



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Dinslaken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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: <https://www.gars.nrw/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 beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs (VermWertKostT) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO) in Verbindung mit der Zeitgebühr nach § 2 Abs. 7 VermWertKostO.

Bildnachweis

Titelfoto: Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken © 2022

Lizenz

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

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	15
3.1 Gesamtumsatz	17
3.1.1 Anzahl der Kauffälle	17
3.1.2 Flächenumsatz	18
3.1.3 Geldumsatz	19
3.1.4 Zwangsversteigerungen	22
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 gemischt genutzte Flächen	34
4.3 Gewerbliche Bauflächen	36
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	38
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	38
4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	41
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	43
4.6.1 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) und für bebaute Außenbereichsgrundstücke (§ 35 BauGB)	43
4.6.2 Hausgartenflächen	44
4.6.3 Garagen- und Stellplatzgrundstücke	44
4.6.4 Grundstücksart	45
4.6.5 Weitere Flächen	45
4.7 Bodenrichtwerte	46
4.7.1 Definition	46
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	57
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	59
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	60
4.7.5 Indexreihen	66
5 Bebaute Grundstücke	72
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	73
5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)	76
5.1.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)	77
5.1.3 Durchschnittspreise	83
5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	87
5.1.5 Indexreihen	87
5.1.6 Sachwertfaktoren	88
5.1.7 Liegenschaftszinssätze	99
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	107
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	108

5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	111
5.2.3	Indexreihen	112
5.2.4	Durchschnittspreise	112
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	112
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	112
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	113
5.3.3	Indexreihen	113
5.3.4	Durchschnittspreise	113
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	113
6	Wohnungs- und Teileigentum	114
6.1	Wohnungseigentum	114
6.2	Erstverkäufe nach Neubau	116
6.3	Erstverkäufe nach Umwandlung	118
6.4	Weiterverkäufe	119
6.4.1	Indexreihen für Wohnungseigentum	122
6.4.2	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	125
6.4.3	Liegenschaftszinssätze	134
6.4.4	Rohertragsfaktoren	137
6.5	Teileigentum	139
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	140
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	140
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	140
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	141
8	Modellbeschreibungen	143
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	143
8.2	Bewirtschaftungskosten	146
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	149
9	Mieten	154
10	Kontakte und Adressen	155
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	155
10.2	Kontakt	155
10.3	Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse	156
10.4	Weitergehende Informationen und Internetverweise	156
11	Anlagen	158
11.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	158
11.2	Verwaltungsgebühren	159

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 Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
BRW	Bodenrichtwert
BRWZ	Bodenrichtwertzone
BW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DHH / DH	Doppelhaushälften
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung)
EH	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
k_s	Sachwertfaktor
LZS	Liegenschaftszinssatz
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NF	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten
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	Sachwertrichtlinie
SW	Sachwert
SWF	Sachwertfaktor
vorl. SW	vorläufiger Sachwert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl	Wohnfläche

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.

1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO 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.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.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 seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist organisatorisch im Geschäftsbereich Liegenschaften und Bauaufsicht beim Fachdienst Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften der Stadt Dinslaken eingerichtet. Die Stadt Dinslaken stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung. 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.

Nach § 51 GrundWertVO NRW obliegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insbesondere folgende Aufgaben:

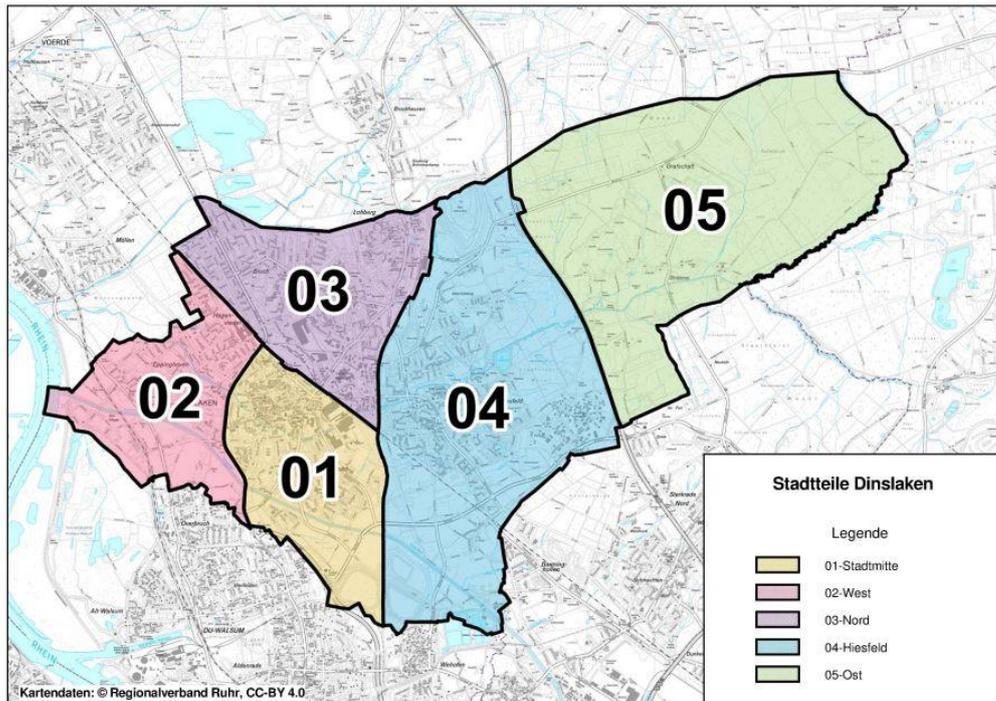
- die Einrichtung und der technische Betrieb der lokalen Datenbanken,
- die Arbeiten zur Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses inklusive der Erstattung von Stellungnahmen nach dem Zehnten Buch Sozialgesetzbuch,
- die Festsetzung der Entschädigungen für die Tätigkeit der Mitglieder des Gutachterausschusses und hinzugezogener Mitglieder anderer Gutachterausschüsse und andere Sachverständiger,
- die Festsetzung und Erhebung der Gebühren und Auslagen für die Leistungserbringung des Gutachterausschusses und
- die Erledigung von Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

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

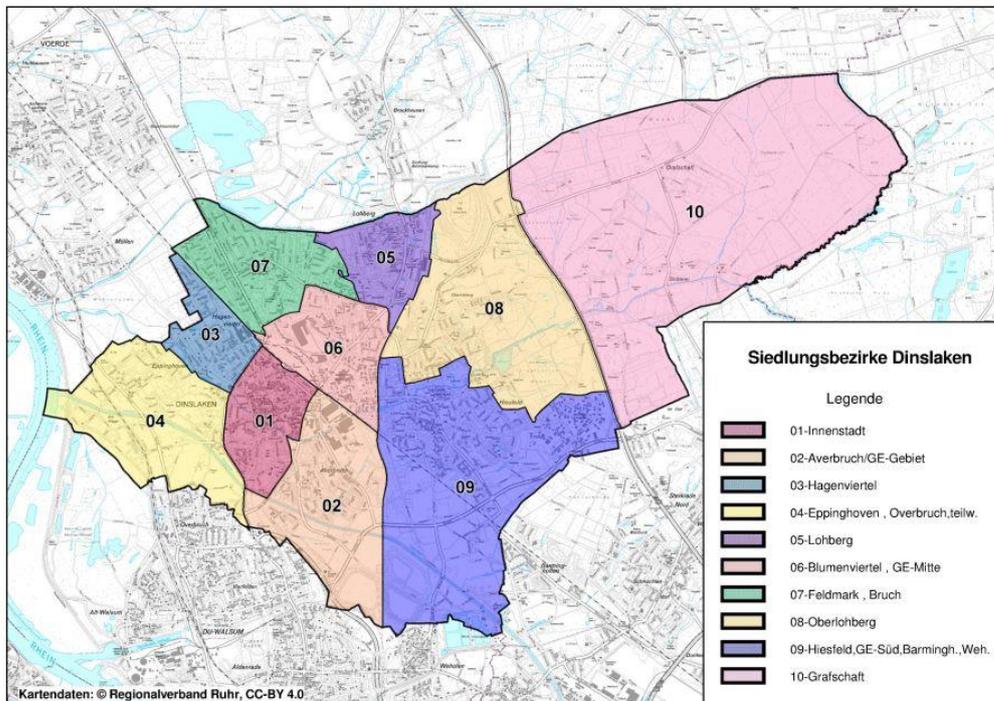
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2022 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Dinslaken im Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021. Auf der Grundlage der Daten aus der Kaufpreissammlung enthält er detaillierte Angaben über Umsätze und Preisentwicklungen in den einzelnen Grundstücksteilmärkten sowie die für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze oder Marktanpassungsfaktoren. Die Lage auf dem Dinslakener Grundstücksmarkt im Jahre 2021 stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Verträge, Umsatz

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2021 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 531 Kauffällen (2020: 619) einen Geldumsatz von 167,9 Mio. Euro (2020: 168,8 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 36,5 ha (2020: 36,1 ha) erreicht. Die Zahl der geeigneten Kauffälle ist gegenüber 2020 um rd. 14,2 % (- 88 Kauffälle) gefallen. Gegenüber dem Vorjahr wurden rd. 0,9 Mio. Euro weniger umgesetzt, dies entspricht einem Rückgang von rd. 0,5 %.

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. 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).

In dem Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2021 mit 61 Kauffällen ein Geldumsatz von 11,7 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 13,6 ha erreicht. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 16,4 % gefallen (- 12 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,4 % von 11,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 27,3 % ab.

Im Berichtszeitraum wurden 11 Kauffälle (Vorjahr 19 Kauffälle) über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (individuelle Bauweise) registriert. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 170 und 460 Euro/m² Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, allen Größen und Erschließungszuständen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 266 Euro/m² Grundstücksfläche (2020: 224 Euro/m²). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung. Zum 01.01.2022 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 71 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) beschlossen. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) sind gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % angehoben worden und liegen in einer Preisspanne von 160 bis 360 Euro/m² Grundstücksfläche.

Im Berichtsjahr 2021 lagen nur 6 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Flächenumsatz von 0,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 1,7 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 418 Euro/m² Grundstücksfläche (2020: 336 Euro/m²). Die Kaufpreise der 6 Kauffälle lagen in einer Preisspanne von 217 bis 798 Euro/m² Grundstücksfläche. Zum 01.01.2022 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 62 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus

in Wohngebieten und 16 Bodenrichtwertzonen für Mischgebietsflächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Wohngebieten sind in den Stadtteilen Stadtmitte (ohne Kerngebietsflächen) gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % und im Stadtteil Hiesfeld um rund 20 % angehoben worden und liegen in einer Preisspanne von 160 bis 360 Euro/m² Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen sind zum Stichtag 01.01.2022 um rund 15 % bzw. 20 % gestiegen und liegen in einer Preisspanne von 100 bis 240 Euro/m² Grundstücksfläche.

Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt. Im Berichtsjahr 2021 lagen in dieser Kategorie 3 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 0,7 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 0,4 Mio. Euro vor. Zum 01.01.2022 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 16 Bodenrichtwertzonen für Gewerbe- und Industrieflächen beschlossen. Ein Bodenrichtwert ist konstant geblieben. Die Bodenrichtwerte in den übrigen Bodenrichtwertzonen sind um 5 bis 20 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen. Sie liegen in einer Spanne von 45 bis 120 EUR/m² Grundstücksfläche.

Für Baugrundstücke im Außenbereich, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 Abs. 2 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 01.01.2022 um rund 15 % erhöht wurden und in einer Preisspanne von 120 bis 215 Euro/m² Grundstücksfläche liegen.

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird eine flächendeckende Bereitstellung von Bodenrichtwerten gefordert. Zum 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig flächendeckend für das Stadtgebiet Dinslaken zonale Bodenrichtwerte für Bauflächen für Gemeinbedarfsflächen (Sondernutzungsflächen) und Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland) beschlossen. Für Bauflächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Sporthallen, Kirchenflächen, Seniorenheime, Jugendfreizeitheime, Hallen-, Schwimmbäder u.ä.) größer 2.500 m² Grundstücksfläche wurden 51 zonale Bodenrichtwerte und für Gemeinbedarfsflächen (Friedhofsflächen, Kleingartenanlagen, Sportflächen, öffentliche Grünflächen, Parkanlagen, Spiel-, Bolz-, Freizeit- und Erholungsflächen u.ä.) größer 2.500 m² Grundstücksfläche 33 zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat erstmalig im Rahmen der Grundsteuerreform die Bodenrichtwerte für „bebaute Außenbereichsgrundstücke“ zum 01.01.2022 beschlossen. Die Bodenrichtwerte liegen bei 115 bzw. 135 Euro/m² Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland) sind in der Stadt Dinslaken für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3" von 5,00 Euro/m² auf 6,00 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen und für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Oberlohberg, westlich der Autobahn A 3" und "Dinslaken, Barmingholten" gegenüber dem Vorjahr von 5,20 Euro/m² auf 6,50 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen. Für den Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven, Am Stapp" ist der Bodenrichtwert gegenüber dem Vorjahr von 6,50 Euro/m² auf 7,00 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen.

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 BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Ein unbebautes erschließungsbeitragsfreies Ein- / Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2021 in guter Lage rd. 310 Euro/m², in mittlerer Lage rd. 275 Euro/m² und in mäßiger Lage rd. 225 Euro/m².

Bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2021 mit 247 Kauffällen ein Geldumsatz von 112,7 Mio. Euro erreicht. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 16,8 % (- 50 Kauffälle) gefallen. Gegenüber dem Vorjahr wurden 5,9 Mio. Euro mehr umgesetzt, das entspricht einer Anstieg um rd. 5,5 %. Von den insgesamt 247 Kauf-fällen entfielen 179 (rd. 72,5 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Woh-nungsbau) mit einem Geldumsatz von 62,5 Mio. Euro (rd. 55,5 % des Geldumsatzes für diesen Teil-markt). Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 49 Mehrfamilienhäuser und gemischt ge-nutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 43,0 Mio. Euro, 7 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 4,5 Mio. Euro und 12 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 2,7 Mio. Euro veräußert.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 179 Kauffällen entfielen 159 Kauffälle auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 54,0 Mio. Euro und 20 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 8,5 Mio. Euro auf die Neubauten.

Der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) für ein freistehendes Ein- und Zwei-familienhaus (Altbau) liegt bei einem Mittelwert von rd. 3.130 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1986) und ist gegenüber dem Jahr 2020 (durchschnittlicher Preis rd. 2.930 Euro/m² Wohnflä- che; durchschnittliches Baujahr 1982) um rd. 6,8 % gestiegen. Bei den Doppelhaushälften und Rei-henendhäusern (Altbauten) liegt der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) bei rd. 3.060 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1986). Hier war gegenüber dem Vorjahr (rd. 2.650 Euro/m² Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1986) ein Preisanstieg von rd. 15,5 % zu ver-zeichnen. Für ein Reihen- und Reihenmittelhaus (Altbauten) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) von rd. 2.380 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1986) gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 2.310 Euro/m²; durch-schnittliches Baujahr 1990) um rd. 3,0 % gestiegen.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2021 wechselten mit 185 Kauffälle im Bereich des Wohnungseigentums rd. 12,3 % weniger Objekte den Eigentümer als im Vorjahr (211 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit 34,1 Mio. Euro um rd. 20,5 % (Vorjahr 42,9 Mio. Euro) gefallen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden mit 14 Kauffälle rd. 58,8 % weniger Eigentums-wohnungen als im Vorjahr (34 Kauffälle) veräußert. Der Geldumsatz ist hier mit 5,1 Mio. Euro um rd. 54,9 % (Vorjahr 11,3 Mio. Euro) gefallen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau sind rd. 5,0 % höhere Preise als im Vorjahr gezahlt wor-den. Der durchschnittliche Kaufpreis (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) lag hier im Durch-schnitt bei rd. 3.600 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr rd. 3.430 Euro/m² Wohnfläche). In Spitzenlagen wurden bis zu 3.990 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Für neuerrichtete Eigentumswohnungen wurden Preise von 218.250 Euro bis 619.000 Euro (im Mittel 363.900 Euro) gezahlt. Die Wohnungen hatten eine Größe von 57 m² bis 150 m² (im Mittel 93 m²).

171 Kauffälle entfallen auf die Weiterverkäufe. Das sind 6 Kauffälle (rd. 3,4 %) weniger als im Vorjahr (177 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 29,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (rd. 31,6 Mio. Euro) um rd. 8,2 % gefallen. Der Durchschnittswert (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) liegt mit rd. 2.050 Euro/m² Wohnfläche um rd. 9,0 % über dem Vorjahreswert von 1.880 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. 520 Euro/m² Wohnfläche und rd. 3.935 Euro/m² Wohnfläche gezahlt.

Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken hat zum Stichtag 01.01.2022 am 03.06.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) beraten und beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen abgerufen werden. Sie dienen dem Grundstücksmarktbericht zur weiteren Markttransparenz, insbesondere auf dem Wohnungseigentumsmarkt.

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

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 2021 wurden Grundstückskaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, die zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021 notariell abgeschlossen und bis zum 7. Januar 2022 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 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 586 Urkunden von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 611 (einschließlich derer mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen). 2021 waren 80 Kauffälle (2020: 71 Kauffälle) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2021 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 531 Kauffällen (2020: 619 Kauffälle) einen Geldumsatz von 167,9 Mio. Euro (2020: 168,8 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 36,5 ha (2020: 36,1 ha) erreicht.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

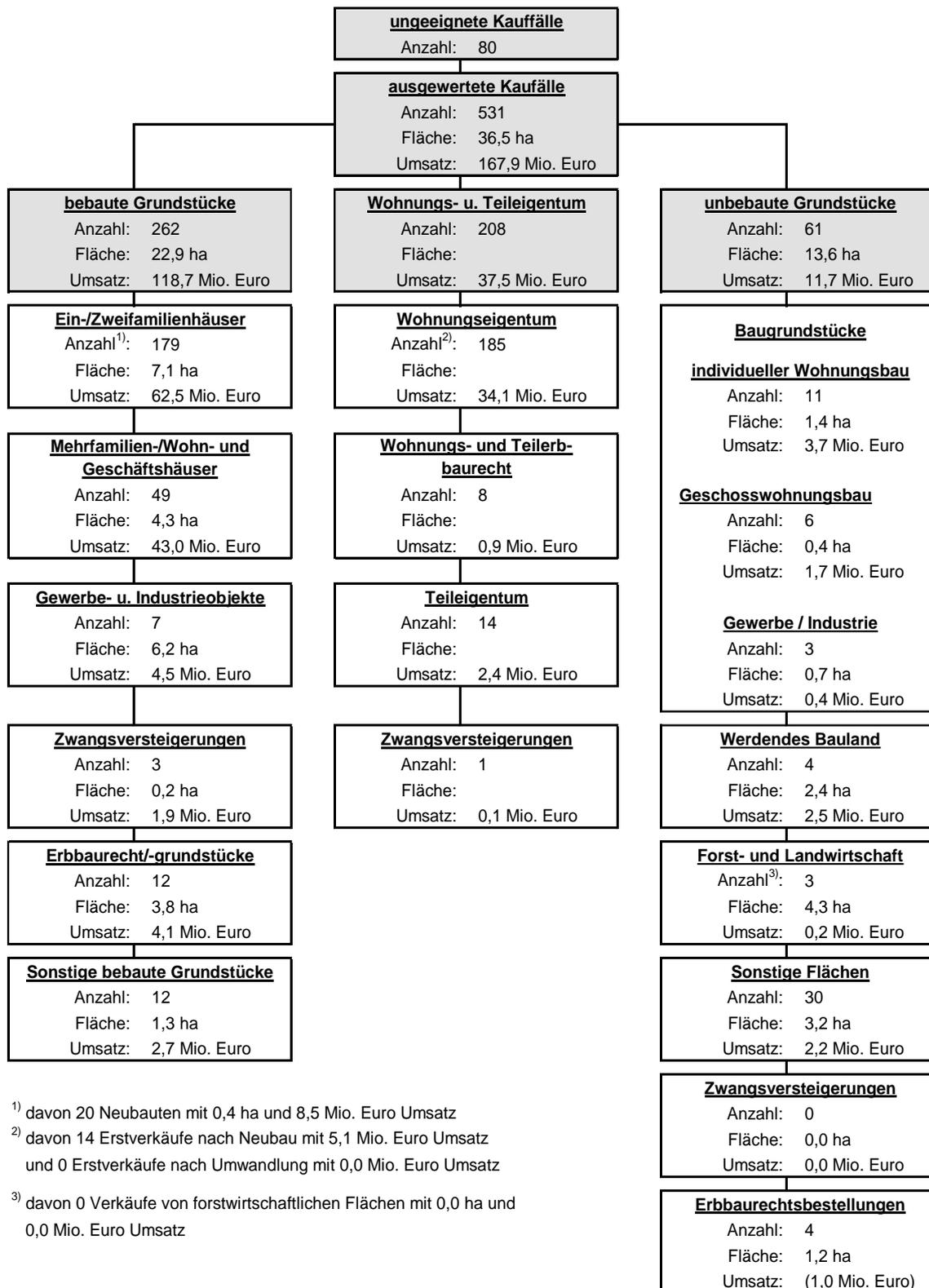
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

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 2021 auf die Grundstücksteilmärkte
 Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz



¹⁾ davon 20 Neubauten mit 0,4 ha und 8,5 Mio. Euro Umsatz
²⁾ davon 14 Erstverkäufe nach Neubau mit 5,1 Mio. Euro Umsatz
 und 0 Erstverkäufe nach Umwandlung mit 0,0 Mio. Euro Umsatz
³⁾ davon 0 Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen mit 0,0 ha und
 0,0 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

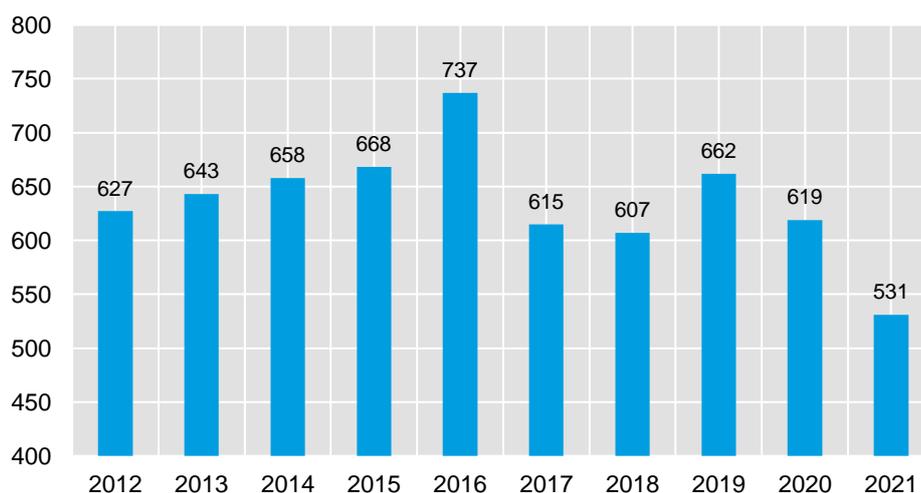
Im Jahre 2021 sind in der Geschäftsstelle 531 Kauffälle ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 14,2 % gefallen (- 88 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 637 Kauffälle).

Die Anzahl der Kauffälle ist bei den „unbebauten Grundstücken“ um rd. 16,4 % gesunken (- 12 Kauf-fälle). Bei den „bebauten Grundstücken“ ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 14,1 % gesunken (- 43 Kauffälle). Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ war ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rd. 13,7 % von 241 Kauffälle im Vorjahr auf 208 Kauffälle (- 33 Kauffälle) zu verzeichnen.

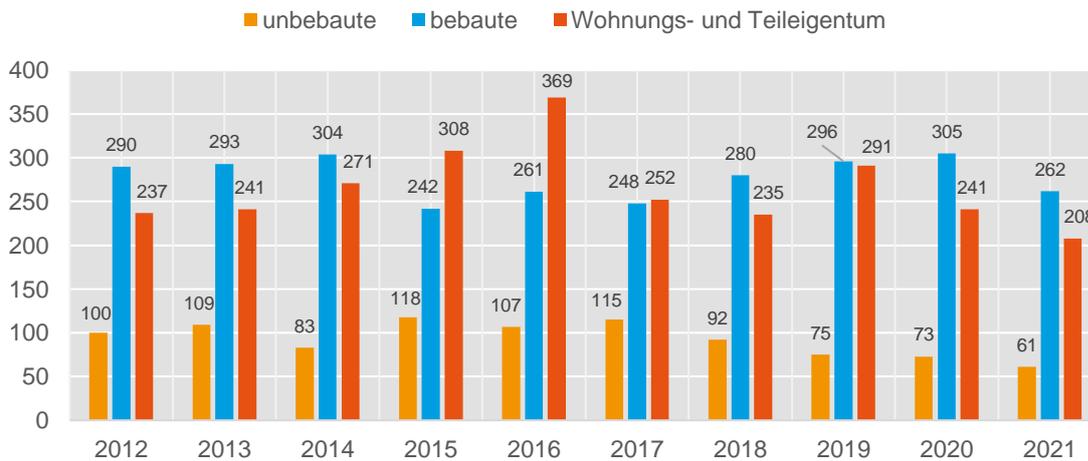
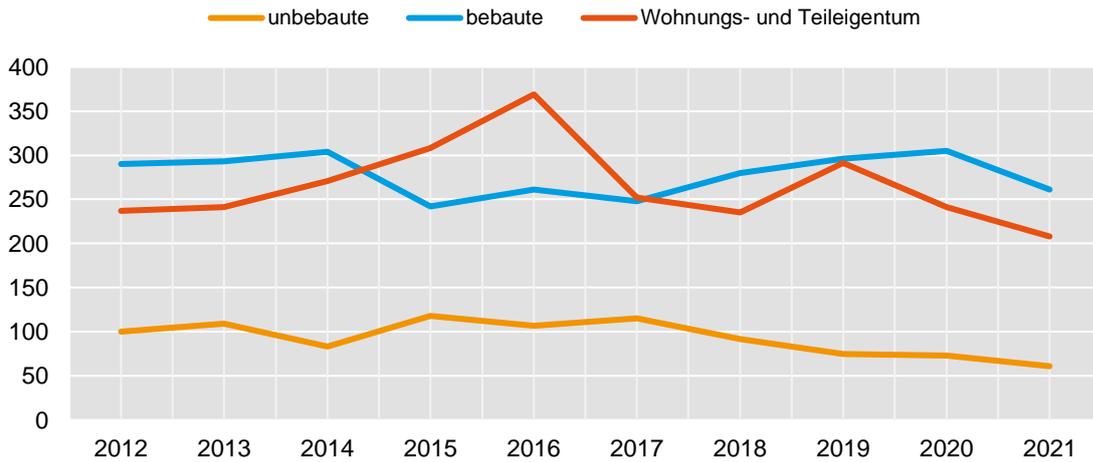
Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten
seit 2012

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Verträge	627	643	658	668	737	615	607	662	619	531
davon										
unbebaute Grundstücke	100	109	83	118	107	115	92	75	73	61
bebaute Grundstücke	290	293	304	242	261	248	280	296	305	262
Wohnungs- und Teileigentum	237	241	271	308	369	252	235	291	241	208

Anzahl der Kauffälle
seit 2012



Anzahl Kauffälle in den Teilmärkten seit 2012



3.1.2 Flächenumsatz

Im Geschäftsjahr ist der Flächenumsatz um rd. 1,1 % von rd. 36,1 ha im Vorjahr auf rd. 36,5 ha gestiegen und liegt damit unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 54,4 ha). Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 22,9 ha (rd. 62,7 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 31,6 % von rd. 17,4 ha auf rd. 22,9 ha gestiegen. Bei den „unbebauten Grundstücken“ (rd. 37,3 % des Flächenumsatzes) ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 27,3 % von 18,7 ha auf 13,6 ha gesunken.

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

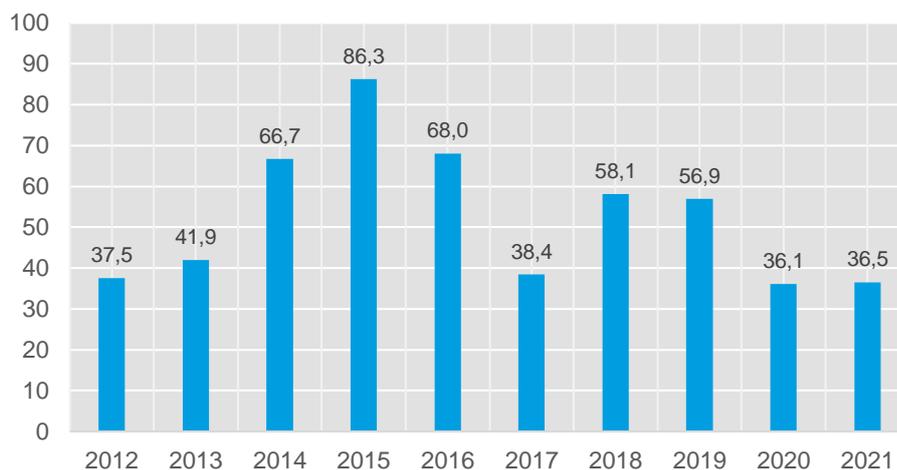
Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2012

in ha

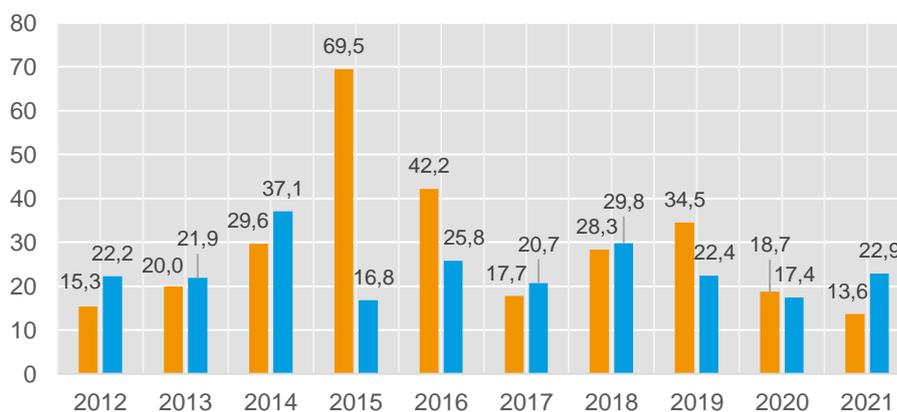
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz	37,5	41,9	66,7	86,3	68,0	38,4	58,1	56,9	36,1	36,5
davon										
unbebaute Grundstücke	15,3	20,0	29,6	69,5	42,2	17,7	28,3	34,5	18,7	13,6
bebaute Grundstücke	22,2	21,9	37,1	16,8	25,8	20,7	29,8	22,4	17,4	22,9

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2012

in ha



unbebaute bebaute

**3.1.3 Geldumsatz**

Im Geschäftsjahr ist der Geldumsatz um rd. 0,5 % (rd. 0,9 Mio. Euro) von 168,8 Mio. Euro im Vorjahr auf rd. 167,9 Mio. Euro gesunken und liegt damit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 145,0 Mio. Euro).

Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 118,7 Mio. Euro (rd. 70,7 % des Geldumsatzes). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,2 % von 109,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 118,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen.

Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,4 % von 11,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen.

Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 21,9 % von 48,0 Mio. Euro auf 37,5 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 2012

in Mio. Euro

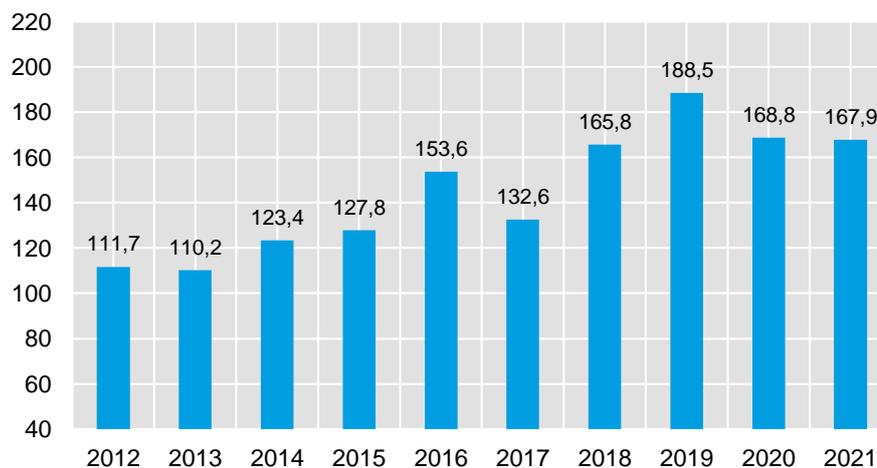
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz	111,7	110,2	123,4	127,8	153,6	132,6	165,8	188,5	168,8	167,9
davon										
unbebaute Grundstücke	13,5	14,0	14,7	17,7	17,9	16,5	21,4	16,3	11,1	11,7
bebaute Grundstücke ¹⁾	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5	123,1	109,7	118,7
Wohnungs- und Teileigentum ²⁾	36,4	34,4	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9	49,1	48,0	37,5

¹⁾ Davon im Jahr 2018: 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 20,0 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2019: 3 Kauffälle (Sonderimmobilien) mit 34,5 Mio. Euro Geldumsatz.

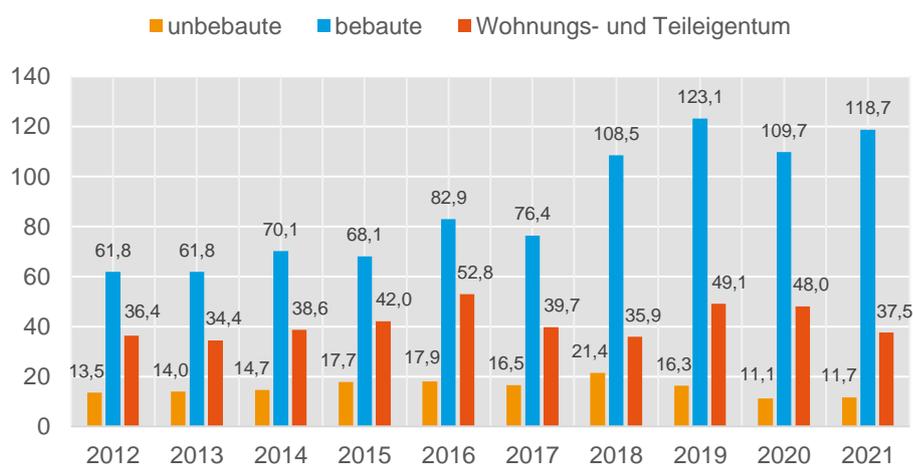
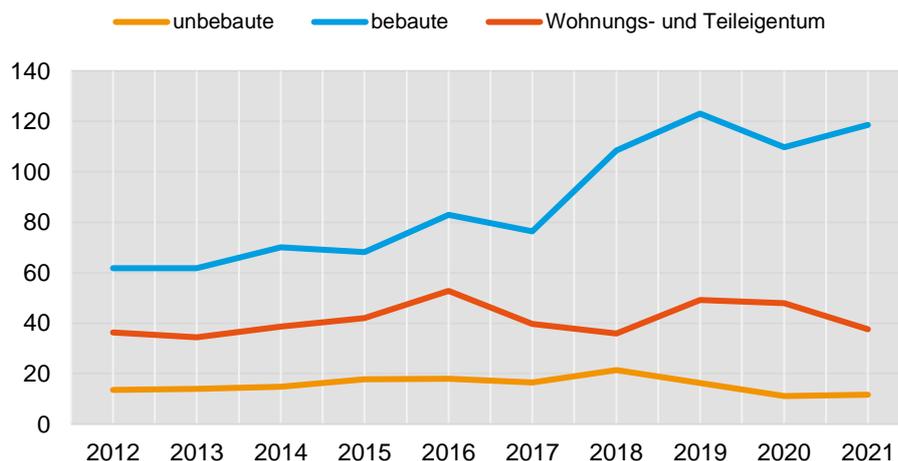
²⁾ Davon im Jahr 2015: 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 9,6 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2016: 92 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 13,7 Mio. Euro Geldumsatz.

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2012

in Mio. Euro



Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2012 in Mio. Euro



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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2021 in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	113	6,0	49,0
02-West	80	6,5	25,6
03-Nord	159	9,4	44,8
04-Hiesfeld	176	13,7	48,4
05-Ost	3	0,9	0,1
insgesamt	531	36,5	167,9

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.

2021 wurden insgesamt 4 Versteigerungs-Beschlüsse (im Jahr 2020 waren es 4 Beschlüsse), davon 3 bebaute Grundstücke bzw. Erbbaurechtsgrundstücke und 1 Wohnungs- und Teileigentum registriert.

Zwangsversteigerungen seit 2015

Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unbebaute Grundstücke	2	1	0	1	0	0	0
bebaute Grundstücke	6	3	3	7	5	3	3
Wohnungs- und Teileigentum	7	4	4	1	2	1	1
insgesamt	15	8	7	9	7	4	4

Zwangsversteigerungen seit 2015

Umsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unbebaute Grundstücke	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
bebaute Grundstücke	2,0	0,4	1,1	1,3	1,4	1,1	1,9
Wohnungs- und Teileigentum	1,1	0,2	0,6	0,1	0,2	0,3	0,1
insgesamt	3,5	0,8	1,7	1,5	1,6	1,4	2,0

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 Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in Euro/m² außer Betracht geblieben.
- Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
Hierbei handelt es sich um Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwartet werden kann. Basis der Qualitätsbeurteilung bildet § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).
- Sonstige Flächen
Unter diesem Teilmarkt werden alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie z.B. Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Freiflächen),

Bauflächen für den Gemeinbedarf, Vorgartenflächen, Garagen- und Garagenzufahrtsflächen, Abtretungsflächen, Zukäufe (Arrondierungsflächen) etc. aufgeführt.

In dem Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2021 mit 61 Kauffällen ein Geldumsatz von 11,7 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 13,6 ha erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 16,4 % gefallen (- 12 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 97 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,4 % von 11,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen. Der Geldumsatz liegt unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 15,9 Mio. Euro). Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 27,3 % ab.

Von den insgesamt 61 Kauffällen fielen 11 (rd. 18,0 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 3,7 Mio. Euro (rd. 31,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 42,1 % von 19 Kauffälle im Vorjahr auf 11 Kauffälle gesunken (- 8 Kauffälle) und der Geldumsatz ist um rd. 5,4 % von 11,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,7 Mio. Euro gestiegen (+ 0,6 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 2012

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle	100	109	83	120	108	115	92	75	73	61
davon										
individueller Wohnungsbau	46	52	22	65	49	64	42	31	19	11
Geschosswohnungsbau	11	9	15	12	12	8	6	7	8	6
gewerblich nutzbare Grundstücke	10	11	11	9	12	12	9	6	11	3
Bestellung von Erbbaurechten	0	0	0	2	2	1	7	0	0	4
werdendes Bauland	5	1	0	1	4	2	0	2	0	4
Land- und Forstwirtschaft	8	4	9	14	4	1	1	2	5	3
sonstige Flächen	20	32	26	15	24	27	26	27	30	30
Zwangsversteigerungen	0	0	0	2	1	0	1	0	0	0

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2012

in ha

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz	15,3	20,1	11,6	67,0	42,3	17,7	28,3	34,5	18,7	13,6
davon										
individueller Wohnungsbau	2,6	2,8	1,2	4,7	2,5	3,6	2,3	1,8	1,1	1,4
Geschosswohnungsbau	0,2	0,9	2,8	1,6	1,6	1,6	1,4	1,1	0,5	0,4
gewerblich nutzbare Grundstücke	3,0	2,9	4,1	2,3	8,5	4,6	9,8	1,6	3,1	0,7
Bestellung von Erbbaurechten	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	1,2
werdendes Bauland	2,9	0,3	0,0	2,1	3,5	0,7	0,0	2,0	0,0	2,4
Land- und Forstwirtschaft	5,0	8,5	2,2	57,4	13,6	3,7	0,7	17,7	8,0	4,3
sonstige Flächen	1,6	4,7	1,3	1,2	12,0	3,9	13,5	10,3	6,0	3,2
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2012

in Mio. Euro

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz	13,5	14,1	14,8	18,2	18,1	16,5	21,4	16,3	11,1	11,7
davon										
individueller Wohnungsbau	6,0	6,5	2,9	8,3	5,3	7,3	4,7	4,5	2,6	3,7
Geschosswohnungsbau	0,5	3,1	6,4	3,9	4,0	3,5	2,5	3,3	1,6	1,7
gewerblich nutzbare Grundstücke	1,7	1,6	4,1	1,5	5,4	4,0	10,2	1,3	3,3	0,4
Bestellung von Erbbaurechten	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	0,1	1,1	0,0	0,0	1,0
werdendes Bauland	4,3	0,7	0,0	0,5	1,4	0,9	0,0	3,6	0,0	2,5
Land- und Forstwirtschaft	0,3	0,3	0,7	2,8	0,5	0,1	0,1	1,1	0,2	0,2
sonstige Flächen	0,7	1,8	0,7	0,6	0,6	0,6	2,7	2,5	3,4	2,2
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0

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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2021
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	13	5,0	3,2
02-West	10	2,1	3,7
03-Nord	14	1,7	1,7
04-Hiesfeld	21	2,8	4,1
05-Ost	3	0,1	0,9
insgesamt	61	11,7	13,6

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 2021 mit 262 Kauffällen ein Geldumsatz von 118,7 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 22,9 ha erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 14,1 % gefallen (- 43 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter den Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 278 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,2 % von 109,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 118,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen. Der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 88,1 Mio. €). Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 31,6 % 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 2012

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle	290	293	304	242	261	247	281	296	305	262
davon										
Ein- und Zweifamilienhäuser	202	210	206	165	177	185	185	197	214	179
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	36	37	44	40	47	32	50	48	47	49
Gewerbe- und Industrieobjekte	10	5	9	6	9	8	8	4	6	7
Sonstige Gebäude	19	26	28	17	7	10	14	25	30	12
Zwangsversteigerungen	8	7	10	5	3	2	7	5	3	3
Erbbaurecht/-grundstücke	15	8	7	9	18	10	17	17	5	12

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2012
in ha

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz	22,2	21,9	37,1	16,7	25,8	20,7	29,8	22,4	17,4	22,9
davon										
Ein- und Zweifamilienhäuser	11,0	11,4	11,6	9,7	9,9	10,7	8,3	8,0	8,3	7,1
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	2,7	2,1	4,6	2,7	4,8	3,1	3,3	2,7	3,9	4,3
Gewerbe- und Industrieobjekte	3,1	6,4	3,1	1,4	2,6	2,4	3,6	2,6	1,2	6,2
Sonstige Gebäude	4,1	0,7	17,1	1,7	7,1	3,8	13,1	7,1	3,4	1,3
Zwangsversteigerungen	0,6	0,6	0,5	0,5	0,2	0,2	0,4	0,3	0,3	0,2
Erbbaurecht/-grundstücke	0,7	0,7	0,2	0,7	1,2	0,5	1,1	1,7	0,3	3,8

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2012
in Mio. Euro

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5	123,1	109,7	118,7
davon										
Ein- und Zweifamilienhäuser	41,2	43,1	39,8	34,4	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6	62,5
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	11,0	12,6	21,6	23,1	25,5	22,6	21,6	19,5	28,1	43,0
Gewerbe- und Industrieobjekte	3,2	1,6	3,1	3,4	5,5	4,5	5,5	2,9	2,9	4,5
Sonstige Gebäude ¹⁾	1,4	1,8	1,9	3,3	5,7	1,8	25,0	38,4	5,2	2,7
Zwangsversteigerungen	2,1	1,0	1,5	1,9	0,4	1,2	1,3	1,4	1,1	1,9
Erbbaurecht/-grundstücke	2,9	1,7	2,2	2,0	3,4	1,8	5,3	3,8	1,8	4,1

¹⁾ Davon im Jahr 2018: 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 20,0 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2019: 3 Kauffälle (Sonderimmobilien) mit 34,5 Mio. Euro Geldumsatz.

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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2021
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	53	2,8	35,1
02-West	41	2,8	18,8
03-Nord	100	7,7	34,4
04-Hiesfeld	68	9,6	30,4
05-Ost	0	0,0	0,0
insgesamt	262	22,9	118,7

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 2021 mit 208 Kauffällen ein Geldumsatz von 37,5 Millionen Euro erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 13,7 % gefallen (- 33 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 265 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 21,9 % von 48,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 37,5 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Damit liegt der Geldumsatz unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 41,3 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 2012
Anzahl der Kauffälle

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle	237	241	271	308	369	252	235	291	241	208
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	214	211	247	214	221	218	204	266	211	185
Teileigentum ¹⁾	3	8	6	73	127	16	18	16	20	14
Wohnungs- und Teileerbbaurechte	10	17	6	14	17	12	12	7	9	8
Zwangsversteigerungen	10	5	12	7	4	6	1	2	1	1

Wohnungs- und Teileigentum seit 2012

Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz	36,4	34,5	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9	49,1	48,0	37,5
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	33,0	31,1	36,6	29,9	36,3	36,5	30,7	46,5	42,9	34,1
Teileigentum ¹⁾	0,7	1,4	0,5	9,6	14,9	2,3	3,8	1,6	3,7	2,4
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1,2	1,6	0,6	1,4	1,4	1,3	1,3	0,8	1,1	0,9
Zwangsversteigerungen	1,5	0,4	0,9	1,1	0,2	0,6	0,1	0,2	0,3	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 2021

in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	46	8,8
02-West	29	4,7
03-Nord	46	8,7
04-Hiesfeld	87	15,3
05-Ost	0	0,0
insgesamt	208	37,5

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurden in dem laufenden Jahr 2021 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 „Erbbaurechtsbestellungen“ lagen 2021 4 Kauffälle vor. Der Umsatz im Teilmarkt „Erbbaugrundstücke“ ist von 1,8 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro um 2,3 Mio. Euro gestiegen. Im Teilmarkt „Wohnungs-/Teilerbbaurechte“ ist der Umsatz von 1,1 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro auf 0,9 Mio. € gefallen.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke in den Teilmärkten seit 2016

Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Verträge	37	23	36	24	14	24
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	2	1	7	0	0	4
Erbbaugrundstücke	18	10	17	17	5	12
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	17	12	12	7	9	8
Geldumsatz in Mio. Euro	5,5	3,1	7,7	4,6	2,9	6,0
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	0,7	0,1	1,1	0,0	0,0	(1,0)
Erbbaugrundstücke	3,4	1,8	5,3	3,8	1,8	5,0
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1,4	1,3	1,3	0,8	1,1	0,9

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.

Erläuterungen zur Differenzierung der Erbbaurechtskauffälle

Teilmarkt	Erläuterung
Erbbaugrundstück	Käufer wird Erbbaurechtsgeber oder Käufer ist der Erbbauberechtigte
Bestellung von Erbbaurechten	Käufer erhält ein Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück
Erbbaurecht	Käufer kauft ein Gebäude und tritt in einen Erbbaurechtsvertrag ein
Wohnungserbbaurecht	Käufer erwirbt eine Eigentumswohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück
Teilungserbbaurecht	Käufer erwirbt ein Teileigentum auf einem Erbbaurechtsgrundstück

4 Unbebaute Grundstücke

Die Kaufverträge unbebauter Grundstücke werden nach § 3 - 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.

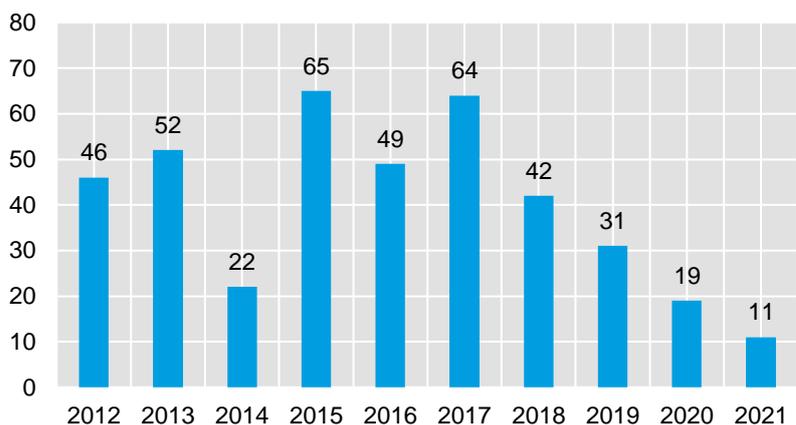
Im Berichtsjahr 2021 lagen in dieser Kategorie 11 Kauffälle (ohne Zwangsversteigerungen) mit einem Flächenumsatz von 1,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 3,7 Mio. Euro vor. Das sind 8 Kauffälle (rd. 42,1 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 27,3 % und der Geldumsatz um rd. 42,3 % zu.

Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 10 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 170 und 460 Euro/m² Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, allen Größen und Erschließungszuständen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 266 Euro/m² Grundstücksfläche (2020: 224 Euro/m²). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung.

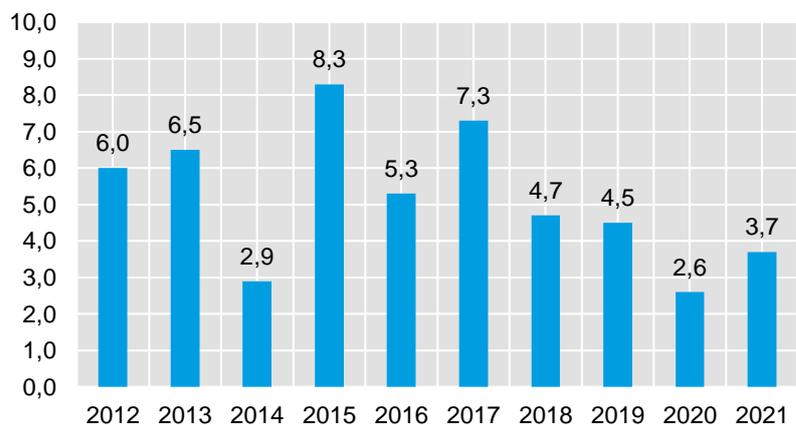
Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2019	31	1,8	4,5
2020	19	1,1	2,6
2021	11	1,4	3,7

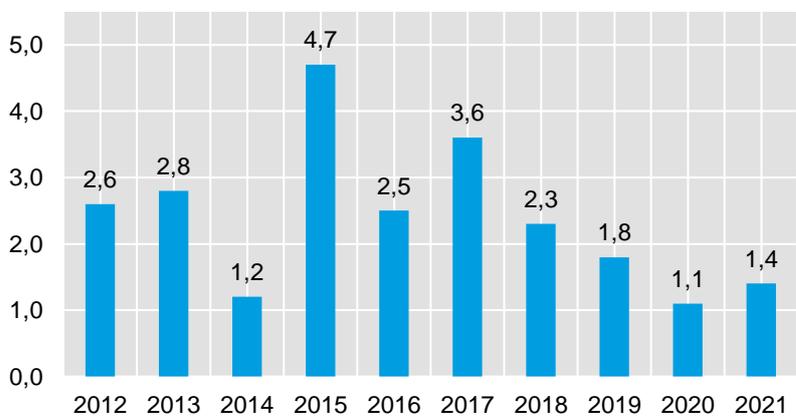
Anzahl der Kauffälle
seit 2012



Geldumsatz seit 2012
in Mio. Euro



Flächenumsatz seit 2012
in ha



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.

Zum 01.01.2022 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 71 Bodenrichtwertzonen (2020: 63) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) beschlossen. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) sind gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % angehoben worden und liegen in einer Preisspanne von 160 bis 360 Euro/m² Grundstücksfläche.

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 Dinslaken gesamt getrennt angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

4.2 Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Flächen

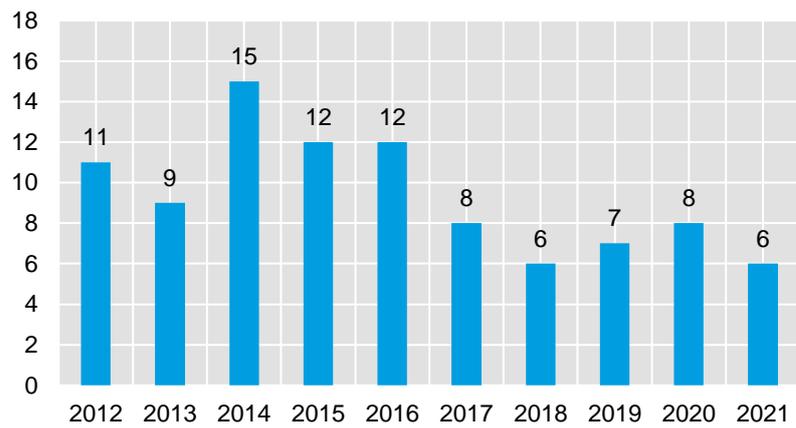
Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen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

Im Berichtsjahr 2021 lagen in dieser Kategorie nur 6 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 0,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 1,7 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 418 Euro/m² Grundstücksfläche (2020: 336 Euro/m²). Die Kaufpreise der 6 Kauffälle lagen in einer Preisspanne von 217 bis 798 Euro/m² Grundstücksfläche. Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

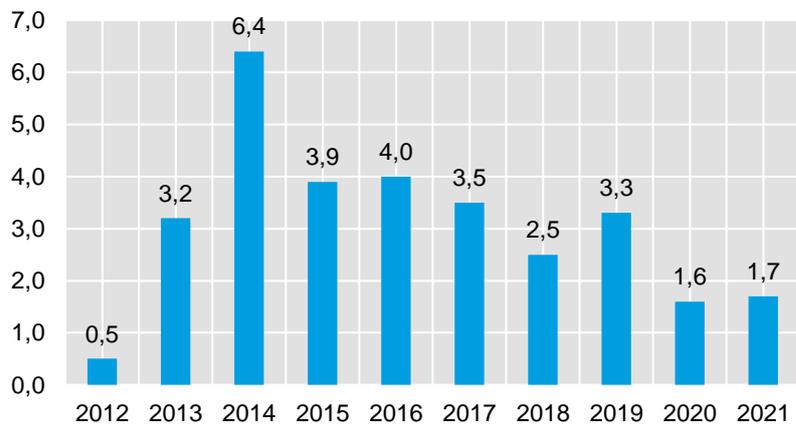
Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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	1,6	2,5
2019	7	1,1	3,3
2020	8	0,5	1,6
2021	6	0,4	1,7

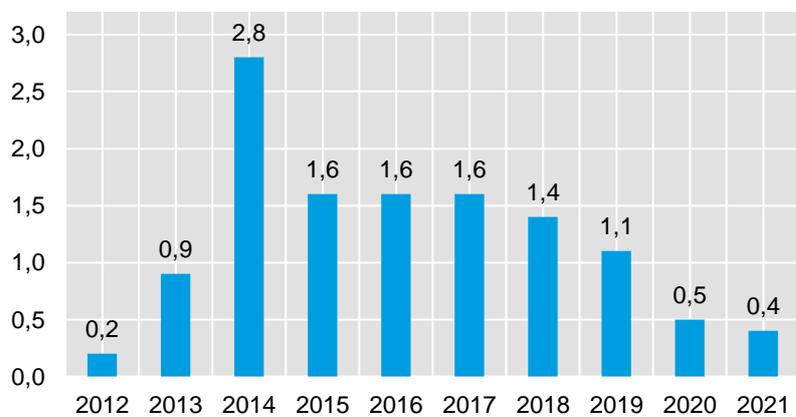
Anzahl der Kauffälle
seit 2012



Geldumsatz seit 2012
in Mio. Euro



Flächenumsatz seit 2012
in ha



Zum 01.01.2022 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 62 Bodenrichtwertzonen (2020: 49) für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Wohngebieten und 16 Bodenrichtwertzonen (2020: 7) für Mischgebietsflächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Wohngebieten sind in den Stadtteilen Stadtmitte (ohne Kerngebietsflächen) gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % und im Stadtteil Hiesfeld um rund 20 % angehoben worden und liegen in einer Preisspanne von 160 bis 360 Euro/m² Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen sind zum Stichtag 01.01.2022 um rund 15 % bzw. 20 % gestiegen und liegen in einer Preisspanne von 100 bis 240 Euro/m² Grundstücksfläche.

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus und gemischt genutzte Flächen 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.

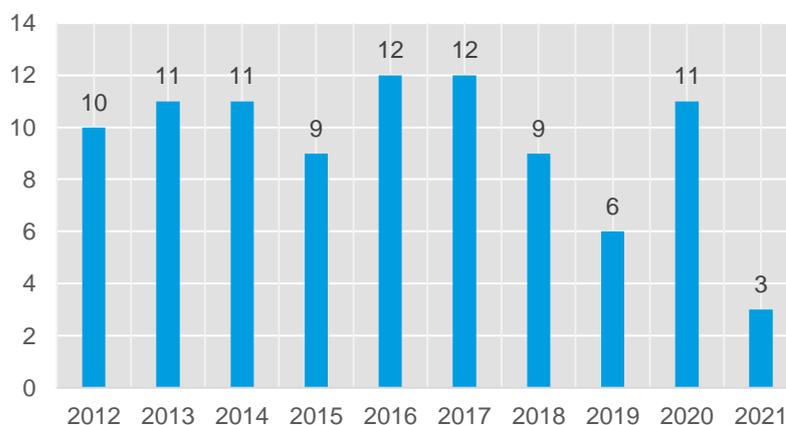
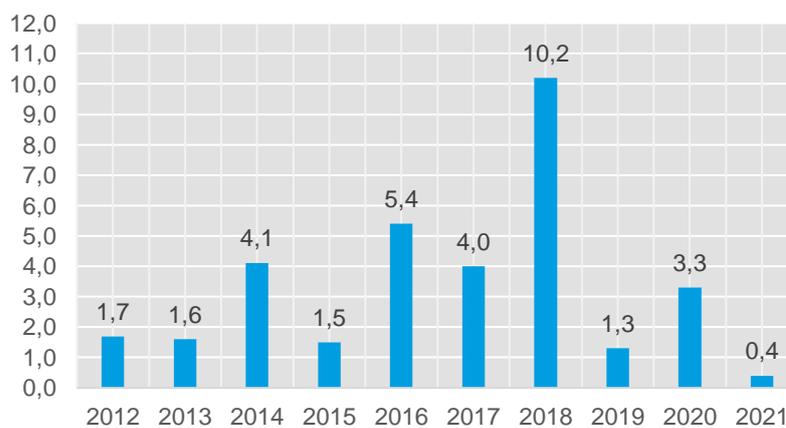
Die Stadt Dinslaken verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der Bodenrichtwerte, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat.

Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

Im Berichtsjahr 2021 lagen in dieser Kategorie 3 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 0,7 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 0,4 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 83 Euro/m² Grundstücksfläche (2020: 114 Euro/m²). Die Preisspanne für Gewerbegrundstücke lag bei 27 bis 127 Euro/m² Grundstücksfläche.

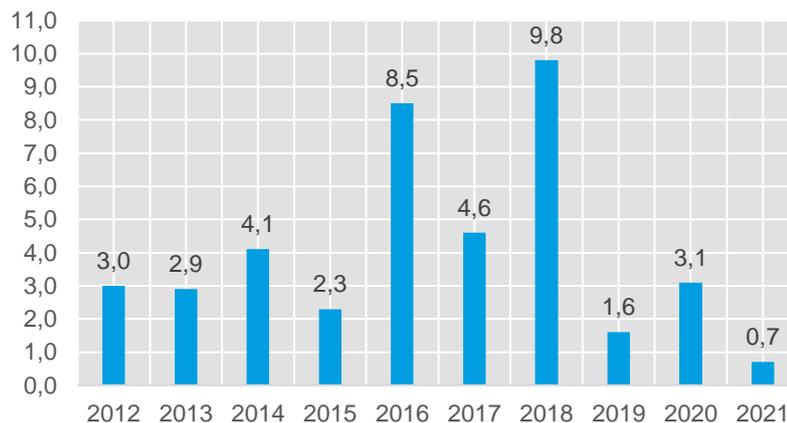
Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2019	6	1,6	1,3
2020	11	3,1	3,3
2021	3	0,7	0,4

Anzahl der Kauffälle
seit 2012Geldumsatz seit 2012
in Mio. Euro

Flächenumsatz seit 2012

in ha



Zum 01.01.2022 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 16 Bodenrichtwertzonen (2020: 13) für Gewerbe- und Industrieflächen beschlossen. Ein Bodenrichtwert (BRWZ 4308 „Ziegeleiweg“) ist konstant geblieben. Die Bodenrichtwerte in den übrigen Bodenrichtwertzonen sind um 5 bis 20 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen. Sie liegen in einer Spanne von 45 bis 120 EUR/m² Grundstücksfläche.

Der erstmalig zum 01.01.2019 eingeführte Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen mit „tertiärer Nutzung“ (Dienstleistungen, Büro, Praxen) an der Hünxer Straße / Gerhard-Malina-Straße ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben und liegt bei 195 Euro/m² Grundstücksfläche.

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.

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 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

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

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2021 für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) nur 3 Kauffälle (2020: 2 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 4,3 ha (2020: 1,6 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,2 Mio. Euro (2020: 0,1 Mio. Euro).

Umsatzentwicklung seit 2012
für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker – und Grünland)

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	gew. Mittel in Euro/m²
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
2019	2	17,7	1,1	6,60
2020	2	1,6	0,1	7,08
2021	3	4,3	0,2	5,38

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und ackerfähiges Grünland) vier Bodenrichtwerte für verschiedene Stadtteile für Flächen ab 2.500 m² zum 01.01.2022 beschlossen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland), die in keinem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen (Hofnähe) befinden, sind in der Stadt Dinslaken für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3" von 5,00 Euro/m² auf 6,00 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen und für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Oberlohberg, westlich der Autobahn A 3" und "Dinslaken, Barmingholten" gegenüber dem Vorjahr von 5,20 Euro/m² auf 6,50 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen. Für den Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven, Am Stapp" ist der Bodenrichtwert gegenüber dem Vorjahr von 6,50 Euro/m² auf 7,00 Euro/m² Grundstücksfläche gestiegen.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten tatsächlich im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise zum Teil relativ groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kaufpreise (z.B. Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof etc.) vorgenommen.

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.

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.

4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich werden in Dinslaken traditionell nur wenige Flächen pro Jahr gehandelt.

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) lagen im Jahr 2021 keine Kauffälle vor.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzung müssen nach § 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021) ohne Aufwuchs ausgewiesen werden.

Gemäß einer Empfehlung der AGVGA.NRW sollten die Gutachterausschüsse, soweit keine fachliche Aufteilung der Kaufpreise vorgenommen werden kann und sofern der Bodenwertanteil im Kaufvertrag nicht explizit ausgewiesen wird, eine pauschale Umrechnung der forstwirtschaftlichen Bodenwerte beschließen. Die Umstellung des Bodenrichtwertes für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf Werte ohne Aufwuchs erfolgt ab dem 01.01.2022 in Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA.NRW mit einem pauschalen Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes inkl. verwertbarem Aufwuchs.

Der Wertanteil des Aufwuchses variiert je nach Zustand (von Kahlflächen bis zu wertvollem erntereifem Holzbestand) erheblich, so dass eine Wertermittlung für den Einzelfall, idealerweise unter Mitwirkung von Forstsachverständigen, immer ratsam wäre, da dieser abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke einen Bodenrichtwert für verschiedene Bodenrichtwertzone für das gesamte Stadtgebiet von Dinslaken für Flächen ab 2.500 m² zum 01.01.2022 zu 1,10 Euro/m² Grundstücksfläche (ohne Aufwuchs) beschlossen.

Waldflächen und forstwirtschaftliche Flächen, die vorrangig als Naherholungsgebiete und Grünzüge genutzt werden sowie kleinere haus- und siedlungsnah gelegene Waldflächen werden dabei in der Regel höher gehandelt.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

Im Berichtsjahr 2021 lagen in dieser Kategorie 4 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 2,5 Mio. Euro vor.

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

Umsatzentwicklung seit 2014 für werdendes Bauland

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
2014	0	0,0	0,0
2015	1	0,5	2,2
2016	4	0,5	2,2
2017	2	0,9	0,7
2018	0	0,0	0,0
2019	2	3,6	2,0
2020	0	0,0	0,0
2021	4	2,5	2,4

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

4.6.1 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) und für bebaute Außenbereichsgrundstücke (§ 35 BauGB)

Baugrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)

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 Abs. 2 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 01.01.2022 um rund 15 % erhöht wurden und in einer Preisspanne von 120 bis 215 Euro/m² Grundstücksfläche liegen.

Bodenrichtwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke (§ 35 BauGB)

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und den §§ 14 - 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021) haben die Gutachterausschüsse flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustand zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Das bedeutet, dass in Regionen mit vergleichbaren Besiedlungsstrukturen auch Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke mit dem Entwicklungszustand „Wohnen im Außenbereich“ auszuweisen sind.

Die Gutachterausschüsse sollen Bodenrichtwerte für bauliche Nutzung im Außenbereich ableiten. Die Bodenrichtwerte für bauliche Nutzung im Außenbereich sollen wohnbauliche Nutzungen im Außenbereich, nicht jedoch landwirtschaftliche Hofstellen umfassen. Die Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich sollten deckungsgleich überlagernd zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen ausgewiesen werden, so dass alle Einzelgrundstücke im Außenbereich erfasst werden können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat erstmalig im Rahmen der Grundsteuerreform die Bodenrichtwerte für „bebaute Außenbereichsgrundstücke“ zum 01.01.2022 wie folgt beschlossen:

- | | |
|---|-------------------------|
| - Dinslaken-Grafschaft, östlich der Autobahn A 3 | 115 Euro/m ² |
| - Dinslaken-Hiesfeld (Oberlohberg), westlich der Autobahn A 3 | 135 Euro/m ² |
| - Dinslaken-Hiesfeld (Barmingholten) | 135 Euro/m ² |
| - Dinslaken-Eppinghoven (Am Stapp) | 135 Euro/m ² |

Die Bodenrichtwerte wurden mit etwa 50 % der gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauland in einfacher Lage bzw. in mittlerer Lage von Dinslaken abgeleitet.

Neben den vorstehend aufgeführten Bodenrichtwerten für „bebaute Außenbereichsgrundstücke“ kann die nachfolgende Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde, herangezogen werden:

Entfernung zum nächstgelegenen bebauten Ortsteil (Luftlinie)	Bodenwert in % des Bodenrichtwertes für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil
bis 500 m	75 - 100
500 m bis 1.500 m	55 - 75
1.500 m bis 3.000 m	25 - 55

Landwirtschaftliche Betriebsflächen und landwirtschaftliche Hofstellen

Für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen (nur mit Wirtschaftsgebäude bebauter Teil) wurden die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Stichtag 01.01.2022 zu 9 Euro/m² für Flächen über 5.000 m² bzw. 13 Euro/m² für Flächen bis 5.000 m² beschlossen.

Für landwirtschaftliche Hofstellen (mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude bebauter Teil) wurden die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Stichtag 01.01.2022 zu 13 Euro/m² für Flächen über 5.000 m² bzw. 17 Euro/m² für Flächen bis 5.000 m² beschlossen.

Der Wertansatz ist in Abhängigkeit von den angegebenen Flächengrößen zu veranschlagen, wobei sich die Größe in aller Regel nach den Angaben des Liegenschaftskatasters richtet. Sofern die Angaben des Liegenschaftskatasters nicht mehr der Aktualität entsprechen, kann alternativ auch das Fünffache der bebauten Flächen (Wohnhaus, Scheune, Halle, Stallung, Remise etc.) als Hoffläche gehalten werden.

4.6.2 Hausgartenflächen

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden, allerdings im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen und von untergeordneter Bedeutung sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

Bewertungstabelle für zusätzliches Hausgartenland

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 bis 300 m ²	300 bis 600 m ²	über 600 m ²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	20 bis 15 %	15 bis 10 %	10 bis 5 %

4.6.3 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

Der Bodenwert für Garagen- und Stellplatzgrundstücken ist abhängig davon, ob es sich um notwendige oder nicht notwendige Stellplätze bzw. Garagen für ein konkretes Bauvorhaben handelt. Für diese Grundstücke kann der für Wohnbauflächen angegebene Bodenrichtwert nicht übernommen werden. Der Bodenwert für Garagen- oder Stellplatzflächen die bauordnungsrechtlich nicht notwendig sind, wurde im Rahmen einer Untersuchung im Mittel eine Wertspanne von 40 bis zu 60 % (im Mittel 50 %) des beitragsfreien Bodenrichtwertes abgeleitet. Es handelt sich um separat veräußerte Flächen mit teilweise Wege-, Hof- und Freiflächenanteilen. In Abhängigkeit von der Parkplatzsituation und der

Größe der Wege-, Hof- und Freifläche ist der Bodenwert auf die Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

Bei Bodenwerten (ohne Zeitwert der Wege- bzw. Hofbefestigung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen) für öffentliche oder private Straßen-, Zufahrts-, Garagenhof- oder Wegeflächen kann i.d.R. von rd. 10 % des örtlichen zonalen Bodenrichtwertes ausgegangen werden. Für diese Flächen einschließlich der Zeitwerte der Wege- bzw. Hofbefestigung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel 30 % bis zu 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulands (Bodenrichtwertes) bezahlt.

4.6.4 Grundstücksart

Hinsichtlich der Grundstücksart sind bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke folgende Abschläge vorzunehmen:

Eckgrundstück	bis 5 %
Zweifrontengrundstück	bis 5 %
Dreifrontengrundstück	bis 10 %

Sofern bei Eckgrundstücken bzw. Zweifrontengrundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke) eine bauliche Nutzung durch die Erschließung möglich ist, wie z.B. als Garagen- bzw. Stellplatzfläche, ist der Bodenwert dieser Flächen auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

4.6.5 Weitere Flächen

Erstmalig wurden im Rahmen der Grundsteuerreform vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte für folgende Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland) beschlossen:

Friedhofsflächen	15 Euro/m ²
(Dauer-)Kleingartenanlagen	15 Euro/m ²
öffentliche Grünflächen, Parkanlagen	15 Euro/m ²
Friedhofsflächen	15 Euro/m ²
Spiel-, Bolz-, Freizeit- und Erholungsflächen	15 Euro/m ²
Sportflächen (Unterscheidung zwischen den bebauten und unbebauten Flächen)	15 Euro/m ²
a) bebaute Flächen (z.B. Vereinsheim): rd. 40 % des nächstliegenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (beitragsfrei)	
b) unbebaute Flächen	20 Euro/m ²

Für andere Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Zuständigkeitsbereich seit Jahren keine Kauffälle vor. Im Einzelfall kann auf Daten des Gutachterausschusses im Kreis Wesel unter www.boris.nrw.de zurückgegriffen werden

4.7 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Sie dienen der Orientierung, Verkehrswertermittlung und steuerlichen Bewertung. Die Rechtsgrundlagen hierzu finden sich im § 196 Baugesetzbuch (BauGB), den §§ 14 - 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021) und § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW).

Zum 01.01.2022 mussten im Rahmen der Grundsteuerreform zusätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Bodenrichtwerte umgesetzt werden.

Nach § 37 Abs. 3 und 4 GrundWertVO NRW sind die Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertzonen (soweit erkennbar) und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertzonen im Vergleich zu ähnlichen Lagen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 am 17.03.2022 beraten und beschlossen.

Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht (siehe Kapitel 4.7.2). Über den Menüpunkt „Ebenenauswahl / Kartenlegende“ können die Werte angezeigt werden.

4.7.1 Definition

Gemäß § 196 BauGB und §§ 13 bis 17 der ImmoWertV vom 14.07.2021 sind aufgrund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für beitragspflichtiges oder beitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte werden aus einer Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes ermittelt, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat die veröffentlichten Bodenrichtwerte für unterschiedliche Nutzungsarten der Grundstücke nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und beschlossen.

Die angegebenen Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nicht anders angegeben ist, als erschließungsbeitragsfreie (abgabefreie) Werte ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Da es im Stadtgebiet noch einzelne nicht abschließend ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen

gibt, wird im Falle der Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/ verkaufes eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen. Etwaige zu entrichtende Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück sind sachverständig bei der Verkehrswertermittlung unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 15 und 16 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Aus den Zonenabgrenzungen können bau- oder planungsrechtliche Ansprüche beispielsweise auf Zuordnung eines Grundstücks zu einem Bereich des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) oder auf die tatsächliche Bebaubarkeit eines Grundstücks nicht abgeleitet werden. Das bedeutet, dass unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustandes nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 5 ImmoWertV erforderlich ist.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks (Normlage) wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert und zusätzlich im BORISplus-Datensatz unter Bemerkungen angegeben.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone kann nach sachverständiger Würdigung eine Lageanpassung mittels Zu- oder Abschlägen vorgenommen werden. Insbesondere an den Zonengrenzen soll ein Vergleich mit der Nachbarzone gleicher Nutzungsart erfolgen.

Der Bodenrichtwert ist als zonaler Wert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, beschlossen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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.

Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, rechteckig geschnittenes Reihengrundstück und einer durchschnittlichen Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. Ecklage, ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Lage an starkbefahrenen Straßen oder an der Eisenbahnlinie, Grundstücksverschattung durch Nachbarbebauung) sind durch Zu- oder Abschläge sachverständig zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich für altlastenfreie Grundstücke ausgewiesen. In weiten Bereichen des Stadtgebietes von Dinslaken ist der Bergbau umgegangen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), soweit sie für das Bodenrichtwertgebiet typisch sind, nicht aber das Merkmal Denkmal eines Einzelgrundstücks.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden) können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen (Eigenschaften der Bodenrichtwerte) abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für die Umrechnungen von Bodenrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Der Bodenrichtwert gilt mit seinen wertrelevanten Beschreibungen als durchschnittlicher Bodenwert für den überwiegenden Anteil der Grundstücke mit gleicher Art der Nutzung innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Bestehen für einzelne Grundstücke in der Bodenrichtwertzone andere Nutzungszulässigkeiten (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Flächen der Freizeit und Erholung, öffentliche Grün- oder Spielplatzflächen, Friedhofsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen), so ist der Bodenrichtwert auf diese Grundstücke nicht ohne Anpassung anzuwenden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB und § 16 ImmoWertV) 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).

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertzonen (soweit erkennbar) und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertzonen im Vergleich zu ähnlichen Lagen.

Im Rahmen der Grundsteuerreform hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Auswertungsstand 01.01.2022 am 17.03.2022 insgesamt 305 zonale Bodenrichtwerte (2020: 183) ermittelt und beschlossen:

Anzahl	Nutzung	Bodenrichtwerte in €/m ²	
		Minimum	Maximum
71	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	160	360
62	Geschosswohnungsbau	160	360
16	Mischgebietsflächen	100	240
17	Kerngebietsflächen	290	1.100
17	Gewerbe- / Industrieflächen	45	195
1	Rohbauland	180	180
6	Sondergebiete	140	275
9	landwirtschaftliche Flächen	6,00	8,00
5	forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs)	1,10	1,10
13	Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)	120	215
4	bebaute Außenbereichsgrundstücke (§ 35 BauGB)	115	135
51	Bauflächen für Gemeinbedarf (Sondernutzungsflächen)	65	320
33	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)	15	120

Zonale Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

In Gebieten mit überwiegend individuellem Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) beziehen sich die Bodenrichtwerte in der Regel auf eine ein- oder zweigeschossige Bauweise. Hier beträgt die typische Grundstückstiefe 30 m, 35 m bzw. 40 m und auf eine angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Ergänzende Angaben werden zur Art der Grundstücksnutzung (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus und Einzel-/Doppelhaus) gemacht. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) gelten für Bauland und baurechtlich notwendige Garagen- und Stellplatzgrundstücke.

Zonale Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke)

Für Bodenrichtwertzonen, in denen mehrgeschossige oder gemischte Bauweise überwiegend vorhanden ist, ist die für diese Bodenrichtwertzone überwiegend wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angegeben. Die WGFZ-Angabe des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierte Ausnutzung bezogen auf die angegebenen Grundstückstiefe (30 m, 35 m bzw. 40 m) an. Zum typischen Geschosswohnungsbau zählen i.d.R. Drei- und Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als zwei Wohnungen.

Zonale Bodenrichtwerte für Grundstücke in Kerngebieten (MK-Gebiete)

Die Art der Nutzung ist in der gesamten Innenstadt von Dinslaken als Kerngebiet (MK-Gebiet) gekennzeichnet. Die Grundstücke in der Innenstadt unterliegen Besonderheiten. Sie sind im Einzelfall abhängig von der Lage, der baulichen Ausnutzbarkeit, der Grundstücksgestalt und -größe und von weiteren wertrelevanten Merkmalen wie Fußgängerfrequenz, Parkmöglichkeit und Art der Nutzung.

In der Innenstadt ist ein hoher Anteil an Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorhanden.

Bei Geschäftsgrundstücken wird die Höhe der Bodenpreise durch den Grad der Zentralität stärker beeinflusst als bei Wohngrundstücken.

Die Bodenrichtwertzonen sind so gebildet worden, dass die „prägende Nutzung“ repräsentiert wird. In einzelnen Fällen ist es möglich, dass andere Nutzungen enthalten sind für die der definierte Bodenrichtwert nicht gilt. Das ist sachverständig zu berücksichtigen. In den Kerngebieten mit Ausnahme der „Fußgängerzone Neustraße“ ist der Bodenrichtwert auf die realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere WGFZ auf, so ist der Bodenrichtwert mit den im Kapitel 4.7.2 angegebenen Faktoren (WGFZ-Umrechnungstabelle für Grundstücke in Kerngebieten) umzurechnen. Die Bodenpreise betragen wenige Meter von einer Geschäftsstraße in 1a-Lage entfernt bzw. in einer möglichen hinteren Bebauungstiefe nur einen geringen Teil des Spitzenpreises. Das entscheidende Merkmal für Geschäftsgrundstücke ist die Passantenfrequenz während der Geschäftszeiten. Die damit verbundenen höheren Geschäftsraumieten im Erdgeschoss beeinflussen die Höhe des Bodenpreises. Die Erträge für eine reine Wohnnutzung bzw. einer gemischten Nutzung werden also geringer sein als aus reinen Geschäftsgrundstücken. Der aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Bodenwert kann also nur zur Stützung des Bodenwertes dienen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist im Bezug zum Bodenrichtwertgrundstück sachverständig zu beurteilen und ggf. anzupassen. Der Zu- oder Abschlag soll in Abhängig von den Nachbarzonen ermittelt werden. In Geschäftslagen und in Nebenzentren können Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl nur mit nach den Erträgen gewichteten Geschossflächen (Ertragsbezogene WGFZ) angewendet werden.

Fußgängerzone Neustraße

Für das Richtwertgrundstück in der Dinslakener Innenstadt (Fußgängerzone Neustraße) wird immer eine vollständige Überbauung angenommen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung beträgt immer $GRZ = 1,0$. Das Richtwertgrundstück hat eine Grundstückstiefe von rd. 25 m. Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstückstiefe und der Grundflächenzahl (GRZ) wurden von Gutachterausschuss nicht beschlossen. Eine zusätzliche WGFZ-Anpassung ist für diese Zone nicht vorgesehen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist im Bezug zum Bodenrichtwertgrundstück sachverständig zu beurteilen und ggf. anzupassen.

Bei Grundstücken, die deutlich die Tiefe von 25 m überschreiten bzw. rückwärtig von der Straße „Rutenwallweg“ bzw. Klosterstraße erschlossen sind, ist das Grundstück in weitere Zonen aufzuteilen. Der Bodenwert dieser Zonen ist sachverständig unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der tatsächlichen Nutzung, der Größe sowie der Mietwerte zu beurteilen und anzupassen.

Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten

Die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten beziehen sich auf ein Richtwertgrundstück mit der im beschreibenden Datensatz angegebenen Nutzungsart. Bei den Bodenrichtwerten ist zusätzlich zum Entwicklungszustand und der Art der Nutzung, die Grundstücksgröße, die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung angegeben. Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind hierbei nicht wertrelevant, eine Umrechnung ist i.d.R. nicht vorzunehmen. Bei der Angabe der Nutzungsart für den zonalen Bodenrichtwert orientiert sich der Gutachterausschuss sowohl an den baurechtlichen Verhältnissen als auch an der für die Zone prägenden Bebauung. So kann in Einzelfällen die Nutzungsart des Bodenrichtwertes von der Nutzungsangabe eines Bebauungsplanes oder den Nutzungsdefinitionen der Baunutzungsverordnung abweichen.

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer klassischen gewerblichen Nutzung. Kann auf einem Grundstück planungsrechtliche eine höherwertige, tertiäre Nutzung (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro u. ä.) realisiert werden, kann der Bodenwert deutlich über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen. Für diese Grundstücke werden in Abhängigkeit von der Lage deutlich höhere Bodenwerte gegenüber der sonstigen klassischen Gewerbenutzung gezahlt. In Abhängigkeit von der höherwertigen, tertiären Nutzung ist der Bodenwert auf die Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

In einigen Gewerbegebieten befinden sich auch Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücke. Für die Bewertung von in Gewerbegebieten gelegene Wohnhausgrundstücken ist die Lage innerhalb des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der nächstgelegenen Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen sachverständig zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte der Landwirtschaft

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 (§ 3 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)).

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.

Eine weitere Differenzierung nach Ackerland, ackerfähigem Grünland und Dauergrünland erfolgte nicht. Der Durchschnitt aller Kaufpreise lässt seit einigen Jahren annehmen, dass die Preise für Ackerlandflächen über den Preisen von Grünland liegen. Da aber aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle diese Annahme nicht gesichert bestätigt wurden, sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen als Mittelwerte zu verstehen. Bei Grünflächen bzw. Dauergrünflächen sind ggf. sachverständig entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung (Ertragsfähigkeit) innerhalb der Bodenartengruppen konnte nicht festgestellt werden.

Der Bodenrichtwert ist nicht anzuwenden auf Flächen, die durch baurechtliche oder sonstige Vorhaben und / oder Landschaftsschutzbestimmungen wertrelevant eingeschränkt oder aufgewertet sind (Flächenbedarf für Baulandausweisungen, für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, für Sonderbaumaßnahmen wie Straßen, Gewässer, Deiche beeinflusst).

Kleinere Flächen der Landwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landwirtschaftliche Lage, die Verkehrsanbindung, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung (z.B. Pferdehaltung) eignen (sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht), werden meist höher gehandelt.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten tatsächlich im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise zum Teil relativ groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kaufpreise (z.B. Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof etc.) vorgenommen.

Bodenrichtwerte der Forstwirtschaft

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bezieht sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzung müssen nach § 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021) ohne Aufwuchs ausgewiesen werden.

Gemäß einer Empfehlung der AGVGA.NRW sollten die Gutachterausschüsse, soweit keine fachliche Aufteilung der Kaufpreise vorgenommen werden kann und sofern der Bodenwertanteil im Kaufvertrag nicht explizit ausgewiesen wird, eine pauschale Umrechnung der forstwirtschaftlichen Bodenwerte beschließen. Die Umstellung des Bodenrichtwertes für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf Werte ohne Aufwuchs erfolgt ab dem 01.01.2022 in Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA.NRW mit einem pauschalen Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes inkl. verwertbarem Aufwuchs.

Der Wertanteil des Aufwuchses variiert je nach Zustand (von Kahlf lächen bis zu wertvollem erntereifem Holzbestand) erheblich, so dass eine Wertermittlung für den Einzelfall, idealerweise unter Mitwirkung von Forstsachverständigen, immer ratsam wäre, da dieser abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke einen Bodenrichtwert (ohne Aufwuchs) für das gesamte Stadtgebiet von Dinslaken für Flächen ab 2.500 m² beschlossen.

Waldflächen und forstwirtschaftliche Flächen, die vorrangig als Naherholungsgebiete und Grünzüge genutzt werden sowie kleinere haus- und siedlungsnah gelegene Waldflächen werden dabei in der Regel höher gehandelt.

Zonale Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)

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 Abs. 2 BauGB (Sonstige Vorhaben im Einzelfall) zulässig ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen.

Für die Außenbereichszonen im Stadtgebiet Dinslaken wurden zum 01.01.2022 insgesamt 13 Bodenrichtwerte für „Wohngrundstücke im Außenbereich“ beschlossen.

Zum 01.01.2022 erfolgte eine Umstellung der bisherigen Bodenrichtwerte von der Grundstückstiefe (T = 40 m) auf die Grundflächenzahl (GRZ = 0,2).

Die Form der Funktionsfläche (Breite, Tiefe) sowie die bauliche Nutzung (GFZ) sind bei Außenbereichsgrundstücken wenig wertrelevant, da diese in der Regel sehr groß sind und damit ausreichend Freiraum und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Daher wurde die Grundstücksgröße (hier GRZ) als entscheidendes zusätzliches wertrelevante Merkmal herangezogen. Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bebauung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit der Grundflächenzahl GFZ = 0,2) anzupassen. Die Grundstücksgröße ist im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.000 m² (i.d.R. 400 bis 800 m²) anzusetzen. In der Regel gilt, je größer die bebaute Fläche im Außenbereich ist, desto geringer ist der Bodenwert je Quadratmeter.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte für „Wohngrundstücke im Außenbereich“ (§ 35 Abs. 2 BauGB) beziehen sich nur auf den Grundstücksteil mit der vorhandenen Wohnbebauung. Weitere Teilflächen wie Haugärten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sind entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeit wertmäßig sachverständig zu berücksichtigen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf ein normiertes Richtwertgrundstück.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaft:

- überwiegend Wohnnutzung,
- ein- bis zweigeschossige Bauweise,
- überbaute Fläche des Wohnhauses ist i.V. mit GRZ = 0,2 anzusetzen,
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgebäude,
- geeignete Entwässerungs- und Wasseranschlüsse,
- vorhandene Erschließungsanlage.

Die angegebenen Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nicht anders angegeben ist, als erschließungsbeitragsfreie (abgabefreie) Werte ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Zonale Bodenrichtwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke (§ 35 BauGB)

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 15 ImmoWertV haben die Gutachterausschüsse flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustand zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Das bedeutet, dass in Regionen mit vergleichbaren Besiedlungsstrukturen auch Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke mit dem Entwicklungszustand „Wohnen im Außenbereich“ auszuweisen sind.

Die Gutachterausschüsse sollen Bodenrichtwerte für bauliche Nutzung im Außenbereich ableiten. Die Bodenrichtwerte für bauliche Nutzung im Außenbereich sollen wohnbauliche Nutzungen im Außenbereich, nicht jedoch landwirtschaftliche Hofstellen umfassen. Die Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich sollten deckungsgleich überlagernd zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen ausgewiesen werden, so dass alle Einzelgrundstücke im Außenbereich erfasst werden können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für „bebaute Außenbereichsgrundstücke“ zum 01.01.2022 insgesamt 4 Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Bodenrichtwerte wurden mit etwa 50 % der gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauland in einfacher Lage bzw. in mittlerer Lage von Dinslaken abgeleitet.

Der Bodenrichtwert „bebaute Außenbereichsgrundstücke“ gilt für die Grundstücke, die nicht mit privilegierten Gebäuden bebaut sind. Sie sind mit Wohnhäusern bebaut, die seinerzeit legal errichtet wurden, aber nach dem heutigen Baurecht nur Bestandsschutz besitzen. Sollte die Bausubstanz abgängig sein, könnte das Grundstück in der Regel nicht wieder bebaut werden. Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Richtwertgrundstück mit der im beschreibenden Datensatz angegebene Nutzungsart, Geschoszahl, Grundflächenzahl und Grundstücksfläche. Alle Bodenrichtwerte beziehen sich auf Zonen mit vorhandener Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Die Form der Funktionsfläche (Breite, Tiefe) sowie die die bauliche Nutzung (GFZ) sind bei Außenbereichsgrundstücke wenig wertrelevant, da diese in der Regel sehr groß sind und damit ausreichend Freiraum und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Daher wurde die Grundstücksgröße (hier GRZ) als entscheidendes zusätzliches wertrelevante Merkmal herangezogen. Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bebauung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit der Grundflächenzahl GFZ = 0,2) anzupassen. Die Grundstücksgröße ist im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.000 m² (i.d.R. 400 bis 800 m²) anzusetzen.

zen. In der Regel gilt, je größer die bebaute Fläche im Außenbereich ist, desto geringer ist der Bodenwert je Quadratmeter.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte für „bebaute Außenbereichsgrundstücke“ (§ 35 BauGB) beziehen sich nur auf den Grundstücksteil mit der vorhandenen Wohnbebauung. Weitere Teilflächen wie Haugärten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sind entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeit wertmäßig sachverständig zu berücksichtigen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf ein normiertes Richtwertgrundstück.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaft:

- überwiegend Wohnnutzung,
- ein- bis zweigeschossige Bauweise,
- überbaute Fläche des Wohnhauses ist i.V. mit GRZ = 0,2 anzusetzen,
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgebäude,
- keine gewerblichen Gebäude.

Straßen bzw. Straßenabschnitte im Außenbereich sind in der Regel nur einfach ausgebaut. Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht. Wegen der ggf. bei einem zukünftigen Straßenausbau noch anfallenden Erschließungsbeiträge werden die für den Außenbereich geltenden Bodenrichtwerte im Datensatz als erschließungsbeitragspflichtige Werte gekennzeichnet.

Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht. Soweit kein Anschluss an einen Kanal besteht ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage, zukünftige Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks (Normlage) wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert und zusätzlich im BORISplus-Datensatz unter Bemerkungen angegeben. Die Position des Bodenrichtwertes in der jeweiligen Bodenrichtwertzone für „Wohnen im Außenbereich“ hat im Vergleich zu anderen Bodenrichtwertzonen keine lagemäßige Bedeutung.

Abweichungen von wertbestimmenden Eigenschaften (z.B. Entfernung zum Ort, subjektive Lageeinschätzung, abweichen von der zeitgemäßen Infrastruktur wie Trinkwasseranschluss, Schmutzwasserentwässerung, Immissionen, verkehrliche Erschließungssituation oder andere wertrelevante Einflüsse) sind im Einzelfall sachverständig zu würdigen. Bei aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbegrundstücken im Außenbereich ist eine gesonderte Betrachtung erforderlich.

Umrechnungskoeffizienten für „Wohngrundstücke im Außenbereich“ liegen nicht vor. Abweichungen von wertbestimmenden Eigenschaften (z.B. Zuwegung, Grundstückszuschnitt, Größe sowie mögliche Nutzungsmöglichkeit) sind durch Zu- oder Abschläge sachverständig zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Bodenrichtwerte für „wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich“ nicht verallgemeinerungsfähig sind, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu betrachten sind. Dies bedeutet beispielsweise, dass auch der nächstgelegene Bodenrichtwert in die Ermittlung des marktgerechten Bodenwertansatzes mit einzubeziehen ist.

Neben den vorstehend aufgeführten Bodenrichtwerten für „bebaute Außenbereichsgrundstücke“ kann die nachfolgende Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde, herangezogen werden:

Entfernung zum nächstgelegenen bebauten Ortsteil (Luftlinie)	Bodenwert in % des Bodenrichtwertes für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil
bis 500 m	75 - 100
500 m bis 1.500 m	55 - 75
1.500 m bis 3.000 m	25 - 55

Zonale Bodenrichtwerte für Bauflächen des Gemeinbedarfs (Sondernutzungsflächen) und Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird eine flächendeckende Bereitstellung von Bodenrichtwerten gefordert. Zum 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig flächendeckend für das Stadtgebiet Dinslaken zonale Bodenrichtwerte bereitgestellt. Für Bauflächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Sporthallen, Kirchenflächen, Seniorenheime, Jugendfreizeitheime, Hallen-, Schwimmbäder u.ä.) größer 2.500 m² Grundstücksfläche wurden 51 zonale Bodenrichtwerte und für Gemeinbedarfsflächen (Friedhofsflächen, Kleingartenanlagen, Sportflächen, öffentliche Grünflächen, Parkanlagen, Spiel-, Bolz-, Freizeit- und Erholungsflächen u.ä.) größer 2.500 m² Grundstücksfläche 33 zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Für kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen) wurden keine eigene Zonen gebildet. Diese sind in die umliegende Bodenrichtwertzone anderer Art und Nutzung integriert worden. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt **nicht** für diese Flächen.

Für größere Areale (Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkflächen, Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen) wurden keine eigene Bodenrichtwertzonen gebildet. Diese sind in die umliegende Bodenrichtwertzone anderer Art und Nutzung integriert worden. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt **nicht** für diese Flächen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwertes

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. Unter Berücksichtigung der Lage des Bodenrichtgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone sowie der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb dieser Bodenrichtwertzone und Intensität (Lärmbelästigung) sind Abschläge sachverständig vorzunehmen.

In einigen Bodenrichtwertzonen in Wohngebieten befinden sich auch Grundstücke mit abweichender Nutzungsart, z.B. Garagenanlagen, Einzelhandelsgeschäfte und ggf. auch reine Gewerbeobjekte.

Für die Bewertung von in Wohngebieten gelegenen Gewerbeobjekten können, sofern nicht eine Aufgabe der Gewerbenutzung zwecks Wohnbebauung als wirtschaftlichere Grundstücksverwertung in Frage kommt, die im Grundstücksmarktbericht genannten durchschnittlichen Baulandwerte für Gewerbegrundstücke oder Bodenrichtwerte für Gewerbenutzungen als Orientierung dienen. Dabei ist die Lage innerhalb eines Wohngebietes sachverständig zu berücksichtigen.

In Zonen mit Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung befinden sich tlw. auch Grundstücke mit geringerer baulicher Ausnutzung als die des Bodenrichtwertgrundstücks (z. B. SB-Märkte umgeben von mehrgeschossiger Bauweise). Diesen Grundstücken ist derselbe Wert beizumessen, wie dem des Bodenrichtwertgrundstücks unter Berücksichtigung von ggf. erforderlichen Lagezu- oder -abschlägen.

Bodenwerte von Baulücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone liegen teilweise über den zonalen Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass Bauträger in Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnanlagen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen. Der Bodenrichtwert dieser Flächen ist auf diese Nutzungsmöglichkeit (Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) sachverständig abzustellen (siehe Kapitel 4.6.3 und 4.6.4).

Sofern bei Eckgrundstücken bzw. Zweifrontgrundstücken eine bauliche Nutzung durch die Erschließung möglich ist, wie z.B. als Garagen- bzw. Stellplatzfläche, ist der Bodenwert dieser Flächen auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

Lagequalitäten der Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen

vom Gutachterausschuss vorgenommene Lageklassifizierung der Bodenrichtwertzonen	gut	mittel	einfach
	1	2	3

Die Einteilung der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) in die Lagequalitäten „gut“, „mittel“ bzw. „einfach“, erfolgte unter Berücksichtigung der gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke) und für den Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Geschossflächenzahl (WGFZ) und / bzw. der Grundstückstiefen.

Anmerkung: Innerhalb der Bodenrichtwertzone (BRWZ) können sich im Einzelfall erhebliche Abweichungen von der durchschnittlichen (gebietsbezogenen) Lagequalität ergeben.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte ab dem 01.01.2011 sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Bei Fragen zur Anwendung der Bodenrichtwerte im Zusammenhang mit der Grundsteuer wenden Sie sich bitte an die entsprechende Hotline Ihres lokalen Finanzamtes. Informationen hierzu sind zu finden unter <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/einfach-erklart-das-grundsteuerportal>.

BORIS
oNRW

Bodenrichtwerte | Bodenwertübersichten | Grundstücksmarktberichte | Immobilienrichtwerte | Immobilien-Preis-Kalkulator | Immobilienpreisübersichten | Allgemeine Preisauskunft

Grundsteuer
Bitte beachten Sie die Informationen, die die Finanzverwaltung NRW auf der Seite <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform> bereitstellt.

08.04.2022:
Bodenrichtwerte NRW für 2022 sind nun flächendeckend verfügbar
Seit dem 07.04.2022 stehen die Bodenrichtwerte NRW in BORIS-NRW als auch in den OpenData-Archiven und im WMS-Dienst flächendeckend für das Jahr 2022 zur Verfügung.

01.12.2021:
Landesweite Veröffentlichungen 2021
Der Grundstücksmarktbericht NRW 2021 (Berichtszeitraum 01.01.-31.12.2020) steht nun in BORIS-NRW zum Download zur Verfügung.
Auch die dazugehörigen Grundstücksmarktdaten NRW 2021 können Sie nun abrufen.
Näheres hierzu finden Sie unter Information -

Impressum | Nutzungsbedingungen | Standardmodelle AGVGA.NRW | Anschriften

Information und Technik Nordrhein-Westfalen

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte, auch für zurückliegende Zeiträume, mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenziert) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über Durchschnittspreise
- Immobilien-Preis-Kalkulator

Bei den Bodenrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale kostenfrei durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält.

Die Grundstücksmarktberichte sind ebenfalls kostenfrei und enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach § 193 Abs. 5 BauGB zu ermittelnden sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Die Allgemeine Preisauskunft richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen, die dann kostenlos als Download bereitgestellt wird. Sie beinhaltet das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Aus-

wahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält.

Seit 2018 wird zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Der Nutzer hat die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben.

Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in % in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

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

<https://www.opengeodata.nrw.de>

Die Nutzung dieses Services ist kostenfrei nach der Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Über die BORIS.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. Es können die aktuellen sowie die historischen (ab 2011) Immobilienrichtwerte über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Karten bzw. Luftbilder verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORIS.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS.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 App Store, für Android OS im Google Play 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 17.03.2022 folgende gebietstypische Werte (vgl. § 37 Abs. 1 GrundWertVO 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	310	275	225
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	310	275	225
Geschosswohnungsbau (II-IV-geschossig)	355	270	215
gewerbliche Bauflächen	120	95	50

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für den zonalen Bodenrichtwert und das Richtwertgrundstück angegebene WGFZ wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücks- bzw. Baulandfläche ermittelt. Die Geschossfläche ist gemäß § 16 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021, gültig ab 01.01.2022) als Summe aller zu Wohn- und Gewerbebezwecken nutzbaren Flächen in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, soweit sie genehmigt oder genehmigungsfähig sind, zu errechnen. Die Flächen sind nach den jeweiligen Außenmaßen der Gebäude, d.h. einschließlich Umfassungswände und Treppenträume zu ermitteln. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdisch, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberflächen hinausragen; § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücks- bzw. Baulandfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Grundstücks- bzw. Baulandfläche nach Richtwertdefinition ist der baulich notwendige Grundstücksteil. Dieser ist jeweils beim Bodenrichtwert als Grundstückstiefe oder -fläche ausgewiesen.

Die WGFZ im Bewertungsrecht ist nicht gleichzusetzen mit der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß den §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die Ermittlung der WGFZ ist in der Regel nicht die baulich anrechenbare Grundstücksfläche (i.d.R. die gesamte Grundstücksfläche), sondern nur der sich aus der Verwendung der angegebenen Baulandtiefe ergebende Flächenanteil heranzuziehen. Dabei ist das Grundstück, auch wenn es bebaut ist, als unbebaut anzusehen.

Im Bewertungsfall ist die tatsächlich vorhandene WGFZ zu ermitteln. Das heißt, es ist zu prüfen, ob die o.g. Pauschalansätze für das Bewertungsobjekt angemessen sind oder ob je nach Dachform, Neigung und Höhe etc. eine Modifizierung vorzunehmen ist.

Bei Grundstücken, die eine größere Tiefe als das Richtwertgrundstück aufweisen, ist nur die Grundstücksfläche bis zur angegebenen Grundstückstiefe als Baulandfläche für die WGFZ-Ermittlung heranzuziehen. Bei übergroßen Grundstücken, auf denen sich mehrere Hausreihen oder Hausgruppen befinden, ist der Baulandanteil aus der Summe der Hauslängen (ggf. zzgl. seitlicher Abstandflächen) multipliziert mit der zonentypischen Grundstücks- / Baulandtiefe zu ermitteln, maximal jedoch die Gesamtfläche des Grundstücks. Bei übergroßen Grundstücken ist gemäß ImmoWertV zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. durch Aufteilung in mehrere Bauplätze) abgespalten werden können.

Weicht die WGFZ eines zu bewertenden Grundstücks von der des Richtwertgrundstücks ab, so ist der zonale Bodenrichtwert mit den Umrechnungskoeffizienten entsprechend den vom Gutachterausschuss veröffentlichten WGFZ-Umrechnungstabellen zu modifizieren. Die sich bei größeren WGFZ-Abweichungen ergebenden Zu- und Abschlagsfaktoren sind auf maximal 1,3 bzw. 0,7 zu begrenzen.

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.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen

(für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Tiefe [m]	Bodenrichtwerttiefe		
	30 m	35 m	40 m
20	1,12	1,19	1,26
21	1,11	1,18	1,25
22	1,10	1,16	1,23
23	1,09	1,15	1,22
24	1,07	1,14	1,21
25	1,06	1,12	1,19
26	1,05	1,11	1,18
27	1,04	1,10	1,16
28	1,02	1,09	1,15
29	1,01	1,07	1,14
30	1,00	1,06	1,12
31	0,99	1,05	1,11
32	0,98	1,04	1,10
33	0,97	1,02	1,09
34	0,95	1,01	1,07
35	0,94	1,00	1,06

Tiefe [m]	Bodenrichtwerttiefe		
	30 m	35 m	40 m
36	0,93	0,99	1,05
37	0,92	0,98	1,04
38	0,91	0,97	1,02
39	0,90	0,95	1,01
40	0,89	0,94	1,00
41	0,88	0,93	0,99
42	0,87	0,92	0,98
43	0,86	0,91	0,97
44	0,85	0,90	0,95
45	0,84	0,89	0,94
46	0,83	0,88	0,93
47	0,82	0,87	0,92
48	0,81	0,86	0,91
49	0,80	0,85	0,90
50	0,79	0,84	0,89

Grundstücksteile (überschüssige Freiflächen), die die o.g. Tiefen überschreiten und nur als Hausgarten genutzt werden können, werden in der Regel je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche mit 5 bis 20 Prozent des Bodenrichtwertes gehandelt (siehe Kapitel 4.6.2).

Korrekturfaktoren bei abweichenden Grundstücksnutzungen

(Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Bewertungs- objekt	Bodenrichtwert - Normgrundstück		
	Doppelhausgrund- stück (DH)	Einfamilienhaus- grundstück (EH)	Reihenhaus- grundstück (RH)
DH	+/- 0 %	- 5 %	+ 10 %
EH	+ 5 %	+/- 0 %	+ 15 %
RH	- 10 %	- 15 %	+/- 0 %
ED	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 15 %

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

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Der Einfluss unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit auf den Bodenwert ist in Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt worden, die der folgenden Tabelle zu entnehmen sind. Grundlage der Faktoren ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2010 über Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Dinslakens.

Ist keine Baulandtiefe angegeben, so ist das gesamte Grundstück für die WGFZ-Berechnung heranzuziehen. Weicht die WGFZ des Bewertungsgrundstücks von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks ab, so ist der Bodenrichtwert mit den angegebenen WGFZ anzupassen. Beinhaltet der Bodenrichtwert keine WGFZ-Angabe, so ist auch keine WGFZ-Umrechnung vorgesehen. Eine Flächenanpassung ist nicht durchzuführen.

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

WGFZ des zu beurteilenden Grundstücks	WGFZ des Richtwertgrundstücks für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)				
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70
0,10	0,93	0,89	0,86	0,83	0,79
0,15	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81
0,20	0,96	0,93	0,89	0,86	0,82
0,25	0,98	0,94	0,91	0,87	0,84
0,30	1,00	0,96	0,93	0,89	0,85
0,35	1,02	0,98	0,94	0,91	0,87
0,40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
0,45	1,06	1,02	0,98	0,94	0,91
0,50	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92
0,55	1,10	1,06	1,02	0,98	0,94
0,60	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
0,65	1,15	1,10	1,06	1,02	0,98
0,70	1,17	1,13	1,08	1,04	1,00
0,75	1,19	1,15	1,11	1,06	1,02
0,80	1,22	1,17	1,13	1,08	1,04
0,85	1,24	1,20	1,15	1,11	1,06
0,90	1,27	1,22	1,17	1,13	1,08
0,95	1,29	1,24	1,20	1,15	1,10
1,00	1,32	1,27	1,22	1,17	1,13
1,05	1,34	1,29	1,24	1,20	1,15
1,10	1,37	1,32	1,27	1,22	1,17

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

Hinweis:

Umrechnungskoeffizienten dienen grundsätzlich nur als Orientierungsgröße, die keinesfalls die Kenntnis des Sachverständigen über die tatsächlich vor Ort herrschenden Marktverhältnisse ersetzen.

Beispiel einer Umrechnung:**Richtwertgrundstück:**

- Bodenrichtwert:	210,-- Euro/m ²
- Nutzungsart:	W I/II
- WGFZ:	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 0,94 für eine Tiefe von 35 m zu entnehmen.

b) Anpassung an die abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

Grundfläche (GR) =	10,0 x 12,0 = 120,0 m ²
Grundflächenzahl (GRZ) =	120,0 m ² / 560 m ² = 0,21
Geschossfläche (GF) =	120,0 m ² x (1 + 0,75) = 210,0 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ) =	210,0 m ² / 560 m ² = 0,38

Aus der Tabelle (bezogen auf eine WGFZ des Richtwertgrundstücks von 0,50) ist der Umrechnungskoeffizient 0,95 (interpoliert) für eine WGFZ 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 sich für die abweichende Grundstücksnutzung (EH statt DH) ein Zuschlag von 5 %.

d) Ermittlung des Bodenwertes

Es ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert wie folgt:

$$210,-- \text{ Euro/m}^2 \times 0,94 \times 0,95 \times 1,05 = 196,91 \text{ Euro/m}^2$$

rd. 197,-- Euro/m²

Gesamtbodenwert: 560 m² x 197,-- Euro/m² = 110.320,-- Euro

rd. 110.300,-- Euro

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (Geschosswohnungsbau oder Mischnutzung)

Der Einfluss unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit auf den Bodenwert ist in Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt worden, die der folgenden Tabelle zu entnehmen sind.

Als Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, der Misch- und Kerngebietenutzung werden seit dem 01.01.2022 die der Anlage 11 der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) angehalten.

Ist keine Baulandtiefe angegeben, so ist das gesamte Grundstück für die WGFZ-Berechnung heranzuziehen. Weicht die WGFZ des Bewertungsgrundstücks von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks ab, so ist der Bodenrichtwert mit den angegebenen WGFZ anzupassen. Beinhaltet der Bodenrichtwert keine WGFZ-Angabe, so ist auch keine WGFZ-Umrechnung vorgesehen. Eine Flächenanpassung ist nicht durchzuführen.

WGFZ-Umrechnungstabelle für Grundstücke mit Geschosswohnungsbau oder Mischnutzung

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,40
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,95	2,01	2,08
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,48	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,03	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,56	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,91	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,44	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer WGFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

Hinweis:

Umrechnungskoeffizienten dienen grundsätzlich nur als Orientierungsgröße, die keinesfalls die Kenntnis des Sachverständigen über die tatsächlich vor Ort herrschenden Marktverhältnisse ersetzen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (Grundstücke im Kerngebiet)

WGFZ-Umrechnungstabelle für Grundstücke im Kerngebieten (MK-Gebiete)

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,40
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,95	2,01	2,08
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,48	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,03	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,56	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,91	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,44	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
		1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
*	1,7	0,76	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
		1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
*	1,9	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,28	1,31

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
		1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5
*	2,2	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	1,27	1,30	1,32

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
		1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
*	2,9	0,56	0,58	0,61	0,63	0,66	0,69	0,71	0,73	0,76	0,78	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
		3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0											
*	2,9	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22											

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer WGFZ als Höchstwert in der Umrechnungstabelle zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

Hinweis:

Umrechnungskoeffizienten dienen grundsätzlich nur als Orientierungsgröße, die keinesfalls die Kenntnis des Sachverständigen über die tatsächlich vor Ort herrschenden Marktverhältnisse ersetzen.

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, für landwirtschaftliche Flächen und für Baugrundstücke der gewerblichen 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.

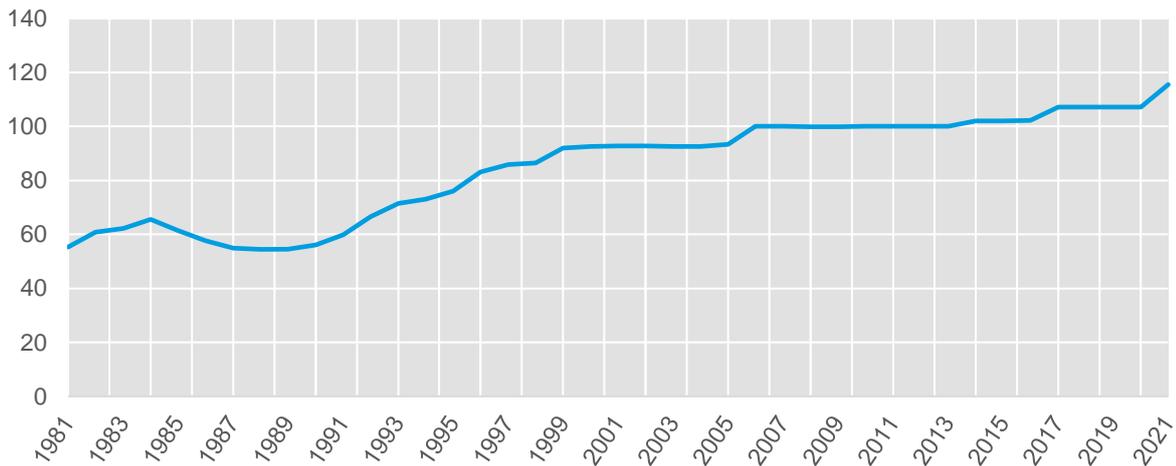
Geltungsbereich der Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau



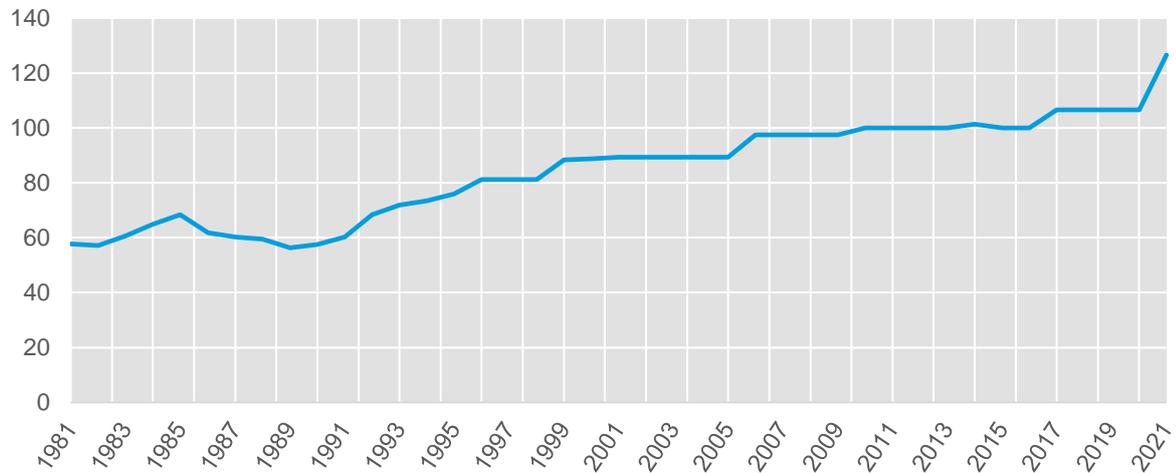
Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

Jahr	Gemarkung	Gemarkung	Stadt gesamt
	Dinslaken	Hiesfeld	
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
2019	107,1	105,1	106,9
2020	107,1	105,1	106,9
2021	115,5	126,5	119,5

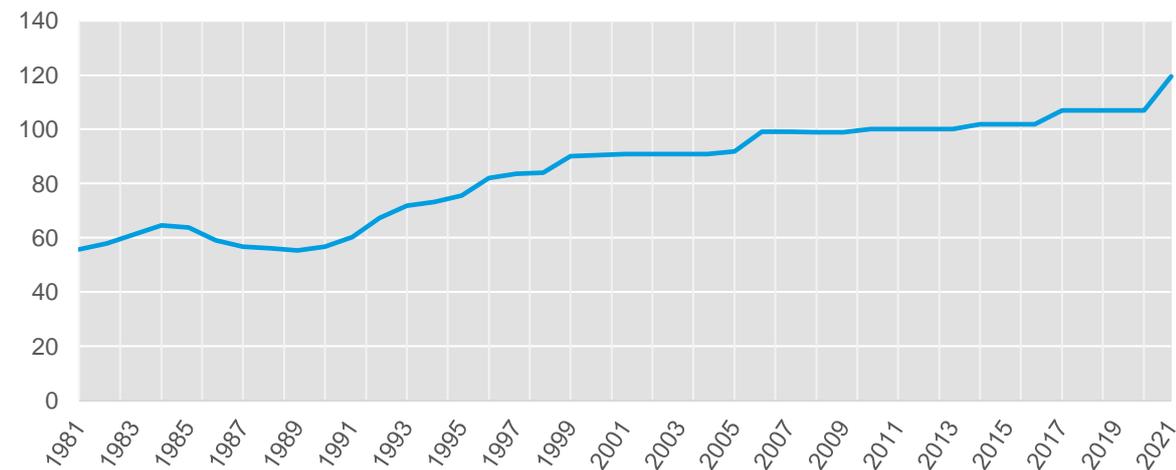
Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
 – Gemarkung Dinslaken – (Basis 2010 = 100) –



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



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



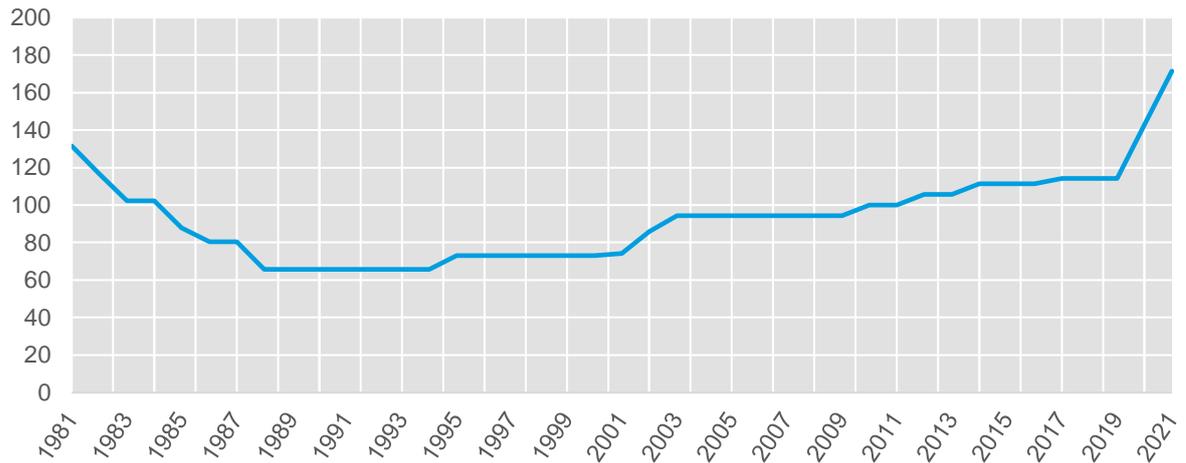
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzten Flächen
für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3)

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
2019	4,00	114,3
2020	5,00	142,9
2021	6,00	171,5

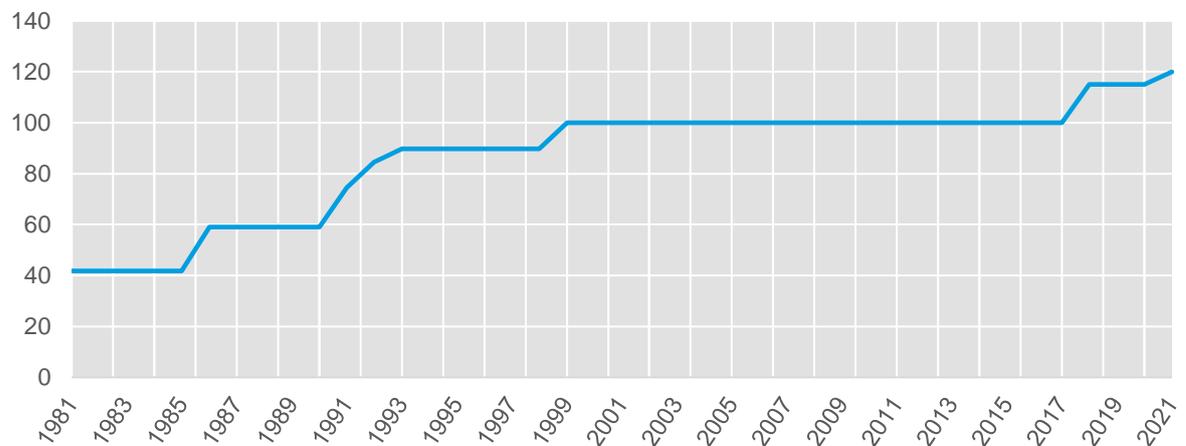
Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

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
2019	115,0	106,3
2020	115,0	106,3
2021	120,0	112,5

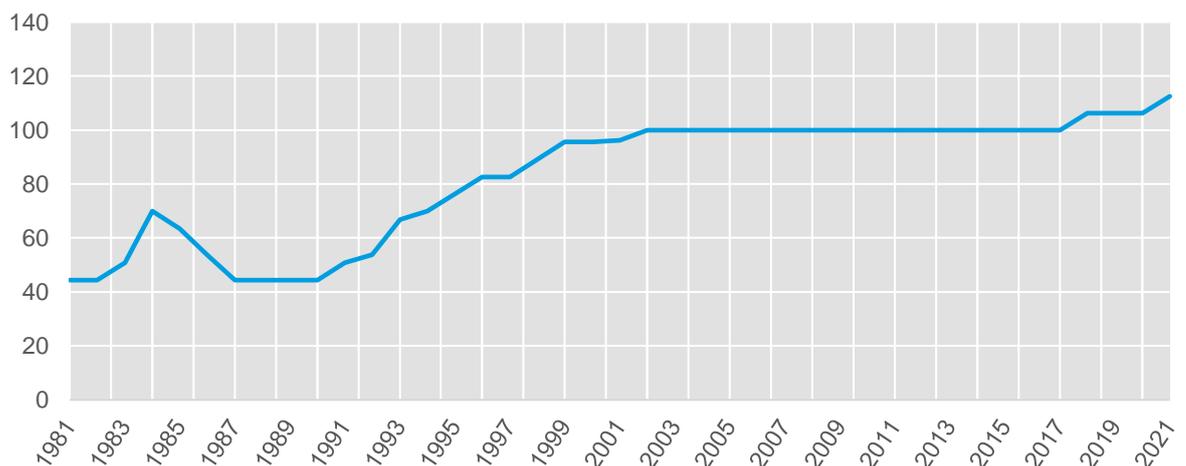
Preisindex für landwirtschaftlich genutzte Flächen
 – für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) – (Basis 2010 = 100)



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 2021 mit 247 Kauffällen ein Geldumsatz von 112,7 Mio. Euro erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle liegt unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 261 Kauffälle) und der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 83,8 Mio. Euro). Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 16,8 % (- 50 Kauffälle) gefallen. Gegenüber dem Vorjahr wurden 5,9 Mio. Euro mehr umgesetzt, das entspricht einer Anstieg um rd. 5,5 %. Von den insgesamt 247 Kauffällen entfielen 179 (rd. 72,5 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 62,5 Mio. Euro (rd. 55,5 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 49 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 43,0 Mio. Euro, 7 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 4,5 Mio. Euro und 12 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 2,7 Mio. Euro veräußert.

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

Kauffälle bebaute Grundstücke seit 2016

Anzahl der Kauffälle

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Anzahl der Verträge	240	235	256	274	297	247	100,0%	- 16,8%
davon								
Ein- und Zweifamilienhäuser	177	185	185	197	214	179	72,5%	- 16,4%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	47	32	50	48	47	49	19,8%	+ 4,3%
Gewerbe- und Industrieobjekte	6	8	7	4	6	7	2,8%	+ 16,7%
Sonstige Gebäude	7	10	14	25	30	12	4,9%	- 60,0%

Geldumsatz bebaute Grundstücke seit 2016
in Mio. Euro

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Geldumsatz	79,1	73,4	101,9	117,9	106,8	112,7	100,0%	+ 5,5%
davon								
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6	62,5	55,4%	- 11,5%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	25,5	22,6	21,6	19,5	28,1	43,0	38,2%	+ 53,0%
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	5,5	4,5	5,5	2,9	2,9	4,5	4,0%	+ 55,2%
Sonstige Gebäude ¹⁾	5,7	1,8	25,0	38,4	5,2	2,7	2,4%	- 48,1%

¹⁾ Davon im Jahr 2018: 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 20,0 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2019: 3 Kauffälle (Sonderimmobilien) mit 34,5 Mio. Euro Geldumsatz.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2021 mit 179 Kauffällen ein Geldumsatz von 62,5 Mio. Euro erreicht. Die Anzahl der Kauffälle liegt unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 192 Kauffälle) und der Geldumsatz liegt deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 48,5 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 16,4 % von 214 auf 179 Kauffälle gefallen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 11,5 % von 70,6 Mio. Euro auf 62,5 Mio. Euro (- 8,1 Mio. Euro) gefallen. Beim Flächenumsatz war ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um rd. 14,5 % von 8,3 ha auf 7,1 ha (- 0,8 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. 10,2 % von 177 Kauffälle auf 159 Kauffälle (- 18 Kauffälle) gefallen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2020 um rd. 4,3 % von 56,4 Mio. Euro auf 54,0 Mio. Euro (- 2,4 Mio. Euro) gefallen.

Von den insgesamt 179 Kauffällen entfielen 20 Kauffälle (rd. 11,2 % der Gesamtkauffälle) auf die Neubauten.

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

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus wird nach den Teilmärkten

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

unterschieden.

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2015

Anzahl der Kauffälle

Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	161	173	177	181	183	177	159
	Neubauten	4	4	8	4	14	37	20
	insgesamt	165	177	185	185	197	214	179
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	44	42	46	46	48	47	40
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	0
	insgesamt	44	42	46	46	48	47	40
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	84	106	97	98	105	100	94
	Neubauten	4	4	6	4	10	27	13
	insgesamt	88	110	103	102	115	127	107
Reihenhäuser	Altbauten	33	25	34	37	30	30	25
	Neubauten	0	0	2	0	4	10	7
	insgesamt	33	25	36	37	34	40	32

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2015

Geldumsatz in Mio. Euro

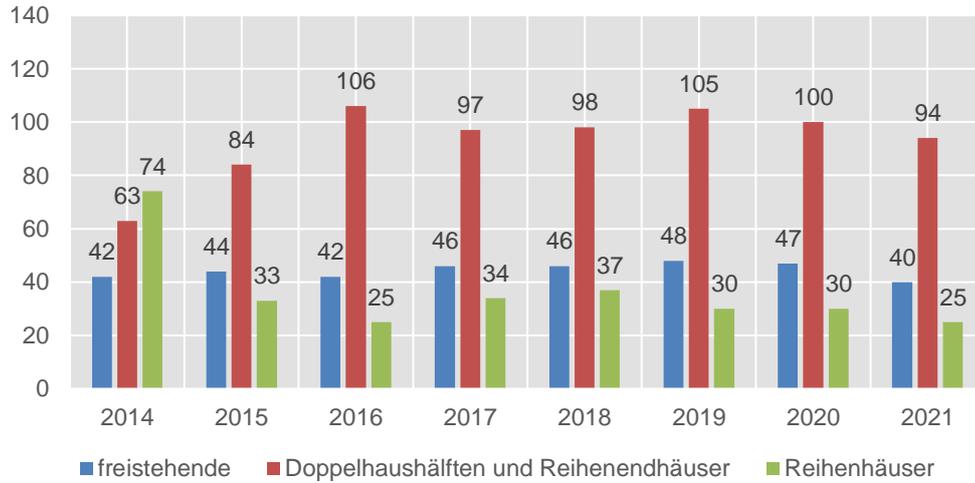
Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	33,7	41,1	41,9	48,2	52,3	56,4	54,0
	Neubauten	0,8	1,3	2,6	1,6	4,8	14,2	8,5
	insgesamt	34,5	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6	62,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	12,5	12,4	14,5	16,3	17,5	20,2	19,1
	Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	insgesamt	12,5	12,4	14,5	16,3	17,5	20,2	19,1
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	16,5	24,0	21,9	24,7	29,5	29,2	30,0
	Neubauten	0,8	1,3	2,0	1,6	1,4	10,9	5,8
	insgesamt	17,3	25,3	23,9	26,3	30,9	40,1	35,8
Reihenhäuser	Altbauten	4,6	4,7	5,5	7,2	5,3	7,0	4,9
	Neubauten	0,0	0,0	0,6	0,0	3,4	3,3	2,7
	insgesamt	4,6	4,7	6,1	7,2	8,7	10,3	7,6

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den Altbauten. Dabei erreichten die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Anzahl der Kauffälle (94) die Spitzenposition vor den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (40) und den Reihenhäusern (25).

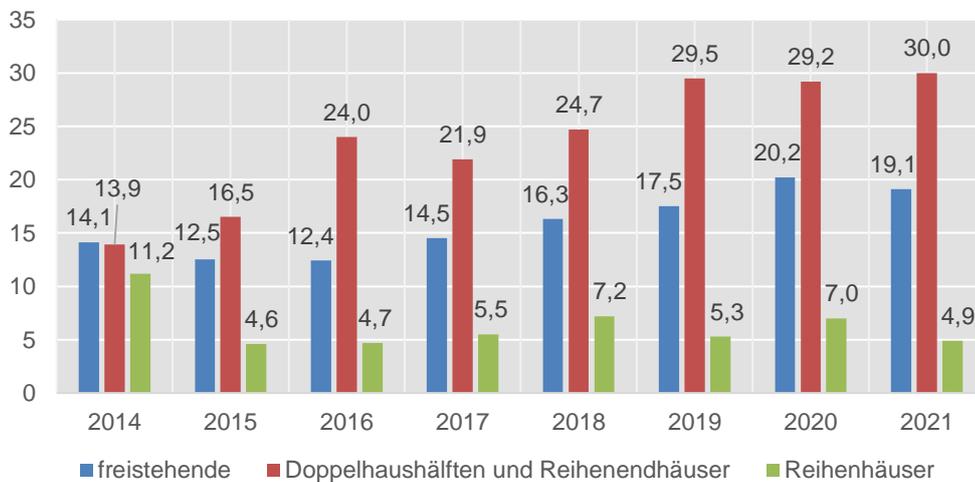
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den Altbauten folgende Reihenfolge: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (30,0 Mio. Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (19,1 Mio. Euro) und „Reihenhäuser“ (4,9 Mio. Euro). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (30,0 Mio. Euro : 94 = 319.150 Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (19,1 Mio. Euro : 40 = 477.500 Euro) und „Reihenhäuser“ (4,9 Mio. Euro : 25 = 196.000 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.

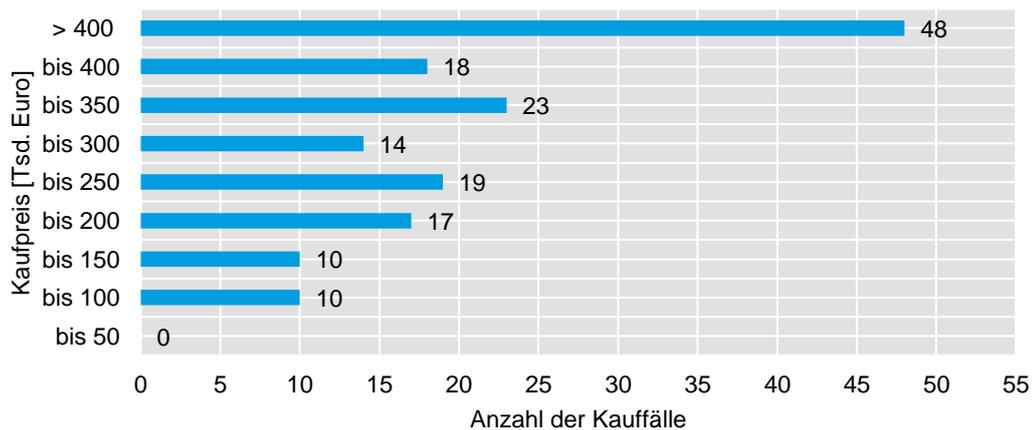
**Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten
seit 2014**



**Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2014
in Mio. Euro**



In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2021 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.



5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Im Berichtsjahr 2021 lagen in dieser Kategorie 20 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 8,5 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2013

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2013	35	9,9
2014	2	0,5
2015	4	0,8
2016	4	1,3
2017	8	2,6
2018	4	1,6
2019	14	4,8
2020	37	14,2
2021	20	8,5

Von den insgesamt 20 Kauffällen (Neubauten; Bauträgerobjekte) entfielen 13 Kauffälle auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 5,8 Mio. Euro und 7 Kauffälle auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH) mit einem Geldumsatz von 2,7 Mio. Euro.

Preise 2021 für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten)

	N	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro	Ø KP Euro/m ² Wfl
gesamt	20	217	144	422.900	2.930
DHH + REH	13	244	143	448.500	3.120
RH + RMH	7	165	145	373.300	2.590

Der Teilmarkt der „Erstverkäufe (Neubauten)“ spielt auf dem Grundstücksmarkt in Dinslaken zzt. 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 Preisentwicklungen und Tendenzen können nicht gemacht werden.

5.1.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)

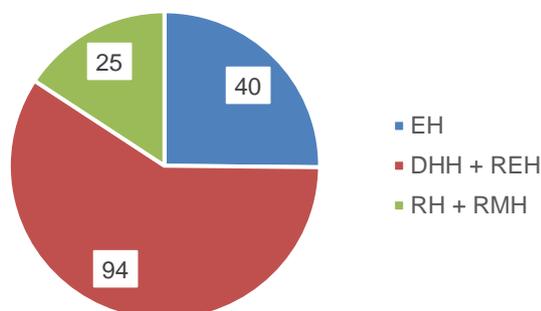
In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2021 mit 159 Kauffällen (2020: 177 Kauffälle) ein Geldumsatz von 54,0 Mio. Euro (2020: 56,4 Mio. Euro) erreicht. Gegenüber dem Vorjahr (2020) ist im Jahre 2021 die Anzahl der Verkaufsfälle um rd. 10,2 % gesunken und der Geldumsatz um rd. 4,3 % gesunken.

Umsatzentwicklung seit 2013

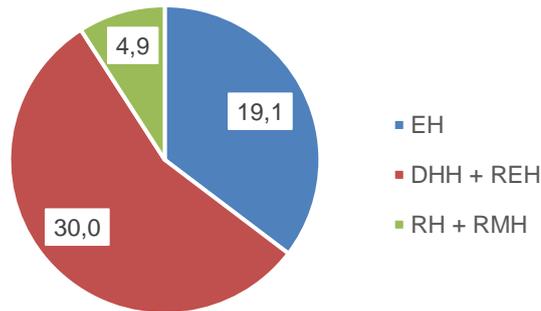
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2013	175	33,2
2014	204	39,3
2015	161	33,7
2016	173	33,7
2017	177	41,9
2018	181	48,2
2019	183	52,3
2020	177	56,4
2021	159	54,0

Von den insgesamt 159 Kauffällen (Altbauten) entfielen 94 Kauffälle (rd. 59,1 %) auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 30,0 Mio. Euro (rd. 55,5 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). 40 Kauffälle (rd. 25,2 %) mit einem Geldumsatz von 19,1 Mio. Euro (rd. 35,4 %) entfielen auf die Gruppe der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EH) und 25 Kauffälle (rd. 15,7 %) mit einem Geldumsatz von 4,9 Mio. Euro (rd. 9,1 %) auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH).

Anzahl der Kauffälle der Weiterveräußerungen 2021



Geldumsatz der Weiterveräußerungen 2021 in Mio. Euro



Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2021 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
01-Stadtmitte	26	9,7	374.400
02-West	26	11,3	433.300
03-Nord	61	17,4	284.800
04-Hiesfeld	46	15,6	338.800
05-Ost	0	0,0	
insgesamt	159	54,0	339.400

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
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	360.500	2.300	1978
2019	21	551	137	368.600	2.720	1982
2020	15	625	159	471.700	2.930	1982
2021	22	668	177	545.800	3.130	1976

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 3.130 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1976).

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
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
2019	44	349	130	321.100	2.500	1988
2020	34	343	128	339.700	2.650	1986
2021	52	351	123	368.800	3.060	1985

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 3.060 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1985).

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 m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m ² Wfl	Ø Bau- jahr
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	249.300	1.990	1983
2019	7	253	99	199.400	1.880	1983
2020	7	207	120	282.600	2.310	1990
2021	6	209	113	271.200	2.380	1983

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein Reihen- bzw. ein Reihenmittelhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.380 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 (2021) keine wesentliche Preisentwicklung gegenüber den Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 feststellen. Für die Ermittlung der Preisübersicht im gesamten Stadtgebiet wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 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 325 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2017 bis 2021 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 baujahrestypisch. Eine Unterteilung nach Gebäudetyp (unterkellert bzw. nicht unterkellert) erfolgte nicht, da kein ausreichendes Datenmaterial vorlag. Teilweise bestehen erhebliche Preisspannen, welche insbesondere bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand bzw. allgemein auf den jeweiligen Ausstattungsstandard der Häuser zurückzuführen sind.

Die aus den Kauffällen der Jahre 2017 bis 2021 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 beschriebene 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).

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 77 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	170.000 Euro	bis	698.300 Euro
Wohnflächen	von	87 m ²	bis	295 m ²
fiktive Baujahre	von	1963	bis	2017
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	271 m ²	bis	975 m ²

Durchschnittspreise
Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	31		318.200		664		146		2.190		(306)
		26	37	170.000	602.300	271	975	87	238	1.620	2.790	31
	1975 bis 1994	45		417.400		603		162		2.610		(356)
		34	56	250.000	695.100	339	921	103	295	1.910	3.350	34
1995 bis 2009	59		480.100		582		159		2.990		(656)	
	55	63	200.000	698.300	343	878	103	197	1.940	3.830	8	
ab 2010	76		485.500		579		153		3.230		(511)	
	71	78	420.000	560.000	515	652	125	189	2.490	3.680	4	

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen 205 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	168.600 Euro	bis	566.500 Euro
Wohnflächen	von	68 m ²	bis	191 m ²
fiktive Baujahre	von	1962	bis	2016
Restnutzungsdauer	von	21 Jahre	bis	77 Jahre
Grundstücksgrößen	von	157 m ²	bis	781 m ²

Durchschnittspreise
Doppelhäuser und Reihenendhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	33		262.400		449		120		2.190		(363)
		21	36	168.600	456.400	157	781	77	183	1.590	2.870	32
	1975 bis 1994	45		308.500		347		123		2.530		(419)
		34	57	190.000	470.300	196	552	94	191	1.800	3.360	116
1995 bis 2009	63		349.000		317		127		2.760		(435)	
	54	69	239.000	520.000	199	625	103	184	1.980	3.430	45	
ab 2010	73		405.600		281		131		3.080		(420)	
	69	77	257.000	566.500	199	357	106	160	2.430	3.670	11	

Reihenhäuser (Altbauten)

Für Reihenhäuser lagen nur 43 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	140.800 Euro	bis	367.000 Euro
Wohnflächen	von	77 m ²	bis	205 m ²
fiktive Baujahre	von	1965	bis	2012
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	68 Jahre
Grundstücksgrößen	von	144 m ²	bis	535 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	33		199.300		270		110		1.810		(282)
		26	36	140.800	248.200	156	499	77	131	1.370	2.330	12
	1975 bis 1994	45		233.100		252		123		1.920		(340)
		39	54	150.000	357.100	144	537	97	205	1.400	2.430	19
	1995 bis 2009	63		279.100		216		121		2.320		(396)
	57	68	210.000	367.000	153	305	101	141	1.730	3.070	11	
	ab 2010	kein Markt										1

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
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
2019	143,9	139,7	109,3
2020	155,0	148,0	134,3
2021	165,6	170,9	138,4

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 01.01.2022 wurden für 32 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 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.

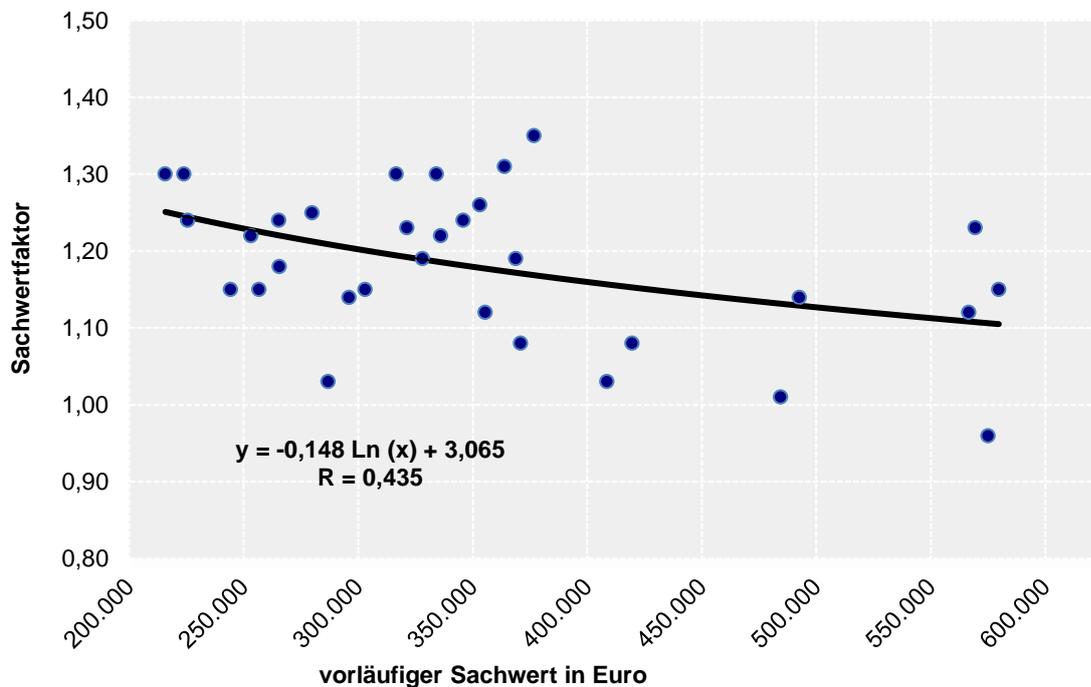
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,148 * \text{Ln (vorl. SW)} + 3,065$$

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	1,18	355.728	390.160	123.304	0,37	234	44,7	143,6	336,4	2,90
Standardabweichung	0,10	107.098	117.019	23.153	0,10	24,9	15,0	28,5	76,6	0,60
Variationskoeffizient	0,08	0,30	0,30	0,18	0,27	0,11	0,34	0,20	0,23	0,21
Minimum	0,96	175.700	215.800	81.853	0,22	190	26	94,81	193	1,8
Maximum	1,35	579.650	579.600	163.888	0,59	300	77	224,80	505	4,0
Median	1,19	331.200	335.100	123.387	0,37	232	40,5	143,50	327	2,8

Sachwertfaktoren 2021 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) außerhalb des Wertebereichs von ca. 215.000 Euro bis ca. 600.000 Euro statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

Sachwertfaktoren 2021 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
200.000	1,229	251.800	25,90
220.000	1,244	273.700	24,41
240.000	1,232	295.700	23,21
260.000	1,220	317.200	22,00
280.000	1,209	338.500	20,89
300.000	1,198	359.400	19,80
320.000	1,189	380.500	18,91
340.000	1,180	401.200	18,00
360.000	1,172	421.900	17,19
380.000	1,164	442.300	16,39
400.000	1,156	462.400	15,60
420.000	1,149	482.600	14,90
440.000	1,142	502.500	14,20
460.000	1,135	522.100	13,50
480.000	1,129	541.900	12,90
500.000	1,123	561.500	12,30
520.000	1,117	580.800	11,69
540.000	1,111	599.900	11,09
560.000	1,106	619.400	10,61
580.000	1,101	638.600	10,10
600.000	1,096	657.600	9,60

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 01.01.2022 wurden für 101 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 Sachwertfaktoren für „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ ermittelt.

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

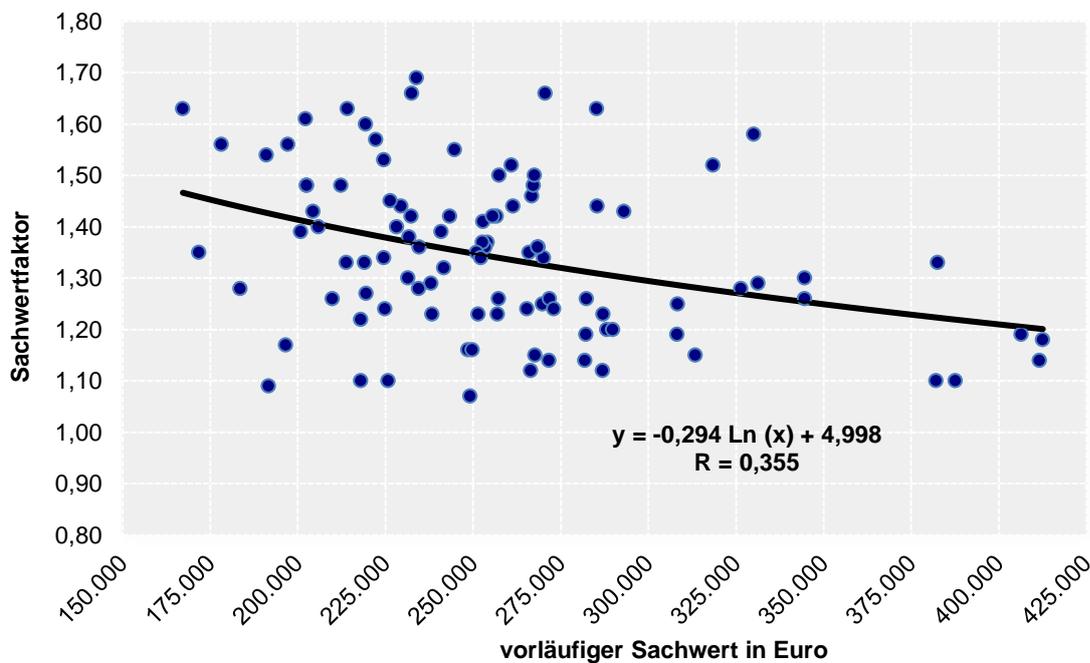
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = -0,294 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,998$$

Wegen der mit 101 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	1,34	257.901	344.039	71.110	0,28	226	49,2	124,0	255,2	3,0
Standardabweichung	0,16	51.240	53.413	15.752	0,07	18,8	12,4	16,3	52,3	0,4
Variationskoeffizient	0,12	0,20	0,18	0,22	0,24	0,08	0,26	0,13	0,20	0,14
Minimum	1,07	167.160	209.758	46.445	0,16	170	25	94,4	137	1,7
Maximum	1,69	412.526	520.000	123.593	0,47	260	77	175,1	399	4,0
Median	1,34	252.746	338.568	67.994	0,28	230	47	121,2	244	2,8

Sachwertfaktoren 2021 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) außerhalb des Wertebereichs von ca. 150.000 Euro bis ca. 425.000 Euro statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

Sachwertfaktoren 2021 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
160.000	1,475	236.000	47,50
180.000	1,440	259.200	44,00
200.000	1,409	281.800	40,90
220.000	1,381	303.800	38,09
240.000	1,356	325.400	35,58
260.000	1,332	346.300	33,19
280.000	1,310	366.800	31,00
300.000	1,290	387.000	29,00
320.000	1,271	406.700	27,09
340.000	1,253	426.000	25,29
360.000	1,237	445.300	23,69
380.000	1,221	464.000	22,11
400.000	1,206	482.400	20,60
420.000	1,191	500.200	19,10

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 01.01.2022 wurden für 18 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 Sachwertfaktoren für „Reihenmittelhäuser“ ermittelt.

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

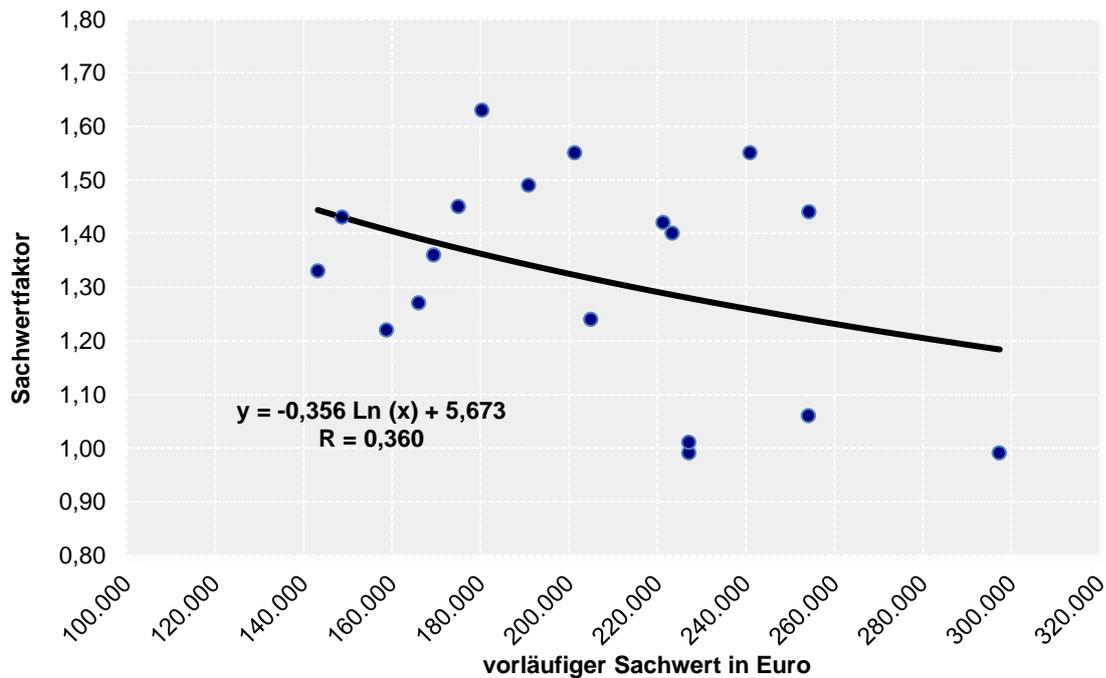
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,356 * \text{Ln (vorl. SW)} + 5,673$$

Wegen der mit 18 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)
für Reihenmittelhäuser

Kennzahlen	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m ²	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m ²	BGF in m ²	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,32	204.696	268.191	48.270	0,23	210	46,8	115,2	250,1	2,8
Standardabweichung	0,20	41.909	56.268	20.326	0,06	25,9	8,7	14,5	44,3	0,21
Variationskoeffizient	0,15	0,20	0,21	0,42	0,26	0,26	0,19	0,38	0,17	0,08
Minimum	0,99	143.244	190.231	27.096	0,15	150	33	94,6	173	2,5
Maximum	1,63	297.337	374.337	118.829	0,40	240	65	150,5	318	3,3
Median	1,38	203.155	261.948	44.323	0,23	20	44,5	113,1	279	2,8

Sachwertfaktoren 2021 für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) außerhalb des Wertebereichs von ca. 140.000 Euro bis ca. 300.000 Euro statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

Sachwertfaktoren 2021 für Reihemittelhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
140.000	1,455	203.700	45,50
150.000	1,430	214.500	43,00
160.000	1,407	225.100	40,69
170.000	1,385	235.500	38,53
180.000	1,365	245.700	36,50
190.000	1,346	255.700	34,58
200.000	1,328	265.600	32,80
210.000	1,310	275.100	31,00
220.000	1,294	284.700	29,41
230.000	1,278	293.900	27,78
240.000	1,263	303.100	26,29
250.000	1,248	312.000	24,80
260.000	1,234	320.800	23,38
270.000	1,221	329.700	22,11
280.000	1,208	338.200	20,79
290.000	1,195	346.600	19,52
300.000	1,183	354.900	18,30

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 01.01.2022 wurden für 22 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021 Sachwertfaktoren für „Zweifamilienhäuser“ ermittelt.

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

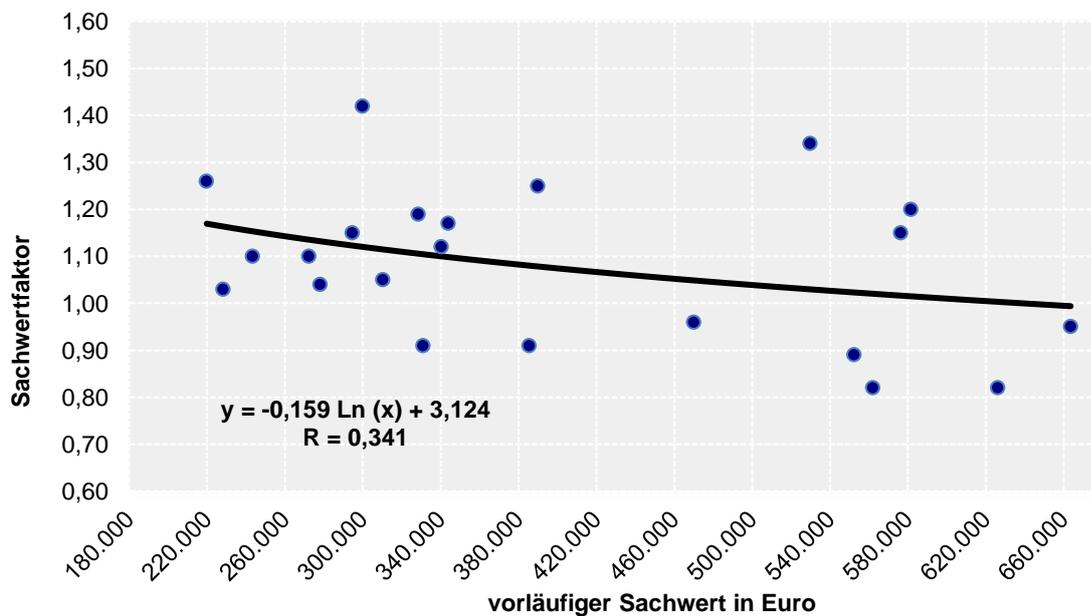
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,159 * \text{Ln (vorl. SW)} + 3,124$$

Wegen der mit 22 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	1,11	397.469	432.088	119.482	0,31	235	45,5	176,7	378,7	2,9
Standardabweichung	0,21	139.275	142.149	34.779	0,08	22,1	10,9	26,8	106,7	0,5
Variationskoeffizient	0,19	0,35	0,33	0,29	0,24	0,09	0,24	0,21	0,28	0,16
Minimum	0,82	219.798	235.008	59.870	0,20	195	26	131,8	184	2,2
Maximum	1,75	663.542	708.300	178.866	0,48	300	61	295,1	599	3,8
Median	1,10	340.253	404.000	111.589	0,29	235	45	177,1	368	2,8

Sachwertfaktoren 2021 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) außerhalb des Wertebereichs von ca. 220.000 Euro bis ca. 660.000 Euro statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

Sachwertfaktoren 2021 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
220.000	1,168	257.000	16,62
240.000	1,154	277.000	15,42
260.000	1,142	296.900	14,19
280.000	1,130	316.400	13,00
300.000	1,119	335.700	11,90
320.000	1,109	354.900	10,91
340.000	1,099	373.700	9,91
360.000	1,090	392.400	9,00
380.000	1,081	410.800	8,11
400.000	1,073	429.200	7,30
420.000	1,065	447.300	6,50
440.000	1,058	465.500	5,80
460.000	1,051	483.500	5,11
480.000	1,044	501.100	4,40
500.000	1,038	519.000	3,80
520.000	1,031	536.100	3,10
540.000	1,025	553.500	2,50
560.000	1,020	571.200	2,00
580.000	1,014	588.100	1,40
600.000	1,009	605.400	0,90
620.000	1,003	621.900	0,31
640.000	0,998	638.700	-0,20
660.000	0,993	655.400	-0,70

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 § 21 Abs. 2 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 (§§ 27 bis 34 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 36 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

freistehende Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	189.000 Euro	bis	632.600 Euro
Wohnflächen	von	94,8 m ²	bis	224,6 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis	2016
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	77 Jahre
Baulandflächen	von	271 m ²	bis	1.544 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).

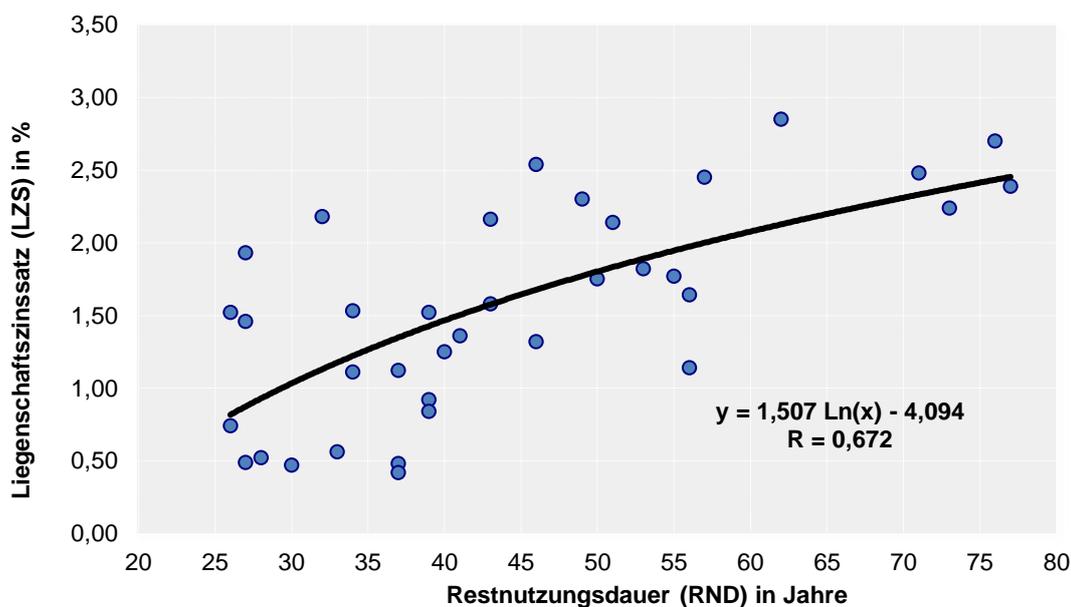
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2021 – Einfamilienhäuser (freistehend) –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,55%
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2019 bis 2021
Anzahl der Fälle	36
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	44,4 Jahre ± 14,6 Jahre
Wohnfläche	144,3 m ² ± 29,4 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.941 Euro/m ² ± 683 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	30,3-fache ± 4,1-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	8,06 Euro/m ² ± 1,37 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	17,3 % ± 2,6 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,507 LN (RND) – 4,094

¹⁾ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Liegenschaftszinssätze 2021
– 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 91 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	229.000 Euro	bis 520.000 Euro
Wohnflächen	von	94,4 m ²	bis 175,1 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis 2016
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis 77 Jahre
Baulandflächen	von	220 m ²	bis 851 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).

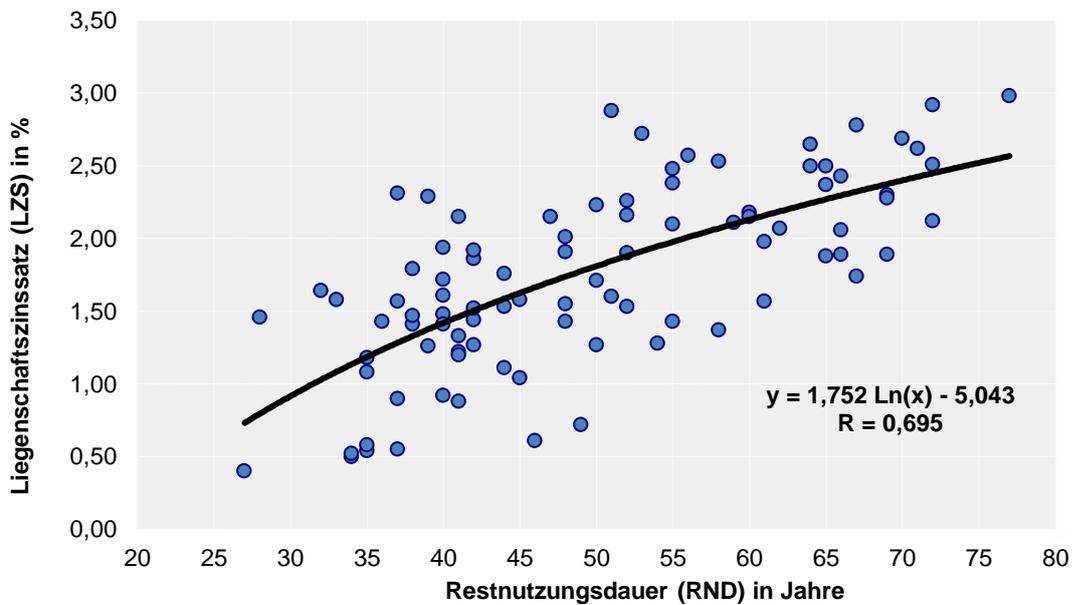
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2021
 – Einfamiendoppel- und -reihenendhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,75 %
Standardabweichung	± 0,6 %
Datenbasis	2019 bis 2021
Anzahl der Fälle	91
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	49,8 Jahre ± 12,3 Jahre
Wohnfläche	124,9 m ² ± 16,1 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.797 Euro/m ² ± 471 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	29,1-fache ± 3,3-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	7,99 Euro/m ² ± 0,96 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	17,5 % ± 1,9 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,752 LN (RND) – 5,043

¹⁾ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Liegenschaftszinssätze 2021
 – Einfamiendoppel- 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 18 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	190.230 Euro	bis 374.130 Euro
Wohnflächen	von	94,6 m ²	bis 130,0 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1973	bis 2005
Restnutzungsdauer	von	33 Jahre	bis 65 Jahre
Baulandflächen	von	172 m ²	bis 581 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).

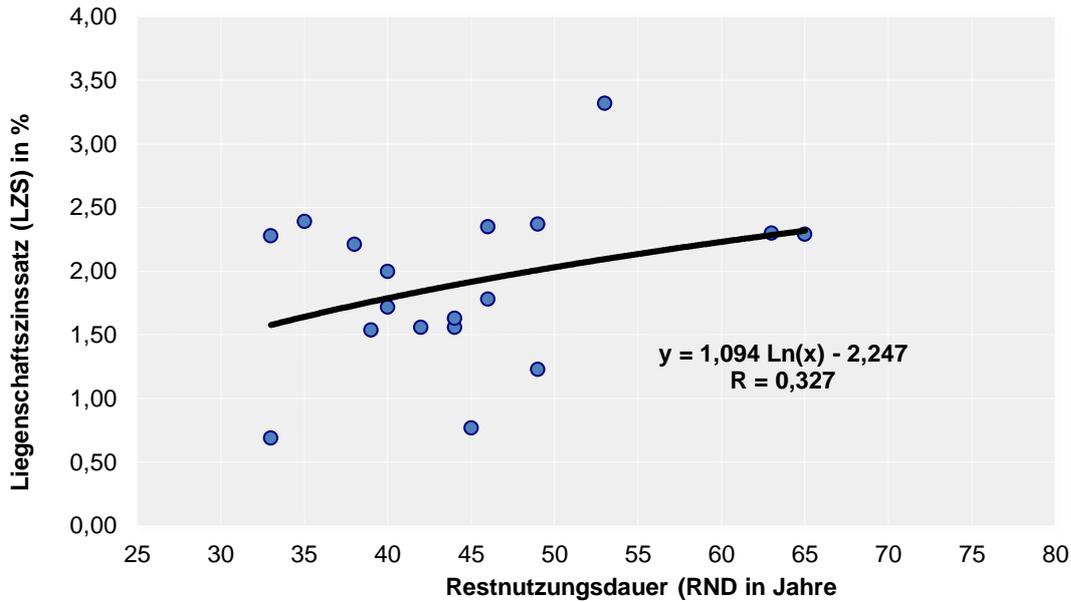
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2021 – Einfamilienreihenmittelhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,90 %
Standardabweichung	± 0,6 %
Datenbasis	2019 bis 2021
Anzahl der Fälle	18
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	44,7 Jahre ± 8,9 Jahre
Wohnfläche	112,5 m ² ± 11,8 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.356 Euro/m ² ± 481 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	26,2-fache ± 3,4-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	7,58 Euro/m ² ± 0,77 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	18,6 % ± 1,7 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,094 LN (RND) – 2,247

¹⁾ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Liegenschaftszinssätze 2021
 – Einfamilienreihenmittelhäuser –



Anwendung des Liegenschaftszinssatzes / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Liegenschaftszinssatzes außerhalb des Wertebereichs der Restnutzungsdauer (RND) von ca. 30 Jahre bis ca. 65 Jahre statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

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 22 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Zweifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	235.000 Euro	bis 708.300 Euro
Wohnflächen	von	131,7 m ²	bis 295,1 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1964	bis 2000
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis 61 Jahre
Baulandflächen	von	296 m ²	bis 1.000 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 2021

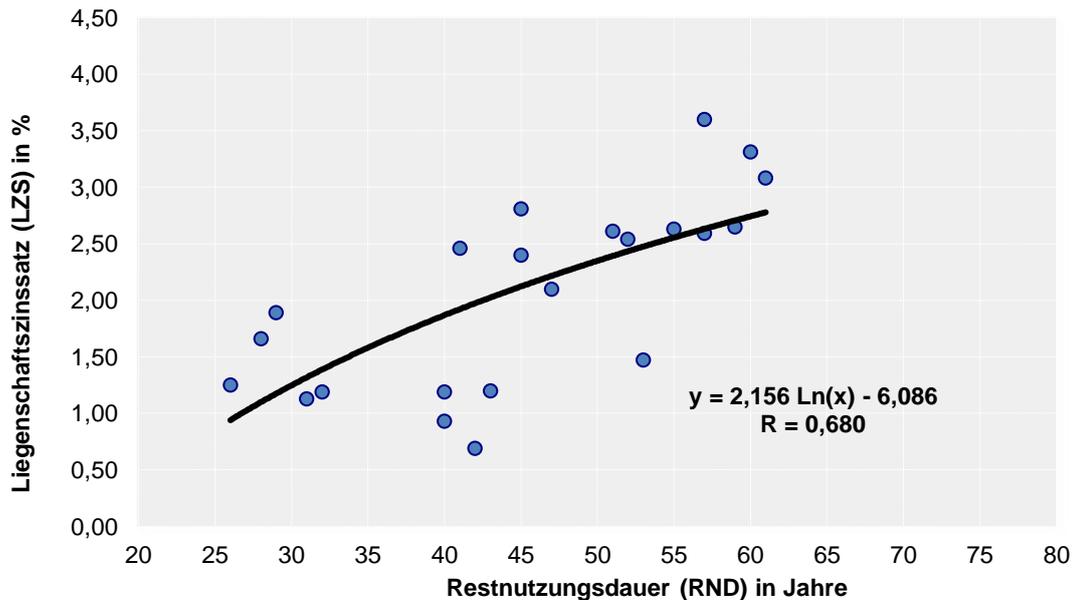
– Zweifamilienhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,05 %
Standardabweichung	± 0,8 %
Datenbasis	2019 bis 2021
Anzahl der Fälle	22
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	45,2 Jahre ± 11,1 Jahre
Wohnfläche	179,4 m ² ± 37,5 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.352 Euro/m ² ± 518 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	26,1-fache ± 3,9-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	7,47 Euro/m ² ± 0,95 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	19,6 % ± 1,0 %
Regressionsgleichung	LZS = 2,156 LN (RND) – 6,086

¹⁾ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Liegenschaftszinssätze 2021

– Zweifamilienhäuser –

Anwendung des Liegenschaftszinssatzes / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Liegenschaftszinssatzes außerhalb des Wertebereichs der Restnutzungsdauer (RND) von ca. 25 Jahre bis ca. 65 Jahre statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

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 2021 lagen in dieser Kategorie 49 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 4,3 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 43,0 Mio. Euro vor. Das sind 2 Kauffälle (rd. 4,3 %) mehr als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 22,8 % zu und der Geldumsatz um rd. 38,2 % zu.

Umsatzentwicklung seit 2015

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2015	40	2,7	23,1
2016	47	4,8	25,8
2017	32	3,1	22,6
2018	50	3,3	21,6
2019	48	2,7	19,5
2020	47	3,9	28,1
2021	49	4,3	43,0

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 § 21 Abs. 2 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 (§§ 27 bis 34 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 10 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	140.000 Euro	bis	630.000 Euro
Wohnflächen	von	173,0 m ²	bis	372,7 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1967	bis	2001
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	61 Jahre
Baulandflächen	von	246 m ²	bis	812 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 2021

– Dreifamilienhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	3,05 %
Standardabweichung	± 0,6 %
Datenbasis	2019 bis 2021
Anzahl der Fälle	10
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	37,6 Jahre ± 10,6 Jahre
Wohnfläche	236,1 m ² ± 58,3 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.375 Euro/m ² ± 337 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	18,4-fache ± 2,3-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	6,19 Euro/m ² ± 1,07 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	23,3 % ± 2,0 %

¹⁾ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Mehrfamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser insgesamt 22 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Mehrfamilienhäuser			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	305.740 Euro	bis 1.834.550 Euro
Wohnflächen	von	255,0 m ²	bis 850,2 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis 2011
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis 73 Jahre
Anzahl Wohneinheiten	von	4 WE	bis 12 WE
Baulandflächen	von	457 m ²	bis 1.372 m ²

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

Liegenschaftszinssätze 2021

– Mehrfamilienhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	4,60 %
Standardabweichung	± 1,0 %
Datenbasis	2019 bis 2021
Anzahl der Fälle	22
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	40,4 Jahre ± 12,4 Jahre
Wohnfläche	466,6 m ² ± 159,9 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.246 Euro/m ² ± 462 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	15,1-fache ± 4,0-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	6,97 Euro/m ² ± 1,2 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	23,2 % ± 2,1 %
Anzahl Wohneinheiten	7 WE ± 2 WE

¹⁾ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

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**Liegenschaftszinssätze 2021 für gemischt genutzte Gebäude,
Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke**

Lfd. Nr.	Gebäudetyp	Liegenschaftszins in %
1	gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**
2	Geschäfts- und Bürogebäude	**
3	gewerblich genutzte Gebäude	**

** Da für die Gebäudearten der Nummern 1, 2 und 3 keine auswertbaren Fälle vorlagen, wurde kein Liegenschaftszins ermittelt.

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	10	18,4	2,3
Mehrfamilienhäuser (4 – 12 WE)	22	15,1	4,0
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 2021 lagen in dieser Kategorie nur 7 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 6,2 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 4,5 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2015

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2015	6	1,4	3,4
2016	9	2,6	5,5
2017	8	2,4	4,5
2018	7	3,6	5,5
2019	4	2,6	2,9
2020	6	1,2	2,9
2021	7	6,2	4,5

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

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit 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 2021 lagen in dieser Kategorie 12 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 1,3 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 2,7 Mio. Euro vor. Grund für den hohen Geldumsatz im Jahr 2019 waren drei Verkäufe von Sonderimmobilien mit einem Geldumsatz von rd. 34,5 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 4,9 ha.

Umsatzentwicklung seit 2015

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2015	17	1,7	3,3
2016	7	7,1	5,7
2017	10	3,8	1,8
2018	14	13,1	25,0
2019	25	7,1	38,4
2020	30	3,4	5,2
2021	12	1,3	2,7

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

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

6.1 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

- Erstverkäufe
Unter Erstverkäufen werden erstmalige Veräußerungen von Eigentumswohnungen verstanden, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden (Bauvorhaben/Neubauten) und erstmals verkauft wurden.
- Weiterverkäufe
Dieser Teilbereich beinhaltet neben den Wiederverkäufen von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind.
- Umwandlungen
Dieser Teilmarkt enthält nur Kauffälle über Wohnungen, die nach einer Umwandlung von einer Mietwohnung zu einer Eigentumswohnung erstmals im Berichtszeitraum verkauft und somit dem Mietwohnungsmarkt entzogen wurden.

Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) lässt 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 im Gebäude bzw. Wohnanlage, 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 2016
Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Verträge	221	218	204	266	211	185
davon						
Erstverkäufe nach Neubau	62	43	20	39	34	14
Weiterverkäufe	159	171	180	223	177	171
Erstverkäufe nach Umwandlung	0	4	4	4	0	0
Geldumsatz in Mio. Euro	36,3	35,5	30,7	46,5	42,9	34,1
davon						
Erstverkäufe nach Neubau	17,7	13,2	6,6	12,5	11,3	5,1
Weiterverkäufe	18,6	20,8	23,8	33,0	31,6	29,0
Erstverkäufe nach Umwandlung	0	1,5	0,3	1,0	0,0	0,0

In die folgende Auswertung wurden ausschließlich geeignete Kauffälle einbezogen.

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

Ältere Gebäude, die saniert oder modernisiert wurden, sind 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 14 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 5,1 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 58,8 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 54,9 % ab. Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 5,0 % höher 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	222.100	77	1.540	2.200	2.540	40,3	172,3
2013	45	10,7	237.8/00	45	1.763	2.220	2.617	47,0	187,4
2014	53	14,7	277.400	53	2.100	2.560	3.550	43,1	207,9
2015	36	9,7	269.400	36	1.620	2.720	3.570	49,5	193,8
2016	62	17,7	285.500	62	2.160	2.860	4.180	52,5	149,8
2017	43	13,2	307.000	42	2.060	2.940	4.180	55,8	137,5
2018	20	6,6	330.000	20	2.760	3.210	3.540	55,8	145,3
2019	39	12,5	320.500	39	2.880	3.160	3.830	71,5	198,1
2020	34	11,3	330.300	34	2.590	3.430	3.950	57,0	136,0
2021	14	5,1	363.900	14	3.310	3.600	3.990	57,0	150,0

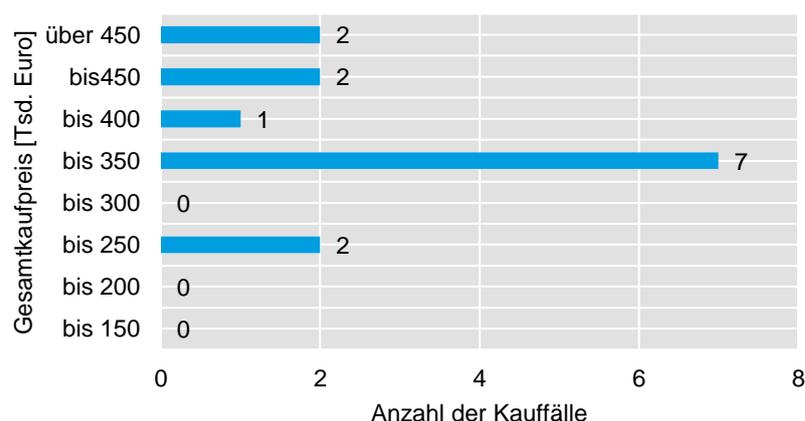
¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

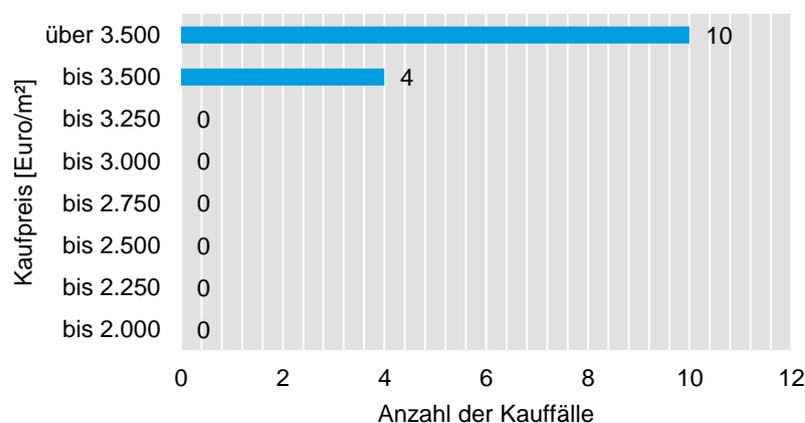
Kauffälle und Geldumsatz (Erstverkäufe) 2021 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro je m ² Wfl
01-Stadtmitte	-	-	-	-	-
02-West	4	1,3	318.900	81,0	3.690
03-Nord	-	-	-	-	-
04-Hiesfeld	10	3,8	381.900	98,4	3.560
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	14	5,1	363.900	93,4	3.600

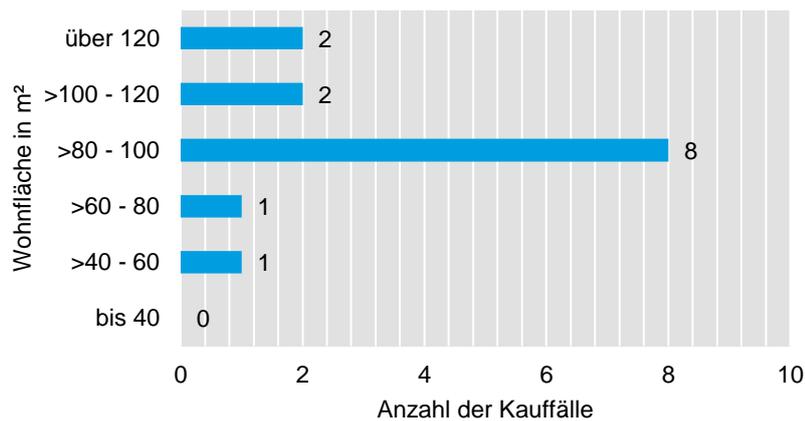
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



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 um Wohnungen, die ursprünglich als Mietwohnungen errichtet und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden.

Im Berichtsjahr 2021 lagen in dieser Kategorie keine Kauffälle vor.

Umsatzentwicklung seit 2014 Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2014	16	1,7
2015	2	0,2
2016	0	0,0
2017	4	1,5
2018	4	0,3
2019	4	1,0
2020	0	0,0
2021	0	0,0

Der Teilmarkt "Erstverkauf nach Umwandlung" spielt auf dem Wohnungsmarkt in Dinslaken keine nennenswerte Rolle. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine detaillierte Aussage zur Preisentwicklung nicht möglich. Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen derzeit keine Daten abgeleitet.

6.4 Weiterverkäufe

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

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 171 Kauffälle (2020: 177 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 29,0 Mio. Euro (2020: 31,6 Mio. Euro) abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 3,4 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 8,2 % ab. Weiterverkäufe wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 9,0 % 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	116.400	133	1.330 590 2.230		82,3 36,8 153,0	
2013	157	18,9	120.400	152	1.410 550 2.210		83,5 43,0 162,0	
2014	178	20,2	113.500	163	1.320 590 2.380		80,3 35,9 129,6	
2015	176	20,0	113.600	159	1.360 690 2.410		80,6 38,0 132,2	
2016	159	18,6	117.000	145	1.410 650 2.710		79,8 38,0 143,0	
2017	171	20,8	121.600	146	1.470 690 2.670		79,1 34,9 178,0	
2018	180	23,8	132.200	170	1.530 680 2.790		78,3 37,0 150,0	
2019	223	33,0	148.000	182	1.715 660 3.100		81,2 31,0 165,6	
2020	177	31,6	178.700	160	1.880 700 3.290		82,0 35,5 206,7	
2021	171	29,0	169.400	165	2.050 520 3.930		78,6 31,2 198,7	

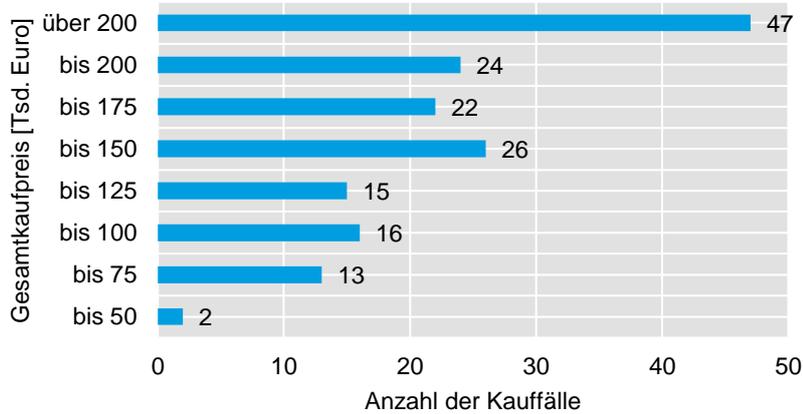
¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

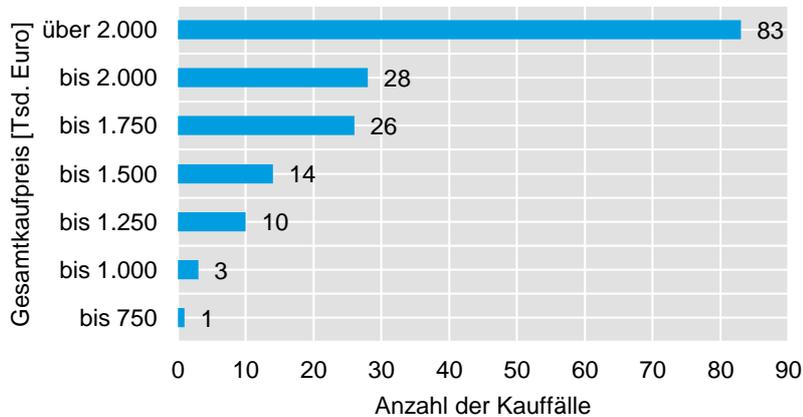
Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2021
 (mit bekannter Wohnfläche)
 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro je m ² Wfl
01-Stadtmitte	40	6,9	172.800	75,7	2.162
02-West	20	3,1	154.500	82,0	1.786
03-Nord	47	8,1	173.200	76,0	2.137
04-Hiesfeld	58	10,0	171.800	81,6	1.993
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	165	28,1	170.300	78,6	2.050

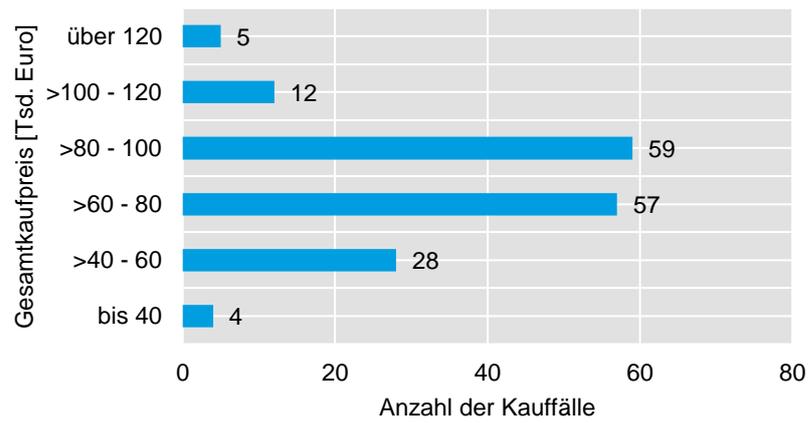
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



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 Indexreihen für Wohnungseigentum

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 1960 sind hierin nicht enthalten.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	N	Ø KP	Index
		[Euro je m ² Wfl]	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
2019	39	3.160	169,9
2020	34	3.430	184,4
2021	14	3.600	193,5

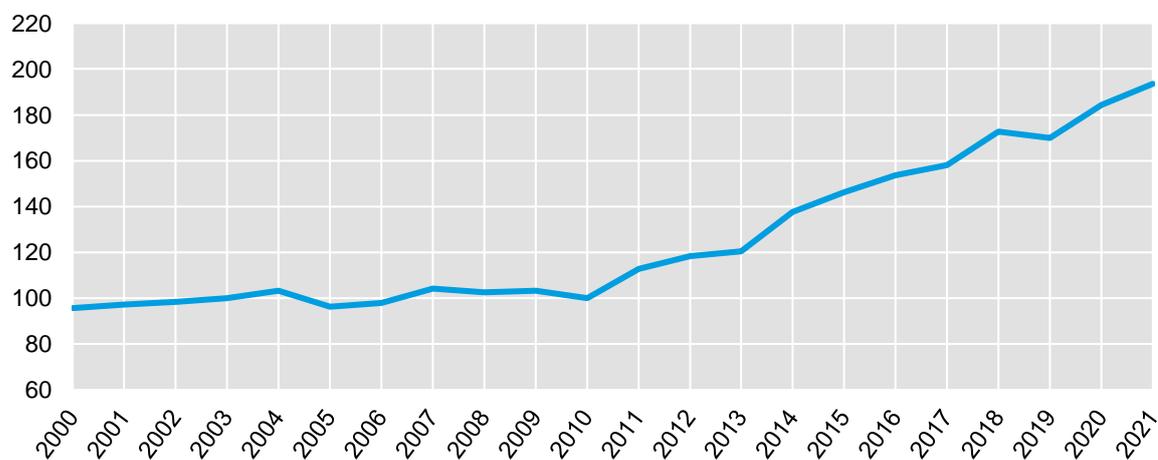
Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Weiterverkäufe

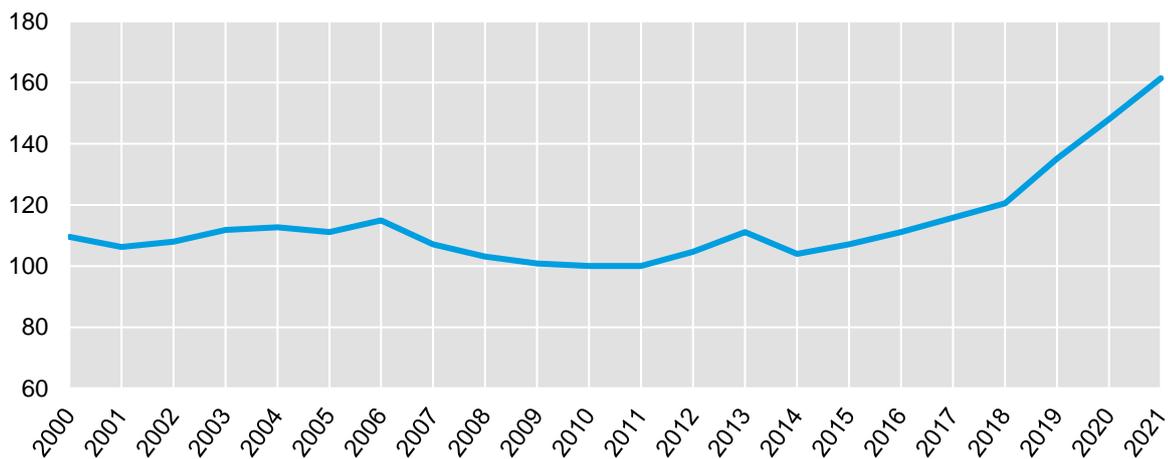
Jahr	N	Ø KP	Index
		[Euro je m ² Wfl]	2010 = 100
2000	129	1.390	109,4
2001	118	1.350	106,3
2002	99	1.370	107,9
2003	80	1.420	111,8
2004	97	1.430	112,6
2005	84	1.410	111,0
2006	64	1.460	115,0
2007	78	1.360	107,1
2008	78	1.310	103,1
2009	93	1.280	100,8
2010	135	1.270	100,0
2011	121	1.270	100,0
2012	133	1.330	104,7
2013	152	1.410	111,0
2014	163	1.320	103,9
2015	159	1.360	107,1
2016	145	1.410	111,0
2017	146	1.470	115,7
2018	170	1.530	120,5
2019	182	1.715	135,0
2020	160	1.880	148,0
2021	165	2.050	161,4

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.

6.4.2 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen abgerufen werden. Sie dienen dem Grundstücksmarktbericht zur weiteren Markttransparenz, insbesondere auf dem Wohnungseigentumsmarkt.

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken hat zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) beschlossen. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken lehnt sich an das von der AGVGA.NRW im Jahr 2021 herausgegebene „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ an und ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone.

Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden ein.

Die Datengrundlage setzte sich aus rd. 730 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2014 bis 2021 zusammen, die auf den Stichtag 01.01.2022 indiziert wurden.

Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss 14 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Stadtgebiet beschlossen

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassung aufgrund der Modelldefinition).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen (Richtwertnorm).

Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m²),
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen,
- beinhalten keine PKW-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage) und sonstige Nebengebäude,
- beinhalten kein Inventar,
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Wegerechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.) und
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der **Weiterkäufe von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau**.

Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern sowie in geringerem Umfang in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde, die nach 1950 errichtet wurden.

Die Immobilienrichtwerte sind **nicht** anwendbar auf

- Erstverkäufe (Neubauten),
- Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum,
- Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden,
- Senioren- / Altenwohnungen,
- Appartementwohnungen,
- Wohnungseigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte.

Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage, Balkon, Ausstattung / Gebäudestandard, Geschosslage und Vermietungssituation.

Merkmaledefinitionen

Die zur Auswertung herangezogenen wertbeeinflussenden Merkmale sind im Einzelnen:

Merkmale	Erläuterung
Wohnlage	Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau der Bodenrichtwertzonen (BRWZ).
Baujahr (Gebäudealter)	Als Baujahr ist, auch im Falle von modernisierten Objekten, das Ursprungsbaupjahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus anzuhalten.
Wohnfläche (m ²)	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohnungseigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze
Ausstattung / Gebäudestandard	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und ist entsprechend der Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln.
Geschosslage der Wohnung	Souterrain, Erdgeschoss, 1. und 2. OG, 3. und 4. OG, über 4. OG, Dachgeschoss
Balkon / Loggia / Terrasse	vorhanden bzw. nicht vorhanden; die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit einem Balkon gleichzusetzen
Mietsituation	Unterscheidung in unvermietet oder vermietet; selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet
Modernisierungsgrad	Es standen keine Informationen zum Modernisierungsgrad zur Verfügung.
Gebietsgliederung	Einstufung entsprechend der Siedlungsbezirke

Preisindex

Der Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Entwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwertes zu berücksichtigen.

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe).

Die ermittelten Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.07.2018 (Index = 100) bezogen. Abweichungen vom Stichtag des Richtwertes können auf der Basis des Preisindexes berücksichtigt werden.

Jahr	Index
01.01.2014	81,7
01.01.2015	86,2
01.01.2016	83,8
01.01.2017	92,2
01.01.2018	97,6
01.01.2019	103,3
01.01.2020	115,8
01.01.2021	122,9
01.01.2022	139,0

Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken dar; für die einzelnen Siedlungsbezirke sowie aufgrund andere Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert kann **ausschließlich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten** sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst werden (Einhaltung der Modellkonformität).

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Wertmerkmale, die nicht untersucht wurden und deshalb im Modell nicht definiert sind, können sachverständig ergänzt und durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Immobilienrichtwertes scheidet regelmäßig aus, wenn das Bewertungsobjekt erheblich von den Eigenschaften des Immobilienrichtwertes abweicht oder außerhalb der im Modell aufgeführten Merkmalbereiche liegt.

Bei erheblichen Abweichungen der Einflussgrößen von den Merkmalen des Normobjektes oder bei offensichtlich unplausiblen Ergebnissen kann es im Einzelfall erforderlich sein, zeitnahe Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Stützung des aus dem Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswerts heranzuziehen.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Wohnlage (Bodenrichtwertniveau)

Da sich der Immobilienrichtwert immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen. Die Einschätzung der Lage innerhalb der Richtwertzone erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichte für den Geschosswohnungsbau. Bei der Einteilung der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) in die Lagequalitäten „gut“, „mittel“ bzw. „einfach“ handelt es sich um eine durchschnittliche Einschätzung des Bodenrichtwertniveaus bezogen auf die jeweilige Immobilienrichtwertzone.

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	einfach	mittel	gut
mittel	0,98	1,00	1,02
gut	0,96	0,98	1,00

Baujahr

Das Alter eines Gebäudes bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Zu- oder Abschläge sind der Tabelle zu entnehmen. Auch wenn das Bewertungsobjekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1980	1970	1960
2000	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,91	0,84	0,80	0,77
1995	1,30	1,20	1,12	1,05	1,00	0,96	0,89	0,84	0,81
1990	1,36	1,26	1,17	1,10	1,05	1,00	0,93	0,88	0,85
1985	1,42	1,31	1,22	1,15	1,09	1,04	0,97	0,92	0,88
1980	1,47	1,35	1,26	1,19	1,13	1,08	1,00	0,95	0,91
1975		1,39	1,30	1,22	1,16	1,11	1,03	0,98	0,94
1970		1,43	1,33	1,25	1,19	1,14	1,06	1,00	0,96

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Modernisierungsgrad

Es standen **keine** Informationen zum Modernisierungsgrad zur Verfügung. Für Gebäude mit einem Alter bis 45 Jahre wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads der Wohnung und der Wohnanlage richtet sich nach Anlage 2 ImmoWertV. Bei Gebäuden mit einem Alter ab 45 Jahre ist der Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig zu ermitteln und der angegebene Immobilienrichtwert muss entsprechend dem Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig angepasst werden.

Wohnfläche (m²)

Die Wohnfläche richtet sich nach der Angabe im Aufteilungsplan und wird i.d.R. nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone, Loggien, Dachterrassen und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i.d.R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	40	60	70	80	90	100	110	120	150
70	0,93	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,04	1,03	0,99
75	0,92	0,97	0,99	1,01	1,02	1,03	1,03	1,03	0,99
80	0,91	0,96	0,98	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	0,98
85	0,91	0,96	0,98	0,99	1,01	1,01	1,01	1,01	0,97
90	0,90	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	0,97

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Anzahl Einheiten in der Anlage

Maßgeblich ist die Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohnungseigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze. Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen. Eine Wohnanlage hat eine Eigentümergemeinschaft entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten in der Anlage								
	3	4	6	8	10	12	16	20	30
8	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,93
10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94
12	1,08	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	0,98	0,97	0,95
14	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,01	0,99	0,98	0,96
16	1,10	1,08	1,06	1,04	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97
20	1,12	1,09	1,07	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,98
30	1,14	1,11	1,09	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Ausstattung / Gebäudestandard

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 sind die aufgeführten Ausstattungsmerkmale der Anlage 4 ImmoWertV maßgeblich. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Anlage nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben	stark gehoben
mittel	0,84	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24
gehoben	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,04	1,09

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude. Der Werteeinfluss einer Penthousewohnung bzw. einer Maisonette-Wohnung (mehrgeschossige Wohnungen) ist sachverständig zu schätzen.

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1. / 2. OG	3. / 4. OG	über 4. OG	DG
1. / 2. OG	0,94	1,03	1,00	0,98	0,94	1,00

Terrasse / Balkon / Loggia

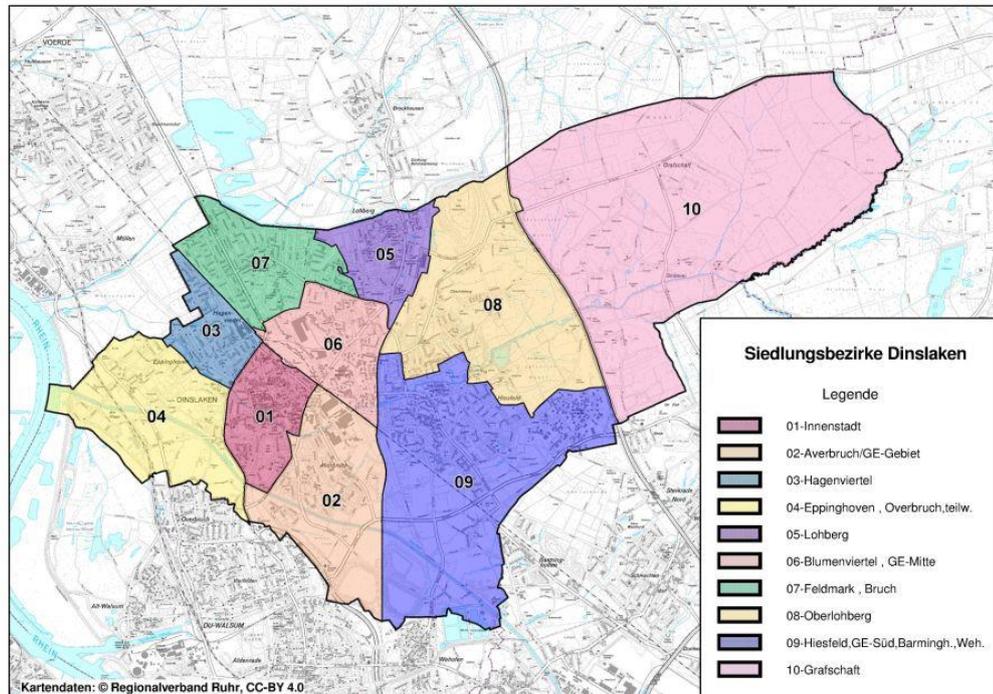
Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Die anteilige Grundfläche eines Balkons bzw. einer Terrasse wird bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt und führt somit zu einem höheren Immobilienwert. Der Einfluss eines Balkons, einer Loggia, Dachterrasse bzw. Terrasse ist von vielen Faktoren (z.B. der Größe, Form, Nutzbarkeit, Himmelsrichtung, Art etc.) abhängig. Der Werteeinfluss ist für jeden Einzelfall sachverständig einzuschätzen und entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	kein Balkon	Balkon
vorhanden	0,95	1,00

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,94

Gebietsgliederung



Die in der Stadt Dinslaken gebildeten Immobilienrichtwertzonen überschreiten nicht die Grenzen eines Gebietsgliederungsbereiches, so dass für die Immobilienrichtwerte keine Anpassungen für dieses Merkmal erforderlich sind. In diesen Fällen kann das Ergebnis des Immobilien-Preis-Kalkulators ohne eine weitere Anpassung bezogen auf die Gebietsgliederung verwendet werden.

Liegen Immobilienrichtwert und Wertermittlungsobjekt in unterschiedlichen Gebietsbereichen ist eine Anpassung mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen.

Gebietsgliederung	Koeffizient
[1] Innenstadt	1,00
[2] Averbruch	0,95
[3] Hagenviertel	0,95
[4] Eppinghoven	1,06
[6] Blumenviertel	0,97
[7] Feldmark, Bruch	0,99
[8] Oberlohberg	1,02
[9] Hiesfeld	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert	2.190 €/m²		
Wertermittlungsstichtag	01.01.2022	01.01.2022	
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Wertermittlungsstichtag	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1990	2000	1,10
Wohnfläche	80	90	1,01
Lage	mittel	gut	1,02
Wohneinheiten	14	8	1,03
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	1. / 2. Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,20
angepasster Immobilienrichtwert	2.190 €/m ²	x 1,20	2.628 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	90 m²	x 2.628 €/m²	rd. 237.000 €

Der ermittelte Vergleichswert einer Eigentumswohnung umfasst den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie dem Grund und Boden.

Anschließend ist der errechnete vorläufige Vergleichswert weiter zu modifizieren:

1. Anpassung aufgrund der Modelldefinition: Wertanteile für Garagen und / oder Stellplätze, besondere Einbauten sowie eines zusätzlichen Sondereigentums (z.B. zusätzlicher Hobbyraum oder Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, etc.) sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- und / oder Sondereigentum und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind wertmäßig ggf. noch durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im pdf-Format. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und / oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Bewertungsobjekts sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

The screenshot shows a web interface for property information. At the top, there's a title bar 'Detailinformationen' and a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. Below that are navigation links: 'Eigentumswohnungen', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. A calendar icon shows the year '2022'. To the right, there's a red arrow pointing to a menu icon, and icons for search, PDF, and share. Below this is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'. The main content area shows 'Immobilienrichtwert' with a green button displaying '1820 €/m² (Eigentumswohnungen)'. Below this is a section 'Lage und Wert' with a table of details:

Gemeinde	Dinslaken
Gemarkungsname	Dinslaken
Ortsteil	Hagenviertel
Name	Hagenviertel
Gebietsgliederung	[3] Hagenviertel
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	10104
Immobilienrichtwert	1820 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Eigentumswohnungen

6.4.3 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 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 (§§ 27 bis 34 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 in 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 oben).

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 wenige vermietete Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum), da die meisten Wohnungseigentümer ihre Wohnungen in Dinslaken selbst nutzen.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 102 Verkaufsfälle von unvermietetem (selbstgenutztes) Wohnungseigentum aus den Jahren 2020 und 2021 bzw. 81 Verkaufsfälle von vermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

selbstgenutztes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	63.500 Euro	bis 380.000 Euro
Wohnflächen	von	42,3 m ²	bis 119,6 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1967	bis 2018
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis 77 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis 30
vermietetes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	47.500 Euro	bis 330.000 Euro
Wohnflächen	von	41,8 m ²	bis 114,9 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1966	bis 2013
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis 74 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 bei denen die Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage 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 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für das gesamte Stadtgebiet beschlossen:

Liegenschaftszinssätze 2021 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
		2,30 % ± 0,7 %	2,20 % ± 0,8 %	2,25 % ± 0,7 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

Datenbasis	2020 - 2021	2020 - 2021	2020 - 2021	2020 - 2021
Anzahl der Fälle	102	15	58	29
Restnutzungsdauer (RND)	53,7 Jahre ± 15,1 Jahre	34,5 Jahre ± 3,7 Jahre	51,8 Jahre ± 6,1 Jahre	67,3 Jahre ± 5,3 Jahre
Wohnfläche	80,2 m ² ± 15,1 m ²	75,0 m ² ± 19,4 m ²	79,9 ± 14,8 m ²	83,4 m ² ± 12,8 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.221 Euro/m ² ± 532 Euro/m ²	1.602 Euro/m ² ± 362 Euro/m ²	2.151 Euro/m ² ± 408 Euro/m ²	2.680 Euro/m ² ± 426 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	25,4-fache ± 4,6-fache	20,7-fache ± 3,7-fache	25,4-fache ± 4,2-fache	27,7-fache ± 3,8-fache
Nettokaltmiete	7,23 Euro/m ² ± 0,74 Euro/m ²	6,41 Euro/m ² ± 0,51 Euro/m ²	7,03 Euro/m ² ± 0,40 Euro/m ²	8,06 Euro/m ² ± 0,59 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	20,9 % ± 2,2 %	23,9 % ± 1,3 %	21,3 % ± 1,4 %	18,7 % ± 1,3 %
Anzahl WE in Wohnanlage	11 WE ± 6 WE	14 WE ± 8 WE	10 WE ± 6 WE	10 WE ± 4 WE

Liegenschaftszinssätze 2021 für vermietetes Wohnungseigentum
(4 bis 30 WE; 40 – 120 m² Wfl)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	RND ≥ 25 u. ≤ 78 Jahre	RND ≥ 25 u. < 40 Jahre	RND ≥ 40 u. < 60 Jahre	RND ≥ 60 u. ≤ 78 Jahre
		2,80 % ± 1,0 %	2,30 % ± 1,1 %	2,90 % ± 1,1 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

Datenbasis	2019 – 2021	2019 – 2021	2019 – 2021	2019 – 2021
Anzahl der Fälle	81	15	51	15
Restnutzungsdauer (RND)	50,6 Jahre ± 11,2 Jahre	32,3 Jahre ± 3,8 Jahre	52,2 Jahre ± 6,1 Jahre	63,6 Jahre ± 4,1 Jahre
Wohnfläche	73,6 m ² ± 15,5 m ²	73,8 m ² ± 14,2 m ²	72,1 m ² ± 14,9 m ²	78,8 m ² ± 18,5 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.871 Euro/m ² ± 493 Euro/m ²	1.421 Euro/m ² ± 405 Euro/m ²	1.883 Euro/m ² ± 437 Euro/m ²	2.283 Euro/m ² ± 379 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	22,3-fache ± 4,9-fache	19,7-fache ± 4,2-fache	22,3-fache ± 5,0-fache	25,0-fache ± 4,0-fache
Nettokalnmiete	6,93 Euro/m ² ± 0,67 Euro/m ²	5,97 Euro/m ² ± 0,54 Euro/m ²	7,02 Euro/m ² ± 0,39 Euro/m ²	7,63 Euro/m ² ± 0,48 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,3 % ± 2,4 %	25,3 % ± 2,6 %	22,1 % ± 1,5 %	19,9 % ± 1,1 %
Anzahl WE in Wohnanlage	11 WE ± 6 WE	13 WE ± 6 WE	11 WE ± 7 WE	8 WE ± 5 WE

Es gelten folgende Trends für vermietetes Wohnungseigentum:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Jahresrohertrag, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Nettokalnmiete, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Kaufpreis pro m² Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je individueller die Raumaufteilung, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Zwei- und Dreifamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 21 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern bzw. 31 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern aus den Jahren 2019 bis 2021 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

Wohnungseigentum (Zweifamilienhäuser)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	140.000 Euro	bis 390.000 Euro
Wohnflächen	von	74,9 m ²	bis 137,3 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1981	bis 1998
Restnutzungsdauer	von	40 Jahre	bis 59 Jahre
Wohnungseigentum (Dreifamilienhäuser)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	76.300 Euro	bis 300.000 Euro
Wohnflächen	von	52,7 m ²	bis 159,3 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1974	bis 2013
Restnutzungsdauer	von	35 Jahre	bis 73 Jahre

Liegenschaftszinssätze 2021 für Wohnungseigentum
(in Zwei- und Dreifamilienhäuser)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhäuser
		2,25 % ± 0,7 %
Datenbasis	2019 bis 2021	2019 bis 2021
Anzahl der Fälle	21	31
Restnutzungsdauer (RND)	51,0 Jahre ± 5,0 Jahre	51,6 Jahre ± 9,3 Jahre
Wohnfläche	103,6 m ² ± 14,0 m ²	85,5 m ² ± 23,1 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.125 Euro/m ² ± 410 Euro/m ²	2.044 Euro/m ² ± 458 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	25,9-fache ± 4,0-fache	24,9-fache ± 4,5-fache
Nettokaltmiete	6,78 Euro/m ² ± 0,47 Euro/m ²	6,79 Euro/m ² ± 0,65 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	20,6 % ± 1,5 %	21,9 % ± 2,1 %

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

6.4.4 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 ergeben 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	102	25,4	4,6
4 bis 30 WE vermietet	81	22,3	4,9
Zweifamilienhäuser	21	25,9	4,0
Dreifamilienhäuser	31	24,9	4,5

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

6.5 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (hierzu zählen z.B. Büros, Ladenlokale, Lagerräume usw.) sowie Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden nur 14 Kauffälle (Vorjahr: 20) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 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 treffen 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

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2018 bis 2021 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (inkl. Bodenwertanteil) gezahlt worden.

2018 bis 2021	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
Neubau	18.500,-- Euro	16.500,-- Euro	5.900,-- Euro
Preisspanne von - bis	14.500,-- bis 20.000,-- Euro	10.000,-- bis 22.500,-- Euro	3.500,-- bis 8.000,-- Euro
Wiederverkäufe	7.000,-- Euro	13.000,-- Euro	3.000,-- Euro
Preisspanne von - bis	3.000,-- bis 12.500,-- Euro	5.000,-- bis 20.000,-- Euro	2.000,-- bis 4.000,-- Euro

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Das Instrument des Erbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbauberechtigten 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 Erbbauzinssatz. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbaurechtsnehmern gezahlt.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle in der Kategorie für den individuellen Wohnungsbau registriert.

Im Berichtsjahr wurde 4 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 1,2 ha registriert.

7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

Grundsätzlich ist bei der Verkehrswertermittlung eines Erbaurechts zu unterscheiden zwischen dem Verkehrswert des mit einem Erbaurecht belasteten Grundstücks und dem Verkehrswert des Erbaurechts. Beides sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann gemäß den §§ 48 bis 52 ImmoWertV im Vergleichsverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Liegen keine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen vor, kann die Ermittlung des Erbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode (§ 50 ImmoWertV) ermittelt werden. Die Ermittlung des Werts des Erbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Der Bodenwertanteil des Erbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbaurechtsvertrags zu kapitalisieren. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbaurechts. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbaurechts dar. Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Mangels geeigneter Kaufpreise von Erbbaugrundstücke, d.h. Veräußerungen von erbbaurecht-belasteten Grundstücke zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigte, konnten für die Stadt Dinslaken bislang keine Erbbaurechtsfaktoren bzw. Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaugrundstücke abgeleitet werden.

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr nur 12 Kauffälle (Vorjahr: 5) mit einem Geldumsatz von 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) registriert.

Liegen keine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen vor, kann die Ermittlung des Erbbaugrundstücks im Rahmen der finanzmathematischen Methode (§ 52 ImmoWertV) ermittelt werden.

Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichsobjekte aus.

Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt. Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird gemäß § 52 ImmoWertV ermittelt durch Bildung der Summe aus:

- dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
- dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Erbbaugrundstücksfaktor anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Mangels geeigneter Kaufpreise von Erbbaurechtsgrundstücken, konnten für die Stadt Dinslaken bislang keine Erbbaugrundstücksfaktoren für die finanzmathematische Methode abgeleitet werden.

Alternativlösung:

In der Regel kann der Verkehrswert von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbau (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) 1,356

Marktangepasster Sachwert: 240.000,-- Euro x 1,356 = 325.440,-- Euro

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

Marktangepasster Gebäudewert: 265.440,-- 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. 1,30 %

(Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften; siehe Kapitel 5.1.7)

Angemessene Bodenwertverzinsung: 60.000,-- Euro x 1,30 % = 780,-- Euro

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: - 454,-- Euro

Differenz: 326,-- Euro

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 1,30 % 31,04

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 326,-- Euro x 31,04 = 10.119,-- Euro

Marktangepasster Wert: (265.440,-- Euro + 10.119,-- Euro) 275.159,-- Euro

Wert des Erbbaurechts: rd. 275.200,-- 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). § 21 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft 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 § 21 Abs. 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 abzuleiten“. Für Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden, ist der Ertragswert im Allgemeinen der maßgebliche Wert. 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. Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) hat daraufhin zur einheitlichen Handhabung 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 Gutachterausschüsse 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 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 Einfamilienhäusern i.d.R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV</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>
Rohrertrag	<p>Rohrertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV</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 Mietwerte der mittleren Lageklasse (mittlere Wohnlage) des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Dinslaken unter Berücksichtigung von Baujahr, Wohnlage und Wohnungsgröße zugrunde gelegt. 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 2022 aufgelistet dargestellt.</p> <p>Unter der Internetadresse http://www.gars.nrw/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>Abweichend vom Mietspiegel hat der Gutachterausschuss folgende weitere Differenzierungen vorgenommen:</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 § 32 ImmoWertV</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 (2015 = 100) angepasst.</p>												
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)												
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 Anlage 2 ImmoWertV												

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

Die in den Kapiteln 5.1.7 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser, 5.2.1 für Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und reinen Gewerbegrundstücken und 6.4.3 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 geringer modernisierte Gebäude; der Erwerb eines modernisierten Gebäudes führt zu einem geringeren Risiko für den Erwerber und somit bei erhöhter modifizierter Restnutzungsdauer zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz

Bei Abweichungen von dem Modell (z.B. umfangreiche Modernisierung, schlechte Lage, Leerstand usw.) können die in den Kapitel 5.1.7, 5.2.1 und 6.4.3 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.

Fortschreibung der Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021**Verbraucherpreisindex für Deutschland 2015 = 100**

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1
Oktober 2020	105,9
Oktober 2021	110,7

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für diesen Grundstücksmarktbericht folgende Bewirtschaftungskosten nach dem AGVGA-Modell verwendet.

Wohnnutzung nach AGVGA-Modell**Verwaltungskosten in Euro**

Beschreibung	2020	2021	2022
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	299	298	312
jährlich je Eigentumswohnung	358	357	373
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	39	39	41

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2020	2021	2022
Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,7	11,7	12,2
Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz	88,5	88,3	92,0
Euro jährlich je Garage	69,3	69,2	je Garage o. ähnlichem
Euro jährlich je Carport	42,7	42,6	Einstellplatz einschl. der
Euro jährlich je Stellplatz	26,7	26,6	Kosten für Schönheitsreparaturen

Hinweis: Die Fortschreibung erfolgt stets ausgehend von den festgelegten Basiswerten für das Jahr 2002 mit den entsprechenden Rundungsvorgaben (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV vom 14.07.2021). Würde man einfach vom gerundeten Vorjahreswert ausgehen, so setzt sich der Rundungsfehler fort und führt zu Abweichungen (je nachdem, wie man rechnet)!

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Anmerkungen: 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.

Bewirtschaftungskosten (Gewerbliche Nutzung) nach AGVGA-Modell**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 als %-Satz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung

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 §§ 35 bis 39 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.

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 § 39 ImmoWertV 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.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Modellansatz der Berechnungsgrößen

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	<p>§§ 9 Abs. 2 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 Kaufpreisannteilen 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 et cetera. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 2 ImmoWertV und Anlage 4 ImmoWertV
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	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)	1,0 (keine Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße)
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<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	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW beschrieben.
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude (Basis 2010 = 100), veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“

	<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)	§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 80 Jahre gemäß ImmoWertV Garagen: 60 Jahre ± 10 Jahre; bei Einfamilienhäusern i.d.R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt
Restnutzungsdauer (RND)	§ 4 Absatz 3 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV (Alterswertminderungsfaktor) linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	§ 37 ImmoWertV 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)	§ 36 Absatz 2 ImmoWertV Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach 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 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 § 41 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 Dachge-

	schoss 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 nicht in die BGF eingerechnet
Nebengebäude	nach Zeitwert der Nebengebäude

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Ermittlung des Modernisierungsgrades anhand der nachfolgenden Tabelle:

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

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der vorgenannten Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad (Anlage 2 ImmoWertV)

0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Aus der ermittelte Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch die Kernsanierung wird das Gebäude in einem Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch Abschlag zu berücksichtigen (Anlage 2 ImmoWertV).

9 Mieten

Mietspiegel 2022/2023 für die Stadt Dinslaken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 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 2022) 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 2022/2023 kann aber auch auf der Homepage der Stadt Dinslaken unter der Adresse <http://www.dinslaken.de> eingesehen werden und als Datei heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.06.2022)

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
	öbuv Sachverständiger Herbert Fahnenbruck	seit 2004
	Dipl.-Ing. Dirk Bruhn	seit 2007
	Dipl.-Ing. Joachim Eberl	seit 2015
	Dipl.-Ing. Torsten Faulenbach	seit 2015
	Roland Schmette	seit 2015
	Immobilienfachverständige Dörthe Spitzer	seit 2021
	Immobilienmaklerin Brigitte Steinhoff	seit 2021
ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde	Steueramtsrätin Uta Jasper-Repking	seit 2017
	Regierungsbeschäftigter Udo Berning (Stellvertreter)	seit 2020

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:	https://www.gars.nrw/dinslaken 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 c/o Bezirksregierung Köln Muffendorfer Straße 19-21 53177 Bonn Tel.: 0221/147 3321 Fax: 0221/147 4874 oga@brk.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	https://www.gars.nrw/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*	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gesamtbevölkerung	70.907	70.677	70.697	70.459	70.222	69.159
davon weiblich	36.326	36.270	36.293	36.165	36.060	35.492
davon männlich	34.581	34.407	34.404	34.294	34.162	33.667
Altersgruppe*						
0 - 5 Jahre	3.270	3.346	3.429	3.444	3.500	3.550
6 - 15 Jahre	5.665	5.602	5.586	5.646	5.692	5.691
16 - 18 Jahre	1.993	1.932	1.916	1.798	1.773	1.755
19 - 24 Jahre	4.554	4.222	4.112	4.085	3.992	3.866
25 - 64 Jahre	39.793	39.503	39.257	38.831	38.448	37.464
65 Jahre und älter	15.632	16.072	16.397	16.655	16.817	16.833
Ausländer*						
Gesamtzahl	6.744	6.681	6.810	6.970	7.083	7.158
davon weiblich	3.202	3.256	3.329	3.420	3.486	3.651
davon männlich	3.542	3.425	3.481	3.550	3.597	3.507
Religion*						
Evangelisch	21.171	20.869	20.581	20.109	19.601	18.805
Katholisch	22.555	22.318	22.003	21.606	21.154	20.345
Sonstige	27.181	27.490	28.113	28.744	29.467	30.009

* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.2021)

11.2 Verwaltungsgebühren

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 390); geändert durch Verordnung vom 15. September 2021 (GV. NRW. S. 1102) und dem enthaltenen Kostentarif (VermWertKostT) festgelegt.

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1

Grundaufwand

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis einschließlich 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.

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als

Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

[...]

5.1.4 Mehrausfertigungen

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro

Zusätzlich zur Gebühr wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

5.2 Besondere Bodenrichtwerte

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Feststellung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren
Gebühr: keine

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 140 Euro Bearbeitungspauschale plus 100 Euro für den 1. Bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,
- b) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7,
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen
Gebühr: keine.

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitaufwand des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechenden ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im Juni 2022

gez. Beith
Stellvertretender Vorsitzender

Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

www.boris.nrw.de

