



Grundstücksmarktbericht 2018
für die Stadt Dinslaken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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
Internet: www.gars.nrw.de/ga-dinslaken

Druck

Stadt Dinslaken

Gebühr

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	16
3.1.1 Anzahl der Kauffälle	16
3.1.2 Flächenumsatz	17
3.1.3 Geldumsatz	18
3.1.4 Zwangsversteigerungen	20
3.2 unbebaute Grundstücke	22
3.3 bebaute Grundstücke	26
3.4 Wohnungseigentum	28
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	29
4 Unbebaute Grundstücke	31
4.1 Individueller Wohnungsbau	31
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	34
4.3 Gewerbliche Bauflächen	37
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	39
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	41
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	42
4.7 Bodenrichtwerte	43
4.7.1 Definition	43
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	50
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	50
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	51
4.7.5 Indexreihen	59
5 Bebaute Grundstücke	65
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	66
5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)	69
5.1.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)	69
5.1.3 Durchschnittspreise	75
5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	81
5.1.5 Indexreihen	81
5.1.6 Sachwertfaktoren	82
5.1.7 Liegenschaftszinssätze	93
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	101
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	101
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	105
5.2.3 Indexreihen	106
5.2.4 Durchschnittspreise	106
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	106
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	106
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	107
5.3.3 Indexreihen	107
5.3.4 Durchschnittspreise	107

5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	107
6	Wohnungs- und Teileigentum	108
6.1	Wohnungseigentum	108
6.2	Erstverkäufe nach Neubau	110
6.3	Erstverkäufe nach Umwandlung	112
6.4	Weiterverkäufe	112
	6.4.1 Durchschnittspreise	115
	6.4.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	121
	6.4.3 Indexreihen	121
	6.4.4 Liegenschaftszinssätze	123
	6.4.5 Rohertragsfaktoren	127
6.5	Teileigentum	127
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	129
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	129
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	129
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	130
8	Modellbeschreibungen	132
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	132
8.2	Bewirtschaftungskosten	135
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	138
9	Mieten	142
10	Kontakte und Adressen	143
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	143
10.2	Kontakt	143
10.3	Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse	144
10.4	Weitergehende Informationen und Internetverweise	144
11	Anlagen	146
11.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	146
11.2	Auszug aus der Gebührenordnung	147

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Abkürzungen

Abkürzungen	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
BGF	Bruttogrundfläche, bezogen auf das angewandte Modell
BWK	Bewirtschaftungskosten
BRW	Bodenrichtwert
BRWZ	Bodenrichtwertzone
DHH / DH	Doppelhaushälften
GND	Gesamtnutzungsdauer, bezogen auf das angewandte Modell
EH	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 19.05.2010
k_s	Sachwertfaktor
LZS	Liegenschaftszinssatz
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NF	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010, veröffentlicht im Rahmen der SW-RL vom 05.09.2012
R	Korrelationskoeffizient einer Regressionsfunktion
R^2	Bestimmtheitsmaß einer Regressionsfunktion
RH / RMH	Reihenhäuser / Reihenmittelhäuser
REH	Reihenendhäuser
RND	Restnutzungsdauer, bezogen auf das angewandte Modell
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 05.09.2012
SW	Sachwert
SWF	Sachwertfaktor
vorl. SW	vorläufiger Sachwert
Wfl	Wohnfläche
II. BW	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 12.10.1990

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 weiterreichende 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:

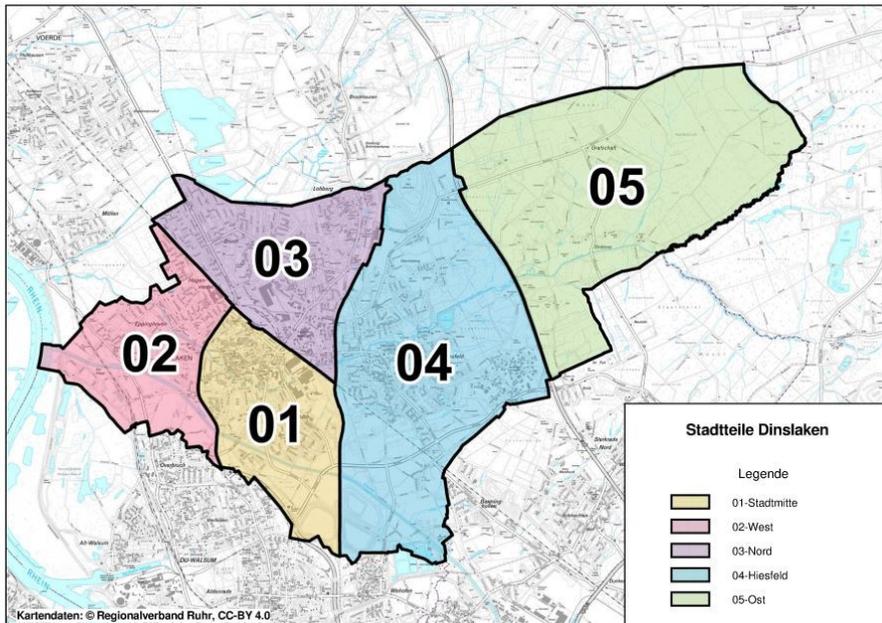
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erarbeitung der Bodenrichtwertübersicht und des Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitung der Wertermittlung,
- Analyse des Grundstücksmarktes,
- 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.

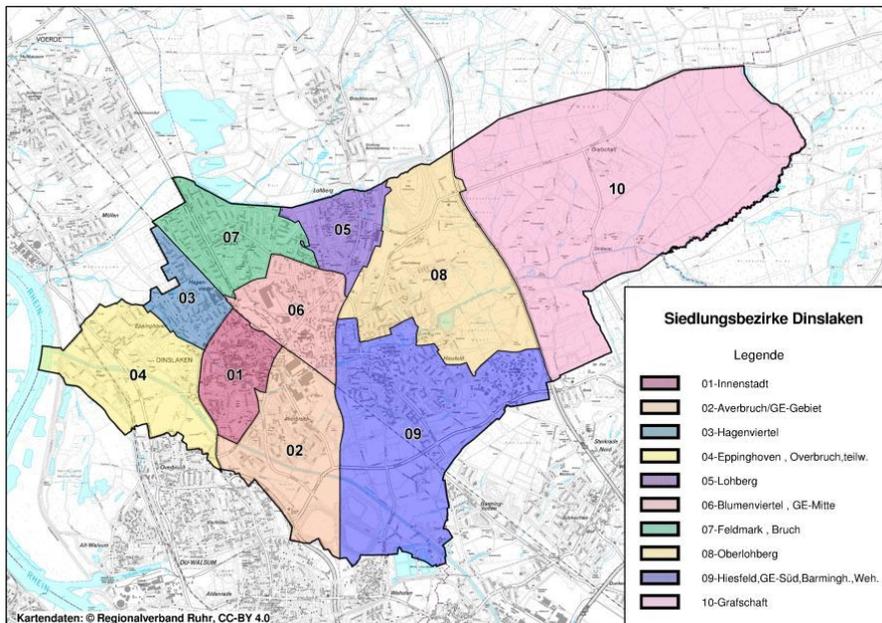
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

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

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2017 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 615 Kauffällen (2016: 737) einen Geldumsatz von 132,6 Mio. Euro (2016: 153,6 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 38,4 ha (2016: 68,0 ha) erreicht. Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber 2016 (Höchststand der letzten 10 Jahre) um rd. 16,6 % deutlich gefallen. Der Höchstwert im Jahr 2016 wurde durch die hohe Anzahl der Pflegeappartements (Erstverkäufe nach Neubau) an der Martha- und Küpperstraße (92 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 13,7 Mio. Euro) beeinflusst. Ein weiterer Grund für den Rückgang der Kauffälle liegt daran, dass aufgrund der Umstellung des Geschäftsjahreszeitraumes (siehe auch Kapitel 3) weniger Kauffälle registriert wurden.

Der Geldumsatz verzeichnet gegenüber 2016 (Höchststand der letzten 10 Jahre), bedingt durch die Verkäufe im Vorjahr der Pflegeappartements an der Martha- und Küpperstraße (siehe auch Kapitel 3.1.1) sowie dem Rückgang beim „Wohnungseigentum“ (Erstverkäufe nach Neubau; siehe auch Kapitel 6.2) und der Umstellung des Geschäftsjahreszeitraumes (siehe auch Kapitel 3), einen erheblichen Umsatzrückgang um rd. 13,7 % (21,0 Mio. Euro).

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Jahr 2016 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 7,5 % von 107 Kauffälle auf 115 Kauffälle gestiegen. Im Vergleich mit dem Vorjahr nahmen der Flächenumsatz um rd. 58,1 % von 42,2 ha auf 17,7 ha ab und der Geldumsatz um rd. 7,8 % von 17,9 Mio. Euro auf 16,5 Mio. Euro ab.

Im Berichtszeitraum wurden 64 Kauffälle (Vorjahr 49) mit 67 Baugrundstücken (Vorjahr 50) über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (individuelle Bauweise) registriert. Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

Außerdem konnten 8 Kauffälle (Vorjahr 12) mit einem Geldumsatz von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr 4,0 Mio. Euro) für den Geschosswohnungsbau und gemischt nutzbare Grundstücke sowie 12 Kauffälle (Vorjahr 12) mit einem Geldumsatz von 4,0 Mio. Euro (Vorjahr 3,8 Mio. Euro) für gewerblich nutzbare Grundstücke registriert werden.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden in 53 Bodenrichtwertzonen (BRWZ) um 10 Euro/m², in drei Bodenrichtwertzonen um 15 Euro/m², in zwei Bodenrichtwertzonen um 20 Euro/m² und in einer Bodenrichtwertzone um 25 Euro/m² erhöht. In zwei Bodenrichtwertzonen sind die Bodenrichtwerte konstant geblieben.

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau (Wohnbauflächen in Wohngebieten) wurden in 14 Bodenrichtwertzonen um 10 Euro/m² erhöht. In 36 Bodenrichtwertzonen sind die Bodenrichtwerte konstant geblieben.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden in einer Bodenrichtwertzone (Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn) um 0,10 Euro/m² und in zwei Bodenrichtwertzonen (Dinslaken-Oberlohberg; westlich der Autobahn und Dinslaken-Barmingholten) um 0,30 Euro/m² erhöht. In einer Bodenrichtwertzone (Dinslaken-Eppinghoven) ist der Bodenrichtwert konstant geblieben.

Die übrigen Bodenrichtwerte für Kerngebiets-, Mischgebietsflächen, Gewerbe- / Industrieflächen, bebaute Flächen im Außenbereich und land- und forstwirtschaftliche Flächen sind 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 veröffentlicht.

Ein unbebautes erschließungsbeitragsfreies Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2017 in guter Lage rd. 270 Euro/m², in mittlerer Lage rd. 240 Euro/m² und in mäßiger Lage rd. 195 Euro/m².

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über „bebaute Grundstücke“ (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) ist gegenüber dem Jahr 2016 um rd. 2,1 % von 240 auf 235 gefallen. Der Geldumsatz ist mit 73,4 Mio. Euro (2016 = 79,1 Mio. Euro) um rd. 7,2 % gefallen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 235 Kauffällen entfielen 185 (rd. 78,7 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 44,5 Mio. Euro (rd. 60,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 185 Kauffällen entfielen nur 8 auf die Neubauten mit einem Geldumsatz von 2,6 Mio. Euro.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 32 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 22,6 Mio. Euro, 8 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 4,5 Mio. Euro und 10 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 1,8 Mio. Euro veräußert.

Der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Altbau) liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.950 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1977) und ist gegenüber dem Jahr 2016 (durchschnittlicher Preis rd. 1.900 Euro/m² Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1975) um rd. 2,6 % gestiegen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Altbauten) liegt der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) bei rd. 2.010 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1983). Hier war gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.940 Euro/m² Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1981) ein Preisanstieg von rd. 3,6 % zu verzeichnen. Für ein Reihen- und Reihemittelhaus (Altbauten) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) von rd. 1.720 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1983) gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.670 Euro/m²; durchschnittliches Baujahr 1978) um rd. 3,0 % gestiegen.

Eine Untersuchung des Marktes zeigte, dass in den älteren Baujahrsgruppen die Preise durchschnittlich mehr angestiegen sind.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2017 wechselten mit 218 Kauffälle im Bereich des Wohnungseigentums rd. 1,4 % weniger Objekte den Eigentümer als im Vorjahr (221 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 35,5 Mio. Euro um rd. 2,2 % (Vorjahr rd. 36,3 Mio. Euro) gefallen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden mit 43 Kauffälle rd. 30,6 % weniger Eigentumswohnungen als im Vorjahr (62 Kauffälle) veräußert. Der Geldumsatz ist hier mit 13,2 Mio. Euro um rd. 25,4 % (Vorjahr 17,7 Mio. Euro) gefallen. Der Grund dafür ist jedoch nicht das mangelnde Interesse, sondern das fehlende Angebot für Neubaumaßnahmen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau sind rd. 2,8 % höhere Preise gezahlt worden. Der durchschnittliche Kaufpreis (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) lag hier im Durchschnitt bei rd. 2.940 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr rd. 2.860 Euro/m² Wohnfläche). In Spitzenlagen wurden bis zu 4.200 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Für neuerrichtete Eigentumswohnungen (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) wurden Preise von 178.800 Euro bis 449.900 Euro (im Mittel 306.100 Euro) gezahlt. Die Wohnungen hatten eine Größe von 56 m² bis 137 m² (im Mittel 99 m²).

171 Kauffälle entfallen auf die Weiterverkäufe. Das sind 12 Kauffälle mehr (rd. 7,5 %) als im Vorjahr (159 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 20,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (rd. 18,6 Mio. Euro) um rd. 11,8 % gestiegen. Der Durchschnittswert (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) liegt mit rd. 1.470 Euro/m² Wohnfläche um rd. 4,3 % über dem Vorjahreswert von 1.410 Euro/m² 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 Preise zwischen rd. 690 Euro/m² Wohnfläche und rd. 2.670 Euro/m² 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. Aufgrund einer Umstellung des Geschäftsjahreszeitraumes wurden in den zurückliegenden Geschäftsjahren alle Grundstückskaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, die bis Mitte Januar der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet wurden. Im Geschäftsjahr 2017 wurden nur alle Grundstückskaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, die zwischen dem 01.01.2017 und dem 31.12.2017 notariell abgeschlossen und bis zum 04. Januar 2018 der Geschäftsstelle 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 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 635 Urkunden von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 648 (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse). 2017 waren 33 Kaufverträge (2016 = 52) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2017 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 615 Kauffällen (2016: 737) einen Geldumsatz von 132,6 Mio. Euro (2016: 153,6 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 38,4 ha (2016: 68,0 ha) erreicht.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

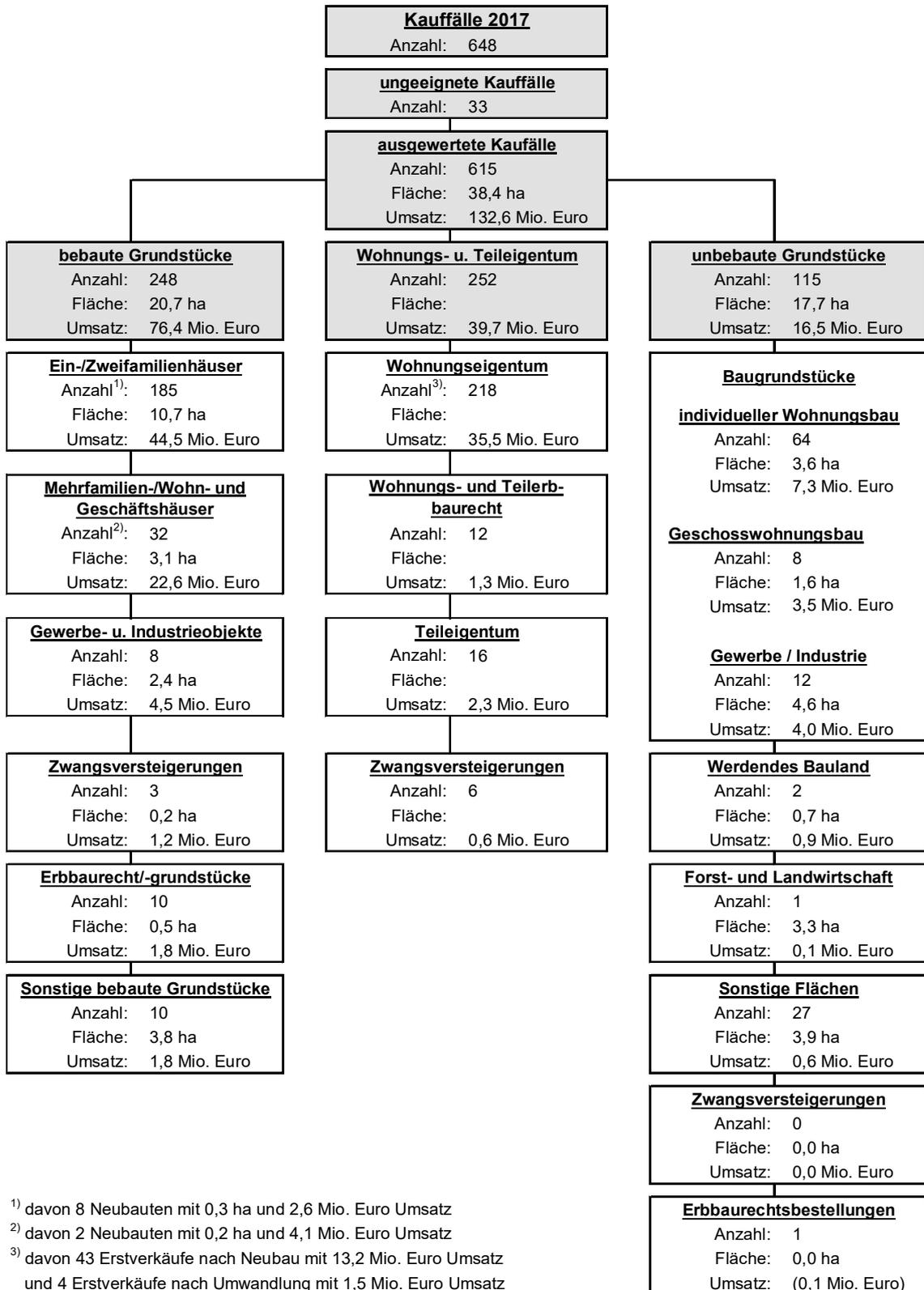
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

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 2017 auf die Grundstücksteilmärkte

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz



¹⁾ davon 8 Neubauten mit 0,3 ha und 2,6 Mio. Euro Umsatz

²⁾ davon 2 Neubauten mit 0,2 ha und 4,1 Mio. Euro Umsatz

³⁾ davon 43 Erstverkäufe nach Neubau mit 13,2 Mio. Euro Umsatz
und 4 Erstverkäufe nach Umwandlung mit 1,5 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

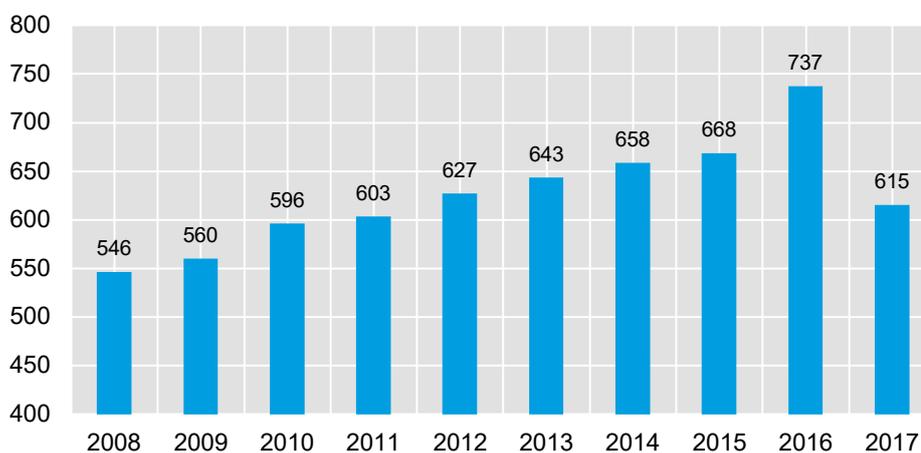
Im Jahre 2017 sind in der Geschäftsstelle 615 Kauffälle ausgewertet worden. Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (\bar{x} 625 Kauffälle). Der Mittelwert wurde 2015 und 2016 durch die hohe Anzahl der Pflegeappartements (Erstverkäufe nach Neubau) an der Martha- und Küpperstraße (2015: 66 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 8,8 Mio. Euro; 2016: 92 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 13,7 Mio. Euro) beeinflusst. Gegenüber dem Vorjahr (Höchststand der letzten 10 Jahre) ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 16,6 % (122 Kauffälle) von 737 ausgewerteten Kauffälle auf 615 gefallen. Ein weiterer Grund für den Rückgang der Kauffälle liegt daran, dass aufgrund der Umstellung des Geschäftsjahreszeitraumes (siehe auch Kapitel 3) weniger Kauffälle registriert wurden.

Gestiegen sind im Jahr 2017 die Kauffälle bei den „unbebauten Grundstücken“ um rd. 7,5 % von 107 ausgewerteten Kauffällen auf 115 Kauffälle. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist bei den „bebauten Grundstücken“ um rd. 5,0 % von 261 Kauffälle auf 248 Kauffälle gefallen. Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ war ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rd. 31,7 % von 369 Kauffälle auf 252 Kauffälle zu verzeichnen. Der Grund hierfür liegt an den Verkäufen der Pflegeappartements (Erstverkäufe nach Neubau) an der Martha- und Küpperstraße und einem Rückgang beim „Wohnungseigentum“ (Erstverkäufe nach Neubau). In diesem Teilmarkt wurden ca. 30,6 % weniger Kauffälle registriert (siehe auch Kapitel 6.2).

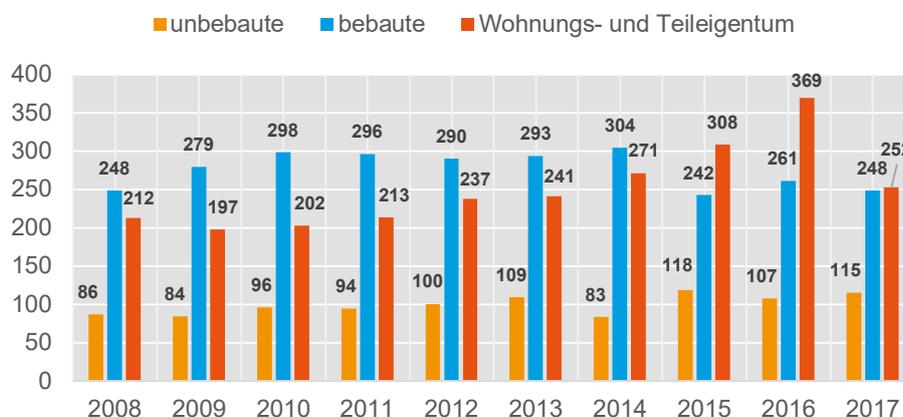
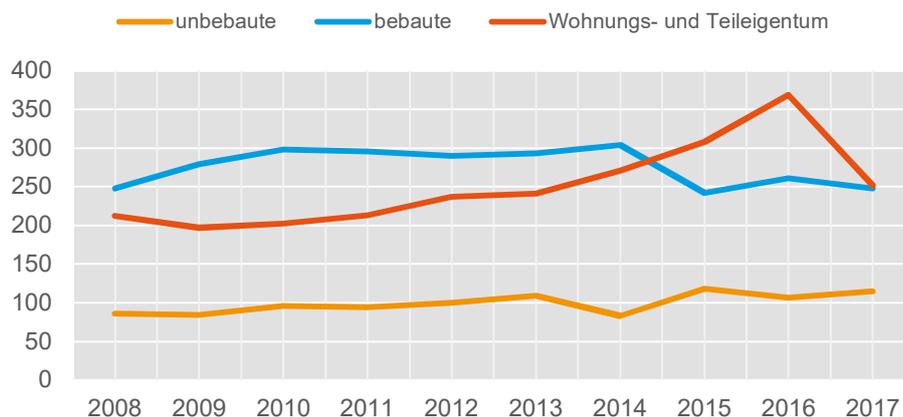
Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten seit 2008

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Verträge	546	560	596	603	627	643	658	668	737	615
davon										
unbebaute Grundstücke	86	84	96	94	100	109	83	118	107	115
bebaute Grundstücke	248	279	298	296	290	293	304	242	261	248
Wohnungs- und Teileigentum	212	197	202	213	237	241	271	308	369	252

Anzahl der Kauffälle seit 2008



Anzahl Kauffälle in den Teilmärkten seit 2008



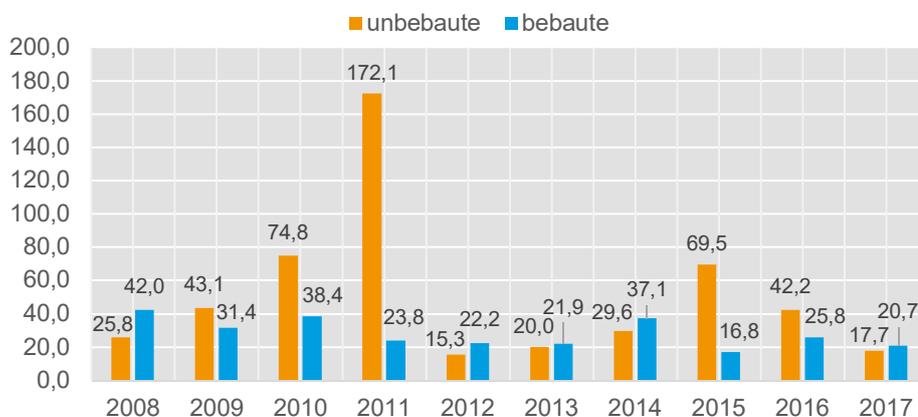
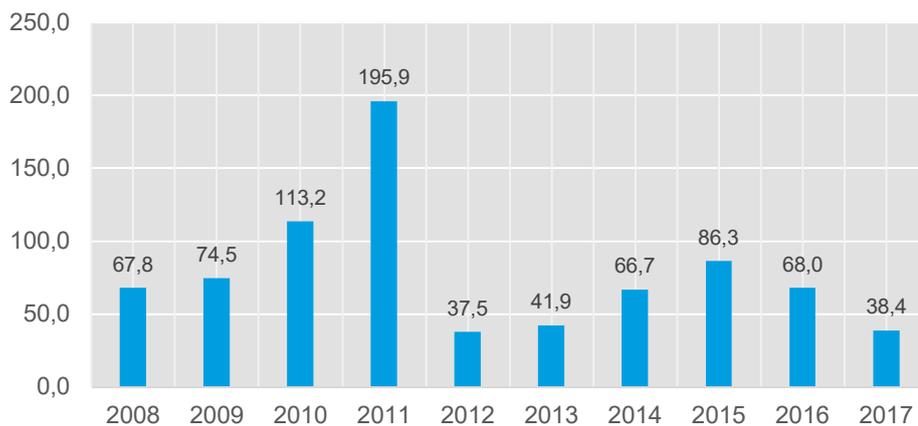
3.1.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 43,5 % gefallen und beträgt 38,4 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 20,7 ha (rd. 53,9 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 19,8 % gefallen. Hier war die Abnahme des Flächenumsatzes bei den „Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäusern“ und den „Sonstigen Gebäuden“ festzustellen (siehe auch Kapitel 3.3). Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 58,1 % von 42,2 ha auf 17,7 ha gefallen. Die Abnahme des Flächenumsatzes war hier bei den „land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ und den „sonstigen unbebauten Flächen“ festzustellen (siehe auch Kapitel 3.2).

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2008 in ha

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Flächenumsatz	67,8	74,5	113,2	195,9	37,5	41,9	66,7	86,3	68,0	38,4
davon										
unbebaute Grundstücke	25,8	43,1	74,8	172,1	15,3	20,0	29,6	69,5	42,2	17,7
bebaute Grundstücke	42,0	31,4	38,2	23,8	22,2	21,9	37,1	16,8	25,8	20,7

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2008 in ha



3.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz verzeichnete, bedingt durch den Rückgang der Verkäufe der Pflegeapartements an der Martha- und Küpperstraße (siehe auch Kapitel 3.1.1) sowie dem Rückgang beim „Wohnungseigentum“ (Erstverkäufe nach Neubau; siehe Kapitel 6.2) und der Umstellung des Geschäftsjahreszeitraumes (siehe auch Kapitel 3), einen erheblichen Umsatzrückgang auf insgesamt 132,6 Mio. Euro (Vorjahr: 153,6 Mio. Euro). Der Geldumsatz liegt damit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø 123,3 Mio. Euro).

Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 76,4 Mio. Euro (rd. 57,6 % des Geldumsatzes). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,8 % von 82,9 Mio. Euro auf 76,4 Mio. Euro gefallen. Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,8 % von 17,9 Mio. Euro auf 16,5 Mio. Euro und bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ um rd. 24,8 % von 52,8 Mio. Euro auf 39,7 Mio. Euro gefallen.

Nähere Einzelheiten über die Geldumsätze, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können der nachfolgenden Zusammenstellung (Tabelle) sowie den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

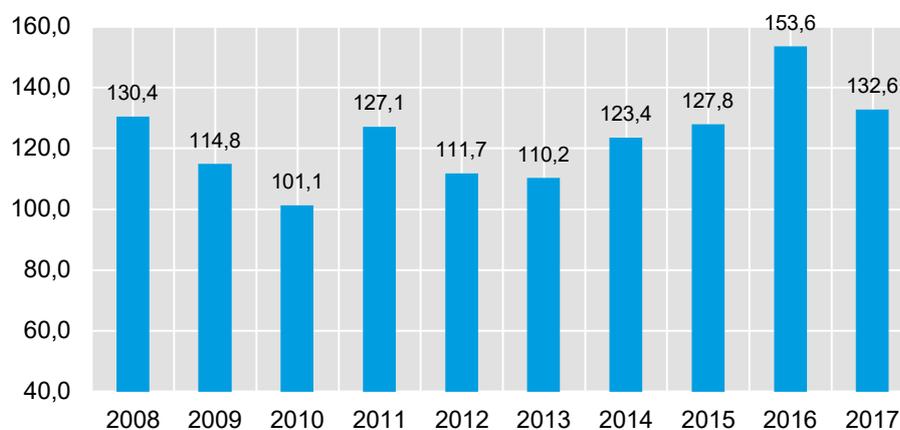
Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2008

in Mio. Euro

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz	130,4	114,8	101,7	127,1	111,7	110,2	123,4	127,8	153,6	132,6
davon										
unbebaute Grundstücke	8,5	12,2	13,4	29,3	13,5	14,0	14,7	17,7	17,9	16,5
bebaute Grundstücke	91,7	77,7	63,9	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4
Wohnungs- und Teileigentum	30,7	24,9	23,8	30,7	36,4	34,4	38,6	42,0	52,8	39,7

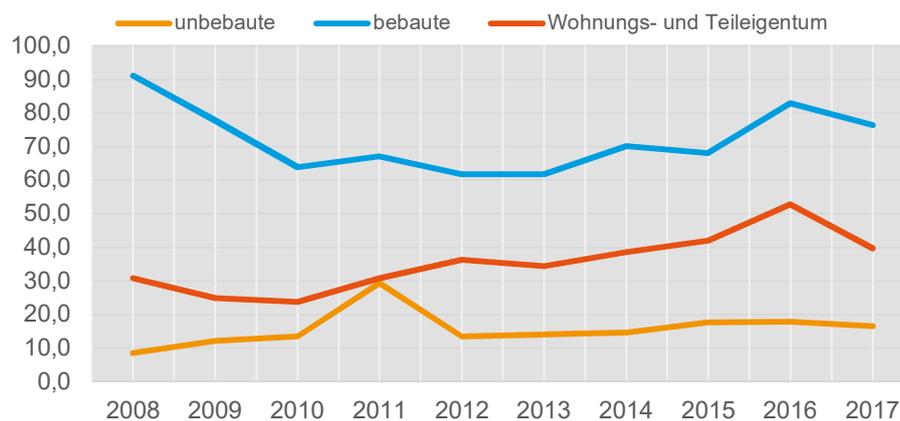
Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2008

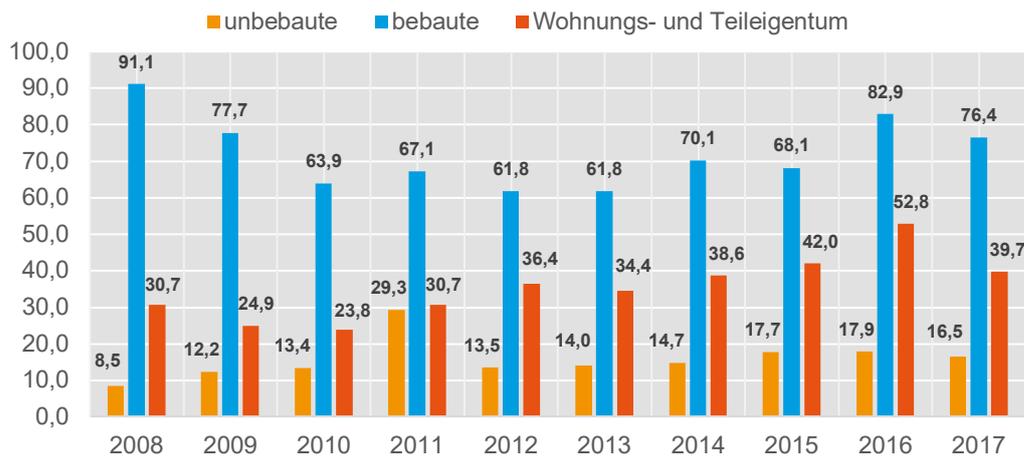
in Mio. Euro



Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2008

in Mio. Euro





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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2017
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	128	6,2	37,5
02-West	109	8,0	24,0
03-Nord	195	7,4	33,5
04-Hiesfeld	179	15,7	37,1
05-Ost	4	1,1	0,5
insgesamt	615	38,4	132,6

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. 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.

2017 wurden insgesamt 9 Versteigerungs-Beschlüsse (im Jahr 2016 waren es 8 Beschlüsse), davon 3 bebaute Grundstücke und 6 Wohnungs- und Teileigentum, registriert.

Zwangsversteigerungen seit 2012

Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	0	0	0	2	1	0
bebaute Grundstücke	9	7	10	6	3	3
Wohnungs- und Teileigentum	10	7	16	7	4	6
insgesamt	19	14	26	15	8	9

Zwangsversteigerungen seit 2012

Umsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	0	0	0	0,4	0,2	0,0
bebaute Grundstücke	2,1	0,9	1,6	2,0	0,4	1,2
Wohnungs- und Teileigentum	1,5	0,6	1,0	1,1	0,2	0,6
insgesamt	3,6	1,5	2,6	3,5	0,8	1,8

Für den Zuschlagswert im Rahmen der Zwangsversteigerungen war eine Streuung von 70 bis 133 % (2016: 32 % bis 160 %) zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte ersichtlich.

Der durchschnittliche Quotient des Verhältnisses „Verkehrswert zum Höchstgebot“ betrug 100 % gegenüber 93 % im Jahr 2016. Dabei lag der Quotient bei den bebauten Grundstücken bei 90 % (2016: 100 %) und beim Wohnungs-/Teileigentum bei 106 % (2016: 76 %).

Zwangsversteigerungen 2017

Zuschlagswerte

Teilmarkt	Anzahl	Zuschlagswert in % des Verkehrswertes	
		Mittelwert	Spanne
unbebaute Grundstücke	0		
bebaute Grundstücke	3	90 %	70 % bis 104 %
Wohnungs- und Teileigentum	6	106 %	75 % bis 133 %
insgesamt	9	100 %	70 % bis 133 %

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 Reihenhausbauung 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 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in Euro/m² 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 2017 mit 115 Kauffällen (2016: 107 Kauffälle) ein Geldumsatz von 16,5 Millionen Euro (2016: 17,9 Millionen Euro) und ein Flächenumsatz von 17,7 ha (2016: 42,2 ha) erreicht.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle (inkl. Erbbaurechtsgrundstücke) über „unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr mit 115 Kauffälle (2016: 107 Kauffälle) gestiegen. Das sind 8 Kauffälle (rd. 7,5 %) mehr als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 58,1 % ab und der Geldumsatz um rd. 7,8 % ab.

Von den insgesamt 115 Kauffällen fielen 64 (rd. 55,7 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 7,3 Millionen Euro (rd. 44,2 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge, den Flächen- und Geldumsätzen, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können den nachfolgenden Zusammenstellungen (Tabellen) entnommen werden.

Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten seit 2008

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle	86	74	96	94	100	109	83	118	107	115
davon										
individueller Wohnungsbau	30	28	58	21	46	52	22	65	49	64
Geschosswohnungsbau	9	10	8	12	11	9	15	12	12	8
gewerblich nutzbare Grundstücke	5	10	7	12	10	11	11	9	12	12
Bestellung von Erbbaurechten	2	1	0	1	0	0	0	2	2	1
werdendes Bauland	0	0	1	2	5	1	0	1	4	2
Land- und Forstwirtschaft	11	14	7	14	8	4	9	14	4	1
sonstige Flächen	29	11	15	32	20	32	26	15	24	27

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2008

in ha

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Flächenumsatz	25,8	43,1	74,8	172,2	15,3	20,1	11,6	69,5	42,2	17,7
davon										
individueller Wohnungsbau	1,6	1,5	3,0	1,0	2,6	2,8	1,2	4,7	2,5	3,6
Geschosswohnungsbau	1,0	1,8	0,6	1,6	0,2	0,9	2,8	1,6	1,6	1,6
gewerblich nutzbare Grundstücke	1,1	3,0	1,7	2,3	3,0	2,9	4,1	2,3	8,5	4,6
Bestellung von Erbbaurechten	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0
werdendes Bauland	0,0	0,0	2,7	1,0	2,9	0,3	0,0	2,2	3,5	0,7
Land- und Forstwirtschaft	19,7	24,7	15,0	14,5	5,0	8,5	2,2	57,4	13,6	3,3
sonstige Flächen	2,3	12,0	51,8	151,7	1,6	4,7	1,3	1,2	12,0	3,9

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2008

in Mio. Euro

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz	8,5	12,3	13,4	29,4	13,5	14,1	14,8	17,8	17,9	16,5
davon										
individueller Wohnungsbau	3,4	2,7	5,9	1,9	6,0	6,5	2,9	8,3	5,3	7,3
Geschosswohnungsbau	2,0	5,0	1,1	3,2	0,5	3,2	6,4	3,9	4,0	3,5
gewerblich nutzbare Grundstücke	0,9	1,4	1,3	2,1	1,7	1,6	4,1	1,5	5,4	4,0
Bestellung von Erbbaurechten	0,2	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	0,1
werdendes Bauland	0,0	0,0	2,4	1,4	4,3	0,7	0,0	0,5	1,4	0,9
Land- und Forstwirtschaft	1,2	1,9	0,9	0,9	0,3	0,3	0,7	2,8	0,5	0,1
sonstige Flächen	0,8	1,2	1,8	19,7	0,7	1,8	0,7	0,6	0,6	0,6

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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2017
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	21	1,8	3,0
02-West	19	4,3	3,3
03-Nord	48	2,2	4,5
04-Hiesfeld	25	9,3	5,7
05-Ost	2	0,1	0,0
insgesamt	115	17,7	16,5

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.

In dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2017 mit 248 Kauffällen (2016: 261 Kauffälle) ein Geldumsatz von 76,4 Millionen Euro (2016: 82,9 Millionen Euro) und ein Flächenumsatz von 20,7 ha (2016: 25,8 ha) erreicht.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über „bebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr mit 248 Kauffälle (2016: 261 Kauffälle) gefallen. Das sind 13 Kauffälle (rd. 5,0 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 19,8 % ab und der Geldumsatz um rd. 7,8 % ab.

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge, den Flächen- und Geldumsätzen, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können den nachfolgenden Zusammenstellungen (Tabellen) entnommen werden.

**Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten
seit 2008**

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle	255	288	298	296	290	293	304	242	261	248
davon										
Ein- und Zweifamilienhäuser	158	191	165	187	202	210	206	165	177	185
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	48	40	29	39	36	37	44	40	47	32
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	8	18	9	10	5	9	6	9	8
Sonstige Gebäude	17	30	56	43	19	26	28	17	7	10
Zwangsversteigerungen	8	7	7	9	8	7	10	5	3	2
Erbbaurecht/-grundstücke	10	12	23	9	15	8	7	9	18	10

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2008

in ha

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Flächenumsatz	42,0	31,4	38,4	23,8	22,2	21,9	37,1	16,7	25,8	20,7
davon										
Ein- und Zweifamili- enhäuser	7,1	7,9	7,2	10,1	11,0	11,4	11,6	9,7	9,9	10,7
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	4,9	5,1	1,8	4,4	2,7	2,1	4,6	2,7	4,8	3,1
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	21,3	0,7	24,4	3,4	3,1	6,4	3,1	1,4	2,6	2,4
Sonstige Gebäude	7,5	16,4	3,6	4,9	4,1	0,7	17,1	1,7	7,1	3,8
Zwangsversteige- rungen	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,2	0,2
Erbbaurecht/- grundstücke	0,6	0,7	0,9	0,4	0,7	0,7	0,2	0,7	1,2	0,5

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2008

in Mio. Euro

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz	91,2	77,7	63,9	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4
davon										
Ein- und Zweifamili- enhäuser	30,7	34,9	32,7	38,1	41,2	43,1	39,8	34,4	42,4	44,5
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	25,5	33,6	7,8	16,6	11,0	12,6	21,6	23,1	25,5	22,6
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	29,7	1,2	12,7	5,3	3,2	1,6	3,1	3,4	5,5	4,5
Sonstige Gebäude	2,5	3,3	5,0	4,1	1,4	1,8	1,9	3,3	5,7	1,8
Zwangsversteige- rungen	1,2	2,0	1,9	1,4	2,1	1,0	1,5	1,9	0,4	1,2
Erbbaurecht/- grundstücke	1,6	2,7	3,8	1,6	2,9	1,7	2,2	2,0	3,4	1,8

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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2017

in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	40	4,4	22,5
02-West	35	3,8	9,1
03-Nord	89	5,2	21,2
04-Hiesfeld	82	6,3	23,1
05-Ost	2	1,0	0,5
insgesamt	248	20,7	76,4

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.

Der Geldumsatz beim „Wohnungs- und Teileigentum“ verzeichnete, bedingt durch die Verkäufe der Pflegeappartements an der Martha- und Küpperstraße (siehe auch Kapitel 3.1.1) und der Umstellung des Geschäftsjahreszeitraumes (siehe auch Kapitel 3), einen erheblichen Umsatzrückgang um rd. 24,8 % auf insgesamt 39,7 Mio. Euro (Vorjahr: 52,8 Mio. Euro). Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 252 Kauffälle (2016: 369 Kauffälle) registriert. Insgesamt wurden rd. 31,7 % (117 Kauffälle) weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr.

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge und den Geldumsätzen, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können den nachfolgenden Zusammenstellungen (Tabellen) entnommen werden.

Wohnungs- und Teileigentum seit 2008
Anzahl der Kauffälle

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle	230	205	202	213	237	241	271	308	369	252
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	187	177	182	191	214	211	247	214	221	218
Teileigentum ¹⁾	14	6	7	6	3	8	6	73	127	16
Wohnungs- und Teil- erbbaurechte	17	11	7	8	10	17	6	14	17	12
Zwangsversteigerun- gen	12	11	6	8	10	5	12	7	4	6

Wohnungs- und Teileigentum seit 2008
Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz	30,7	23,8	23,9	30,7	36,4	34,5	38,6	42,0	52,8	39,7
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	21,2	20,9	21,8	27,3	33,0	31,1	36,6	29,9	36,3	35,5
Teileigentum ¹⁾	4,1	0,8	0,9	2,1	0,7	1,4	0,5	9,6	14,9	2,3
Wohnungs- und Teil- erbbaurechte	1,3	1,3	0,7	0,8	1,2	1,6	0,6	1,4	1,4	1,3
Zwangsversteigerun- gen	4,1	0,8	0,5	0,5	1,5	0,4	0,9	1,1	0,2	0,6

¹⁾ 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 2017
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	67	12,0
02-West	55	11,6
03-Nord	58	7,8
04-Hiesfeld	72	8,3
05-Ost	-	-
insgesamt	252	39,7

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurden in dem laufenden Jahr 2017 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 2017 von 0,7 Mio. Euro auf 0,1 Mio. Euro gefallen. Die Umsätze in den Teilmärkten „Erbbaurechtsgrundstücke“ und „Wohnungs-/Teilerbbaurechte“ sind ebenfalls gefallen. Im Teilmarkt „Erbbaurechtsgrundstücke“ um rd. 1,6 Mio. Euro und im Teilmarkt „Wohnungs-/ Teilerbbaurechte“ um rd. 0,1 Mio. Euro.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke in den Teilmärkten seit 2012

Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Verträge	25	24	16	23	37	23
davon						
Erbbaurechte	0	0	0	2	2	1
Erbbaugrundstücke	14	8	9	8	18	10
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	11	16	7	13	17	12
Geldumsatz in Mio. Euro	3,9	3,1	3,0	2,7	5,5	3,1
davon						
Erbbaurechte	0	0	0	0,1	0,7	0,1
Erbbaugrundstücke	2,6	1,6	2,3	1,3	3,4	1,8
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1,3	1,5	0,7	1,3	1,4	1,3

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 Baujahrsklassen 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 2017 lagen in dieser Kategorie 64 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,6 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 7,3 Mio. Euro vor. Das sind 15 Kauffälle (rd. 30,6 %) mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 44,0 % und der Geldumsatz um rd. 37,7 % zu.

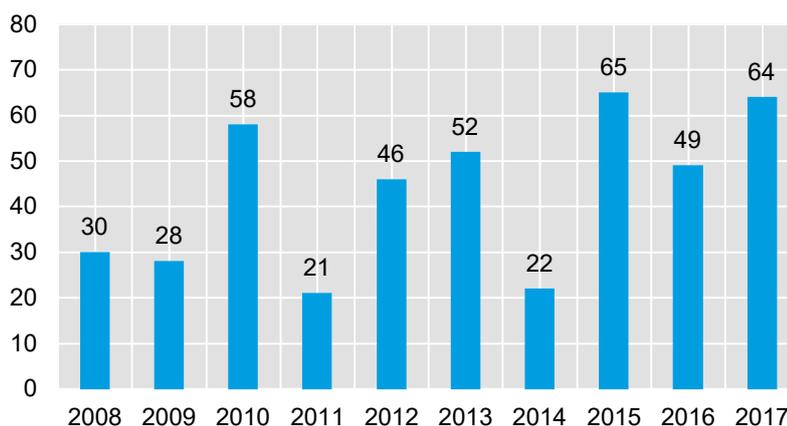
Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 21 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 110 und 410 Euro/m² Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, aller Größen und Erschließungszustände. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 225 Euro/m² Grundstücksfläche (2016: 227 Euro/m²). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung.

Im Stadtgebiet Dinslaken gibt es insgesamt 111 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen, davon 62 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) und 49 für den Geschosswohnungsbau.

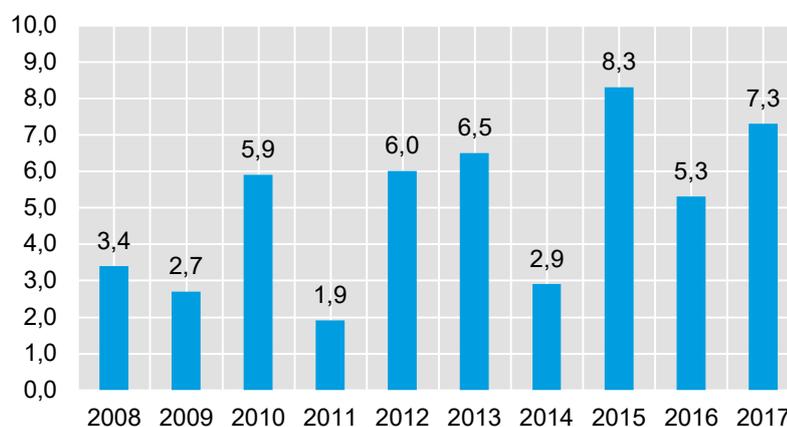
Umsatzentwicklung seit 2008

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2017	64	3,6	7,3

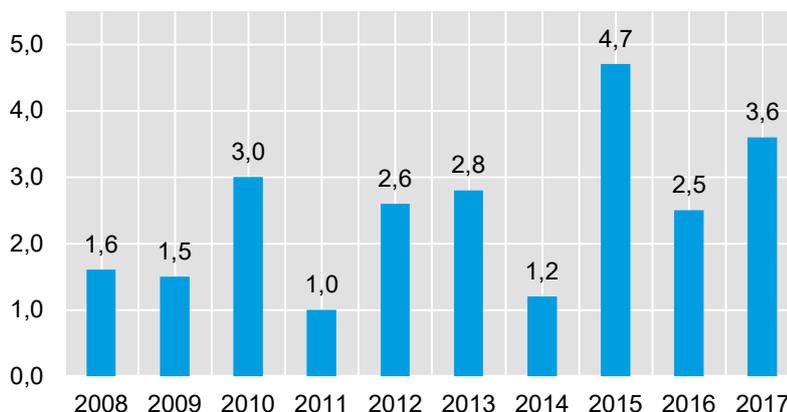
Anzahl der Kauffälle
seit 2008



Geldumsatz seit 2008
in Mio. Euro



Flächenumsatz seit 2008
in ha



Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

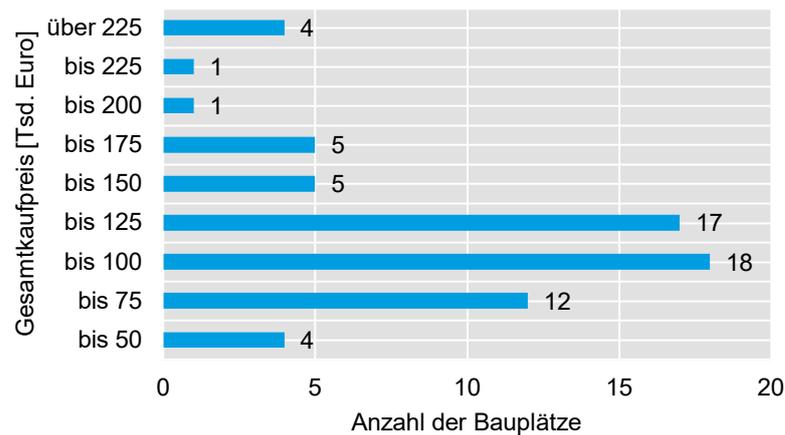
In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2017 in den Stadtteilen

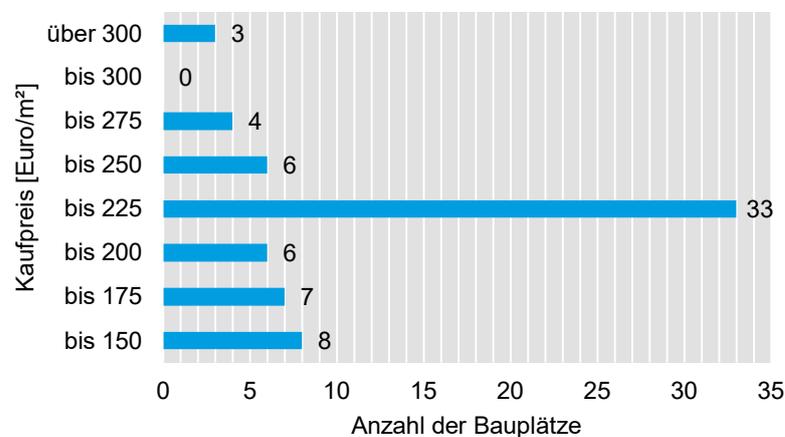
Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	6	0,3	0,6
02-West	12	1,0	2,0
03-Nord	13	0,7	1,2
04-Hiesfeld	33	1,6	3,5
05-Ost	-	-	-
insgesamt	64	3,6	7,3

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 (67 Bauplätze) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (67 Bauplätze) in Kaufpreisklassen dar.



Das Angebot an baureifen Grundstücken ist 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.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) unterschiedlich entwickelt. In zwei Bodenrichtwertzonen sind die Bodenrichtwerte konstant geblieben. Bei 53 Bodenrichtwerten wurden die Bodenrichtwerte um 10 Euro/m² erhöht, dies entspricht eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,5 % bis 7,7 % je nach Höhe des Bodenrichtwertes. Drei Bodenrichtwerte wurden um 15 Euro/m² (Steigerung rd. 5,9 % bis 7,7 % je nach Höhe des Bodenrichtwertes) erhöht, ein Bodenrichtwert wurde um 20 Euro/m² (Steigerung rd. 10 %) erhöht und ein Bodenrichtwert wurde um 25 Euro/m² (Steigerung rd. 11,6 %) erhöht. Die durchschnittliche Bodenwertentwicklung abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für das gesamte Stadtgebiet beträgt rd. 5 % gegenüber dem Vorjahr.

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.

Baugrundstücke im Außenbereich

Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen nach den Begriffsbestimmungen des § 35 BauGB im Außenbereich.

Dem Charakter des Außenbereiches entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf. Derartige Flächen können aufgrund der bundeseinheitlichen gesetzlichen Regelungen unter Berücksichtigung der Rechtsentwicklung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen. So entstanden bis heute 13 Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich. In den Außenbereichen (bebaute Flächen im Außenbereich) sind die Bodenrichtwerte konstant geblieben.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

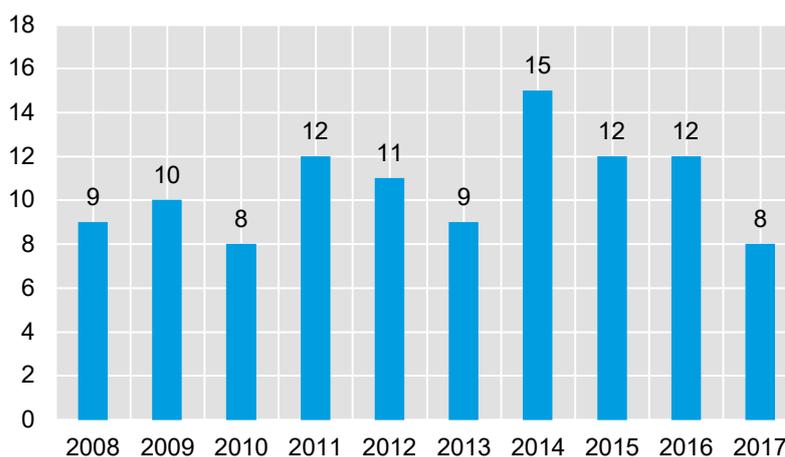
Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen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

Im Berichtsjahr 2017 lagen in dieser Kategorie nur 8 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 1,6 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 3,5 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 300 Euro/m² (2016: 275 Euro/m²). Die Kaufpreise der 8 Kauffälle lagen in einer Preisspanne von 153 bis 588 Euro/m² Grundstücksfläche. Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

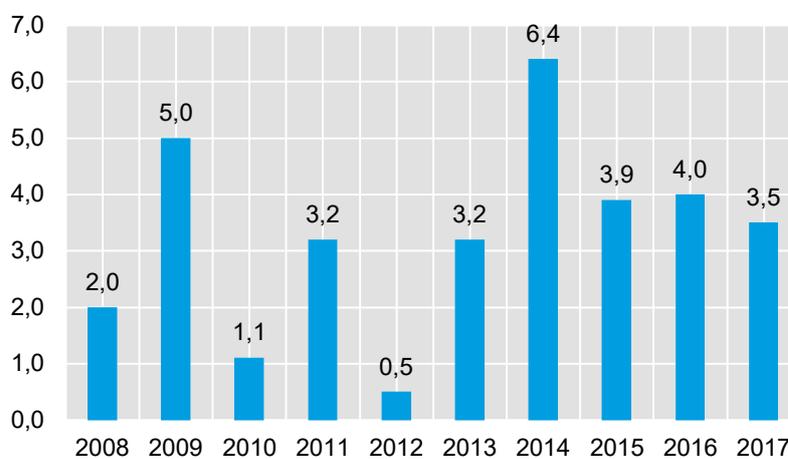
Umsatzentwicklung seit 2008

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2017	8	1,6	3,5

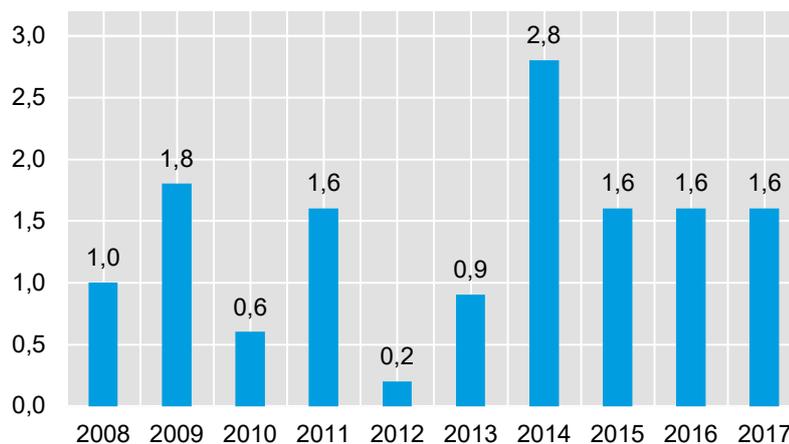
**Anzahl der Kauffälle
seit 2008**



**Geldumsatz seit 2008
in Mio. Euro**



Flächenumsatz seit 2008 in Mio. Euro



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für den Bereich Dinslaken-Lohberg (östlich der Hünxer Straße, Im Kauenkorb) erstmalig einen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus eingeführt.

Im Stadtgebiet Dinslaken gibt es seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 49 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen in Wohngebieten, 11 Bodenrichtwertzonen für Kerngebietsflächen und 7 Bodenrichtwertzonen für Mischgebietsflächen.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau (Wohnbauflächen in Wohngebieten) unterschiedlich entwickelt. In 35 Bodenrichtwertzonen sind die Bodenrichtwerte konstant geblieben. Bei 14 Bodenrichtwerten wurden die Bodenrichtwerte um 10 Euro/m² erhöht, dies entspricht eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,6 % bis 5,6 % je nach Höhe des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Bodenwertentwicklung abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für das gesamte Stadtgebiet beträgt rd. 1,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Bodenrichtwerte für Kerngebiets- und Mischgebietsflächen sind konstant geblieben.

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.

Der Teilmarkt für Gewerbe- und Industrieflächen unterliegt nach wie vor in Dinslaken nur wenigen Schwankungen im Preisniveau. Es ist feststellbar, dass von einzelnen Marktteilnehmern unterschiedliche Kaufpreise vereinbart werden, die bei Verkäufen zwischen Privatleuten zum Teil auch über den Richtwerten liegen.

Die Stadt Dinslaken verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der Bodenrichtwerte, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat.

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet Dinslaken 13 Bodenrichtwertzonen für Gewerbe- und Industrieflächen. Sie liegen in einer Spanne von 40 bis 100 Euro/m² Grundstücksfläche. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat den für den Bereich Dinslaken-Lohberg (westlich Ober-Lohberg-Allee, südlich Grünes Tor, Lohberg Corso) und den Bereich Dinslaken (Willy-Brandt-Straße (B 8), Stadtgrenze, Straßenbahnlinie, südlich Hans-Böckler-Straße) erstmalig einen Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen eingeführt. Die übrigen 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.

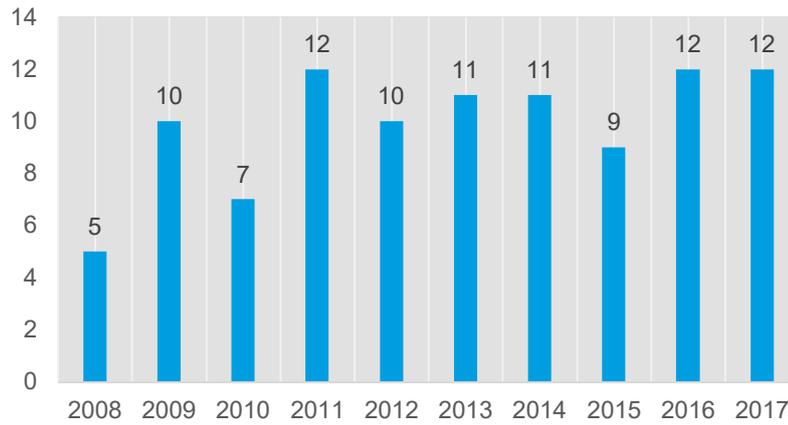
Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

Im Berichtsjahr 2017 lagen in dieser Kategorie 12 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 4,6 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 4,0 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 95 Euro/m² (2016: 66 Euro/m²). Die Preisspanne für Gewerbegrundstücke lag bei 60 bis 170 Euro/m² Grundstücksfläche.

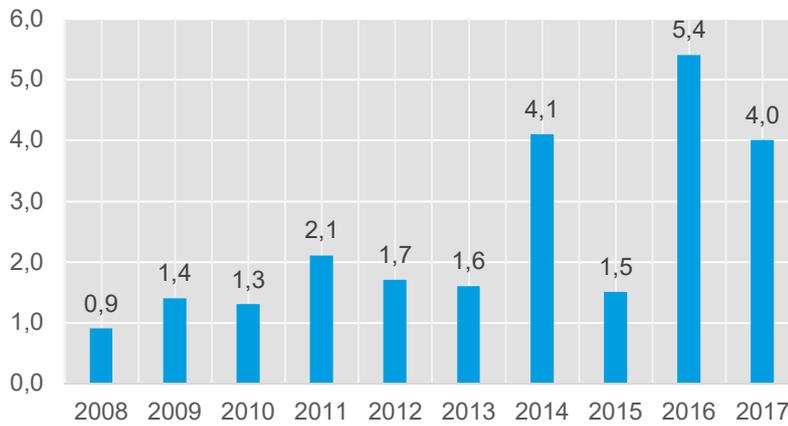
Umsatzentwicklung seit 2008

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2017	12	4,6	4,0

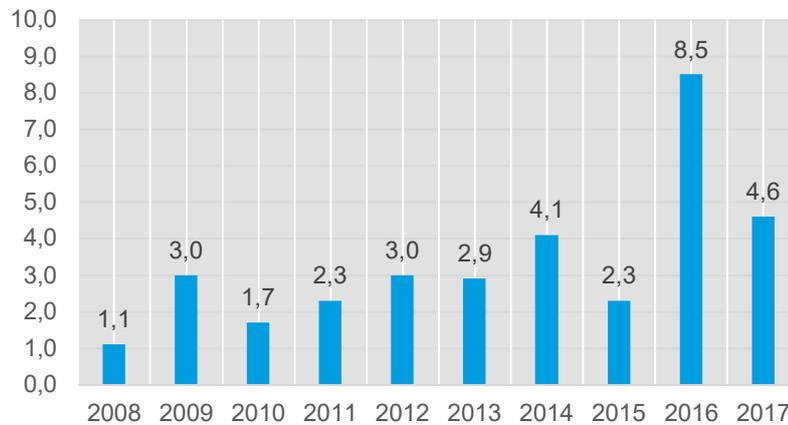
**Anzahl der Kauffälle
seit 2008**



**Geldumsatz seit 2008
in Mio. Euro**



**Flächenumsatz seit 2008
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 lag im Jahr 2017 nur 1 Kauffall (2016: 4 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 3,3 ha (2016: 13,6 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,1 Mio. Euro (2016: 0,5 Mio. Euro) vor. Dennoch war bei der individuellen Auswertung der Verkaufsfälle der letzten Jahre eine kontinuierliche Preissteigerung zu beobachten.

Umsatzentwicklung seit 2008

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	gew. Mittel in Euro/m ²
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
2017	1	3,3	0,1	3,34

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 Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3" von 3,90 Euro/m² auf 4,00 Euro/m² gestiegen und für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Oberlohberg, westlich der Autobahn A 3" und "Dinslaken, Barmingholten" von 3,90 Euro/m² auf 4,20 Euro/m² gestiegen.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter wird in Kapitel 4.7.5 für die Bodenrichtwertzone Hiesfeld (östlich der Autobahn) angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Für den Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven, Am Stapp" ist der Bodenrichtwert konstant bei 6,50 Euro/m² 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 "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3) " zu 1,10 Euro/m² 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/m² und 15,-- Euro/m² 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 2017 nur 2 Kauffälle (2016: 4 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 0,7 ha (2016: 8,5 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,9 Mio. Euro (2016: 1,4 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	0,5	2,2
2017	2	0,9	0,7

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
Bauerwartungsland		
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 %
Rohbauland		
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 %
Baureifes Land		
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 2017 lagen in dieser Kategorie 27 Kauffälle (2016: 24 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 3,9 ha (2016: 12,0 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,6 Mio. Euro (2016: 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 01.01.2018 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 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 darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

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

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 Grundes 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 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/m² 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
schwarz:	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 m².

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 01.01.2018 insgesamt 180 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

- 111 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, davon
 - 62 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)
 - 49 für den Geschosswohnungsbau
- 11 Bodenrichtwerte für Kerngebietsflächen
- 7 Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen
- 13 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 2018 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



[Impressum](#)

BORISplus.NRW App



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

Links (extern)

Erhältlich im **App Store**

Erhältlich in **Google play**



Gutachterausschuss-Redaktions-System NRW

GARS.NRW 2.0

das interne Redaktionssystem für die Gutachterausschüsse in NRW

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

Stadt Dinslaken

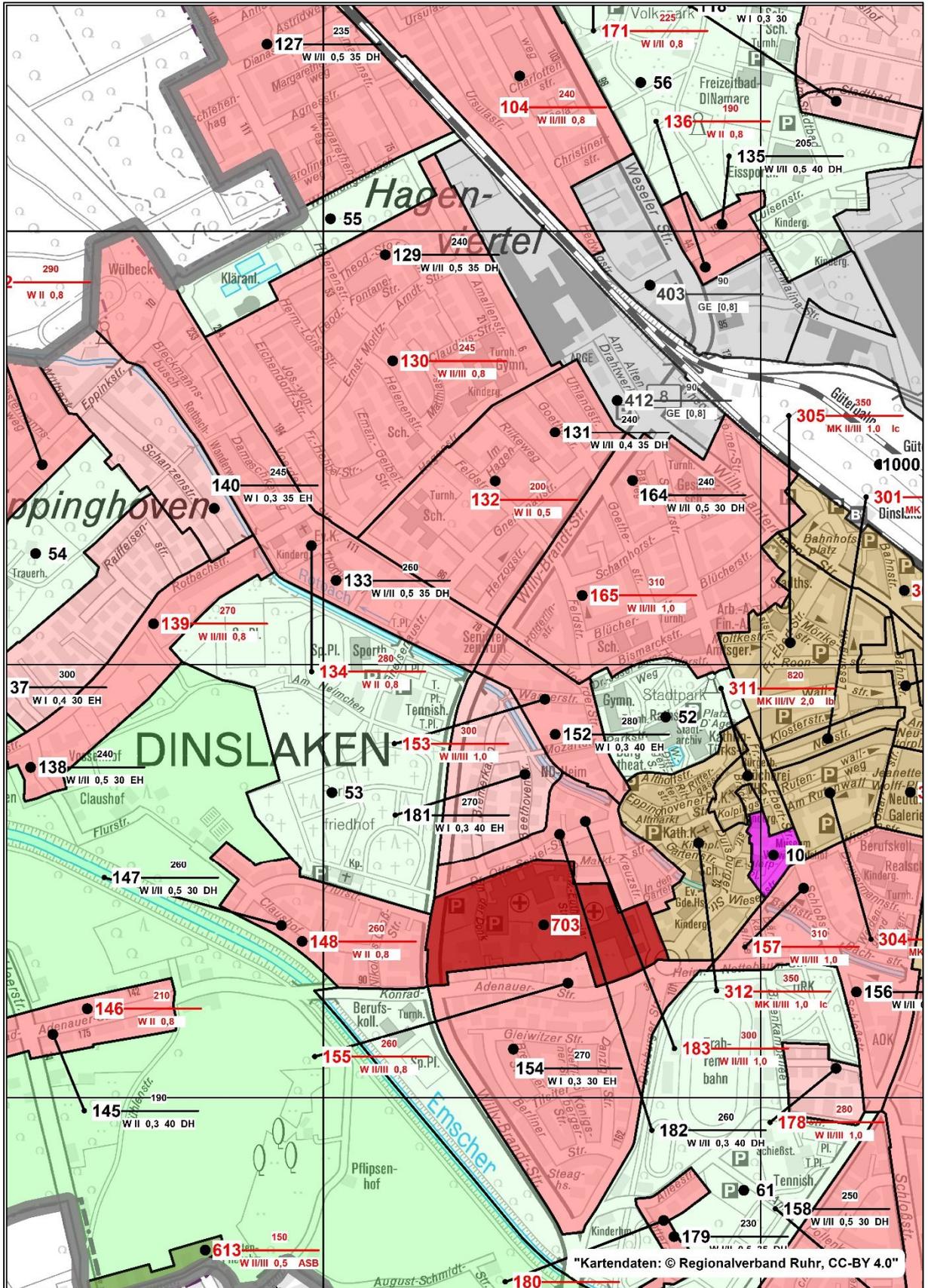
Achten Sie bitte darauf, dass zur Benutzung die Annahme eines Cookies erforderlich ist.

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 2017/2018



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 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 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) 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 14.02.2018 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 / m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	270	240	195
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	270	240	195
Geschosswohnungsbau (II-IV-geschossig)	310	235	185
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	1,0000	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	1,0000	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	1,0000
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.

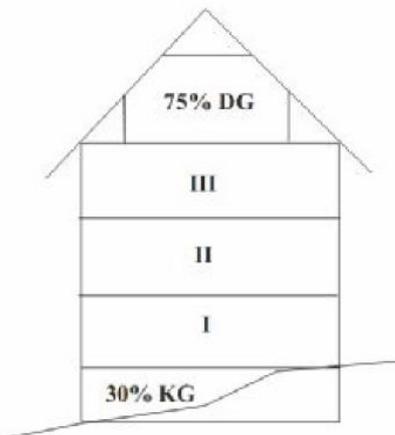
Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen

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	1,000	0,962	0,925	0,889	0,854
0,35	1,019	0,981	0,943	0,906	0,871
0,40	1,039	1,000	0,961	0,924	0,888
0,45	1,060	1,020	0,980	0,942	0,906
0,50	1,081	1,040	1,000	0,961	0,924
0,55	1,103	1,061	1,020	0,980	0,942
0,60	1,125	1,082	1,040	1,000	0,961
0,65	1,147	1,104	1,061	1,020	0,980
0,70	1,171	1,126	1,083	1,041	1,000
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 ²
- Nutzungsart:	W I/II
- GFZ:	0,5
- Tiefe:	30
- Erg. Nutzung:	DH (Doppelhaushälfte)

Zu ermitteln ist der Bodenwert für ein 560 m² 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/m²

Gesamtbodenwert: 560 m² x 198,-- Euro/m² = 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	1,000	0,922	0,859	0,806	0,761	0,723
0,55	1,020	0,962	0,896	0,841	0,794	0,754
0,60	1,040	1,000	0,931	0,874	0,826	0,784
0,65	1,061	1,037	0,966	0,907	0,857	0,813
0,70	1,083	1,074	1,000	0,939	0,887	0,841
0,75	1,105	1,109	1,033	0,970	0,916	0,869
0,80	1,127	1,144	1,065	1,000	0,944	0,896
0,85	1,149	1,178	1,097	1,030	0,972	0,923
0,90	1,172	1,211	1,128	1,059	1,000	0,949
0,95	1,195	1,244	1,158	1,087	1,027	0,975
1,00	1,219	1,276	1,188	1,116	1,054	1,000
1,05	1,243	1,308	1,218	1,143	1,080	1,025
1,10	1,267	1,339	1,247	1,170	1,105	1,049
1,15	1,292	1,369	1,276	1,197	1,131	1,073
1,20	1,316	1,400	1,304	1,224	1,156	1,097
1,25	1,341	1,430	1,332	1,250	1,181	1,121
1,30	1,367	1,459	1,359	1,276	1,205	1,144
1,35	1,392	1,489	1,386	1,301	1,229	1,167
1,40	1,418	1,517	1,413	1,327	1,253	1,189
1,45	1,443	1,546	1,440	1,352	1,277	1,212
1,50	1,469	1,574	1,466	1,376	1,300	1,234
1,55	1,495	1,602	1,492	1,401	1,323	1,256
1,60	1,521	1,630	1,518	1,425	1,346	1,278
1,65	1,548	1,658	1,544	1,449	1,369	1,299
1,70	1,574	1,685	1,569	1,473	1,391	1,320
1,75	1,601	1,712	1,594	1,497	1,414	1,342
1,80	1,627	1,739	1,619	1,520	1,436	1,363
1,85		1,765	1,644	1,543	1,458	1,383
1,90		1,792	1,669	1,566	1,479	1,404
1,95			1,693	1,589	1,501	1,425
2,00			1,717	1,612	1,523	1,445
2,05				1,635	1,544	1,465
2,10				1,657	1,565	1,485
2,15					1,586	1,505
2,20					1,607	1,525
2,25						1,545
2,30						1,565

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) des 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen. ¹⁾

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

¹⁾ 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	1,000	1,000	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	1,000	
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	1,000
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/m²
- Lage: Dinslaken-Innenstadt
Kerngebiet Dinslaken
Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichen Einschlag
- Nutzungsart: MK II/III
- GFZ: 1,0

zu bewertendes Grundstück:

- tatsächlich realisierte GFZ: 1,45

Aus der Tabelle 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/m²

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 2010 = 100 aus der Tabelle entnommen werden. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann hieraus nicht abgeleitet werden.

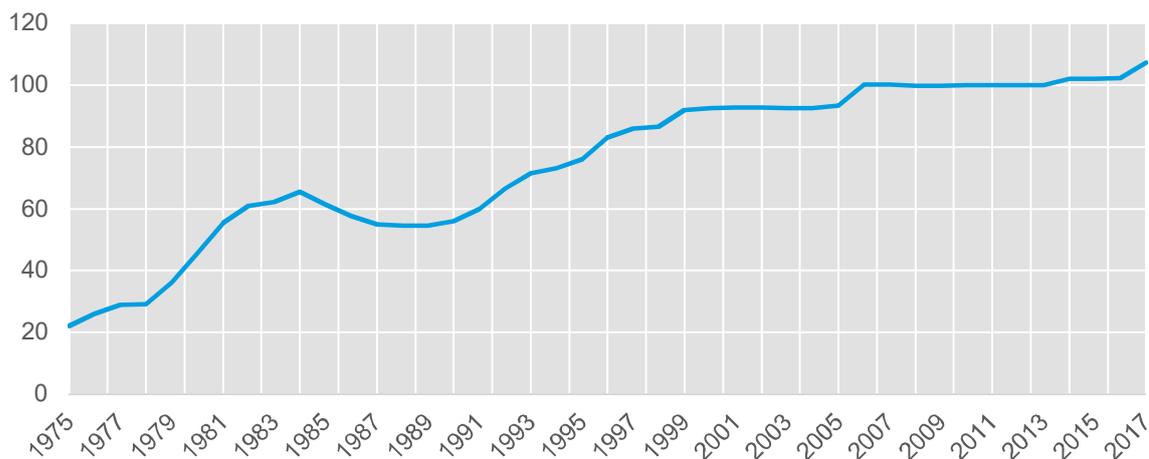
Geltungsbereich der Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau



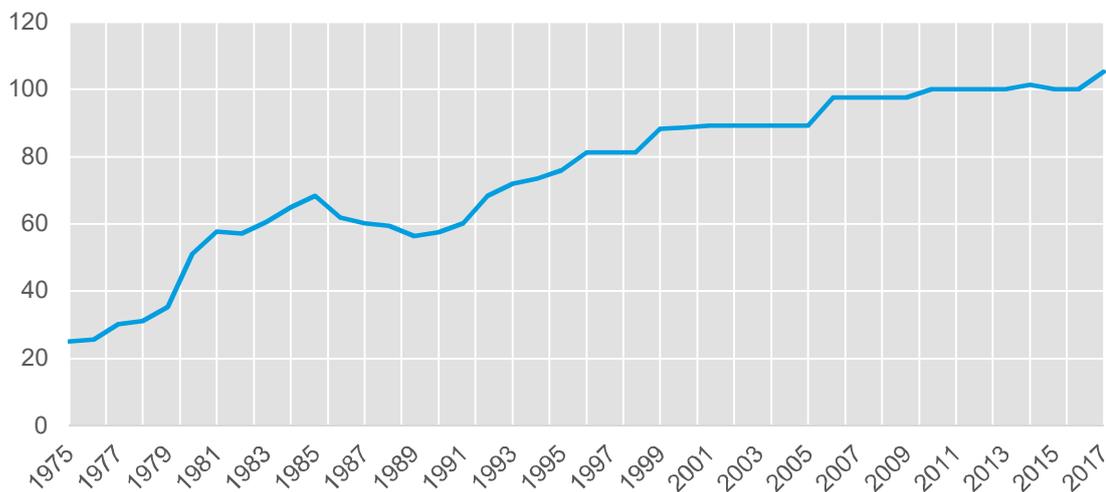
Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

Jahr	Gemarkung Hiesfeld	Gemarkung Dinslaken	Stadt gesamt
1975	22,1	25,1	23,1
1976	25,9	25,7	26,0
1977	28,8	30,1	29,4
1978	29,0	31,2	29,8
1979	36,0	35,4	35,9
1980	45,6	51,0	47,5
1981	55,3	57,7	55,7
1982	60,9	57,2	57,9
1983	62,2	60,6	61,2
1984	65,5	65,0	64,6
1985	61,3	68,4	63,9
1986	57,6	61,8	59,1
1987	54,9	60,2	56,8
1988	54,5	59,4	56,2
1989	54,5	56,3	55,4
1990	56,1	57,6	56,8
1991	59,9	60,2	60,3
1992	66,6	68,4	67,4
1993	71,4	71,9	71,8
1994	73,1	73,5	73,1
1995	76,0	76,0	75,6
1996	83,1	81,2	82,0
1997	85,9	81,2	83,6
1998	86,5	81,2	84,0
1999	91,9	88,3	90,1
2000	92,6	88,7	90,6
2001	92,8	89,3	90,9
2002	92,8	89,3	90,9
2003	92,6	89,3	90,8
2004	92,6	89,3	90,8
2005	93,4	89,3	91,9
2006	100,2	97,5	99,2
2007	100,2	97,5	99,2
2008	99,8	97,5	99,0
2009	99,8	97,5	99,0
2010	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	100,0	100,0
2014	102,1	101,3	101,8
2015	102,1	100,0	101,8
2016	102,3	100,0	102,0
2017	107,3	105,2	107,0

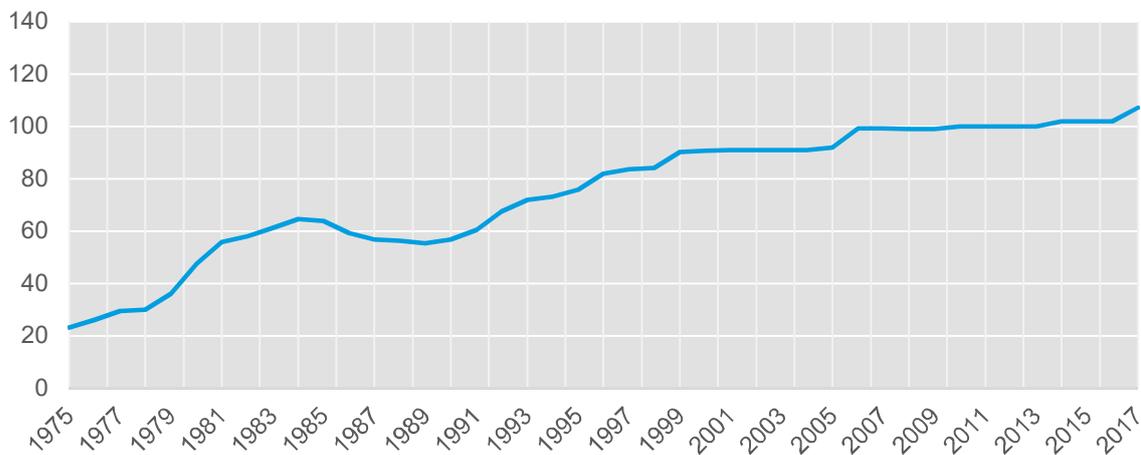
Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
 – Gemarkung Dinslaken – (Basis 2010 = 100)



Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
 – Gemarkung Hiesfeld – (Basis 2010 = 100)



Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
 – Stadt Dinslaken gesamt – (Basis 2010 = 100)



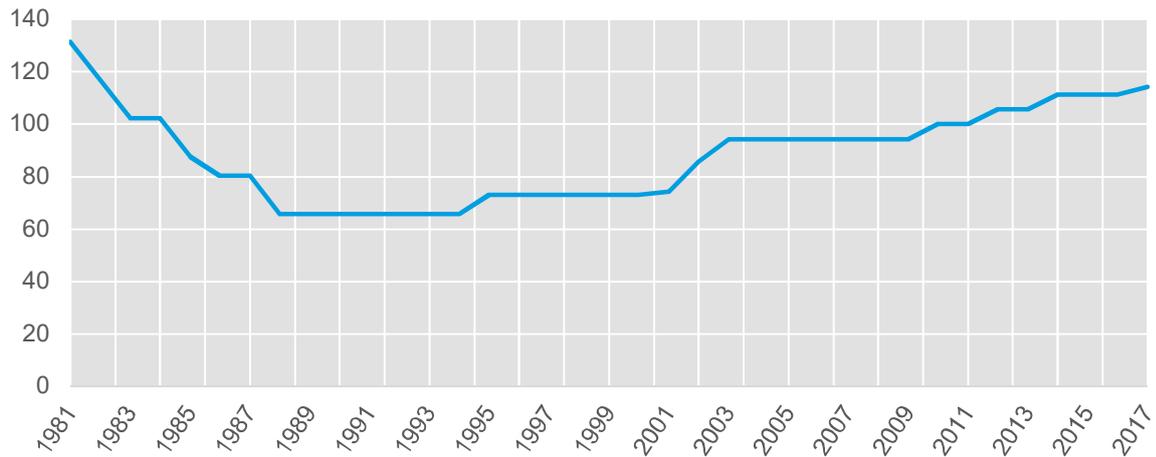
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzten Flächen
für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3)

Jahr	Bodenrichtwert in Euro/m²	Index 2010 = 100
1981	4,60	131,4
1982	4,09	116,9
1983	3,58	102,3
1984	3,58	102,3
1985	3,07	87,7
1986	2,81	80,3
1987	2,81	80,3
1988	2,30	65,7
1989	2,30	65,7
1990	2,30	65,7
1991	2,30	65,7
1992	2,30	65,7
1993	2,30	65,7
1994	2,30	65,7
1995	2,56	73,1
1996	2,56	73,1
1997	2,56	73,1
1998	2,56	73,1
1999	2,56	73,1
2000	2,56	73,1
2001	2,60	74,3
2002	3,00	85,7
2003	3,30	94,3
2004	3,30	94,3
2005	3,30	94,3
2006	3,30	94,3
2007	3,30	94,3
2008	3,30	94,3
2009	3,30	94,3
2010	3,50	100,0
2011	3,50	100,0
2012	3,70	105,7
2013	3,70	105,7
2014	3,90	111,4
2015	3,90	111,4
2016	3,90	111,4
2017	4,00	114,3

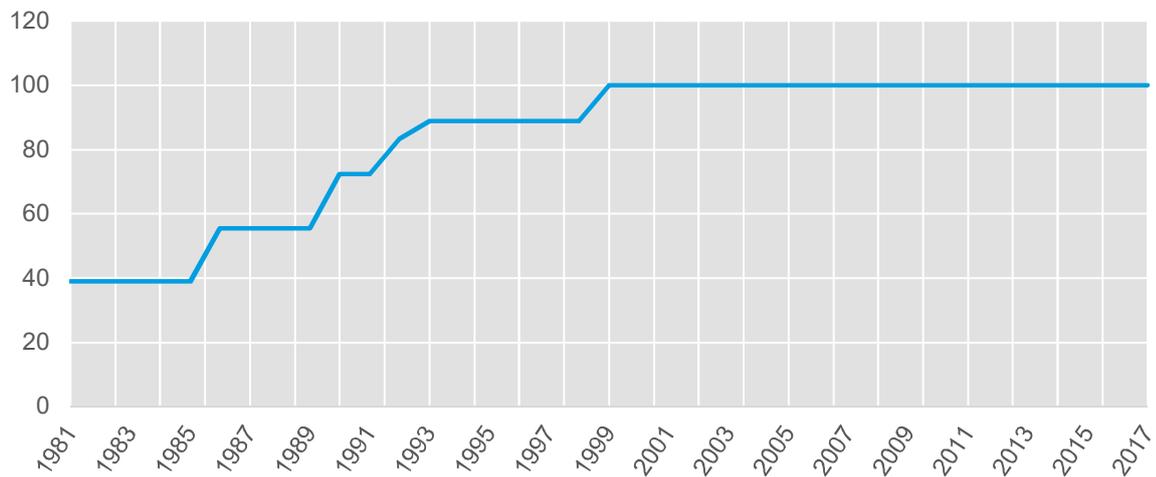
Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

Jahr	Dinslaken Mitte	Dinslaken Süd
1981	38,9	31,5
1982	38,9	31,5
1983	38,9	31,5
1984	38,9	39,4
1985	38,9	62,9
1986	38,9	55,1
1987	55,5	43,2
1988	55,5	31,5
1989	55,5	31,5
1990	55,5	31,5
1991	72,3	31,5
1992	72,3	39,4
1993	83,4	43,2
1994	88,9	59,1
1995	88,9	62,9
1996	88,9	70,8
1997	88,9	78,6
1998	88,9	78,6
1999	88,9	86,5
2000	100,0	94,5
2001	100,0	94,5
2002	100,0	95,4
2003	100,0	100,0
2004	100,0	100,0
2005	100,0	100,0
2006	100,0	100,0
2007	100,0	100,0
2008	100,0	100,0
2009	100,0	100,0
2010	100,0	100,0
2011	100,0	100,0
2012	100,0	100,0
2013	100,0	100,0
2014	100,0	100,0
2015	100,0	100,0
2016	100,0	100,0
2017	100,0	100,0

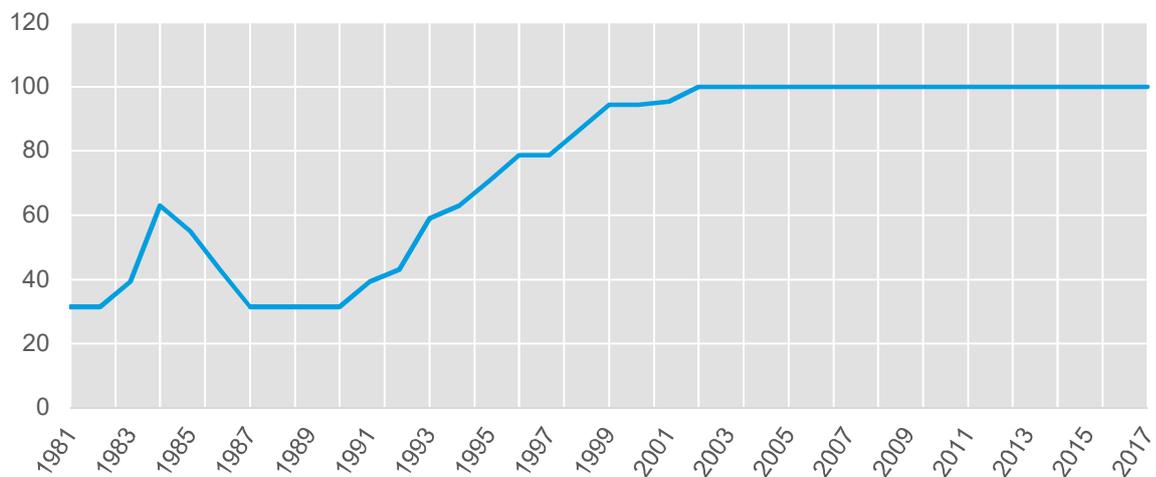
Preisindex für landwirtschaftlich genutzte Flächen
 – für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) – (Basis 2010 = 100)



Preisindex für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung
 – für den Bereich Dinslaken Mitte – (Basis 2010 = 100)



Preisindex für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung
 – für den Bereich Dinslaken Süd – (Basis 2010 = 100)



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 2017 mit 235 Kauffällen (2016: 240 Kauffälle) ein Geldumsatz von 73,4 Mio. Euro (2016: 79,1 Mio. Euro) erreicht. Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über bebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Das sind 6 Kauffälle (rd. 2,1 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um rd. 7,2 % ab. Von den insgesamt 235 Kauffällen fielen 185 (rd. 78,7 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 44,5 Mio. Euro (rd. 60,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die weiteren Verkäufe teilen sich wie folgt auf:

- 32 Kauffälle für Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser
- 8 Kauffälle für Gewerbe- und Industrieobjekte, sowie
- 10 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	2017	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Anzahl der Verträge	267	278	287	228	240	235	100,0%	- 2,1%
davon								
Ein- und Zweifamilienhäuser	202	210	206	165	177	185	78,7%	+ 4,5%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	36	37	44	40	47	32	13,6%	- 31,9%
Gewerbe- und Industrieobjekte	10	5	9	6	9	8	3,4%	- 11,1%
Sonstige Gebäude	19	26	28	17	7	10	4,3%	+ 42,9%

Geldumsatz bebaute Grundstücke seit 2012

in Mio. Euro

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Geldumsatz	56,8	59,1	66,4	64,2	79,1	73,4	100,0	- 7,2%
davon								
Ein- und Zweifamilienhäuser	41,2	43,1	39,8	34,4	42,4	44,5	60,6%	+ 5,0%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	11,0	12,6	21,6	23,1	25,5	22,6	30,8%	- 11,4%
Gewerbe- und Industrieobjekte	3,2	1,6	3,1	3,4	5,5	4,5	6,1%	- 18,2%
Sonstige Gebäude	1,4	1,8	1,9	3,3	5,7	1,8	2,5%	- 68,4%

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2017 mit 185 Kauffällen (2016: 177 Kauffälle) ein Geldumsatz von 44,5 Mio. Euro (2016: 42,4 Mio. Euro) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2016) ist im Jahre 2017 der Geldumsatz um rd. 5,0 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um rd. 4,5 % 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 Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,3 % von 173 Kauffälle auf 177 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2016 um rd. 2,2 % von 41,1 Mio. Euro auf 41,9 Mio. Euro gestiegen.

Von den insgesamt 185 Kauffällen fielen 8 Kauffälle (rd. 4,5 % der Gesamtkauffälle) auf die Neubauten.

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

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus wird nach den Teilmärkten

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

unterschieden.

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2011

Anzahl der Kauffälle

Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	165	168	175	204	161	173	177
	Neubauten	22	34	35	2	4	4	8
	insgesamt	187	202	210	206	165	177	185
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	47	47	46	42	44	42	46
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	0
	insgesamt	47	47	46	42	44	42	46
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	57	73	74	63	84	106	97
	Neubauten	13	12	27	1	4	4	6
	insgesamt	70	85	101	64	88	110	103
Reihenhäuser	Altbauten	61	48	55	74	33	25	34
	Neubauten	9	22	8	1	0	0	2
	insgesamt	70	70	63	75	33	25	36

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2011

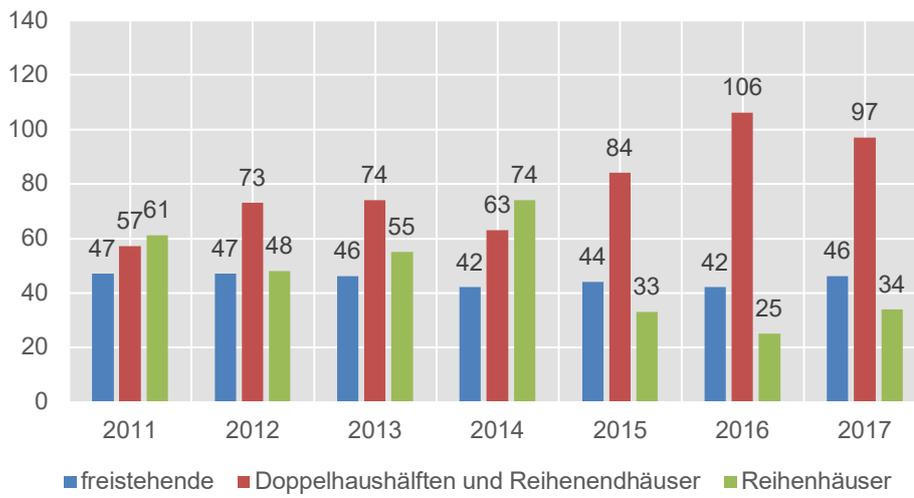
Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	32,2	32,1	33,2	39,3	33,7	41,1	41,9
	Neubauten	5,9	9,1	9,9	0,5	0,8	1,3	2,6
	insgesamt	38,1	41,2	43,1	39,8	34,5	42,4	44,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	11,1	11,3	10,9	14,1	12,5	12,4	14,5
	Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	insgesamt	11,1	11,3	10,9	14,1	12,5	12,4	14,5
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	11,7	14,7	14,7	13,9	16,5	24,0	21,9
	Neubauten	3,6	3,4	8,1	0,3	0,8	1,3	2,0
	insgesamt	15,3	18,1	22,8	14,2	17,3	25,3	23,9
Reihenhäuser	Altbauten	9,3	6,1	7,6	11,2	4,6	4,7	5,5
	Neubauten	2,3	5,7	1,8	0,3	0,0	0,0	0,6
	insgesamt	11,6	11,8	9,4	11,5	4,6	4,7	6,1

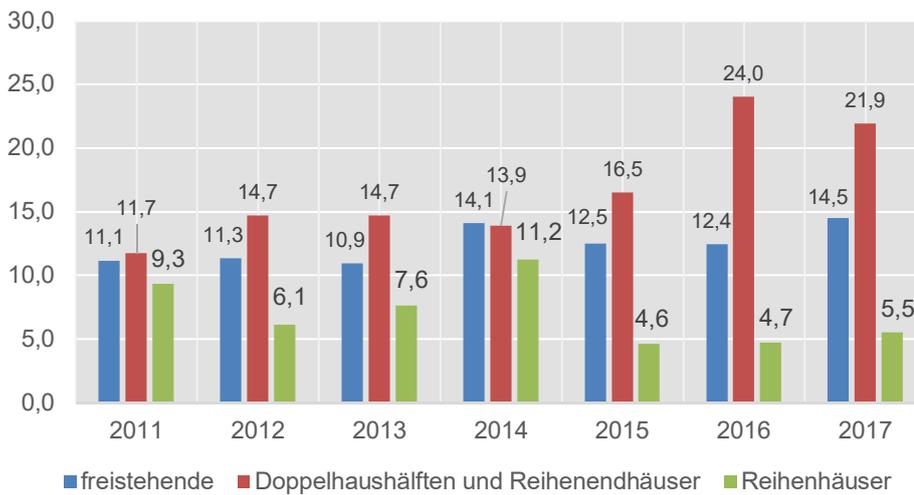
Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den Altbauten. Dabei erreichten die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Anzahl der Kauffälle (97) die Spitzenposition vor den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (46) und den Reihenhäusern (34).

Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den Altbauten folgende Reihenfolge: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (21,9 Mio. Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (14,5 Mio. Euro) und „Reihenhäuser“ (5,5 Mio. Euro). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (21,9 Mio. Euro : 97 = 225.770 Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (14,5 Mio. Euro : 46 = 315.220 Euro) und „Reihenhäuser“ (5,5 Mio. Euro : 34 = 161.760 Euro).

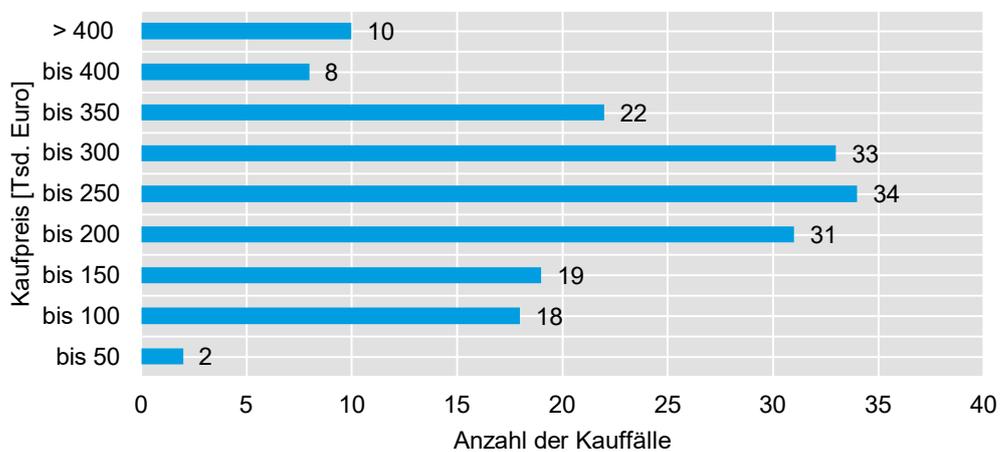
**Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten
seit 2011**



**Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2011
in Mio. Euro**



In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2017 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.



5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Im Berichtsjahr 2017 lagen in dieser Kategorie nur 8 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 2,6 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
2017	8	2,6

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)

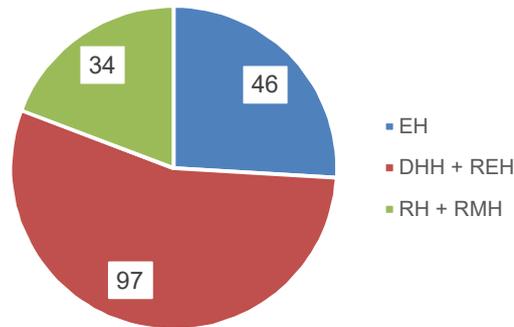
In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2017 mit 177 Kauffällen (2016: 173 Kauffälle) ein Geldumsatz von 41,9 Mio. Euro (2016: 41,1 Mio. Euro) erreicht. Gegenüber dem Vorjahr (2016) ist im Jahre 2017 der Geldumsatz um rd. 2,0 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um rd. 2,3 % gestiegen.

Umsatzentwicklung seit 2011

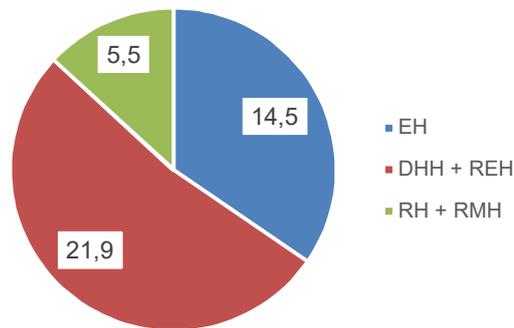
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2010	134	24,8
2011	165	32,2
2012	168	32,1
2013	175	33,2
2014	204	39,3
2015	161	33,7
2016	173	33,7
2017	177	41,9

Von den insgesamt 177 Kauffällen fielen 97 Kauffälle (rd. 54,8 %) auf die Gruppe der „Doppelhäufte und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 21,9 Mio. Euro (rd. 52,3 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). 46 Kauffälle (rd. 26,0 %) mit einem Geldumsatz von 14,5 Mio. Euro (rd. 34,6 %) fielen auf die Gruppe der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EH) und 34 Kauffälle (rd. 19,2 %) mit einem Geldumsatz von 5,5 Mio. Euro (rd. 13,1 %) auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH).

Anzahl der Kauffälle der Weiterveräußerungen (Altbauten) 2017



Geldumsatz der Weiterveräußerungen (Altbauten) 2017
in Mio. Euro



Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2017
in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
01-Stadtmitte	24	7,6	316.700
02-West	29	8,0	275.900
03-Nord	63	12,0	190.500
04-Hiesfeld	59	13,9	235.600
05-Ost	2	0,4	200.000
insgesamt	177	41,9	236.700

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.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterveräußerungen) wurden die Kaufpreise – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

In den Durchschnittspreisen sind die Preisanteile für eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.

Je nach Lagequalität und u. a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage des zu bewertenden Objektes können die Durchschnittspreise nach oben oder unten variieren.

Die Durchschnittspreise können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro pro m² 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 m² 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 m² bis 900 m² 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 m² Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

Jahr	N	Ø Gfl m²	Ø Wfl m²	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m² Wfl	Ø Bau- jahr
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
2017	15	659	169	317.700	1.950	1977

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.950 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978).

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Weiterveräußerung)

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ mit einer Grundstücksfläche von 200 bis 650 m² 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 m² Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

Jahr	N	Ø Gfl m²	Ø Wfl m²	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m² 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
2017	36	364	132	259.900	2.010	1983

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.010 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1983).

Reihen- und Reihenmittelhäuser (Weiterveräußerung)

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur „Reihen- und Reihenmittelhäuser“ mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 500 m² 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 m² Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

Jahr	N	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m ² Wfl	Ø Bau- jahr
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
2017	12	224	118	203.300	1.720	1983

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein Reihen- bzw. ein Reihenmittelhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.720 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1983).

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.

5.1.3 Durchschnittspreise

Im Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich aus den Preisen des Berichtjahres keine wesentliche Preisentwicklung gegenüber den Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2017 feststellen. Für die Ermittlung der Preisübersicht nach Stadtteilen wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 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. 421 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2013 bis 2017 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 m² 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 2013 bis 2017 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/m² 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 2013 bis 2017 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/m² 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 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.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 101 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	153.000 Euro	bis	520.000 Euro
Wohnflächen	von	83 m ²	bis	288 m ²
fiktive Baujahre	von	1960	bis	2011
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	327 m ²	bis	975 m ²

Durchschnittspreise
Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	33		289.100		666		148		1.860		(304)
		25	40	153.000	520.000	338	975	83	284	1.340	2.420	57
	1975 bis 1994	48		339.200		620		174		1.980		(308)
		38	59	140.000	510.000	327	929	96	288	1.470	2.580	34
ab 2010	63		339.400		528		150		2.310		(333)	
	59	71	160.000	470.000	373	755	97	195	1.940	2.980	9	
kein Markt												1
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	33		331.100		689		145		2.060		(295)
		29	38	230.000	500.000	534	975	110	169	1.490	2.420	14
	1975 bis 1994	46		350.200		635		168		2.090		(212)
		39	55	270.000	463.000	365	794	127	242	1.850	2.370	5
ab 2010	kein Markt											1
	kein Markt											1
02-West	1950 bis 1974	34		304.700		708		151		1.970		(260)
		29	38	210.000	520.000	493	966	98	284	1.500	2.360	17
	1975 bis 1994	46		353.800		622		161		2.160		(299)
		38	56	288.000	480.000	339	800	114	209	1.600	2.580	5
ab 2010	kein Markt											2
	kein Markt											0
03-Nord	1950 bis 1974	31		242.000		581		137		1.650		(255)
		25	39	153.000	400.000	338	804	96	215	1.340	2.210	14
	1975 bis 1994	51		339.000		642		200		1.850		(261)
		41	59	180.000	460.000	420	889	114	288	1.570	2.180	6
ab 2010	62		334.400		568		160		2.230		(224)	
	59	71	160.000	413.000	485	755	115	191	1.970	2.480	4	
kein Markt												0
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	32		272.900		681		159		1.710		(197)
		25	40	160.000	335.000	530	828	83	243	1.340	2.100	12
	1975 bis 1994	49		326.000		604		173		1.900		(320)
		42	59	140.000	510.000	327	929	96	241	1.470	2.440	14
ab 2010	kein Markt											2
	kein Markt											0

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen 253 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	80.000 Euro	bis	525.000 Euro
Wohnflächen	von	68 m ²	bis	222 m ²
fiktive Baujahre	von	1958	bis	2014
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	174 m ²	bis	741 m ²

Durchschnittspreise
Doppelhäuser und Reihenendhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Baujahre (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	32		202.900		445		126		1.600		(232)
		25	42	80.000	440.000	185	741	68	222	1.210	2.090	73
	1975 bis 1994	48		248.900		352		127		1.980		(282)
		37	60	160.700	395.000	216	610	90	202	1.450	2.610	121
	1995 bis 2009	66		286.500		340		129		2.230		(330)
		50	75	123.000	525.000	174	625	83	221	1.630	2.950	52
	ab 2010	75		330.000		291		130		2.560		(310)
		73	78	280.000	404.000	218	437	106	169	2.090	2.980	7
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	32		212.900		453		131		1.600		(254)
		25	39	80.000	285.000	367	542	102	172	1.220	2.000	10
	1975 bis 1994	50		249.000		343		126		2.010		(293)
		41	60	105.000	340.000	239	610	104	160	1.490	2.610	26
	1995 bis 2009	62		278.000		386		129		2.100		(400)
		60	66	250.000	320.000	300	618	116	141	1.650	2.570	5
	ab 2010	kein Markt										2
02-West	1950 bis 1974	33		197.100		437		123		1.600		(227)
		25	41	85.000	277.000	219	741	91	167	1.310	2.090	14
	1975 bis 1994	47		266.200		408		132		1.950		(312)
		37	60	198.000	395.000	216	535	111	161	1.550	2.600	16
	1995 bis 2009	65		316.600		350		133		2.360		(383)
		60	73	127.500	525.000	213	625	100	221	1.770	2.950	18
	ab 2010	kein Markt										3

Stadtteil	Bau- jahre (fiktiv)	Ø RND 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
03-Nord	1950 bis 1974	31		191.200		452		121		1.570		(225)
		25	42	85.000	275.000	229	734	68	166	1.210	2.000	27
	1975 bis 1994	48		238.900		332		128		1.890		(250)
		38	60	160.700	340.000	225	530	90	173	1.500	2.380	33
03-Nord	1995 bis 2009	67		226.700		268		118		2.010		(261)
		60	71	143.500	330.000	174	316	83	146	1.650	2.530	10
03-Nord	ab 2010	kein Markt										1
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	33		216.400		437		133		1.650		(244)
		25	41	135.000	440.000	185	681	76	222	1.210	2.080	22
	1975 bis 1994	47		250.100		351		124		2.020		(282)
		38	58	140.000	337.500	247	535	100	202	1.430	2.610	46
04-Hiesfeld	1995 bis 2009	68		291.700		357		130		2.270		(227)
		60	75	123.000	375.000	262	540	96	175	1.980	2.800	19
04-Hiesfeld	ab 2010	kein Markt										1

Reihenhäuser (Altbauten)

Für Reihenhäuser lagen nur 67 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	82.000 Euro	bis	330.000 Euro
Wohnflächen	von	52 m²	bis	180 m²
fiktive Baujahre	von	1959	bis	2006
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	71 Jahre
Grundstücksgrößen	von	156 m²	bis	583 m²

Durchschnittspreise Reihenhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre (fiktiv)	Ø RND 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
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	34		172.100		275		109		1.570		(223)
		25	40	82.000	270.000	152	498	52	180	1.220	2.010	28
	1975 bis 1994	46		211.600		289		125		1.670		(160)
		39	60	150.000	270.000	167	583	91	162	1.330	2.000	32
Gesamtes Stadtgebiet	1995 bis 2009	66		269.100		235		119		2.230		(307)
		62	71	216.000	330.000	194	305	101	140	1.920	2.750	7
Gesamtes Stadtgebiet	ab 2010	kein Markt										0

Stadtteil	Bau- jahre (fiktiv)	ØRND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² 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	190.000	209.800 230.000	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	28	34 39	130.000	179.800 239.000	190	280 350	90	112 163	1.450	1.570 1.900	(160) 8
	1975 bis 1994	39	45 52	170.000	214.900 258.000	167	329 583	91	120 136	1.520	1.770 2.000	(195) 6
	1995 bis 2009	kein Markt										0
	ab 2010	kein Markt										0
03-Nord	1950 bis 1974	25	31 35	82.000	139.000 220.000	4201	262 395	52	102 180	1.220	1.400 1.900	(153) 10
	1975 bis 1994	40	45 52	150.000	205.200 248.000	183	290 500	104	123 139	1.400	1.650 1.990	(157) 10
	1995 bis 2009	kein Markt										3
	ab 2010	kein Markt										0
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	32	36 40	150.000	199.000 270.000	156	284 498	93	112 140	1.420	1.730 2.010	(208) 10
	1975 bis 1994	40	48 60	165.000	216.100 270.000	177	265 243	97	132 162	1.330	1.620 1.840	(145) 12
	1995 bis 2009	64	67 71	255.000	296.000 350.000	214	229 254	117	123 140	1.920	2.330 2.750	(361) 4
	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
2017	103,2	112,3	100,0

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 8.3 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 Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser
- Zweifamilienhäuser

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine Abhängigkeit von der Anbauweise besteht. Der Sachwertfaktor wird damit als Funktion in Abhängigkeit von der Anbauweise (freistehend, Doppelhaushälfte /Reihenendhaus, Reihenmittelhaus) und dem Sachwert erklärt.

Zur Beschreibung der den Sachwertfaktoren zugrundeliegenden Stichproben werden 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 Sachwertfaktoren ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede, Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen und in der Individualität der Kaufpreise wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren konnte für verschiedene Teilmärkte auf eine Abhängigkeit von vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Der jeweilige funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben

der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen.

Bei einem Korrelationskoeffizienten ab einem Betrag von ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten R^2 nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können.

Beispiel: Bei $R^2 = 0,20$ werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren können nur für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn das der Ableitung zugrunde gelegte Modell verwendet wird.

Einfamilienhäuser (freistehend)

Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2018 wurden für 45 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 Sachwertfaktoren (SWF) für „freistehende Einfamilienhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

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

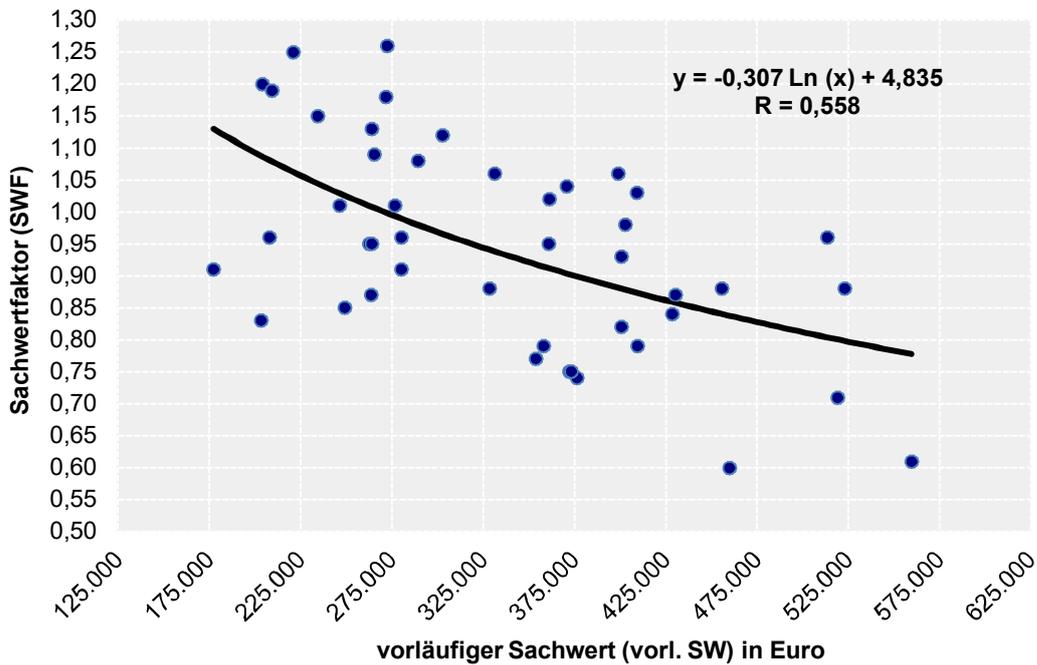
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,307 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,835$$

Wegen der mit 45 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	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m ²	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m ²	BGF in m ²	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	0,95	336.460	319.727	130.887	0,4	225	42,9	155,52	362,2	2,9
Standardabweichung	0,16	96.700	87.211	37.454	0,09	21,82	11,03	40,83	124,7	0,4
Variationskoeffizient	0,17	0,29	0,27	0,26	0,22	0,10	0,26	0,26	0,34	0,14
Minimum	0,60	177.327	140.000	66.930	0,24	165	29	96	138	2,1
Maximum	1,26	559.507	500.000	207.590	0,62	260	71	271	643	4,0
Median	0,95	331.125	305.000	126.721	0,4	230	40	153	341	2,8

Sachwertfaktoren 2017 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2017 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
160.000	1,156	185.000	15,63
180.000	1,120	201.600	12,00
200.000	1,088	217.600	8,80
220.000	1,058	232.800	5,82
240.000	1,032	247.700	3,21
260.000	1,007	261.800	0,69
280.000	0,984	275.500	-1,61
300.000	0,963	288.900	-3,70
320.000	0,943	301.800	-5,69
340.000	0,925	314.500	-7,50
360.000	0,907	326.500	-9,31
380.000	0,891	338.600	-10,89
400.000	0,875	350.000	-12,50
420.000	0,860	361.200	-14,00
440.000	0,846	372.200	-15,41
460.000	0,832	382.700	-16,80
480.000	0,819	393.100	-18,10
500.000	0,806	403.000	-19,40
520.000	0,794	412.900	-20,60
540.000	0,783	422.800	-21,70
560.000	0,772	432.300	-22,80
580.000	0,761	441.400	-23,90

Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser)

Für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2018 wurden für 133 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 Sachwertfaktoren für „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

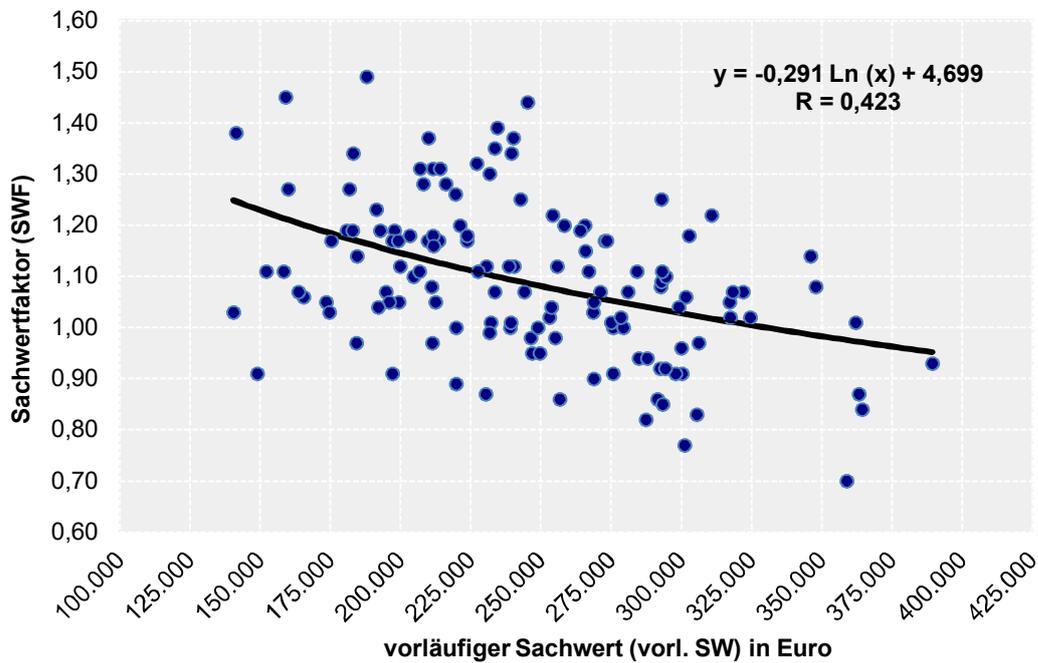
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,291 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,699$$

Wegen der mit 133 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	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m ²	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m ²	BGF in m ²	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,09	245.086	264.902	74.166	0,31	216	49,2	124,1	295,0	3,0
Standardabweichung	0,15	52.621	51.432	16.959	0,08	21,4	13,4	21,5	55,8	0,4
Variationskoeffizient	0,14	0,21	0,20	0,28	0,25	0,10	0,27	0,19	0,22	0,14
Minimum	0,70	140.506	135.000	35.986	0,18	160	25	83,2	139	2,0
Maximum	1,49	389.336	395.000	139.641	0,55	290	78	222,0	551	4,1
Median	1,00	240.139	265.500	71.046	0,30	220	46	120,0	242	2,9

Sachwertfaktoren 2017 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2017 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
120.000	1,296	155.500	29,58
140.000	1,251	175.100	25,07
160.000	1,212	193.900	21,19
180.000	1,178	212.000	17,78
200.000	1,147	229.400	14,70
220.000	1,119	246.200	11,91
240.000	1,094	262.600	9,42
260.000	1,071	278.500	7,12
280.000	1,049	293.700	4,89
300.000	1,029	308.700	2,90
320.000	1,010	323.200	1,00
340.000	0,993	337.600	-0,71
360.000	0,976	351.400	-2,39
380.000	0,960	364.800	-4,00
400.000	0,945	378.000	-5,50

Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2018 wurden für 40 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 Sachwertfaktoren für „Reihenmittelhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

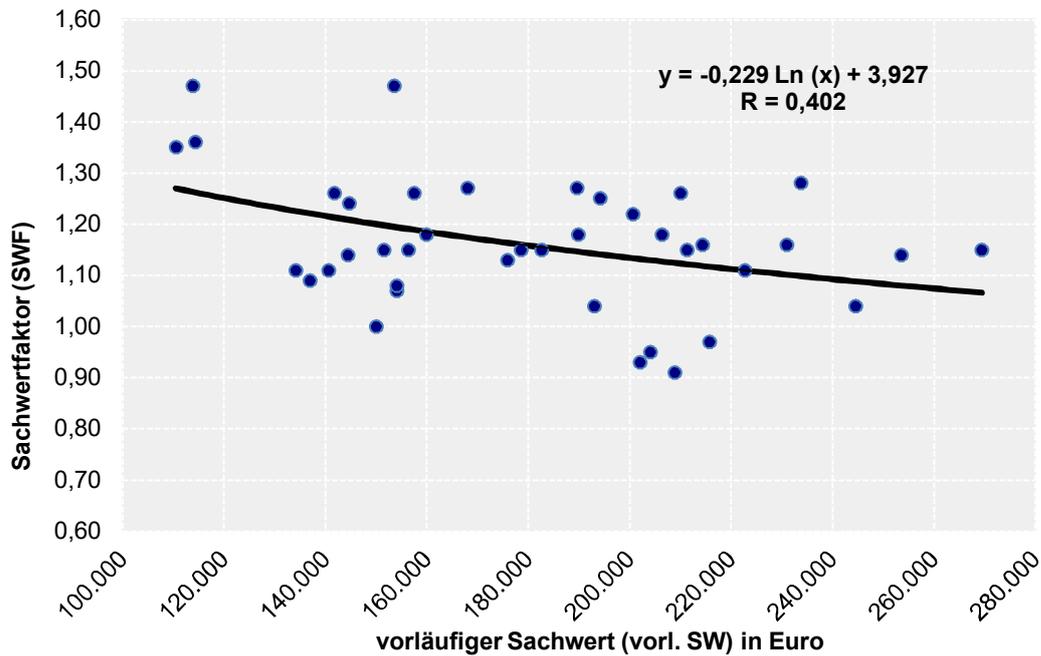
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,229 * \text{Ln (vorl. SW)} + 3,927$$

Wegen der mit 40 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	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m ²	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m ²	BGF in m ²	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,16	180.446	211.766	51.262	0,29	213	44	116,9	245,4	2,8
Standardabweichung	0,13	39.599	46.595	12.817	0,07	21,2	11,0	14,3	53,6	0,3
Variationskoeffizient	0,11	0,22	0,22	0,25	0,25	0,10	0,25	0,12	0,22	0,10
Minimum	0,91	110.510	150.000	28.094	0,18	160	28	93,2	121	2,2
Maximum	1,47	269.444	33.000	93.129	0,16	250	71	114,4	332	3,5
Median	1,15	180.534	200.000	48.945	0,28	218	41	114,1	251	2,8

Sachwertfaktoren 2017 für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2017 für Reihemittelhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
100.000	1,291	129.100	29,10
110.000	1,269	139.600	26,91
120.000	1,249	149.900	24,92
130.000	1,230	159.900	23,00
140.000	1,213	169.800	21,29
150.000	1,198	179.700	19,80
160.000	1,183	189.300	18,31
170.000	1,169	198.700	16,88
180.000	1,156	208.100	15,61
190.000	1,144	217.400	14,42
200.000	1,132	226.400	13,20
210.000	1,121	235.400	12,10
220.000	1,110	244.200	11,00
230.000	1,100	253.000	10,00
240.000	1,090	261.600	9,00
250.000	1,081	270.300	8,12
260.000	1,072	278.700	7,19
270.000	1,063	287.000	6,30
280.000	1,055	295.400	5,50

Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (teilweise vermietet als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2018 wurden für 34 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 Sachwertfaktoren für „Zweifamilienhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

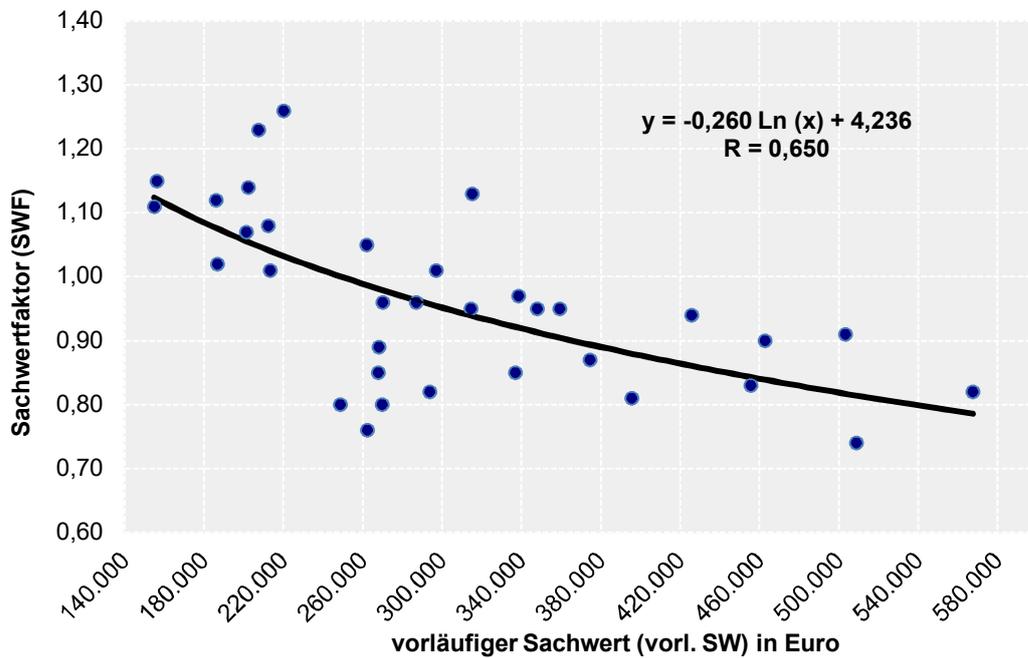
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,260 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,236$$

Wegen der mit 34 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)
für Zweifamilienhäuser

Kennzahlen	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m ²	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m ²	BGF in m ²	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	0,96	305.023	284.810	106.421	0,36	216	40	168,2	384,1	2,7
Standardabweichung	0,14	106.202	79.257	39.604	0,09	26,8	11,9	43,2	94,0	0,3
Variationskoeffizient	0,14	0,35	0,28	0,32	0,24	0,12	0,29	0,26	0,25	0,12
Minimum	0,74	154.857	172.648	48.068	0,22	170	25	108,9	229	2,2
Maximum	1,26	567.446	462.500	165.935	0,52	320	60	288,3	629	3,2
Median	0,95	278.354	275.610	97.835	0,38	218	38	160,4	388	2,7

Sachwertfaktoren 2017 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2017 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
140.000	1,155	161.700	15,50
160.000	1,120	179.200	12,00
180.000	1,090	196.200	9,00
200.000	1,062	212.400	6,20
220.000	1,038	228.400	3,82
240.000	1,015	243.600	1,50
260.000	0,994	258.400	-0,62
280.000	0,975	273.000	-2,50
300.000	0,957	287.100	-4,30
320.000	0,940	300.800	-6,00
340.000	0,924	314.200	-7,59
360.000	0,910	327.600	-9,00
380.000	0,896	340.500	-10,39
400.000	0,882	352.800	-11,80
420.000	0,870	365.400	-13,00
440.000	0,857	377.100	-14,30
460.000	0,846	389.200	-15,39
480.000	0,835	400.800	-16,50
500.000	0,824	412.000	-17,60
520.000	0,814	423.300	-18,60
540.000	0,804	434.200	-19,59
560.000	0,795	445.200	-20,50
580.000	0,786	455.900	-21,40

Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Zur vereinfachten Handhabung wurden in den vorstehenden Tabellen einige mit Hilfe der vorgenannten Funktionen berechnete Sachwertfaktoren zusammengefasst. Für die praktische Anwendung ist es dabei hinreichend genau, wenn Zwischenwerte interpoliert werden. Eine Extrapolation der Sachwertfaktoren für Sachwertobjekte außerhalb der dargestellten Wertspannen wird nicht empfohlen, da die ausgleichenden Funktionen dort nicht mehr durch tatsächliche Verkaufsfälle gestützt werden.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe auch Kapitel 8.3).

Die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für den Teilmarkt der selbstgenutzten Einfamilienhäuser und für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte) für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Die Funktionen stellen lediglich eine „Tendenz“ dar! Die in den Streudiagrammen abgebildeten Funktionen sollen lediglich die

Entwicklung der gesamten „Punktwolke“ charakterisieren. Bei einer konkreten Wertermittlung können die notwendigen Marktanpassungsfaktoren ggfs. deutlich von dem Funktionswert der jeweiligen Kurve nach oben oder unten abweichen und sollten unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften im Rahmen des Streuungsbereiches sachverständig eingeschätzt werden (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

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.

5.1.7 Liegenschaftszinssätze

Achtung: Modellwechsel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) verwendet.

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).

Aufgrund der Änderung der Bewirtschaftungskosten im o.a. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nicht mit denen der Vorjahre vergleichen. Bis 2016 wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten der in der II. BV veröffentlichten Maximalwerte unter Berücksichtigungen der jeweiligen Aktualisierungen ermittelt.

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

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 und in der Individualität der Kaufpreise wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Bei den Liegenschaftszinssätzen konnte für verschiedene Teilmärkte auf eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. Der jeweilige funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen.

Bei einem Korrelationskoeffizienten ab einem Betrag von ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten R^2 nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können.

Beispiel: Bei $R^2 = 0,20$ werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt.

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.

Einfamilienhäuser (freistehend)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) insgesamt 41 Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

freistehende Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	162.150 Euro	bis 550.000 Euro
Wohnflächen	von	96,0 m ²	bis 271,0 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1964	bis 2006
Restnutzungsdauer	von	29 Jahre	bis 71 Jahre
Baulandflächen	von	339 m ²	bis 1.488 m ²

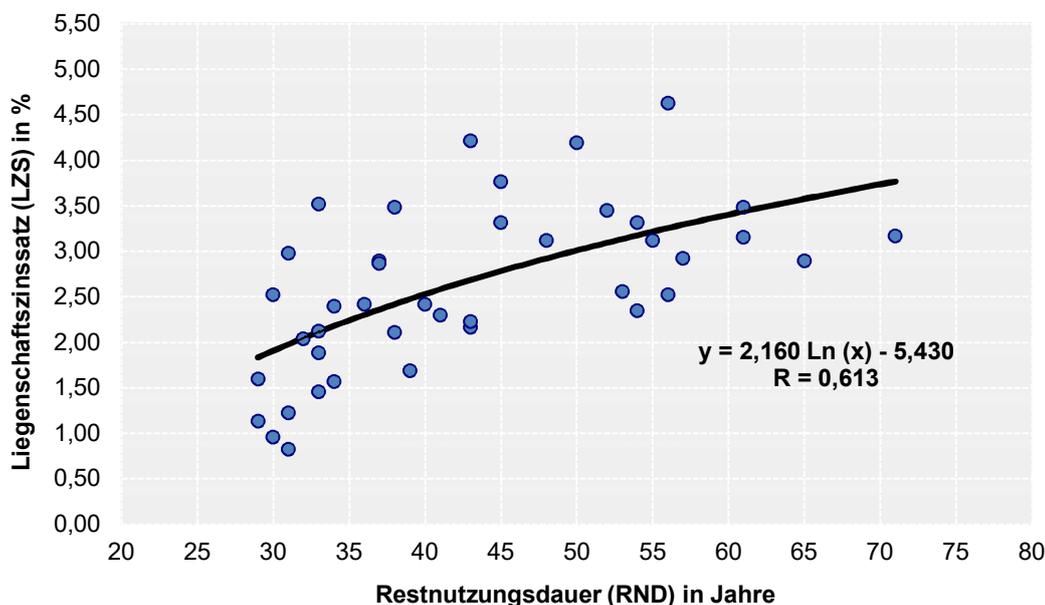
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2017 - Einfamilienhäuser (freistehend) -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,6 %
Standardabweichung	± 0,9 %
Datenbasis	2015 bis 2017
Anzahl der Fälle	41
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	43 Jahre ± 11,3 Jahre
Wohnfläche	158 m ² ± 44 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.014 Euro/m ² ± 430 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	24,3-fache ± 3,8 -fache
Nettokaltmiete	6,39 Euro/m ² ± 0,66 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	18,5 % ± 1,8 %
Regressionsgleichung	LZS = 2,160 LN (RND) – 5,430

Liegenschaftszinssätze 2017 - Einfamilienhäuser (freistehend) –



Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte) insgesamt 128 Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	144.530 Euro	bis 404.000 Euro
Wohnflächen	von	83,2 m ²	bis 181,7 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1960	bis 2014
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis 78 Jahre
Baulandflächen	von	174 m ²	bis 876 m ²

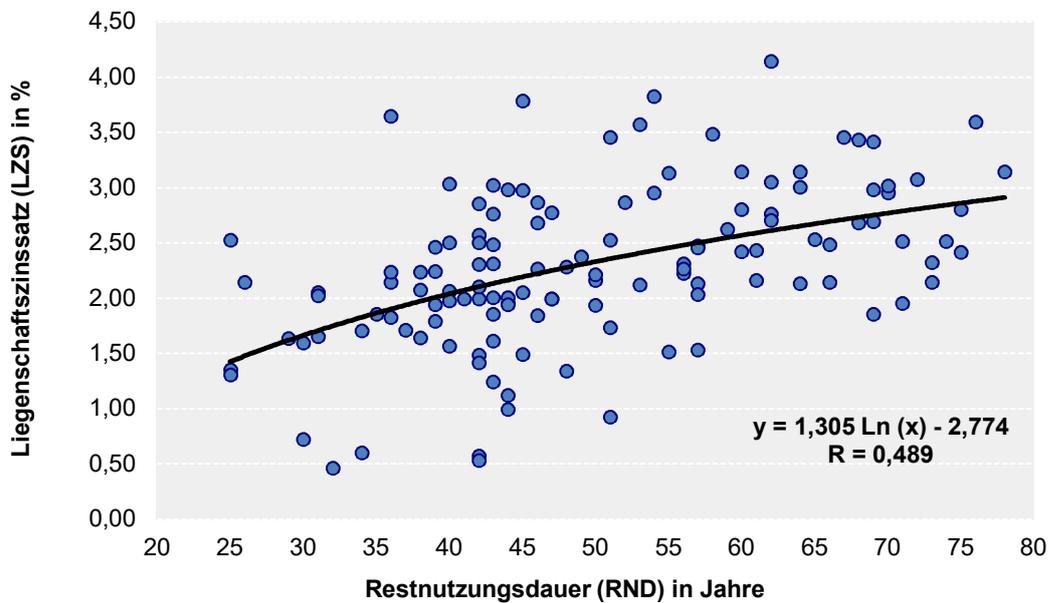
Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2017
- Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,3 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2015 bis 2017
Anzahl der Fälle	128
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre ± 13,1 Jahre
Wohnfläche	122 m ² ± 19 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.200 Euro/m ² ± 396 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	26,1-fache ± 3,7 -fache
Nettokaltmiete	6,51 Euro/m ² ± 0,67 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	18,8 % ± 1,8 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,305 LN (RND) - 2,774

Liegenschaftszinssätze 2017
- Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser -



Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) insgesamt 52 Verkaufsfälle aus den Jahren 2014 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	108.590 Euro	bis 330.000 Euro
Wohnflächen	von	79,7 m ²	bis 163,4 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1964	bis 2006
Restnutzungsdauer	von	28 Jahre	bis 71 Jahre
Baulandflächen	von	167 m ²	bis 552 m ²

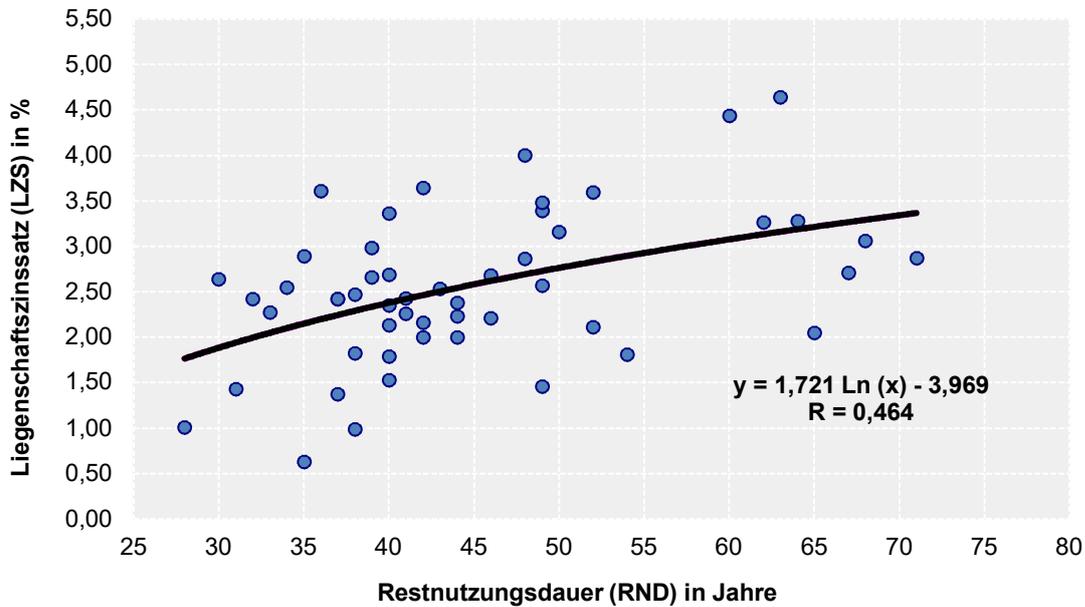
Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2017 - Einfamilienreihenmittelhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,5 %
Standardabweichung	± 0,8 %
Datenbasis	2014 bis 2017
Anzahl der Fälle	52
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre ± 10,5 Jahre
Wohnfläche	120 m ² ± 17 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.750 Euro/m ² ± 334 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	22,8-fache ± 3,6 -fache
Nettokaltmiete	5,94 Euro/m ² ± 0,51 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	20,6 % ± 1,8 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,721 LN (RND) – 3,969

Liegenschaftszinssätze 2017
 - Einfamilienreihenmittelhäuser -



Zweifamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (teilweise vermietet als auch unvermietete Objekte) insgesamt 32 Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Zweifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	172.260 Euro	bis 462.500 Euro
Wohnflächen	von	108,9 m ²	bis 288,3 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1960	bis 1966
Restnutzungsdauer	von	24 Jahre	bis 60 Jahre
Baulandflächen	von	255 m ²	bis 1.175 m ²

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (tlw. vermietet als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

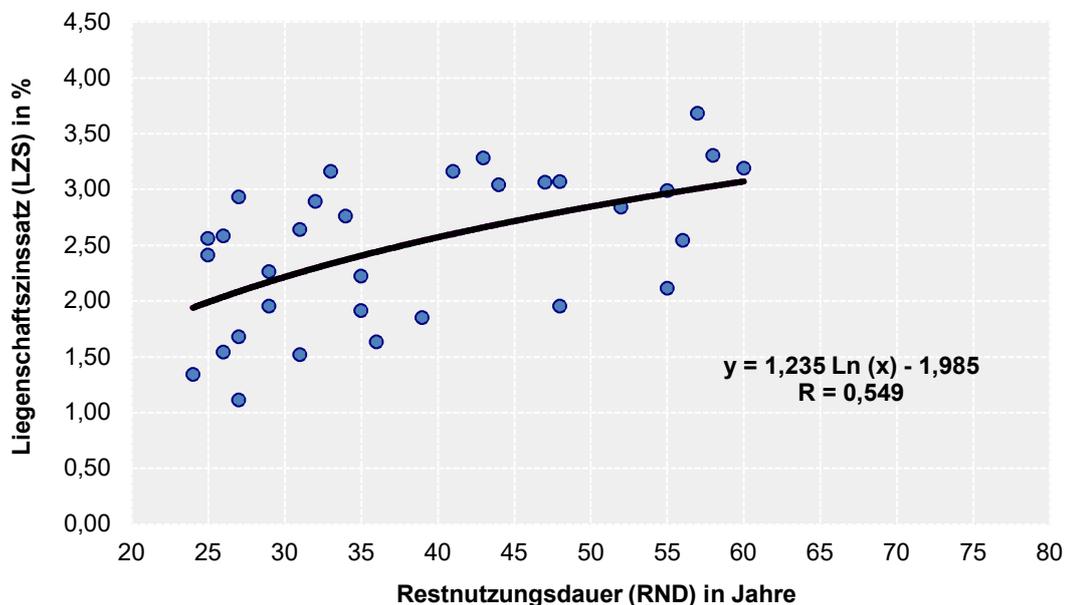
Liegenschaftszinssätze 2017

- Zweifamilienhäuser -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,5 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2015 bis 2017
Anzahl der Fälle	32
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre ± 11,7 Jahre
Wohnfläche	169 m ² ± 41 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.694 Euro/m ² ± 368 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	22,4-fache ± 3,0 -fache
Nettokaltmiete	5,84 Euro/m ² ± 0,63 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,0 % ± 2,9 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,235 LN (RND) – 1,985

Liegenschaftszinssätze 2017

- Zweifamilienhäuser -

**Anwendungen der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen**

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

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.

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/m²; bei einem höheren Mietwert 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 aufgeführten Liegenschaftszinssätze abweichen.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr 2017 lagen in dieser Kategorie 32 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,1 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 22,6 Mio. Euro vor. Das sind 15 Kauffälle (rd. 31,9 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 35,4 % und der Geldumsatz um rd. 11,4 % ab.

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	25,8
2017	32	3,1	4,5

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

Achtung: Modellwechsel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) verwendet.

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).

Aufgrund der Änderung der Bewirtschaftungskosten im o.a. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nicht mit denen der Vorjahre vergleichen. Bis 2016 wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten der in der II. BV veröffentlichten Maximalwerte unter Berücksichtigungen der jeweiligen Aktualisierungen ermittelt.

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

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 für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte) insgesamt 16 Verkaufsfälle aus den Jahren 2013 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	140.000 Euro	bis	576.900 Euro
Wohnflächen	von	175,0 m ²	bis	312,6 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1963	bis	1996
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis	61 Jahre
Baulandflächen	von	171 m ²	bis	1.063 m ²

Für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Liegenschaftszinssätze 2017

- Dreifamilienhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	4,1 %
Standardabweichung	± 1,1 %
Datenbasis	2013 bis 2017
Anzahl der Fälle	16
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre ± 10,2 Jahre
Wohnfläche	220 m ² ± 34 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.138 Euro/m ² ± 292 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	16,1-fache ± 3,1 -fache
Nettokaltmiete	5,75 Euro/m ² ± 0,62 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	24,0 % ± 2,5 %

Mehrfamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser insgesamt 18 Verkaufsfälle aus den Jahren 2014 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Mehrfamilienhäuser				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	270.000 Euro	bis	830.000 Euro
Wohnflächen	von	266,0 m ²	bis	781,8 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis	1998
Restnutzungsdauer	von	28 Jahre	bis	63 Jahre
Anzahl Wohneinheiten	von	4 WE	bis	15 WE
Baulandflächen	von	462 m ²	bis	1.364 m ²

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Liegenschaftszinssätze 2017

- Mehrfamilienhäuser -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	5,4 %
Standardabweichung	± 0,5 %
Datenbasis	2014 bis 2017
Anzahl der Fälle	18
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre ± 10,8 Jahre
Wohnfläche	476 m ² ± 159 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.033 Euro/m ² ± 169 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	13,4-fache ± 1,2 -fache
Nettokaltmiete	6,15 Euro/m ² ± 0,66 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	23,5 % ± 2,6 %
Anzahl Wohneinheiten	7 WE ± 3 WE

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.

Die Anzahl an Kauffällen über gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke, zu denen Angaben über Mieteinnahmen vorlagen, ist zu gering um detaillierte Aussagen zu den Liegenschaftszinssätzen zu machen. Liegenschaftszinssätze lassen sich aber nicht allein anhand ausschließlich geschätzter Mieten zu Objekten, die nur von außen besichtigt werden können, verlässlich ableiten. Da keine ausreichende Anzahl an Kaufverträgen mit Angaben über Mieteinnahmen im Auswertzeitraum 2017 erfasst wurde, wird auch im Grundstücksmarktbericht 2018 auf die Veröffentlichung eines Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke verzichtet.

Gemäß Ziffer 7, Absatz 3 Nummer 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) können – wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt – Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, kann nach Ziffer 7, Absatz 3 Nummer 3 der EW-RL der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

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 2017 für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke

Lfd. Nr.	Gebäudetyp	Liegenschaftszins in %
1	gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,50 %
		6,00 % - 7,00 %
2	Geschäfts- und Bürogebäude	6,75 %
		6,00 % - 7,50 %
3	gewerblich genutzte Gebäude	7,25 %
		6,00 % - 8,50 %

Anwendungen der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Dinslaken. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

In der vorstehenden Tabelle sind durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und deren Bandbreite für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke 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 und zu begründen.

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). 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 Liegenschaftszinssätze (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	16	16,1	3,1
Mehrfamilienhäuser (4 – 12 WE)	18	13,4	1,2
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 Drei- und 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 2017 lagen in dieser Kategorie nur 8 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 4,5 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
2017	8	2,4	4,5

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 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

5.3.3 Indexreihen

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

5.3.4 Durchschnittspreise

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Durchschnittspreise abgeleitet.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2017 lagen in dieser Kategorie nur 10 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,8 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 1,8 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2017	10	3,8	1,8

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/m² 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 2013
Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Verträge	211	247	214	221	218
davon					
Erstverkäufe nach Neubau	45	53	36	62	43
Weiterverkäufe	157	178	176	159	171
Erstverkäufe nach Umwandlung	9	16	2	0	4
Geldumsatz in Mio. Euro	31,1	36,6	29,9	36,3	35,5
davon					
Erstverkäufe nach Neubau	10,7	14,7	9,7	17,7	13,2
Weiterverkäufe	18,9	20,2	20,0	18,6	20,8
Erstverkäufe nach Umwandlung	1,5	1,7	0,2	0	1,5

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 43 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 13,2 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 30,7 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 25,4 % ab. Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 1,7 % 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 ¹⁾ Euro	Anzahl	Durchschnittspreis ²⁾ Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²		
					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
2017	43	13,2	289.700	42	2.060	2.940	4.180	55,8	137,5

¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

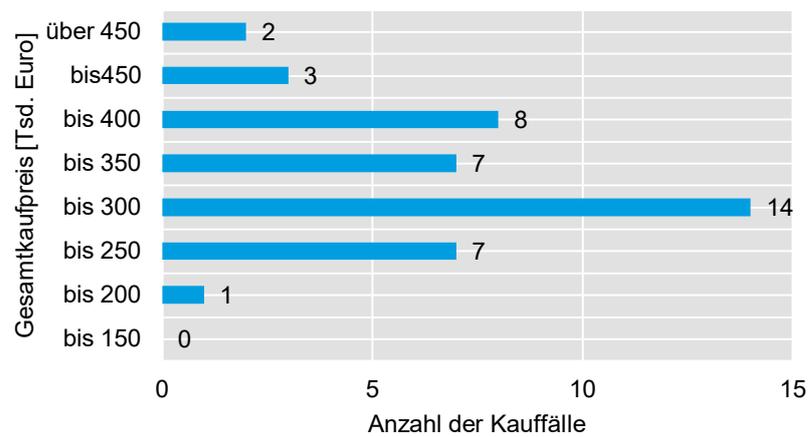
²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

Kauffälle und Geldumsatz (Erstverkäufe) 2017

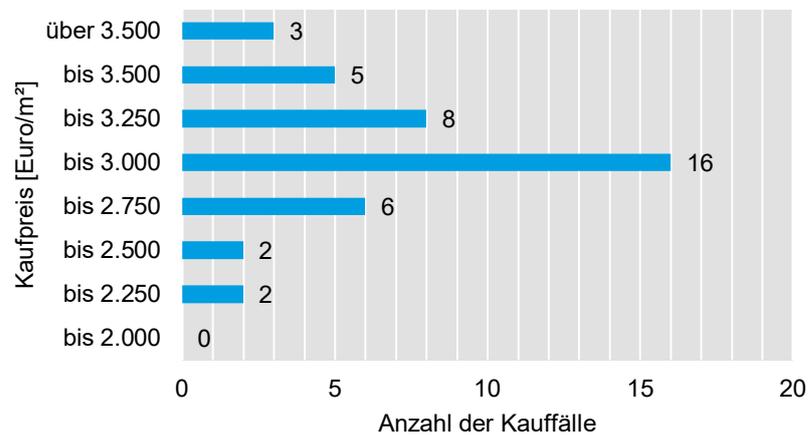
in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro je m ² Wfl
01-Stadtmitte	12	4,3	361.200	104,1	3.230
02-West	25	7,4	298.300	97,1	2.910
03-Nord	4	1,2	293.800	111,1	2.470
04-Hiesfeld	1	0,2	199.000	86,1	2.170
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	42	13,2	313.500	100,1	2.940

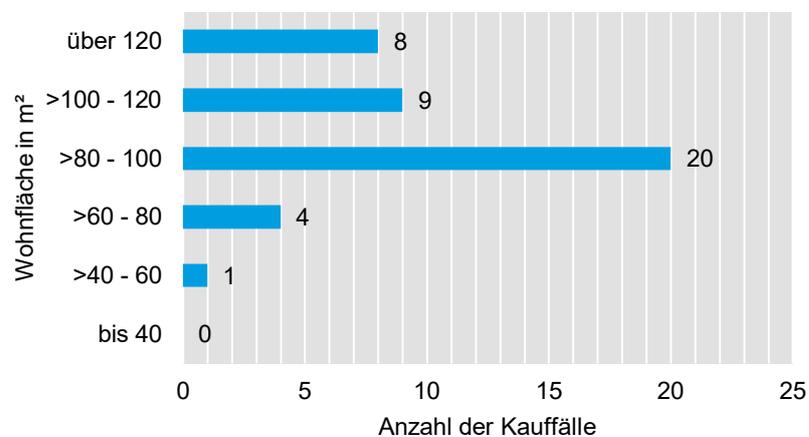
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der bereinigten Kaufpreise pro m² 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.

Im Berichtsjahr 2017 lagen in dieser Kategorie nur 4 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 1,5 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2011 Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2011	5	0,6
2012	3	0,4
2013	9	1,5
2014	16	1,7
2015	2	0,2
2016	0	0,0
2017	4	1,5

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 171 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 20,8 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 7,5 % mehr Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 11,8 % zu. Weiterverkäufe wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 4,3 % 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 ¹⁾ Euro	Anzahl	Durchschnittspreis ²⁾ Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
					Min	Max	Min	Max
2012	134	15,6	116.200	133	1.330 590 2.230		82,3 36,8 153,0	
2013	157	18,9	120.300	152	1.410 550 2.210		83,5 43,0 162,0	
2014	178	20,2	113.700	163	1.320 590 2.380		80,3 35,9 129,6	
2015	176	20,0	113.600	159	1.360 690 2.410		80,6 38,0 132,2	
2016	159	18,6	113.600	145	1.410 650 2.710		79,8 38,0 143,0	
2017	171	20,8	117.700	146	1.470 690 2.670		79,1 34,9 178,0	

¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

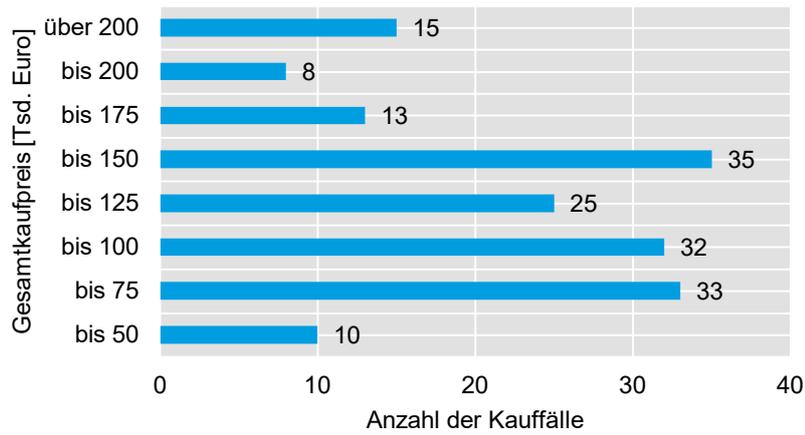
²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2017

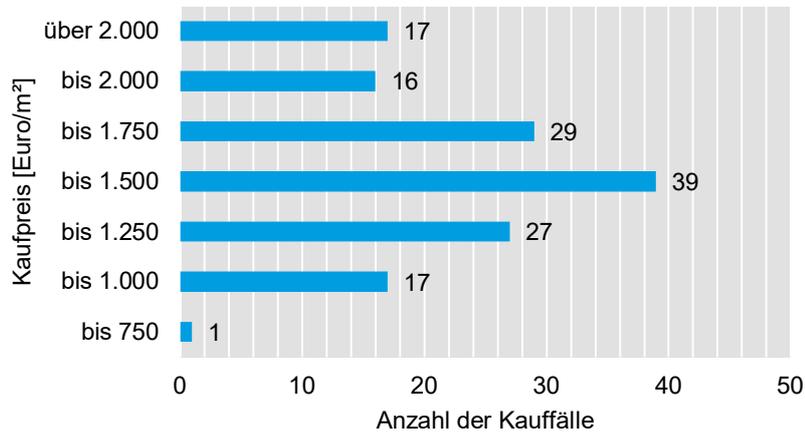
in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro je m ² Wfl
01-Stadtmitte	34	3,9	113.900	79,0	1.360
02-West	25	3,8	146.600	86,1	1.680
03-Nord	46	5,5	114.500	80,5	1.410
04-Hiesfeld	66	7,6	112.600	74,6	1.490
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	171	20,8	117.700	79,1	1.470

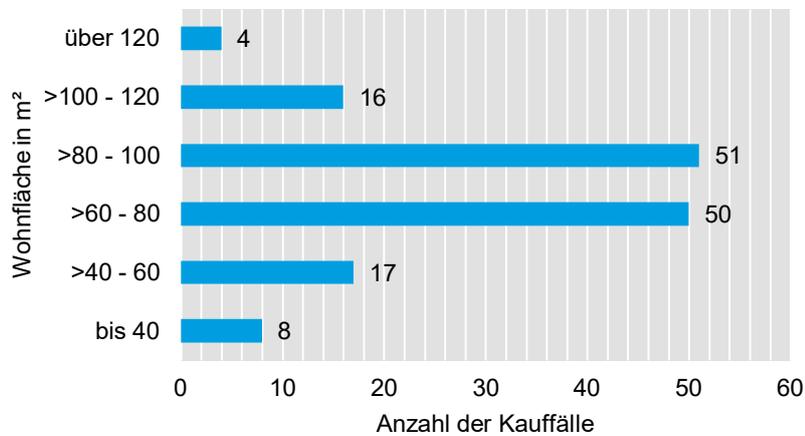
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der bereinigten Kaufpreise pro m² 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 2013 bis 2017 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 Abweichungen als die durch die Standardabweichung beschriebene Spanne 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 in 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 2013 bis 2017 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 in Euro/m² 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 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 indivi-

duelle 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 insbesondere der 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 m² zugrunde gelegt worden. Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) lagen 427 aus den Jahren 2013 bis 2017 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 ²		Euro je m ² Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	35 25 41		87.300 45.000 155.000		75,5 42,0 114,7		1.140 690 1.650		189	86
	1975 bis 1994	50 39 61		104.100 40.000 178.500		77,7 41,8 120,0		1.330 910 1.790		216	158
	1995 bis 2009	64 58 74		138.000 65.000 235.000		80,5 43,0 116,9		1.710 1.190 2.240		241	174
	ab 2010	76 75 78		181.100 95.500 215.000		89,8 49,1 109,6		2.030 1.740 2.410		190	9

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
01-Innenstadt	1950 bis 1974	37		98.500		78,3		1.250		191	15
		31	41	64.500	155.000	45,0	114,5	990	1.650		
	1975 bis 1994	47		93.200		77,1		1.190		203	23
		39	57	45.000	179.000	41,8	119,9	910	1.540		
1995 bis 2009	65		140.700		83,6		1.680		226	18	
	58	71	93.500	216.000	54,0	114,2	1.310	2.030			
	ab 2010	kein Markt									1
02-Averbruch	1950 bis 1974	kein Markt									2
	1975 bis 1994	53		94.900		70,7		1.290		244	13
		42	49	40.000	158.300	42,3	105,0	940	1.630		
	1995 bis 2009	66		145.400		80,8		1.800		222	12
	60	71	96.000	203.500	57,9	97,0	1.270	2.180			
	ab 2010	76		162.800		85,0		1.920		129	6
		74	78	95.500	197.000	49,1	109,6	1.740	2.090		
03-Hagen- viertel	1950 bis 1974	36		99.500		84,3		1.170		164	13
		33	40	71.000	147.000	56,0	101,5	960	1.450		
	1975 bis 1994	46		104.100		86,8		1.190		107	13
		41	51	60.000	145.000	59,0	112,0	1.040	1.370		
1995 bis 2009	70		176.200		86,5		2.040		244	8	
	67	74	117.000	228.000	56,8	102,6	1.490	2.240			
	ab 2010	kein Markt									-
04- Epping- hoven	1950 bis 1974	kein Markt									-
	1975 bis 1994	49		88.300		65,0		1.340		185	8
		45	60	58.000	140.000	45,9	89,0	1.020	1.570		
	1995 bis 2009	64		146.400		82,6		1.770		239	21
	60	73	75.000	231.500	46,6	111,0	1.440	2.240			
	ab 2010	kein Markt									-

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N		
		Jahre		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl					
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max				
06-Blumen- viertel	1950 bis 1974	30		73.800		75,9		960		218	6		
		25	38	47.000	93.500	66,6	81,0	690	1.190				
	1975 bis 1994	kein Markt										-	
	1995 bis 2009	kein Markt										-	
	ab 2010	kein Markt									-		
07-Feldmark, Bruch	1950 bis 1974	37		82.100		72,3		1.140		131	16		
		28	40	45.500	127.000	42,0	106,4	870	1.380				
	1975 bis 1994	51		111.900		82,0		1.340				210	23
		44	60	50.000	178.500	52,0	112,1	940	1.640				
1995 bis 2009	63		128.400		77,5		1.670		224	37			
	58	69	65.000	170.000	43,2	108,2	1.210	2.070					
	ab 2010	kein Markt									-		
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		137.800		97,5		1.400				287	5
		42	44	82.500	167.500	78,7	109,0	1.050	1.640				
1995 bis 2009	62		149.600		84,1		1.770		179	15			
	59	65	106.000	198.500	67,0	110,6	1.580	2.080					
	ab 2010	kein Markt									-		
09-Hiesfeld	1950 bis 1974	34		85.700		74,2		1.140		220	29		
		25	37	45.000	145.000	45,6	111,2	800	1.530				
	1975 bis 1994	53		105.300		76,0		1.380				195	73
		39	61	47.800	1500900	41,8	106,4	1.020	1.800				
1995 bis 2009	64		130.600		78,8		1.650		237	63			
	59	74	68.800	235.000	43,0	116,9	1.190	2.200					
	ab 2010	kein Markt									2		

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 m² 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 81 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 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 Wohn- anlage	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Bahnstr. 23 – 31 Roonstr. 2 - 4	82	44	42 46	99.800	80.000 116.000	92	63 120	1.100	920 1.400	171	11
Roonstr. 1 - 7	43	44	43 46	118.700	76.000 141.000	92	82 101	1.280	1.020 1.480	148	6
Helenenstr. 30 Ernst-Moritz-Arndt 28	54	39	37 41	78.600	50.000 112.500	84	59 108	930	820 1.040	81	10
Weißenburgstr. 37 - 41	48	35	33 36	103.000	60.000 145.000	90	67 116	1.140	890 1.300	253	11
Sperberweg 4 - 6	96	38	36 40	61.800	46.600 92.000	69	61 83	900	710 1.120	128	20
Heisterbusch 2 - 16 Taubenstr. 89	96	36	34 38	84.100	60.000 135.000	89	76 101	1.050	770 1.340	215	9
Taubenstr. 83 - 87	34	37	36 38	74.100	45.500 110.000	79	63 100	940	720 1.230	191	7
Büngelerstr. 30 - 34 Tannengrund 7	32	35	32 39	88.200	66.600 119.000	66	57 83	1.360	1.080 1.760	255	7

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Zweifamilienhäuser konnten 36 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 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 in Euro bzw. Euro/ m² 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 ²		Euro je m ² Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
02-Averbruch (Buchenstr. u.a.)	1985 bis 1995	58		172.300		104		1.580		235	7
		52	63	115.000	220.000	82	104	1.230	1.910		
07-Feldmark, Bruch (Brombeer- weg u.a.)	1988 bis 1998	60		163.600		102		1.530		207	15
		53	65	100.000	210.000	80	126	1.160	1.800		
09-Hiesfeld (Rabenkamp u.a.)	1988 bis 1994	56		172.900		108		1.570		115	14
		53	59	80.000	207.500	99	114	1.390	1.790		

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Dreifamilienhäuser konnten 28 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 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 3 Stadtbezirke.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

in Dreifamilienhäuser

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		[Jahre]		[Euro]		[m ²]		[Euro je m ² Wfl]			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
06-Blumenviertel	1976 bis 2000	49		115.600		83		1.330		299	8
		39	64	65.000	159.000	52	107	960	1.740		
07-Feldmark, Bruch	1978 bis 2007	58		131.000		85		1.510		190	14
		43	72	75.000	200.000	50	128	1.280	1.980		
09-Hiesfeld	1989 bis 2003	63		164.300		89		1.770		219	6
		56	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

Die Preisentwicklung im Teilmarkt Wohnungseigentum wird aufgrund von Indexreihen für Preise von Eigentumswohnungen (Kauffälle mit bekannter Wohnfläche) als Durchschnittswerte 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 sind auf volle 10 Euro je m² Wohnfläche gerundet und beziehen sich auf Eigentumswohnungen ohne Stellplatz bzw. Garage. Kauffälle der Baujahre vor 1950 sind hierin nicht enthalten.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum

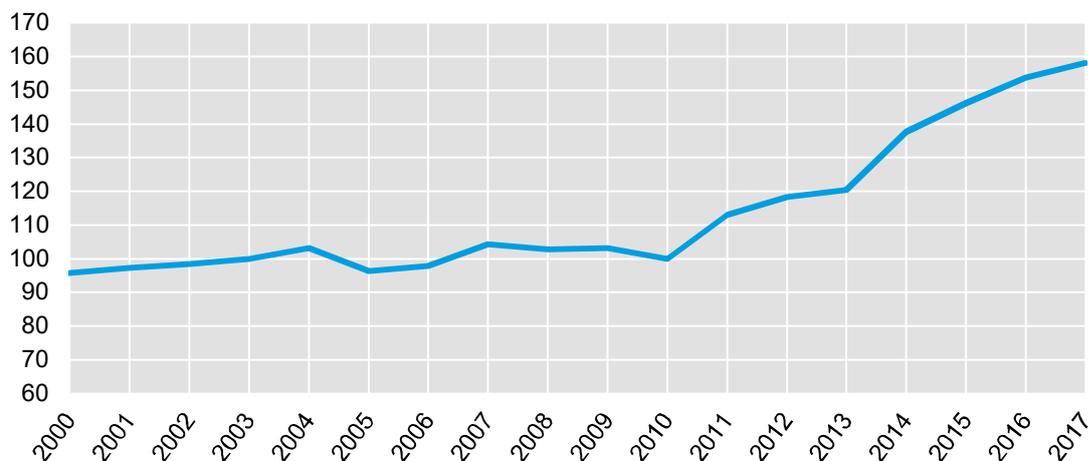
Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	N	Ø KP [Euro je m ² Wfl]	Index 2010 = 100
2000	95	1.780	95,7
2001	83	1.810	97,3
2002	56	1.830	98,4
2003	51	1.860	100,0
2004	30	1.920	103,2
2005	45	1.790	96,2
2006	39	1.820	97,8
2007	35	1.940	104,3
2008	53	1.910	102,7
2009	41	1.920	103,2
2010	26	1.860	100,0
2011	53	2.100	112,9
2012	77	2.200	118,3
2013	40	2.240	120,4
2014	53	2.560	137,6
2015	36	2.720	146,2
2016	62	2.860	153,8
2017	42	2.940	158,1

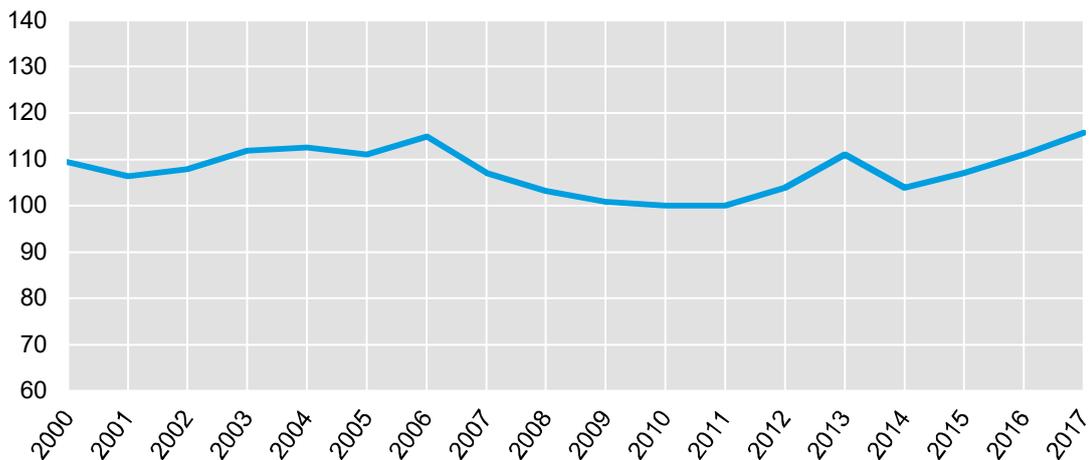
Preisentwicklung für Wohnungseigentum
Weiterverkäufe

Jahr	N	Ø KP [Euro je m² Wfl]	Index 2010 = 100
2000	129	1.390	109,4
2001	118	1.350	106,3
2002	99	1.370	107,9
2003	80	1.420	111,8
2004	97	1.430	112,6
2005	84	1.410	111,0
2006	64	1.460	115,0
2007	78	1.360	107,1
2008	78	1.310	103,1
2009	93	1.280	100,8
2010	135	1.270	100,0
2011	121	1.270	100,0
2012	134	1.320	103,9
2013	155	1.410	111,0
2014	163	1.320	103,9
2015	163	1.360	107,1
2016	79	1.410	111,0
2017	146	1.470	115,7

Preisindex für Wohnungseigentum
– Erstverkäufe nach Neubau – (Basis 2010 = 100)



Preisindex für Wohnungseigentum
– Weiterverkäufe – (Basis 2010 = 100)



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

Achtung: Modellwechsel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) verwendet.

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).

Aufgrund der Änderung der Bewirtschaftungskosten im o.a. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nicht mit denen der Vorjahre vergleichen. Bis 2016 wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten der in der II. BV veröffentlichten Maximalwerte unter Berücksichtigungen der jeweiligen Aktualisierungen ermittelt.

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 der vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 215 Verkaufsfälle von unvermietetem (selbstgenutztes) Wohnungseigentum aus den Jahren 2015 bis 2017 bzw. 55 Verkaufsfälle von vermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2015 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

selbstgenutztes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	45.000 Euro	bis	235.000 Euro
Wohnflächen	von	41,8 m ²	bis	119,8 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1962	bis	2013
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	76 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis	27

vermietetes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	45.500 Euro	bis	176.000 Euro
Wohnflächen	von	41,8 m ²	bis	114,0 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1967	bis	2012
Restnutzungsdauer	von	32 Jahre	bis	77 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis	27

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 m² bis 120 m² und die Anzahl der Wohneinheiten zwischen 4 und 30 betrug. Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) bei unvermietetem (selbstgenutztes) 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 das gesamte Stadtgebiet beschlossen:

Liegenschaftszinssätze 2017 für selbstgenutztes Wohnungseigentum
(4 bis 30 WE; 40 – 120 m² Wfl)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	RND ≥ 25 u. ≤ 78 Jahre	RND ≥ 25 u. < 40 Jahre	RND ≥ 40 u. < 60 Jahre	RND ≥ 60 u. ≤ 78 Jahre
		3,50 % ± 0,7 %	3,45 % ± 0,8 %	3,75 % ± 0,8 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

	2015 - 2017	2015 - 2017	2015 - 2017	2015 - 2017
Datenbasis Anzahl der Fälle	215	58	94	63
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre ± 12,0 Jahre	35 Jahre ± 3,4 Jahre	50 Jahre ± 5,8 Jahre	64 Jahre ± 4,8 Jahre
Wohnfläche	80 m ² ± 16 m ²	77 m ² ± 15 m ²	81 ± 17 m ²	80 m ² ± 15 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.445 Euro/m ² ± 366 Euro/m ²	1.147 Euro/m ² ± 191 Euro/m ²	1.377 Euro/m ² ± 284 Euro/m ²	1.819 Euro/m ² ± 275 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,3-fache ± 5,0 -fache	18,5-fache ± 4,4 -fache	19,0-fache ± 4,2 -fache	24,0-fache ± 4,9 -fache
Nettokaltmiete	6,24 Euro/m ² ± 0,61 Euro/m ²	5,67 Euro/m ² ± 0,39 Euro/m ²	6,22 Euro/m ² ± 0,49 Euro/m ²	6,80 Euro/m ² ± 0,41 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,8 % ± 2,4 %	24,9 % ± 1,9 %	22,7 % ± 2,1 %	20,8 % ± 1,5 %
Anzahl WE in Wohnanlage	8 WE ± 4 WE	10 WE ± 6 WE	8 WE ± 4 WE	7 WE ± 4 WE

Es gelten folgende Trends für selbstgenutztes Wohnungseigentum:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer der Jahresrohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer die Nettokaltmiete, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer die Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer der Kaufpreis pro m² Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto niedriger 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 2017 für vermietetes Wohnungseigentum
(4 bis 30 WE; 40 – 120 m² Wfl)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	RND ≥ 25 u. ≤ 78 Jahre	RND ≥ 25 u. < 40 Jahre	RND ≥ 40 u. < 60 Jahre	RND ≥ 60 u. ≤ 78 Jahre
		3,60 % ± 0,7 %	3,15 % ± 0,8 %	3,65 % ± 0,6 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

Datenbasis	2015 - 2017	2015 - 2017	2015 - 2017	2015 - 2017
Anzahl der Fälle	55	13	20	22
Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre ± 12,0 Jahre	35 Jahre ± 2,0 Jahre	50 Jahre ± 6,4 Jahre	64 Jahre ± 4,3 Jahre
Wohnfläche	77 m ² ± 17 m ²	76 m ² ± 20 m ²	80 ± 19 m ²	76 m ² ± 14 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.455 Euro/m ² ± 286 Euro/m ²	1.168 Euro/m ² ± 149 Euro/m ²	1.404 Euro/m ² ± 216 Euro/m ²	1.672 Euro/m ² ± 230 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,5-fache ± 4,3 -fache	20,2-fache ± 3,7 -fache	20,7-fache ± 5,0 -fache	20,4-fache ± 4,0 -fache
Nettokaltmiete	6,41 Euro/m ² ± 0,71 Euro/m ²	5,60 Euro/m ² ± 0,34 Euro/m ²	6,27 Euro/m ² ± 0,55 Euro/m ²	7,03 Euro/m ² ± 0,35 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,5 % ± 2,7 %	24,5 % ± 2,0 %	22,8 % ± 2,5 %	20,5 % ± 1,3 %
Anzahl WE in Wohnanlage	8 WE ± 4 WE	10 WE ± 7 WE	8 WE ± 3 WE	8 WE ± 3 WE

Es gelten folgende Trends für vermietetes Wohnungseigentum:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer der Jahresrohertrag, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer die Nettokaltmiete, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer die Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je geringer der Kaufpreis pro m² Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, desto niedriger 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.

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.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Zwei- und Dreifamilienhäuser

Unter Anwendung die vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 39 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser bzw. 29 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser aus den Jahren 2013 bis 2017 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

Wohnungseigentum (Zweifamilienhäuser)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	93.250 Euro	bis 213.250 Euro
Wohnflächen	von	80,4 m ²	bis 126,4 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1985	bis 2007
Restnutzungsdauer	von	52 Jahre	bis 70 Jahre
Wohnungseigentum (Dreifamilienhäuser)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	65.000 Euro	bis 230.000 Euro
Wohnflächen	von	49,8 m ²	bis 130,0 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1976	bis 2003
Restnutzungsdauer	von	40 Jahre	bis 67 Jahre

Liegenschaftszinssätze 2017 für Wohnungseigentum (in Zwei- und Dreifamilienhäuser)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhäuser
		3,3 % ± 0,6 %
Datenbasis	2013 bis 2017	2013 bis 2017
Anzahl der Fälle	39	29
Restnutzungsdauer (RND)	59 Jahre ± 4,1 Jahre	56 Jahre ± 8,5 Jahre
Wohnfläche	104 m ² ± 10 m ²	86 m ² ± 21 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.592 Euro/m ² ± 218 Euro/m ²	1.503 Euro/m ² ± 268 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,4-fache ± 2,8 -fache	19,6-fache ± 2,6 -fache
Nettokaltmiete	6,23 Euro/m ² ± 0,39 Euro/m ²	6,21 Euro/m ² ± 0,42 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	21,1 % ± 1,0 %	22,4 % ± 1,9 %

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen und für Erstverkäufe nach Neubau hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

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 Liegenschaftszinssätze (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	215	20,3	5,0
4 bis 30 WE vermietet	55	20,5	4,3
Zweifamilienhäuser	39	21,1	2,2
Dreifamilienhäuser	29	19,6	2,6

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.) sowie Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze in Wohnungseigentumsanlagen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden nur 16 Kauffälle (Vorjahr: 127) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 14,9 Mio. Euro) registriert.

Von den 127 Kauffällen im Vorjahr (2016) entfielen 92 Kauffälle (Erstverkäufe) auf Pflegeappartements an der Martha- und Küpperstraße mit einem Geldumsatz von 13,7 Mio. Euro.

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

2014 bis 2017	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
Neubau Preisspanne von - bis	13.500,-- Euro 8.900,-- bis 18.000,-- Euro	13.700,-- Euro 12.500,-- bis 22.000,-- Euro	5.200,-- Euro 2.500,-- bis 7.900,-- Euro
Wiederverkäufe Preisspanne von - bis	6.500,-- € 3.000,-- bis 10.000,-- Euro	9.000,-- € 5.000,-- bis 13.000,-- Euro	2.500,-- € 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 2016 lagen keine Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau vor). Der Erbbauzinssatz betrug im Jahre 2012 3,0 %.

Im Berichtsjahr wurde nur ein Kauffall für ein Mehrfamilienhausgrundstück mit einem Flächenumsatz von insgesamt 0,04 ha registriert (2012 bis 2015 lagen keine Kauffälle vor; 2016 lag jeweils ein Kauffall für ein Gewerbegrundstück und für ein Mehrfamilienhausgrundstück 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

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr wurden nur 10 Kauffälle (Vorjahr: 18) mit einem Geldumsatz von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 3,4 Mio. Euro) registriert.

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):		<u>60.000,-- Euro</u>
Sachwert des unbelasteten Grundstücks (ebf):		240.000,-- Euro
Sachwertfaktor für unbelastete Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) in Dinslaken (siehe Kapitel 5.1.6)		1,094
Marktangepasster Sachwert:	240.000,-- Euro x 1,094 =	262.560,-- Euro
abzüglich Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:		<u>- 60.000,-- Euro</u>
Marktangepasster Gebäudewert:		202.560,-- Euro
<u>zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts gem. WertR 2006 Nr. 4.3.2.2:</u>		
Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen:		40 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts:		40 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks: (Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften; siehe Kapitel 5.1.7)		rd. 2,00 %
Angemessene Bodenwertverzinsung:	60.000,-- Euro x 2,00 % =	1.200,-- Euro
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:		<u>- 454,05 Euro</u>
Differenz:		745,95 Euro
Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 2,00 %		27,36
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	745,95 Euro x 27,36 =	<u>20.409,-- Euro</u>
Marktangepasster Wert: (202.560,-- Euro + 20.409,-- Euro)		222.969,-- Euro
Wert des Erbbaurechts:		<u>rd. 223.000,-- Euro</u>

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

Achtung: Modellwechsel

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz identisch.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „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 zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart.

Zur einheitlichen Handhabung in Deutschland wurde im Jahr 2014/15 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eine Ertragswertlinie (EW-RL) erarbeitet und am 04.12.2015 veröffentlicht. Zur einheitlichen Handhabung in NRW hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das **Modell mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)** verwendet. Die Anwendung dieses Modells wird empfohlen mit dem Ziel, eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüssen zu erreichen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus.

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 das Modell Stand 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) zugrunde!

Aufgrund der Änderung der Bewirtschaftungskosten im o.a. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nicht mit denen der Vorjahre vergleichen. Bis 2016 wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten der in der II. BV veröffentlichten Maximalwerte unter Berücksichtigungen der jeweiligen Aktualisierungen ermittelt.

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.

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	<p><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</p> <p><u>Nutzfläche</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte (gleiche Gesamtnutzungsdauer wie im Sachwertverfahren)</p> <p>60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre ± 10 Jahre für Garagen; bei Einfamilienhäuser i.d.R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV und Nr. 9 EW-RL</p> <p>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 der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bestimmt. Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden für die Auswertung ausgeschlossen.</p>
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL</p> <p>Kaufverträge, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.</p> <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 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. Die einzelnen Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertliste 2018 aufgelistet dargestellt. Unter der Internetadresse http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken/ kann die Bodenrichtwertliste kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden. 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 Reihenendhäuser + 5 % für Reihenmittelhäuser</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 m² Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurden je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p> <table> <tr> <td>Reihenmittelhaus</td> <td>=> 110 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Reihenendhaus, Doppelhaushälfte</td> <td>=> 120 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>=> 150 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Zweifamilienhaus</td> <td>=> 180 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</td> <td>=> 190 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Eigentumswohnungen</td> <td>=> 110 m² Wohnfläche</td> </tr> </table>	Reihenmittelhaus	=> 110 m ² Wohnfläche	Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	=> 120 m ² Wohnfläche	Einfamilienhaus	=> 150 m ² Wohnfläche	Zweifamilienhaus	=> 180 m ² Wohnfläche	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=> 190 m ² Wohnfläche	Eigentumswohnungen	=> 110 m ² Wohnfläche
Reihenmittelhaus	=> 110 m ² Wohnfläche												
Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	=> 120 m ² Wohnfläche												
Einfamilienhaus	=> 150 m ² Wohnfläche												
Zweifamilienhaus	=> 180 m ² Wohnfläche												
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=> 190 m ² Wohnfläche												
Eigentumswohnungen	=> 110 m ² Wohnfläche												
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL</p> <p>Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. In diesem Grundstücksmarktbericht wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016; redaktionell angepasst am 19.07.2016) unter Berücksichtigung der jährlichen Wertfortschreibung ermittelt. Die Modellkomponenten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind zu veröffentlichen (siehe Kapitel 8.2).</p> <p>Die Bewirtschaftungskosten, die diesem Grundstücksmarktbericht zugrunde liegen, unterscheiden sich zu den Vorjahren durch andere Wertansätze für Bewirtschaftungskosten. Daher ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten (Liegenschaftszinssätze) der Vorjahre nicht sachgerecht.</p>												
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL)												
Bodenwertansatz	<p>Es wurde grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen (Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale wie ggf. Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung).</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile (Baulandflächen) und Nebenflächen wurden abgespalten.</p>												

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

Die in den Kapiteln 5.1.7 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser, 5.2.1 für Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts-/Bürogebäude und reinen Gewerbegrundstücken und 6.4.4 für Wohnungseigentum in Wohnanlagen mit 4 WE bis 30 WE, Zwei- und Dreifamilienhäuser ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrundeliegende Modell verwendet wird.

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben werden in den Tabellen die Fallzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt neben dem Mittelwert die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. 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 und in der Individualität der Kaufpreise wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Hinweis: Die zur Mittelbildung herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier **nicht** berücksichtigt.

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/m² bzw. des Rohertrages; bei einem höheren Mietwert bzw. bei einem höheren Rohertrag sinkt 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 in den Kapitel 5.1.7, 5.2.1 und 6.4.4 aufgeführten Liegenschaftszinssätze abweichen.

8.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten eines Ertragswertobjektes setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen. Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.

Die nachfolgenden angegebenen Modellwerte (Ansätze) für Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015. Zur Vermeidung von Wertsprüngen wurde eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Für die Verwaltungskosten wurden die Werte auf volle Euro-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle gerundet. Diese Anpassung erfolgte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssätze vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Verbraucherpreisindex für Deutschland

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	87,5
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,8

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für diesen Grundstücksmarktbericht folgende Bewirtschaftungskosten verwendet.

Wohnnutzung

Verwaltungskosten in Euro

Beschreibung	2015	2016	2017	2018
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	280	281	284	288
jährlich je Eigentumswohnung	335	336	339	344
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	37	37	37	38

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2015	2016	2017	2018
Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,0	11,0	11,1	11,3
Euro jährlich je Garage	65,0	65,2	65,7	66,8
Euro jährlich je Carport	40,0	40,1	40,4	41,1
Euro jährlich je Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung, unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Gewerbliche Nutzung**Verwaltungskosten**

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3 %	bis 8 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mietqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3 %	bis 8 %
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Laden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

8.3 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sogenannten Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit den Verkehrswert (Marktwert) anzupassen. Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Zeitwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Zeitwert der Außenanlagen berechnet. Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des **Sachwertfaktors** zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen.

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

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

heruntergeladen werden.

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 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 Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc.. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016 und 11.07.2017)
Korrekturfaktor	1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser Der Zuschlag für Zweifamilienhäuser betrifft sowohl freistehende als auch ein- bzw. zweiseitig angebaute Häuser und ist in dem Mehraufwand für Sanitär, Technik und innere Erschließung begründet.
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 die 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 / Einfamiliengebäude (Basis 2010 = 100), veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr (ab 1960)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre gemäß Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW (Stand 21.07.2016 und 11.07.2017) Garagen: 60 Jahre ± 10 Jahre; bei Einfamilienhäuser i.d.R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt
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 (Stand 21.07.2016 und 11.07.2017) Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktiver Baujahr ergeben.
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 ($\geq 6.000,-$ Euro und $\leq 15.000,-$ 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; vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis

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 %); Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind in den NHK 2010 ohne Drempel kalkuliert
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 %); die NHK 2010 unterstellt bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1,0 m
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 8 %); die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8)
Nebengebäude	nach Zeitwert der Nebengebäude

9 Mieten

Mietspiegel 2018/2019 für die Stadt Dinslaken

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

Der Mietspiegel der Stadt Dinslaken ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau.

Unterscheidungskriterien sind u.a. das Baujahr des Gebäudes, die Lage sowie die Ausstattung der Wohnung.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für die Stadt Dinslaken (Stand: 1. Januar 2018) wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dinslaken.

Der Mietspiegel kann kostenlos im Bürgerbüro abgeholt werden.

Der Mietspiegel 2018/2019 kann aber auch auf der Homepage der Stadt Dinslaken unter der Adresse <http://www.dinslaken.de> eingesehen werden und als Dateien heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.03.2018)

Vorsitz	NN (Stelle zum Stichtag vakant) (Dipl.-Ing. Reinhold Beith bis zum 28.02.2018)	
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 2018
	Dipl.-Ing. Norbert Witte	seit 1990
ehrenamtliche Gutachter	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
ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde	Roland Schmette	seit 2015
	Steueramtsrätin Uta Jasper-Repking	seit 2017
	Steueramtsfrau Katharina Oyda (Stellvertreterin)	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
Vorsitz:	Stelle zurzeit vakant
Geschäftsführerin:	Dipl.-Ing. Martina Guttenberg 02064 / 66 - 443
Auskünfte:	02064 / 66 - 481 Frau Bröder 02064 / 66 - 698 Herr Gehringer
Öffnungszeiten:	Montag – Freitag 8 – 12 Uhr Montag – Donnerstag 14 – 16 Uhr
Fax:	02064 / 66 - 11810
E-Mail:	gutachterausschuss@dinslaken.de
Internet:	http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken http://www.boris.nrw.de

10.3 Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse

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

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

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, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446

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

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 ²
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*	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gesamtbevölkerung	71.067	70.785	70.461	71.061	70.907	70.677
davon weiblich	36.558	36.441	36.253	36.389	36.326	36.270
davon männlich	34.509	34.344	34.208	34.672	34.581	34.407
Altersgruppe*						
0 - 5 Jahre	3.004	3.087	3.050	3.173	3.270	3.346
6 - 15 Jahre	5.587	5.764	5.714	5.764	5.665	5.602
16 - 18 Jahre	2.118	2.187	2.110	2.090	1.993	1.932
19 - 24 Jahre	5.068	4.829	4.666	4.739	4.554	4.222
25 - 64 Jahre	40.036	40.022	39.786	39.899	39.793	39.503
65 Jahre und älter	14.854	14.936	15.135	15.396	15.632	16.072
Ausländer*						
Gesamtzahl	5.427	5.485	5.537	6.551	6.744	6.681
davon weiblich	2.709	2.757	2.777	3.078	3.202	3.256
davon männlich	2.718	2.728	2.760	3.473	3.542	3.425
Religion*						
Evangelisch	22.901	22.461	21.914	21.490	21.171	20.869
Katholisch	24.084	23.680	23.195	22.853	22.555	22.318
Sonstige	24.082	24.644	25.352	26.718	27.181	27.490

* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.2017)

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: 44 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 April 2018

gez. Beith
Stellvertretender Vorsitzender

Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

www.boris.nrw.de

