



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Dinslaken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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 50 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 © 2023

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die 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.

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

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 2023, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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	28
3.4 Wohnungseigentum	32
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	34
4 Unbebaute Grundstücke	36
4.1 Individueller Wohnungsbau	36
4.2 Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Flächen	38
4.3 Gewerbliche Bauflächen	40
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	42
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	42
4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	44
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	45
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	47
4.6.1 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) und für bebaute Außenbereichsgrundstücke (§ 35 BauGB)	47
4.6.2 Hausgartenflächen	48
4.6.3 Garagen- und Stellplatzgrundstücke	48
4.6.4 Grundstücksart	49
4.6.5 Weitere Flächen	49
4.7 Bodenrichtwerte	50
4.7.1 Definition	50
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	61
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	63
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	64
4.7.5 Indexreihen	70
5 Bebaute Grundstücke	76
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	77
5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)	81
5.1.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)	82
5.1.3 Durchschnittspreise (Altbauten)	88
5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	91
5.1.5 Indexreihen	91
5.1.6 Sachwertfaktoren	92
5.1.7 Liegenschaftszinssätze	103
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	112
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	112

5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	116
5.2.3	Indexreihen	117
5.2.4	Durchschnittspreise	117
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	118
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	118
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	118
5.3.3	Indexreihen	118
5.3.4	Durchschnittspreise	118
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	119
6	Wohnungs- und Teileigentum	120
6.1	Wohnungseigentum	120
6.2	Erstverkäufe nach Neubau	122
6.3	Erstverkäufe nach Umwandlung	124
6.4	Weiterverkäufe	124
6.4.1	Durchschnittspreise	128
6.4.2	Indexreihen für Wohnungseigentum	132
6.4.3	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	135
6.4.4	Liegenschaftszinssätze	150
6.4.5	Rohertragsfaktoren	154
6.5	Teileigentum	156
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	157
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	157
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	157
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	158
8	Modellbeschreibungen	160
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	160
8.2	Bewirtschaftungskosten	163
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	166
9	Mieten	176
10	Kontakte und Adressen	177
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	177
10.2	Kontakt	177
10.3	Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse	178
10.4	Weitergehende Informationen und Internetverweise	178
11	Anlagen	180
11.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	180
11.2	Verwaltungsgebühren	181

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 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.

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 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:

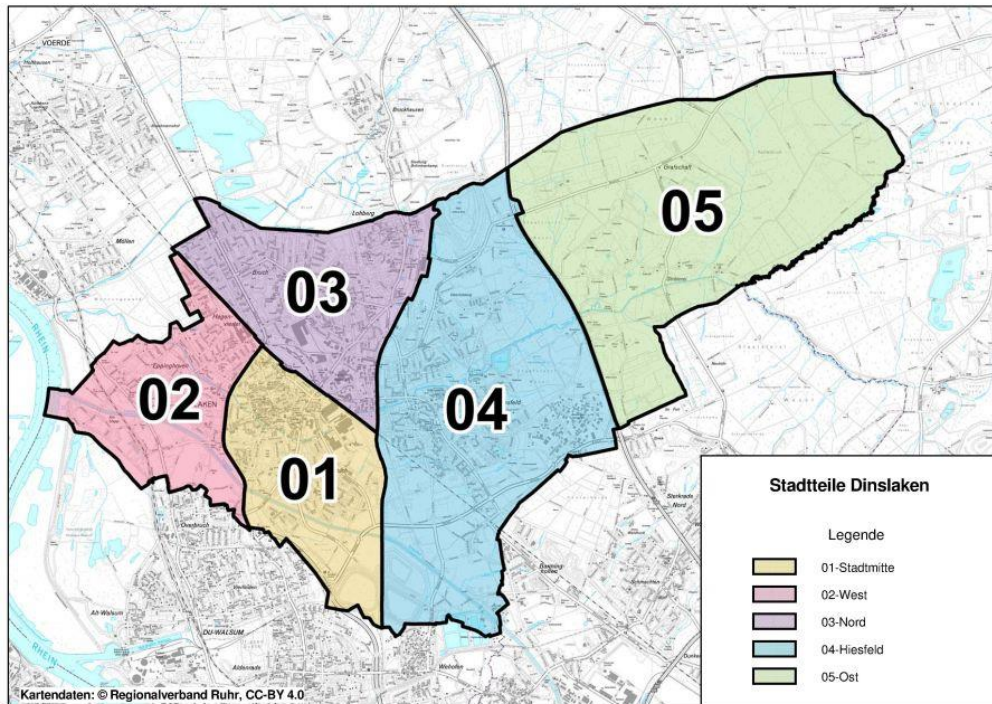
- die Einrichtung und der technische Betrieb der lokalen Datenbanken,
- die Arbeiten zur Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses inklusive der Erstattung von Stellungnahmen nach dem Zehnten Buch 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.

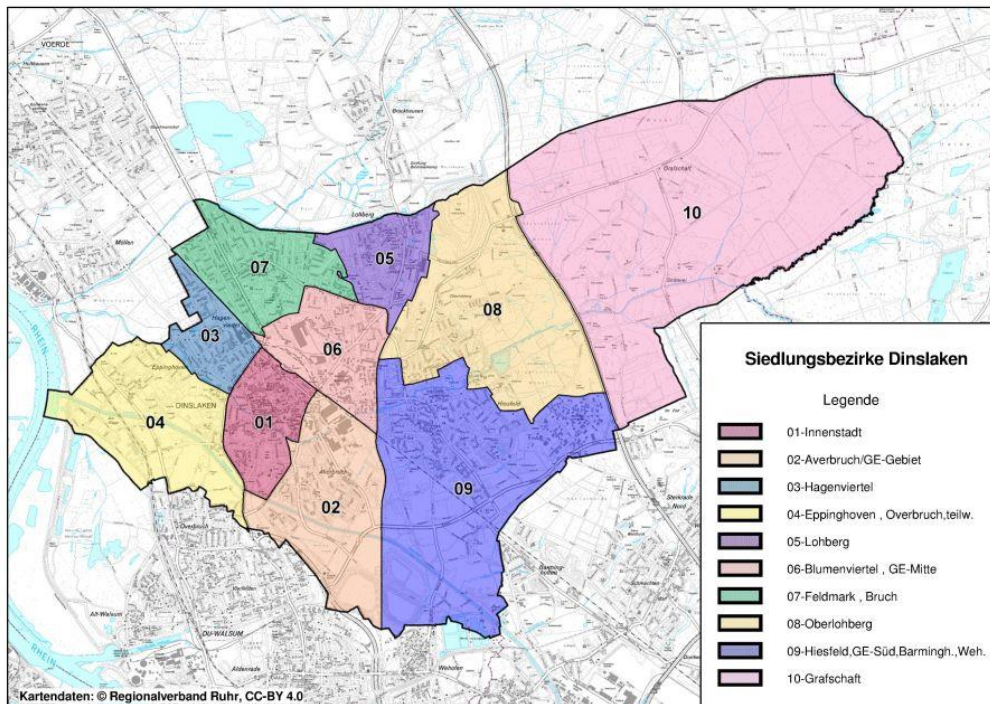
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

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

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 legt der Gutachterausschuss wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in der Stadt Dinslaken im Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 vor. 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.

Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücks- und Immobilienmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Sachverständigen, bei Banken, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist. Er wendet sich aber auch an alle übrigen Interessenten, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden.

Grundstücksmarkt 2022

Der Ende Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg und die seit 2020 anhaltende Corona-Pandemie hatten in 2022 erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und somit auch auf Deutschland. So stieg die Inflation durch explodierende Energiepreise, unterbrochene Lieferketten, Materialknappheit, steigende Lebenshaltungskosten und erhöhtes Flüchtlingsaufkommen innerhalb kurzer Zeit stark auf über 10 % an. Die Europäische Zentralbank hebt erstmals seit 11 Jahren den Leitzins aufgrund der hohen Inflation mehrfach stark an. Die durch die hohe Inflation ausgelösten Leitzinserhöhungen ließen die Wohnungsbaukredite in wenigen Monaten von 1,2 % im Januar 2022 auf 3,5 % im November 2022 steigen. Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg von Ende 2021 bis Ende 2022 um rd. 17 %.

Diese Entwicklung hat auch den Grundstücksmarkt in der Stadt Dinslaken beeinflusst. Aufgrund der stark steigenden Baukosten i. V. mit erhöhten Energiekosten für die Herstellung von Baustoffen mit Lieferengpässen trat eine allgemeine Marktverunsicherung bei zusätzlichem Anstieg der Bauzinsen ein. Geplante Bauvorhaben haben sich deutlich verteuert, womit vereinzelte Rückabwicklungen von Bauvorhaben vorkommen wurden. Ebenso wurden ursprüngliche Planungen von Neubauprojekten zurückgestellt bzw. aufgrund der kaum noch zu kalkulierenden Kosten im Jahr 2022 so gut wie nicht mehr realisiert.

Der Grundstücksmarkt verändert sich 2022 schneller als in den Vorjahren. In der Vergangenheit konnten Preisentwicklungen vor allem durch Entwicklungstendenzen über mehrere Jahre nachgewiesen werden. Sprünge im laufenden Jahr wirken sich nur sehr geringfügig auf die Gesamtheit der Kauffälle aus.

Insgesamt waren im Jahr 2022, ausgelöst durch die sich im Laufe des Jahres ständig ändernden Rahmenbedingungen, auch Änderungen im Kaufverhalten zu registrieren. Die ersten beiden Quartale wiesen noch weiter stark ansteigende Immobilienpreise auf. In der zweiten Jahreshälfte fielen die Immobilienpreise zunehmend, sodass zum Jahresende in etwa das Preisniveau des Vorjahres erreicht wurde. Hinsichtlich des Jahresmittels war insgesamt dennoch eine gedämpfte allgemeine Preissteigerung zu verzeichnen.

Auf Grund der Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht 2023 und der jeweils zu Grunde liegenden Daten ist davon auszugehen, dass sich die positive Entwicklung der Vorjahre nicht weiter fortsetzt. Um den daher zu erwartenden Veränderungen des Immobilienmarktes sachgerecht zu berücksichtigen ist davon auszugehen, dass eine Anwendung des § 7 Abs. 2 ImmoWertV „Berücksichtigung der Abweichungen zwischen den Marktverhältnissen zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag und den Wertverhältnissen zum Stichtag des Grundstücksmarktberichtes (01.01.2023)“ angemessen ist.

Die Lage auf dem Dinslakener Grundstücksmarkt im Jahre 2022 stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Verträge, Umsatz

Die Zahl der registrierten Verträge (Anzahl der Kauffälle) ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10,4 % von 531 Kauffälle auf 476 Kauffälle gesunken und erreicht somit das niedrigste Niveau seit 2007. Die Anzahl der Kauffälle ist bei den „unbebauten Grundstücken“ um rd. 11,5 %, den „bebauten Grundstücken“ um rd. 13,4 % und beim „Wohnungs- und Teileigentum“ um rd. 6,3 % gesunken.

Im Geschäftsjahr ist der Geldumsatz um rd. 0,4 % (rd. 0,6 Mio. Euro) von 167,9 Mio. Euro im Vorjahr auf rd. 168,5 Mio. Euro gestiegen. Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 117,7 Mio. Euro (rd. 69,9 % des Geldumsatzes). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,8 % von 118,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 117,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 18,0 % von 11,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 9,6 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,9 % von 37,5 Mio. Euro auf 41,2 Mio. Euro gestiegen.

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). Der Markt für unbebaute Grundstücke geht immer weiter zurück. Im Bereich der gewerblichen Grundstücke sind in den letzten Jahren keine größeren Neubauflächen bereitgestellt worden. Das Angebot erstreckt sich daher auf Gewerbeflächen im Bestand. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist nur eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen vorhanden.

Insgesamt ging die Anzahl der Kauffälle der unbebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr um rd. 11,5 % zurück und bedeutet gleichzeitig den tiefsten Stand für Dinslaken seit 2007.

Bodenrichtwerte konstant

Anhand der geringen Kauffälle der freien Baugrundstücke im Wohnbaulandbereich konnte der Gutachterausschuss diesmal keine allgemeine Preisentwicklung feststellen, die Bodenrichtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Zwar war, wie auch schon in den letzten Jahren zuvor, festzustellen, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnungen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine gute Wohn- und Lebensqualität aufweisen. Ansonsten war das Preisverhalten bei den unbebauten Grundstücken inhomogen, falls es überhaupt einmal zu einem Verkauf angesichts des knappen Angebots kam.

Der Gutachterausschuss bestätigte die Bodenrichtwerte aus dem letzten Berichtsjahr und beschloss diese mit Ausnahme des Bodenrichtwertes für forstwirtschaftliche Flächen ohne Veränderung in seiner letzten Sitzung zum Stichtag 01.01.2023. Die Bodenrichtwerte wurden durch die wenigen registrierten und qualifizierten Kaufverträge im Jahr 2022 bestätigt.

Für forstwirtschaftliche Flächen wurde ein Bodenrichtwert für das gesamte Stadtgebiet zum Stichtag 01.01.2023 zu 1,20 Euro/m² Grundstücksfläche ohne Aufwuchs (Vorjahr 1,10 Euro/m² Grundstücksfläche) beschlossen.

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 kann. Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind auch im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2022 mit 218 Kauffällen ein Geldumsatz von 114,4 Mio. Euro erreicht. Insgesamt ging die Anzahl der Kauffälle der bebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr um rd. 17,7 % (- 29 Kauffälle) zurück und bedeutet gleichzeitig den tiefsten Stand für Dinslaken seit 2007. Gegenüber dem Vorjahr wurden 1,7 Mio. Euro mehr umgesetzt, das entspricht einen Anstieg um rd. 1,5 %. Von den insgesamt 218 Kauffällen entfielen 170 (rd. 78,0 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 68,3 Mio. Euro (rd. 59,7 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 34 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 38,1 Mio. Euro, 2 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 1,4 Mio. Euro und 12 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 6,6 Mio. Euro veräußert.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 170 Kauffällen entfielen 154 Kauffälle auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 58,2 Mio. Euro und 16 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 10,1 Mio. Euro auf die Neubauten.

Der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Altbau) liegt bei einem Mittelwert von rd. 3.450 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1980) und ist gegenüber dem Jahr 2021 (durchschnittlicher Preis rd. 3.130 Euro/m² Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1976) um rd. 10,1 % gestiegen. Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Altbauten) liegt der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) bei rd. 3.140 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1984). Hier war gegenüber dem Vorjahr (rd. 3.060 Euro/m² Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1985) ein Preisanstieg von rd. 2,6 % zu verzeichnen. Für ein Reihen- und Reihenmittelhaus (Altbauten) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) von rd. 3.150 Euro/m² Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1982) gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 2.380 Euro/m²; durchschnittliches Baujahr 1983) um rd. 32,4 % gestiegen.

Von den Neubauten (Baukörperobjekte) entfielen 14 Kauffälle auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ mit einem Geldumsatz von 8,7 Mio. Euro. Im Vorjahr waren es 13 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 5,8 Mio. Euro. Die Käufer zahlten in 2022 einen Durchschnittspreis von 622.300 Euro bzw. 4.550 Euro/m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 355 m² und die durchschnittliche Wohnfläche 137 m².

Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 wechselten mit 182 Kauffälle im Bereich des Wohnungseigentums rd. 1,6 % weniger Objekte den Eigentümer als im Vorjahr (185 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit 38,9 Mio. Euro um rd. 14,1 % (Vorjahr 34,1 Mio. Euro) gestiegen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden mit nur 6 Kauffälle rd. 57,1 % weniger Eigentumswohnungen als im Vorjahr (14 Kauffälle) veräußert. Der Geldumsatz ist hier mit 4,3 Mio. Euro um rd. 15,7 % (Vorjahr 5,1 Mio. Euro) gefallen. Die gehandelten Neubauwohnungen haben eine stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung) und liegen alle in einer Wohnanlage.

167 Kauffälle entfallen auf die Weiterverkäufe. Das sind 4 Kauffälle (rd. 2,3 %) weniger als im Vorjahr (171 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 32,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (rd. 29,0 Mio. Euro)

um rd. 11,7 % gestiegen. Der Durchschnittswert (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) liegt mit rd. 2.210 Euro/m² Wohnfläche um rd. 7,8 % über dem Vorjahreswert von 2.050 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. 490 Euro/m² Wohnfläche und rd. 4.030 Euro/m² Wohnfläche gezahlt.

Immobilienrichtwerte angepasst

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) neu abgeleitet und die Veränderungen entsprechend angepasst. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat 18 Immobilienrichtwerte (Vorjahr 14) für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Stadtgebiet aus Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2022 (rd. 810 Verkäufen) lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und beschlossen.

Diese Immobilienrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind auch im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

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 Bezugsgröße (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 2022 wurden Grundstückskaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, die zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022 notariell abgeschlossen und bis zum 3. Januar 2023 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 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 531 Urkunden von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 476 (einschließlich derer mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen). 2022 waren 66 Kauffälle (2021: 80 Kauffälle) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2022 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 476 Kauffällen einen Geldumsatz von 168,5 Mio. Euro und einen Flächenumsatz von 28,5 ha erreicht.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

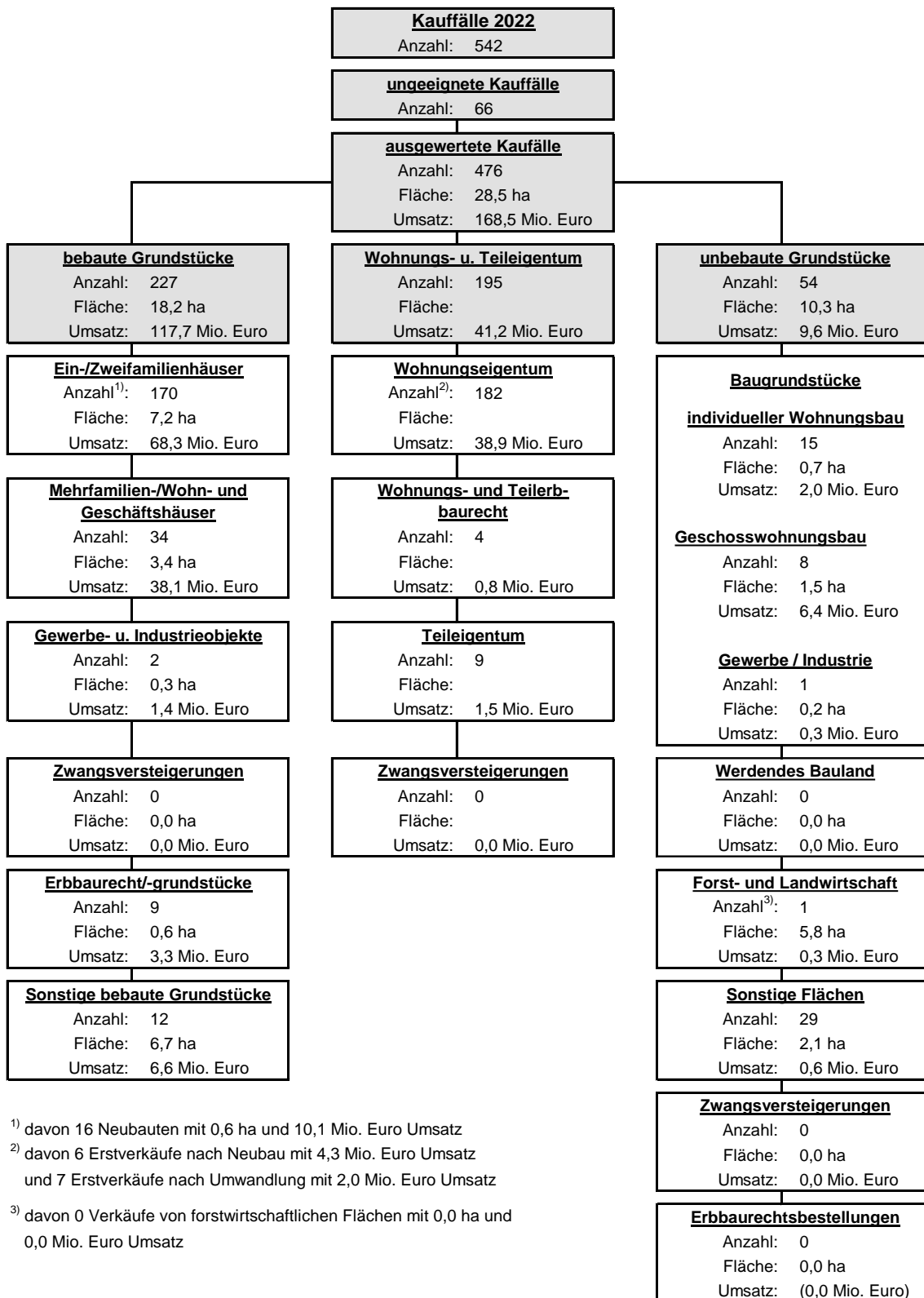
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

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 2022 auf die Grundstücksteilmärkte
 Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz



¹⁾ davon 16 Neubauten mit 0,6 ha und 10,1 Mio. Euro Umsatz

²⁾ davon 6 Erstverkäufe nach Neubau mit 4,3 Mio. Euro Umsatz und 7 Erstverkäufe nach Umwandlung mit 2,0 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

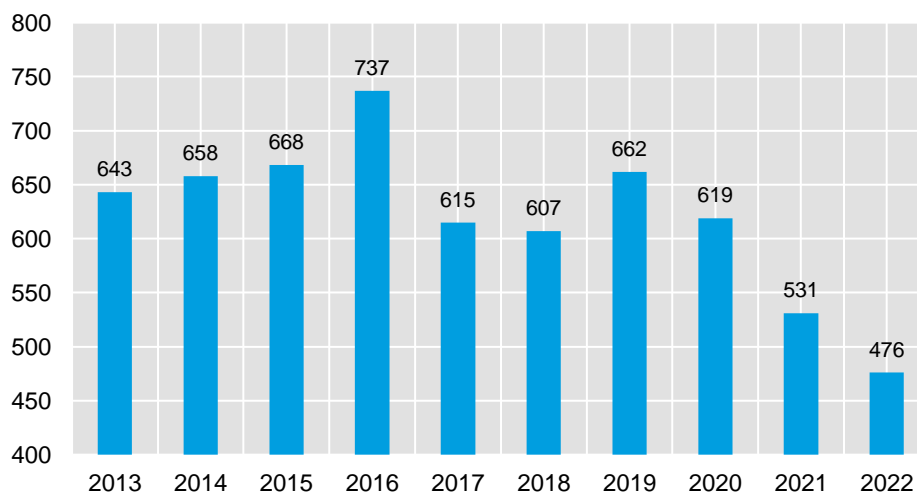
Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 10,4 % (- 55 Kauffälle) von 531 Kauffälle im Vorjahr auf 476 Kauffälle gesunken. Damit liegt die Anzahl der Kauffälle auf den niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre.

Die Anzahl der Kauffälle ist bei den „unbebauten Grundstücken“ um rd. 11,5 % gesunken (- 7 Kauffälle). Bei den „bebauten Grundstücken“ ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 13,4 % gesunken (- 35 Kauffälle). Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ war ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,3 % von 208 Kauffälle im Vorjahr auf 195 Kauffälle (- 13 Kauffälle) zu verzeichnen.

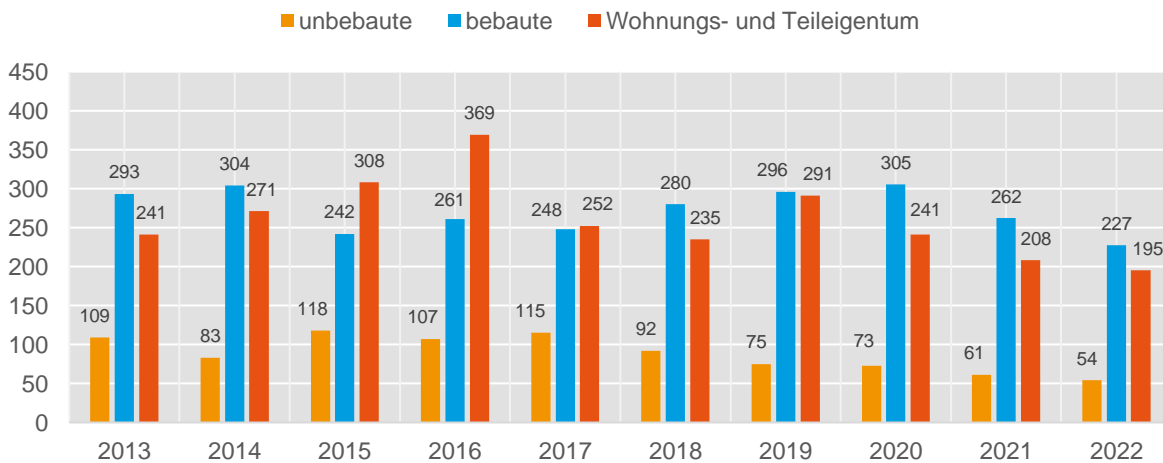
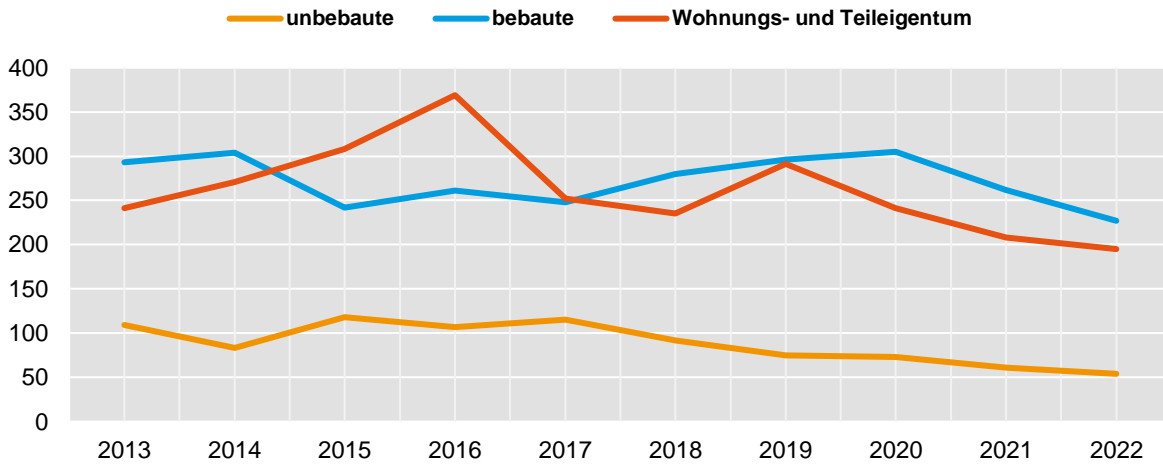
Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten seit 2013

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Verträge	643	658	668	737	615	607	662	619	531	476
davon										
unbebaute Grundstücke	109	83	118	107	115	92	75	73	61	54
bebaute Grundstücke	293	304	242	261	248	280	296	305	262	227
Wohnungs- und Teileigentum	241	271	308	369	252	235	291	241	208	195

Anzahl der Kauffälle seit 2013



Anzahl Kauffälle in den Teilmärkten seit 2013



3.1.2 Flächenumsatz

Im Geschäftsjahr ist der Flächenumsatz um rd. 21,9 % von rd. 36,5 ha im Vorjahr auf rd. 28,5 ha gesunken. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 18,2 ha (rd. 63,9 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 20,5 % von rd. 22,9 ha auf rd. 18,2 ha gesunken. Bei den „unbebauten Grundstücken“ (rd. 36,1 % des Flächenumsatzes) ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 24,3 % von 13,6 ha auf 10,3 ha gesunken.

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

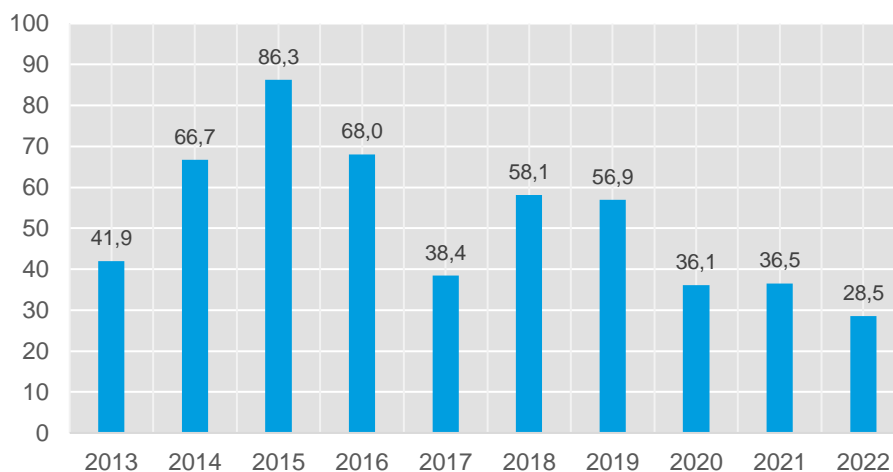
Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2013

in ha

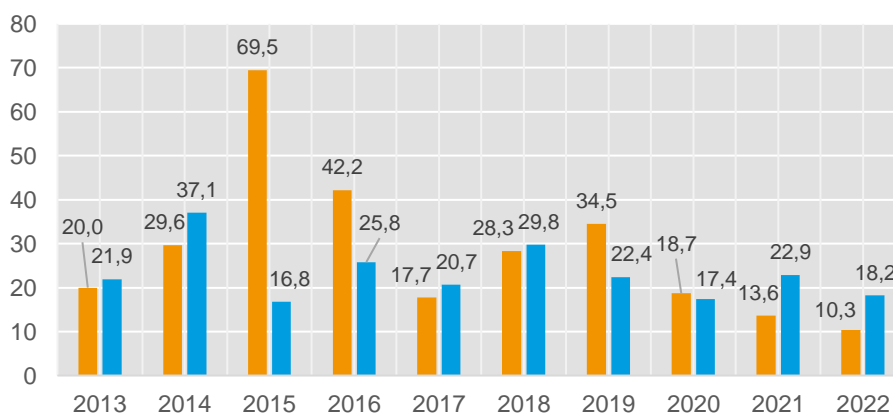
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz	41,9	66,7	86,3	68,0	38,4	58,1	56,9	36,1	36,5	28,5
davon										
unbebaute Grundstücke	20,0	29,6	69,5	42,2	17,7	28,3	34,5	18,7	13,6	10,3
bebaute Grundstücke	21,9	37,1	16,8	25,8	20,7	29,8	22,4	17,4	22,9	18,2

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2013

in ha



■ unbebaute ■ bebaute

**3.1.3 Geldumsatz**

Im Geschäftsjahr ist der Geldumsatz um rd. 0,4 % (rd. 0,6 Mio. Euro) von 167,9 Mio. Euro im Vorjahr auf rd. 168,5 Mio. Euro gestiegen.

Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 117,7 Mio. Euro (rd. 69,9 % des Geldumsatzes). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,8 % von 118,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 117,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen.

Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 18,0 % von 11,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 9,6 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen.

Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,9 % von 37,5 Mio. Euro auf 41,2 Mio. Euro gestiegen.

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 2013

in Mio. Euro

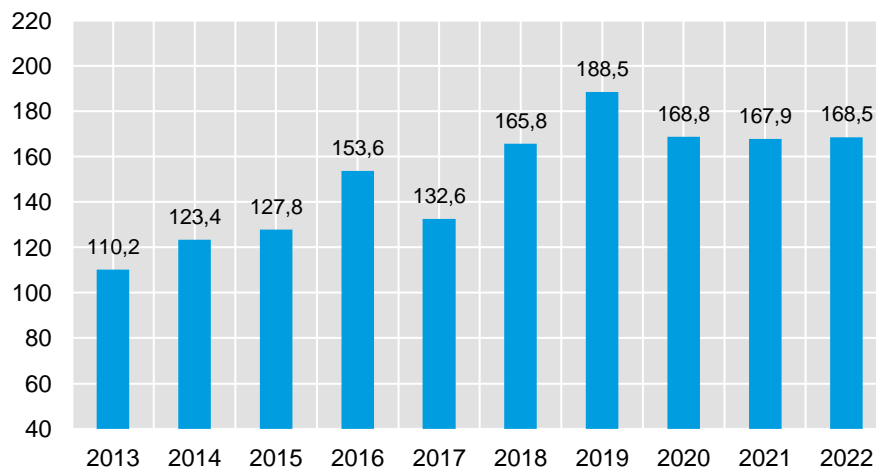
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz	110,2	123,4	127,8	153,6	132,6	165,8	188,5	168,8	167,9	168,5
davon										
unbebaute Grundstücke	14,0	14,7	17,7	17,9	16,5	21,4	16,3	11,1	11,7	9,6
bebaute Grundstücke ¹⁾	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5	123,1	109,7	118,7	117,7
Wohnungs- und Teileigentum ²⁾	34,4	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9	49,1	48,0	37,5	41,2

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.

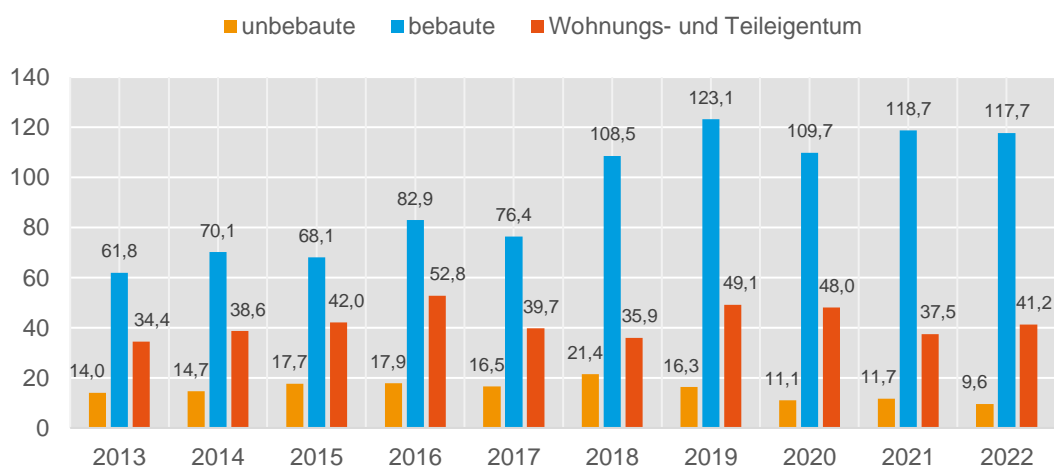
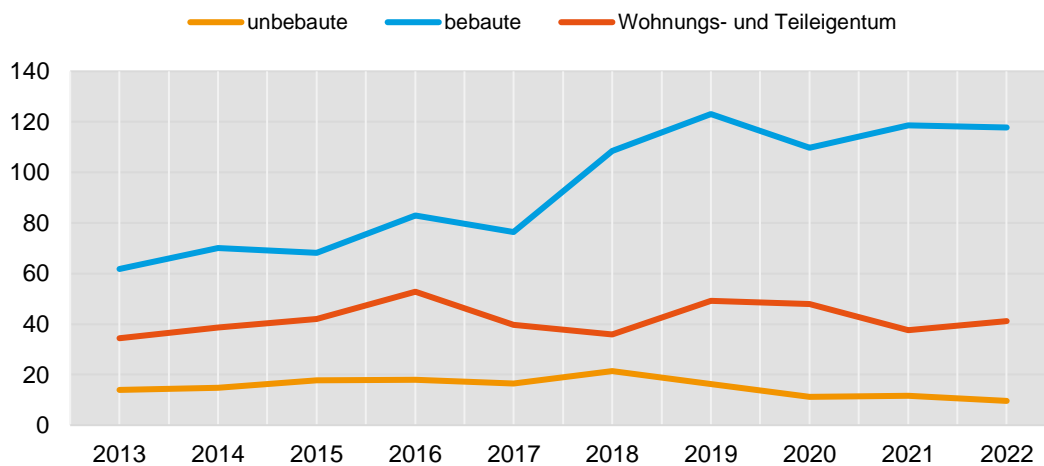
²⁾ Davon im Jahr 2015: 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 9,6 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2016: 92 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 13,7 Mio. Euro Geldumsatz.

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2013

in Mio. Euro



Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2013 in Mio. Euro



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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2022 in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	120	2,5	39,4
02-West	73	3,3	26,1
03-Nord	148	6,9	62,9
04-Hiesfeld	130	10,4	35,1
05-Ost	5	5,4	2,0
insgesamt	476	28,5	168,5

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.

2022 wurden keine Versteigerungs-Beschlüsse (im Jahr 2021 waren es 4 Beschlüsse) registriert.

Zwangsversteigerungen seit 2016

Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	1	0	1	0	0	0	0
bebaute Grundstücke	3	3	7	5	3	3	0
Wohnungs- und Teileigentum	4	4	1	2	1	1	0
insgesamt	8	7	9	7	4	4	0

Zwangsversteigerungen seit 2016

Umsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaute Grundstücke	0,4	1,1	1,3	1,4	1,1	1,9	0,0
Wohnungs- und Teileigentum	0,2	0,6	0,1	0,2	0,3	0,1	0,0
insgesamt	0,8	1,7	1,5	1,6	1,4	2,0	0,0

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 Reihenhausbebauung werden hierbei erfasst. In einigen Fällen werden diese Grundstücke auch von Bauträgern zur Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage mit mehreren Einheiten genutzt. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.
- Geschosswohnungsbau
Es werden hierbei voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel zwei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können und hauptsächlich als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt werden. Wesentliche Kennzeichen sind die zwei- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer kaum bis keinen Einfluss hat.
- Gewerbe-/Industrie
Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Hierzu gehören neben den Grundstücken in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten auch die höherwertigen Grundstücke mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- und Geschäftsgrundstücke in den Innenstadtbereichen sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 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 2022 mit 54 Kauffällen ein Geldumsatz von 9,6 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 10,3 ha erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 11,5 % gefallen (- 7 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 18,0 % von 11,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 9,6 Mio. Euro im Berichtsjahr gesunken. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 24,3 % ab.

Von den insgesamt 54 Kauffällen fielen 15 Kauffälle (rd. 27,8 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 2,0 Mio. Euro (rd. 20,8 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 36,4 % von 11 Kauffälle im Vorjahr auf 15 Kauffälle gestiegen (+ 4 Kauffälle) und der Geldumsatz ist um rd. 46,0 % von 3,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,0 Mio. Euro gesunken (- 1,7 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 2013

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	109	83	120	108	115	92	75	73	61	54
davon										
individueller Wohnungsbau	52	22	65	49	64	42	31	19	11	15
Geschosswohnungsbau	9	15	12	12	8	6	7	8	6	8
gewerblich nutzbare Grundstücke	11	11	9	12	12	9	6	11	3	1
Bestellung von Erbbaurechten	0	0	2	2	1	7	0	0	4	0
werdendes Bauland	1	0	1	4	2	0	2	0	4	0
Land- und Forstwirtschaft	4	9	14	4	1	1	2	5	3	1
sonstige Flächen	32	26	15	24	27	26	27	30	30	29
Zwangsversteigerungen	0	0	2	1	0	1	0	0	0	0

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2013

in ha

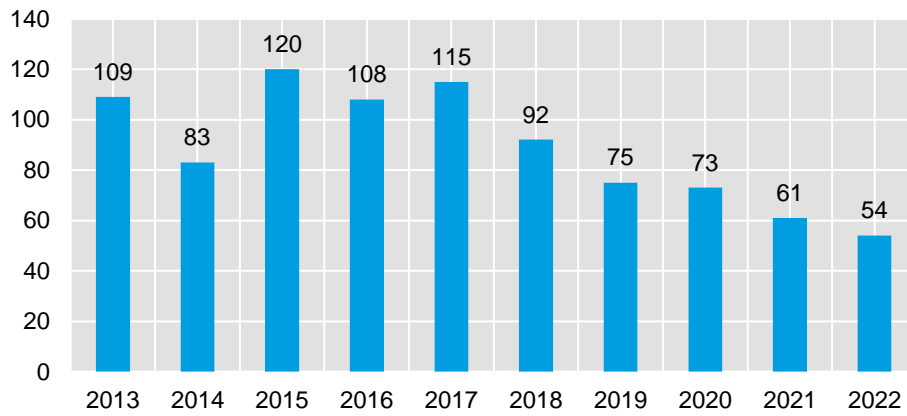
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz	20,1	11,6	67,0	42,3	17,7	28,3	34,5	18,7	13,6	10,3
davon										
individueller Wohnungsbau	2,8	1,2	4,7	2,5	3,6	2,3	1,8	1,1	1,4	0,7
Geschosswohnungsbau	0,9	2,8	1,6	1,6	1,6	1,4	1,1	0,5	0,4	1,5
gewerblich nutzbare Grundstücke	2,9	4,1	2,3	8,5	4,6	9,8	1,6	3,1	0,7	0,2
Bestellung von Erbbaurechten	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	1,2	0,0
werdendes Bauland	0,3	0,0	2,1	3,5	0,7	0,0	2,0	0,0	2,4	0,0
Land- und Forstwirtschaft	8,5	2,2	57,4	13,6	3,7	0,7	17,7	8,0	4,3	5,8
sonstige Flächen	4,7	1,3	1,2	12,0	3,9	13,5	10,3	6,0	3,2	2,1
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2013

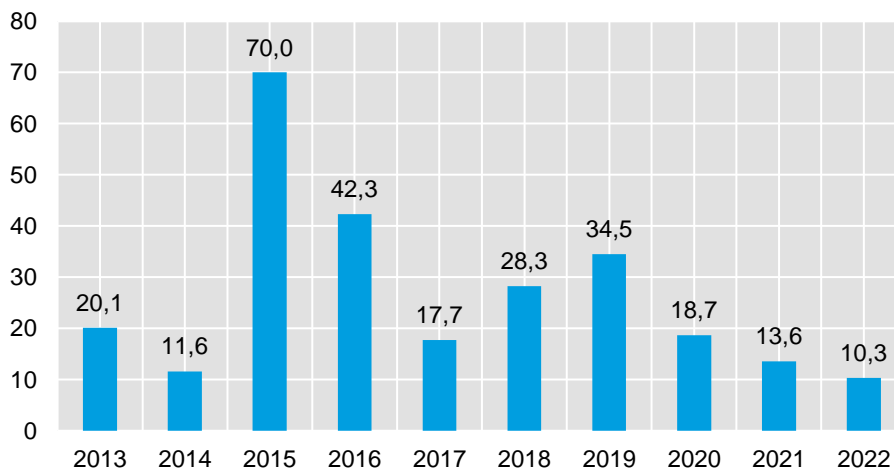
in Mio. Euro

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz	14,1	14,8	18,2	18,1	16,5	21,4	16,3	11,1	11,7	9,6
davon										
individueller Wohnungsbau	6,5	2,9	8,3	5,3	7,3	4,7	4,5	2,6	3,7	2,0
Geschosswohnungsbau	3,1	6,4	3,9	4,0	3,5	2,5	3,3	1,6	1,7	6,4
gewerblich nutzbare Grundstücke	1,6	4,1	1,5	5,4	4,0	10,2	1,3	3,3	0,4	0,3
Bestellung von Erbbaurechten	0,0	0,0	0,2	0,7	0,1	1,1	0,0	0,0	1,0	0,0
werdendes Bauland	0,7	0,0	0,5	1,4	0,9	0,0	3,6	0,0	2,5	0,0
Land- und Forstwirtschaft	0,3	0,7	2,8	0,5	0,1	0,1	1,1	0,2	0,2	0,3
sonstige Flächen	1,8	0,7	0,6	0,6	0,6	2,7	2,5	3,4	2,2	0,6
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0

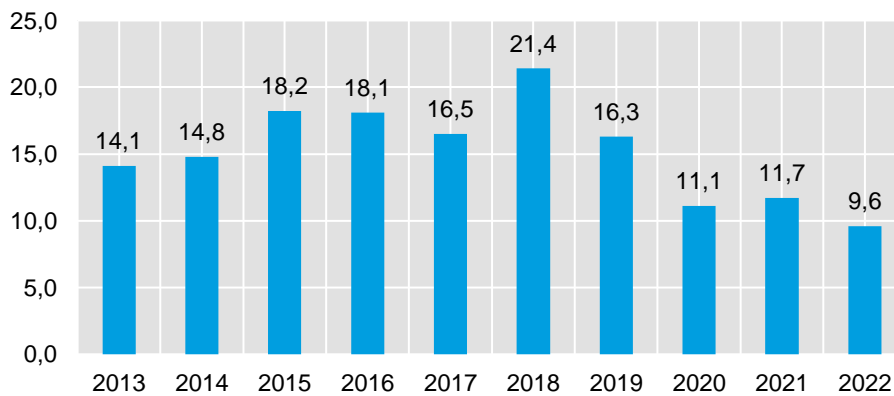
**Anzahl der Käuffälle im Teilmarkt unbebaute Grundstücke
seit 2013**



**Flächenumsatz im Teilmarkt unbebaute Grundstücke seit 2013
in ha**



**Geldumsatz im Teilmarkt unbebaute Grundstücke seit 2013
in Mio. Euro**



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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2022
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	14	0,3	0,6
02-West	12	1,2	2,1
03-Nord	12	1,6	5,7
04-Hiesfeld	16	7,2	1,2
05-Ost	0	0,0	0,0
insgesamt	54	10,3	9,6

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 2022 mit 227 Kauffällen ein Geldumsatz von 117,7 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 18,2 ha erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 13,4 % gefallen (- 35 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,8 % von 118,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 117,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 20,5 % ab.

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

Anzahl der geeigneten Kauffälle im Teilmarkt
seit 2013

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	293	304	242	261	247	281	296	305	262	227
davon										
Ein- und Zweifamilienhäuser	210	206	165	177	185	185	197	214	179	170
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	37	44	40	47	32	50	48	47	49	34
Gewerbe- und Industrieobjekte	5	9	6	9	8	8	4	6	7	2
Sonstige Gebäude	26	28	17	7	10	14	25	30	12	12
Zwangsversteigerungen	7	10	5	3	2	7	5	3	3	0
Erbbaurecht/-grundstücke	8	7	9	18	10	17	17	5	12	9

Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2012

in ha

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz	21,9	37,1	16,7	25,8	20,7	29,8	22,4	17,4	22,9	18,2
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	11,4	11,6	9,7	9,9	10,7	8,3	8,0	8,3	7,1	7,2
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	2,1	4,6	2,7	4,8	3,1	3,3	2,7	3,9	4,3	3,4
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	6,4	3,1	1,4	2,6	2,4	3,6	2,6	1,2	6,2	0,3
Sonstige Gebäude	0,7	17,1	1,7	7,1	3,8	13,1	7,1	3,4	1,3	6,7
Zwangsversteigerun- gen	0,6	0,5	0,5	0,2	0,2	0,4	0,3	0,3	0,2	0,0
Erbbaurecht/-grund- stücke	0,7	0,2	0,7	1,2	0,5	1,1	1,7	0,3	3,8	0,6

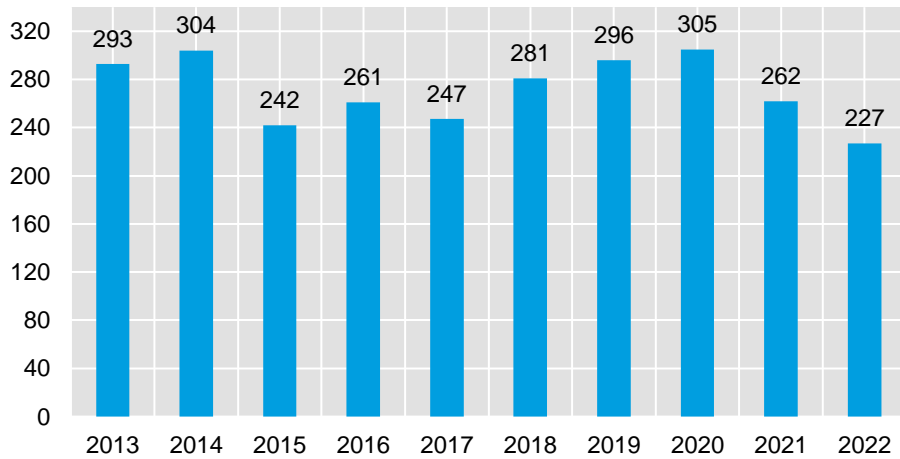
Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2013

in Mio. Euro

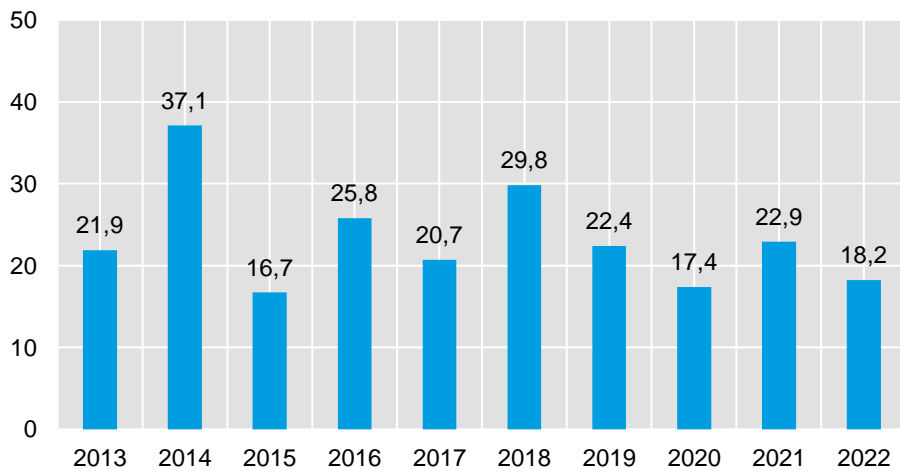
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5	123,1	109,7	118,7	117,7
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	43,1	39,8	34,4	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6	62,5	68,3
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	12,6	21,6	23,1	25,5	22,6	21,6	19,5	28,1	43,0	38,1
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	1,6	3,1	3,4	5,5	4,5	5,5	2,9	2,9	4,5	1,4
Sonstige Gebäude ¹⁾	1,8	1,9	3,3	5,7	1,8	25,0	38,4	5,2	2,7	6,6
Zwangsversteigerun- gen	1,0	1,5	1,9	0,4	1,2	1,3	1,4	1,1	1,9	0,0
Erbbaurecht/-grund- stücke	1,7	2,2	2,0	3,4	1,8	5,3	3,8	1,8	4,1	3,3

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.

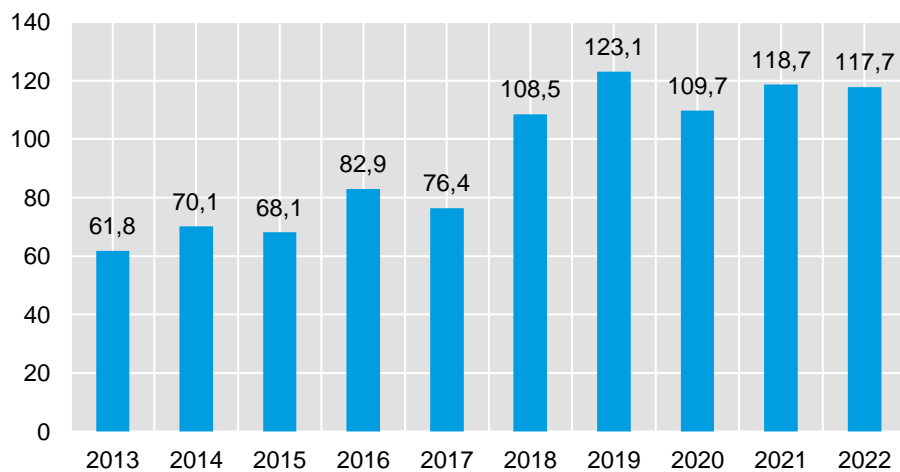
**Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt bebaute Grundstücke
seit 2013**



**Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke seit 2013
in ha**



**Geldumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke seit 2013
in Mio. Euro**



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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2022
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	46	2,2	24,3
02-West	38	2,1	18,6
03-Nord	80	5,3	46,4
04-Hiesfeld	58	3,2	26,4
05-Ost	5	5,4	2,0
insgesamt	227	18,2	117,7

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 2022 mit 195 Kauffällen ein Geldumsatz von 41,2 Millionen Euro erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 6,3 % gefallen (- 13 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,9 % von 37,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 41,6 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen.

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 2013

Anzahl der Kauffälle

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	241	271	308	369	252	235	291	241	208	195
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	211	247	214	221	218	204	266	211	185	182
Teileigentum ¹⁾	8	6	73	127	16	18	16	20	14	9
Wohnungs- und Teil- erbbaurechte	17	6	14	17	12	12	7	9	8	4
Zwangsversteigerun- gen	5	12	7	4	6	1	2	1	1	0

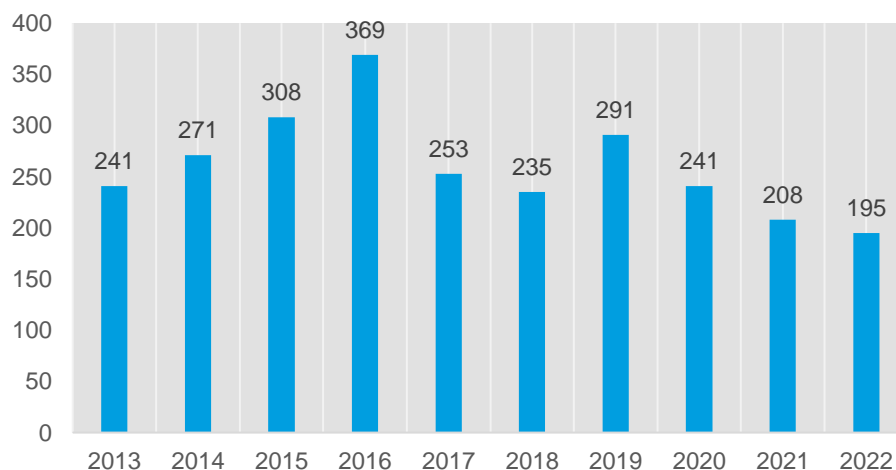
Wohnungs- und Teileigentum seit 2013

Geldumsatz in Mio. Euro

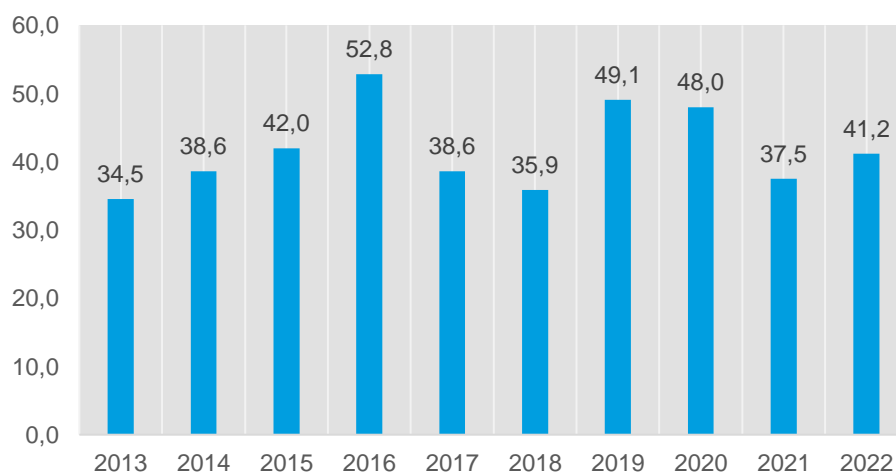
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz	34,5	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9	49,1	48,0	37,5	41,2
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	31,1	36,6	29,9	36,3	36,5	30,7	46,5	42,9	34,1	38,9
Teileigentum ¹⁾	1,4	0,5	9,6	14,9	2,3	3,8	1,6	3,7	2,4	1,5
Wohnungs- und Teil- erbbaurechte	1,6	0,6	1,4	1,4	1,3	1,3	0,8	1,1	0,9	0,8
Zwangsversteigerun- gen	0,4	0,9	1,1	0,2	0,6	0,1	0,2	0,3	0,1	0,0

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.

Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt Wohnungseigentum seit 2013



Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungseigentum seit 2013 in Mio. Euro



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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2022 in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	60	14,5
02-West	23	5,4
03-Nord	56	10,8
04-Hiesfeld	56	10,5
05-Ost	0	0,0
insgesamt	195	41,2

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurden in dem laufenden Jahr 2022 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 2022 keine Kauffälle vor.

Im Teilmarkt „Erbbaugrundstücke“ ist die Anzahl der Kauffälle von 12 Kauffälle im Vorjahr auf 9 Kauffälle gefallen. Der Geldumsatz ist von 5,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 3,3 Mio. Euro um 1,7 Mio. Euro gefallen.

Im Teilmarkt „Wohnungs-/Teilerbbaurechte“ ist die Anzahl der Kauffälle von 8 Kauffälle im Vorjahr auf 4 Kauffälle gefallen. Der Geldumsatz ist von 0,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 0,8 Mio. Euro um 0,1 Mio. Euro gefallen.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke in den Teilmärkten seit 2017

Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Verträge	23	36	24	14	24	13
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	1	7	0	0	4	0
Erbbaugrundstücke	10	17	17	5	12	9
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	12	12	7	9	8	4
Geldumsatz in Mio. Euro	3,1	7,7	4,6	2,9	6,0	4,1
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	0,1	1,1	0,0	0,0	(1,0)	0,0
Erbbaugrundstücke	1,8	5,3	3,8	1,8	5,0	3,3
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1,3	1,3	0,8	1,1	0,9	0,8

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
Teilerbbaurecht	Käufer erwirbt ein Teileigentum auf einem Erbbaurechtsgrundstück

4 Unbebaute Grundstücke

Die Kaufverträge der unbebauten Grundstücke werden nach § 3 – Entwicklungszustand; sonstige Flächen – der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entsprechend ihrer Grundstücksqualität ausgewertet und in der Kaufpreissammlung registriert. Die Unterteilung erfolgt dabei in: Sonstige Flächen, 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.

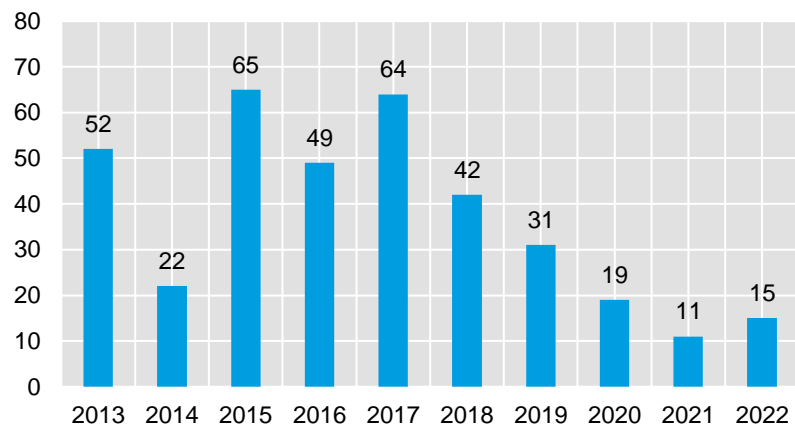
Im Berichtsjahr 2022 lagen in dieser Kategorie 15 Kauffälle (ohne Zwangsversteigerungen) mit einem Flächenumsatz von 0,7 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 2,0 Mio. Euro vor. Das sind 4 Kauffälle (rd. 36,4 %) mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 50,0 % und der Geldumsatz um rd. 46,0 % ab.

Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 12 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 169 und 492 Euro/m² Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, allen Größen und Erschließungszuständen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 289 Euro/m² Grundstücksfläche (2021: 266 Euro/m²). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung.

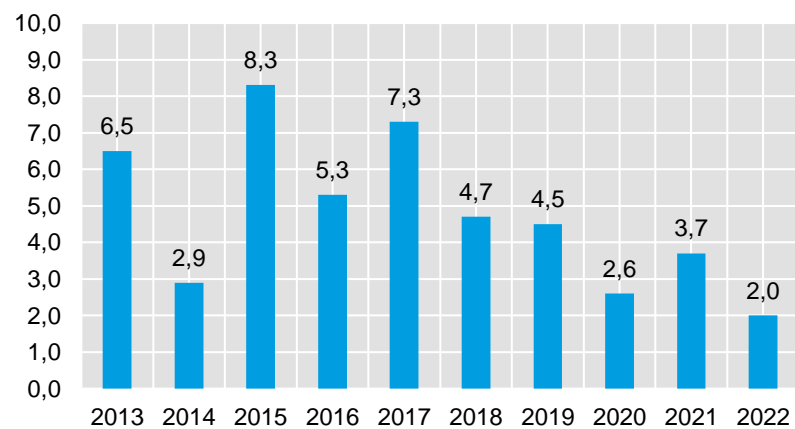
Umsatzentwicklung seit 2013

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2022	15	0,7	2,0

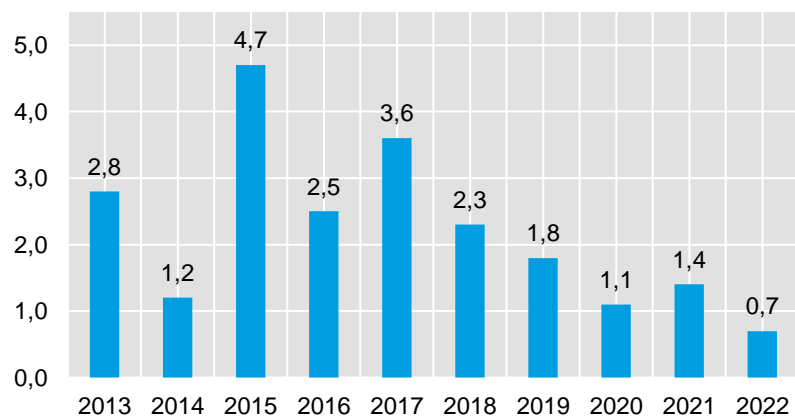
Anzahl der Kauffälle
seit 2013



Geldumsatz seit 2013
in Mio. Euro



Flächenumsatz seit 2013
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 01.01.2023 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 71 Bodenrichtwertzonen (2021: 71) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) beschlossen. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben 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

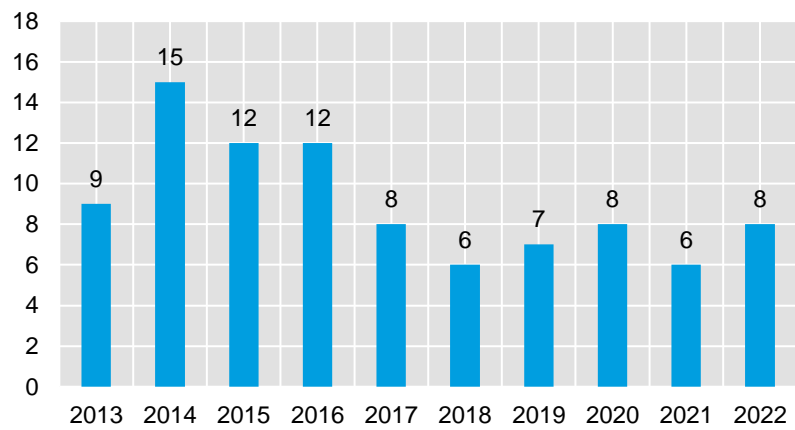
Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i. d. R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen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

Im Berichtsjahr 2022 lagen in dieser Kategorie nur 8 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 1,5 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 6,4 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 373 Euro/m² Grundstücksfläche (2021: 418 Euro/m²). Die Kaufpreise der 8 Kauffälle lagen in einer Preisspanne von 242 bis 840 Euro/m² Grundstücksfläche. Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

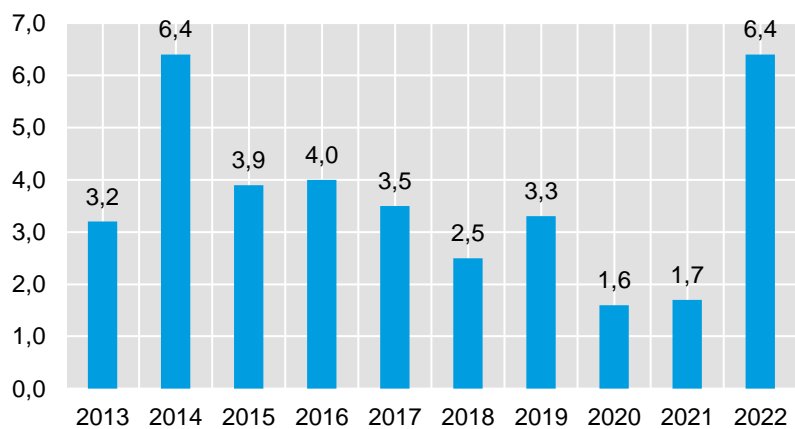
Umsatzentwicklung seit 2013

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2022	8	1,5	6,4

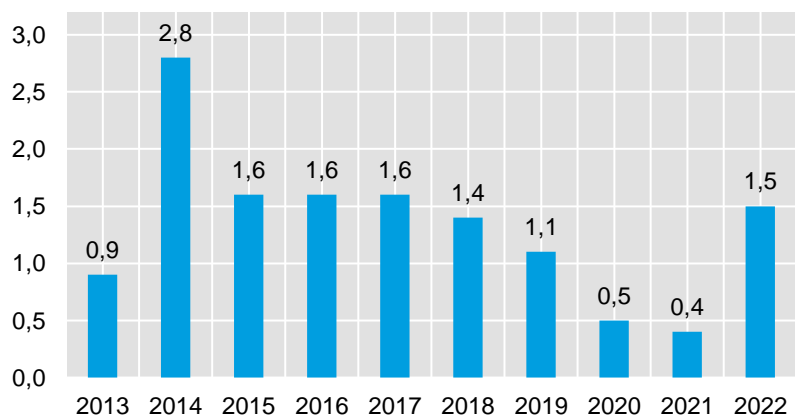
Anzahl der Kauffälle
seit 2013



Geldumsatz seit 2013
in Mio. Euro



Flächenumsatz seit 2013
in ha



Zum 01.01.2023 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 62 Bodenrichtwertzonen (2022: 62) für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Wohngebieten und 16 Bodenrichtwertzonen (2022: 16) für Mischgebietsflächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Wohngebieten sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben und liegen in einer Preisspanne von 160 bis 360 Euro/m² Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls konstant geblieben 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.

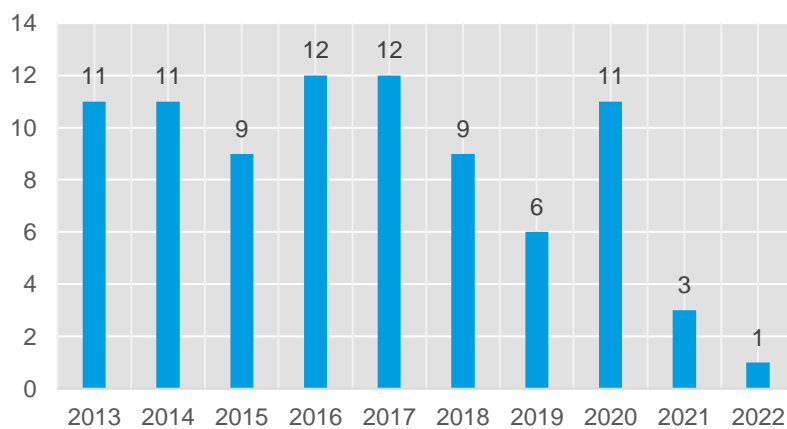
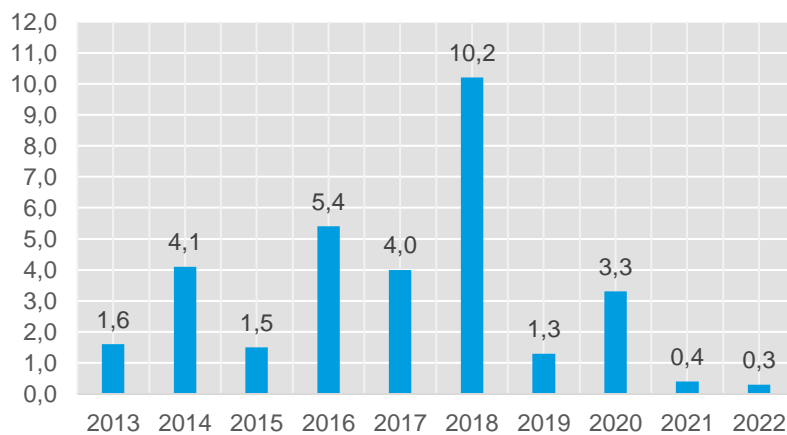
Die Stadt Dinslaken verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der Bodenrichtwerte, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat.

Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

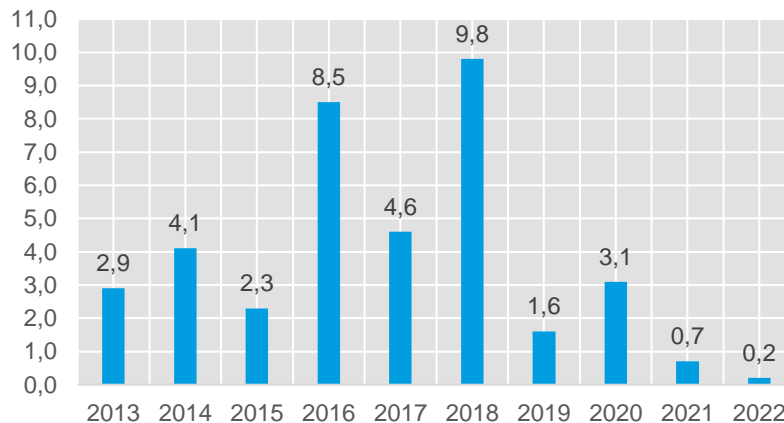
Im Berichtsjahr 2022 lag in dieser Kategorie nur 1 Kauffall mit einem Flächenumsatz von 0,2 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 0,3 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2013

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2022	1	0,2	0,3

Anzahl der Kauffälle
seit 2013Geldumsatz seit 2013
in Mio. Euro

Flächenumsatz seit 2013 in ha



Zum 01.01.2023 wurden vom Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Dinslaken 17 Bodenrichtwertzonen (2022: 17) für Gewerbe- und Industrieflächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. 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 ebenfalls 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 2022 für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) nur 1 Kauffall (2021: 3 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 5,8 ha (2021: 4,3 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,3 Mio. Euro (2021: 0,2 Mio. Euro).

Umsatzentwicklung seit 2013
für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker – und Grünland)

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	gew. Mittel in Euro/m²
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
2022	1	5,8	0,3	5,09

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 01.01.2023 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 Bodenrichtwertzonen "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3", "Dinslaken-Oberlohberg, westlich der Autobahn A 3", "Dinslaken, Barmingholten" und "Dinslaken-Eppinghoven, Am Stapp" die Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

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 2022 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 Kahlfächen bis zu wertvollem erntereifem Holzbestand) erheblich, so dass eine Wertermittlung für den Einzelfall, idealerweise unter Mitwirkung von Forstsachverständigen, immer ratsam wäre, da der Wertanteil 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 01.01.2023 zu 1,20 Euro/m² (Vorjahr 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 2022 lagen in dieser Kategorie keine Kauffälle vor.

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

Umsatzentwicklung seit 2015 für werdendes Bauland

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
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
2022	0	0,0	0,0

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 01.01.2023 nicht 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 Entwicklungszustandes 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, die zum 01.01.2023 nicht erhöht wurden:

- | | |
|---|-------------------------|
| - 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 01.01.2023 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 01.01.2023 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 angehalten 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 m²	300 bis 600 m²	über 600 m²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	20 bis 15 %	15 bis 10 %	10 bis 5 %

4.6.3 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

Der Bodenwert für Garagen- und Stellplatzgrundstücke 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 mit einer 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 Zweifamilienhausgrundstücken folgende Abschläge vorzunehmen:

Eckgrundstück	bis 5 %
Zweifrontengrundstück	bis 5 %
Mehrfrentengrundstück	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

Erstmals wurden im Rahmen der Grundsteuerreform vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte für folgende Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland) beschlossen, die zum 01.01.2023 nicht erhöht wurden:

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) und § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW).

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 01.01.2023 am 15.03.2023 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 „Karteneinhalt“ können die Werte angezeigt werden.

4.7.1 Definition

Gemäß § 196 BauGB und §§ 13 bis 17 der ImmoWertV 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 01.01.2023 ermittelt und beschlossen.

Die angegebenen Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nicht anders angegeben 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 Beitragsatzungen. 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 beispielweise 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 Lagemerkmal 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, rechtwinklig 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat zum Auswertungsstand 01.01.2023 insgesamt 305 zonale Bodenrichtwerte (2022: 305) 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 sollte 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).

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 wurde, 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) 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 der Wertanteil 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 01.01.2023 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 wertrelevantes 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 Hausgärten, 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 01.01.2023 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. 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 Hausgärten, 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 Eigenschaften:

- überwiegende 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)

Für Bauflächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Sporthallen, Kirchenflächen, Seniorenheime, Jugendfreizeitheime, Hallen-, Schwimmbäder u. ä.) größer 2.500 m² Grundstücksfläche wurden zum 01.01.2023 vom Gutachterausschuss 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 eigenen 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 (Lärmbelastigung) 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.

BORIS.NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Suche: Adresse, Flurstücksnummer, Bodenrichtwertnummer

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

Neuigkeiten

- 09.02.2023**
Bodenrichtwerte NRW für 2023
Erste Bodenrichtwerte für 2023 sind nun verfügbar und werden in den kommenden Tagen/Wochen sukzessive aktualisiert. Voraussichtlich bis Ende März 2023 werden die neuen Bodenrichtwerte flächendeckend zur Verfügung stehen.
- 25.01.2023**
Bodenrichtwert Datenmodell 4.0
Ab sofort sind sämtliche Bodenrichtwerte in BORIS.NRW auf das neue Datenmodell 4.0 - zu finden unter 'Daten|Datensätze' - umgestellt.
- 25.11.2022**
Landesweite Veröffentlichungen 2022
Der Grundstücksmarktbericht NRW 2022 (Berichtszeitraum 01.01.-31.12.2022) steht nun in BORIS.NRW zum Download zur Verfügung. Auch die dazugehörigen Grundstücksmarktdaten NRW 2022 können nun abgerufen werden. Näheres hierzu finden Sie im Menü 'Daten|Datensätze'.
- 27.09.2022**
Grundsteuer
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 www.finanzeverwaltung.nrw.de.

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
- Die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).
- Alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links.

Bei den **Bodenrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt 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. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden. Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung auf Basis von Immobilienrichtwerten interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Da die Ermittlung und Lieferung von Immobilienrichtwerten sowie

deren Übernahme in BORIS-NRW erst mit Ablauf des Jahres 2025 verpflichtend zu leisten ist, liegen noch nicht für alle Regionen in Nordrhein-Westfalen Immobilienrichtwerte vor.

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 **Grundstücksmarktberichte** enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 Abs. 3 BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die **Allgemeine Preisauskunft** erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

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.



Ausschnitt Bodenrichtwertauskunft www.boris.nrw.de

The screenshot shows the BORIS-NRW website interface. On the left, there is a sidebar with the following information:

- Ausgewähltes Produkt:** Bodenrichtwerte
- Suche:** NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL
- 2023** (selected year)
- Bodenrichtwert:** 310 €/m² (Ein/zweigeschossig)
- Lage und Wert:**
 - Gemeinde: Dinslaken
 - Postleitzahl: 46535
 - Gemarkungsname: Dinslaken
 - Ortsteil: Innenstadt
 - Bodenrichtwertnummer: 1103
 - Bodenrichtwert: 310 €/m² (Ein/zweigeschossig)
 - Stichtag des Bodenrichtwertes: 2023-01-01
- Beschreibende Merkmale** (expanded)
- Historische Werte / Zeitreihe** (expanded)

The main area displays an aerial map of Dinslaken with red outlines indicating different valuation zones. The selected plot (1103) is highlighted in blue. Other visible plot numbers on the map include 125, 310, 320, 345, 300, and 180.

Mit Klick in eine Bodenrichtwertzone erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert. Insbesondere werden die beschreibenden Merkmale, sowie Informationen zu Lage und Wert des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angezeigt. Liegen weitere Produkte für den ausgewählten Bereich vor, so können diese über den Reiter „Weitere Produkte“ aufgerufen werden. Außerdem werden durch Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“ wichtige Details des jeweiligen Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten dargestellt.

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 15.03.2023 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 Reihenhäuser	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) als Summe aller zu Wohn- und Gewerbe-zwecken 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 Geländeoberfläche 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) abgespaltet 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 veröffentlicht 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)	Einzelhaus- 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	1,03	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	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	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	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	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	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	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	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.

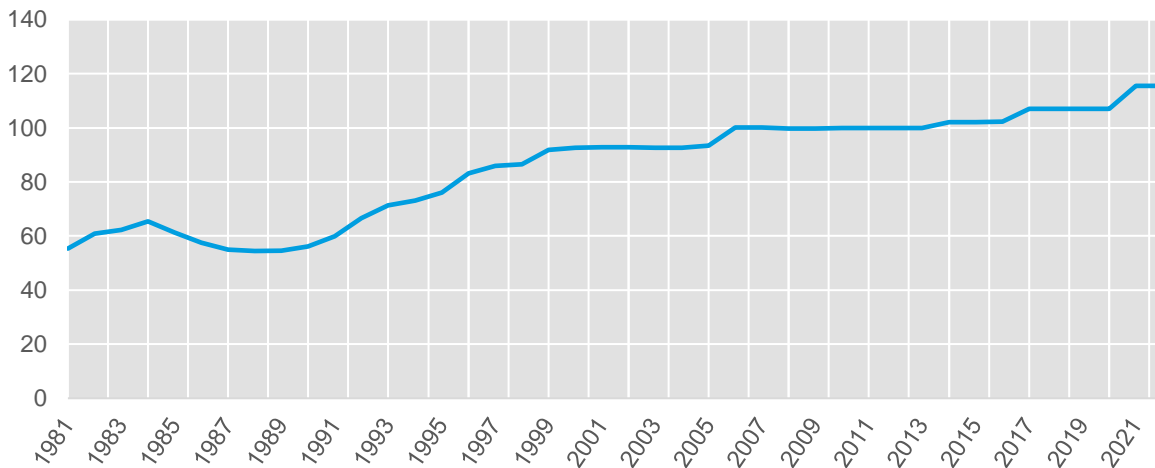
Geltungsbereich der Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau



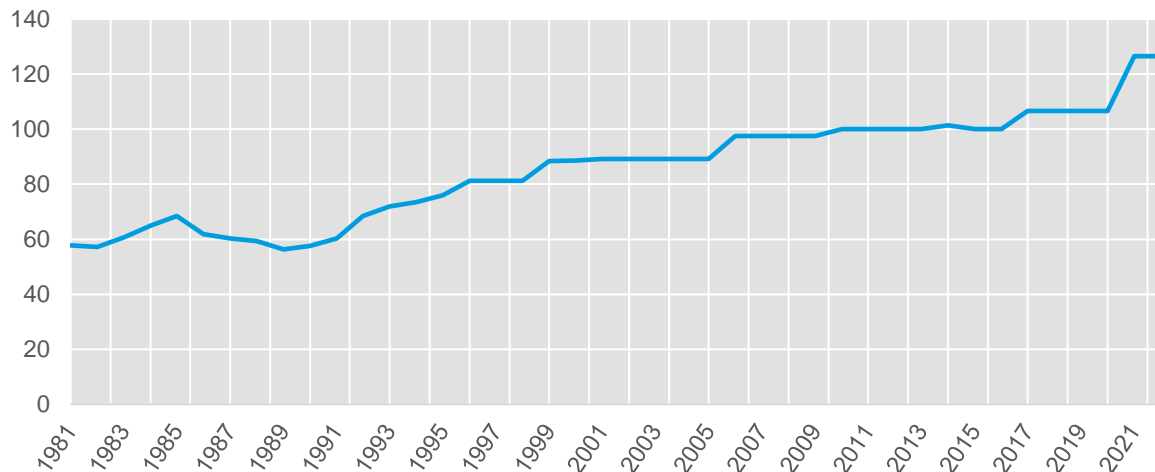
Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

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	106,9
2022	115,5	126,5	119,5

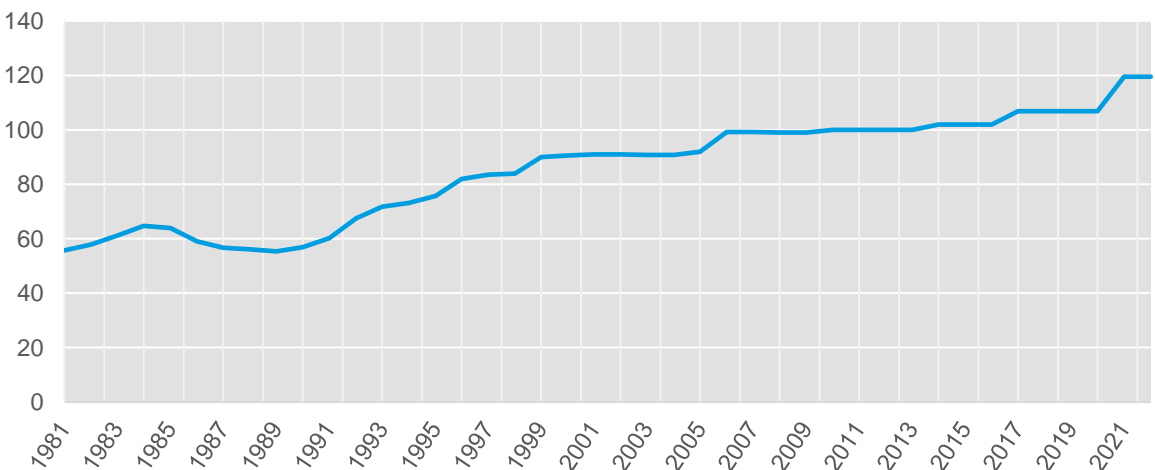
Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
– Gemarkung Dinslaken – (Basis 2010 = 100) –



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



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



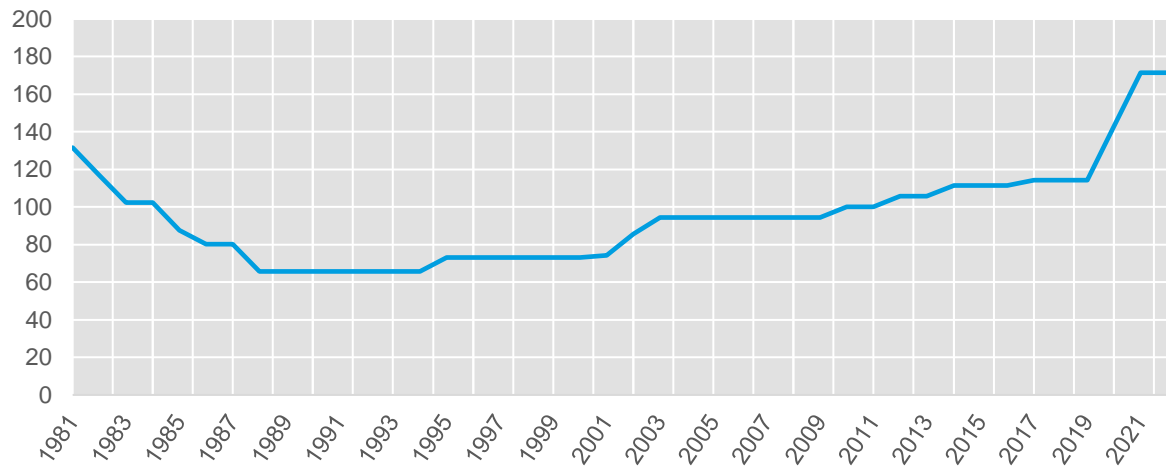
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzten Flächen
für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3)

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
2022	6,00	171,5

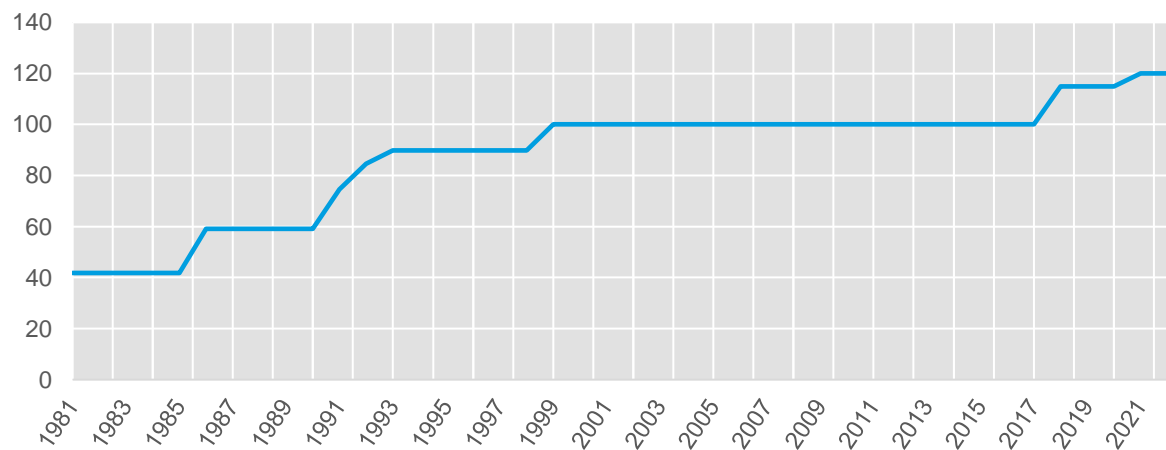
Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

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
2022	120,0	112,5

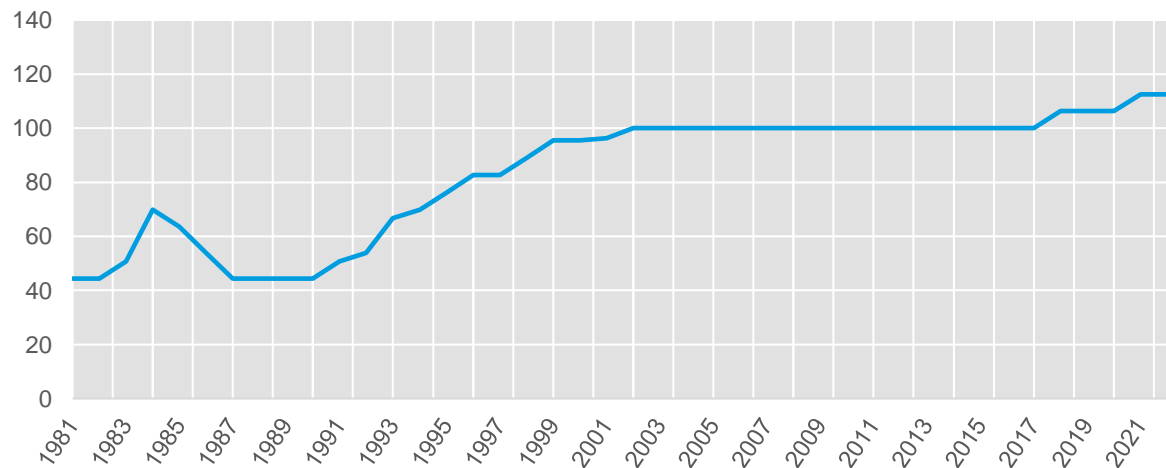
Preisindex für landwirtschaftlich genutzte Flächen
 – für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) – (Basis 2010 = 100)



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 2022 mit 218 Kauffällen ein Geldumsatz von 114,4 Mio. Euro erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle liegt unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 256 Kauffälle) und der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 89,8 Mio. Euro). Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 11,7 % (- 29 Kauffälle) gefallen. Gegenüber dem Vorjahr wurden 1,7 Mio. Euro mehr umgesetzt, das entspricht einer Anstieg um rd. 1,5 %. Von den insgesamt 218 Kauffällen entfielen 170 (rd. 78,0 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 68,3 Mio. Euro (rd. 59,7 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 34 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 38,1 Mio. Euro, 2 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 1,4 Mio. Euro und 12 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 6,6 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 2017

Anzahl der Kauffälle

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Anzahl der Verträge	235	256	274	297	247	218	100,0%	- 11,7%
davon								
Ein- und Zweifamilienhäuser	185	185	197	214	179	170	78,0%	- 5,0%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	32	50	48	47	49	34	15,6%	- 30,6%
Gewerbe- und Industrieobjekte	8	7	4	6	7	2	0,9%	- 71,4%
Sonstige Gebäude	10	14	25	30	12	12	5,5%	0,0%

Geldumsatz bebaute Grundstücke seit 2017

in Mio. Euro

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Geldumsatz	73,4	101,9	117,9	106,8	112,7	114,4	100,0%	+ 1,5%
davon								
Ein- und Zweifamilienhäuser	44,5	49,8	57,1	70,6	62,5	68,3	59,7%	+ 9,3%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	22,6	21,6	19,5	28,1	43,0	38,1	33,3%	- 11,4%
Gewerbe- und Industrieobjekte	4,5	5,5	2,9	2,9	4,5	1,4	1,2%	- 68,9%
Sonstige Gebäude ¹⁾	1,8	25,0	38,4	5,2	2,7	6,6	5,8%	+ 114,4%

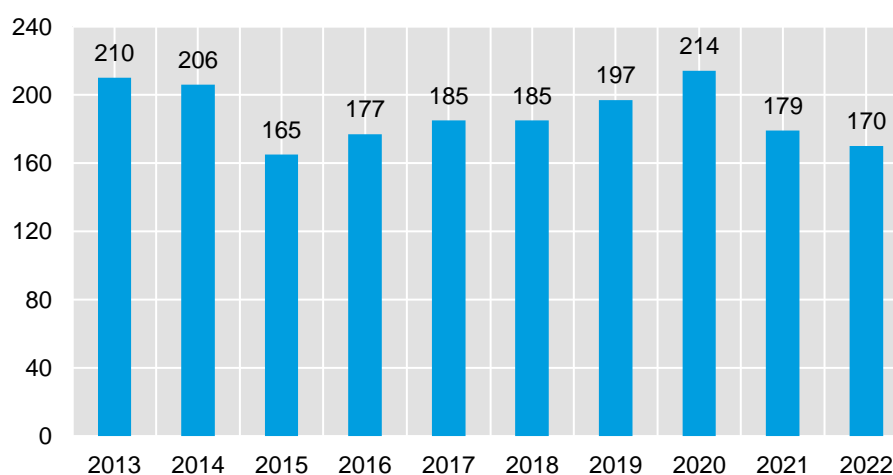
¹⁾ Davon im Jahr 2018: 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 20,0 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2019: 3 Kauffälle (Sonderimmobilien) mit 34,5 Mio. Euro Geldumsatz.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

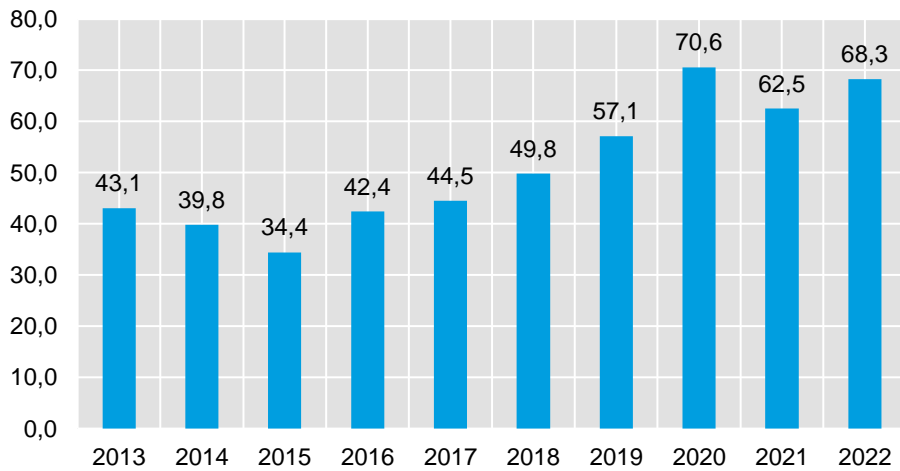
In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Berichtsjahr 170 Kauffälle (2021: 179 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 68,3 Mio. Euro (2021: 62,5 Mio. Euro) abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 5,0 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 9,3 % zu.

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsätze für den Teilmarkt Weiterverkäufe können den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

Anzahl der Kauffälle im Ein- und Zweifamilienhäuser
seit 2013



Geldumsatz im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2013
in Mio. Euro



Von den insgesamt 170 Kauffällen entfielen 16 Kauffälle (rd. 9,4 % 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 2016
Anzahl der Kauffälle

Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	173	177	181	183	177	159	154
	Neubauten	4	8	4	14	37	20	16
	insgesamt	177	185	185	197	214	179	170
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	42	46	46	48	47	40	37
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	1
	insgesamt	42	46	46	48	47	40	38
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	106	97	98	105	100	94	83
	Neubauten	4	6	4	10	27	13	14
	insgesamt	110	103	102	115	127	107	97
Reihenhäuser	Altbauten	25	34	37	30	30	25	34
	Neubauten	0	2	0	4	10	7	1
	insgesamt	25	36	37	34	40	32	35

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2016

Geldumsatz in Mio. Euro

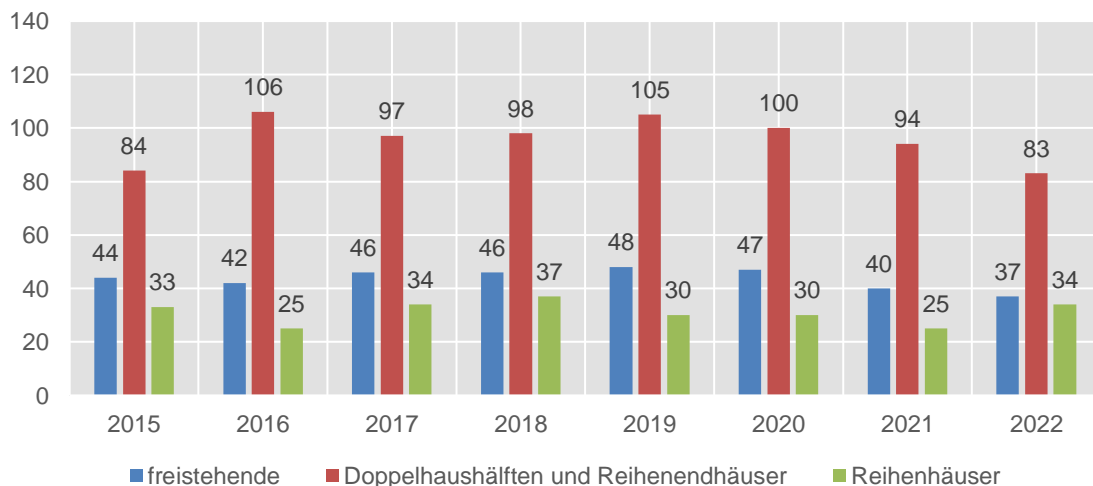
Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	41,1	41,9	48,2	52,3	56,4	54,0	58,2
	Neubauten	1,3	2,6	1,6	4,8	14,2	8,5	10,1
	insgesamt	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6	62,5	68,3
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	12,4	14,5	16,3	17,5	20,2	19,1	19,3
	Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
	insgesamt	12,4	14,5	16,3	17,5	20,2	19,1	20,1
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	24,0	21,9	24,7	29,5	29,2	30,0	28,3
	Neubauten	1,3	2,0	1,6	1,4	10,9	5,8	8,7
	insgesamt	25,3	23,9	26,3	30,9	40,1	35,8	37,0
Reihenhäuser	Altbauten	4,7	5,5	7,2	5,3	7,0	4,9	10,6
	Neubauten	0,0	0,6	0,0	3,4	3,3	2,7	0,6
	insgesamt	4,7	6,1	7,2	8,7	10,3	7,6	11,2

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den Altbauten. Dabei erreichten die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Anzahl der Kauffälle (83) die Spitzenposition vor den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (37) und den Reihenhäusern (34).

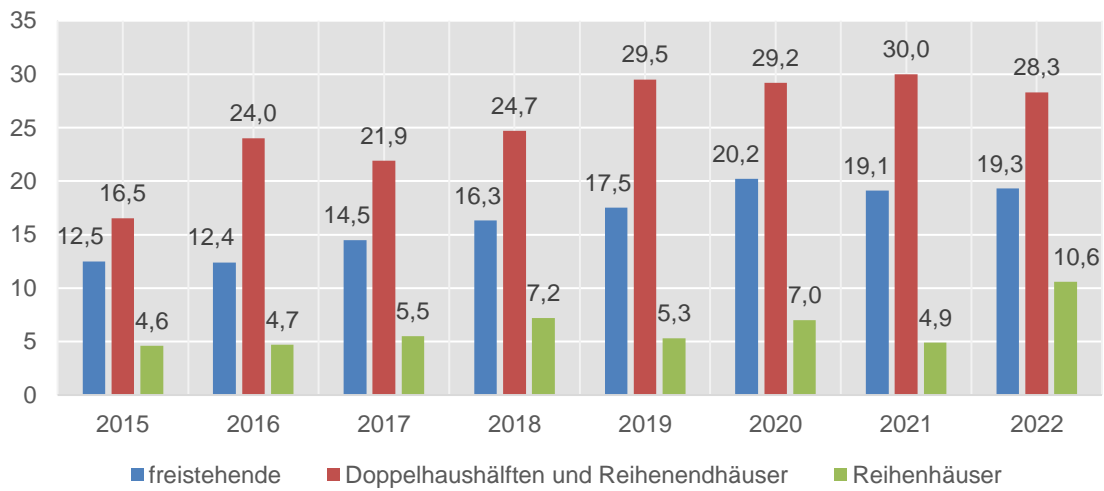
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den Altbauten folgende Reihenfolge: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (28,3 Mio. Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (19,3 Mio. Euro) und „Reihenhäuser“ (10,6 Mio. Euro). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (28,3 Mio. Euro : 83 = 340.960 Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (19,3 Mio. Euro : 37 = 521.620 Euro) und „Reihenhäuser“ (10,6 Mio. Euro : 34 = 311.760 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.

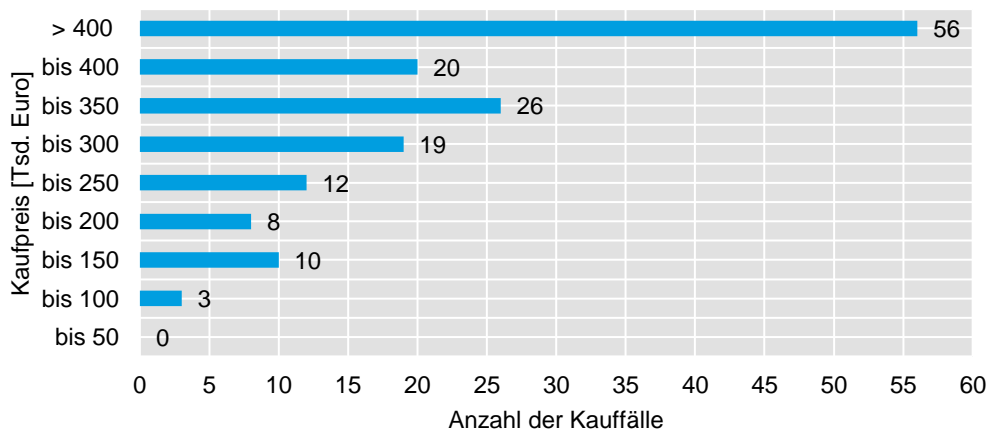
**Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten
seit 2015**



Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2015 in Mio. Euro



In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2022 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.



5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Im Berichtsjahr 2022 lagen in dieser Kategorie 16 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 10,1 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2014

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2022	16	10,1

Von den insgesamt 16 Kauffällen (Neubauten; Bauträgerobjekte) entfielen 14 Kauffälle auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 8,7 Mio. Euro, 1 Kauffall auf die Gruppe der „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EH) mit einem Geldumsatz von 0,8 Mio. Euro und 1 Kauffall auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH) mit einem Geldumsatz von 0,6 Mio. Euro.

Preise 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten)

	N	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro	Ø KP Euro/m ² Wfl
gesamt	16	350	138	629.660	4.590
DHH + REH	14	355	137	622.360	4.550
EH	1	aus Datenschutzgründen keine Angaben			
RH + RMH	1	aus Datenschutzgründen keine Angaben			

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)

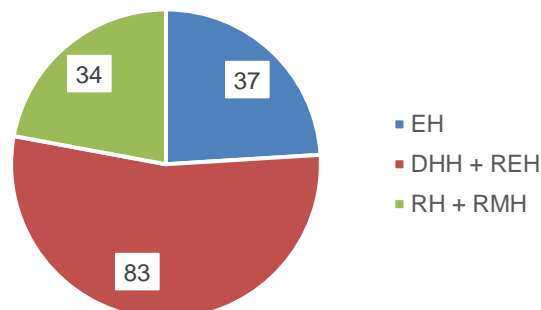
In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2022 mit 154 Kauffällen (2021: 159 Kauffälle) ein Geldumsatz von 58,2 Mio. Euro (2021: 54,0 Mio. Euro) erreicht. Gegenüber dem Vorjahr (2021) ist im Jahre 2022 die Anzahl der Verkaufsfälle um rd. 3,1 % gesunken und der Geldumsatz um rd. 7,8 % gestiegen.

Umsatzentwicklung seit 2014

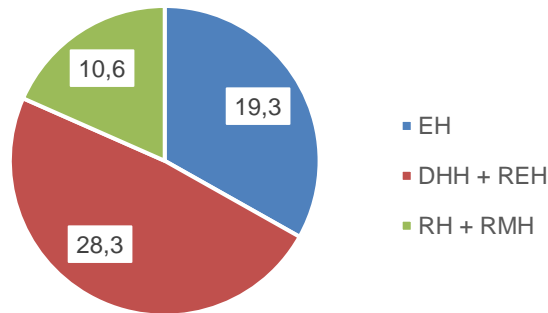
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2014	204	39,3
2015	161	33,7
2016	173	33,7
2017	177	41,9
2018	181	48,2
2019	183	52,3
2020	177	56,4
2021	159	54,0
2022	154	58,2

Von den insgesamt 154 Kauffällen (Altbauten) entfielen 83 Kauffälle (rd. 53,9 %) auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 28,3 Mio. Euro (rd. 48,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). 37 Kauffälle (rd. 24,0 %) mit einem Geldumsatz von 19,3 Mio. Euro (rd. 33,2 %) entfielen auf die Gruppe der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EH) und 34 Kauffälle (rd. 22,1 %) mit einem Geldumsatz von 10,6 Mio. Euro (rd. 18,2 %) auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH).

Anzahl der Kauffälle der Weiterveräußerungen 2022



Geldumsatz der Weiterveräußerungen 2022 in Mio. Euro



Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2022 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
01-Stadtmitte	30	13,0	433.900
02-West	30	13,6	453.400
03-Nord	63	20,0	317.500
04-Hiesfeld	29	11,0	378.500
05-Ost	2	0,6	315.000
insgesamt	154	58,2	378.100

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 und 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 350 m² bis 800 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 m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m ² 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
2022	24	648	167	557.500	3.450	1980

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus ist im Berichtsjahr 2022 um rd. 10,2 % im Vergleich zum Vorjahr von 3.130 Euro je m² Wfl auf 3.450 Euro je m² Wfl gestiegen, der Durchschnittspreis hat sich um rd. 2,1 % erhöht. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 167 m².

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Weiterveräußerung)

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ mit einer Grundstücksfläche von 250 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 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)

200 bis 500 m² Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

Jahr	N	Ø Gfl m²	Ø Wfl m²	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m² Wfl	Ø Bau- jahr
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
2022	40	380	122	383.400	3.140	1984

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus ist im Berichtsjahr 2022 um rd. 2,6 % im Vergleich zum Vorjahr von 3.060 Euro je m² Wfl auf 3.140 Euro je m² Wfl gestiegen, der Durchschnittspreis hat sich um rd. 4,0 % erhöht. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 122 m².

Reihen- und Reihenmittelhäuser (Weiterveräußerung)

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur „Reihen- und Reihenmittelhäuser“ mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 300 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 300 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
2022	20	260	115	362.800	3.150	1982

* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche für ein Reihen- bzw. ein Reihenmittelhaus ist im Berichtsjahr 2022 um rd. 32,4 % im Vergleich zum Vorjahr von 2.380 Euro je m² Wfl auf 3.150 Euro je m² Wfl gestiegen. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 115 m².

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 (Altbauten)

Für die Ermittlung der Preisübersicht für den Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. 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, dem Zeitpunkt der Modernisierungen, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebots- und Nachfragesituation zurückzuführen.

Der folgenden Auswertungen liegen 210 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2020 bis 2022 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 2020 bis 2022 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.

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird im Folgenden nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Doppel- und Reihenendhäusern sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Zum einen wird ein Durchschnittskaufpreis über alle geeigneten Kaufpreise der jeweiligen Objektart gebildet, zum anderen wird das Preisniveau für einzelne Baujahresklassen ausgewertet.

Bei weniger als 5 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 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.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) in den Berichtsjahren 2020 bis 2022, unterteilt in verschiedene Baujahresgruppen und mit einer Grundstücksgröße. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (z. B. Garagen). Zu beachten ist, dass die angegebenen Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes abhängig sind. Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)
Grundstücksfläche 350 – 800 m²

Baujahre	Anzahl Kauffälle	Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
1950 bis 1974	28	450.800 200.000 747.300		612 406 749		162 116 238		2.820 1.260 4.420	
1975 bis 1994	25	542.500 295.000 743.500		639 397 793		178 101 295		3.190 1.710 5.220	
1995 bis 2009	8	(531.600) 375.300 632.600		(638) 519 770		(153) 110 189		(3.480) 2.530 4.400	
ab 2010 ^{x1)}	(2) < 5	/		/		/		/	

^{x1)} ohne Neubauten

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)Grundstücksfläche 250 – 500 m²

Bau- jahre	Anzahl Kauffälle	Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
1950 bis 1974	32	286.200 150.000 402.100		416 303 500		113 77 160		2.550 1.360 3.800	
1975 bis 1994	59	356.300 209.800 551.000		344 250 448		124 96 188		2.920 1.750 4.100	
1995 bis 2009	17	437.100 250.000 548.700		303 251 400		124 98 154		3.540 2.270 5.210	
ab 2010 ^{x1)}	10	454.700 337.200 545.000		314 252 418		132 95 150		3.420 2.580 4.340	

x1) ohne Neubauten

Preise für Reihenhäuser (Altbauten)Grundstücksfläche 150 – 300 m²

Bau- jahre	Anzahl Kauffälle	Ø KP Euro		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø KP Euro/m ² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
1950 bis 1974	5	(287.600) 190.200 399.200		(228) 189 287		(102) 91 108		(2.830) 1.750 3.880	
1975 bis 1994	18	300.600 145.500 397.200		215 154 258		115 97 150		2.640 1.160 3.480	
1995 bis 2009	6	(350.600) 222.000 493.100		(193) 172 233		(122) 114 131		(2.880) 1.700 4.010	
ab 2010 ^{x1)}	0	/		/		/		/	

x1) ohne Neubauten

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
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
2022	182,5	175,4	183,1

Hinweis

Die Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) sind nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte oder der Mietspiegel. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet.

5.1.6 Sachwertfaktoren

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht unmittelbar dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) ist erforderlich. Mit dem Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, dem sog. Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV wird dies berücksichtigt.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: November 2022) abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.3 näher erläutert.

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.

Herangezogen wurden Objekte (ohne Neubauten) mit einer Restnutzungsdauer von mind. 25 Jahren. 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 rückgesandten Fragebogen und sonstigen zur Verfügung stehenden Daten (Kaufvertrag, Bauakten, Katasterangaben, Luftbilder, Informationen aus baugleichen Objekten, spezielle Orts- und Objektkenntnisse, tlw. Außenbesichtigungen, Exposés) wird der sogenannte vorläufige Sachwert der Immobilie nach den „AGVGA.NRW- Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: November 2022)“ 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.

Wichtiger Hinweis

Die Auswertung der Sachwertfaktoren über alle vier aufgeführten Gebäudearten hat ergeben, dass die Werte des 2. Halbjahres 2022 unter dem Niveau des Mittelwertes des gesamten Berichtsjahres lagen. Es ist somit der § 7 (2) ImmoWertV zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 2 „Lage auf den Grundstücksmarkt 2022“).

Auszug ImmoWertV

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(1)

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 01.01.2023 wurden für 29 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 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.

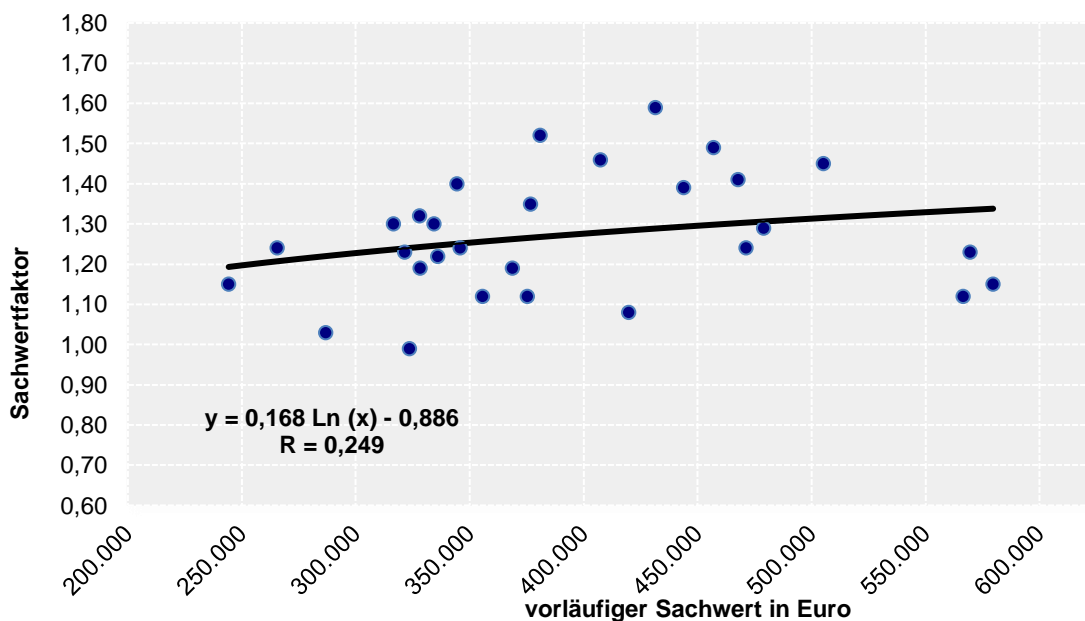
Regressionsgleichung: $SWF = + 0,168 * \ln(\text{vorl. SW}) - 0,886$

Wegen der mit 29 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	1,27	394.160	390.160	148.640	0,39	252	41,3	152	379,5	2,79	1,27
Standardabweichung	0,15	89.575	117.019	32.585	0,09	34,1	12,2	33,3	117,2	0,53	0,15
Variationskoeffizient	0,12	0,23	0,30	0,22	0,23	0,14	0,30	0,22	0,31	0,19	0,12
Minimum	0,99	175.703	244.240	95.826	0,25	195	26	101,45	162	1,8	0,99
Maximum	1,59	579.651	579.651	248.292	0,59	360	73	234,41	604	3,8	1,59
Median	1,24	331.222	375.204	143.771	0,37	260	37	152,9	384	2,8	1,24

Sachwertfaktoren 2022 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. 240.000 Euro bis ca. 600.000 Euro statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

Sachwertfaktoren 2022 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
240.000	1,195	286.800	19,50
260.000	1,209	314.300	20,88
280.000	1,221	341.900	22,11
300.000	1,233	369.900	23,30
320.000	1,244	398.100	24,41
340.000	1,254	426.400	25,41
360.000	1,263	454.700	26,31
380.000	1,272	483.400	27,21
400.000	1,281	512.400	28,10
420.000	1,289	541.400	28,90
440.000	1,297	570.700	29,70
460.000	1,305	600.300	30,50
480.000	1,312	629.800	31,21
500.000	1,319	659.500	31,90
520.000	1,325	689.000	32,50
540.000	1,331	718.700	33,09
560.000	1,338	749.300	33,80
580.000	1,343	778.900	34,29
600.000	1,349	809.400	34,90
620.000	1,355	840.100	35,50

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 01.01.2023 wurden für 96 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 Sachwertfaktoren für „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ ermittelt.

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

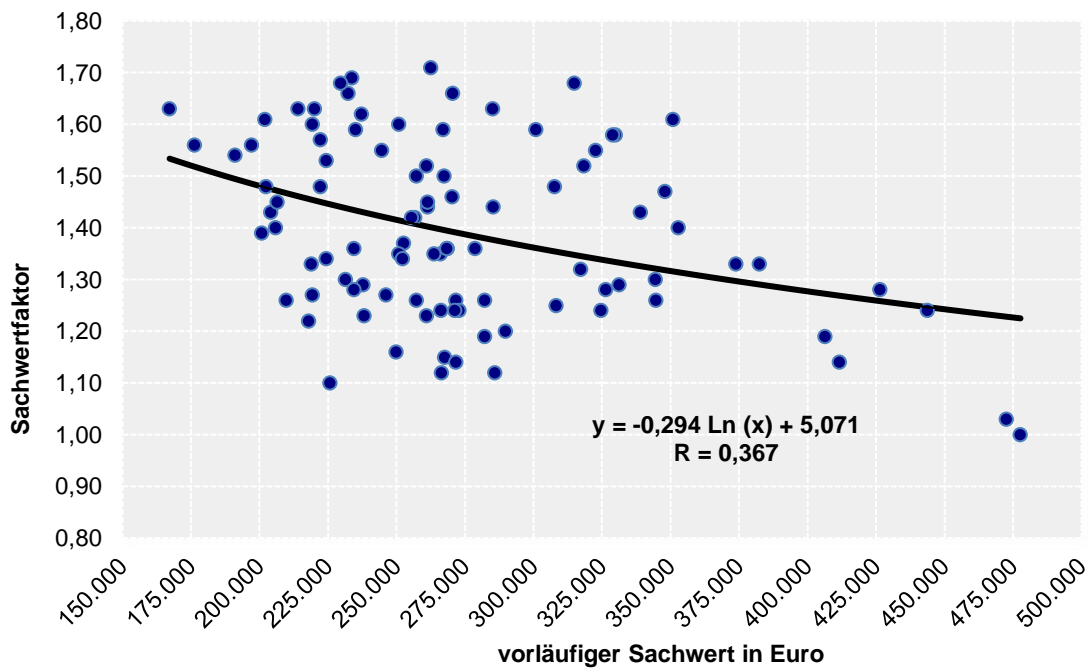
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,294 * \text{Ln (vorl. SW)} + 5,071$$

Wegen der mit 96 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	1,39	274.482	379.060	76.078	0,29	233	48,4	121,4	252,8	2,9
Standardabweichung	0,17	62.472	77.897	16.659	0,1	23,0	13,1	16,7	52,0	0,4
Variationskoeffizient	0,12	0,23	0,21	0,22	0,25	0,10	0,27	0,14	0,21	0,15
Minimum	1,00	167.160	248.245	47.493	0,16	170	25	87,5	130	2,2
Maximum	1,71	477.729	566.497	129.043	0,51	285	76	172,8	384	4,0
Median	1,37	263.265	364.068	73.167	0,28	230	48	119,6	241	2,8

Sachwertfaktoren 2022 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. 160.000 Euro bis ca. 460.000 Euro statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfswisen Anwendung empfohlen.

Sachwertfaktoren 2022 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
160.000	1,548	247.700	54,81
180.000	1,513	272.300	51,28
200.000	1,482	296.400	48,20
220.000	1,454	319.900	45,41
240.000	1,429	343.000	42,92
260.000	1,405	365.300	40,50
280.000	1,383	387.200	38,29
300.000	1,363	408.900	36,30
320.000	1,344	430.100	34,41
340.000	1,326	450.800	32,59
360.000	1,310	471.600	31,00
380.000	1,294	491.700	29,39
400.000	1,279	511.600	27,90
410.000	1,271	521.100	27,10
420.000	1,264	530.900	26,40
440.000	1,251	550.400	25,09

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 01.01.2023 wurden für 31 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 Sachwertfaktoren für „Reihenmittelhäuser“ ermittelt.

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

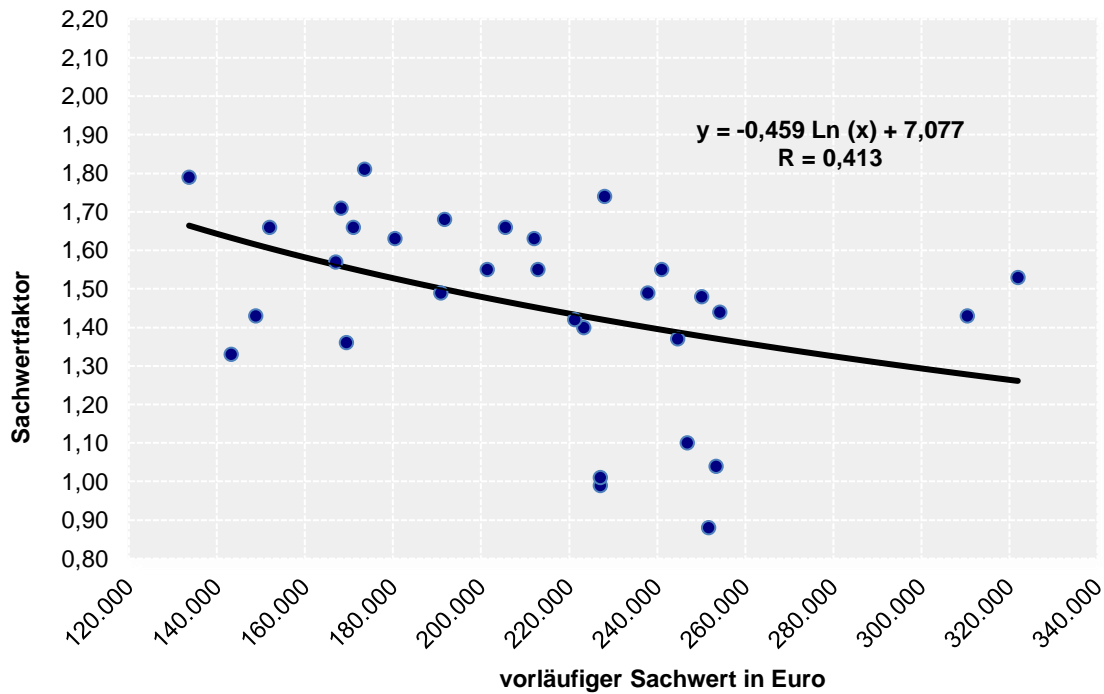
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,459 * \text{Ln (vorl. SW)} + 7,077$$

Wegen der mit 31 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/m²	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m²	BGF in m²	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,46	211.642	305.877	48.150	0,23	236	46,0	112,0	234,7	2,9
Standardabweichung	0,24	45.605	69.127	12.377	0,07	37,5	11,1	14,0	39,8	0,3
Variationskoeffizient	0,16	0,22	0,23	0,26	0,30	0,16	0,24	0,12	0,17	1,10
Minimum	0,88	133.673	190.231	27.096	0,15	150	29	90,9	173	2,5
Maximum	1,81	321.904	493.110	84.643	0,45	310	57	150,5	309	3,5
Median	1,49	212.941	312.885	47.623	0,21	240	45	108,4	224	2,8

Sachwertfaktoren 2022 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. 320.000 Euro statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfswisen Anwendung empfohlen.

Sachwertfaktoren 2022 für Reihemittelhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
140.000	1,638	229.300	63,79
150.000	1,606	240.900	60,60
160.000	1,577	252.300	57,69
170.000	1,549	263.300	54,88
180.000	1,523	274.100	52,28
190.000	1,498	284.600	49,79
200.000	1,474	294.800	47,40
210.000	1,452	304.900	45,19
220.000	1,431	314.800	43,09
230.000	1,410	324.300	41,00
240.000	1,391	333.800	39,08
250.000	1,372	343.000	37,20
260.000	1,354	352.000	35,38
270.000	1,337	361.000	33,70
280.000	1,320	369.600	32,00
290.000	1,304	378.200	30,41
300.000	1,288	386.400	28,80
310.000	1,273	394.600	27,29
320.000	1,259	402.900	25,91
330.000	1,245	410.900	24,52

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 01.01.2023 wurden für 23 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 Sachwertfaktoren für „Zweifamilienhäuser“ ermittelt.

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

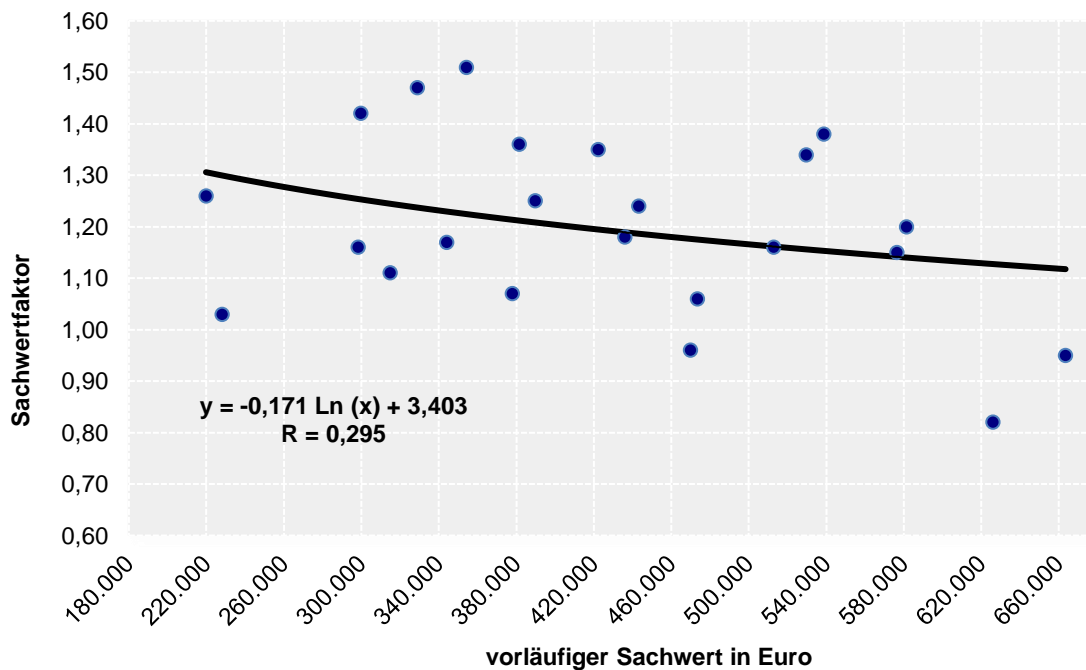
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,171 * \text{Ln (vorl. SW)} + 3,403$$

Wegen der mit 23 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/m²	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m²	BGF in m²	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,20	426.585	504.548	136.692	0,33	254	40,8	184,6	403,4	2,9
Standardabweichung	0,17	122.859	134.063	34.293	0,08	30,9	8,3	48,8	98,2	0,49
Variationskoeffizient	0,15	0,29	0,27	0,25	0,25	0,12	0,20	0,26	0,24	0,17
Minimum	0,82	235.008	235.008	78.605	0,18	195	26	121,0	228	2,2
Maximum	1,51	74.352	743.452	119.102	0,58	300	59	295,1	599	4,0
Median	1,18	515.678	515.678	144.378	0,34	265	40	176,5	398	2,8

Sachwertfaktoren 2022 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 2022 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
220.000	1,299	285.800	29,91
240.000	1,285	308.400	28,50
260.000	1,271	330.500	27,12
280.000	1,258	352.200	25,79
300.000	1,246	373.800	24,60
320.000	1,235	395.200	23,50
340.000	1,225	416.500	22,50
360.000	1,215	437.400	21,50
380.000	1,206	458.300	20,61
400.000	1,197	478.800	19,70
420.000	1,189	499.400	18,90
440.000	1,181	519.600	18,09
460.000	1,173	539.600	17,30
480.000	1,166	559.700	16,60
500.000	1,159	579.500	15,90
520.000	1,152	599.000	15,19
540.000	1,146	618.800	14,59
560.000	1,140	638.400	14,00
580.000	1,134	657.700	13,40
600.000	1,128	676.800	12,80
620.000	1,122	695.600	12,19
640.000	1,117	714.900	11,70
660.000	1,112	733.900	11,20

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.

Hinweis:

Die zuvor beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Randbereich der Kurven die Aussagegenauigkeit abnimmt.

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

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“.

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW- Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: November 2022) abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.1 näher erläutert. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind in Kapitel 8.2 angegeben.

Herangezogen wurden Objekte (ohne Neubauten) und mit einer Restnutzungsdauer von mind. 25 Jahren. 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.

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.

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

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser
- Zweifamilienhäuser

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.

Wichtiger Hinweis

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze über alle vier aufgeführten Gebäudearten hat ergeben, dass die Werte des 2. Halbjahres 2022 oberhalb des Niveaus des Mittelwertes des gesamten Berichtsjahres lagen. Es ist somit der § 7 (2) ImmoWertV zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 2).

Auszug ImmoWertV

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(1)

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Einfamilienhäuser (freistehend)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) zum Auswertungsstand 01.01.2023 insgesamt 33 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

freistehende Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	281.900 Euro	bis	832.600 Euro
Wohnflächen	von	101,5 m ²	bis	234,4 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1966	bis	2013
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	73 Jahre
Baulandflächen	von	434 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 2022

– Einfamilienhäuser (freistehend) –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,25%
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2020 bis 2022
Anzahl der Fälle	33

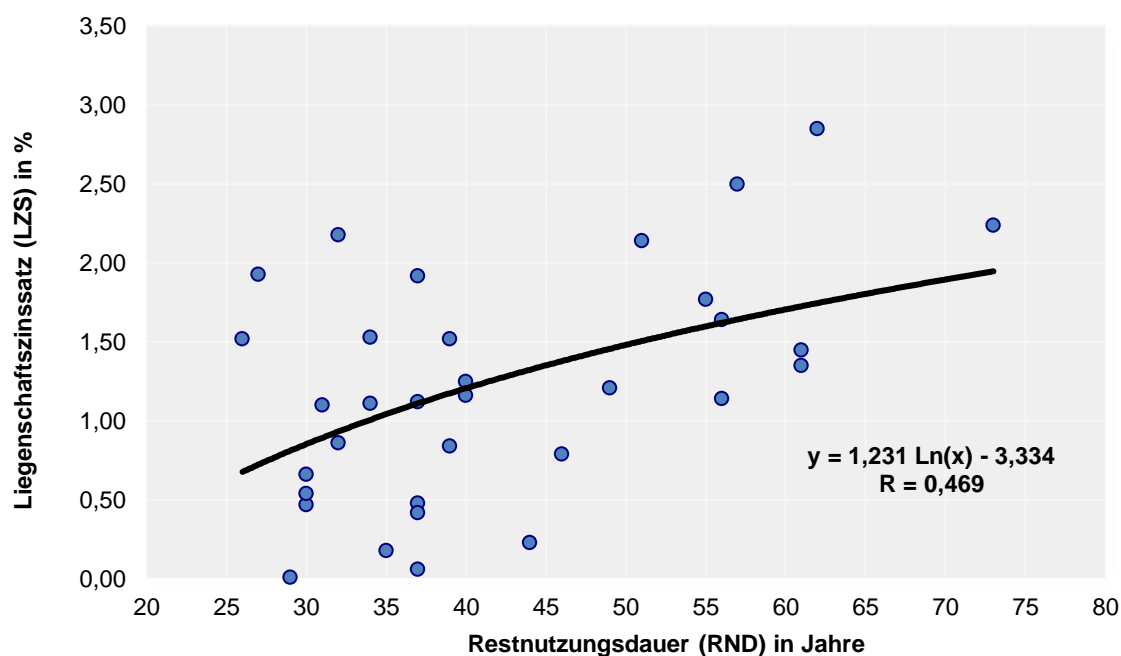
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)

Restnutzungsdauer (RND)	41,9 Jahre ± 12,2 Jahre
Wohnfläche	162,2 m ² ± 32,6 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	3.391 Euro/m ² ± 804 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	32,8-fache ± 5,7-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	8,59 Euro/m ² ± 1,24 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	16,4 % ± 1,9 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,231 LN (RND) – 3,334

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

Liegenschaftszinssätze 2022

– 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) zum Auswertungsstand 01.01.2023 insgesamt 96 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	248.200 Euro	bis 566.500 Euro
Wohnflächen	von	88,9 m ²	bis 172,8 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1966	bis 2018
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis 76 Jahre
Baulandflächen	von	174 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).

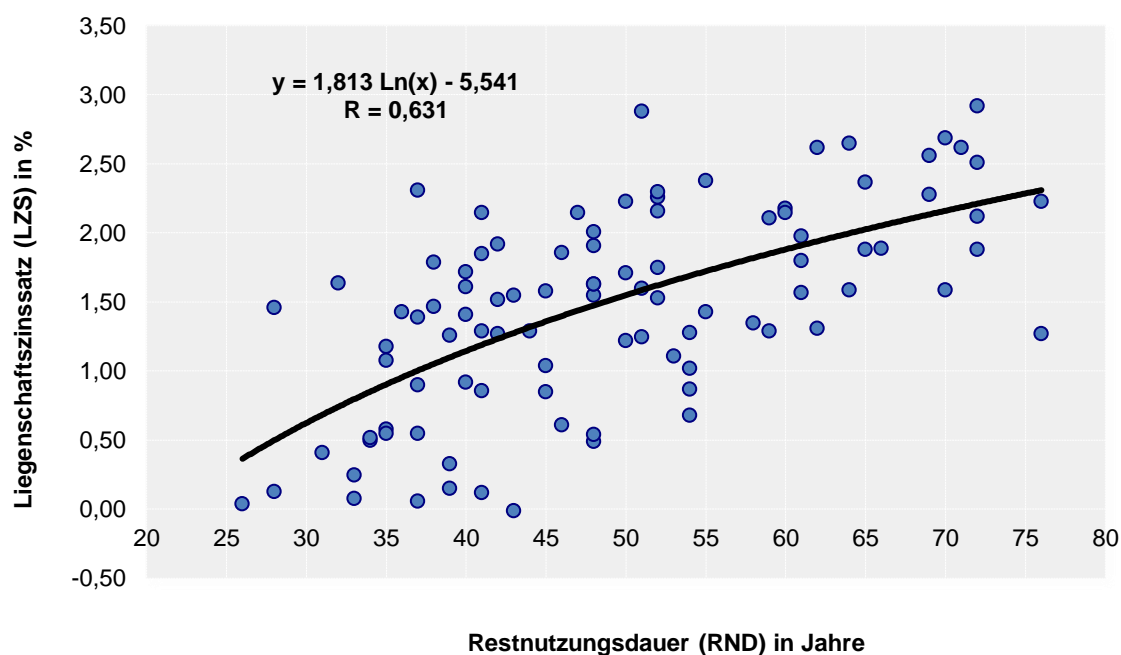
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2022 – Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,45 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2020 bis 2022
Anzahl der Fälle	96
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	49,2 Jahre ± 12,4 Jahre
Wohnfläche	121,2 m ² ± 17,0 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	3.173 Euro/m ² ± 622 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	31,3-fache ± 4,4-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	8,46 Euro/m ² ± 1,07 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	17,0 % ± 1,9 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,813 LN (RND) – 5,541

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

Liegenschaftszinssätze 2022 – Einfamilien- und -reihenendhäuser –



Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) zum Auswertungsstand 01.01.2023 insgesamt 25 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	190.200 Euro	bis	574.200 Euro
Wohnflächen	von	97,5 m ²	bis	138,2 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1973	bis	2009
Restnutzungsdauer	von	33 Jahre	bis	67 Jahre
Baulandflächen	von	180 m ²	bis	485 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).

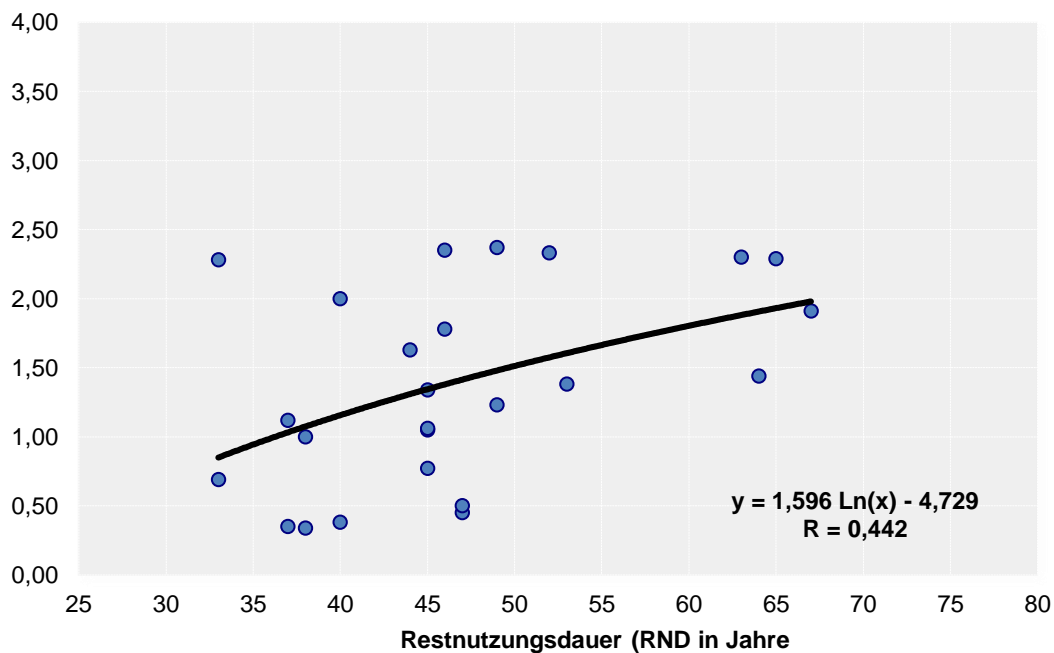
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Liegenschaftszinssätze 2022
– Einfamilienreihenmittelhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,40 %
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2020 bis 2022
Anzahl der Fälle	25
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	46,7 Jahre ± 9,6 Jahre
Wohnfläche	112,5 m ² ± 11,3 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.942 Euro/m ² ± 638 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	30,1-fache ± 4,7-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	8,10 Euro/m ² ± 0,83 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	17,9 % ± 1,5 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,596 LN (RND) – 4,729

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

Liegenschaftszinssätze 2022
– 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. 70 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) zum Auswertungsstand 01.01.2023 insgesamt 20 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Zweifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	235.000 Euro	bis 745.500 Euro
Wohnflächen	von	135,6 m ²	bis 295,1 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1968	bis 2000
Restnutzungsdauer	von	28 Jahre	bis 59 Jahre
Baulandflächen	von	372 m ²	bis 1.088 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 2022

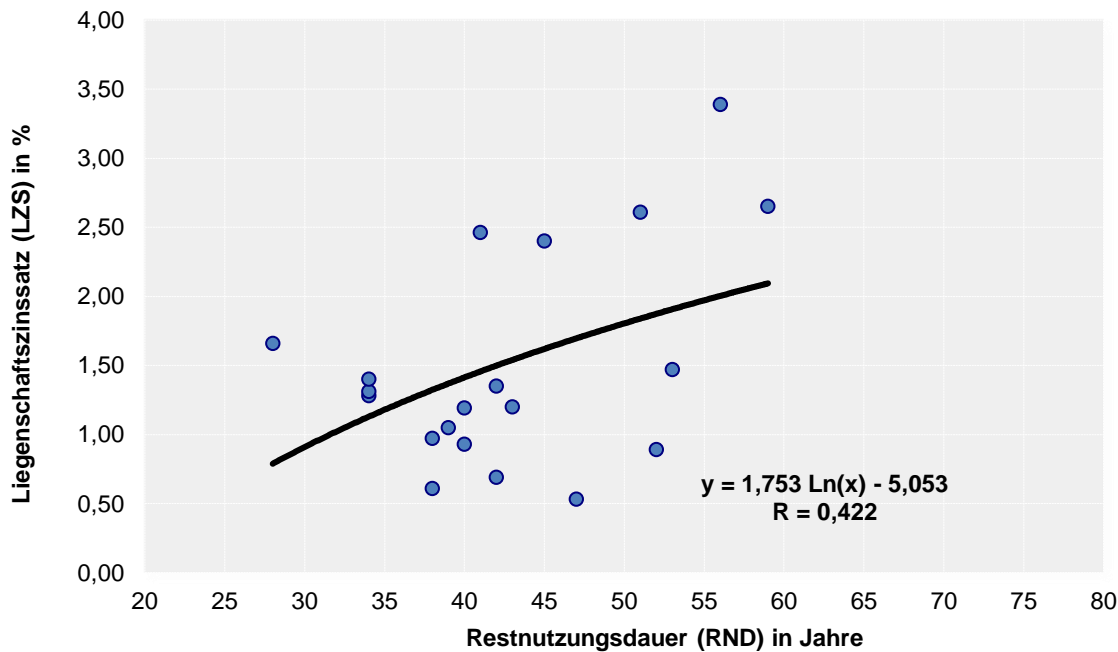
– Zweifamilienhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,50 %
Standardabweichung	± 0,8 %
Datenbasis	2020 bis 2022
Anzahl der Fälle	20
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	42,8 Jahre ± 8,1 Jahre
Wohnfläche	193,7 m ² ± 46,0 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.742 Euro/m ² ± 579 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	29,3-fache ± 4,7-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	7,78 Euro/m ² ± 1,06 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	19,2 % ± 2,5 %
Regressionsgleichung	LZS = 1,753 LN (RND) – 5,053

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

Liegenschaftszinssätze 2022

– 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. 60 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.

Hinweis:

Die zuvor beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Randbereich der Kurven die Aussagegenauigkeit abnimmt.

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr 2022 lagen in dieser Kategorie 34 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 38,1 Mio. Euro vor. Das sind 15 Kauffälle (rd. 30,6 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 20,9 % und der Geldumsatz um rd. 11,4 % ab.

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
2022	34	3,4	38,1

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“.

Die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW- Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: November 2022) abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.1 näher erläutert. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind in Kapitel 8.2 angegeben.

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.

Wichtiger Hinweis

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze über Drei- und Mehrfamilienhäuser hat ergeben, dass die Werte des 2. Halbjahres 2022 oberhalb des Niveaus des Mittelwertes des gesamten Berichtsjahres lagen. Es ist somit der § 7 (2) ImmoWertV zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 2 „Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022“).

Auszug ImmoWertV**§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

(1)

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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) zum Auswertungsstand 01.01.2023 insgesamt 13 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	140.000 Euro	bis	660.000 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	989 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 2022

– Dreifamilienhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,80 %
Standardabweichung	± 1,0 %
Datenbasis	2020 bis 2022
Anzahl der Fälle	13
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	38,1 Jahre ± 11,6 Jahre
Wohnfläche	231,2 m ² ± 52,7 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.532 Euro/m ² ± 460 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	19,5-fache ± 3,8-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 zum Auswertungsstand 01.01.2023 insgesamt 17 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

Mehrfamilienhäuser				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	295.000 Euro	bis	1.834.500 Euro
Wohnflächen	von	255,0 m ²	bis	850,2 m ²
(fiktives) Baujahre	von	1966	bis	2001
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	60 Jahre
Anzahl Wohneinheiten	von	4 WE	bis	13 WE
Baulandflächen	von	313 m ²	bis	1.320 m ²

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

Liegenschaftszinssätze 2022

– Mehrfamilienhäuser –

Liegenschaftszinssatz (LZS)	4,00 %
Standardabweichung	± 1,3 %
Datenbasis	2020 bis 2022
Anzahl der Fälle	17
Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	41,2 Jahre ± 12,1 Jahre
Wohnfläche	465,9 m ² ± 169,6 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	1.405 Euro/m ² ± 506 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	17,0-fache ± 4,7-fache
Nettokaltmiete ¹⁾	6,75 Euro/m ² ± 1,0 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	23,5 % ± 3,1 %
Anzahl Wohneinheiten	7 WE ± 3 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 2022 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

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV) dienen.

Die Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Ausgewertet wurden Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern der Jahre 2020 - 2022 mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Dinslaken ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind in Kapitel 8.2 angegeben.

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	13	19,5	3,8
Mehrfamilienhäuser (4 – 12 WE)	17	17,0	4,7
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 2022 lagen in dieser Kategorie nur 2 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 0,3 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 1,4 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
2022	2	0,3	1,4

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 Gebäudearten 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 2022 lagen in dieser Kategorie 12 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 6,7 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 6,6 Mio. Euro vor.

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
2022	12	6,7	6,6

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 2017
Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Verträge	219	204	266	211	185	182
davon						
Erstverkäufe nach Neubau	43	20	39	34	14	6
Weiterverkäufe	172	180	223	177	171	167
Erstverkäufe nach Umwandlung	4	4	4	0	0	9
Geldumsatz in Mio. Euro	35,5	30,7	46,5	42,9	34,1	38,9
davon						
Erstverkäufe nach Neubau	13,2	6,6	12,5	11,3	5,1	4,3
Weiterverkäufe	20,8	23,8	33,0	31,6	29,0	32,4
Erstverkäufe nach Umwandlung	1,5	0,3	1,0	0,0	0,0	2,2

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.

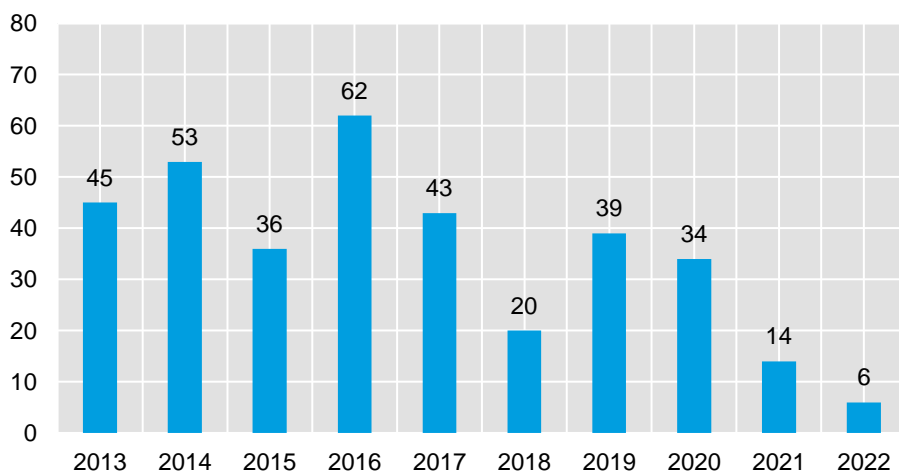
6.2 Erstverkäufe nach Neubau

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

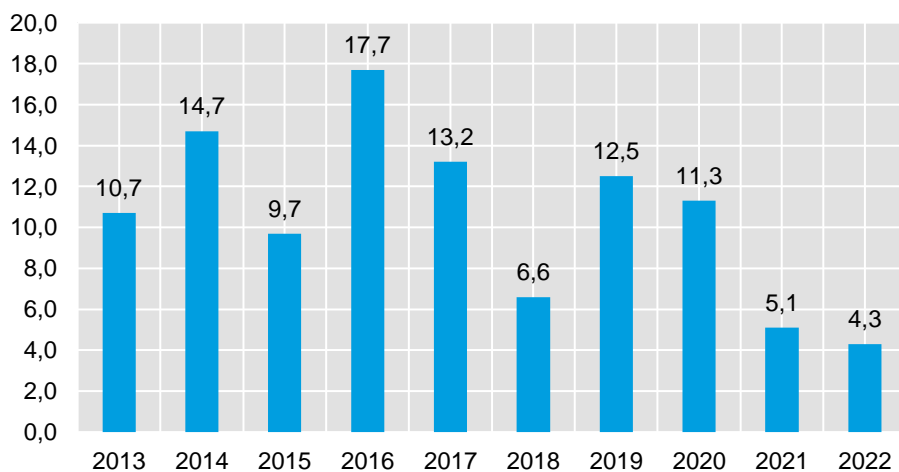
In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 6 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 4,3 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 57,1 % weniger Käuffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 15,7 % ab.

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Käuffälle und der Geldumsätze für den Teilmarkt Erstverkäufe nach Neubau können den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

**Anzahl der Käuffälle im Teilmarkt Erstverkäufe nach Neubau
seit 2013**



**Geldumsatz im Teilmarkt Erstverkäufe nach Neubau seit 2013
in Mio. Euro**



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	94,6	172,3
2013	45	10,7	237.8/00	45	1.763	2.220	2.617	47,0	100,6	187,4
2014	53	14,7	277.400	53	2.100	2.560	3.550	43,1	102,0	207,9
2015	36	9,7	269.400	36	1.620	2.720	3.570	49,5	92,3	193,8
2016	62	17,7	285.500	62	2.160	2.860	4.180	52,5	93,2	149,8
2017	43	13,2	307.000	42	2.060	2.940	4.180	55,8	100,1	137,5
2018	20	6,6	330.000	20	2.760	3.210	3.540	55,8	96,8	145,3
2019	39	12,5	320.500	39	2.880	3.160	3.830	71,5	95,7	198,1
2020	34	11,3	330.300	34	2.590	3.430	3.950	57,0	90,4	136,0
2021	14	5,1	363.900	14	3.310	3.600	3.990	57,0	93,4	150,0
2022	6	4,3	713.000	6 ^{x1)}		/			/	

¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

^{x1)} alle Verkäufe in einer Wohnanlage (Luxuswohnungen); aus Datenschutzgründen keine Angaben

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 2022 lagen in dieser Kategorie 9 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 2,2 Mio. Euro vor.

Umsatzentwicklung seit 2012 Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2012	3	0,4
2013	9	1,5
2014	16	1,7
2015	2	0,2
2016	0	0,0
2017	4	1,5
2018	4	0,3
2019	4	1,0
2020	0	0,0
2021	0	0,0
2022	9	2,2

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.

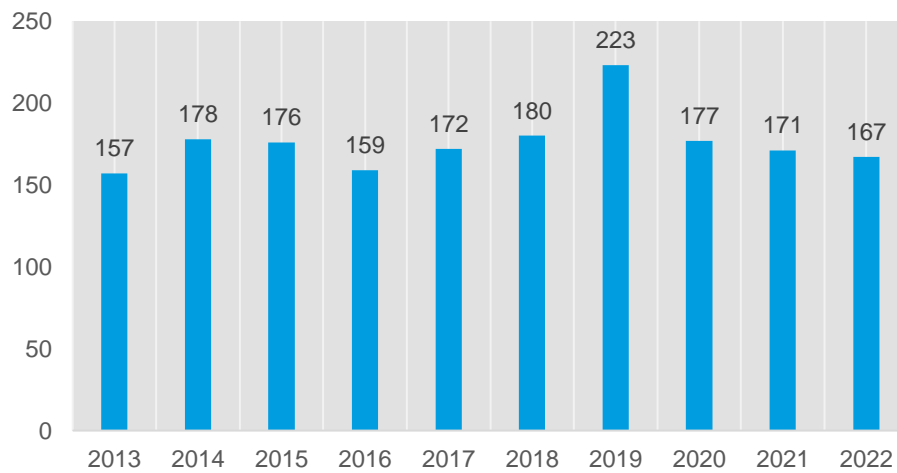
6.4 Weiterverkäufe

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

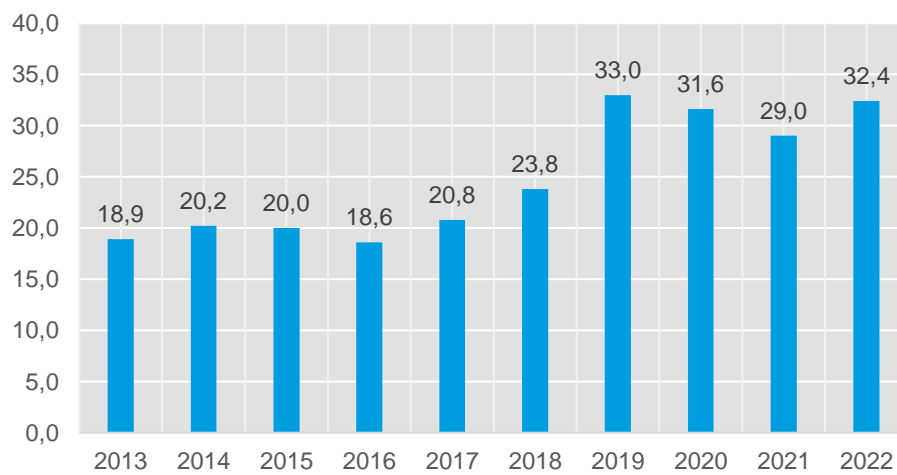
In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 167 Kauffälle (2021: 171 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 32,4 Mio. Euro (2021: 29,0 Mio. Euro) abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 2,3 % weniger Kauf-fälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 11,7 % zu.

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsätze für den Teilmarkt Weiterverkäufe können den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt Weiterverkäufe seit 2013



Geldumsatz im Teilmarkt Weiterverkäufe seit 2013 in Mio. Euro



Preise für Wohnungseigentum seit 2012
Weiterverkäufe

Jahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durch- schnitts- 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	590	1.330 2.230	36,8	82,3 153,0
2013	157	18,9	120.400	152	550	1.410 2.210	43,0	83,5 162,0
2014	178	20,2	113.500	163	590	1.320 2.380	35,9	80,3 129,6
2015	176	20,0	113.600	159	690	1.360 2.410	38,0	80,6 132,2
2016	159	18,6	117.000	145	650	1.410 2.710	38,0	79,8 143,0
2017	171	20,8	121.600	146	690	1.470 2.670	34,9	79,1 178,0
2018	180	23,8	132.200	170	680	1.530 2.790	37,0	78,3 150,0
2019	223	33,0	148.000	182	660	1.715 3.100	31,0	81,2 165,6
2020	177	31,6	178.700	160	700	1.880 3.290	35,5	82,0 206,7
2021	171	29,0	169.400	165	520	2.050 3.930	31,2	78,6 198,7
2022	167	32,4	187.200	157	490	2.210 4.030	35,9	81,6 152,5

¹⁾ einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

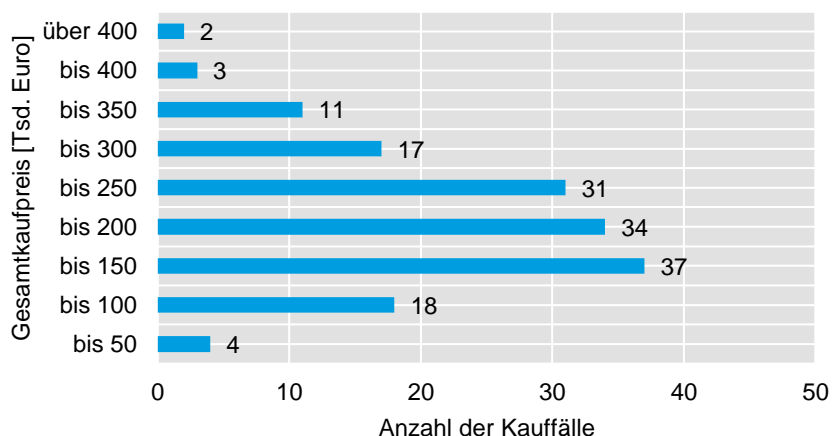
²⁾ einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche ist im Berichtsjahr 2022 um rd. 7,8 % im Vergleich zum Vorjahr von 2.050 Euro je m² Wfl auf 2.210 Euro je m² Wfl gestiegen, der Durchschnittspreis hat sich um rd. 10,5 % erhöht. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 82 m².

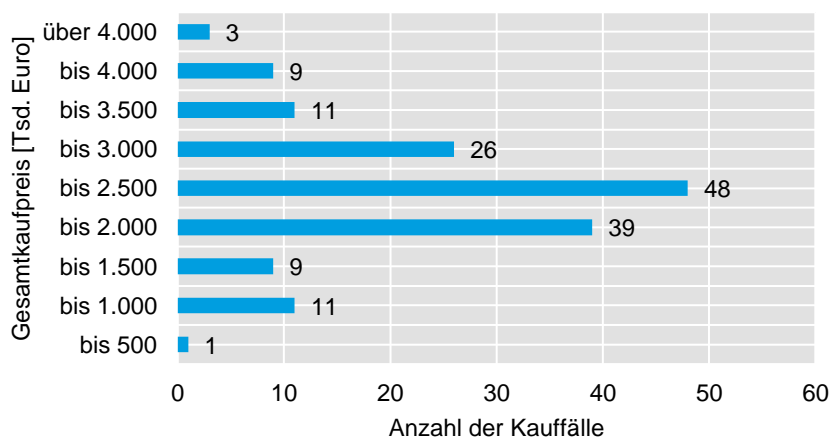
Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2022
(mit bekannter Wohnfläche)
in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro je m² Wfl
01-Stadtmitte	45	8,5	188.900	78,5	2.244
02-West	20	4,6	231.400	83,0	2.584
03-Nord	44	8,3	187.600	85,6	2.041
04-Hiesfeld	48	9,0	188.300	79,0	2.246
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	157	30,4	193.800	81,2	2.234

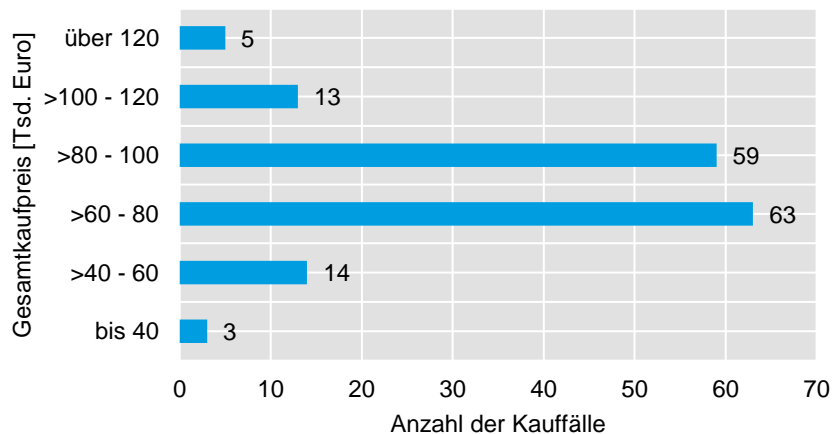
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe und Weiterverkäufe nach Umwandlung) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der bereinigten Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe und Weiterverkäufe nach Umwandlung) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Wohnungseigentum (Weiterverkäufe und Weiterverkäufe nach Umwandlung) in Wohnflächenklassen dar.



6.4.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis je m² Wohnfläche gut miteinander vergleichen. Die Höhe der Kaufpreise ist in erheblichem Maße abhängig von dem Baujahr, der Lage sowie dem Ausstattungs- und Modernisierungsstandard der Wohnung. Zusätzlich wertrelevante Faktoren können der Grundriss, die Geschosslage, der allgemeine Unterhaltungszustand, der Gebäudetyp, die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. der Wohnanlage, die Wohnungsgröße, vorhandene Freisitze, Garagen, Keller oder sonstige Nebengebäude sein. 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 Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise (Durchschnittspreise) wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert.

Die im folgenden genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 bis 30 Wohneinheiten in der Wohnanlage, einer Wohnungsgröße von 40 bis 120 m², einer neuzeitlichen Ausstattung mit Bad und Zentralheizung in einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand inkl. Grundstücksanteil und Außenanlagen im frei finanzierten Wohnungsbau. Die Durchschnittspreise sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Die zugrunde gelegten Kaufpreise wurden um Kaufpreisanteile für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Inventar etc. bereinigt. Aussagen über die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklagen in den jeweiligen Objekten können ebenfalls nicht getroffen werden. Nicht berücksichtigt sind die im Rahmen von Erbbaurechten errichteten Objekte.

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

Die aus den Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 ermittelten Durchschnittswerte für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen.

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert einer gebrauchten Eigentumswohnung überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (bereinigter

Kaufpreis in Euro je m² Wohnfläche) multipliziert wird. Abweichungen sind als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

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

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

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

Zur überschlägigen Kaufpreisermittlung können die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum dienen.

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

Preise für Wohnungseigentum seit 2020

Weiterverkäufe, Baujahre 1950 – 1974

Kauffälle mit bekannter Wohnfläche

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis [Euro]		Durchschnittspreis [Euro je m ² Wfl]		Ø Wohnfläche [m ²]	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	31	3,2	99.600 35.000 220.000		1.380 700 2.390		70,9 47,4 97,0	
2021	43	5,5	124.000 45.000 244.000		1.660 520 3.020		73,4 44,6 106,5	
2022	34	5,1	145.300 35.000 285.000		1.780 490 3.230		79,5 46,2 114,0	

In der Baujahresklasse 1950 - 1974 ist der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche im Berichtsjahr 2022 um rd. 7,2 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, der Durchschnittspreis hat sich um rd. 17,2 % erhöht. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 79 m².

Preise für Wohnungseigentum seit 2020

Weiterverkäufe, Baujahre 1975 – 1994

Kauffälle mit bekannter Wohnfläche

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis [Euro]		Durchschnittspreis [Euro je m ² Wfl]		Ø Wohnfläche [m ²]	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	37	5,7	150.300 53.300 256.400		1.830 740 2.940		81,8 42,3 119,6	
2021	43	6,9	148.600 50.000 285.000		1.990 910 2.870		73,5 41,8 112,0	
2022	52	9,3	170.700 30.000 330.000		2.150 750 3.820		78,2 40,0 112,7	

In der Baujahresklasse 1975 – 1994 ist im Berichtsjahr 2022 eine Erhöhung des Durchschnittspreises von rd. 14,9 % zum Vorjahr festzustellen. Das Preisniveau liegt mit 2.150 Euro je m² Wohnfläche und rd. 8,0 % höher als im Vergleich zum Vorjahr. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 78 m².

Preise für Wohnungseigentum seit 2020

Weiterverkäufe, Baujahre 1995 – 2009

Kauffälle mit bekannter Wohnfläche

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis [Euro]		Durchschnittspreis [Euro je m ² Wfl]		Ø Wohnfläche [m ²]	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	41	8,0	186.100 91.000 308.500		2.330 1.590 3.290		79,0 47,0 111,0	
2021	35	6,9	189.000 98.000 276.000		2.460 1-370 3.380		78,0 55,5 94,1	
2022	30	6,6	213.600 110.000 340.100		2.770 1.710 4.020		77,2 43,6 116,7	

In der Baujahresklasse 1995 – 2009 ist im Berichtsjahr 2022 eine Erhöhung des Durchschnittspreises von rd. 13,0 % zum Vorjahr festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche liegt im Jahr 2022 bei 2.770 Euro je m² Wohnfläche und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 12,6 % gestiegen. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 1.710 bis 4.020 Euro je m² Wohnfläche. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 77 m².

Preise für Wohnungseigentum seit 2020
 Weiterverkäufe, Baujahre ab 2010 (ohne Erstverkäufe)
 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis [Euro]		Durchschnittspreis [Euro je m ² Wfl]		Ø Wohnfläche [m ²]	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	7	1,8	(217.900) 130.000 292.000		(2.700) 2.380 2.880		(80,1) 49,5 101,7	
2021	5	1,5	(268.800) 200.000 380.000		(3.160) 2.480 3.930		(84,2) 78,7 96,6	
2022	4	1,2	(289.900) 226.500 350.000		(3.120) 2.690 3.620		(92,5) 78,7 98,2	

Im Berichtsjahr 2022 liegen vier Verkäufe für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse ab 2010 (ohne Erstverkäufe) für Objekte mit den oben genannten Merkmalen vor. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche beträgt 3.120 Euro. Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese aufgrund der geringen Datenbasis statistisch nicht gesichert sind.

6.4.2 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

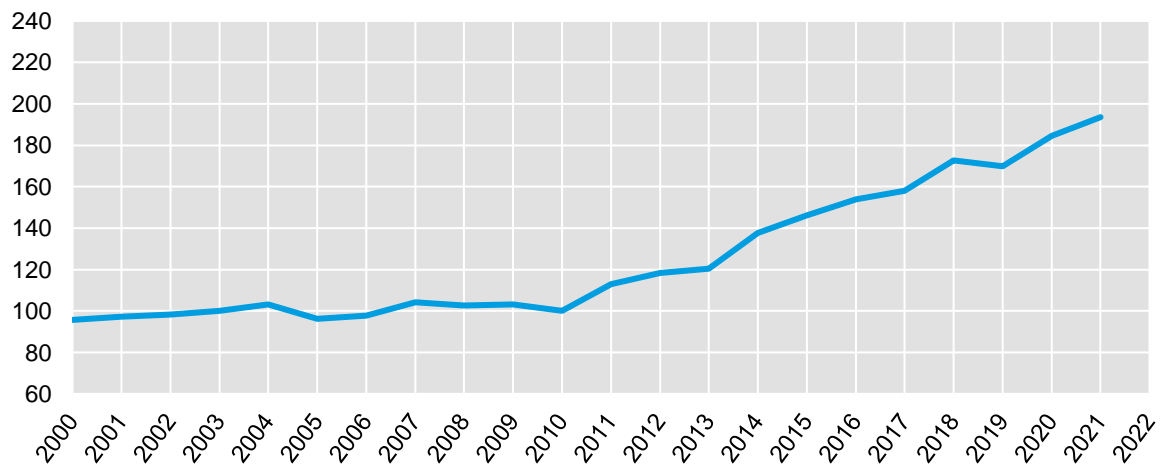
Jahr	N	Ø KP	Index
		[Euro je m ² Wfl]	2010 = 100
2000	95	1.780	95,7
2001	83	1.810	97,3
2002	56	1.830	98,4
2003	51	1.860	100,0
2004	30	1.920	103,2
2005	45	1.790	96,2
2006	39	1.820	97,8
2007	35	1.940	104,3
2008	53	1.910	102,7
2009	41	1.920	103,2
2010	26	1.860	100,0
2011	53	2.100	112,9
2012	77	2.200	118,3
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
2022	6 ^{x1)}	/	/

^{x1)} alle Verkäufe in einer Wohnanlage (Luxuswohnungen); aus Datenschutzgründen keine Angaben

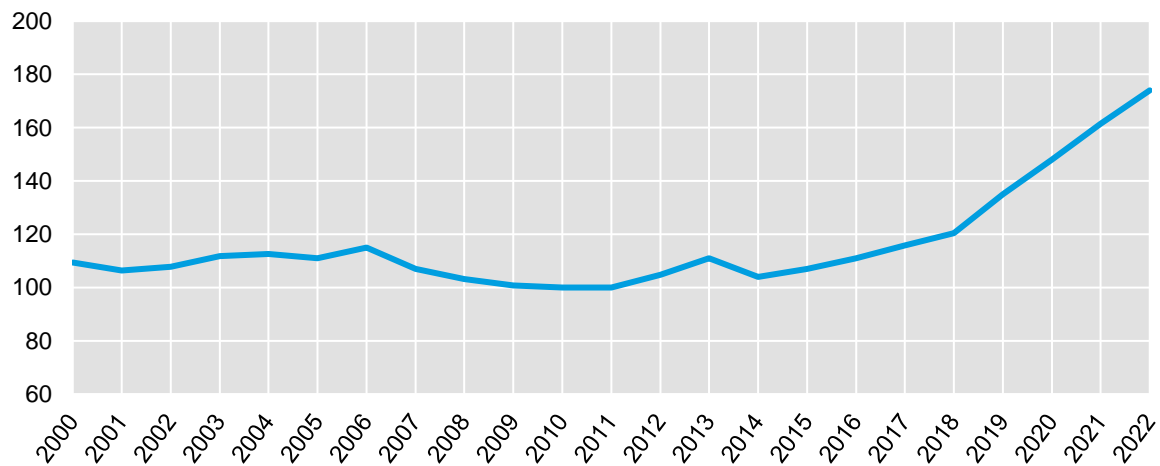
Preisentwicklung für Wohnungseigentum Weiterverkäufe

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
2022	157	2.210	174,0

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.

6.4.3 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 Bezugsseinheit (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, die jährlich fortgeschrieben werden. 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 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 18 Immobilienrichtwerte (Vorjahr 14) für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Stadtgebiet aus Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2022 (rd. 810 Verkäufen) lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und 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 Ursprungsbaujahr 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 (Wertermittlungstichtag), 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	86,1
01.01.2016	83,8
01.01.2017	92,2
01.01.2018	97,6
01.01.2019	103,3
01.01.2020	115,6
01.01.2021	122,9
01.01.2022	145,1
01.01.2023 (vorläufig)	143,5

Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken dar; für die einzelnen Siedlungsbezirke sowie aufgrund anderer 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.

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.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnlage (Bodenrichtwertniveau)	
Wohnlage	Koeffizient
einfach	0,98
mittel	1,00
gut	1,02

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

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

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Geschosslage der Wohnung	
Geschosslage	Koeffizient
Souterrain	0,94
Erdgeschoss	1,03
1. und 2. Obergeschoss	1,00
3. und 4. Obergeschoss	0,98
5. bis 9. Obergeschoss	0,94
Dachgeschoss	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.

Umrechnungskoeffizienten wegen der Abweichung bezüglich Balkon / Loggia / Terrasse	
Balkon / Loggia / Terrasse	Koeffizient
nicht vorhanden	0,95
vorhanden	1,00

Mietsituation

Unterscheidung in unvermietet oder vermietet

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Mietsituation	
Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,00
vermietet	0,94

Ausstattung / Gebäudestandard

Mit der Einordnung der Ausstattungsmerkmale eines Objektes in die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 wird die Gebäudeausstattungskennzahl ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Gebäudeausstattungskennzahlen der Beschreibung des Gebäudestandards nach dem IRW-Datenmodell des Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW gegenüber.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Ausstattung / Gebäudestandard		
Ausstattung / Gebäudestandard	Koeffizient	Gebäudeausstattungskennzahl in Anlehnung an die NHK 2010 (Spanne)
einfach	0,84	[1,8 – 2,2]
einfach - mittel	0,92	[2,3 – 2,7]
mittel	1,00	[2,8 – 3,2]
mittel - gehoben	1,07	[3,3 – 3,7]
gehoben	1,14	[3,8 – 4,2]
gehoben – stark gehoben	1,19	[4,3 – 4,7]
stark gehoben	1,24	[4,8 – 4,9]

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.

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Fenster & Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca.1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca.1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca.1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände & Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion & Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckerverkleidung (Holzpaaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen (z.B.: Gas, Kohle, Nachtstrom), Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. techn. Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system

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.

Baujahr (Gebäudealter)

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 (Alter) und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Das tatsächliche Gebäudealter wird nach der Formel ermittelt

„Jahr des Stichtags (IRW)“ – „Baujahr“; z. B.: 2023 – 1979 = 44 Jahre.

Baujahr = ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus

Bei Gebäudeteilen, die wesentlich vom ursprünglichen Baujahr abweichen, ist eine sachverständige Würdigung vorzunehmen (z. B. zu Wohnzwecken nachträglich ausgebautes Dachgeschoss).

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichendem Gebäudealter [Jahre]					
Alter	Koeffizient	Alter	Koeffizient	Alter	Koeffizient
1	-	31	0,845	61	0,712
2	-	32	0,838	62	0,710
3	1,229	33	0,831	63	0,708
4	1,206	34	0,824	64	0,706
5	1,183	35	0,817	65	0,704
6	1,162	36	0,811	66	0,702
7	1,142	37	0,805	67	0,701
8	1,122	38	0,799	68	0,699
9	1,104	39	0,793	69	0,698
10	1,086	40	0,788	70	0,697
11	1,069	41	0,783	71	0,695
12	1,053	42	0,778	72	0,694
13	1,038	43	0,773	73	0,693
14	1,023	44	0,768		
15	1,009	45	0,764		
16	0,995	46	0,759		
17	0,982	47	0,755		
18	0,970	48	0,751		
19	0,958	49	0,747		
20	0,946	50	0,744		
21	0,935	51	0,740		
22	0,924	52	0,737		
23	0,914	53	0,733		
24	0,904	54	0,730		
25	0,895	55	0,727		
26	0,886	56	0,724		
27	0,877	57	0,722		
28	0,868	58	0,719		
29	0,860	59	0,717		
30	0,852	60	0,714		

Anzahl Einheiten in der Wohnanlage

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.

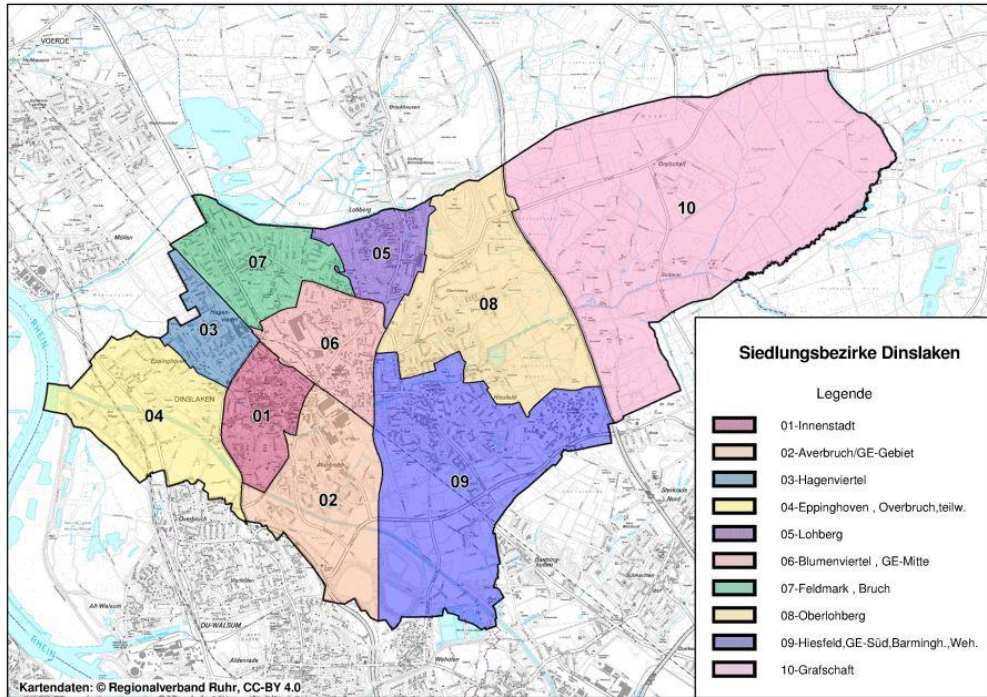
Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Anzahl der Einheiten in der Anlage					
Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient
3	1,034	35	0,900	67	0,870
4	1,010	36	0,898	68	0,869
5	1,003	37	0,897	69	0,868
6	0,992	38	0,896	70	0,868
7	0,983	39	0,894	71	0,867
8	0,976	40	0,893	72	0,866
9	0,967	41	0,892	73	0,866
10	0,964	42	0,891	74	0,865
11	0,958	43	0,890	75	0,865
12	0,954	44	0,889	76	0,864
13	0,949	45	0,888	77	0,863
14	0,945	46	0,887	78	0,863
15	0,942	47	0,886	79	0,862
16	0,938	48	0,885	80	0,862
17	0,935	49	0,884	81	0,861
18	0,932	50	0,883	82	0,861
19	0,930	51	0,882	83	0,860
20	0,927	52	0,881	84	0,860
21	0,925	53	0,880	85	0,859
22	0,922	54	0,879	86	0,859
23	0,920	55	0,878	87	0,858
24	0,918	56	0,878	88	0,858
25	0,916	57	0,877	89	0,857
26	0,914	58	0,876	90	0,857
27	0,912	59	0,875	91	0,856
28	0,910	60	0,875	92	0,856
29	0,909	61	0,874	93	0,855
30	0,907	62	0,873	94	0,855
31	0,905	63	0,872	95	0,854
32	0,904	64	0,872	96	0,854
33	0,902	65	0,871		
34	0,901	66	0,870		

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.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnfläche [m²]					
Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient
30	0,842	71	0,940	112	0,974
31	0,845	72	0,942	113	0,973
32	0,848	73	0,943	114	0,973
33	0,851	74	0,945	115	0,973
34	0,853	75	0,947	116	0,973
35	0,856	76	0,948	117	0,972
36	0,859	77	0,950	118	0,972
37	0,862	78	0,951	119	0,971
38	0,865	79	0,953	120	0,971
39	0,867	80	0,954	121	0,970
40	0,870	81	0,955	122	0,969
41	0,873	82	0,957	123	0,969
42	0,875	83	0,958	124	0,968
43	0,878	84	0,959	125	0,967
44	0,881	85	0,960	126	0,967
45	0,883	86	0,961	127	0,966
46	0,886	87	0,962	128	0,965
47	0,888	88	0,963	129	0,964
48	0,891	89	0,964	130	0,963
49	0,893	90	0,965	131	0,962
50	0,896	91	0,966	132	0,961
51	0,898	92	0,967	133	0,959
52	0,901	93	0,968	134	0,958
53	0,903	94	0,969	135	0,957
54	0,905	95	0,969	136	0,956
55	0,908	96	0,970	137	0,954
56	0,910	97	0,971	138	0,953
57	0,912	98	0,971	139	0,952
58	0,914	99	0,972	140	0,950
59	0,917	100	0,972	141	0,949
60	0,919	101	0,972	142	0,947
61	0,921	102	0,973	143	0,946
62	0,923	103	0,973	144	0,944
63	0,925	104	0,973	145	0,942
64	0,927	105	0,974	146	0,941
65	0,929	106	0,974	147	0,939
66	0,931	107	0,974	148	0,937
67	0,933	108	0,974	149	0,935
68	0,935	109	0,974	150	0,933
69	0,937	110	0,974		
70	0,938	111	0,974		

Gebietsgliederung



Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Gebietsgliederung	
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

Hinweis zur Gebietsgliederung bei Verwendung des „Immobilien-Preis-Kalkulators“ BORIS.NRW

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 Gebietsgliederungsbereichen, ist eine Anpassung mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen.

Dabei ist zu beachten, dass der bereitgestellte **Immobilien-Preis-Kalkulator unter BORIS:NRW diese Anpassungsberechnung nicht ausführt**. In diesen Fällen ist eine weitere Anpassung des Ergebniswertes aus dem Rechner analog zu dem Anwendungsbeispiel vorzunehmen.

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten (Anwendungsbeispiel)

Es soll der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung (Weiterverkauf), die in der Immobilienrichtwertzone 10119 liegt, zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2023 ermittelt werden. Der Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 beträgt 2.280 €/m² Wohnfläche und bezieht sich auf ein Normobjekt mit den u. a. wertbestimmenden Merkmalen.

Immobilienrichtwertnummer 10119				2.280 €/m ² WF	
Wertbestimmende Merkmale	Normobjekt (IRW)	UK _{IRW}	Wertermittlungsobjekt (WEO)	UK _{WEO}	Anpassungskoeffizient UK _{WEO} / UK _{IRW}
Wertermittlungsstichtag ¹⁾	01.01.2023	100,0	01.07.2023	105,0	1,050
Lage (Bodenrichtwertniveau) ²⁾	mittel	1,000	gut	1,020	1,020
Baujahr ³⁾ Alter [Jahre]	1995 (28 Jahre)	0,868	2000 (23 Jahre)	0,914	1,053
Wohnfläche [m ²]	80	0,954	70	0,938	0,983
Anzahl der Einheiten in der Anlage	8	0,976	11	0,958	0,982
Ausstattung / Gebäudestandard	mittel	1,000	mittel – gehoben	1,070	1,070
Geschosslage	1. / 2. OG	1,000	3. OG	0,980	0,980
Terrasse / Balkon / Loggia	vorhanden	1,000	vorhanden	1,000	1,000
Mietsituation	unvermietet	1,000	unvermietet	1,000	1,000
Modernisierungsgrad ⁴⁾	nicht erfasst	1,000	nicht modernisiert	1,000	1,000
Gebietsgliederung	[7] Feldmark, Bruch	0,990	[7] Feldmark, Bruch	0,990	1,000
Anpassungsfaktor des Wertermittlungsobjekts ⁵⁾				=	1,142
relativer vorläufiger Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts (IRW x angepasster Vergleichsfaktor) am WE ⁶⁾					<u>2.604 €/m² WF</u>
Wohnfläche				(x)	70 m ²
vorläufiger angepasste Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts					182.280 €
Anpassung an die Modelldefinition⁷⁾					
Stellplatz (Zeitwert)				(+)	3.500 €
Sondernutzungsrecht am Garten				(+)	2.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)⁸⁾					
Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum, soweit nicht aus der Rücklage zu decken				(-)	0 €
Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum				(-)	0 €
				=	188.280 €
Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts am WE					rd. 188.280 €

In der Tabelle bedeuten:

IRW = Immobilienrichtwert

UK_{IRW} = Umrechnungskoeffizient beim IRW

WEO = Wertermittlungsobjekt

UK_{WEO} = Umrechnungskoeffizient beim WEO

- 1) Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV – ggf. sachverständige Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (Marktanpassung); hier + 5 %
- 2) 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; Lage der zur bewertenden Eigentumswohnung: hier BRWZ 2303 Lagebeurteilung 1 (gut).
- 3) Das jeweilige Gebäudealter in Jahren für die Zuordnung des entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wegen abweichenden Alters ist aus dem „Jahr des Stichtags für den IRW“ und dem „Baujahr“ zu berechnen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierungen.
- 4) Es standen **keine** Informationen zum Modernisierungsgrad bei der Ermittlung der IRW 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; hier: nicht modernisiert.
- 5) Produkt (Multiplikation) der Faktoren aus den Anpassungskoeffizienten.
- 6) Der ermittelte Vergleichswert einer Eigentumswohnung umfasst den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie dem Grund und Boden.
- 7) 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.
- 8) 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 ggf. sachverständig zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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.

Darstellung der Immobilienrichtwerte (Stichtag 01.01.2023)



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. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden. Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung auf Basis von Immobilienrichtwerten interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1910 €/m ²		
Baujahr	1980	1980	0%
Wohnfläche	85 m ²	85	0%
Balkon	vorhanden	vorhanden	0%
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	20	20	0%
Geschosslage	1	1	0%
Gebäudestandard	mittel	mittel	0%
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0%

Buttons: DOWNLOAD REPORT, SCHLIESSEN

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.

6.4.4 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“.

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW- Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: November 2022) abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.1 näher erläutert. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind in Kapitel 8.2 angegeben.

Herangezogen wurden Objekte (Weiterverkäufe und Weiterverkäufe nach Umwandlung; ohne Erstverkäufe nach Neubau) in Wohnungseigentumsanlagen 2 bis 30 Einheiten in der Wohnanlage und mit einer Restnutzungsdauer von mind. 25 Jahren. 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.

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.

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

- selbstgenutztes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)
- vermietetes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)
- Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser
- Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum 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.

Wichtiger Hinweis

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze über Wohnungseigentum hat ergeben, dass die Werte des 2. Halbjahres 2022 oberhalb dem Niveau des Mittelwertes des gesamten Berichtsjahres lagen. Es ist somit der § 7 (2) ImmoWertV zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 2 „Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022“).

Auszug ImmoWertV**§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

(1)

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 108 Verkaufsfälle von unvermietetem (selbstgenutztes) Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 und 2022 bzw. 91 Verkaufsfälle von vermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

selbstgenutztes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	62.500 Euro	bis 380.000 Euro
Wohnflächen	von	43,6 m ²	bis 116,7 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1966	bis 2018
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis 77 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis 29
vermietetes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	60.000 Euro	bis 340.100 Euro
Wohnflächen	von	41,8 m ²	bis 111,0 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1966	bis 2012
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis 70 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis 30

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 zum Auswertungsstand 01.01.2023 beschlossen:

Liegenschaftszinssätze 2022 für selbstgenutztes Wohnungseigentum
(4 bis 30 WE; 40 bis 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
		1,85 % ± 0,8 %	1,35 % ± 0,8 %	1,85 % ± 0,8 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

Datenbasis	2021 - 2022	2021 - 2022	2021 - 2022	2021 - 2022
Anzahl der Fälle	108	24	60	24
Restnutzungsdauer (RND)	49,8 Jahre ± 12,4 Jahre	32,8 Jahre ± 3,7 Jahre	50,1 Jahre ± 6,1 Jahre	66,1 Jahre ± 5,2 Jahre
Wohnfläche	79,3 m ² ± 14,9 m ²	81,3 m ² ± 16,4 m ²	78,0 ± 14,8 m ²	80,7 m ² ± 13,7 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.348 Euro/m ² ± 597 Euro/m ²	1.854 Euro/m ² ± 370 Euro/m ²	2.311 Euro/m ² ± 470 Euro/m ²	2.936 Euro/m ² ± 578 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	26,9-fache ± 5,3-fache	23,4-fache ± 3,5-fache	26,9-fache ± 5,2-fache	30,3-fache ± 5,2-fache
Nettokaltmiete	7,22 Euro/m ² ± 0,69 Euro/m ²	6,57 Euro/m ² ± 0,59 Euro/m ²	7,15 Euro/m ² ± 0,34 Euro/m ²	8,06 Euro/m ² ± 0,61 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	21,5 % ± 2,1 %	23,2 % ± 2,1 %	21,7 % ± 1,3 %	19,2 % ± 1,7 %
Anzahl WE in Wohnanlage	12 WE ± 6 WE	16 WE ± 8 WE	10 WE ± 6 WE	10 WE ± 4 WE

Liegenschaftszinssätze 2022 für vermietetes Wohnungseigentum
(4 bis 30 WE; 40 bis 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
		2,15 % ± 1,1 %	1,20 % ± 1,1 %	2,40 % ± 1,0 %

Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)

Datenbasis	2020 – 2022	2020 – 2022	2020 – 2022	2020 – 2022
Anzahl der Fälle	91	20	61	10
Restnutzungsdauer (RND)	48,9 Jahre ± 10,9 Jahre	32,8 Jahre ± 4,6 Jahre	51,7 Jahre ± 5,9 Jahre	64,4 Jahre ± 3,7 Jahre
Wohnfläche	75,2 m ² ± 14,7 m ²	67,5 m ² ± 12,4 m ²	76,7 m ² ± 14,3 m ²	81,3 m ² ± 17,3 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.180 Euro/m ² ± 613 Euro/m ²	1.858 Euro/m ² ± 445 Euro/m ²	2.232 Euro/m ² ± 654 Euro/m ²	2.504 Euro/m ² ± 357 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	25,3-fache ± 6,0-fache	24,1-fache ± 4,9-fache	25,6-fache ± 6,6-fache	26,2-fache ± 3,7-fache
Nettokaltmiete	7,14 Euro/m ² ± 0,75 Euro/m ²	6,39 Euro/m ² ± 0,52 Euro/m ²	7,24 Euro/m ² ± 0,52 Euro/m ²	8,03 Euro/m ² ± 1,07 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	21,9 % ± 2,3 %	25,0 % ± 1,8 %	21,4 % ± 1,4 %	19,2 % ± 1,9 %
Anzahl WE in Wohnanlage	11 WE ± 6 WE	15 WE ± 8 WE	10 WE ± 5 WE	8 WE ± 4 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 Nettokaltmiete, 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.

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

Hinweis:

Die zuvor beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Randbereich die Aussagegenauigkeit abnimmt.

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Zwei- und Dreifamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 22 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern bzw. 25 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern aus den Jahren 2020 bis 2022 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

Wohnungseigentum (Zweifamilienhäuser)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	150.000 Euro	bis	330.000 Euro
Wohnflächen	von	69,5 m ²	bis	122,3 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1975	bis	1997
Restnutzungsdauer	von	33 Jahre	bis	56 Jahre
Wohnungseigentum (Dreifamilienhäuser)				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	76.700 Euro	bis	300.000 Euro
Wohnflächen	von	52,7 m ²	bis	159,3 m ²
(fiktive) Baujahre	von	1976	bis	2013
Restnutzungsdauer	von	35 Jahre	bis	73 Jahre

Liegenschaftszinssätze 2022 für Wohnungseigentum
(in Zwei- und Dreifamilienhäuser)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhäuser
		1,95 % ± 0,7 %
Datenbasis	2020 bis 2022	2020 bis 2022
Anzahl der Fälle	22	25
Restnutzungsdauer (RND)	48,0 Jahre ± 6,3 Jahre	51,9 Jahre ± 9,5 Jahre
Wohnfläche	100,6 m ² ± 14,1 m ²	83,2 m ² ± 22,0 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	2.256 Euro/m ² ± 420 Euro/m ²	2.153 Euro/m ² ± 492 Euro/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	27,3-fache ± 4,4-fache	25,6-fache ± 4,7-fache
Nettokaltmiete	6,89 Euro/m ² ± 0,40 Euro/m ²	6,99 Euro/m ² ± 0,69 Euro/m ²
Bewirtschaftungskosten	20,8 % ± 1,2 %	21,7 % ± 2,1 %

Anwendung des Liegenschaftszinssatzes / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Liegenschaftszinssatzes für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser außerhalb des Wertebereichs der Restnutzungsdauer (RND) von ca. 30 Jahre bis ca. 55 Jahre und für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser außerhalb des Wertebereichs der Restnutzungsdauer (RND) von ca. 35 Jahre bis ca. 75 Jahre statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfswisen Anwendung empfohlen.

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

6.4.5 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV) dienen.

Die Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Ausgewertet wurden Kauffälle von Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Miet spiegels für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Dinslaken ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind in Kapitel 8.2 angegeben.

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 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	108	26,9	5,3
4 bis 30 WE vermietet	91	25,3	6,0
Zweifamilienhäuser	22	27,3	4,4
Dreifamilienhäuser	25	25,6	4,7

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 9 Kauffälle (Vorjahr: 14) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 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 2022 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (inkl. Bodenwertanteil) gezahlt worden.

2018 bis 2022	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
Neubau	18.500,-- Euro	17.500,-- 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

Größere Preisspannen sind häufig auf starke Unterschiede u.a. bei der Größe, der Ausstattung und dem Modernisierungsgrad zurückzuführen.

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

Die Erbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbaurecht (Erbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen.

Nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbaurecht).

Nach § 23 ImmoWertV dienen Erbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

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

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 Erbbauberechtigte 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 Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) 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 Erbbaurechts. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts 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 erbbaurechtbelasteten Grundstücke zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigte, konnten für die Stadt Dinslaken bislang keine Erbbaurechtsfaktoren bzw. Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaugrundstücke abgeleitet werden. Der Erbbaurechtsfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder.

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr nur 9 Kauffälle (Vorjahr: 12) mit einem Geldumsatz von 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 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. Der Erbbaugrundstücksfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaugrundstücks (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder.

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) 1,429

Marktangepasster Sachwert: 240.000,-- Euro x 1,429 = 372.960,-- Euro

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

Marktangepasster Gebäudewert: 282.960,-- 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. 1,15 %

(Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften; siehe Kapitel 5.1.7)

Angemessene Bodenwertverzinsung: 60.000,-- Euro x 1,15 % = 690,-- Euro

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

Differenz: 236,-- Euro

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 1,15 % 31,92

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 236,-- Euro x 31,92 = 7.533,-- Euro

Marktangepasster Wert: (282.960,-- Euro + 7.533,-- Euro) 290.493,-- Euro

Wert des Erbbaurechts: rd. 290.500,-- 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 sogenannte Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 21 Abs. 2 ImmoWertV definiert Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“ Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 (ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäude- und Nutzungsart, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr oder dem Mietpreisniveau.

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken nach der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Grundlage bildet die Kaufpreissammlung ergänzt um Fragebögen des Erwerbers, welche auf Plausibilität (z. B. Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsmaßnahmen) überprüft wurden. Zudem zieht die Geschäftsstelle, sofern verfügbar, Verkaufsexposés zur vertiefenden Auswertung heran.

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: ab dem 01.01.2022 ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 anzuwenden. Die Ermittlung der hier veröffentlichten Daten erfolgte auf Grundlage der ImmoWertV 2021 sowie der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022.

Modellansatz der Berechnungsgrößen

Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	<p>§§ 6 und 9 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, außer beim Wohnungseigentum, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen, etc., sofern diese nutzbar sind.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW Angabe des Käufers, Bauakte, grafische Ermittlung</p> <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 Nettogrundfläche, 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>gemäß Anlage 1 ImmoWertV</p> <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 für Garagen; bei Einfamilienhäusern i. d. R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 4 Abs. 3 i. V. m. Anlage 2 ImmoWertV und der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.</p> <p>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung nur dann berücksichtigt werden, wenn die Daten um große Unsicherheiten bereinigt werden können. Für gewerbliche Objekte mit geringeren Gesamtnutzungsdauern kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.</p> <p>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>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar.</p> <p>Es wurden die marktüblich erzielbaren Mietwerte (Nettokaltmieten) der mittleren Lageklasse (mittlere Wohnlage) des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum in der</p>

	<p>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.</p> <p>Für die Lage der Wohnungen bzw. Räume in Dachgeschossen (eingeschränkte Stellmöglichkeit etc.) wurden in Anlehnung an den Mietpiegel Abschläge bis zu 8 % angesetzt.</p> <p>Abweichend vom Mietpiegel 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 data-bbox="547 1048 1358 1265"> <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												
<p>Bewirtschaftungskosten (BWK)</p>	<p>§§ 12 Abs. 5 und 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 ImmoWertV</p> <p>Die im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 der ImmoWertV anzuwenden.</p> <p>In diesem Grundstücksmarktbericht wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten 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>												
<p>Reinertrag</p>	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)</p>												
<p>Bodenwertansatz</p>	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 40 ImmoWertV ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 41 ImmoWertV).</p> <p>Es wurde grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen</p>												

	(Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale wie ggf. Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung). Separat nutzbare Grundstücksteile (Baulandflächen) und Nebenflächen wurden abgespalten.
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 Einfamilien-, Doppel- und Reihenend-, Reihenmittel- und Zweifamilienhäuser, 5.2.1 für Dreifamilien- und Mehrfamilienhäuser und 6.4.4 für Wohnungseigentum in Wohnanlagen mit 4 WE bis 30 WE, Zwei- und Dreifamilienhäuser ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrundeliegende Modell verwendet wird.

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben werden in den Tabellen die Fallzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt neben dem Mittelwert die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. Je geringer die Standardabweichung, umso weniger weichen (streuen) die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab.

Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede, Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen und in der Individualität der Kaufpreise wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

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 2019	106,1
Oktober 2020	105,9
Oktober 2021	110,7
Oktober 2022	122,2

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	2021	2022	2023
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	298	312	344
jährlich je Eigentumswohnung	357	373	412
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	39	41	45

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2021	2022	2023
Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,70	12,20	13,50
Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz	88,30	92,0	102,00
Euro jährlich je Garage	69,20		je Garage o. ähnlichem
Euro jährlich je Carport	42,60		Einstellplatz einschl. der
Euro jährlich je Stellplatz	26,60		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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wie es in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern der Fall ist, kommt das sogenannte Sachwertverfahren gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zur Anwendung. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht unmittelbar dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) ist erforderlich. Mit dem Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, dem sog. Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV wird dies berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren stellt der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser den berechneten vorl. Sachwerten gegenüber.

Verträge, in denen Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an der Auswertung nicht teil. Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten. Zudem zieht die Geschäftsstelle, sofern verfügbar, Verkaufsexposés zur vertiefenden Auswertung heran.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 abgeleitet.

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors 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 Marktanpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Parameter (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisbewertung zugrunde gelegt werden (Grundsatz der Modellkonformität).

Hinweis: ab dem 01.01.2022 ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 anzuwenden. Die Ermittlung der hier veröffentlichten Daten erfolgte auf Grundlage der ImmoWertV 2021 sowie der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022.

Modellansatz der Berechnungsgrößen

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	§§ 6 und 9 ImmoWertV Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)	§ 36 Abs. 3 ImmoWertV Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; der sogenannte Regionalfaktor wurde mit der ImmoWertV 2021 erneut eingeführt. Ein Regionalfaktor wurde nicht abgeleitet. Der Regionalfaktor für Dinslaken wird daher auf 1,0 gesetzt.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	§ 12 Abs. 5 i. V. m. Anlage 4 ImmoWertV Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation). Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar, etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.
Zweifamilienhäuser - freistehend	§ 12 Abs. 5 i. V. m. Anlage 4 ImmoWertV Die Kostenkennwerte in der Anlage 4 ImmoWertV weisen für freistehende Zweifamilienhäuser einen Korrekturfaktor von 1,05 aus.
Gebäudestandard	§ 12 Abs. 5 i. V. m. Anlage 4 ImmoWertV Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 4 ImmoWertV aufgeführten Merkmalen.
Bezugsmaßstab	§ 12 Abs. 5 i. V. m. Anlage 4 ImmoWertV Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 4 ImmoWertV beschrieben.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	§ 12 Abs. 5 i. V. m. Anlage 4 ImmoWertV und der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den

	Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Der Anhang der Handlungsempfehlung enthält Orientierungswerte.
Baupreisindex	<p>§ 36 Abs. 2 ImmoWertV Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex), 2010 = 100.</p> <p><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.</p>
Baujahr / Alter	<p>§ 4 Abs. 1 ImmoWertV Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 in Verbindung mit Anlage 1 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird pauschal festgelegt auf: 80 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser 60 Jahre für Garagen; bei Einfamilienhäusern i. d. R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt 30 Jahre für Carports</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 in Verbindung mit Anlage 2 ImmoWertV Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.</p>
Alterswertminderungsfaktor	<p>§ 38 ImmoWertV Linear nach dem Verhältnis von RND zur GND</p>
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>§ 37 ImmoWertV Pauschaler Ansatz; 5 % bis 7 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude ($\geq 6.000,-$ Euro und $\leq 15.000,-$ Euro)</p>
in der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>§ 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gemäß der Handlungsempfehlung gesondert nach Anhang der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.</p>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Absatz 3 ImmoWertV Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Absatz 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwert	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 40 ImmoWertV ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstückssteile sind abzuspalten (siehe § 41 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). Separat nutzbare Grundstücksteile (Baulandflächen) und Nebenflächen wurden abgespalten.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen; vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis
Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	Gemäß der Anlage 4 ImmoWertV 2021 ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht ausbaufähig sind, in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert vorzunehmen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von der Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe. Ein fehlender Drenpel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden, welcher nicht bei der BGF berücksichtigt ist, ist in der Regel durch einen Zuschlag zu berücksichtigen. Zu der Höhe der oben aufgeführten anzuwendenden Zu- und Abschläge enthalten weder die ImmoWertV 2021 noch der Entwurf der ImmoWertA Anwendungshinweise. <u>Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW :</u> Um eine weitgehend einheitliche Vorgehensweise der Gutachterausschüsse zu gewährleisten, wird empfohlen, hinsichtlich der Berücksichtigung der oben aufgeführten Sachverhalte die Anlage 5 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren (siehe Anhang Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW) weiter zu verwenden.
Behandlung von Staffelgeschossen	Weder die ImmoWertV 2021 noch der Entwurf der ImmoWertA geben Vorgaben bzw. Hinweise auf den Umgang mit Staffelgeschossen. <u>Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW :</u> Um eine weitgehend einheitliche Vorgehensweise der Gutachterausschüsse zu gewährleisten, wird empfohlen, hinsichtlich der Berücksichtigung der oben aufgeführten Sachverhalte die Anlage 5 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren (siehe Anhang Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW) weiter zu verwenden.
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 einen Abschlag zu berücksichtigen (Anlage 2 ImmoWertV).

Anhang der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRWAG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW
Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021

Stand: November 2022

5. Anhang**Anlage 5****1.2 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses**

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	4 – 12 % 4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 6 %	---
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem Vergleich der Kostenkennwerte der jeweiligen Gebäudetypen, bezogen auf den m² bebauter Fläche, und sind nach dem Grad der Nutzbarkeit (Fälle 1.2.1 und 1.2.2) sowie der Dachneigung (Fall 1.2.3) sachverständig zu bemessen. Bei der Auswertung von Kaufverträgen kann jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt werden.

**AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW
Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021**

Stand: November 2022

Anlage 5

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels ¹

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%

Anwendungsbeispiele ²:

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden:

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	8	6,3%
Giebelbreite in Meter	12	4,2%
Standardstufe	3	5,0%
Gebäudeart: 1.02	Mittel	5,1%

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	14	2,0%
Giebelbreite in Meter	10	4,3%
Standardstufe	2	5,6%
Gebäudeart: 1.12	Mittel	3,9%

¹ Die Tabellenwerte unterstellen einen Dremfel von 1 m. Abweichende Dremfelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

² Siehe auch Excel-Datei als Berechnungshilfe, [https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_\(2016_10_24\).xlsx](https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_(2016_10_24).xlsx)

AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW
Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021

Stand: November 2022

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss**Anlage 5****2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels³**

Gebäudeart	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%

Anwendungsbeispiel⁴:

Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	12	2,3%
Giebelbreite in Meter	11	3,0%
Standardstufe	3	3,0%
Gebäudeart 1.11	Mittel	2,8%

³ Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine Drempelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

⁴ S. Fußnote 2

**AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW
Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021**

Stand: November 2022

Anlage 5

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempe (1m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%

Anwendungsbeispiel ⁵:

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Dachneigung in °	40	5,5%
Giebelbreite in Meter	11	6,8%
Standardstufe	3	8,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	6,8%

Anmerkung:

Im Fall, dass sowohl Ziffer 2.1 als auch Ziffer 2.2 zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.

Beispiel:	Abschlag wegen eines fehlenden Dremfels (Ziffer 2.1)	- 2,8 %
	Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden (Ziffer 2.2)	+ 6,8 %
	Ansatz: Zuschlag auf den Kostenkennwert (NHK 2010)	+ 4,0 %

⁵ S. Fußnote 2

**AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW
Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021**

Stand: November 2022

Anlage 5**2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen ***

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 - 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 - 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 - 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 - 5 %

Bei der Auswertung von Kaufverträgen kann jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt werden.

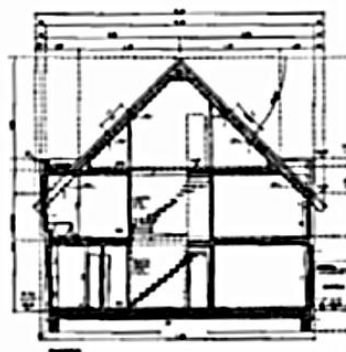
Anlage 5**2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen**

Bei der Ermittlung des Gebäudetyps sind Geschosse mit schrägen Dachflächen als volle Geschosse einzustufen, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.

In dem unten gezeigten Beispiel ist, den Ausbau aller drei Ebenen angenommen, mit Hilfe der Vollgeschossigkeit zu entscheiden, ob als Gebäudetyp Typ 1.21 mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden oder Typ 1.31 auszuwählen ist.

Ein Spitzboden wird gemäß Anlage 8 nicht in die BGF eingerechnet.

Beispiel:



* Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

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 15.03.2023)

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Martina Guttenberg	seit 2023
Stellvertretender Vorsitzender	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 2018
Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Norbert Witte	seit 1990
Ehrenamtliche Gutachter/innen	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
	Immobiliensachverständige Dörthe Spitzer	seit 2021
Ehrenamtliche Gutachter/innen Finanzamt	Immobilienmaklerin Brigitte Steinhoff	seit 2021
	Steueramtsrätin Uta Jasper-Repking Steueramtmann Uwe Scheffler (Stellvertreter)	seit 2017 seit 2022

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

Vorsitzende und
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 Gewerbesteuer	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*	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtbevölkerung	70.677	70.697	70.459	70.222	69.159	
davon weiblich	36.270	36.293	36.165	36.060	35.492	
davon männlich	34.407	34.404	34.294	34.162	33.667	
Altersgruppe*						
0 - 5 Jahre	3.346	3.429	3.444	3.500	3.550	
6 - 15 Jahre	5.602	5.586	5.646	5.692	5.691	
16 - 18 Jahre	1.932	1.916	1.798	1.773	1.755	
19 - 24 Jahre	4.222	4.112	4.085	3.992	3.866	
25 - 64 Jahre	39.503	39.257	38.831	38.448	37.464	
65 Jahre und älter	16.072	16.397	16.655	16.817	16.833	
Ausländer*						
Gesamtzahl	6.681	6.810	6.970	7.083	7.158	
davon weiblich	3.256	3.329	3.420	3.486	3.651	
davon männlich	3.425	3.481	3.550	3.597	3.507	
Religion*						
Evangelisch	20.869	20.581	20.109	19.601	18.805	
Katholisch	22.318	22.003	21.606	21.154	20.345	
Sonstige	27.490	28.113	28.744	29.467	30.009	

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

Zum Stand 31.12.2022 können zur Zeit keine Angaben gemacht werden.

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 21. Dezember 2022 (GV. NRW. S. 22) und dem enthaltenen Kostentarif (VermWertKostT) festgelegt.

Auszug aus der VermWertKostO NRW

Berücksichtigt ist hier die dritte Verordnung zur Änderung der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung vom 21.12.2022.

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 1.400 Euro, b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.400 Euro, c) Wert über 10 Millionen Euro bis einschließlich 100 Millionen Euro Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9.400 Euro, (Es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.
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 Wertermittlungstichtage 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

(7) Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 25 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. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

-
1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
 2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
 3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NR. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.
- Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3.000 Euro übersteigen würde.
-

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im März 2023

gez. Beith
Stellvertretender Vorsitzender

Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

www.boris.nrw.de

