



**Grundstücksmarktbericht 2017**  
für die Stadt Dinslaken



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

## Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Dinslaken

---

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

## **Geschäftsstelle**

Hünxer Straße 81  
46537 Dinslaken  
Telefon: 02064 - 66443  
Fax: 02064 - 6611810  
E-Mail: [gutachterausschuss@dinslaken.de](mailto:gutachterausschuss@dinslaken.de)  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-dinslaken](http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken)

## **Druck**

Stadt Dinslaken

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist eine Gebühr nach dem Gebührentarif der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen zu erheben.

## **Bildnachweis**

Titelfoto zur Verfügung gestellt vom Vermessungsbüro Steinlage und Faulenbach; Stadt Dinslaken

## **Lizenz**

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 des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 2017,  
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>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
1.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	9
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	15
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	15
3.1.2	Flächenumsatz	16
3.1.3	Geldumsatz	17
3.1.4	Zwangsversteigerungen	19
3.2	unbebaute Grundstücke	20
3.3	bebaute Grundstücke	23
3.4	Wohnungseigentum	25
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	27
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	28
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	31
4.3	Gewerbliche Bauflächen	33
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	36
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	38
4.7	Bodenrichtwerte	39
4.7.1	Definition	39
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	46
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	46
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	47
4.7.5	Indexreihen	55
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>60</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	61
5.1.1	Erstverkäufe (Neubauten)	64
5.1.2	Weiterveräußerungen (Altbauten)	64
5.1.3	Durchschnittspreise	70
5.1.4	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	76
5.1.5	Indexreihen	76
5.1.6	Sachwertfaktoren	77
5.1.7	Liegenschaftszinssätze	85
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	90
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	90
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	93
5.2.3	Indexreihen	93
5.2.4	Durchschnittspreise	93
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	94
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	94
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	94
5.3.3	Indexreihen	94
5.3.4	Durchschnittspreise	94

5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	95
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>96</b>
6.1	Wohnungseigentum	96
6.2	Erstverkäufe nach Neubau	98
6.3	Erstverkäufe nach Umwandlung	100
6.4	Weiterverkäufe	100
6.4.1	Durchschnittspreise	102
6.4.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	108
6.4.3	Indexreihen	108
6.4.4	Liegenschaftszinssätze	109
6.4.5	Rohertragsfaktoren	111
6.5	Teileigentum	111
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>113</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	113
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	113
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	114
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>116</b>
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	116
8.2	Modell zur Ableitung des Sachwertfaktoren	119
<b>9</b>	<b>Mieten</b>	<b>123</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>124</b>
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	124
10.2	Kontakt	124
10.3	Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse	125
10.4	Weitergehende Informationen und Internetverweise	125
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>127</b>
11.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	127
11.2	Auszug aus der Gebührenordnung	128

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
RND	Restnutzungsdauer
UK	Umrechnungskoeffizienten

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse für kreisfreie Städte, Kreise und große kreisangehörige Städte. Insgesamt sind dies derzeit 76 Gutachterausschüsse in NRW. Im Zuge der Funktionalreform hatte die Stadt Dinslaken als „große kreisangehörige Stadt“ einen eigenen Gutachterausschuss zu bilden, welcher 1986 seine Arbeit aufnahm. Bis zu diesem Zeitpunkt war für das Stadtgebiet von Dinslaken der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel zuständig.

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

## 1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

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

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Erstellung und Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien
- die Erstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung.

Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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



## 1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen (§ 192 (4) BauGB). Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzenden Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 (1) BauGB verpflichtet, jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses seines Vorsitzenden zeitnah ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage für weiter reichende Auswertungen entsprechend der ImmoWertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten. Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten. Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Neben der Führung der Kaufpreis- und weiterer Datensammlungen obliegen der Geschäftsstelle nach § 15 GAVO NRW insbesondere noch folgende Aufgaben:

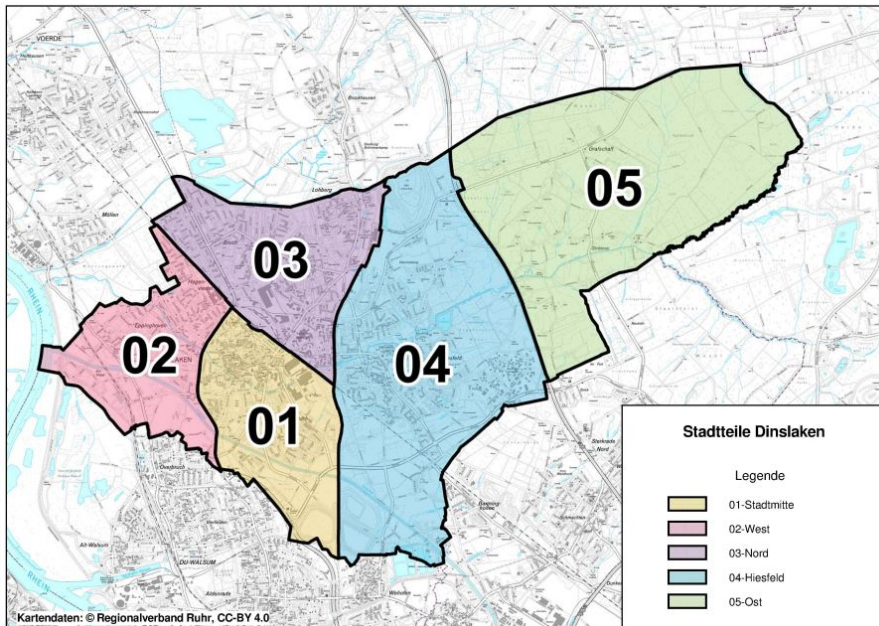
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erarbeitung der Bodenrichtwertübersicht und des Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitung der Wertermittlung,
- Analyse des Grundstücksmarktes,
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte,
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte,
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

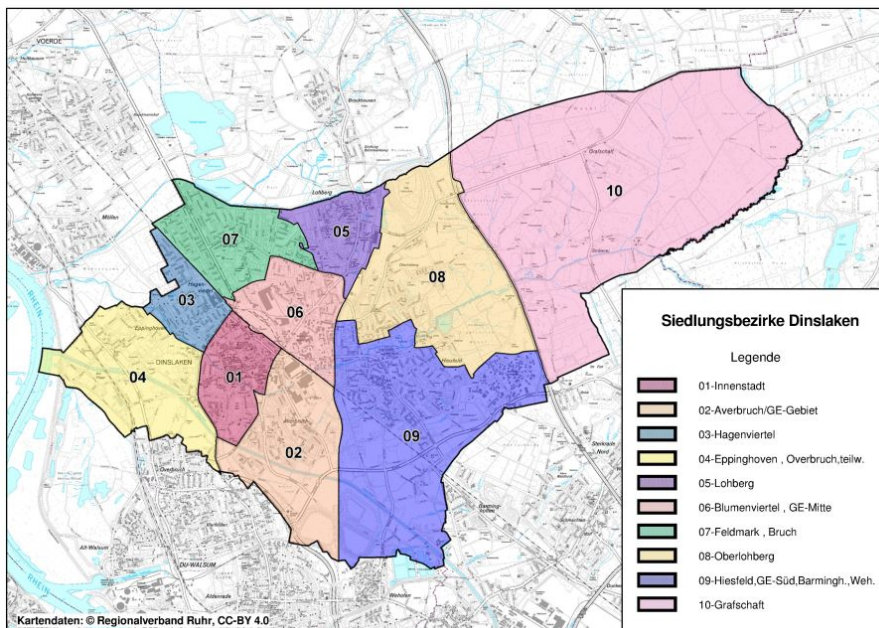
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

**Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses  
Gemeindegebiet mit Stadtteilen**



**Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses  
Gemeindegebiet mit Stadtbezirke**



**Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse im Kreis Wesel**

Es existieren im Bereich des Kreises Wesel vier Gutachterausschüsse. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ist zuständig für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Dinslaken, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Moers, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wesel und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ist für das übrige Kreisgebiet zuständig.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2016 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken 736 Urkunden für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 153,6 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von rd. 68,0 ha vorgelegt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2015 (683 Urkunden) um rd. 7,8 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2015 (127,8 Mio. Euro) um rd. 20,2 % deutlich gestiegen.

### Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Jahr 2015 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 9,3 % von 118 Kauffälle auf 107 Kauf-fälle gefallen. Im Vergleich mit dem Vorjahr nahmen der Flächenumsatz um rd. 39,3 % von 69,5 ha auf 42,2 ha ab und der Geldumsatz um rd. 1,1 % von 17,7 Mio. Euro auf 17,9 Mio. Euro zu.

Im Berichtszeitraum wurden in 49 Kauffälle (Vorjahr 65) mit 50 Baugrundstücken (Vorjahr 105) über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (Individuelle Bauweise) registriert. Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

Außerdem konnten 12 Kauffälle (Vorjahr 12) mit einem Geldumsatz von 4,0 Mio. Euro (Vorjahr 3,9 Mio. Euro) für den Geschosswohnungsbau und gemischt nutzbare Grundstücke sowie 12 Kauffälle (Vorjahr 9) mit einem Geldumsatz von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr 1,5 Mio. Euro) für gewerblich nutzbare Grundstücke registriert werden.

Die Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücke sind in der Stadt Dinslaken mit Ausnahme eines Bodenrichtwertes 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 unter der Adresse [www.BORISplusNRW.de](http://www.BORISplusNRW.de) veröffentlicht.

Ein unbebautes erschließungsbeitragsfreies Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2016 in guter Lage rd. 255 Euro/m<sup>2</sup>, in mittlerer Lage rd. 230 Euro/m<sup>2</sup> und in mäßiger Lage rd. 185 Euro/m<sup>2</sup>.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über „bebaute Grundstücke“ (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) ist gegenüber dem Jahr 2015 um rd. 5,3 % von 228 auf 240 gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 79,1 Mio. Euro (2015 = 64,2 Mio. Euro) um rd. 23,2 % gestiegen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 240 Kauffällen entfielen 177 (rd. 73,8 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 42,4 Mio. Euro (rd. 53,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 177 Kauffällen entfielen nur 4 auf die Neubauten. Der Geldumsatz (1,3 Mio. Euro) ist gegenüber dem Jahr 2015 (0,8 Mio. €) um rd. 62,5 % gestiegen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 47 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 25,5 Mio. Euro und 16 weitere bebaute Grundstücke (Gewerbe-

/Industrieobjekte und sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 11,2 Mio. Euro 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. 1.900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1975) und ist gegenüber dem Jahr 2015 (durchschnittlicher Preis rd. 1.940 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1978) um rd. 2,1 % gefallen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Altbauten) liegt der durchschnittliche Preis bei rd. 1.940 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1981). Hier war gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.990 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1983) ein Preisrückgang von rd. 2,5 % zu verzeichnen. Für ein Reihen- und Reihenmittelhaus (Altbauten) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.670 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978) gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.730 Euro/m<sup>2</sup>; durchschnittliches Baujahr 1978) um rd. 3,5 % gefallen.

### **Eigentumswohnungen**

Im Jahr 2016 wechselten mit 369 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums rd. 19,8 % mehr Objekte den Eigentümer als im Vorjahr (308 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 52,8 Mio. Euro um rd. 25,7 % (Vorjahr rd. 42,0 Mio. Euro) gestiegen. Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden rd. 5,1 % höhere Preise gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier im Durchschnitt bei rd. 2.860 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr rd. 2.720 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

159 Verträge entfallen auf die Weiterverkäufe. Das sind 17 Kauffälle weniger (rd. 9,7 %) als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist mit rd. 18,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (rd. 20,0 Mio. Euro) um rd. 7,0 % gefallen. Der Durchschnittswert liegt mit rd. 1.410 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche um rd. 3,7 % über dem Vorjahreswert von 1.360 Euro/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. 550 und rd. 2.710 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

### 3 Umsätze

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden nur im Rahmen der Gesamtübersicht erfasst, aber nicht in die weiteren Betrachtungen einbezogen. Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2016 notariell abgeschlossen und bis Mitte Januar 2017 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet worden sind.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Übertragung, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst waren, wurden ebenfalls registriert.

Im Jahr 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 736 Urkunden von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 789 (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse). 2016 waren 52 Kaufverträge (2015 = 47) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2016 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 737 Kauffällen (2015: 668) einen Geldumsatz von 153,6 Mio. Euro (2015: 127,8 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 68,0 ha (2015: 86,2 ha) erreicht.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

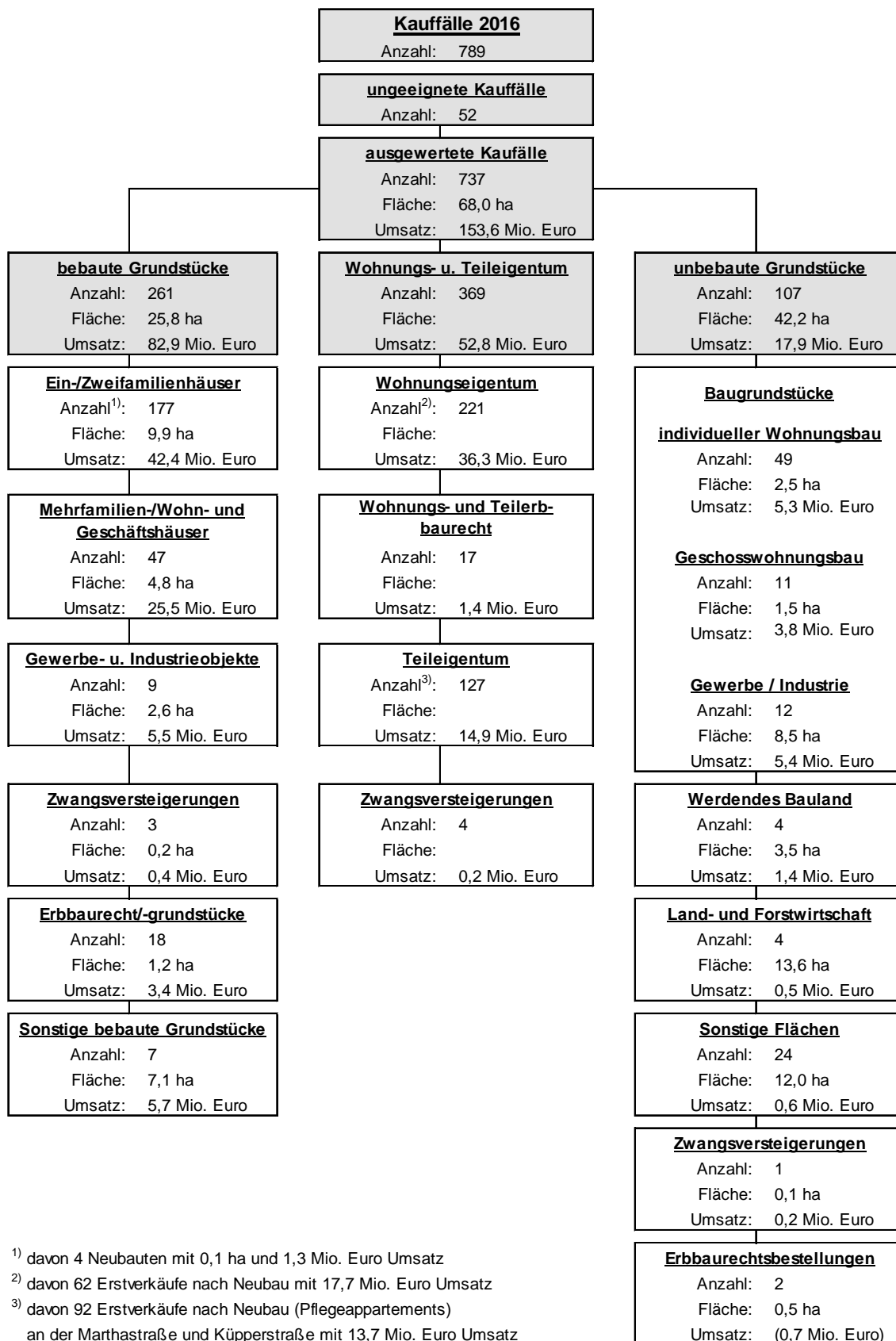
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

Der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

## Verteilung der Kauffälle 2016 auf die Grundstücksteilmärkte

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz



<sup>1)</sup> davon 4 Neubauten mit 0,1 ha und 1,3 Mio. Euro Umsatz

<sup>2)</sup> davon 62 Erstverkäufe nach Neubau mit 17,7 Mio. Euro Umsatz

<sup>3)</sup> davon 92 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements)  
an der MarthasträÙe und KüppersträÙe mit 13,7 Mio. Euro Umsatz

Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sind in den nachfolgenden Umsatzangaben nicht mehr enthalten.

## 3.1 Gesamtumsatz

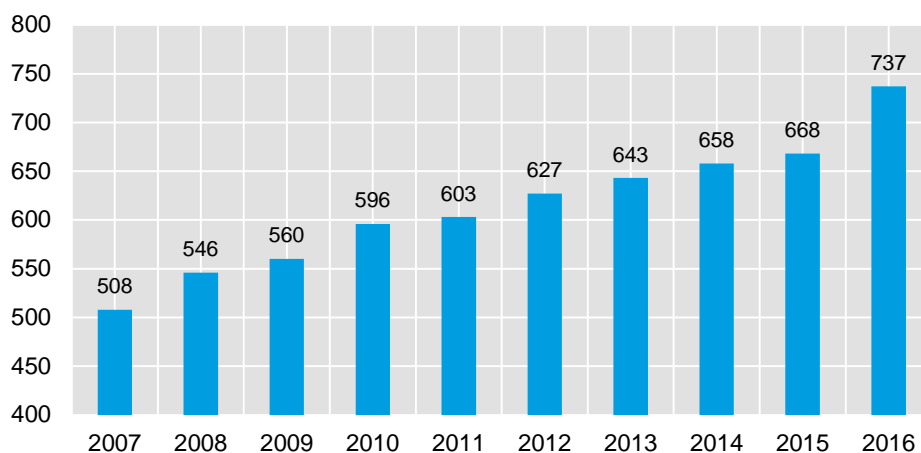
### 3.1.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2016 sind in der Geschäftsstelle 737 Kauffälle ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10,3 % (69 Kauffälle) von 668 ausgewerteten Kauffälle auf 737 an. Damit liegt die Anzahl der Kauffälle über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø 607 Kauffälle). Die Zahl der Kauffälle ist damit auf dem Höchststand der letzten 10 Jahre. Gestiegen sind in 2016 die Kauffälle bei den „bebauten Grundstücken“ um rd. 7,9 % von 242 ausgewerteten Kauffällen auf 261 und bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ um rd. 19,9 % von 308 ausgewerteten Kauffällen auf 369. Die Anzahl die ausgewerteten Kauffälle bei den „unbebauten Grundstücken“ fiel um rd. 9,3 % von 118 ausgewerteten Kauffälle auf 107.

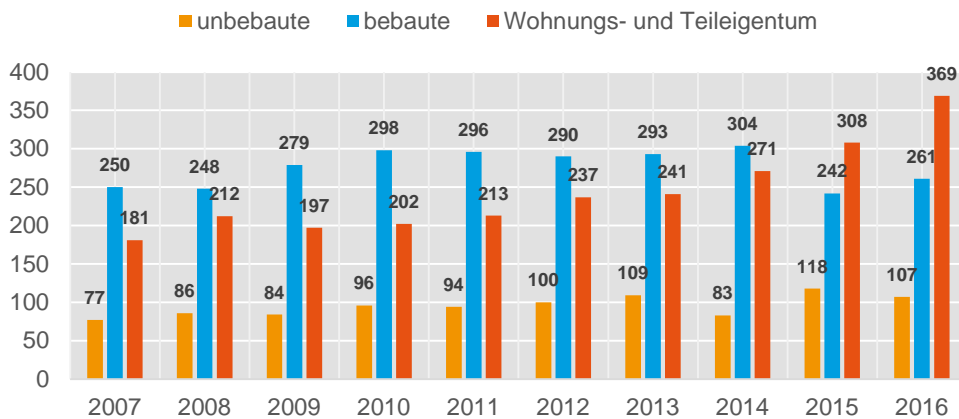
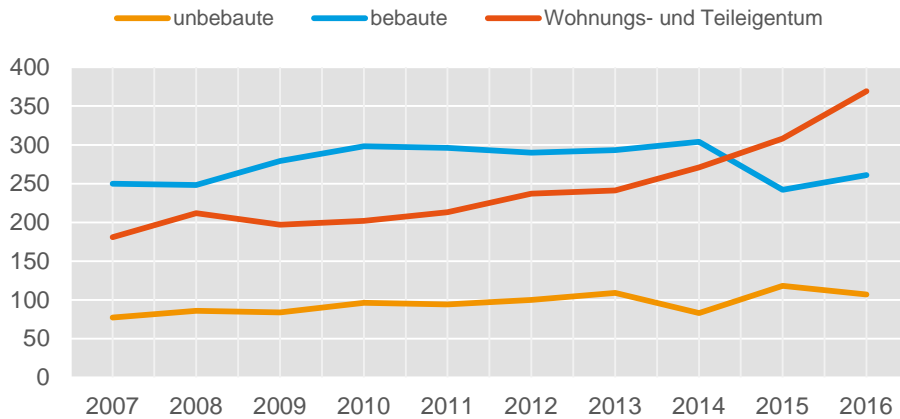
#### Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten seit 2007

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	508	546	560	596	603	627	643	658	668	737
davon										
unbebaute Grundstücke	77	86	84	96	94	100	109	83	118	107
bebaute Grundstücke	250	248	279	298	296	290	293	304	242	261
Wohnungs- und Teileigentum	181	212	197	202	213	237	241	271	308	369

#### Anzahl der Kauffälle seit 2007



**Anzahl Kauffälle in den Teilmärkten  
seit 2007**



**3.1.2 Flächenumsatz**

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 21,2 % gefallen und beträgt 68,0 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Den Schwerpunkt bilden die „unbebauten Grundstücke“ mit 42,2 ha (rd. 62,1 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 39,3 % gefallen. Bei den „bebauten Grundstücken“ ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 53,6 % von 16,8 ha auf 25,8 ha gestiegen.

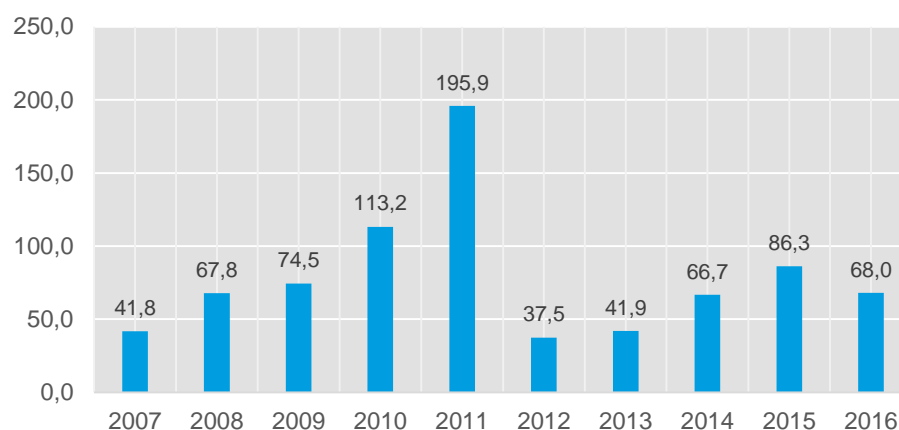
**Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2007  
in ha**

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	41,8	67,8	74,5	113,2	195,9	37,5	41,9	66,7	86,3	68,0
davon										
unbebaute Grundstücke	14,5	25,8	43,1	74,8	172,1	15,3	20,0	29,6	69,5	42,2
bebaute Grundstücke	27,3	42,0	31,4	38,2	23,8	22,2	21,9	37,1	16,8	25,8

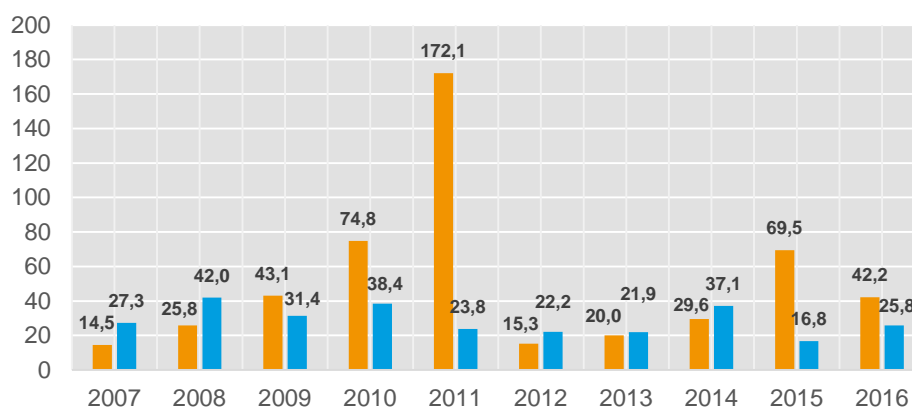


### Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2007

in ha



■ unbebaute ■ bebaute



### 3.1.3 Geldumsatz

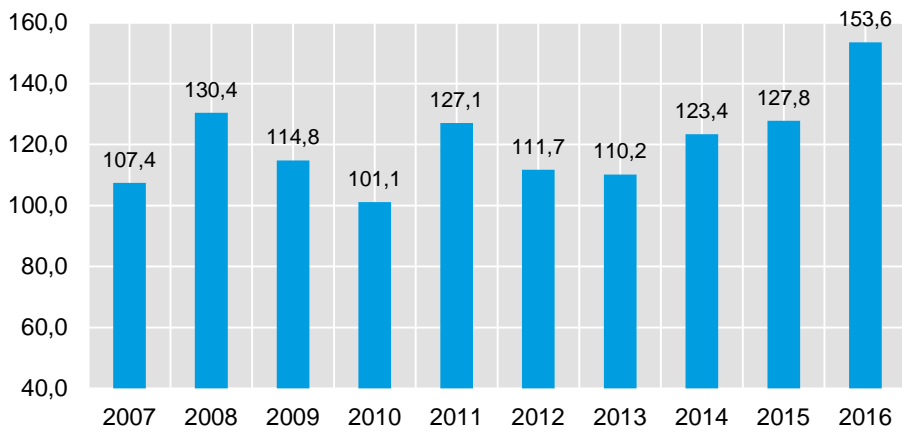
Der Geldumsatz von 153,6 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr (127,8 Mio. Euro) um rd. 20,2 % gestiegen. Der Geldumsatz liegt damit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø 119,4 Mio. Euro). Der Geldumsatz ist damit auf dem Höchststand der letzten 10 Jahren. Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 82,9 Mio. Euro (rd. 54,0 % des Geldumsatzes). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 21,7 % von 68,1 Mio. Euro auf 82,9 Mio. Euro gestiegen. Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,1 % von 17,7 Mio. Euro auf 17,9 Mio. Euro und bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ um rd. 25,7 % von 42,0 Mio. Euro auf 52,8 Mio. Euro gestiegen.

### Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2007

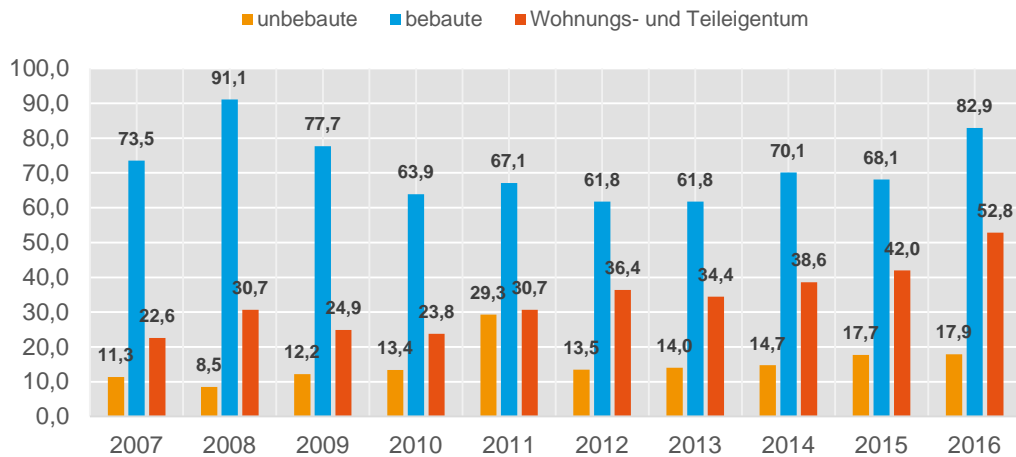
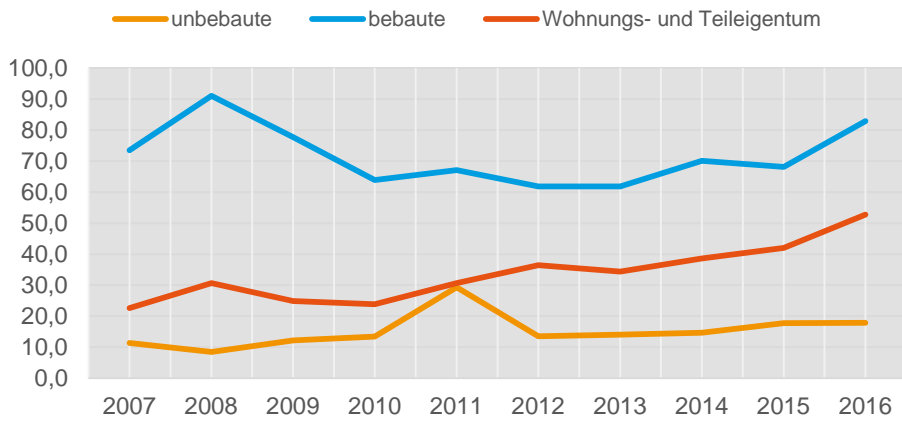
in Mio. Euro

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	107,4	130,4	114,8	101,7	127,1	111,7	110,2	123,4	127,8	153,6
davon										
unbebaute Grundstücke	11,3	8,5	12,2	13,4	29,3	13,5	14,0	14,7	17,7	17,9
bebaute Grundstücke	73,5	91,7	77,7	63,9	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9
Wohnungs- und Teileigentum	22,6	30,7	24,9	23,8	30,7	36,4	34,4	38,6	42,0	52,8

**Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2007**  
in Mio. Euro



**Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2007**  
in Mio. Euro



In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz nach den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2016**  
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	157	12,1	37,7
02-West	105	5,4	28,3
03-Nord	231	7,9	41,4
04-Hiesfeld	241	24,0	41,0
05-Ost	3	18,6	5,2
insgesamt	737	68,0	153,6

### 3.1.4 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.

2016 wurden insgesamt 8 Versteigerungs-Beschlüsse (im Jahr 2015 waren es 15 Beschlüsse), davon 1 unbebautes Grundstück, 3 bebaute Grundstücke und 4 Eigentumswohnungen, registriert.

### Zwangsversteigerungen seit 2011

Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Grundstücke	0	0	0	0	2	1
bebaute Grundstücke	9	9	7	10	6	3
Wohnungs- und Teileigentum	8	10	7	16	7	4
insgesamt	17	19	14	26	15	8

**Zwangsversteigerungen seit 2011**

Umsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Grundstücke	0	0	0	0	0,4	0,2
bebaute Grundstücke	1,4	2,1	0,9	1,6	2,0	0,4
Wohnungs- und Teileigentum	0,5	1,5	0,6	1,0	1,1	0,2
<b>insgesamt</b>	<b>1,9</b>	<b>3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>	<b>0,8</b>

Für den Zuschlagswert im Rahmen der Zwangsversteigerungen war eine Streuung von 32 bis 160 % (2015: 52 % bis 134 %) zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte ersichtlich.

Der durchschnittliche Quotient des Verhältnisses „Verkehrswert zum Höchstgebot“ betrug 93 % gegenüber 88 % in 2015. Dabei lag der Quotient bei den bebauten Grundstücken bei 100 % (2015: 7 %) und beim Wohnungs-/Teileigentum bei 76 % (2014: 90 %).

**Zwangsversteigerungen 2016**

Zuschlagswerte

Teilmarkt	Anzahl	Zuschlagswert in % des Verkehrswertes	
		Mittelwert	Spanne
unbebaute Grundstücke	1	160 %	
bebaute Grundstücke	3	100 %	71 % bis 115 %
Wohnungs- und Teileigentum	4	76 %	32 % bis 112 %
<b>insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>93 %</b>	<b>32 % bis 160 %</b>

Bei den Zwangsversteigerungszuschlägen ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrswerte tlw. 2 bis 3 Jahre alt sind und daher aufgrund des sehr bewegten Immobilienmarktes zum heutigen Zeitpunkt abweichen können.

**3.2 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 Euro/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.

In dem Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2016 mit 107 Kauffällen (2015: 118 Kauffälle) ein Geldumsatz von 17,9 Millionen Euro (2015: 17,7 Millionen Euro) und ein Flächenumsatz von 42,2 ha (2015: 69,5 ha) erreicht.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle (inkl. Erbbaurechtsgrundstücke) über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit 107 Kauffälle (2015: 118 Kauffälle) gefallen. Das sind 11 Kauffälle (rd. 9,3 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 39,3 % ab und der Geldumsatz um rd. 0,6 % zu.

Von den insgesamt 107 Kauffällen fielen 49 (rd. 46,8 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 5,3 Millionen Euro (rd. 36,1 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

**Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten  
seit 2007**

<b>Jahr</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Anzahl der Verträge	77	86	74	96	94	100	109	83	118	107
davon										
individueller Wohnungsbau	25	30	28	58	21	46	52	22	65	49
Geschosswohnungsbau	8	9	10	8	12	11	9	15	12	12
gewerblich nutzbare Grundstücke	10	5	10	7	12	10	11	11	9	12
Bestellung von Erbbaurechten	0	2	1	0	1	0	0	0	2	2
werdendes Bauland	1	0	0	1	2	5	1	0	1	4
Land- und Forstwirtschaft	1	11	14	7	14	8	4	9	14	4
sonstige Flächen	32	29	11	15	32	20	32	26	15	24

**Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2007  
in ha**

<b>Jahr</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Anzahl der Verträge	14,5	25,8	43,1	74,8	172,2	15,3	20,1	11,6	69,5	42,2
davon										
individueller Wohnungsbau	1,3	1,6	1,5	3,0	1,0	2,6	2,8	1,2	4,7	2,5
Geschosswohnungsbau	1,1	1,0	1,8	0,6	1,6	0,2	0,9	2,8	1,6	1,6
gewerblich nutzbare Grundstücke	3,6	1,1	3,0	1,7	2,3	3,0	2,9	4,1	2,3	8,5
Bestellung von Erbbaurechten	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5
werdendes Bauland	0,3	0,0	0,0	2,7	1,0	2,9	0,3	0,0	2,2	3,5
Land- und Forstwirtschaft	2,6	19,7	24,7	15,0	14,5	5,0	8,5	2,2	57,4	13,6
sonstige Flächen	5,6	2,3	12,0	51,8	151,7	1,6	4,7	1,3	1,2	12,0

**Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2007**

in Mio. Euro

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	11,3	8,5	12,3	13,4	29,4	13,5	14,1	14,8	17,8	17,9
davon										
individueller Wohnungsbau	2,6	3,4	2,7	5,9	1,9	6,0	6,5	2,9	8,3	5,3
Geschosswohnungsbau	2,7	2,0	5,0	1,1	3,2	0,5	3,2	6,4	3,9	4,0
gewerblich nutzbare Grundstücke	3,3	0,9	1,4	1,3	2,1	1,7	1,6	4,1	1,5	5,4
Bestellung von Erbbaurechten	0,0	0,2	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7
werdendes Bauland	0,4	0,0	0,0	2,4	1,4	4,3	0,7	0,0	0,5	1,4
Land- und Forstwirtschaft	0,1	1,2	1,9	0,9	0,9	0,3	0,3	0,7	2,8	0,5
sonstige Flächen	2,2	0,8	1,2	1,8	19,7	0,7	1,8	0,7	0,6	0,6

In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2016**

in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	18	8,7	5,8
02-West	18	2,3	4,5
03-Nord	26	1,3	2,0
04-Hiesfeld	43	17,1	5,1
05-Ost	2	12,8	0,5
insgesamt	107	42,2	17,9

**3.3 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.

Bei den „bebauten Grundstücken“ stieg im Geschäftsjahr 2016 der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 14,8 Mio. Euro (rd. 21,7 %) auf 82,9 Mio. Euro. Damit liegt der Geldumsatz jedoch deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø 71,8 Mio. Euro). In dem bedeutenden Teilmarkt des „individuellen Wohnungsbaus“ konnte eine Umsatzsteigerung zum Vorjahr um 8,0 Mio. Euro (rd. 23,3 %) festgestellt werden.

### Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten seit 2007

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	252	255	288	298	296	290	293	304	242	261
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	147	158	191	165	187	202	210	206	165	177
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	43	48	40	29	39	36	37	44	40	47
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	12	14	8	18	9	10	5	9	6	9
Sonstige Gebäude	28	17	30	56	43	19	26	28	17	7
Zwangsversteige- rungen	7	8	7	7	9	8	7	10	5	3
Erbbaurecht/- grundstücke	15	10	12	23	9	15	8	7	9	18

### Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2007 in ha

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	27,3	42,0	31,4	38,4	23,8	22,2	21,9	37,1	16,7	25,8
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	7,3	7,1	7,9	7,2	10,1	11,0	11,4	11,6	9,70	9,9
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	4,0	4,9	5,1	1,8	4,4	2,7	2,1	4,6	2,70	4,8
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	6,5	21,3	0,7	24,4	3,4	3,1	6,4	3,1	1,40	2,6
Sonstige Gebäude	8,4	7,5	16,4	3,6	4,9	4,1	0,7	17,1	1,70	7,1
Zwangsversteige- rungen	0,5	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,50	0,2
Erbbaurecht/- grundstücke	0,6	0,6	0,7	0,9	0,4	0,7	0,7	0,2	0,70	1,2



**Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2007**

in Mio. Euro

<b>Jahr</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Anzahl der Verträge	73,5	91,2	77,7	63,9	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9
davon										
Ein- und Zweifamili- enhäuser	28,8	30,7	34,9	32,7	38,1	41,2	43,1	39,8	34,4	42,4
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	24,7	25,5	33,6	7,8	16,6	11,0	12,6	21,6	23,1	25,5
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	11,6	29,7	1,2	12,7	5,3	3,2	1,6	3,1	3,4	5,5
Sonstige Gebäude	3,6	2,5	3,3	5,0	4,1	1,4	1,8	1,9	3,3	5,7
Zwangsversteige- rungen	1,9	1,2	2,0	1,9	1,4	2,1	1,0	1,5	1,9	0,4
Erbbaurecht/- grundstücke	2,9	1,6	2,7	3,8	1,6	2,9	1,7	2,2	2,0	3,4

In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2016**

in den einzelnen Stadtteilen

<b>Stadtteile</b>	<b>Kauffälle</b>	<b>Umsatz ha</b>	<b>Umsatz in Mio. Euro</b>
01-Stadtmitte	37	3,4	15,3
02-West	40	3,1	14,4
03-Nord	101	6,6	23,8
04-Hiesfeld	82	6,9	24,7
05-Ost	1	5,8	4,7
insgesamt	261	25,8	82,9

**3.4 Wohnungseigentum**

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.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 369 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 52,8 Mio. Euro (2015: 42,0 Mio. Euro) abgeschlossen. Insgesamt wurden rd. 19,8 % (+ 61 Kauffälle) mehr Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm deutlich um rd. 25,7 % zu. Insgesamt handelt es sich um den größten Umsatz der letzten 10 Jahre (Ø 33,6 Mio. Euro).

**Wohnungs- und Teileigentum seit 2007**

Anzahl der Verträge

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	181	230	205	202	213	237	241	271	308	369
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	163	187	177	182	191	214	211	247	214	221
Teileigentum <sup>1)</sup>	7	14	6	7	6	3	8	6	73	127
Wohnungs- und Teil-erbbaurechte	5	17	11	7	8	10	17	6	14	17
Zwangsversteigerungen	6	12	11	6	8	10	5	12	7	4

**Wohnungs- und Teileigentum seit 2007**

Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	22,6	30,7	23,8	23,9	30,7	36,4	34,5	38,6	42,0	52,8
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	18,8	21,2	20,9	21,8	27,3	33,0	31,1	36,6	29,9	36,3
Teileigentum <sup>1)</sup>	1,6	4,1	0,8	0,9	2,1	0,7	1,4	0,5	9,6	14,9
Wohnungs- und Teil-erbbaurechte	0,6	1,3	1,3	0,7	0,8	1,2	1,6	0,6	1,4	1,4
Zwangsversteigerungen	1,6	4,1	0,8	0,5	0,5	1,5	0,4	0,9	1,1	0,2

<sup>1)</sup> Davon im Jahr 2015: 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 9,6 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2016: 92 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 13,7 Mio. Euro Geldumsatz.

In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle und Geldumsatz in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2016**

in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	102	16,6
02-West	47	9,4
03-Nord	104	15,6
04-Hiesfeld	116	11,2
05-Ost	-	-
insgesamt	369	52,8

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurden in dem laufenden Jahr 2016 untersucht und ausgewertet. Um eine Vergleichbarkeit der o. g. Umsätze zu den Vorjahren sicherzustellen, wurden die Umsätze der Erbbaurechte, der Erbbaurechtsgrundstücke und der Wohnungs-/Teilerbbaurechte weiterhin in den o. g. Umsatztabellen belassen. Die nachfolgende Tabelle dient nur zur Information.

In dem Teilmarkt „Erbbaurechte“ ist der Umsatz 2016 von 0,1 Mio. Euro auf 0,7 Mio. Euro gestiegen. Die Umsätze in den Teilmärkten „Erbbaurechtsgrundstücke“ und „Wohnungs-/Teilerbbaurechte“ sind ebenfalls gestiegen. Im Teilmarkt „Erbbaurechtsgrundstücke“ um rd. 2,1 Mio. Euro und im Teilmarkt „Wohnungs-/ Teilerbbaurechte“ um rd. 0,1 Mio. Euro.

#### Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke in den Teilmärkten seit 2011

Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	25	25	24	16	23	37
davon						
Erbbaurechte	1	0	0	0	2	2
Erbbaugrundstücke	15	14	8	9	8	18
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	9	11	16	7	13	17
Geldumsatz in Mio. Euro	3,2	3,9	3,1	3,0	2,7	5,5
davon						
Erbbaurechte	0,1	0	0	0	0,1	0,7
Erbbaugrundstücke	2,3	2,6	1,6	2,3	1,3	3,4
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	0,8	1,3	1,5	0,7	1,3	1,4

Erbbaugrundstücke (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, an den Eigentümer des belasteten Grundstücks, gezahlt werden.

Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes, insbesondere hinsichtlich der Baujahrklassen und des Einflusses des Erbbaurechts bzw. des Inhalts des Erbbaurechtsvertrages auf den Kaufpreis, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden.

## 4 Unbebaute Grundstücke

Die Kaufverträge unbebauter Grundstücke werden nach § 5 - Entwicklungszustand - der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entsprechend ihrer Grundstücksqualität ausgewertet und in der Kaufpreissammlung registriert. Die Unterteilung erfolgt dabei in: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland und Bauland mit der weiteren Untergliederung Bauland für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Gewerbebauland.

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser.

Im Berichtsjahr 2016 lagen in dieser Kategorie 49 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2,5 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 5,3 Mio. Euro vor. Das sind 16 Kauffälle (rd. 24,6 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 46,8 % und der Geldumsatz um rd. 36,1 % ab.

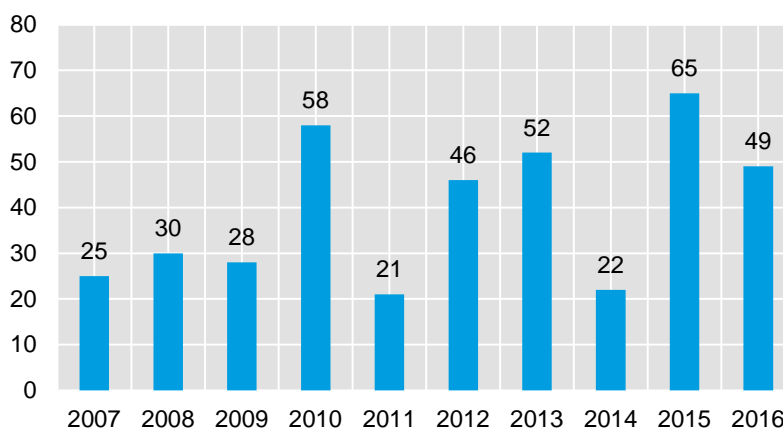
Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 19 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 150 und 350 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, aller Größen und Erschließungszustände. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 227 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (2015: 232 Euro/m<sup>2</sup>). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung.

Im Stadtgebiet Dinslaken gibt es insgesamt 110 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen, davon 62 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) und 48 für den Geschosswohnungsbau.

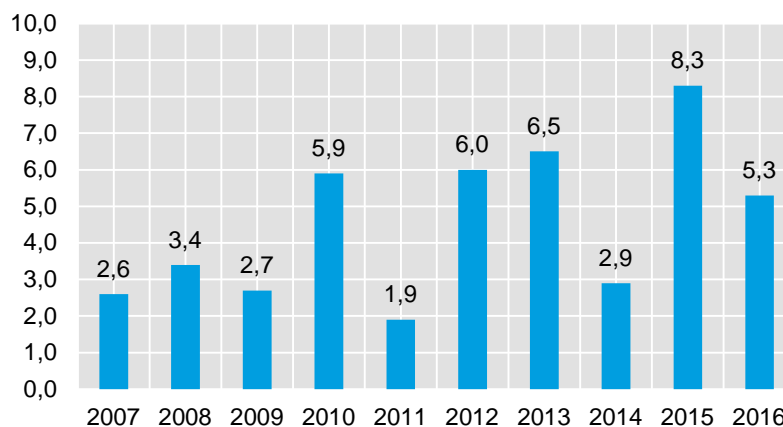
#### Umsatzentwicklung seit 2007

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2007	25	1,3	2,6
2008	30	1,6	3,4
2009	28	1,5	2,7
2010	50	3,0	5,9
2011	21	1,0	1,9
2012	46	2,6	6,0
2013	52	2,8	6,5
2014	22	1,2	2,9
2015	65	4,7	8,3
2016	49	2,5	5,3

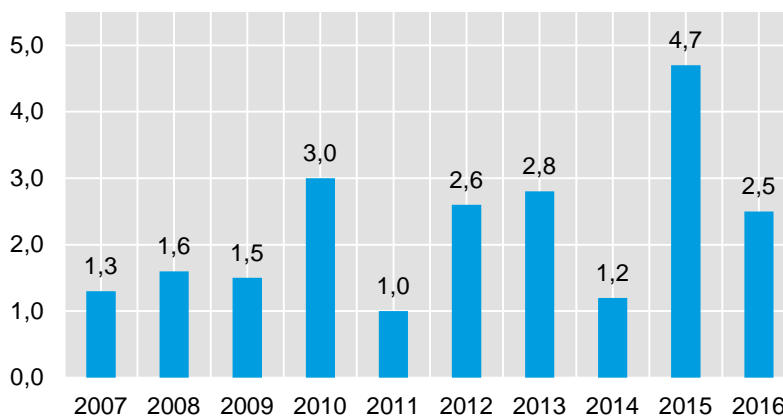
### Anzahl der Kauffälle seit 2007



### Geldumsatz seit 2007 in Mio. Euro



### Flächenumsatz seit 2007 in ha



Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

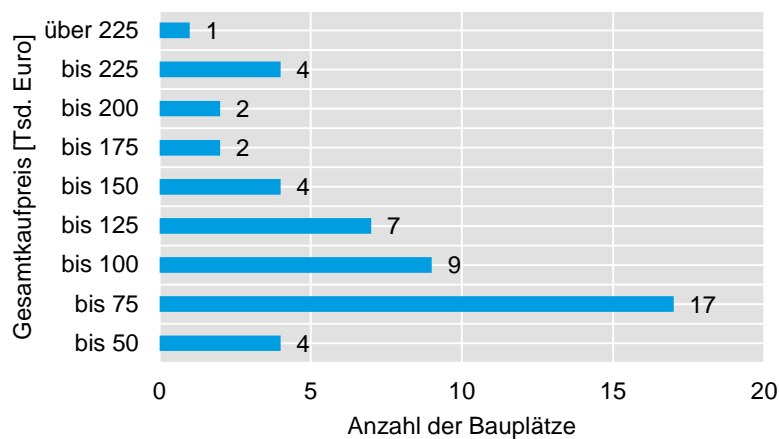
In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2016**  
in den Stadtteilen

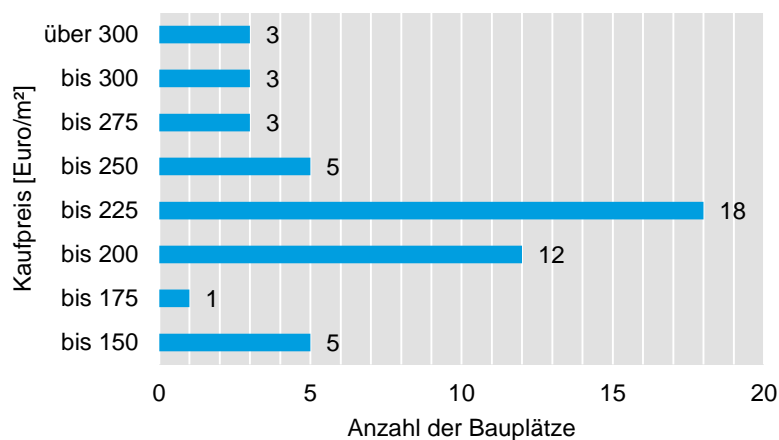
Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	10	2,5	1,0
02-West	7	0,5	1,3
03-Nord	19	0,7	1,4
04-Hiesfeld	13	0,9	1,6
05-Ost	-	-	-
insgesamt	49	2,5	5,3

Bei Kaufverträgen über größere Grundstücke, die 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.

Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (50 Bauplätze) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (50 Bauplätze) in Kaufpreisklassen dar.



Im Jahr 2014 hat die RAG Montan Immobilien GmbH mit der Vermarktung einer etwa 7,5 ha großen Flächen der ehemaligen Zeche Lohberg (Wohncluster Lohberg) angefangen. Sie ist hier Eigentümerin aller Baugrundstücke. Die Erschließung (Baustraßen) innerhalb des Baugebiets ist hergestellt, so

dass eine Bebauung kurzfristig möglich ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Bereich erstmalig einen Bodenrichtwert eingeführt.

Ansonsten ist das Angebot an baureifen Grundstücken in der Stadt Dinslaken gering. Es mangelt an frei verfügbaren Bauplätzen in allen Stadtteilen. Verkauft werden in der Regel Baulücken oder Baugrundstücke, die durch Abbruch einer vorhandenen Bebauung geschaffen werden.

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

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau sind in der Stadt Dinslaken mit Ausnahme eines Bodenrichtwertes konstant geblieben.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wird in Kapitel 4.7.5 für die Bereiche Gemarkung Dinslaken, Gemarkung Hiesfeld und das gesamte Dinslaken getrennt angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

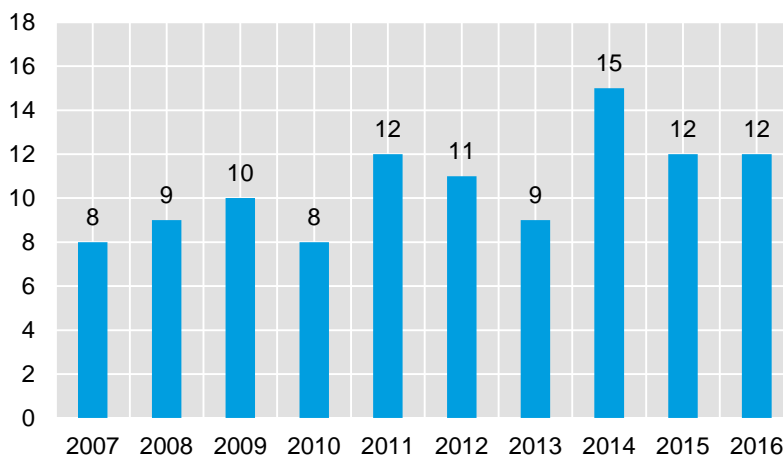
Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 48 Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, 11 Bodenrichtwertzonen für Kerngebietsflächen und 7 Bodenrichtwertzonen für Mischgebietsflächen.

Im Berichtsjahr 2016 lagen in dieser Kategorie 12 Kauffälle (davon eine Zwangsversteigerung) mit einem Flächenumsatz von 1,6 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 4,0 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 275 Euro/m<sup>2</sup> (2015: 230 Euro/m<sup>2</sup>). Die Kaufpreise der 12 Kauffälle lagen in einer Preisspanne von 162 bis 398 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

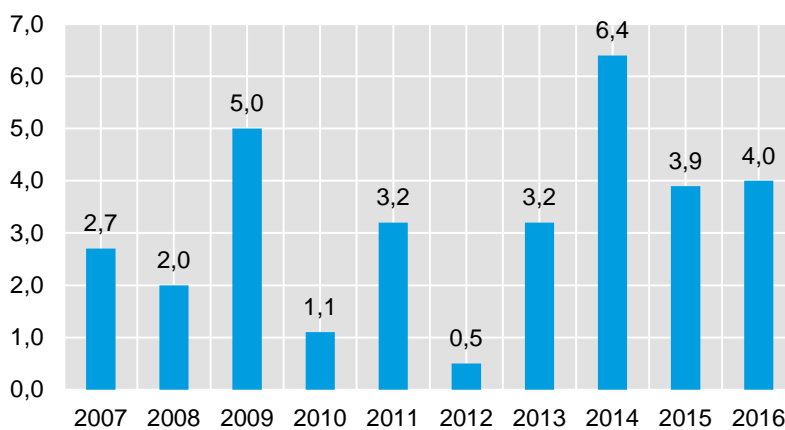
### Umsatzentwicklung seit 2007

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2007	8	1,1	2,7
2008	9	1,0	2,0
2009	10	1,8	5,0
2010	8	0,6	1,1
2011	12	1,6	3,2
2012	11	0,2	0,5
2013	9	0,9	3,2
2014	15	2,8	6,4
2015	12	1,6	3,9
2016	12	1,6	4,0

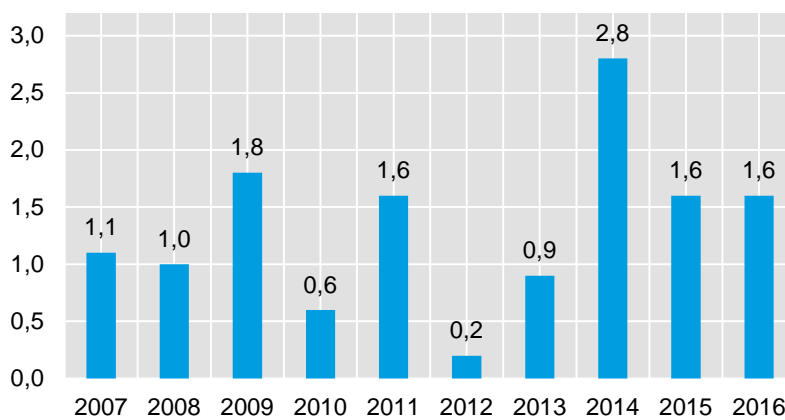
**Anzahl der Kauffälle**  
seit 2007



**Geldumsatz seit 2007**  
in Mio. Euro



**Flächenumsatz seit 2007**  
in Mio. Euro



Für das Berichtsjahr 2016 ist festzustellen, dass gegenüber 2015 die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus und für Geschäftsgrundstücke konstant geblieben sind.



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus und für Geschäftsgrundstücke werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit nicht abgeleitet.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubaeigentumswohnanlagen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen.

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und einer industriellen oder produzierenden Nutzung (Sekundärsektor / „klassisches“ Gewerbe) zugeführt werden sollen.

Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

Im Berichtsjahr 2016 lagen in dieser Kategorie 12 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 8,5 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 5,4 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 66 Euro/m<sup>2</sup> (2015: 70 Euro/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne für Gewerbegrundstücke lag bei 48 bis 85 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

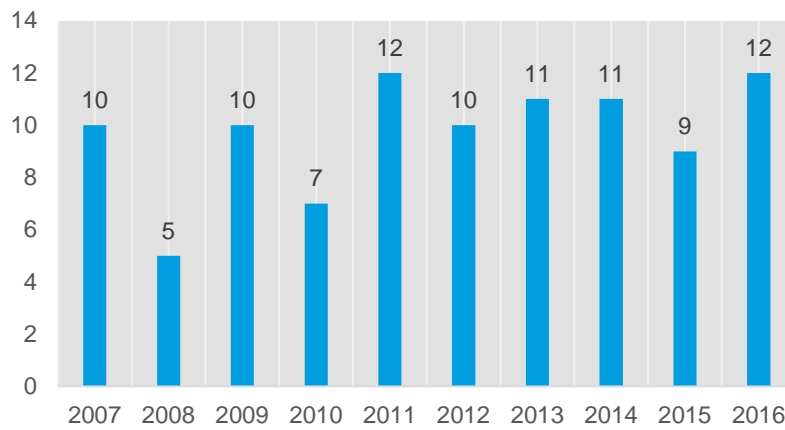
#### Umsatzentwicklung seit 2007

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2007	10	3,6	3,3
2008	5	1,1	0,9
2009	10	3,0	1,4
2010	7	1,7	1,3
2011	12	2,3	2,1
2012	10	3,0	1,7
2013	11	2,9	1,6
2014	11	4,1	4,1
2015	9	2,3	1,5
2016	12	8,5	5,4

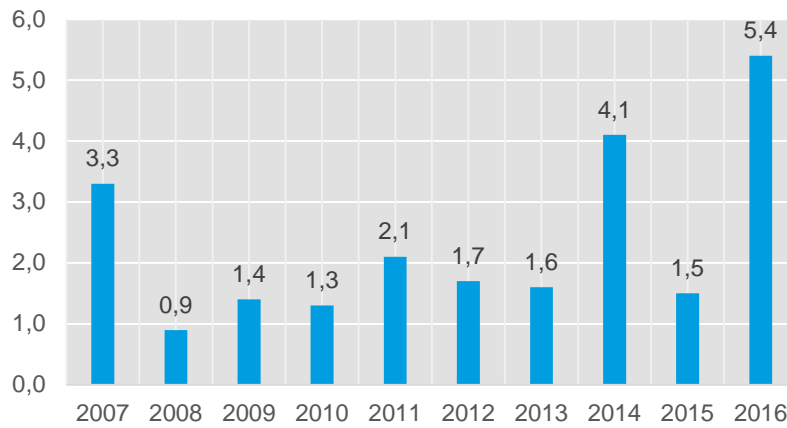
Insgesamt gibt es im Stadtgebiet Dinslaken 11 Bodenrichtwertzonen für Gewerbe- und Industrieflächen. Sie liegen in einer Spanne von 40 bis 100 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen sind in der Stadt Dinslaken konstant geblieben.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für Gewerbegrundstücke wird in Kapitel 4.7.2 für die Bereiche Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte und Gewerbegebiet Dinslaken Süd getrennt angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

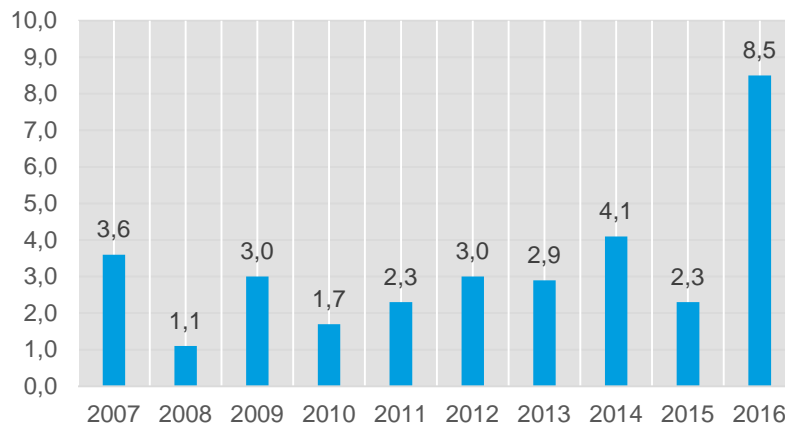
**Anzahl der Kauffälle  
seit 2007**



**Geldumsatz seit 2007  
in Mio. Euro**



**Flächenumsatz seit 2007  
in ha**



## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden die Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden (§ 5 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

Feststellbar ist, dass die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzzahlen (Flächen- und Geldumsatz) in diesem Teilmarkt sehr schwanken.

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2016 nur 4 Kauffälle (2015: 14 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 13,6 ha (2015: 57,4 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,5 Mio. Euro (2015: 2,8 Mio. Euro) vor.

### Umsatzentwicklung seit 2007

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	gew. Mittel in Euro/m <sup>2</sup>
2007	1	2,6	0,1	3,30
2008	11	19,7	1,1	4,48
2009	14	24,7	1,9	4,88
2010	7	15,0	0,9	5,36
2011	14	14,5	0,9	6,01
2012	4	3,6	0,2	5,18
2013	4	8,5	0,2	4,03
2014	9	20,2	0,7	3,22
2015	14	57,4	2,8	4,93
2016	4	13,6	0,5	4,03

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 angegebenen Mittelwerte sind daher nicht identisch mit der Bodenpreisentwicklung, die aus den Bodenpreisindexreihen (Kapitel 4.7.5) abzulesen ist.

#### Preisentwicklung

In Dinslaken gibt es 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen. 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 Euro/m<sup>2</sup> geblieben.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter wird in Kapitel 4.7.5 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 Euro/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.

#### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

In der Richtwertsitzung wurde ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) zu 1,10 Euro/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.

#### 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 (ImmoWertV) 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.

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,- Euro/m<sup>2</sup> und 15,- Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

## **4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland**

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.

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2016 nur 4 Kauffälle (2015: 1 Kauffall) mit einem Flächenumsatz von 8,5 ha (2015: 2,2 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 1,4 Mio. Euro (2015: 0,5 Mio. Euro) vor.

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

**Umsatzentwicklung seit 2012**  
für werdendes Bauland

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
2012	5	4,3	2,9
2013	1	0,7	0,3
2014	-	-	-
2015	1	0,5	2,2
2016	4	1,4	8,5

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

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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.

Im Berichtszeitraum 2016 lagen in dieser Kategorie 24 Kauffälle (2015: 15 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 12,0 ha (2015: 1,2 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,6 Mio. Euro (2015: 0,6 Mio. Euro) vor.

Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse und der sehr speziellen Art dieser Grundstücke können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen getroffen werden. Dementsprechend findet hier keine Aufteilung nach spezifischen Nutzungen statt. Insgesamt ist der Geldumsatz bei steigender Anzahl konstant geblieben.

## 4.7 Bodenrichtwerte

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 01.01.2017 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 bzw. im Internet unter [www.BORISplus.nrw.de](http://www.BORISplus.nrw.de) abrufbar (siehe Kapitel 4.7.2).

### 4.7.1 Definition

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).

Ab dem Jahr 2011 ist der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinen Grundstücksmerkmalen sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bestimmt worden. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale enthält. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Diese Abweichungen sind in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen (vgl. Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs (außer für forstwirtschaftliche Grundstücke), 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 alllastenfrei 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 mitberücksichtigt 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.

### **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 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 darüber liegenden 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.

#### **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.

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

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

#### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich 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.

#### **landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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.

#### **forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs (mA). Der Preis des Aufwuchses 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.

### **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.

### **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 Euro/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:

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.

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.

Als Grundlage für die Ermittlung der zonalen Werte dienen die Daten der Kaufpreissammlung, die bisherigen Richtwerte und die Verkäufe unbebauter Grundstücke. Bei fehlenden Vergleichspreisen werden Werte aus entsprechenden Zonen herangezogen und auf die Umgebung abgestimmt.


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat zum Auswertungsstand 01.01.2017 insgesamt 177 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

- 110 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, davon
  - 62 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)
  - 48 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
- 20 Bodenrichtwerte für Sonderflächen

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




Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen




---


**BORISplus.NRW App**




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

Links (extern)







**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](#)

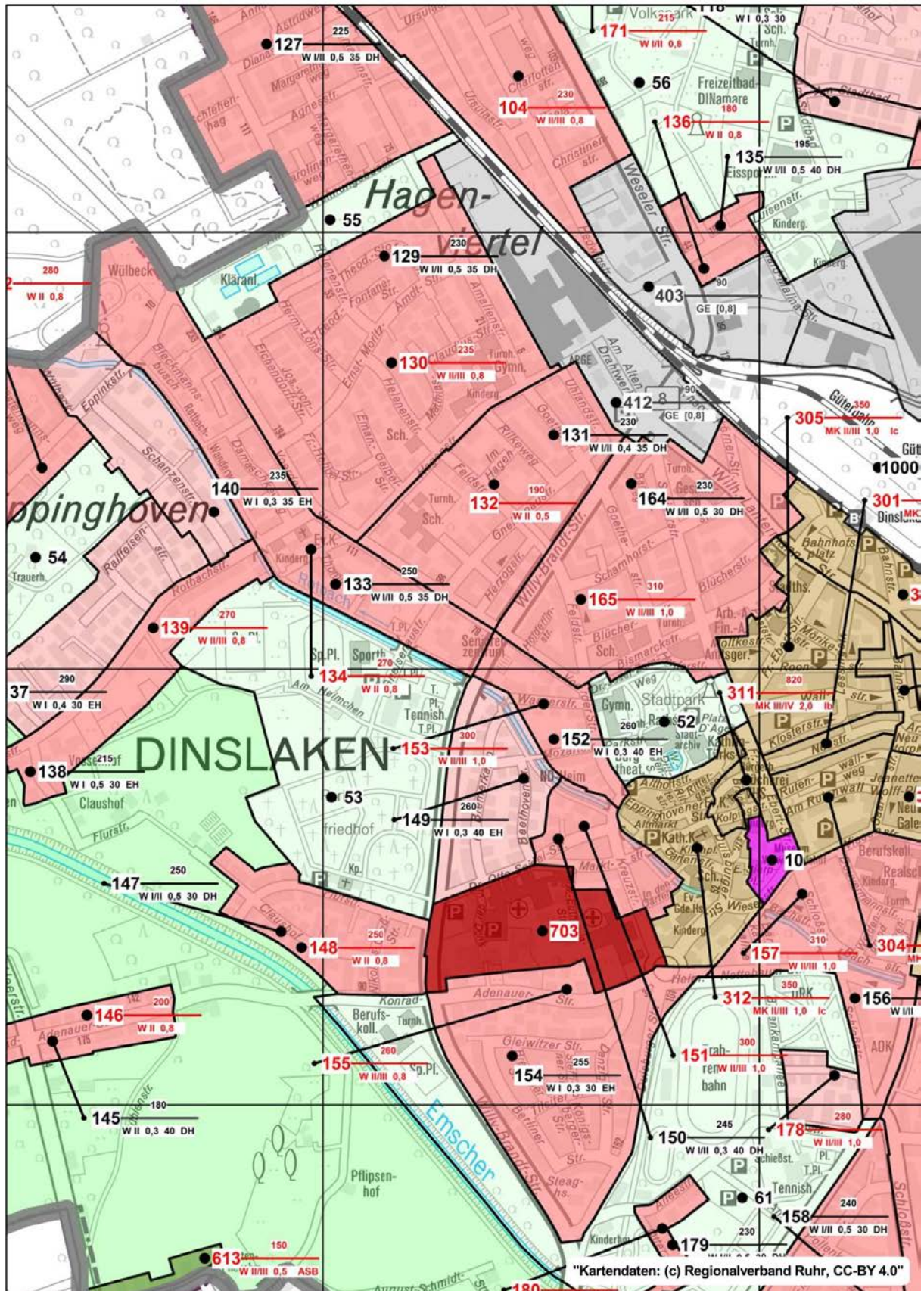
---

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.



### Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte 2016/2017



#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW



Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen beschlossenen Bodenrichtwerte können zusammen mit ihren beschreibenden Merkmalen und den „Örtlichen Fachinformationen“ im Internetportal von BORISplus.NRW kostenlos auf der Internetseite [www.BORISplus.nrw.de](http://www.BORISplus.nrw.de) eingesehen werden. Neben der o. a. Definition des Bodenrichtwertes sind bei der Anwendung der Bodenrichtwerte weitere Bestimmungen zu beachten, die sich aus den besonderen Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ableiten. Diese Hinweise zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte sind in den jeweiligen „Örtlichen Fachinformationen“ zusammengefasst.

Die Allgemeine Preisauskunft unter BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen.

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Sie können über folgende Internetadressen abgerufen werden.

[open.nrw/de](http://open.nrw/de) und <https://www.geoportal.nrw/>

Interessierte Nutzer haben die Möglichkeit die Datensätze unter der „Open.Data“-Lizenz kostenlos herunterzuladen.

Darüber hinaus wird BORISplus.NRW als App angeboten. Über die BORISplus.NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein- Westfalen mobil abgerufen werden. Zukünftig können auch die aktuellen sowie die historischen (ab 2011) Immobilienrichtwerte über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORISplus.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORISplus.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, für Android OS im Google Play Store, als auch für Windows Mobile im Microsoft Store verfügbar.



#### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken in der jährlichen Richtwertsitzung vom 14.02.2017 folgende gebietstypische Werte (vgl. § 13 (1) GAVO NRW) als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei ist nach guter, mittlerer und mäßiger Lage zu unterscheiden.

##### Gebietstypische Bodenrichtwerte

in Euro / m<sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	255	230	185
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	255	230	185
Geschosswohnungsbau (II-IV-geschossig)	310	235	175
gewerbliche Bauflächen	100	85	45

#### 4.7.4 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.

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

##### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen (für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Tiefe [m]	Bodenrichtwerttiefe		
	30 m	35 m	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.



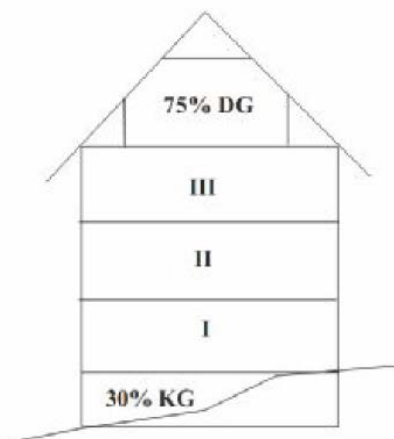
### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf den Grund und Boden unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Grundstücke. Für fast jeden Bodenrichtwert in der Stadt Dinslaken 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 darüber liegenden 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.



**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)**  
- Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) –

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)				
	0,30	0,40	0,50	0,6	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.

**Korrekturfaktoren bei abweichenden Grundstücksnutzungen**  
(Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Bewertungs- objekt	Bodenrichtwert - Normgrundstück		
	Doppelhausgrund- stück (DH)	Einfamilienhaus- grundstück (EH)	Reihenhaus- grundstück (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,-- Euro/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 (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)

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

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

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

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

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

**d) Ermittlung des Bodenwertes**

Es ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert wie folgt:

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

**rd. 198,-- Euro/m<sup>2</sup>**

**Gesamtbodenwert:** 560 m<sup>2</sup> x 198,-- Euro/m<sup>2</sup> = 110.880,-- Euro **rd. 110.900,-- Euro**

**Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau****Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)**

- Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (W II - IV in Wohnbauflächen) –

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	<b>1,000</b>	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	<b>1,000</b>	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	<b>1,000</b>	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	<b>1,000</b>	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	<b>1,000</b>	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	<b>1,000</b>
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 Bodenrichtwertgrundstücks 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 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 darüber liegenden 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.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)

- Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten) -

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten)			
	GFZ des Richtwertgrundstückes			
	1,00 (MI-Gebiete)	1,00 (MK-Gebiete)	1,40 (MK-Gebiete)	2,00 (MK-Gebiete)
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

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten)			
	GFZ des Richtwertgrundstückes			
	1,00 (MI-Gebiete)	1,00 (MK-Gebiete)	1,40 (MK-Gebiete)	2,00 (MK-Gebiete)
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
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,-- Euro/m <sup>2</sup>
- Lage:	Dinslaken-Innenstadt <u>Kerngebiet Dinslaken</u> Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichen Einschlag
- Nutzungsart:	MK II/III
- GFZ:	1,0

**zu bewertendes Grundstück:**

- tatsächlich realisierte GFZ:	1,45
--------------------------------	------

Aus der Tabelle 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:

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

**gerundet 415,-- Euro/m<sup>2</sup>**

#### 4.7.5 Indexreihen

##### Bodenpreisindexreihen (§ 11 Abs. 1 - 4 ImmoWertV)

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums 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.

Der Gutachterausschuss hat zur zeitlichen Anpassung von Bodenpreisen für den individuellen Wohnungsbau, landwirtschaftliche Flächen und Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung Indexreihen aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Nachfolgend können die Indexreihen Basis 1995 = 100 aus der Tabelle entnommen werden. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann hieraus nicht abgeleitet werden.

##### Geltungsbereich der Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau

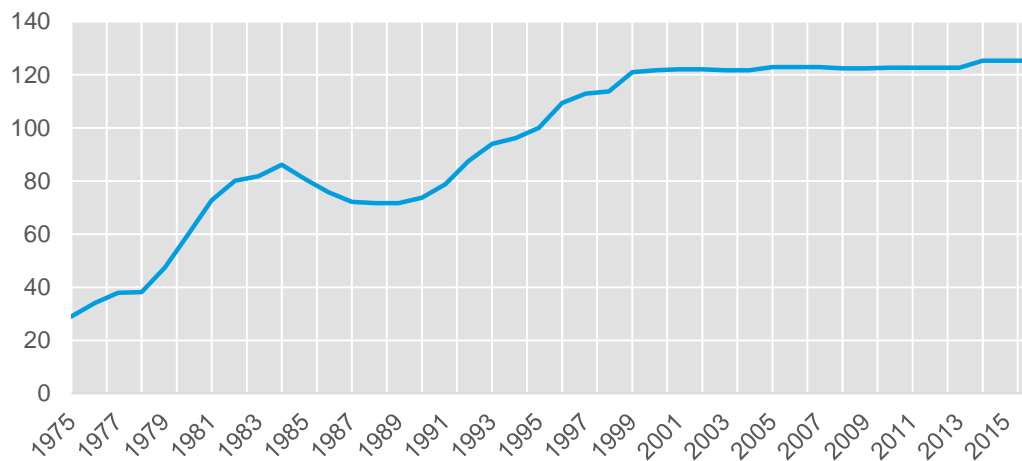


**Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau**  
aus Bodenrichtwerten (Basis 1995 = 100)

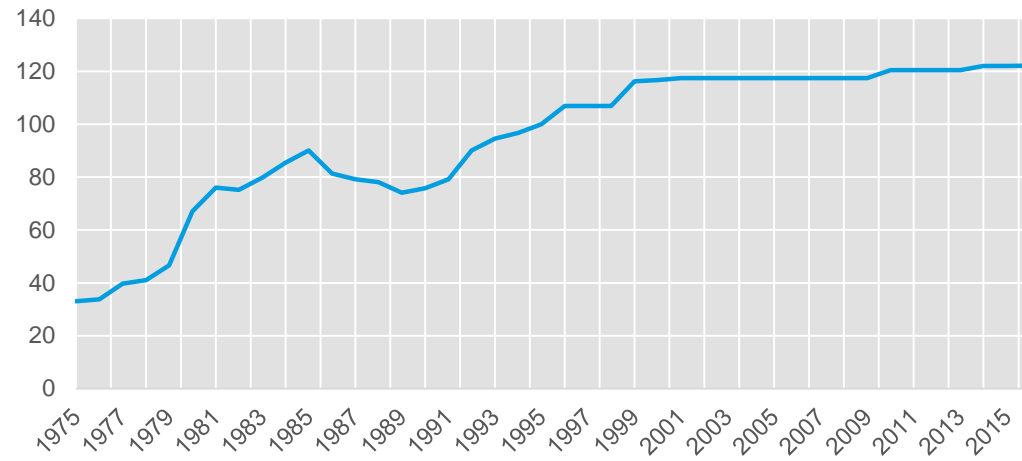
<b>Jahr</b>	<b>Gemarkung Hiesfeld</b>	<b>Gemarkung Dinslaken</b>	<b>Stadt gesamt</b>
1975	29,0	33,0	30,6
1976	34,1	33,8	34,4
1977	37,9	39,7	38,8
1978	38,1	41,0	39,4
1979	47,4	46,6	47,5
1980	60,0	67,1	62,8
1981	72,7	76,0	73,7
1982	80,1	75,2	76,6
1983	81,8	79,8	80,9
1984	86,2	85,5	85,4
1985	80,7	90,0	84,5
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
1995	100,0	100,0	100,0
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
2016	125,3	122,2	124,8



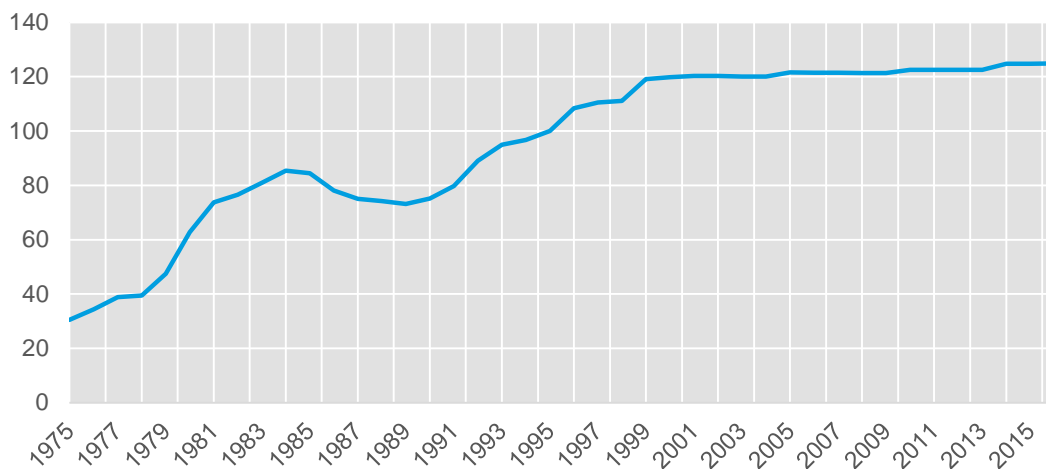
**Preisindex für den individuellen Wohnungsbau**  
 – Gemarkung Dinslaken – (Basis 1995 = 100)



**Preisindex für den individuellen Wohnungsbau**  
 – Gemarkung Hiesfeld – (Basis 1995 = 100)



**Preisindex für den individuellen Wohnungsbau**  
 – Stadt Dinslaken gesamt – (Basis 1995 = 100)



**Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzten Flächen**  
für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3)

<b>Jahr</b>	<b>Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Index 1995 = 100</b>
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
1995	2,56	100,0
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
2016	3,90	152,3

**Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung**  
aus Bodenrichtwerten (Basis 1995 = 100)

<b>Jahr</b>	<b>Dinslaken Mitte</b>	<b>Dinslaken Süd</b>
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
1995	100,0	100,0
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
2016	112,5	141,3

## 5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) 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.

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2016 mit 240 Kauffällen (2015: 228 Kauffälle) ein Geldumsatz von 79,1 Mio. Euro (2015: 64,2 Mio. Euro) erreicht. Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über bebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Das sind 12 Kauffälle (+ rd. 5,3 %) mehr als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um rd. 23,2 % zu. Außer den sonstigen Gebäuden konnten sich alle Objektarten anzahlmäßig steigern. Von den insgesamt 240 Kauffällen fielen 177 (rd. 73,8 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 42,4 Mio. Euro (rd. 53,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die weiteren Verkäufe teilen sich wie folgt auf:

- 47 Kauffälle für Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser
- 9 Kauffälle für Gewerbe- und Industrieobjekte, sowie
- 7 Kauffälle für sonstige bebaute Grundstücke

Nachfolgend wird die Entwicklung des Teilmarktes der bebauten Grundstücke der letzten fünf Jahre tabellarisch wiedergegeben.

**Kauffälle bebaute Grundstücke seit 2012**  
Anzahl der Kauffälle

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Anzahl der Verträge	267	278	287	228	240	100%	+ 5,3%
davon							
Ein- und Zweifamilienhäuser	202	210	206	165	177	73,8%	+ 7,3%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	36	37	44	40	47	19,6%	+ 17,5%
Gewerbe- und Industrieobjekte	10	5	9	6	9	3,7%	+ 50%
Sonstige Gebäude	19	26	28	17	7	2,9%	- 58,8%

**Geldumsatz bebaute Grundstücke seit 2012**

in Mio. Euro

<b>Jahr</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Anteil</b>	<b>Veränd. z. Vorjahr</b>
Anzahl der Verträge	56,8	59,1	66,4	64,2	79,1	100%	+ 23,2%
davon							
Ein- und Zweifamilienhäuser	41,2	43,1	39,8	34,4	42,4	53,6%	+ 23,3%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	11,0	12,6	21,6	23,1	25,5	32,2%	+ 10,4%
Gewerbe- und Industrieobjekte	3,2	1,6	3,1	3,4	5,5	7,0%	+ 61,8%
Sonstige Gebäude	1,4	1,8	1,9	3,3	5,7	7,2%	+ 72,7%

**5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser**

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2016 mit 177 Kauffällen (2015: 165 Kauffälle) ein Geldumsatz von 42,4 Mio. Euro (2015: 34,4 Mio. Euro) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2015) ist im Jahre 2016 der Geldumsatz um rd. 23,3 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um rd. 7,3 % gestiegen.

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

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den Altbauten. Die Anzahl der Kauf-fälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,5 % von 161 Kauffälle auf 173 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2015 um rd. 22,0 % von 33,7 Mio. Euro auf 41,1 Mio. Euro gestiegen.

Von den insgesamt 177 Kauffällen fielen 4 Kauffälle (rd. 2,2 % der Gesamtkauffälle) auf die Neubau-ten.

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 (EH)
- Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (REH)
- Reihen- und Reihenmittelhäuser (RH/RMH)

unterschieden.

**Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2010**

Anzahl der Kauffälle

Jahr		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	134	165	168	175	204	161	173
	Neubauten	31	22	34	35	2	4	4
	insgesamt	165	187	202	210	206	165	177
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	22	47	47	46	42	44	42
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	0
	insgesamt	22	47	47	46	42	44	42
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	93	57	73	74	63	84	106
	Neubauten	23	13	12	27	1	4	4
	insgesamt	116	70	85	101	64	88	110
Reihenhäuser	Altbauten	19	61	48	55	74	33	25
	Neubauten	8	9	22	8	1	0	0
	insgesamt	27	70	70	63	75	33	25

**Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2010**

Geldumsatz in Mio. Euro

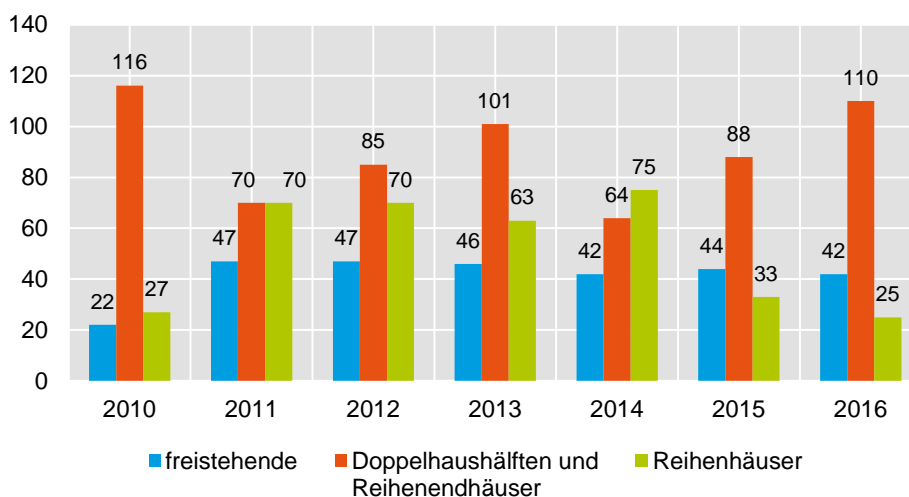
Jahr		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	24,8	32,2	32,1	33,2	39,3	33,7	41,1
	Neubauten	7,9	5,9	9,1	9,9	0,5	0,8	1,3
	insgesamt	32,7	38,1	41,2	43,1	39,8	34,5	42,4
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	5,5	11,1	11,3	10,9	14,1	12,5	12,4
	Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	insgesamt	5,5	11,1	11,3	10,9	14,1	12,5	12,4
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	16,4	11,7	14,7	14,7	13,9	16,5	24,0
	Neubauten	6,0	3,6	3,4	8,1	0,3	0,8	1,3
	insgesamt	22,4	15,3	18,1	22,8	14,2	17,3	25,3
Reihenhäuser	Altbauten	2,8	9,3	6,1	7,6	11,2	4,6	4,7
	Neubauten	1,9	2,3	5,7	1,8	0,3	0,0	0,0
	insgesamt	4,7	11,6	11,8	9,4	11,5	4,6	4,7

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den Altbauten. Dabei erreichten die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Anzahl der Kauffälle (106) die Spitzenposition vor den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (42) und den Reihenhäusern (25).

Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den Altbauten folgende Reihenfolge: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (24,0 Mio. Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (12,4 Mio. Euro) und „Reihenhäuser“ (4,7 Mio. Euro). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (24,0 Mio. Euro : 106 = 226.415 Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (12,4 Mio. Euro : 42 = 295.240 Euro) und „Reihenhäuser“ (4,7 Mio. Euro : 25 = 188.00 Euro).

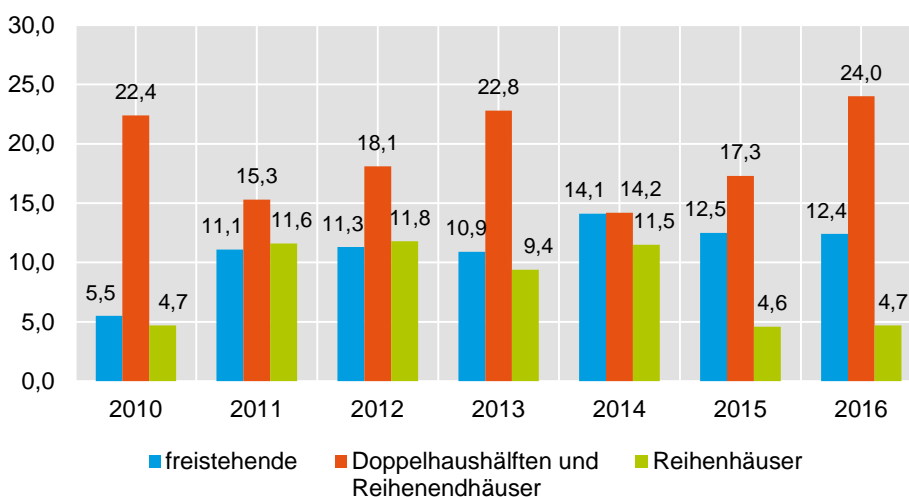
### Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

seit 2010

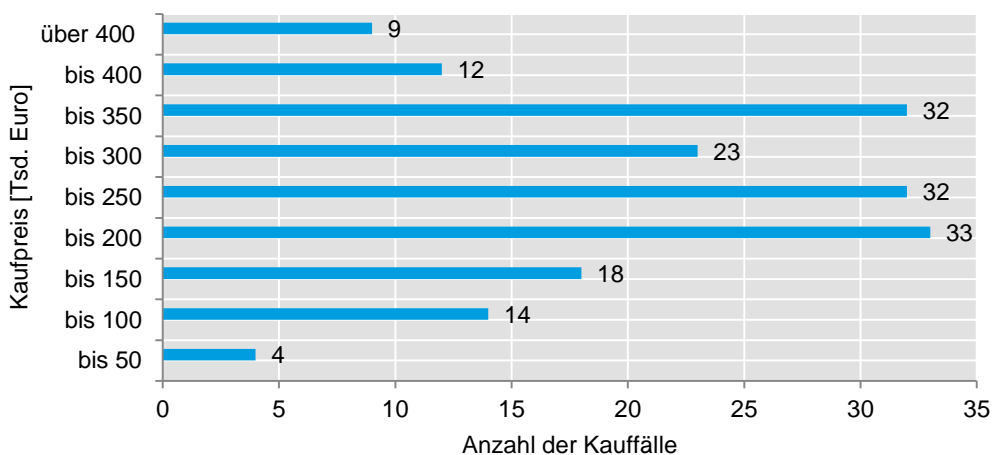


### Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2010

in Mio. Euro



In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2016 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.



### 5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Im Berichtsjahr 2016 lagen in dieser Kategorie nur 4 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 1,3 Mio. Euro vor.

#### Umsatzentwicklung seit 2010

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2010	31	7,9
2011	22	5,9
2012	34	9,1
2013	35	9,9
2014	2	0,5
2015	4	0,8
2016	4	1,3

Der Teilmarkt der „Erstverkäufe (Neubauten)“ spielt auf dem Grundstücksmarkt in Dinslaken z. Zt. keine nennenswerte Rolle. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine detaillierte Aussage zur Preisentwicklung nicht möglich. Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen derzeit keine Daten abgeleitet. Aussagen über die Preisentwicklungen und Tendenzen können nicht gemacht werden.

### 5.1.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2016 mit 173 Kauffällen (2015: 161 Kauffälle) ein Geldumsatz von 41,1 Mio. Euro (2015: 33,7 Mio. Euro) erreicht. Gegenüber dem Vorjahr (2015) ist im Jahre 2016 der Geldumsatz um rd. 22,0 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um rd. 7,5 % gestiegen.

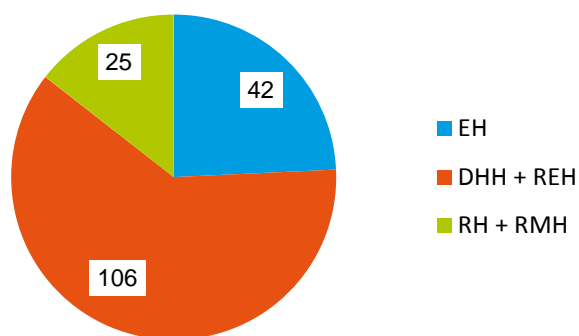
#### Umsatzentwicklung seit 2010

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2010	134	24,8
2011	165	32,2
2012	168	32,1
2013	175	33,2
2014	204	39,3
2015	161	33,7
2016	173	41,1

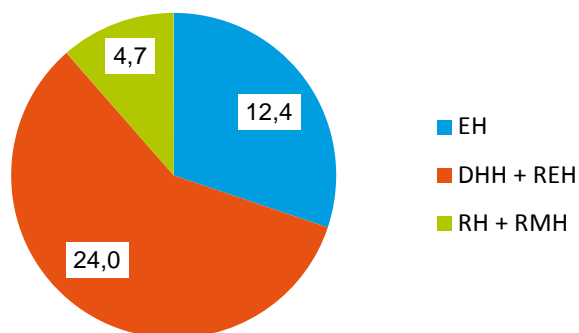
Von den insgesamt 173 Kauffällen fielen 106 Kauffälle (rd. 61,3 %) auf die Gruppe der „Doppelhäufigen und Reihenendhäuser“ mit einem Geldumsatz von 24,0 Mio. Euro (rd. 58,4 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). 42 Kauffälle (rd. 24,3 %) mit einem Geldumsatz von 12,4 Mio. Euro (rd. 30,2 %) fielen auf die Gruppe der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ und 25 Kauffälle (rd. 14,5 %) mit einem Geldumsatz von 4,7 Mio. Euro (rd. 11,4 %) auf die Gruppe der „Reihenhäuser“.



### Anzahl der Kauffälle der Weiterveräußerungen (Altbauten) 2016



### Geldumsatz der Weiterveräußerungen (Altbauten) 2016 in Mio. Euro



### Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2016 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
01-Stadtmitte	20	5,3	265.000
02-West	29	8,9	306.900
03-Nord	60	9,6	160.000
04-Hiesfeld	64	17,3	270.300
05-Ost	-	-	-
insgesamt	173	41,1	237.600

## **Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterveräußerungen)**

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 Vergleichspreise können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. 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 werden die Durchschnittswerte in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für die jeweiligen Anbauweisen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) angegeben. Die Tabellen in diesem Abschnitt geben einen Überblick über die Vergleichskaufpreise in Euro pro 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. 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.

### **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, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

**Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)**300 bis 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

<b>Jahr</b>	<b>N</b>	<b>Ø Gfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Wfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø KP * Euro</b>	<b>Ø KP * Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>Ø Bau- jahr</b>
2002	20	647	149	274.400	1.870	1971
2003	4	aus Datenschutzgründen keine Angaben				
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
2016	27	610	154	295.700	1.900	1975

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1975).

**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, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

**Preisentwicklung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)**200 bis 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

Jahr	N	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Bau- jahr
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
2016	62	377	128	245.900	1.940	1981

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.940 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978).

**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, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

**Preisentwicklung für Reihen- und Reihenmittelhäuser (Altbauten)**150 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

<b>Jahr</b>	<b>N</b>	<b>Ø Gfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Wfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø KP * Euro</b>	<b>Ø KP * Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>Ø Bau- jahr</b>
2002	(4)	aus Datenschutzgründen keine Angaben				
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 keine Angaben				
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
2016	12	259	121	203.000	1.670	1978

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein Reihen- bzw. ein Reihenmittelhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.670 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978).

### 5.1.3 Durchschnittspreise

Im Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich aus den Preisen des Berichtjahres keine wesentliche Preisentwicklung gegenüber den Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2015 feststellen. Für die Ermittlung der Preisübersicht nach Stadtteilen wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 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. 412 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2012 bis 2016 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 und den gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücken. Eventuelle Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen sind nicht enthalten. Die Ausstattung der Gebäude ist meist baujahrstypisch. 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.

Die aus den Kauffällen der Jahre 2012 bis 2016 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.

Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit den dazugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen und Stadtteilen angegeben. Größere als die durch die Standardabweichung beschriebenen Spanne abgedeckten Abweichungen vom 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.

Bei weniger als 4 Kauffällen erfolgt kein Eintrag (kein Markt).

Die aus den Kauffällen der Jahre 2012 bis 2016 ermittelten Durchschnittswerte für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (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 ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (bereinigter Kaufpreis pro Euro/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.

Für die 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 des Objekts. Darüber hinaus sind Grundriss, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Belichtung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

**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 geeignet. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.**

Zur überschlägigen Kaufpreisermittlung können die Durchschnittspreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) dienen.

#### **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 98 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	162.150 Euro	bis	491.000 Euro
Wohnflächen	von	82 m <sup>2</sup>	bis	243 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1956	bis	2011
Restnutzungsdauer	von	22 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	277 m <sup>2</sup>	bis	929 m <sup>2</sup>

**Durchschnittspreise**  
Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	22	32 42	162.100	259.300 420.800	338	642 855	83	142 243	1.340	1.830 2.350	(297) 55
	1975 bis 1994	39	49 61	168.100	325.850 491.000	327	604 929	96	172 241	1.420	1.920 2.430	(289) 32
	1995 bis 2009	59	65 72	209.000	343.350 457.000	277	506 755	82	148 195	1.970	2.370 2.970	(292) 10
	ab 2010	kein Markt										1
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	28	33 39	185.000	281.300 372.700	534	652 855	110	139 169	1.500	1.980 2.280	(285) 14
	1975 bis 1994	39	46 56	250.000	300.150 399.000	356	541 694	127	151 183	1.750	1.980 2.180	(211) 4
	1995 bis 2009	kein Markt										1
	ab 2010	kein Markt										1
02-West	1950 bis 1974	22	33 42	210.000	273.850 420.850	435	688 844	98	141 241	1.510	1.960 2.350	(272) 17
	1975 bis 1994	39	44 54	283.000	339.950 458.850	378	595 800	138	176 209	1.430	1.950 2.310	(319) 7
	1995 bis 2009	kein Markt										2
	ab 2010	kein Markt										0
03-Nord	1950 bis 1974	25	31 39	162.150	217.350 310.000	338	586 809	106	134 215	1.350	1.650 2.210	(265) 13
	1975 bis 1994	41	52 59	247.800	336.550 417.000	420	625 889	114	182 241	1.570	1.900 2.180	(257) 5
	1995 bis 2009	59	66 72	209.000	326.100 396.600	277	491 755	82	145 191	1.970	2.290 2.540	(215) 6
	ab 2010	kein Markt										0
04-Ost	1950 bis 1974	24	32 41	164.000	258.300 325.000	393	631 828	83	158 243	1.340	1.660 1.970	(184) 11
	1975 bis 1994	42	50 61	168.150	322.750 491.000	327	616 929	96	173 241	1.420	1.900 2.430	(322) 16
	1995 bis 2009	kein Markt										1
	ab 2010	kein Markt										0



**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)**

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen 266 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	85.000 Euro	bis	5000.000 Euro
Wohnflächen	von	68 m <sup>2</sup>	bis	335 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1954	bis	2014
Restnutzungsdauer	von	18 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	174 m <sup>2</sup>	bis	734 m <sup>2</sup>

**Durchschnittspreise**  
Doppelhäuser und Reihenendhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Baujahre (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	31		190.100		452		123		1.560		(216)
		18	42	84.750	323.700	185	776	68	222	1.170	2.020	88
	1975 bis 1994	48		246.150		352		127		1.970		(286)
		39	62	165.000	475.800	216	658	90	335	1.410	2.590	124
	1995 bis 2009	67		292.150		340		133		2.210		(328)
		60	76	182.000	500.000	174	618	83	237	1.590	2.850	49
	ab 2010	75		320.500		278		133		2.430		(259)
		74	78	278.050	404.000	218	437	106	169	2.090	2.740	5
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	32		210.400		475		138		1.550		(218)
		25	39	133.550	260.000	367	638	102	185	1.220	1.820	10
	1975 bis 1994	49		244.300		354		127		1.940		(293)
		41	60	180.000	340.000	239	610	102	160	1.410	2.590	28
	1995 bis 2009	63		270.700		394		130		2.120		(459)
		61	66	233.100	315.000	300	618	116	141	1.660	2.560	4
	ab 2010	kein Markt										2
02-West	1950 bis 1974	31		182.450		438		119		1.550		(179)
		24	41	121.000	277.000	300	741	90	167	1.310	1.850	13
	1975 bis 1994	46		272.900		414		143		1.970		(333)
		40	60	198.000	475.800	216	658	111	335	1.430	2.590	15
	1995 bis 2009	67		318.600		329		138		2.320		(340)
		61	76	200.000	500.000	200	453	100	237	1.870	2.850	17
	ab 2010	kein Markt										2

Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
03-Nord	1950 bis 1974	29		178.550		451		116		1.540		(229)
		18	42	84.750	275.000	196	776	68	160	1.180	1.970	32
	1975 bis 1994	50		237.100		329		127		1.890		(271)
		40	62	165.000	340.000	225	500	90	173	1.490	2.570	33
1995 bis 2009	67		261.550		322		130		2.030		(337)	
	60	71	182.000	394.000	174	514	83	200	1.590	2.760	13	
	ab 2010	kein Markt										0
04-Ost	1950 bis 1974	31		198.100		453		126		1.590		(222)
		21	41	127.550	323.700	185	681	78	222	1.170	2.020	33
	1975 bis 1994	48		245.100		349		121		2.050		(265)
		39	62	175.000	322.150	224	535	100	202	1.430	2.580	48
1995 bis 2009	69		294.300		352		131		2.260		(204)	
	62	75	200.000	366.600	262	470	96	175	1.980	2.630	15	
ab 2010	kein Markt										1	

### Reihenhäuser (Altbauten)

Für Reihenhäuser lagen nur 48 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	82.000 Euro	bis	268.300 Euro
Wohnflächen	von	52 m <sup>2</sup>	bis	180 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1959	bis	2006
Restnutzungsdauer	von	24 Jahre	bis	71 Jahre
Grundstücksgrößen	von	167 m <sup>2</sup>	bis	500 m <sup>2</sup>

### Durchschnittspreise Reihenhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	33		163.400		267		107		1.530		(243)
		24	39	82.000	255.000	180	395	52	180	1.210	2.010	22
	1975 bis 1994	45		207.950		287		125		1.670		(164)
		40	60	168.000	260.000	167	500	101	162	1.340	1.980	21
1995 bis 2009	63		235.200		244		127		1.880		(375)	
	49	71	192.850	268.400	214	284	110	140	1.380	2.280	5	
ab 2010	kein Markt										0	

Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	ØRND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø KP Euro/m² Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	kein Markt										0
	1975 bis 1994	41	45 50	188.700	204.400 225.000	215	297 488	101	117 131	1.670	1.760 1.870	(89) 4
	1995 bis 2009	kein Markt										0
	ab 2010	kein Markt										0
02-West	1950 bis 1974	31	35 39	130.000	177.600 239.000	190	258 257	90	113 163	1.450	1.580 1.900	(182) 6
	1975 bis 1994	kein Markt										3
	1995 bis 2009	kein Markt										0
	ab 2010	kein Markt										0
03-Nord	1950 bis 1974	24	30 35	82.000	142.150 220.000	180	259 395	52	104 180	1.210	1.380 1.630	(164) 10
	1975 bis 1994	40	43 52	168.000	203.700 248.000	227	297 500	104	124 139	1.370	1.640 1.980	(183) 8
	1995 bis 2009	kein Markt										2
	ab 2010	kein Markt										0
04-Ost	1950 bis 1974	32	35 38	149.650	184.600 255.000	232	289 388	94	107 127	1.360	1.710 2.010	(281) 6
	1975 bis 1994	40	48 60	175.000	209.400 260.000	266	299 443	110	131 162	1.340	1.610 1.840	(162) 6
	1995 bis 2009	kein Markt										3
	ab 2010	kein Markt										0

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

#### 5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Teilmarkt der „Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Alt- und Neubauten) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

#### 5.1.5 Indexreihen

Nachfolgend sind Indexreihen für Preise von Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) für das Gebiet der Stadt Dinslaken dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100.

Die Objekte konnten nicht normiert werden. Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

Die angegebenen Mittelwerte beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) mit Stellplatz bzw. Garage und Bodenwertanteil. Kauffälle der Baujahre vor 1960 sind hierin nicht enthalten (siehe auch Kapitel 5.1.2).

#### Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

(Basisjahr 2010 = 100)

Jahr	freistehende Ein- u. Zweifam.	Doppelhäuser u. Reihenendhäuser	Reihen- häuser
2002	98,9	88,8	-
2003	102,3	109,5	94,2
2004	105,8	101,7	90,7
2005	94,2	101,7	98,3
2006	101,1	101,7	87,2
2007	97,9	98,9	94,2
2008	95,2	101,1	90,7
2009	98,9	95,0	90,1
2010	100,0	100,0	100,0
2011	105,3	103,9	95,3
2012	98,4	106,1	95,1
2013	102,6	102,8	94,8
2014	103,2	107,8	94,8
2015	102,6	111,2	100,6
2016	100,5	108,4	97,1

#### Hinweis

Die Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) 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.

### 5.1.6 Sachwertfaktoren

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Sachwertfaktoren befinden sich im Kapitel 8.2 in diesem Grundstücksmarktbericht.

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren stellt der Gutachterausschuss Grundstückswerte 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 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 von der Höhe des vorläufigen Sachwertes (vorl. SW) und der Art der Bebauung gibt.

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

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

Aufgrund der besonders geringen Anzahl an Kauffällen von Zweifamilienhäusern können hierfür keine aussagekräftigen separaten Werte (Sachwertfaktoren) ermittelt werden. Bei der Wertermittlung eines Zweifamilienhauses ist sachverständig zu prüfen, ob für nicht mehr zeitgemäße Gebäude- / Grundrissaufteilung und Wohnfläche sowie der Mietsituation Abschläge von den dargestellten Sachwertfaktoren vorzunehmen sind. Das gilt auch für ältere nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte und für Gebäude in einfachen Wohnlagen.

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 01.01.2017 wurden insgesamt 299 Kauffälle von Einfamilienhäusern aus den Jahren 2014 bis 2016 ausgewertet. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich überwiegend um unvermietete Objekte.

#### **Einfamilienhäuser (freistehend)**

Unter Anwendung der im Kapitel 8.2 aufgeführten Modellparameter wurden für 69 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 Sachwertfaktoren für „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ ermittelt.

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

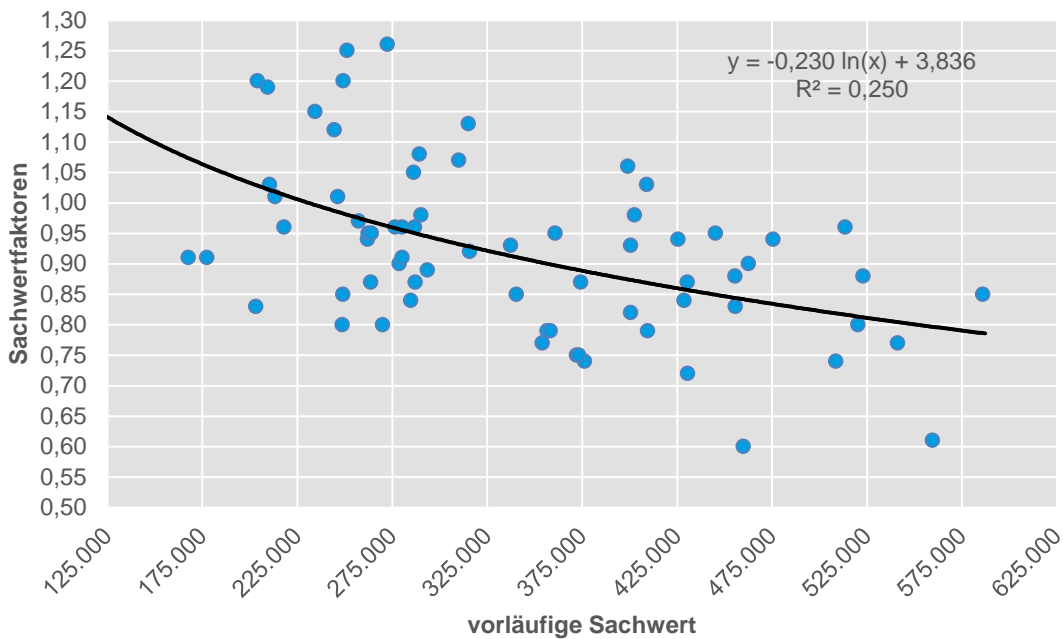
**Regressionsgleichung:  $y = -0,230 \cdot \ln(SW) + 3,836$**

Wegen der mit 69 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

**Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)**  
für freistehende Einfamilienhäuser

Kennzahlen	MAF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	0,92	340.554	306.549	133.438	0,41	222	40,8	161,9	388,1	2,8
Standardabweichung	0,13	102.670	78.722	32.221	0,10	20,03	11,4	44,1	130,2	0,4
Variationskoeffizient	0,14	0,30	0,26	0,24	0,24	0,09	0,28	0,27	0,34	0,15
Minimum	0,60	167.563	153.000	69.269	0,22	155	22	95,8	204	2,0
Maximum	1,26	586.013	498.612	222.667	0,63	260	71	283,8	854	4,0
Median	0,91	315.030	284.044	132.675	0,49	225	39	160	370	2,8

**Sachwertfaktoren 2016 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



**Sachwertfaktoren 2016 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
120.000	1,146	137.500	14,58
140.000	1,111	155.500	11,07
160.000	1,080	172.800	8,00
180.000	1,053	189.500	5,28
200.000	1,029	205.800	2,90
220.000	1,007	221.500	0,68
240.000	0,987	236.900	-1,29
260.000	0,968	251.700	-3,19
280.000	0,951	266.300	-4,89
300.000	0,935	280.500	-6,50
320.000	0,921	294.700	-7,91
340.000	0,907	308.400	-9,29
360.000	0,893	321.500	-10,69
380.000	0,881	334.800	-11,89
400.000	0,869	347.600	-13,10
420.000	0,858	360.400	-14,19
440.000	0,847	372.700	-15,30
460.000	0,837	385.000	-16,30
480.000	0,827	397.000	-17,29
500.000	0,818	409.000	-18,20
520.000	0,809	420.700	-19,10
540.000	0,800	432.000	-20,00
560.000	0,792	443.500	-20,80
580.000	0,784	454.700	-21,60

**Einfamilienhäuser (Doppelhäuser und Reihenendhäuser)**

Unter Anwendung der im Kapitel 8.2 aufgeführten Modellparameter wurden für 170 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 Sachwertfaktoren für „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ ermittelt.

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

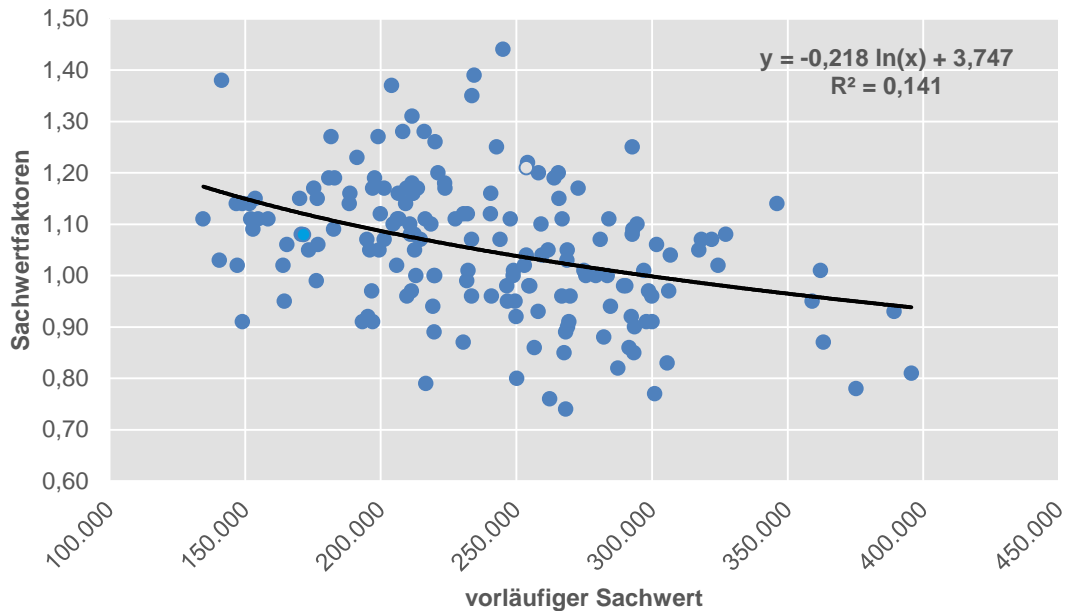
$$\text{Regressionsgleichung: } y = -0,218 * \ln(\text{SW}) + 3,747$$

Wegen der mit 170 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

**Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)**  
für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kennzahlen	MAF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,05	238.003	248.188	75.315	0,33	213	47,5	126,3	260,4	2,9
Standardabweichung	0,13	53.365	51.758	17.367	0,09	21,09	13,8	25,8	60,1	0,4
Variationskoeffizient	0,12	0,22	0,21	0,23	0,28	0,10	0,29	0,21	0,23	0,14
Minimum	0,74	134.582	135.000	35.986	0,18	155	24	79,7	137	2,0
Maximum	1,44	395.639	395.000	139.641	0,59	290	78	242,8	551	4,1
Median	1,06	233.552	245.000	72.248	0,31	215	46	119,9	244	2,9

**Sachwertfaktoren 2016 für Doppelhäuser und Reihenendhäuser**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert





**Sachwertfaktoren 2016 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

<b>vorl. Sachwert in Euro</b>	<b>Sachwertfaktor</b>	<b>Verkehrswert in Euro</b>	<b>Differenz [%]</b>
120.000	1,197	143.600	19,67
140.000	1,164	163.000	16,43
160.000	1,135	181.600	13,50
180.000	1,109	199.600	10,89
200.000	1,086	217.200	8,60
220.000	1,065	234.300	6,50
240.000	1,046	251.000	4,58
260.000	1,029	267.500	2,88
280.000	1,013	283.600	1,29
300.000	0,998	299.400	-0,20
320.000	0,984	314.900	-1,59
340.000	0,970	329.800	-3,00
360.000	0,958	344.900	-4,19
380.000	0,946	359.500	-5,39
400.000	0,935	374.000	-6,50

### **Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)**

Unter Anwendung der im Kapitel 8.2 aufgeführten Modellparameter wurden für 60 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 Sachwertfaktoren für „Reihenmittelhäuser“ ermittelt.

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

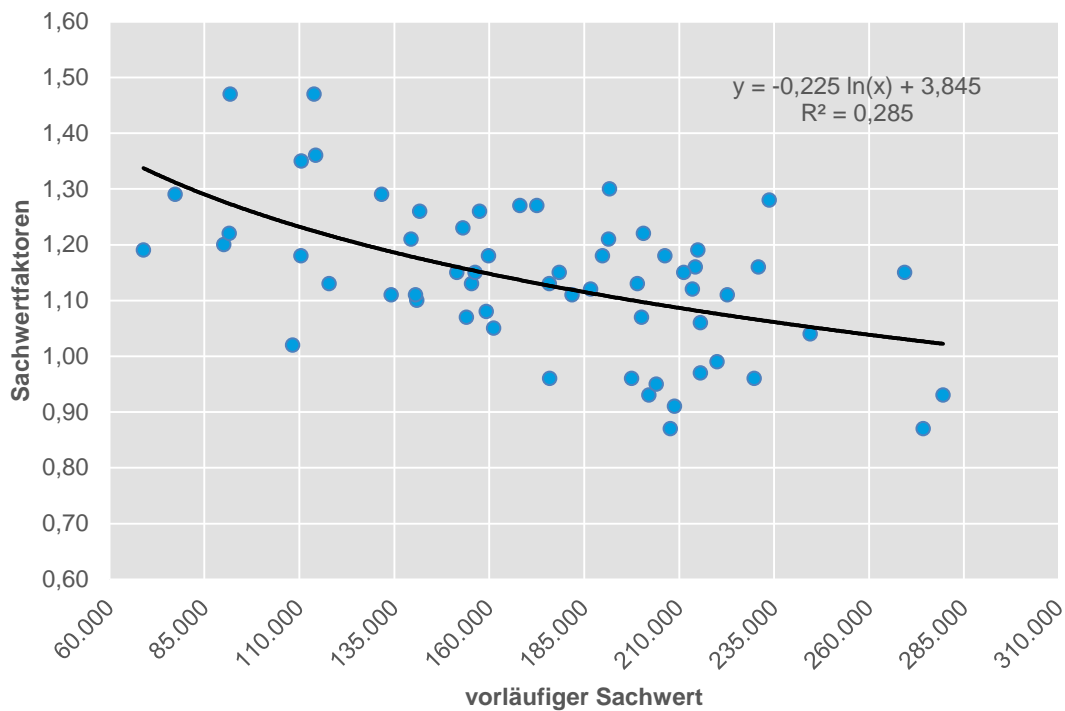
$$\text{Regressionsgleichung: } y = - 0,225 * \ln (\text{SW}) + 3,845$$

Wegen der mit 60 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

**Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)**  
für Reihenmittelhäuser

Kennzahlen	MAF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,14	174.353	198.169	53.291	0,31	201	42,3	117,4	242,9	2,7
Standardabweichung	0,13	49.154	48.508	17.164	0,08	27,28	10,4	22,2	66,5	0,3
Variationskoeffizient	0,12	0,28	0,25	0,32	0,25	0,13	0,25	0,19	0,27	0,12
Minimum	0,87	68.967	82.000	26.355	0,18	130	22	52,3	121	1,9
Maximum	1,47	279.520	310.000	109.235	0,53	250	71	179,5	481	3,5
Median	1,15	177.188	199.170	50.526	0,35	205	41	113,7	231	2,7

**Sachwertfaktoren 2016 für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



**Sachwertfaktoren 2016 für Reihemittelhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
70.000	1,335	93.500	33,57
80.000	1,305	104.400	30,50
90.000	1,278	115.000	27,78
100.000	1,255	125.500	25,50
110.000	1,233	135.600	23,27
120.000	1,214	145.700	21,42
130.000	1,196	155.500	19,62
140.000	1,179	165.100	17,93
150.000	1,163	174.500	16,33
160.000	1,149	183.800	14,88
170.000	1,135	193.000	13,53
180.000	1,122	202.000	12,22
190.000	1,110	210.900	11,00
200.000	1,099	219.800	9,90
210.000	1,088	228.500	8,81
220.000	1,077	236.900	7,68
230.000	1,067	245.400	6,70
240.000	1,058	253.900	5,79
250.000	1,048	262.000	4,80
260.000	1,040	270.400	4,00
270.000	1,031	278.400	3,11
280.000	1,023	286.400	2,29
290.000	1,015	294.400	1,52

### Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

### Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die 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.

### 5.1.7 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Dinslaken abgeleitet wurden, ist im Kapitel 8.1 beschrieben ist.

**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 in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat.**

**Achtung:** den Auswertungen liegt noch das bisher gültige Ableitungsmodell (Stand 09.07.2013) zugrunde, erst ab 2017 werden Kauffälle nach dem neuesten Modell Stand 21. Juni 2016 abgeleitet!

Die in den folgenden Tabellen ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrundeliegende Modell verwendet wird.

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 zugrundeliegenden 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 weniger 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.

### 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 selbstgenutzte Einfamilienhäuser auch ein zweites Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren) angewendet werden.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 60 Verkaufsfälle von freistehenden Einfamilienhäusern aus den Jahren 2014 bis 2016 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):

#### Liegenschaftszinssätze 2016 für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (freistehend)

	RND $\geq$ 25 u. < 50 Jahre	RND $\geq$ 50 u. < 78 Jahre
<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b> Standardabweichung	<b>2,4 %</b> <b>± 0,8 %</b>	<b>3,1 %</b> <b>± 0,9 %</b>
Datenbasis	2014 bis 2016	2014 bis 2016
Anzahl der Fälle	44	16
Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre ± 6,5 Jahre	58 Jahre ± 5,5 Jahre
Wohnfläche	153 m <sup>2</sup> ± 35 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup> ± 50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.876 Euro/m <sup>2</sup> ± 389 Euro/m <sup>2</sup>	2.180 Euro/m <sup>2</sup> ± 526 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	23,7-fache ± 3,7 -fache	24,8-fache ± 4,4 -fache
Nettokaltmiete	6,10 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,54 Euro/m <sup>2</sup>	6,80 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,47 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	22,3 % ± 2,5 %	14,7 % ± 3,4 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 1,576 LN (RND) - 3,239</b>	

### Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 160 Verkaufsfälle von Einfamilien-doppel- und Reihenendhäusern aus den Jahren 2014 bis 2016 zur Verfügung.

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

#### Liegenschaftszinssätze 2016 für selbstgenutzte Doppel- und Reihenendhäuser

	RND $\geq$ 25 u. < 50 Jahre	RND $\geq$ 50 u. < 78 Jahre
<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b> Standardabweichung	<b>2,2 %</b> $\pm$ 0,7 %	<b>3,0 %</b> $\pm$ 0,6 %
Datenbasis	2014 bis 2016	2014 bis 2016
Anzahl der Fälle	95	65
Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre $\pm$ 6,9 Jahre	62 Jahre $\pm$ 7,6 Jahre
Wohnfläche	126 m <sup>2</sup> $\pm$ 31 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup> $\pm$ 22 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.886 Euro/m <sup>2</sup> $\pm$ 384 Euro/m <sup>2</sup>	2.215 Euro/m <sup>2</sup> $\pm$ 331 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	23,9-fache $\pm$ 3,3 -fache	25,1-fache $\pm$ 3,3 -fache
Nettokaltmiete	5,98 Euro/m <sup>2</sup> $\pm$ 0,55 Euro/m <sup>2</sup>	7,00 Euro/m <sup>2</sup> $\pm$ 0,48 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	22,3 % $\pm$ 2,8 %	18,5 % $\pm$ 2,6 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 1,534 LN (RND) - 3,383</b>	

## Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 57 Verkaufsfälle von Reihenmittelhäusern aus den Jahren 2013 bis 2016 zur Verfügung.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für selbstgenutzte Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser):

### Liegenschaftszinssätze 2016 für selbstgenutzte Reihenmittelhäuser

	RND >=25 u. < 50 Jahre	RND >=50 u. < 78 Jahre
<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b> Standardabweichung	<b>2,2 %</b> ± 0,6 %	<b>3,3 %</b> ± 0,9 %
Datenbasis	2013 bis 2016	2013 bis 2016
Anzahl der Fälle	41	16
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre ± 5,5 Jahre	57 Jahre ± 6,5 Jahre
Wohnfläche	118 m <sup>2</sup> ± 21 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup> ± 15 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.686 Euro/m <sup>2</sup> ± 279 Euro/m <sup>2</sup>	1.725 Euro/m <sup>2</sup> ± 347 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	23,0-fache ± 3,1 -fache	21,9-fache ± 4,0 -fache
Nettokaltmiete	5,76 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,43 Euro/m <sup>2</sup>	6,15 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,41 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	24,0 % ± 4,0 %	19,3 % ± 6,4 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 2,702 LN (RND) - 7,691</b>	



## Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser wurde erstmalig vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken Liegenschaftszinssätze für diesen Teilmarkt abgeleitet.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 33 Verkaufsfälle von Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2014 bis 2016 mit einer Restnutzungsdauer zwischen 25 – 60 Jahren zur Verfügung.

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für Zweifamilienhäuser:

### Liegenschaftszinssätze 2016 für Zweifamilienhäuser

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>2,5 %</b>
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2014 bis 2016
Anzahl der Fälle	33
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre ± 11,2 Jahre
Wohnfläche	167 m <sup>2</sup> ± 46 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.703 Euro/m <sup>2</sup> ± 372 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	22,4-fache ± 3,1 -fache
Nettokaltmiete	5,98 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,61 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	22,4 % ± 5,2 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 1,415 LN (RND) - 2,648</b>

Als ein objektspezifisches Merkmal ist die Vermietungssituation zu beachten. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden i. d. R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich höhere Liegenschaftszinssätze.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr 2016 lagen in dieser Kategorie 47 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 4,8 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 25,6 Mio. Euro vor. Das sind 7 Kauffälle (rd. 17,5 %) mehr als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 77,8 % und der Geldumsatz um rd. 10,8 % zu.

### Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2012	36	2,1	12,6
2013	37	4,6	21,6
2014	44	4,6	21,6
2015	40	2,7	23,1
2016	47	4,8	25,6

Da die verkauften Objekte verschiedenen Baujahrsklassen zugeordnet werden müssen und sich die Art und Größe deutlich unterscheiden, können keine aussagekräftigen Angaben zur Wertigkeit und Preisentwicklung gemacht werden.

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Dinslaken abgeleitet wurden, ist im Kapitel 8.1 beschrieben ist.

**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 in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat.**

**Achtung:** den Auswertungen liegt noch das bisher gültige Ableitungsmodell (Stand 09.07.2013) zugrunde, erst ab 2017 werden Kauffälle nach dem neuesten Modell Stand 21. Juni 2016 abgeleitet!

#### 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 Kapitel 8.1) berücksichtigt worden.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 15 Verkaufsfälle von Dreifamilienhäusern aus den Jahren 2013 bis 2016 zur Verfügung.

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

**Liegenschaftszinssätze 2016 für Dreifamilienhäuser**

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>4,2 %</b>
Standardabweichung	<b>± 1,0 %</b>
Datenbasis	2013 bis 2016
Anzahl der Fälle	15
Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre ± 9,0 Jahre
Wohnfläche	237 m <sup>2</sup> ± 89 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.034 Euro/m <sup>2</sup> ± 269 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	15,0-fache ± 2,9 -fache
Nettokaltmiete	5,63 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,75 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	27,7 % ± 4,6 %

**Mehrfamilienhäuser**

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 22 Verkaufsfälle von Mehrfamilienhäusern mit 4 bis 12 Wohneinheiten (Ø 7 Wohneinheiten) aus den Jahren 2013 bis 2016 zur Verfügung. Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für Mehrfamilienhäuser in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

**Liegenschaftszinssätze 2016 für Mehrfamilienhäuser**

(4 bis 12 WE; inkl. gewerblichen Anteil bis 20 % vom Rohertrag)

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>5,3 %</b>
Standardabweichung	<b>± 0,5 %</b>
Datenbasis	2013 bis 2016
Anzahl der Fälle	22
Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre ± 12,1 Jahre
Wohnfläche	477 m <sup>2</sup> ± 163 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.011 Euro/m <sup>2</sup> ± 204 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	13,3-fache ± 1,5 -fache
Nettokaltmiete	5,76 Euro/m <sup>2</sup> ± 1,46 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	24,1 % ± 4,9 %

Die aus dem Modell errechneten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte für ein Normobjekt zu würdigen und sachverständig auf das Bewertungsobjekt zu übertragen. Abweichungen von der Norm wie ungewöhnliche Wohnungszuschnitte, besonderes Mieterklientel u.a.m. sind gesondert zu berücksichtigen. Objekte mit mehr als 12 Einheiten und Objekte mit gewerblichem Anteil verlangen ebenfalls eine weitergehende sachverständige Würdigung.

### **Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke**

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus, der verschiedenen artigen Eigenschaften der geschäftlich bzw. gewerblich genutzten Gebäude und aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen können bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke 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:

#### **Liegenschaftszinssätze 2016 für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Gebäudetyp</b>	<b>Liegenschaftszins in %</b>
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.

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Beim Rohertragsvervielfältiger handelt es sich um den Quotienten aus Kaufpreis und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die Kauffälle in mittlerer Wohnlage aus den Jahren 2013 - 2016 berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung (z. B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Der Rohertragsvervielfältiger bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit einzelner Objekte und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen.

Die in diesem Bericht aufgeführten Rohertragsvervielfältiger ermitteln sich aus dem Mittelwert der Rohertragsfaktoren der Kauffälle. Der Ermittlung liegen die gleichen Kauffälle zugrunde, die zur Ermittlung der Liegenschaftszinsen (siehe Kapitel 5.2.1) herangezogen wurden.

Die angegebenen Mittelwerte können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

#### Rohertragsfaktoren nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	15	15,9	3,1
Mehrfamilienhäuser (4 – 12 WE)	22	13,3	1,5
gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	-	-	-
Bürogebäude	-	-	-
Gewerbe- und Industriegebäude	-	-	-

Für gemischt genutzte Gebäude, Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen keine Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### 5.2.3 Indexreihen

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

### 5.2.4 Durchschnittspreise

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Durchschnittspreise abgeleitet.

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Berichtsjahr 2016 lagen in dieser Kategorie nur 9 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2,6 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 5,5 Mio. Euro vor.

#### Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2012	10	3,1	3,2
2013	5	6,4	1,6
2014	9	3,1	3,1
2015	6	1,4	3,4
2016	9	2,6	5,5

Aufgrund zum Teil großer Schwankungen in den Einzelkauffällen und z.T. stark schwankender Kaufpreise und inhomogener Objektbeschaffenheit können Aussagen über Preisentwicklungen und Tendenzen nicht gemacht werden.

#### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für diese Gebäudarten wurden die Liegenschaftszinssätze aus der einschlägigen Fachliteratur bzw. anhand der Veröffentlichungen der benachbarten Gutachterausschüsse sowie aus den vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen abgeleitet (siehe Kapitel 5.2.1).

#### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

#### 5.3.3 Indexreihen

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

#### 5.3.4 Durchschnittspreise

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Durchschnittspreise abgeleitet.

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2016 lagen in dieser Kategorie nur 7 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 7,1 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 5,7 Mio. Euro vor.

### Umsatzentwicklung seit 2012

<b>Jahr</b>	<b>Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>
2012	19	4,1	1,4
2013	26	0,7	1,8
2014	28	17,1	1,9
2015	17	1,7	3,3
2016	7	7,1	5,7

Für den Teilmarkt „sonstige bebaute Grundstücke“ werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Daten abgeleitet.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum ist die Bezeichnung für Eigentum an einzelnen Wohnungen (Wohnungseigentum) oder gewerblich genutzten Räumen (Teileigentum) in einem Gebäude. Wohnungseigentum wird begründet bei der Errichtung einer Wohnanlage zur Schaffung von Eigentumswohnungen. Hierbei wird ein Grundstück aufgrund der Teilungserklärung oder durch Teilungsvertrag in Miteigentumsanteile aufgeteilt und diesen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und ggf. Keller- oder Speicherräumen zugeordnet. Möglich ist weiterhin die Einräumung eines Sondernutzungsrechts, beispielsweise an einer Gartenfläche oder einem Kfz-Stellplatz. Im Gegensatz dazu kann Teileigentum nur an Räumlichkeiten entstehen, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Einige Beispiele für Teileigentum: Gewerbliche Räume wie Praxisräume, Ladengeschäfte, Garagen, Tiefgaragen-Stellplätze usw..

### 6.1 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

- 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.

Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) lassen sich über den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße und –alter, sowie Wohnungsausstattung 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 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten werden.

Für die 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 Objektes. Darüber hinaus sind Grundriss, Geschosslage, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Besonnung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp, Zahl der Wohneinheiten, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.



Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

**Wohnungseigentum seit 2012**  
Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

<b>Teilmarkt</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Anzahl der Verträge	214	211	247	214	221
davon					
Erstverkäufe nach Neubau	77	45	53	36	62
Weiterverkäufe	134	157	178	176	159
Erstverkäufe nach Umwandlung	3	9	16	2	0
Geldumsatz in Mio. Euro	33,0	31,1	36,6	29,9	36,3
davon					
Erstverkäufe nach Neubau	17,1	10,7	14,7	9,7	17,7
Weiterverkäufe	15,6	18,9	20,2	20,0	18,6
Erstverkäufe nach Umwandlung	0,3	1,5	1,7	0,2	0

In die folgende Auswertung wurden ausschließlich geeignete Kauffälle einbezogen.

Die in den Tabellen angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise werden unter Ausschluss von stark abweichenden Kauffällen (Ausreißer) ermittelt. Unverhältnismäßig hohe oder niedrige Kaufpreise üben auf diese Weise keinen Einfluss auf die Ableitung der durchschnittlichen Kaufpreise aus. Die Kaufpreise wurden zudem von Preisbesonderheiten (z.B. KFZ-Stellplatz, Einbauten) bereinigt.

Ältere Gebäude, die saniert oder modernisiert wurden, wurden einer Baujahresgruppe entsprechend ihrem tatsächlichen Ausstattungsstandard zugeordnet.

## 6.2 Erstverkäufe nach Neubau

Unter Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurden.

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 62 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 17,7 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 72,2 % mehr Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm deutlich um ca. 82,4 % zu. Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 5,1 % teurer verkauft als im Vorjahr.

### Preise für Wohnungseigentum seit 2012 Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnitts- preis <sup>1)</sup> Euro	Anzahl	Durchschnittspreis <sup>2)</sup> Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		
					Min	Max	Min	Max	
2012	77	17,1	221.600	77	1.540	2.200	2.540	40,3	172,3
2013	45	10,7	237.300	45	1.763	2.220	2.617	47,0	187,4
2014	53	14,7	277.200	53	2.100	2.560	3.550	43,1	207,9
2015	36	9,7	268.600	36	1.620	2.720	3.570	49,5	193,8
2016	62	17,7	285.600	62	2.160	2.860	4.180	52,5	149,8

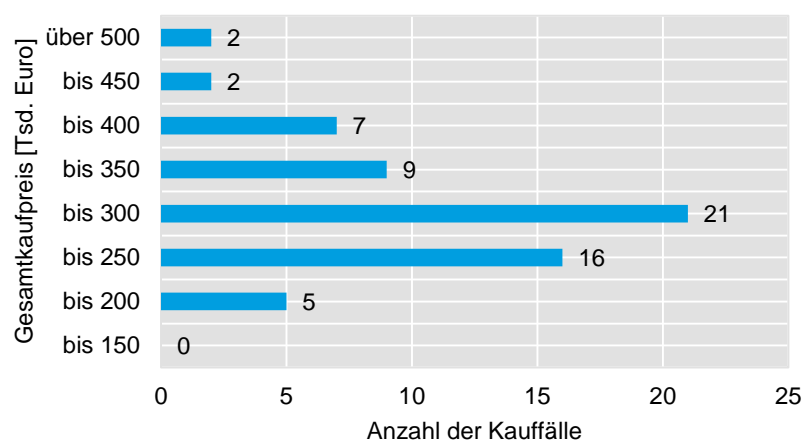
<sup>1)</sup> einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

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

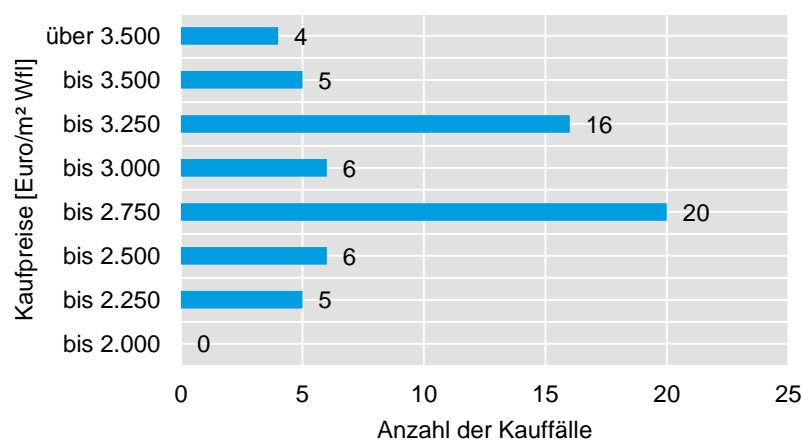
### Kauffälle und Geldumsatz (Erstverkäufe) 2016 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl
01-Stadtmitte	22	7,4	336.600	96,8	3.220
02-West	26	7,2	275.800	94,6	2.780
03-Nord	14	3,1	224.300	84,9	2.470
04-Hiesfeld	-	-	-	-	-
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	62	17,7	285.600	93,2	2.860

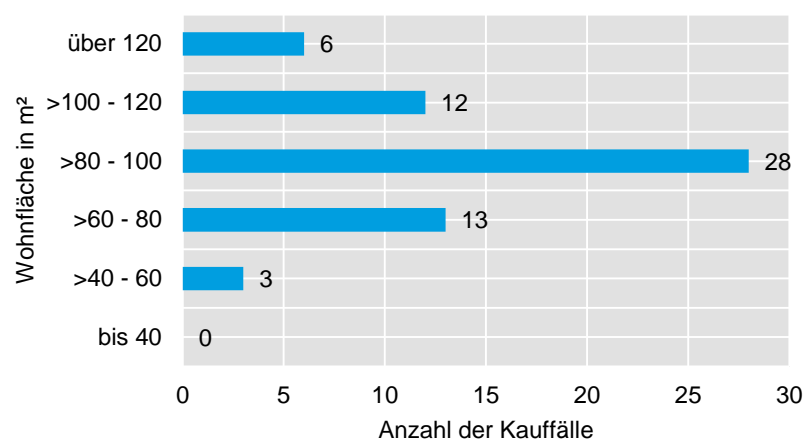
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Wohnflächenklassen dar.



### 6.3 Erstverkäufe nach Umwandlung

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

In dieser Grundstücksgruppe wurden im Jahr 2016 keine Kauffälle registriert.

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. Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen derzeit keine Daten abgeleitet.

### 6.4 Weiterverkäufe

Weiterverkäufe sind Wohnungen, die in der Rechtsform Wohnungseigentum zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 159 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 18,6 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 9,7 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 7,0 % ab. Weiterverkäufe wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 3,7 % teurer verkauft als im Vorjahr.

#### Preise für Wohnungseigentum seit 2012

##### Weiterverkäufe

Jahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnitts- preis <sup>1)</sup> Euro	Anzahl	Durchschnittspreis <sup>2)</sup> Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		
					Min	Max	Min	Max	
2012	134	15,6	221.600	133	590	1.330	2.230	36,8	153,0
2013	157	18,9	237.300	152	550	1.410	2.210	43,0	162,0
2014	178	20,2	277.200	163	590	1.320	2.380	35,9	129,6
2015	176	20,0	268.600	159	690	1.360	2.410	38,0	132,2
2016	159	18,6	285.600	145	650	1.410	2.710	38,0	143,0

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

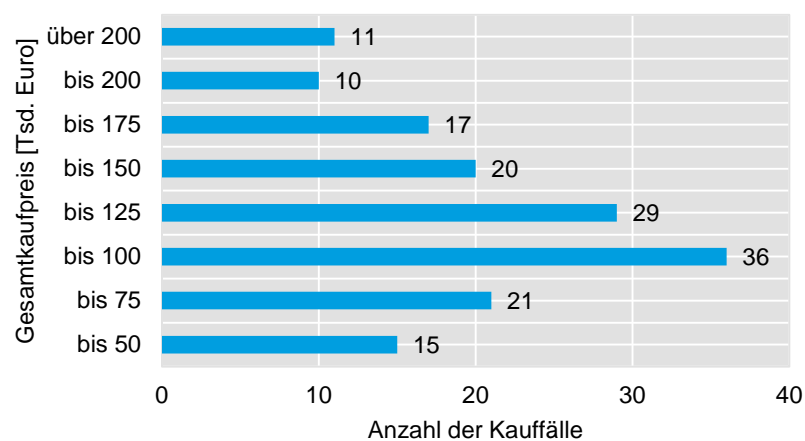
<sup>2)</sup> einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

**Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2016**

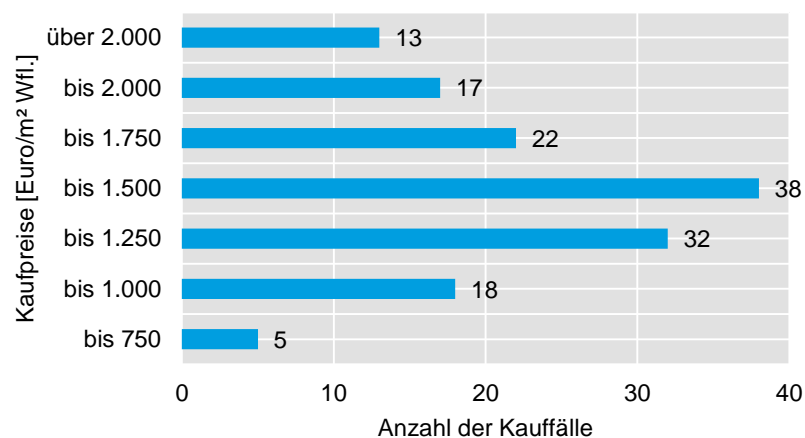
in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl
01-Stadtmitte	53	6,3	118.600	78,6	1.390
02-West	18	2,1	116.900	79,9	1.450
03-Nord	30	3,5	115.300	80,0	1.380
04-Hiesfeld	58	6,7	116.100	80,9	1.440
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	159	18,6	116.900	79,8	1.410

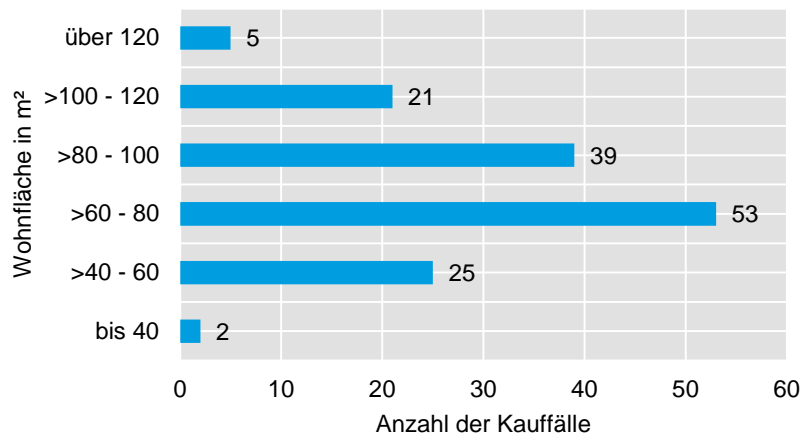
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Wohnflächenklassen dar.



#### 6.4.1 Durchschnittspreise

Für die Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise (Durchschnittspreise) nach Stadtbezirken wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 herangezogen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert.

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis pro m² 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 Euro/m² Wohnfläche angeboten werden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro/m² Wohnfläche mit den dazugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen und Stadtbezirken angegeben. Größere als die durch die Standardabweichung beschriebenen Spanne abgedeckten Abweichungen vom 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 den Eigentumswohnungen zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro Euro bzw. Euro/m² 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 2012 bis 2016 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 Euro/m² Wohnfläche) multipliziert wird. Abweichungen sind als Zu- bzw. Abschlä-

ge zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Für die 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 und Zahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. Wohnanlage, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

**Die nachfolgenden Tabellen geben jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte an. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung anzufordern.**

Zur überschlägigen Kaufpreisermittlung können die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum dienen.

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.

#### **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 468 aus den Jahren 2012 bis 2016 auswertbare Kauffälle vor.

#### **Durchschnittspreise für Wohnungseigentum**

Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis	33		77.600		73,7		1.050		189	95
	1974	18	42	35.000	145.000	42,0	115,0	710	1.470		
	1975 bis	51		104.200		78,1		1.320		234	186
	1994	39	62	40.000	182.500	41,8	119,9	850	2.320		
1995 bis	65		136.900		81,5		1.680		238	177	
2009	59	77	58.500	235.000	43,0	117,4	1.050	2.210			
ab	76		178.100		88,2		2.030		209	10	
2010	75	78	95.500	215.000	49,1	109,6	1.740	2.410			

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s.	N
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
01-Innenstadt	1950 bis 1974	25 18   42		78.000 35.000   143.000		73,8 45,0   115,0		1.050 720   1.440		188	25
	1975 bis 1994	48 39   62		92.400 45.000   178.500		78,0 41,8   119,9		1.180 900   1.490		182	30
	1995 bis 2009	67 59   71		131.700 58.500   216.000		79,4 47,0   114,2		1.630 1.150   2.060		258	20
	ab 2010	kein Markt									1
02-Averbruch	1950 bis 1974	25 20   39		76.700 53.000   94.400		84,1 65,0   97,0		920 720   1.340		227	6
	1975 bis 1994	48 39   62		92.400 45.000   178.500		78,0 41,8   119,9		1.180 900   1.490		182	30
	1995 bis 2009	67 60   72		147.900 89.000   205.000		82,7 57,9   117,5		1.790 1.220   2.180		242	20
	ab 2010	77 75   78		162.900 95.500   197.000		85,6 49,1   109,6		1.910 1.740   2.090		140	5
03-Hagen- viertel	1950 bis 1974	36 28   41		92.400 71.000   130.000		81,6 56,0   101,5		1.130 960   1.370		138	13
	1975 bis 1994	46 41   52		112.400 66.500   145.000		95,6 59,0   112,0		1.180 1.040   1.370		107	10
	1995 bis 2009	72 69   75		176.000 148.000   209.000		87,4 74,0   102,6		2.020 1.810   2.210		149	5
	ab 2010	kein Markt									-
04- Epping- hoven	1950 bis 1974	kein Markt									-
	1975 bis 1994	49 45   60		87.800 58.000   140.000		64,4 45,9   89,0		1.340 1.020   1.570		173	11
	1995 bis 2009	66 60   73		144.000 75.000   193.300		83,9 46,6   111,0		1.710 1.380   2.120		194	23
	ab 2010	kein Markt									-



Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N		
		Jahre		Euro		m²		Euro je m² Wfl					
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max				
06-Blumen- viertel	1950 bis 1974	30		68.000		74,4		900		188	6		
		27	38	47.000	93.500	66,6	81,0	710	1.170				
	1975 bis 1994	kein Markt										4	
	1995 bis 2009	kein Markt										-	
	ab 2010	kein Markt									-		
07-Feldmark, Bruch	1950 bis 1974	36		70.800		68,5		1.030		127	14		
		31	40	39.300	95.000	42,0	81,4	730	1.170				
	1975 bis 1994	52		107.800		80,5		1.310				229	24
		44	60	50.000	178.500	52,0	112,1	850	1.640				
1995 bis 2009	64		125.500		78,2		1.620		248	36			
	60	76	65.000	125.300	43,2	108,2	1.050	1.160					
	ab 2010	kein Markt									3		
08- Oberloh- berg	1950 bis 1974	33		64.700		61,1		1.060		129	5		
		26	38	51.600	95.500	48,0	76,0	890	1.260				
	1975 bis 1994	43		133.300		98,2		1.340				285	6
		42	45	82.500	167.500	78,7	103,0	1.050	1.640				
1995 bis 2009	63		149.800		85,0		1.750		179	12			
	60	65	106.000	198.500	67,0	110,6	1.570	2.080					
	ab 2010	kein Markt									-		
09-Hiesfeld	1950 bis 1974	34		79.400		72,3		1.070		220	26		
		21	41	40.000	145.000	45,6	111,2	740	1.470				
	1975 bis 1994	53		106.400		76,8		1.380				202	71
		39	62	48.000	151.900	41,8	106,4	910	1.780				
1995 bis 2009	66		133.300		81,6		1.630		224	61			
	59	77	73.400	235.000	43,0	116,9	1.210	2.190					
	ab 2010	kein Markt									1		

Die ermittelten Durchschnittswerte verstehen sich als Lagewerte für eine gebrauchte Eigentumswohnung in Euro/m² 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 gro-

ben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

### Durchschnittspreise 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 100 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2016 vor.

Diese Kauffälle entfallen auf 8 Objekte und verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen (größer 30 WE)

Adresse	WE in Wohnanlage	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Bahnstr. 23 – 31 Roonstr. 2 - 4	82	46	43   48	97.200	75.000   116.000	92	82   103	1.060	890   1.400	146	16
Roonstr. 1 - 7	43	47	44   49	109.700	76.000   155.000	97	82   108	1.120	780   1.450	261	9
Helenenstr. 30 Ernst-Moritz-Arndt 28	54	41	38   44	79.900	40.000   112.500	78	59   108	900	670   1.080	112	14
Weißenburgstr. 37 - 41	48	36	34   38	98.600	60.000   126.000	89	67   97	1.110	890   1.300	146	12
Sperberweg 4 - 6	96	39	37   42	58.900	39.000   92.000	68	61   83	870	620   1.120	140	23
Heisterbusch 2 - 16 Taubenstr. 89	96	38	35   39	92.800	72.000   135.000	90	76   101	1.030	790   1.340	173	10
Taubenstr. 83 - 87	34	38	36   40	75.000	45.000   110.000	79	63   100	940	720   1.230	117	8
Büngelerstr. 30 - 34 Tannengrund 7	32	36	34   39	94.900	66.600   119.000	68	57   83	1.400	1.020   1.760	226	8

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser**

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Zweifamilienhäuser konnten 56 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2016 einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Die in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude (überwiegend Doppelhaushälften) wurden in den achtziger und neunziger Jahren errichtet und werden größtenteils eigengenutzt. Diese Kauffälle verteilen sich auf 3 Stadtbezirke. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle. Die Durchschnittswerte enthalten keine Anteile der den Eigentumswohnungen zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro Euro bzw. Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum  
in Zweifamilienhäuser**

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
02-Averbruch (Buchenstr. u.a.)	1985 bis 1995	60		174.400		107		1.570		207	11
		57	63	120.000	220.000	81	119	1.280	1.910		
07-Feldmark, Bruch (Brombeer- weg u.a.)	1987 bis 1998	60		143.600		99		1.440		186	24
		53	65	76.000	203.200	58	126	1.080	1.760		
09-Hiesfeld (Rabenkamp u.a.)	1988 bis 1994	57		166.900		108		1.550		118	21
		53	60	144.300	194.200	99	115	1.290	1.790		

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser**

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Dreifamilienhäuser konnten 28 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Die in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude (überwiegend Doppelhaushälften) wurden überwiegend in den achtziger und neunziger Jahren errichtet und werden eigengenutzt. Diese Kauffälle verteilen sich auf 2 Stadtbezirke.

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum  
in Dreifamilienhäuser**

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		[Jahre]		[Euro]		[m <sup>2</sup> ]		[Euro je m <sup>2</sup> Wfl]			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
07-Feldmark, Bruch	1978 bis 2003	57		119.200		82		1.450		214	20
		57	71	66.000	200.000	50	128	1.080	1.950		
09-Hiesfeld	56	63		157.500		89		1.770		219	8
		53	67	120.000	230.000	71	107	1.530	2.150		

### 6.4.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### 6.4.3 Indexreihen

Nachfolgend sind Indexreihen für Preise von Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 40 bis 120 m<sup>2</sup> für das Gebiet der Stadt Dinslaken dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2000 = 100.

Die Objekte konnten nicht normiert werden. Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

Die angegebenen Mittelwerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen ohne Stellplatz bzw. Garage. Kauffälle der Baujahre vor 1950 sind hierin nicht enthalten.

#### Indexreihen für Wohnungseigentum

Erst- und Weiterverkäufe  
(Basisjahr 2000 = 100)

Jahr	Erstverkäufe	Weiterverkäufe
2000	100,0	100,0
2001	101,7	97,1
2002	102,8	98,6
2003	104,5	102,2
2004	107,9	102,9
2005	100,6	101,4
2006	102,2	105,0
2007	111,2	97,8
2008	108,4	94,2
2009	107,9	92,1
2010	104,5	91,4
2011	118,0	91,4
2012	123,6	95,0
2013	124,7	95,7
2014	143,8	95,0
2015	152,8	97,8
2016	160,7	101,4

#### Hinweis

Die Indexreihen für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe) 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.

#### 6.4.4 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Dinslaken abgeleitet wurden, ist im Kapitel 8.1 beschrieben ist.

**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 in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 8.1).**

**Achtung:** den Auswertungen liegt noch das bisher gültige Ableitungsmodell (Stand 09.07.2013) zugrunde, erst ab 2017 werden Kauffälle nach dem neuesten Modell Stand 21. Juni 2016 abgeleitet!

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

Unter Anwendung den vorgenannten Modellparametern standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 123 Verkaufsfälle von unvermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2015 und 2016 bzw. 45 Verkaufsfälle von vermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2015 und 2016 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):

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Dinslaken beschlossen:

#### Liegenschaftszinssätze 2016 für Wohnungseigentum (4 bis 30 WE; 40 – 120 m<sup>2</sup> Wfl)

	unvermietet	vermietet
<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b> Standardabweichung	<b>3,7 %</b> ± 0,7 %	<b>3,9 %</b> ± 0,7 %
Datenbasis	2015 / 2016	2015 / 2016
Anzahl der Fälle	123	45
Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre ± 11,2 Jahre	53 Jahre ± 12,6 Jahre
Wohnfläche	78 m <sup>2</sup> ± 17 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup> ± 17 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.426 Euro/m <sup>2</sup> ± 351 Euro/m <sup>2</sup>	1.433 Euro/m <sup>2</sup> ± 308 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	18,1-fache ± 3,4 -fache	17,6-fache ± 2,5 -fache
Nettokaltmiete	6,23 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,53 Euro/m <sup>2</sup>	6,43 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,65 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	23,8 % ± 5,4 %	22,8 % ± 5,5 %
<b>Regressionsgleichung (unvermietet)</b>	<b>LZS = 0,132 LN (RND) + 3,208</b>	

Bei dem vermieteten Wohnungseigentum konnte aufgrund der großen Streubreite der Liegenschaftszinssätze keine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Die große Streubreite der Liegenschaftszinssätze ist auf zusätzliche Werteinflüsse (Zahl der Wohneinheiten, Lage, Ausstattung, Vermietung u.a.) zurückzuführen.

Die aus dem Modell errechneten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte für ein Normobjekt zu würdigen und sachverständig auf das Bewertungsobjekt zu übertragen. Abweichungen wie ungewöhnliche Wohnungszuschnitte, Ausstattung, besonderes Mieterklientel u.a.m. sind gesondert zu berücksichtigen.

Es gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer das Alter, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je individueller die Raumaufteilung, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

### **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Zwei- und Dreifamilienhäuser**

Für die Auswertung lagen 64 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016 vor.

#### **Liegenschaftszinssätze 2016 für Wohnungseigentum (in Zwei- und Dreifamilienhäuser)**

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b> Standardabweichung	<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>Dreifamilienhäuser</b>
		<b>3,7 %</b> <b>± 0,6 %</b>
Datenbasis	2013 bis 2016	2013 bis 2016
Anzahl der Fälle	36	28
Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre ± 3,4 Jahre	57 Jahre ± 8,4 Jahre
Wohnfläche	103 m <sup>2</sup> ± 13 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup> ± 21 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.542 Euro/m <sup>2</sup> ± 178 Euro/m <sup>2</sup>	1.536 Euro/m <sup>2</sup> ± 261 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	19,8-fache ± 2,2 -fache	19,8-fache ± 2,5 -fache
Nettokaltmiete	6,21 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,64 Euro/m <sup>2</sup>	6,23 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,44 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	19,4 % ± 2,3 %	21,2 % ± 3,9 %

### 6.4.5 Rohertragsfaktoren

Beim Rohertragsvervielfältiger handelt es sich um den Quotienten aus Kaufpreis und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag).

Der Rohertragsvervielfältiger bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit einzelner Objekte und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen.

Die in diesem Bericht aufgeführten Rohertragsvervielfältiger ermitteln sich aus dem Mittelwert der Rohertragsfaktoren der Kauffälle. Der Ermittlung liegen die gleichen Kauffälle zugrunde, die zur Ermittlung der Liegenschaftszinsen (siehe Kapitel 6.4.4) herangezogen wurden.

Die angegebenen Mittelwerte können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

#### Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
4 bis 30 WE unvermietet	123	18,1	3,4
4 bis 30 WE vermietet	45	17,6	2,5
Zweifamilienhäuser	36	19,8	2,2
Dreifamilienhäuser	28	19,8	2,5

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keine Rohertragsfaktoren abgeleitet.

## 6.5 Teileigentum

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

Im Berichtsjahr wurden 127 Kauffälle (Vorjahr: 73) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 14,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,6 Mio. Euro) registriert.

Von den 127 Kauffällen entfielen 92 Kauffälle (Erstverkäufe) auf Pflegeappartements an der Martha- und Küpperstraße mit einem Geldumsatz von 13,7 Mio. Euro (Vorjahr 62 Kauffälle mit 9,6 Mio. Euro). 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. 20 m<sup>2</sup> bis rd. 24 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 141.200 Euro (Spanne von 126.700 Euro bis 163.200 Euro). In diesen Kaufpreisen sind die Bodenwertanteile und die Einrichtungskosten enthalten.

Ohne diese Erstverkäufe wurden 35 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,2 Mio. Euro 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.

Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen derzeit keine Daten abgeleitet.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2010 bis 2016	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
Neubau	11.900,-- Euro	13.700,-- Euro	5.200,-- Euro
Preisspanne von - bis	8.900,-- bis 14.900,-- Euro	12.500,-- bis 22.000,-- Euro	2.500,-- bis 7.900,-- Euro
Wiederverkäufe	6.500,-- €	9.000,-- €	2.500,-- €
Preisspanne von - bis	3.000,-- bis 10.000,-- Euro	5.000,-- bis 13.000,-- Euro	2.000,-- bis 3.000,-- Euro



## **7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke**

### **7.1 Bestellung neuer Erbaurechte**

Das Instrument des Erbaurechts 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 Erbaurechtsnehmern gezahlt.

Das Erbaurecht hat für den Erbaurechtsnehmer (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 keine Kauffälle in der Kategorie für den individuellen Wohnungsbau registriert (2012 lag nur 1 Kauffall vor, 2013 bis 2015 lagen keine Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau vor). Der Erbbauzinssatz betrug im Jahre 2012 3,0 %.

Im Berichtsjahr wurde jeweils ein Kauffall für ein Gewerbegrundstück und für ein Mehrfamilienhausgrundstück mit einem Flächenumsatz von insgesamt 0,48 ha registriert (2012 bis 2014 lagen keine Kauffälle vor).

Der Teilmarkt der Erbaurechtsbestellungen 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 i. d. R. als Barwert gezahlt bzw. per Beitragsbescheid vom Erbbauberechtigten erhoben.

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

### **7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte**

Entsprechend der novellierten Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) sollte das Vergleichswertverfahren vorrangig zur Wertermittlung von mit einem Erbaurecht belasteten Grundstücken angewendet werden. Erst wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen nicht vorhanden ist, sollte die finanzmathematische Methode angewendet werden. Der finanzmathematische Wert des Erbaurechtsgrundstücks setzt sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten beitragsfreien Grundstücks sowie den über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

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 Erbaurechtsgrundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor be-

trägt 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 für den individuellen Wohnungsbau vor.

Aufgrund einer geringen Anzahl an Wohnungserbbaurechten konnte für diesen Teilmarkt keine Abhängigkeit des Wohnungserbbaurechts zu dem Wohnungseigentum festgestellt werden.

### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich die Wertermittlung von Erbbaurechten geändert. Hiernach sollte der Wert des Erbbaurechts in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst, wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Der finanzmathematische Wert setzt sich aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

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.

Erbbaurechtsfaktoren für die finanzmathematische Methode werden zurzeit aufgrund des geringen und unterschiedlichen Datenmaterials vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken nicht ermittelt.

#### 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,-- Euro

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

Sachwert des unbelasteten Grundstücks (ebf):		240.000,-- Euro
Sachwertfaktor für unbelastete Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) in Dinslaken (siehe Kapitel 5.1.6)		1,046
Marktangepasster Sachwert:	$240.000,-- \text{ Euro} \times 1,046 =$	251.040,-- Euro
abzüglich Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:		<u>- 60.000,-- Euro</u>
Marktangepasster Gebäudewert:		191.040,-- Euro
<u>zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts gem. WertR 2006 Nr. 4.3.2.2:</u>		
Restnutzungsdauer (RND) der baul. Anlagen:		40 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts:		40 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks: (Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften; siehe Kapitel 5.1.7)		rd. 2,30 %
Angemessene Bodenwertverzinsung:	$60.000,-- \text{ Euro} \times 2,30 \% =$	1.380,-- Euro
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:		<u>- 745,95 Euro</u>
Differenz:		634,05 Euro
Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 2,30 %		25,97
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	$634,05 \text{ Euro} \times 25,97 =$	<u>16.466,-- Euro</u>
Marktangepasster Wert: (191.040,-- Euro + 16.466,-- Euro)		207.506,-- Euro
<b>Wert des Erbbaurechts:</b>		<b><u>rd. 207.500,-- Euro</u></b>

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.

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „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 abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Um einen wesentlichen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit zu leisten sowie die flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu erreichen, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de>, Standardmodelle der AGVGA.NRW, „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Das Modell wurde aufgrund von Vorgaben der ImmoWertV, der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL) und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) entsprechend überarbeitet und angepasst.

**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.**

**Achtung:** den Auswertungen liegt noch das bisher gültige Ableitungsmodell (Stand 09.07.2013) zugrunde, erst ab 2017 werden Kauffälle nach dem neuesten Modell Stand 21. Juni 2016 abgeleitet!

Gegenüber dem Standardmodell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Anlage 3 (Stand 21. Juni 2016) wurde **keine** jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland berücksichtigt.

#### Modellansatz der Berechnungsgrößen

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

Nutzfläche

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	<p>Es wurden die marktüblich erzielbaren Mieten (Nettokaltmieten) des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundenen 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 zu 8 % angesetzt.</p> <p><u>Zuschläge zur Nettokaltmiete:</u> (Vorteil des Wohnens im Einfamilienwohnhaus) + 15 % für freistehende Einfamilienhäuser + 10 % für Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser + 5 % für Reihenzwischenhäuser</p> <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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Reihenzwischenhaus</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>	Reihenzwischenhaus	=> 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
Reihenzwischenhaus	=> 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)	Zur Ermittlung des Reinertrages wurden die Bewirtschaftungskosten für eine Wohnnutzung aufgrund der in der II. Berechnungsverord-												

nung (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 nicht mit den dort veröffentlichten Korrekturfaktoren angewandt. Für Gewerbeobjekte wurden die Bewirtschaftungskosten in der Anlage 3 ohne die dort veröffentlichten Korrekturfaktoren verwendet.

Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)
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). Separat nutzbare Grundstücksteile (Baulandflächen) und Nebenflächen wurden abgespalten.

### **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.

#### **Bewirtschaftungskosten gem. II. BV ab 01.01.2014**

##### **I. Verwaltungskosten** nach § 26 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR):

bis 279,35 Euro	Jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 334,00 Euro	Jährlich je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II. BV
bis 36,43 Euro	Jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

##### **II. Instandhaltungskosten** nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR):

bis 8,62 Euro/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 Euro/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 Euro/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 *Modernisierung der baulichen Anlage*, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

##### **Zu- und Abschläge**

abzüglich 0,24 Euro	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 Euro	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 Euro	jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Auf-



**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).**

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) in der aktuellen Fassung 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

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 Kaufpreisteilen 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
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).  Das Kellergeschoss 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 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 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
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,-- Euro und <= 15.000,-- Euro)
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 (im Mittel 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 (im

---

	Mittel 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 (im Mittel 4 %)
Nebengebäude	Zeitwert der Nebengebäude

---

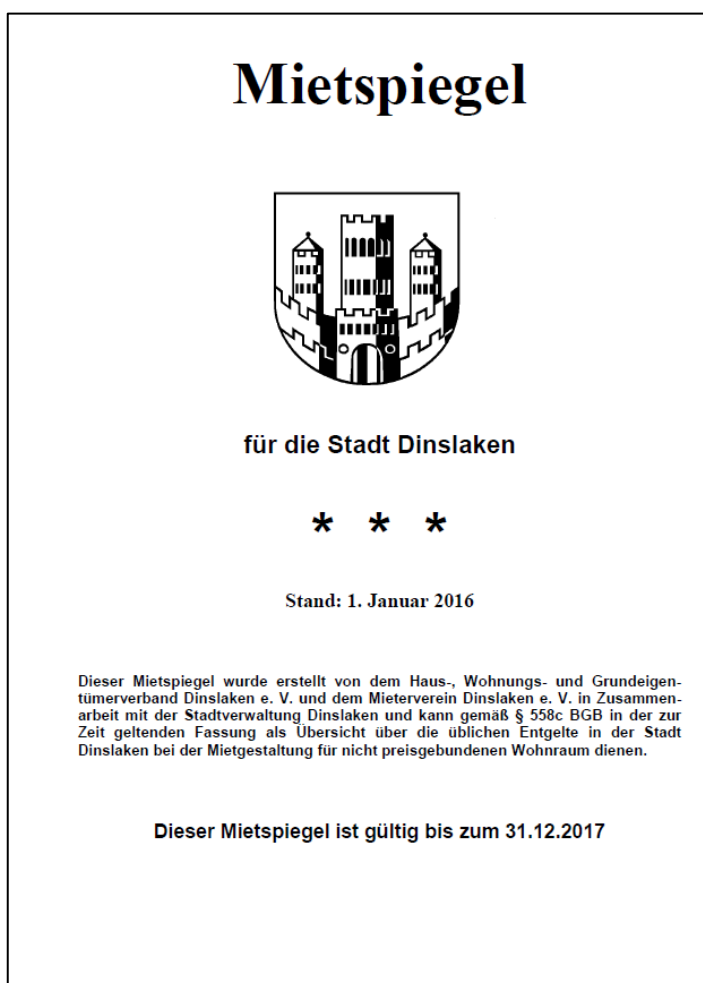
## 9 Mieten

### Mietspiegel 2016/2017 für die Stadt Dinslaken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslakens ist an der Erstellung des Mietspiegels nicht beteiligt.

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.



## 10 Kontakte und Adressen

### 10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 2010
Stellvertretender Vorsitzender und Sachverständige	Dipl.-Ing. Norbert Witte	seit 1990
Sachverständige	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. Thorsten Faulenbach	seit 2015
	Roland Schmette	seit 2015
Sachverständige	Steueroberamtsrat Rüdiger Kerlin	seit 2008
Finanzverwaltung	Steueramtsfrau Katharina Oyda	seit 2016

### 10.2 Kontakt

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Geschäftsstelle:	Technisches Rathaus. 1. Etage, Zimmer 110 - 113 Hünxer Straße 81 46537 Dinslaken oder Postfach 10 05 40 46525 Dinslaken
Vorsitzender und Geschäftsführer:	Dipl.-Ing. Reinhold Beith 02064 / 66 - 443
Auskünfte:	02064 / 66 - 481 Frau Bröder 02064 / 66 - 414 Frau Guttenberg 02064 / 66 - 698 Herr Gehringer
Öffnungszeiten:	Montag – Freitag 8 – 12 Uhr Montag – Donnerstag 14 – 16 Uhr
Fax:	02064 / 66 - 11810
E-Mail:	<a href="mailto:gutachterausschuss@dinslaken.de">gutachterausschuss@dinslaken.de</a>
Internet:	<a href="http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken">http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken</a> <a href="http://www.boris.nrw.de">http://www.boris.nrw.de</a>

## 10.3 Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse

### Anschriften umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

<b>Kreis Wesel</b> Reeser Landstraße 31 46483 Wesel Tel.: 0281/207-2403 Fax: 0281/207-672403 <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-wesel.de">gutachterausschuss@kreis-wesel.de</a>	<b>Stadt Wesel</b> Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel Tel.: 0281/203-2634 Fax: 0281/203-2640 <a href="mailto:gutachterausschuss@wesel.de">gutachterausschuss@wesel.de</a>
<b>Stadt Moers</b> Rathausplatz 1 47441 Moers Tel.: 02841/201-497 Fax: 02841/201-888 <a href="mailto:gutachterausschuss@moers.de">gutachterausschuss@moers.de</a>	<b>Stadt Bottrop</b> Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop Tel.: 02041/70-4854 Fax: 02041/70-4874 <a href="mailto:gutachterausschuss@bottrop.de">gutachterausschuss@bottrop.de</a>
<b>Stadt Duisburg</b> Erftstraße 7 47051 Duisburg Tel.: 0203/283-3826 Fax: 0203/283-3720 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-duisburg.de">gutachterausschuss@stadt-duisburg.de</a>	<b>Stadt Oberhausen</b> Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen Tel.: 0208/825-2594 Fax: 0208/825-5272 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhausen.de">gutachterausschuss@oberhausen.de</a>
<b>Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen</b> Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf Tel.: 0211/475-2640 Fax: 0211/475-2900 <a href="mailto:oga@brd.nrw.de">oga@brd.nrw.de</a>	

## 10.4 Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW <a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>
Gesetze	<a href="http://www.gesetze-im-internet.de/index.html">www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>
Gesetze in NRW	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a> <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446</a>

Grundsteuer Gewerbsteuer	<a href="http://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf">www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf</a>
Gutachterausschüsse	<a href="http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken">www.gars.nrw.de/ga-dinslaken</a> Oberer Gutachterausschuss NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland <a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a>
Immobilienportale	<a href="http://www.immowelt.de">www.immowelt.de</a> <a href="http://www.immonet.de">www.immonet.de</a>
Luftbilder	<a href="http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2">www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2</a> <a href="http://www.google.de/maps">www.google.de/maps</a> <a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a>
Mietspiegel	<a href="http://www.dinslaken.de">http://www.dinslaken.de</a>
Pachten	<a href="http://www.Bodenmarkt.info">www.Bodenmarkt.info</a>
Statistik	Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> <a href="http://www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr">www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr</a>
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V. <a href="http://www.haus-und-grund.de">www.haus-und-grund.de</a> Immobilienverband Deutschland, <a href="http://www.ivd-west.de">www.ivd-west.de</a>
Verwaltungssuchmaschine	<a href="http://vsm.d-nrw.de/index/search">http://vsm.d-nrw.de/index/search</a>
Zwangsversteigerung	<a href="https://www.zvg-portal.de/">https://www.zvg-portal.de/</a>

**Hinweis:**

Die oben angegebenen Verlinkungen zu anderen Webseiten, auf deren Inhalt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keinen Einfluss hat, dienen lediglich der allgemeinen Information. Aus diesem Grund kann für die angezeigten Inhalte auch keine Gewähr übernommen werden. Für die Inhalte und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen ist der jeweilige Anbieter der verlinkten Webseite verantwortlich. Zum Zeitpunkt der Verlinkung waren keine Rechtsverstöße erkennbar. Bei Bekanntwerden einer solchen Rechtsverletzung wird der Link umgehend entfernt. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Anlagen

### 11.1 Statistische Daten der Stadt Dinslaken

#### 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*	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtbevölkerung	71.486	71.067	70.785	70.461	71.061	70.907
davon weiblich	36.765	36.558	36.441	36.253	36.389	36.326
davon männlich	34.721	34.509	34.344	34.208	34.672	34.581
<b>Altersgruppe*</b>						
0 - 5 Jahre	3.073	3.004	3.087	3.050	3.173	3.270
6 - 15 Jahre	6.159	5.587	5.764	5.714	5.764	5.665
16 - 18 Jahre	2.185	2.118	2.187	2.110	2.090	1.993
19 - 24 Jahre	5.166	5.068	4.829	4.666	4.739	4.554
25 - 64 Jahre	40.147	40.036	40.022	39.786	39.899	39.793
65 Jahre und älter	14.756	14.854	14.936	15.135	15.396	15.632
<b>Ausländer*</b>						
Gesamtzahl	5.397	5.427	5.485	5.537	6.551	6.744
davon weiblich	2.696	2.709	2.757	2.777	3.078	3.202
davon männlich	2.701	2.718	2.728	2.760	3.473	3.542
<b>Religion*</b>						
Evangelisch	23.280	22.901	22.461	21.914	21.490	21.171
Katholisch	24.379	24.084	23.680	23.195	22.853	22.555
Sonstige	23.827	24.082	24.644	25.352	26.718	27.181

\* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.2016)

## 11.2 Auszug aus der Gebührenordnung

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW)

Gebühren für Gutachten, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten und Auskünfte Vermessungs – und Wertermittlungsgebührenordnung NRW - Gebührentarif - (Auszug) vom 05. Juli 2010 in der jeweils gültigen Fassung

Vorbemerkungen:

### **Auslagen**

In den Gebühren sind alle benötigten Auslagen enthalten, die zur Durchführung der Amtshandlungenerforderlich sind, soweit an anderer Stelle in dieser Gebührenordnung nicht anderes geregelt ist.

### **Umsatzsteuer**

Soweit die Amtshandlungen der Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren nach dieser Verordnung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer erhoben.

---

### **Tarifstelle    Gegenstand**

#### **7                    Amtliche Grundstückswertermittlung**

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.

#### **7.1                Gutachten**

a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft  
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4

b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte  
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses  
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

#### **7.1.1            Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

a) Wert bis 1 Million Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro

b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro

c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro

d) Wert über 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

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.

#### **7.1.2            Zuschläge**

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder



privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

- c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

### 7.1.3 Abschlüge

Abschlüge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro 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.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschlüge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

### 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

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.

### 7.2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag  
Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro
- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung  
Gebühr: 100 Euro

### 7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden  
Gebühr: keine
- 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 standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten  
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b
  - bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung  
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro
  - cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten  
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

**1.1 Zeitgebühr**

Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer den Zeiten für die Hin- und Rückreise auch unvermeidbare Wartezeiten zu berücksichtigen.

**1.1.1 Zeitregelung**

- a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt  
Gebühr: 42 Euro
  - b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft  
Gebühr: 30 Euro
- 

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf in der Geschäftsstelle.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im Mai 2017

gez. Beith  
Vorsitzender

Notizen:

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

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

