	-63,02%
Bestellung von Erbbaurechten	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	0,19	1,07%	
werdendes Bauland	2,42	1,36	4,32	0,72	0,00	0,45	2,54%	
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,86	0,87	0,34	0,28	0,65	2,83	15,97%	335,38%
sonstige Flächen	1,79	19,70	0,68	1,77	0,69	0,57	3,22%	-17,39%

Abb. 19: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke

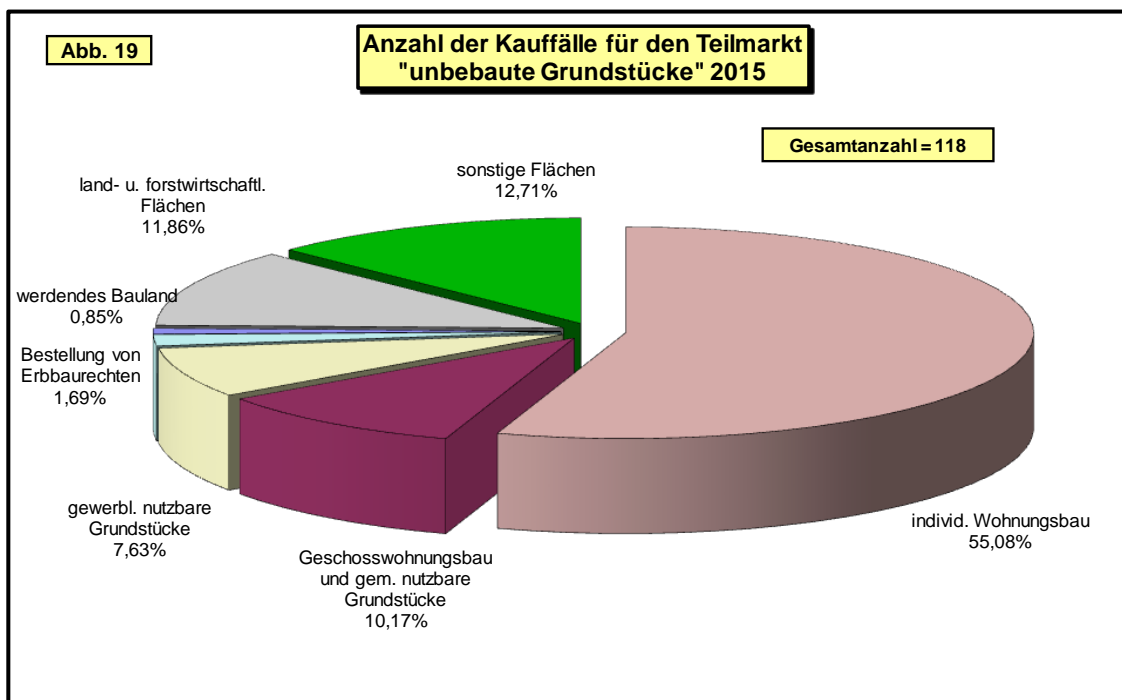
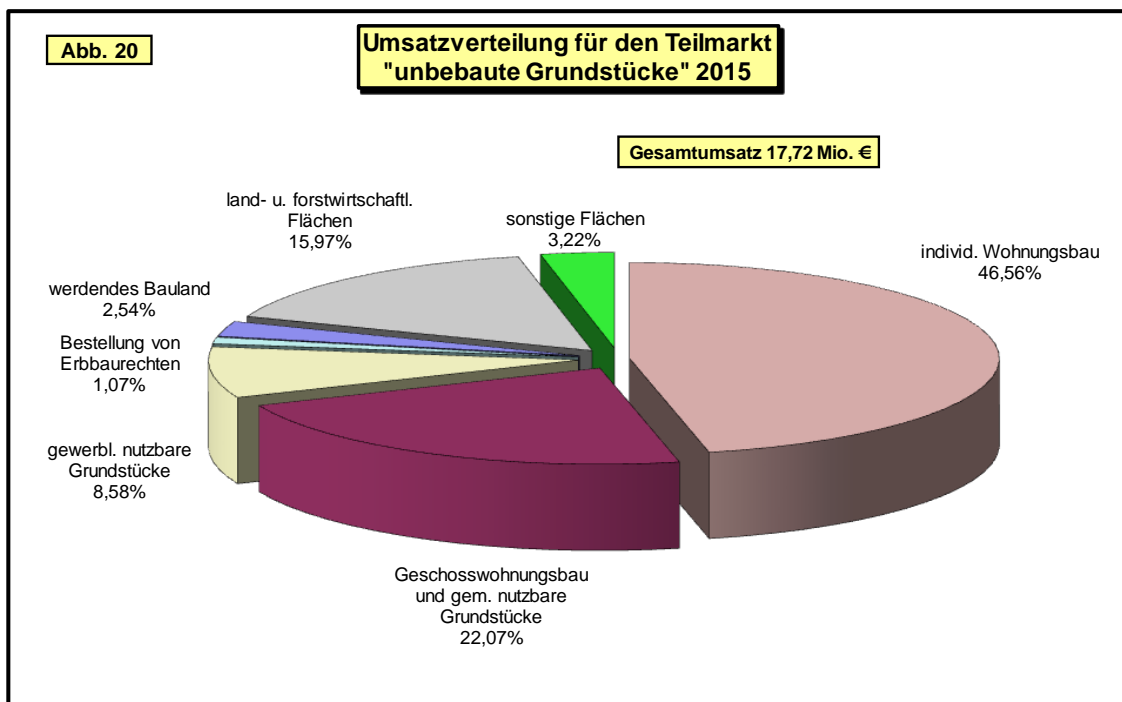
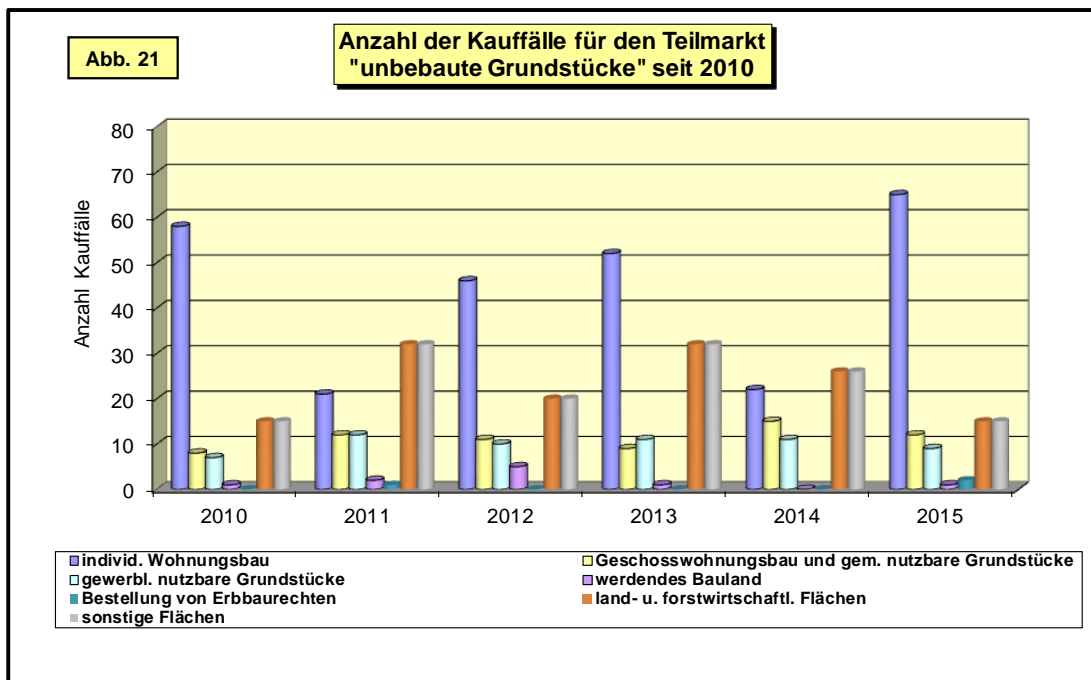


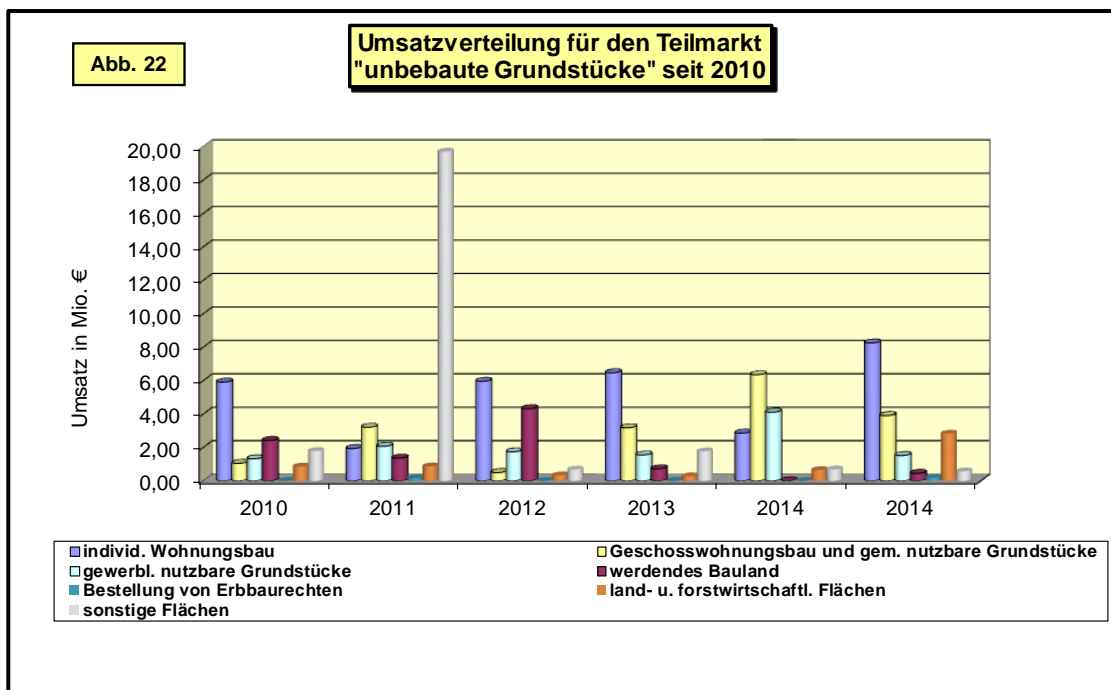
Abb. 20: Umsatzverteilung für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke



In der Abb. 21 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke dargestellt.



In der Abb. 22 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke dargestellt.



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 65 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau registriert, die auf die Bodenrichtwertgrundstücke abgestellt wurden.

Das sind 43 Kauffälle (rd. 195,5 %) mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 280,7 % von 1,24 ha auf 4,72 ha zu. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um rd. 188,5 % von 2,86 Mio. € auf 8,25 Mio. € gestiegen.

Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 41 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 140,- €/m<sup>2</sup> und 350,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, aller Größen und Erschließungszustände. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 232,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

In der nachfolgenden Tabelle 6 werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und der Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) nach den Stadtteilen (siehe auch Abb. 1 auf Seite 9) aufgeschlüsselt.

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz in den einzelnen Stadtteilen			
Grundstücksart	individueller Wohnungsbau		
Stadtteile	Kauf- fälle	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
01-Stadtmitte	12	0,60	1,32
02-West	7	0,30	0,82
03-Nord	29	1,11	2,23
04-Hiesfeld	16	2,07	3,77
05-Ost	1	0,64	0,11
<b>insgesamt</b>	<b>65</b>	<b>4,72</b>	<b>8,25</b>

Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau) ist lokal und regional sehr unterschiedlich und auch innerhalb einer Gemeinde oder Ortschaft stark lageabhängig.

Detaillierte Angaben über das Preisniveau sind daher an dieser Stelle nicht möglich. Diese Angaben enthalten die Bodenrichtwertkarten, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden können. Des Weiteren können die Bodenrichtwerte und Bodenwertübersichten unter der Adresse [www.BORISplus.nrw.de](http://www.BORISplus.nrw.de) kostenlos im Internet eingesehen werden (siehe Ziffer 8.11).

Zur Übersicht wird das Preisniveau im Rahmen dieses Berichts tabellarisch und grafisch (siehe Ziffer 9.1.1) für die Bereiche Gemarkung Dinslaken und Gemarkung Hiesfeld getrennt angegeben.

Für das Jahr 2015 ist festzustellen, dass gegenüber 2014 die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (Stadt Dinslaken gesamt) konstant geblieben sind.

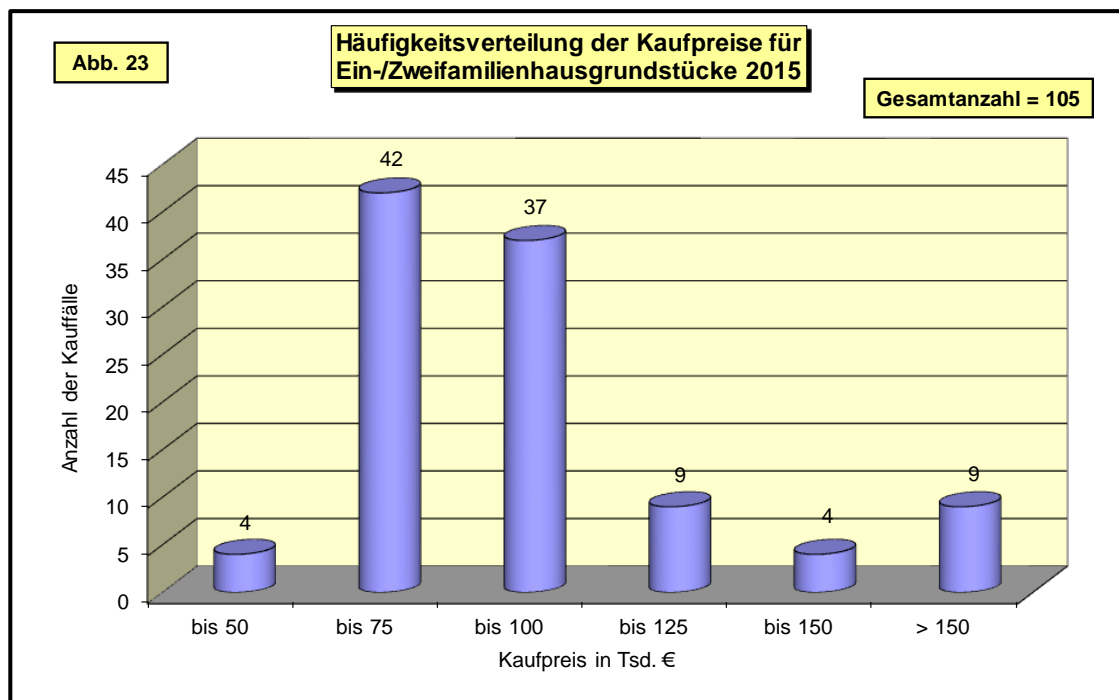
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in €/m<sup>2</sup> können als typisch für den individuellen Wohnungsbau (Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau) angegeben werden (siehe auch Ziffer 8.10):

<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>
<b>255 €/m<sup>2</sup></b>	<b>230 €/m<sup>2</sup></b>	<b>185 €/m<sup>2</sup></b>

### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

Bei Kaufverträgen über größere Grundstücke, die von Bauträgern zur Errichtung von Reihen- bzw. Doppelhäusern erworben wurden, ist jedes zukünftige Grundstück als ein Bauplatz aufgeführt, da sonst ein falscher Eindruck über die Höhe von Kaufpreisen für Baugrundstücke entstehen würde.

Abb. 23: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



### 5.3 Geschosswohnungsbau

Traditionell werden in diesem Grundstücksteilmarkt nur wenige Verträge abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden 12 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und für gemischt genutzte Grundstücke registriert. Das sind 3 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz ist von 2,83 ha auf 1,58 ha gefallen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz von 6,35 Mio. € auf 3,91 Mio. € gefallen.

Von den insgesamt 12 Kauffällen lagen 10 Kauffälle in 7 Bodenrichtwertzonen, die dem Geschosswohnungsbau zugeordnet und 2 Kauffälle im Kerngebiet der Innenstadt von Dinslaken. Die Kaufpreise der 10 Kauffälle lagen in einer Preisspanne von 175,- €/m<sup>2</sup> bis 260,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis dieser 10 Kaufpreise lag bei 230,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Für das Jahr 2015 ist festzustellen, dass gegenüber 2014 die Preise für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus (Stadt Dinslaken gesamt) konstant geblieben sind.

Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in €/m<sup>2</sup> können als typisch für den Geschosswohnungsbau angegeben werden (siehe auch Ziffer 8.10):

gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
310 €/m <sup>2</sup>	235 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>

#### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

In dieser Grundstücksgruppe wurden 9 Kauffälle (davon zwei Zwangsversteigerungen) registriert, die in ihrer Gesamtheit kaum Abweichungen zu den Bodenrichtwerten aufwiesen. Die Anzahl der Kauffälle nahm gegenüber dem Vorjahr um 2 Kauffälle (rd. 18,2 %) ab, der Flächenumsatz ist um rd. 44,2 % von 4,11 ha auf 2,31 ha gefallen und der Geldumsatz um rd. 63,0 % von 4,11 Mio. € auf 1,52 Mio. € gefallen (siehe auch Tabelle 5 auf der Seite 30 und Tabelle 2 auf der 21).

Die 9 Kauffälle lagen in 5 Bodenrichtwertzonen. Die Preisspanne lag zwischen 50,-- €/m<sup>2</sup> und 85,-- €/m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und der durchschnittliche Kaufpreis bei 70,-- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten ist konstant geblieben.

Die Entwicklung der erschließungsbeitragsfreien Durchschnittspreise pro Quadratmeter für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung wird unter Ziffer 9.1.3 für die Bereiche Gewerbegebiet Dinslaken Mitte und Gewerbegebiet Dinslaken Süd getrennt angegeben.

Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in €/m<sup>2</sup> können als typisch für unbebaute Gewerbegrundstücke angegeben werden (siehe auch Ziffer 8.10):

Gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
100 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Mitte	Gewerbegebiet Süd	Gewerbegebiet Ziegelstraße

Bei dem „Gewerbegebiet Mitte“ ist die besondere Struktur der ansässigen Betriebe zu berücksichtigen, die zu einer Erhöhung der erzielten Verkaufspreise geführt hat.

#### 5.5 Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Erstmals hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Stichtag 01.01.2011 Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich (W-ASB) beschlossen (siehe Abschnitt 8.3). Für die Grundstücksqualität "bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)" liegen 13 Bodenrichtwerte von 100,-- €/m<sup>2</sup> an der Brinkstraße bis 180,-- €/m<sup>2</sup> an der Bruchstraße vor.

#### Bodenwert für die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 BauGB (Privilegierte Vorhaben)

Eine Bebaubarkeit des Grundstücks kann sich aus § 35 Abs. 1 BauGB ergeben, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich gegeben sind. Infolgedessen sind die entsprechend baulich genutzten Flächen als baureifes Land im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (so genannte „privilegierte Vorhaben“) einzustufen.

Bodenwerte für diese Grundstücksqualität liegen nicht vor. Für die Bewertung von landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen zieht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken im Einzelfall eine Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel heran.

Hinweis:

Der Bodenwert bisheriger landwirtschaftlicher Hof- und Gebäudeflächen, die künftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer höherwertigen Nutzung (z. B. Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisniveau der jeweiligen künftigen Nutzung (z. B. für Wohngrundstücke im Außenbereich).

### 5.6 **Werdendes Bauland**

Nach § 5 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind unter dem Begriff Bauerwartungsland Flächen zu verstehen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach § 5 (3) ImmoWertV sind unter dem Begriff Rohbauland Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne. Aufgrund der geringen Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge über derartige Flächen in den letzten Jahren werden in den angegebenen Spannen auch die Kauffälle aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2015 wurde ein Kaufvertrag über Bauerwartungsland im Gewerbegebiet in der Geschäftsstelle registriert, dabei wurden 2,18 ha veräußert.

Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen getroffen werden.

Hinweis:

Für die Beurteilung eines konkreten Einzelfalls sind die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Entwicklungsstufe innerhalb des Spektrums des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes und die Bemessung des Zeitrahmens bis zu einer möglichen baulichen Nutzung für die Wertfindung entscheidend.

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen (lt. Gerady/Möckel – Praxis der Grundstücksbewertung).

Stufe	Merkmale	Wertanteil vom baureifen Land
<b>Bauerwartungsland</b>		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 % - 40 %
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 % - 50 %
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 % - 60 %
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 % - 70 %



<b>Rohbauland</b>		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50 % - 70 %
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 % - 80 %
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 % - 85 %
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 % - 95 %
<b>Baureifes Land</b>		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100 %

Quelle; Gerady/Schulz-Kleeßen in Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

### 5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

#### 5.7.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zur Zeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Folgende Tabelle zeigt, wie sich die Kauffälle, der Flächenumsatz und der Geldumsatz der landwirtschaftlichen Grundstücke (insgesamt) in den letzten Jahren entwickelt hat.

Es konnten 14 Kauffälle über landwirtschaftliche Fläche ausgewertet werden.

Tabelle 7: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt landwirtschaftliche Flächen (insgesamt)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in ha	Umsatz in Mio. €	gew. Mittelwert in €/m <sup>2</sup>
1995	4	3,88	0,12	5,56
1996	3	8,26	0,22	5,26
1997	4	12,21	0,32	5,23
1998	5	4,13	0,11	5,15
1999	3	3,72	0,12	6,63
2000	5	11,57	0,28	5,00
2001	7	10,69	0,38	3,49
2002	14	33,93	1,54	4,22
2003	4	22,62	0,73	4,67
2004	3	0,74	0,03	3,80
2005	5	3,69	0,03	3,22
2006	(1)	(0,93)	(0,05)	(4,83)
2007	(1)	(2,62)	(0,09)	(3,30)
2008	11	19,68	1,16	4,48
2009	14	24,74	1,94	4,88
2010	7	15,04	0,86	5,36
2011	14	14,53	0,87	6,01
2012	4	3,55	0,18	5,18
2013	4	8,49	0,23	4,03
2014	9	20,18	0,65	3,22
2015	14	57,39	2,83	4,93

Bei den Zahlen in der Tabelle handelt es sich um Durchschnittswerte der ausgewerteten Kauffälle ohne Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks sowie ohne Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet.

Die in der Tabelle 7 angegebenen Mittelwerte sind daher nicht identisch mit der Bodenpreisentwicklung, die aus den Bodenpreisindexreihen (Ziffer 9.1.2) abzulesen ist.

### Preisentwicklung

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker-/Grünland), die in keinem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen (Hofnähe) befinden, sind in der Stadt Dinslaken für die Bodenrichtwertbereiche "Hiesfeld / Oberlohberg" und "Dinslaken / Barmingholten" konstant bei 3,90 €/m<sup>2</sup> geblieben.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter wird unter Ziffer 9.1.2 für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn) angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Für den Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven" ist der Bodenrichtwert konstant bei 6,50 €/m<sup>2</sup> geblieben.

### **Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage**

Eine Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,1 bis 1,9-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### **Landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss (Zukauf in unmittelbarer Hofnähe)**

Eine Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,2 bis 2,0-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

## **5.7.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

In diesem Grundstücksteilmarkt werden nur wenige Verträge abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle über forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert.

In der Richtwertsitzung am 15. Februar 2016 wurde ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) zu 1,10 €/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs beschlossen. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockung etc. ist. Der Bodenrichtwert bringt dies zum Ausdruck.

## **5.7.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Begünstigtes Agrarland)**

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (z.B.: Erwerbsgartenbau, Erwerbssobstbau, Baumschul-, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, etc.). Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 definiert diese Flächen nicht mehr.

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft als Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Mit § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist die bislang vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Nachfolgeregelung unterscheidet im Unterschied zu § 4 Abs. 1 der bisherigen Fassung der WertV nicht mehr zwischen

- a) den reinen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) ohne anderweitige Eignungen (sie entsprechen dem sog. innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert) und
- b) den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) mit einer Eignung für außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke ohne Bauernwartung (sie entsprechen dem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert).

Die Aufgabe der Unterscheidung ist fachlich auf Kritik gestoßen, denn tatsächlich haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen empirisch belegen können und in ihren Marktberichten dargestellt. Zudem hat der Entwicklungszustand der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft zwischenzeitlich Eingang in die allgemeine Wertermittlungspraxis gefunden. Aus diesem Grunde ist nach wie vor von entsprechenden Teilmärkten auszugehen, auch wenn der Verordnungsgeber daran gescheitert ist, die bisherige Definition der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verbessern.

Begünstigtes Agrarland wird seit Jahren mit etwa dem 2- bis 4-fachen des Wertes für normale landwirtschaftliche Nutzflächen gehandelt. Da der Bodenwert für landwirtschaftliche Nutzflächen über Jahre preisstabil ist, ist der Wert für begünstigtes Agrarland auch als konstant anzusehen. Begünstigtes Agrarland wurde in den letzten Jahren zwischen 7,- €/m<sup>2</sup> und 15,- €/m<sup>2</sup> gehandelt.

## 5.8 Erbbaurechtsbestellungen

Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Gemessen am erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert ergibt sich aus der Rendite ein Zinssatz, der so genannte Erbbauzins. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.

Das Erbbaurecht hat für den Erbbaurechtsnehmer (Bauherrn) den Vorteil, dass er das Grundstück nicht kaufen und sofort bezahlen muss, sondern sich ein Nutzungsrecht (i.d.R. über eine Laufzeit von 75 bzw. 99 Jahren) gegen einen jährlichen Erbbauzins sichert. Damit hat er den Vorteil, neben der meist hohen Finanzierung des Bauvorhabens zum Kapitalmarktzins, nicht auch noch das Grundstück fremdfinanzieren zu müssen.

Im Berichtsjahr wurden zwei Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 0,14 ha in dieser Kategorie für den individuellen Wohnungsbau registriert (2012 lag nur 1 Kauffall und 2014 lag kein Kauffälle vor). Der Erbbauzinssatz lag bei 3,0 %.

Der Teilmarkt der Erbbaurechtsbestellungen wird größtenteils von der Stadt Dinslaken geprägt.

Der Erbbauzins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt 3 % (Kirche), 4 % (Stadt Dinslaken) bzw. 4 bis 6 % (Privat) des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB und die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) werden als Barwert gezahlt.

Der Erbbauzins für Gewerbegrundstücke beträgt 6 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes (Stadt Dinslaken).

## 6. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird entsprechend in folgende Objektarten unterteilt und analysiert:

- **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, die im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherren bebaut wurden.

- **Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (Renditeobjekte)**

Mit Mehrfamilienhäusern (ausschließlich Wohnnutzung) oder gemischt (teilweise gewerblich) genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke.

- **Gewerbe-/Industrieobjekte**

Mit Gewerbe- bzw. Industrieobjekten bebaute Grundstücke, die ausschließlich gewerblich bzw. industriell genutzt werden.

- **Sonstige bebaute Grundstücke**

Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke.

### 6.1 Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**242 Kauffällen**

(2014: 304 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**68,05 Millionen €**

(2014: 70,12 Millionen €)

und ein Flächenumsatz von

**16,76 ha**

(2014: 37,13 ha)

erreicht.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über bebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Das sind 62 Kauffälle (rd. 20,4 %) weniger als im Vorjahr.

Dies zeigt sich auch in den Umsatzzahlen für Fläche und Preis. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 54,9 % und der Geldumsatz um rd. 3,0 % ab.

Von den insgesamt 242 Kauffällen fielen 165 (rd. 68,2 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 34,39 Millionen € (rd. 50,5 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die weiteren Verkäufe teilen sich wie folgt auf:

- 40 Kauffälle für Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser
- 6 Kauffälle für Gewerbe- und Industrieobjekte, sowie
- 17 Kauffälle für sonstige bebaute Grundstücke

Weiterhin liegen dem Gutachterausschuss für den Berichtszeitraum 9 Kauffälle über Erbbaugrundstücke und 5 Zwangsversteigerungen über bebaute Grundstücke vor.

Die Verteilung des Geldumsatzes des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen ist in der Abb. 13 auf Seite 23 dargestellt.

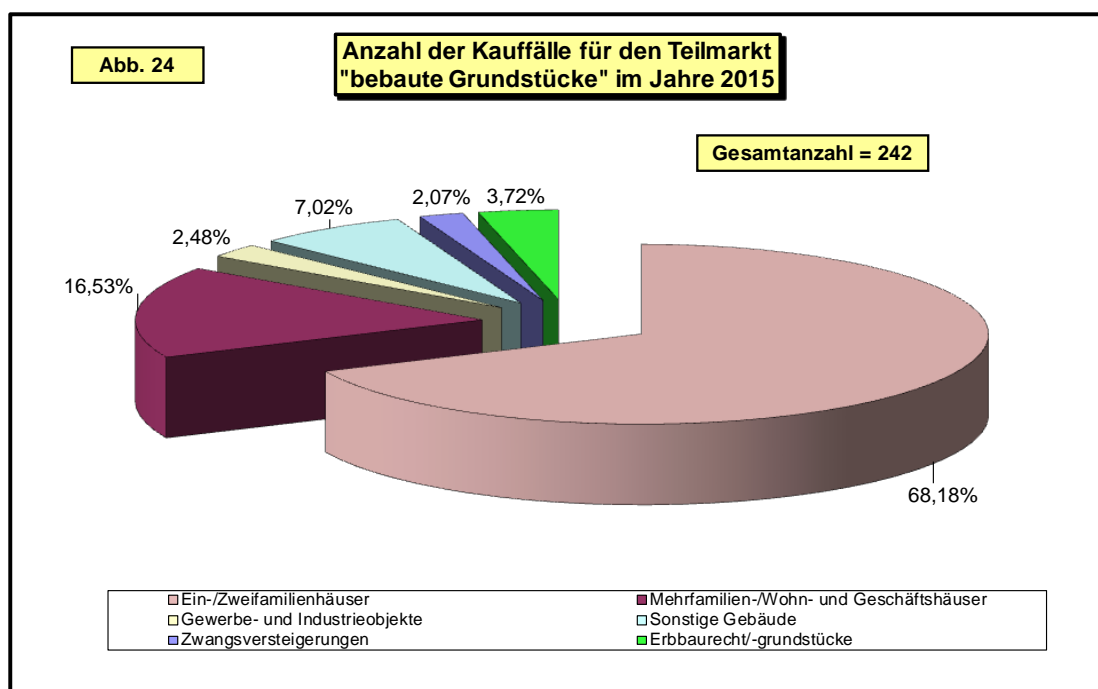
Nachfolgend wird die Entwicklung des Teilmarktes der bebauten Grundstücke der letzten sechs Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

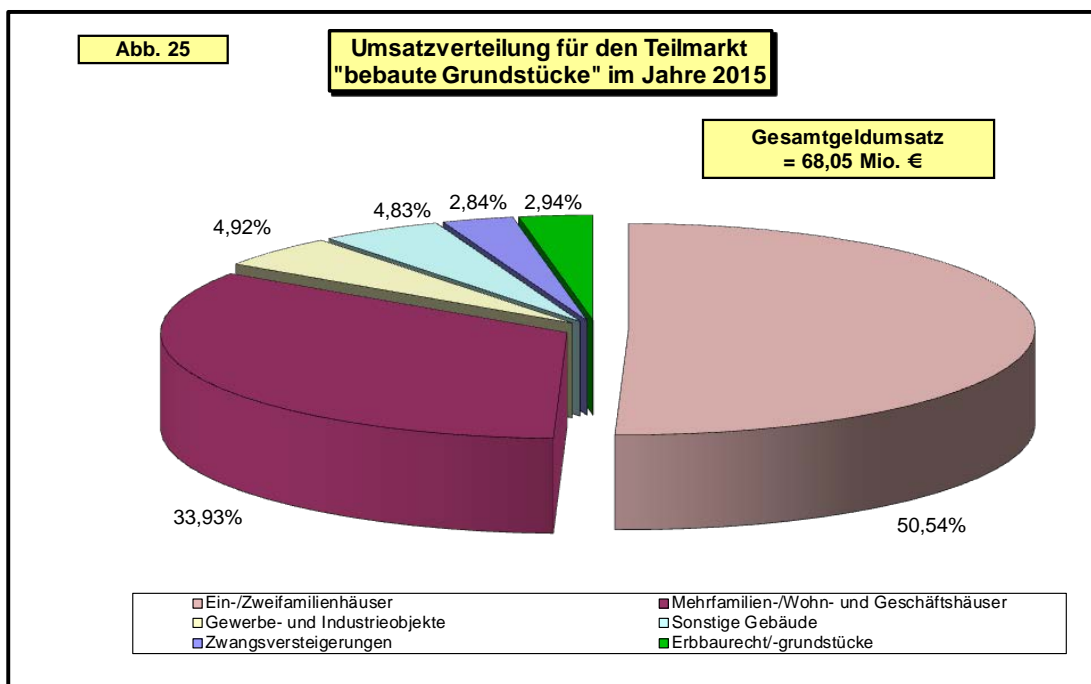
Tabelle 8: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt bebaute Grundstücke seit 2010

Anzahl der Kauffälle								
Objektart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	165	187	202	210	206	165	68,18%	-19,90%
davon Altbauten	134	165	168	175	204	161	66,53%	-21,08%
davon Neubauten	31	22	34	35	2	4	1,65%	100,00%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	29	39	36	37	44	40	16,53%	-9,09%
Gewerbe- und Industrieobjekte	18	9	10	5	9	6	2,48%	-33,33%
Sonstige Gebäude	56	43	19	26	28	17	7,02%	-39,29%
Zwangsversteigerungen	7	9	8	7	10	5	2,07%	-50,00%
Erbbaurecht/-grundstücke	23	9	15	8	7	9	3,72%	28,57%
<b>Insgesamt</b>	<b>298</b>	<b>296</b>	<b>290</b>	<b>293</b>	<b>304</b>	<b>242</b>	<b>100,00%</b>	<b>-20,39%</b>
Flächenumsatz in ha								
Objektart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	7,15	10,09	10,98	11,37	11,61	9,74	58,11%	-16,11%
davon Altbauten	6,31	9,50	9,96	10,20	11,54	9,63	57,46%	-16,55%
davon Neubauten	0,84	0,59	1,02	1,17	0,07	0,11	0,66%	57,14%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	1,78	4,40	2,72	2,09	4,57	2,78	16,59%	-39,17%
Gewerbe- und Industrieobjekte	24,43	3,43	3,13	6,54	3,12	1,35	8,05%	-56,73%
Sonstige Gebäude	3,64	4,75	4,06	0,67	17,12	1,78	10,62%	-89,60%
Zwangsversteigerungen	0,52	0,64	0,64	0,61	0,49	0,46	2,74%	-6,12%
Erbbaurecht/-grundstücke	0,87	0,44	0,69	0,59	0,22	0,65	3,88%	195,45%
<b>Insgesamt</b>	<b>38,39</b>	<b>23,75</b>	<b>22,22</b>	<b>21,87</b>	<b>37,13</b>	<b>16,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>-54,86%</b>

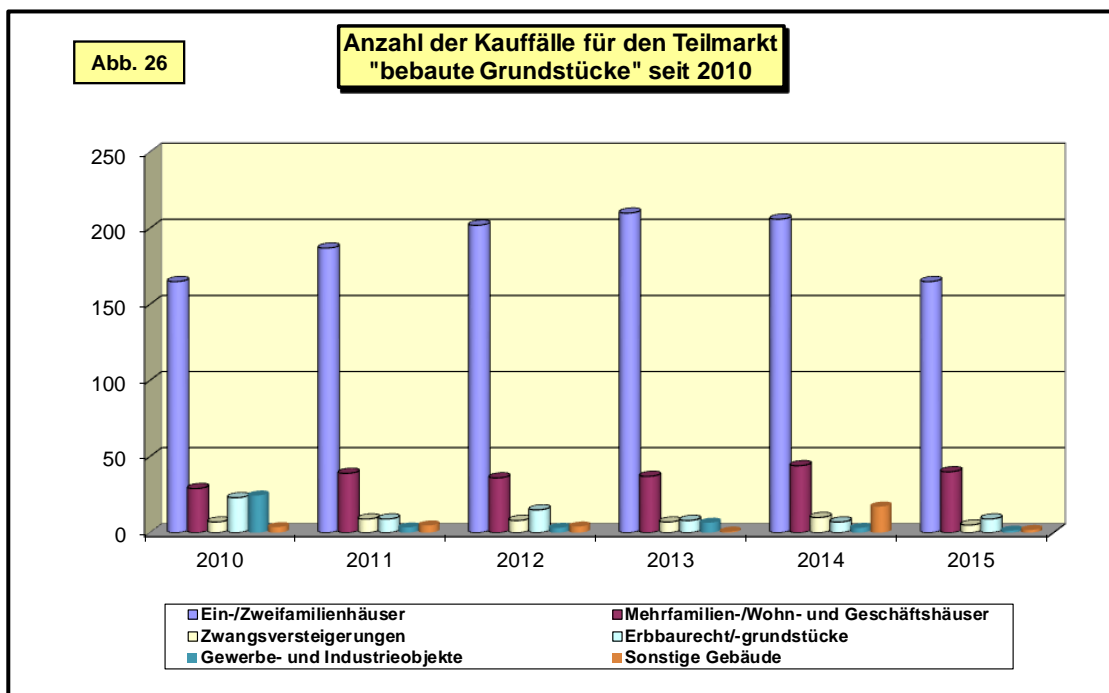
Geldumsatz in Mio. €								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	32,69	38,08	41,19	43,06	39,79	34,39	50,54%	-13,57%
davon Altbauten	24,75	32,15	32,10	33,20	39,26	33,56	49,32%	-14,52%
davon Neubauten	7,94	5,93	9,09	9,86	0,53	0,83	1,22%	56,60%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	7,78	16,60	11,01	12,64	21,55	23,09	33,93%	7,15%
Gewerbe- und Industrieobjekte	12,73	5,34	3,20	1,56	3,10	3,35	4,92%	8,06%
Sonstige Gebäude	5,06	4,08	1,45	1,93	1,93	3,29	4,83%	70,47%
Zwangsversteigerungen	1,89	1,39	2,06	0,97	1,55	1,93	2,84%	24,52%
Erbbaurecht/-grundstücke	3,78	1,63	2,91	1,67	2,20	2,00	2,94%	-9,09%
<b>Insgesamt</b>	<b>63,93</b>	<b>67,12</b>	<b>61,82</b>	<b>61,83</b>	<b>70,12</b>	<b>68,05</b>	<b>100,00%</b>	<b>-2,95%</b>

Die Abb. 24 und 25 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung für den Teilmarkt bebaute Grundstücke.



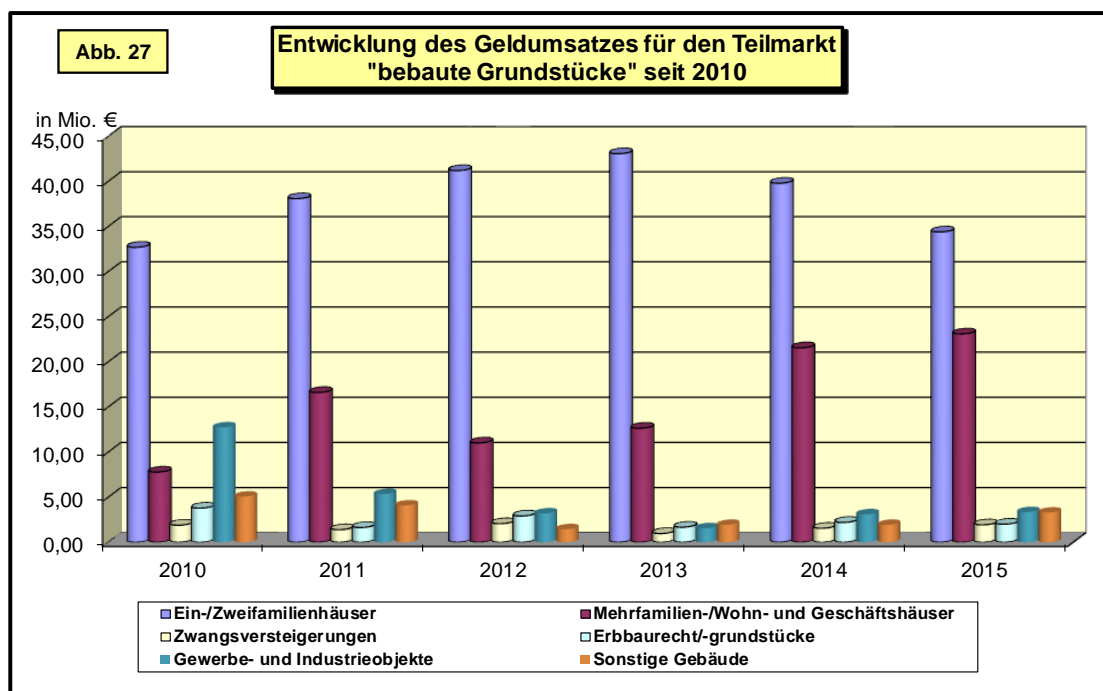


In der Abb. 26 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt bebaute Grundstücke dargestellt.





In der Abb. 27 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt bebaute Grundstücke dargestellt.



## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 6.2.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**165 Kauffällen**

(2014: 206 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**34,39 Millionen €**

(2014: 39,79 Millionen €)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2014) ist im Jahre 2015 der Geldumsatz um rd. 13,6 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um rd. 19,9 % gefallen.

Nachfolgend wird in der Tabelle 8 die Entwicklung des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten sechs Jahre tabellarisch wiedergegeben.

Wie aus der Tabelle 9 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den Altbauten. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 21,1 % gefallen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2014 um rd. 14,5 % gefallen.

Von den insgesamt 165 Kauffällen fielen 4 (rd. 2,4 %) auf die Neubauten.

Bei den Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung überwiegend von Bauträgern veräußert wurden.

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus wird nach den Teilmärkten

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (1/2-Fam.)
- Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (REH)
- Reihen- und Reihenmittelhäuser (RH/RMH)

unterschieden.

Tabelle 9: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Anzahl der Kauffälle								
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	134	165	168	175	204	161	-21,08%
	Neubauten	31	22	34	35	2	4	100,00%
	Insgesamt	165	187	202	210	206	165	-19,90%
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	22	47	47	46	42	44	4,76%
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	
	Insgesamt	22	47	47	46	42	44	4,76%
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	93	57	73	74	63	84	33,33%
	Neubauten	23	13	12	27	1	4	
	Insgesamt	116	70	85	101	64	88	37,50%
Reihen- und Reihen- mittelhäuser	Altbauten	19	61	48	55	74	33	-55,41%
	Neubauten	8	9	22	8	1	0	
	Insgesamt	27	70	70	63	75	33	-56,00%

Geldumsatz in Mio. €								
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	24,75	32,15	32,10	33,20	39,26	33,66	-14,26%
	Neubauten	7,94	5,93	9,09	9,86	0,53	0,83	56,60%
	Insgesamt	32,69	38,08	41,19	43,06	39,79	34,49	-13,32%
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	5,50	11,13	11,31	10,87	14,14	12,47	-11,81%
	Neubauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Insgesamt	5,50	11,13	11,31	10,87	14,14	12,47	-11,81%
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	16,42	11,70	14,65	14,69	13,88	16,50	18,88%
	Neubauten	6,03	3,64	3,41	8,06	0,25	0,83	232,00%
	Insgesamt	22,45	15,34	18,06	22,75	14,13	17,33	22,65%
Reihen- und Reihen- mittelhäuser	Altbauten	2,83	9,32	6,14	7,64	11,24	4,59	-59,16%
	Neubauten	1,91	2,29	5,68	1,80	0,28	0,00	
	Insgesamt	4,74	11,61	11,82	9,44	11,52	4,59	-60,16%

Die Abb. 28 und 29 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus, unterteilt nach den Teilmärkten.

Abb. 28: Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (insgesamt)

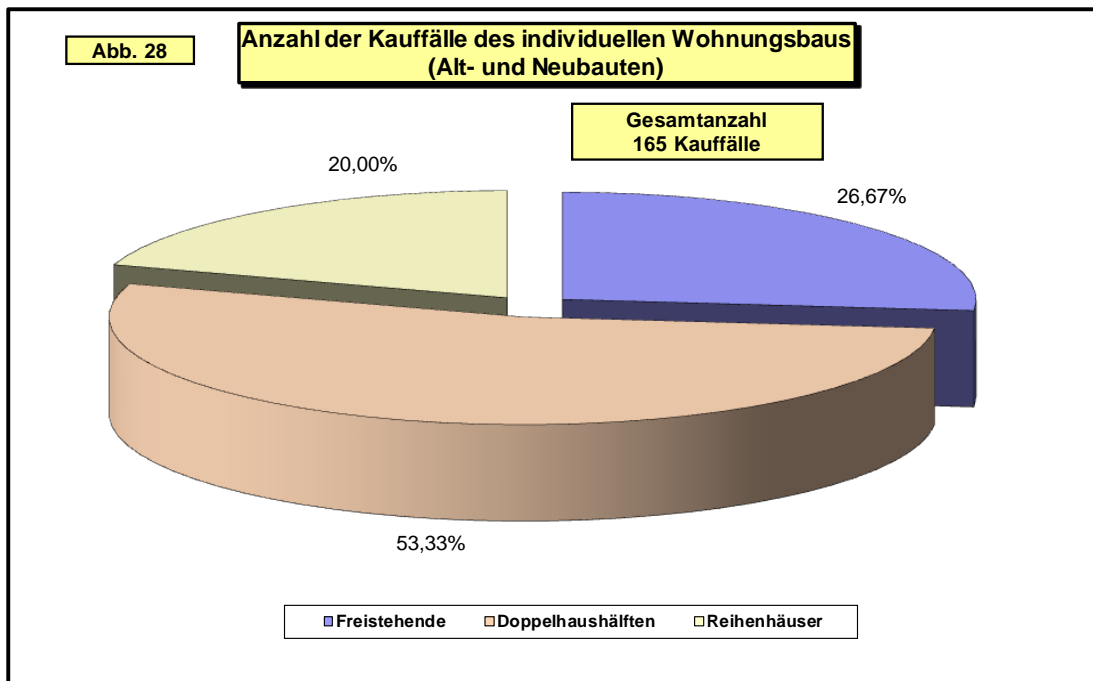
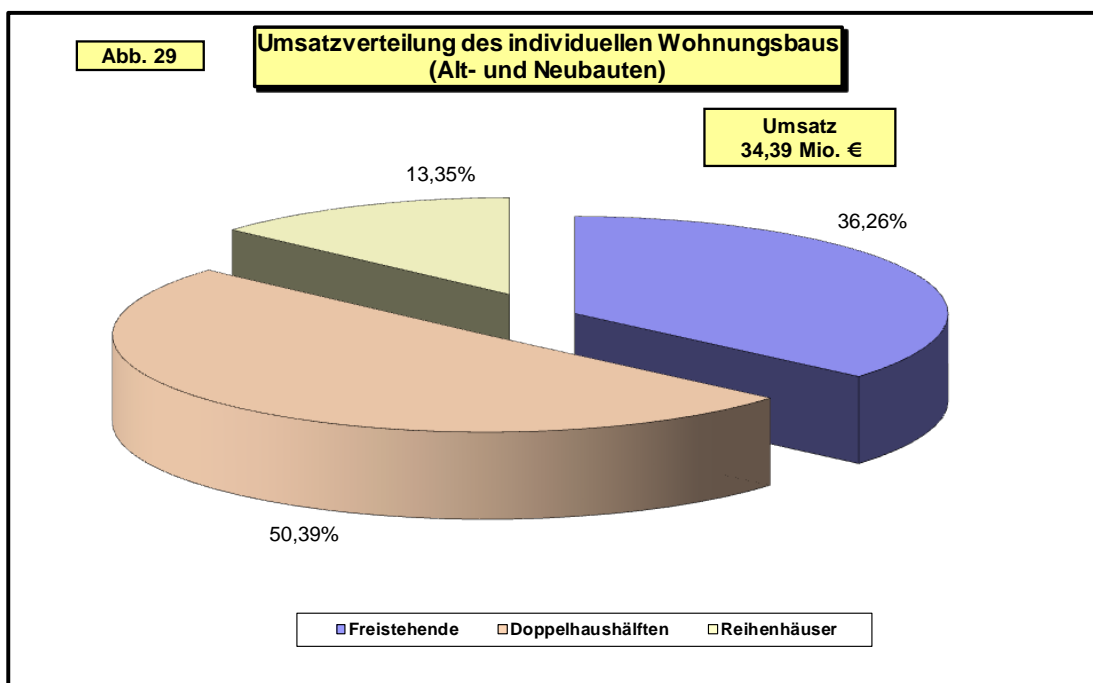


Abb. 29: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (insgesamt)



Wie aus der Tabelle 9 ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den Altbauten.

Dabei erreichten die Doppelhaushälften nach Anzahl der Kauffälle (84) die Spitzenposition vor den freistehenden Häusern (44) und den Reihenhäusern (33).

Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den Altbauten folgende Reihenfolge: Doppelhaushälften (16,50 Mio. €), freistehende Häuser (12,47 Mio. €) und Reihenhäuser (4,59 Mio. €). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: Doppelhaushälften (16,50 Mio. €: 84 = 196.430,- €), freistehende Häuser (12,47 Mio. €: 44 = 283.410,- €) und Reihenhäuser (4,59 Mio. €: 33 = 139.090,- €).

In der nachfolgenden Tabelle 10 werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und der Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) nach den Stadtteilen (siehe auch Abb. 1 auf Seite 9) aufgeschlüsselt.

Kauffälle und Geldumsatz nach Objektart in den einzelnen Stadtteilen								
Objektart	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhäuser und Reihenhäuser		Reihenmittelhäuser		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Kauffälle	Umsatz [Mio. €]
01-Stadtmitte	11	3,50	12	2,84	3	0,61	26	6,95
02-West	6	1,79	9	2,41	4	0,60	19	4,80
03-Nord	13	3,05	38	6,18	18	1,93	69	11,16
04-Hiesfeld	11	3,02	29	6,02	8	1,46	48	10,50
05-Ost	3	0,98	0	0,00	0	0,00	3	0,98
<b>insgesamt</b>	<b>44</b>	<b>12,34</b>	<b>88</b>	<b>17,45</b>	<b>33</b>	<b>4,60</b>	<b>165</b>	<b>34,39</b>

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist lokal und regional sehr unterschiedlich und auch innerhalb einer Gemeinde oder Ortschaft stark lageabhängig.

Wie aus der Tabelle 10 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Stadtteil „Nord“ mit rd. 43,2 % der Kauffälle und rd. 35,5 % des Geldumsatzes. Für die höchsten Geldumsätze ergab sich folgende Reihenfolge: Nord (6,18 Mio. €), Hiesfeld (6,02 Mio. €), Stadtmitte (2,84 Mio. €) und West (2,41 Mio. €).

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Umsatzschwerpunkt im Stadtteil „Stadtmitte“ mit rd. 25,0 % der Kauffälle und rd. 28,4 % des Geldumsatzes. Für die höchsten Geldumsätze ergab sich folgende Reihenfolge: Stadtmitte (3,50 Mio. €), Nord (3,05 Mio. €), Hiesfeld (3,02 Mio. €), West (1,79 Mio. €) und Ost (0,98 Mio. €).

Bei den Reihen- und Reihenmittelhäusern liegt der Umsatzschwerpunkt im Stadtteil „Nord“ mit rd. 54,5 % der Kauffälle und rd. 42,0 % des Geldumsatzes. Für die höchsten Geldumsätze ergab sich folgende Reihenfolge: Nord (1,93 Mio. €), Hiesfeld (1,46 Mio. €), Stadtmitte (0,61 Mio. €) und West (0,60 Mio. €).

### 6.2.2 Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Gesamtkaufpreise wurden bei der Auswertung grob standardisiert, um sie vergleichbar zu machen. In der Regel gelten die Gesamtkaufpreise für Objekte ohne Inventar. Nachfolgend angegebene Grundstücksflächen beziehen sich nur auf das eigentliche Baugrundstück, ohne Grundstücksnebenflächen (separate Wegeflächen, Hinterland u.a.). Die Mittelwerte der Gesamtkaufpreise wurden auf 100,- €/m<sup>2</sup> und die der Grundstücksgrößen auf 5 m<sup>2</sup> gerundet. Nicht berücksichtigt sind die im Rahmen von Erbbaurechten errichteten Objekte.

Im Jahr 2015 wurden folgende durchschnittliche Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den einzelnen Stadtteilen gezahlt:

Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)			
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis φ	Grundstücks- größe φ
01-Stadtmitte	26	259.700 €	510 m <sup>2</sup>
02-West	19	252.300 €	470 m <sup>2</sup>
03-Nord	69	160.000 €	365 m <sup>2</sup>
04-Hiesfeld	48	218.700 €	425 m <sup>2</sup>
05-Ost	3	326.000 €	745 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>165</b>	<b>206.500 €</b>	<b>425 m<sup>2</sup></b>

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehende)			
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis φ	Grundstücks- größe φ
01-Stadtmitte	11	309.500 €	685 m <sup>2</sup>
02-West	6	298.800 €	760 m <sup>2</sup>
03-Nord	13	227.000 €	665 m <sup>2</sup>
04-Hiesfeld	11	274.500 €	625 m <sup>2</sup>
05-Ost	3	326.000 €	750 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>44</b>	<b>276.000 €</b>	<b>680 m<sup>2</sup></b>

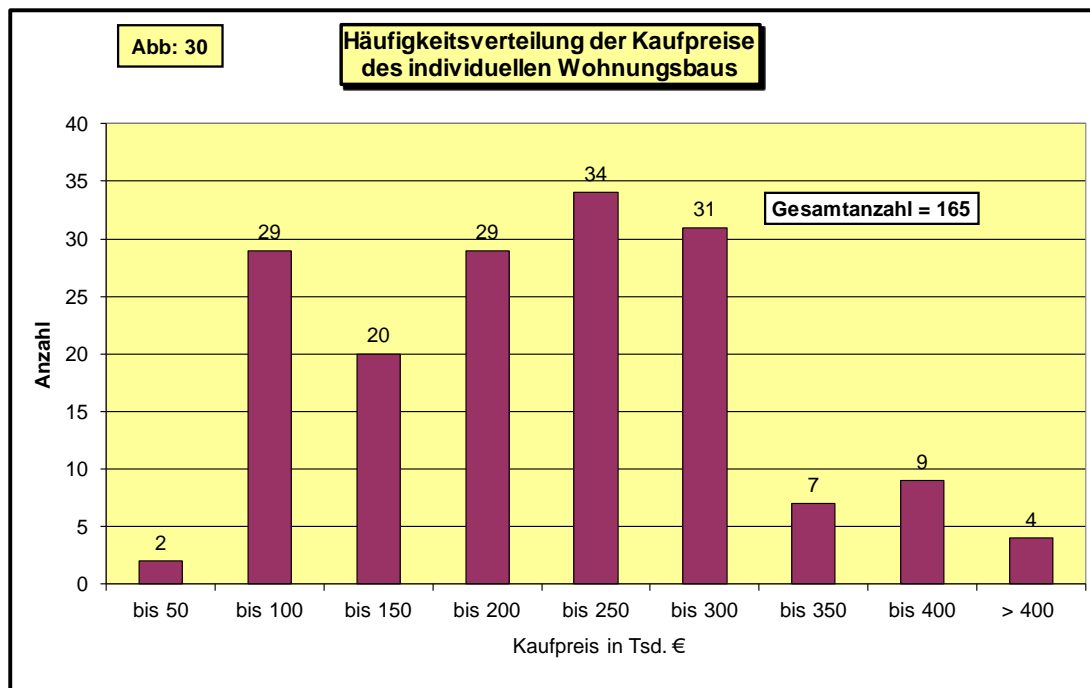
Ein- und Zweifamilienhäuser (DH und REH)			
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis φ	Grundstücks- größe φ
01-Stadtmitte	12	228.300 €	395 m <sup>2</sup>
02-West	9	267.200 €	355 m <sup>2</sup>
03-Nord	38	162.100 €	335 m <sup>2</sup>
04-Hiesfeld	29	207.700 €	375 m <sup>2</sup>
05-Ost	0	0 €	0 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>88</b>	<b>196.900 €</b>	<b>355 m<sup>2</sup></b>

Ein- und Zweifamilienhäuser (RMH)			
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis φ	Grundstücks- größe φ
01-Stadtmitte	3	203.000 €	325 m <sup>2</sup>
02-West	4	149.100 €	290 m <sup>2</sup>
03-Nord	18	107.200 €	230 m <sup>2</sup>
04-Hiesfeld	8	192.100 €	330 m <sup>2</sup>
05-Ost	0	0 €	0 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>139.100 €</b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>

### 6.2.3 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise

In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2015 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.

Abb. 30: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus (insgesamt)



### 6.2.4 Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Ermittlung des Preisniveaus (durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften/Reihenendhäusern sowie Reihenmittelhäusern genauer betrachtet. Des Weiteren wird zwischen Neubauten und Altbauten unterschieden. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung veräußert wurden. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden.

#### Hinweis

Die nachfolgenden Tabellen 12 bis 15 sind nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

#### 6.2.4.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Die nachfolgende Tabelle 12 zeigt die aus geeigneten Kauffällen ausgewerteten, durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauten (Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenhäuser einschließlich entsprechender Grundstücksgrößen, Wohnflächen sowie durchschnittliche Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) ohne Garagen und Stellplatz. Die Mittelwerte werden erst ab einer Anzahl von mindestens 5 Kauffällen angegeben und auf 100 € (bereinigter Ge-

samtkaufpreis) bzw. auf 10 €/m<sup>2</sup> (bereinigter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) gerundet. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen nur sehr wenige bzw. keine Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Preisentwicklungen können hierfür nicht angegeben werden.

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einer Grundstücksgröße von 200 bis 500 m<sup>2</sup> und Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 500 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

Dabei sind die objektspezifischen Qualitätsmerkmale wie Lage, Geschossigkeit, Unterkellerung, Ausstattung u.a. unberücksichtigt geblieben.

Im Kaufpreis sind keine Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä.) enthalten. Mehr- und Minderkosten für bauliche Sonderwünsche und die Eigenleistungen des Erwerbers sind im Kaufpreis enthalten soweit diese im Kaufvertrag angegeben wurden.

Die Grundstücksgröße setzt sich zusammen aus dem Hausgrundstück und den gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücken. Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen sind nicht enthalten.

Die Wohnfläche wurde anhand von genehmigten Bauzeichnungen bzw. von Bauzeichnungen bestimmt, die dem entsprechenden Kaufvertrag als Anlage beigelegt waren. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV).

Zum Vergleich sind die durchschnittlichen Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser aus den letzten Jahren in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Bei der Beurteilung der preislichen Veränderungen gegenüber den Vorjahren ist zu berücksichtigen, dass eine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle auf das jeweilige Stadtgebiet nicht gegeben ist, sondern dass sich die Kauffälle im ungünstigsten Fall auf nur ein Neubaugebiet beziehen. Zudem basieren die Auswertungen überwiegend auf einer für statistische Untersuchungen nicht ausreichenden Datenmenge.

Für neu errichtete Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (ohne Garage und Stellplatz) wurden im Berichtszeitraum nur vier Kauffälle registriert. Aufgrund der geringen Anzahl werden hier aus Datenschutzgründen keine Werte ausgewiesen. Für Reihenmittelhäuser wurde im Berichtszeitraum kein Kauffall registriert.

Die nachfolgende Tabelle 12 gibt die Preisentwicklung für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (Neubauten) seit 2000 wieder.

Tabelle 12: Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)

<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Neubauten) 200 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
2000	29	304	124	228.200	1.850
2001	23	344	123	242.100	2.000
2002	38	316	123	241.100	1.950
2003	30	316	125	228.600	1.840
2004	24	289	121	238.100	1.900
2005	61	343	127	230.200	1.820
2006	19	335	133	260.800	1.870
2007	7	285	128	230.400	1.800
2008	12	282	122	238.800	1.960
2009	25	291	125	242.300	1.870
2010	21	270	137	257.700	1.880
2011	21	269	139	270.400	1.950
2012	19	325	138	26.940	1.950
2013	28	322	143	292.500	2.060
2014	(2)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2015	(4)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
Veränd. z. Vorjahr (%)					

\* ohne Garage und Stellplatz

<b>Reihenmittelhäuser (Neubauten) 150 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
2000	6	233	117	203.500	1.750
2001	3	224	105	203.000	2.030
2002	4	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2003	6	253	121	199.200	1.910
2004	5	221	105	191.400	1.880
2005	4	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2006	4	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2007	0	kein Markt			
2008	(2)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2009	8	237	122	189.100	1.550
2010	6	198	127	223.600	1.760
2011	(1)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2012	6	244	144	251.800	1.750
2013	(2)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2014	0	kein Markt			
2015	0	kein Markt			
Veränd. z. Vorjahr (%)					

\* ohne Garage und Stellplatz



### 6.2.4.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)

Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Diese Durchschnittspreise können nur einen groben Überblick über das Preisniveau gegen. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen. Die Zusammensetzung nach Gebäudearten, Gebäudegrößen, Grundstücksgrößen sowie nach Baujahren ist jeweils zufällig. Die Durchschnittspreise können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind die Preisanteile für eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.

In den folgenden Tabellen 13 bis 15 werden die Durchschnittswerte in €pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für die jeweiligen Anbauweisen (freistehend, Doppelhaushälfte/Reihenendhaus und Reihenmittelhaus) angegeben. Die Tabellen in diesem Abschnitt geben einen Überblick über die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind keine Immobilienrichtwerte, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der Verkäufe aus den jeweiligen Jahren dar.

#### 6.2.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterveräußerung)

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise (Preisvergleich) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> und einer Altersklasse ab 1960 in mittleren Wohnlagen.

Bei der Anwendung der Durchschnittspreise sind Unterschiede in der Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Tabelle 13: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) 300 bis 900 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklassen ab 1960						
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr
2002	20	647	149	274.400	1.870	1971
2003	4	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen				
2004	10	634	145	279.000	2.000	1973
2005	18	629	162	279.500	1.780	1972
2006	21	638	148	280.800	1.910	1975
2007	14	601	134	246.900	1.850	1976
2008	18	594	160	276.200	1.800	1978
2009	14	611	142	262.200	1.870	1973
2010	12	621	155	293.300	1.890	1978
2011	15	548	151	290.300	1.990	1984
2012	11	622	145	271.200	1.860	1976
2013	16	586	152	292.300	1.940	1978
2014	18	643	155	298.100	1.950	1972
2015	23	593	155	296.300	1.940	1978
Veränd. z. Vorjahr (%)		-7,78%	0,00%	-0,60%	-0,51%	

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.940,- €m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978).

#### 6.2.4.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Weiterveräußerung)

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einer Grundstücksfläche von 200 bis 650 m<sup>2</sup> und einer Altersklasse ab 1960 in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Bei der Anwendung der Durchschnittspreise sind Unterschiede in der Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Tabelle 14: Preisentwicklung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten) 200 bis 650 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklassen ab 1960						
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr
2002	12	424	136	215.100	1.590	1976
2003	28	380	113	222.200	1.960	1986
2004	28	342	117	211.100	1.820	1983
2005	49	353	122	217.700	1.820	1986
2006	36	347	121	215.900	1.820	1984
2007	46	367	121	211.400	1.770	1984
2008	48	376	121	216.500	1.810	1981
2009	53	369	123	206.700	1.700	1983
2010	41	357	123	216.900	1.790	1984
2011	35	347	121	223.300	1.860	1986
2012	32	400	131	246.700	1.900	1983
2013	49	374	129	234.400	1.840	1983
2014	58	369	122	235.400	1.930	1982
2015	45	356	124	246.500	1.990	1983
Veränd. z. Vorjahr (%)		-3,52%	1,64%	4,72%	3,11%	

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.990,- €m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1983).

#### 6.2.4.2.3 Reihen- und Reihenmittelhäuser (Weiterveräußerung)

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Reihen- und Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 500 m<sup>2</sup> und einer Altersklasse ab 1960 in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Bei der Anwendung der Durchschnittspreise sind Unterschiede in der Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Tabelle 15: Preisentwicklung für Reihen- und Reihenmittelhäuser (Altbauten)

Reihen- und Reihenmittelhäuser (Altbauten) 150 bis 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklassen ab 1960						
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr
2002	(4)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen				
2003	17	223	113	182.400	1.620	1986
2004	13	235	110	167.900	1.560	1986
2005	18	231	107	178.900	1.690	1982
2006	16	250	112	167.900	1.500	1979
2007	11	228	112	180.200	1.620	1987
2008	10	239	110	171.200	1.560	1981
2009	16	252	113	175.100	1.550	1981
2010	10	216	108	184.500	1.720	1981
2011	19	277	131	216.200	1.640	1982
2012	(3)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen				
2013	8	290	125	201.200	1.630	1979
2014	14	294	125	203.100	1.630	1978
2015	14	270	113	196.300	1.730	1978
Veränd. z. Vorjahr (%)		-8,16%	-9,60%	-3,35%	6,13%	
* einschließlich Garage bzw. Stellplatz						

Der durchschnittliche Preis für ein Reihen- bzw. Reihenmittelhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.730,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978).

### 6.2.5 Durchschnittliche Vergleichskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich aus den Preisen des Berichtjahres keine wesentliche Preisentwicklung gegenüber den Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2014 feststellen. Für die Ermittlung der Preisübersicht nach Stadtteilen wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 herangezogen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Die nachfolgenden Tabellen enthalten Kaufpreisspannen und die Datenmenge, aus denen die Preisspannen ermittelt wurden. Die Spannweiten sind bei den Altbauten u. a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebots- und Nachfragesituation zurückzuführen.

Der folgenden Auswertungen liegen rd. 360 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2011 bis 2015 zugrunde, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Nicht berücksichtigt sind die im Rahmen von Erbbaurechten errichteten Objekte. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Im Kaufpreis sind Garagen und Stellplätze enthalten, während der Kaufpreis um im Kaufvertrag angegebene Teilbeträge für mitverkaufte Einrichtungsgegenstände wie z.B. Einbauküchen, Sauna bereinigt wurde. Die Grundstücksfläche setzt sich zusammen aus dem Hausgrundstück, den gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatz-

grundstücken. Eventuelle Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen sind nicht enthalten. Die Ausstattung der Gebäude ist meist baujahrestypisch. Eine Unterteilung nach Gebäudetyp (unterkellert bzw. nicht unterkellert) erfolgte nicht, da kein ausreichendes Datenmaterial vorlag. Teilweise bestehen erhebliche Preisspannen, welche insbesondere bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand bzw. allgemein auf den jeweiligen Ausstattungsstandard der Häuser zurückzuführen sind. Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgt kein Eintrag (kein Markt).

Die aus den Kauffällen der Jahre 2011 bis 2015 ermittelten Durchschnittswerte für gebrauchte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen. Die Zusammensetzung nach Gebäudeart, Gebäudegröße, Grundstücksgrößen sowie nach Baujahren etc. ist jeweils zufällig. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Berichtsjahr mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind. Da die Vergleichbarkeit der Objekte nicht hinreichend gegeben ist, wurde aus diesen Werten eine Preisentwicklung nicht ermittelt.

### 6.2.5.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 83 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	162.150 €	bis	457.000 €
Wohnflächen	von	98 m <sup>2</sup>	bis	241 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1960	bis	2011
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	322 m <sup>2</sup>	bis	889 m <sup>2</sup>

Tabelle 16: durchschnittliche Vergleichskaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) 300 bis 900 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklassen ab 1960								
Stadtteil	Baujahre (fiktiv)	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]	
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl	
Gesamtes Stadtgebiet	1960 bis 1969	30 25 - 36	256.471 162.146 - 340.992	638 400 - 825	139 98 - 198	1.866 1.343 - 2.274	( 290 ) 29	
	1970 bis 1979	41 37 - 45	277.576 183.250 - 447.430	632 338 - 835	151 114 - 215	1.854 1.309 - 2.257	( 316 ) 23	
	1980 bis 1989	52 41 - 58	296.276 210.000 - 400.000	527 327 - 751	160 108 - 241	1.907 1.440 - 2.312	( 314 ) 13	
	ab 1990	64 56 - 78	362.229 247.790 - 457.000	544 322 - 889	171 105 - 240	2.190 1.517 - 2.983	( 431 ) 18	
01-Stadtmitte	1960 bis 1969	32 28 - 36	277.403 185.000 - 340.992	662 534 - 855	137 110 - 168	2.032 1.572 - 2.254	( 221 ) 8	
	1970 bis 1979	39 37 - 43	278.246 210.000 - 372.684	592 356 - 697	133 114 - 169	2.089 1.749 - 2.281	( 235 ) 4	
	1980 bis 1989	kein Markt						2
	ab 1990	kein Markt						2

Stadtteil	Baujahre (fiktiv)	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]	
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl	
02-West	1960 bis 1969	30 15 - 36	253.253 195.000 - 333.000	666 400 - 844	134 98 - 166	1.917 1.502 - 2.274	( 295 ) 11	
	1970 bis 1979	40 37 - 44	288.355 220.000 - 420.840	633 378 - 795	156 127 - 191	1.878 1.309 - 2.357	( 372 ) 8	
	1980 bis 1989	kein Markt						1
	ab 1990	kein Markt						2
03-Nord	1960 bis 1969	30 25 - 33	205.956 192.146 - 245.312	549 434 - 809	127 106 - 159	1.656 1.343 - 2.215	( 360 ) 5	
	1970 bis 1979	40 39 - 41	245.150 183.250 - 310.000	672 338 - 798	156 114 - 215	1.589 1.445 - 1.715	( 125 ) 4	
	1980 bis 1989	kein Markt						3
	ab 1990	55 57 - 75	357.378 247.790 - 417.000	530 387 - 889	177 114 - 241	2.085 1.517 - 2.983	( 476 ) 9	
04-Ost	1960 bis 1969	30 28 - 32	280.578 250.000 - 323.000	625 530 - 717	165 144 - 198	1.701 1.628 - 1.818	( 84 ) 5	
	1970 bis 1979	42 38 - 45	283.403 211.236 - 447.430	632 412 - 835	153 115 - 191	1.845 1.512 - 2.341	( 290 ) 7	
	1980 bis 1989	52 48 - 56	306.290 210.000 - 400.000	558 327 - 751	166 108 - 241	1.916 1.471 - 2.312	( 332 ) 7	
	ab 1990	60 55 - 67	327.682 255.000 - 380.398	540 322 - 790	160 105 - 221	2.133 1.533 - 2.632	( 423 ) 5	

### 6.2.5.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen 219 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	119.540 €	bis	500.000 €
Wohnflächen	von	89 m <sup>2</sup>	bis	237 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1960	bis	2009
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	200 m <sup>2</sup>	bis	648 m <sup>2</sup>

Tabelle 17: durchschnittliche Vergleichskaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Weiterverkäufe) 200 bis 650 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklassen ab 1960							
Stadtteil	Baujahre (fiktiv)	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl
Gesamtes Stadtgebiet	1960 bis 1969	31 25 - 39	188.892 119.540 - 275.000	438 205 - 605	119 89 - 184	1.611 1.251 - 1.998	( 197 ) 40
	1970 bis 1979	42 35 - 48	223.392 165.000 - 275.000	402 223 - 648	130 102 - 165	1.734 1.305 - 2.181	( 234 ) 51
	1980 bis 1989	51 45 - 58	239.694 169.516 - 361.350	337 216 - 535	122 90 - 163	1.972 1.485 - 2.409	( 240 ) 54
	ab 1990	65 55 - 78	271.028 165.000 - 500.000	330 200 - 618	128 91 - 237	2.135 1.541 - 2.760	( 334 ) 74
01-Stadtmitte	1960 bis 1969	30 25 - 35	225.422 175.576 - 260.000	501 367 - 638	142 102 - 185	1.616 1.328 - 1.822	( 205 ) 6
	1970 bis 1979	43 37 - 48	226.182 171.820 - 269.000	402 223 - 610	134 102 - 165	1.710 1.305 - 2.102	( 283 ) 13
	1980 bis 1989	51 46 - 58	231.951 183.574 - 279.226	347 239 - 436	124 107 - 150	1.878 1.485 - 2.115	( 236 ) 9
	ab 1990	61 59 - 66	239.821 165.000 - 325.000	323 236 - 618	123 91 - 141	1.952 1.596 - 2.566	( 323 ) 14
02-West	1960 bis 1969	29 25 - 34	145.220 119.540 - 177.060	386 300 - 485	98 89 - 110	1.526 1.367 - 1.678	( 110 ) 6
	1970 bis 1979	42 36 - 48	228.986 179.033 - 272.500	422 292 - 615	134 115 - 160	1.734 1.348 - 2.134	( 279 ) 11
	1980 bis 1989	51 49 - 52	255.761 208.000 - 361.350	402 216 - 535	136 114 - 161	1.870 1.486 - 2.249	( 287 ) 5
	ab 1990	67 59 - 76	299.574 200.000 - 500.000	334 200 - 453	137 100 - 237	22.215 1.647 - 2.2713	( 337 ) 19
03-Nord	1960 bis 1969	31 25 - 31	183.781 135. - 224.712	458 316 - 641	113 94 - 153	1.633 1.251 - 1.977	( 212 ) 15
	1970 bis 1979	42 35 - 48	214.362 165.000 - 275.000	384 230 - 648	130 108 - 160	1.657 1.500 - 1.872	( 129 ) 15
	1980 bis 1989	52 45 - 56	235.733 169.516 - 320.000	319 225 - 489	121 90 - 163	1.947 1.487 - 2.356	( 237 ) 18
	ab 1990	65 56 - 73	262.199 190.000 - 394.000	333 223 - 514	127 97 - 200	2.093 1.541 - 2.760	( 356 ) 20
04-Ost	1960 bis 1969	33 25 - 39	198.086 160.000 - 275.000	410 205 - 642	124 98 - 163	1.623 1.281 - 1.998	( 216 ) 13
	1970 bis 1979	42 36 - 48	222.950 175.000 - 266.555	401 277 - 598	124 105 - 150	1.806 1.439 - 2.181	( 208 ) 17
	1980 bis 1989	50 46 - 58	242.451 205.000 - 306.639	333 247 - 452	119 100 - 152	2.054 1.589 - 2.409	( 222 ) 22
	ab 1990	67 55 - 78	274.414 180.000 - 366.600	330 224 - 465	125 96 - 175	2.223 1.543 - 2.634	( 279 ) 21

### 6.2.5.3 Reihen- und Reihenmittelhäuser (Altbauten)

Für Reihen- und Reihenmittelhäuser lagen nur 58 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	130.000 €	bis	470.000 €
Wohnflächen	von	86 m <sup>2</sup>	bis	220 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1962	bis	2006
Restnutzungsdauer	von	29 Jahre	bis	71 Jahre
Grundstücksgrößen	von	151 m <sup>2</sup>	bis	500 m <sup>2</sup>

Tabelle 18: durchschnittliche Vergleichskaufpreise für Reihen- und Reihenmittelhäuser (Altbauten)

Reihen- und Reihenmittelhäuser (Weiterverkäufe) 150 bis 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklassen ab 1960							
Stadtteil	Baujahre (fiktiv)	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl
Gesamtes Stadtgebiet	1960 bis 1969	33 29 - 37	175.879 130.000 - 220.000	298 215 - 498	111 90 - 129	1.584 1.450 - 1.707	( 106 ) 7
	1970 bis 1979	41 35 - 46	193.623 155.000 - 255.000	254 180 - 500	120 91 - 163	1.627 1.295 - 2.013	( 204 ) 26
	1980 bis 1989	51 46 - 57	235.684 160.022 - 470.000	277 167 - 500	134 86 - 211	1.729 1.473 - 2.350	( 254 ) 13
	ab 1990	62 49 - 71	208.043 180.000 - 254.785	248 161 - 375	124 100 - 151	1.709 1.261 - 2.281	( 304 ) 12
01-Stadtmitte	1960 bis 1969	kein Markt					0
	1970 bis 1979	kein Markt					3
	1980 bis 1989	kein Markt					2
	ab 1990	kein Markt					0
02-West	1960 bis 1969	kein Markt					1
	1970 bis 1979	40 37 - 44	195.224 155.055 - 240.000	265 180 - 424	120 91 - 163	1.642 1.295 - 1.899	( 227 ) 7
	1980 bis 1989	kein Markt					2
	ab 1990	kein Markt					0
03-Nord	1960 bis 1969	kein Markt					0
	1970 bis 1979	43 41 - 46	184.573 165.000 - 225.000	304 194 - 560	122 104 - 144	1.522 1.320 - 1.720	( 193 ) 6
	1980 bis 1989	52 46 - 56	205.725 160.022 - 248.000	235 175 - 344	117 86 - 139	1.765 1.473 - 2.022	( 235 ) 5
	ab 1990	64 59 - 70	210.990 188.958 - 250.000	207 161 - 228	113 105 - 127	1.881 1.614 - 2.281	( 283 ) 4
04-Ost	1960 bis 1969	35 33 - 37	190.539 183.340 - 220.000	320 231 - 498	118 105 - 129	1.618 1.485 - 1.707	( 96 ) 4
	1970 bis 1979	40 35 - 46	195.765 155.000 - 255.000	282 189 - 388	121 94 - 152	1.632 1.410 - 2.013	( 209 ) 10
	1980 bis 1989	50 46 - 57	215.592 175.000 - 382.366	324 226 - 443	150 110 - 211	1.659 1.591 - 1.812	( 104 ) 4
	ab 1990	61 49 - 71	206.570 180.000 - 254.785	268 223 - 375	130 100 - 150	1.623 1.261 - 2.180	( 293 ) 12

### **6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte**

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**40 Kauffällen**

(2014: 44 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**23,09 Millionen €**

(2014: 21,55 Millionen €)

und ein Flächenumsatz von

**2,78 ha**

(2014: 4,57 ha)

erreicht.

Das sind 4 Kauffälle (rd. 9,1 %) weniger als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 39,2 % ab und der Geldumsatz um rd. 7,2 % zu.

Bei den Mehrfamilienhäusern und den gemischt genutzten Objekten liegen nicht genügend Kauffälle für eine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung vor.

### **6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte**

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**6 Kauffällen**

(2014: 9 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**3,35 Millionen €**

(2014: 3,10 Millionen €)

und ein Flächenumsatz von

**1,35 ha**

(2014: 3,12 ha)

erreicht.

Das sind 3 Kauffälle (rd. 33,3 %) weniger als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 56,7 % ab und der Geldumsatz um rd. 8,1 % zu.

Bei den Gewerbe- und Industrieobjekten liegen nicht genügend Kauffälle für eine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung vor.



### **6.5 Sonstige bebaute Grundstücke**

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**17 Kauffällen**

(2014: 28 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**3,29 Millionen €**

(2014: 1,93 Millionen €)

und ein Flächenumsatz von

**1,78 ha**

(2014: 17,12 ha)

erreicht.

Das sind 11 Kauffälle (rd. 39,3 %) weniger als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 89,6 % ab und der Geldumsatz um rd. 70,5 % zu.

### **6.6 Zwangsversteigerungen**

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss durch das Amtsgericht Dinslaken

**5 Zwangsversteigerungsbeschlüsse**

(2014: 10 Zwangsversteigerungsbeschlüsse)

mit ein Geldumsatz von

**1,93 Millionen €**

(2014: 1,55 Millionen €)

und ein Flächenumsatz von

**0,46 ha**

(2014: 0,49 ha)

zugeleitet.

Das sind rd. 2,1 % aller Kauffälle bzw. rd. 2,8 % des Gesamtumsatzes des Teilmarktes der bebauten Grundstücke.

### **6.7 Erbbaurecht/-grundstücke**

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken wurde im Jahr 2015 mit

#### **9 Kauffällen**

(2014: 7 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**2,00 Millionen €**

(2014: 2,20 Millionen €)

und ein Flächenumsatz von

**0,65 ha**

(2014: 0,22 ha)

erreicht.

Das sind 2 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um rd. 70,5 % zu.

Bebaute Erbbaurechte (Objekte auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück) werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes, insbesondere hinsichtlich der Baujahrsklassen und des Einflusses des Erbbaurechts bzw. des Inhalts des Erbbaurechtsvertrages auf den Kaufpreis, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

### 7.1 Kauffälle und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**308 Kauffällen**

(2014: 271 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**42,02 Millionen €**

(2014: 38,55 Millionen €)

erreicht.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Das sind 37 Kauffälle (rd. 13,7 %) mehr als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um rd. 9,0 % zu.

Von den insgesamt 308 Kauffällen fielen 214 (rd. 69,5 %) auf den Teilmarkt des Wohnungseigentums mit einem Geldumsatz von 29,89 Millionen € (rd. 71,1 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die Verteilung des Geldumsatzes des Teilmarktes des Wohnungs- und Teileigentums in den einzelnen Stadtteilen ist in der Abb. 14 auf Seite 24 dargestellt.

Nachfolgend wird die Entwicklung des Teilmarktes des „Wohnungs- und Teileigentums“ der letzten sechs Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

Tabelle 19: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

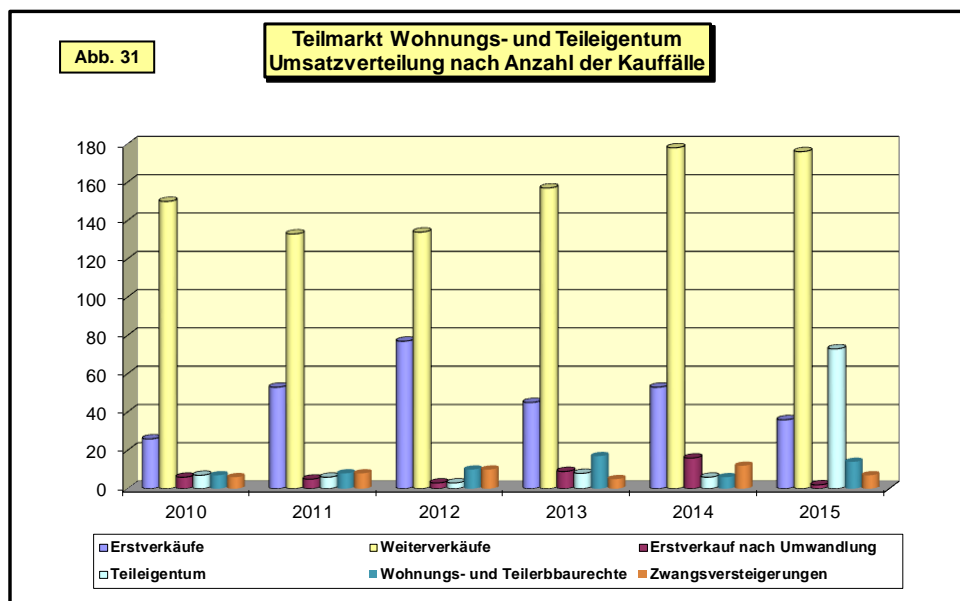
Anzahl der Kauffälle								
Grundstücksart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Wohnungseigentum insgesamt	182	191	214	211	247	214	69,48%	-13,36%
davon Erstverkäufe nach Neubau	26	53	77	45	53	36	11,69%	-32,08%
davon Weiterverkäufe	150	133	134	157	178	176	57,14%	-1,12%
davon Erstverkäufe nach Umwandlung	6	5	3	9	16	2	0,65%	-87,50%
Teileigentum	7	6	3	8	6	73 <sup>1)</sup>	23,70%	1116,67%
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	7	8	10	17	6	14	4,55%	133,33%
Zwangsversteigerungen	6	8	10	5	12	7	2,27%	-41,67%
<b>Insgesamt</b>	<b>202</b>	<b>213</b>	<b>237</b>	<b>241</b>	<b>271</b>	<b>308</b>	<b>169,48%</b>	<b>13,65%</b>

<sup>1)</sup> davon 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeapartements) an der Martha- und Küpperstraße mit 8,79 Mio. € Umsatz

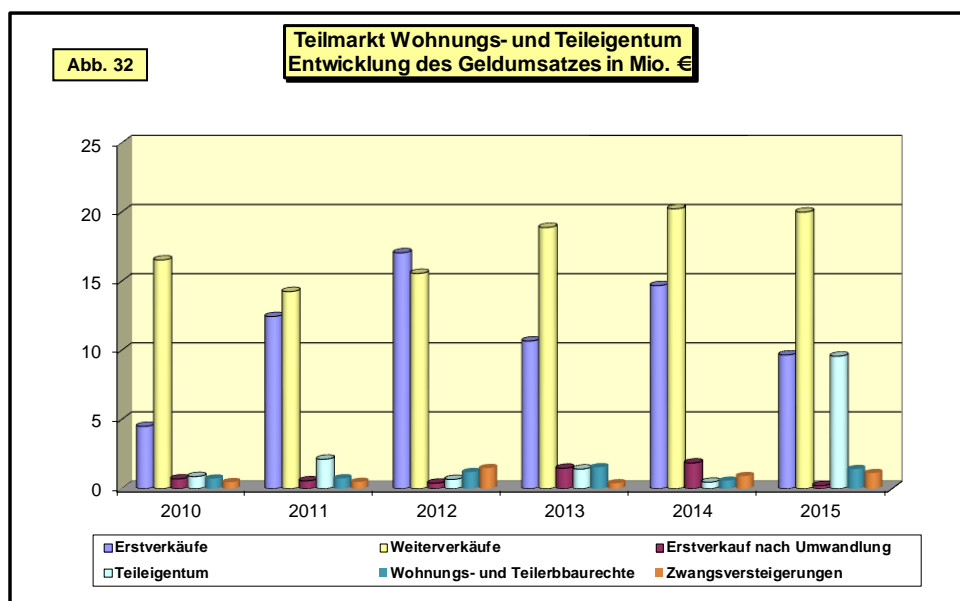
Geldumsatz in Mio. €								
Grundstücksart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Wohnungseigentum insgesamt	21,76	27,28	33,03	31,05	36,59	29,89	71,13%	-18,31%
davon Erstverkäufe nach Neubau	4,51	12,45	17,06	10,68	14,69	9,67	23,01%	-34,17%
davon Weiterverkäufe	16,54	14,26	15,57	18,89	20,24	20,00	47,60%	-1,19%
davon Erstverkäufe nach Umwandlung	0,71	0,57	0,40	1,48	1,66	0,22	0,52%	-86,75%
Teileigentum	0,88	2,13	0,67	1,42	0,47	9,58 <sup>1)</sup>	22,80%	1938,30%
Wohnungs- und Teilerbaurechte	0,73	0,75	1,20	1,55	0,58	1,42	3,38%	144,83%
Zwangsversteigerungen	0,47	0,49	1,49	0,39	0,91	1,13	2,69%	24,18%
<b>Insgesamt</b>	<b>23,84</b>	<b>30,65</b>	<b>36,39</b>	<b>34,41</b>	<b>38,55</b>	<b>42,02</b>	<b>171,13%</b>	<b>9,00%</b>

<sup>1)</sup> davon 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeapartements) an der Martha- und Kupperstraße mit 8,79 Mio. € Umsatz

In der Abb. 31 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt.



In der Abb. 32 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt.



## 7.2 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums wird entsprechend in folgende Objektarten unterteilt und analysiert:

### - Erstverkäufe

Unter Erstverkäufen werden erstmalige Veräußerungen von Eigentumswohnungen verstanden, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden (Bauvorhaben/Neubauten) und erstmals verkauft wurden.

### - Weiterverkäufe

Dieser Teilbereich beinhaltet neben den Wiederverkäufen von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind.

### - Umwandlungen

Dieser Teilmarkt enthält nur Kauffälle über Wohnungen, die nach einer Umwandlung von einer Mietwohnung zu einer Eigentumswohnung erstmals im Berichtszeitraum verkauft wurden und somit dem Mietwohnungsmarkt entzogen wurden.

### 7.2.1 Kauffälle und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**214 Kauffällen**

(2014: 247 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**29,89 Millionen €**

(2014: 30,59 Millionen €)

erreicht.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über Wohnungseigentum (Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen) ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Das sind 33 Kauffälle (rd. 13,7 %) weniger als im Vorjahr.

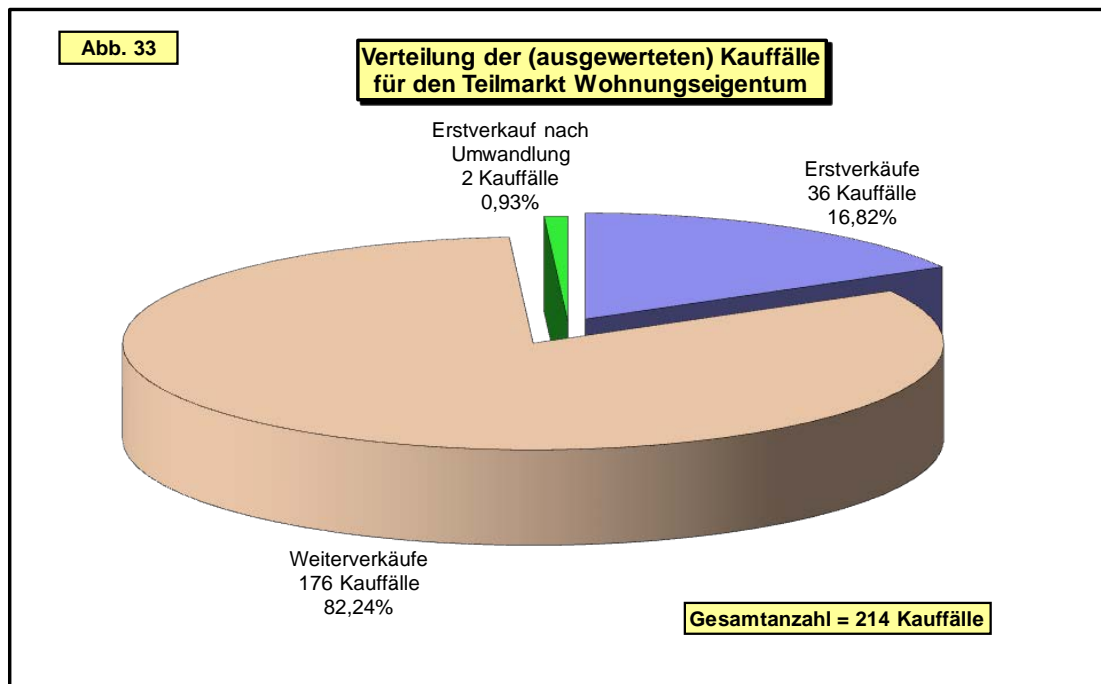
Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um rd. 18,3 % ab.

Wie aus der Tabelle 19 und den Abb. 31 und 32 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den Weiterverkäufen. Von den insgesamt 214 Kauffällen fielen 176 (rd. 82,2 %) auf den Teilbereich der Weiterverkäufe mit einem Geldumsatz von 20,00 Millionen € (rd. 66,9 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

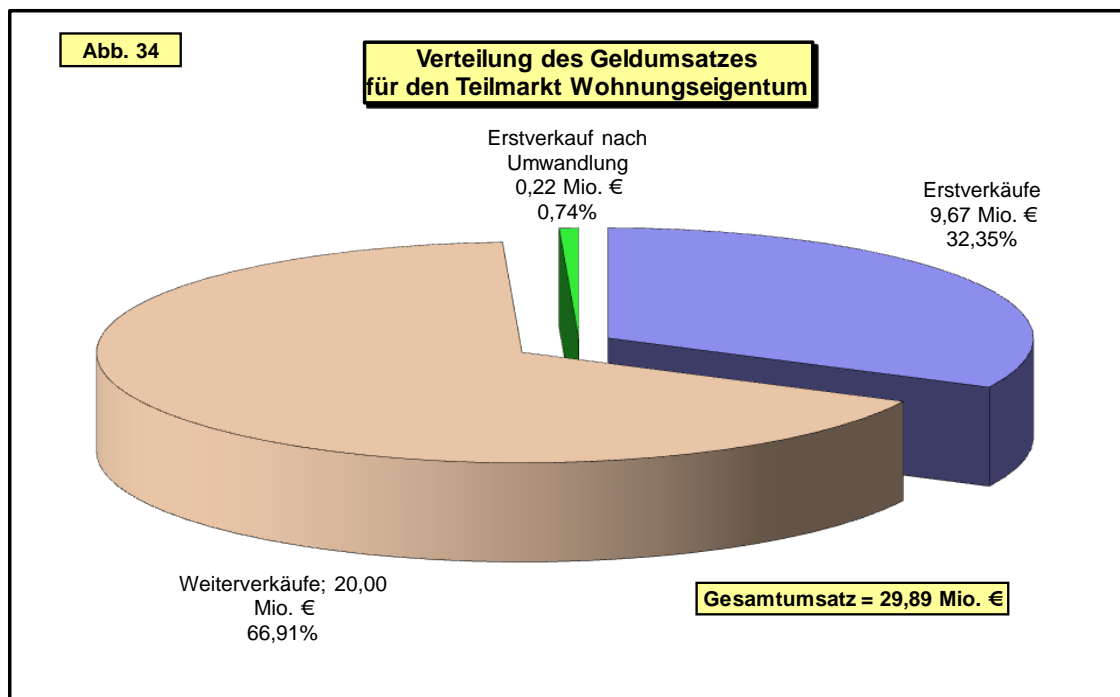
Bei den Erstverkäufen wurde im Jahr 2015 mit 36 Kauffällen ein Geldumsatz von 9,67 Millionen € erreicht. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 32,1 % und der Geldumsatz um rd. 34,2 % gefallen.

Es wurden nur 2 Kauffälle (2014: 16) mit einem Geldumsatz von 0,22 Millionen € (2014: 1,66 Mio. €) im Teilmarkt Erstverkauf nach Umwandlungen veräußert. Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend.

In der Abb. 33 wird die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungseigentum dargestellt.



In der Abb. 34 wird die Verteilung des Geldumsatzes für den Teilmarkt Wohnungseigentum dargestellt.



In den folgenden Abbildungen werden die ausgewerteten Kauffälle und der Geldumsatz für den Teilmarkt Wohnungseigentum nach den Stadtteilen (siehe auch Abb. 1 auf Seite 9) dargestellt.

Abb. 35: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle nach den Stadtteilen

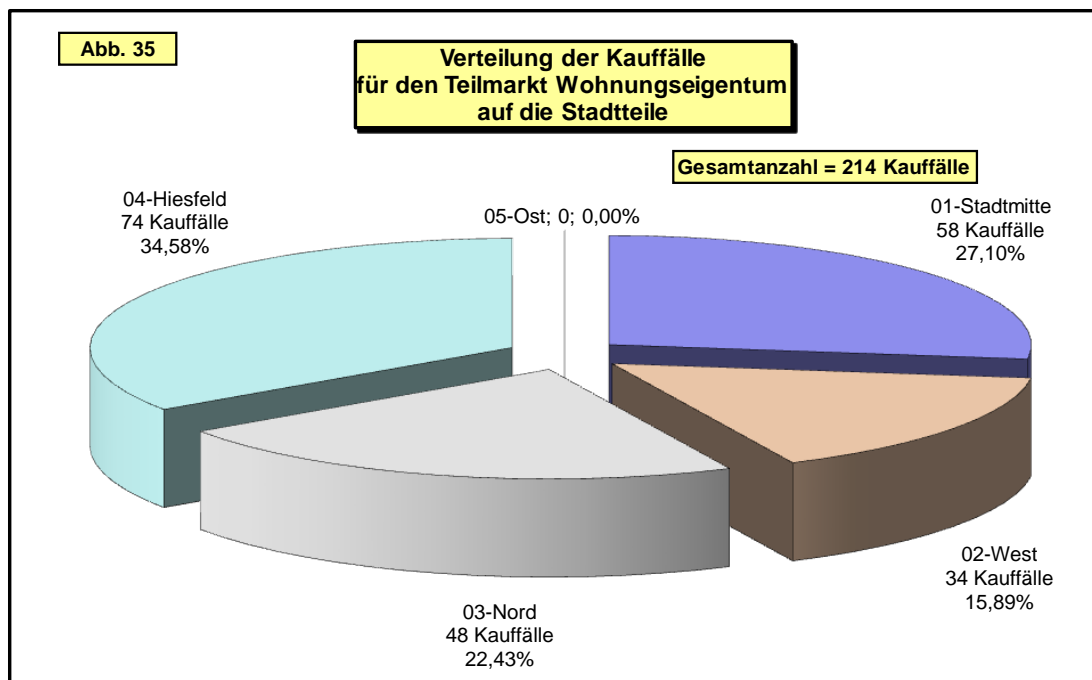
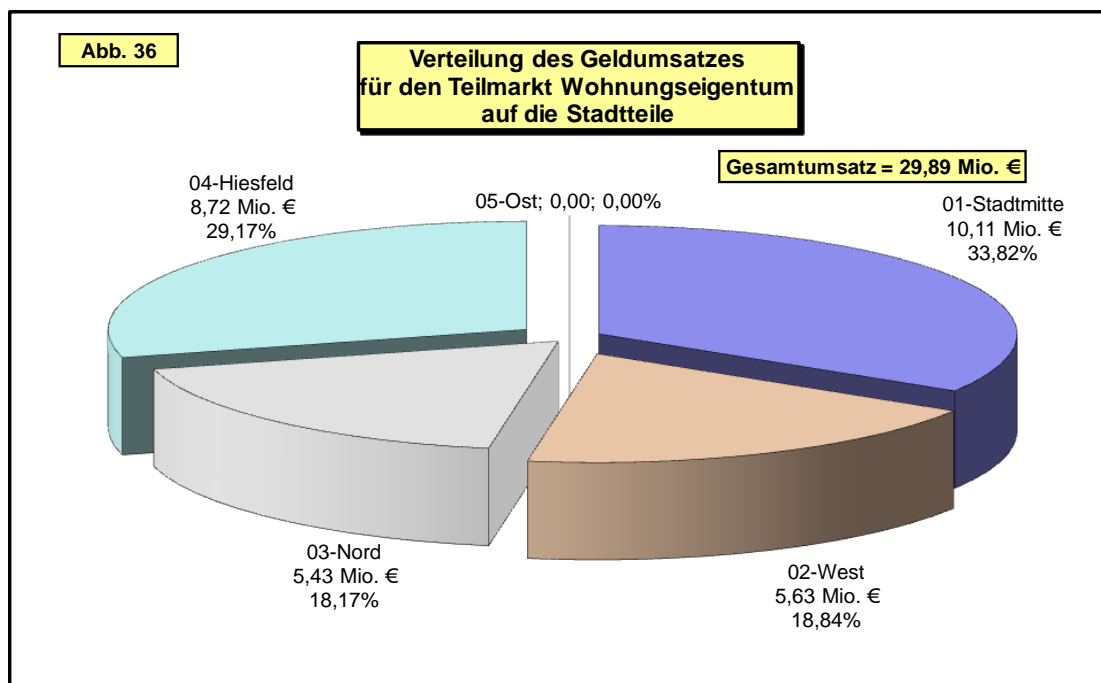


Abb. 36: Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile dargestellt.



Wie aus den Abb. 35 und 36 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt im Stadtteil „Stadtmitte“ mit rd. 33,8 % des Geldumsatzes und rd. 27,1 % der Kauffälle. Für die höchsten Geldumsätze ergab sich folgende Reihenfolge: Stadtmitte (10,11 Mio. €), Hiesfeld (8,72 Mio. €), West (5,63 Mio. €) und Nord (5,43 Mio. €).

## 7.2.2 Erstverkäufe

### 7.2.2.1 Kauffälle und Geldumsatz

In diesem Teilmarkt wurde im Jahr 2015 mit

**36 Kauffällen**

(2014: 53 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**9,67 Millionen €**

(2014: 14,69 Millionen €)

erreicht.

Das sind 17 Kauffälle (rd. 32,1 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um rd. 34,2 % ab.

Auf den Wohnsitz bezogen sind rd. 63,9 % (23 Kauffälle) aller Käufe im Jahr 2015 von Dinslakener Bürgern getätigt worden. Der Anteil der Personen mit auswärtigen Wohnsitz lag bei rd. 36,1 % (13 Kauffälle). Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus den angrenzenden Städten und Gemeinden (Voerde, Bottrop, Duisburg) rd. 19,4 % (7 Kauffälle). Der Anteil der sonstigen Erwerber lag bei rd. 16,7 % (6 Kauffälle).

Die Kaufpreise entfallen auf Neubauwohnungen aus 9 Objekten mit 3 bis 13 Wohneinheiten im Objekt. Sie verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 7 Bodenrichtwertzonen (4 Stadtteile). Im Mittel wurde 2015 für eine neuerstellte Eigentumswohnung rd. 268.600,- € (inkl. Preisanteil für Tiefgaragenstellplätze, Garagen bzw. Stellplatz) bezahlt, wobei die Preisspanne von 122.000,- € bis 726.000,- € reicht. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (bereinigter Kaufpreis; ohne Preisanteil von Nebenanlagen wie Tiefgaragenstellplatz, Garagen oder Carports) beträgt rd. 2.720,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Er ist gegenüber den Vorjahr um rd. 6,3 % gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich zwischen rd. 1.620,- €/m<sup>2</sup> und 3.570,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die mittlere Wohnfläche liegt bei rd. 92 m<sup>2</sup> (Spanne von rd. 50 m<sup>2</sup> bis rd. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Nachfolgend wird die Entwicklung der Kauffälle und des Geldumsatzes für den Teilmarkt der Erstverkäufe der letzten sechs Jahre tabellarisch wiedergegeben.

Tabelle 20: Preisentwicklung für den Teilmarkt Erstverkäufe seit 2010

Wohnungseigentum (Erstverkäufe)					
Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis <sup>1)</sup> (€)	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø ber. Kaufpreis <sup>2)</sup> (€/m <sup>2</sup> WF)
2010	26	4,51	173.500	80,5	1.660
2011	53	12,45	234.900	94,7	1.870
2012	77	17,06	221.600	84,1	1.960
2013	45	10,68	237.300	100,5	2.240
2014	53	14,69	277.200	102,0	2.560
2015	36	9,67	268.600	92,3	2.720
Veränd. z. Vorjahr (%)	-32,08%	-34,17%	-3,10%	-9,51%	6,25%
<sup>1)</sup> einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage					
<sup>2)</sup> einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage					



In der nachfolgenden Tabelle 21 werden die ausgewerteten Kauffälle des Teilmarktes Erstverkauf nach den Stadtteilen (siehe auch Abb. 1 auf Seite 9) aufgeschlüsselt.

Kauffälle und Geldumsatz (Erstverkäufe) in den einzelnen Stadtteilen					
Stadtteile	Kauf-fälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø ber. Kaufpreis (€/m² WF)
01-Stadtmitte	22	5,94	270.100	88,00	2.870
02-West	9	2,72	301.800	106,40	2.640
03-Nord	1	0,12 <sup>1)</sup>	aus Datenschutz keine Angaben		
04-Hiesfeld	4	0,89	222.100	88,70	2.350
05-Ost	0	0,00	0	0,00	0
<b>insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>9,55</b>	<b>268.500</b>	<b>92,30</b>	<b>2.720</b>

<sup>1)</sup> Dreifamilienwohnhaus

### 7.2.2.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise und der Wohnungsgrößen

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauf-fälle hinsichtlich

- Gesamtkaufpreis (Kaufpreishöhen)
- bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche
- Wohnungsgröße

Abb. 37: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (Erstverkäufe)

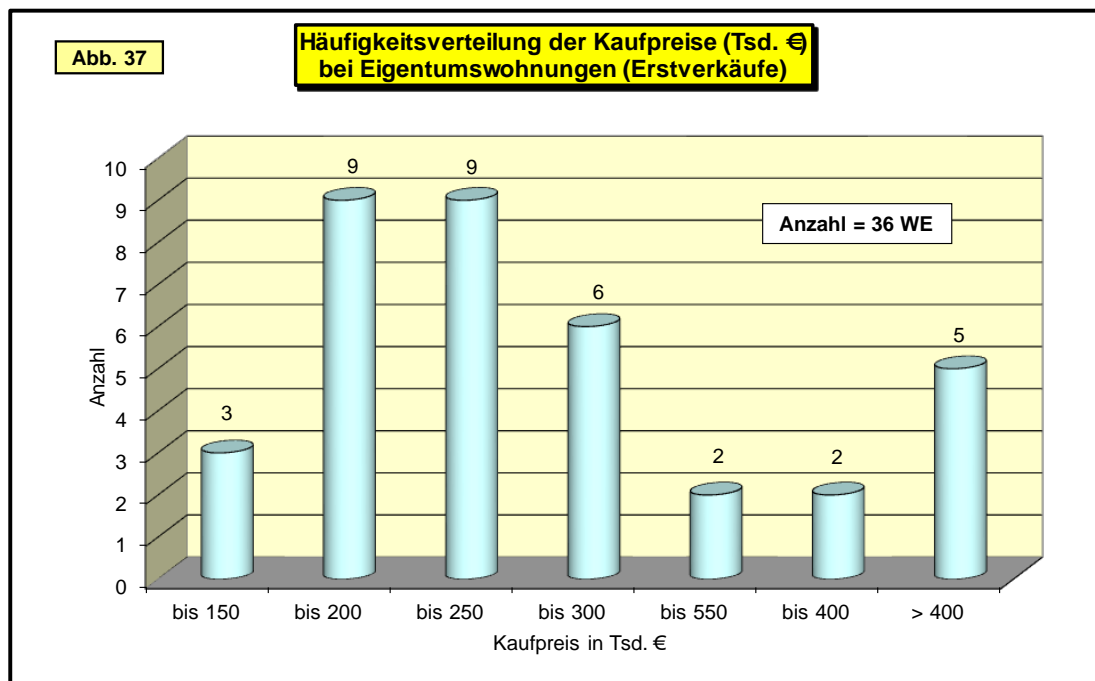


Abb. 38: Häufigkeitsverteilung der bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

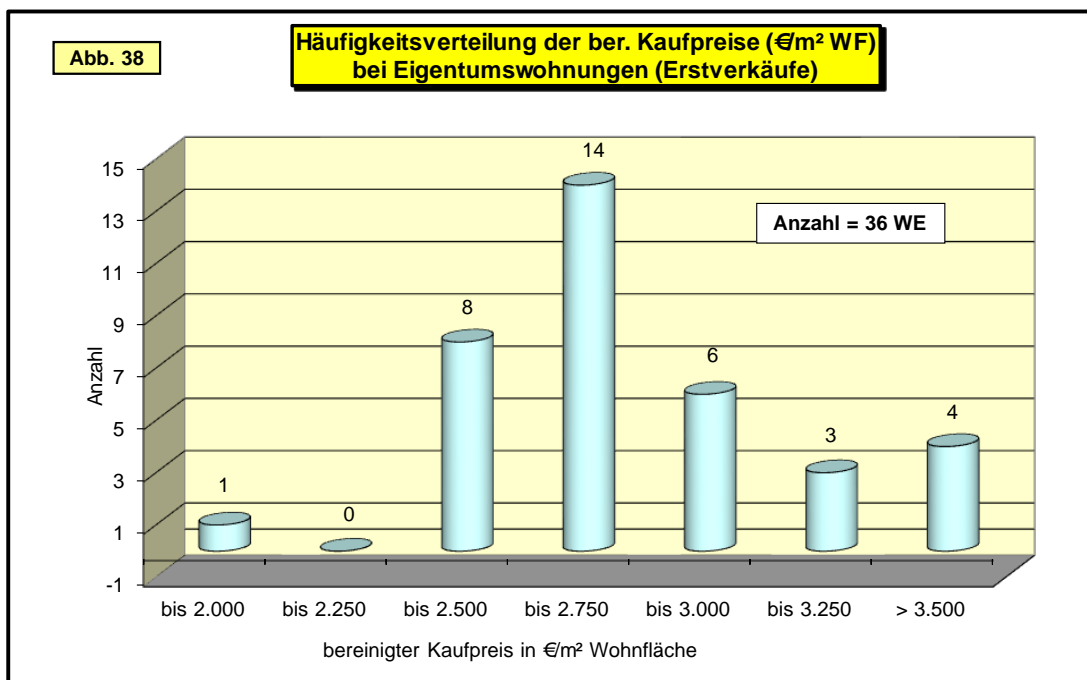
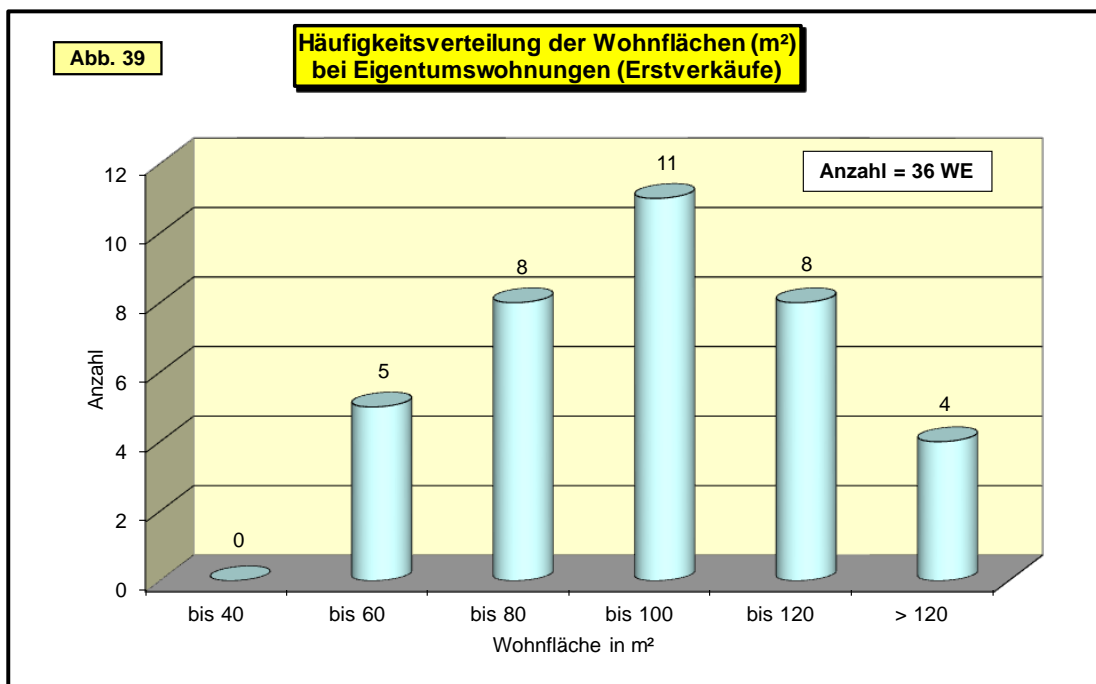


Abb. 39: Häufigkeitsverteilung der Wohnflächen (Erstverkäufe)



### **7.2.2.3 Preisentwicklung**

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt.

Für die breite Streuung der Kaufpreise sind neben der subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer eine Vielzahl von objektiven Qualitätsmerkmalen von Bedeutung, die bei der Wertermittlung jeweils im konkreten Einzelfall zu würdigen sind.

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben Lage, Alter und Zustand der Wohnung bzw. des Objekts. Darüber hinaus sind Grundriss, Geschosslage, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Belichtung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp/Zahl der Wohneinheiten, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

Die Verkäufe der Eigentumswohnungen wurden analysiert.

Bei den ausgewerteten Eigentumswohnungen wurden folgende Daten erfasst:

Lage, Baujahr, Aufteilungsplan Nr., Wohnungsgröße, Erstbezug, Weiterverkauf, Baujahr, Anzahl Wohneinheiten im Gebäude und Wohnanlage sowie Kaufpreis.

Nicht erfasst sind insbesondere: baulicher Zustand des Gebäudes, Wohnungszuschnitt, Himmelsrichtung der Wohnräume sowie alle Tatsachen, die erst durch eine Ortsbesichtigung zu klären wären.

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für neuerstellte Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 4 – 16 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

Der Gutachterausschuss hat bei der Untersuchung der erfassten Merkmale und dessen Eigenschaften von Eigentumswohnungen festgestellt, dass neben der Wohnlage auch die Wohnungsgröße und die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes bzw. der Wohnanlage sowie die Ausstattung einen deutlichen Einfluss auf den Kaufpreis haben.

#### Hinweis

Die nachfolgende Tabelle gibt die Preisentwicklung für neuerstellte Eigentumswohnungen seit 1996 wieder und ist nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Tabelle 22: Preisentwicklung für Erstverkäufe (neuerrichtete Eigentumswohnungen)

Erstverkäufe (neuerrichtete ETW) (60 bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche und 4 bis 16 WE/Gebäude)			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø ber. Kaufpreis <sup>1)</sup> (€/m <sup>2</sup> WF.)
1996	157	77,3	1.793
1997	126	75,4	1.754
1998	152	79,3	1.714
1999	75	77,4	1.818
2000	95	82,0	1.777
2001	67	80,0	1.810
2002	56	77,5	1.832
2003	51	79,7	1.863
2004	30	80,2	1.921
2005	45	91,1	1.793
2006	39	78,2	1.822
2007	26	83,6	1.983
2008	51	84,6	1.930
2009	40	84,6	1.922
2010	23	88,2	1.856
2011	35	92,4	2.101
2012	47	85,7	2.196
2013	41	89,7	2.210
2014	31	89,4	2.532
2015	18	82,8	2.601
Veränd. z. Vorjahr (%)		-7,38%	2,73%

<sup>1)</sup> einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

### **7.2.3 Weiterverkäufe**

#### **7.2.3.1 Kauffälle und Geldumsatz**

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

**176 Kauffällen**

(2014: 178 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**20,00 Millionen €**

(2014: 20,24 Millionen €)

erreicht.

Das sind 2 Kauffälle (rd. 1,1 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um rd. 1,2 % ab.

Auf den Wohnsitz bezogen sind rd. 65,9 % (116 Kauffälle) aller Käufe im Jahr 2015 von Dinslakener Bürgern getätigt worden. Der Anteil der Personen mit auswärtigen Wohnsitz lag bei rd. 34,1 % (70 Kauffälle). Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus den angrenzenden Städten und Gemeinden (Voerde, Hünxe, Bottrop, Oberhausen, Duisburg) rd. 23,9 % (42 Kauffälle). Duisburg ist mit rd. 10,8 % (19 Kauffälle), Oberhausen mit rd. 5,7 % (10 Kauffälle) sowie Voerde und Hünxe mit jeweils rd. 3,4 % (6 Kauffälle) hauptsächlich an der Erwerbsquote aus der unmittelbaren Nachbarschaft beteiligt. Der Anteil der sonstigen Erwerber lag bei rd. 10,2 % (18 Kauffälle).

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise herangezogen wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2015 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Für die Auswertung standen 159 Kauffälle zur Verfügung. Davon waren rd. 76 % (121) unvermietet und rd. 24 % (38) vermietet.

In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind Bodenwertanteile enthalten; nicht enthalten sind Werte für Tiefgaragenstellplätze bzw. Garagen. Bei den angegebenen Werten handelt es sich lediglich um durchschnittliche Kaufpreise. Der Einfluss von wertrelevanten Faktoren wie z. B. Wohnlage, Baujahr, Geschosslage, Vorhandensein von Balkonen, Größe der Wohnfläche, Ausstattung, baulicher Zustand, Gebäudetyp (Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. in der Wohnanlage) usw. wurden nicht untersucht. Die Durchschnittspreise eignen sich nur bedingt für Wertermittlungen. Sie geben jedoch einen Überblick über das Preisniveau und die Marktentwicklung.

Nachfolgend wird die Entwicklung der Kauffälle und des Geldumsatzes für den Teilmarkt der Weiterverkäufe der letzten sechs Jahre tabellarisch wiedergegeben.

Tabelle 22: Preisentwicklung für den Teilmarkt Weiterverkäufe seit 2010

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)						
	Kauffälle insgesamt			Kauffälle (mit bekannten Wohnflächen)		
Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis <sup>1)</sup> (€)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø ber. Kaufpreis <sup>2)</sup> (€/m <sup>2</sup> WF)
2010	150	16,54	110.300	140	85,6	1.290
2011	133	14,26	107.200	129	81,2	1.250
2012	134	15,57	116.200	128	82,3	1.340
2013	157	18,89	120.300	150	82,5	1.410
2014	178	20,24	113.700	168	81,7	1.340
2015	176	20,00	113.600	159	80,6	1.360
Veränd. z. Vorjahr (%)	-1,12%	-1,19%	-0,09%		-1,35%	1,49%

<sup>1)</sup> einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage  
<sup>2)</sup> einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

Im Mittel wurde 2015 für eine gebrauchte Eigentumswohnung rd. 1.360,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Standardabweichung von ± 353,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,5 % gestiegen.

In der nachfolgenden Tabelle 23 werden die ausgewerteten Kauffälle des Teilmarktes Weiterverkauf nach den Stadtteilen (siehe auch Abb. 1 auf Seite 9) aufgeschlüsselt.

Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) in den einzelnen Stadtteilen					
Stadtteile	Kauf-fälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø ber. Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)
01-Stadtmitte	36	4,17	115.800	80,90	1.310
02-West	24	2,82	117.400	80,20	1.390
03-Nord	45	5,10	113.200	84,25	1.310
04-Hiesfeld	71	7,91	111.500	79,49	1.360
05-Ost	0	0,00	0	0,00	0
<b>insgesamt</b>	<b>176</b>	<b>20,00</b>	<b>113.600</b>	<b>81,10</b>	<b>1.360</b>

### 7.2.3.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise, Wohnungsgrößen und Baujahre

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauf-fälle hinsichtlich

- Gesamtkaufpreis (Kaufpreishöhen)
- bereinigter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnungsgröße
- Baujahre (Altersklassen)

Abb. 40: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (Weiterverkäufe)

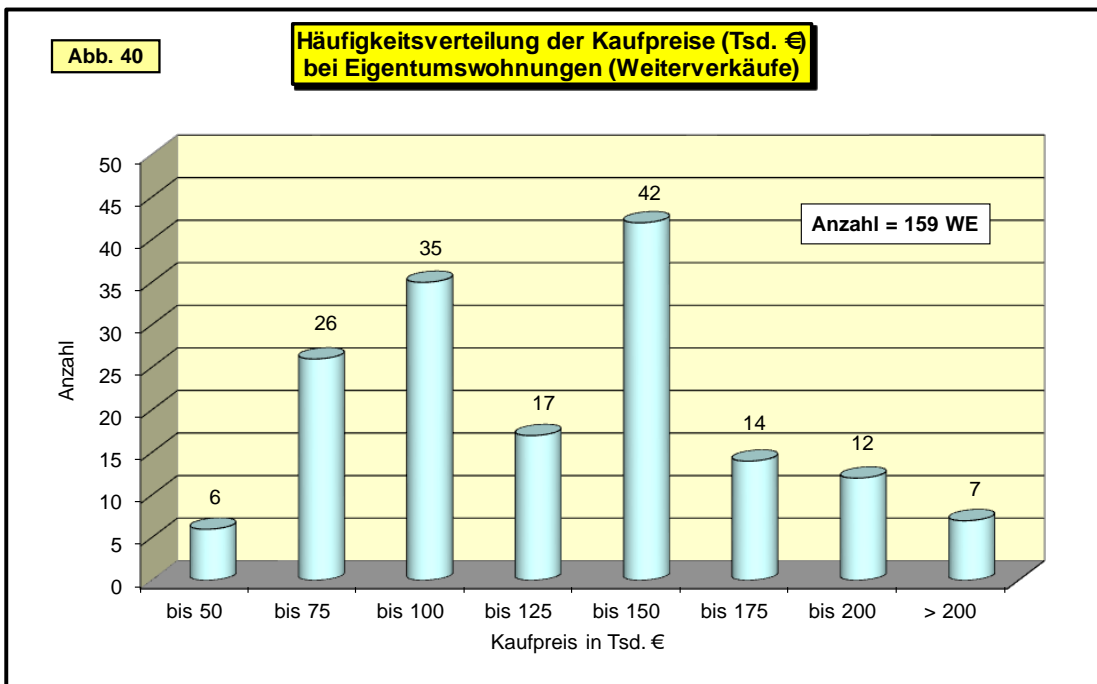


Abb. 41: Häufigkeitsverteilung der bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

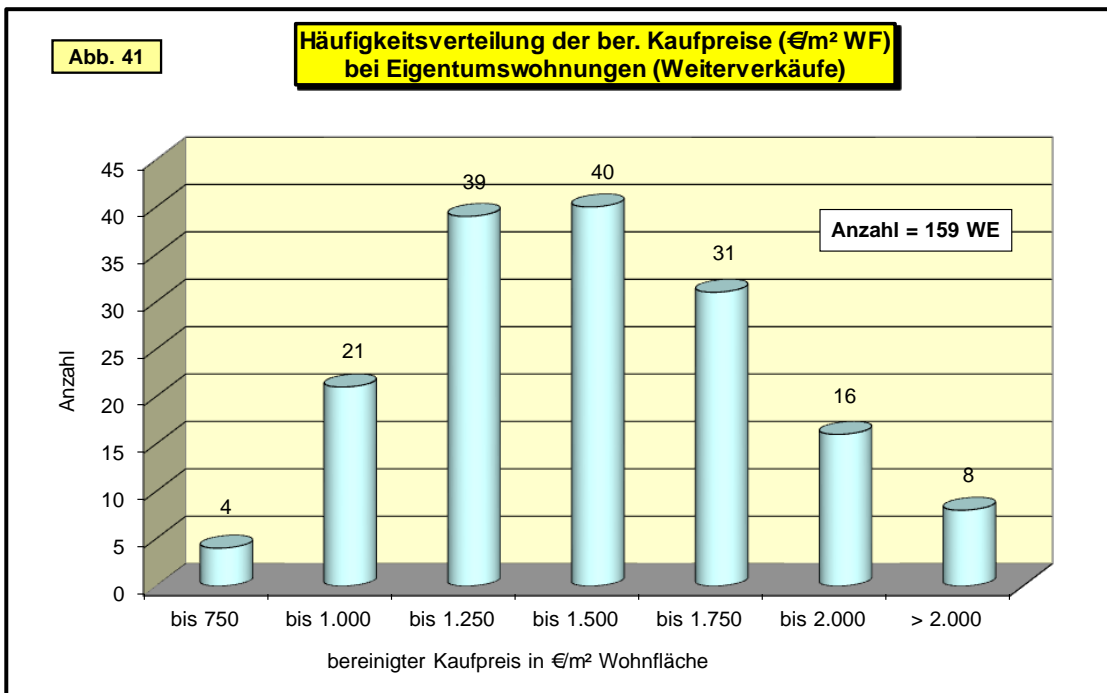


Abb. 42: Häufigkeitsverteilung der Wohnflächen (Weiterverkäufe)

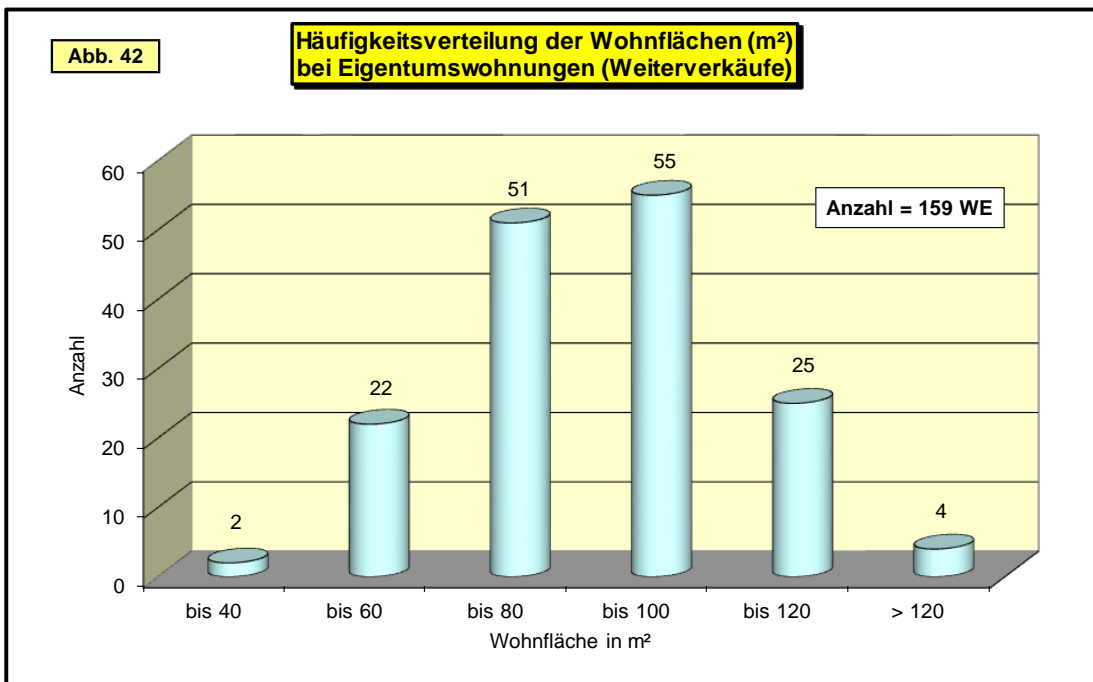
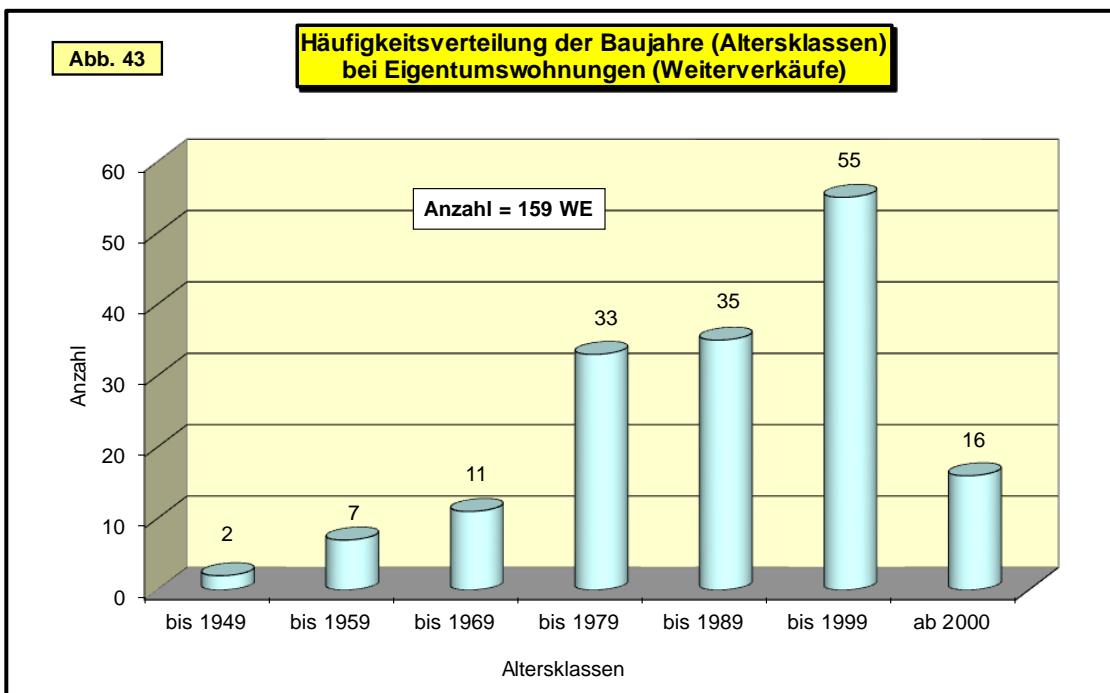


Abb. 43: Häufigkeitsverteilung der Baujahre (Altersklassen)





### **7.2.3.3 Durchschnittliche Vergleichskaufpreise für Weiterverkäufe**

Im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) lässt sich aus den Preisen des Berichtjahres keine wesentliche Preisentwicklung gegenüber den Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2014 feststellen. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise nach Stadtbezirken wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 herangezogen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert.

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße, -alter und -ausstattung relativ gut miteinander vergleichen. Die guten Vergleichsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Markt sowohl mit ihrem Gesamtpreis als auch mit dem relativen Kaufpreis €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten werden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit den dazugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen und Stadtbezirken angegeben. Größere als die durch die Standardabweichung beschriebenen Spanne abgedeckten Abweichungen von Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten. Die Durchschnittswerte enthalten keine Anteile der Eigentumswohnungen zugeordnete Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro € bzw. €/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Aussagen über die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklagen in den jeweiligen Objekten können ebenfalls nicht getroffen werden. Nicht berücksichtigt sind die im Rahmen von Erbbaurechten errichteten Objekte.

Teilweise bestehen erhebliche Preisspannen, welche insbesondere bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand bzw. allgemein auf den jeweiligen Ausstattungsstandard der Häuser zurückzuführen sind. Bei weniger als 4 Kauffällen erfolgt kein Eintrag (kein Markt).

Die aus den Kauffällen der Jahre 2011 bis 2015 ermittelten Durchschnittswerte für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen.

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert einer gebrauchten Eigentumswohnung überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (bereinigter Kaufpreis pro €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) multipliziert wird. Abweichungen sind als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben Lage, Alter und Zustand der Wohnung bzw. des Objekts. Darüber hinaus sind Grundriss, Geschosslage, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Belichtung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp und Zahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. Wohnanlage, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

#### Hinweis

Die nachfolgenden Tabellen geben jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeig-

net. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### 7.2.3.3.1 Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise (Vergleichsfaktoren) für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) sind nur Kauffälle in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 40 bis 120 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) lagen 418 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	38.000 €	bis	216.000 €
Wohnflächen	von	41 m <sup>2</sup>	bis	120 m <sup>2</sup>
Baujahre	von	1960	bis	2012
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis	79 Jahre
Anzahl Wohnungen in Anlage	von	4 WE	bis	30 WE

Diese teilen sich auf in 118 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 300 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach den ursprünglichen / tatsächlichen Baujahr einsortiert. In der folgenden Tabelle 24 werden die durchschnittlichen Vergleichskaufpreise nach Altersklassen und nach den Stadtbezirken (siehe auch Abb. 2 auf Seite 9) aufgeschlüsselt. Im Stadtbezirk „Lohberg“ wurden keine Kauffälle in den Altersklassen ab 1960 registriert. Daher können hier keine Angaben gemacht werden. Im Stadtbezirk „Blumenviertel“ lagen jeweils nur 2 Kauffälle in den Altersklassen 1960 bis 1989 sowie nur 1 Kauffall in der Altersklasse 1990 bis 1999 vor. Daher werden hierzu keine Angaben gemacht.

Tabelle 24: durchschnittliche Vergleichskaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Wohnanlagen von 4 bis 30 Wohneinheiten

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) Wohnanlagen 4 bis 30 WE; Wohnungsgrößen 40 bis 120 m <sup>2</sup> Altersklassen ab 1960						
Stadtbezirk	Baujahre (fiktiv)	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ] Anzahl
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	
Gesamtes Stadtgebiet	1960 bis 1969	32 27 - 37	72.938 38.000 - 119.000	70 42 - 81	1.041 706 - 1.628	( 206 ) 25
	1970 bis 1979	41 35 - 48	84.786 39.000 - 167.500	76 42 - 111	1.105 737 - 1.626	( 183 ) 79
	1980 bis 1989	50 46 - 57	99.652 45.000 - 178.500	80 42 - 120	1.232 853 - 1.758	( 201 ) 66
	1990 bis 1999	62 55 - 68	119.203 54.500 - 198.000	78 43 - 119	1.531 1.086 - 2.079	( 201 ) 180
	ab 2000	71 65 - 77	157.153 72.000 - 216.000	86 44 - 117	1.821 1.207 - 2.305	( 201 ) 69
	01-Innenstadt	1960 bis 1969	kein Markt			
1970 bis 1979		42 39 - 47	80.617 50.500 - 143.000	75 58 - 104	1.064 765 - 1.445	( 195 ) 15
1980 bis 1989		48 46 - 52	99.132 52.000 - 178.500	81 42 - 120	1.211 904 - 1.489	( 177 ) 17
1990 bis 1999		63 58 - 67	93.395 54.500 - 178.250	67 46 - 93	1.374 1.086 - 1.974	( 227 ) 13
ab 2000		70 67 - 71	166.375 96.000 - 216.000	90 55 - 114	1.839 1.650 - 2.63	( 149 ) 6

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Stadtbezirk	Baujahre (fiktiv)	φ Restnutzungsdauer [Jahre] Spanne	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€] Spanne	φ Wohnfläche [m²] Spanne	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m²] Spanne	(Stad.-Abw.) ± [€/m²] Anzahl
02-Averbruch	1960 bis 1969	kein Markt				0
	1970 bis 1979	kein Markt				3
	1980 bis 1989	kein Markt				1
	1990 bis 1999	61 55 - 66	120.517 73.750 - 160.000	79 48 - 105	1.524 1.169 - 1.850	( 204 ) 15
	ab 2000	71 66 - 77	151.543 95.500 - 205.000	85 49 - 117	1.790 1.207 - 2.175	( 270 ) 15
03-Hagenviertel	1960 bis 1969	33 28 - 35	84.679 72.000 - 107.250	77 68 - 81	1.102 960 - 1.324	( 138 ) 7
	1970 bis 1979	41 39 - 43	98.787 63.000 - 130.000	88 59 - 101	1.121 1.003 - 1.333	( 102 ) 12
	1980 bis 1989	51 48 - 53	109.085 45.000 - 145.000	94 50 - 112	1.131 900 - 1.368	( 160 ) 8
	1990 bis 1999	kein Markt				1
	ab 2000	74 72 - 76	181.740 148.000 - 209.000	92 75 - 103	1.967 1.807 - 2.090	( 108 ) 5
04-Eppinghoven	1960 bis 1969	kein Markt				0
	1970 bis 1979	kein Markt				1
	1980 bis 1989	49 47 - 51	85.425 58.000 - 135.000	67 49 - 88	1.268 1.020 - 1.530	( 119 ) 8
	1990 bis 1999	64 60 - 67	130.231 75.000 - 184.250	78 47 - 97	1.674 1.437 - 1.904	( 153 ) 13
	ab 2000	68 65 - 72	162.950 124.000 - 195.000	93 73 - 111	1.758 1.550 - 2.90	( 164 ) 10
05-Lohberg		kein Markt				0
06-Blumenviertel	1960 bis 1999	kein Markt				7
07-Feldmark, Bruch	1960 bis 1969	33 30 - 35	59.972 38.000 - 92.250	64 42 - 81	936 727 - 1.133	( 158 ) 9
	1970 bis 1979	40 37 - 42	72.806 56.000 - 88.000	73 60 - 95	1.008 737 - 1.375	( 186 ) 9
	1980 bis 1989	48 46 - 53	77.294 58.000 - 94.600	73 67 - 81	1.062 853 - 1.237	( 155 ) 8
	1990 bis 1999	62 55 - 68	120.970 63.000 - 178.500	80 43 - 113	1.523 1.213 - 1.890	( 166 ) 44
	ab 2000	71 67 - 77	158.921 72.000 - 215.000	82 44 - 108	1.927 1.653 - 2.305	( 210 ) 12
08-Oberlohberg	1960 bis 1969	kein Markt				1
	1970 bis 1979	43 37 - 46	115.940 51.580 - 167.500	91 48 - 103	1.250 1.049 - 1.626	( 238 ) 7
	1980 bis 1989	kein Markt				0
	1990 bis 1999	63 61 - 66	144.167 101.000 - 198.000	83 72 - 102	1.719 1.382 - 2.079	( 203 ) 12
	ab 2000	kein Markt				0

Stadtbezirk	Baujahre (fiktiv)	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl
09-Hiesfeld	1960 bis 1969	34 31 - 37	77.600 54.500 - 105.000	71 45 - 79	1.100 930 - 1.329	( 164 ) 5
	1970 bis 1979	41 35 - 48	78.067 39.000 - 145.000	71 43 - 111	1.092 875 - 1.469	( 166 ) 30
	1980 bis 1989	52 47 - 57	109.300 48.000 - 150.000	82 41 - 106	1.329 1.035 - 1.631	( 170 ) 22
	1990 bis 1999	62 56 - 68	117.465 62.000 - 178.135	77 43 - 119	1.517 1.142 - 2.076	( 192 ) 81
	ab 2000	70 66 - 77	148.901 111.250 - 192.000	84 57 - 117	1.772 1.504 - 2.043	( 158 ) 21

Die ermittelten Durchschnittswerte verstehen sich als Lagewerte für eine gebrauchte Eigentumswohnung in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (ohne Nebenanlagen wie Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze) mit den vorgenannten Merkmalen in einem definierten Gebiet (Stadtbezirk). Bei der Anwendung der vorgenannten Durchschnittswerte sind Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumsanlage, der Ausstattungsklasse, der Geschosslage, der Mietsituation (vermietet, unvermietet), des Modernisierungsstandes sowie der Ausstattung der Wohnung zu berücksichtigen. Daher dienen die vorgenannten Angaben nur zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

#### 7.2.3.3.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise (Vergleichsfaktoren) für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in großen Wohnanlagen sind nur Kauffälle in Wohnanlagen mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 40 bis 120 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden. Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze etc. sind in den Werten nicht enthalten und ggf. separat zu berücksichtigen. Die Durchschnittswerte in großen Anlagen dienen der Einschätzung für den Wert einer Wohnung.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in großen Anlagen lagen 93 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	43.000 €	bis	155.000 €
Wohnflächen	von	56 m <sup>2</sup>	bis	108 m <sup>2</sup>
Baujahre	von	1969	bis	1982
Restnutzungsdauer	von	35 Jahre	bis	51 Jahre
Anzahl Wohnungen in Anlage	von	32 WE	bis	96 WE

Diese Kauffälle entfallen auf 9 Objekte und verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

Tabelle 25: durchschnittliche Vergleichskaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in großen Wohnanlagen

<b>Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)</b> <b>Wohnanlagen größer 30 WE; Wohnungsgrößen 40 bis 120 m<sup>2</sup></b> <b>Stadtteil: 01-Innenstadt</b>						
Adresse	WE in Wohnanlage	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl
Bahnstraße 23 - 31 Roonstraße 2 - 4	82	47 44 - 51	92.906 65.000 - 116.000	89 56 - 103	1.051 891 - 1.291	( 134 ) 16
Roonstraße 1 - 7	43	47 45 - 49	111.400 77.000 - 155.000	95 82 - 108	1.160 937 - 1.435	( 210 ) 7
Bahnstraße 20 - 26	37	49 48 - 51	81.000 65.000 - 110.000	73 56 - 87	1.107 895 - 1.265	( 191 ) 7

<b>Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)</b> <b>Wohnanlagen größer 30 WE; Wohnungsgrößen 40 bis 120 m<sup>2</sup></b> <b>Stadtteil: 02-West</b>						
Adresse	WE in Wohnanlage	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl
Helenenstr. 30 Ernst-Moritz-Arndt 28	54	41 39 - 44	70.000 50.000 - 107.750	77 59 - 108	902 779 - 1.077	( 93 ) 12

<b>Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)</b> <b>Wohnanlagen größer 30 WE; Wohnungsgrößen 40 bis 120 m<sup>2</sup></b> <b>Stadtteil: 03-Nord</b>						
Adresse	WE in Wohnanlage	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl
Weißenburgstr. 37 - 41	48	36 35 - 38	94.250 60.000 - 119.000	87 67 - 97	1.076 893 - 1.291	( 135 ) 10

<b>Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)</b> <b>Wohnanlagen größer 30 WE; Wohnungsgrößen 40 bis 120 m<sup>2</sup></b> <b>Stadtteil: 04-Hiesfeld</b>						
Adresse	WE in Wohnanlage	φ Restnutzungsdauer [Jahre]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.-Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ]
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Anzahl
Sperberweg 4 - 6	96	40 38 - 42	57.594 43.000 - 76.500	68 61 - 83	854 683 - 1.110	( 126 ) 18
Heisterbusch 2 - 16 Taubenstr. 89	96	38 37 - 39	84.250 72.000 - 100.000	88 76 - 93	954 791 - 1.099	( 99 ) 8
Taubenstr. 83 - 87	34	38 37 - 40	73.286 45.500 - 110.000	79 63 - 100	926 722 - 1.231	( 187 ) 8
Büngelerstr. 30 - 34 Tannengrund 7	32	36 34 - 39	97.270 66.600 - 119.000	73 65 - 83	1.325 1.023 - 1.496	( 191 ) 7

### 7.2.3.3 Wohnungseigentum in Zwei- und Dreifamilienhäusern

#### Zweifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Zweifamilienhäusern konnten 38 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Die in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude (überwiegend Doppelhaushälften) wurden in den achtziger und neunziger Jahren errichtet und werden eigengenutzt. Diese Kauffälle verteilen sich auf 3 Stadtbezirke. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle. Die Durchschnittswerte enthalten keine Anteile der Eigentumswohnung zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro € bzw. € m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Tabelle 26: durchschnittliche Vergleichskaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Zweifamilienhäusern

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) in Zweifamilienhäuser							
Stadtbezirk	Bau- jahre	φ Restnutz- ungsdauer [Jahre]	φ Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.- Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ] Anzahl
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	
02-Averbruch (Buchenstr. u.a.)	1992 bis 1995	60 57 - 63	413 280 - 557	174.444 120.000 - 220.000	107 81 - 119	1.568 1.281 - 1.908	( 207 ) 11
07-Feldmark, Bruch (Brombeerweg. u.a.)	1993 bis 1998	62 59 - 65	403 288 - 575	161.231 120.000 - 210.000	104 91 - 126	1.472 1.274 - 1.741	( 150 ) 13
09-Hiesfeld (Rabenkamp. u.a.)	1988 bis 1992	58 54 - 60	418 299 - 594	171.500 155.000 - 188.000	108 99 - 112	1.522 1.287 - 1.656	( 91 ) 14

#### Dreifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Dreifamilienhäusern konnten 26 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Die in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude (überwiegend Doppelhaushälften) wurden in den achtziger und neunziger Jahren errichtet und werden eigengenutzt. Diese Kauffälle verteilen sich auf 2 Stadtbezirke. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle. Die Durchschnittswerte enthalten keine Anteile der Eigentumswohnung zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro € bzw. € m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Tabelle 27: durchschnittliche Vergleichskaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Dreifamilienhäusern

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) in Dreifamilienhäuser							
Stadtbezirk	Bau- jahre	φ Restnutz- ungsdauer [Jahre]	φ Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	φ Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	φ bereinigter Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	(Stad.- Abw.) ± [€/m <sup>2</sup> ] Anzahl
		Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	Spanne	
07-Feldmark, Bruch	1981 bis 1999	57 46 - 66	428 273 - 646	125.326 79.900 - 200.000	84 50 - 128	1.459 1.271 - 1.722	( 150 ) 19
09-Hiesfeld	1989 bis 1999	60 56 - 65	345 257 - 474	144.800 113.000 - 170.000	83 71 - 98	1.664 1.534 - 1.885	( 135 ) 7

### **7.2.4 Erstverkäufe nach Umwandlungen**

Bei den Umwandlungen handelt es sich um Wohnungen, die ursprünglich als Mietwohnungen errichtet und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden.

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

#### **2 Kauffällen**

(2014: 16 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**0,22 Millionen €**

(2014: 1,66 Millionen €)

erreicht.

Der Teilmarkt Erstverkauf nach Umwandlung spielt auf dem Wohnungsmarkt in Dinslaken keine nennenswerte Rolle. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine detaillierte Aussage zur Preisentwicklung nicht möglich.

### **7.3 Wohnungs- und Teilerbbaurechte**

Bei einem Wohnungserbbaurecht handelt es sich um eine verkaufte Eigentumswohnung, die sich auf einem Erbbaugrundstück befindet. Teilerbbaurechte sind gewerbliche Einheiten (z.B. Laden, Büro, Garage u.a.), die sich ebenfalls auf einem Erbbaugrundstück befinden. Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (hierzu zählen z.B. Büros, Lagenlokale, Lagerräume usw.) zum Inhalt. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2015 mit

#### **14 Kauffällen**

(2014: 6 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**1,42 Millionen €**

(2014: 0,58 Millionen €)

erreicht.

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Baujahrsklassen ist eine detaillierte Aussage zur Preisentwicklung in diesem Jahr nicht möglich.

### **7.4 Teileigentum**

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (hierzu zählen z.B. Büros, Lagenlokale, Lagerräume usw.) zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 73 Kauffälle (Vorjahr: 6) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 9,58 Mio. € (Vorjahr: 0,47 Mio. €) registriert.

Von den 73 Kauffällen entfielen 66 Kauffälle (Erstverkäufe) auf Pflegeappartements an der Martha- und Küpperstraße mit einem Geldumsatz von 8,79 Mio. €. Diese barrierefreien Wohnungen bestehen meist aus einem kleinen Appartement mit einem eigenen Duschbad. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsküchen stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die

Häuser sind mit Aufzugsanlagen ausgestattet. Die Appartements (ohne anteilige gemeinschaftliche Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen) haben eine Größe von rd. 21 m<sup>2</sup> bis rd. 24 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 133.235,-- € (Spanne von 117.760,-- € bis 159.012,-- €). In diesen Kaufpreisen sind die Bodenwertanteile und die Einrichtungskosten enthalten.

Ohne diese Erstverkäufe wurden 7 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 0,79 Mio. € registriert.

Kauffälle über gewerbliche Einheiten (Läden, Praxen etc.) sind nur in geringer Anzahl vorhanden und zu unterschiedlich, um gesicherte Aussagen über diesen Teilmarkt machen zu können.

### 7.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss durch das Amtsgericht Dinslaken

#### 7 Zwangsversteigerungsbeschlüsse

(2014: 12 Zwangsversteigerungsbeschlüsse)

mit ein Geldumsatz von

**1,13 Millionen €**

(2014: 0,91 Millionen €)

zugeleitet.

Das sind rd. 2,3 % aller Kauffälle bzw. rd. 2,7 % des Gesamtumsatzes für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

### 7.6 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2010 bis 2015	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
<b>Neubau</b>	<b>11.900,-- €</b>	<b>13.700,-- €</b>	<b>5.200,-- €</b>
Preisspanne von - bis	8.900,-- € bis 14.900,-- €	8.900,-- € bis 18.500,-- €	2.500,-- € bis 7.900,-- €
<b>Wiederverkäufe</b>	<b>6.500,-- €</b>	<b>9.000,-- €</b>	<b>2.500,-- €</b>
Preisspanne von - bis	3.000,-- € bis 10.000,-- €	5.000,-- € bis 13.000,-- €	2.000,-- € bis 3.000,-- €



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2016 ermittelt.

Nach § 11 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jeden Jahres veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, sind ortsüblich bekannt zu machen.

Nach § 11 Abs. 5 GAVO NRW sind die Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung (zumeist DGK oder Stadtplan) zu erfassen und darzustellen. Sie sind nur in Verbindung mit dieser Basiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden. Jedermann hat das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken veröffentlicht die Bodenrichtwerte als analoge Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage des Stadtplans im Maßstab 1 : 10.000.

Die Bodenrichtwertkarte ist zu den Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Hünxer Straße 81 in 46537 Dinslaken (Technisches Rathaus) - Zimmer 112 - kostenlos einsehbar.

Die Bodenrichtwerte ab dem 01.01.2011 sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal [BORISplus.NRW](http://BORISplus.NRW) unter der Adresse [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) eingesehen bzw. als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

### 8.2 Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (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).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte gelten für unbebaute Grundstücke, die eine gute bauliche Ausnutzbarkeit zulassen, wobei bei Durchführung der Bebauung die geringstmögliche seitliche Abstandfläche (Bauwich) i.d.R. von 3 m eingehalten wird.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksgröße / -tiefe) – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für Baulandflächen ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

An den Grenzen ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine Nachbarrichtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes besser übereinstimmt. Insbesondere in den Geschäftsstraßen muss in den Randbereichen der benachbarte Bodenrichtwert mit berücksichtigt werden. Hier können Verkehrswerte für Einzelgrundstücke bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen stark absinken.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat auf der Grundlage einer Untersuchung von Grundstücken in reinen Wohngebieten und Stadtrandlagen, die unmittelbar an starkbefahrenden Straßen oder an der Eisenbahnlinie liegen, festgestellt, dass jeweils je nach Intensität ein Abschlag von bis ca. 20 Prozent vorzunehmen ist.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertungsmodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwertgrundstücken ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

### **8.3 Bodenrichtwerte für Bauland**

Die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die Anzahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern, der Geschossflächenzahl (GFZ) und die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) dargestellt.

In Gebieten mit überwiegend individuellem Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine ein- oder zweigeschossige Bauweise. Hier beträgt die typische Grundstückstiefe 30 m, 35 m bzw. 40 m. Ergänzende Angaben werden zur Art der Grundstücksnutzung (Einzel-/Doppelhäuser, freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) gemacht. Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) erhalten als ergänzende Angabe zur Nutzung die Kennzeichnung ASB.

In Gebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die angegebene Geschossflächenzahl und typischen Grundstückstiefen von ca. 30 m bzw. ca. 40 m. Grundstücksteile, die diese Tiefen überschreiten und nur als Garten genutzt werden können, werden in der Regel mit 10 bis 20 Prozent des Bodenrichtwertes gehandelt.

Gemäß dem Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW (Runderlass des Innenministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010) ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthalts-

räumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (Tiefenumrechnungstabelle, Umrechnungstabellen für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ) für den individuellen Wohnungsbau und für den Geschosswohnungsbau) berücksichtigt werden.

#### **8.4 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen**

Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbe- und Industrieflächen ist zusätzlich zum Entwicklungszustand und der Art der Nutzung die Grundstücksgröße oder die Grundflächenzahl [GRZ] als Maß der baulichen Nutzung angegeben.

#### **8.5 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) sind aus Grundstückskaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften – wie Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit LW gekennzeichnet. Eine weitere Differenzierung nach Ackerland, ackerfähiges Grünland und Dauergrünland erfolgte nicht.

#### **8.7 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs (mA). Der Preis des Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald ist mit F gekennzeichnet.

### **8.8 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.

Für größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Wohnbauflächen an der Fliehbürg, Krankenhäuser, Zechengelände, Halden, Bahnflächen) wurden als eigene Zonen ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen) wurden in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art und Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

### **8.9 Erläuterungen der Eintragungen**

Die Bodenrichtwerte und die zugrunde gelegten Eigenschaften sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

Punkt:

Gebietstypisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone, für welches die nebenstehenden Attribute gelten.

Zahl über dem Bruchstrich:

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die farbliche Darstellung der Bodenrichtwerte entsprechend der Nutzung:

schwarz:	für Ein- / Zweifamilienhaus-, Gewerbe- / Industriegrundstücke
rot:	für den Geschosswohnungsbau, Mischgebiets- und Kerngebietsnutzung
hell grün:	für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
oliv grün:	für bebaute Flächen im Außenbereich

Zahl links:

Lageschlüssel (Laufende Nummer der Bodenrichtwertzone)

z.B. 101, 201, 301, 401, 501

Buchstaben unter dem Bruchstrich:

Art der baulichen Nutzung, z.B.:

W	=	Wohnbaufläche
M	=	Gemischte Bauflächen
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
G	=	Gewerbliche Bauflächen
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
LW	=	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland)
		Die Zahl gibt die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenrichtwertzone an.
F	=	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Waldflächen mit Aufwuchs (mA)

Zahl unter dem Bruchstrich:

Die gebietstypische Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks in Metern  
(z.B. 30 m, 35 m bzw. 40 m).

Zahl der Vollgeschosse (Z) in römischen Ziffern:

- I = eingeschossig
- II = zweigeschossig
- III = dreigeschossig
- IV = viergeschossig

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl -GRZ-

Die Grundflächenzahl [GRZ] des Richtwertgrundstücks gibt die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen innerhalb eines Bereiches an. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Geschossflächenzahl -GFZ-

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierte Ausnutzung dieses Grundstücks an. Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten realisiert wurde.

Grundstücksfläche:

Die angegebene Zahl beschreibt die durchschnittliche Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>.

Ergänzende Nutzung unter dem Bruchstrich:

- ASB = Außenbereich
- ED = Einzel-/Doppelhäuser
- EH = freist. Ein-/Zweifamilienhaus
- DH = Doppelhaushälfte
- RH = Reihenhaus

mit BV = Im Bodenrichtwert sind die Verpflichtungen aus einem Bergschadensvertrag enthalten (sogen. "Bergschadensverzicht")


Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung; sie stimmt nicht zwangsläufig mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder auch zu treffenden Festsetzungen überein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ermittelte zum Auswertungsstand 01.01.2016:


108	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, davon 61 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) 47 für den Geschosswohnungsbau
11	Bodenrichtwerte für Kerngebietsflächen
7	Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen
11	Bodenrichtwerte für Gewerbe- / Industrieflächen

4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen
1	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen
13	Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich
2	Bodenrichtwerte für Sonderflächen

Die einzelnen Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertliste 2016 aufgelistet dargestellt. Unter der Internetadresse [www.gars.nrw.de/ga-dinslaken](http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken) kann die Bodenrichtwertliste kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.




Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen




[Impressum](#)

**BORISplus.NRW App**




Nutzen Sie die kostenlose App für den mobilen Abruf der Bodenrichtwerte aus Nordrhein-Westfalen.


Links (extern)



Erhältlich im  
**App Store**



Erhältlich in  
**Google play**



Gutachterausschuss-Redaktions-System NRW

**GARS.NRW 2.0**

**das interne Redaktionssystem für die  
Gutachterausschüsse in NRW**

Hier gelangen Sie auf die Webseiten aller in **GARS.NRW** aktiven Gutachterausschüsse in NRW.

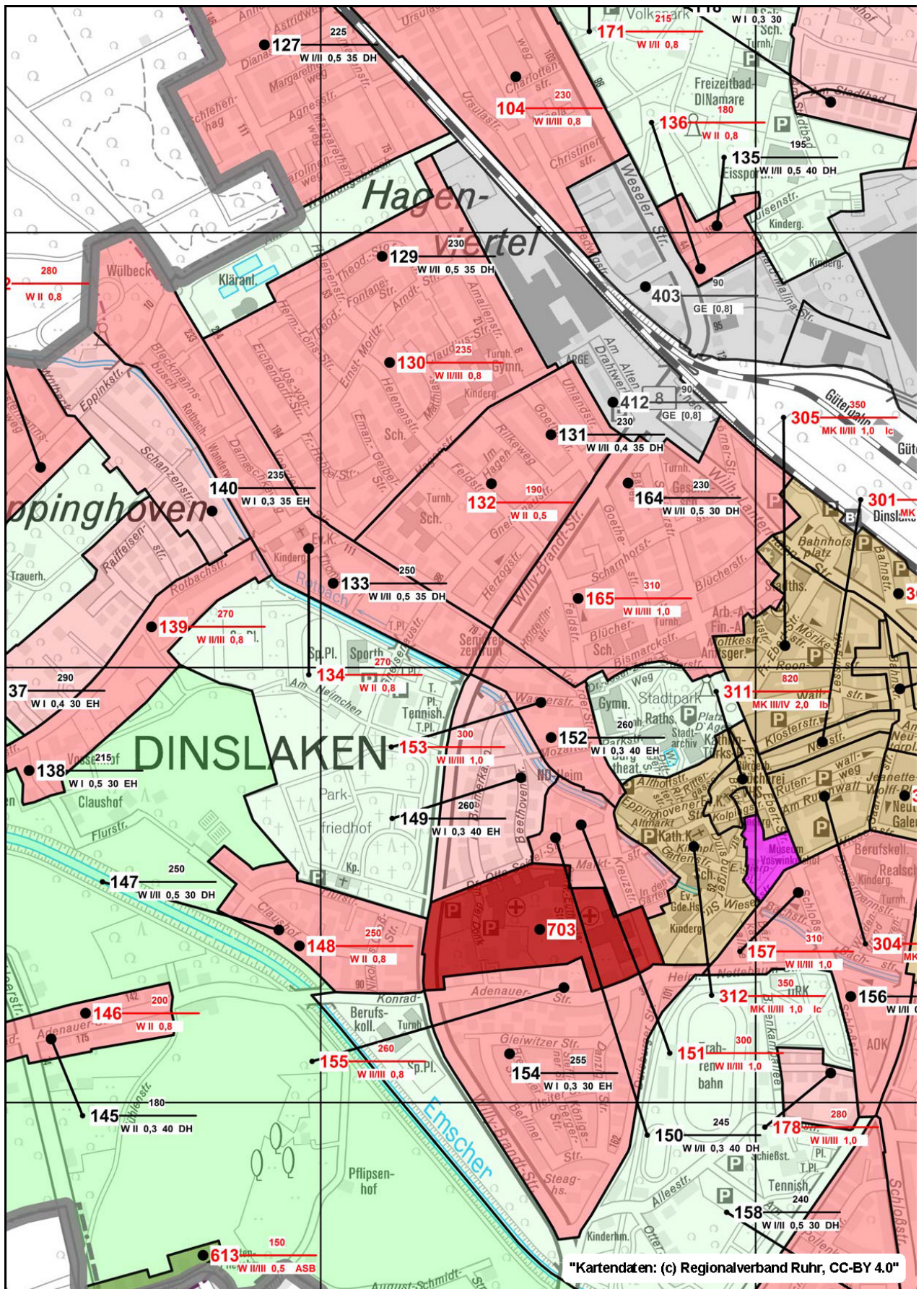
**Achten Sie bitte darauf, dass zur Benutzung die Annahme eines Cookies erforderlich ist.**

Alle **Gutachterausschüsse in NRW** erreichen Sie offiziell über [BORISplus.NRW](http://BORISplus.NRW)

Hier geht es zum **Administrationsbereich**, zur Eingabe und Pflege der Daten. Dieser Zugang ist **passwortgeschützt** und für unbefugte Zugriffe gesperrt! >> [Login](#) <<

Nachfolgend ist ein Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Dinslaken abgedruckt.

Abb. 44: Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte 2015/2016



### 8.10 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließen die Gutachterausschüsse als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Die nachfolgend angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Eine Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte gem. § 13 GAVO NRW zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 28: Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte von 2010 bis 2016

<b>Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke</b>				
<b>Jahrgang</b>	<b>Lage</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Stand 01.01.2010	gut	245	300	100
	mittel	210	225	80
	mäßig	175		
Stand 01.01.2011	gut	245	300	100
	mittel	225	230	85
	mäßig	185	175	45
Stand 01.01.2012	gut	245	300	100
	mittel	225	230	85
	mäßig	185	175	45
Stand 01.01.2013	gut	245	300	100
	mittel	225	230	85
	mäßig	185	175	45
Stand 01.01.2014	gut	245	300	100
	mittel	225	230	85
	mäßig	185	175	45
Stand 01.01.2015	gut	255	310	100
	mittel	230	235	85
	mäßig	185	175	45
Stand 01.01.2016	gut	255	310	100
	mittel	230	235	85
	mäßig	185	175	45

**A= Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen**

**B= Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau**

**C= gewerbliche Bauflächen**



### 8.11 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse

<http://www.BORISplus.nrw.de>

können die Bodenrichtwerte ab dem 01.01.2011 sowie die dazugehörigen Fachinformationen und die Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden bzw. als pdf-Dokumente heruntergeladen werden.

#### 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.



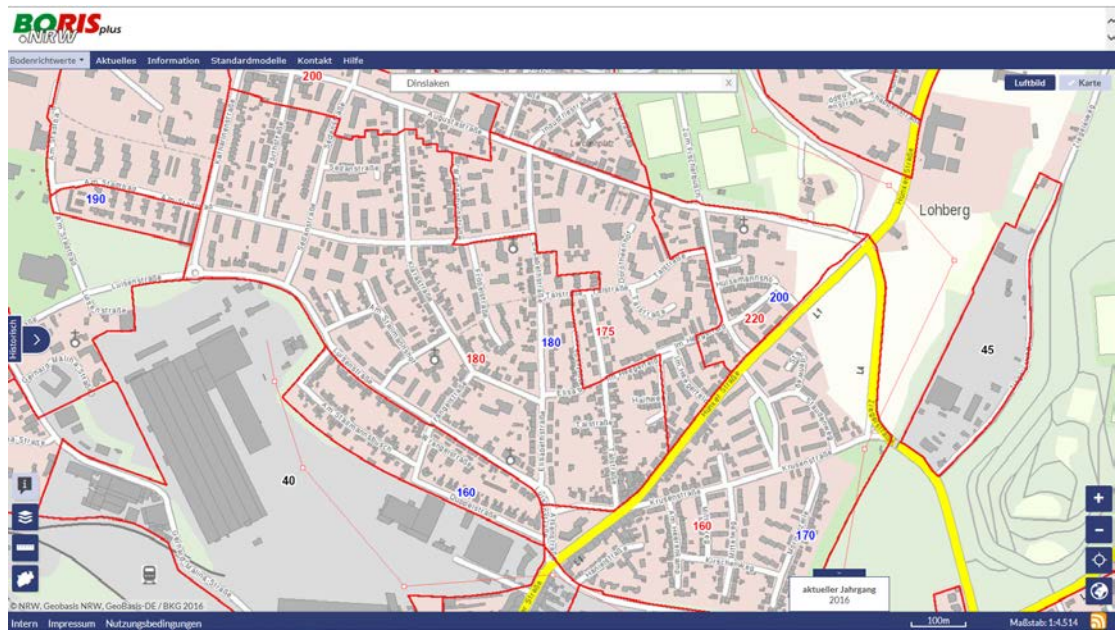
Hinweis: Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt

Ergänzend zum Online-Angebot von BORISplus.NRW können auch die Bodenrichtwerte mobil mit dem Smartphone abgerufen werden. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, auch als Android OS in Google Play verfügbar.

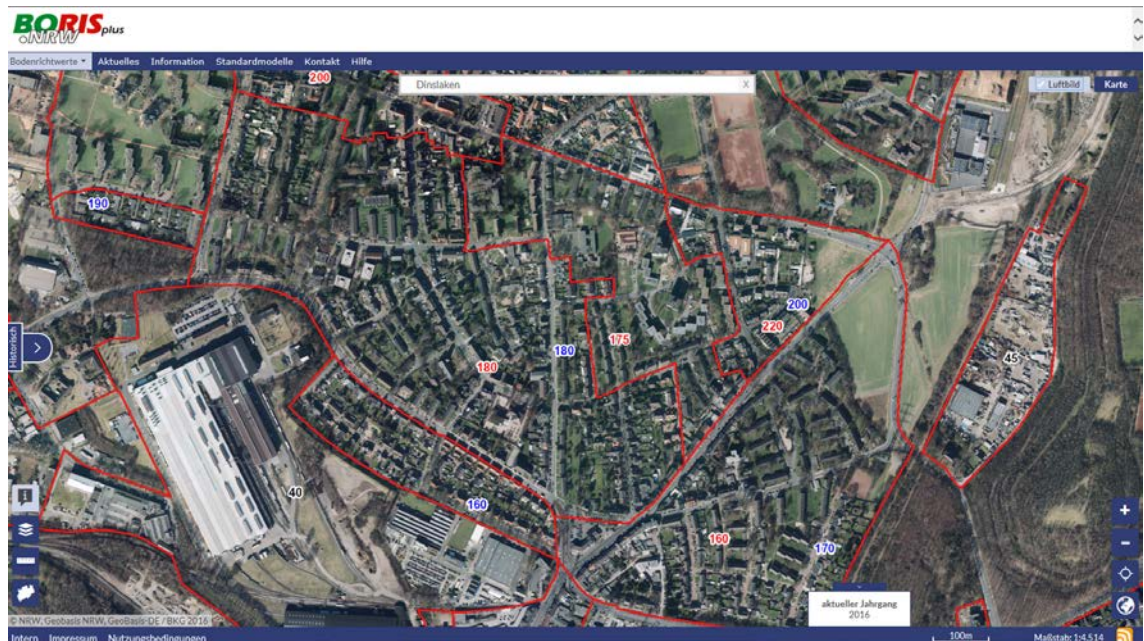


Im Folgenden sind beispielhaft Auszüge aus BORISplus.NRW mit unterschiedlichen Kartenhintergründen abgebildet.

Kartenansicht aus BORISplus – Bodenrichtwert und Zonenabbildung



Luftbild mit Bodenrichtwertzonen



Details zum ausgewählten Bodenrichtwert

**Detailinformationen**   

**Allgemeine Fachinformationen anzeigen**

BRW: Ein/zweigeschossig   BRW: Mehrgeschossig   Weitere Produkte   Zuständigkeit

**Örtliche Fachinformationen anzeigen**  

**Lage und Wert**

Gemeinde	Dinslaken
Postleitzahl	46537
Gemarkungsname	Dinslaken
Ortsteil	Blumenviertel und Gewerbegebiet Mitte
Bodenrichtwertnummer	123
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>180 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzungsart	Dopplehaushälfte
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
Tiefe	35 m
Bemerkung	Elisabethstraße 32
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige

## 9. Erforderliche Daten

Gemäß § 12 GAVO NRW i. V. m. § 9 ff. ImmoWertV sind Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11 ImmoWertV), Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten - wie nachfolgend beschrieben - in seiner Sitzung am 15. Februar 2016 durch Beschluss festgelegt.

### 9.1 Indexreihen

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

Bei unbebauten Bauflächen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch Bodenrichtwerte und die Preisentwicklung mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen aufgezeigt.

Indexreihen wurden für die Preisentwicklung für den individuellen Wohnungsbau (siehe Punkt 9.1.1, Tabelle 29), landwirtschaftliche Flächen (siehe Punkt 9.1.2, Tabelle 30), Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung (siehe Punkt 9.1.3, Tabelle 31) und Wohnungseigentum (siehe Punkt 9.1.4, Tabellen 32 und 33) ermittelt und beschlossen. Sie geben einen langfristigen Überblick über die Preisentwicklung.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle konnte beim Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Wohnbauland für Geschosswohnungsbau keine Indexreihe erstellt werden.

#### 9.1.1 Individueller Wohnungsbau

Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau) ist lokal und regional sehr unterschiedlich und auch innerhalb einer Gemeinde stark lageabhängig.

Detaillierte Angaben über das Preisniveau sind daher an dieser Stelle nicht möglich. Diese Angaben enthält die Bodenrichtwertkarte, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. über das Internetprotal BORISplus.NRW eingesehen werden kann.

Zur Übersicht wird das Preisniveau im Rahmen dieses Berichts tabellarisch und grafisch (siehe Seiten 99 bis 101) für die Bereiche Gemarkung Dinslaken und Gemarkung Hiesfeld getrennt angegeben.

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) wurden aus Durchschnittswerten aus den jeweils zum 31.12. (1975 bis 2002) bzw. zum 01.01. für die Jahre 2004 bis 2014 ermittelten Bodenrichtwerten errechnet und beziehen sich auf das Basisjahr 1995 = 100.

#### Hinweis

Die Bodenindexreihen sind aus Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet worden und können daher für Grundstücke mit abweichender Nutzungsart nur bedingt angewendet werden.

Nach einer Phase stark steigender Bodenpreise Ende der 70er Jahre, die bis etwa 1984/85 gedauert hat, ist in den Jahren danach eine Beruhigung der Preisentwicklung eingetreten. Rückläufige Preise waren nur für einige Jahre und verglichen mit dem Preisanstieg in den Jahren zuvor, in relativ geringem Ausmaß zu verzeichnen. Seit 1988/89 sind wieder tlw. leicht steigende Preise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich in den Jahren 1990 bis 2000 fortgesetzt.

Für die Jahre 2001 bis 2013 ist festzustellen, dass gegenüber 2000 die Preise im Wesentlichen konstant geblieben sind.

2014 sind die Preise gegenüber 2013 im Durchschnitt um 1,84 % gestiegen (Gemarkung Dinslaken um 2,09 % und Gemarkung Hiesfeld um 1,31 %).

2015 haben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben.

Die Indexreihen werden als Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet sowie für die Gemarkungen Dinslaken und Hiesfeld getrennt angegeben. Die Preisentwicklung verlief innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Abb. 45: Geltungsbereich der Indexreihen für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

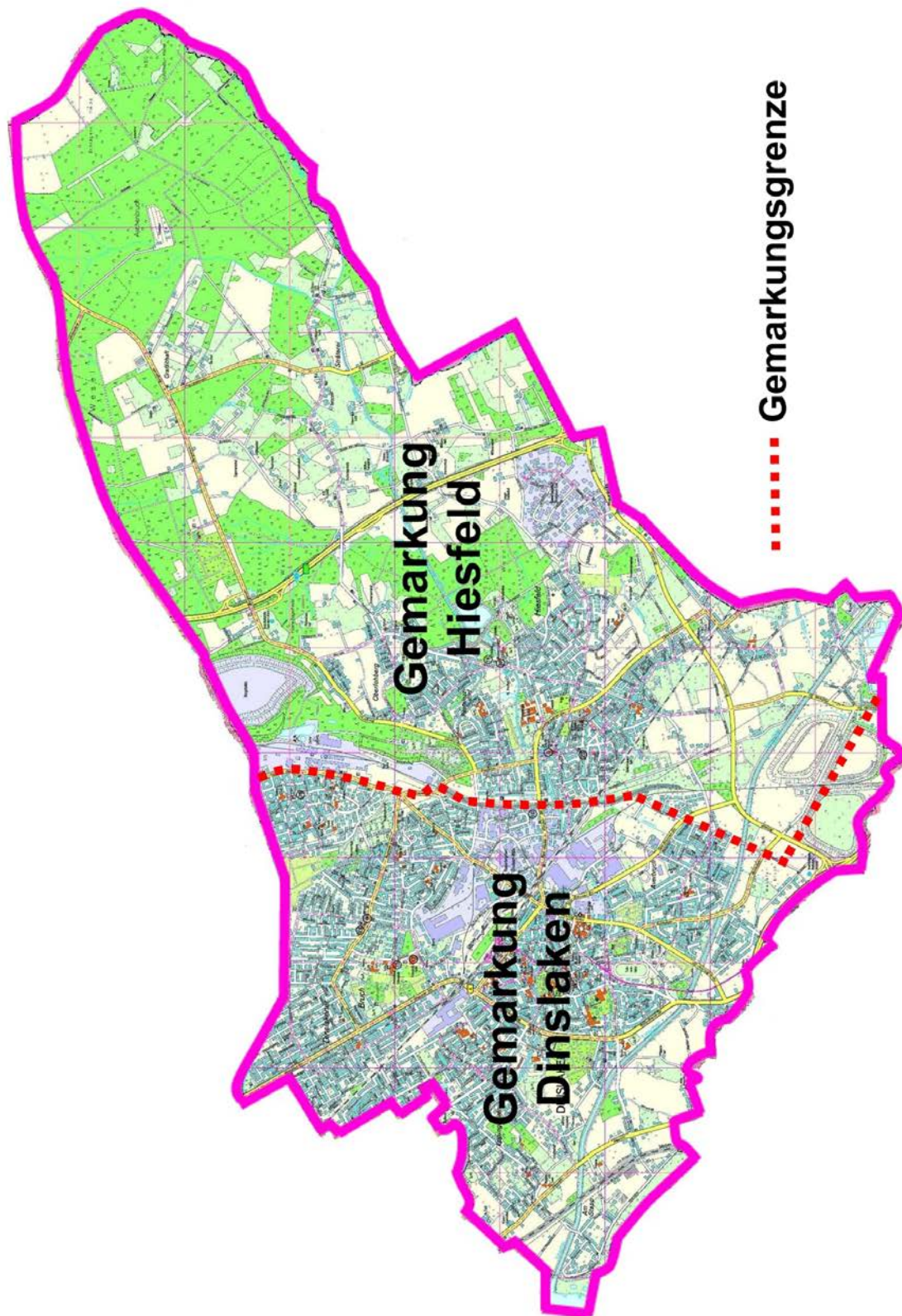


Tabelle 29: Bodenindexreihen für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

<b>Basisjahr 1995 = 100</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Gemarkung Dinslaken</b>	<b>Gemarkung Hiesfeld</b>	<b>Stadt Dinslaken gesamt</b>
1975	29,0	33,0	30,6
1976	34,1	33,8	34,4
1977	37,9	39,7	38,8
1978	38,1	41,0	39,4
1979	47,4	46,6	47,5
1980	60,0	67,1	62,8
1981	72,7	76,0	73,7
1982	80,1	75,2	76,6
1983	81,8	79,8	80,9
1984	86,2	85,5	85,4
1985	80,7	90,0	84,5
1986	75,8	81,4	78,1
1987	72,2	79,2	75,1
1988	71,6	78,1	74,3
1989	71,7	74,1	73,2
1990	73,7	75,8	75,1
1991	78,8	79,2	79,7
1992	87,6	90,0	89,1
1993	93,9	94,6	94,9
1994	96,1	96,7	96,7
<b>1995</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1996	109,4	106,8	108,4
1997	112,9	106,8	110,5
1998	113,8	106,8	111,0
1999	120,9	116,2	119,1
2000	121,8	116,6	119,8
2001	122,0	117,4	120,2
2002	122,0	117,4	120,2
2003	121,8	117,4	120,1
2004	121,8	117,4	120,1
2005	122,9	117,4	121,5
2006	122,9	117,4	121,5
2007	122,9	117,4	121,5
2008	122,5	117,4	121,3
2009	122,5	117,4	121,3
2010	122,7	120,4	122,5
2011	122,7	120,4	122,5
2012	122,7	120,4	122,5
2013	122,7	120,4	122,5
2014	125,3	122,0	124,8
2015	125,3	122,0	124,8

Abb. 46: Bodenindexreihen für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Gemarkung Dinslaken)

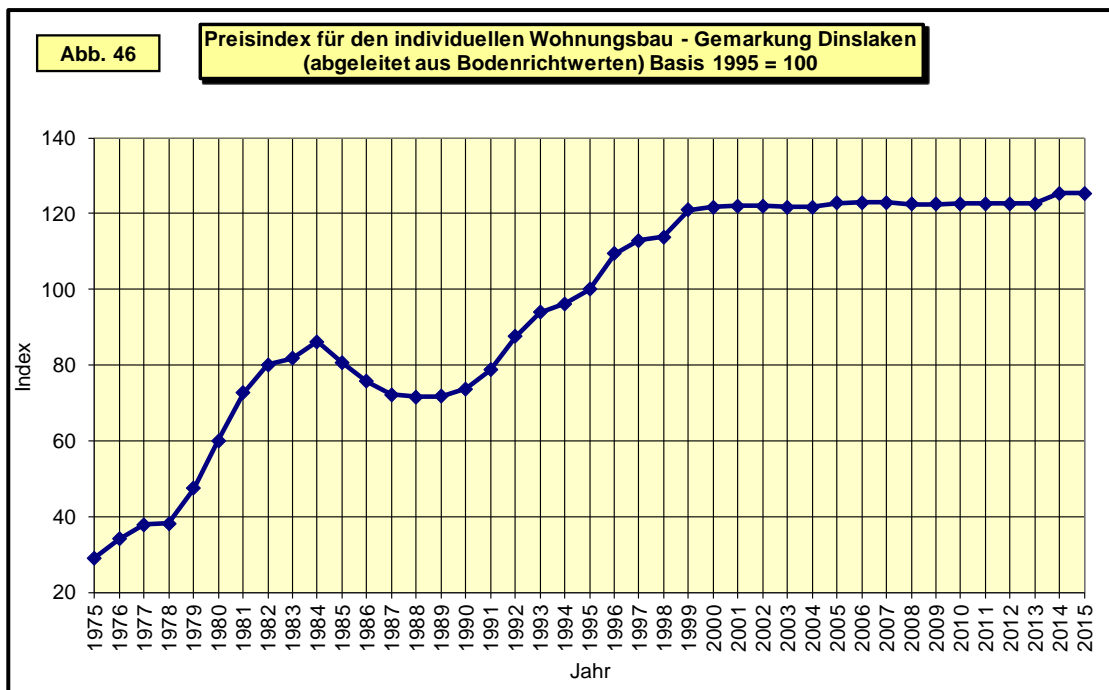


Abb. 47: Bodenindexreihen für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Gemarkung Hiesfeld)

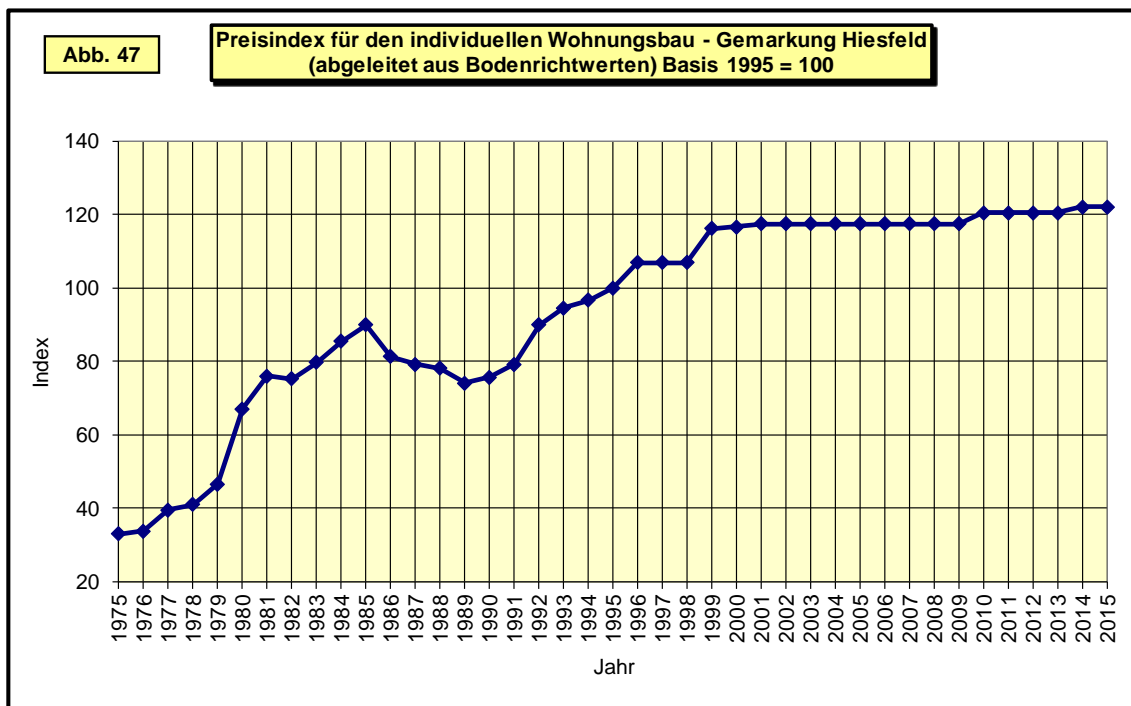
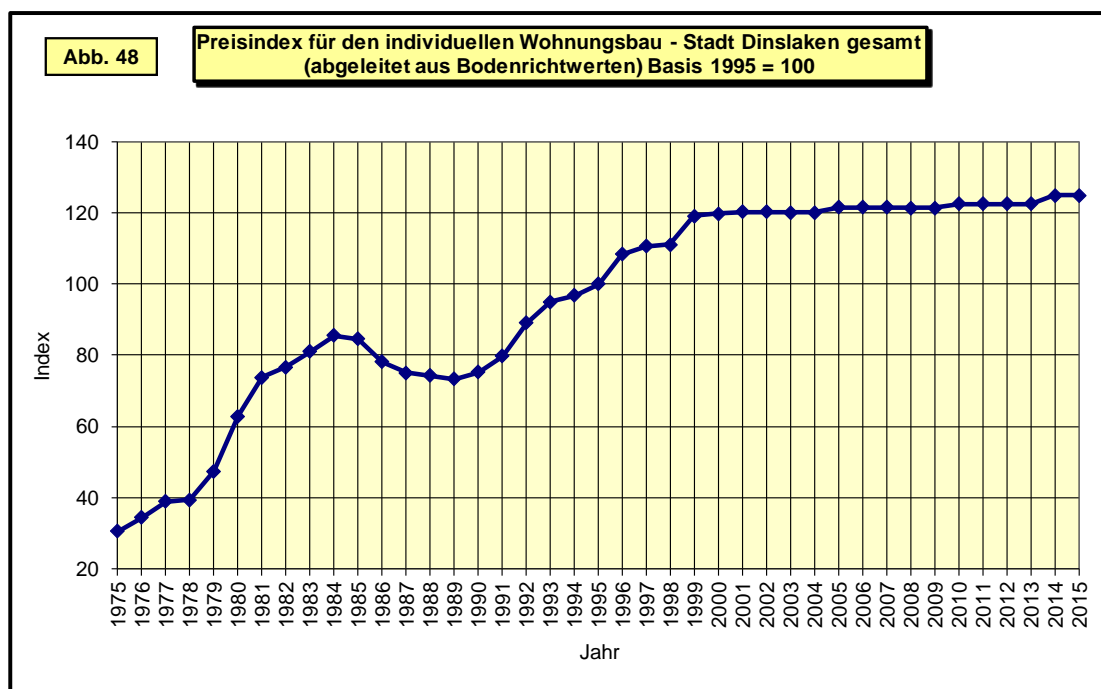




Abb. 48: Bodenindexreihen für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Stadt Dinslaken gesamt)



### 9.1.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für **landwirtschaftlich genutzte Grundstücke** (Acker-/Grünland) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken mit Auswertungsstand vom 01.01.2016 für den größten Teil des landwirtschaftlichen Bereichs (Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3) von Dinslaken zu 3,90 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 3,90 €/m<sup>2</sup>) beschlossen.

Für den Bereich "Dinslaken-Eppinghoven /Am Stapp" wurde ein Bodenrichtwert von 6,50 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,50 €/m<sup>2</sup>), für den Bereich "Oberlohberg (westlich der Autobahn A 3)" zu 3,90 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 3,90 €/m<sup>2</sup>) und für den Bereich "Dinslaken (Barmingholten)" ebenfalls zu 3,90 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 3,90 €/m<sup>2</sup>) beschlossen.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter seit 1981 ist in der nachfolgenden Tabelle 30 aufgeführt. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Tabelle 30: Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3)

Jahr	Bodenrichtw. in €/m <sup>2</sup>	Index 1995 = 100
1981	4,60	179,7
1982	4,09	159,8
1983	3,58	139,8
1984	3,58	139,8
1985	3,07	119,9
1986	2,81	109,8
1987	2,81	109,8
1988	2,30	89,8
1989	2,30	89,8
1990	2,30	89,8
1991	2,30	89,8
1992	2,30	89,8
1993	2,30	89,8
1994	2,30	89,8
<b>1995</b>	<b>2,56</b>	<b>100,0</b>
1996	2,56	100,0
1997	2,56	100,0
1998	2,56	100,0
1999	2,56	100,0
2000	2,56	100,0
2001	2,60	101,6
2002	3,00	117,2
2003	3,30	128,9
2004	3,30	128,9
2005	3,30	128,9
2006	3,30	128,9
2007	3,30	128,9
2008	3,30	128,9
2009	3,30	128,9
2010	3,50	136,7
2011	3,50	136,7
2012	3,70	144,5
2013	3,70	144,5
2014	3,90	152,3
2015	3,90	152,3

### 9.1.3 Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

Die Entwicklung der erschließungsbeitragsfreien Durchschnittspreise pro Quadratmeter für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung wird in der Tabelle 31 für die Bereiche Gewerbegebiet Dinslaken Mitte und Gewerbegebiet Dinslaken Süd getrennt angegeben.

Tabelle 31: Indexreihe für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

<b>Basisjahr 1995 = 100</b>		
<b>Jahr</b>	<b>Dinslaken Mitte</b>	<b>Dinslaken Süd</b>
1980	43,8	44,6
1981	43,8	44,6
1982	43,8	44,6
1983	43,8	55,7
1984	43,8	88,9
1985	43,8	77,8
1986	62,5	61,1
1987	62,5	44,6
1988	62,5	44,6
1989	62,5	44,6
1990	81,3	44,6
1991	81,3	55,7
1992	93,8	61,1
1993	100,0	83,5
1994	100,0	88,9
<b>1995</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1996	100,0	111,1
1997	100,0	111,1
1998	100,0	122,2
1999	112,5	133,5
2000	112,5	133,5
2001	112,5	134,8
2002	112,5	141,3
2003	112,5	141,3
2004	112,5	141,3
2005	112,5	141,3
2006	112,5	141,3
2007	112,5	141,3
2008	112,5	141,3
2009	112,5	141,3
2010	112,5	141,3
2011	112,5	141,3
2012	112,5	141,3
2013	112,5	141,3
2014	112,5	141,3
2015	112,5	141,3

### 9.1.4 Indexreihen Wohnungseigentum

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen lässt sich anhand von Durchschnittswerten (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Indexreihen tabellarisch und grafisch darstellen.

Tabelle 32: Durchschnittliche Kaufpreise und Indexreihen für Wohnungseigentum - Erstverkäufe - (Basisjahr 1995 = 100)

<b>Erstverkäufe</b>	
	<b>&gt; 3 WE</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
1986	68,2
1987	63,1
1988	65,5
1989	68,9
1990	74,0
1991	75,5
1992	80,3
1993	88,7
1994	94,7
<b>1995</b>	<b>100,0</b>
1996	103,0
1997	100,8
1998	98,5
1999	104,5
2000	102,1
2001	104,0
2002	105,3
2003	107,1
2004	110,4
2005	103,0
2006	104,7
2007	111,3
2008	109,5
2009	110,3
2010	107,0
2011	120,6
2012	126,4
2013	128,7
2014	147,3
2015	156,3

Tabelle 33: Durchschnittliche Kaufpreise und Indexreihen für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe und Umwandlungen - (Basisjahr 1995 = 100)

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
1986	73,4
1987	66,7
1988	69,2
1989	67,9
1990	75,6
1991	80,3
1992	83,0
1993	87,5
1994	95,0
<b>1995</b>	<b>100,0</b>
1996	95,9
1997	101,0
1998	104,6
1999	105,7
2000	105,6
2001	102,7
2002	104,3
2003	107,8
2004	108,6
2005	107,7
2006	110,9
2007	103,7
2008	99,8
2009	97,6
2010	96,7
2011	96,5
2012	101,4
2013	107,5
2014	109,1
2015	110,7

### Hinweis

Die Tabellen 32 und 33 sind nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte oder der Mietspiegel. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet.

Abb. 49: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Erstverkäufe)

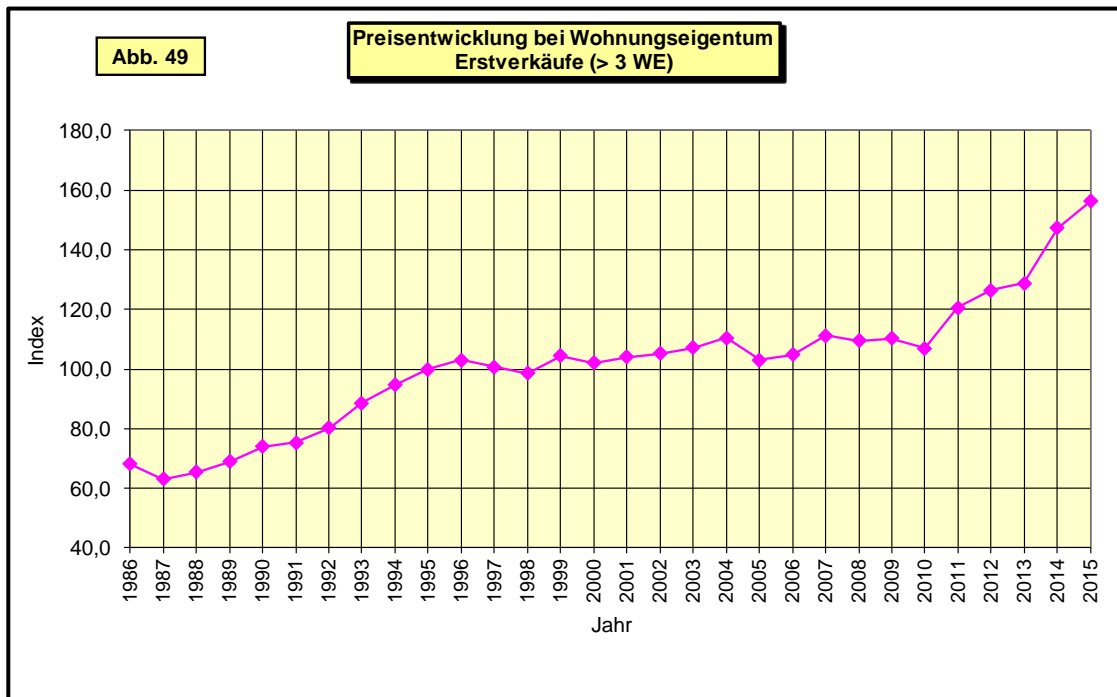
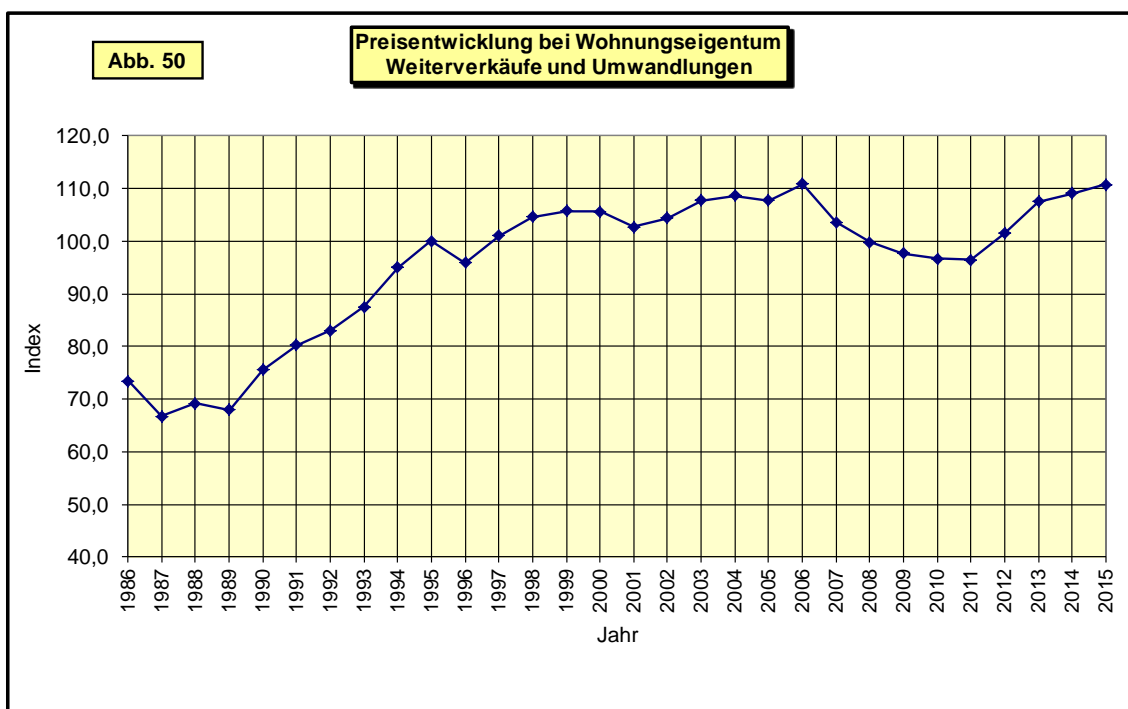


Abb. 50: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Weiterverkäufe und Umwandlungen)



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

### 9.2.1 Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden aus einer 1993 durchgeführten Regressionsanalyse ermittelt.

Tabelle 34: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen (für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Tiefe	Richtwerttiefe 30 m	Richtwerttiefe 35 m	Richtwerttiefe 40 m
20	1,1239	1,1915	1,2632
21	1,1109	1,1777	1,2485
22	1,0980	1,1640	1,2340
23	1,0852	1,1505	1,2197
24	1,0726	1,1371	1,2055
25	1,0601	1,1239	1,1915
26	1,0478	1,1109	1,1777
27	1,0357	1,0980	1,1640
28	1,0236	1,0852	1,1505
29	1,0118	1,0726	1,1371
30	<b>1,0000</b>	1,0601	1,1239
31	0,9884	1,0478	1,1109
32	0,9769	1,0357	1,0980
33	0,9656	1,0236	1,0852
34	0,9543	1,0118	1,0726
35	0,9433	<b>1,0000</b>	1,0601
36	0,9323	0,9884	1,0478
37	0,9215	0,9769	1,0357
38	0,9108	0,9656	1,0236
39	0,9002	0,9543	1,0118
40	0,8897	0,9433	<b>1,0000</b>
41	0,8794	0,9323	0,9884
42	0,8692	0,9215	0,9769
43	0,8591	0,9108	0,9656
44	0,8491	0,9002	0,9543
45	0,8393	0,8897	0,9433
46	0,8295	0,8794	0,9323
47	0,8199	0,8692	0,9215
48	0,8104	0,8591	0,9108
49	0,8009	0,8491	0,9002
50	0,7916	0,8393	0,8897

Grundstücksteile, die die o.g. Tiefen überschreiten und nur als Garten genutzt werden können, werden in der Regel mit 10 bis 20 Prozent des Bodenrichtwertes gehandelt.

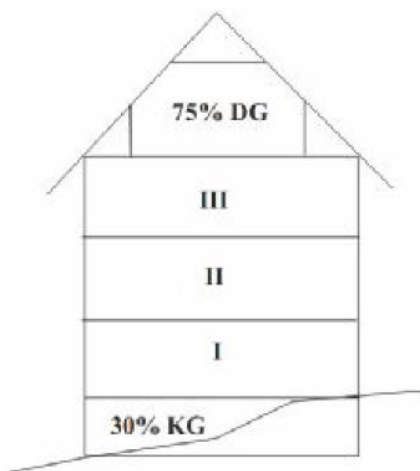
### 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf den Grund und Boden unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Grundstücke. Für fast jeden Bodenrichtwert ist eine für die Bodenrichtwertzone ortsübliche bauliche Ausnutzungsziffer (Geschossflächenzahl - GFZ -) zugeordnet. Höhere bauliche Ausnutzungen einzelner Grundstücke bewirken Zuschläge, niedrigere entsprechende Abschläge zum ausgewiesenen Richtwert.

Die GFZ des Richtwertgrundstücks gibt die **tatsächlich** realisierte Ausnutzung dieses Grundstücks an.

Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

Gemäß dem Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW (Runderlass des Innenministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010) ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.



Die GFZ berechnet sich wie folgt:

$$GFZ = \frac{GF \times VG + 0,75 \times GF \times DG + 0,3 \times GF \times KG}{GG}$$

mit

GF = Geschossfläche

VG = Anzahl der Vollgeschosse

DG = Faktor Dachgeschoss (1=vorh.; 0=n. vorh.)

KG = Faktor Kellergeschoss (1=vorh.; 0=n. vorh.)

GG = Grundstücksgröße

Für die GFZ-Berechnung wird nur das Hauptgebäude auf dem Grundstück herangezogen. Geschossflächen möglicher Nebengebäude wie z.B. Garagen, Schuppen und/oder Gartenlauben fließen nicht in die GFZ-Berechnung ein.

**Wichtig:** Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie (Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke werden bei der Auswertung für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgenden Tabellen (Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl - GFZ -) angewendet.



### 9.2.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Tabelle 35: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)  
- Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) -

Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)					
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)				
	GFZ des Richtwertgrundstückes				
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70
0,10	0,929	0,893	0,859	0,826	0,793
0,15	0,945	0,910	0,875	0,841	0,808
0,20	0,963	0,926	0,891	0,856	0,823
0,25	0,981	0,944	0,908	0,872	0,838
0,30	<b>1,000</b>	0,962	0,925	0,889	0,854
0,35	1,019	0,981	0,943	0,906	0,871
0,40	1,039	<b>1,000</b>	0,961	0,924	0,888
0,45	1,060	1,020	0,980	0,942	0,906
0,50	1,081	1,040	<b>1,000</b>	0,961	0,924
0,55	1,103	1,061	1,020	0,980	0,942
0,60	1,125	1,082	1,040	<b>1,000</b>	0,961
0,65	1,147	1,104	1,061	1,020	0,980
0,70	1,171	1,126	1,083	1,041	<b>1,000</b>
0,75	1,194	1,149	1,105	1,062	1,020
0,80	1,218	1,172	1,127	1,083	1,041
0,85	1,242	1,195	1,149	1,105	1,061
0,90	1,267	1,219	1,172	1,127	1,083
0,95	1,292	1,243	1,195	1,149	1,104
1,00	1,318	1,268	1,219	1,172	1,126
1,05	1,344	1,293	1,243	1,195	1,148
1,10	1,370	1,318	1,267	1,218	1,170

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) des Bodenrichtwertgrundstücks zugrunde zu legen.

Tabelle 36: Korrekturfaktoren bei abweichenden Grundstücksnutzungen (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Korrekturfaktoren bei abweichenden Grundstücksnutzungen (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)			
Bewertungsobjekt	Bodenrichtwert - Normgrundstück		
	Doppelhausgrundstück (DH)	Einfamilienhausgrundstück (EH)	Reihenhausgrundstück (RH)
DH	+/- 0 %	- 5 %	+ 10 %
EH	+ 5 %	+/- 0 %	- 15 %
RH	- 10 %	- 15 %	+/- 0 %
ED	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 15 %

Bei abweichenden Grundstücksnutzungen können die vorgenannten Korrekturfaktoren im Rahmen der als typisch definierten Gebäudegruppen sachverständig angewendet werden.

**Beispiel einer Umrechnung:**

**Richtwertgrundstück:**

- Bodenrichtwert:	210,-- €/m <sup>2</sup>
- Nutzungsart:	W I/II
- GFZ:	0,5
- Tiefe:	30
- Erg. Nutzung:	DH (Doppelhaushälfte)

Zu ermitteln ist der Bodenwert für ein 560 m<sup>2</sup> großes Grundstück (Grundstücksbreite = 16,0 m; Grundstückstiefe = 35,0 m) in dieser Lage, dass mit einem eingeschossigen, freistehenden Einfamilienwohnhaus (Gebäudebreite = 10,0 m; Gebäudetiefe = 12,0 m) mit ausgebauten Dachgeschoss bebaut ist.

**a) Anpassung an die Grundstückstiefe**

Aus der Tabelle 34 (bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 30 m Tiefe) ist der Umrechnungskoeffizient 0,9433 für eine Tiefe von 35 m zu entnehmen.

**b) Anpassung an die abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)**

Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\text{Grundfläche (GR)} = 10,0 \times 12,0 = 120,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = 120,0 \text{ m}^2 / 560 \text{ m}^2 = 0,21$$

$$\text{Geschossfläche (GF)} = 120,0 \text{ m}^2 \times (1 + 0,75) = 210,0 \text{ m}^2 \text{ (siehe auch Ziffer 9.2.2)}$$

$$\text{Geschossflächenzahl (GFZ)} = 210,0 \text{ m}^2 / 560 \text{ m}^2 = 0,38$$

Aus der Tabelle 35 (bezogen auf eine GFZ des Richtwertgrundstücks von 0,50) ist der Umrechnungskoeffizient 0,954 (interpoliert) für eine GFZ von 0,38 zu entnehmen.

**c) Anpassung an die abweichende Grundstücksnutzung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus (EH), während dem Bodenrichtwert ein Doppelhausgrundstück (DH) zu Grunde liegt.

Aus der Tabelle 36 ergibt für die abweichende Grundstücksnutzung (EH statt DH) ein Zuschlag von 5 %.

**d) Ermittlung des Bodenwertes**

Es ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert wie folgt:

$$210,-- \text{ €/m}^2 \times 0,9433 \times 0,954 \times 1,05 = 198,43 \text{ €/m}^2$$

**rd. 198,-- €/m<sup>2</sup>**

**Gesamtbodenwert:**  $560 \text{ m}^2 \times 198,-- \text{ €/m}^2 = 110.880,-- \text{ €}$  **rd. 110.900,-- €**

### 9.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau

Tabelle 37: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)  
- Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (W II - IV in Wohnbauflächen) -

Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)						
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (W II - IV in Wohnbauflächen)					
	GFZ des Richtwertgrundstückes					
	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0,35	0,943	0,793	0,739	0,693	0,655	0,622
0,40	0,961	0,838	0,781	0,733	0,692	0,657
0,45	0,980	0,881	0,820	0,770	0,727	0,690
0,50	1,000	0,922	0,859	0,806	0,761	0,723
0,55	1,020	0,962	0,896	0,841	0,794	0,754
0,60	1,040	1,000	0,931	0,874	0,826	0,784
0,65	1,061	1,037	0,966	0,907	0,857	0,813
0,70	1,083	1,074	1,000	0,939	0,887	0,841
0,75	1,105	1,109	1,033	0,970	0,916	0,869
0,80	1,127	1,144	1,065	1,000	0,944	0,896
0,85	1,149	1,178	1,097	1,030	0,972	0,923
0,90	1,172	1,211	1,128	1,059	1,000	0,949
0,95	1,195	1,244	1,158	1,087	1,027	0,975
1,00	1,219	1,276	1,188	1,116	1,054	1,000
1,05	1,243	1,308	1,218	1,143	1,080	1,025
1,10	1,267	1,339	1,247	1,170	1,105	1,049
1,15	1,292	1,369	1,276	1,197	1,131	1,073
1,20	1,316	1,400	1,304	1,224	1,156	1,097
1,25	1,341	1,430	1,332	1,250	1,181	1,121
1,30	1,367	1,459	1,359	1,276	1,205	1,144
1,35	1,392	1,489	1,386	1,301	1,229	1,167
1,40	1,418	1,517	1,413	1,327	1,253	1,189
1,45	1,443	1,546	1,440	1,352	1,277	1,212
1,50	1,469	1,574	1,466	1,376	1,300	1,234
1,55	1,495	1,602	1,492	1,401	1,323	1,256
1,60	1,521	1,630	1,518	1,425	1,346	1,278
1,65	1,548	1,658	1,544	1,449	1,369	1,299
1,70	1,574	1,685	1,569	1,473	1,391	1,320
1,75	1,601	1,712	1,594	1,497	1,414	1,342
1,80	1,627	1,739	1,619	1,520	1,436	1,363
1,85		1,765	1,644	1,543	1,458	1,383
1,90		1,792	1,669	1,566	1,479	1,404
1,95			1,693	1,589	1,501	1,425
2,00			1,717	1,612	1,523	1,445
2,05				1,635	1,544	1,465
2,10				1,657	1,565	1,485
2,15					1,586	1,505
2,20					1,607	1,525
2,25						1,545
2,30						1,565

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) des Bodenrichtwertgrundstückes zugrunde zu legen.

Die Geschossfläche ist nach Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mit zurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen. <sup>1</sup>

**Wichtig:** Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie erfolgen.

<sup>1</sup> Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW - BoRiWErl. NRW (Runderlass des Innenministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010)

Hinweis: Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Tabelle 38: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)  
- Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten) -

<b>Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)</b>				
<b>GFZ des zu beurteilenden Grundstückes</b>	<b>Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten)</b>			
	<b>GFZ des Richtwertgrundstückes</b>			
	<b>1,00 (MI-Gebiete)</b>	<b>1,00 (MK-Gebiete)</b>	<b>1,40 (MK-Gebiete)</b>	<b>2,00 (MK-Gebiete)</b>
0,45	0,738	0,691	0,580	
0,50	0,768	0,726	0,608	
0,55	0,796	0,759	0,634	
0,60	0,823	0,790	0,659	
0,65	0,849	0,819	0,684	
0,70	0,873	0,848	0,708	
0,75	0,896	0,876	0,731	
0,80	0,919	0,902	0,754	
0,85	0,940	0,928	0,776	
0,90	0,961	0,952	0,798	
0,95	0,981	0,977	0,820	
1,00	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	0,841	
1,05	1,019	1,023	0,862	
1,10	1,037	1,045	0,882	
1,15	1,055	1,067	0,903	
1,20	1,072	1,088	0,922	
1,25	1,089	1,109	0,942	
1,30	1,105	1,129	0,962	
1,35	1,121	1,149	0,981	
1,40	1,137	1,168	<b>1,000</b>	
1,45	1,152	1,187	1,019	0,863
1,50	1,167	1,206	1,037	0,876
1,55	1,182	1,224	1,056	0,890
1,60	1,196	1,243	1,074	0,903
1,65	1,210	1,260	1,092	0,915
1,70	1,224	1,278	1,110	0,928
1,75	1,237	1,295	1,128	0,941
1,80	1,251	1,312	1,146	0,953

<b>Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)</b>				
<b>GFZ des zu beurteilenden Grundstücks</b>	<b>Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten)</b>			
	<b>GFZ des Richtwertgrundstückes</b>			
	<b>1,00 (MI-Gebiete)</b>	<b>1,00 (MK-Gebiete)</b>	<b>1,40 (MK-Gebiete)</b>	<b>2,00 (MK-Gebiete)</b>
1,80	1,251	1,312	1,146	0,953
1,85	1,264	1,329	1,163	0,965
1,90		1,345	1,181	0,977
1,95		1,362	1,198	0,988
2,00		1,378	1,215	<b>1,000</b>
2,05		1,393	1,232	1,011
2,10		1,409	1,249	1,023
2,15		1,424	1,266	1,034
2,20		1,440	1,283	1,045
2,25		1,455	1,299	1,056
2,30		1,469	1,316	1,066
2,35		1,484	1,332	1,077
2,40		1,499	1,348	1,087
2,45		1,513	1,365	1,098
2,50		1,527	1,381	1,108
2,55		1,541	1,397	1,118
2,60		1,555	1,413	1,128
2,65		1,569	1,428	1,138
2,70		1,582	1,444	1,148
2,75		1,596	1,460	1,157
2,80		1,609	1,476	1,167
2,85		1,622	1,491	1,177
2,90		1,636	1,507	1,186
2,95				1,195
3,00				1,205

**Beispiel einer Umrechnung:**

**Richtwertgrundstück:**

- Bodenrichtwert: 350,-- €/m<sup>2</sup>
- Lage: Dinslaken-Innenstadt  
Kerngebiet Dinslaken  
Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichen Einschlag
- Nutzungsart: MK II/III
- GFZ: 1,0

**zu bewertendes Grundstück:**

- tatsächlich realisierte GFZ : 1,45

Aus der Tabelle 38 ergibt sich unter Zugrundelegung der GFZ des zu beurteilenden Grundstücks von 1,45 und der GFZ des Richtwertgrundstücks (MK-Gebiet) von 1,0 der Wertfaktor 1,187.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich aus der Multiplikation des Richtwertes mit dem ermittelten Wertfaktor:

$$350, -- \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,187 \quad = \quad 415,45 \text{ €/m}^2$$

**rd. 415,-- €/m<sup>2</sup>**

### 9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen in Dinslaken

Tabelle 39: Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen in Dinslaken			
Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
40	1,133	80	1,025
41	1,130	81	1,023
42	1,128	82	1,020
43	1,125	83	1,018
44	1,122	84	1,015
45	1,119	85	1,013
46	1,116	86	1,010
47	1,114	87	1,008
48	1,111	88	1,005
49	1,108	89	1,003
50	1,105	90	1,000
51	1,103	91	0,998
52	1,100	92	0,995
53	1,097	93	0,993
54	1,094	94	0,990
55	1,092	95	0,988
56	1,089	96	0,985
57	1,086	97	0,983
58	1,083	98	0,980
59	1,081	99	0,978
60	1,078	100	0,975
61	1,075	101	0,973
62	1,073	102	0,970
63	1,070	103	0,968
64	1,067	104	0,966
65	1,065	105	0,963
66	1,062	106	0,961
67	1,059	107	0,958
68	1,057	108	0,956
69	1,054	109	0,954
70	1,051	110	0,951
71	1,049	111	0,949
72	1,046	112	0,946
73	1,043	113	0,944
74	1,041	114	0,942
75	1,038	115	0,939
76	1,036	116	0,937
77	1,033	117	0,935
78	1,030	118	0,932
79	1,028	119	0,930
80	1,025	120	0,928

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehr gering, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit des Hauses für persönliche Zwecke. Etwas anderes gilt i.d.R. bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und tlw. auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

Der Liegenschaftszinssatz liegt i.d.R. unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Grundstücken von einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Der Liegenschaftszinssatz ist von der Restnutzungsdauer des Gebäudes, der Lage des Objektes, der Gebäudeart, des Baujahrs, des Bodenwertanteils und des Reinertrages abhängig. Bei kürzerer Restnutzungsdauer und/oder besserer Lage (höherer Reinertrag) werden bei gleichen Mieterträgen höhere Kaufpreise gezahlt, so dass hieraus folgend auch der Liegenschaftszinssatz niedriger ist (und entsprechend umgekehrt).

Der Liegenschaftszinssatz ist auch dann niedriger, wenn die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt bzw. wenn bei einem niedrigen Mietniveau hohe Kaufpreise gezahlt werden (und entsprechend umgekehrt).

Im Juni 2013 ist durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013) beschlossen worden, das künftig Grundlage bei der Liegenschaftszinssatzableitung ist. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde nun an die Inhalte der ImmoWertV angepasst. Die vollständige Beschreibung des Modells kann im Internet unter <http://www.BORISplus.nrw.de> in der Rubrik *Standardmodelle der AGVGA-NRW* eingesehen werden.

**Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat. Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes ist der Liegenschaftszinssatz nach sachverständigem Ermessen anzupassen.**

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (p) erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

$$p = \left[ \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} * \frac{G \pm boG}{KP \pm boG} \right] * 100$$

p = Liegenschaftszins in %  
 RE = Reinertrag (Rohertrag – Bewirtschaftungskosten)  
 KP = Kaufpreis  
 q = 1 + p / 100  
 n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
 BW = Bodenwert  
 G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis (KP – BW)  
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf der Grundlage der geführten Kaufpreissammlung und anhand weiterer durch Fragebögen ermittelter Angaben sowie unter Heranziehung der nachhaltig anzusetzenden Mieten, Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer sind die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze abgeleitet und vom Gutachterausschuss beschlossen worden. Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Liegenschaftszinssätze (LZS) werden mit einer Stelle nach dem Komma angegeben und aus dem Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre ermittelt (insofern in den Tabellen kein abweichender Zeitraum angegeben wird).

Modellansatz der Berechnungsgrößen (Aktuelles Modell der AGVGA vom 09.07.2013):

Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden) sind ausgeschlossen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<u>Wohnfläche</u> Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV <u>Nutzfläche</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte (gleiche Gesamtnutzungsdauer wie im Sachwertverfahren) 60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte
Restnutzungsdauer (RND)	Die Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer, des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen bestimmt. <b>Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden für die Auswertung ausgeschlossen.</b>
Rohertrag	Es wurden die marktüblich erzielbaren Mieten (Nettokaltmieten) des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisge-



	<p>bundenen Wohnraum in der Stadt Dinslaken unter Berücksichtigung von Baujahr, Wohnlage und Wohnungsgröße zugrunde gelegt. Es wurden die Mietwerte der mittleren Lageklasse (mittlere Wohnlage) herangezogen. Entsprechend der Einteilung der Bodenrichtwertzonen (siehe auch Bodenrichtwertliste) wurden für die Lagequalität „gut“ der obere Wert der Mietspanne, für die Lagequalität „mittel“ der mittlere Wert der Mietspanne und für die Lagequalität „einfach“ der untere Wert der Mietspanne angesetzt. Für die Lage der Wohnungen bzw. Räume in Dachgeschossen (eingeschränkte Stellmöglichkeit etc.) wurden in Anlehnung an den Mietspiegel Abschläge bis 8 % angesetzt.</p> <p><u>Zuschläge zur Nettokaltmiete:</u> (Vorteil des Wohnens im Einfamilienwohnhaus)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 15 % für freistehende Einfamilienhäuser</li> <li>+ 10 % für Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser</li> <li>+ 5 % für Reihemittelhäuser</li> </ul> <p><u>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche:</u> Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m<sup>2</sup> Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurden je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p> <table data-bbox="635 1043 1390 1249"> <tr> <td>Reihemittelhaus</td> <td>=&gt; 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Reihenendhaus, Doppelhaushälfte</td> <td>=&gt; 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>=&gt; 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Zweifamilienhaus</td> <td>=&gt; 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</td> <td>=&gt; 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Eigentumswohnungen</td> <td>=&gt; 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> </table>	Reihemittelhaus	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	=> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Einfamilienhaus	=> 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Zweifamilienhaus	=> 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=> 190 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Eigentumswohnungen	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Reihemittelhaus	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	=> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Einfamilienhaus	=> 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Zweifamilienhaus	=> 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=> 190 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Eigentumswohnungen	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>Zur Ermittlung des Reinertrages wurden die Bewirtschaftungskosten für eine Wohnnutzung aufgrund der in der II. Berechnungsverordnung (II. BV) veröffentlichten Maximalwerte unter Berücksichtigung der Aktualisierung auf den 01.01.2014 (entsprechend den Ansätzen der Anlage 3 zum Modell) ermittelt. Diese Ansätze wurden jedoch <u>nicht</u> mit den dort veröffentlichten Korrekturfaktoren angewandt. Für Gewerbeobjekte wurden die Bewirtschaftungskosten in der Anlage 3 ohne die dort veröffentlichten Korrekturfaktoren verwendet.</p>												
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)</p>												
Bodenwertansatz	<p>Es wurde grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen (Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale wie ggf. Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung). Separat nutzbare Grundstücksteile (Baulandflächen) und Nebenflächen wurden abgespalten.</p>												

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt auf Grundlage der geführten Kaufpreissammlung und anhand weiterer durch Fragebögen an die Eigentümer (Käufer) ermittelten und auf Plausibilität überprüften Angaben (insbesondere Baujahr, Wohnfläche, ggf. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen).

Wegen der tlw. sehr geringen Datenbasis (auszuwertende Kaufpreise) werden zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden Stichproben detaillierte Kennzahlen zu den jeweiligen Objektarten angegeben.

Neben den Kennzahlen werden die Fallzahlen und die Standardabweichungen angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom Mittelwert. Je geringer die Standardabweichung, umso weniger weichen (streuen) die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab.

Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede, Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen.

Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage; gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwertniveau, weisen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger gefragt sind, höher ist
- Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Höhe der Miete/m<sup>2</sup>; bei einem höheren Mietwert steigt der Liegenschaftszinssatz
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Anzahl der Wohnungen; mit einer größer werdenden Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude steigt der Liegenschaftszinssatz
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer und dem Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen; dies bedeutet, dass durchgreifend modernisierte Gebäude eine längere modifizierte Restnutzungsdauer haben als geringer modernisierte Gebäude; der Erwerb eines modernisierten Gebäudes führt zu einem geringeren Risiko für den Erwerber und somit bei erhöhter modifizierter Restnutzungsdauer zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz

Bei Abweichungen von dem Modell (z.B. umfangreiche Modernisierung, schlechte Lage, Leerstand usw.) können die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze abweichen.

### 9.3.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

In der Stadt Dinslaken ist der Anteil der vermieteten Einfamilienhäuser auf Grund der strukturellen Gegebenheiten relativ gering, da diese Objekte i.d.R. durch den Eigentümer selbst genutzt werden. Die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser gelten somit nur für selbstgenutzte Objekte. Somit kann für Einfamilienhäuser auch ein zweites Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren) angewendet werden.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 62 Verkaufsfälle von freistehenden Einfamilienhäusern aus den Jahren 2014 und 2015 zur Verfügung. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes (LZS) von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden. Auf Grund z.Zt. noch nicht ausreichender Daten konnte keine unmittelbare Abhängigkeit zwischen dem Liegenschaftszinssatz einerseits und der Ausstattung bzw. Lage andererseits untersucht werden.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (freistehend) in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

Tabelle 40: Liegenschaftszinssätze 2015 für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (freistehend)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (LZS) für Einfamilienhäuser (freistehend)	
	RND >= 25 u. < 50 Jahre	RND >= 50 u. <= 78 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,4 %	2,8 %
Standardabweichung	± 0,8 %	± 0,6 %

<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)</b>		
Datenbasis	2014 / 2015	2014 / 2015
Anzahl der Fälle	46	16
Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre ± 6,3 Jahre	61 Jahre ± 7,6 Jahre
Wohnfläche	153 m <sup>2</sup> ± 40 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup> ± 47 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.838 €/m <sup>2</sup> ± 381 €/m <sup>2</sup>	2.309 €/m <sup>2</sup> ± 447 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	23,9-fache ± 3,8 -fache	26,6-fache ± 3,7 -fache
Nettokaltmiete	5,89 €/m <sup>2</sup> ± 0,50 €/m <sup>2</sup>	6,75 €/m <sup>2</sup> ± 0,55 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	23,4 % ± 3,4 %	16,8 % ± 6,3 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 1,252 Ln (RND) - 2,170    R<sup>2</sup> = 0,200</b>	

Als Ergebnis wurde für das Verhältnis Liegenschaftszinssatz (LZS) zur Restnutzungsdauer (RND) eine logarithmische Funktion gefunden.

Allgemeine Funktion:  $y = a + b * \ln(\text{RND})$

wobei

- y = Liegenschaftszinssatz (LZS)
- a = Achsenabschnitt (Konstante)
- b = Steigung (Konstante)
- Ln = natürlicher Logarithmus
- RND = Restnutzungsdauer

### 9.3.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 153 Verkaufsfälle von Einfamilien-doppel- und Reihenendhäusern aus den Jahren 2014 und 2015 zur Verfügung.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

Tabelle 41: Liegenschaftszinssätze 2015 für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (LZS) für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	
	RND >= 25 u. < 50 Jahre	RND >= 50 u. <= 78 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,2 %	3,0 %
Standardabweichung	± 0,7 %	± 0,7 %
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)</b>		
Datenbasis	2014 / 2015	2014 / 2015
Anzahl der Fälle	87	66
Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre ± 7,5 Jahre	61 Jahre ± 6,9 Jahre
Wohnfläche	122 m <sup>2</sup> ± 20 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup> ± 21 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.767 €/m <sup>2</sup> ± 323 €/m <sup>2</sup>	2.130 €/m <sup>2</sup> ± 359 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	23,5-fache ± 3,0 -fache	25,0-fache ± 3,8 -fache
Nettokaltmiete	5,83 €/m <sup>2</sup> ± 0,53 €/m <sup>2</sup>	6,77 €/m <sup>2</sup> ± 0,56 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	24,2 % ± 3,8 %	18,4 % ± 6,1 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,516 Ln (RND) - 3,273    R <sup>2</sup> = 0,325	

### 9.3.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 60 Verkaufsfälle von Reihenmittelhäusern aus den Jahren 2013 bis 2015 zur Verfügung.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

Tabelle 42: Liegenschaftszinssätze 2015 für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (LZS) für Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	
	RND $\geq$ 25 u. $<$ 50 Jahre	RND $\geq$ 50 u. $\leq$ 78 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,3 %	3,4 %
Standardabweichung	$\pm$ 6,7 %	$\pm$ 0,8 %
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)</b>		
Datenbasis	2013 - 2015	2013 - 2015
Anzahl der Fälle	43	17
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre $\pm$ 5,7 Jahre	57 Jahre $\pm$ 5,5 Jahre
Wohnfläche	118 m <sup>2</sup> $\pm$ 25 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup> $\pm$ 27 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.616 €/m <sup>2</sup> $\pm$ 221 €/m <sup>2</sup>	1.656 €/m <sup>2</sup> $\pm$ 314 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	22,7-fache $\pm$ 2,9 -fache	22,0-fache $\pm$ 4,0 -fache
Nettokaltmiete	5,63 €/m <sup>2</sup> $\pm$ 0,46 €/m <sup>2</sup>	5,98 €/m <sup>2</sup> $\pm$ 0,30 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	24,9 % $\pm$ 4,1 %	21,6 % $\pm$ 6,4 %
Regressionsgleichung	LZS = 2,770 Ln (RND) - 7,897      R <sup>2</sup> = 0,454	

### 9.3.4 Zweifamilienhäuser

Eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Zweifamilienhäuser ist aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen z.Zt. nicht möglich.

### 9.3.5 Dreifamilienhäuser

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass diese sehr stark in ihrer Ausstattung und ihrer zu erwartenden Nutzung variieren. Teilweise standen diese Objekte zum Verkaufszeitpunkt komplett leer oder es war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet. Möglicherweise sollen diese Objekte einer anderen Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden. Somit sind bei der Ermittlung der Mittelwerte sowohl (teilweise) vermietete als auch unvermietete Objekte unter Anwendung des Modells (siehe Ziffer 9.3) berücksichtigt worden.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 20 Verkaufsfälle von Dreifamilienhäusern aus den Jahren 2012 bis 2015 zur Verfügung.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für Dreifamilienhäuser in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

Tabelle 43: Liegenschaftszinssätze 2015 für Dreifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (LZS) für Dreifamilienhäuser
Liegenschaftszinssatz (LZS)	4,6 %
Standardabweichung	± 1,1 %
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)</b>	
Datenbasis	2012 bis 2015
Anzahl der Fälle	20
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre ± 8,1 Jahre
Wohnfläche	241 m <sup>2</sup> ± 83 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	937 €/m <sup>2</sup> ± 243 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	14,0-fache ± 3,1 -fache
Nettokaltmiete	5,39 €/m <sup>2</sup> ± 0,70 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	28,0 % ± 4,3 %

### 9.3.6 Mehrfamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 32 Verkaufsfälle von Mehrfamilienhäusern mit 4 bis 12 Wohneinheiten (Ø 6 Wohneinheiten) aus den Jahren 2012 bis 2015 zur Verfügung.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für Mehrfamilienhäuser in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

Tabelle 44: Liegenschaftszinssätze 2015 für Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (LZS) für Mehrfamilienhäuser (4 bis 12 WE) (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)
Liegenschaftszinssatz (LZS)	5,3 %
Standardabweichung	± 0,6 %

<i>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)</i>	
Datenbasis	2012 bis 2015
Anzahl der Fälle	32
Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre ± 13,3 Jahre
Wohnfläche	451 m <sup>2</sup> ± 153 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	980 €/m <sup>2</sup> ± 239 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	13,2-fache ± 1,7 -fache
Nettokaltmiete	5,51 €/m <sup>2</sup> ± 1,62 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	24,5 % ± 5,2 %

### 9.3.7 Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbebegrundstücke

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus, der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich bzw. gewerblich genutzten Gebäude und aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen können bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und gewerblich genutzte Gebäude keine detaillierten Aussagen zu den Liegenschaftszinssätzen erfolgen.

Für diese Gebäudearten wurden die Liegenschaftszinssätze aus der einschlägigen Fachliteratur bzw. anhand der Veröffentlichungen der benachbarten Gutachterausschüsse sowie aus den vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat auf dieser Grundlage für diese Gebäudearten folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze durch sachverständige Schätzung ermittelt und empfohlen:

Tabelle 45: Liegenschaftszinssätze 2015 für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und gewerblich genutzte Gebäude

Lfd. Nr.	Gebäudetyp	Liegenschaftszins in %
1	gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,25% 6,00% - 6,50%
2	Geschäfts- und Bürogebäude	6,50% 6,00% - 7,00%
3	gewerblich genutzte Gebäude	7,00% 6,00% - 8,00%

In der vorstehenden Tabelle sind durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und deren Bandbreite für die verschiedenen Gebäudearten angegeben. Im Einzelfall muss für das zu bewertende Objekt der plausible Liegenschaftszinssatz innerhalb der gegebenen Spanne sachverständig ermittelt werden. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind dabei zu berücksichtigen.

Längerfristige Marktbeobachtungen zeigen, dass die nachfolgend aufgeführten Anmerkungen hilfreich sein können:

- Je größer die Nutzfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je funktionaler die Baulichkeit, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.



### 9.3.8 Wohnungseigentum

Ebenso wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es nur wenig vermietete Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum), da die meisten Wohnungseigentümer ihre Wohnungen selber nutzen.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 168 Verkaufsfälle von unvermietetem aus den Jahren 2014 und 2015 bzw. 52 Verkaufsfälle von vermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2014 und 2015 zur Verfügung.

Bei den nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen von Wohnungseigentum ermittelt wurden, wobei nur Objekte ausgewertet wurden, deren Wohnfläche 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und die Anzahl der Wohneinheiten zwischen 4 und 30 betrug.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) bei unvermietetem bzw. vermietetem Wohnungseigentum in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

Tabelle 46: Liegenschaftszinssätze 2015 für Wohnungseigentum

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (LZS) für Wohnungseigentum (40 - 120 m <sup>2</sup> WF; 4 - 30 WE; RND 25 - 78 Jahre)	
	unvermietet	vermietet
Liegenschaftszinssatz (LZS)	3,7 %	4,0 %
Standardabweichung	± 0,7 %	± 0,7 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)		
Datenbasis	2014 / 2015	2014 / 2015
Anzahl der Fälle	168	52
Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre ± 12,9 Jahre	53 Jahre ± 12,6 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> ± 16 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> ± 18 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.397 €/m <sup>2</sup> ± 371 €/m <sup>2</sup>	1.381 €/m <sup>2</sup> ± 321 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	18,0-fache ± 3,3 -fache	17,3-fache ± 2,8 -fache
Nettokaltmiete	6,14 €/m <sup>2</sup> ± 0,66 €/m <sup>2</sup>	6,33 €/m <sup>2</sup> ± 0,63 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	24,1 % ± 5,9 %	23,4 % ± 5,8 %
Regressionsgleichung (unvermietet)	LZS = 0,359 Ln (RND) + 2,324    R <sup>2</sup> = 0,027	
Regressionsgleichung (vermietet)	LZS = 0,461 Ln (RND) + 2,194    R <sup>2</sup> = 0,035	

### **9.3.9 Teileigentum**

Wie unter Ziffer 7.4 beschrieben ist Umsatz von Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum) im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum nur von untergeordneter Bedeutung. Wegen des geringen Datenmaterials wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentume veröffentlicht. Die Auswertung des vorhandenen Datenmaterials zeigt, dass die Liegenschaftszinssätze für Teileigentum höher liegen als bei Wohnungseigentum und im Regelfall den Liegenschaftszinssätzen der Gebäudeart entsprechen, in denen sie sich befinden.

### **9.3.10 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen**

Die unter den Ziffern 9.3.1 bis 9.3.9 ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Dinslaken und beziehen sich auf die „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau). Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten.

Abweichungen konkreter Wertermittlungsobjekte in den maßgebenden Eigenschaften (Lage, Ausstattung, Art des Objektes etc.) und sonstigen wertrelevanten Gegebenheiten, fordern daher eine weitgehende sachverständige Einschätzung des im konkreten Einzelfall anzusetzenden Wertes.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss bei der Ermittlung angewandt hat (siehe Seite 115).

**9.3.11 Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) ab 01.01.2014**

Die nachfolgend angegebenen Werte der Verwaltungskosten (§ 26 II. BV), der Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) und des Mietausfallwagnisses (§ 29 II. BV) geben die jährlichen Bewirtschaftungskosten für den örtlichen Markt hinreichend genau wieder.

Tabelle 47: Bewirtschaftungskosten gem. II. BV ab 01.01.2014

<b>I. Verwaltungskosten</b> nach § 26 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR):	
bis 279,35 €	Jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 334,00 €	Jährlich je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II. BV
bis 36,43 €	Jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat erhöht oder verringert hat.	
<b>II. Instandhaltungskosten</b> nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR):	
bis 8,62 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>weniger als 22 Jahre</i> zurück liegt
bis 10,93 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 22 Jahre</i> zurück liegt
bis 13,97 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 32 Jahre</i> zurück liegt
Im Falle einer <i>Modernisierung der baulichen Anlage</i> , die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.	
<b>Zu- und Abschläge</b>	
abzüglich 0,24 €	jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
abzüglich 1,28 €	jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs.3 Satz 2 II. BV trägt
zuzüglich 1,22 €	jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
zuzüglich bis 10,32 €	jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV trägt
<b>Die Instandhaltungskosten</b> nach § 29 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR) für Garagen oder ähnliche Einstellplätze:	
bis 82,60 €	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II. BV)
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.	
<b>III. Mietausfallwagnis</b> nach § 29 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR):	
Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:	
2 %	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

#### 9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 sogenannten **Sachwertfaktoren**, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit den Verkehrswert (Marktwert) anzupassen. Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Zeitwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Zeitwert der Außenanlagen berechnet. Das Sachwertverfahren führt 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 zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des **Sachwertfaktors** zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen.

Mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sind neben Änderungen am Sachwertverfahren auch neue Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 (NHK 2010) veröffentlicht worden. Die Sachwertrichtlinie kann im Internet unter der Adresse

<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>

heruntergeladen werden.

Im Wesentlichen betreffen die Änderungen folgendes:

- Regionalisierungsfaktor entfällt
- Ortsgrößenfaktor entfällt
- Baujahrsklassen entfallen
- Baunebenkosten in den NHK enthalten
- Gesamtnutzungsdauer bei EFH zwischen 70 und 90 Jahren (ausstattungsabhängig)
- Alterswertminderung nur noch linear
- Gebäudestandard mit fünf Standardstufen
- Unterscheidung nach Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Diese Änderungen am Verfahren und die neuen NHK erfordern neue Marktanpassungsfaktoren.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken die Methode der Ableitung der durchschnittlichen Verhältnisse vom Kaufpreis zum Sachwert an. Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Berechnungsgrößen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisbewertung zugrunde gelegt werden (Modellkonformität).

### Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) 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) vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014 abgeleitet.

Das vollständige Modell *zur Ableitung von Sachwertfaktoren* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA-NRW“ unter der Adresse [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

Modellansatz der Berechnungsgrößen (Aktuelles Modell der AGVGA-NRW):

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014
Korrekturfaktor	1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße
gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und / oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, s. Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014).  Das Kellergeschosse der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig wie die in der BGF nicht erfassten Bauteile /Sonderbauteile) in Ansatz zu bringen.  Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014 aufgeführten Merkmalen
Bezugsmaßstab	Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 beschrieben.

Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer (Basis 2010 = 100) veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr (ab 1950)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gebäude: 80 Jahre (eine ausstattungsabhängige Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer wurde nicht vorgenommen) Garagen: 60 Jahre ± 10 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA–NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014
Alterswertminderung	linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz; 5 % bis 7 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (>= 6.000,-- € und <= 15.000,-- €)
in der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Absatz 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwertansatz	Es wurde grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen (Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale wie ggf. Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung).
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen
vorhandener Drempel (nicht ausgebautes Dachgeschoss)	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss gemäß Anlage 5; Ziffer 1.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA–NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014 (i.M. 4 %)
fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)	Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss gemäß Anlage 5; Ziffer 2.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA–NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014 (i.M. 4 %)

ausgebauter Spitzboden	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss gemäß Anlage 5; Ziffer 2.2 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014 (i.M. 4 %)
Nebengebäude	Zeitwert der Nebengebäude

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren stellt der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser den berechneten Sachwerten gegenüber.

Verträge in denen Bauträger oder Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an der Auswertung nicht teil. Objekte im Außenbereich und im Stadtteil „Lohberg“ blieben unberücksichtigt, da sie die Werte verfälschen würden. Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten. Anhand der rückläufigen Fragebogen und sonstigen zur Verfügung stehenden Daten (Kaufvertrag, Bauakten, Katasterangaben, Luftbilder, Informationen aus baugleichen Objekten, spezielle Orts- und Objektkenntnisse, tlw. Außenbesichtigungen) wird der sogenannte vorläufige Sachwert der Immobilie nach dem „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 und Ergänzung vom 24.06.2014 berechnet und zum tatsächlichen Verkaufspreis (KP) ins Verhältnis gesetzt. Die ermittelten Sachwertfaktoren werden anschließend statistisch ausgewertet. Die Auswertung zeigt, dass es eine signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors ( $k_s$ ) von der Höhe des vorläufigen Sachwert (vorl. SW) und der Art der Bebauung gibt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken entschied sich, die Sachwertfaktoren in den folgenden Gebäudearten separat zu ermitteln:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

Die Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Sie können nur für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn das der Ableitung zugrunde gelegte Modell verwendet wird.

Zum Auswertungsstand vom 01.01.2016 wurden insgesamt 290 Kauffälle von Einfamilienhäusern aus den Jahren 2013 bis 2015 ausgewertet. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich überwiegend um unvermietete Objekte.

#### 9.4.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Unter Anwendung der unter Ziffer 9.4 aufgeführten Modellparameter wurden für 71 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Allgemeine Funktion:  $y = a + b * \ln(SW)$

wobei  $y$  = Verhältnisfaktor (Sachwertfaktor)

$a$  = Achsenabschnitt (Konstante)

$b$  = Steigung (Konstante)

$\ln$  = natürlicher Logarithmus

SW = Sachwert

Korrelationskoeffizient  $r^2 = 0,274$

Als Ergebnis wurde für das Verhältnis Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert eine logarithmische Funktion gefunden.

**Regressionsgleichung:  $y = + 3,892 - 0,234 * \ln(SW)$**

Wegen der mit 71 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

Tabelle 48: Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren 2015 im NHK 2010-Modell - Einfamilienhäuser (freistehend) -										
	SW-Faktor	vorl. Sachwert	Kaufpreis	Bodenwert	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche	BGF	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	0,93	323.890	294.129	128.538	0,41	218	41,67	158	371,5	2,7
Standardabweichung	0,13	98.707	75.217	33.964	0,10	20,67	12,59	44,9	126,5	0,4
Variationskoeffizient	0,14	0,30	0,28	0,26	0,25	0,09	0,30	0,28	0,34	0,16
Minimum	0,60	167.563	153.000	56.186	0,23	155	22	82,2	144	2,00
Maximum	1,26	586.013	498.612	222.667	0,64	260	78	284	854	4,00
Median	0,92	293.535	247.790	132.675	0,41	220	38	155	354	2,7

Die gefundene Funktion wird in der Abb. 51 dargestellt.

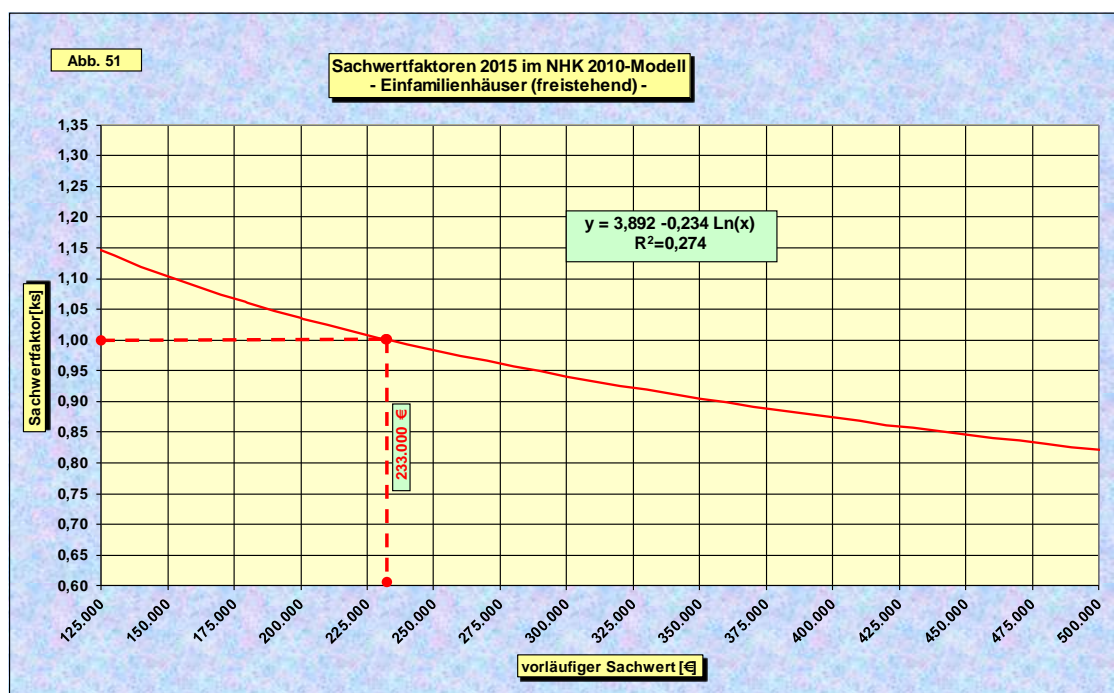




Tabelle 49: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

<b>Sachwertfaktoren 2015 im NHK 2010-Modell - Einfamilienhäuser (freistehend) -</b>			
<b>vorl. Sachwert [€]</b>	<b>Sachwertfaktor [K<sub>s</sub>]</b>	<b>Verkehrswert [€]</b>	<b>Differenz [%]</b>
150.000	1,103	165.500	10,33
160.000	1,088	174.100	8,81
170.000	1,074	182.600	7,41
180.000	1,060	190.800	6,00
190.000	1,048	199.100	4,79
200.000	1,036	207.200	3,60
210.000	1,024	215.000	2,38
220.000	1,013	222.900	1,32
230.000	1,003	230.700	0,30
<b>233.000</b>	<b>1,000</b>	<b>233.000</b>	<b>0,00</b>
240.000	0,993	238.300	-0,71
250.000	0,984	246.000	-1,60
260.000	0,974	253.200	-2,62
270.000	0,966	260.800	-3,41
280.000	0,957	268.000	-4,29
290.000	0,949	275.200	-5,10
300.000	0,941	282.300	-5,90
310.000	0,933	289.200	-6,71
320.000	0,926	296.300	-7,41
330.000	0,919	303.300	-8,09
340.000	0,912	310.100	-8,79
350.000	0,905	316.800	-9,49
360.000	0,898	323.300	-10,19
370.000	0,892	330.000	-10,81
380.000	0,886	336.700	-11,39
390.000	0,880	343.200	-12,00
400.000	0,874	349.600	-12,60
410.000	0,868	355.900	-13,20
420.000	0,862	362.000	-13,81
430.000	0,857	368.500	-14,30
440.000	0,851	374.400	-14,91
450.000	0,846	380.700	-15,40
460.000	0,841	386.900	-15,89
470.000	0,836	392.900	-16,40
480.000	0,831	398.900	-16,90
wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert			

#### 9.4.2 Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser)

Unter Anwendung der unter Ziffer 9.4 aufgeführten Modellparameter wurden für 166 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ermittelt. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich überwiegend um unvermietete Objekte.

Als Ergebnis wurde für das Verhältnis Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert eine logarithmische Funktion gefunden.

**Regressionsgleichung:  $y = + 3,887 - 0,232 * \ln (SW)$**

Wegen der mit 166 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

Tabelle 50: Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren 2015 im NHK 2010-Modell - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser -										
	SW-Faktor	vorl. Sachwert	Kaufpreis	Bodenwert	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche	BGF	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,03	226.655	230.761	74.004	0,32	210	47	123	257	2,8
Standardabweichung	0,13	54.641	55.148	16.557	0,10	20	14	25	56	0,4
Variationskoeffizient	0,12	0,24	0,24	0,22	0,30	0,09	0,30	0,20	0,22	0,15
Minimum	0,72	130.766	127.535	35.844	0,19	155	21	78	137	1,5
Maximum	1,37	418.265	366.600	131.009	0,61	260	75	243	437	3,9
Median	1,04	219.964	233.548	70.809	0,31	215	46	118	241	2,8

Die gefundene Funktion wird in der Abb. 52 dargestellt.

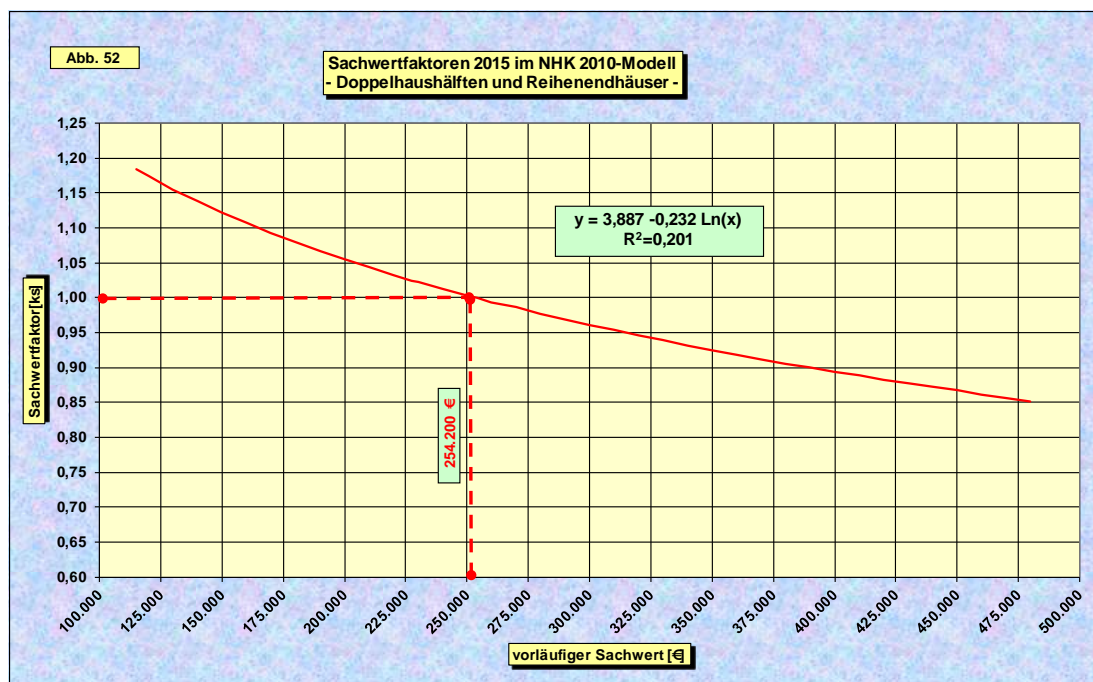


Tabelle 51: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren 2015 im NHK 2010-Modell - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser -			
vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor [K <sub>s</sub> ]	Verkehrswert [€]	Differenz [%]
100.000	1,216	121.600	21,60
110.000	1,194	131.300	19,36
120.000	1,174	140.900	17,42
130.000	1,155	150.200	15,54
140.000	1,138	159.300	13,79
150.000	1,122	168.300	12,20
160.000	1,107	177.100	10,69
170.000	1,093	185.800	9,29
180.000	1,080	194.400	8,00
190.000	1,067	202.700	6,68
200.000	1,055	211.000	5,50
210.000	1,044	219.200	4,38
220.000	1,033	227.300	3,32
230.000	1,023	235.300	2,30
240.000	1,013	243.100	1,29
250.000	1,003	250.800	0,32
<b>254.200</b>	<b>1,000</b>	<b>254.200</b>	<b>0,00</b>
260.000	0,994	258.400	-0,62
270.000	0,986	266.200	-1,41
280.000	0,977	273.600	-2,29
290.000	0,969	281.000	-3,10
300.000	0,961	288.300	-3,90
310.000	0,954	295.700	-4,61
320.000	0,946	302.700	-5,41
330.000	0,939	309.900	-6,09
340.000	0,932	316.900	-6,79
350.000	0,925	323.800	-7,49
360.000	0,919	330.800	-8,11
370.000	0,912	337.400	-8,81
380.000	0,906	344.300	-9,39
390.000	0,900	351.000	-10,00
400.000	0,894	357.600	-10,60
410.000	0,889	364.500	-11,10
420.000	0,883	370.900	-11,69
430.000	0,878	377.500	-12,21
440.000	0,872	383.700	-12,80
450.000	0,867	390.200	-13,29
460.000	0,862	396.500	-13,80
470.000	0,857	402.800	-14,30
480.000	0,852	409.000	-14,79
wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert			

### 9.4.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der unter Ziffer 9.4 aufgeführten Modellparameter wurden für 53 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) für Reihenmittelhäuser ermittelt. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich überwiegend um unvermietete Objekte.

Als Ergebnis wurde für das Verhältnis Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert eine logarithmische Funktion gefunden.

**Regressionsgleichung:  $y = + 4,987 - 0,324 * \ln(SW)$**

Wegen der mit 53 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

Tabelle 52: Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren 2015 im NHK 2010-Modell - Reihenmittelhäuser -										
	SW-Faktor	vorl. Sachwert	Kaufpreis	Bodenwert	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche	BGF	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,10	168.151	192.925	52.600	0,32	197	41	116	243	2,7
Standardabweichung	0,21	48.322	46.436	18.314	0,08	28	10	23	70	0,34
Variationskoeffizient	0,19	0,29	0,25	0,35	0,26	0,14	0,25	0,20	0,29	0,13
Minimum	0,48	76.311	68.000	26.355	0,18	130	22	65	121	1,9
Maximum	1,51	279.524	260.000	109.235	0,53	240	71	179	481	3,5
Median	1,12	172.561	183.347	49.229	0,31	205	40	112	230	2,7

Die gefundene Funktion wird in der Abb. 53 dargestellt.

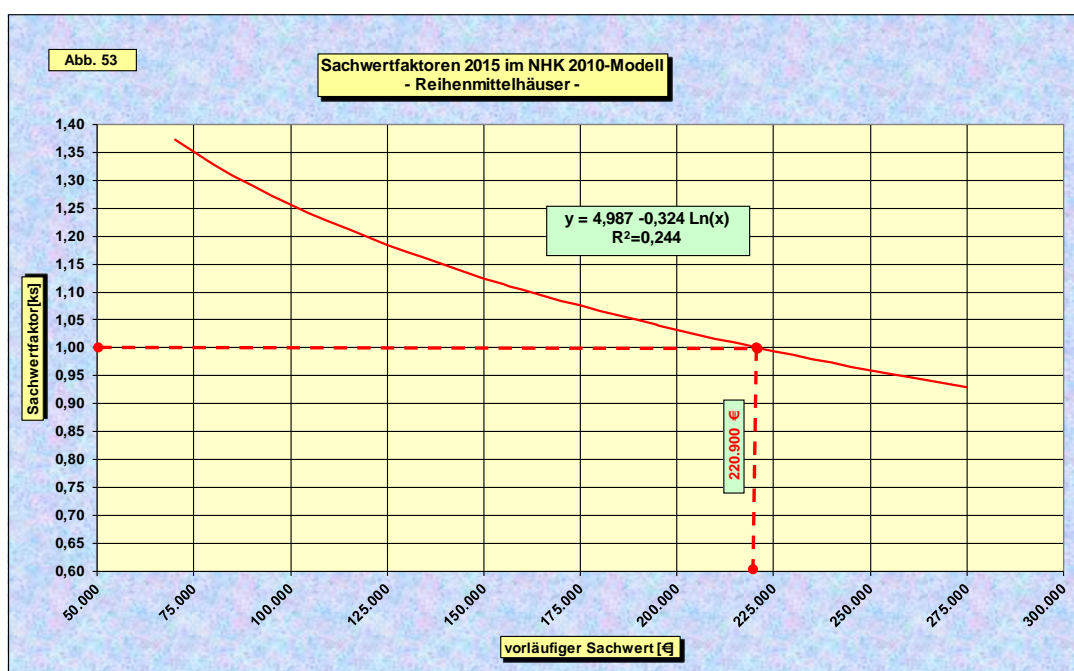


Tabelle 53: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Sachwertfaktoren 2015 im NHK 2010-Modell - Reihenmittelhäuser -			
vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor [K <sub>s</sub> ]	Verkehrswert [€]	Differenz [%]
70.000	1,372	96.100	37,29
75.000	1,350	101.300	35,07
80.000	1,329	106.300	32,88
85.000	1,309	111.300	30,94
90.000	1,291	116.200	29,11
95.000	1,273	121.000	27,37
100.000	1,257	125.700	25,70
105.000	1,241	130.300	24,10
110.000	1,226	134.900	22,64
115.000	1,212	139.300	21,13
120.000	1,198	143.700	19,75
125.000	1,185	148.100	18,48
130.000	1,172	152.300	17,15
135.000	1,160	156.500	15,93
140.000	1,148	160.700	14,79
145.000	1,136	164.800	13,66
150.000	1,125	168.800	12,53
155.000	1,115	172.800	11,48
160.000	1,105	176.700	10,44
165.000	1,095	180.600	9,45
170.000	1,085	184.400	8,47
175.000	1,075	188.200	7,54
180.000	1,066	191.900	6,61
185.000	1,057	195.600	5,73
190.000	1,049	199.300	4,89
195.000	1,040	202.900	4,05
200.000	1,032	206.400	3,20
205.000	1,024	210.000	2,44
210.000	1,016	213.400	1,62
215.000	1,009	216.900	0,88
220.000	1,001	220.300	0,14
<b>220.900</b>	<b>1,000</b>	<b>220.900</b>	<b>0,00</b>
225.000	0,994	223.700	-0,58
230.000	0,987	227.000	-1,30
235.000	0,980	230.300	-2,00
240.000	0,973	233.600	-2,67
245.000	0,966	236.800	-3,35
250.000	0,960	240.000	-4,00
255.000	0,954	243.100	-4,67
260.000	0,947	246.300	-5,27
265.000	0,941	249.400	-5,89
270.000	0,935	252.400	-6,52
275.000	0,929	255.500	-7,09
280.000	0,923	258.500	-7,68
wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert			

#### **9.4.4 Zweifamilienhäuser**

Eine Ableitung von Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ist aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen z.Zt. nicht möglich.

#### **9.4.5 Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten**

Die unter Ziffer 9.4.1 bis 9.4.3 ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für selbstgenutzte Einfamilienhäuser in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau) für das Stadtgebiet Dinslaken. Sie sind als Basis- und Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. In mäßigen Lagen (einfache Lagequalität) liegen die Sachwertfaktoren unterhalb des Durchschnittswertes, während sie in besseren Lagen (gute Lagequalität) oberhalb des Durchschnittswertes liegen. Die Sachwertfaktoren gelten im Teilmarkt der Einfamilienhäuser nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Objekte werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich geringere Sachwertfaktoren bzw. höhere Abschläge.

Statistisch entwickelte Abhängigkeiten, im allgemeinen wie für den Grundstücksmarkt im Besonderen, können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen. Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonal erforderlich. Die entwickelten Funktionen sind somit als Orientierungshilfe für eine Marktanpassung unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitabschnittes zu verstehen.

### **9.5 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren**

#### **9.5.1 Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus**

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten abzuleiten ist. Gemäß Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) Ziffer 4.3.3.2.1 liegt die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen. Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen). Es liegen für Dinslaken keine statistisch ausreichend gesicherten Ergebnisse zur Veröffentlichung eines Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke vor.

#### **9.5.2 Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus**

Der Verkehrswert von Erbbaurechten an mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken kann nach der WertR 2006 ermittelt werden entweder nach der finanzmathematischen Methode mit Marktanpassungsfaktoren (Erbbaurechtsfaktoren) oder nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichsfaktoren.

Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichsobjekte aus.

Bei der finanzmathematischen Methode handelt es sich um ein Bewertungsmodell, bei dem sich der Wert eines Erbbaurechts aus einem Gebäudewertanteil und einem Bodenwertanteil zusammensetzt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist durch Marktanpassungsfaktoren (Erbbaurechtsfaktoren) zu berücksichtigen.

Alternativlösung:

In der Regel kann der Verkehrswert von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auch über folgende Alternativlösung mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden:

- Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Anwendungsbeispiel:

Erbbaurecht an einem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen: 40 Jahre

Angenommene Ausgangsdaten

Sachwert der baulichen u. sonstigen Anlagen gem. NHK 2010: 180.000,-- €

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (ebf): 60.000,-- €

Sachwert des unbelasteten Grundstücks (ebf): 240.000,-- €

Sachwertfaktor für unbelastete Ein- und Zweifamilienhäuser  
(Doppel- und Reihenendhäuser) in Dinslaken (siehe Ziffer 9.4.2) 1,013

Marktangepasster Sachwert: 240.000,-- € x 1,013 = 243.120,-- €

abzüglich Bodenwert des unbelasteten Grundstücks: - 60.000,-- €

Marktangepasster Gebäudewert: 183.120,-- €

zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts gem. WertR 2006 Nr. 4.3.2.2:

Restnutzungsdauer (RND) der baul. Anlagen: 40 Jahre

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks: rd. 2,30 %  
(Liegenchaftszinssatz für Doppelhaushälften; siehe Ziffer 9.3.2)

Angemessene Bodenwertverzinsung: 60.000,-- € x 2,30 % = 1.380,-- €

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: - 745,95 €

Differenz: 634,05 €

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 2,30 % 25,97

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 634,05 € x 25,97 = 16.466,-- €

Marktangepasster Wert: (183.120,-- € + 16.466,-- €) 199.586,-- €

**Wert des Erbbaurechts: rd. 199.600,-- €**

Je nach Gestaltung und Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages sind bei der Ermittlung des eventuellen Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten (nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2) gegebenenfalls Erbbaugrundstücksfaktoren (früher: Wertfaktoren) zu berücksichtigen.

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Statistische Daten der Stadt Dinslaken

#### Geographische Daten

GEOGRAPHISCHE ANGABEN		
Fläche	47,67 km <sup>2</sup>	
Geographische Lage	51° 33' N / 6° 44' E	
Nord-Süd Ausdehnung	8,5 km	
Ost-West Ausdehnung	12,4 km	
Höchster Punkt	113,0 m über NN	(Bergehalde Lohberg)
Niedrigster Punkt	20,5 m über NN	(Am Stapp)

#### Bevölkerung

BEVÖLKERUNG*	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gesamtbevölkerung	71.711	71.486	71.067	70.785	70.461	71.061
davon weiblich	36.849	36.765	36.558	36.441	36.253	36.389
davon männlich	34.862	34.721	34.509	34.344	34.208	34.672
<b>Altersgruppe*</b>						
0 - 5 Jahre	3.092	3.073	3.004	3.087	3.050	3.173
6 - 15 Jahre	6.278	6.159	5.587	5.764	5.714	5.764
16 - 18 Jahre	2.306	2.185	2.118	2.187	2.110	2.090
19 - 24 Jahre	5.238	5.166	5.068	4.829	4.666	4.739
25 - 64 Jahre	40.072	40.147	40.036	40.022	39.786	39.899
65 Jahre und älter	14.725	14.756	14.854	14.936	15.135	15.396
<b>Ausländer*</b>						
Gesamtzahl	5.360	5.397	5.427	5.485	5.537	6.551
davon weiblich	2.662	2.696	2.709	2.757	2.777	3.078
davon männlich	2.698	2.701	2.718	2.728	2.760	3.473
<b>Religion*</b>						
Evangelisch	23.609	23.280	22.901	22.461	21.914	21.490
Katholisch	24.629	24.379	24.084	23.680	23.195	22.853
Sonstige	23.473	23.827	24.082	24.644	25.352	26.718
* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.2015)						

### 10.2 Wirtschaftsdaten

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird wesentlich von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen sowie gesetzliche Rahmenbedingungen und das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen.

Gute Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten steigern die Nachfrage nach Immobilien und bewirken damit höhere



Preise, während z.B. niedrige Mieten, hohe Baupreise und rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ beeinflussen.

Die Abb. 54 und 55 zeigen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmen-daten.

Sie zeigen die Entwicklungen der Verbraucherpreise und der Baupreise (für den Neubau von Wohngebäuden, insgesamt) im langjährigen Vergleich seit 1993.

Abb. 54: Entwicklung der Verbraucherpreise 1993 bis 2015

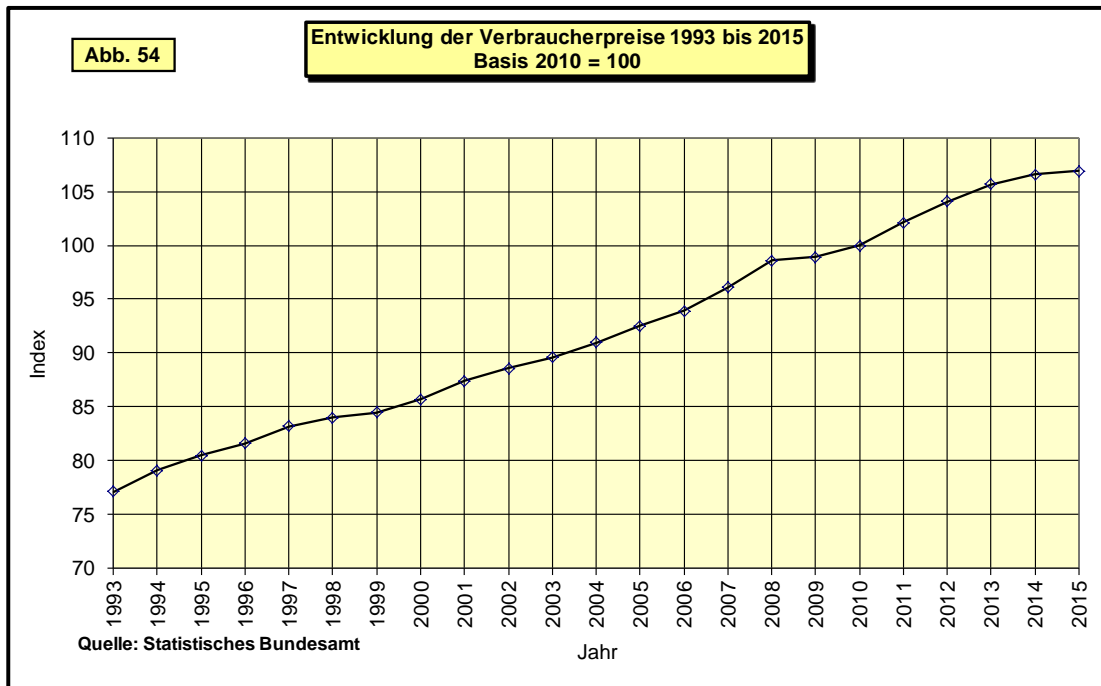
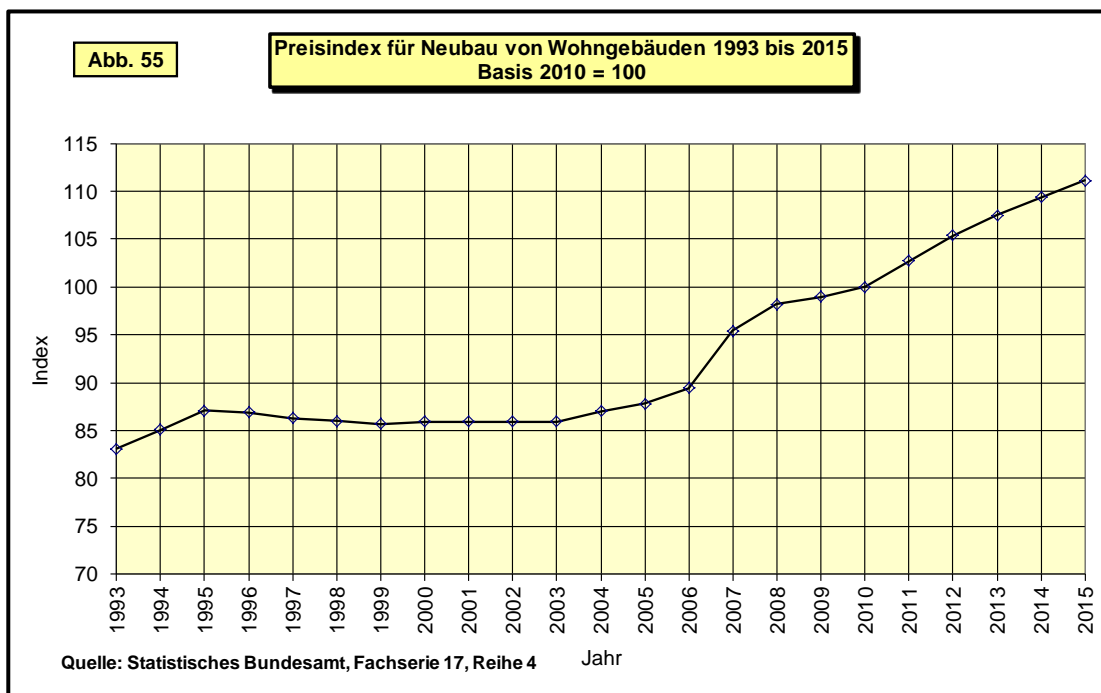


Abb. 55: Preisindex für Neubau von Wohngebäuden von 1993 bis 2015



**Baupreisindex für Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden**

(einschließlich Umsatzsteuer) 1968 bis zur Gegenwart

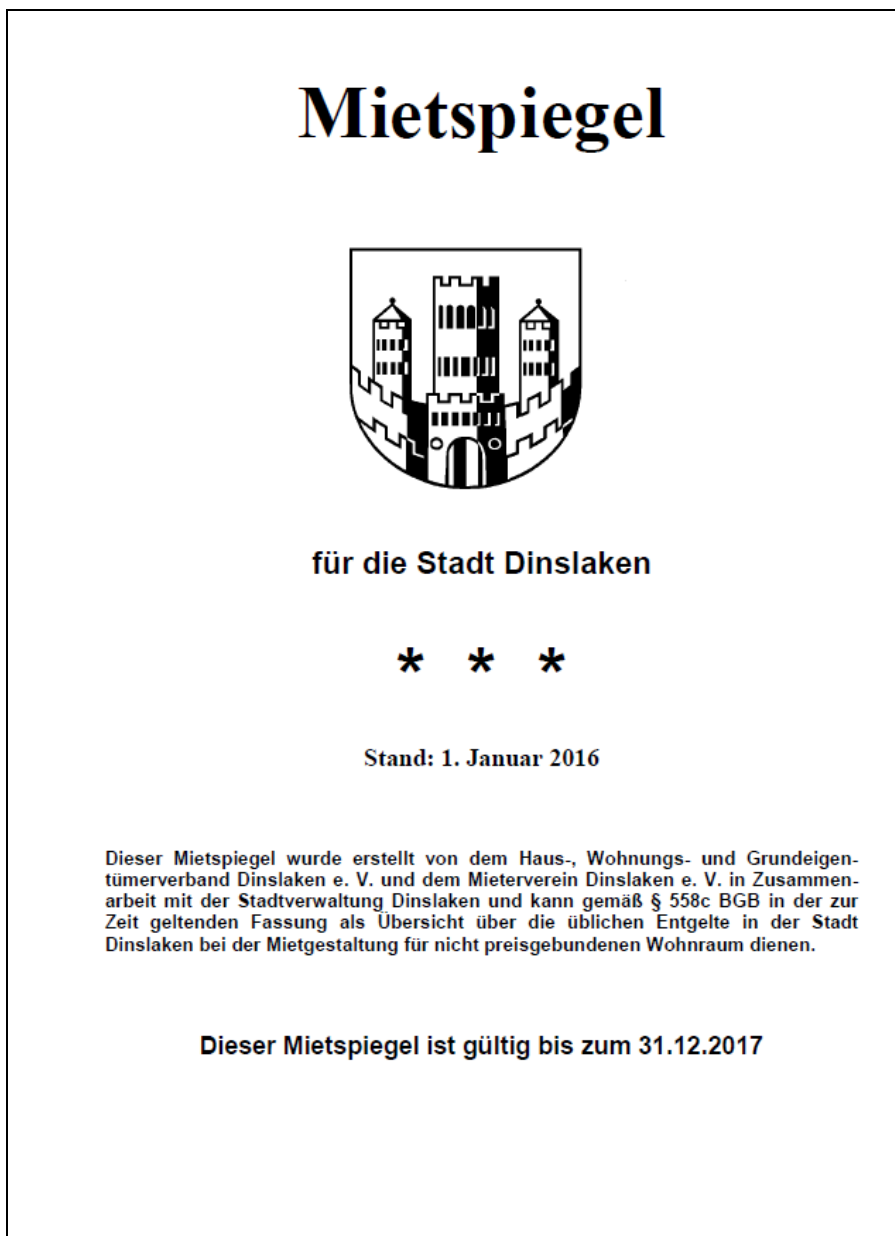
Nachfolgend werden die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes für Neubau (konventioneller Bauart) von Wohngebäuden (einschließlich Umsatzsteuer) wiedergegeben (Basisjahr 2010 = 100)

Basis 2010 = 100					
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4					
Jahr	Monat				Jahresdurchschnitt
	Februar	Mai	August	November	
1968					22,1
1969					23,3
1970					27,1
1971					30,0
1972					32,0
1973					34,3
1974					36,8
1975					37,7
1976					39,1
1977					40,8
1978					43,4
1979					47,2
1980					52,3
1981					55,3
1982					56,9
1983					58,1
1984					59,6
1985					59,8
1986					60,6
1987					61,7
1988					63,1
1989					65,4
1990					69,6
1991					74,5
1992					79,2
1993					83,1
1994					85,1
1995					87,1
1996					86,9
1997					86,3
1998					86,0
1999					85,7
2000	85,8	85,9	85,9	86,0	85,9
2001	85,9	85,7	85,9	85,7	85,9
2002	85,8	85,9	88,9	85,8	85,9
2003	85,9	85,9	85,9	85,9	85,9
2004	86,1	87,1	87,3	87,4	87,0
2005	87,8	87,7	87,8	87,9	87,8
2006	88,3	88,8	89,9	90,8	89,5
2007	94,6	95,2	95,7	96,1	95,4
2008	97,1	97,9	98,9	98,8	98,2
2009	99,1	98,8	99,0	99,1	99,0
2010	99,2	99,9	100,3	100,6	100,0
2011	101,8	102,5	103,2	103,5	102,8
2012	104,6	105,2	105,7	106,0	105,4
2013	106,8	107,4	107,8	108,1	107,5
2014	108,9	109,2	109,6	109,8	109,4
2015	110,6	110,9	111,4	111,6	111,1
2016	112,5				

### **10.3 Mietspiegel 2016/2017 für die Stadt Dinslaken**

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für die Stadt Dinslaken (Stand: 1. Januar 2016) wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dinslaken.

Er kann auf der Homepage der Stadt Dinslaken unter der Adresse <http://www.dinslaken.de> eingesehen werden.



## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW -) vom 05.07.2010 (GV. NRW S. 390) in der zurzeit gültigen Fassung

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr Euro
<b>7</b>	<b>Amtliche Grundstückswertermittlung</b>	
	Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.	
<b>7.1</b>	<b>Gutachten</b>	
	a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft	100 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
	b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte	Gebühr: 1.500,-- bis 3.000,--
	c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses	150 v. H. der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b
	Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.	
	d) Tarifstelle 7.1.1 wird wie folgt gefasst:	
<b>7.1.1</b>	<b>Grundgebühr</b>	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen.	
	a) Wert bis <u>1 Mio. Euro</u>	0,2 v. H. vom Wert zuzüglich 1.250,--
	b) Wert über 1 Mio. Euro bis <u>10 Mio. Euro</u>	0,1 v. H. vom Wert zuzüglich 2.250,--
	c) Wert über 10 Mio. bis <u>100 Mio. Euro</u>	0,05 v. H. vom Wert zuzüglich 7.250,--
	d) Wert <u>über 100 Mio. Euro</u>	0,01 v. H. vom Wert zuzüglich 47.250,--

Ergänzende Regelung zu Tarifstelle 7.1.1:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr Euro
<b>7.1.2</b>	<b>Zuschläge</b>	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
a)	insgesamt wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	bis 400,--
b)	insgesamt wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht) zu berücksichtigen sind.	bis 800,--
c)	insgesamt wenn Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	bis 1.200,--
d)	insgesamt für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	bis 1.600,--
	Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
<b>7.1.3</b>	<b>Abschläge</b>	
	Abschläge wegen verminderten Aufwands,	
a)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500,--
b)	je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	bis 500,--
c)	bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach §154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	50 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
d)	wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.	50 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
<b>7.1.4</b>	<b>Wiederverwendung von Gutachten</b>	
	Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.	
	Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	

<p><b>Zu den Gebühren für Verkehrswertgutachten wird zusätzlich die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %) erhoben.</b></p>
---

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr Euro
<b>7.2</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB</b>	
a)	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro	1.500,--
b)	Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100,--
<b>7.3</b>	<b>Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung</b>	
a)	Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	gebührenfrei
b)	Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
aa)	je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisier- te aufbereitete Dokumente und Daten	gebührenfrei
bb)	für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung <ul style="list-style-type: none"> <li>• einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise</li> <li>• je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis</li> </ul>	140,-- 10,--
cc)	individuell aufbereitete Dokumente und Daten  Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a	

Die Tarifstellen 7.3.1, 7.3.1.1, 7.3.1.2, 7.3.1.3, 7.3.1.4 und 7.3.2 wurden aufgehoben

**1.1.1 Zeitregelung**

a)	Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt	42,--
b)	Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft	28,--

Die Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht sind auch im Internet abrufbar.

Unter der Adresse [www.gars.nrw.de/ga-dinslaken](http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken) bzw. [www.BORISplus.nrw.de](http://www.BORISplus.nrw.de) stehen Ihnen die Informationen im Internet zur Verfügung.

**11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2016)**

<b>Vorsitzender</b>	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 2010
<b>Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Norbert Witte	seit 1990
<b>ehrenamtliche Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Gerrit Berger	seit 1985
	Dipl.-Ing. Gert Huesmann	seit 1997
	Immobilien-Kauffrau Birgit Höner	seit 2001
	öbuv Sachverständiger Herbert Fahnenbruck	seit 2004
	Dipl.-Ing. Dirk Bruhn	seit 2007
	Dipl.-Ing. Joachim Eberl	seit 2015
	Dipl.-Ing. Torsten Faulenbach	seit 2015
	Roland Schmette	seit 2015
<b>Finanzverwaltung *</b>	Steueroberamtsrat Rüdiger Kerlin	seit 2008
	Steueramtmann Gerd Thunke (Stellv.)	seit 1993
<b>Geschäftsführer des Gutachterausschusses</b>	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 1992

\* Gemäß § 16 Abs. 2 GAVO NRW nur bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 11 Abs. 1 GAVO NRW und bei der Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte zu beteiligen.

**11.3 Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse**

Bezeichnung	Postfachadresse/ Hausadresse	Telefon
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Postfach 30 08 65 40408 Düsseldorf  Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	0211 / 475-2640
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop	Postfach 10 15 54 46215 Bottrop  Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop	02041 / 70-4854
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg	47049 Duisburg  Erfstraße 7 47051 Duisburg	0203 / 283-3435
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers	47439 Moers  Rathausplatz 1 47441 Moers	02841 / 201-497
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen	46042 Oberhausen  Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen	0208 / 825-2594
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel	Postfach 10 11 60 46471 Wesel  Reeser Landstraße 31 46483 Wesel	0281 / 207-2403
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel	Postfach 10 07 60 46467 Wesel  Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-2633

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im April 2016

gez. Beith  
Vorsitzender

(Landessiegel)