



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



**Grundstücksmarktbericht  
2002**

*Umsätze · Preisentwicklung · Analysen*



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

## Grundstücksmarktbericht 2002

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 März 2003



---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarktbericht	3
1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	3
1.2 Unbebaute Grundstücke	3
1.3 Bebaute Grundstücke	3
1.4 Eigentumswohnungen	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002	10
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	10
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	14
5. Unbebaute Grundstücke	17
5.1 Individueller Wohnungsbau	22
5.2 Geschosswohnungsbau	23
5.3 Gewerbliche Bauflächen	24
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
5.5 Erbbaurechtsbestellungen	26
6. Bebaute Grundstücke	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	31
6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	31
6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise	34
6.1.3 Preisentwicklung	35
6.1.3.1 Neubauten	35
6.1.3.2 Altbauten	37
6.1.3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	37
6.1.3.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	38
6.1.3.2.3 Reihenmittelhäuser	39
6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	40
6.3 Gewerbe-/Industrieobjekte	41
6.4 Sonstige bebaute Grundstücke	41
7. Wohnungs- und Teileigentum	42
7.1 Wohnungseigentum	44
7.1.1 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	46
7.1.2 Preisentwicklung	48

---

7.1.2.1 Erstverkäufe	48
7.1.2.2 Weiterverkäufe und Umwandlungen	49
7.1.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum	52
7.2 Teileigentum	52
8. Bodenrichtwerte	53
8.1 Gesetzlicher Auftrag	53
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	53
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	57
8.4 Präsentation im Internet	58
9. Erforderliche Daten	58
9.1 Indexreihen	58
9.1.1 Individueller Wohnungsbau	59
9.1.2 Landwirtschaftliche Flächen	66
9.1.3 Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung	67
9.1.4 Indexreihen Wohnungseigentum	68
9.2 Umrechnungskoeffizienten	71
9.2.1 Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	71
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächen- Zahl	72
9.3 Liegenschaftszinssätze	75
9.4 Sachwertmarktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	78
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	81
11. Sonstige Angaben	83
11.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung	83
11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.12.2002)	85
11.3 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	86
Zusammenstellung der Tabellen und Grafiken	88

---

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### 1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2002 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken 705 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 114,6 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von rd. 69,6 ha vorgelegt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2001 (700 Urkunden) um rd. 0,7 % angestiegen. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2001 (106,34 Mio. €) um rd. 7,8 %.

### 1.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatzrückgänge sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 2001 ging die Anzahl der Kauffälle von 99 auf 62 zurück. Das sind 37 Kauffälle (rd. 37,4 %) weniger als im Vorjahr.

Im Berichtszeitraum wurden 44 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau registriert. Das sind 26 Kauffälle (rd. 37,1 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 14,9 % von 2,89 ha auf 4,18 ha zu. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um rd. 14,9 % von 4,94 Mio. € auf 4,18 Mio. € gefallen.

Die Preise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind im wesentlichen konstant geblieben.

Detaillierte Angaben über das Preisniveau sind daher an dieser Stelle nicht möglich. Diese Angaben enthalten die Bodenrichtwertkarten.

Ein unbebautes erschließungsbeitragspflichtige Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2002 in guter Lage rd. 230,-- €/m<sup>2</sup>, in mittlerer Lage rd. 195,-- €/m<sup>2</sup> und in mäßiger Lage rd. 160,-- €/m<sup>2</sup>.

### 1.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Jahr 2001 um rd. 13,4 % auf 279 gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 69,06 Mio. € (2001 = 59,90 Mio. €) um rd. 15,3 % angestiegen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 279 Kauffällen fielen 211 (rd. 75,6 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 41,89 Mio. € (rd. 60,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 211 Kauffällen fielen 43 (rd. 20,4 %) auf die Neubauten. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um rd. 13,2 % und der Geldumsatz (10,27 Mio. €) ist gegenüber 2001 um rd. 22,7 % gefallen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 37 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte und 46 weitere bebaute Grundstücke veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Doppelhaushälften und Reihendhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel rd. 1.945,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei neu errichteten **Reihenmittelhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel rd. 1.973,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2001 um rd. 2,7 % (Doppelhaushälften und Reihendhäusern) bzw. um rd. 2,8 % (Reihenmittelhäuser) gefallen.

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Altbauten) wurden in der Altersklasse 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Preis von rd. 1.758,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und in der Altersklasse ab 1975 ein Preis von rd. 1.956,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier sind die Preise gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,5 % bzw. rd. 2,5 % gefallen.

Bei den **Doppelhaushälften und Reihendhäusern** (Altbauten) war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich. Für Doppelhaushälften und Reihendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.271,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von rd. 1,8 % zu verzeichnen. Für Doppelhaushälften und Reihendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.417,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,0 % gefallen. In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 1.904,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,0 % gefallen.

## 1.4 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2002 sind 255 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 32,23 Mio. € veräußert worden. Das sind rd. 1,2 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (30,75 Mio. €) um rd. 4,7 % gestiegen.

99 Verträge entfallen auf Ersterwerb aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit rd. 1.832,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Erstverkäufe > 3 WE) rd. 1,2 % über dem Vorjahreswert von 1.810,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.472,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,7 % gestiegen. **Umwandlungen** liegen bei einem Mittelwert von 1.306,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie sind im Kaufpreis um rd. 2,0 % gestiegen.

Die Durchschnittswerte für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe und Umwandlungen) haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt. Der durchschnittliche Kaufpreis lag in der Altersklasse bis 1959 bei 1.093,- €/m<sup>2</sup> Wfl. (-1,09 %), in der Altersklasse 1960 bis 1969 bei 1.186,- €/m<sup>2</sup> Wfl. (+1,54 %), in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.230,- €/m<sup>2</sup> Wfl. (+2,93 %), in der Altersklasse 1980 bis 1989 bei 1.331,- €/m<sup>2</sup> Wfl. (-2,20 %) und in der Altersklasse ab 1990 bei 1.646,- €/m<sup>2</sup> Wfl. (-1,02 %).

---

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken in der Sitzung am 13. März 2003 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 2002, 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.

### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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 (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

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.

Der Gutachterausschuss arbeitet im Wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsverordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S.

---

2209), geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 156); novelliert durch Gesetz zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen vom 25.11.1997

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.

### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der jeweilige Gutachterausschuss zuständig ist, auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

- Beschluss gebietstypischer Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Zusammenfassung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken besteht zur Zeit aus 10 Mitgliedern (ohne Vertreter des Finanzamtes). Die Gutachter sind namentlich auf der Seite 85 (Ziffer 11.2) aufgeführt.

Die Gutachten werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten und 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 zu halten. 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.

---

## 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevanten Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV).

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsame marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

---

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2002 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

Bei den Werten des Grundstücksmarktberichtes handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben verallgemeinert und generalisiert das Marktverhalten wieder. Zur Konkretisierung der in diesem Bericht zusammengestellten Daten sind nähere Angaben bei dem Gutachterausschuss zu erfragen.

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2002 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 Bauerwartungs- 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 berücksichtigten 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.

### 4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken sind im Berichtsjahr 2002 entsprechend § 195 BauGB (Baugesetzbuch)

**705 Urkunden mit insgesamt 722 Kauffällen**

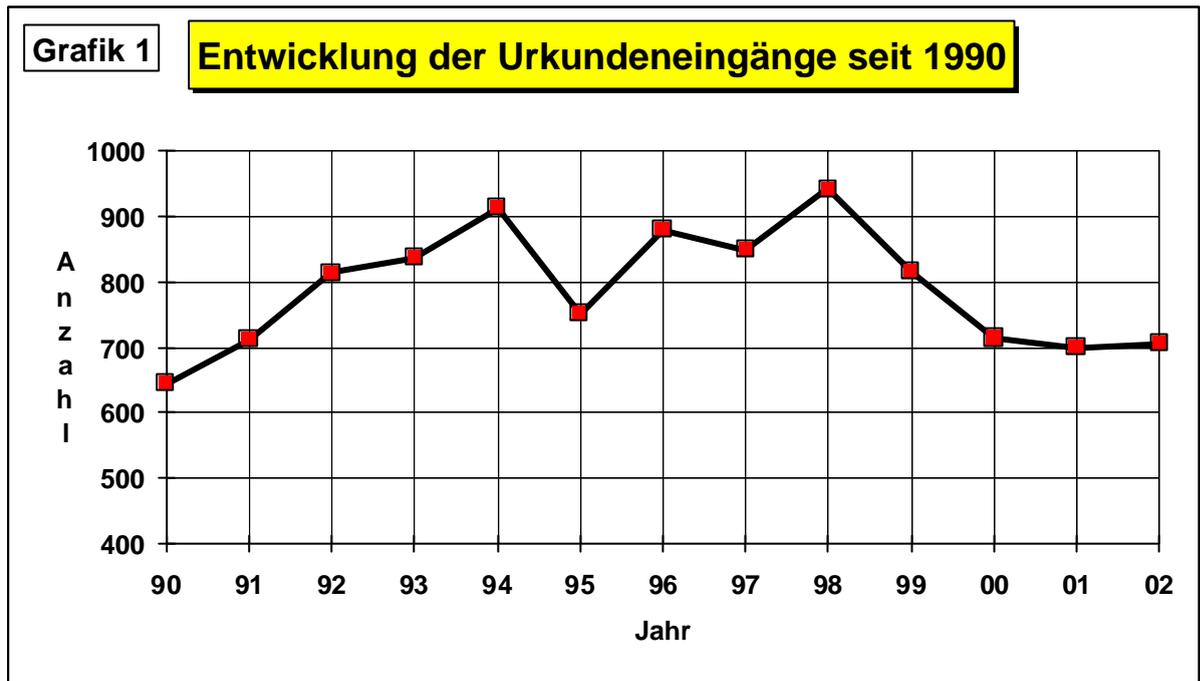
(2001: 700 Urkunden und 766 Kauffälle)

von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Die Zahl der Urkunden nahm damit nach einem rd. 2%igen Rückgang in 2001 um rd. 0,7 % zu.

Im Vergleich zu 2001 ist die Zahl der Kauffälle um rd. 5,7 % gefallen.

Eine Übersicht der eingegangenen Verträge (Urkunden) seit dem Jahr 1990 ist in der Grafik 1 dargestellt.



Von den 705 eingegangenen Verträgen und sonstigen Urkunden stellte sich bei 57 (2001 = 75) 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** (79,43 % der Urkunden).

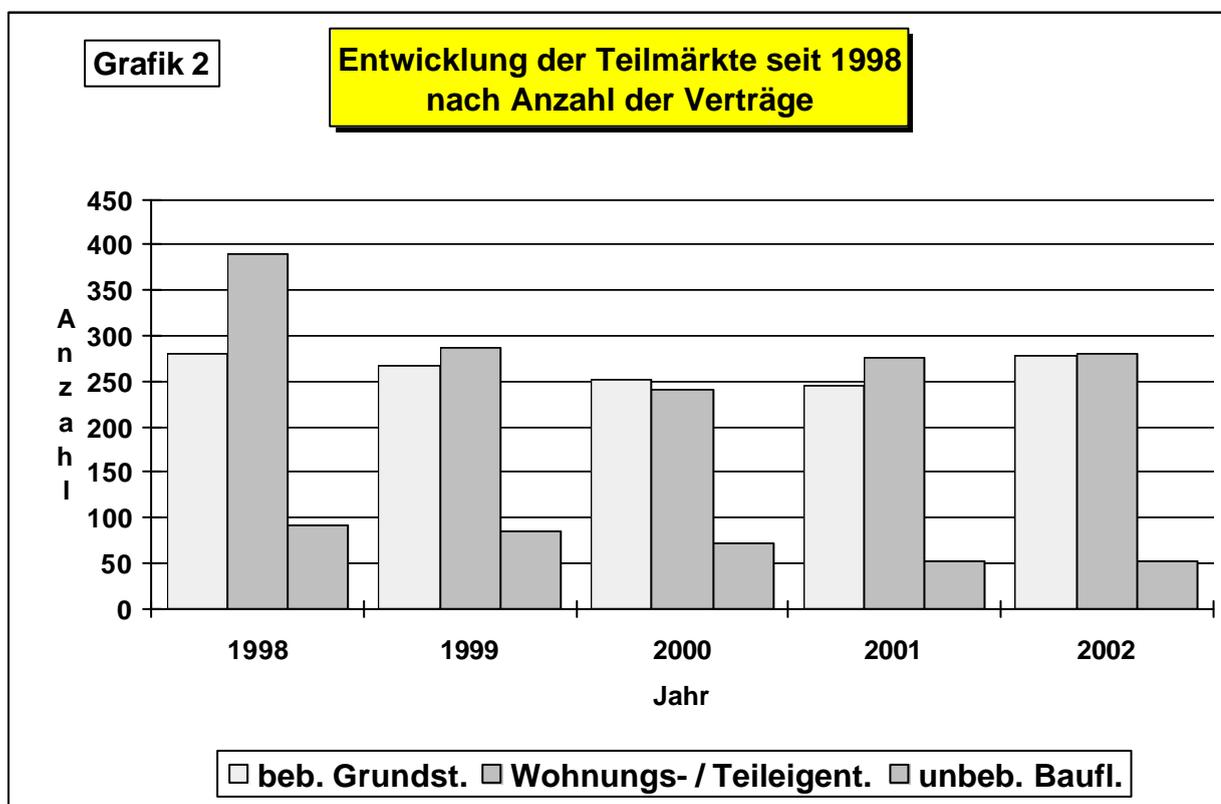
Veränderungen ergeben sich bei den **bebauten Grundstücken** (+13,41 %) sowie für **Wohnungs- und Teileigentum** (+1,81 %).

Die nachstehende Tabelle 1 vergleicht die Zahl der eingegangenen Kauffälle (Urkunden) des Jahres 2002 mit denen der vorangegangenen 4 Jahre.

Tabelle 1: Anzahl der Urkunden in den einzelnen Grundstücksgruppen

Anzahl der Urkunden							
Grundstücksgruppe	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	281	268	252	246	279	39,57	+13,41
Wohnungs-/Teileigent.	390	287	240	276	281	39,86	+1,81
unbeb. Grundstücke	91	84	72	52	52	7,38	+ - 0,00
sonstige Flächen	78	68	42	39	36	5,11	-7,69
Ungeeignet/Umlegung	100	108	108	87	57	8,08	-34,48
<b>Insgesamt</b>	<b>940</b>	<b>815</b>	<b>714</b>	<b>700</b>	<b>705</b>	<b>100,00</b>	<b>+0,71</b>

In der Grafik 2 wird die Entwicklung nach Anzahl der Verträge für die Teilmärkte der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums seit 1998 dargestellt.



## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2002 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**69,57 ha Grundstücksfläche**

(2001: 39,87 ha Grundstücksfläche)

umgesetzt.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 74,5 % gestiegen. Dieser Anstieg resultiert aus Verkäufen vieler großer landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Flächenumsatz hat sich im Berichtszeitraum unterschiedlich entwickelt. Den Schwerpunkt bilden die **bebauten Grundstücke** mit 25,58 ha (ca. 36,8 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 54,1 % gestiegen und bei den **unbebauten Grundstücken** um ca. 16,8 % gefallen.

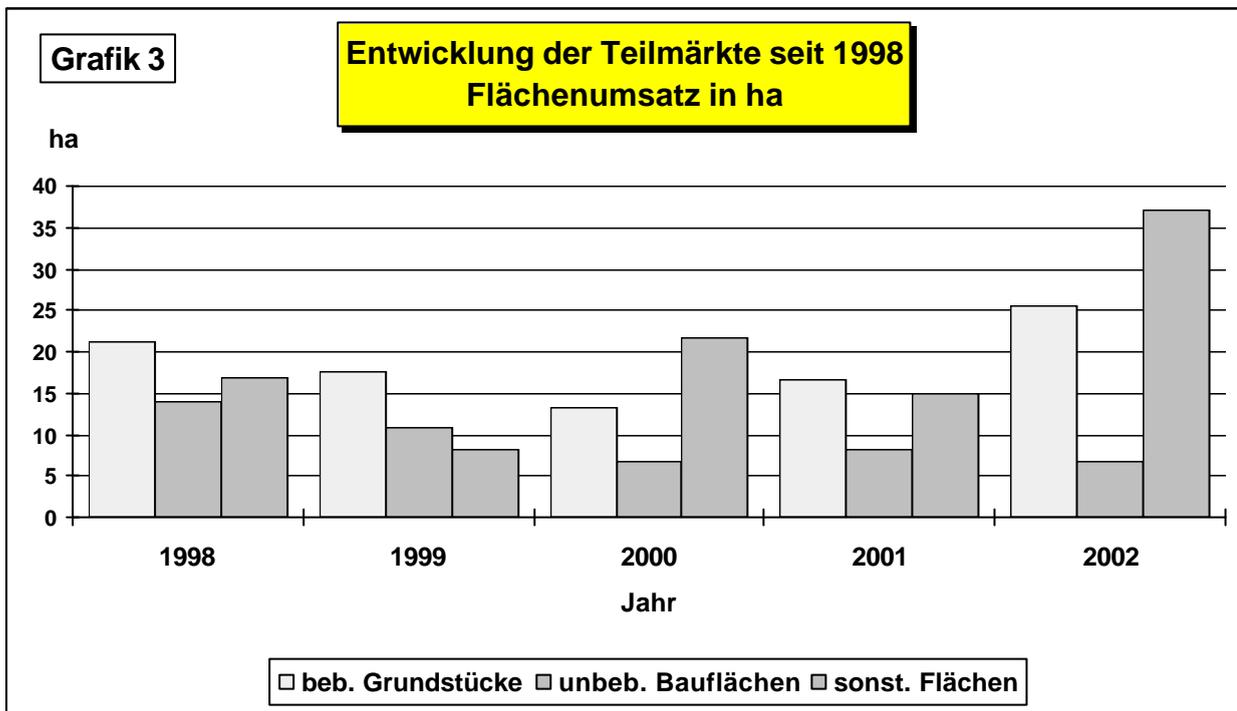
Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Flächenumsatz, unterteilt in die einzelnen Grundstücksgruppen der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie der sonstigen Flächen.

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	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	21,13	17,70	13,23	16,60	25,58	36,77	+54,10
unbeb. Grundstücke	13,93	10,83	6,76	8,24	6,86	9,86	-16,75
Sonstige Flächen	16,87	8,28	21,77	15,03	37,13	53,37	+147,04
<b>Insgesamt</b>	<b>52,03</b>	<b>36,81</b>	<b>41,76</b>	<b>39,87</b>	<b>69,57</b>	<b>100,00</b>	<b>+74,49</b>

In der Grafik 3 wird die Entwicklung des Flächenumsatzes für die einzelnen Teilmärkte seit 1998 dargestellt.



### 4.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2002 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Dinslaken

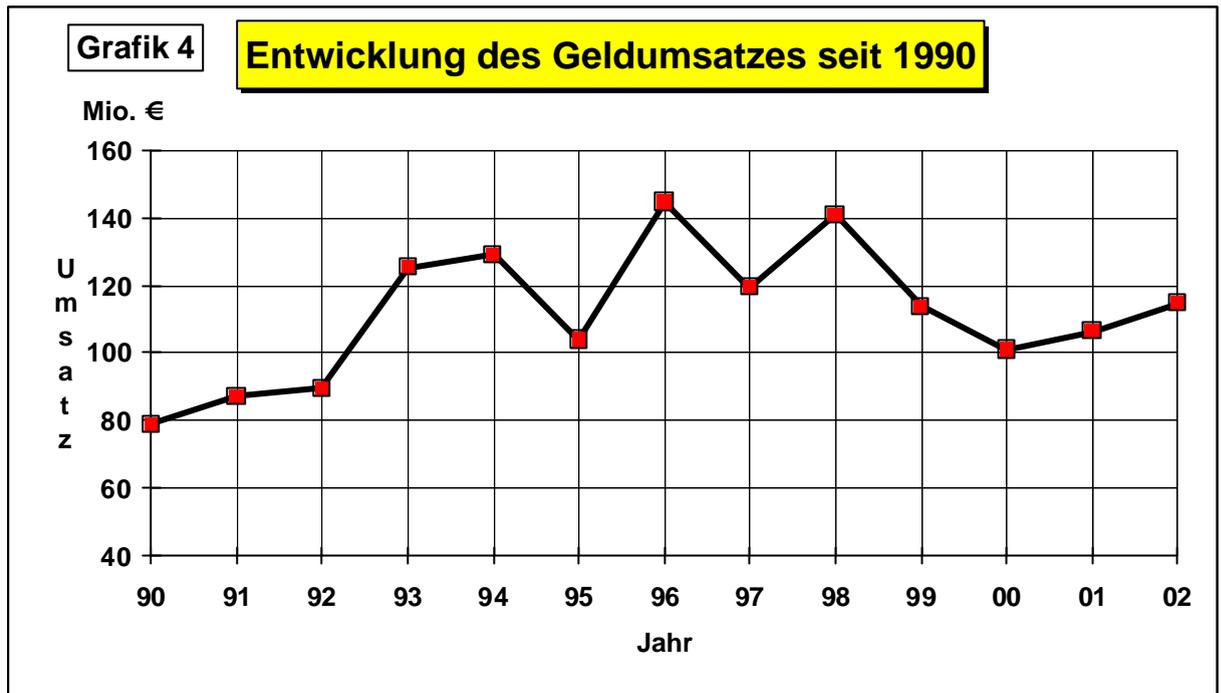
**114,60 Millionen €**

(2001: 106,34 Millionen €)

umgesetzt.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 7,8 % gestiegen.

Eine Übersicht der Umsatzentwicklung seit dem Jahr 1990 ist in der Grafik 4 dargestellt.



Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt bei den **bebauten Grundstücken**, die zusammen mit dem **Wohnungs- und Teileigentum** einen Anteil von etwa 91,8 % am Geldumsatz haben.

Der größte Anteil fiel dabei auf die **bebauten Grundstücke**. Insgesamt wurden in dieser Grundstücksgruppe 69,06 Mio. € umgesetzt. Hier ist der Geldumsatz um ca. 15,9 % gestiegen.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist gegenüber dem Vorjahr der Geldumsatz um ca. 1,2 % gestiegen.

Bei den **unbebauten Grundstücken** steht bei einem Rückgang der Kauffälle (ca. 33,3 %), einem Rückgang beim Flächenumsatz (ca. 16,8 %), ein Rückgang von etwa 23,8 % im Geldumsatz gegenüber.

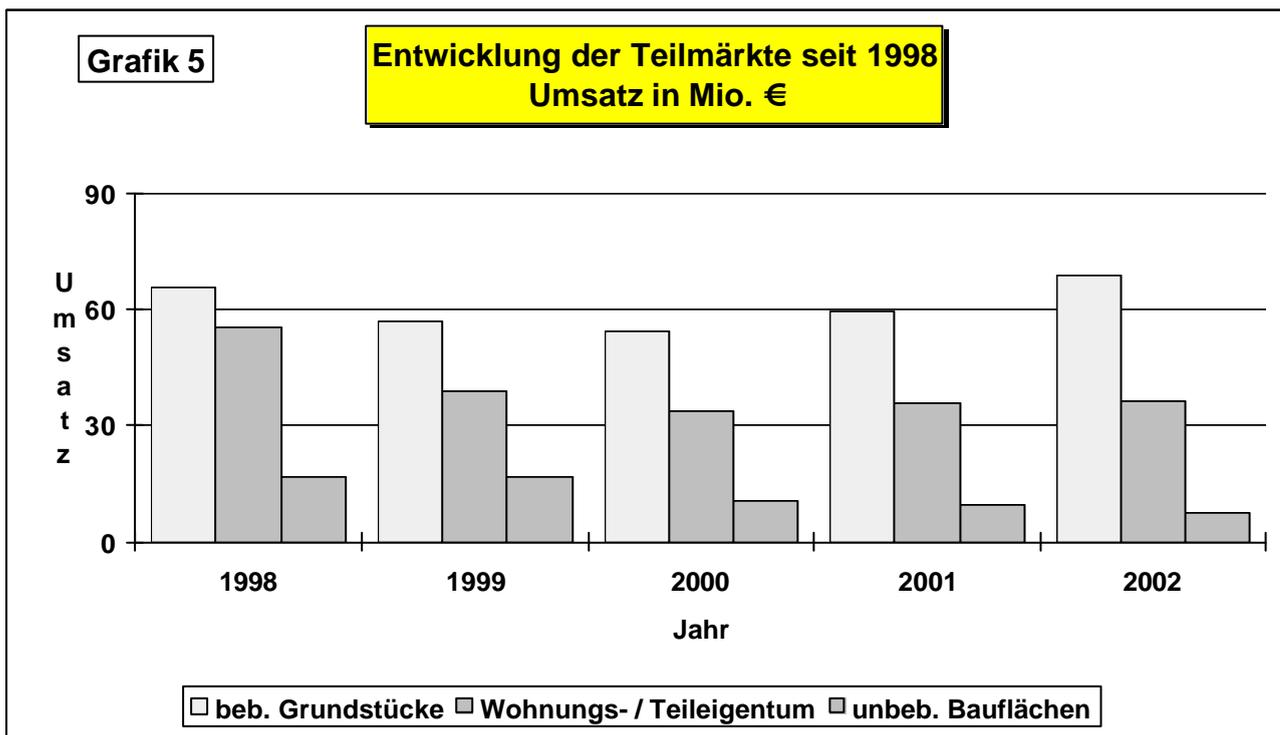
Die **sonstigen Flächen**, die in der Flächenbilanz mit ca. 53,4 % vertreten sind, haben beim Geldumsatz mit einem Anteil von nur etwa 1,7 % keine ausschlaggebende Bedeutung.

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Grundstücksgruppen wie folgt:

Tabelle 3: Geldumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen seit 1998

<b>Geldumsatz in Mio. €</b>							
Grundstücksgruppe	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	66,00	56,93	54,34	59,90	69,06	60,26	+15,29
Wohnungs-/Teileigent.	55,38	38,01	33,64	35,70	36,14	31,54	+1,23
Unbeb. Grundstücke	16,67	17,01	10,80	9,79	7,46	6,51	-23,80
Sonstige Flächen	2,97	1,75	2,06	0,95	1,94	1,69	+104,21
<b>Insgesamt</b>	<b>141,02</b>	<b>113,70</b>	<b>100,84</b>	<b>106,34</b>	<b>114,60</b>	<b>100,00</b>	<b>+7,77</b>

In der Grafik 5 wird der Geldumsatz für die einzelnen Teilmärkte seit 1998 dargestellt.



---

## 5. Unbebaute Grundstücke

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 Reihenhausbebauung 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.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Jahr 2002 mit

**62 Kauffällen in 52 Urkunden**

(2001 = 99 Kauffälle und 52 Urkunden)

ein Geldumsatz von

**7,46 Millionen €**

(2001 = 9,79 Millionen €)

erreicht.

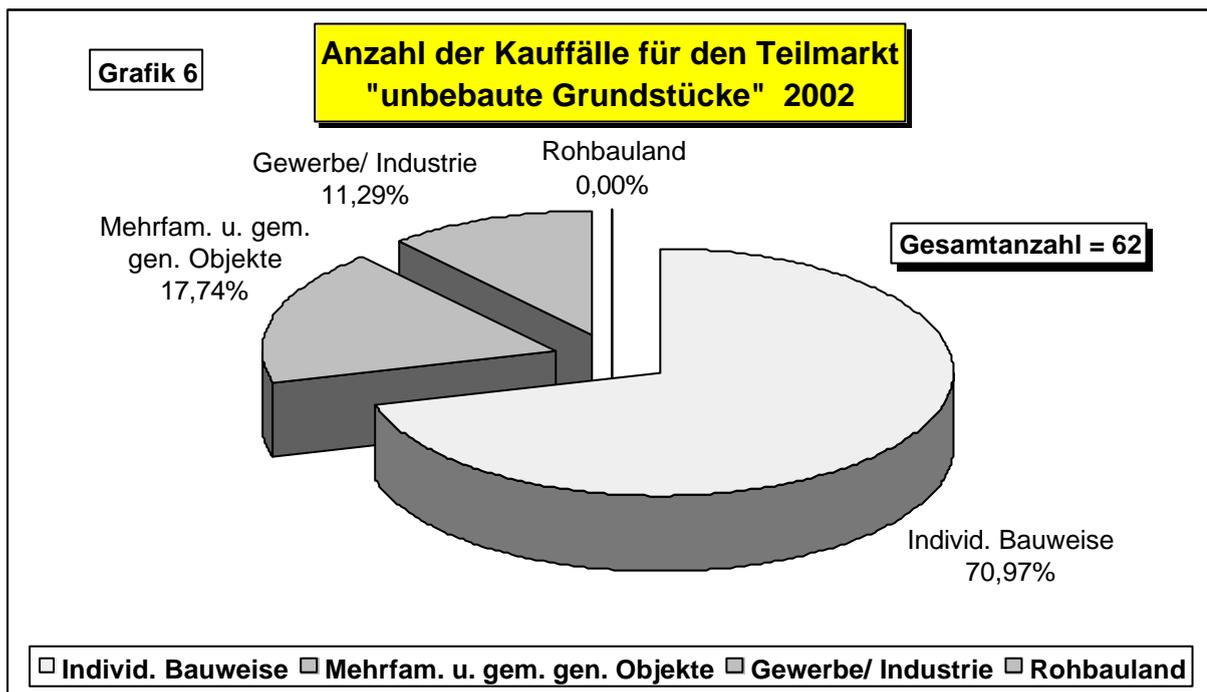
Das sind 37 Kauffälle (ca. 37,4 %) weniger als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 16,7 % und der Geldumsatz um ca. 23,8 % ab.

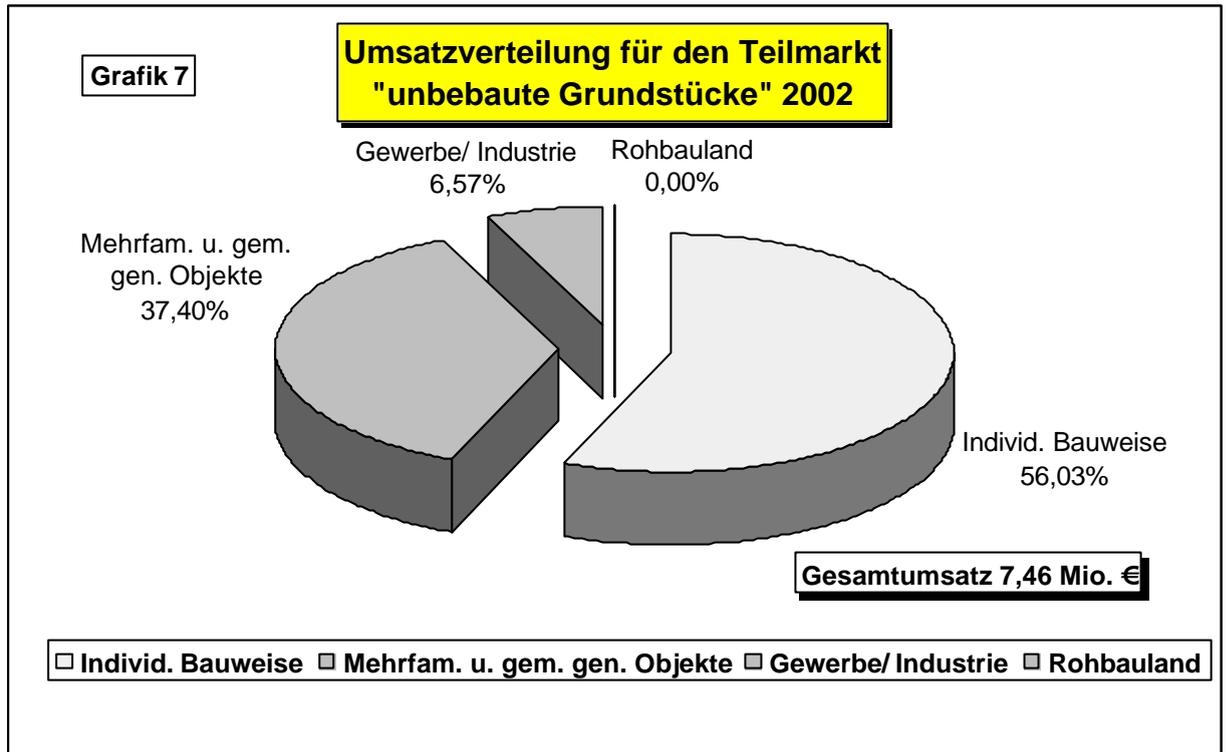
Von den insgesamt 62 Kauffällen fielen 44 (ca. 71,0 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 4,18 Millionen € (ca. 56,0 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die Grafiken 6 und 7 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**.

Grafik 6: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**



Grafik 7: Umsatzverteilung für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**



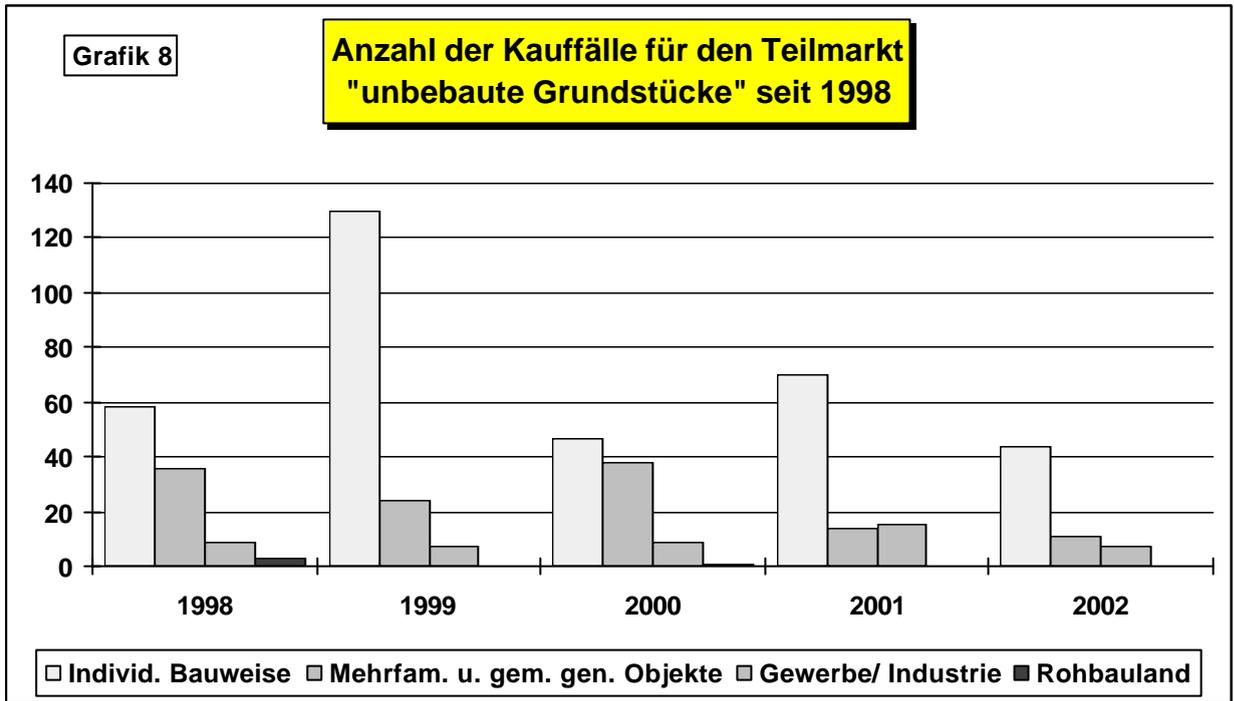
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

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

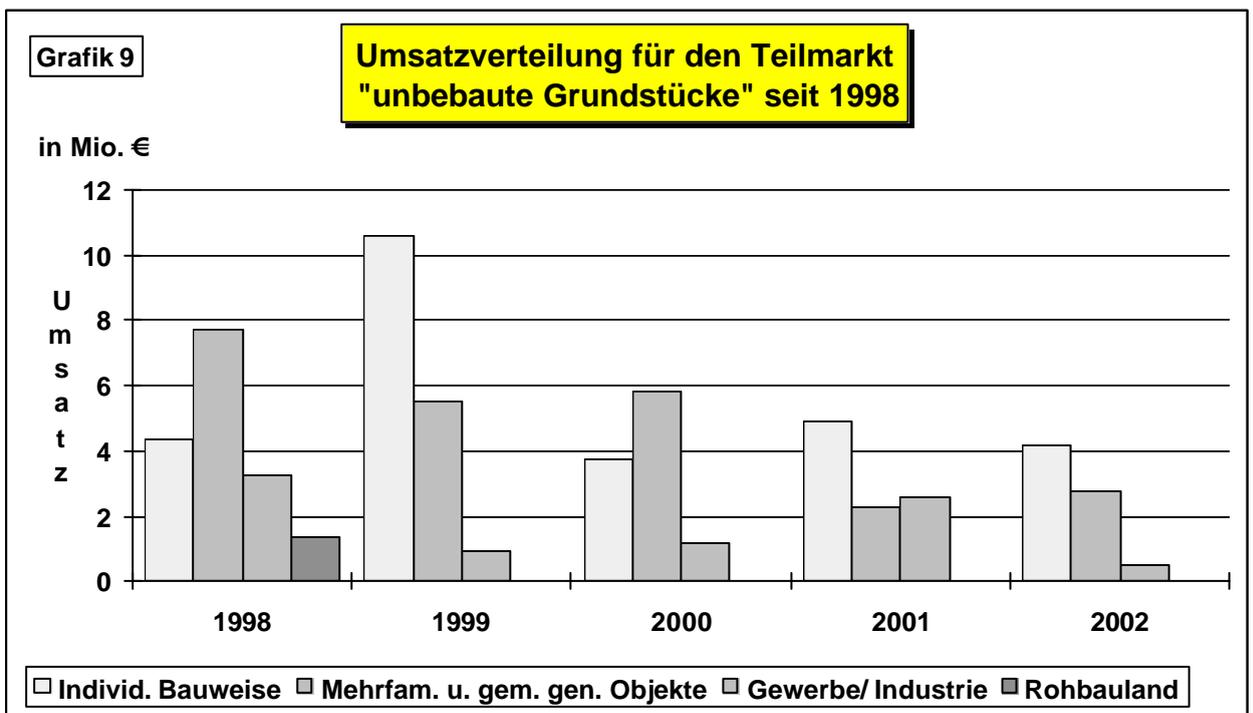
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle					% Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
	1998	1999	2000	2001	2002		
Individ. Bauweise	58	130	47	70	44	70,97	-37,14
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	36	24	38	14	11	17,74	-21,43
Gewerbe/Industrie	9	7	9	15	7	11,29	-53,33
Rohbauland	3	0	1	0	0	0,00	
<b>Insgesamt</b>	<b>106</b>	<b>161</b>	<b>95</b>	<b>99</b>	<b>62</b>	<b>100,00</b>	<b>-37,37</b>

<b>Flächenumsatz in ha</b>							
Grundstücksart	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	2,23	6,13	2,34	2,89	4,18	60,93	+44,64
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	4,20	2,68	2,32	0,73	1,43	20,85	+95,89
Gewerbe/Industrie	3,48	1,72	2,07	4,62	1,25	18,22	-72,94
Rohbauland	4,02	0	0,03	0,00	0,00	0,00	
<b>Insgesamt</b>	<b>13,93</b>	<b>10,53</b>	<b>6,76</b>	<b>8,24</b>	<b>6,86</b>	<b>100,00</b>	<b>-16,75</b>
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>							
Grundstücksart	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. Z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	4,33	10,58	3,77	4,91	4,18	56,03	-14,87
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	7,68	5,51	5,81	2,28	2,79	37,40	+22,37
Gewerbe/Industrie	3,28	0,92	1,18	2,60	0,49	6,57	-81,15
Rohbauland	1,38	0	0,04	0,00	0,00	0,00	
<b>Insgesamt</b>	<b>16,67</b>	<b>17,01</b>	<b>10,80</b>	<b>9,79</b>	<b>7,46</b>	<b>100,00</b>	<b>-23,80</b>

In der Grafik 8 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** dargestellt.



In der Grafik 9 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** dargestellt.



## 5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 44 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau registriert. Das sind 26 Kauffälle (ca. 37,1 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um ca. 44,6 % von 2,89 ha auf 4,18 ha zu. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 14,9 % von 4,91 Mio. € auf 4,18 Mio. € gefallen.

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 Ziffer 9.1.1) für die Bereiche **Gemarkung Dinslaken** und **Gemarkung Hiesfeld** getrennt angegeben.

Für das Jahr 2002 ist festzustellen, dass gegenüber 2001 die Preise im wesentlichen konstant geblieben sind.

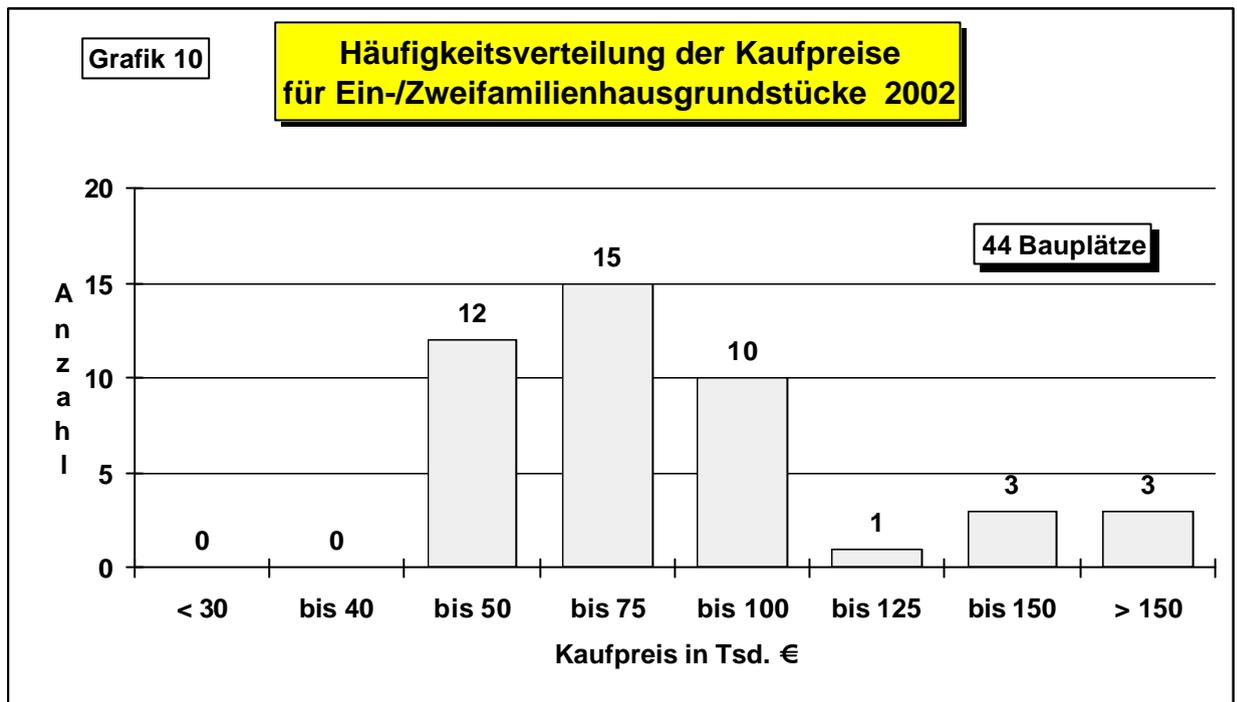
Die folgenden **erschließungsbeitragspflichtigen** Werte in €/m<sup>2</sup> können als typisch für den individuellen Wohnungsbau (Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau) angegeben werden:

<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>
<b>230 €/m<sup>2</sup></b>	<b>195 €/m<sup>2</sup></b>	<b>160 €/m<sup>2</sup></b>

## 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 10: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



## 5.2 Geschosswohnungsbau

Traditionell werden in diesem Grundstücksteilmarkt nur wenige Verträge abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden 11 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und für gemischt genutzte Grundstücke registriert. Das sind 3 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz hat sich nahezu verdoppelt (von 0,73 ha auf 1,43 ha). Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 22,4 % von 2,28 Mio. € auf 2,79 Mio. € gestiegen.

Eine Preisentwicklung konnte in dieser Grundstücksgruppe nicht ermittelt werden, da nicht genügend Kauffälle für eine gesicherte Aussage vorliegen.

Die Kaufpreise für den Bau von Wohnungs- und Teileigentumsobjekten liegen ca. 10 bis 15 % über den Niveau der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige unbebaute Flächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

In dieser Grundstücksgruppe steht beim einem Rückgang der Kauffälle (ca. 53,3 %) von 15 auf 11, beim Flächenumsatz (ca. 72,9 %) von 4,62 ha auf 1,25 ha auch ein Rückgang beim Geldumsatz (ca. 81,2 %) von 2,60 Mio. € auf 0,49 Mio. € gegenüber (siehe auch Tabelle 4 auf der Seite 16).

Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Dinslaken-Süd ist um rd. 4,8 % von 62,- €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 65,- €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Die Entwicklung der erschließungsbeitragspflichtigen Durchschnittspreise pro Quadratmeter für **Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung** wird unter Ziffer 9.1.3 für die Bereiche **Gewerbegebiet Dinslaken Mitte** und **Gewerbegebiet Dinslaken Süd** getrennt angegeben.

Die folgenden **erschließungsbeitragspflichtigen** Werte in €/m<sup>2</sup> können als typisch für unbebaute Gewerbegrundstücke angegeben werden:

Gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
92,- €/m <sup>2</sup>	65,- €/m <sup>2</sup>	----
Gewerbegebiet Mitte	Gewerbegebiet Süd	

Bei dem "Gewerbegebiet Mitte" ist die besondere Struktur der ansässigen Betriebe zu berücksichtigen, die zu einer Erhöhung der erzielten Verkaufspreise geführt hat.

### 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) sind **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bau-erwartung bevorsteht.

Auch im land- und forstwirtschaftlichen Bereich werden in Dinslaken nur wenige unbebaute Flächen pro Jahr gehandelt.

-----  
 Insgesamt konnten 14 Kauffälle über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden.

Folgende Tabelle zeigt, wie sich die Kauffälle, der Flächenumsatz und der Geldumsatz der landwirtschaftlichen Grundstücke (insgesamt) in den letzten Jahren entwickelt hat.

Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt **landwirtschaftliche Flächen (insgesamt)**

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Umsatz In ha	Umsatz In Mio. €	Mittelwert In €/m <sup>2</sup>
1995	4	3,88	0,12	5,56
1996	3	8,26	0,22	5,26
1997	4	12,21	0,32	5,23
1998	5	4,13	0,11	5,15
1999	3	3,72	0,12	6,63
2000	5	11,57	0,28	5,00
2001	7	10,69	0,38	3,49
2002	14	33,93	1,54	4,22

Bei den Zahlen in der Tabelle handelt es sich um Durchschnittswerte der ausgewerteten Kauffälle ohne Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks sowie ohne Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet.

Die in der Tabelle 5 angegebenen Mittelwerte sind daher nicht identisch mit der Bodenpreisentwicklung, die aus den Bodenpreisindexreihen (Ziffer 9.1.2) abzulesen sind.

Das Bodenpreisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen, die in keinem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen (Hofnähe) liegen, lag in den Jahren 1995 bis 2000 im gesamten Stadtgebiet nahezu konstant bei 2,56 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2001 veränderte sich der Bodenrichtwert auf **2,60 €/m<sup>2</sup>** und im Jahr 2002 auf **3,00 €/m<sup>2</sup>**.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen, die in Ortsrandlagen liegen, lässt sich der Wert für derartige Flächen mit einer Preisspanne von **4,- €/m<sup>2</sup> bis 5,- €/m<sup>2</sup>**, im Mittel mit **4,50 €/m<sup>2</sup>** angeben.

**Begünstigtes Agrarland** wird seit Jahren mit etwa dem 4 – bis 6-fachen des Wertes für normale landwirtschaftliche Nutzflächen gehandelt. Da der Bodenwert für landwirtschaftliche Nutzflächen über Jahre preisstabil ist, ist der Wert für begünstigtes Agrarland auch als konstant anzusehen. Begünstigtes Agrarland wurde in den letzten Jahren zwischen **9,- €/m<sup>2</sup> und 18,- €/m<sup>2</sup>** gehandelt.

## 5.5 Erbbaurechtsbestellungen

Mit insgesamt 6 Ausgaben von Erbbaurechten spielen die Erbbaurechtsbestellungen 2002 (2001 = 4) nur eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

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

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

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

---

## 6. Bebaute Grundstücke

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.

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2002 mit

**279 Kauffällen in 279 Urkunden**

(2001 = 246 Kauffälle und 246 Urkunden)

ein Geldumsatz von

**69,06 Millionen €**

(2001 = 59,90 Millionen €)

erreicht.

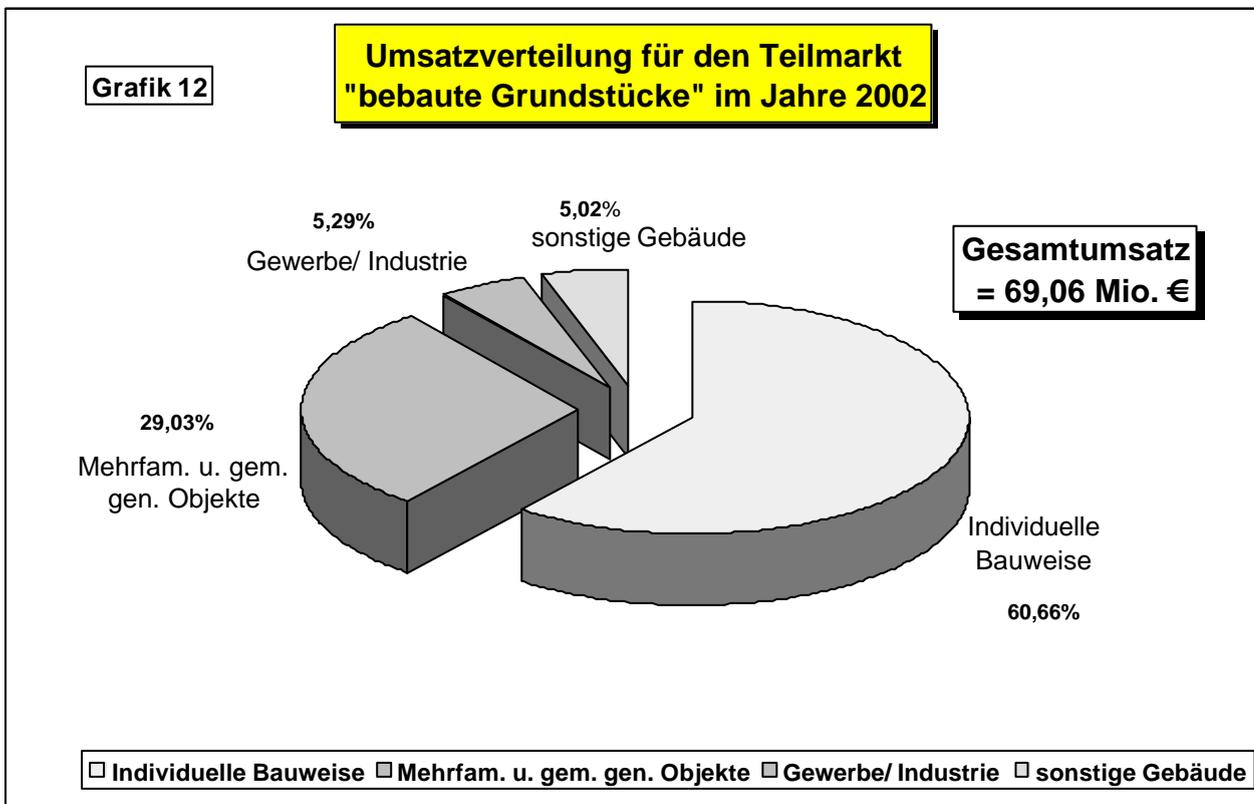
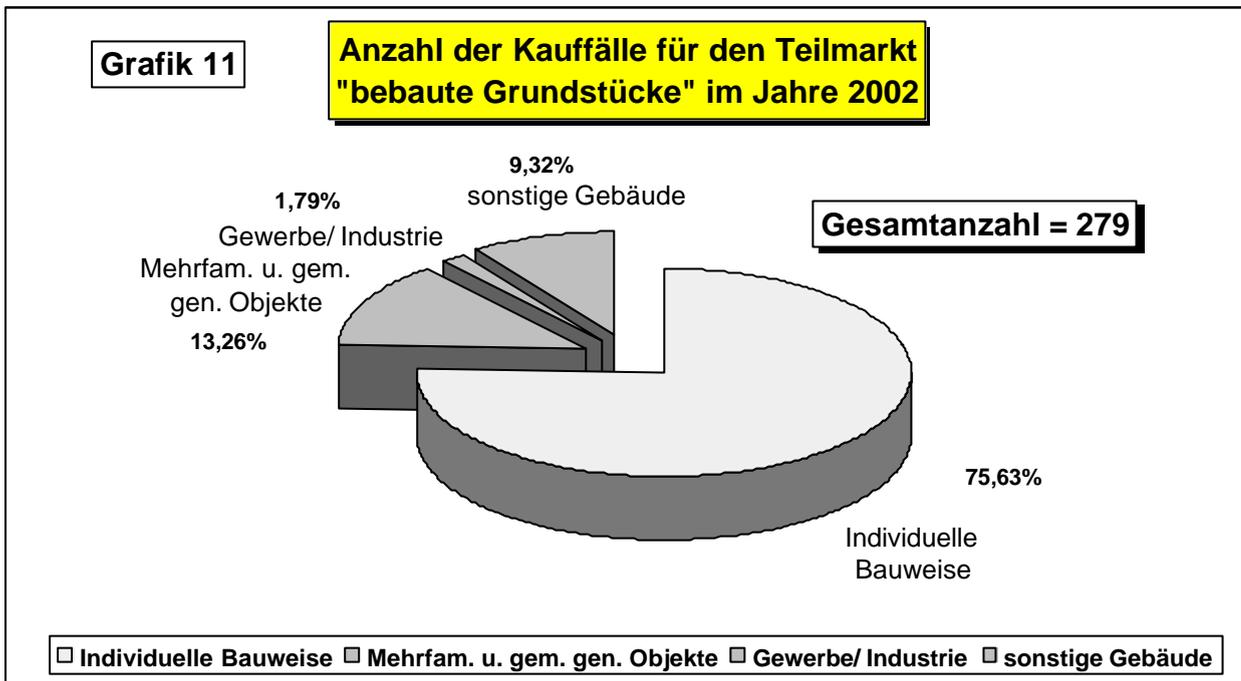
Das sind 33 Kauffälle (ca. 13,4 %) mehr als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 54,1 % und der Geldumsatz um ca. 15,3 % zu.

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

Von den insgesamt 279 Kauffällen fielen 211 (ca. 75,6 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem Geldumsatz von 41,89 Millionen € (ca. 60,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Die Grafiken 11 und 12 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke**.



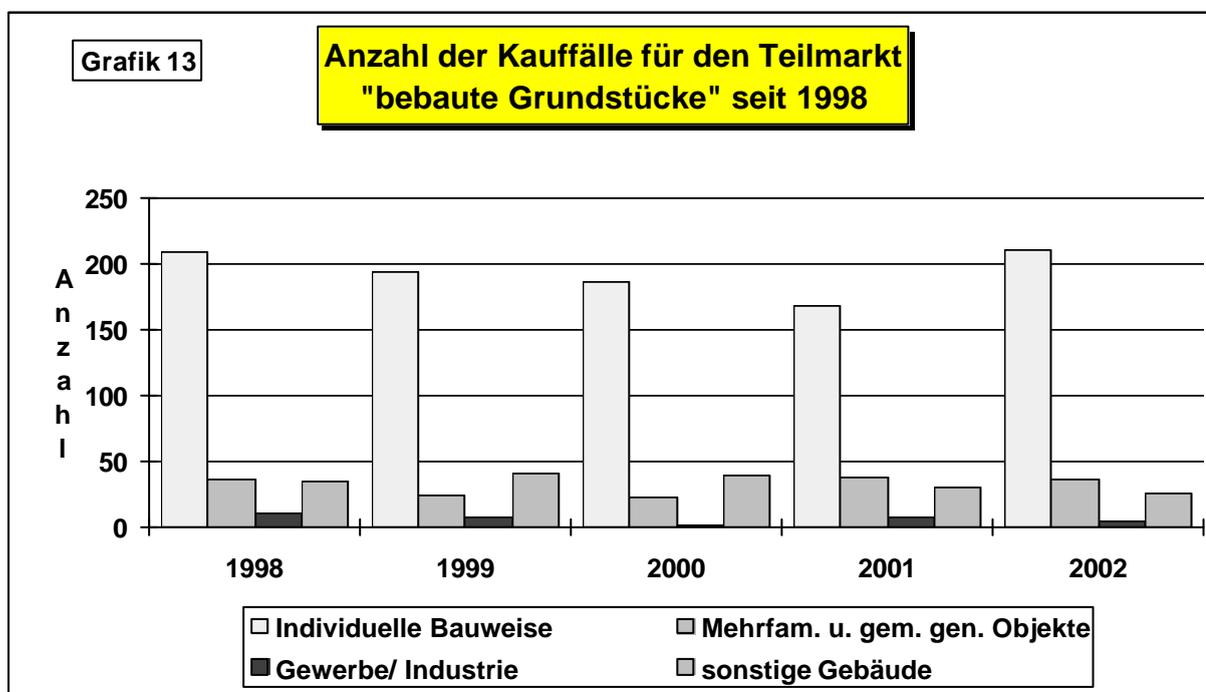
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke**

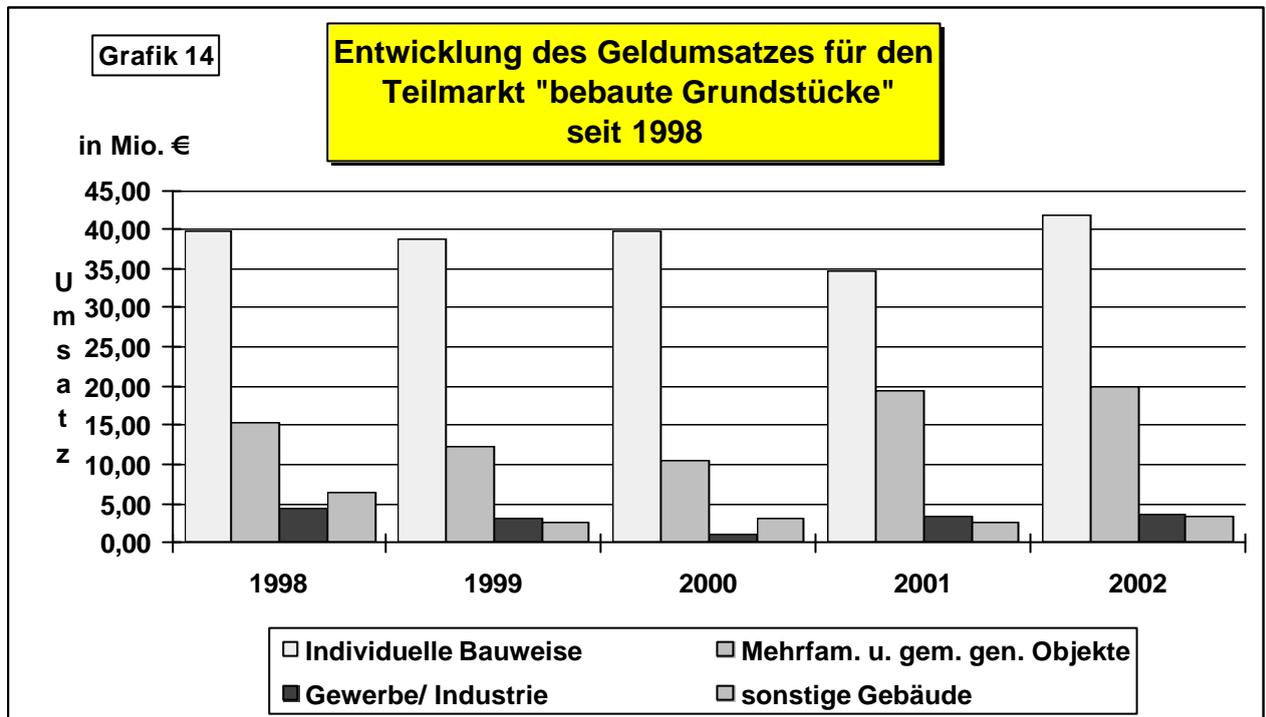
<b>Anzahl der Kauffälle</b>							
Objektart	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	210	195	187	169	211	75,63	+24,85
davon Altbauten	172	145	121	131	168	60,22	+28,24
davon Neubauten	38	50	66	38	43	15,41	+13,16
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	37	24	23	38	37	13,26	-2,63
Gewerbe/Industrie	11	8	2	8	5	1,79	-37,50
sonstige Gebäude	35	41	40	31	26	9,32	-16,13
<b>Insgesamt</b>	<b>293</b>	<b>268</b>	<b>252</b>	<b>246</b>	<b>279</b>	<b>100,00</b>	<b>+13,41</b>
<b>Flächenumsatz in ha</b>							
Objektart	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	10,28	9,42	8,36	7,52	10,08	39,41	+34,04
davon Altbauten	8,94	7,85	5,89	6,40	8,74	34,17	+36,56
davon Neubauten	1,34	1,57	2,47	1,12	1,34	5,24	+19,64
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	3,09	1,78	1,54	2,94	3,64	14,23	+23,81
Gewerbe/Industrie	4,32	1,73	0,74	4,46	4,02	11,81	-9,87
sonstige Gebäude	3,54	4,77	2,59	1,68	8,84	34,56	+426,19
<b>Insgesamt</b>	<b>21,23</b>	<b>17,70</b>	<b>13,23</b>	<b>16,60</b>	<b>25,58</b>	<b>100,00</b>	<b>+54,10</b>

Geldumsatz in Mio. €							
Objektart	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	39,83	38,75	39,67	34,56	41,89	60,66	+21,21
davon Altbauten	31,38	27,19	26,13	26,19	31,62	45,79	+20,73
davon Neubauten	8,45	11,56	13,54	8,37	10,27	14,87	+22,70
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	15,47	12,39	10,58	19,39	20,05	29,03	+3,40
Gewerbe/Industrie	4,31	3,27	1,04	3,36	3,65	5,29	+8,63
sonstige Gebäude	6,39	2,52	3,05	2,59	3,47	5,02	+33,98
<b>Insgesamt</b>	<b>66,00</b>	<b>56,93</b>	<b>54,34</b>	<b>59,90</b>	<b>69,06</b>	<b>100,00</b>	<b>+15,29</b>

In der Grafik 13 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke** dargestellt.



In der Grafik 14 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke** dargestellt.



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2002 mit

**211 Kauffällen**

(2001 = 169 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**41,89 Millionen €**

(2001 = 34,56 Millionen €)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2001) ist im Jahre 2002 der Geldumsatz um ca. 21,2 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um ca. 24,9 % gestiegen.

Die Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Anzahl der Kauffälle und den Geldumsatz gegenüber 2001 und 2000.

Wie aus der Tabelle 7 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den **Altbauten** (ca. 79,6 % der Kauffälle und ca. 75,5 % des Geldumsatzes). Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 28,2 % und der Geldumsatz ist gegenüber 2001 um ca. 0,7 % gestiegen.

Von den insgesamt 211 Kauffällen fielen 43 (ca. 20,4%) auf die **Neubauten**. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 13,2 % und der Geldumsatz (10,27 Mio. €) ist gegenüber 2001 um ca. 22,7 % gefallen.

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

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

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

unterschieden.

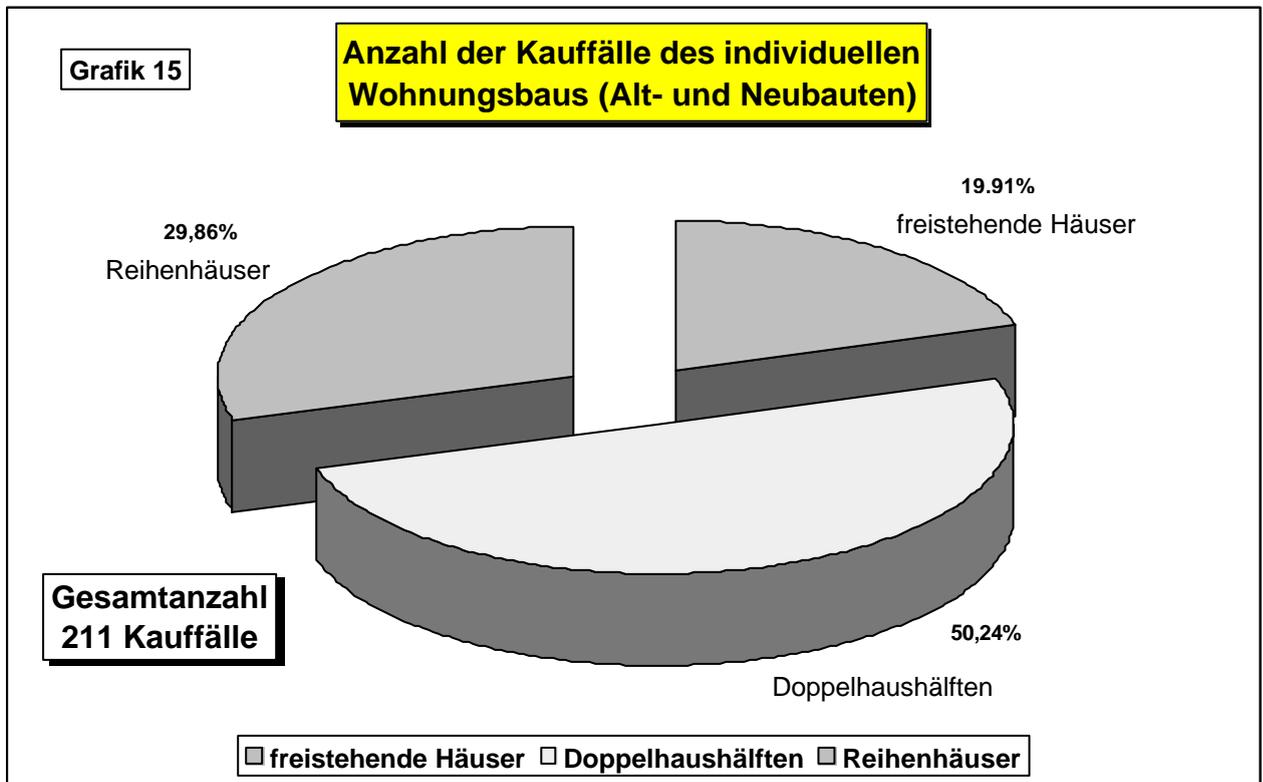
Tabelle 7: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)

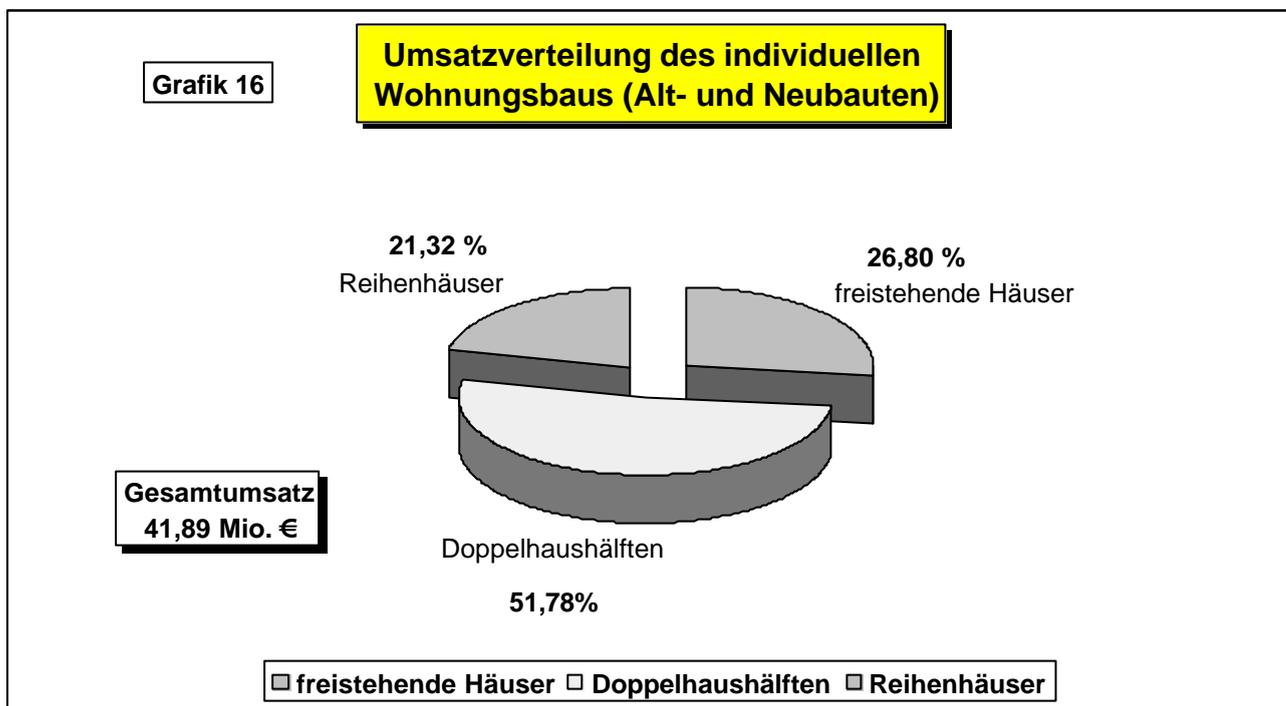
Anzahl der Kauffälle					
		2000	2001	2002	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	121	131	168	+28,24
	Neubauten	66	38	43	+13,16
	Insgesamt	187	169	211	+24,85
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	34	27	41	+51,85
	Neubauten	0	0	1	
	Insgesamt	34	27	42	+55,56
Doppelhaushälften	Altbauten	56	53	72	+35,85
	Neubauten	34	27	34	+25,93
	Insgesamt	90	80	106	+32,50
Reihenhäuser	Altbauten	31	51	55	+7,84
	Neubauten	32	11	8	-27,27
	Insgesamt	63	62	63	+1,61

Geldumsatz in Mio. €					
		2000	2001	2002	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	26,13	26,19	31,62	+20,73
	Neubauten	13,54	8,37	10,27	+22,70
	Insgesamt	39,67	34,56	41,89	+21,21
freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	9,74	7,22	10,93	+51,39
	Neubauten	0	0	0,34	
	Insgesamt	9,74	7,22	11,27	+56,09
Doppelhaushälften	Altbauten	11,76	10,89	13,47	+23,69
	Neubauten	7,32	6,37	8,22	+29,04
	Insgesamt	19,08	17,26	21,69	+25,67
Reihenhäuser	Altbauten	4,62	8,08	7,22	-10,64
	Neubauten	6,22	2,00	1,71	-14,50
	Insgesamt	10,84	10,08	8,93	-11,41

Die Grafiken 15 und 16 geben einen Überblick über die relativen Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle und die Umsatzverteilung des **individuellen Wohnungsbaus**, unterteilt nach den Teilmärkten.

Grafik 15: Anzahl der Kauffälle des **individuellen Wohnungsbaus** (insgesamt)



Grafik 16: Umsatzverteilung des **individuellen Wohnungsbaus** (insgesamt)

Wie aus der Tabelle 7 ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den **Altbauten**.

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

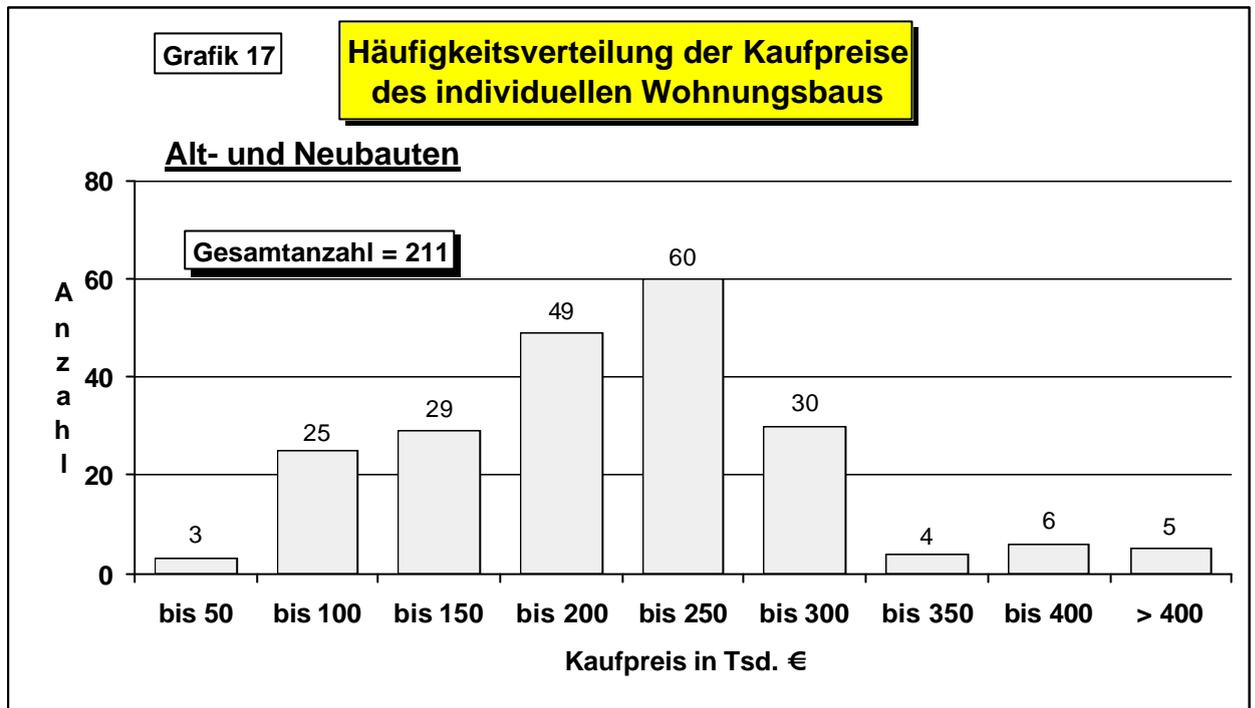
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den **Altbauten** folgende Reihenfolge: Doppelhaushälften (13,47 Mio. €), freistehende Häuser (10,93 Mio. €) und Reihenhäuser (7,22 Mio. €). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: Doppelhaushälften ( $13,47 \text{ Mio. €} : 72 = 187.080,- \text{ €}$ ), Reihenhäuser ( $7,22 \text{ Mio. €} : 55 = 131.130,- \text{ €}$ ) und bei den freistehenden Häusern ( $10,93 \text{ Mio. €} : 41 = 267.730,- \text{ €}$ ).

Von den insgesamt 43 Kauffällen bei den **Neubauten** fielen 34 (ca. 79,1 %) auf die Doppelhaushälften. Rechnerisch ergibt sich für Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Kaufpreis von  $8,22 \text{ Mio. €} : 34 = 241.760,- \text{ €}$  und für Reihenhäuser  $1,71 \text{ Mio. €} : 8 = 213.750,- \text{ €}$ .

## 6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise

In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2002 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des **individuellen Wohnungsbaus** dargestellt.

Grafik 17: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des **individuellen Wohnungsbaus** (insgesamt)



### 6.1.3 Preisentwicklung

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird in dieser Kategorie nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und nach Doppelhaushälften, Reihenendhäusern sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden. Dabei sind Garagen und Stellplätze außer Betracht geblieben. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

#### 6.1.3.1 Neubauten

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** lag nur 1 Kauffall vor.

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur **Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m<sup>2</sup> und **Reihenmittelhäusern** mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

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

Die nachfolgende Tabelle 8 gibt die Preisentwicklung für Doppelhaushälften, Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern (Neubauten) seit 1999 wieder.

Tabelle 8: Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)

<b><u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u></b> <b><u>(Neubauten)</u></b> <b>250 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1999	36	307	112	231.706	2.072
2000	29	304	124	228.177	1.854
2001	23	344	123	242.099	2.000
2002	38	316	123	241.139	1.945
Veränd. Vorjahr (%)		-8,14	+0,00	-0,40	-2,70
<b><u>Reihenmittelhäuser</u></b> <b><u>(Neubauten)</u></b> <b>150 bis 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1999	2	217	117	219.933	1.893
2000	6	233	117	203.536	1.749
2001	3	224	105	203.026	2.030
2002	4	256	120	201.084	1.973
Veränd. Vorjahr (%)		+14,29	+14,29	-0,96	-2,81

\* ohne Garage und Stellplatz

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel 1.945,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2001 um 2,70 % gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Reihenmittelhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel 1.973,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2001 um 2,81 % gefallen.

### 6.1.3.2 Altbauten

#### 6.1.3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Auf Grund geringer bzw. keiner Fallzahlen für die Altersklasse bis 1949 können für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser keine Angaben gemacht werden.

Tabelle 9: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)</b>					
<b>350 bis 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Altersklasse 1950 bis 1974</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1999	5	611	168	288.471	1.745
2000	9	635	130	222.525	1.798
2001	7	616	150	261.687	1.785
2002	14	659	137	253.229	1.758
Veränd. Vorjahr (%)		+6,98	-8,67	-3,23	-1,51
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)</b>					
<b>Altersklasse ab 1975</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1999	9	449	164	282.319	1.811
2000	7	580	174	321.529	1.857
2001	(1)	(732)	(149)	(299.106)	(2.007)
2002	6	634	170	331.650	1.956
Veränd. Vorjahr (%)		-13,39	+14,09	+10,88	-2,54

\* ohne Garage und Stellplatz

Die Kaufpreise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen bei einem Mittelwert von ca. 1.758,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Altersklasse ab 1950 bis 1974) bzw. bei einem Mittelwert von ca. 1.956,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Altersklasse ab 1975) und sind um ca. 1,5 % (Altersklasse ab 1950 bis 1974) bzw. um ca. 2,5 % (Altersklasse ab 1975) gefallen.

### 6.1.3.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Tabelle 10: Preisentwicklung für **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)**

<b><u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)</u></b>					
<b>250 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Altersklasse bis 1949</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>€ Grundstücks- größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>€ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>€ Kaufpreis * (€)</b>	<b>€ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1999	18	353	100	132.132	1.381
2000	6	382	92	110.850	1.202
2001	9	376	99	130.294	1.248
2002	12	394	92	110.406	1.271
Veränd. Vorjahr (%)		+4,79	-7,07	-15,26	+1,84
<b><u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)</u></b>					
<b>Altersklasse 1950 bis 1974</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>€ Grundstücks- größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>€ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>€ Kaufpreis * (€)</b>	<b>€ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1999	5	383	98	148.070	1.512
2000	3	421	125	177.759	1.433
2001	4	335	118	167.448	1.461
2002	6	420	110	154.833	1.417
Veränd. Vorjahr (%)		+25,37	-6,78	-7,53	-3,01

<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)</b>					
<b>Altersklasse ab 1975</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
<b>1999</b>	<b>19</b>	<b>298</b>	<b>127</b>	<b>223.287</b>	<b>1.761</b>
<b>2000</b>	<b>22</b>	<b>347</b>	<b>121</b>	<b>227.048</b>	<b>1.884</b>
<b>2001</b>	<b>19</b>	<b>330</b>	<b>116</b>	<b>222.493</b>	<b>1.924</b>
<b>2002</b>	<b>28</b>	<b>354</b>	<b>127</b>	<b>236.272</b>	<b>1.904</b>
<b>Veränd. Vorjahr (%)</b>		<b>+7,27</b>	<b>+9,48</b>	<b>+6,19</b>	<b>-1,04</b>

\* ohne Garage und Stellplatz

Bei den **Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.271,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von ca. 1,8 % zu verzeichnen.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.417 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,0 % gefallen.

In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei ca. 1.904,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,0 % gefallen.

### 6.1.3.2.3 Reihenmittelhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 300 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Auf Grund geringer bzw. keiner Fallzahlen für die Altersklasse bis 1949 und der Altersklasse ab 1950 bis 1974 können für Reihenmittelhäuser keine Angaben gemacht werden.

Tabelle 11: Preisentwicklung für Reihenmittelhäuser (Altbauten)

<b>Reihenmittelhäuser (Altbauten)</b> <b>150 bis 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b> <b>Altersklasse ab 1975</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Grundstücks- Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€)</b>	<b>Æ Kaufpreis * (€/m<sup>2</sup> Wfl)</b>
1999	3	250	113	191.393	1.701
2000	8	224	113	183.950	1.620
2001	2	255	108	169.493	1.577
2002	7	237	111	172.571	1.564
<b>Veränd. Vorjahr (%)</b>		-7,06	+2,78	+1,82	-0,82

\* ohne Garage und Stellplatz

Für Reihenmittelhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1975 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.564,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisrückgang von ca. 0,8 % zu verzeichnen.

## 6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2002 mit

**37 Kauffällen**

(2001 = 38 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**20,05 Millionen €**

(2001 = 19,93 Millionen €)

erreicht.

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

---

### 6.3 Gewerbe-/Industrieobjekte

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2002 mit

**5 Kauffällen**

(2001 = 8 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**3,65 Millionen €**

(2001 = 3,36 Millionen €)

erreicht.

### 6.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2002 mit

**26 Kauffällen**

(2001 = 31 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**3,47 Millionen €**

(2001 = 2,59 Millionen €)

erreicht.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind insgesamt

**281 Urkunden mit 288 Kauffällen**

(2001: 276 Urkunden mit 296 Kauffällen)

über Wohnungs- und Teileigentum übersandt worden. Das sind rd. 2,7 % weniger Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

**36,14 Millionen €**

(2001: 35,70 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,2 % gestiegen.

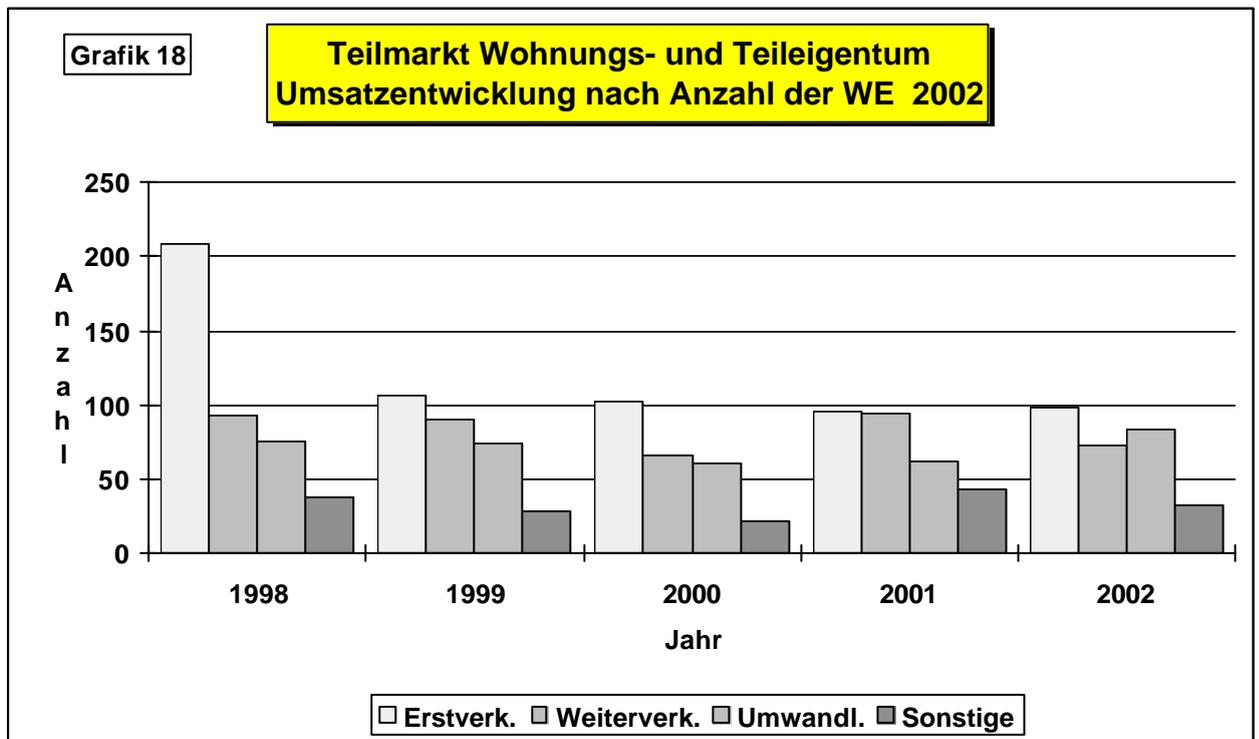
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz für den Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum**

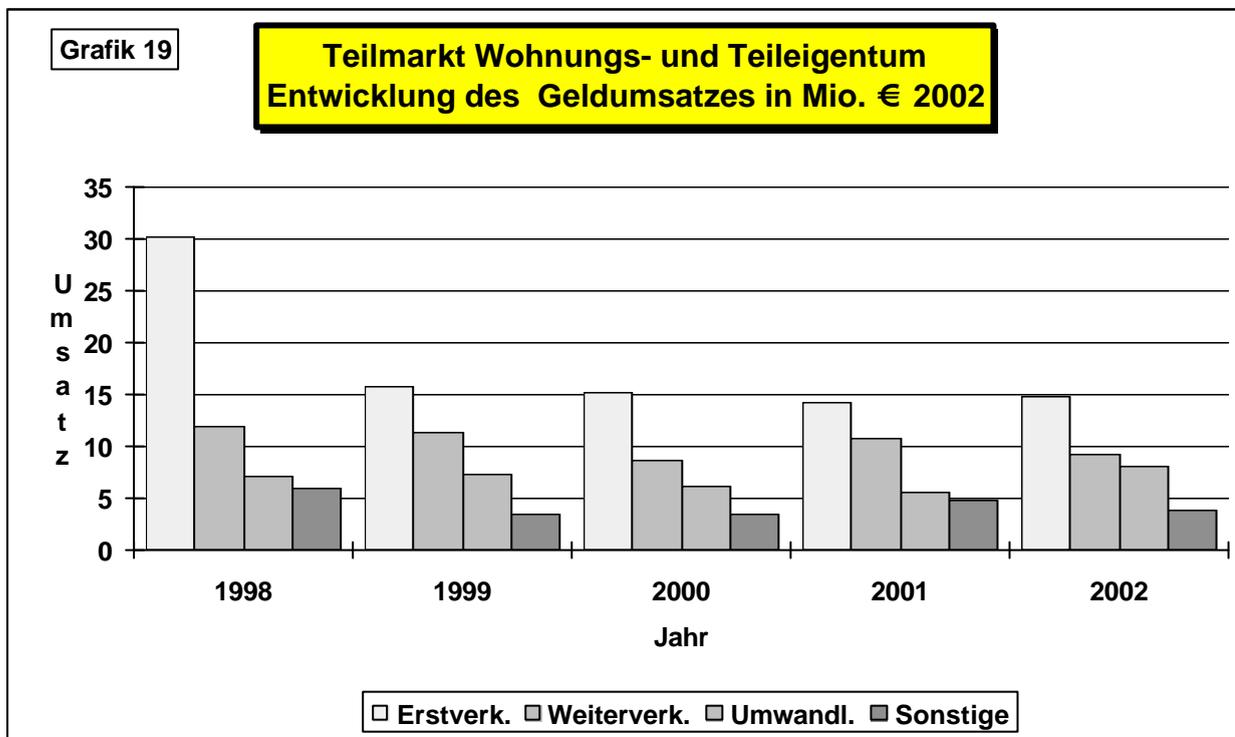
Anzahl der Kauffälle (WE)							
Art des Eigentums	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	209	107	102	96	99	34,38	+3,13
Weiterverkäufe	93	90	66	94	73	25,35	-22,34
Umwandlungen	75	74	61	62	83	28,82	+33,87
Sonstige davon:	38	28	22	43	33	11,46	-23,26
Erbbaurechte	26	15	8	34	21	7,29	-38,24
Zwangsversteig.	3	2	0	9	7	2,43	-22,22
Teileigentum	9	11	14	0	5	1,74	
<b>Insgesamt</b>	<b>415</b>	<b>299</b>	<b>251</b>	<b>295</b>	<b>288</b>	<b>100,00</b>	<b>-2,37</b>

Geldumsatz in Mio. €							
Art des Eigentums	1998	1999	2000	2001	2002	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	30,15	15,71	15,20	14,23	14,91	41,26	+4,78
Weiterverkäufe	11,95	11,28	8,64	10,86	9,17	25,37	-15,56
Umwandlungen	7,23	7,43	6,24	5,70	8,15	22,55	+42,98
Sonstige davon:	6,05	3,59	3,56	4,91	3,91	10,82	-20,37
Erbbaurechte	2,83	1,67	0,74	4,41	2,66	7,36	-39,68
Zwangsversteig.	0,19	0,17	0	0,50	0,50	1,38	+0
Teileigentum	3,03	1,75	2,82	0	0,75	2,08	
<b>Insgesamt</b>	<b>55,38</b>	<b>38,01</b>	<b>33,64</b>	<b>35,70</b>	<b>36,14</b>	<b>100,00</b>	<b>+1,23</b>

In der Grafik 18 wird die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** dargestellt.



In der Grafik 19 wird die Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** dargestellt.



## 7.1 Wohnungseigentum

Im Berichtszeitraum sind insgesamt

**248 Urkunden mit 255 Kauffällen**

(2001: 233 Urkunden mit 252 Kauffällen)

über Wohnungseigentum übersandt worden. Das sind rd. 1,2 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

**32,23 Millionen €**

(2001: 30,79 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,7 % 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 21 Wohnungen (2001: 34 Wohnungen) in der Rechtsform des Wohnungserbbaurechts veräußert; so dass über die Entwicklung in diesem Teilmarkt keine Aussage gemacht werden kann.

Wie aus der Tabelle 12 und den Grafiken 18 und 19 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den **Erstverkäufen**. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 2,1 % auf 98 Kauffälle und der Geldumsatz ist gegenüber 2001 um ca. 4,8 % auf 14,91 Mio. € gestiegen.

Bei den **Weiterverkäufen** wurde im Jahr 2002 mit 73 Kauffällen ein Geldumsatz von 25,37 Mio. € erreicht. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 22,3 % und der Geldumsatz um ca. 15,6 % gefallen.

Die Anzahl der Kauffälle für **Umwandlungen** ist um ca. 33,9 % von 62 Kauffälle im Jahr 2001 auf 83 Kauffälle und der Geldumsatz um ca. 43,0 % von 5,70 Mio. € im Vorjahr auf 8,15 Mio. € in 2002 gestiegen.

Der durchschnittliche Objektprice (rechnerisch) beträgt für eine Eigentumswohnung (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen) 32,23 Mio. € : 255 = 126.390,-- € (Vorjahr 122.180,-- €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,4 % gestiegen.

**Durchschnittliche Objektprice für Eigentumswohnungen:**

- <b><u>Erstverkäufe</u></b>	ca. 150.605,-- € (Vorjahr 148.275,-- €)
- <b><u>Weiterverkäufe</u></b>	ca. 125.615,-- € (Vorjahr 115.550,-- €)
- <b><u>Umwandlungen</u></b>	ca. 101.875,-- € (Vorjahr 91.950,-- €)

### 7.1.1 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

Die Durchschnittswerte 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 168 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 13 und 14). Es handelt sich hier um extremwertkorrigierte Durchschnittswerte.

Die Kaufpreise für **neuerstellte Eigentumswohnungen** (Erstverkäufe > 3 WE) liegen bei einem Mittelwert von 1.832,-- €/m<sup>2</sup> Wfl. und sind im Kaufpreis um 1,22 % gestiegen.

**Umwandlungen** liegen bei einem Mittelwert von 1.306,-- €/m<sup>2</sup> Wfl. Sie sind im Kaufpreis um 1,95 % gestiegen.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.472,-- €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist um 5,67 % gestiegen.

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 13: Teilmarkt **Erstverkäufe** (extremwertkorrigierte Durchschnittswerte) - ohne Berücksichtigung von Alter, Ausstattung, Lage und Größe -

<b>Erstverkäufe (neuerrichtete ETW)</b>							
		1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl (WE)	2/3 WE	22	22	14	7	13	13
	> 3 WE	185	187	93	95	83	56
	Gesamt	207	209	107	102	96	69
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	2/3 WE	92,5	92,2	83,9	99,1	94,8	91,5
	> 3 WE	76,6	80,6	77,2	82,0	78,6	82,0
	Gesamt	78,0	82,2	78,1	83,2	80,8	83,8
Ø Kaufpreis * (€)	2/3 WE	157.936	161.181	148.330	155.382	159.149	168.012
	> 3 WE	139.162	137.864	140.055	144.938	141.797	147.187
	Gesamt	141.076	140.318	141.138	145.655	144.146	151.111
Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	2/3 WE	1.645	1.724	1.831	1.586	1.740	1.797
	> 3 WE	1.754	1.714	1.818	1.777	1.810	1.832
	Gesamt	1.733	1.715	1.840	1.763	1.801	1.825

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Tabelle 14: Teilmarkt **Weiterverkäufe und Umwandlungen** (extremwertkorrigierte Durchschnittswerte) - ohne Berücksichtigung von Alter, Ausstattung, Lage und Größe -

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>							
		1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl (WE)	Wweit	65	79	90	68	70	38
	Wumw	89	66	71	61	48	61
	Gesamt	154	145	161	129	118	99
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wweit	81,1	81,9	82,0	82,6	72,9	81,8
	Wumw	73,8	71,4	77,9	81,3	70,4	76,4
	Gesamt	77,9	77,1	80,2	82,0	71,9	78,5
Ø Alter (Jahre)	Wweit	12,1	11,5	11,4	13,0	14,4	15,3
	Wumw	31,5	30,3	34,6	31,3	34,1	24,1
	Gesamt	23,0	20,0	21,6	21,6	22,4	20,7
Ø Kaufpreis * (€)	Wweit	118.745	122.224	121.675	126.968	103.409	119.289
	Wumw	87.567	87.724	100.023	102.264	90.307	99.768
	Gesamt	105.038	106.521	112.126	115.286	98.060	107.261
Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	Wweit	1.467	1.489	1.483	1.523	1.393	1.472
	Wumw	1.183	1.249	1.268	1.235	1.281	1.306
	Gesamt	1.326	1.373	1.388	1.387	1.348	1.370

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

## 7.1.2 Preisentwicklung

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 4 – 16 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup> in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbindung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m<sup>2</sup> Wohnfläche außer Betracht geblieben.

### 7.1.2.1 Erstverkäufe

Die nachfolgende Tabelle 15 gibt die Preisentwicklung für Erstverkäufe seit 1996 wieder.

Tabelle 15: Preisentwicklung für **Erstverkäufe** (neuerrichtete Eigentumswohnungen)

<b>Erstverkäufe (neuerrichtete ETW)</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>Wfl.)</b>
1996	157	77,3	1.793
1997	126	75,4	1.754
1998	152	79,3	1.714
1999	75	77,4	1.818
2000	95	82,0	1.777
2001	67	80,0	1.810
2002	56	77,5	1.832
<b>Veränd. Vorjahr (%)</b>		<b>-3,13</b>	<b>+1,22</b>

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Die durchschnittliche Kaufpreis betrug bei einer **neu errichteten Eigentumswohnung** (ohne Garage und Einstellplatz) im Mittel 1.832,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2001 um 1,22 % gestiegen.

### 7.1.2.2 Weiterverkäufe und Umwandlungen

Die nachfolgende Tabelle 16 gibt die Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen seit 1996 wieder.

Tabelle 16: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse bis 1959 und Altersklasse 1960 bis 1969)

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse bis 1959</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis (€m<sup>2</sup>Wfl.)</b>
1996	10	63,4	1.044
1997	4	70,8	1.060
1998	7	78,4	1.105
1999	3	68,4	1.165
2000	5	73,7	1.142
2001	5	68,8	1.105
2002	2	68,3	1.093
Veränd. Vorjahr (%)		-0,72	-1,09
<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse 1960 bis 1969</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis (€m<sup>2</sup>Wfl.)</b>
1996	10	71,7	1.306
1997	8	73,5	1.362
1998	7	71,4	1.380
1999	12	75,0	1.228
2000	3	72,2	1.177
2001	6	71,9	1.168
2002	5	66,1	1.186
Veränd. Vorjahr (%)		-8,07	+1,54

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse bis 1959 bei 1.093,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um ca. 1,1 % gegenüber dem Vorjahr gefallen. In der Altersklasse von 1960 bis 1969 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.186,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,5 % gestiegen.

Tabelle 17: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1970 bis 1979 und Altersklasse 1980 bis 1989)

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse 1970 bis 1979</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>Wfl.)</b>
1996	44	75,5	1.175
1997	28	82,2	1.187
1998	33	75,5	1.215
1999	28	80,7	1.211
2000	22	81,7	1.207
2001	22	81,2	1.195
2002	32	81,6	1.230
Veränd. Vorjahr (%)		+0,49	+2,93
<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse 1980 bis 1989</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>Wfl.)</b>
1996	39	83,6	1.362
1997	16	81,2	1.415
1998	13	77,1	1.446
1999	19	81,4	1.334
2000	8	75,9	1.369
2001	12	79,9	1.361
2002	9	69,7	1.331
Veränd. Vorjahr (%)		-12,77	-2,20

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.230.-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um ca. 2,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In der Altersklasse von 1980 bis 1989 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.331.-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,2 % gefallen.

Tabelle 18: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse ab 1990)

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse ab 1990</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Æ Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Æ Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>Wfl.)</b>
1996	13	77,1	1.593
1997	15	80,0	1.611
1998	23	81,5	1.642
1999	24	85,2	1.664
2000	23	80,1	1.674
2001	16	78,1	1.663
2002	20	83,7	1.646
<b>Veränd. Vorjahr (%)</b>		<b>+7,17</b>	<b>-1,02</b>

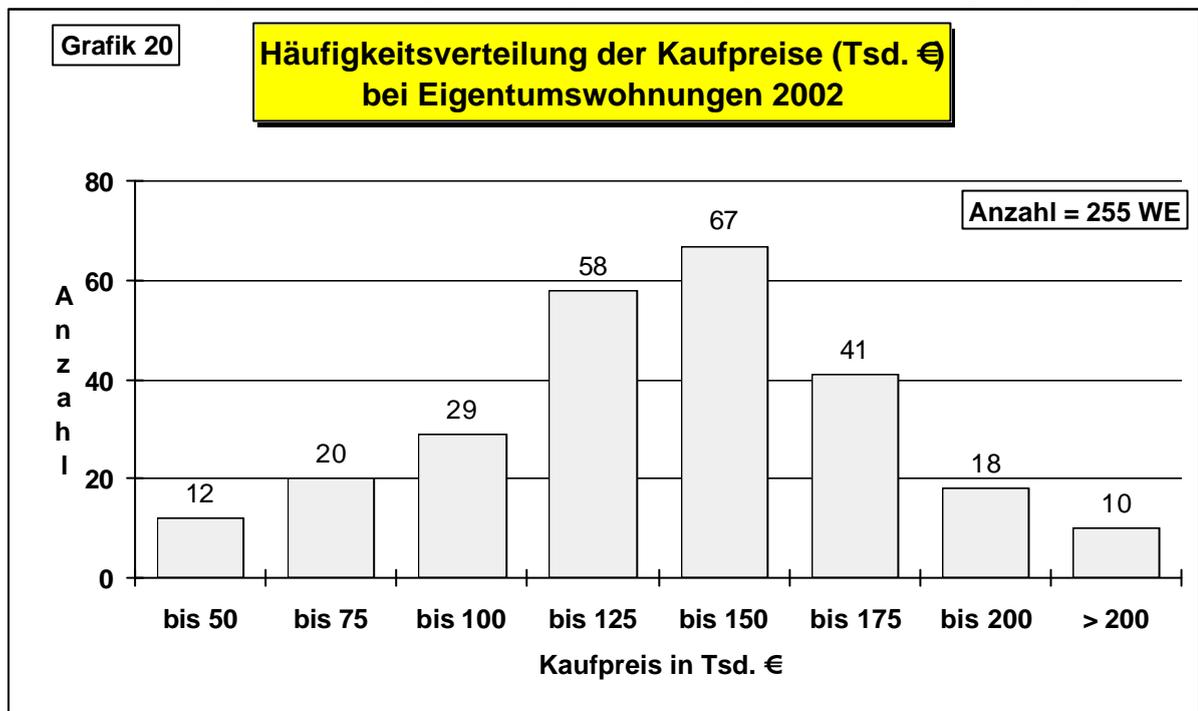
\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse ab 1990 bei 1.646.-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um ca. 1,0 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

### 7.1.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Grafiken sind die Kauffälle des Jahres 2002 differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen dargestellt.

Grafik 20: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen (insgesamt)



### 7.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen zum Inhalt. Verkäufe von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen wurden im Abschnitt 6. (Bebaute Grundstücke) behandelt.

Im Berichtsjahr wurden 5 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 0,75 Mio. € registriert, so dass über die Entwicklung in diesem Teilmarkt keine Aussage gemacht werden kann.

---

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 30. April jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt und anschließend bis zum 30. Juni jeden Jahres für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen. Außerhalb der Offenlage hat jedermann das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden kann. Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

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.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

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 31.12.2002 für das Stadtgebiet von Dinslaken insgesamt 34 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.

Darüber hinaus kann die Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1 : 15.000 zu einem **Preis von 35,- Euro** erworben werden.

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 baulichen 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 beigefügt.

**Wichtig:** Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstücks-kategorie (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**

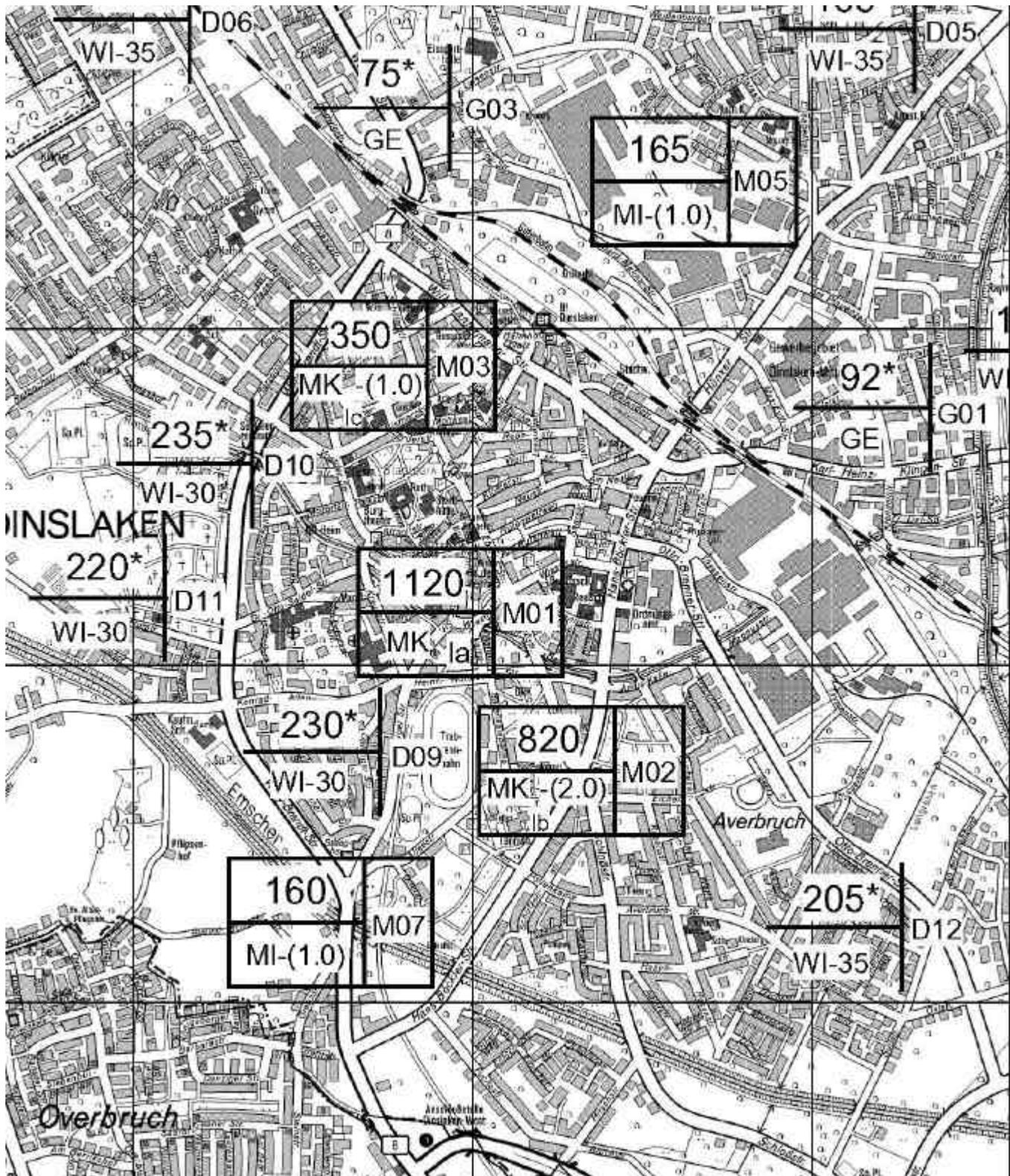
- zwischen Katharinenstraße und Marienstraße

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 21: Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließen die Gutachterausschüsse als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NW). Diese werden von den Bezirksregierungen 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 18: Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte

Jahrgang	Lage	A	B	C
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>		
Stand 31.12.2002	gut	230 €/m <sup>2</sup>	(220 €/m <sup>2</sup> )	92 €/m <sup>2</sup>
	mittel	195 €/m <sup>2</sup>		65 €/m <sup>2</sup>
	mäßig	160 €/m <sup>2</sup>		

**A= Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen**

**B= Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau**

**C= gewerbliche Bauflächen**

## 8.4 Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen von einigen örtlichen Gutachterausschüssen deren Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

zur Verfügung.

**Der weitere Inhalt des Grundstücksmarktberichtes – hierbei handelt es sich um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 12 GAVO NW – wird im Internet nicht mehr frei zugänglich veröffentlicht. Sollten Sie Interesse an diesen Informationen, haben können Sie den Grundstücksmarktbericht zu einem Preis von 20,-- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken (Telefon 02064/66-443) erwerben.**

**Sie erhalten dann zusätzlich folgende Informationen:**

- **Bodenpreisindexreihen für baureife, erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke des individuellen Wohnungsbau**
- **Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**
- **Indexreihen für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung**
- **Durchschnittliche Kaufpreise und Indexreihen für Wohnungseigentum**
- **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen**
- **Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl**
- **Liegenschaftszinssätze**
- **Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser**

**Es folgt die Übersicht der Mitglieder des Gutachterausschusses.**

---

## 11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.12.2002)

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
	öbuv Sachverständiger 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