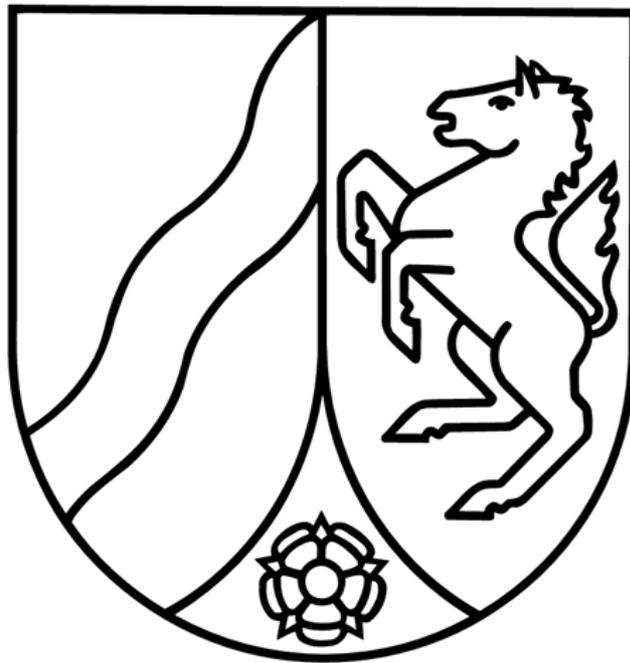


**Der  
Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken**



**Grundstücksmarktbericht  
2001**

Herausgegeben im April 2002



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

## Grundstücksmarktbericht 2001

Jahresbericht über den Grundstücksmarkt und die  
Grundstückspreisentwicklung in der Stadt Dinslaken

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Geschäftsstelle:	<u>Hausadresse</u>	<u>Postfachadresse</u>
	Neues Stadthaus	
	Bahnhofsplatz 3	Postfach 10 05 40
	46535 Dinslaken	46525 Dinslaken

Auskünfte:	Tel. (02064) 66443	Telefax: (02064) 6611443
	(02064) 66626	(02064) 6611626

E-Mail: [gutachterausschuss@dinslaken.de](mailto:gutachterausschuss@dinslaken.de)

Internet: <http://www.dinslaken.de/welcome.html> bzw. Einstieg über  
<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/welcome.html>

### **Bodenrichtwertkarte:**

Versand: Gutachterausschuss - Geschäftsstelle -  
Anschrift siehe oben

Preise:	1) einschl. Grundstücksmarktbericht	55,-- €
	2) ohne Grundstücksmarktbericht	35,-- €
	3) nur Grundstücksmarktbericht	20,-- €

Nachdruck, Vervielfältigung und Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet.

Herausgegeben im April 2002



---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkungen	4
1.2 Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle	4
1.2.1 Allgemeines	5
1.2.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	6
1.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
1.2.4 Geschäftsstelle	6
1.2.5 Kaufpreissammlung	7
2. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung	7
2.1 Vorbemerkungen	7
2.2 Allgemeine Rahmenbedingungen	9
2.3 Allgemeine Übersicht	10
2.3.1 Vertragsabschlüsse	10
2.3.2 Flächenumsatz	12
2.3.3 Geldumsatz	14
2.3.4 Umsatz im Jahr 2001	15
3. Preis- und Umsatzentwicklung in den Teilmärkten	16
3.1 Teilmarkt "bebaute Grundstücke"	16
3.1.1 Vertragsabschlüsse, Flächen- und Geldumsatz	16
3.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	21
3.1.2.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz	21
3.1.2.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	26
3.1.2.3 Marktaufteilung der Kauffälle nach Altersklassen	28
3.1.2.4 Preisentwicklung	28
3.1.2.4.1 Altbauten	28
3.1.2.4.2 Neubauten	31
3.1.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	32
3.1.3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz	32
3.1.3.2 Preisentwicklung	32
3.2 Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"	33
3.2.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz	33
3.2.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum	38
3.2.3 Preisentwicklung bei Wohnungseigentum	40
3.2.4 Marktaufteilung der Kauffälle nach Altersklassen	46
3.2.5 Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum	47

---

3.2.6 Abhängigkeit der Kaufpreise für Wohnungseigentum von der Wohnungsgröße	49
3.3 Teilmarkt "unbebaute Grundstücke"	51
3.3.1 Vertragsabschlüsse, Flächen- und Geldumsatz	51
3.3.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	56
3.3.3 Preisentwicklung und Indexreihen	56
3.3.3.1 Individueller Wohnungsbau	56
3.3.3.2 Landwirtschaftliche Flächen	64
3.3.3.3 Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung	65
3.4 Erbbaurechtsbestellungen	67
4. Bodenrichtwerte	68
4.1 Allgemeines	68
4.2 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte	72
4.3 Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	73
4.4 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschoßflächenzahl	75
5. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	78
5.1 Allgemeines	78
5.2 Indexreihen	78
5.3 Umrechnungskoeffizienten	78
5.4 Liegenschaftszinssätze	79
5.5 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf den Grundstücksmarkt	81
6. Weitere Informationen	84
Zusammenstellung der Tabellen und Grafiken	86
Tabellen	86
Grafiken	87
Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	90
Anschrift des Oberen Gutachterausschusses	90
Anlage 1: Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.12.2001)	91

---

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken in der Sitzung am 21. März 2002 beschlossen worden.

Diese Veröffentlichung mit den vorgelegten Tabellen, Grafiken und sonstigen Daten zeigt Entwicklungen und Verhältnisse in der Stadt Dinslaken auf, gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahre 2001, enthält einen Vergleich zu den vorausgegangenen Jahren und soll Informationen, die für die "**Transparenz**" des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammenfassen.

Der Bericht wendet sich daher insbesondere an Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind, und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen.

Grundlage für den Bericht sind die Auswertungen der Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird.

Wegen der Komplexität der Thematik kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden.

Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Zustand und Ausstattung der Liegenschaft) sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können in vielen Fällen nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden. Vielmehr sollte sich der Benutzer bewußt sein, daß die angegebenen Preise und Werte auf einen zu beurteilenden Einzelfall nur übertragbar sind, wenn dieser mit den wertbestimmenden Eigenschaften des betreffenden Teilmarktes übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die so erheblich sein können, daß die so gefundenen Daten nicht unerheblich von den durchschnittlichen Werten abweichen.

In der Regel wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten auf den Wert eines speziellen Objektes schließen zu können.

## **1.2 Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle**

### **1.2.1 Allgemeines**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) enthalten.

Die Gutachterausschüsse bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle befindet sich bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Bestimmung der Großen kreisangehörigen Städte und der Mittleren kreisangehörigen Städte nach § 3a der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. November 1984 (GV.NW.S.697) ist die Stadt Dinslaken mit Wirkung vom 01. Januar 1986 zur Großen kreisangehörigen Stadt bestimmt worden.

Gemäß § 137 Abs. 1 S. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 1976, in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12. Dezember 1980 (GAVO NW) ergab sich für die Stadt Dinslaken daraus die Verpflichtung zur Bildung eines Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Bis zum 01. Januar 1986 war für das Stadtgebiet von Dinslaken der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel mit seiner Geschäftsstelle zuständig. Die erste Bodenrichtwertsitzung für die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dinslaken mit Auswertungsstand 31.12.1985 wurde gemeinsam im Mai 1986 mit dem Gutachterausschuss beim Kreis Wesel abgehalten, da in der dortigen Geschäftsstelle der überwiegende Teil der Vorarbeiten geleistet worden ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ist für das Stadtgebiet von Dinslaken zuständig.

Neben den gesetzlichen Grundlagen der §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3706) sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I. S. 2209) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. 2081) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 07. März 1990 (GV.NW. S. 156) maßgeblich.

Daneben finden die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevanten Gesetze, Verordnungen und die Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

---

Die Anschriften und Telefonnummern der benachbarten Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sind auf Seite 90 aufgeführt.

### 1.2.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Gebietskörperschaft (Stadt Dinslaken), für deren Bereich der jeweilige Gutachterausschuss zuständig ist, auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die ehrenamtlichen Gutachter sind in den Bereichen Architektur, Bau- und Vermessungswesen und der Wohnungswirtschaft tätig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken besteht zur Zeit aus 10 Mitgliedern (ohne Vertreter des Finanzamtes). Die Gutachter sind namentlich in der Anlage 1 aufgeführt.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium, ist an Weisungen nicht gebunden und berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachten werden mit Stimmenmehrheit beschlossen. Sie sind schriftlich auszufertigen und so zu begründen, daß die Entscheidung nachvollziehbar ist. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zuhalten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

Bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern besetzt.

Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten sind sämtliche Mitglieder des Gutachterausschusses zu laden. Der Gutachterausschuss ist beschlußfähig, wenn neben dem Vorsitzenden oder dessen Vertreter mindestens vier ehrenamtliche Gutachter anwesend sind.

Nach § 192 Abs.3 Satz 2 BauGB ist für die **Ermittlung der Bodenrichtwerte** ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde als Gutachter vorzusehen, der Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken hat. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte hat dieser Bedienstete der Finanzverwaltung alle Rechte eines Gutachters: er wird "**als Gutachter**" zugezogen. Damit wird sichergestellt, daß die umfassenden Kenntnisse von Bodenwerten, die bei der Finanzverwaltung vorhanden sind, für den Gutachterausschuss nutzbar gemacht werden können.

### 1.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen usw.),
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

### 1.2.4 Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses und erledigt folgende Arbeiten:

- Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- Vorbereitung von Wertermittlungen und Zustandsfeststellungen,
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktbericht.

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten, die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten zuständig.

---

## 1.2.5 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Arbeiten über die Kaufpreissammlung, die einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist

"jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden".

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt. Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und Fragebögen (seit dem 01.01.1991) an den Verkäufer bzw. Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind kostenpflichtig.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuß. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus dieser Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelte Daten.

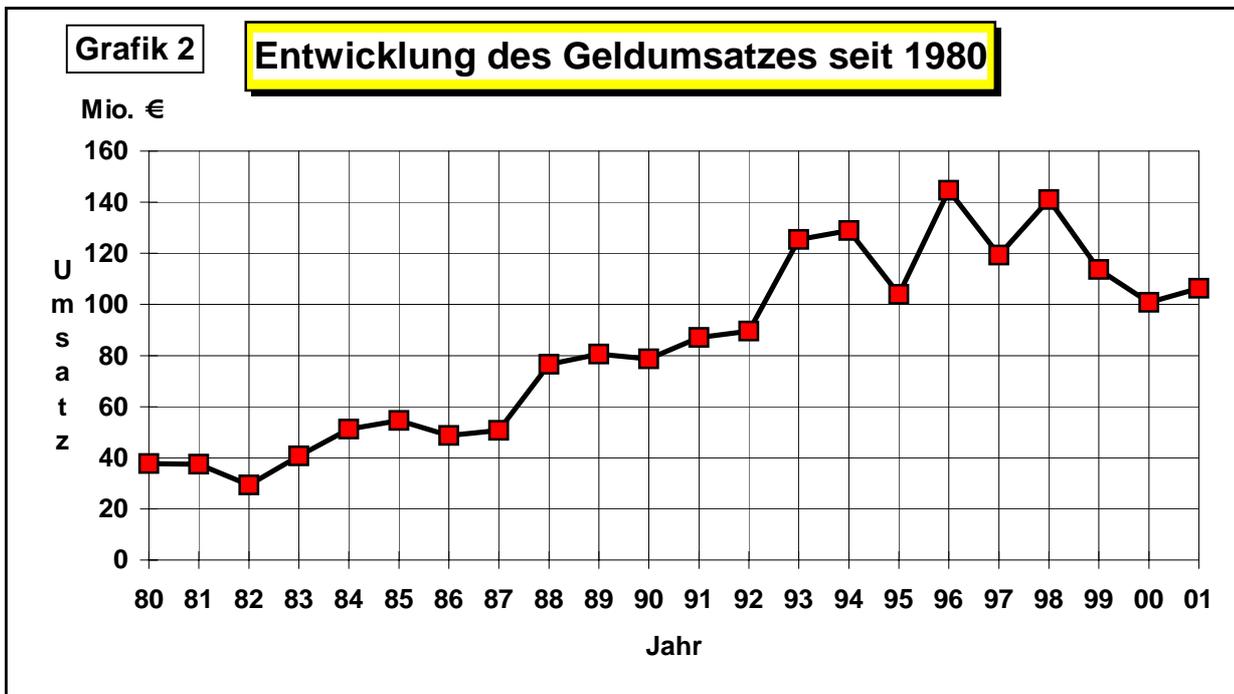
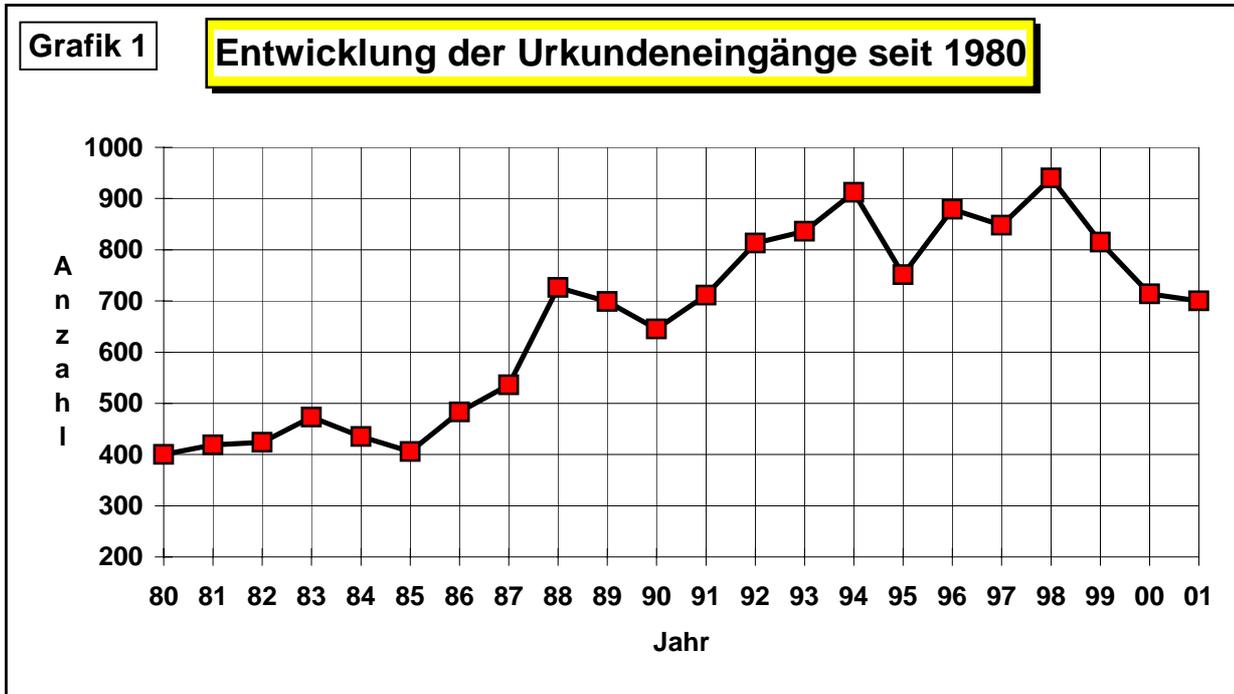
## 2. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung

### 2.1 Vorbemerkungen

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2001 im Vergleich zu den Vorjahren wird anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsabschlüsse sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierzu wird zur Interpretation der einzelnen Teilmärkte eine Aufgliederung nach den bedeutendsten Grundstücksarten vorgenommen. Unter der Bezeichnung "**unbebaute Bauflächen**" werden alle Bauplätze von Wohnbebauung bis Gewerbe bzw. Industrie, aber auch Bauwartungs- und Rohbauland registriert. Die "**bebauten Grundstücke**" umfassen die gesamte Spanne von den Einfamilien- über Mehrfamilien- und Geschäftshäusern bis zu den Gewerbe- und Industriebetrieben. Zum "**Wohnungs- und Teileigentum**" gehören Eigentumswohnungen, aber auch Garagen oder gewerbliche Objekte im Teileigentum. Bei den "**sonstigen Flächen**" werden alle bisher noch nicht berücksich-

tigten Grundstücke wie z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Freiflächen), Bauflächen für den Gemeinbedarf, Vorgartenflächen, Garagen- und Garagenzufahrtsflächen, Abtretungsflächen, Zukäufe (Arrondierungsflächen) etc. aufgeführt.

Eine Übersicht der eingegangenen Verträge und die Umsatzentwicklung seit dem Jahr 1980 sind in den Grafiken 1 und 2 dargestellt.



Die Anzahl der registrierten Verträge (Urkunden) ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,0 % gefallen und der Geldumsatz um rd. 5,5 % gestiegen.

## 2.2 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird wesentlich von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen sowie gesetzliche Rahmenbedingungen und das örtliche Mietniveau Einfluß nehmen.

Gute Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekarkreditzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten steigern die Nachfrage nach Immobilien und bewirken damit höhere Preise, während z.B. niedrige Mieten, hohe Baupreise und rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ beeinflussen.

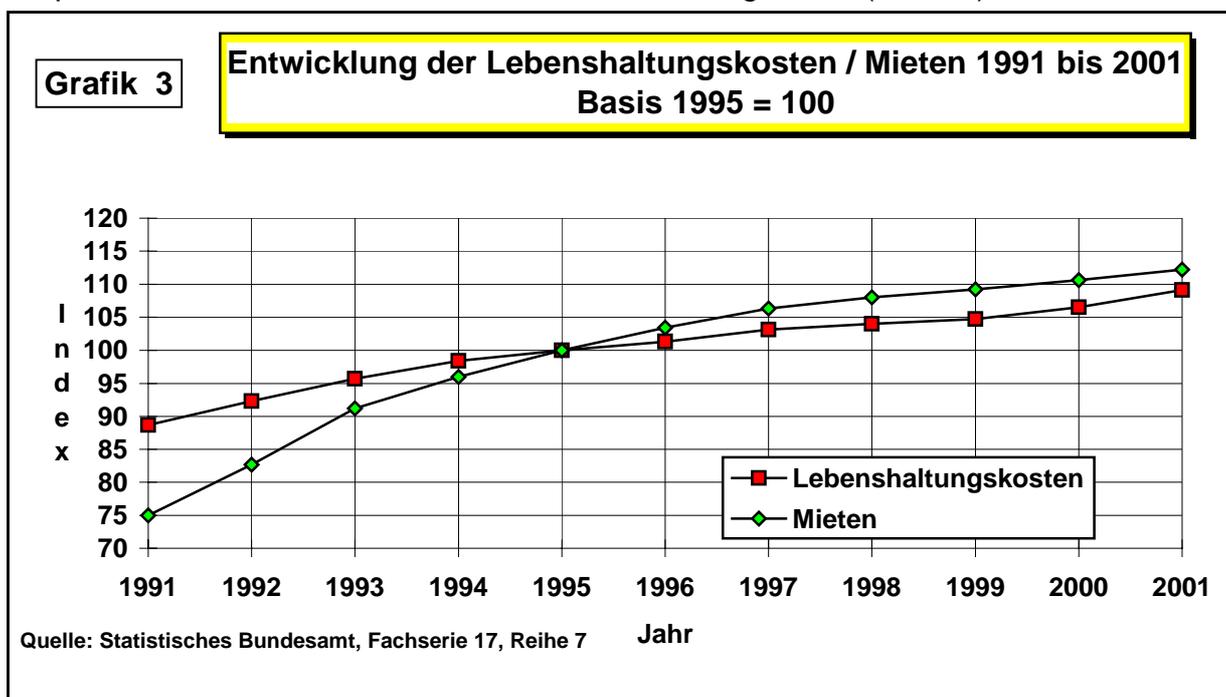
Die Grafiken 3 und 4 (siehe Seite 9 und 10) zeigen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten bezogen auf das gesamte Bundesgebiet.

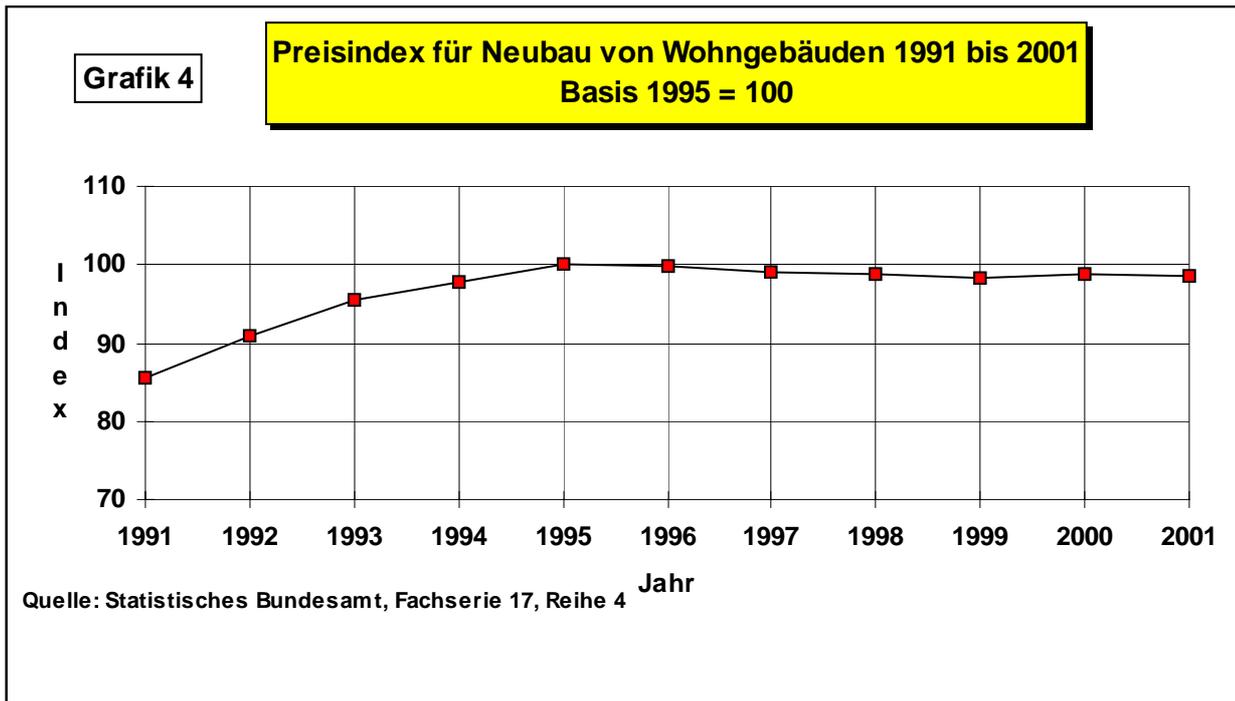
Sie zeigen die Entwicklungen der Lebenshaltungskosten (Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen), der Mieten (Wohnungsmieten, insgesamt) und der Baupreise (für den Neubau von Wohngebäuden, insgesamt) im langjährigen Vergleich seit 1991.

Die Preise für die allgemeine Lebenshaltung lagen um 2,44 % (Vorjahr 1,72 %) über ihrem Stand von vor zwölf Monaten.

Der Preisindex für Wohnungsmieten ist im Berichtsjahr um 1,44 % (Vorjahr 2,39 %) gestiegen.

Nach dem veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude sind die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk während des Berichtsraumes nahezu stabil geblieben. Der Baupreisindex ist von 98,7 in 2000 auf 98,3 in 2001 gefallen (-0,40%).





## 2.3 Allgemeine Übersicht

### 2.3.1 Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Großen kreisangehörigen Stadt Dinslaken sind im Berichtsjahr 2001 entsprechend § 195 BauGB (Baugesetzbuch)

**700 Urkunden**

(2000: 714 Urkunden)

von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Im Vergleich zu 2000 ist die Zahl der registrierten Urkunden um rd. 2,0 % gefallen.

Von den 700 eingegangenen Verträgen und sonstigen Urkunden stellte sich bei 75 (2000 = 92) heraus, daß sie für die Aufnahme in die Kaufpreissammlung nicht geeignet waren.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Verkäufe bzw. unentgeltliche Übertragungen unter Verwandten bzw. Abänderungen von Kaufverträgen, Schenkungen, Erbauseinandersetzungen, Tausch u.a..

Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen wie in den Vorjahren auf den Teilmärkten der **bebauten Grundstücke** und des **Wohnungs- / Teileigentums** (74,57 % der Urkunden).

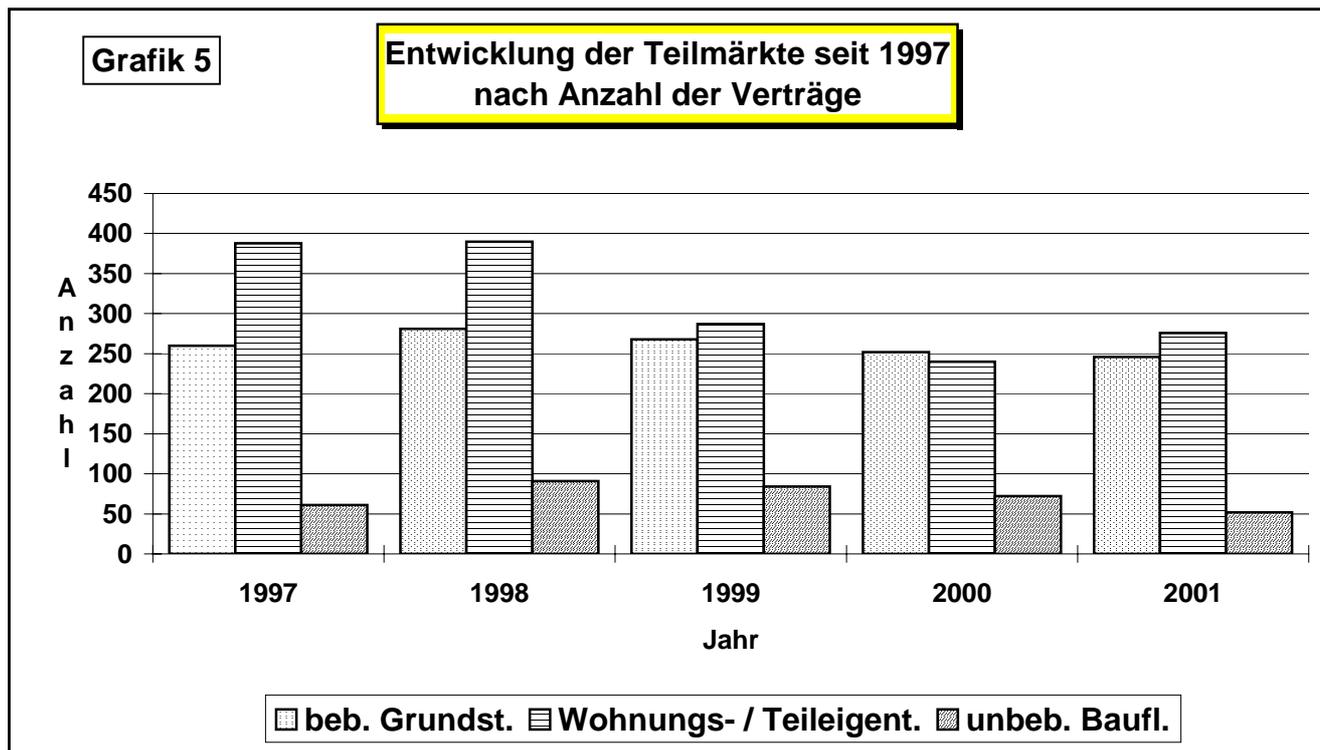
Veränderungen ergeben sich bei den **bebauten Grundstücken** (-2,39 %), bei den **unbebauten Grundstücken** (-27,78 %) sowie für **Wohnungs- und Teileigentum** (+15,00 %).

Die nachstehende Tabelle 1 vergleicht die Zahl der eingegangenen Kauffälle (Urkunden) des Jahres 2001 mit denen der vorangegangenen 4 Jahre.

Tabelle 1: Anzahl der Urkunden in den einzelnen Grundstücksgruppen

Anzahl der Urkunden							
Grundstücksgruppe	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	260	281	268	252	246	35,14	-2,39
Wohnungs-/Teileigent.	388	390	287	240	276	39,43	+15,00
unbeb. Grundstücke	61	91	84	72	52	7,43	-27,78
sonstige Flächen	43	78	68	42	39	5,57	-7,14
Ungeeignet	79	96	105	92	75	10,72	-18,48
Umlegung	17	4	3	16	12	1,71	-25,00
Insgesamt	848	940	815	714	700	100,00	-1,96

In der Grafik 5 wird die Entwicklung nach Anzahl der Verträge für die Teilmärkte der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums seit 1997 dargestellt.



### 2.3.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2001 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**39,87 ha Grundstücksfläche**

(2000: 41,76 ha Grundstücksfläche)

umgesetzt.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 4,53 % gefallen.

Der Flächenumsatz hat sich im Berichtszeitraum unterschiedlich entwickelt. Den Schwerpunkt bilden die **bebauten Grundstücke** mit 16,60 ha (ca. 41,6 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 25,5 % und bei den **unbebauten Grundstücken** um ca. 21,9 % gestiegen.

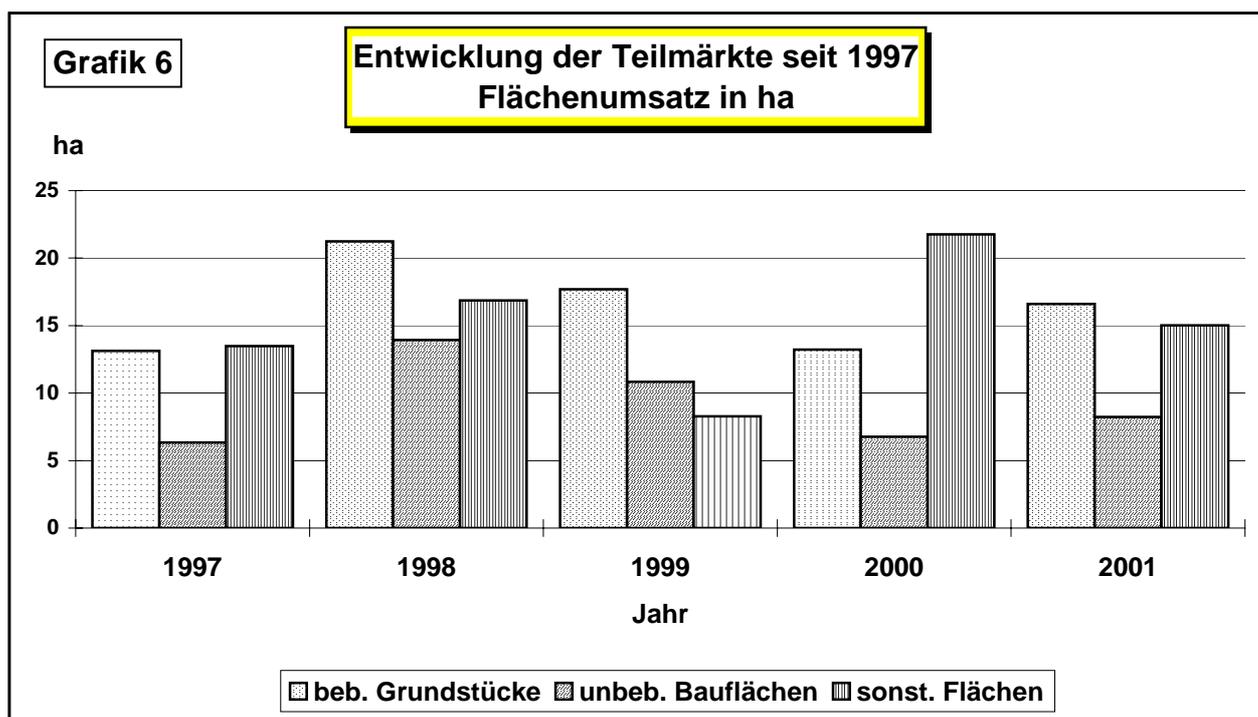
Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Flächenumsatz, unterteilt in die einzelnen Grundstücksgruppen der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie der sonstigen Flächen.

Eine Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen für Wohnungs- und Teileigentum entfällt, da entsprechende Daten von den Erwerbern nicht in allen Fällen angegeben werden.

Tabelle 2: Flächenumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen

Flächenumsatz in ha							
Grundstücksgruppe	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	13,13	21,13	17,70	13,23	16,60	41,64	+25,47
unbeb. Grundstücke	6,33	13,93	10,83	6,76	8,24	20,67	+21,89
sonstige Flächen	13,47	16,87	8,28	21,77	15,03	37,69	-30,96
Insgesamt	32,93	52,03	36,81	41,76	39,87	100,00	-4,53

In der Grafik 6 wird die Entwicklung des Flächenumsatzes für die einzelnen Teilmärkte seit 1997 dargestellt.



### 2.3.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2001 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Dinslaken

**106,34 Millionen €**

(2000: 100,84 Millionen €)

umgesetzt.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5,45 % gestiegen.

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt bei den **bebauten Grundstücken**, die zusammen mit dem **Wohnungs- und Teileigentum** einen Anteil von etwa 89,9 % am Geldumsatz haben.

Der größte Anteil fiel dabei auf die **bebauten Grundstücke**. Insgesamt wurden in dieser Grundstücksgruppe 59,90 Mio. € umgesetzt. Hier ist der Geldumsatz um ca. 10,23% gestiegen.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist gegenüber dem Vorjahr der Geldumsatz um ca. 6,1 % gestiegen.

Bei den **unbebauten Grundstücken** steht bei einem Rückgang der Vertragsabschlüsse (ca. 27,8 %), einem Anstieg beim Flächenumsatz (ca. 21,9 %), ein Rückgang von etwa 9,2 % im Geldumsatz gegenüber.

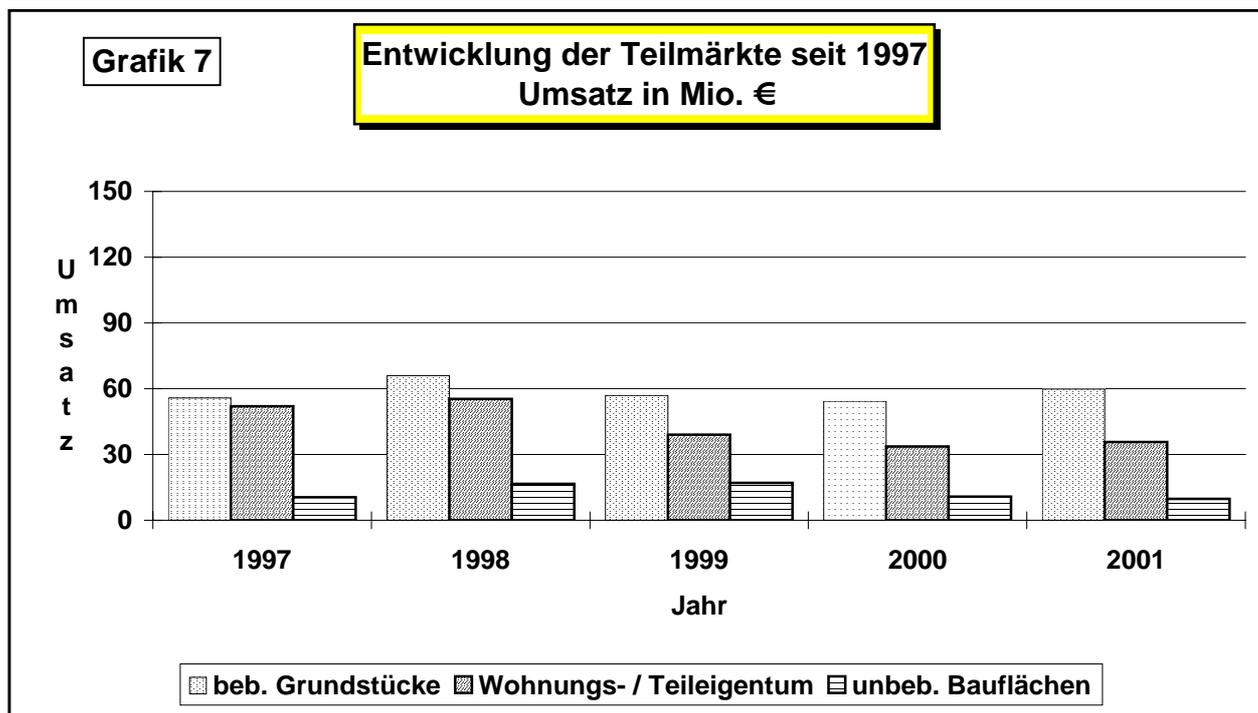
Die **sonstigen Flächen**, die in der Flächenbilanz mit ca. 37,7 % vertreten sind, haben beim Geldumsatz mit einem Anteil von nur etwa 0,9 % keine ausschlaggebende Bedeutung.

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Grundstücksgruppen wie folgt:

Tabelle 3: Geldumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen seit 1997

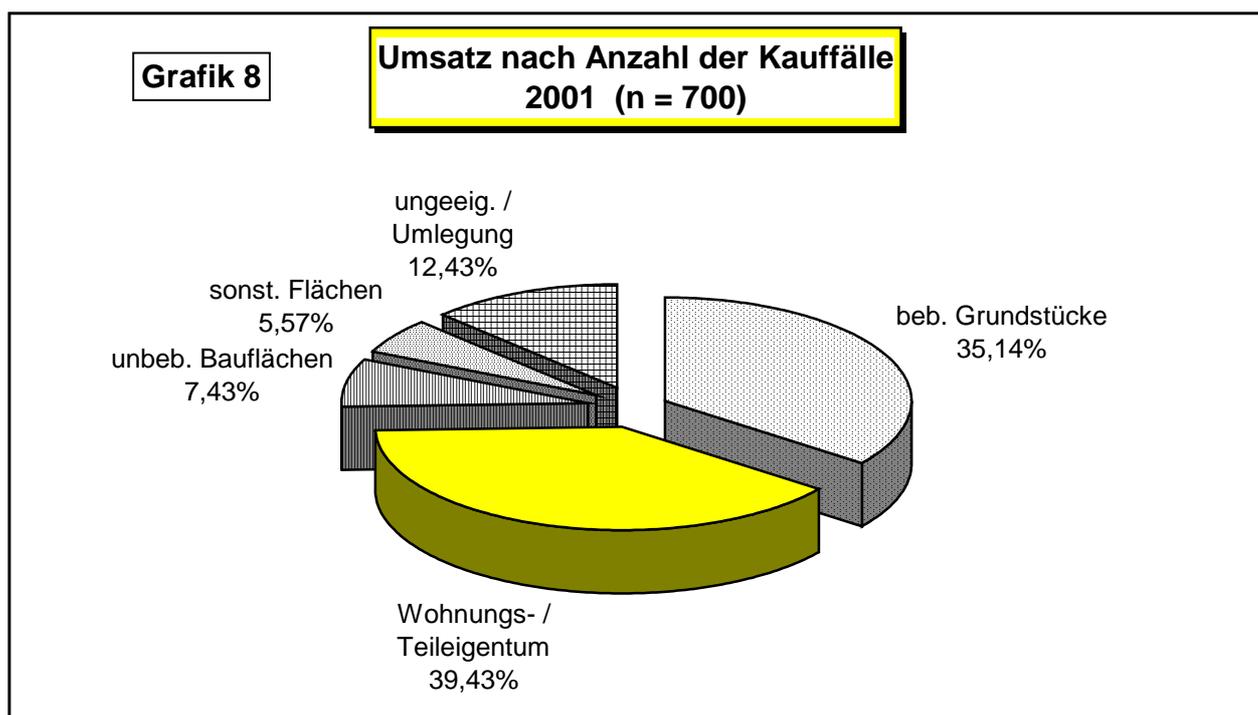
Geldumsatz in Mio. €							
Grundstücksgruppe	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	55,71	66,00	56,93	54,34	59,90	56,33	+10,23
Wohnungs-/Teileigent.	51,95	55,38	38,01	33,64	35,70	33,57	+6,12
Unbeb. Grundstücke	10,54	16,67	17,01	10,80	9,79	9,21	-9,35
Sonstige Flächen	1,06	2,97	1,75	2,06	0,95	0,89	-53,88
Insgesamt	119,26	141,02	113,70	100,84	106,34	100,00	+5,45

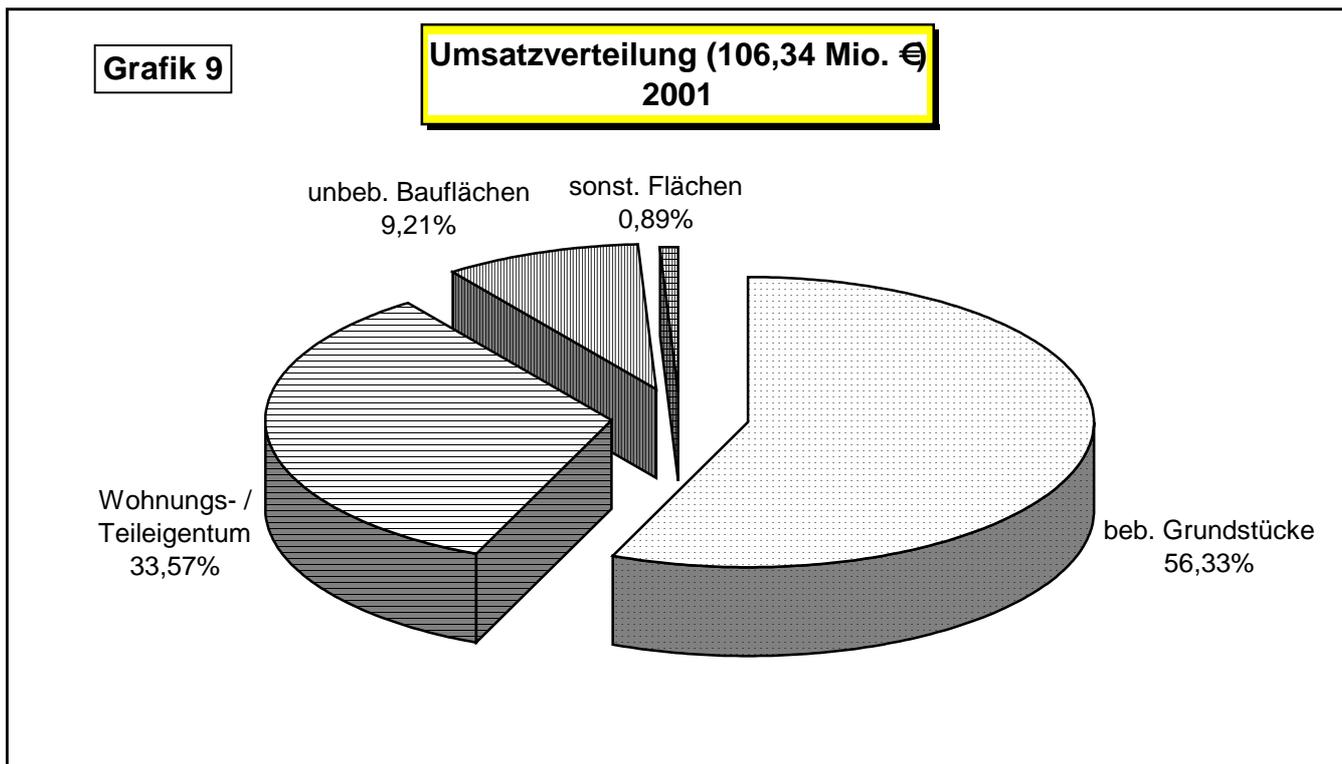
In der Grafik 7 wird der Geldumsatz für die einzelnen Teilmärkte seit 1997 dargestellt.



### 2.3.4 Umsatz im Jahr 2001

Die Grafiken 8 und 9 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung für die verschiedenen Teilmärkte.





### 3. Preis- und Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

#### 3.1 Teilmarkt "bebaute Grundstücke"

##### 3.1.1 Vertragsabschlüsse, Flächen- und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2001 mit

**246 Kauffällen**

(2000 = 252 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**59,90 Millionen €**

(2000 = 54,34 Millionen €)

erreicht.

Der Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** wird entsprechend dem Datenkatalog für die automatisierte Kaufpreissammlung Nordrhein-Westfalen (Datenkatalog AKS NRW) 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**

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**

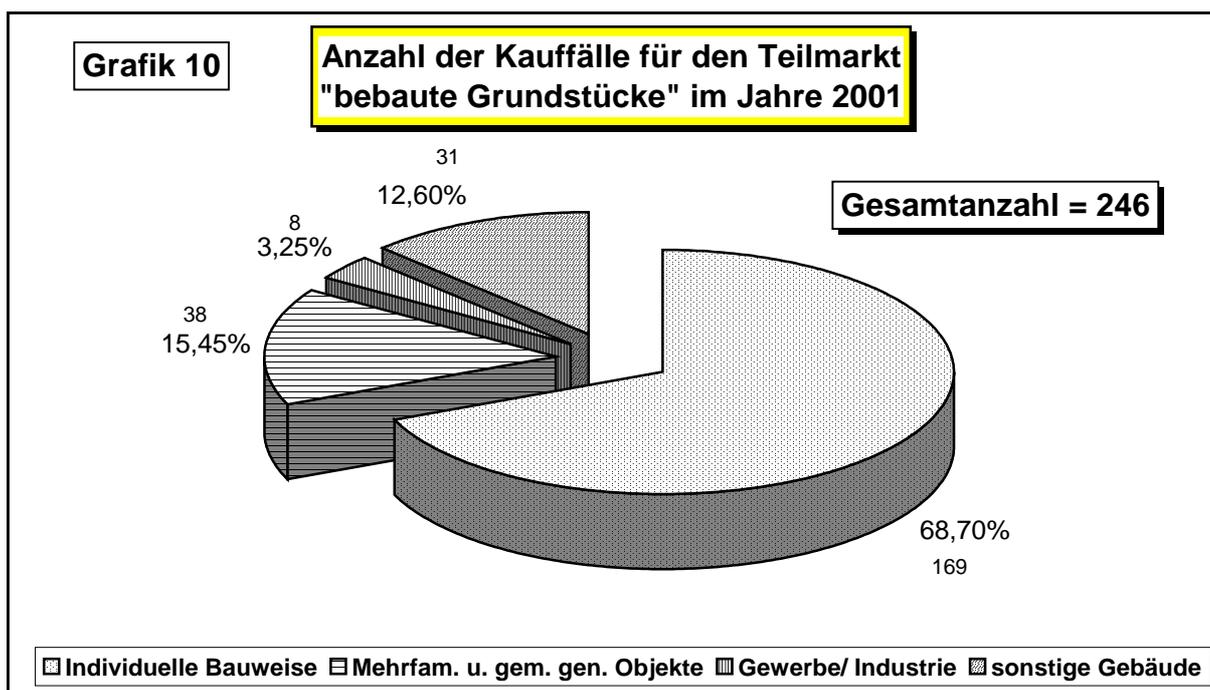
Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke.

Wie schon unter Pkt. 2.3.3 beschrieben ist der Geldumsatz in dieser Grundstücksgruppe gestiegen (um ca. 10,23 %).

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke).

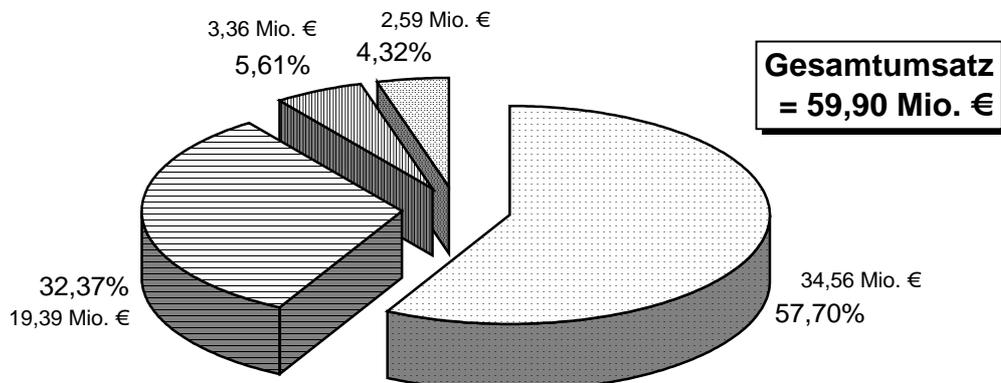
Von den insgesamt 246 Kauffällen fielen 169 (ca. 68,7 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem Geldumsatz von 34,56 Millionen € (ca. 57,7 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die Grafiken 10 und 11 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke**.



Grafik 11

### Umsatzverteilung für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" im Jahre 2001



Individuelle Bauweise
  Mehrfam. u. gem. gen. Objekte
  Gewerbe/ Industrie
  sonstige Gebäude

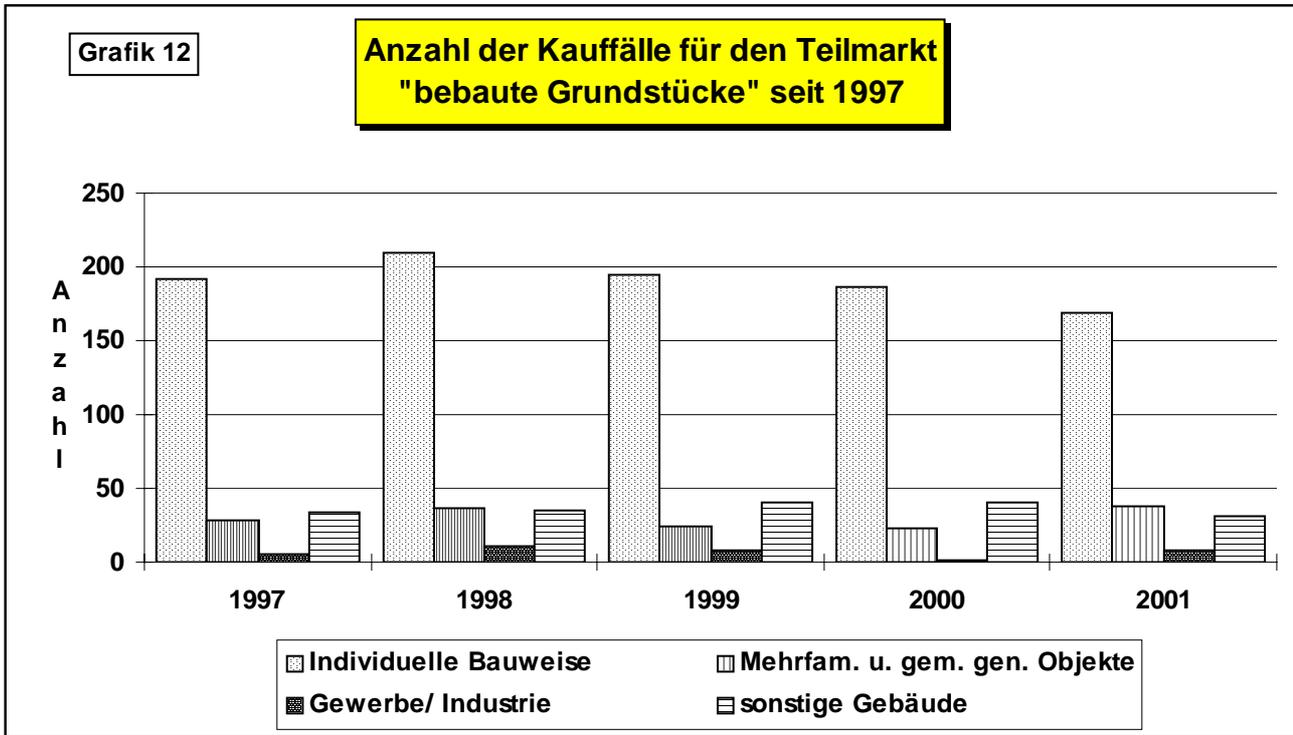
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

Tabelle 4: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke**

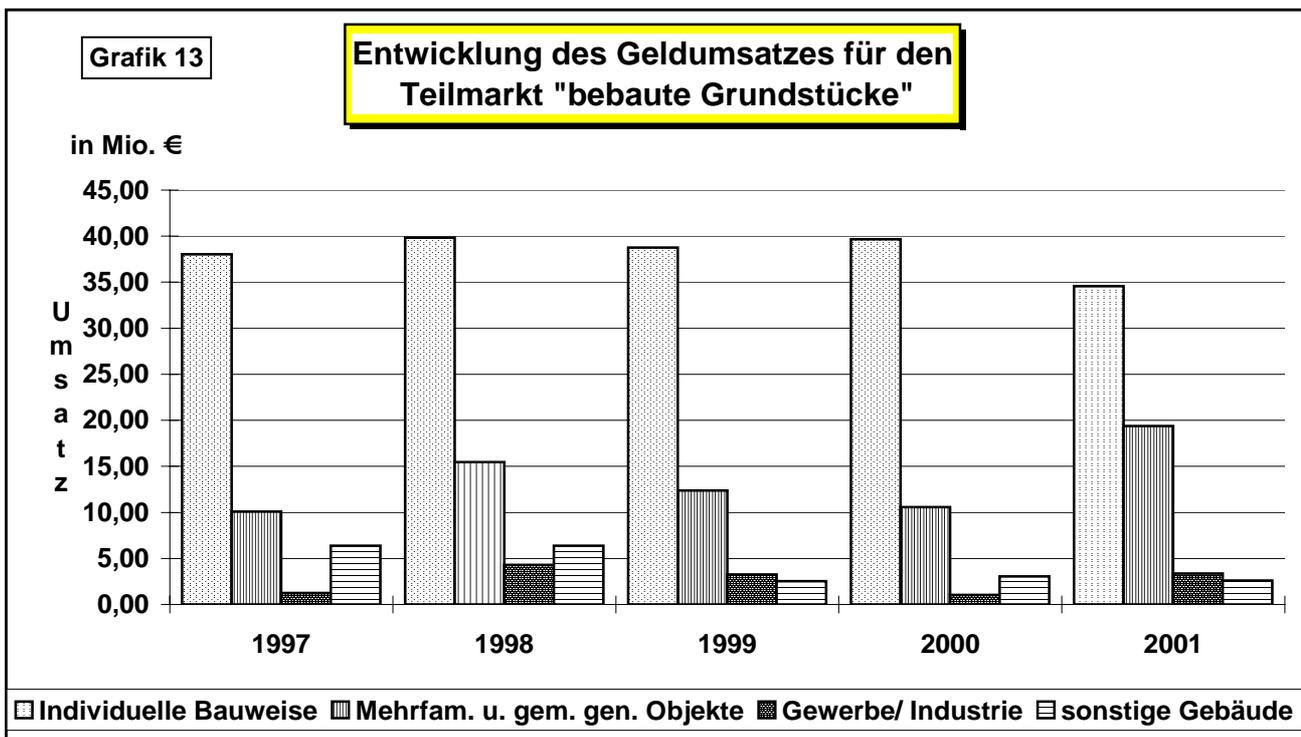
Anzahl der Kauffälle							
Objektart	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	192	210	195	187	169	68,70	-9,63
davon Altbauten	104	172	145	121	131	53,25	+8,26
davon Neubauten	88	38	50	66	38	15,45	-42,42
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	28	37	24	23	38	15,45	+65,22
Gewerbe/Industrie	6	11	8	2	8	3,25	+300,00
sonstige Gebäude	34	35	41	40	31	12,60	-22,50
<b>Insgesamt</b>	<b>260</b>	<b>293</b>	<b>268</b>	<b>252</b>	<b>246</b>	<b>100,00</b>	<b>-2,38</b>

<b>Flächenumsatz in ha</b>							
Objektart	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	8,31	10,28	9,42	8,36	7,52	45,30	-10,05
davon Altbauten	5,18	8,94	7,85	5,89	6,40	38,55	+8,66
davon Neubauten	3,13	1,34	1,57	2,47	1,12	6,75	-54,66
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	2,29	3,09	1,78	1,54	2,94	17,71	+90,91
Gewerbe/Industrie	0,64	4,32	1,73	0,74	4,46	26,87	+502,70
sonstige Gebäude	1,89	3,54	4,77	2,59	1,68	10,12	-35,14
Insgesamt	13,13	21,23	17,70	13,23	16,60	100,00	+25,47
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>							
Objektart	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	38,02	39,83	38,75	39,67	34,56	57,69	-12,88
davon Altbauten	19,77	31,38	27,19	26,13	26,19	43,72	+0,23
davon Neubauten	18,25	8,45	11,56	13,54	8,37	13,97	-68,18
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	10,08	15,47	12,39	10,58	19,39	32,37	+83,27
Gewerbe/Industrie	1,24	4,31	3,27	1,04	3,36	5,62	+213,46
sonstige Gebäude	6,37	6,39	2,52	3,05	2,59	4,32	-15,08
Insgesamt	55,71	66,00	56,93	54,34	59,90	100,00	+10,23

In der Grafik 12 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke** dargestellt.



In der Grafik 13 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke** dargestellt.



---

### 3.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 3.1.2.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2001 mit

**169 Kauffällen**

(2000 = 187 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**34,56 Millionen €**

(2000 = 39,67 Millionen €)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2000) ist im Jahre 2001 der Geldumsatz um ca. 12,9 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um ca. 9,0 % gefallen.

Die Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Anzahl der Kauffälle und den Geldumsatz gegenüber 2000 und 1999.

Wie aus der Tabelle 5 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den **Altbauten** (ca. 77,5 % der Kauffälle und ca. 75,8 % des Geldumsatzes). Die Anzahl der Kauf-fälle ist hier um ca. 8,3 % und der Geldumsatz ist gegenüber 2000 um ca. 0,2 % ge-stiegen.

Von den insgesamt 169 Kauffällen fielen 38 (ca. 22,5%) auf die **Neubauten**. Die An-zahl der Kauffälle ist hier um ca. 30,9 % und der Geldumsatz (8,37 Mio. €) ist ge-genüber 2000 um ca. 38,2 % gefallen.

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

Bei den bebauten Grundstücken des **individuellen Wohnungsbaus** wird nach den Teilmärkten

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (1/2-Fam. )
- Doppelhaushälften (DHH)
- Reihen- und Reihenendhäuser (RH)

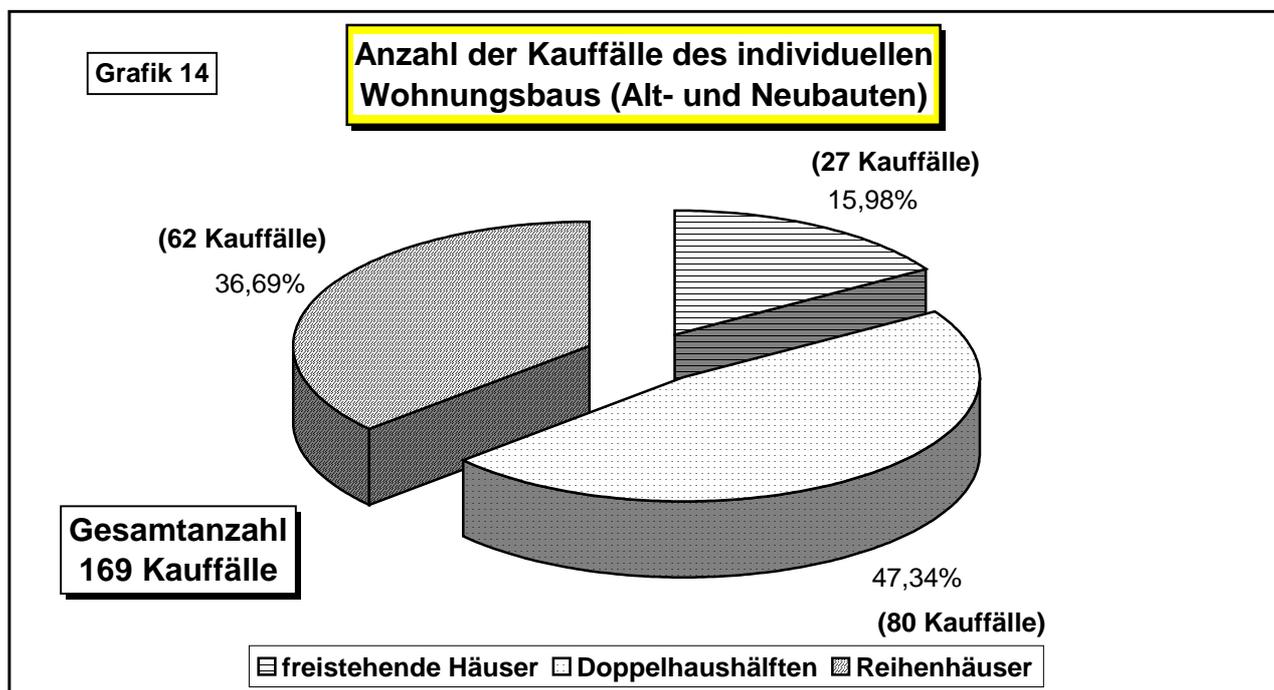
unterschieden.

Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)

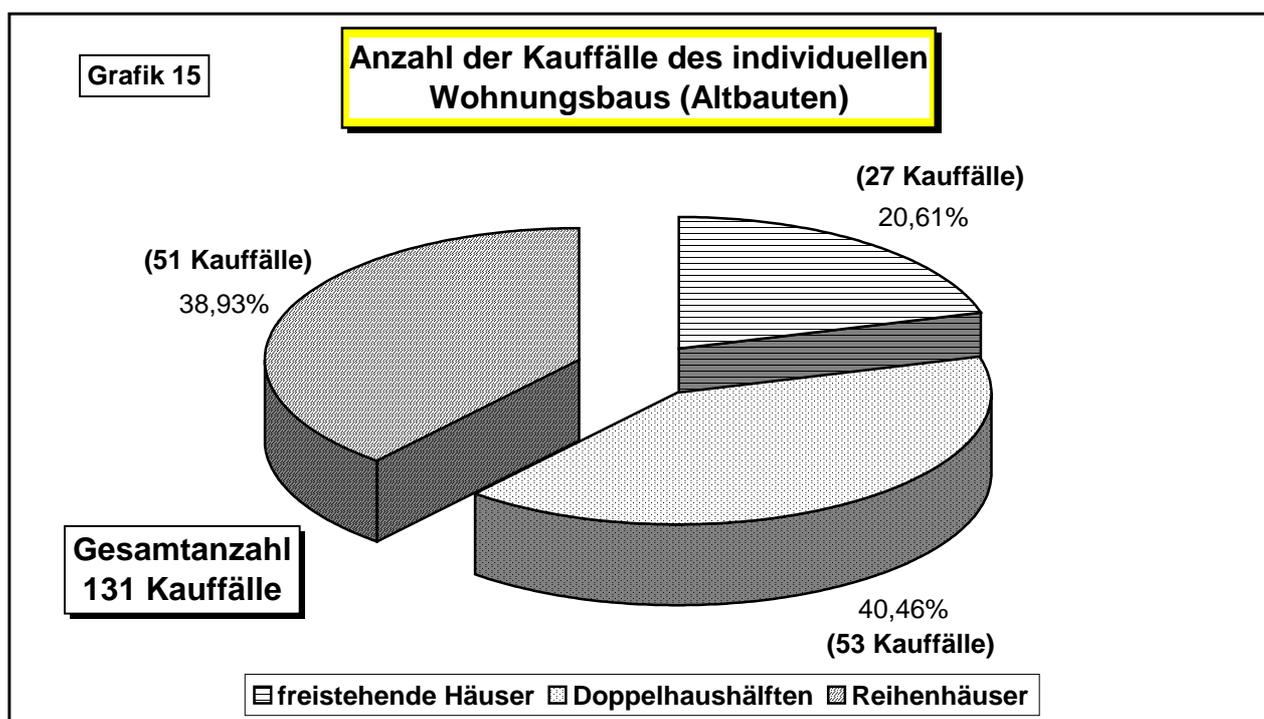
Anzahl der Kauffälle					
		1999	2000	2001	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	145	121	131	+8,26
	Neubauten	50	66	38	-30,91
	Insgesamt	195	187	169	-9,03
freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	41	34	27	-20,59
	Neubauten	1	0	0	
	Insgesamt	42	34	27	-20,59
Doppelhaushälften	Altbauten	60	56	53	-5,36
	Neubauten	36	34	27	-20,59
	Insgesamt	96	90	80	-11,11
Reihenhäuser	Altbauten	44	31	51	+64,52
	Neubauten	13	32	11	-65,63
	Insgesamt	57	63	62	-1,59
Geldumsatz in Mio. €					
		1999	2000	2001	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	27,19	26,13	26,19	+0,23
	Neubauten	11,56	13,54	8,37	-38,18
	Insgesamt	38,75	39,67	34,56	-12,88
freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	10,59	9,74	7,22	-25,87
	Neubauten	0,37	0	0	
	Insgesamt	10,96	9,74	7,22	-25,87
Doppelhaushälften	Altbauten	10,90	11,76	10,89	-7,40
	Neubauten	8,54	7,32	6,37	-12,98
	Insgesamt	19,44	19,08	17,26	-9,54
Reihenhäuser	Altbauten	5,70	4,62	8,08	+74,89
	Neubauten	2,64	6,22	2,00	-67,85
	Insgesamt	8,34	10,84	10,08	-7,01

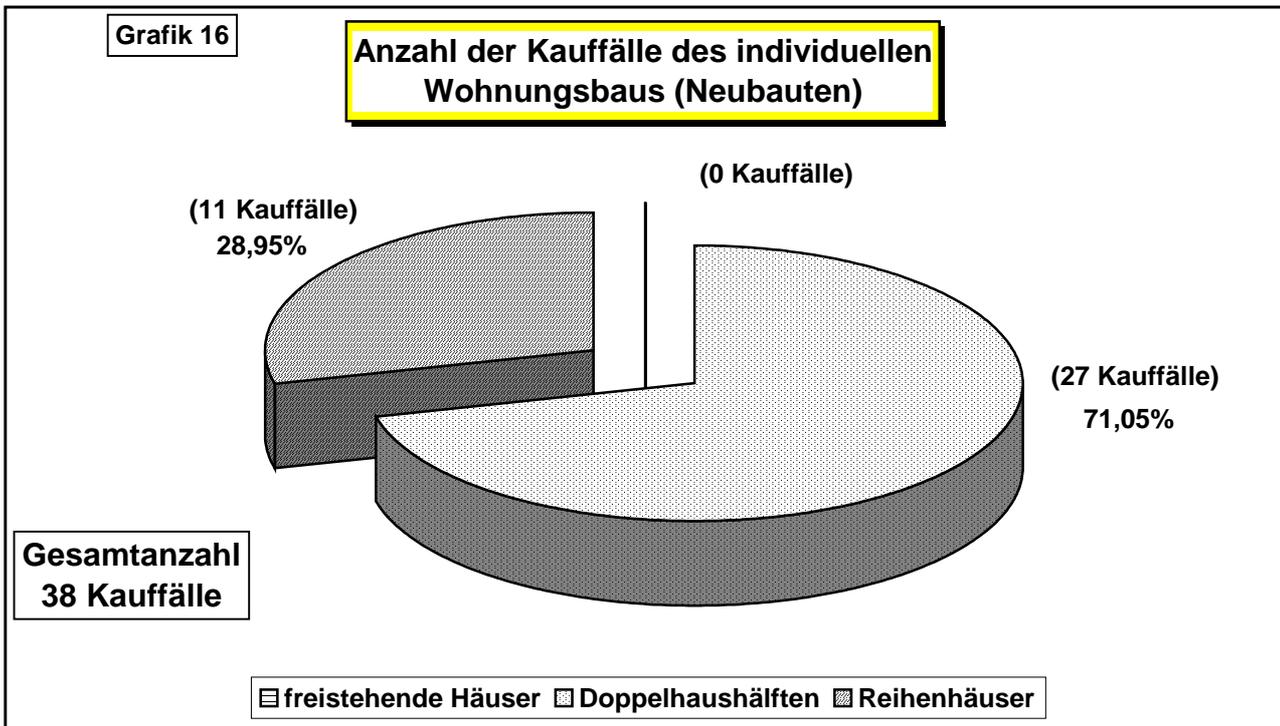
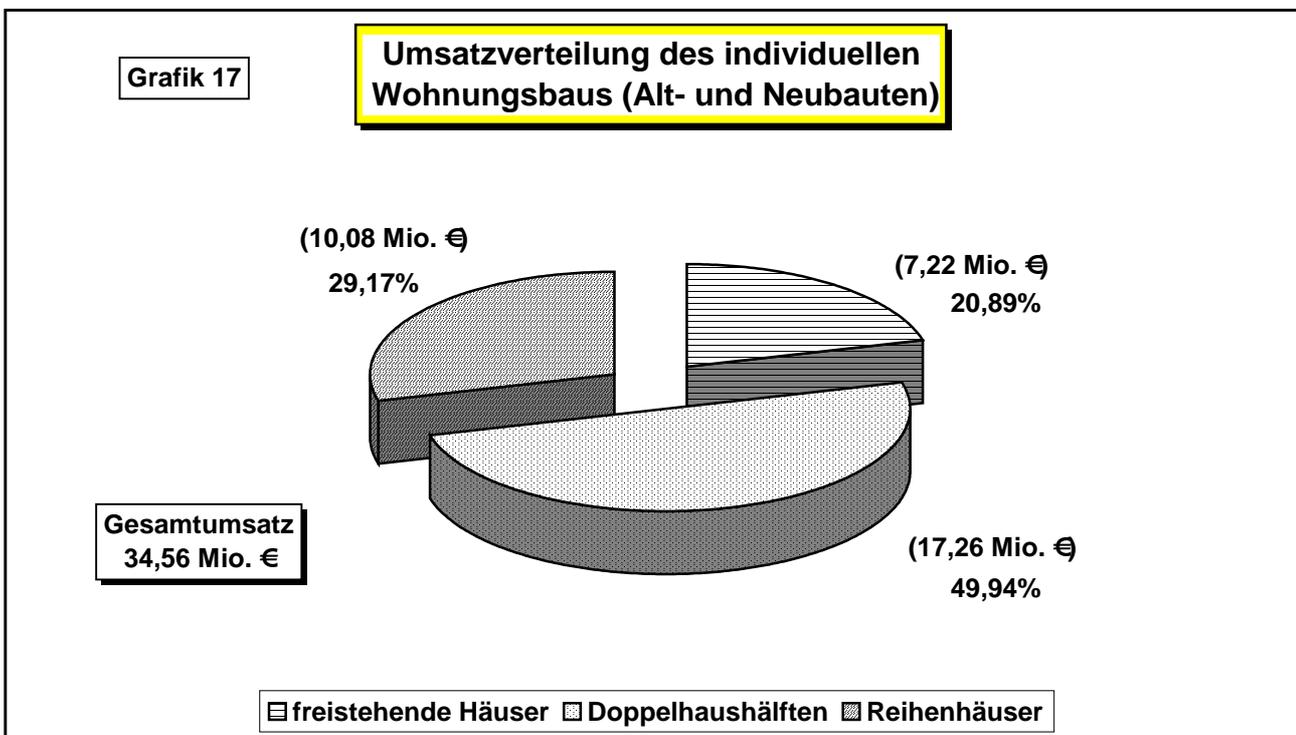
Die Grafiken 14 bis 19 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung des **individuellen Wohnungsbaus**, unterteilt nach den Teilmärkten.

Grafik 14: Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (insgesamt)

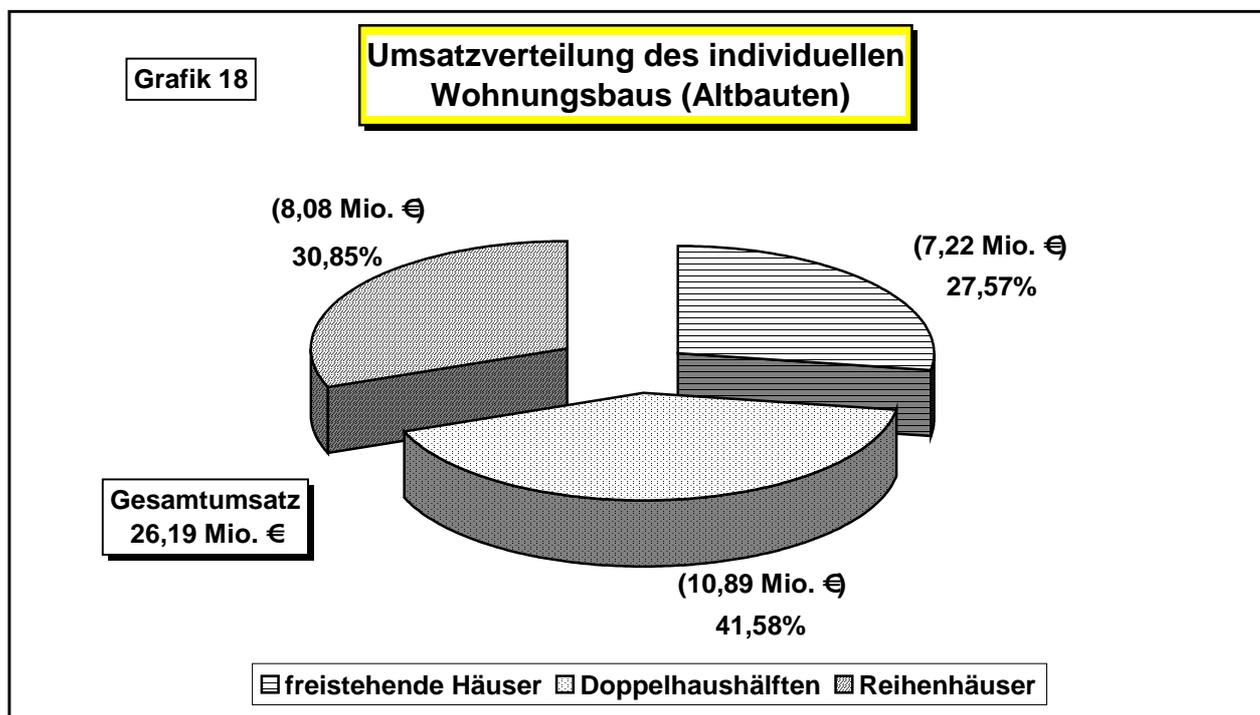


Grafik 15: Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)

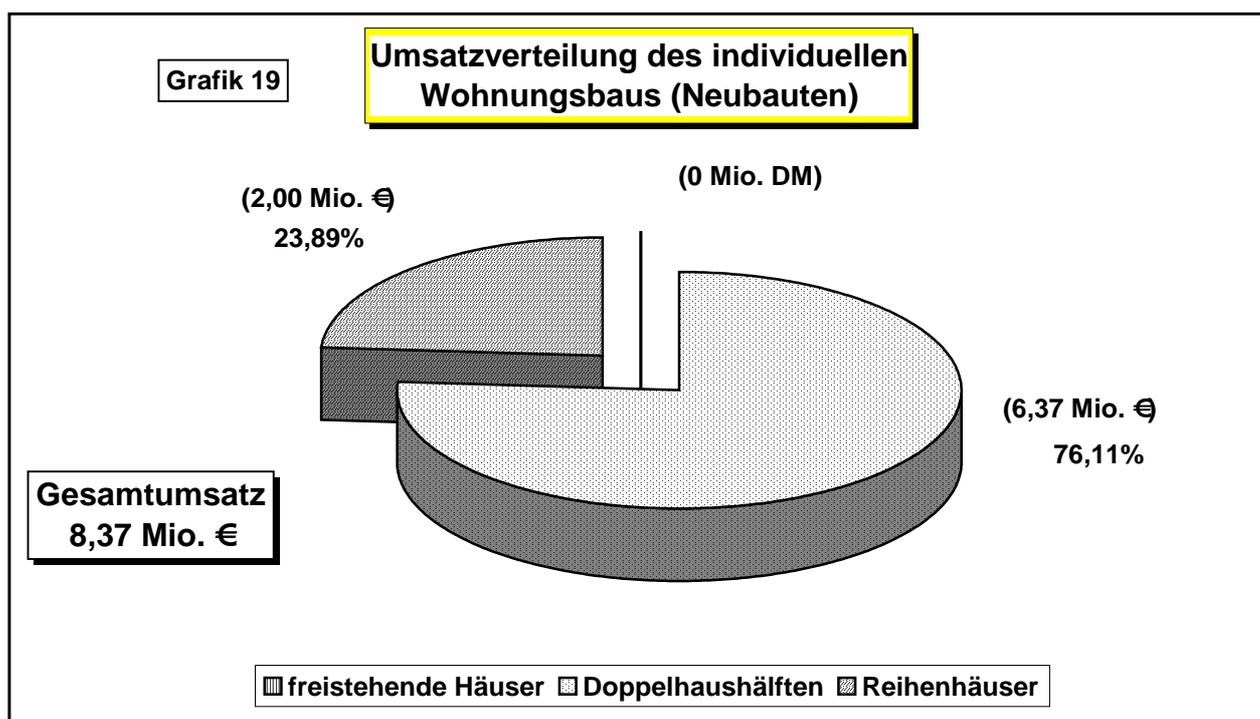


Grafik 16: Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)Grafik 17: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (insgesamt)

Grafik 18: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)



Grafik 19: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)



Wie aus den Grafiken 14 bis 19 ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den **Altbauten**.

Dabei erreichten die Doppelhaushälften nach Anzahl der Verträge die Spitzenposition vor den Reihenhäusern und den freistehenden Häusern.

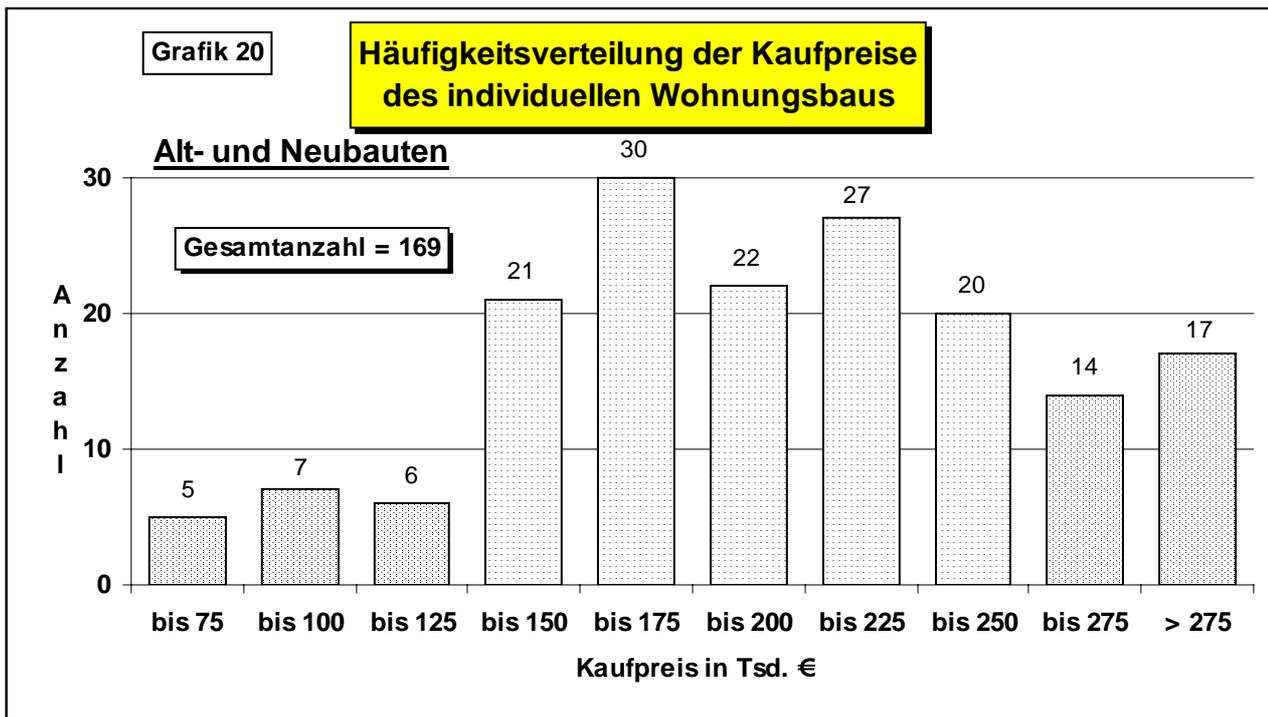
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den **Altbauten** folgende Reihenfolge: Doppelhaushälften (10,89 Mio. €), Reihenhäuser (8,08 Mio. €) und freistehende Häuser (7,22 Mio. €). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: Doppelhaushälften (10,89 Mio. € : 53 = 205.470,-- €), Reihenhäuser (8,08 Mio. € : 51 = 158.430,-- €) und bei den freistehenden Häusern (7,22 Mio. € : 27 = 267.410,-- €).

Von den insgesamt 66 Kauffällen bei den **Neubauten** fielen 27 (ca. 71,1 %) auf die Doppelhaushälften. Rechnerisch ergibt sich für Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Kaufpreis von 6,37 Mio. € : 27 = 235.930,-- € und für Reihenhäuser 2,00 Mio. € : 11 = 181.820,-- €.

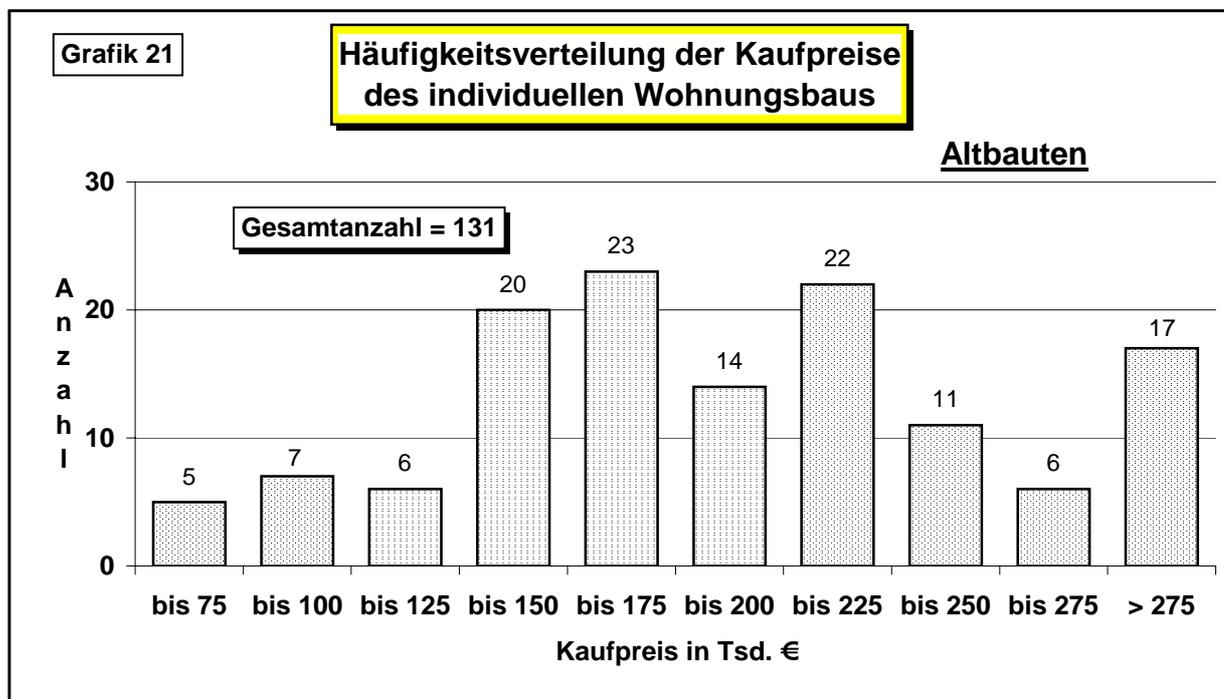
### 3.1.2.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

In den nachfolgenden Grafiken sind die Kauffälle des Jahres 2001 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des **individuellen Wohnungsbaus** dargestellt.

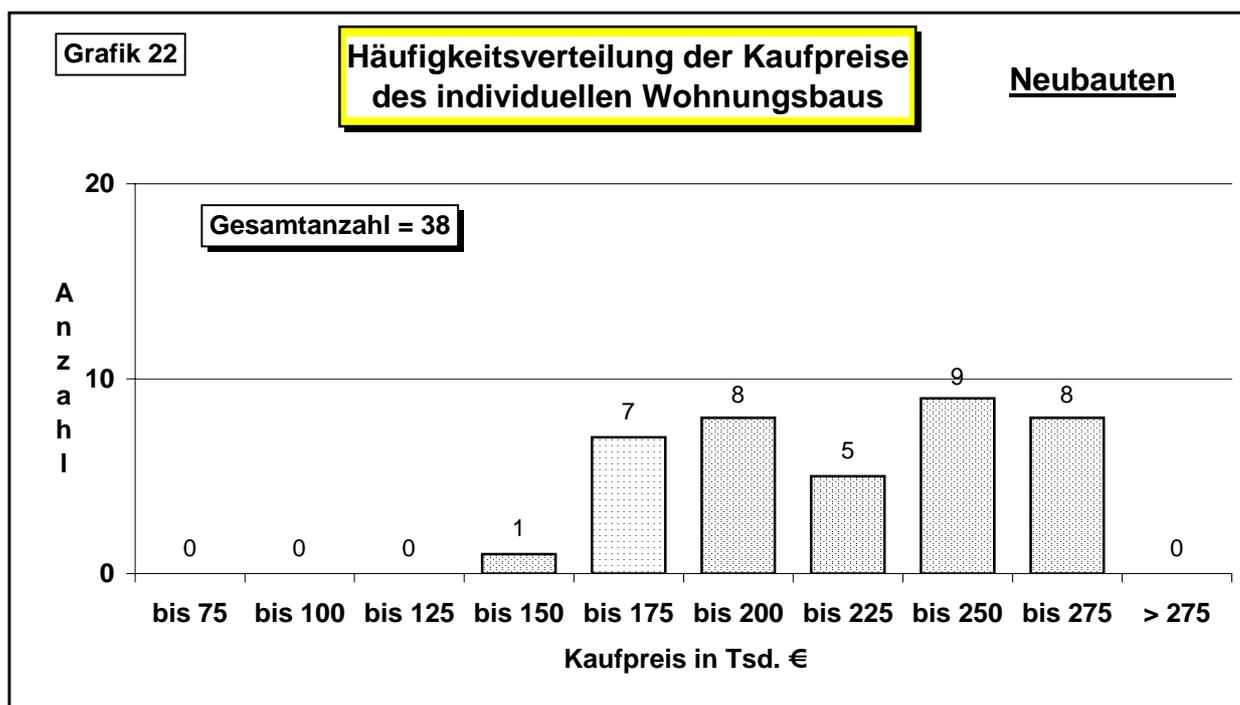
Grafik 20: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des **individuellen Wohnungsbaus** (insgesamt)



Grafik 21: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)

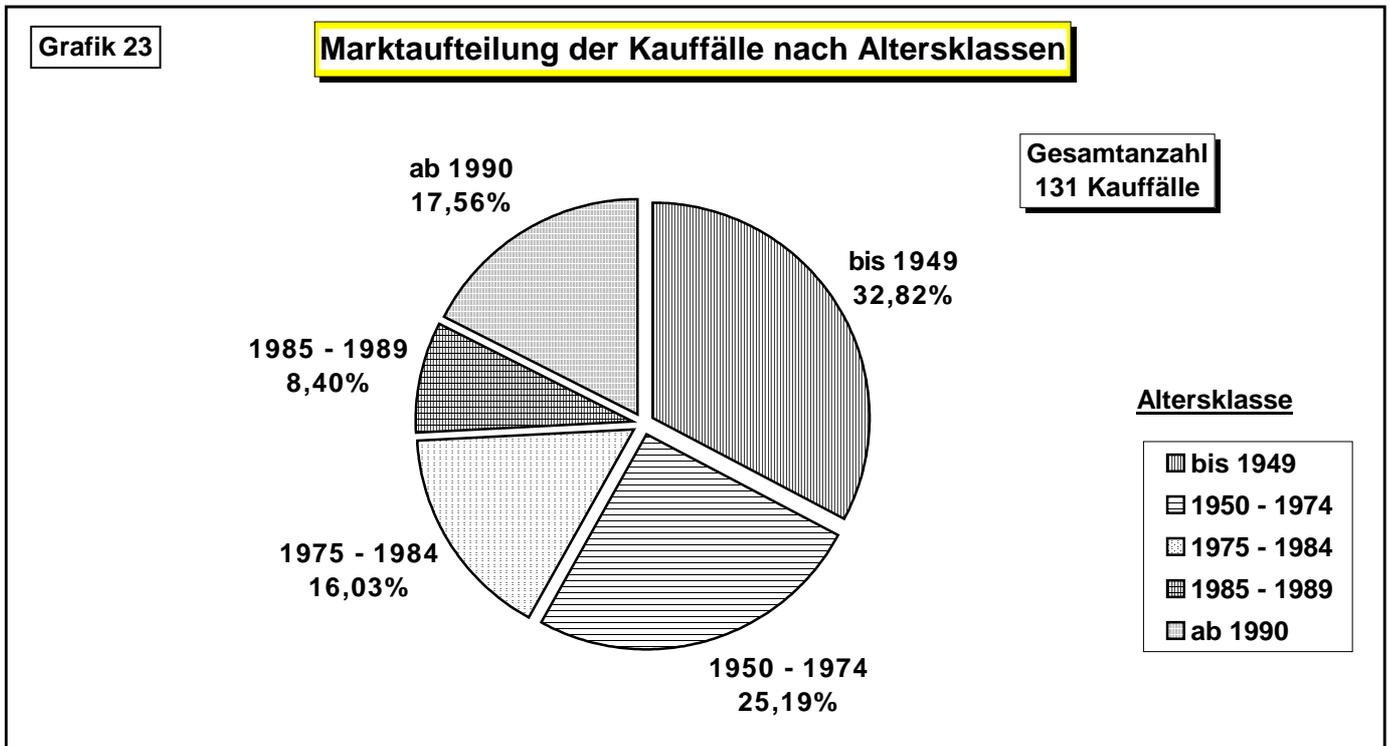


Grafik 22: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)



### 3.1.2.3 Marktaufteilung der Kauffälle nach Altersklassen

Grafik 23: Marktaufteilung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten) nach Altersklassen



Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2001 die meisten Kaufverträge in den Altersklassen vor 1975 abgeschlossen worden. Diese Gruppen umfassen ca. 55,4 % aller abgeschlossenen Verträge.

### 3.1.2.4 Preisentwicklung

#### 3.1.2.4.1 Altbauten

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt des individuellen Wohnungsbaus lässt sich anhand von Durchschnittswerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser darstellen.

Bei den **Altbauten** (Altersklasse ab 1975) war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen bei einem Mittelwert von ca. 2.215,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind im Kaufpreis um ca. 17,5 % gestiegen.

Die Kaufpreise für **Doppelhaushälften** sind im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt hier bei ca. 1.975,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wie im Vorjahr.

Für **Reihenhäuser** einschl. Grundstück und Garage wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.770,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von ca. 5,7 % zu verzeichnen.

Die nachstehende Tabelle stellt für einzelne, näher beschriebene Gebäudearten die Entwicklung gegenüber 1993 bis 2001 dar.

Dabei sind die objektspezifischen Qualitätsmerkmale wie Lage, Alter, Wohnfläche, Ausstattung u.a. unberücksichtigt geblieben.

Tabelle 6: Preisentwicklung des **individuellen Wohnungsbaus** (Altbauten)

<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)</b>					
<b>400 bis 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Altersklasse ab 1975</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Kaufpreis * (€)</b>	<b>Ø Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1993	12	683	131,1	250.590	1.910
1994	9	670	136,8	258.485	1.920
1995	5	578	152,3	289.905	1.905
1996	12	671	156,3	294.760	1.900
1997	3	522	132,8	263.380	1.970
1998	5	534	137,1	258.715	1.880
1999	8	535	139,2	281.800	2.035
2000	6	476	150,3	284.190	1.885
2001	3	668	147,7	328.080	2.215
<b>Veränd. Vorjahr (%)</b>		<b>+40,34</b>	<b>-1,73</b>	<b>+15,44</b>	<b>+17,51</b>

<b>Doppelhaushälften (Altbauten)</b>					
<b>200 bis 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Altersklasse ab 1975</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> Wfl)
1993	32	384	128,2	206.915	1.625
1994	22	365	128,8	198.475	1.560
1995	28	358	126,0	212.025	1.725
1996	28	367	118,7	212.075	1.810
1997	23	374	125,2	225.865	1.860
1998	25	331	123,3	228.730	1.870
1999	15	281	128,0	239.760	1.900
2000	26	336	118,8	232.010	1.975
2001	22	325	114,9	227.180	1.975
Veränd. Vorjahr (%)		-3,27	-3,28	-2,08	+0,00
<b>Reihenhäuser (Altbauten)</b>					
<b>bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Altersklasse ab 1975</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> Wfl)
1993	18	261	112,5	178.950	1.590
1994	13	320	123,4	195.765	1.600
1995	14	288	114,3	177.295	1.550
1996	20	309	117,0	182.240	1.570
1997	16	355	127,7	211.845	1.655
1998	16	274	114,5	187.705	1.635
1999	5	278	123,6	210.140	1.710
2000	9	224	112,7	189.420	1.675
2001	16	279	113,9	201.305	1.770
Veränd. Vorjahr (%)		+24,55	+1,06	+6,27	+5,67

\* einschließlich Grundstück und Garage

### 3.1.2.4.2 Neubauten

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt für **Neubauten** lässt sich anhand von Durchschnittswerten für **Doppelhaushälften** darstellen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Doppelhaushälften** einschließlich Grundstück und Garage 2001 im Mittel 2.050,-- €. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 200 um 8,47 % gestiegen.

Dabei sind die objektspezifischen Qualitätsmerkmale wie Lage, Ausstattung u.a. unberücksichtigt geblieben.

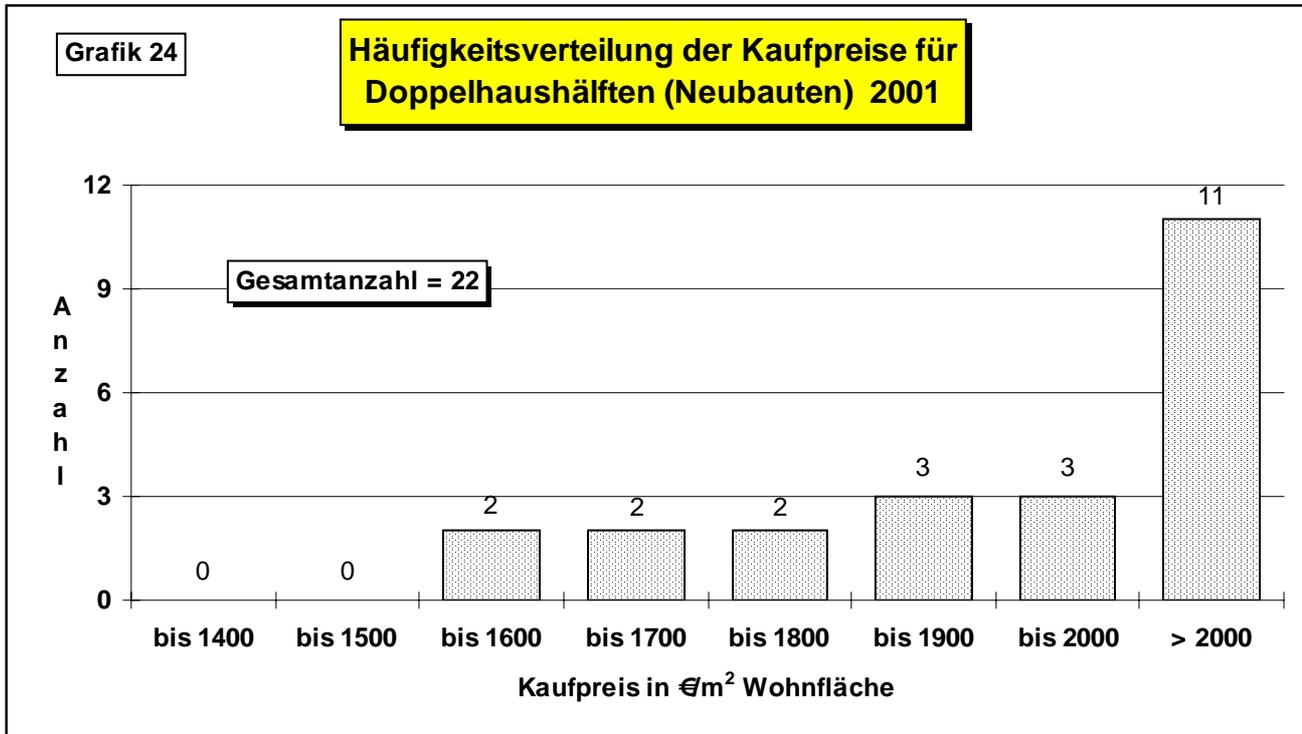
Die nachfolgende Tabelle 7 gibt die Preisentwicklung für Doppelhaushälften (Neubauten) seit 1990 wieder.

Tabelle 7: Preisentwicklung des **individuellen Wohnungsbaus** (Neubauten)

<b>Doppelhaushälften (Neubauten)</b> <b>200 bis 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> Wfl)
1990	48	370	114	169.645	1.495
1991	55	320	111	172.150	1.560
1992	63	337	109	184.015	1.690
1993	67	325	113	196.185	1.760
1994	53	331	127	222.410	1.765
1995	44	311	120	222.720	1.860
1996	55	325	113	216.890	1.920
1997	57	356	114	207.890	1.890
1998	20	364	117	244.910	2.050
1999	36	306	114	237.955	2.110
2000	22	303	122	236.985	1.890
2001	23	344	123	248.335	2.050
Veränd. Vorjahr (%)		+13,43	+0,82	+4,79	+8,47

\* einschließlich Grundstück und Garage

In der Grafik 24 sind die Kauffälle nach der Höhe der Gesamtkaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wfl. für Doppelhaushälften (Neubauten) dargestellt.



### 3.1.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

#### 3.1.3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2001 mit

**38 Kauffällen**

(200 = 23 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**19,93 Millionen €**

(2000 = 10,69 Millionen €)

erreicht.

#### 3.1.3.2 Preisentwicklung

Bei den Mehrfamilienhäusern und den gemischt genutzten Objekten liegen nicht genügend Kauffälle für eine gesicherte Aussage vor.

---

## 3.2 Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

### 3.2.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Im Berichtsraum sind insgesamt

**276 Urkunden mit 295 Kauffällen**

(2000: 240 Urkunden mit 251 Kauffällen)

über Wohnungs- und Teileigentum übersandt worden. Das sind rd. 17,5 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

**35,70 Millionen €**

(2000: 33,63 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 6,15 % gestiegen.

Beim **Wohnungseigentum** ist das Kaufpreismaterial einer weiteren Aufteilung unterzogen worden, die aus wohnungspolitischen Gründen von besonderem Interesse ist.

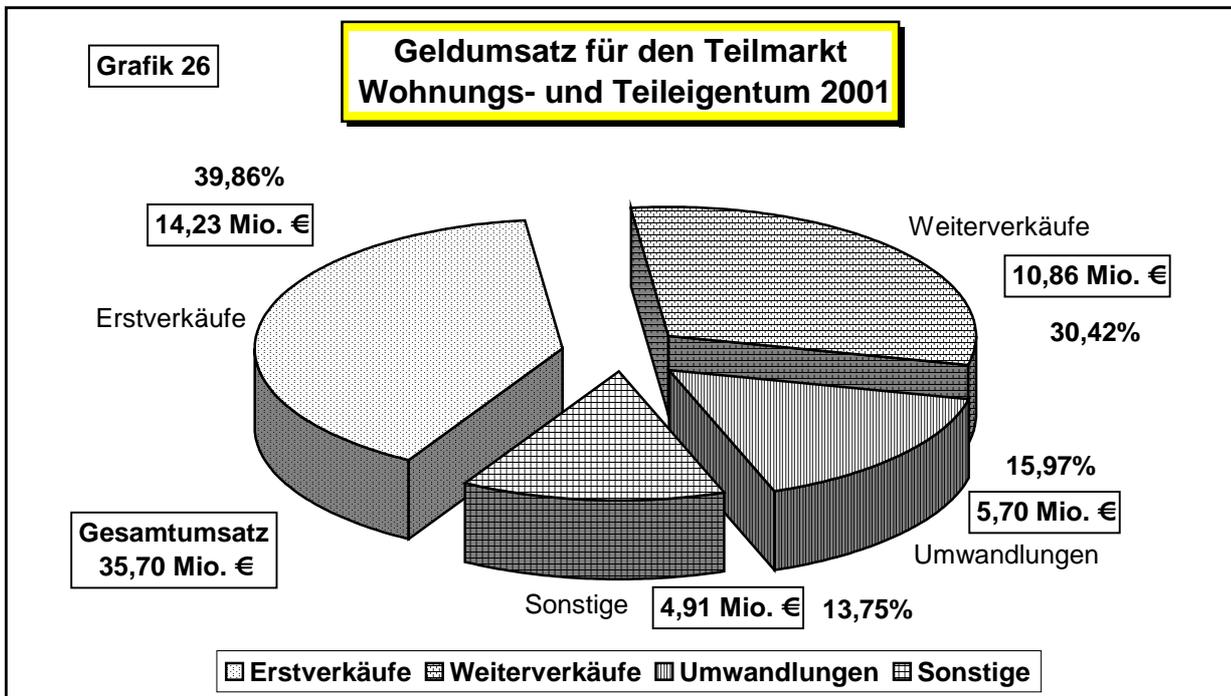
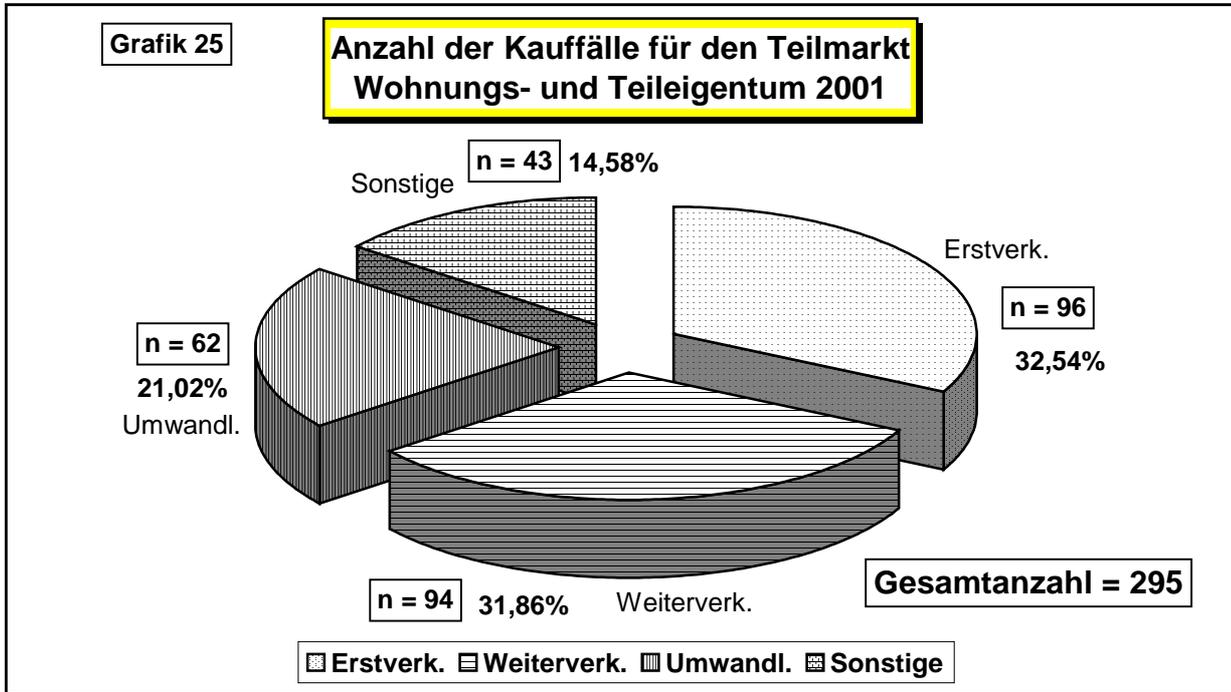
Unter **Erstverkäufen** werden erstmalige Veräußerungen von Eigentumswohnungen verstanden, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden (Bauvorhaben/Neubauten).

**Weiterverkäufe** beinhalten ausschließlich jede weitere Veräußerung einer oben definierten Einheit.

Hingegen werden unter den Begriff **Umwandlungen** alle Wohnungen eingeordnet, die ursprünglich als Mietwohneinheiten errichtet und erst später als Eigentumswohnung veräußert und somit dem Mietwohnungsmarkt entzogen wurden.

Im Berichtszeitraum wurden 34 Wohnungen (2000: 8 Wohnungen) in der Rechtsform des Wohnungserbbaurechts veräußert; so daß über die Entwicklung in diesem Teilmarkt keine Aussage gemacht werden kann.

Die Grafiken 25 und 26 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung für den Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum**.

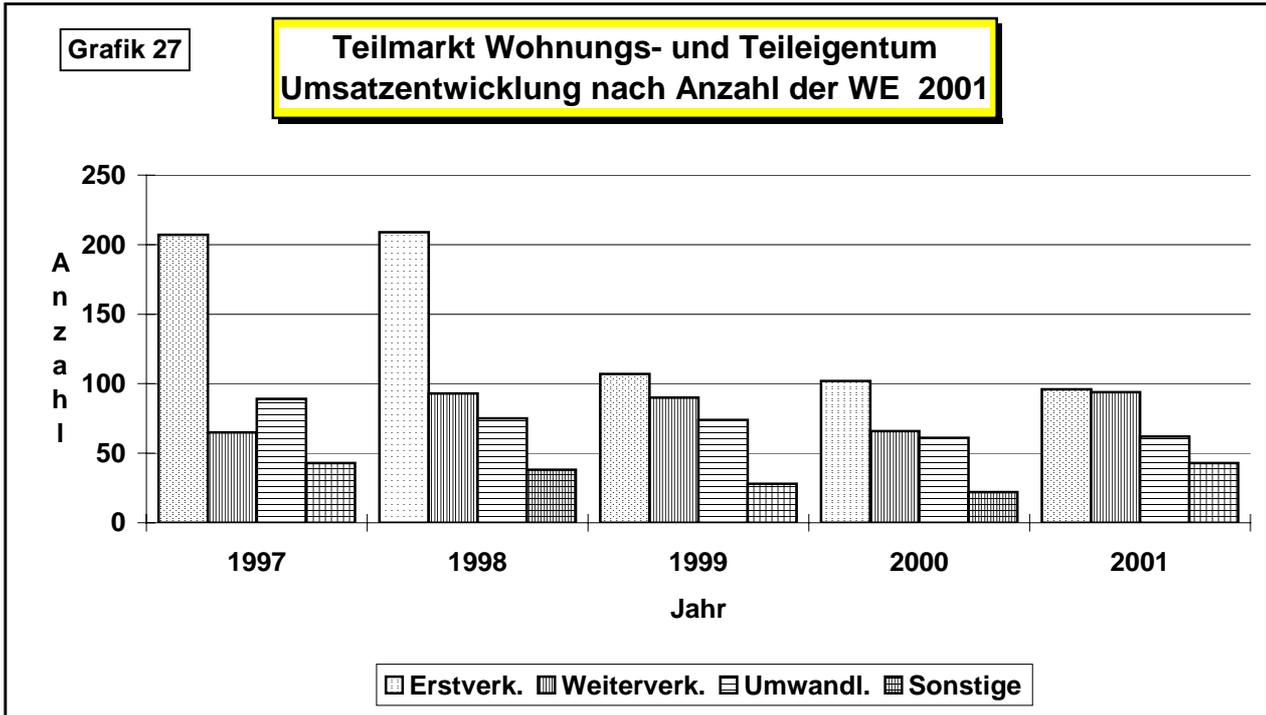


Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

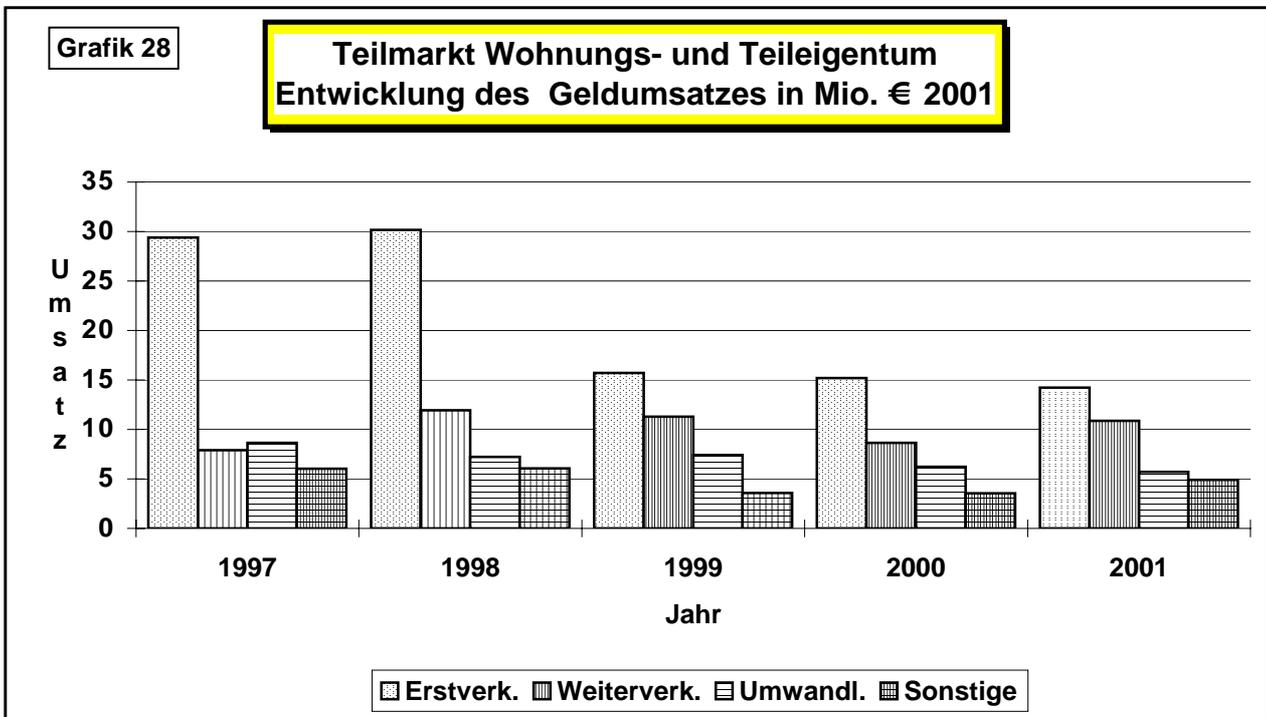
Tabelle 8: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Anzahl der Kauffälle (WE)							
Art des Eigentums	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	207	209	107	102	96	32,54	-5,88
Weiterverkäufe	65	93	90	66	94	31,86	+42,42
Umwandlungen	89	75	74	61	62	21,02	+1,64
Sonstige davon:	43	38	28	22	43	14,58	+95,45
Erbbaurechte	25	26	15	8	34	11,53	+325,00
Zwangsversteig.	2	3	2	0	9	3,05	
Teileigentum	16	9	11	14	0		
Insgesamt	404	415	299	251	295	100,00	+17,53
Geldumsatz in Mio. €							
Art des Eigentums	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	29,40	30,15	15,71	15,20	14,23	39,86	-6,38
Weiterverkäufe	7,89	11,95	11,28	8,64	10,86	30,42	+25,69
Umwandlungen	8,63	7,23	7,43	6,24	5,70	15,97	-8,65
Sonstige davon:	6,03	6,05	3,59	3,56	4,91	13,75	+37,92
Erbbaurechte	2,76	2,83	1,67	0,74	4,41	12,35	+495,95
Zwangsversteig.	0,20	0,19	0,17	0	0,50	1,40	
Teileigentum	3,07	3,03	1,75	2,82	0	0	
Insgesamt	51,95	55,38	38,01	33,64	35,70	100,00	+6,12

In der Grafik 27 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt.



In der Grafik 28 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt.



Bei den Eigentumswohnungen (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen) fällt insbesondere auf, dass 2001 deren Umsatz um ca. 10,0 % auf 252 verkaufte Wohnungen (Vorjahr 229) gestiegen ist.

Wie aus der Tabelle 8 und den Grafiken 25 bis 28 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den **Erstverkäufen** (ca. 32,5 % der Kauffälle und ca. 39,9 % des Geldumsatzes). Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 5,9 % und der Geldumsatz ist gegenüber 2000 um ca. 6,4 % gefallen.

Die **Umwandlungen** machen beim Geldumsatz ca. 16,0 % und die **Weiterverkäufe** ca. 30,4 % aus.

Die Anzahl der Kauffälle für **Umwandlungen** ist um ca. 1,6 % gestiegen und die für **Weiterverkäufe** um ca. 42,4 % gestiegen.

Der durchschnittliche Objektpreis (rechnerisch) beträgt für eine Eigentumswohnung (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen) 30,79 Mio. € : 252 = 122.180,-- € (Vorjahr 131.305,-- €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 6,9 % gefallen.

**Durchschnittliche Objektpreise für Eigentumswohnungen:**

- <b><u>Erstverkäufe</u></b>	ca. 148.275,-- € (Vorjahr 148.855,-- €)
- <b><u>Weiterverkäufe</u></b>	ca. 115.550,-- € (Vorjahr 130.845,-- €)
- <b><u>Umwandlungen</u></b>	ca. 91.950,-- € (Vorjahr 102.260,-- €).

**Teileigentum**

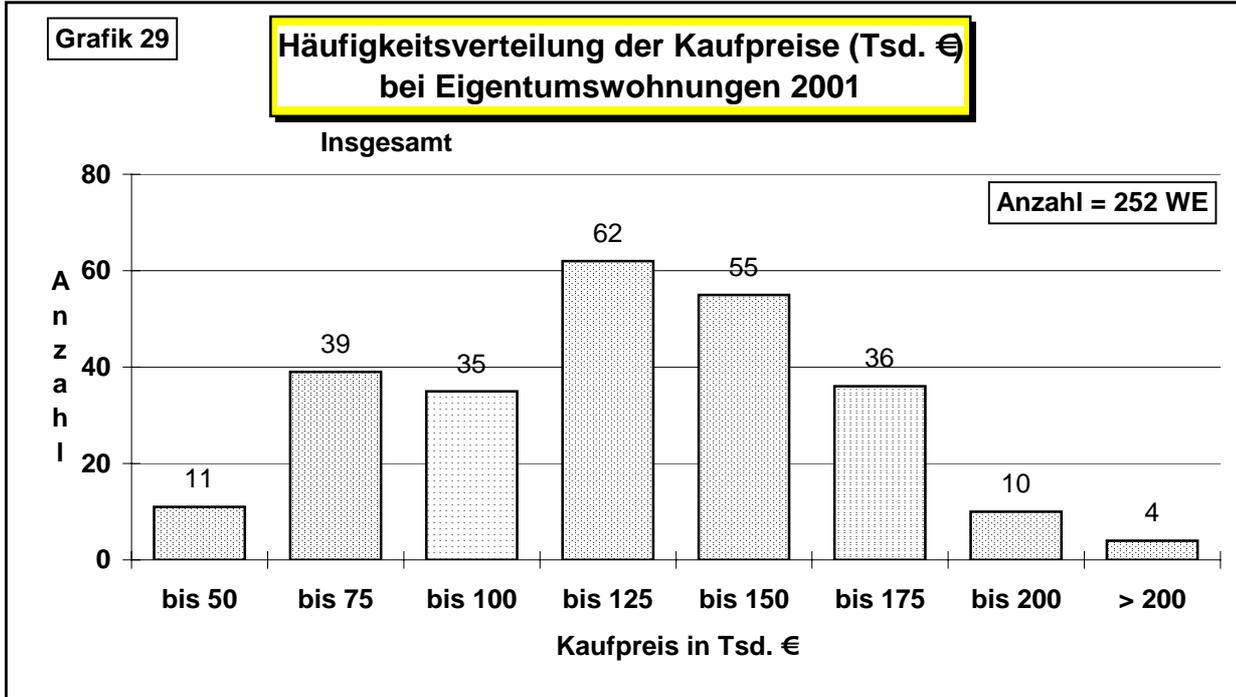
Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen zum Inhalt. Verkäufe von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen wurden im Abschnitt 3.1.1 (Sonstige bebaute Grundstücke) behandelt.

Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle über Teileigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Geldumsatz um ca. 8,4 % zu.

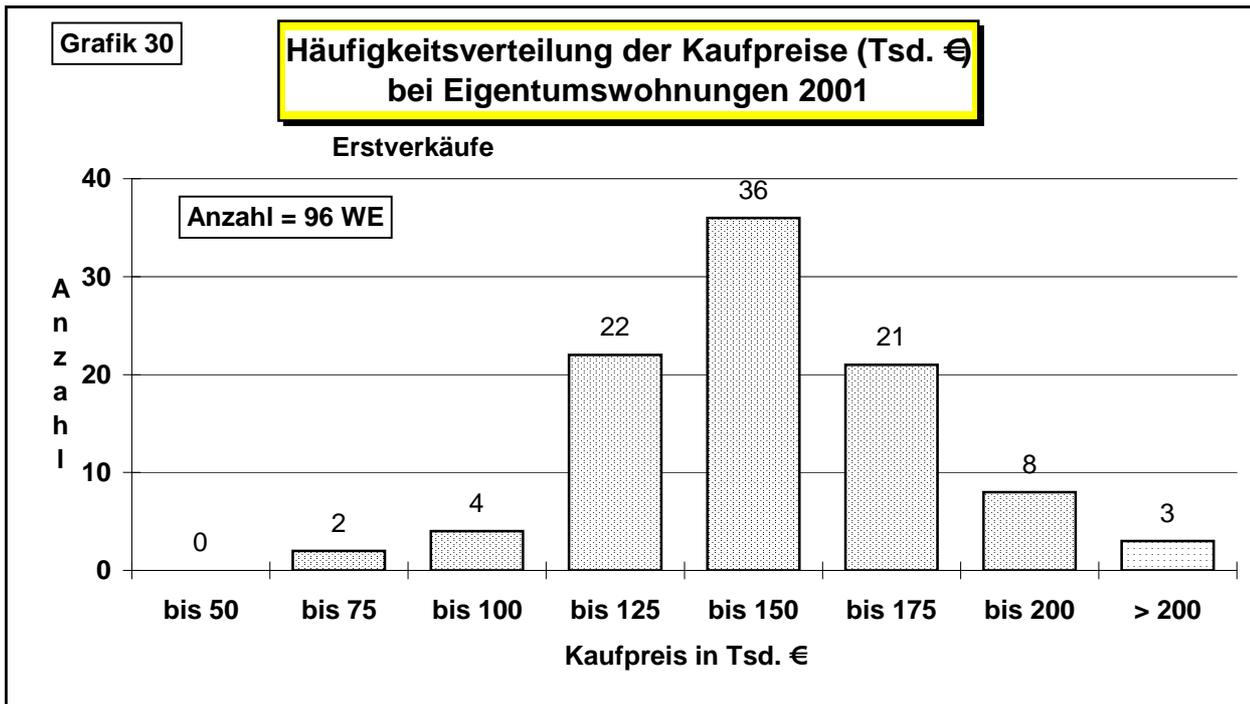
### 3.2.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Grafiken sind die Kauffälle des Jahres 2001 differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen dargestellt.

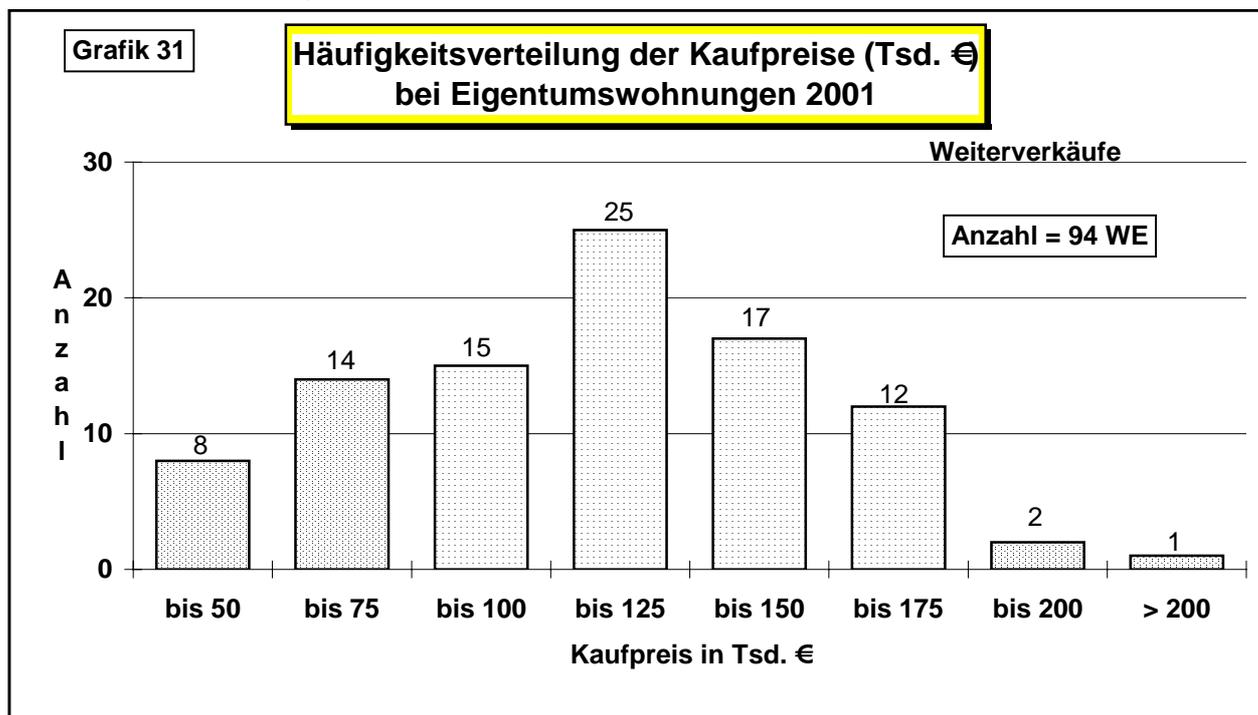
Grafik 29: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen (insgesamt)



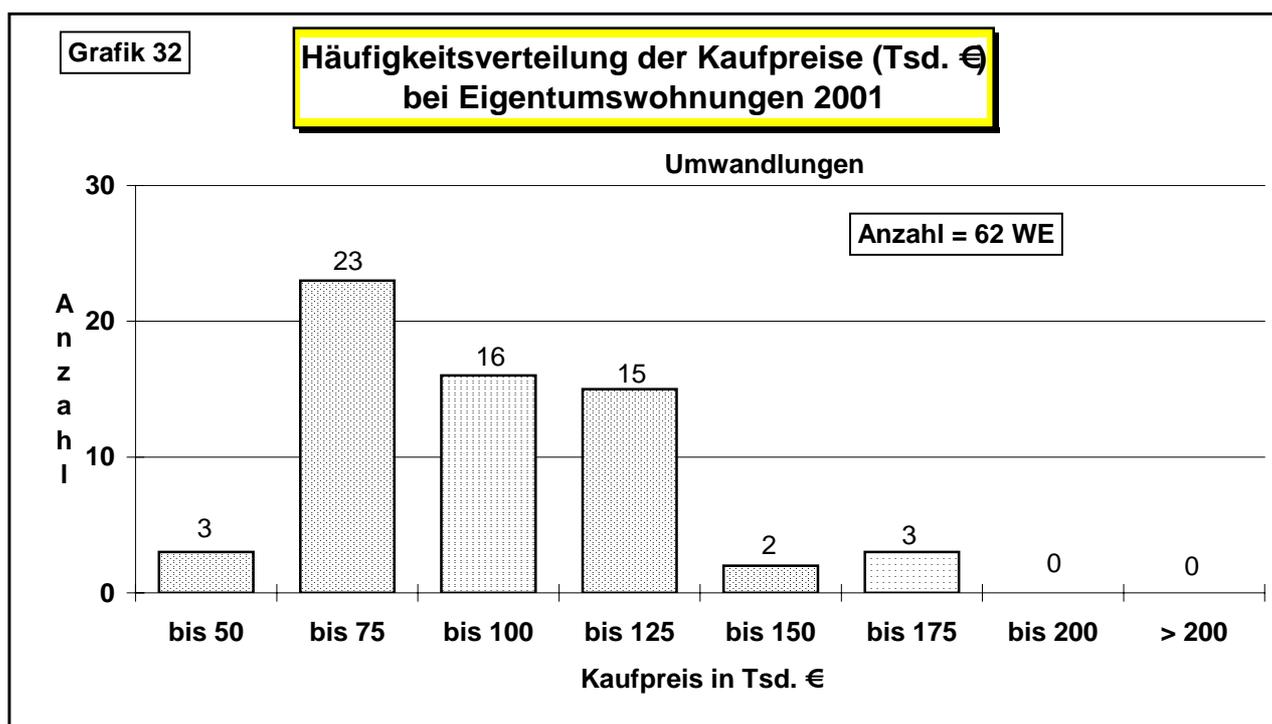
Grafik 30: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)



Grafik 31: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)



Grafik 32: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen (Umwandlungen)



### 3.2.3 Preisentwicklung bei Wohnungseigentum

Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt.

Für die breite 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, Besonnung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp/Zahl der Wohneinheiten, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

Die Verkäufe der Eigentumswohnungen wurden analysiert. Es stellte sich heraus, dass 252 Eigentumswohnungen repräsentativ für den Dinslakener Grundstücksmarkt waren.

Bei den ausgewerteten Eigentumswohnungen wurden folgende Daten in Form einer Kaufpreisliste erfaßt:

Lage, Baujahr, Aufteilungsplan Nr., Wohnungsgröße, Erstbezug, Weiterverkauf, Umwandlung, Baujahr, Anzahl Wohneinheiten im Gebäude und Kaufpreis.

Nicht erfaßt sind insbesondere: baulicher Zustand des Gebäudes, Wohnungszuschnitt, Himmelsrichtung der Wohnräume sowie alle Tatsachen, die erst durch eine Ortsbesichtigung zu klären wären.

In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen (€ bzw. €/m<sup>2</sup> Wfl.) sind Bodenanteile enthalten; nicht enthalten sind Werte für Garagen (Tabelle 9 und 10). Es handelt sich hier um extremwertkorrigierte Durchschnittswerte.

Die Kaufpreise für **neuerstellte Eigentumswohnungen** (Erstverkäufe) liegen bei einem Mittelwert von 1.801,-- €/m<sup>2</sup> Wfl. und sind im Kaufpreis um 2,16 % gestiegen.

**Umwandlungen** liegen bei einem Mittelwert von 1.281,-- €/m<sup>2</sup> Wfl. Sie sind im Kaufpreis um 3,72 % gestiegen.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.348,-- €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist um 2,81 % gefallen.

Für gute bzw. sehr gute Wohnlagen werden z.T. erheblich höhere Preise gezahlt. Nach Anzahl der Kauffälle machen sie jedoch keinen wesentlichen Anteil am Marktgeschehen aus.

Tabelle 9: Teilmarkt **Wohnungseigentum** (extremwertkorrigierte Durchschnittswerte)  
- ohne Berücksichtigung von Alter, Ausstattung, Lage und Größe -

Erstverkäufe (neuerrichtete ETW)							
		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl (WE)	2/3 WE	32	22	22	14	7	13
	> 3 WE	157	185	187	93	95	83
	gesamt	189	207	209	107	102	96
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	2/3 WE	87,9	92,5	92,2	83,9	99,1	94,8
	> 3 WE	77,3	76,6	80,6	77,2	82,0	78,6
	gesamt	79,1	78,0	82,2	78,1	83,2	80,8
Ø Kaufpreis * (€)	2/3 WE	148.004	157.936	161.181	148.330	155.382	159.149
	> 3 WE	137.753	139.162	137.864	140.055	144.938	141.797
	gesamt	139.489	141.076	140.318	141.138	145.655	144.146
Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	2/3 WE	1.687	1.645	1.724	1.831	1.586	1.740
	> 3 WE	1.793	1.754	1.714	1.818	1.777	1.810
	gesamt	1.773	1.733	1.715	1.840	1.763	1.801

Weiterverkäufe und Umwandlungen							
		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl (WE)	Wweit	75	65	79	90	68	70
	Wumw	71	89	66	71	61	48
	gesamt	146	154	145	161	129	118
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wweit	85,6	81,1	81,9	82,0	82,6	72,9
	Wumw	72,8	73,8	71,4	77,9	81,3	70,4
	gesamt	79,4	77,9	77,1	80,2	82,0	71,9
Ø Alter (Jahre)	Wweit	12,0	12,1	11,5	11,4	13,0	14,4
	Wumw	35,3	31,5	30,3	34,6	31,3	34,1
	gesamt	23,3	23,0	20,0	21,6	21,6	22,4
Ø Kaufpreis * (€)	Wweit	108.605	118.745	122.224	121.675	126.968	103.409
	Wumw	80.189	87.567	87.724	100.023	102.264	90.307
	gesamt	94.786	105.038	106.521	112.126	115.286	98.060
Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	Wweit	1.386	1.467	1.489	1.483	1.523	1.393
	Wumw	1.125	1.183	1.249	1.268	1.235	1.281
	gesamt	1.259	1.326	1.373	1.388	1.387	1.348

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen läßt sich anhand von Durchschnittswerten (€/m<sup>2</sup> Wfl.) und Indexreihen tabellarisch und grafisch darstellen.

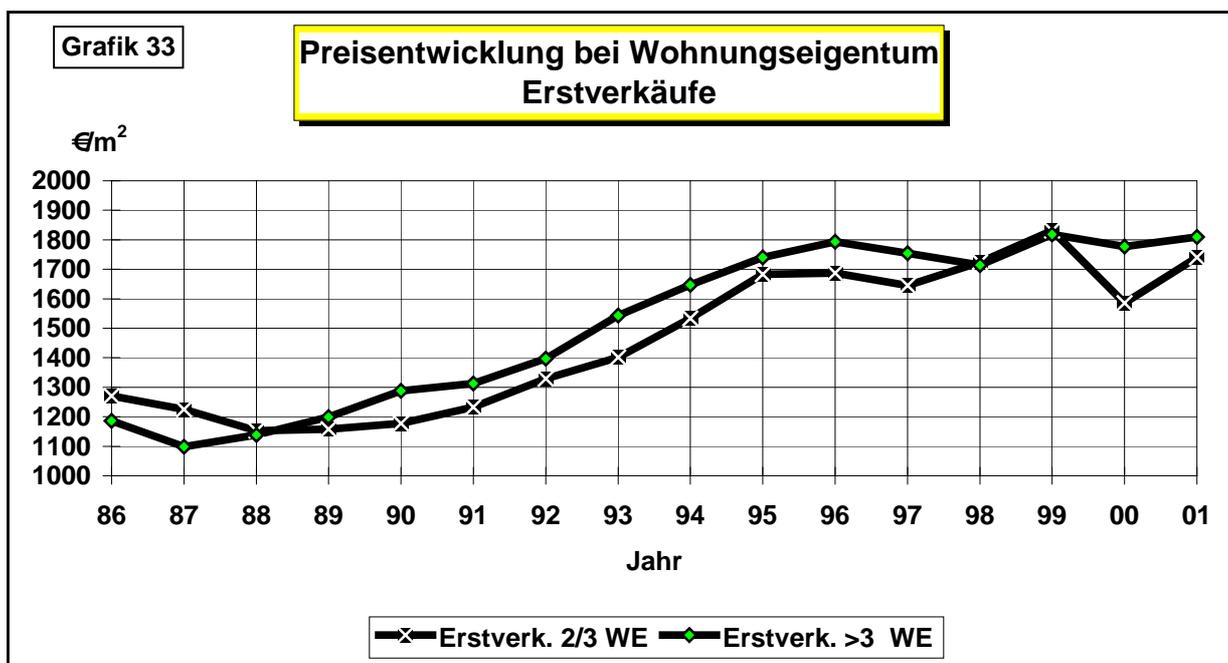
Tabelle 10: Durchschnittliche Kaufpreise und Indexreihen für Wohnungseigentum  
(1990 = 100)

<b>Erstverkäufe</b>									
	2/3 WE			> 3 WE			Insgesamt		
Jahr	n	€/m <sup>2</sup>	Index	n	€/m <sup>2</sup>	Index	n	€/m <sup>2</sup>	Index
1986	9	1.271	107,99	17	1.186	92,08	26	1.215	97,90
1987	12	1.225	104,08	32	1.098	85,25	44	1.082	87,19
1988	32	1.153	97,96	18	1.139	88,43	50	1.148	92,51
1989	45	1.158	98,39	36	1.199	93,09	81	1.176	94,76
1990	42	1.177	100,00	57	1.288	100,00	99	1.241	100,00
1991	47	1.233	104,76	59	1.313	101,94	106	1.273	102,58
1992	35	1.329	112,91	50	1.397	108,46	85	1.369	110,31
1993	37	1.402	119,12	93	1.543	119,80	130	1.506	121,35
1994	36	1.534	130,33	122	1.647	127,87	158	1.621	130,62
1995	22	1.683	142,99	103	1.740	135,09	125	1.730	139,40
1996	32	1.687	143,33	157	1.793	139,21	189	1.773	142,87
1997	22	1.645	139,76	185	1.754	136,18	207	1.733	139,65
1998	22	1.724	146,47	187	1.714	133,07	209	1.715	138,20
1999	14	1.831	155,57	93	1.818	141,15	107	1.840	148,27
2000	7	1.586	134,75	95	1.777	137,97	102	1.763	142,06
2001	13	1.740	147,83	83	1.810	140,53	96	1.801	145,12
Veränd. Vorjahr (%)		+9,71	+9,71		+1,86	+1,86		+2,15	+2,15
<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>									
	Weiterverkäufe			Umwandlungen			insgesamt		
Jahr	n	€/m <sup>2</sup>	Index	n	€/m <sup>2</sup>	Index	n	€/m <sup>2</sup>	Index
1986	19	1.056	92,23	26	897	106,79	45	964	97,18
1987	19	972	84,89	50	840	100,00	69	876	88,31
1988	25	1.057	92,31	53	790	94,05	73	908	91,53
1989	33	1.055	92,14	48	831	98,93	86	892	89,92
1990	39	1.145	100,00	39	840	100,00	78	992	100,00
1991	48	1.199	104,72	76	962	114,52	124	1.054	106,25
1992	57	1.269	110,83	78	948	112,86	135	1.090	109,88
1993	68	1.334	116,51	73	994	118,33	141	1.149	115,83
1994	62	1.420	124,02	73	1.099	130,83	135	1.247	125,71
1995	47	1.452	126,81	42	1.158	137,86	89	1.313	132,36
1996	75	1.386	121,05	71	1.125	133,93	146	1.259	126,92
1997	65	1.467	128,12	89	1.183	140,83	154	1.326	133,67
1998	79	1.489	130,04	66	1.249	148,69	145	1.373	138,41
1999	90	1.483	129,51	71	1.268	150,95	161	1.388	139,92
2000	68	1.523	133,01	61	1.235	147,02	129	1.387	139,82
2001	70	1.393	121,66	48	1.281	152,50	118	1.348	135,89
Veränd. Vorjahr (%)		-8,53	-8,53		+3,72	+3,72		-2,81	-2,81
einschließlich Grundstück und Außenanlagen, ohne Garagen freifinanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung									

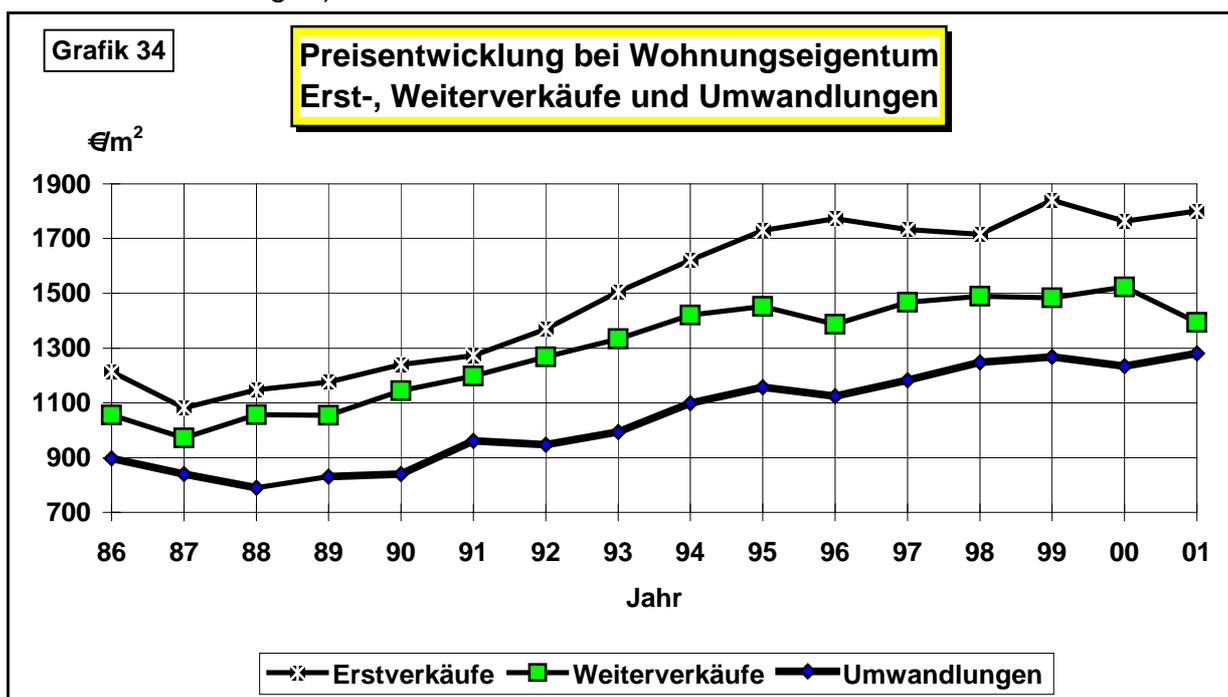
**Hinweis**

Die Tabellen 9 und 10 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.

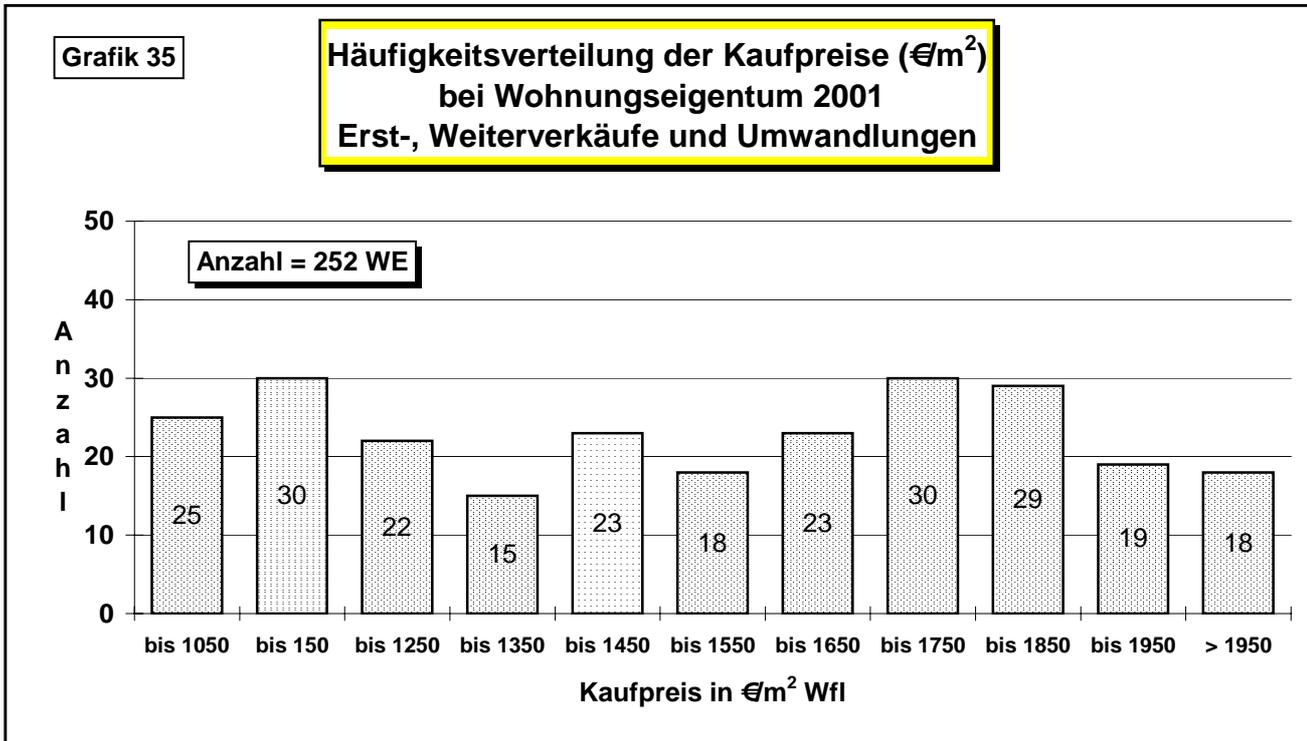
Grafik 33: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Erstverkäufe)



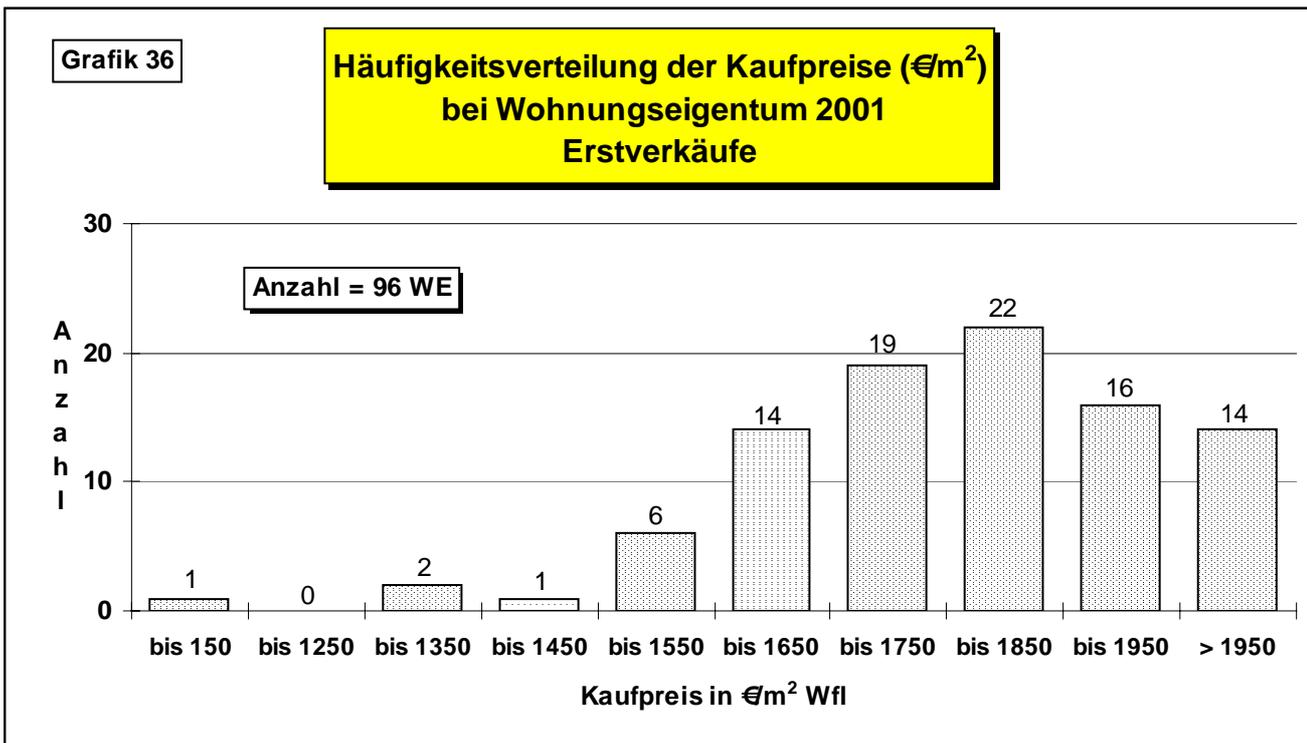
Grafik 34: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen)



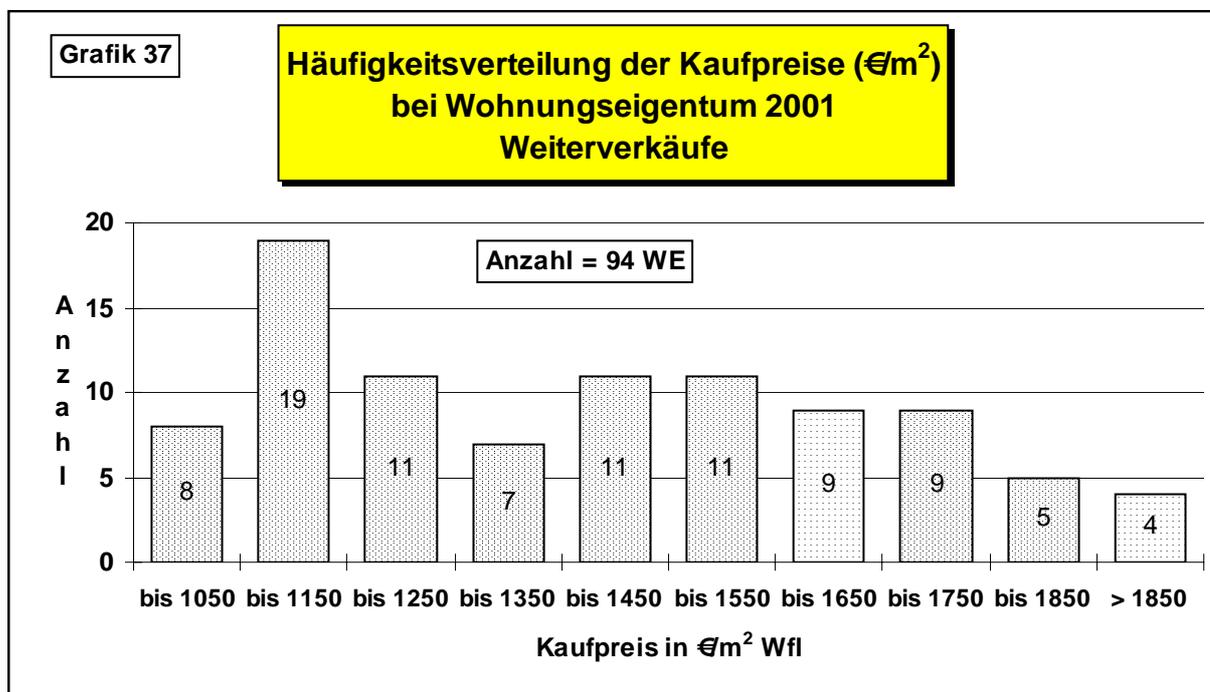
Grafik 35: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen )



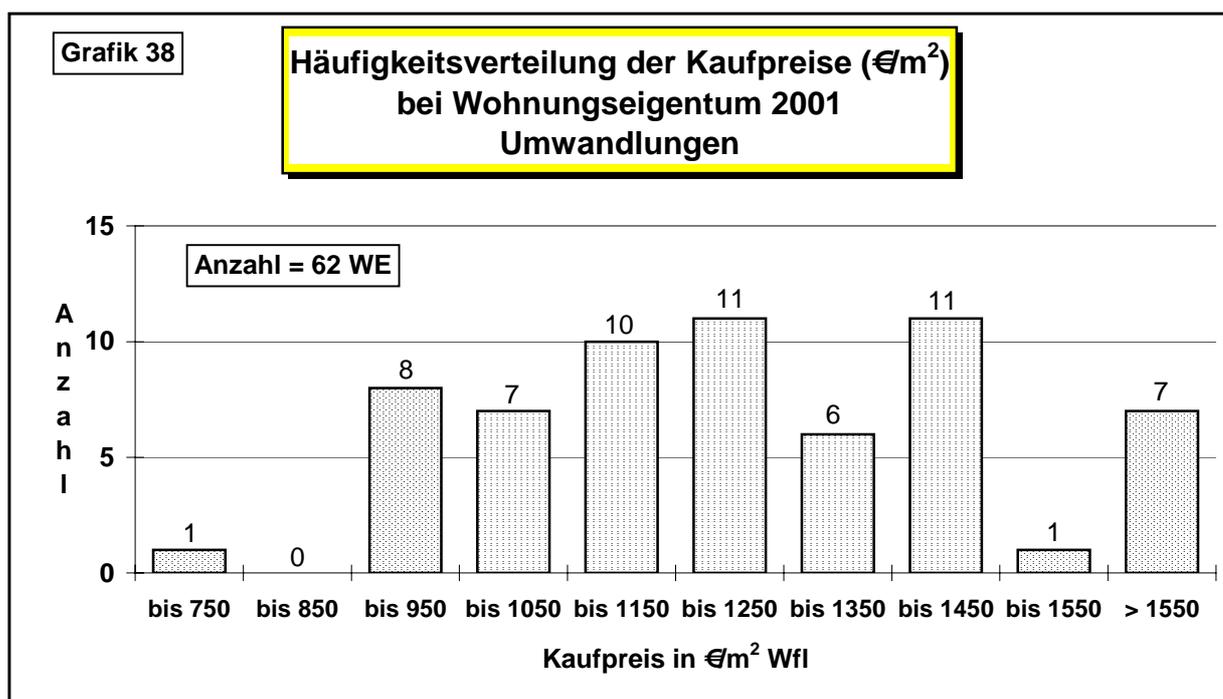
Grafik 36: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum (Erstverkäufe )



Grafik 37: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

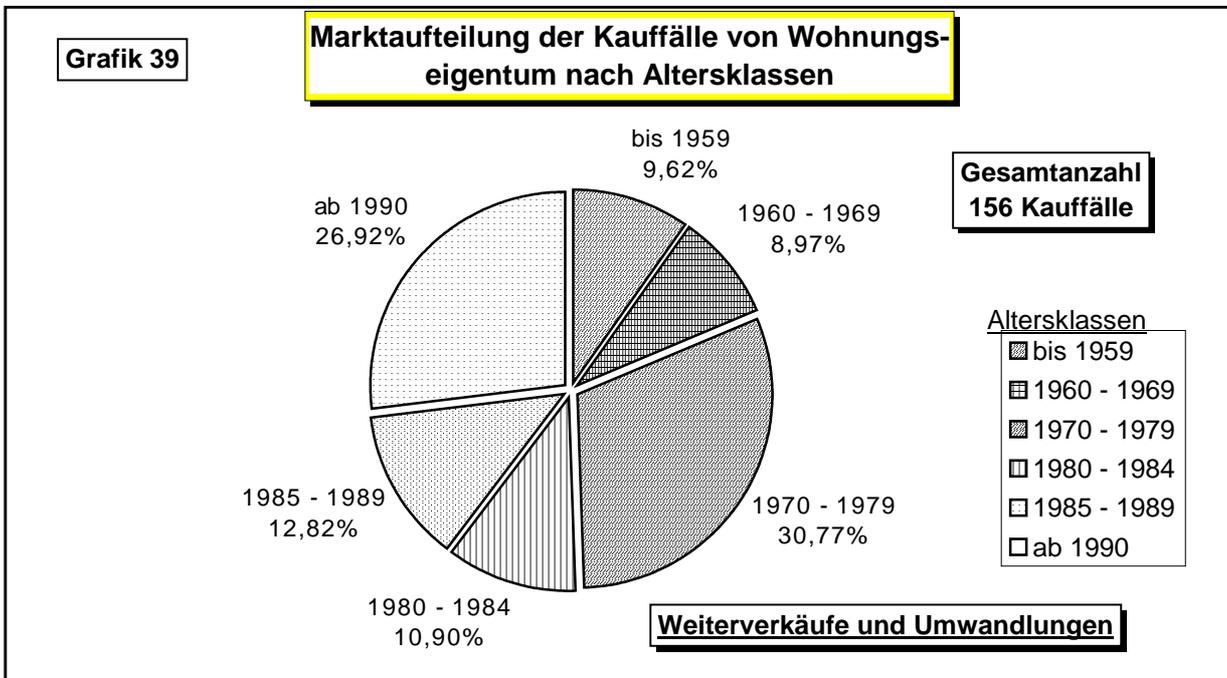


Grafik 38: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum (Umwandlungen)

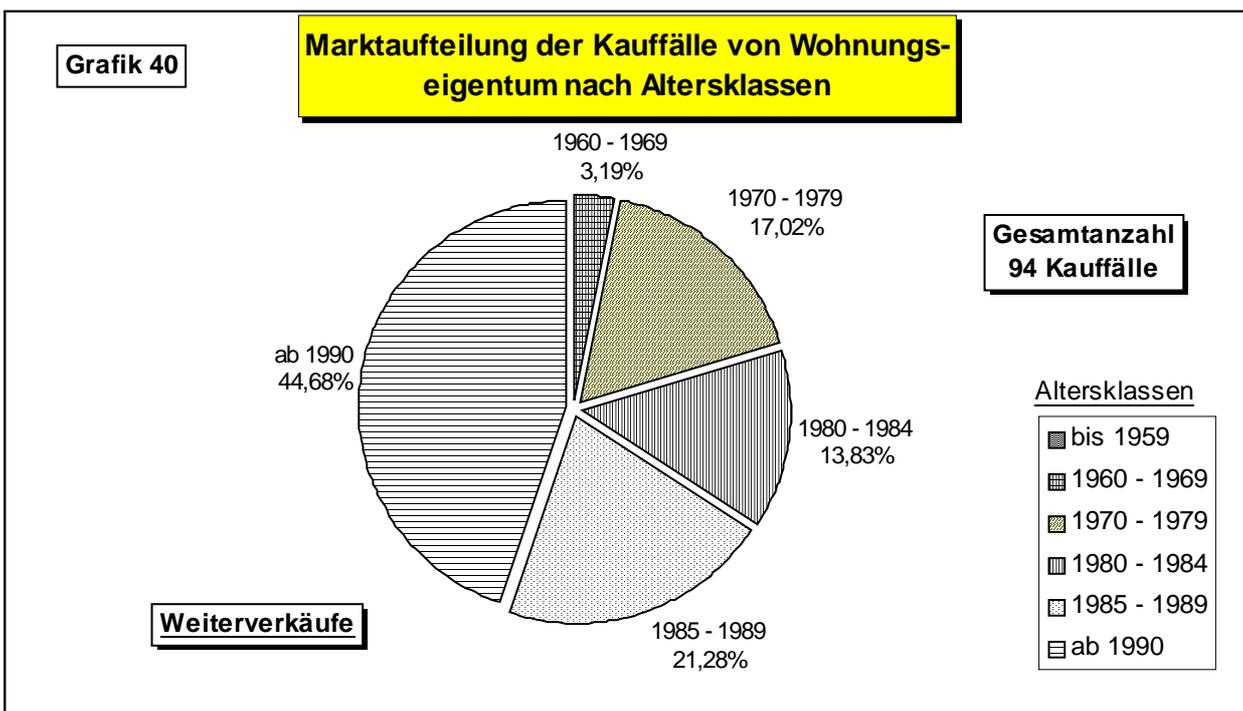


### 3.2.4 Marktaufteilung der Kauffälle nach Altersklassen

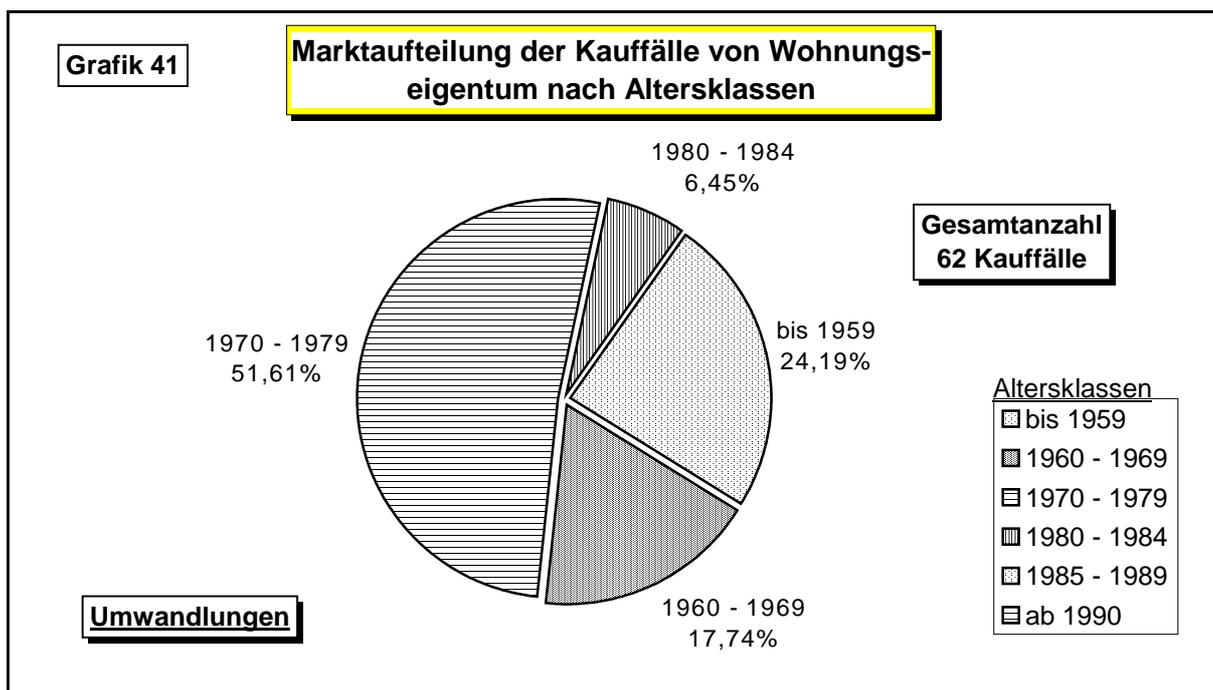
Grafik 39: Marktaufteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe und Umwandlungen) nach Altersklassen



Grafik 40: Marktaufteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) nach Altersklassen



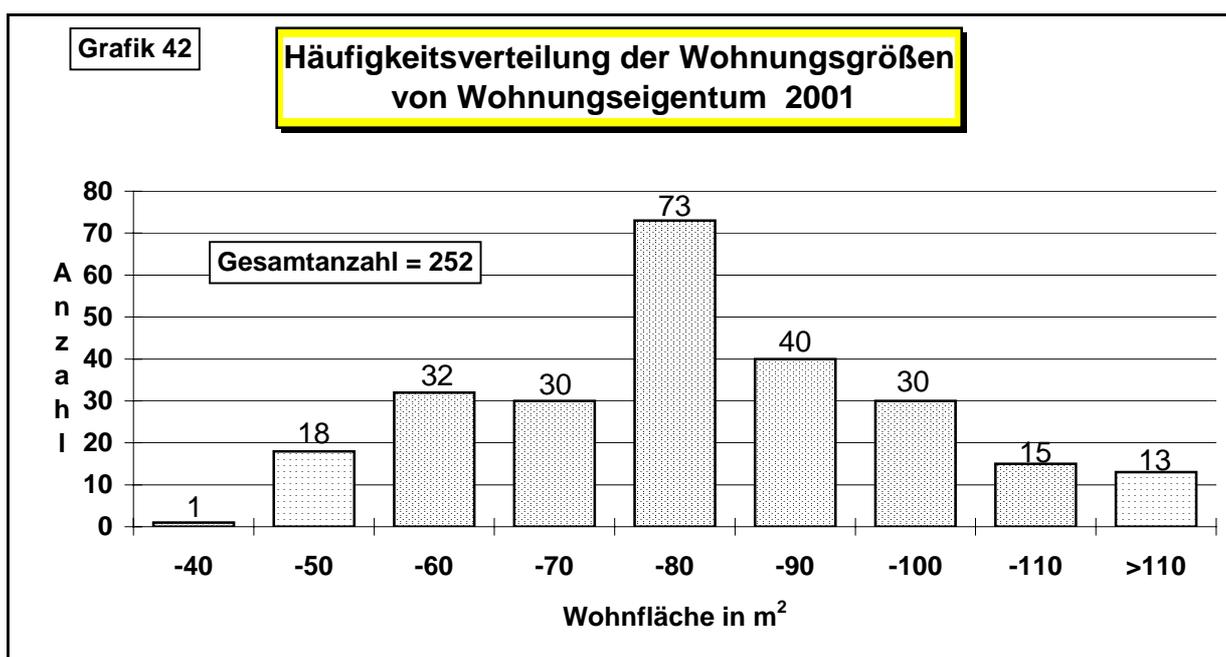
Grafik 41: Marktaufteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum (Umwandlungen) nach Altersklassen



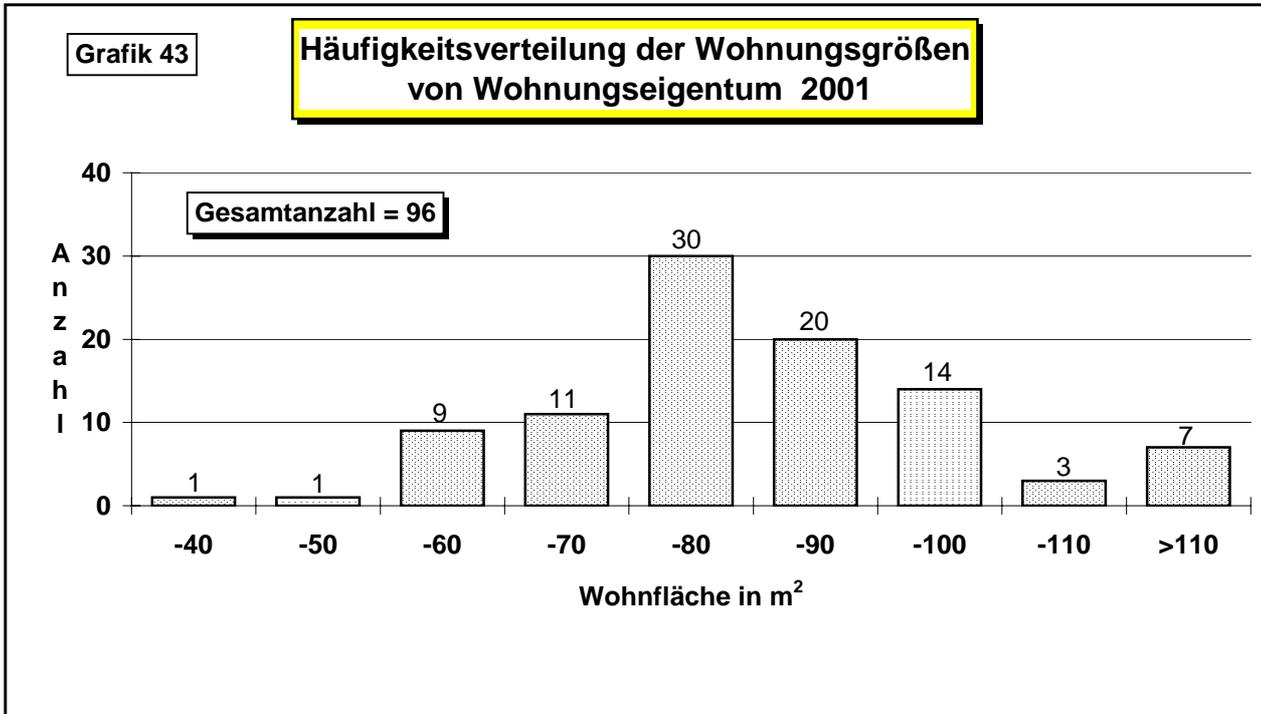
### 3.2.5 Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Grafiken sind die Kauffälle des Jahres 2001 differenziert nach der Höhe der Wohnungsgrößen für Wohnungseigentum dargestellt.

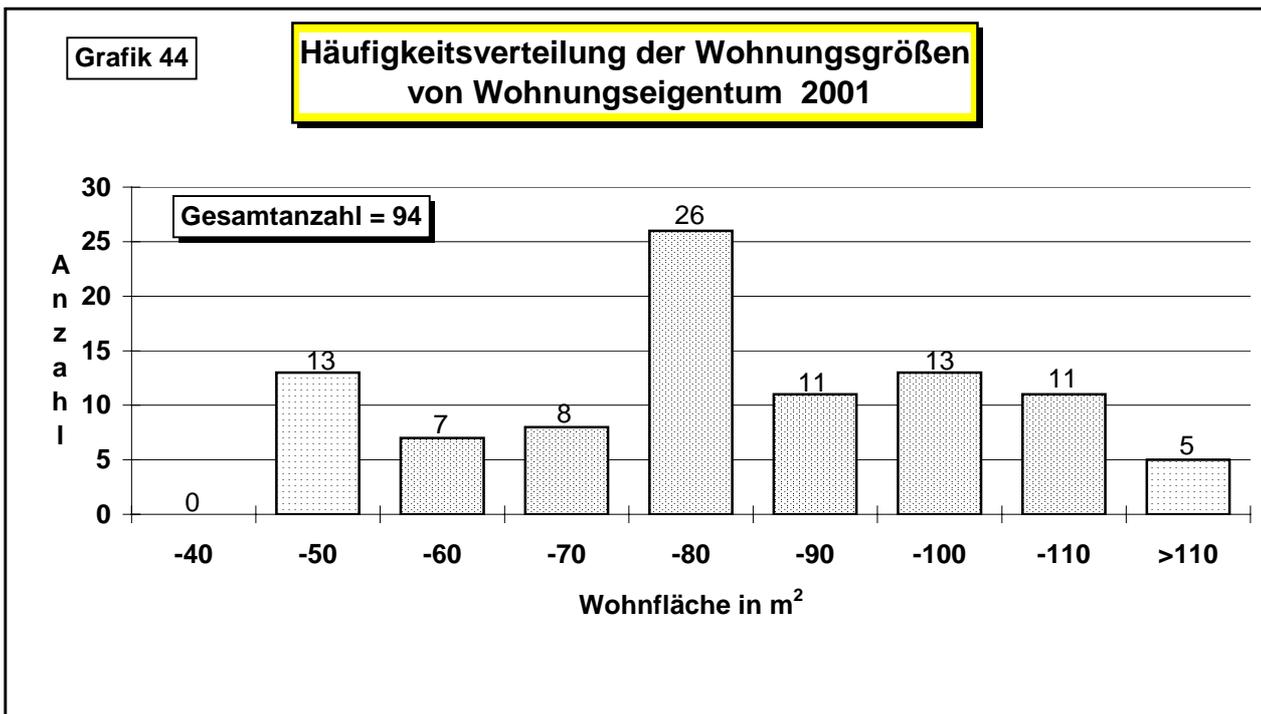
Grafik 42: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen)



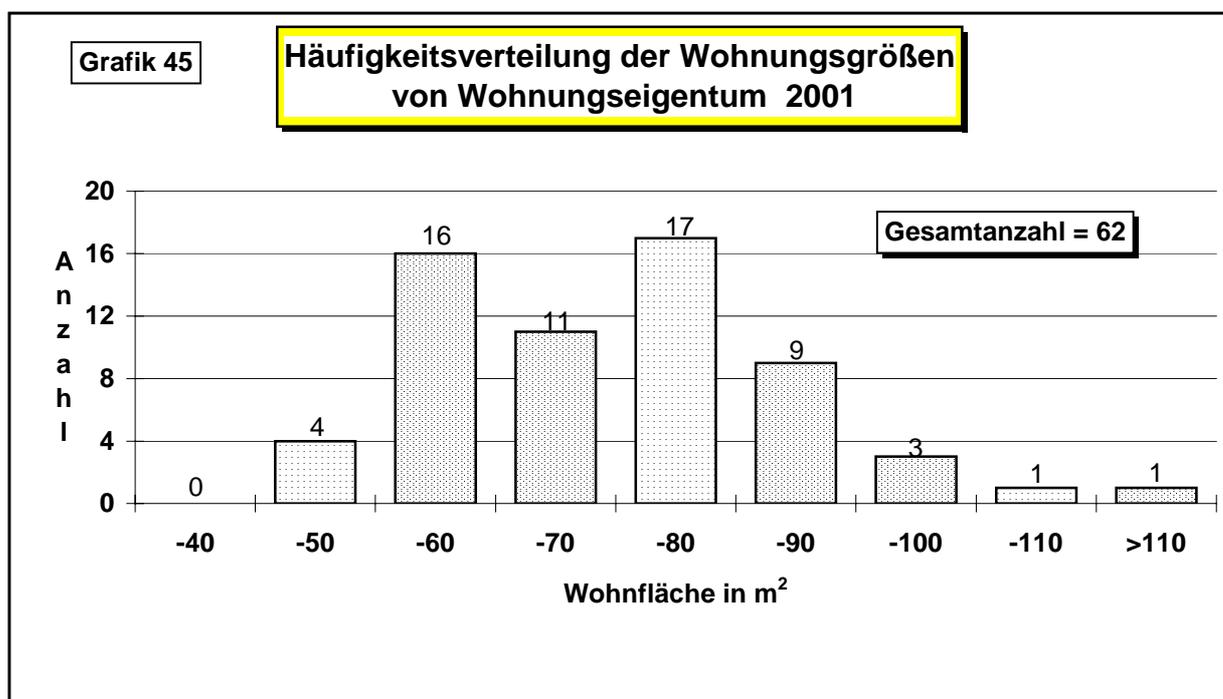
Grafik 43: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum (Erstverkäufe)



Grafik 44: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)



Grafik 45: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum (Umwandlungen)



### 3.2.6 Abhängigkeit der Kaufpreise für Wohnungseigentum von der Wohnungsgröße

Diese Auswertung wird nicht in jedem Berichtsjahr, sondern in größeren zeitlichen Abständen vorgenommen.

Für die Kaufpreise von Wohnungseigentum (€/m<sup>2</sup> Wfl.) wurde die Abhängigkeit von der Wohnungsgröße untersucht. Es standen 74 geeignete Vergleichskaufpreise von **Erstverkäufen** zur Verfügung. Dabei wurden verschiedene Regressionsanalysen durchgeführt, von denen die exponentielle mit einem Korrelationskoeffizient (r) von 0,606 die stärkste Abhängigkeit aufweist. Die Gleichung lautet wie folgt:

$$y = a * b^x \quad (\text{allgemeine Formel})$$

$$y = \text{Preis/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

$$x = \text{Wohnungsgröße der Eigentumswohnung in m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Hier noch einmal die wesentlichen Einflussgrößen:

Umfang der Stichprobe:	74
Erstverkäufe:	> 3 WE
Kaufzeitpunkte:	1.93 - 12.93
Wohnungsgrößen:	40 bis 120 m <sup>2</sup>
Korrelationskoeffizient:	r = 0,606

**Regressionsgleichung:**  $y = 1.864,48 \text{ €/m}^2 * 0,9975^x$

Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
40	1,133
45	1,119
50	1,105
55	1,092
60	1,078
65	1,064
70	1,051
75	1,038
80	1,025
85	1,013
90	1,000
95	0,988
100	0,975
105	0,963
110	0,951
115	0,939
120	0,928

---

### 3.3 Teilmarkt "unbebaute Grundstücke"

#### 3.3.1 Vertragsabschlüsse, Flächen- und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2001 mit

**99 Kauffällen**

(2000 = 95 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**9,79 Millionen €**

(2000 = 10,80 Millionen €)

erreicht.

Der Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** wird entsprechend dem Datenkatalog für die automatisierte Kaufpreissammlung Nordrhein-Westfalen (Datenkatalog AKS NRW) in folgende Grundstücksarten unterteilt und analysiert:

- **Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen der (privaten) Bauherren bebaut werden können, zumeist 1- oder 2-Familienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise werden hierunter eingeordnet. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluß nehmen zu können.

- **Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 2- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Wesentliche Kennzeichen sind die 2- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluß hat.

- **Gewerbe-/Industrie**

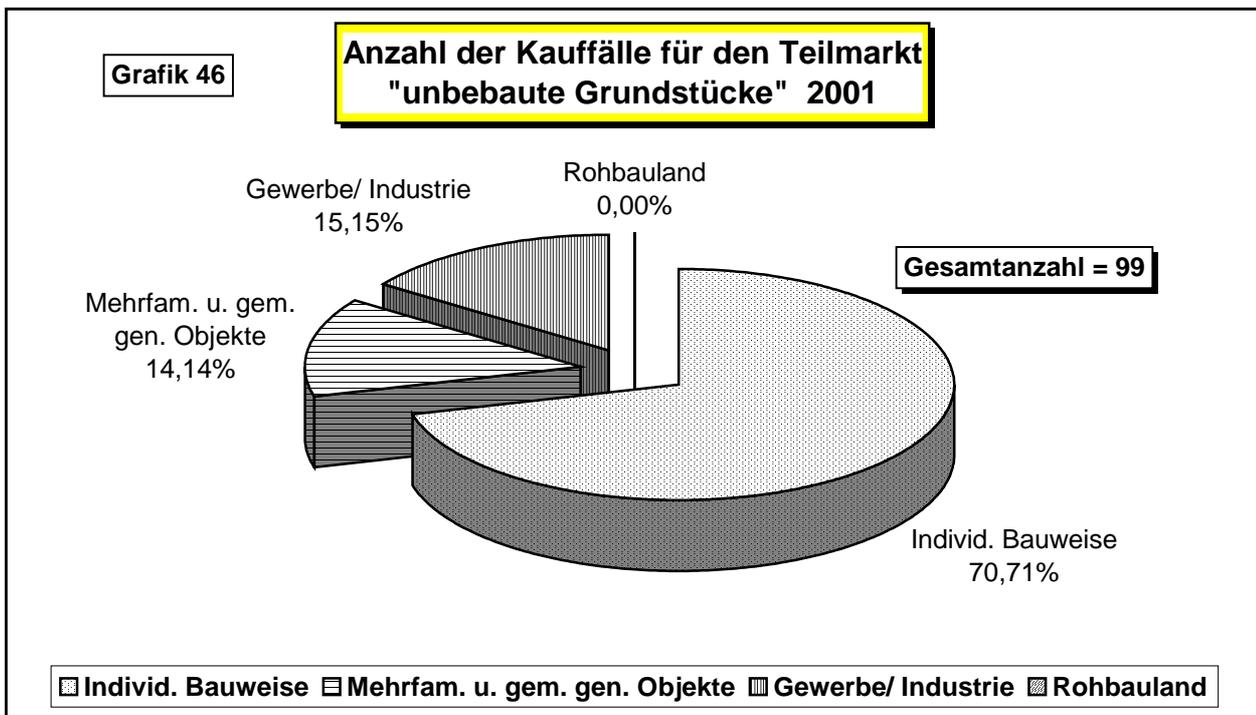
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Bei den **unbebauten Grundstücken** steht bei einem Anstieg der Vertragsabschlüsse (ca. 4,2 %) und einem Anstieg beim Flächenumsatz (ca. 21,9 %), ein Rückgang von etwa 9,4 % im Geldumsatz gegenüber.

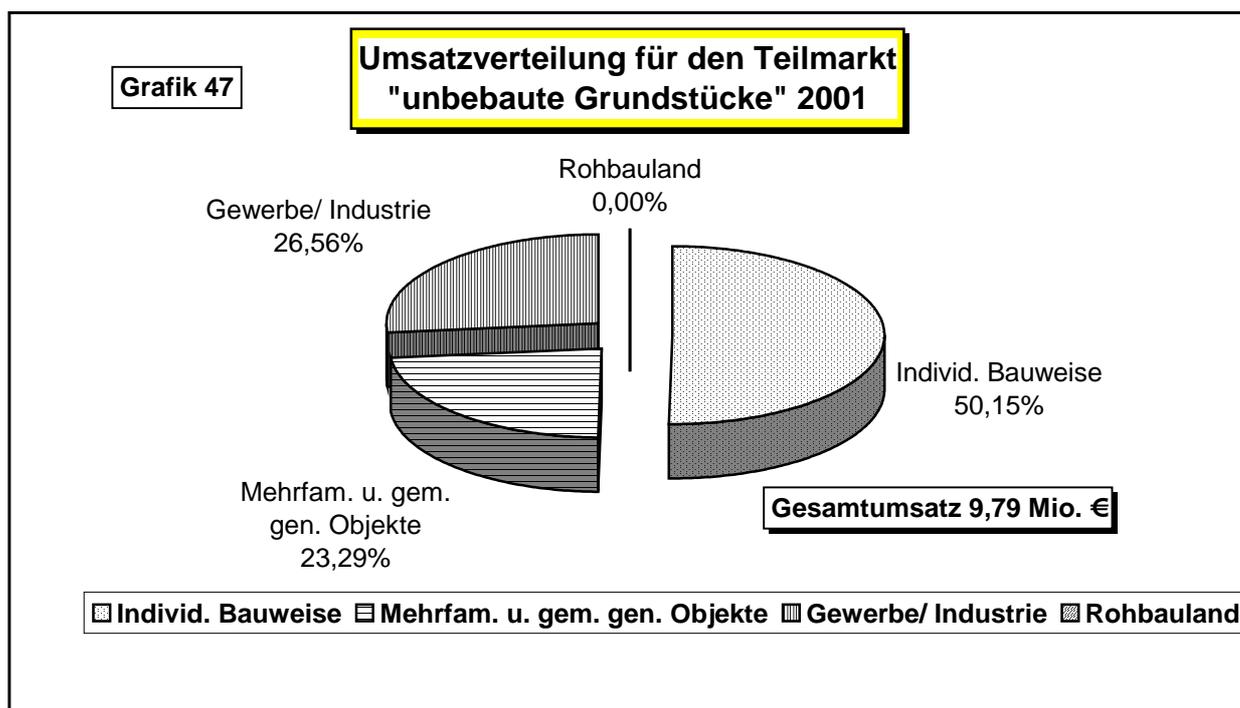
Von den insgesamt 99 Kauffällen fielen 70 (ca. 70,7 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 4,91 Millionen € (ca. 50,2 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die Grafiken 46 und 47 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**.

Grafik 46: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**



Grafik 47: Umsatzverteilung für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**



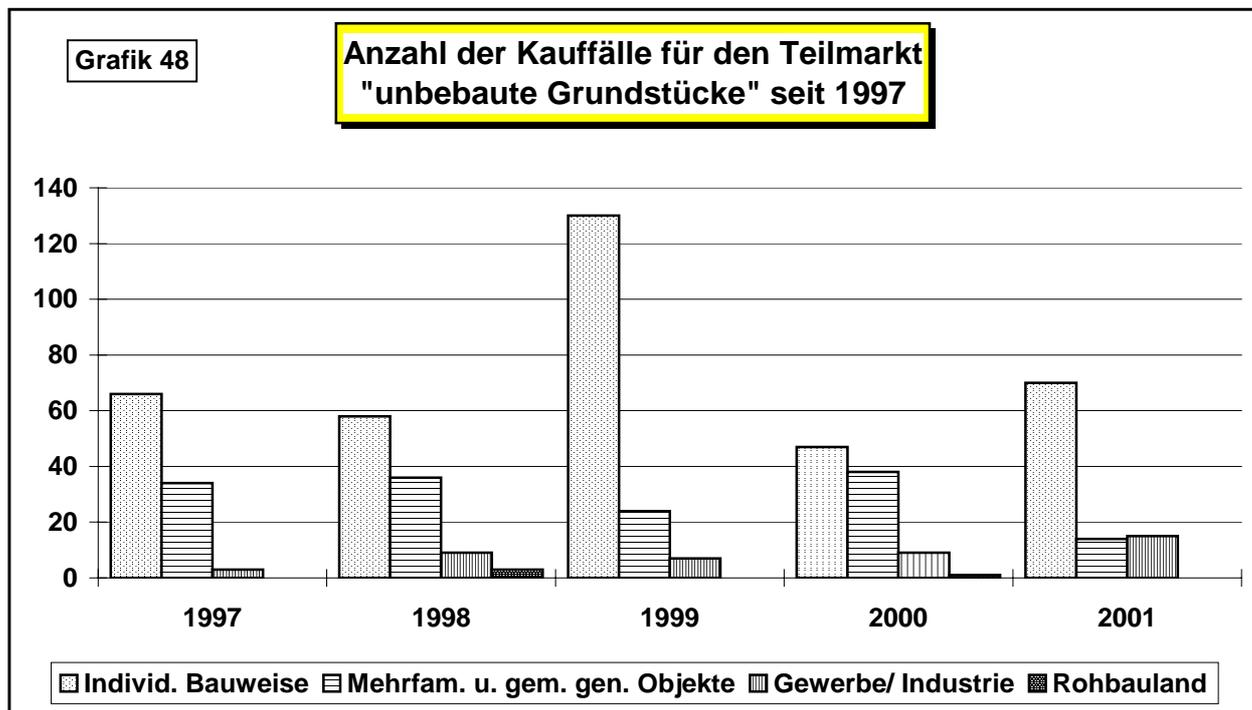
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**

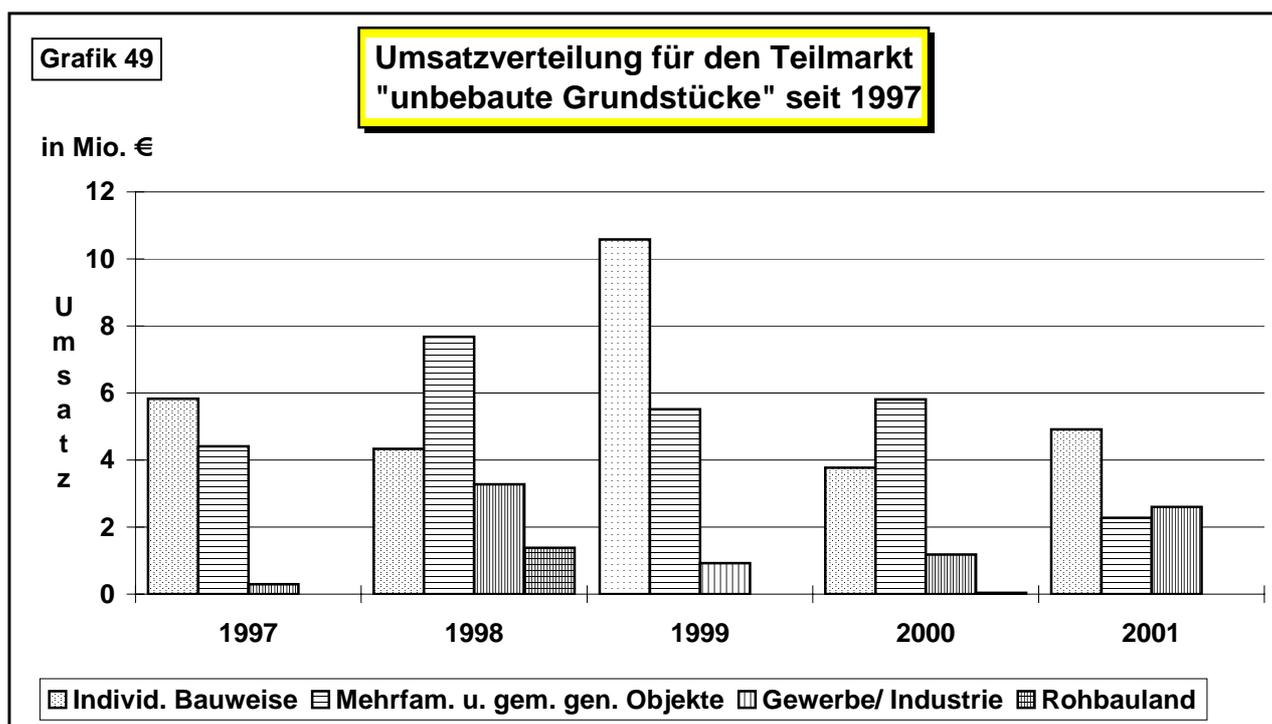
Anzahl der Kauffälle							
Gebäudeart	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	66	58	130	47	70	70,71	+48,94
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	34	36	24	38	14	14,14	-63,16
Gewerbe/Industrie	3	9	7	9	15	15,15	+66,67
Rohbauland	0	3	0	1	0	0,00	
Insgesamt	103	106	161	95	99	100,00	+4,21

<b>Flächenumsatz in ha</b>							
Gebäudeart	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	3,35	2,23	6,13	2,34	2,89	35,07	+23,50
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	2,33	4,20	2,68	2,32	0,73	8,86	-68,53
Gewerbe/Industrie	0,65	3,48	1,72	2,07	4,62	56,07	+123,19
Rohbauland	0	4,02	0	0,03	0,00	0,00	
Insgesamt	6,33	13,93	10,53	6,76	8,24	100,00	+21,89
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>							
Gebäudeart	1997	1998	1999	2000	2001	%- Anteil	Veränd. Z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	5,83	4,33	10,58	3,77	4,91	50,15	+30,24
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	4,41	7,68	5,51	5,81	2,28	23,29	-60,76
Gewerbe/Industrie	0,30	3,28	0,92	1,18	2,60	26,56	+120,34
Rohbauland	0	1,38	0	0,04	0,00	0,00	
Insgesamt	10,54	16,67	17,01	10,80	9,79	100,00	-9,35

In der Grafik 48 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** dargestellt.



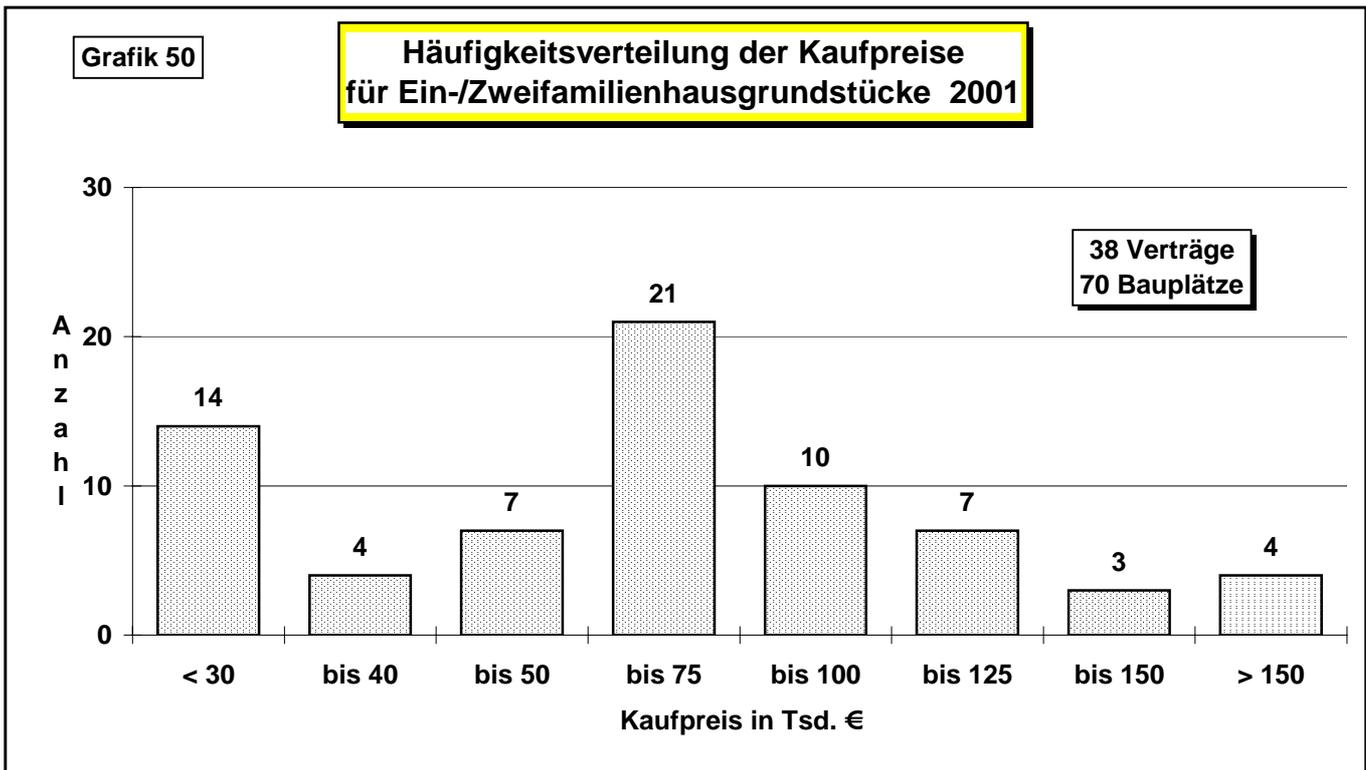
In der Grafik 49 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** dargestellt.



### 3.3.2 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

Bei Kaufverträgen über größere Grundstücke, die von Bauträgern zur Errichtung von Reihen- bzw. Doppelhäusern erworben wurden, ist jedes zukünftige Grundstück als ein Bauplatz aufgeführt, da sonst ein falscher Eindruck über die Höhe von Kaufpreisen für Baugrundstücke entstehen würde.

Grafik 50: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



### 3.3.3 Preisentwicklung und Indexreihen

Bei unbebauten Bauflächen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch Bodenrichtwerte und die Preisentwicklung mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen aufgezeigt.

#### 3.3.3.1 Individueller Wohnungsbau

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

Detaillierte Angaben über das Preisniveau sind daher an dieser Stelle nicht möglich. Diese Angaben enthalten die Bodenrichtwertkarten, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder erworben werden können.

---

Zur Übersicht wird das Preisniveau im Rahmen dieses Berichts tabellarisch und grafisch (siehe Seiten 60 bis 63) für die Bereiche **Gemarkung Dinslaken** und **Gemarkung Hiesfeld** getrennt angegeben.

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) wurden aus Durchschnittswerten aus den jeweils zum 31.12. des Jahres ermittelten Bodenrichtwerten errechnet und beziehen sich auf das Basisjahr 1975 = 100.

### **Hinweis**

Die Bodenindexreihen sind aus Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet worden und können daher für Grundstücke mit abweichender Nutzungsart nur bedingt angewendet werden.

Nach einer Phase stark steigender Bodenpreise Ende der 70er Jahre, die bis etwa 1984/85 gedauert hat, ist in den Jahren danach eine Beruhigung der Preisentwicklung eingetreten. Rückläufige Preise waren nur für einige Jahre und, verglichen mit dem Preisanstieg in den Jahren zuvor, in relativ geringem Ausmaß zu verzeichnen. Seit 1988/89 sind wieder tlw. leicht steigende Preise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich in den Jahren 1990 bis 2001 fortgesetzt.

Für das Jahr 2001 ist festzustellen, daß gegenüber 2000 die Preise im Durchschnitt um 0,39 % (Gemarkung Dinslaken 0,22 % und Gemarkung Hiesfeld 0,66 %) gestiegen sind.

Grafik 51: Geltungsbereich der Indexreihen für baureife, erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den **individuellen Wohnungsbau**

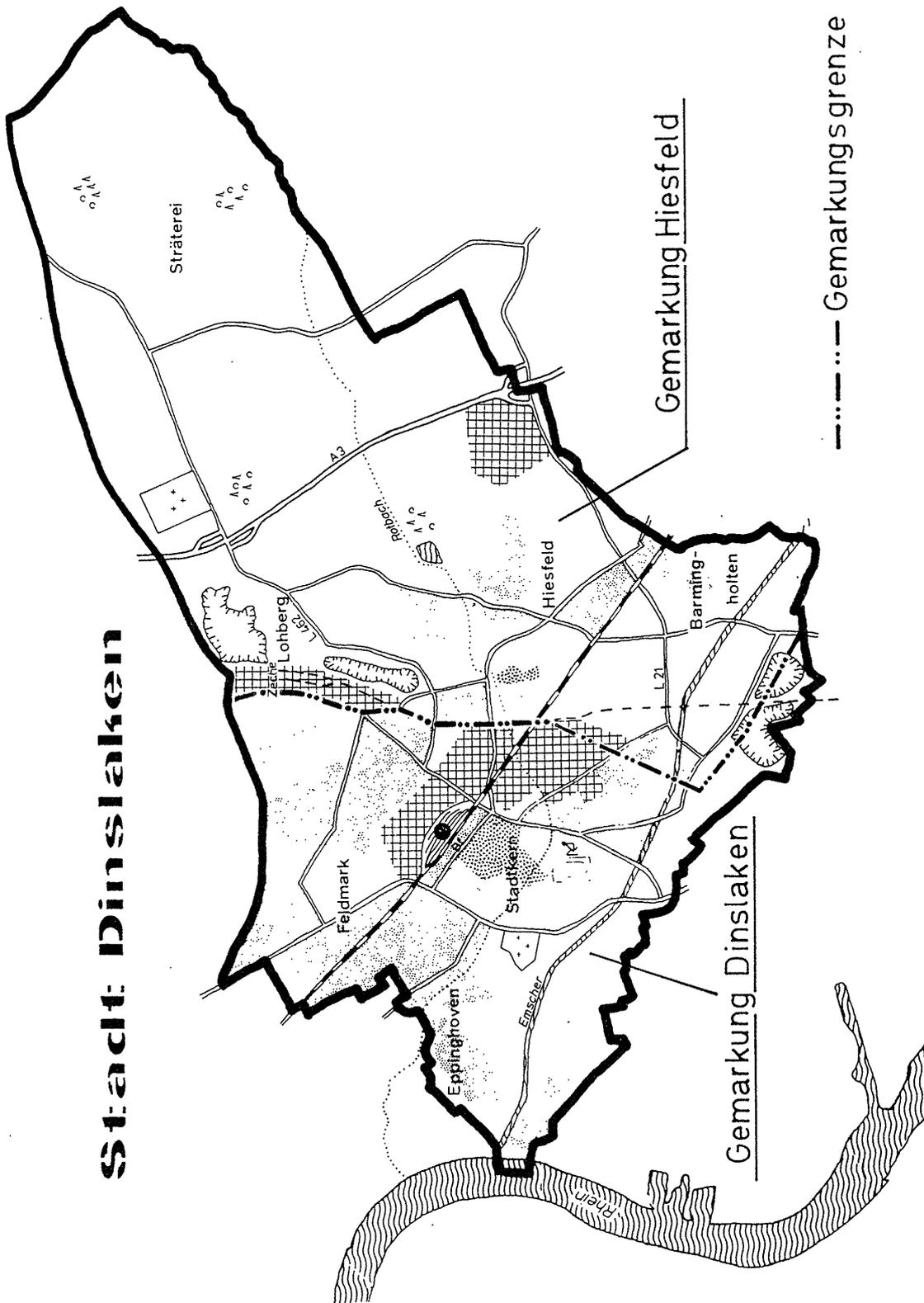
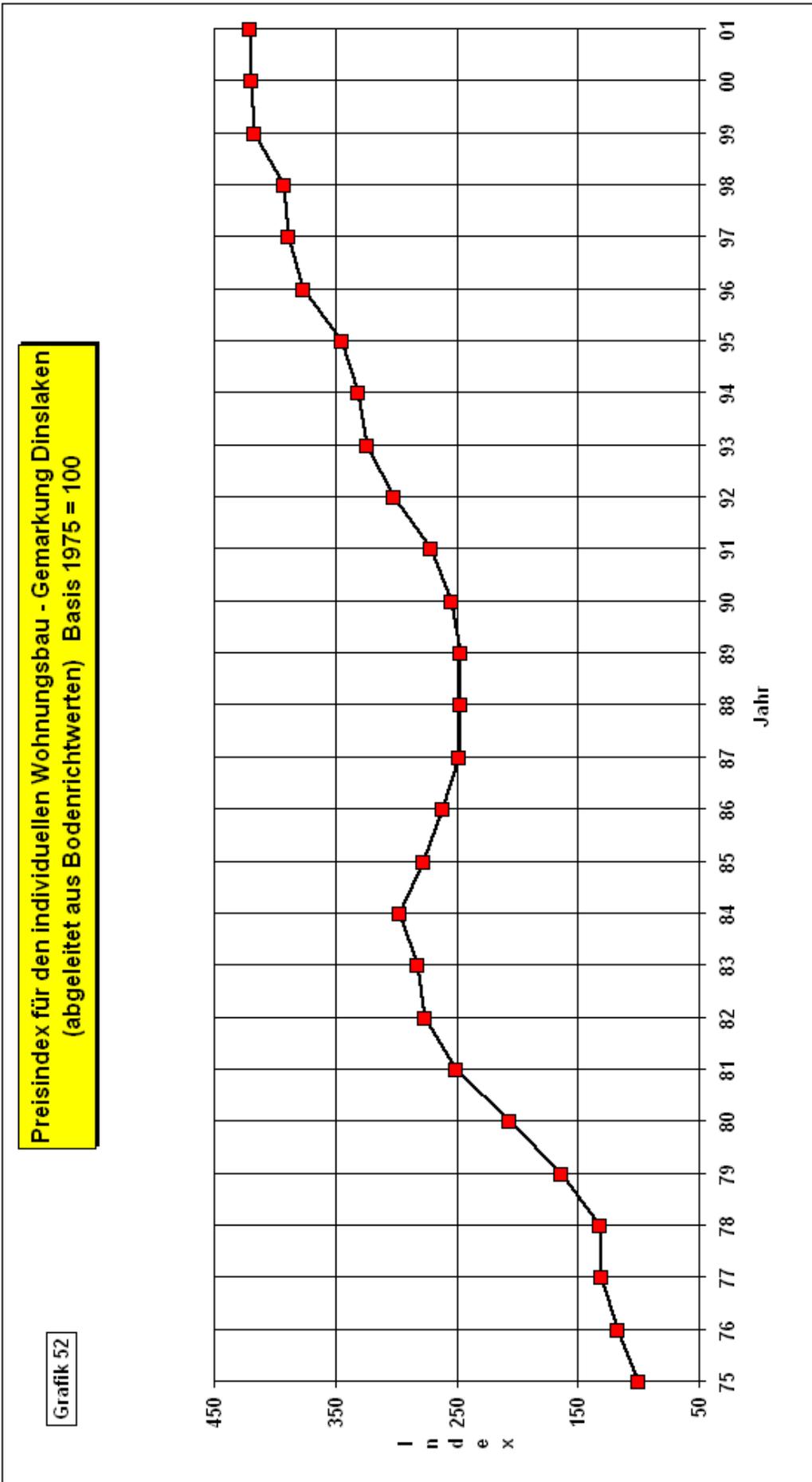
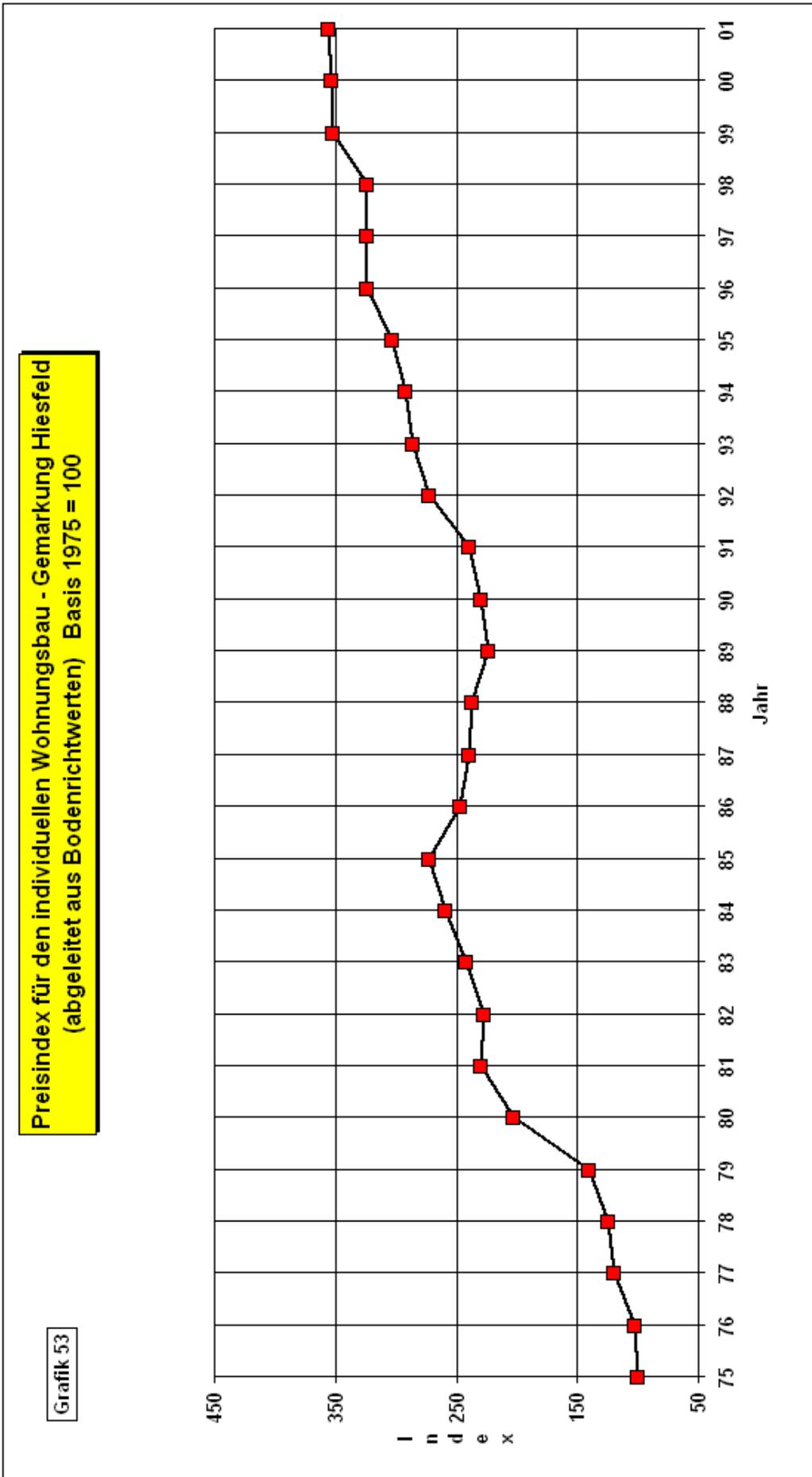
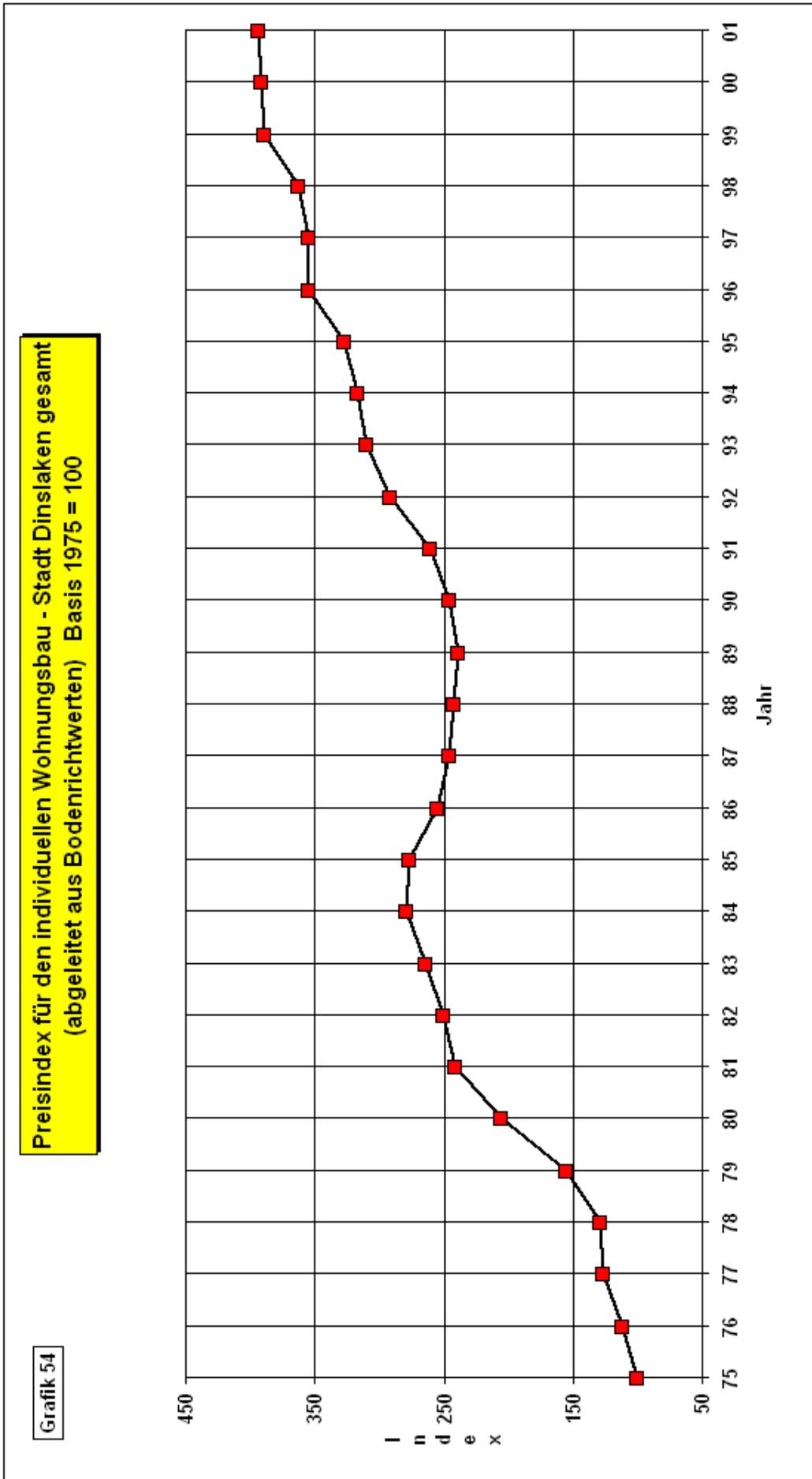


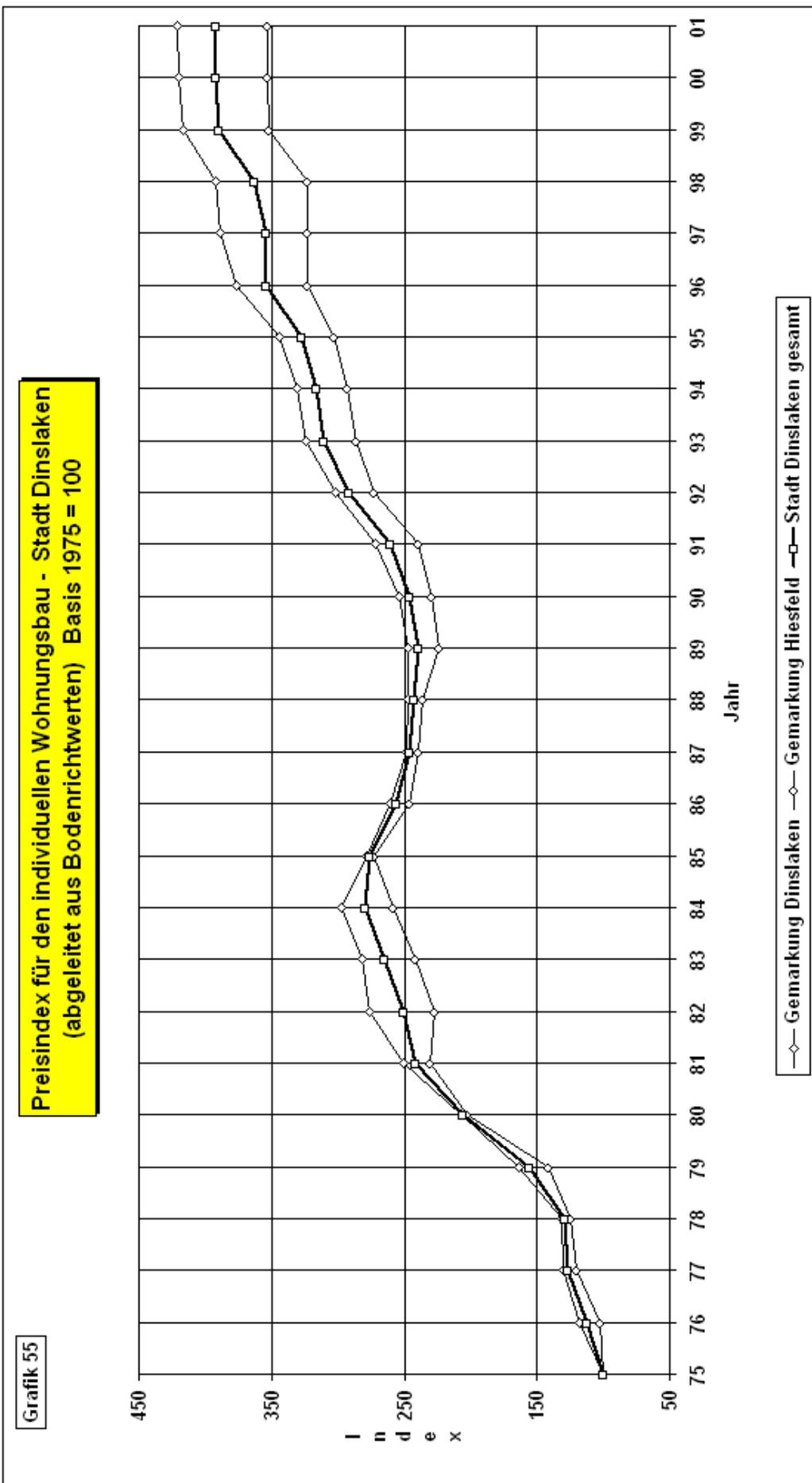
Tabelle 13: Bodenindexreihen für baureife, erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (abgeleitet aus Bodenrichtwerten)

Jahr	Gemarkung Dinslaken		Gemarkung Hiesfeld		Stadt Dinslaken gesamt	
	Ø Bodenrichtw In €/m <sup>2</sup>	Index 1975 = 100	Ø Bodenrichtw in €/m <sup>2</sup>	Index 1975 = 100	Ø Bodenrichtw in €/m <sup>2</sup>	Index 1975 = 100
1975	48,96	100,00	49,40	100,00	49,09	100,00
1976	57,54	117,52	50,53	102,28	55,20	112,45
1977	63,92	130,56	59,32	120,08	62,39	127,09
1978	64,37	131,47	61,37	124,22	63,37	129,08
1979	79,99	163,38	69,68	141,04	76,24	155,31
1980	101,25	206,81	100,35	203,14	100,94	205,62
1981	122,72	250,65	113,62	230,00	118,41	241,21
1982	135,13	276,00	112,49	227,71	123,05	250,67
1983	138,05	281,96	119,30	241,50	130,01	264,85
1984	145,37	296,92	127,83	258,77	137,28	279,64
1985	136,11	278,01	134,63	272,54	135,71	276,45
1986	127,83	261,08	121,70	246,36	125,47	255,59
1987	121,80	248,77	118,45	239,78	120,62	245,71
1988	120,87	246,88	116,87	236,58	119,32	243,06
1989	121,03	247,19	110,80	224,29	117,62	239,59
1990	124,43	254,14	113,35	229,45	120,73	245,94
1991	132,93	271,51	118,45	239,78	128,11	260,96
1992	147,81	301,90	134,63	272,54	143,16	291,63
1993	158,50	323,73	141,47	286,37	152,49	310,53
1994	162,22	331,33	144,64	292,80	155,38	316,53
1995	168,74	344,64	149,58	302,78	160,67	327,29
1996	184,54	376,91	159,79	323,46	174,12	354,69
1997	190,58	389,26	159,79	323,46	177,62	361,82
1998	191,97	392,10	159,79	323,46	178,42	363,46
1999	204,05	416,78	173,84	351,90	191,33	389,76
2000	205,45	419,64	174,48	353,19	192,41	391,95
2001	205,91	420,57	175,63	355,52	193,16	393,48









### 3.3.3.2 Landwirtschaftliche Flächen

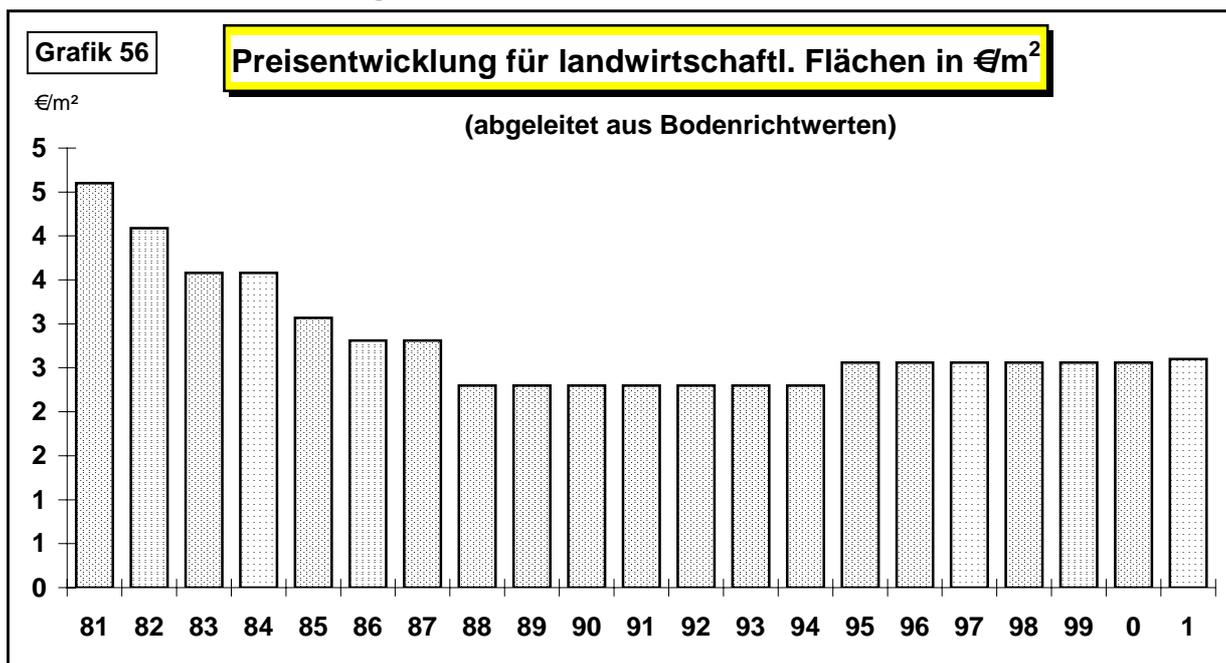
Der Bodenrichtwert für **landwirtschaftlich genutzte Grundstücke** (Acker-/Grünland) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken mit Auswertungsstand vom 31.12.2001 für den gesamten landwirtschaftlichen Bereich von Dinslaken zu 2,60 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,00 DM/m<sup>2</sup> bzw. 2,56 €/m<sup>2</sup>) beschlossen.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter seit 1981 ist in der nachfolgenden Tabelle 14 und Grafik 56 aufgeführt. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Tabelle 14: Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

<b>Jahr</b>	<b>Bodenrichtw. in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Index 1985 = 100</b>
1981	4,60	149,84
1982	4,09	133,22
1983	3,58	116,61
1984	3,58	116,61
<b>1985</b>	<b>3,07</b>	<b>100,00</b>
1986	2,81	91,53
1987	2,81	91,53
1988	2,30	74,92
1989	2,30	74,92
1990	2,30	74,92
1991	2,30	74,92
1992	2,30	74,92
1993	2,30	74,92
1994	2,30	74,92
1995	2,56	83,39
1996	2,56	83,39
1997	2,56	83,39
1998	2,56	83,39
1999	2,56	83,39
2000	2,56	83,39
2001	2,60	84,69

Grafik 56: Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen



### 3.3.3.3 Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

Die Entwicklung der erschließungsbeitragspflichtigen Durchschnittspreise pro Quadratmeter für **Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung** wird in der Tabelle 15 und den Grafiken 57 und 58 für die Bereiche **Gewerbegebiet Dinslaken Mitte** und **Gewerbegebiet Dinslaken Süd** getrennt angegeben.

Grafik 57: Preisentwicklung für Gewerbegrundstücke (Dinslaken Mitte)

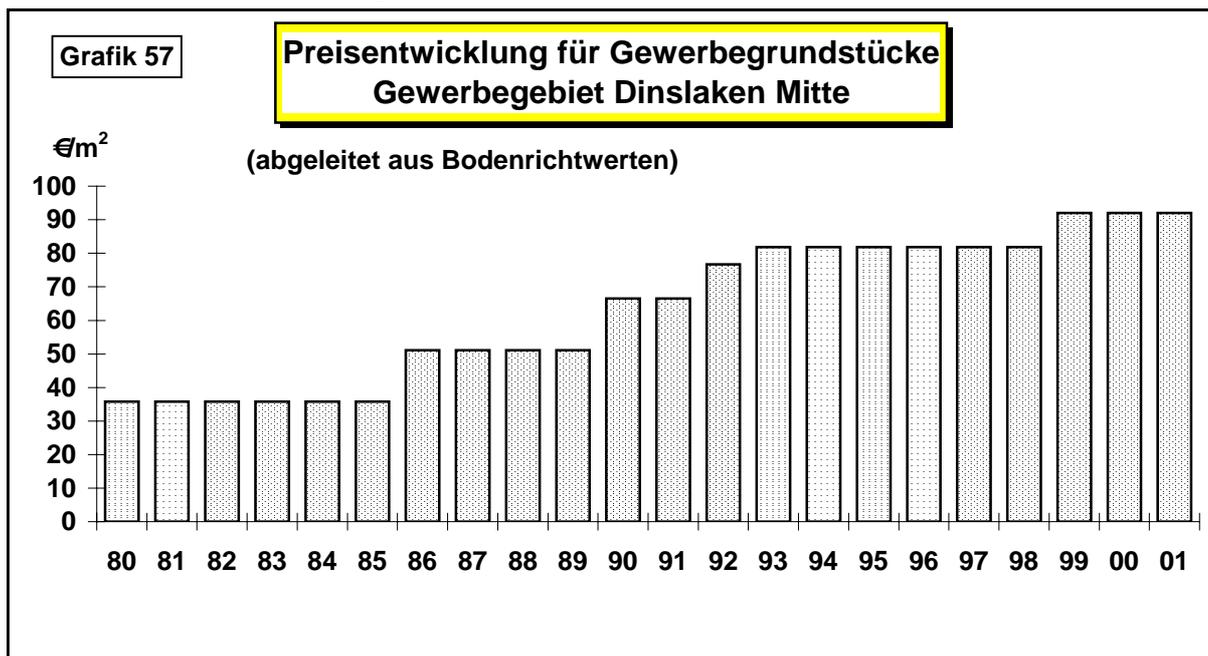
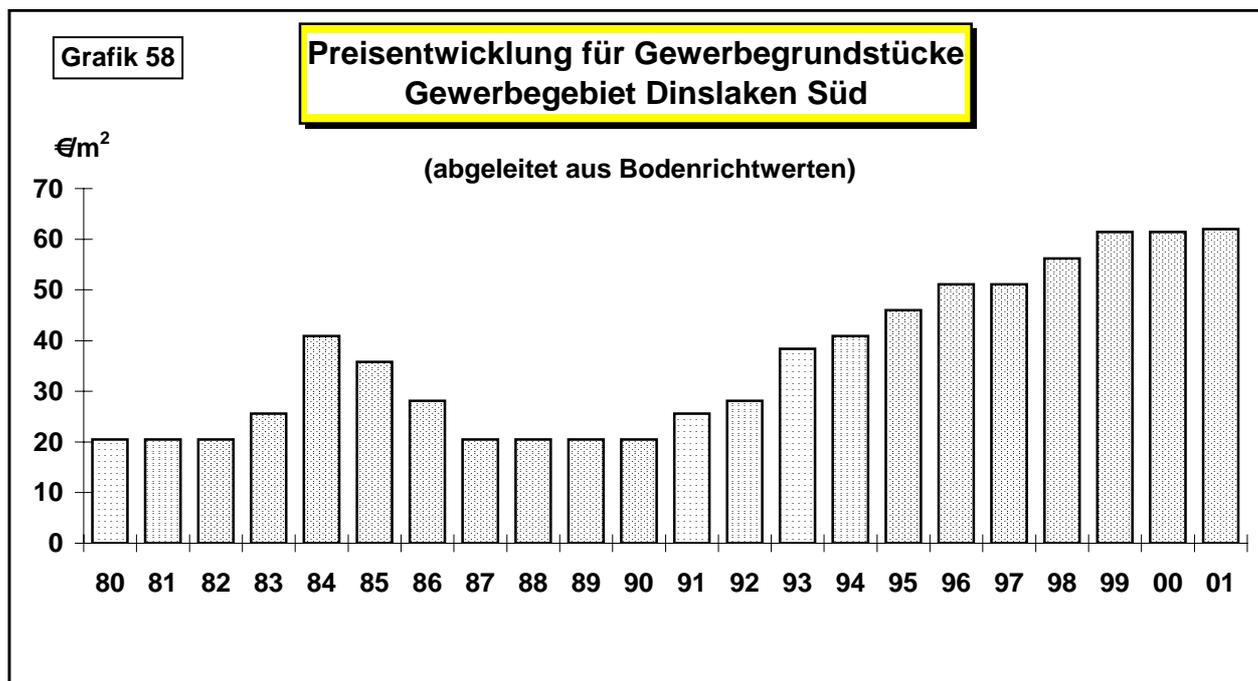


Tabelle 15: Indexreihe für **Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung**

Jahr	Dinslaken Mitte		Dinslaken Süd	
	Bodenrichtw. in €/m <sup>2</sup>	Index 1985 = 100	Bodenrichtw. in €/m <sup>2</sup>	Index 1985 = 100
1980	35,8	100,00	20,5	57,26
1981	35,8	100,00	20,5	57,26
1982	35,80	100,00	20,5	57,26
1983	35,80	100,00	25,6	71,51
1984	35,80	100,00	40,9	114,25
1985	35,8	100,00	35,8	100,00
1986	51,1	142,74	28,1	78,49
1987	51,1	142,74	20,5	57,26
1988	51,1	142,74	20,5	57,26
1989	51,1	142,74	20,5	57,26
1990	66,5	185,75	20,5	57,26
1991	66,5	185,75	25,6	71,51
1992	76,7	214,25	28,1	78,49
1993	81,8	228,49	38,4	107,26
1994	81,8	228,49	40,9	114,25
1995	81,8	228,49	46,0	128,49
1996	81,8	228,49	51,1	142,74
1997	81,8	228,49	51,1	142,74
1998	81,8	228,49	56,2	156,98
1999	92,0	256,98	61,4	171,51
2000	92,0	256,98	61,4	171,51
2001	92	256,98	62	173,18
<b>Erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte</b>				

Grafik 58: Preisentwicklung für Gewerbegrundstücke (Dinslaken Süd)



### 3.4 Erbbaurechtsbestellungen

Mit insgesamt 4 Ausgaben von Erbbaurechten spielen die Erbbaurechtsbestellungen 2001 (2000 = 7) nur eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

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

Der Erbbauzins für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** beträgt 3 % (Stadt Dinslaken) bzw. 4 bis 6 % (Privat) des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB und die Kanalananschlußbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) werden als Barwert gezahlt.

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

## 4. Bodenrichtwerte

### 4.1 Allgemeines

Die Wertermittlungsvorschriften des BauGB sollen vor allem dazu dienen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Mit der Einrichtung der Kaufpreissammlungen wurde die Grundlage für die Auswertung der Kaufpreise zu einer allgemeinen Übersicht über das Preisgeschehen geschaffen. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die gesetzlich verankerte Pflicht zur Veröffentlichung und das Recht eines jeden, Auskunft über Bodenrichtwerte zu erhalten, war bereits in der Fassung des BBauG von 1960 geregelt. Diese Vorschriften über Bodenrichtwerte sind in das BauGB übernommen und erweitert worden. Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 BauGB dienen der Transparenz der Grundstücksmärkte, der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Planung und Durchführung gesetzlicher Verfahren.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für unbebaute Grundstücke, der für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (einer Zone) ermittelt ist, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

Nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden (die Grundstücke) unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte können aus diesem Grunde nicht bedenkenlos für Wertermittlungen bebauter Grundstücke angewendet werden.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Wohn- und Verkehrslage, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksform (insbesondere Grundstücksbreite und -tiefe), wertbezogene Rechte, bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke **keine bindende Wirkung**, so daß aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Gem. § 11 GAVO NW hat der Gutachterausschuss bis zum 30. April jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen. Diese sind in den Gemeinden bzw. Städten bis zum 30. Juni jeden Jahres für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

---

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat zum Stichtag 31.12.2001 für das Stadtgebiet von Dinslaken insgesamt 32 Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf **erschließungsbeitragspflichtige bzw. erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke. Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, daß die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. des BauGB sowie die Kanalanschlußbeiträge für die Grundstücksentwässerung gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) noch nicht gezahlt sind.

Die Bodenrichtwertkarte von Dinslaken weist für folgende Grundstücksarten Bodenrichtwerte aus:

- Grundstücke für 1 - und 2 - geschossige Bauweise (Grundstücke für Eigentumsmaßnahmen)
- Grundstücke für 2 - und mehrgeschossige Bauweise (Grundstücke für den Geschosswohnungsbau)
- Grundstücke im Kerngebiet von Dinslaken (Ia -, Ib - und Ic - Lage) und im Ortskern von Hiesfeld
- Grundstücke in Mischgebieten (an der Hünxer Straße, Augustastraße und Grenzstraße)
- Gewerbegrundstücke
- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Nach § 11 Abs. 4 GAVO NW werden die Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Jedermann hat das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Die Bodenrichtwerte und die zugrundegelegten Eigenschaften sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

Die Zahlen über dem Bruchstrich in der Bodenrichtwertkarte bezeichnen die Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragspflichtige bzw. erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte mit **hochgestelltem Stern (\*)** bezeichnen Bodenrichtwertgrundstücke, für die Erschließungsbeiträge noch nicht entrichtet sind (erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke). Unter den Bruchstrichen werden die Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke beschrieben. Dabei bezeichnen die großen Buchstaben die Art der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Die Zahlen unter dem Bruchstrich bezeichnen die Zahl der Vollgeschosse und die Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks in Metern (m) bzw. das Maß der bauliche Nutzung (GFZ).

Die Geschossfläche (GFZ) des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierte Ausnutzung dieses Grundstücks an. Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten realisiert wurde. Die Geschossfläche ist nach der **Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986** und somit nicht dem heutigen Stand - in allen Geschossen -

---

zu ermitteln! Für abweichende Geschossflächenzahlen (GFZ) ist der Bodenrichtwertliste eine Umrechnungstabelle beigelegt.

**Wichtig:** Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie (Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf gebietstypische Nutzflächen. Hierbei werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt. Ferner wird unterstellt, daß die Bodenrichtwerte sich in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden (Hofnähe).

### **Richtwerte in gemischten Bauflächen (Kern- und Mischgebieten)**

Die Bodenrichtwerte in M-Flächen beziehen sich auf einzelne Straßen bzw. Teilbereiche (M 01 - M 07).

M 01 = MK<sub>1a</sub> : **bevorzugte Geschäftslage** (Neustraße)

M 02 = MK<sub>1b</sub> : **gute Geschäftslage**

- Bahnstraße (ab Wilhelm-Lantermann-Str.), Am Neutor, Roonstraße tlw., Hans-Böckler-Straße tlw., Friedrich-Ebert-Straße (zwischen Wallstraße und Rutenwallweg), Duisburger Straße (zwischen Friedrich-Ebert-Str. und Kolpingstr.)

M 03 = MK<sub>1c</sub> : **Lage mit tlw. geschäftlichem Einschlag**

- Innenstadt ohne 1a - und 1b - Lage, z.B. Wallstraße, Kolpingstraße, Moltkestraße, Hofstraße, Am Rutenwall, Mozartstraße, Eppinghovener Straße

M 04 = MK : **Ortskern Hiesfeld**

- Jahnplatz, Hohlstraße, Sterkrader Straße (zwischen Rotbach und Küpperstraße)

M 05 = MI : **Mischgebiet an der Hünxer Straße**

- zwischen Wilhelm-Lantermann-Straße und Luisenstraße

M 06 = MI : **Mischgebiet an der Augustastraße**

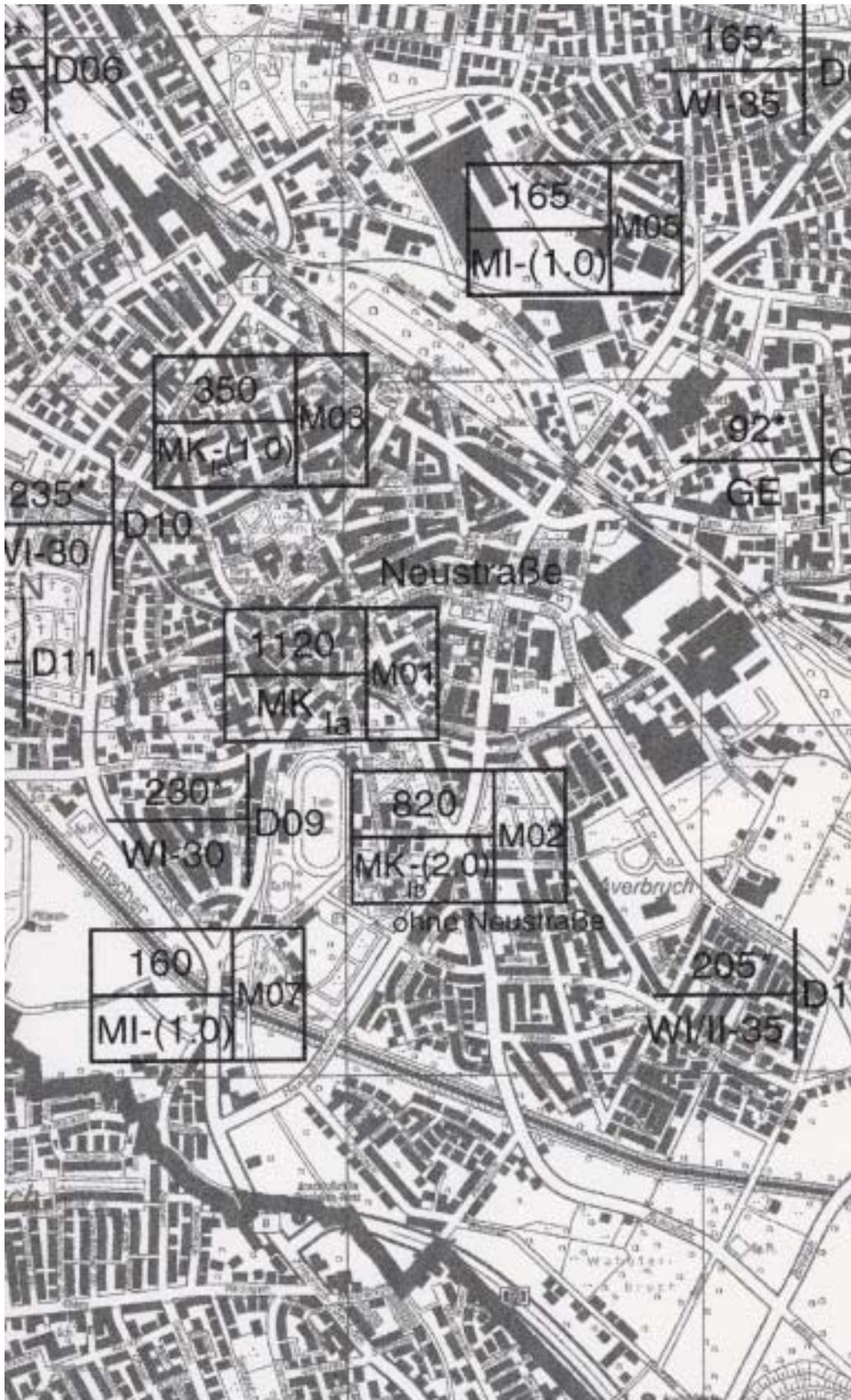
- zwischen Katharinenstraße und Marienstraße

M 07 = MI : **Mischgebiet an der Grenzstraße**

Für Außenbereichsflächen und für das "**werdende Bauland**" (Bauerwartungs-/Rohbauland) wurden keine Richtwerte beschlossen.

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

Grafik 59: Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte



## 4.2 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NW). Diese werden von der Bezirksregierung in Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

Die nachfolgend angegebenen Werte beziehen sich bis auf die Bodenwerte in Spalte B auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Eine Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte gem. § 13 GAVO NW zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 16: Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte

Jahrgang	Lage	A	B	C
Stand 31.12.1993	gut	179,0 €/m <sup>2</sup>		38,3 €/m <sup>2</sup>
	mittel	153,4 €/m <sup>2</sup>		
	mäßig	132,9 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.1994	gut	179,0 €/m <sup>2</sup>		40,9 €/m <sup>2</sup>
	mittel	158,5 €/m <sup>2</sup>		
	mäßig	138,1 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.1995	gut	189,2 €/m <sup>2</sup>		46,0 €/m <sup>2</sup>
	mittel	163,6 €/m <sup>2</sup>		
	mäßig	138,1 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.1996	gut	209,4 €/m <sup>2</sup>		51,1 €/m <sup>2</sup>
	mittel	179,0 €/m <sup>2</sup>		
	mäßig	148,3 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.1997	gut	214,7 €/m <sup>2</sup>		
	mittel	184,1 €/m <sup>2</sup>		51,3 €/m <sup>2</sup>
	mäßig	148,3 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.1998	gut	214,7 €/m <sup>2</sup>	(199,4 €/m <sup>2</sup> )	
	mittel	184,1 €/m <sup>2</sup>		56,2 €/m <sup>2</sup>
	mäßig	148,3 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.1999	gut	224,9 €/m <sup>2</sup>	(219,9 €/m <sup>2</sup> )	92,0 €/m <sup>2</sup>
	mittel	194,3 €/m <sup>2</sup>		61,4 €/m <sup>2</sup>
	mäßig	158,5 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.2000	gut	230,1 €/m <sup>2</sup>	(219,9 €/m <sup>2</sup> )	92,0 €/m <sup>2</sup>
	mittel	194,3 €/m <sup>2</sup>		61,4 €/m <sup>2</sup>
	mäßig	158,5 €/m <sup>2</sup>		
Stand 31.12.2001	gut	230 €/m <sup>2</sup>	(220 €/m <sup>2</sup> )	92 €/m <sup>2</sup>
	mittel	195 €/m <sup>2</sup>		62 €/m <sup>2</sup>
	mäßig	160 €/m <sup>2</sup>		

**A= Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen**

**B= Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau**

**C= gewerbliche Bauflächen**

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

Für die Bodenrichtwerte von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde 1993 die Abhängigkeit von der Grundstückstiefe untersucht. Es standen 61 geeignete Vergleichskaufpreise aus dem Jahre 1993 zur Verfügung. Dabei wurden verschiedene Regressionsanalysen durchgeführt, von denen die exponentielle mit einem Korrelationskoeffizient (r) von 0,626 die stärkste Abhängigkeit aufweist. Die Gleichung lautet wie folgt:

$$y = a * b^x \quad (\text{allgemeine Formel})$$

$$y = \text{Preis/m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$$

$$x = \text{Grundstückstiefe in m}$$

Hier noch einmal die wesentlichen Einflussgrößen:

Umfang der Stichprobe:	61
Grundstückstiefen:	25 - 55 m
Kaufzeitpunkte:	1.93 - 12.93
Korrelationskoeffizient:	r = 0,626

**Regressionsgleichung:**  $y = 230,71 \text{ €m}^2 * 0,9884^x$

Tabelle 17: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen

bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 30 m Tiefe	
Grundstückstiefe M	Umrechnungs- koeffizient
24	1,073
26	1,048
28	1,024
30	1,000
32	0,977
35	0,943
38	0,911
40	0,890
45	0,839
50	0,792

<b>bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe</b>	
Grundstückstiefe m	Umrechnungs- koeffizient
24	1,137
26	1,111
28	1,085
30	1,060
32	1,036
<b>35</b>	<b>1,000</b>
38	0,966
40	0,943
42	0,922
45	0,890
48	0,859
50	0,839
<b>bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 40 m Tiefe</b>	
Grundstückstiefe m	Umrechnungs- koeffizient
24	1,206
26	1,178
28	1,151
30	1,124
32	1,098
35	1,060
38	1,024
<b>40</b>	<b>1,000</b>
42	0,977
45	0,943
48	0,911
50	0,890

Beispiel einer Umrechnung:

Der Bodenrichtwert in einer Lage mit Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt 155,- €/m<sup>2</sup> bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m. Zu ermitteln ist der Bodenwert für ein Grundstück gleicher Nutzung in dieser Lage mit einer tatsächlichen Tiefe von 42 m.

Aus der Tabelle (bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe) ist der Umrechnungskoeffizient 0,922 zu entnehmen. Es ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

$$155,- \text{ €/m}^2 \times 0,922 = 142,91 \text{ €/m}^2$$

**rd. 145,- €/m<sup>2</sup>**

---

#### 4.4 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl

Die Bodenrichtwerte für Grundstücke im Kerngebiet von Dinslaken (Ib - und Ic - Lage, ohne Neustraße), im Ortskern von Hiesfeld und für Mischgebiete (MI - Gebiet an der Hünxer Straße, Augustastraße und Grenzstraße) beziehen sich in der Regel auf den Grund und Boden unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Grundstücke. Jedem Richtwert ist eine für das Richtwertgebiet ortsübliche bauliche Ausnutzungsziffer (Geschoßflächenzahl - GFZ -) zugeordnet. Höhere bauliche Ausnutzungen einzelner Grundstücke bewirken Zuschläge, niedrigere entsprechende Abschläge zum ausgewiesenen Richtwert.

Die Geschossfläche ist nach der **Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986** und somit nicht nach dem heutigen Stand - in allen Geschossen - zu ermitteln!

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle 18 (Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl - GFZ -) angewendet.

Die GFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierte Ausnutzung dieses Grundstücks an.

Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

**Wichtig:** Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie (Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

#### **Beispiel:**

##### **Richtwertgrundstück:**

- Richtwert:	350,-- €/m <sup>2</sup>
- Bereich:	Kerngebiet Dinslaken, Ic - Lage
- GFZ:	1,0

##### **zu bewertendes Grundstück:**

- tatsächl. realisierte GFZ :	1,45
-------------------------------	------

Aus der nachstehenden Tabelle ergibt sich unter Zugrundelegung der GFZ des zu beurteilenden Grundstücks von 1,45 und der GFZ des Richtwertgrundstücks von 1,0 der Wertfaktor 1,187.

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

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

**rd. 415,-- €/m<sup>2</sup>**

Tabelle 18: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ des Richtwertgrundstücks					
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	0,90 Hiesfeld (W II/III)	1,00 Mischgebiet (Mi-Gebiet)	1,00 Kerngebiet Dinslaken (Ic - Lage )	1,40 Ortskern Hiesfeld (MK-Gebiet)	2,00 Kerngebiet Dinslaken (Ib - Lage )
LS	H 05	M 05 - M 07	M 03	M 04	M 02
0,45		0,738	0,691		
0,50		0,768	0,726		
0,55		0,796	0,759		
0,60	0,652	0,823	0,790		
0,65	0,710	0,849	0,819		
0,70	0,768	0,873	0,848		
0,75	0,826	0,896	0,876		
0,80	0,884	0,919	0,902		
0,85	0,942	0,940	0,928		
0,90	<b>1,000</b>	0,961	0,952		
0,95	1,058	0,981	0,977		
1,00	1,116	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	0,622	
1,05	1,174	1,019	1,023	0,669	
1,10	1,232	1,037	1,045	0,717	
1,15	1,290	1,055	1,067	0,764	
1,20	1,348	1,072	1,088	0,811	
1,25	1,406	1,089	1,109	0,858	
1,30	1,464	1,105	1,129	0,906	
1,35	1,522	1,121	1,149	0,953	
1,40	1,580	1,137	1,168	<b>1,000</b>	
1,45	1,638	1,152	1,187	1,047	0,863
1,50	1,696	1,167	1,206	1,094	0,876
1,55	1,754	1,182	1,224	1,142	0,890
1,60	1,811	1,196	1,243	1,189	0,903
1,65		1,210	1,260	1,236	0,915
1,70		1,224	1,278	1,283	0,928
1,75		1,237	1,295	1,331	0,941
1,80		1,251	1,312	1,378	0,953
1,85		1,264	1,329	1,425	0,965
1,90			1,345	1,520	0,977
1,95			1,362	1,567	0,988
2,00			1,378		<b>1,000</b>

GFZ des Richtwertgrundstücks					
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	0,90 Hiesfeld (W II/III)	1,00 Mischgebiet (Mi-Gebiet)	1,00 Kerngebiet Dinslaken (Ic - Lage )	1,40 Ortskern Hiesfeld (MK-Gebiet)	2,00 Kerngebiet Dinslaken (Ib - Lage )
LS	H 05	M 05 - M 07	M 03	M 04	M 02
2,00			1,378		<b>1,000</b>
2,05			1,393		1,011
2,10			1,409		1,023
2,15			1,424		1,034
2,20			1,440		1,045
2,25			1,455		1,056
2,30			1,469		1,066
2,35			1,484		1,077
2,40			1,499		1,087
2,45			1,513		1,098
2,50			1,527		1,108
2,55			1,541		1,118
2,60			1,555		1,128
2,65			1,569		1,138
2,70			1,582		1,148
2,75			1,596		1,157
2,80			1,609		1,167
2,85			1,622		1,177
2,90			1,636		1,186
2,95					1,195
3,00					1,205
3,05					1,214
3,10					1,223
3,15					1,232
3,20					1,241

## 5. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

### 5.1 Allgemeines

Gem. § 12 GAVO NW i.V.m. § 8 ff. WertV 1988 hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiteren Datensammlungen sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Insbesondere sind Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für unbebaute und bebaute Grundstücke zu ermitteln.

Der Gutachterausschuß hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten - wie nachfolgend beschrieben - in seiner Sitzung am 21. März 2001 durch Beschluß festgelegt.

### 5.2 Indexreihen

Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfaßt werden. Indexreihen wurden für die Preisentwicklung für den **individuellen Wohnungsbau** (siehe Punkt 3.3.3.1, Tabelle 13), **landwirtschaftliche Flächen** (siehe Punkt 3.3.3.2, Tabelle 14), **Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung** (siehe Punkt 3.3.3.3, Tabelle 15) und **Wohnungseigentum** (siehe Punkt 3.2.4, Tabelle 10) ermittelt und beschlossen. Sie geben einen langfristigen Überblick über die Preisentwicklung.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle konnte beim Teilmarkt **unbebaute Grundstücke - Wohnbauland für Geschosswohnungsbau** keine Indexreihe erstellt werden.

### 5.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise für bestimmte Merkmale der Abweichungen abgeleitet.

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden ermittelt:

- Abhängigkeit der Kaufpreise für Wohnungseigentum von der Wohnungsgröße (siehe Punkt 3.2.6, Tabelle 11)
- Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (siehe Punkt 4.3, Tabelle 17).
- Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschößflächenzahl (GFZ) (siehe Punkt 4.4, Tabelle 18)

---

## 5.4 Liegenschaftszinssätze

§ 11 Abs. 1 WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als "Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird."

Gem. § 11 Abs. 2 ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln."

Diese gesetzliche Definition und Ermittlungsvorschrift drückt aus, daß

a) der Liegenschaftszinssatz vorrangig nur eine Rechengröße im Ertragswertmodell der WertV darstellt;

b) sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene Objektgruppen nach dem Ertragsmodell abgeleiteten Verzinsung errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;

c) für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke andere als für Geschäftshausgrundstücke).

Aufgrund der meist sehr langfristigen Kapitalbindung bei Liegenschaften liegt dieser Zinssatz in der Regel unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

Der Liegenschaftszinssatz ist im wesentlichen abhängig von:

- jeweiligem Teilmarkt (Art des Objektes)
- maßgeblicher Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis.

Zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden Kaufverträge über Ein- / Zweifamilienwohn-, Mehrfamilienwohn- und Geschäftsgrundstücke untersucht und ausgewertet. Den Käufern wurden Fragebögen zugeschickt, um über Gebäudeart, Baujahr, Zustand, Mieten, Betriebskosten u. ä. Aufschluss zu erhalten.

Die hier veröffentlichten Werte sind aus geeigneten Daten, die zwischen 2000 und 2001 in die Kaufpreissammlung übernommen wurden, gerechnet. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geschieht mit Hilfe eines iterativen Rechenverfahrens (Rückrechnung des Ertragswertverfahrens) unter Benutzung der Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und des Mietspiegels der Stadt Dinslaken.

Zur Anwendung des Iterationsverfahrens müssen folgende Ausgangsdaten vorliegen:

- Reinertrag.....RE
- Kaufpreis .....KP
- Gebäudewert.....GW
- Bodenwert.....BW
- Restnutzungsdauer.....RD

Das Rechenverfahren arbeitet in der Weise, daß eine erste Näherung für den Liegenschaftszinssatz durch den Quotienten:

$$p' = RE / KP$$

gebildet wird. Dieser wird über den Quotienten

$(GW / KP) * (q - 1) / (q^n - 1)$  korrigiert, wobei

$$q = 1 + p' = 1 + RE / KP \text{ ist.}$$

**Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze 2000**

Lfd. Nr.	Gebäudeart Restnutzungsdauer 50 - 70 Jahre	Liegenschaftszins in %
1	Wohnungseigentum > 3 WE (Weiterverkäufe und Umwandlungen)	3,75
2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,5
3	Dreifamilienhausgrundstücke	4,0
4	Mehrfamilienhausgrundstücke > 3 WE ( < 50 % gewerbliche Miete)	5,0
5	Gemischt genutzte Objekte (50 - 80 % gewerbliche Miete)	(6,0)
6	Geschäfts- und Bürogebäude	. / .
7	Reine Gewerbegrundstücke	. / .

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen für die Grundstücksgruppe 5 (gemischt genutzte Objekte mit 50 bis 80 % gewerblichem Mietanteil) konnte kein statistisch abgesicherter Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

---

Je nach Lage und Art des Objektes können die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze nach oben bzw. unten variieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist um so höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Der Zinssatz innerhalb der Objektarten ist nach dem Alter der Gebäude (Restnutzungsdauer) zu differenzieren. Je größer die Restnutzungsdauer, um so niedriger der Liegenschaftszinssatz.

Insbesondere liegen die Zinssätze bei den Wohn- und Geschäftshäusern in den Geschäftszentren deutlich unter den ermittelten Werten.

## **5.5 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 7 und 21 bis 25 der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Diese Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Dinslakener Grundstücksmarkt mit Hilfe statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) abgeleitet.

Den Anpassungsfaktoren liegen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- pauschalierte Normalherstellungskosten mit Basis 1980 in €/m<sup>3</sup> wie folgt:
  - mittlere Ausstattung 120,-- €/m<sup>3</sup> - 130,-- €/m<sup>3</sup>
  - gute Ausstattung 135,-- €/m<sup>3</sup> - 145,-- €/m<sup>3</sup>
- 15 % Baunebenkosten, Zeitwert der Außenanlagen und der besonderen Bauteile
- Umbauter Raum nach DIN 277 Nov. 1950
- wirtschaftliche Gebäudenutzungsdauer von 90 Jahren
- Baujahre ab 1960
- Benutzung der Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters
- Umrechnung mit dem Landesindex
- Bodenwerte: Bodenrichtwerte, mit Umrechnung auf die Grundstückstiefe
- selbst genutzte Objekte
- Sachwerte zwischen 210.000,-- € und 450.000,-- €

Die durchschnittlichen Anpassungsfaktoren können nur für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn das der Ableitung zugrunde gelegte Modell verwendet wird, d.h.

- gleiche Normalherstellungskosten
- gleiche Ansätze der Restnutzungsdauer
- gleiche Altersabschreibungsformel
- gleiche Einschätzung der Lage- und Ausstattungsqualität

usw.

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

Allgemeine Funktion:  $y = a + b \cdot \ln SW$

wobei  $y$  = Verhältnisfaktor

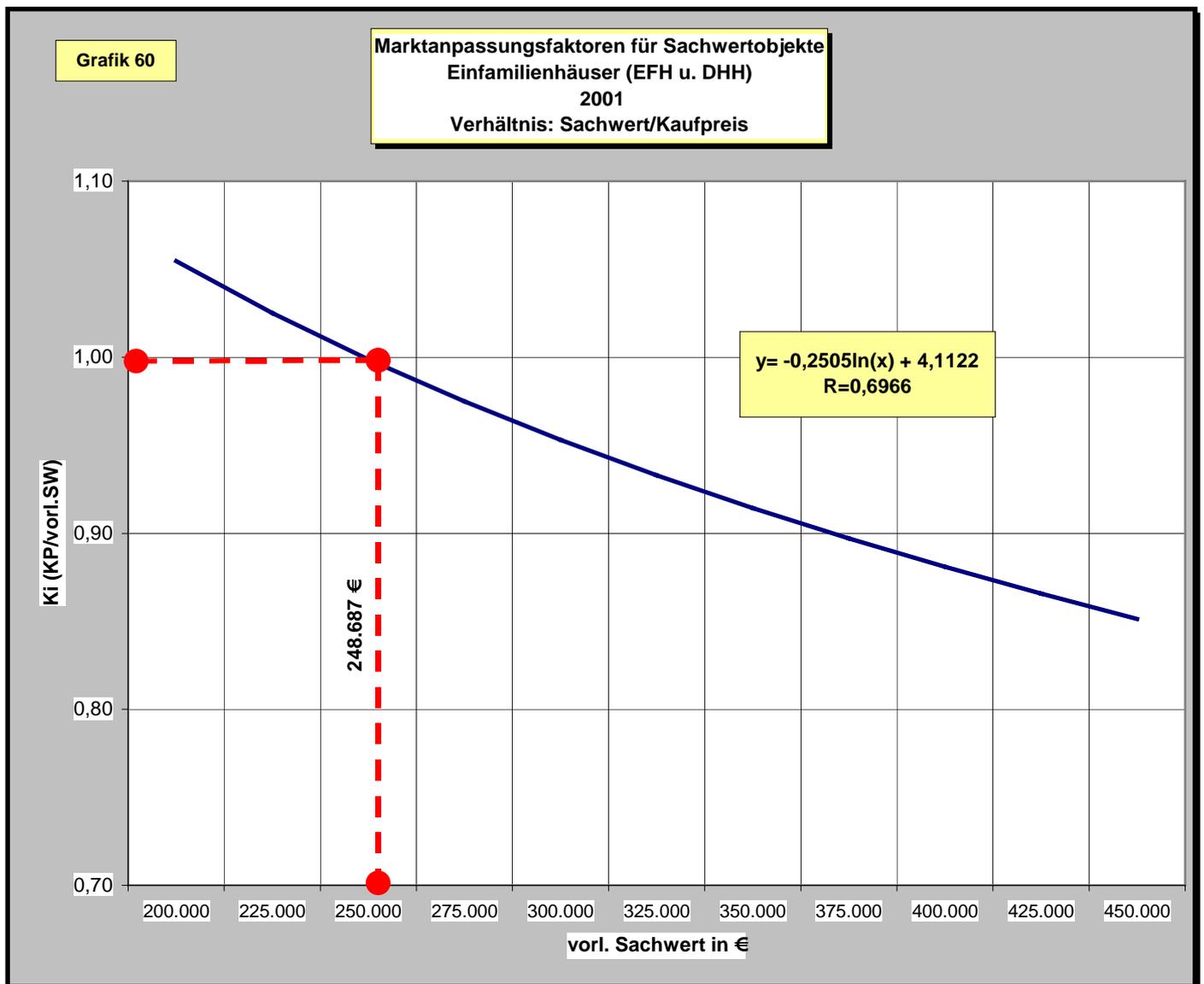
$\ln$  = natürlicher Logarithmus

SW = Sachwert

Korrelationskoeffizient  $r = 0,7869$

**Regressionsgleichung:  $Y = 4,1122 + (-0,2505) \cdot \ln SW$**

Die gefundene logarithmische Funktion wird in der Grafik 60 dargestellt.



Siehe auch Tabelle 20 auf der folgenden Seite.

Tabelle 20: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser 2001

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert €	Differenz %
215.000	1,036	222.800	3,63
220.000	1,031	226.800	3,09
225.000	1,025	230.600	2,49
230.000	1,020	234.500	1,96
235.000	1,014	238.300	1,40
240.000	1,009	242.100	0,88
245.000	1,004	245.900	0,37
<b>248.687</b>	<b>1,000</b>	<b>248.700</b>	<b>0,00</b>
250.000	0,999	249.700	-0,12
255.000	0,994	253.400	-0,63
260.000	0,989	257.100	-1,12
265.000	0,984	260.800	-1,58
270.000	0,979	264.400	-2,07
275.000	0,975	268.100	-2,51
280.000	0,970	271.700	-3,40
285.000	0,966	275.300	-3,40
290.000	0,962	278.800	-3,86
295.000	0,957	282.400	-4,27
300.000	0,953	285.900	-4,70
305.000	0,949	289.400	-5,11
310.000	0,945	292.900	-5,52
315.000	0,941	296.300	-5,94
320.000	0,937	299.800	-6,31
325.000	0,933	303.200	-6,71
330.000	0,929	306.600	-7,09
335.000	0,925	310.000	-7,46
340.000	0,922	313.400	-7,82
345.000	0,918	316.700	-8,20
350.000	0,914	320.000	-8,57
360.000	0,907	326.600	-9,28
370.000	0,900	333.200	-9,95
380.000	0,894	339.600	-10,63
390.000	0,887	346.000	-11,28
400.000	0,881	352.400	-11,90
410.000	0,875	358.700	-12,51
420.000	0,869	364.900	-13,12
430.000	0,863	371.000	-13,72
440.000	0,857	377.100	-14,30
450.000	0,851	383.100	-14,87

Innerhalb der Tabelle kann linear interpoliert werden.

## 6. Weitere Informationen

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn u.a. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, es beantragen (§ 193 Abs. 1 BauGB).

Der Gutachterausschuss ermittelt in diesen Fällen den Verkehrswert. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Ausgaben nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVWGebO NRW) vom 03.07.2001 (GV NRW S. 262), erhoben. Die Gebühren richten sich nach der Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW.

### Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVWGebO NRW) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 03.07.2001

#### 13 Aufgaben der Grundstückswertermittlung

##### 13.1 Gutachten

13.1.1 Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB **ohne** Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.

700 € (Grundbetrag)

**dazu** bei einem Wert des begutachteten Objekts

a) bis 770.000 €

2,0 v.T. des Wertes

b) über 770.000 €

1,0 v.T. des Wertes  
zuzüglich 770 €

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei

---

Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

13.1.2 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

a) neben den Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind

Zuschlag: bis 200 €

b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind

Zuschlag: bis 400 €

c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind

Zuschlag: bis 600 €

d) Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind

Zuschlag: bis 300 €

Als Sachverständiger für Grundstücks- und Immobilienbewertung können Sie zur Begründung Ihrer Gutachten auf schriftlichen Antrag **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** in anonymisierter Form erhalten.

Die Gebühren liegen gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVw-GebO NRW) vom 03.07.2001 je Wertermittlungsfall. Einschließlich bis zu zehn mitgeteilten Vergleichswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke bei 100,-- € bis 150,-- €. Jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert kostet 7,-- €.

Die **Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht** sind auch im Internet abrufbar. Unter der Adresse [www.dinslaken.de/welcome.html](http://www.dinslaken.de/welcome.html) stehen Ihnen die Informationen z. Zt. Kostenlos zur Verfügung.

Dinslaken, im April 2002

Der Vorsitzende

Der Geschäftsführer

gez. Hinzke

gez. Beith

## Zusammenstellung der Tabellen und Grafiken

### Tabellen:

- Tabelle 1: Anzahl der Urkunden in den einzelnen Grundstücksgruppen
- Tabelle 2: Flächenumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen
- Tabelle 3: Geldumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen seit 1997
- Tabelle 4: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt bebaute Grundstücke
- Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Tabelle 6: Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)
- Tabelle 7: Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)
- Tabelle 8: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum
- Tabelle 9: Teilmarkt Wohnungseigentum (extremwertkorrigierte Durchschnittswerte) - ohne Berücksichtigung von Alter, Ausstattung, Lage und Größe -
- Tabelle 10: Durchschnittliche Kaufpreise und Indexreihen für Wohnungseigentum
- Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen
- Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke
- Tabelle 13: Bodenindexreihen für baureife, erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (abgeleitet aus Bodenrichtwerten)
- Tabelle 14: Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Tabelle 15: Indexreihe für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung
- Tabelle 16: Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte
- Tabelle 17: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen
- Tabelle 18: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)
- Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze 2001
- Tabelle 20: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser

---

**Grafiken:**

- Grafik 1: Entwicklung der Urkundeneingänge seit 1980
- Grafik 2: Entwicklung des Geldumsatzes seit 1980
- Grafik 3: Entwicklung der Lebenshaltungskosten/Mieten 1991 bis 2001
- Grafik 4: Preisindex für Neubau von Wohngebäuden 1991 bis 2001
- Grafik 5: Entwicklung der Teilmärkte seit 1997 nach Anzahl der Verträge
- Grafik 6: Entwicklung der Teilmärkte seit 1997 Flächenumsatz in ha
- Grafik 7: Entwicklung der Teilmärkte seit 1997- Umsatz in Mio. €
- Grafik 8: Umsatz nach Anzahl der Kauffälle 2001
- Grafik 9: Umsatzverteilung 2001
- Grafik 10: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" 2001
- Grafik 11: Umsatzverteilung für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" 2001
- Grafik 12: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" seit 1997
- Grafik 13: Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" seit 1997
- Grafik 14: Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (Alt- und Neubauten)
- Grafik 15: Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)
- Grafik 16: Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)
- Grafik 17: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (Alt- und Neubauten)
- Grafik 18: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)
- Grafik 19: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)
- Grafik 20: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus (Alt- und Neubauten)
- Grafik 21: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)
- Grafik 22: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)
- Grafik 23: Marktaufteilung der Kauffälle nach Altersklassen

**Grafiken:**

- Grafik 24: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Doppelhaushälften (Neubauten)
- Grafik 25: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" 2001
- Grafik 26: Geldumsatz für den Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" 2001
- Grafik 27: Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" - Umsatzentwicklung nach Anzahl der WE 2001 -
- Grafik 28: Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" - Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. € 2001 -
- Grafik 29: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (Tsd. €) bei Eigentumswohnungen - Insgesamt -
- Grafik 30: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (Tsd. €) bei Eigentumswohnungen - Erstverkäufe -
- Grafik 31: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (Tsd. €) bei Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe -
- Grafik 32: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (Tsd. €) bei Eigentumswohnungen - Umwandlungen -
- Grafik 33: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum - Erstverkäufe -
- Grafik 34: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum - Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen -
- Grafik 35: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum - Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen -
- Grafik 36: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum - Erstverkäufe -
- Grafik 37: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum - Weiterverkäufe -
- Grafik 38: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) bei Wohnungseigentum - Umwandlungen -
- Grafik 39: Marktaufteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Altersklassen - Weiterverkäufe und Umwandlungen -
- Grafik 40: Marktaufteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Altersklassen - Weiterverkäufe -

---

**Grafiken:**

- Grafik 41: Marktaufteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Altersklassen  
- Umwandlungen -
- Grafik 42: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum  
- Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen -
- Grafik 43: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum  
- Erstverkäufe -
- Grafik 44: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum  
- Weiterverkäufe -
- Grafik 45: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungseigentum  
- Umwandlungen -
- Grafik 46: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke"
- Grafik 47: Umsatzverteilung für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke"
- Grafik 48: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" seit 1997
- Grafik 49: Umsatzverteilung für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" seit 1997
- Grafik 50: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (Tsd. €) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- Grafik 51: Geltungsbereich der Indexreihen für baureife, erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau
- Grafik 52: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Gemarkung Dinslaken -
- Grafik 53: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Gemarkung Hiesfeld -
- Grafik 54: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Stadt Dinslaken -
- Grafik 55: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Gegenüberstellung der Indexreihen -
- Grafik 56: Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen in €/m<sup>2</sup>
- Grafik 57: Preisentwicklung für Gewerbegrundstücke  
- Gewerbegebiet Dinslaken Mitte -
- Grafik 58: Preisentwicklung für Gewerbegrundstücke  
- Gewerbegebiet Dinslaken Süd -
- Grafik 59: Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grafik 60: Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

---

## **Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Postfachadresse/ Hausadresse</u>	<u>Telefon</u>
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop	Postfach 10 15 54 46215 Bottrop	02041/70-4853
	Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop	
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg	47049 Duisburg	0203/283-3435
	Friedrich-Albert-Lange-Platz 7 47051 Duisburg	
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers	47439 Moers	02841/201-497
	Meerstraße 2 47441 Moers	
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen	46042 Oberhausen	0208/825-2594
	Schwartzstraße 72 46045 Oberhausen	
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel	Postfach 10 11 60 46471 Wesel	0281/207-2302
	Reeser Landstraße 31 46483 Wesel	
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel	Postfach 10 07 60 46467 Wesel	0281/203-633
	Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	

## **Anschrift des Oberen Gutachterausschusses**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Postfach 30 08 65 40408 Düsseldorf	0211/475-4213
	Fischerstraße 10 40477 Düsseldorf	

---

**Anlage 1****Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.12.2001)**

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Jürgen Hinzke
stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Norbert Witte
ehrenamtliche Gutachter/in:	Dipl.-Ing. Gerrit Berger
	Techniker Otto-Kurt Fandrei
	Immob. Kfm. Andreas Goedecke
	Dipl.-Ing. Franz-Josef Güldenbergl
	Wohnungswirt Herbert van der Heiden
	Dipl.-Ing. Gert Huesmann
	Dipl.-Ing. Gunter Sonderkamp
	Immobilienmaklerin Birgit Höner

---

**Vertreter des Finanzamtes**

(nur für die Ermittlung der Bodenrichtwerte)

Bernd Rothstein

---

**Geschäftsführer des Gutachterausschusses**

Dipl.-Ing. Beith, Voerde