



Grundstücksmarktbericht 2019
für die Stadt Dinslaken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

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 2019,
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	21
3.2	unbebaute Grundstücke	23
3.3	bebaute Grundstücke	27
3.4	Wohnungseigentum	29
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	30
4	Unbebaute Grundstücke	32
4.1	Individueller Wohnungsbau	32
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	35
4.3	Gewerbliche Bauflächen	38
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	42
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
4.7	Bodenrichtwerte	44
4.7.1	Definition	44
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	51
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	51
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	52
4.7.5	Indexreihen	60
5	Bebaute Grundstücke	66
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	67
5.1.1	Erstverkäufe (Neubauten)	70
5.1.2	Weiterveräußerungen (Altbauten)	70
5.1.3	Durchschnittspreise	76
5.1.4	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	82
5.1.5	Indexreihen	82
5.1.6	Sachwertfaktoren	83
5.1.7	Liegenschaftszinssätze	94
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	102
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	102
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	106
5.2.3	Indexreihen	107
5.2.4	Durchschnittspreise	107
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	107
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	107
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	108
5.3.3	Indexreihen	108
5.3.4	Durchschnittspreise	108

5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	108
6	Wohnungs- und Teileigentum	109
6.1	Wohnungseigentum	109
6.2	Erstverkäufe nach Neubau	111
6.3	Erstverkäufe nach Umwandlung	113
6.4	Weiterverkäufe	113
	6.4.1 Durchschnittspreise	116
	6.4.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	122
	6.4.3 Indexreihen	122
	6.4.4 Liegenschaftszinssätze	124
	6.4.5 Rohertragsfaktoren	128
6.5	Teileigentum	128
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	130
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	130
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	130
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	131
8	Modellbeschreibungen	133
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	133
8.2	Bewirtschaftungskosten	136
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	139
9	Mieten	144
10	Kontakte und Adressen	145
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	145
10.2	Kontakt	145
10.3	Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse	146
10.4	Weitergehende Informationen und Internetverweise	146
11	Anlagen	148
11.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	148
11.2	Auszug aus der Gebührenordnung	149

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 Abs. 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 ergänzender Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Abs. 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 bzw. des 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 Abs. 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:

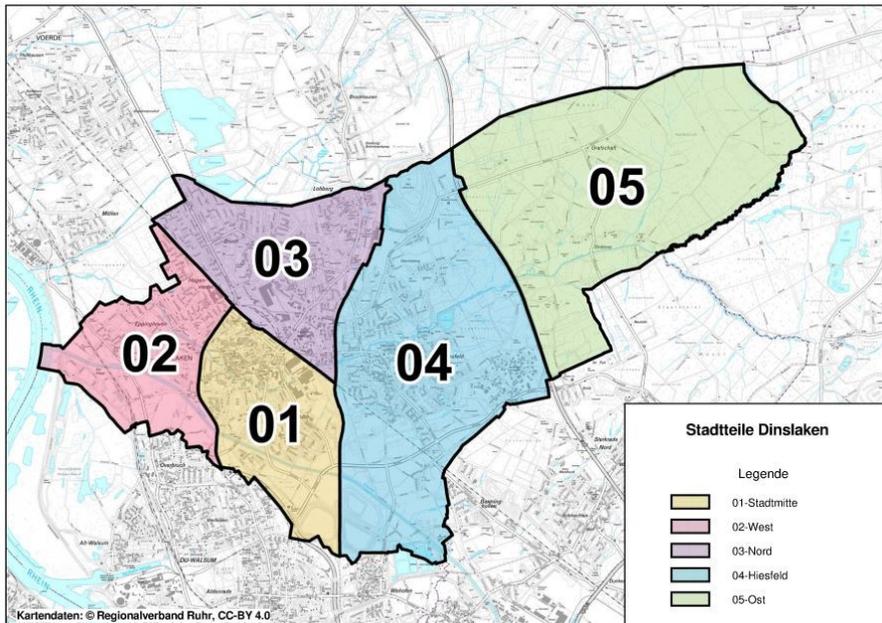
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erarbeitung der Bodenrichtwertübersicht und des Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitung der Wertermittlung,
- Analyse des Grundstücksmarktes,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

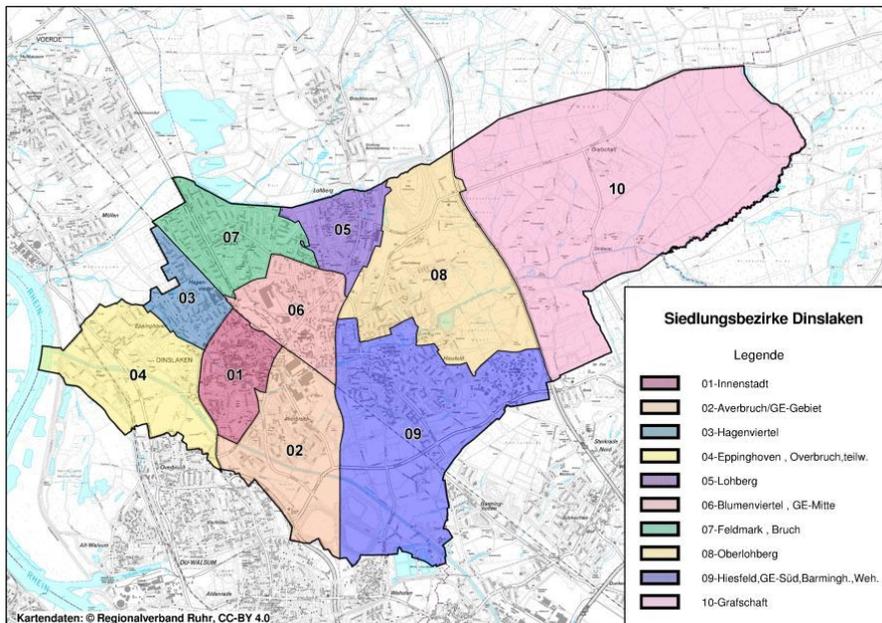
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

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 Stadtbezirken**



Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse im Kreis Wesel

Es existieren im Bereich des Kreises Wesel vier Gutachterausschüsse. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Städten Dinslaken, Moers und Wesel sind für ihre jeweiligen Stadtgebiete, 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 2018 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 607 Kauffällen (2017: 615) einen Geldumsatz von 165,8 Mio. Euro (2017: 132,6 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 58,1 ha (2017: 38,4 ha) erreicht.

Die Zahl der geeigneten Kauffälle ist gegenüber 2017 um rd. 1,3 % (- 8 Kauffälle) gefallen.

Der Geldumsatz hat mit 165,8 Mio. Euro einen Spitzenwert erreicht. So hoch lag der Geldumsatz bisher noch in keinem anderen Jahr (bisheriger Höchstwert der letzten 10 Jahre lag im Jahr 2016 bei 153,6 Mio. Euro). Gegenüber dem Vorjahr wurden rd. 33,2 Mio. Euro mehr umgesetzt, das entspricht einer Steigerung um rd. 25,0 %. Grund dafür war ein Paketverkauf (mehrere Objekte; ein Kaufpreis) mit einem Geldumsatz von rd. 20,0 Mio. Euro und der Verkauf eines Industriegrundstücks mit einem Geldumsatz von rd. 7,0 Mio. Euro.

Unbebaute Grundstücke

Die Nachfrage nach baureifen Grundstücken übersteigt bei weitem das Angebot. Es gibt derzeit in diesem Bereich mehr Kaufinteressenten als Verkaufsobjekte. In der Stadt Dinslaken gibt es keine neuen Baugebiete, bis auf das Gelände der Zeche Lohberg. 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. Aufgrund des Mangels an Baugrundstücken sind die Leute bereit höhere Preise für Baulücken und sogen. „bebaute Baulücken“ zu zahlen. Bei den „bebauten Baulücken“ werden die Freilegungskosten i.d.R. vom Erwerber getragen, damit der Erwerber seine Bebauung realisieren kann (Baulückenzuschlag).

Gegenüber dem Jahr 2017 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 20,0 % (- 23 Kauffälle) von 115 Kauffälle auf 92 Kauffälle gesunken. Im Vergleich mit dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 59,9 % (+ 10,6 ha) von 17,7 ha auf 28,3 ha zu und der Geldumsatz um rd. 29,7 % (+ 4,9 Mio. Euro) von 16,5 Mio. Euro auf 21,4 Mio. Euro zu. Grund dafür war der Verkauf eines Industriegrundstücks mit einem Geldumsatz von rd. 7,0 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 6,3 ha.

Im Berichtszeitraum wurden 42 Kauffälle (Vorjahr 64 Kauffälle) mit 42 Baugrundstücken (Vorjahr 67 Baugrundstücke) über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (individuelle Bauweise) registriert. Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

Außerdem konnten 6 Kauffälle (Vorjahr 8 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 3,5 Mio. Euro) für den Geschosswohnungsbau und gemischt nutzbare Grundstücke sowie 9 Kauffälle (Vorjahr 12 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 10,2 Mio. Euro (Vorjahr 4,0 Mio. Euro) für gewerblich nutzbare Grundstücke registriert werden.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser), für den Geschosswohnungsbau (Wohnbauflächen in Wohngebieten) und für Kerngebietsflächen sind konstant geblieben. In 6 von 7 Bodenrichtwertzonen für Mischgebietsflächen wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2019 um 5 Euro/m² erhöht. Die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Außenbereich wurden um 5 Euro/m² erhöht. Der Bodenrichtwert für das „Gewerbegebiet Mitte“ wurde um 15 Euro/m² und die beiden Bodenrichtwerte für das „Gewerbegebiet Süd“ wurden um jeweils 5 Euro/m² erhöht. Die übrigen Bodenrichtwerte für Gewerbe- / Industrieflächen sind konstant geblieben.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind konstant geblieben.

Detaillierte Angaben über das Preisniveau der unbebauten Grundstücke sind an dieser Stelle nicht möglich. Diese Angaben enthält die aktuelle Bodenrichtwertkarte, 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 2018 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 2017 um rd. 8,9 % (+ 21 Kauffälle) von 235 Kauffälle auf 256 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz hat mit 101,9 Mio. Euro (2017 = 73,4 Mio. Euro) einen Spitzenwert erreicht und ist um rd. 38,8 % (+ 28,5 Mio. Euro) gestiegen. So hoch lag der Geldumsatz noch in keinem anderen Jahr (bisheriger Höchstwert der letzten 10 Jahre lag im Jahr 2016 bei 79,1 Mio. Euro. Grund dafür war ein Paketverkauf (mehrere Objekte; ein Kaufpreis) mit einem Geldumsatz von rd. 20,0 Mio. Euro.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 256 Kauffällen entfielen 185 Kauffälle (rd. 72,3 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 49,8 Mio. Euro (rd. 48,9 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 185 Kauffällen entfielen nur 4 Kauffälle auf die Neubauten mit einem Geldumsatz von 1,6 Mio. Euro.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 50 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 21,6 Mio. Euro, 7 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 5,5 Mio. Euro und 14 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 25,0 Mio. Euro veräußert.

Der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Altbau) liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.300 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1978) und ist gegenüber dem Jahr 2017 (durchschnittlicher Preis rd. 1.950 Euro/m² Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1977) um rd. 17,9 % gestiegen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Altbauten) liegt der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) bei rd. 2.370 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1986). Hier war gegenüber dem Vorjahr (rd. 2.010 Euro/m² Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1983) ein Preisanstieg von rd. 17,9 % zu verzeichnen. Für ein Reihen- und Reihemittelhaus (Altbauten) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) von rd. 1.990 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1983) gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.720 Euro/m²; durchschnittliches Baujahr 1983) um rd. 15,7 % gestiegen.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 wechselten mit 204 Kauffälle im Bereich des Wohnungseigentums rd. 6,4 % weniger Objekte den Eigentümer als im Vorjahr (218 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit 30,7 Mio. Euro um rd. 13,5 % (Vorjahr 35,5 Mio. Euro) gefallen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden mit 20 Kauffälle rd. 50,0 % weniger Eigentumswohnungen als im Vorjahr (43 Kauffälle) veräußert. Der Geldumsatz ist hier mit 6,6 Mio. Euro um rd. 50,0 % (Vorjahr 13,2 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. 9,2 % höhere Preise als im Vorjahr gezahlt worden. Der durchschnittliche Kaufpreis (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) lag hier im Durchschnitt bei rd. 3.210 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr rd. 2.940 Euro/m² Wohnfläche). In Spitzenlagen wurden bis zu 3.540 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Für neuerrichtete Eigentumswohnungen wurden Preise von 194.800 Euro bis 499.900 Euro (im Mittel 311.900 Euro) gezahlt. Die Wohnungen hatten eine Größe von 56 m² bis 145 m² (im Mittel 97 m²).

180 Kauffälle entfallen auf die Weiterverkäufe. Das sind 9 Kauffälle (rd. 5,3 %) mehr als im Vorjahr (171 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 23,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (rd. 20,8 Mio. Euro) um rd. 14,4 % gestiegen. Der Durchschnittswert (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) liegt mit rd. 1.530 Euro/m² Wohnfläche um rd. 4,1 % über dem Vorjahreswert von 1.470 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. 680 Euro/m² Wohnfläche und rd. 2.790 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. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Grundstückskaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2018 notariell abgeschlossen und bis zum 04. Januar 2019 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 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 643 Urkunden von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 665 (einschließlich derer mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen). 2018 waren 58 Kaufverträge (2017 = 33) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2018 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 607 Kauffällen (2017: 615 Kauffälle) einen Geldumsatz von 165,8 Mio. Euro (2017: 132,6 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 58,1 ha (2017: 38,4 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.

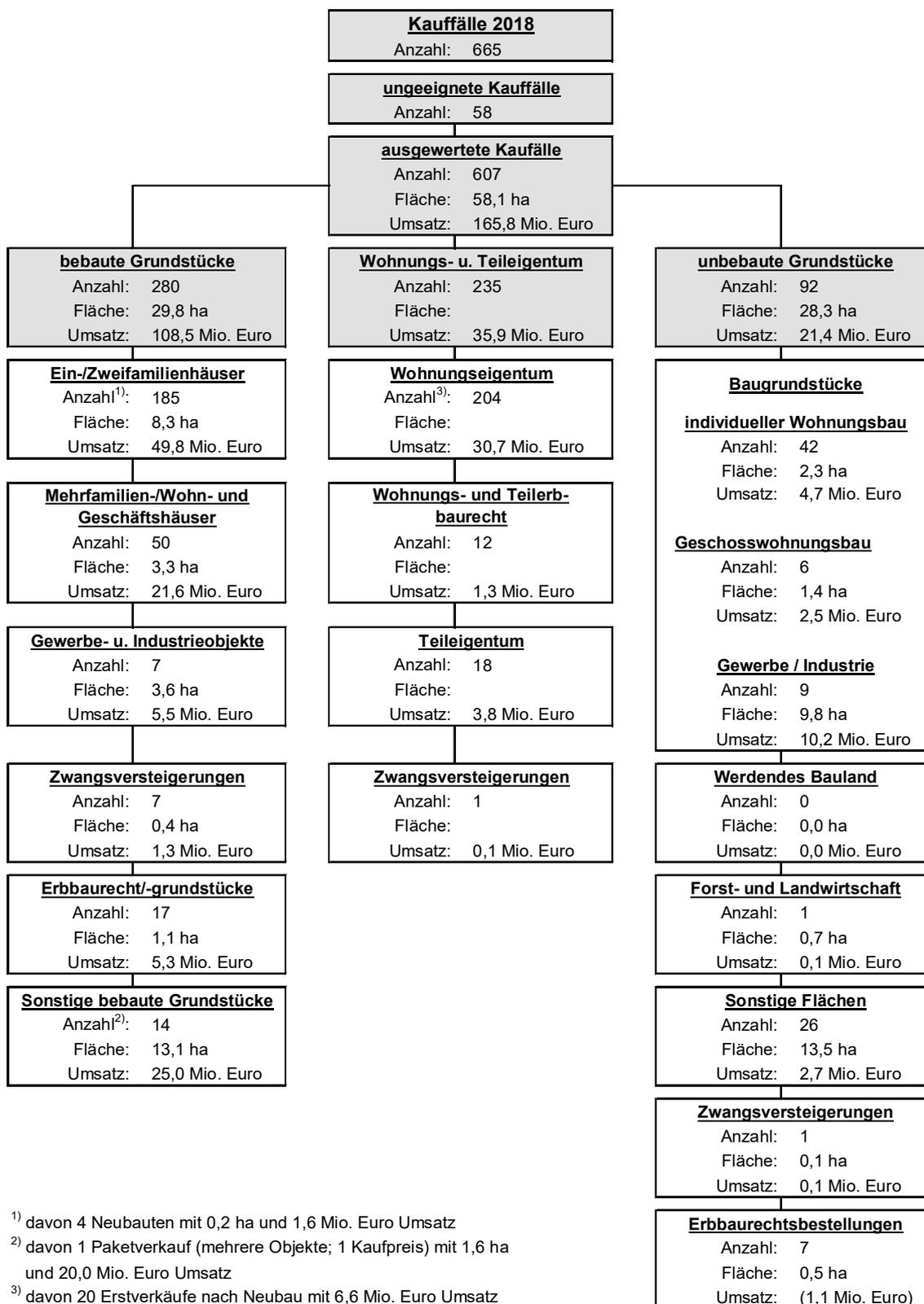
Der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

Die Anzahl der Kauffälle der einzelnen Teilmärkte sowie die entsprechend umgesetzte Fläche und der Geldumsatz stellen sich wie folgt dar:

Verteilung der Kauffälle 2018 auf die Grundstücksteilmärkte

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz



¹⁾ davon 4 Neubauten mit 0,2 ha und 1,6 Mio. Euro Umsatz

²⁾ davon 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 1,6 ha und 20,0 Mio. Euro Umsatz

³⁾ davon 20 Erstverkäufe nach Neubau mit 6,6 Mio. Euro Umsatz und 4 Erstverkäufe nach Umwandlung mit 0,3 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

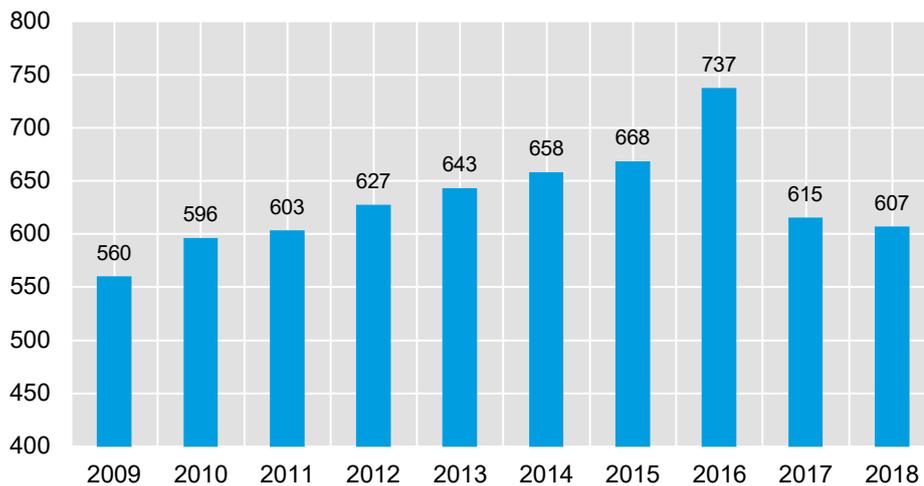
Im Jahre 2018 sind in der Geschäftsstelle 607 Kauffälle ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 1,3 % gefallen (- 8 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 631 Kauffälle).

Die Anzahl der Kauffälle ist bei den „unbebauten Grundstücken“ um rd. 20,0 % gesunken (- 23 Kauf-fälle). Bei den „bebauten Grundstücken“ ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 12,9 % gestiegen (+ 32 Kauffälle). Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ war ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,7 % von 252 Kauffälle im Vorjahr auf 235 Kauffälle zu verzeichnen.

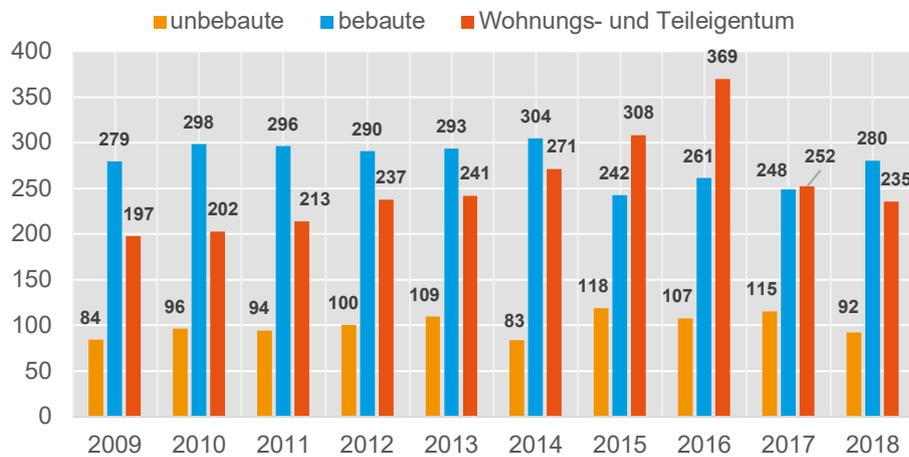
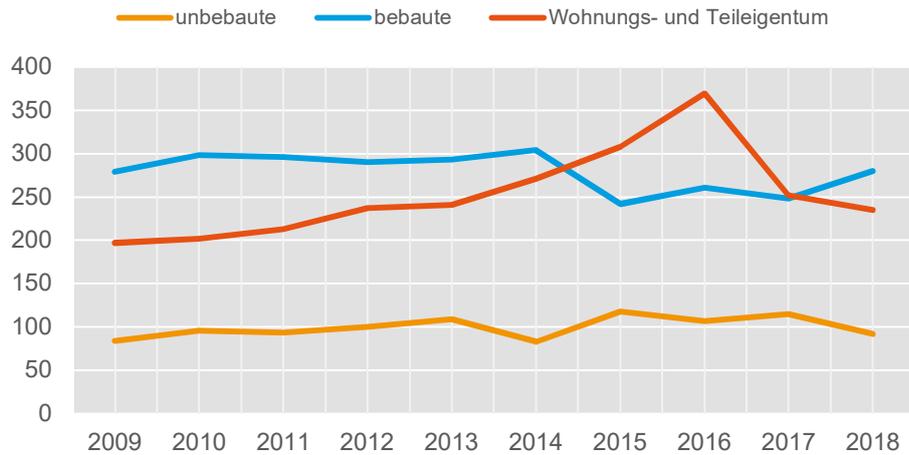
Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten
seit 2009

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Verträge	560	596	603	627	643	658	668	737	615	607
davon										
unbebaute Grundstücke	84	96	94	100	109	83	118	107	115	92
bebaute Grundstücke	279	298	296	290	293	304	242	261	248	280
Wohnungs- und Teileigentum	197	202	213	237	241	271	308	369	252	235

Anzahl der Kauffälle
seit 2009



Anzahl Kauffälle in den Teilmärkten seit 2009



3.1.2 Flächenumsatz

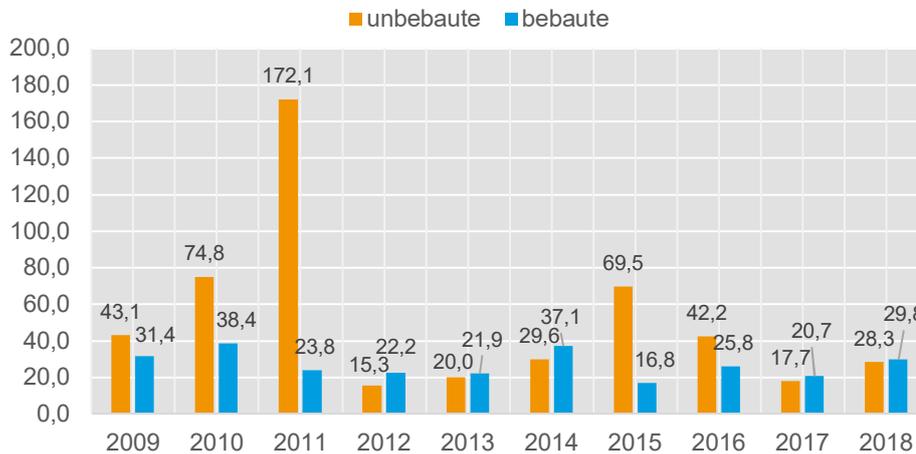
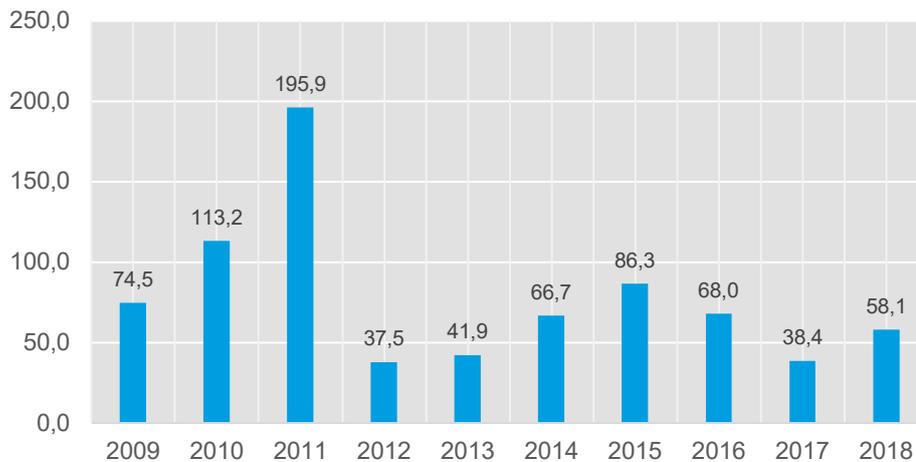
Im Geschäftsjahr ist der Flächenumsatz um rd. 51,3 % von rd. 38,4 ha im Vorjahr auf rd. 58,1 ha gestiegen und liegt damit unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 78,1 ha). Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 29,8 ha (rd. 51,3 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 44,0 % gestiegen. Bei den „unbebauten Grundstücken“ (rd. 48,7 % des Flächenumsatzes) ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 59,9 % von 17,7 ha auf 28,3 ha gestiegen.

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

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2009
in ha

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Flächenumsatz	74,5	113,2	195,9	37,5	41,9	66,7	86,3	68,0	38,4	58,1
davon										
unbebaute Grundstücke	43,1	74,8	172,1	15,3	20,0	29,6	69,5	42,2	17,7	28,3
bebaute Grundstücke	31,4	38,2	23,8	22,2	21,9	37,1	16,8	25,8	20,7	29,8

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2009
in ha



3.1.3 Geldumsatz

Der Gesamtumsatz hat mit 165,8 Mio. Euro einen Spitzenwert erreicht. So hoch lag der Geldumsatz bisher noch in keinem anderen Jahr (bisheriger Höchstwert der letzten 10 Jahre lag im Jahr 2016 bei 153,6 Mio. Euro). Gegenüber dem Vorjahr wurden rd. 33,2 Mio. Euro mehr umgesetzt, das entspricht einer Steigerung um rd. 25,0 %. Der Geldumsatz liegt damit deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd.126,8 Mio. Euro).

Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 108,5 Mio. Euro (rd. 65,4 % des Geldumsatzes). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 42,0 % von 76,4 Mio. Euro im Vorjahr

auf 108,5 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen. Grund dafür war ein Paketverkauf (mehrere Objekte; ein Kaufpreis) mit einem Flächenumsatz von rd. 1,6 ha und einem Geldumsatz von rd. 20,0 Mio. Euro.

Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 29,7 % von 16,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 21,4 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen. In einem Kaufvertrag wurde für ein Industriegrundstück ein Spitzenwert von rd. 7,0 Mio. Euro gezahlt.

Bedingt durch den Rückgang bei den „Erstverkäufen nach Neubau“ (siehe auch Kapitel 6.6) ist bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,6 % von 39,7 Mio. Euro auf 35,9 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.

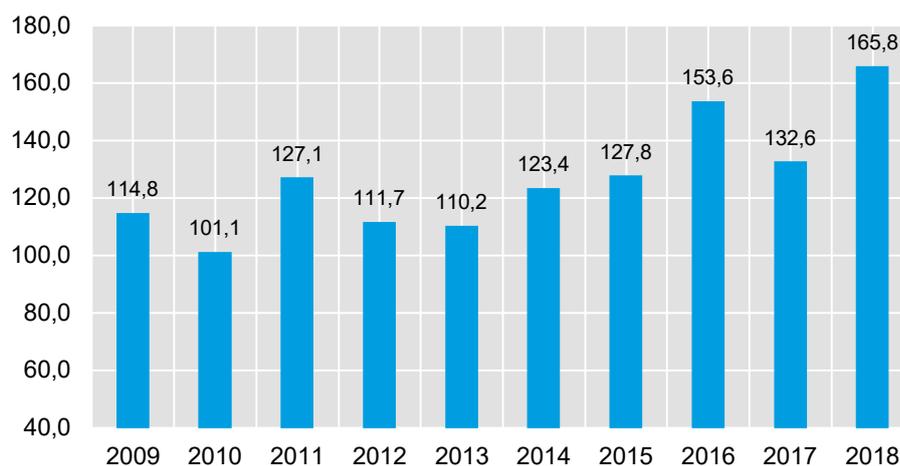
Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2009

in Mio. Euro

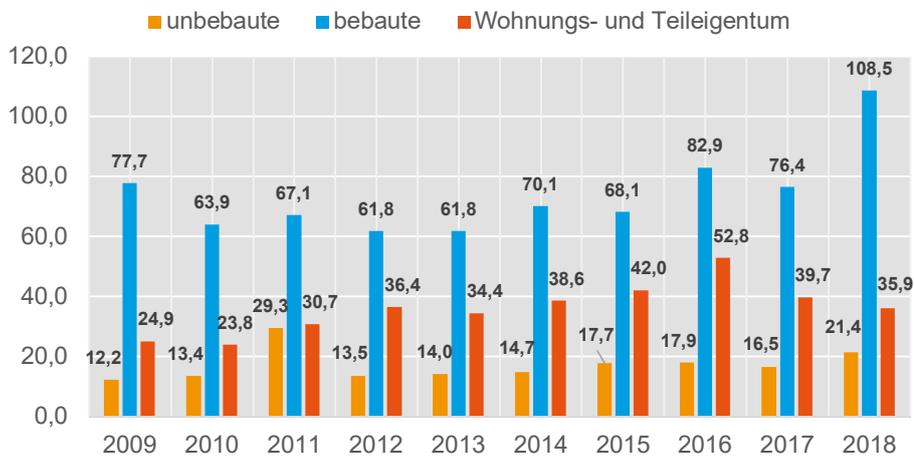
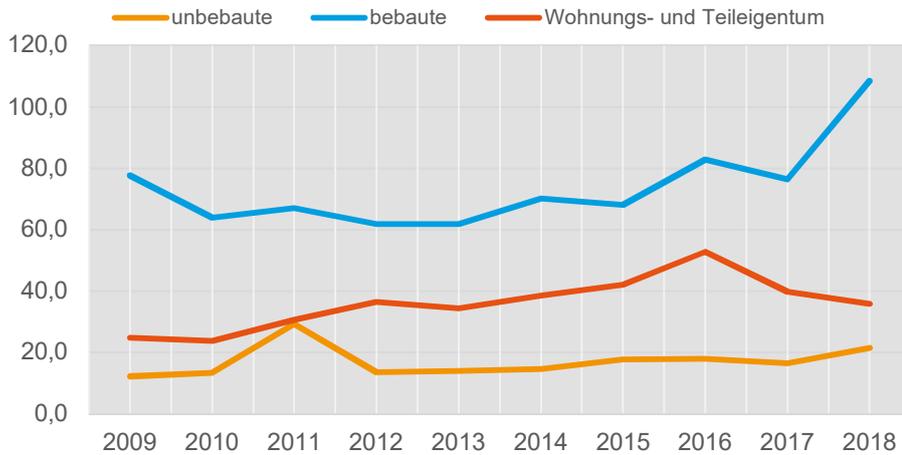
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz	114,8	101,7	127,1	111,7	110,2	123,4	127,8	153,6	132,6	165,8
davon										
unbebaute Grundstücke	12,2	13,4	29,3	13,5	14,0	14,7	17,7	17,9	16,5	21,4
bebaute Grundstücke	77,7	63,9	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5
Wohnungs- und Teileigentum	24,9	23,8	30,7	36,4	34,4	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2009

in Mio. Euro



Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2009
in Mio. Euro



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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2018
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	147	15,0	49,6
02-West	81	2,8	18,7
03-Nord	178	10,0	54,2
04-Hiesfeld	195	11,8	40,1
05-Ost	6	18,5	3,2
insgesamt	607	58,1	165,8

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.

2018 wurden insgesamt 9 Versteigerungs-Beschlüsse (im Jahr 2017 waren es 9 Beschlüsse), davon 7 bebaute Grundstücke bzw. Erbbaurechtsgrundstücke, 1 Wohnungs- und Teileigentum und 1 unbebautes Grundstück, registriert.

Zwangsversteigerungen seit 2012

Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	0	0	0	2	1	0	1
bebaute Grundstücke	9	7	10	6	3	3	7
Wohnungs- und Teileigentum	10	7	16	7	4	6	1
insgesamt	19	14	26	15	8	9	9

Zwangsversteigerungen seit 2012

Umsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	0	0	0	0,4	0,2	0,0	0,1
bebaute Grundstücke	2,1	0,9	1,6	2,0	0,4	1,2	1,3
Wohnungs- und Teileigentum	1,5	0,6	1,0	1,1	0,2	0,6	0,1
insgesamt	3,6	1,5	2,6	3,5	0,8	1,8	1,5

Für den Zuschlagswert im Rahmen der Zwangsversteigerungen war eine Streuung von 66 bis 101 % (2017: 70 % bis 133 %) zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte ersichtlich.

Der durchschnittliche Quotient des Verhältnisses „Verkehrswert zum Höchstgebot“ betrug 81 % gegenüber 100 % im Jahr 2017. Dabei lag der Quotient bei den bebauten Grundstücken bei 83 % (2017: 90 %) und beim Wohnungs-/Teileigentum bei 75 % (2017: 106 %).

Zwangsversteigerungen 2018
Zuschlagswerte

Teilmarkt	Anzahl	Zuschlagswert in % des Verkehrswertes	
		Mittelwert	Spanne
unbebaute Grundstücke	1	75 %	75 %
bebaute Grundstücke	7	83 %	66 % bis 101 %
Wohnungs- und Teileigentum	1	77 %	77 %
insgesamt	9	81 %	66 % bis 101 %

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 Reihenhausbauweise 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 Bauernwartung 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 (Bauernwartungs- 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 2018 mit 92 Kauffällen ein Geldumsatz von 21,4 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 28,3 ha erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 20,0 % gefallen (- 23 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 99 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 29,7 % von 16,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 21,4 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen. Grund dafür war der Verkauf eines Industriegrundstücks mit einem Kaufpreis von rd. 7,0 Mio. Euro und einer Größe von rd. 6,3 ha. Der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 17,2 Mio. Euro). Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 59,9 % zu.

Von den insgesamt 92 Kauffällen fielen 42 (rd. 45,7 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 4,7 Mio. Euro (rd. 22,0 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 34,4 % gesunken (- 22 Kauffälle) und der Geldumsatz ist um rd. 35,6 % gesunken (- 2,6 Mio. Euro).

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 2009

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	74	96	94	100	109	83	120	108	115	92
davon										
individueller Wohnungsbau	28	58	21	46	52	22	65	49	64	42
Geschosswohnungsbau	10	8	12	11	9	15	12	12	8	6
gewerblich nutzbare Grundstücke	10	7	12	10	11	11	9	12	12	9
Bestellung von Erbbaurechten	1	0	1	0	0	0	2	2	1	7
werdendes Bauland	0	1	2	5	1	0	1	4	2	0
Land- und Forstwirtschaft	14	7	14	8	4	9	14	4	1	1
sonstige Flächen	11	15	32	20	32	26	15	24	27	26
Zwangsversteigerungen	0	0	0	0	0	0	2	1	0	1

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2009

in ha

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Flächenumsatz	43,1	74,8	172,2	15,3	20,1	11,6	67,0	42,3	17,7	28,3
davon										
individueller Wohnungsbau	1,5	3,0	1,0	2,6	2,8	1,2	4,7	2,5	3,6	2,3
Geschosswohnungsbau	1,8	0,6	1,6	0,2	0,9	2,8	1,6	1,6	1,6	1,4
gewerblich nutzbare Grundstücke	3,0	1,7	2,3	3,0	2,9	4,1	2,3	8,5	4,6	9,8
Bestellung von Erbbaurechten	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5
werdendes Bauland	0,0	2,7	1,0	2,9	0,3	0,0	2,2	3,5	0,7	0,0
Land- und Forstwirtschaft	24,7	15,0	14,5	5,0	8,5	2,2	57,4	13,6	3,3	0,7
sonstige Flächen	12,0	51,8	151,7	1,6	4,7	1,3	1,2	12,0	3,9	13,5
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,1

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2009

in Mio. Euro

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz	12,3	13,4	29,4	13,5	14,1	14,8	18,2	18,1	16,5	21,4
davon										
individueller Wohnungsbau	2,7	5,9	1,9	6,0	6,5	2,9	8,3	5,3	7,3	4,7
Geschosswohnungsbau	5,0	1,1	3,2	0,5	3,2	6,4	3,9	4,0	3,5	2,5
gewerblich nutzbare Grundstücke	1,4	1,3	2,1	1,7	1,6	4,1	1,5	5,4	4,0	10,2
Bestellung von Erbbaurechten	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	0,1	1,1
werdendes Bauland	0,0	2,4	1,4	4,3	0,7	0,0	0,5	1,4	0,9	0,0
Land- und Forstwirtschaft	1,9	0,9	0,9	0,3	0,3	0,7	2,8	0,5	0,1	0,1
sonstige Flächen	1,2	1,8	19,7	0,7	1,8	0,7	0,6	0,6	0,6	2,7
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,0	0,1

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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2018
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	14	9,6	11,7
02-West	11	0,9	0,7
03-Nord	33	3,7	4,5
04-Hiesfeld	32	6,0	4,4
05-Ost	2	8,1	0,1
insgesamt	92	28,3	21,4

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 2018 mit 280 Kauffällen ein Geldumsatz von 108,5 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 29,8 ha erreicht. Der Geldumsatz hat einen Spitzenwert erreicht. So hoch lag der Geldumsatz noch in keinem anderen Jahr (bisheriger Höchstwert der letzten 10 Jahre lag im Jahr 2016 bei 82,9 Mio. Euro). Grund dafür war ein Paketverkauf (mehrere Objekte; ein Kaufpreis) mit einem Geldumsatz von rd. 20,0 Mio. Euro.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 12,9 % gestiegen (+ 32 Kauffälle). Damit ist die Anzahl der Kauffälle identisch mit dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 280 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 42,0 % von 76,4 Mio. Euro im Vorjahr auf 108,5 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen. Der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 73,8 Mio. €). Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 44,0 % zu.

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 2009

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	288	298	296	290	293	304	242	261	248	280
davon										
Ein- und Zweifamilienhäuser	191	165	187	202	210	206	165	177	185	185
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	40	29	39	36	37	44	40	47	32	50
Gewerbe- und Industrieobjekte	8	18	9	10	5	9	6	9	8	8
Sonstige Gebäude	30	56	43	19	26	28	17	7	10	14
Zwangsversteigerungen	7	7	9	8	7	10	5	3	2	7
Erbbaurecht/-grundstücke	12	23	9	15	8	7	9	18	10	17

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2009

in ha

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Flächenumsatz	31,4	38,4	23,8	22,2	21,9	37,1	16,7	25,8	20,7	29,8
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	7,9	7,2	10,1	11,0	11,4	11,6	9,7	9,9	10,7	8,3
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	5,1	1,8	4,4	2,7	2,1	4,6	2,7	4,8	3,1	3,3
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	0,7	24,4	3,4	3,1	6,4	3,1	1,4	2,6	2,4	3,6
Sonstige Gebäude	16,4	3,6	4,9	4,1	0,7	17,1	1,7	7,1	3,8	13,1
Zwangsversteige- rungen	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,2	0,2	0,4
Erbbaurecht/- grundstücke	0,7	0,9	0,4	0,7	0,7	0,2	0,7	1,2	0,5	1,1

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2009

in Mio. Euro

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz	77,7	63,9	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	34,9	32,7	38,1	41,2	43,1	39,8	34,4	42,4	44,5	49,8
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	33,6	7,8	16,6	11,0	12,6	21,6	23,1	25,5	22,6	21,6
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	1,2	12,7	5,3	3,2	1,6	3,1	3,4	5,5	4,5	5,5
Sonstige Gebäude	3,3	5,0	4,1	1,4	1,8	1,9	3,3	5,7	1,8	25,0
Zwangsversteige- rungen	2,0	1,9	1,4	2,1	1,0	1,5	1,9	0,4	1,2	1,3
Erbbaurecht/- grundstücke	2,7	3,8	1,6	2,9	1,7	2,2	2,0	3,4	1,8	5,3

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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2018

in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	60	5,4	25,2
02-West	35	1,9	10,8
03-Nord	96	6,3	43,7
04-Hiesfeld	85	5,8	25,7
05-Ost	4	10,4	3,1
insgesamt	280	29,8	108,5

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.

In dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wurde im Jahr 2018 mit 235 Kauffällen ein Geldumsatz von 35,9 Millionen Euro erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 6,7 % gefallen (- 17 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 253 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,6 % von 39,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 35,9 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Damit ist der Geldumsatz identisch mit dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 35,8 Mio. €).

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 2009

Anzahl der Kauffälle

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	205	202	213	237	241	271	308	369	252	235
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	177	182	191	214	211	247	214	221	218	204
Teileigentum ¹⁾	6	7	6	3	8	6	73	127	16	18
Wohnungs- und Teileerbbaurechte	11	7	8	10	17	6	14	17	12	12
Zwangsversteigerungen	11	6	8	10	5	12	7	4	6	1

Wohnungs- und Teileigentum seit 2009

Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz	23,8	23,9	30,7	36,4	34,5	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	20,9	21,8	27,3	33,0	31,1	36,6	29,9	36,3	35,5	30,7
Teileigentum ¹⁾	0,8	0,9	2,1	0,7	1,4	0,5	9,6	14,9	2,3	3,8
Wohnungs- und Teileerbbaurechte	1,3	0,7	0,8	1,2	1,6	0,6	1,4	1,4	1,3	1,3
Zwangsversteigerungen	0,8	0,5	0,5	1,5	0,4	0,9	1,1	0,2	0,6	0,1

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 2018
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	73	12,6
02-West	35	7,2
03-Nord	49	6,1
04-Hiesfeld	78	10,0
05-Ost	-	-
insgesamt	235	35,9

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurden in dem laufenden Jahr 2018 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 2018 von 0,1 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro um 1,0 Mio. Euro gestiegen. Der Umsatz im Teilmarkt „Erbbaurechtsbestellungen“ ist von 1,8 Mio. Euro auf 5,3 Mio. Euro um 3,5 Mio. Euro gestiegen. Im Teilmarkt „Wohnungs-/Teilerbbaurechte“ ist der Umsatz konstant bei 1,3 Mio. Euro geblieben.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke in den Teilmärkten seit 2013

Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Verträge	24	16	23	37	23	36
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	2	2	1	7
Erbbaugrundstücke	8	9	8	18	10	17
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	16	7	13	17	12	12
Geldumsatz in Mio. Euro	3,1	3,0	2,7	5,5	3,1	7,7
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0,1	0,7	0,1	1,1
Erbbaugrundstücke	1,6	2,3	1,3	3,4	1,8	5,3
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1,5	0,7	1,3	1,4	1,3	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 2018 lagen in dieser Kategorie 42 Kauffälle (ohne Zwangsversteigerungen) mit einem Flächenumsatz von 2,3 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 4,7 Mio. Euro vor. Das sind 22 Kauffälle (rd. 34,4 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 36,1 % und der Geldumsatz um rd. 35,6 % ab.

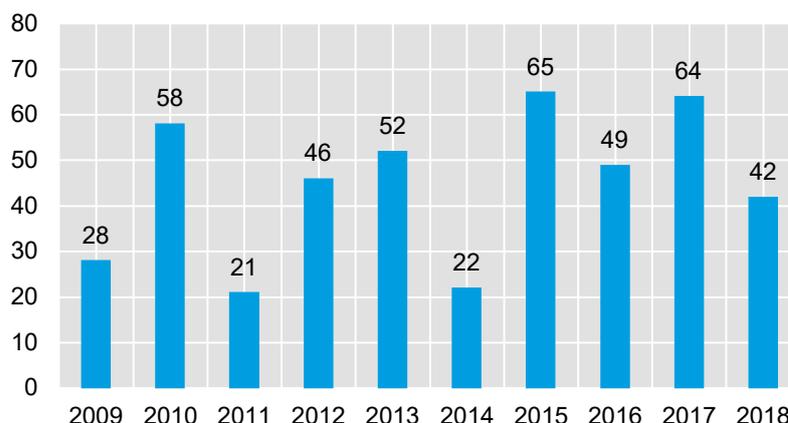
Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 17 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 80 und 365 Euro/m² Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, allen Größen und Erschließungszuständen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 226 Euro/m² Grundstücksfläche (2017: 225 Euro/m²). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung.

Im Stadtgebiet Dinslaken gibt es insgesamt 112 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen, davon 63 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) und 49 für den Geschosswohnungsbau.

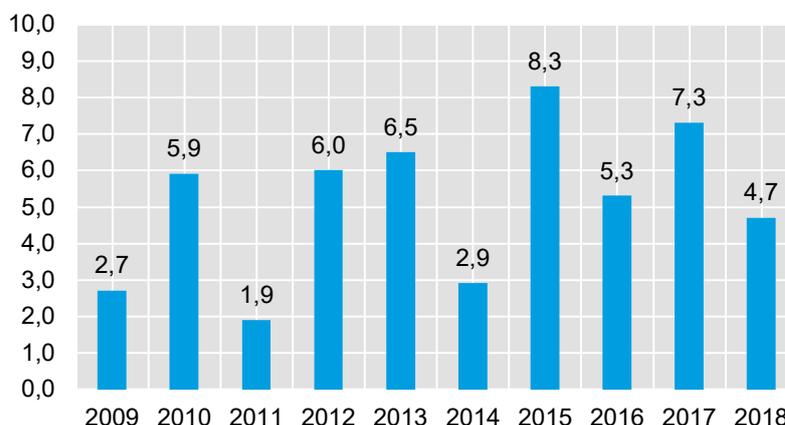
Umsatzentwicklung seit 2009

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2018	42	2,3	4,7

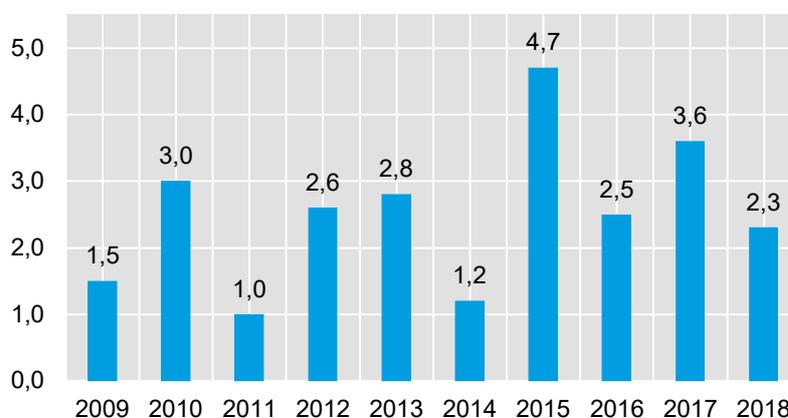
Anzahl der Kauffälle
seit 2009



Geldumsatz seit 2009
in Mio. Euro



Flächenumsatz seit 2009
in ha



Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

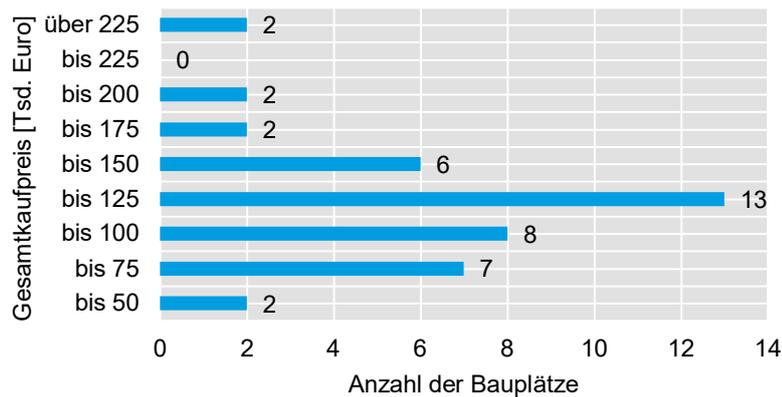
In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2018 in den Stadtteilen

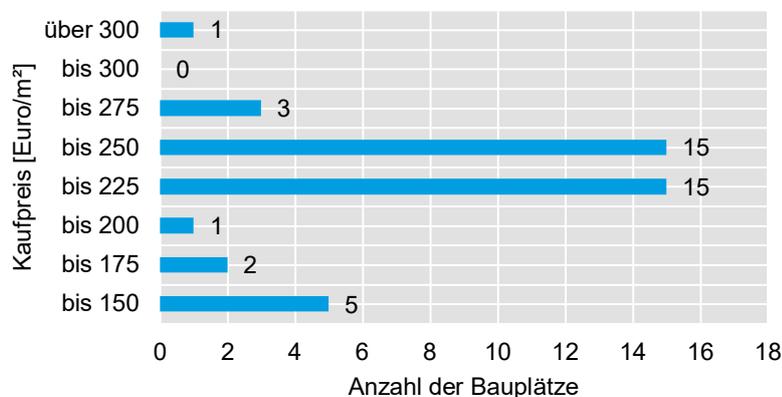
Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	2	0,1	0,2
02-West	5	0,3	0,6
03-Nord	25	1,1	2,5
04-Hiesfeld	10	0,8	1,4
05-Ost	-	-	-
insgesamt	42	2,3	4,7

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 (42 Bauplätze) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (42 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.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) sind konstant geblieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für den Bereich Dinslaken-Oberlohberg (Dickerstraße) erstmalig einen Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) eingeführt.

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, die zum 01.01.2019 um 5 Euro/m² erhöht wurden und in einer Preisspanne von 105 bis 185 Euro/m² Grundstücksfläche liegen. Die durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung abgeleitet aus den Bodenrichtwerten beträgt rd. 3,4 %.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

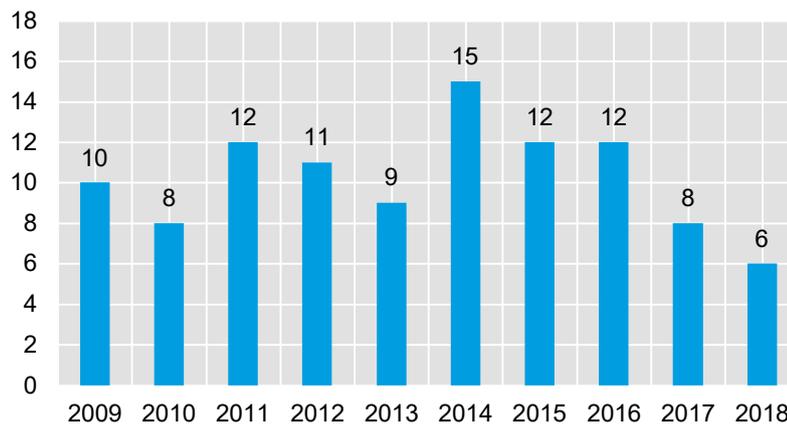
Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen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

Im Berichtsjahr 2018 lagen in dieser Kategorie nur 6 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 1,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 2,5 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen (ohne Baugrundstücke im Außenbereich) ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 316 Euro/m² (2017: 300 Euro/m²). Die Kaufpreise der 5 Kauffälle (ohne Baugrundstücke im Außenbereich) lagen in einer Preisspanne von 114 bis 787 Euro/m² Grundstücksfläche. Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

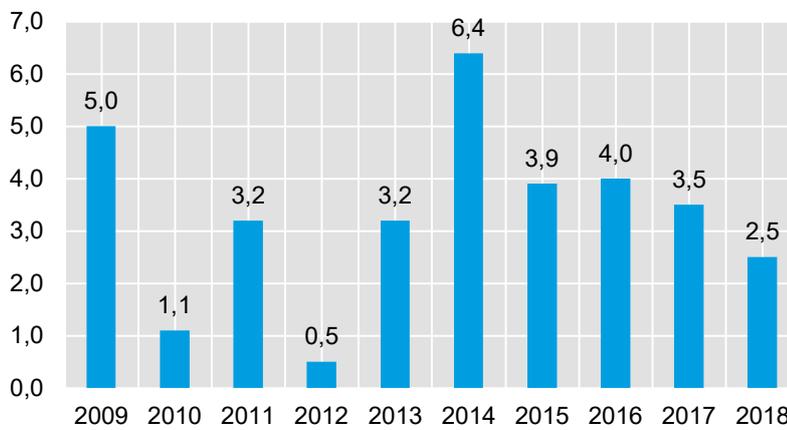
Umsatzentwicklung seit 2009

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2018	6	1,4	2,5

**Anzahl der Kauffälle
seit 2009**

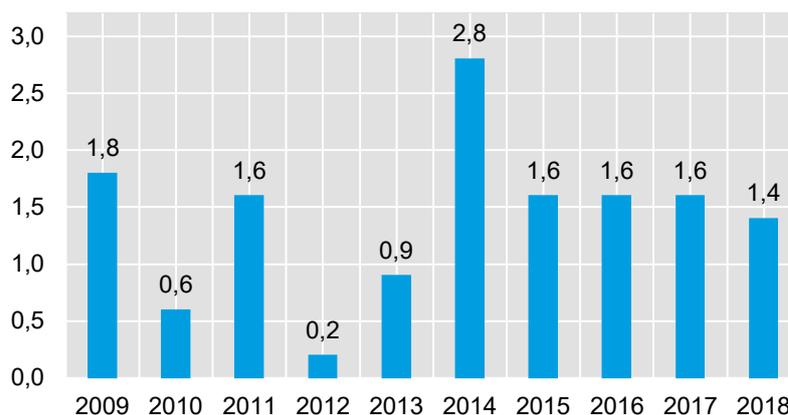


**Geldumsatz seit 2009
in Mio. Euro**



Flächenumsatz seit 2009

in Mio. Euro



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.

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau (Wohnbauflächen in Wohngebieten) und für Kerngebietsflächen sind konstant geblieben.

In 6 von 7 Bodenrichtwertzonen für Mischgebietsflächen wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2019 um 5 Euro/m² erhöht, dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,5 % bis rd. 2,9 % je nach Höhe des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Bodenwertentwicklung abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für das gesamte Stadtgebiet beträgt rd. 2,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bodenrichtwerte für die Mischgebietsflächen liegen in einer Spanne von 160 bis 205 Euro/m² Grundstücksfläche.

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 in Dinslaken nach wie vor 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 115 Euro/m² Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert für das „Gewerbegebiet Mitte“ wurde zum 01.01.2019 um 15 Euro/m² und die beiden Bodenrichtwerte für das „Gewerbegebiet Süd“ wurden zum 01.01.2019 um jeweils 5 Euro/m² erhöht. Die übrigen Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen sind in der Stadt Dinslaken konstant geblieben.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum 01.01.2019 erstmalig einen Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen mit „tertiärer Nutzung“ (Dienstleistungen, Büro, Praxen) an der Hünxer Straße / Gerhard-Malina-Straße und einen Bodenrichtwert für „großflächigen Einzelhandel“ (Supermarkt / Lebensmitteldiscounter) an der Gerhard-Malina-Straße eingeführt.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für Gewerbegrundstücke wird in Kapitel 4.7.5 für die Bereiche Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte und Gewerbegebiet Dinslaken Süd getrennt angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

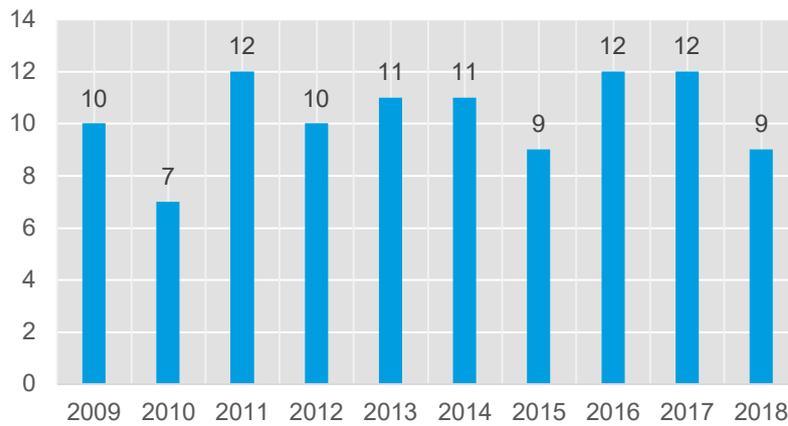
Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

Im Berichtsjahr 2018 lagen in dieser Kategorie 9 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 9,8 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 10,2 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 96 Euro/m² (2017: 95 Euro/m²). Die Preisspanne für Gewerbegrundstücke lag bei 60 bis 190 Euro/m² Grundstücksfläche.

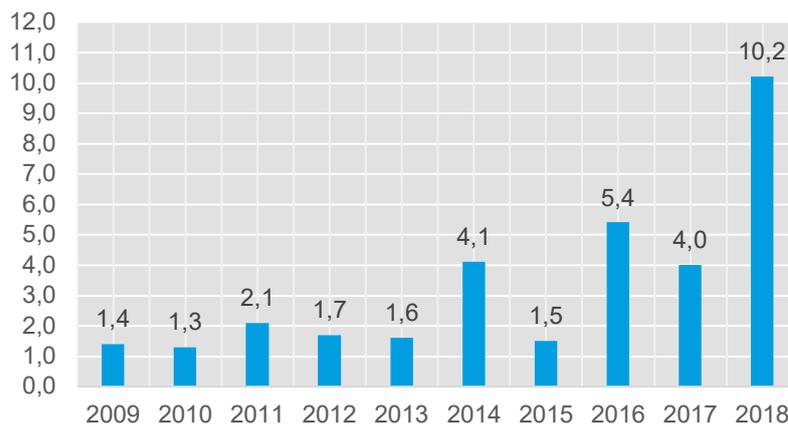
Umsatzentwicklung seit 2009

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2018	9	9,8	10,2

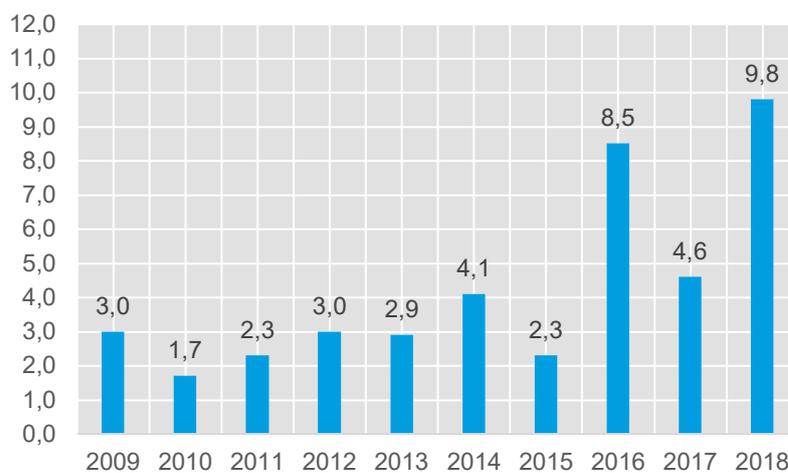
**Anzahl der Kauffälle
seit 2009**



**Geldumsatz seit 2009
in Mio. Euro**



**Flächenumsatz seit 2009
in ha**



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) oder 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 2018 nur 1 Kauffall (2017: 1 Kauffall) mit einem Flächenumsatz von 0,7 ha (2017: 3,3 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,1 Mio. Euro (2017: 0,1 Mio. Euro) vor.

Umsatzentwicklung seit 2009

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	gew. Mittel in Euro/m ²
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
2018	1	0,7	0,1	6,00

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" konstant bei 4,00 Euro/m² und für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Oberlohberg, westlich der Autobahn A 3" und "Dinslaken, Barmingholten" konstant bei 4,20 Euro/m² geblieben.

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, Erwerbsobstbau, 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 Entwicklungsstand 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 2018 keine Kauffälle 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
2018	-	-	-

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 2018 lagen in dieser Kategorie 26 Kauffälle (2017: 27 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 13,5 ha (2017: 3,9 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 2,7 Mio. Euro (2017: 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 01.01.2019 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) von Grundstücken 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 starkbefahrenen 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, die Grundflächenzahl [GRZ] oder die Geschossflächenzahl GFZ als Maß der baulichen Nutzung angegeben.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald ist mit F gekennzeichnet.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Für größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Wohnbauflächen an der Fliehbahn, 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

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 begründen 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 01.01.2019 insgesamt 182 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

- 112 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, davon
 - 63 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)
 - 49 für den Geschosswohnungsbau
- 11 Bodenrichtwerte für Kerngebietsflächen
 - 7 Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen
- 15 Bodenrichtwerte für Gewerbe- / Industrieflächen
 - 4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen
 - 1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen
- 13 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich
- 19 Bodenrichtwerte für Sonderflächen

Die einzelnen Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertliste 2019 aufgelistet dargestellt. Unter der Internetadresse <http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken/> kann die Bodenrichtwertliste kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.

GARS.NRW

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



GARS.NRW 2.0

das interne Redaktionssystem für die Gutachterausschüsse in NRW

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

▼

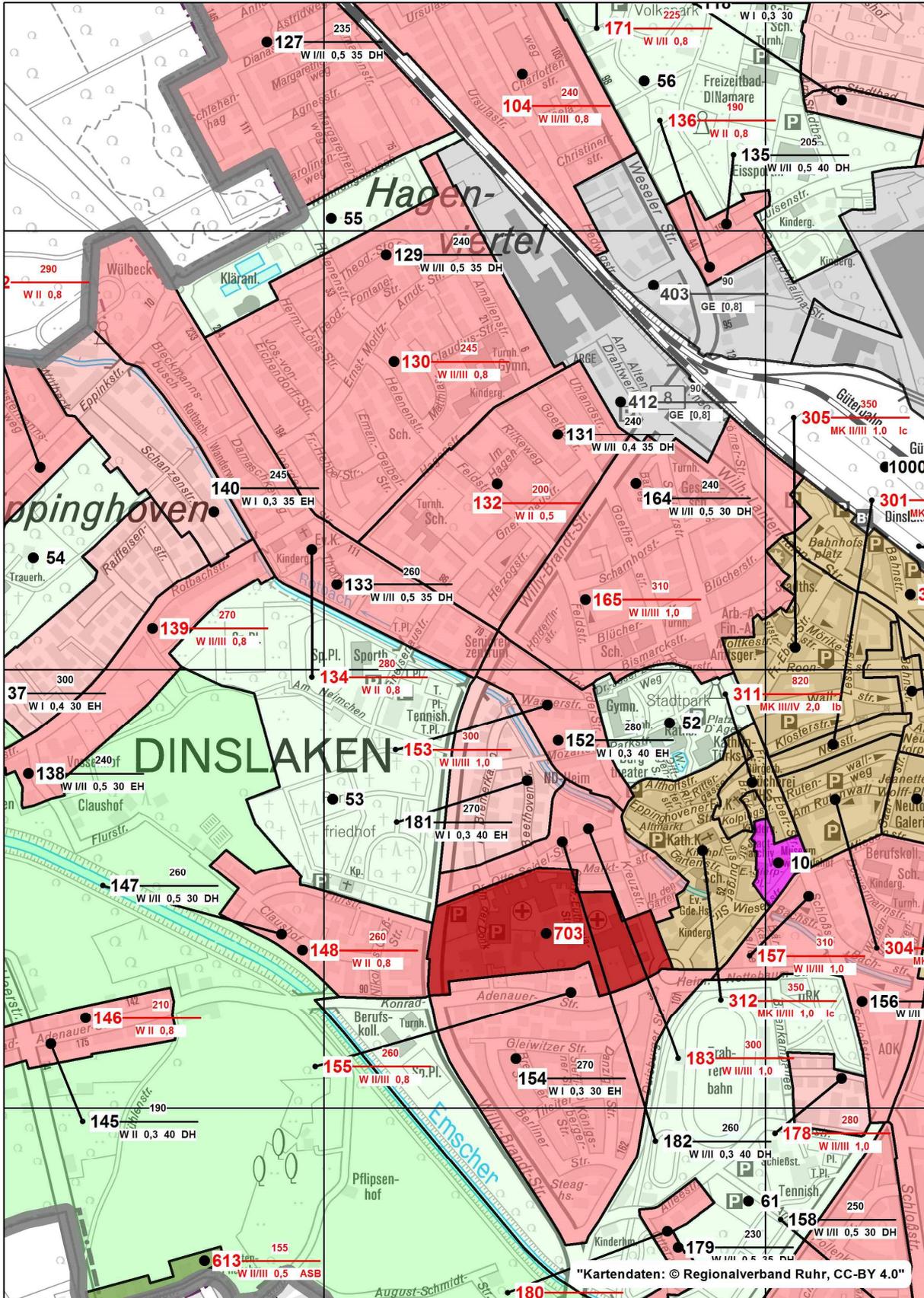
Achten Sie bitte darauf, dass zur Benutzung die Annahme eines Cookies erforderlich ist.

Alle Gutachterausschüsse in NRW erreichen Sie offiziell über [BORISplus.NRW](#)

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

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

Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte 2018/2019



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

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

Darüber hinaus wird BORISplus.NRW als App angeboten. Über die BORISplus.NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Zukünftig können auch die aktuellen sowie die historischen (ab 2011) Immobilienrichtwerte über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORISplus.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) 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 13.02.2019 folgende gebietstypische Werte (vgl. § 13 Abs. 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	115	90	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 von der 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.

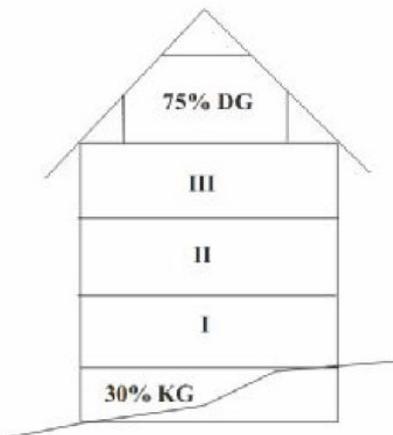
Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen

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		
	Doppelhausgrundstück (DH)	Einfamilienhausgrundstück (EH)	Reihenhausgrundstück (RH)
DH	+/- 0 %	- 5 %	+ 10 %
EH	+ 5 %	+/- 0 %	- 15 %
RH	- 10 %	- 15 %	+/- 0 %
ED	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 15 %

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

Beispiel einer Umrechnung:**Richtwertgrundstück:**

- Bodenrichtwert:	210,-- 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, das 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 Einfamilienhausgrundstück (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: $560 \text{ m}^2 \times 198,-- \text{ Euro/m}^2 = 110.880,-- \text{ Euro}$ **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 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. 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/m ²
- Lage:	Dinslaken-Innenstadt <u>Kerngebiet Dinslaken</u> Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichen Einschlag
- Nutzungsart:	MK II/III
- GFZ:	1,0

zu bewertendes Grundstück:

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

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

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

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

gerundet 415,-- Euro/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.

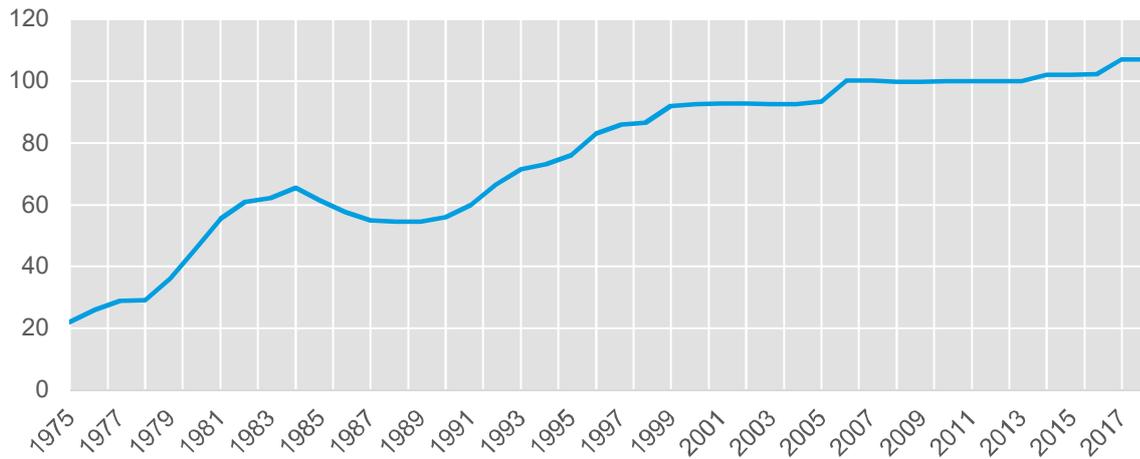
Geltungsbereich der Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau



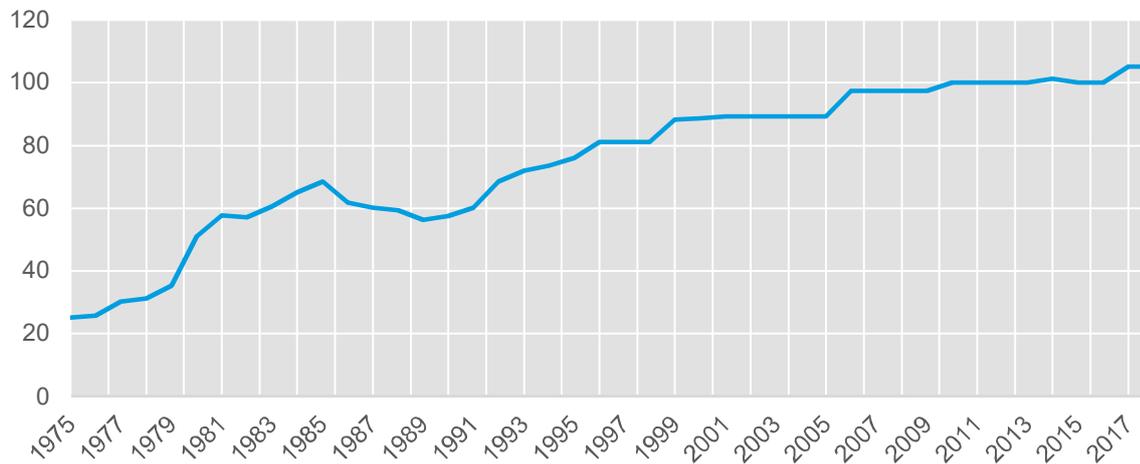
Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

Jahr	Gemarkung Dinslaken	Gemarkung Hiesfeld	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	107,1	105,1	106,9
2018	107,1	105,1	106,9

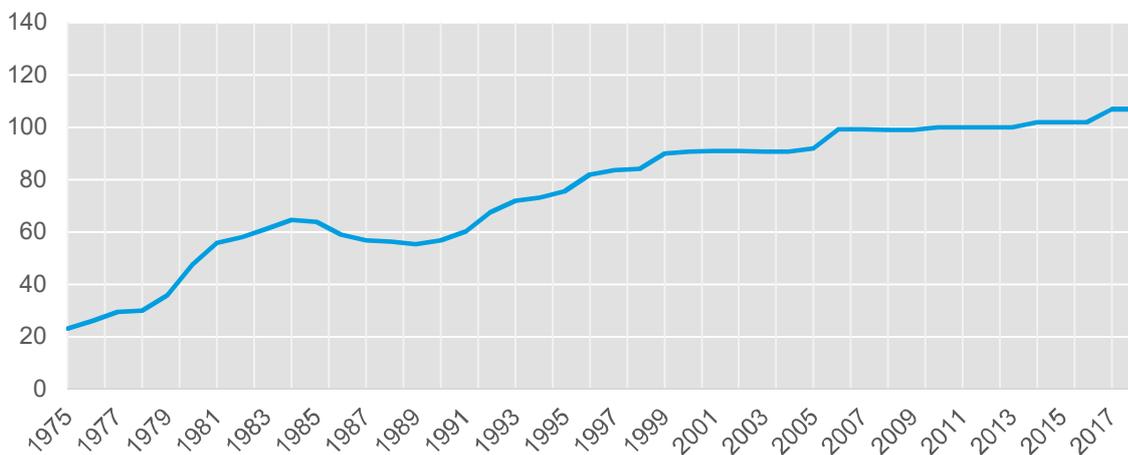
Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
– Gemarkung Dinslaken – (Basis 2010 = 100)



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



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



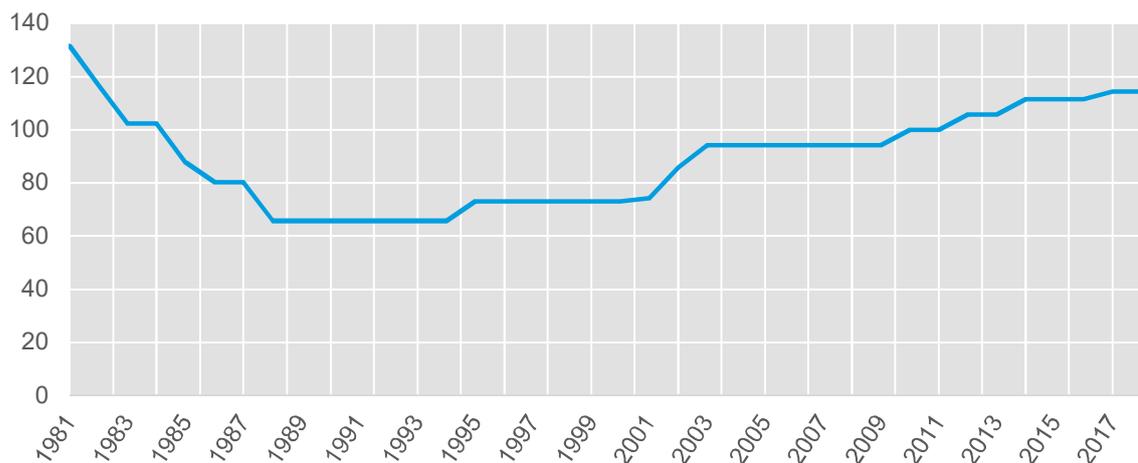
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzten Flächen
für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3)

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
2018	4,00	114,3

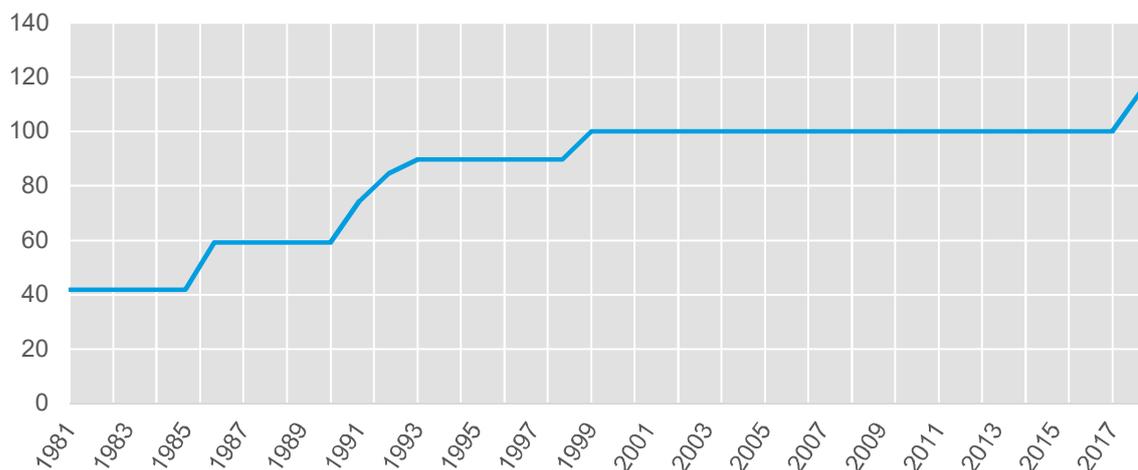
Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

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
2018	115,0	106,3

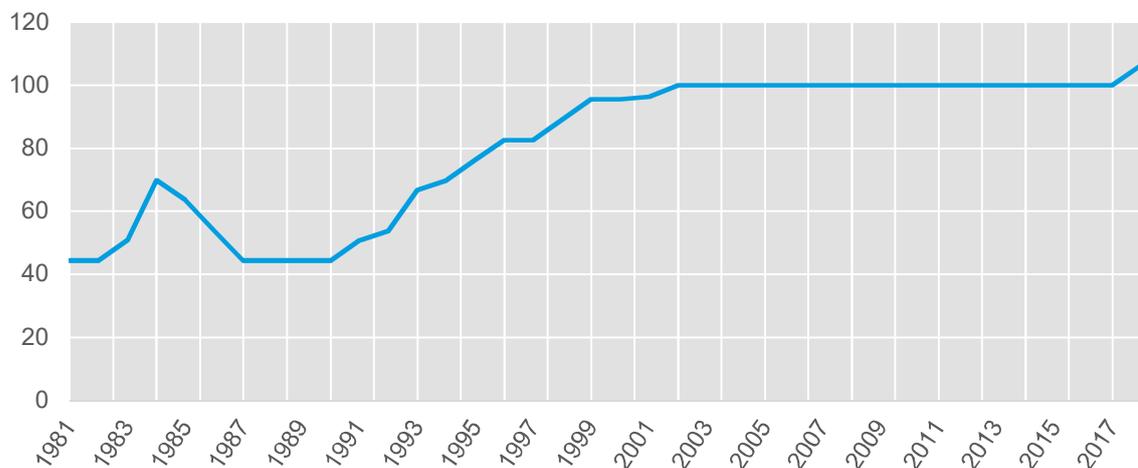
Preisindex für landwirtschaftlich genutzte Flächen
 – für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) – (Basis 2010 = 100)



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 (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2018 mit 256 Kauffällen ein Geldumsatz von 101,9 Mio. Euro erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle liegt unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 261 Kauffälle) und der Geldumsatz liegt deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 69,6 Mio. Euro). Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,9 % (+ 21 Kauffälle) gestiegen. Der Geldumsatz hat mit rd. 101,9 Mio. Euro einen Spitzenwert erreicht. So hoch lag der Geldumsatz noch in keinem anderen Jahr (bisheriger Höchstwert der letzten 10 Jahre lag im Jahr 2016 bei 79,1 Mio. Euro). Gegenüber dem Vorjahr wurden 28,5 Mio. Euro mehr umgesetzt, das entspricht einer Steigerung um rd. 38,8 %. Grund dafür war ein Paketverkauf (mehrere Objekte; ein Kaufpreis) mit einem Geldumsatz von rd. 20,0 Mio. Euro. Von den insgesamt 256 Kauffällen fielen 185 (rd. 72,3 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 49,8 Mio. Euro (rd. 48,9 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 50 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 21,6 Mio. Euro, 7 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 5,5 Mio. Euro und 14 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 25,0 Mio. Euro veräußert.

Nachfolgend wird die Entwicklung des Teilmarktes der bebauten Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) der letzten fünf Jahre tabellarisch wiedergegeben.

Kauffälle bebaute Grundstücke seit 2013

Anzahl der Kauffälle

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Anzahl der Verträge	278	287	228	240	235	256	100,0%	+ 8,9%
davon								
Ein- und Zweifamilienhäuser	210	206	165	177	185	185	72,3%	± 0,0%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	37	44	40	47	32	50	19,5%	+ 56,3%
Gewerbe- und Industrieobjekte	5	9	6	9	8	7	2,7%	- 12,5%
Sonstige Gebäude	26	28	17	7	10	14	5,5%	+ 40,0%

Geldumsatz bebaute Grundstücke seit 2013
in Mio. Euro

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Geldumsatz	59,1	66,4	64,2	79,1	73,4	101,9	100,0%	+ 38,8%
davon								
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	43,1	39,8	34,4	42,4	44,5	49,8	48,9%	+ 11,9%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	12,6	21,6	23,1	25,5	22,6	21,6	21,2%	- 11,4%
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	1,6	3,1	3,4	5,5	4,5	5,5	5,4%	+ 22,2%
Sonstige Gebäude	1,8	1,9	3,3	5,7	1,8	25,0	24,5%	

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2018 mit 185 Kauffällen ein Geldumsatz von 49,8 Mio. Euro erreicht. Die Anzahl der Kauffälle liegt unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 187 Kauffälle) und der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 40,1 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle konstant geblieben. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 11,9 % von 44,5 Mio. Euro auf 49,8 Mio. Euro (+ 5,3 Mio. Euro) gestiegen. Beim Flächenumsatz war ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um rd. 22,4 % von 10,7 ha auf 8,3 ha (- 2,4 ha) festzustellen (siehe Kapitel 3.3).

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

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den Altbauten. Die Anzahl der Kauf-fälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,3 % von 177 Kauffälle auf 181 Kauffälle (+ 4 Kauffälle) ge-stiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2017 um rd. 15,0 % von 41,9 Mio. Euro auf 48,2 Mio. Euro gestiegen.

Von den insgesamt 185 Kauffällen fielen 4 Kauffälle (rd. 2,2 % der Gesamtkauffälle) auf die Neubau-ten.

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

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus wird nach den Teilmärkten

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

unterschieden.

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012

Anzahl der Kauffälle

Jahr		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	168	175	204	161	173	177	181
	Neubauten	34	35	2	4	4	8	4
	insgesamt	202	210	206	165	177	185	185
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	47	46	42	44	42	46	46
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	0
	insgesamt	47	46	42	44	42	46	46
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	73	74	63	84	106	97	98
	Neubauten	12	27	1	4	4	6	4
	insgesamt	85	101	64	88	110	103	102
Reihenhäuser	Altbauten	48	55	74	33	25	34	37
	Neubauten	22	8	1	0	0	2	0
	insgesamt	70	63	75	33	25	36	37

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012

Geldumsatz in Mio. Euro

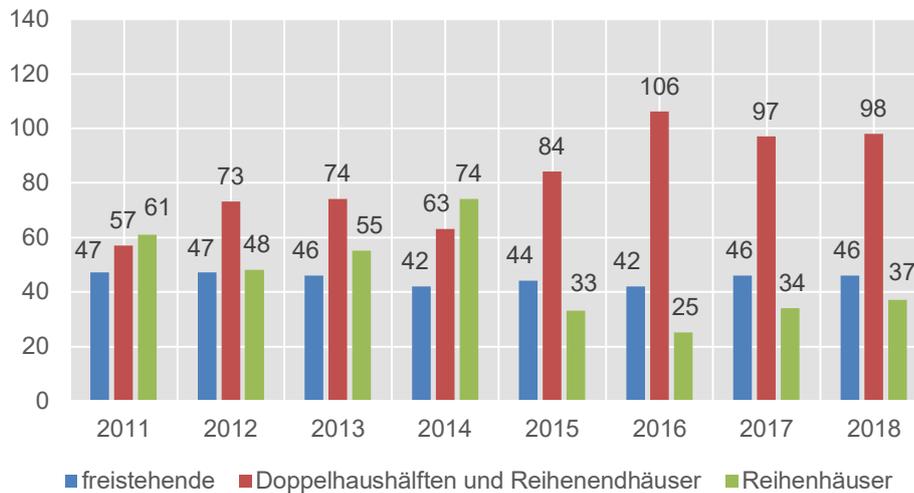
Jahr		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	32,1	33,2	39,3	33,7	41,1	41,9	48,2
	Neubauten	9,1	9,9	0,5	0,8	1,3	2,6	1,6
	insgesamt	41,2	43,1	39,8	34,5	42,4	44,5	49,8
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	11,3	10,9	14,1	12,5	12,4	14,5	16,3
	Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	insgesamt	11,3	10,9	14,1	12,5	12,4	14,5	16,3
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	14,7	14,7	13,9	16,5	24,0	21,9	24,7
	Neubauten	3,4	8,1	0,3	0,8	1,3	2,0	1,6
	insgesamt	18,1	22,8	14,2	17,3	25,3	23,9	26,3
Reihenhäuser	Altbauten	6,1	7,6	11,2	4,6	4,7	5,5	7,2
	Neubauten	5,7	1,8	0,3	0,0	0,0	0,6	0,0
	insgesamt	11,8	9,4	11,5	4,6	4,7	6,1	7,2

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den Altbauten. Dabei erreichten die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Anzahl der Kauffälle (98) die Spitzenposition vor den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (46) und den Reihenhäusern (37).

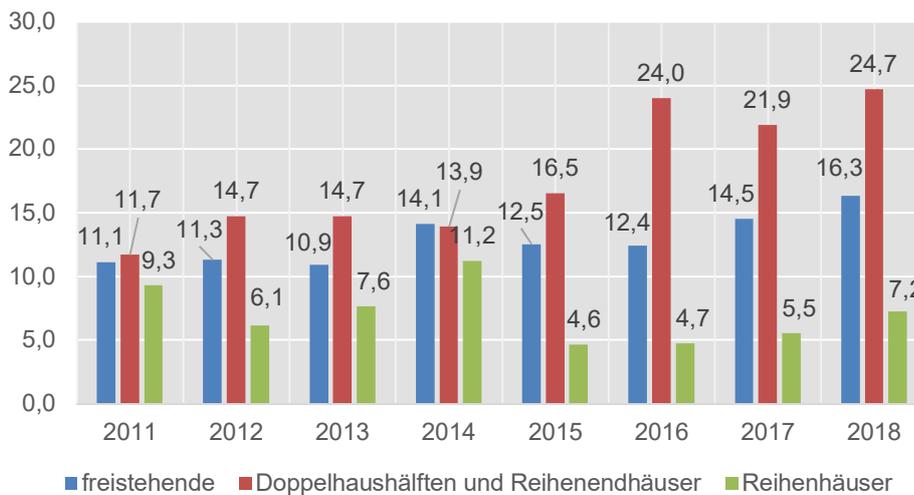
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den Altbauten folgende Reihenfolge: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (24,7 Mio. Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (16,3 Mio. Euro) und „Reihenhäuser“ (7,2 Mio. Euro). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (24,7 Mio. Euro : 98 = 252.040 Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (16,3 Mio. Euro : 46 = 354.350 Euro) und „Reihenhäuser“ (7,2 Mio. Euro : 37 = 194.590 Euro).

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge und der Geldumsätze, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte der Altbauten können den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

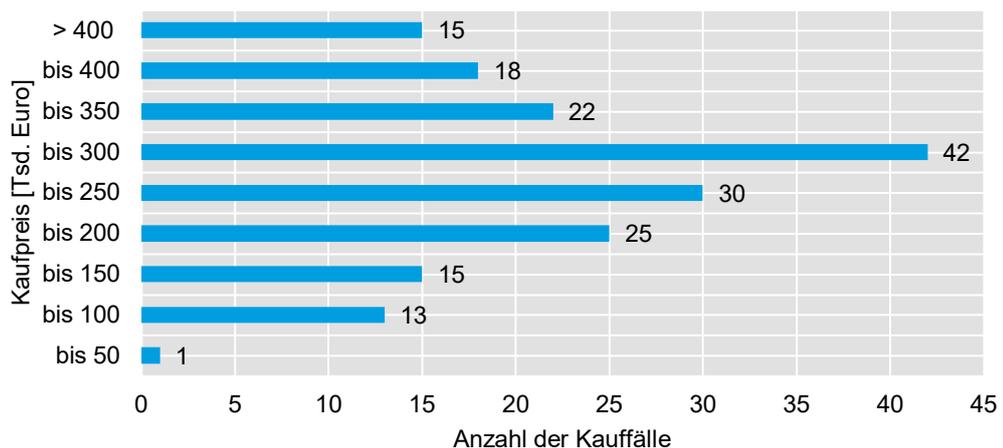
Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten
seit 2012



Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2012
in Mio. Euro



In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2018 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.



5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Im Berichtsjahr 2018 lagen in dieser Kategorie nur 4 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 1,6 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
2018	4	1,6

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)

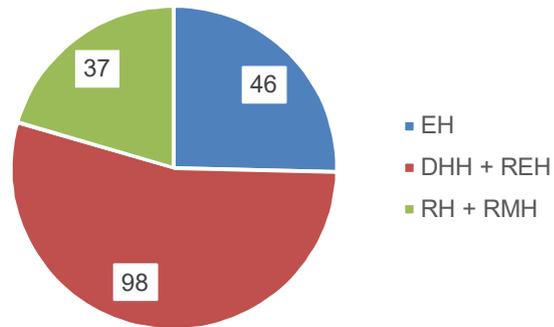
In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2018 mit 181 Kauffällen (2017: 177 Kauffälle) ein Geldumsatz von 48,2 Mio. Euro (2017: 41,9 Mio. Euro) erreicht. Gegenüber dem Vorjahr (2017) ist im Jahre 2018 der Geldumsatz um rd. 15,0 % und die Anzahl der Verkaufsfälle um rd. 2,3 % gestiegen.

Umsatzentwicklung seit 2010

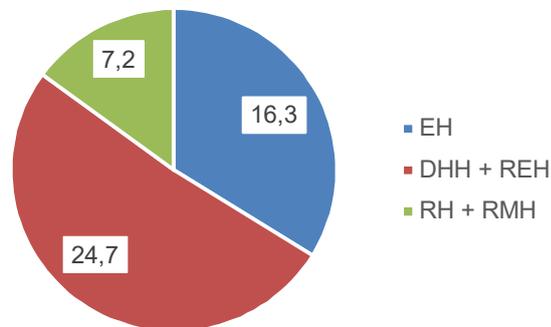
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2010	134	24,8
2011	165	32,2
2012	168	32,1
2013	175	33,2
2014	204	39,3
2015	161	33,7
2016	173	33,7
2017	177	41,9
2018	181	48,2

Von den insgesamt 181 Kauffällen (Altbauten) fielen 98 Kauffälle (rd. 54,1 %) auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 24,7 Mio. Euro (rd. 51,2 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). 46 Kauffälle (rd. 25,4 %) mit einem Geldumsatz von 16,3 Mio. Euro (rd. 33,8 %) fielen auf die Gruppe der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EH) und 37 Kauffälle (rd. 20,4 %) mit einem Geldumsatz von 7,2 Mio. Euro (rd. 14,9 %) auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH).

Anzahl der Kauffälle der Weiterveräußerungen 2018



Geldumsatz der Weiterveräußerungen 2018 in Mio. Euro



Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2018 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
01-Stadtmitte	28	8,5	303.500
02-West	22	7,3	331.800
03-Nord	67	15,1	225.400
04-Hiesfeld	63	17,1	271.400
05-Ost	1	0,2	200.000
insgesamt	181	48,2	266.300

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. Unterschieden 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 individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen werden, 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 Baujahr 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
2018	14	622	161	360.600	2.300	1978

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.300 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 Baujahr 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
2018	46	341	127	294.600	2.370	1986

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.370 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1986).

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 Baujahr 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 m²	Ø Wfl m²	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m² 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
2018	15	253	126	249.000	1.990	1983

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein Reihen- bzw. ein Reihenmittelhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 1.990 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 2014 bis 2018 feststellen. Für die Ermittlung der Preisübersicht nach Stadtteilen wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 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. 425 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2014 bis 2018 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 2014 bis 2018 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 2014 bis 2018 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 für 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, Keller 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 103 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	153.000 Euro	bis	499.000 Euro
Wohnflächen	von	83 m ²	bis	288 m ²
fiktive Baujahre	von	1960	bis	2006
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	71 Jahre
Grundstücksgrößen	von	322 m ²	bis	1.050 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	25	32 40	153.000	278.700 499.000	434	676 1050	83	148 284	1.340	1.900 2.650	(331) 56
	1975 bis 1994	38	46 59	168.000	355.400 491.000	322	607 929	96	172 288	1.520	2.120 2.850	(372) 37
	1995 bis 2009	57	62 71	200.000	341.700 459.000	373	526 755	97	155 197	1.810	2.230 2.980	(330) 10
	ab 2010	kein Markt										0
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	26	32 37	209.000	309.500 385.000	517	712 1050	110	153 250	1.460	2.020 2.590	(336) 16
	1975 bis 1994	39	45 55	270.000	350.700 463.000	365	589 794	127	162 242	1.850	2.220 2.850	(363) 6
	1995 bis 2009	kein Markt										1
	ab 2010	kein Markt										0
02-West	1950 bis 1974	29	33 38	210.000	299.800 499.000	493	699 966	98	149 284	1.500	2.050 2.650	(300) 17
	1975 bis 1994	38	46 56	283.000	370.100 491.000	339	642 800	114	165 209	2.000	2.240 2.580	(239) 8
	1995 bis 2009	kein Markt										2
	ab 2010	kein Markt										0
03-Nord	1950 bis 1974	25	30 39	153.000	227.000 310.000	434	591 792	96	138 215	1.340	1.680 2.220	(310) 11
	1975 bis 1994	41	50 59	248.000	363.000 460.000	420	628 889	114	202 288	1.570	1.840 2.180	(246) 8
	1995 bis 2009	59	63 71	268.000	353.000 397.000	485	568 755	115	160 191	1.970	2.230 2.480	(224) 4
	ab 2010	kein Markt										0
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	25	32 40	160.000	255.000 325.000	530	673 828	83	150 243	1.340	1.740 2.100	(206) 12
	1975 bis 1994	42	49 58	168.000	346.000 491.000	322	586 929	96	163 236	1.530	2.160 2.600	(435) 15
	1995 bis 2009	kein Markt										3
	ab 2010	kein Markt										0

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen 248 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	84.000 Euro	bis	500.000 Euro
Wohnflächen	von	68 m ²	bis	335 m ²
fiktive Baujahre	von	1960	bis	2015
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	174 m ²	bis	734 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	31		207.000		446		126		1.650		(276)
		25	40	84.000	324.000	219	734	68	222	1.210	2.200	63
	1975 bis 1994	47		263.300		354		127		2.090		(297)
		37	60	175.000	476.000	216	658	90	335	1.420	2.760	121
	1995 bis 2009	65		294.400		338		129		2.280		(352)
		57	73	182.000	500.000	174	625	83	221	1.560	3.040	56
	ab 2010	75		319.200		286		127		2.540		(291)
		73	78	257.000	404.000	218	437	106	169	2.080	2.980	8
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	32		201.300		424		122		1.670		(306)
		25	39	133.000	245.000	291	542	102	172	1.220	2.160	10
	1975 bis 1994	47		265.400		337		122		2.180		(255)
		41	60	220.000	350.000	239	520	102	168	1.800	2.760	24
	1995 bis 2009	62		237.800		373		128		2.130		(366)
		58	66	233.000	315.000	300	618	116	141	1.650	2.570	6
	ab 2010	kein Markt										2
02-West	1950 bis 1974	34		209.700		394		118		1.770		(262)
		25	38	145.000	319.000	219	514	91	146	1.350	2.190	9
	1975 bis 1994	46		279.900		406		142		1.980		(324)
		37	56	198.000	476.000	216	658	100	335	1.420	2.600	14
	1995 bis 2009	65		318.300		342		136		2.380		(366)
		57	73	200.000	500.000	213	625	103	221	1.770	2.950	20
	ab 2010	kein Markt										3

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
03-Nord	1950 bis 1974	30		187.600		442		119		1.580		(252)
		25	36	85.000	275.000	229	734	68	160	1.210	2.150	23
	1975 bis 1994	47		256.500		352		126		2.060		(343)
		38	60	175.000	370.000	231	530	90	191	1.500	2.680	34
03-Nord	1995 bis 2009	66		256.800		279		127		2.050		(285)
		60	70	182.000	310.000	174	372	83	183	1.580	2.530	10
03-Nord	ab 2010	kein Markt										2
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	32		229.900		483		140		1.670		(290)
		25	40	167.000	324.000	277	681	100	222	1.210	2.200	21
	1975 bis 1994	47		260.600		343		124		2.110		(258)
		38	58	190.000	342.000	247	535	100	203	1.590	2.690	45
04-Hiesfeld	1995 bis 2009	66		295.600		351		127		2.350		(317)
		60	72	200.000	380.000	242	558	96	184	2.040	3.040	20
04-Hiesfeld	ab 2010	kein Markt										1

Reihenhäuser (Altbauten)

Für Reihenhäuser lagen nur 74 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	82.000 Euro	bis	357.100 Euro
Wohnflächen	von	52 m ²	bis	205 m ²
fiktive Baujahre	von	1959	bis	2006
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	71 Jahre
Grundstücksgrößen	von	153 m ²	bis	537 m ²

Durchschnittspreise Reihenhäuser (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	30		176.500		277		109		1.620		(266)
		25	39	82.000	255.000	156	498	52	180	1.220	2.110	30
	1975 bis 1994	45		214.800		278		127		1.680		(183)
		39	60	150.000	357.000	167	537	91	205	1.330	2.130	32
Gesamtes Stadtgebiet	1995 bis 2009	63		253.600		225		121		2.100		(276)
		62	71	210.000	298.000	153	305	101	141	1.840	2.530	12
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 N
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	kein Markt										0
	1975 bis 1994	41	46 51	189.000	218.400 275.000	215	281 488	101	119 131	1.670	1.830 2.190	(183) 5
	1995 bis 2009	kein Markt										0
	ab 2010	kein Markt										0
02-West	1950 bis 1974	28	34 39	130.000	182.600 239.000	190	283 350	90	112 163	1.450	1.630 2.070	(225) 9
	1975 bis 1994	39	46 52	172.000	216.000 248.000	167	303 537	113	127 136	1.520	1.690 2.000	(181) 4
	1995 bis 2009	kein Markt										0
	ab 2010	kein Markt										0
03-Nord	1950 bis 1974	25	31 35	82.000	145.200 220.000	201	268 395	52	105 180	1.220	1.400 1.640	(162) 9
	1975 bis 1994	39	44 52	150.000	210.500 357.000	183	279 500	104	129 205	1.370	1.630 1.900	(167) 13
	1995 bis 2009	62	64 67	210.000	255.000 298.000	161	227 305	101	115 127	1.920	2.230 2.530	(235) 5
	ab 2010	kein Markt										0
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	28	34 38	149.000	187.000 256.000	156	264 388	93	107 131	1.360	1.740 2.010	(228) 10
	1975 bis 1994	40	46 60	165.000	217.900 265.000	177	264 443	97	129 162	1.330	1.690 2.040	(189) 10
	1995 bis 2009	64	62 71	210.000	252.600 299.000	153	224 284	114	126 141	1.640	2.010 2.480	(284) 7
	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 Zweifamilienhäusern (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
2018	121,7	132,4	115,7

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 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) ergeben sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2019 wurden für 32 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 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.

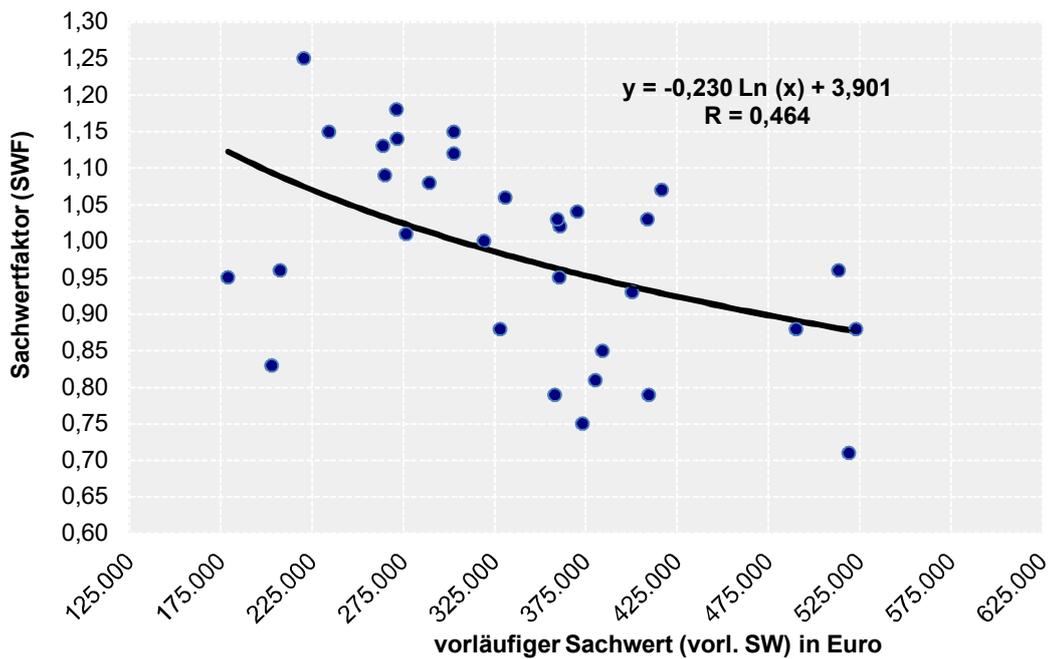
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,230 * \text{Ln (vorl. SW)} + 3,901$$

Wegen der mit 32 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	0,98	340.534	342.400	131.267	0,40	227	42,0	155,65	352,4	2,8
Standardabweichung	0,14	92.066	85.491	30.722	0,09	21,92	9,6	38,12	102,5	0,36
Variationskoeffizient	0,14	0,27	0,25	0,23	0,21	0,10	0,23	0,24	0,30	0,13
Minimum	0,71	179.147	170.000	66.930	0,25	165	29	87,3	138	2,3
Maximum	1,25	522.964	500.000	207.590	0,56	255	61	215,7	579	3,8
Median	1,01	344.650	335.000	127.410	0,39	230	51	154,2	357	2,8

Sachwertfaktoren 2018 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2018 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
180.000	1,118	201.200	11,78
200.000	1,094	218.800	9,40
220.000	1,072	235.800	7,18
240.000	1,052	252.500	5,21
260.000	1,033	268.600	3,31
280.000	1,016	284.500	1,61
300.000	1,000	300.000	0,00
320.000	0,986	315.500	-1,41
340.000	0,972	330.500	-2,79
360.000	0,958	344.900	-4,19
380.000	0,946	359.500	-5,39
400.000	0,934	373.600	-6,60
420.000	0,923	387.700	-7,69
440.000	0,912	401.300	-8,80
460.000	0,902	414.900	-9,80
480.000	0,892	428.200	-10,79
500.000	0,883	441.500	-11,70
520.000	0,874	454.500	-12,60

Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser)

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

Zum Auswertungsstand 01.01.2019 wurden für 135 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 Sachwertfaktoren für „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ ermittelt.

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

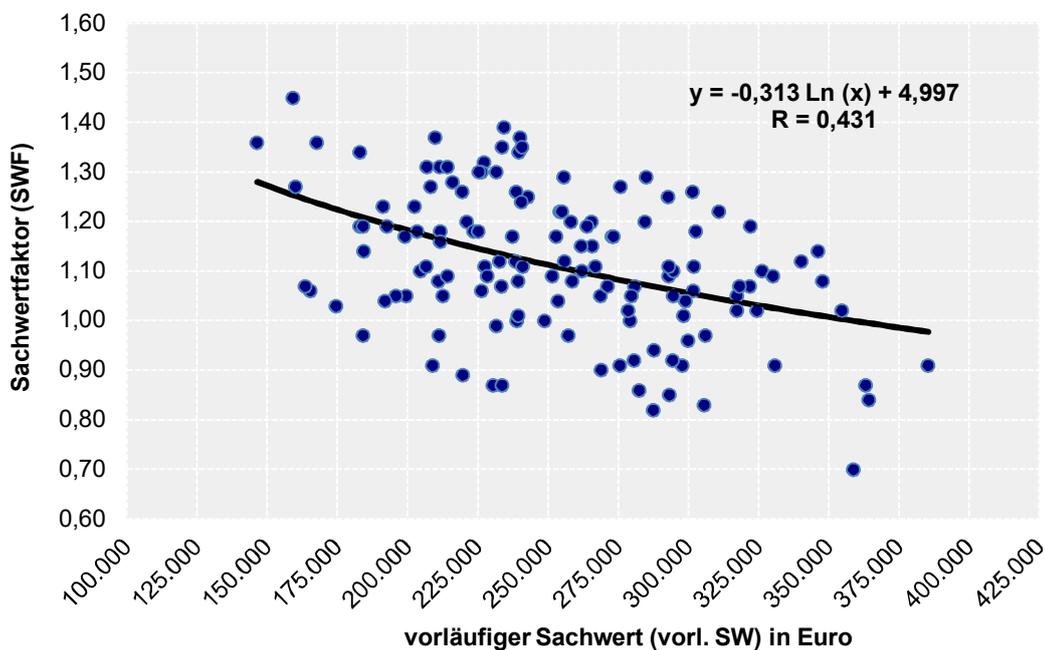
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = -0,313 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,997$$

Wegen der mit 135 ausgewerteten Kaufpreisen 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	1,11	253.890	280.064	75.831	0,30	221	49,4	125,3	260,2	3,0
Standardabweichung	0,14	49.832	50.306	18.402	0,07	22,1	12,5	22,3	57,3	0,4
Variationskoeffizient	0,13	0,20	0,18	0,25	0,24	0,10	0,25	0,18	0,22	0,14
Minimum	0,70	146.432	175.000	34.541	0,12	160	25	85,0	155	2,0
Maximum	1,45	385.423	395.000	139.641	0,50	290	78	222,0	551	4,1
Median	1,01	251.555	280.000	71.125	0,09	225	46	120,0	244	2,9

Sachwertfaktoren 2018 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2018 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
120.000	1,336	160.300	33,58
140.000	1,288	180.300	28,79
160.000	1,246	199.400	24,63
180.000	1,209	217.600	20,89
200.000	1,176	235.200	17,60
220.000	1,147	252.300	14,68
240.000	1,119	268.600	11,92
260.000	1,094	284.400	9,38
280.000	1,071	299.900	7,11
300.000	1,050	315.000	5,00
320.000	1,029	329.300	2,91
340.000	1,010	343.400	1,00
360.000	0,993	357.500	-0,69
380.000	0,976	370.900	-2,39
400.000	0,960	384.000	-4,00

Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

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

Zum Auswertungsstand 01.01.2019 wurden für 52 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018 Sachwertfaktoren für „Reihenmittelhäuser“ ermittelt.

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

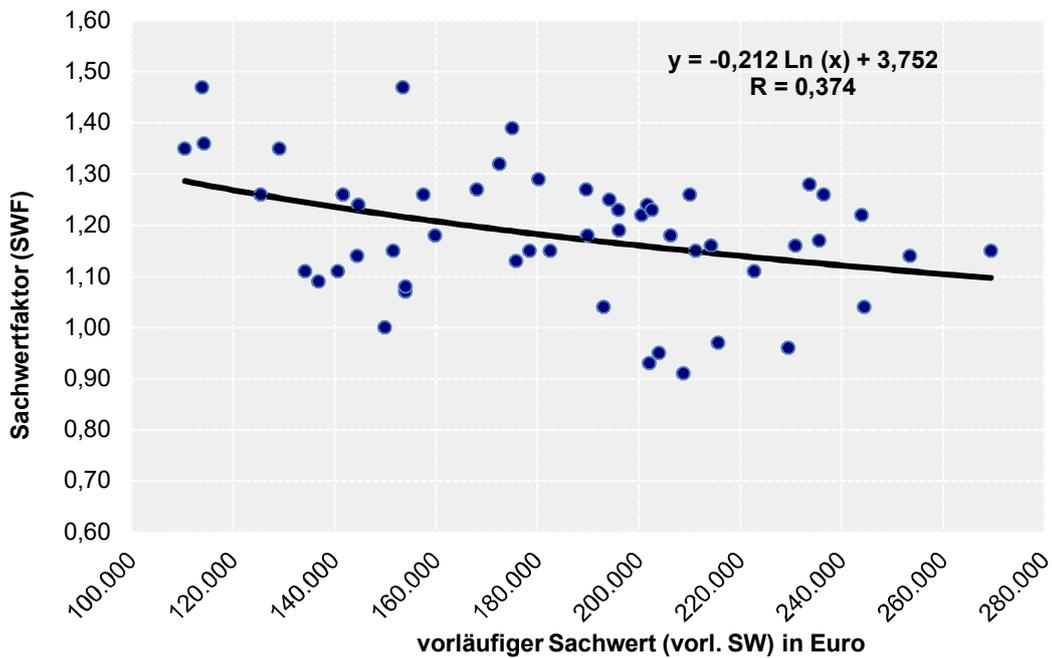
$$\text{Regressionsgleichung: } \text{SWF} = - 0,212 * \text{Ln (vorl. SW)} + 3,752$$

Wegen der mit 52 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)
für Reihemittelhäuser

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	1,18	184.345	216.423	51.558	0,29	217	45,0	118,0	245,3	2,8
Standardabweichung	0,13	39.501	45.030	13.462	0,08	19,9	11,1	14,1	51,5	0,3
Variationskoeffizient	0,11	0,21	0,21	0,26	0,27	0,09	0,25	0,12	0,21	0,10
Minimum	0,91	110.510	149.040	28.094	0,17	160	28	93,2	121	2,0
Maximum	1,47	269.444	310.000	93.129	0,46	250	71	144,4	333	3,5
Median	1,18	189.754	216.625	49.898	0,28	223	41,5	116,4	246	2,8

Sachwertfaktoren 2018 für Reihemittelhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2018 für Reihemittelhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
100.000	1,311	131.100	31,10
110.000	1,291	142.000	29,09
120.000	1,273	152.800	27,33
130.000	1,256	163.300	25,62
140.000	1,240	173.600	24,00
150.000	1,225	183.800	22,53
160.000	1,212	193.900	21,19
170.000	1,199	203.800	19,88
180.000	1,187	213.700	18,72
190.000	1,175	223.300	17,53
200.000	1,164	232.800	15,40
210.000	1,154	242.300	15,38
220.000	1,144	251.700	14,41
230.000	1,135	261.100	13,52
240.000	1,126	270.200	12,58
250.000	1,117	279.300	11,72
260.000	1,109	288.300	10,88
270.000	1,101	297.300	10,11
280.000	1,093	306.000	9,29

Zweifamilienhäuser

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

Zum Auswertungsstand 01.01.2019 wurden für 30 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 Sachwertfaktoren für „Zweifamilienhäuser“ ermittelt.

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

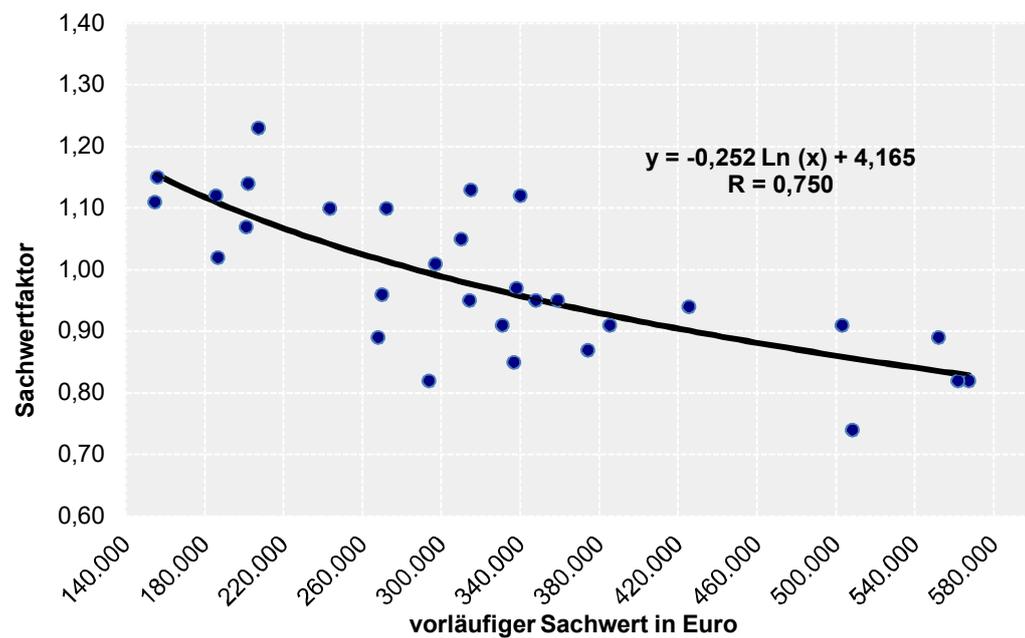
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,252 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,185$$

Wegen der mit 30 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	0,98	327.026	310.819	109.070	0,35	220	41,5	167,8	378,2	2,7
Standardabweichung	0,12	118.659	86.705	33.150	0,08	30,1	11,4	39,9	101,2	0,4
Variationskoeffizient	0,13	0,36	0,28	0,30	0,23	0,14	0,27	0,24	0,27	0,14
Minimum	0,74	154.857	172.648	48.068	0,22	170	26	110,0	184	2,2
Maximum	1,23	567.446	491.111	173.596	0,48	320	61	288,3	629	3,7
Median	0,96	314.772	300.000	99.410	0,33	223	42	164,5	364	2,8

Sachwertfaktoren 2018 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010) in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren 2018 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
140.000	1,179	165.100	17,93
160.000	1,145	183.200	14,50
180.000	1,116	200.900	11,61
200.000	1,089	217.800	8,90
220.000	1,065	234.300	6,50
240.000	1,043	250.300	4,29
260.000	1,023	266.000	2,31
280.000	1,004	281.100	0,39
300.000	0,987	296.100	-1,30
320.000	0,971	310.700	-2,91
340.000	0,955	324.700	-4,50
360.000	0,941	338.800	-5,89
380.000	0,927	352.300	-7,29
400.000	0,914	365.600	-8,60
420.000	0,902	378.800	-9,81
440.000	0,890	391.600	-11,00
460.000	0,879	404.300	-12,11
480.000	0,868	416.600	-13,21
500.000	0,858	429.000	-14,20
520.000	0,848	441.000	-15,19
540.000	0,839	453.100	-16,09
560.000	0,830	464.800	-17,00
580.000	0,821	476.200	-17,90

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

Nach § 14 Abs. 3 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten“.

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).

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

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

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 33 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

freistehende Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	170.000 Euro	bis 550.000 Euro
Wohnflächen	von	87,3 m ²	bis 260,6 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1966	bis 1999
Restnutzungsdauer	von	29 Jahre	bis 61 Jahre
Baulandflächen	von	339 m ²	bis 1.450 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.

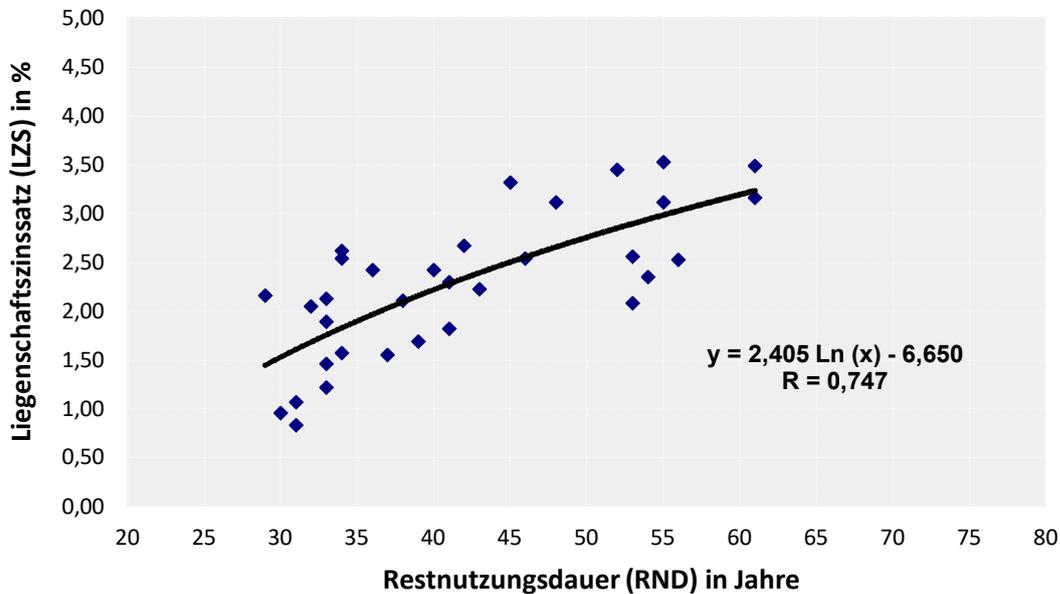
Liegenschaftszinssätze 2018 - Einfamilienhäuser (freistehend) –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,3 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2016 bis 2018
Anzahl der Fälle	33

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)

Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre ± 9,8 Jahre
Wohnfläche	158 m ² ± 40,0 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.183 Euro/m ² ± 426 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	25,8-fache ± 3,2 -fache
Nettokaltmiete	6,52 Euro/m ² ± 0,67 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	18,2 % ± 1,9 %
Regressionsgleichung	LZS = 2,405 LN (RND) – 6,650

Liegenschaftszinssätze 2018
 - 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 135 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	175.000 Euro	bis	404.000 Euro
Wohnflächen	von	85,0 m ²	bis	203,4 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1960	bis	2015
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Baulandflächen	von	203 m ²	bis	876 m ²

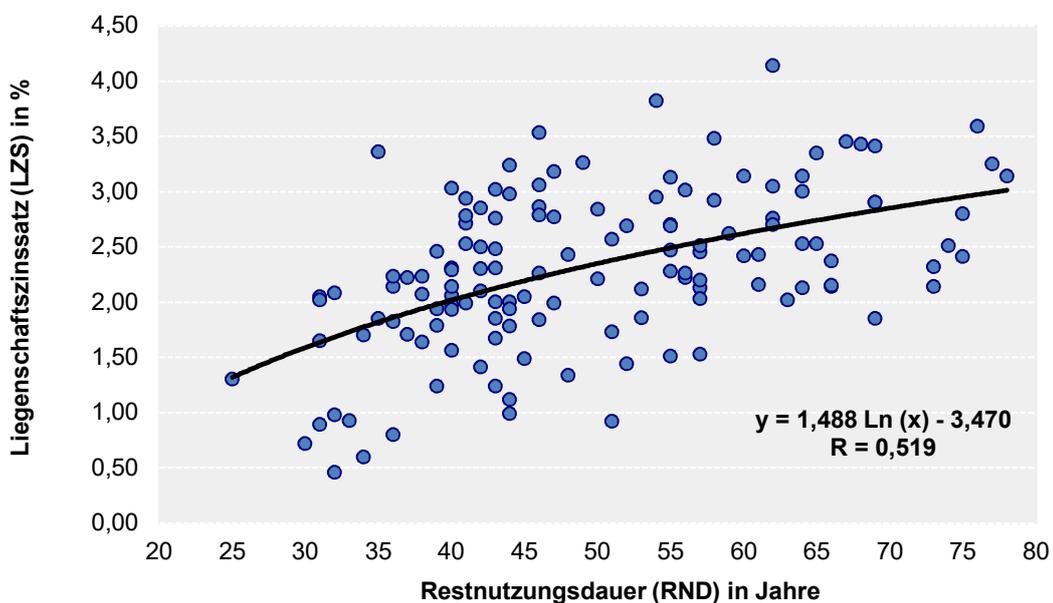
Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

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

Liegenschaftszinssätze 2018
- Einfamilien- und -reihenendhäuser -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,3 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2016 bis 2018
Anzahl der Fälle	135
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre ± 12,3 Jahre
Wohnfläche	124 m ² ± 20,0 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.302 Euro/m ² ± 411 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	26,1-fache ± 3,6 -fache
Nettokaltmiete	6,58 Euro/m ² ± 0,68 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	18,3 % ± 2,0 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,488 LN (RND) – 3,470

Liegenschaftszinssätze 2018
- Einfamilien- 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 54 Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	149.040 Euro	bis 357.140 Euro
Wohnflächen	von	93,2 m ²	bis 205,3 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1964	bis 2006
Restnutzungsdauer	von	28 Jahre	bis 71 Jahre
Baulandflächen	von	161 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).

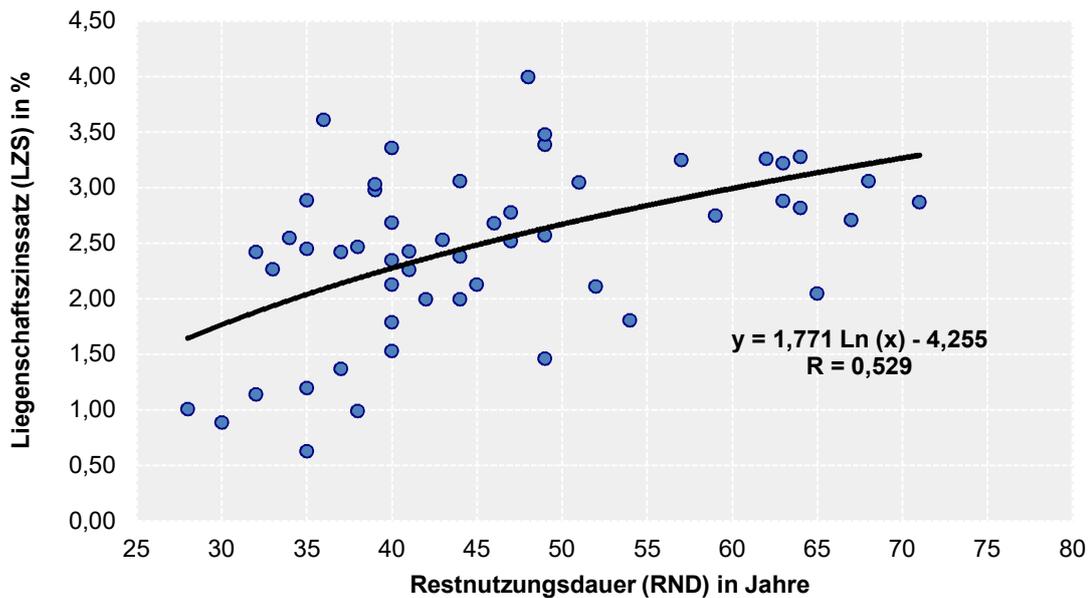
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2018

- Einfamilienreihenmittelhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,5 %
Standardabweichung	± 0,8 %
Datenbasis	2015 bis 2018
Anzahl der Fälle	54
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre ± 11,2 Jahre
Wohnfläche	121 m ² ± 18,0 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.863 Euro/m ² ± 332 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	23,4-fache ± 3,4 -fache
Nettokaltmiete	6,09 Euro/m ² ± 0,58 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	19,9 % ± 2,0 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,771 LN (RND) – 4,255

Liegenschaftszinssätze 2018 - 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 31 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Zweifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	172.650 Euro	bis 491.100 Euro
Wohnflächen	von	110,0 m ²	bis 288,3 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1960	bis 1998
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis 61 Jahre
Baulandflächen	von	255 m ²	bis 1.055 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.

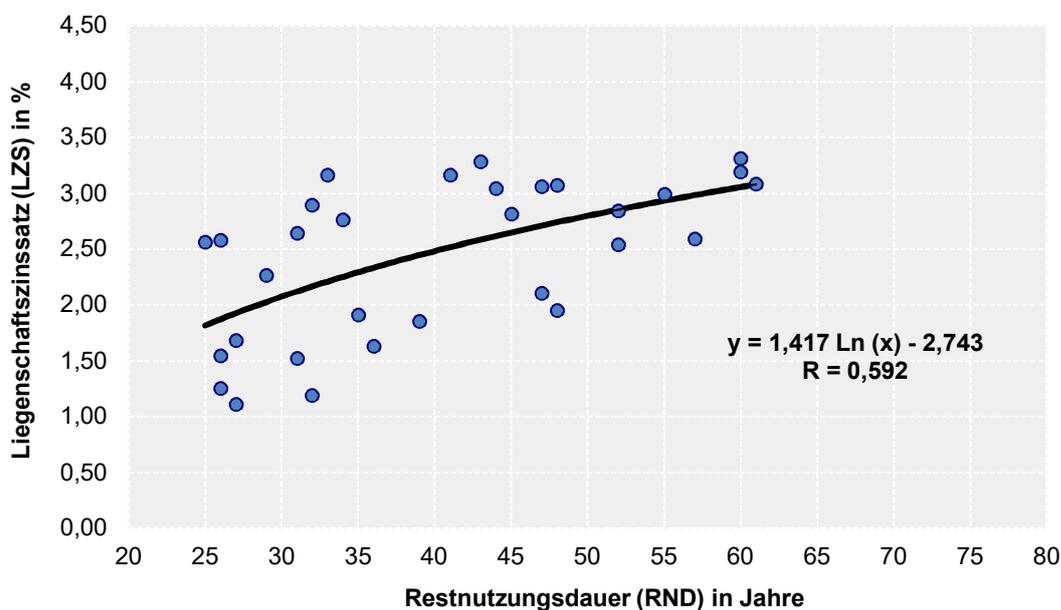
Liegenschaftszinssätze 2018

- Zweifamilienhäuser -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,45 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2016 bis 2018
Anzahl der Fälle	31
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre ± 11,6 Jahre
Wohnfläche	170 m ² ± 40,5 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.794 Euro/m ² ± 362 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	22,9-fache ± 3,0 -fache
Nettokaltmiete	5,92 Euro/m ² ± 0,63 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	21,6 % ± 2,9 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,417 LN (RND) - 2,743

Liegenschaftszinssätze 2018

- 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 2018 lagen in dieser Kategorie 50 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,3 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 21,6 Mio. Euro vor. Das sind 18 Kauffälle (rd. 56,3 %) mehr als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 6,5 % zu und der Geldumsatz um rd. 4,4 % 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	22,6
2018	50	3,3	21,6

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

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten“.

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).

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

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

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 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 12 Verkaufsfälle aus den Jahren 2014 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	162.500 Euro	bis	576.900 Euro
Wohnflächen	von	182,0 m ²	bis	312,6 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1963	bis	1995
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 2018

- Dreifamilienhäuser -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	4,0 %
Standardabweichung	± 1,0 %
Datenbasis	2014 bis 2018
Anzahl der Fälle	12
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre ± 9,4 Jahre
Wohnfläche	233 m ² ± 38,2 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.212 Euro/m ² ± 308 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	16,7-fache ± 3,4 -fache
Nettokaltmiete	5,84 Euro/m ² ± 0,46 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	23,3 % ± 2,0 %

Mehrfamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser insgesamt 21 Verkaufsfälle aus den Jahren 2014 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Mehrfamilienhäuser				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	270.000 Euro	bis	952.500 Euro
Wohnflächen	von	266,0 m ²	bis	781,8 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis	2011
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis	73 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 2018 - Mehrfamilienhäuser -

Liegenschaftszinssatz (LZS)	5,2 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2014 bis 2018
Anzahl der Fälle	21
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre ± 12,4 Jahre
Wohnfläche	462 m ² ± 152 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.097 Euro/m ² ± 288 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	13,9-fache ± 2,0 -fache
Nettokaltmiete	6,26 Euro/m ² ± 0,76 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	23,3 % ± 2,8 %
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, Ausstattung, Nutzung u.a.m. sind gesondert zu berücksichtigen. Objekte mit mehr als 12 Einheiten und Objekte mit gewerblichem Anteil verlangen ebenfalls eine weitergehende sachverständige Würdigung. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus, der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich bzw. gewerblich genutzten Gebäude und aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen können bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / 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 machen zu können. Liegenschaftszinssätze lassen sich 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 2018 erfasst wurde, wird auch im Grundstücksmarktbericht 2019 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 2018 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	12	16,7	3,4
Mehrfamilienhäuser (4 – 12 WE)	21	13,9	2,0
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 weder Immobilienrichtwerte noch 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 2018 lagen in dieser Kategorie nur 7 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,6 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 5,5 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2012	10	3,1	3,2
2013	5	6,4	1,6
2014	9	3,1	3,1
2015	6	1,4	3,4
2016	9	2,6	5,5
2017	8	2,4	4,5
2018	7	3,6	5,5

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

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für diese Gebäudarten wurden die Liegenschaftszinssätze aus der einschlägigen Fachliteratur bzw. anhand der Ver-

öffentlichungen 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 weder Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte noch 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 2018 lagen in dieser Kategorie nur 14 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 13,1 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 25,0 Mio. Euro vor. Grund für den hohen Geldumsatz war ein Paketverkauf (mehrere Objekte; ein Kaufpreis) mit einem Geldumsatz von rd. 20,0 Mio. Euro.

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
2018	14	13,1	25,0

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 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, Keller und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

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

Wohnungseigentum seit 2014
Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Verträge	247	214	221	218	204
davon					
Erstverkäufe nach Neubau	53	36	62	43	20
Weiterverkäufe	178	176	159	171	180
Erstverkäufe nach Umwandlung	16	2	0	4	4
Geldumsatz in Mio. Euro	36,6	29,9	36,3	35,5	30,7
davon					
Erstverkäufe nach Neubau	14,7	9,7	17,7	13,2	6,6
Weiterverkäufe	20,2	20,0	18,6	20,8	23,8
Erstverkäufe nach Umwandlung	1,7	0,2	0	1,5	0,3

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 20 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 6,6 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 53,5 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 50,0 % ab. Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 9,2 % 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
2018	20	6,6	330.400	20	2.760	3.210	3.540	55,8	145,3

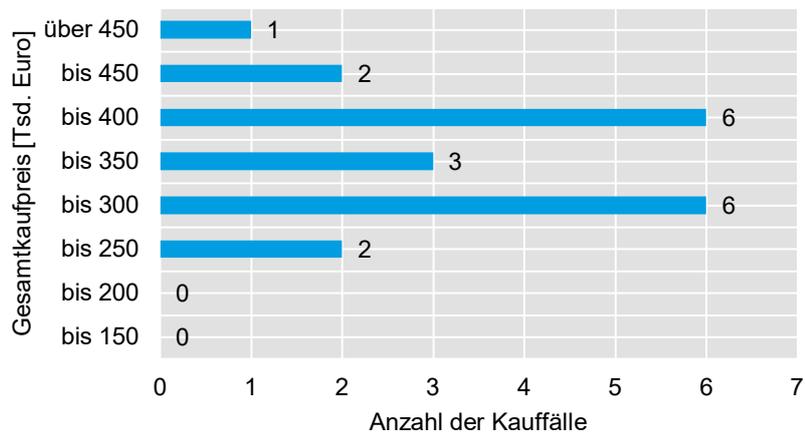
¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

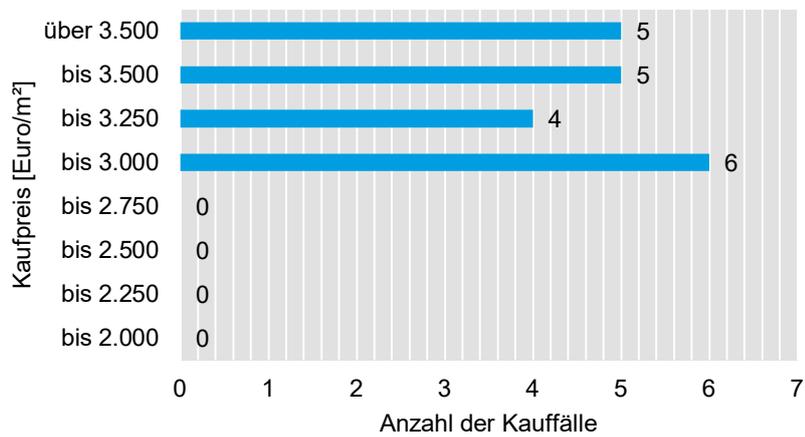
Kauffälle und Geldumsatz (Erstverkäufe) 2018 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro je m ² Wfl
01-Stadtmitte	5	1,8	357.400	96,2	3.510
02-West	14	4,5	322.700	97,0	3.490
03-Nord	1	0,3	303.500	97,7	2.920
04-Hiesfeld	-	-	-	-	-
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	20	6,6	330.400	96,8	3.210

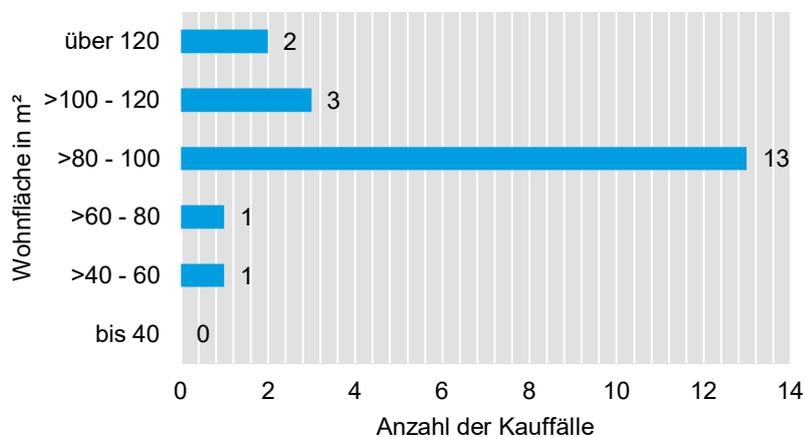
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



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 2018 lagen in dieser Kategorie nur 4 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 0,3 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
2018	4	0,3

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 180 Kauffälle (2017: 171 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 23,8 Mio. Euro (2017: 20,8 Mio. Euro) abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 5,3 % mehr Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 14,4 % zu. Weiterverkäufe wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 4,1 % 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	590	1.330 2.230	36,8	82,3 153,0
2013	157	18,9	120.300	152	550	1.410 2.210	43,0	83,5 162,0
2014	178	20,2	113.700	163	590	1.320 2.380	35,9	80,3 129,6
2015	176	20,0	113.600	159	690	1.360 2.410	38,0	80,6 132,2
2016	159	18,6	113.600	145	650	1.410 2.710	38,0	79,8 143,0
2017	171	20,8	117.700	146	690	1.470 2.670	34,9	79,1 178,0
2018	180	23,8	132.000	170	680	1.530 2.790	37,0	78,3 150,0

¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

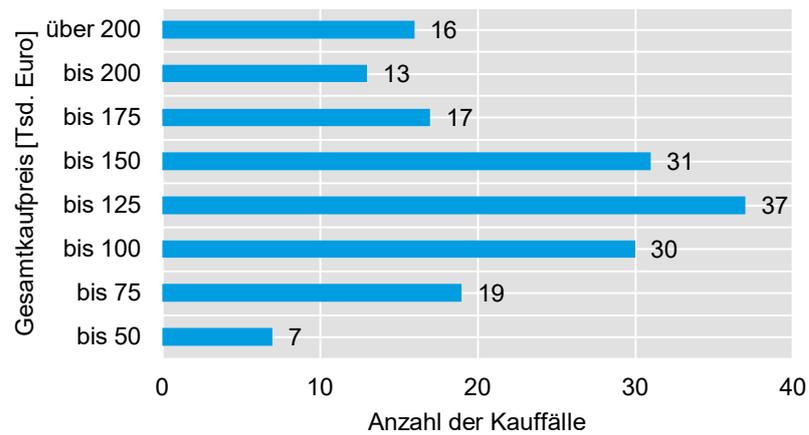
Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2018

(mit bekannter Wohnfläche)

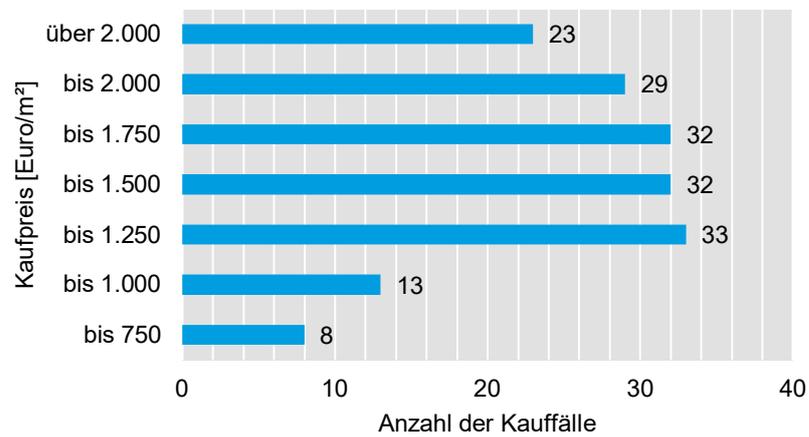
in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro je m ² Wfl
01-Stadtmitte	45	6,1	135.200	80,5	1.570
02-West	16	2,2	137.800	76,9	1.700
03-Nord	39	4,0	102.700	73,4	1.330
04-Hiesfeld	70	9,2	131.400	79,9	1.570
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	170	21,5	121.200	78,3	1.530

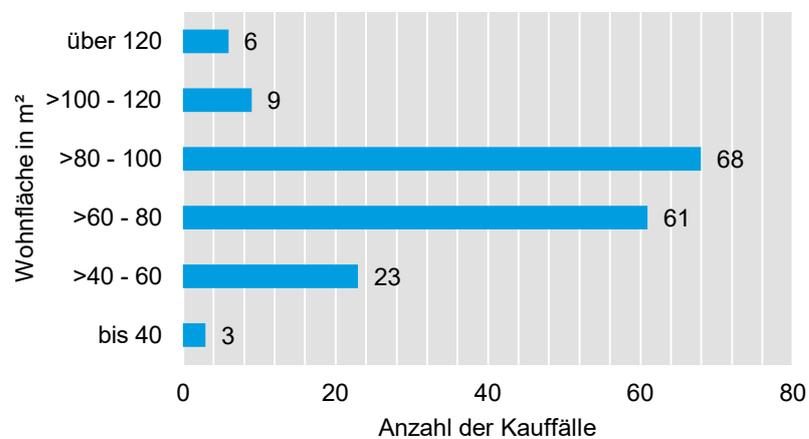
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



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 2014 bis 2018 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 2014 bis 2018 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, Keller 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 438 aus den Jahren 2014 bis 2018 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	34		86.200		74,2		1.150		208	101		
		25	40	40.000	157.500	42,0	114,5	680	1.910				
	1975 bis 1994	49		109.100		78,5		1.380				224	162
		37	60	45.000	193.500	40,8	119,9	940	2.010				
1995 bis 2009	63		141.000		79,9		1.765		243	161			
	57	73	65.000	235.000	43,2	114,2	1.230	2.320					
ab 2010	76		188.900		88,8		2.135		289	14			
	73	78	95.500	265.000	49,1	109,6	1.740	2.740					

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	36 31 40		101.900 64.500 164.000		77,8 51,0 114,5		1.265 990 1.650		188	17
	1975 bis 1994	44 37 57		107.800 45.000 185.000		78,2 41,8 119,9		1.315 940 1.700		232	31
	1995 bis 2009	65 59 71		148.400 94.000 216.000		83,3 54,0 114,2		1.795 1.310 2.180		229	13
	ab 2010	kein Markt									2
02-Averbruch	1950 bis 1974	kein Markt									2
	1975 bis 1994	52 37 57		119.500 60.000 175.000		80,3 47,7 105,0		1.470 1.150 1.800		204	12
	1995 bis 2009	65 60 71		155.700 110.000 203.500		83,4 73,3 94,9		1.865 1.270 2.180		226	11
	ab 2010	76 74 78		162.800 95.500 197.000		85,0 49,1 109,6		1.920 1.740 2.090		129	6
03-Hagen- viertel	1950 bis 1974	35 33 37		99.000 71.000 147.000		80,2 56,0 101,5		1.230 960 1.530		204	14
	1975 bis 1994	44 40 49		95.700 60.000 132.500		83,4 53,0 112,0		1.150 960 1.340		109	11
	1995 bis 2009	69 66 72		168.900 117.000 228.000		84,5 56,8 102,3		2.015 1.490 2.240		287	8
	ab 2010	kein Markt									1
04- Epping- hoven	1950 bis 1974	kein Markt									-
	1975 bis 1994	47 45 48		86.300 59.000 135.000		63,6 49,1 88,4		1.350 1.020 1.620		208	7
	1995 bis 2009	64 60 73		145.200 75.000 231.500		80,8 46,6 111,0		1.800 1.440 2.240		244	21
	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	29		70.000		75,5		925		224	9
		25	35	47.000	93.500	66,6	88,5	680	1.190		
	1975 bis 1994	50		129.500		84,6		1.545		390	5
		44	55	85.000	167.500	69,0	96,3	1.080	2.000		
1995 bis 2009	kein Markt									-	
ab 2010	kein Markt									-	
07-Feldmark, Bruch	1950 bis 1974	36		74.700		67,7		1.100		155	19
		28	40	40.000	127.000	42,0	106,9	830	1.380		
	1975 bis 1994	50		116.500		81,0		1.420		193	22
		43	60	51.000	178.500	40,8	112,1	1.100	1.800		
1995 bis 2009	62		129.200		76,9		1.680		219	35	
	57	70	65.000	174.000	43,2	97,4	1.270	2.070			
ab 2010	kein Markt									3	
08-Oberloh- berg	1950 bis 1974	33		64.700		61,1		1.060		129	5
		26	38	51.600	95.500	48,0	76,0	890	1.260		
	1975 bis 1994	42		137.600		93,4		1.450		244	5
		40	43	82.500	167.500	78,7	103,0	1.050	1.640		
1995 bis 2009	61		144.500		80,9		1.780		238	17	
	58	64	89.000	198.500	56,4	110,6	1.430	2.320			
ab 2010	kein Markt									-	
09-Hiesfeld	1950 bis 1974	33		85.300		74,3		1.145		161	35
		27	37	50.000	145.000	45,5	111,2	880	1.470		
	1975 bis 1994	51		108.500		76,7		1.405		209	69
		37	60	47.800	193.500	41,8	110,4	1.020	1.810		
1995 bis 2009	63		137.200		79,0		1.735		236	56	
	58	72	69.000	250.000	47,5	110,1	1.230	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 84 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 vor.

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

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen (größer 30 WE)

Adresse	WE in Wohnanlage	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Bahnstr. 23 – 31 Roonstr. 2 - 4	82	43	41 45	99.900	80.000 116.000	89,8	63 121	1.130	920 1.400	156	12
Roonstr. 1 - 7	43	43	42 46	112.000	84.000 149.000	87,3	66 101	1.280	1.020 1.480	119	9
Helenenstr. 30 Ernst-Moritz-Arndt 28	54	39	37 40	78.500	50.000 112.500	82,7	59 108	940	820 1.040	82	9
Weißenburgstr. 37 - 41	48	35	33 36	101.000	60.000 145.000	90,3	67 116	1.120	870 1.300	165	12
Sperberweg 4 - 6	96	38	35 40	63.200	47.800 92.000	69,2	61 83	920	710 1.120	135	19
Heisterbusch 2 - 16 Taubenstr. 89	96	34	33 37	105.800	73.000 135.000	91,9	76 101	1.150	830 1.410	194	11
Taubenstr. 83 - 87	34	37	36 38	74.100	45.500 120.000	78,6	63 100	935	720 1.230	191	7
Büngelerstr. 30 - 34 Tannengrund 7	32	35	32 39	90.700	70.000 119.000	66,0	57 83	1.380	1.080 1.760	254	5

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Zweifamilienhäuser konnten 25 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 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	59		177.900		105,5		1.670		200	5
		57	61	113.300	213.300	82	119	1.390	1.910		
07-Feldmark, Bruch (Brombeerweg u.a.)	1988 bis 1998	58		152.600		99,0		1.530		227	11
		45	63	93.300	203.300	80	126	1.160	1.800		
09-Hiesfeld (Rabenkamp u.a.)	1988 bis 1994	55		172.400		108,2		1.590		176	9
		53	58	148.500	222.500	99	114	1.390	1.960		

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Dreifamilienhäuser konnten 25 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 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		111.900		82,7		1.330		299	9
		39	64	65.000	159.000	52	103	960	1.740		
07-Feldmark, Bruch	1978 bis 2007	56		130.200		86,3		1.520		266	11
		43	72	68.500	200.000	50	128	1.180	1.980		
09-Hiesfeld	1989 bis 2003	64		166.000		86,7		1.820		208	5
		58	67	120.000	230.000	71	107	1.630	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

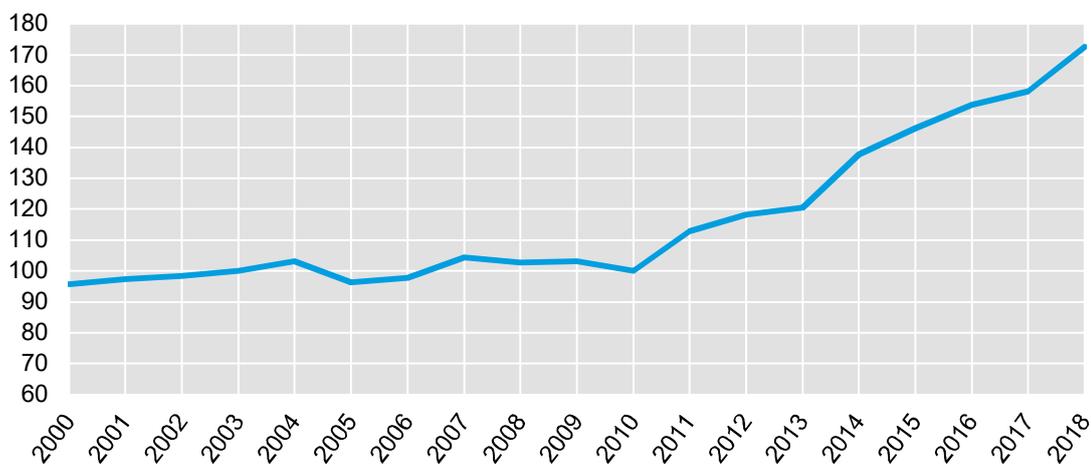
Erstverkäufe nach Neubau

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
2018	20	3.210	172,6

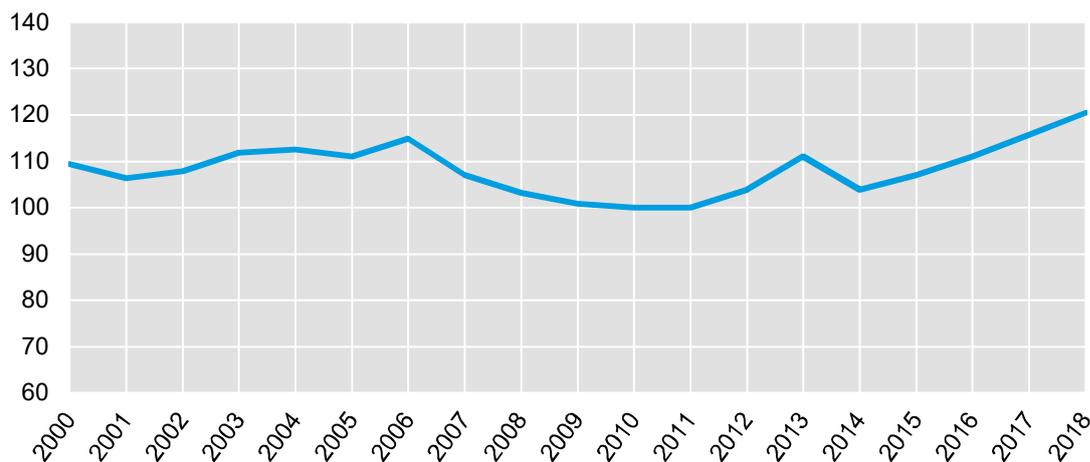
Preisentwicklung für Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Jahr	N	Ø KP [Euro je m ² 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
2018	170	1.530	120,5

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

Nach § 14 Abs. 3 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten“.

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).

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

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 188 Verkaufsfälle von unvermietetem (selbstgenutztes) Wohnungseigentum aus den Jahren 2016 bis 2018 bzw. 71 Verkaufsfälle von vermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2016 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

selbstgenutztes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	45.000 Euro	bis	265.000 Euro
Wohnflächen	von	43,3 m ²	bis	110,6 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1962	bis	2013
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	76 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis	30

vermietetes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	46.500 Euro	bis	230.000 Euro
Wohnflächen	von	40,8 m ²	bis	116,0 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1965	bis	2011
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis	73 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis	28

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 2018 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
		3,30 % ± 0,7 %	3,20 % ± 0,7 %	3,50 % ± 0,7 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

Datenbasis	2016 - 2018	2016 - 2018	2016 - 2018	2016 - 2018
Anzahl der Fälle	188	55	73	60
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre ± 12,9 Jahre	34 Jahre ± 3,6 Jahre	50 Jahre ± 6,2 Jahre	65 Jahre ± 4,6 Jahre
Wohnfläche	80 m ² ± 14,7 m ²	78 m ² ± 14,8 m ²	83 ± 14,0 m ²	79 m ² ± 15,3 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.554 Euro/m ² ± 412 Euro/m ²	1.198 Euro/m ² ± 199 Euro/m ²	1.500 Euro/m ² ± 331 Euro/m ²	1.945 Euro/m ² ± 302 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	21,8-fache ± 4,9 -fache	19,5-fache ± 4,1 -fache	20,7-fache ± 4,3 -fache	25,1-fache ± 4,5 -fache
Nettokaltmiete	6,41 Euro/m ² ± 0,70 Euro/m ²	5,74 Euro/m ² ± 0,42 Euro/m ²	6,37 Euro/m ² ± 0,49 Euro/m ²	7,06 Euro/m ² ± 0,44 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,4 % ± 2,5 %	24,8 % ± 2,0 %	22,2 % ± 2,1 %	20,4 % ± 1,4 %
Anzahl WE in Wohnanlage	9 WE ± 5 WE	10 WE ± 6 WE	10 WE ± 6 WE	8 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 Liegenschaftzinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftzinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftzinssatz.

Liegenschaftzinssätze 2018 für vermietetes Wohnungseigentum
(4 bis 30 WE; 40 – 120 m² Wfl)

Liegenschaftzinssatz Standardabweichung	RND ≥ 25 u. ≤ 78 Jahre	RND ≥ 25 u. < 40 Jahre	RND ≥ 40 u. < 60 Jahre	RND ≥ 60 u. ≤ 78 Jahre
		3,40 % ± 0,6 %	3,10 % ± 0,7 %	3,40 % ± 0,6 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

Datenbasis	2016 – 2018	2016 – 2018	2016 – 2018	2016 – 2018
Anzahl der Fälle	71	21	25	25
Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre ± 12,9 Jahre	35 Jahre ± 3,5 Jahre	51 Jahre ± 6,8 Jahre	64 Jahre ± 4,0 Jahre
Wohnfläche	75 m ² ± 16 m ²	74 m ² ± 17 m ²	74 m ² ± 16 m ²	77 m ² ± 16 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.515 Euro/m ² ± 323 Euro/m ²	1.213 Euro/m ² ± 214 Euro/m ²	1.526 Euro/m ² ± 227 Euro/m ²	1.757 Euro/m ² ± 270 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,7-fache ± 3,9 -fache	19,2-fache ± 3,5 -fache	21,3-fache ± 4,2 -fache	21,2-fache ± 3,6 -fache
Nettokaltmiete	6,52 Euro/m ² ± 0,75 Euro/m ²	5,77 Euro/m ² ± 0,48 Euro/m ²	6,55 Euro/m ² ± 0,60 Euro/m ²	7,13 Euro/m ² ± 0,44 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,6 % ± 2,8 %	25,2 % ± 2,4 %	22,5 % ± 2,5 %	20,4 % ± 1,3 %
Anzahl WE in Wohnanlage	10 WE ± 6 WE	10 WE ± 6 WE	11 WE ± 7 WE	9 WE ± 5 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 Liegenschaftzinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftzinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftzinssatz.

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 der vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 29 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser bzw. 26 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser aus den Jahren 2014 bis 2018 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

Wohnungseigentum (Zweifamilienhäuser)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	93.250 Euro	bis 222.500 Euro
Wohnflächen	von	80,4 m ²	bis 126,4 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1980	bis 2007
Restnutzungsdauer	von	42 Jahre	bis 70 Jahre
Wohnungseigentum (Dreifamilienhäuser)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	65.000 Euro	bis 230.000 Euro
Wohnflächen	von	49,8 m ²	bis 128,0 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1976	bis 2007
Restnutzungsdauer	von	39 Jahre	bis 72 Jahre

Liegenschaftszinssätze 2018 für Wohnungseigentum (in Zwei- und Dreifamilienhäuser)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhäuser
		3,3 % ± 0,6 %
Datenbasis	2014 bis 2018	2014 bis 2018
Anzahl der Fälle	29	26
Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre ± 5,8 Jahre	55 Jahre ± 10,2 Jahre
Wohnfläche	102 m ² ± 11 m ²	85 m ² ± 20 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.622 Euro/m ² ± 242 Euro/m ²	1.515 Euro/m ² ± 307 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,5-fache ± 3,1 -fache	19,4-fache ± 2,8 -fache
Nettokaltmiete	6,32 Euro/m ² ± 0,27 Euro/m ²	6,35 Euro/m ² ± 0,52 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	21,0 % ± 0,9 %	22,1 % ± 2,2 %

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	188	21,8	4,9
4 bis 30 WE vermietet	71	20,7	3,9
Zweifamilienhäuser	29	20,5	3,1
Dreifamilienhäuser	26	19,4	2,8

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

Im Berichtsjahr wurden nur 18 Kauffälle (Vorjahr: 16) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) registriert.

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

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2015 bis 2018	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
Neubau	13.500,-- Euro	13.700,-- Euro	5.200,-- Euro
Preisspanne von - bis	8.900,-- bis 18.000,-- Euro	12.500,-- bis 22.000,-- Euro	2.500,-- bis 7.900,-- Euro
Wiederverkäufe	6.500,-- €	9.000,-- €	2.500,-- €
Preisspanne von - bis	2.500,-- bis 10.000,-- Euro	5.000,-- bis 13.000,-- Euro	2.000,-- bis 3.000,-- Euro

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

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

Im Berichtsjahr wurden 7 Kauffälle in der Kategorie für den individuellen Wohnungsbau mit einem Flächenumsatz von 0,5 ha registriert. Der Erbbauzinssatz betrug 2,5 % (2012 lag nur 1 Kauffall vor, 2013 bis 2017 lagen keine Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau vor). Der Erbbauzinssatz betrug im Jahre 2012 3,0 %.

Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke registriert (2012 bis 2015 lagen keine Kauffälle vor; 2016 lag jeweils ein Kauffall für ein Gewerbegrundstück und für ein Mehrfamilienhausgrundstück und 2017 ein Kauffall für ein Mehrfamilienhausgrundstück vor).

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

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

Entsprechend der novellierten Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) sollte das Vergleichswertverfahren vorrangig zur Wertermittlung von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken angewendet werden. Erst wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen nicht vorhanden ist, sollte die finanzmathematische Methode angewendet werden. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechtsgrundstücks setzt sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts 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 Erbbau-

grundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen. Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Es liegen für Dinslaken keine statistisch ausreichend gesicherten Ergebnisse zur Veröffentlichung eines Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke 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 17 Kauffälle (Vorjahr: 10) mit einem Geldumsatz von 5,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 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): 60.000,-- Euro

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

Sachwertfaktor für unbelastete Ein- und Zweifamilienhäuser

(Doppel- und Reihenendhäuser) in Dinslaken (siehe Kapitel 5.1.6) 1,119

Marktangepasster Sachwert: 240.000,-- Euro x 1,119 = 268.560,-- Euro

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

Marktangepasster Gebäudewert: 208.560,-- Euro

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

Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen: 40 Jahre

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks: rd. 2,0 %

(Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften; siehe Kapitel 5.1.7)

Angemessene Bodenwertverzinsung: 60.000,-- Euro x 2,0 % = 1.200,-- Euro

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: - 454,05 Euro

Differenz: 745,95 Euro

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 2,0 % 27,36

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 745,95 Euro x 27,36 = 20.409,-- Euro

Marktangepasster Wert: (208.560,-- Euro + 20.409,-- Euro) 228.969,-- Euro

Wert des Erbbaurechts: rd. 229.000,-- Euro

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von 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.

Hinweis: Bis 2016 wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten der in der II. BV veröffentlichten Maximalwerte unter Berücksichtigungen der jeweiligen Aktualisierungen ermittelt. Somit können die Liegenschaftszinssätze dieser zurückliegenden Jahrgänge nicht mit den aktuellen Liegenschaftszinssätzen verglichen werden.

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 Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100) angepasst.</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>												
Berücksichtigung von Modernisierungen	entsprechend dem AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, Stand 11.07.2017 (siehe Kapitel 8.3)												

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 Reihenmittelhäuser, 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 (streu) 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
Oktober 2018	112,3

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	2019
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	280	281	284	288	295
jährlich je Eigentumswohnung	335	336	339	344	353
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	37	37	37	38	39

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019
Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6
Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4
Euro jährlich je Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4
Euro jährlich je Carport	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1
Euro jährlich je Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3

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 (Stand 11.07.2017; redaktionell angepasst im Juni 2018) 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)	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV</p> <p>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.</p>
Normalherstellungskosten (NHK)	<p>Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017)</p>
Korrekturfaktor	<p>1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser</p> <p>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.</p>
Baunebenkosten	<p>Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.</p>
Land und Ortsgröße	<p>keine Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße</p>
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.6</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.</p>
Gebäudestandard	<p>SW-RL Nr. 4.1.12</p> <p>nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW aufgeführten Merkmalen</p>

Bezugsmaßstab	SW-RL Nr. 4.1.1.4 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	SW-RL Nr. 4.1.2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude (Basis 2010 = 100), veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ <u>Hinweis:</u> Seit August 2018 werden die Baupreisindizes auf der Basis 2015 = 100 berechnet. Die Indizes zum Basisjahr 2010 = 100 werden durch Umbasierung der amtlichen Indizes zum Basisjahr 2015 = 100 berechnet.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr (ab 1960)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1 80 Jahre gemäß Modell zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017) Garagen: 60 Jahre ± 10 Jahre; bei Einfamilienhäusern i.d.R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt
Restnutzungsdauer (RND)	§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2 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	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Pauschaler Ansatz; 5 % bis 7 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (>= 6.000,- Euro und <= 15.000,- Euro)
in der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	SW-RL Nr. 4.1.1.7 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)	§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6 Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Absatz 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwertansatz	§ 16 ImmoWertV 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

Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen (AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, Stand 11.07.2017).

Die Verbesserung von Grundrissen ist grundsätzlich zeitunabhängig. Hierzu gehören z.B. der Einbau eines zuvor nicht vorhandenen Bades, Auflösung von gefangenen Räumen, Verkehrsflächenoptimierungen. Der DG-Ausbau ist keine Verbesserung der Grundrisslösung.

Modernisierungselemente	(Teil-) Modernisierung durchgeführt bis vor:			
	5	6 - 10	11 - 15	16 - 25
	in Jahre			
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				1 bis 2

Aus der Punktsomme der einzelnen Modernisierungselemente ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Modernisierungsgrad	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 15 Punkte	= umfassend modernisiert

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 01.03.2019)

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. Gert Huesmann	seit 1997
	Immobilien-Kauffrau Birgit Höner	seit 2001
	öbuv Sachverständiger Herbert Fahnenbruck	seit 2004
	Dipl.-Ing. Dirk Bruhn	seit 2007
	Dipl.-Ing. Joachim Eberl	seit 2015
	Dipl.-Ing. Thorsten Faulenbach	seit 2015
	Roland Schmette	seit 2015
ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde	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 - 414 Frau Klischt 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.: 0281/207-2425 Fax: 0281/207-67 2425 gutachterausschuss@kreis-wesel.de	Stadt Wesel Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel Tel.: 0281/203-2634 Fax: 0281/49110 gutachterausschuss@wesel.de
Stadt Moers Rathausplatz 1 47441 Moers Tel.: 02841/201-497 Fax: 02841/201-16888 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.: 0203/283-3151 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.metropol Ruhr.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*	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamtbevölkerung	70.785	70.461	71.061	70.907	70.677	70.697
davon weiblich	36.441	36.253	36.389	36.326	36.270	36.293
davon männlich	34.344	34.208	34.672	34.581	34.407	34.404
Altersgruppe*						
0 - 5 Jahre	3.087	3.050	3.173	3.270	3.346	3.429
6 - 15 Jahre	5.764	5.714	5.764	5.665	5.602	5.586
16 - 18 Jahre	2.187	2.110	2.090	1.993	1.932	1.916
19 - 24 Jahre	4.829	4.666	4.739	4.554	4.222	4.112
25 - 64 Jahre	40.022	39.786	39.899	39.793	39.503	39.257
65 Jahre und älter	14.936	15.135	15.396	15.632	16.072	16.397
Ausländer*						
Gesamtzahl	5.485	5.537	6.551	6.744	6.681	6.810
davon weiblich	2.757	2.777	3.078	3.202	3.256	3.329
davon männlich	2.728	2.760	3.473	3.542	3.425	3.481
Religion*						
Evangelisch	22.461	21.914	21.490	21.171	20.869	20.581
Katholisch	23.680	23.195	22.853	22.555	22.318	22.003
Sonstige	24.644	25.352	26.718	27.181	27.490	28.113

* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.2018)

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 Amtshandlungen erforderlich 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 Abschläge

Abschläge 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 Abschläge 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 2019

gez. Beith
Stellvertretender Vorsitzender

Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

www.boris.nrw.de

