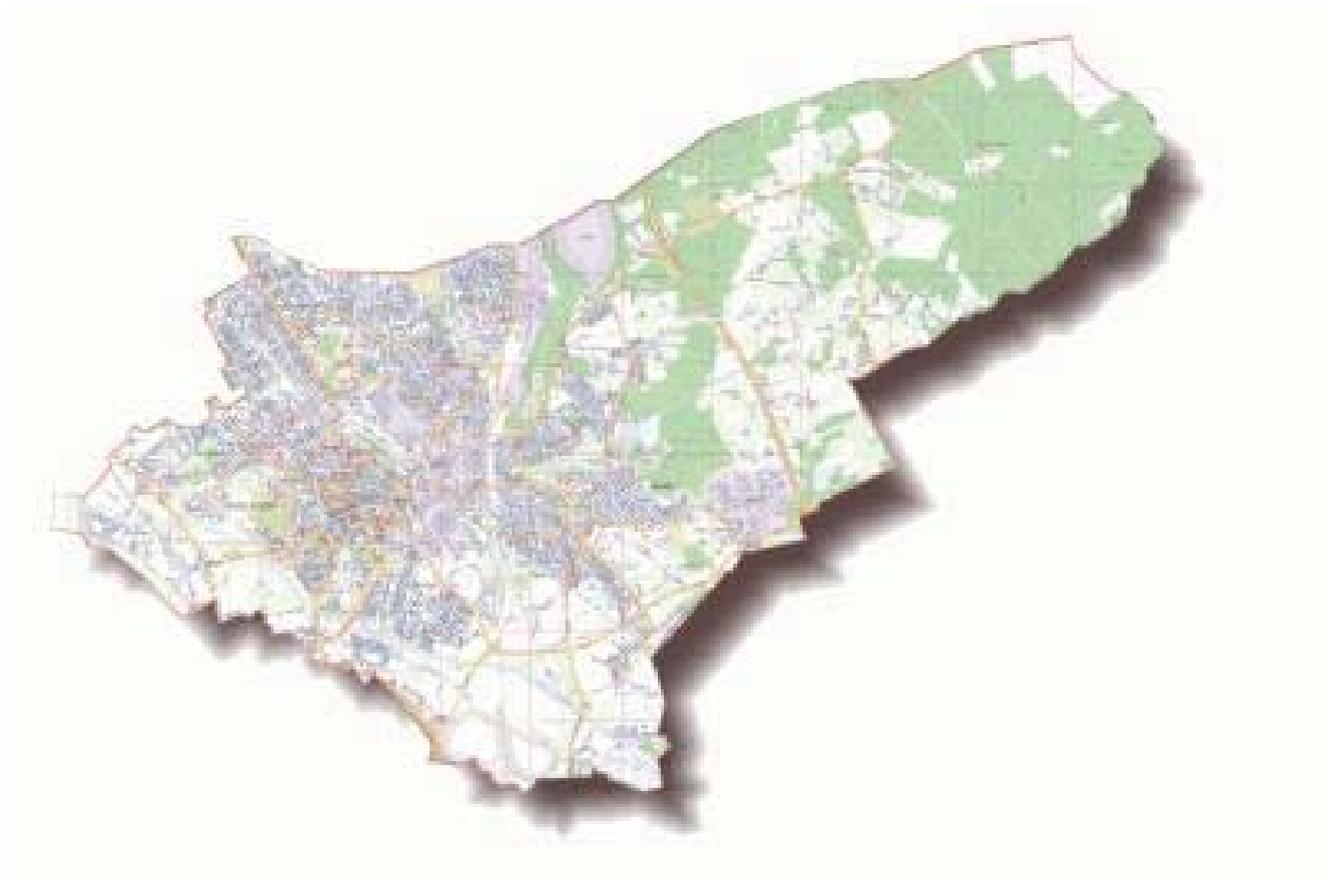




Der
**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**
in der Stadt Dinslaken



Grundstücksmarktbericht 2004

Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004

Umsätze • Preisentwicklung • Analysen

Allgemeiner Bericht ohne die erforderlichen Daten der Wertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Grundstücksmarktbericht 2004

Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004

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>
	Technisches Rathaus	
	Hünxer Straße 81	Postfach 10 05 40
	46537 Dinslaken	46525 Dinslaken

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

E-Mail: gutachterausschuss@dinslaken.de

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

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 Februar 2005

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 2004	11
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	11
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	15
5. Unbebaute Grundstücke	18
5.1 Individueller Wohnungsbau	23
5.2 Geschosswohnungsbau	24
5.3 Gewerbliche Bauflächen	25
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
5.5 Erbbaurechtsbestellungen	27
6. Bebaute Grundstücke	28
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	32
6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	32
6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise	35
6.1.3 Preisentwicklung	36
6.1.3.1 Neubauten	36
6.1.3.2 Altbauten	38
6.1.3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	38
6.1.3.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	40
6.1.3.2.3 Reihenmittelhäuser	41
6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	42
6.3 Gewerbe-/Industrieobjekte	43
6.4 Sonstige bebaute Grundstücke	43
7. Wohnungs- und Teileigentum	44
7.1 Wohnungseigentum	46
7.1.1 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	48
7.1.2 Preisentwicklung	50

7.1.2.1 Erstverkäufe	50
7.1.2.2 Weiterverkäufe und Umwandlungen	51
7.1.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum	56
7.2 Teileigentum	56
8. Bodenrichtwerte	57
8.1 Gesetzlicher Auftrag	57
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	57
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	61
8.4 Präsentation im Internet	62
9. Erforderliche Daten	63
9.1 Indexreihen	63
9.1.1 Individueller Wohnungsbau	64
9.1.2 Landwirtschaftliche Flächen	71
9.1.3 Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung	72
9.1.4 Indexreihen Wohnungseigentum	73
9.2 Umrechnungskoeffizienten	76
9.2.1 Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	76
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächen-Zahl	77
9.3 Liegenschaftszinssätze	81
9.4 Sachwertmarktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	84
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	89
11. Sonstige Angaben	91
11.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung	91
11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2004)	93
11.3 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	94
Zusammenstellung der Tabellen und Grafiken	96

Hinweis: Das Kapitel 9 ist im allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.boris.nrw.de von registrierten Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden oder direkt als Druck bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken (Tel. 02064/66-443 oder 626) bezogen werden.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2004 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken 579 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 94,6 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von rd. 35,6 ha vorgelegt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2003 (675 Urkunden) um rd. 14,2 % gefallen. Der Geldumsatz fiel gegenüber 2003 (105,79 Mio. €) um rd. 10,6 %.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatzrückgänge sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 2003 fiel die Anzahl der Kauffälle von 71 auf 59. Das sind 9 Kauffälle (rd. 12,7 %) weniger als im Vorjahr.

Im Berichtszeitraum wurden 44 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (Individuelle Bauweise) registriert. Das sind 16 Kauffälle (rd. 26,7 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 6,0 % von 4,16 ha auf 3,91 ha ab. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um rd. 0,6 % von 6,45 Mio. € auf 6,49 Mio. € gestiegen.

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 2004 in guter Lage rd. 230,-- €/m², in mittlerer Lage rd. 195,-- €/m² und in mäßiger Lage rd. 160,-- €/m².

1.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Jahr 2003 um rd. 16,0 % auf 247 gefallen. Der Geldumsatz ist mit 57,93 Mio. € (2003 = 65,82 Mio. €) um rd. 12,0 % gefallen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 247 Kauffällen fielen 183 (rd. 74,1 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 34,70 Mio. € (rd. 59,9 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 183 Kauffällen fielen 29 (rd. 15,9 %) auf die Neubauten. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um rd. 54,7 % und der Geldumsatz (6,55 Mio. €) ist gegenüber 2003 um rd. 53,3 % gefallen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 32 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte und 22 weitere bebaute Grundstücke veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel rd. 1.908,- €/m²/Wohnfläche und bei neu errichteten **Reihenmittelhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel rd. 1.878,- €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2003 um rd. 3,6 % (Doppelhaushälften und Reihenendhäusern) gestiegen bzw. um rd. 1,8 % (Reihenmittelhäuser) gefallen.

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Altbauten) wurden in der Altersklasse 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Preis von rd. 1.798,- €/m²/Wohnfläche und in der Altersklasse ab 1975 ein Preis von rd. 2.009,- €/m²/Wohnfläche gezahlt. Hier sind die Preise gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,1 % gestiegen bzw. um rd. 2,5 % gefallen.

Bei den **Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** (Altbauten) war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.379,- €/m²/Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von rd. 5,8 % zu verzeichnen. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.565,- €/m²/Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 4,3 % gestiegen. In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 1.918,- €/m²/Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,0 % gefallen.

1.4 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2004 sind 178 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 20,61 Mio. € veräußert worden. Das sind rd. 25,2 % weniger Kauffälle als im letzten Jahr. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (28,25 Mio. €) um rd. 27,0 % gefallen.

33 Verträge entfallen auf Ersterwerbe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit rd. 1.921,- €/m²/Wohnfläche (Erstverkäufe > 3 WE) rd. 3,1 % über dem Vorjahreswert von 1.863,- €/m²/Wohnfläche.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.474,- €/m²/Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,8 % gefallen. **Umwandlungen** liegen bei einem Mittelwert von 1.340,- €/m²/Wohnfläche. Sie sind im Kaufpreis um rd. 1,8 % 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 1.113,- €/m²/Wfl. (-6,16 %), in der Altersklasse 1960 bis 1969 bei 1.306,- €/m²/Wfl. (-5,64 %), in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.246,- €/m²/Wfl. (+3,57 %), in der Altersklasse 1980 bis 1989 bei 1.293,- €/m²/Wfl. (-0,15 %) und in der Altersklasse ab 1990 bei 1.573,- €/m²/Wfl. (-2,60 %).

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 14. Februar 2005 beschlossen worden.

Diese Veröffentlichung mit 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 2004, 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). 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.NRW.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 NRW) 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 (SGV. NRW. S. 231).

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)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht zusammenfassen und veröffentlichen (Grundstücksmarktbericht)
- 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 sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Beschluss gebietstypischer Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form vorzunehmen

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
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken besteht zur Zeit aus 9 Mitgliedern (ohne Vertreter des Finanzamtes). Die Gutachter sind namentlich auf der Seite 93 (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 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 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 2004 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 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 2004 entsprechend § 195 BauGB (Baugesetzbuch)

579 Urkunden mit insgesamt 592 Kauffällen

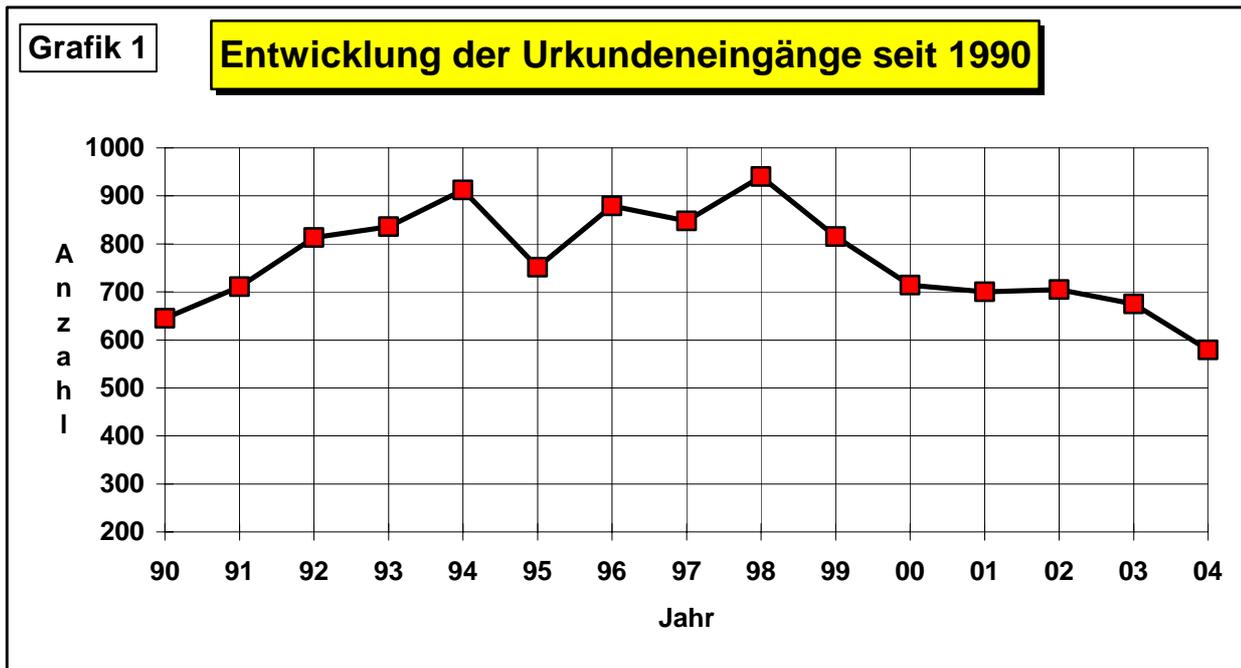
(2003: 675 Urkunden und 698 Kauffälle)

von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Die Zahl der Urkunden nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 14,2 % ab.

Im Vergleich zu 2003 ist die Zahl der Kauffälle um rd. 15,2 % gefallen.

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



Von den 579 eingegangenen Verträgen und sonstigen Urkunden stellte sich bei 40 (2003 = 36) 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** (71,68 % der Urkunden).

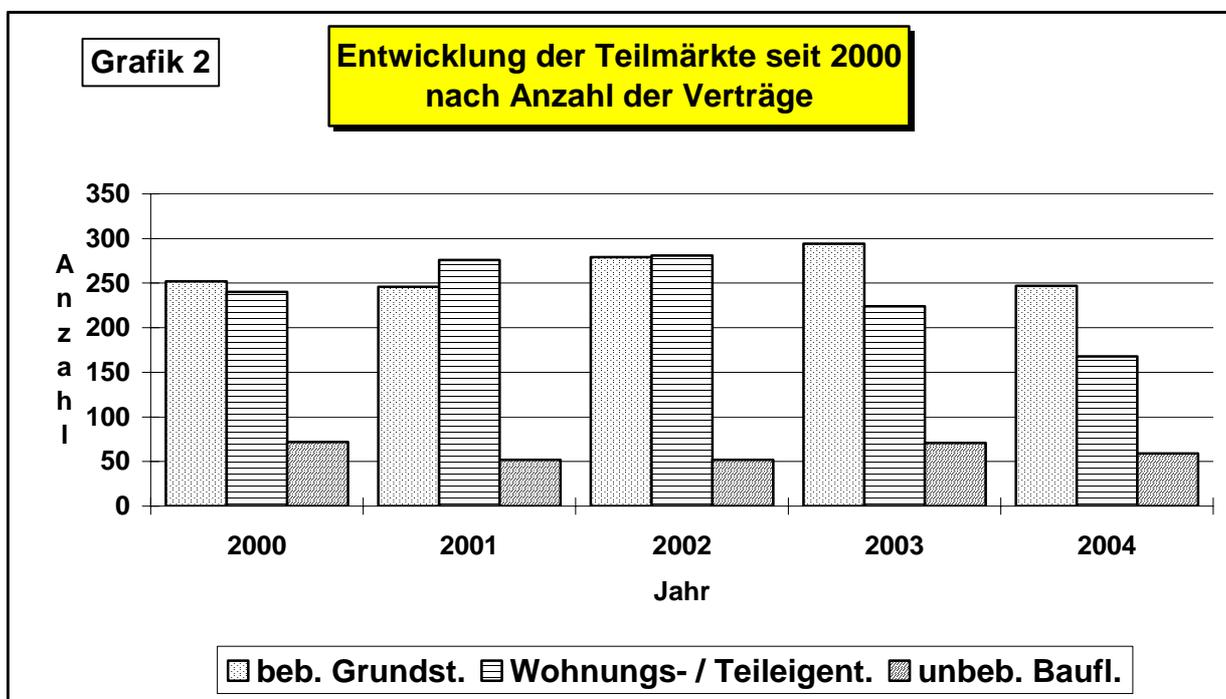
Veränderungen ergeben sich bei den **bebauten Grundstücken** (-15,99 %), für **Wohnungs- und Teileigentum** (-25,00 %) sowie bei den **unbebauten Grundstücken** (-16,90 %).

Die nachstehende Tabelle 1 vergleicht die Zahl der eingegangenen Kauffälle (Urkunden) des Jahres 2004 mit denen der vorangegangenen 4 Jahre.

Tabelle 1: Anzahl der Urkunden in den einzelnen Grundstücksgruppen

Anzahl der Urkunden							
Grundstücksgruppe	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	252	246	279	294	247	42,66	-16,55
Wohnungs-/Teileigent.	240	276	281	224	168	29,02	-25,00
unbeb. Grundstücke	72	52	52	71	59	10,19	-16,90
sonstige Flächen	42	39	36	50	65	11,22	+30,00
Ungeeignet/Umlegung	108	87	57	36	40	6,91	+11,11
Insgesamt	714	700	705	675	579	100,00	-14,22

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 2000 dargestellt.



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2004 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

35,64 ha Grundstücksfläche

(2003: 52,97 ha Grundstücksfläche)

umgesetzt.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 32,7 % gefallen.

Der Flächenumsatz hat sich im Berichtszeitraum unterschiedlich entwickelt. Den Schwerpunkt bilden die **bebauten Grundstücke** mit 21,76 ha (ca. 61,1 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,7 % gefallen und bei den **unbebauten Grundstücken** um ca. 47,6 % gestiegen.

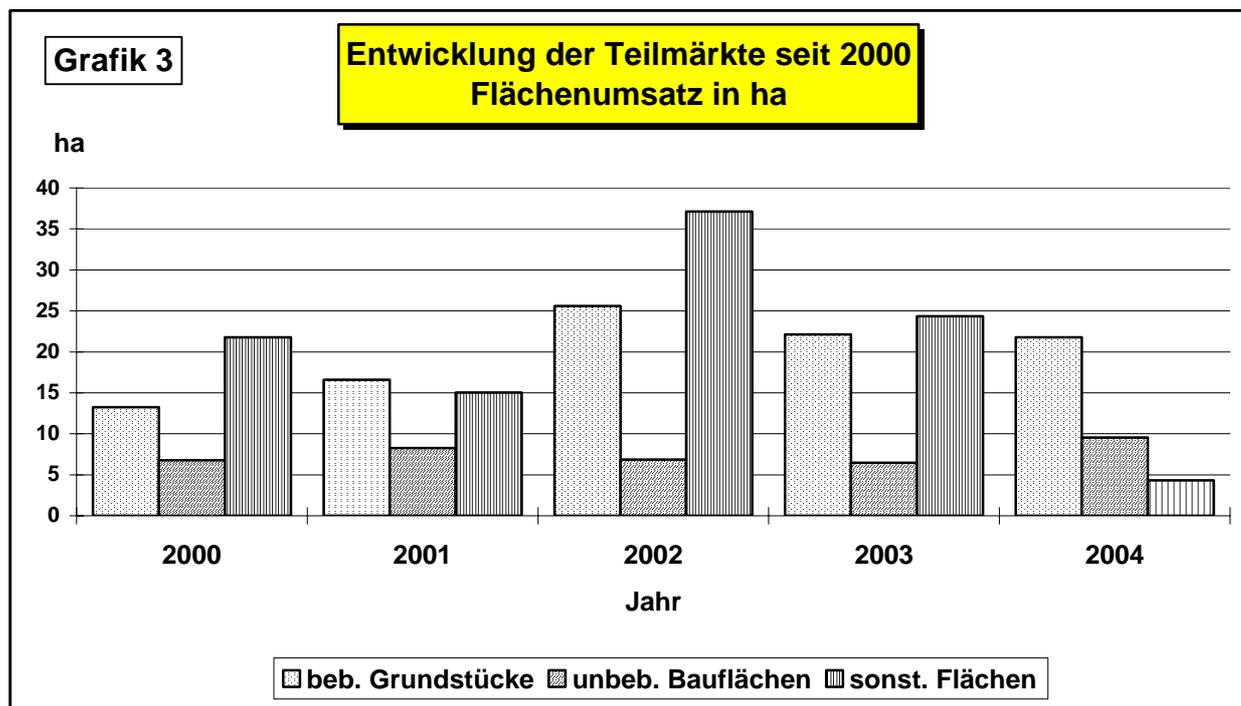
Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Flächenumsatz, unterteilt in die einzelnen Grundstücksgruppen der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie der sonstigen Flächen.

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	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	13,23	16,60	25,58	22,14	21,76	61,05	-1,72
unbeb. Grundstücke	6,76	8,24	6,86	6,47	9,55	26,80	+47,60
Sonstige Flächen	21,77	15,03	37,13	24,36	4,33	12,15	-82,22
Insgesamt	41,76	39,87	69,57	52,97	35,64	100,00	-32,72

In der Grafik 3 wird die Entwicklung des Flächenumsatzes für die einzelnen Teilmärkte seit 2000 dargestellt.



4.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2004 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Dinslaken

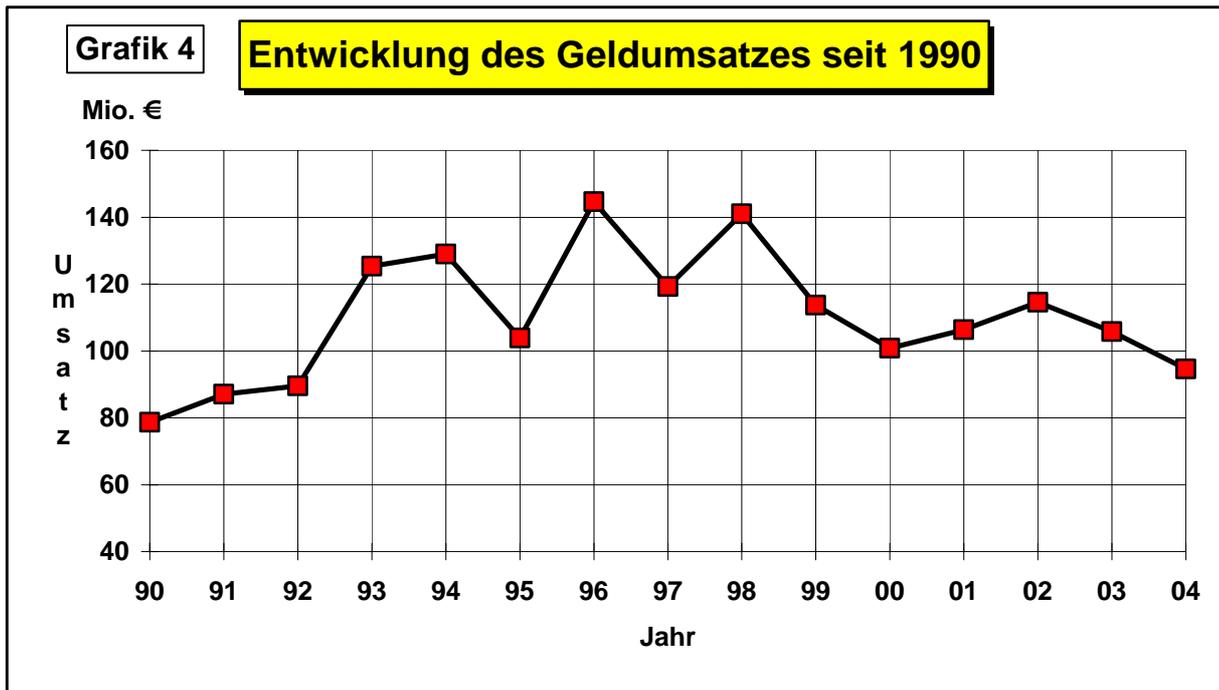
94,60 Millionen €

(2003: 105,79 Millionen €)

umgesetzt.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 10,6 % gefallen.

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 83,0 % am Geldumsatz haben.

Der größte Anteil fiel dabei auf die **bebauten Grundstücke**. Insgesamt wurden in dieser Grundstücksgruppe 57,93 Mio. € umgesetzt. Hier ist der Geldumsatz um ca. 12,0 % gefallen.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist gegenüber dem Vorjahr der Geldumsatz um ca. 27,0 % gefallen.

Bei den **unbebauten Grundstücken** steht bei einem Rückgang der Kauffälle (ca. 16,9 %), einem Anstieg beim Flächenumsatz (ca. 47,6 %), ein Anstieg von etwa 32,5 % im Geldumsatz gegenüber.

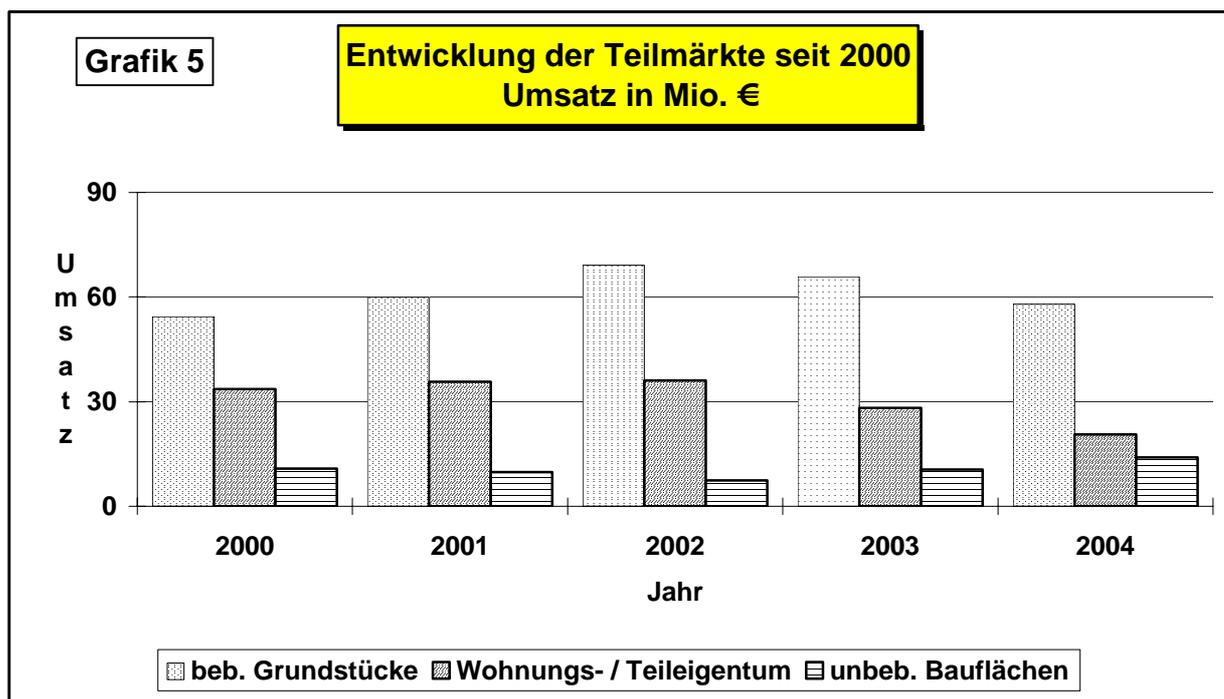
Die **sonstigen Flächen**, die in der Flächenbilanz mit ca. 12,2 % vertreten sind, haben beim Geldumsatz mit einem Anteil von nur etwa 2,2 % keine ausschlaggebende Bedeutung.

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Grundstücksgruppen wie folgt:

Tabelle 3: Geldumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen seit 2000

Geldumsatz in Mio. €							
Grundstücksgruppe	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	54,34	59,90	69,06	65,82	57,93	61,24	-11,99
Wohnungs-/Teileigent.	33,64	35,70	36,14	28,25	20,61	21,79	-27,04
Unbeb. Grundstücke	10,80	9,79	7,46	10,55	13,98	14,78	+32,51
Sonstige Flächen	2,06	0,95	1,94	1,17	2,08	2,19	+77,78
Insgesamt	100,84	106,34	114,60	105,79	94,60	100,00	-10,58

In der Grafik 5 wird der Geldumsatz für die einzelnen Teilmärkte seit 2000 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 2004 mit

62 Kauffällen in 59 Urkunden

(2003 = 80 Kauffälle und 71 Urkunden)

ein Geldumsatz von

13,98 Millionen €

(2003 = 10,55 Millionen €)

erreicht.

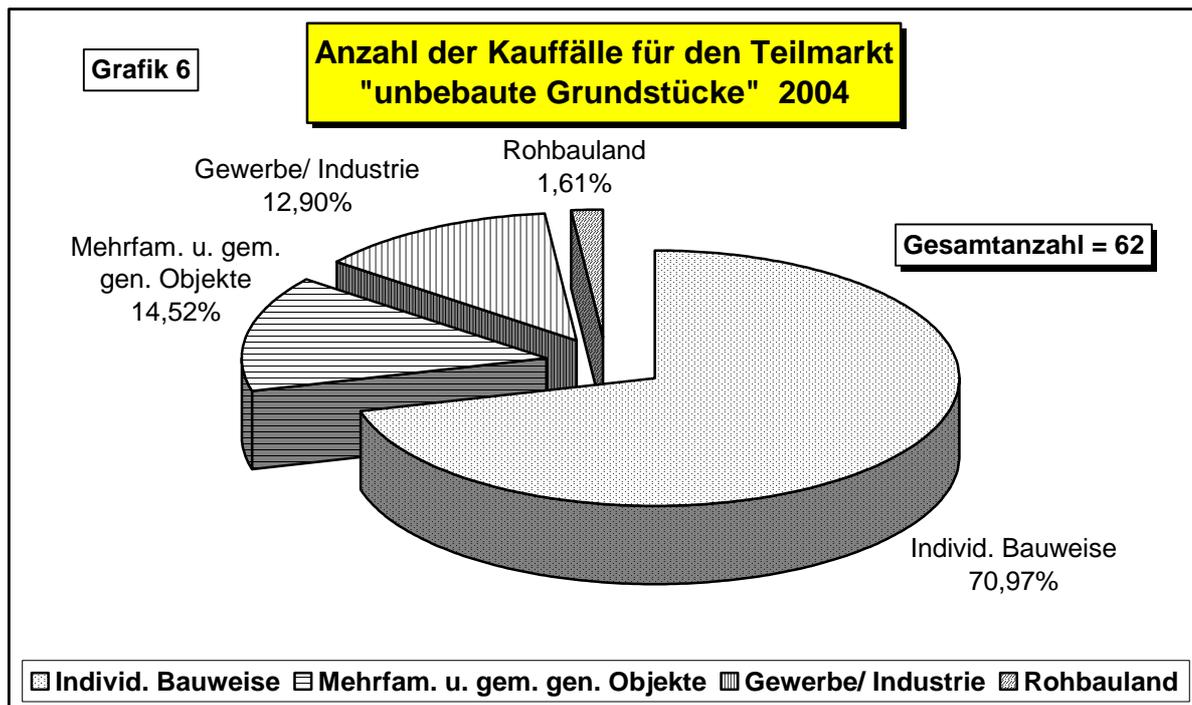
Das sind 9 Kauffälle (ca. 12,7 %) weniger als im Vorjahr.

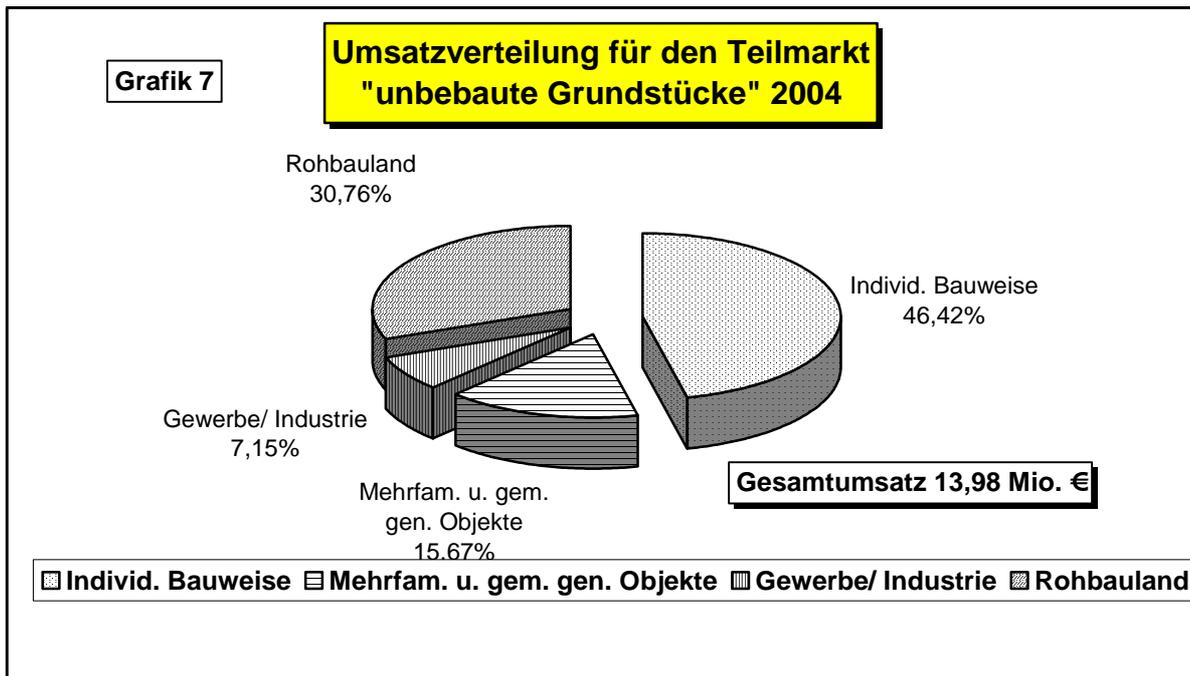
Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 47,6 % zu und der Geldumsatz um ca. 32,5 % zu.

Von den insgesamt 62 Kauffällen fielen 44 (ca. 71,0 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 6,49 Millionen € (ca. 46,4 % 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

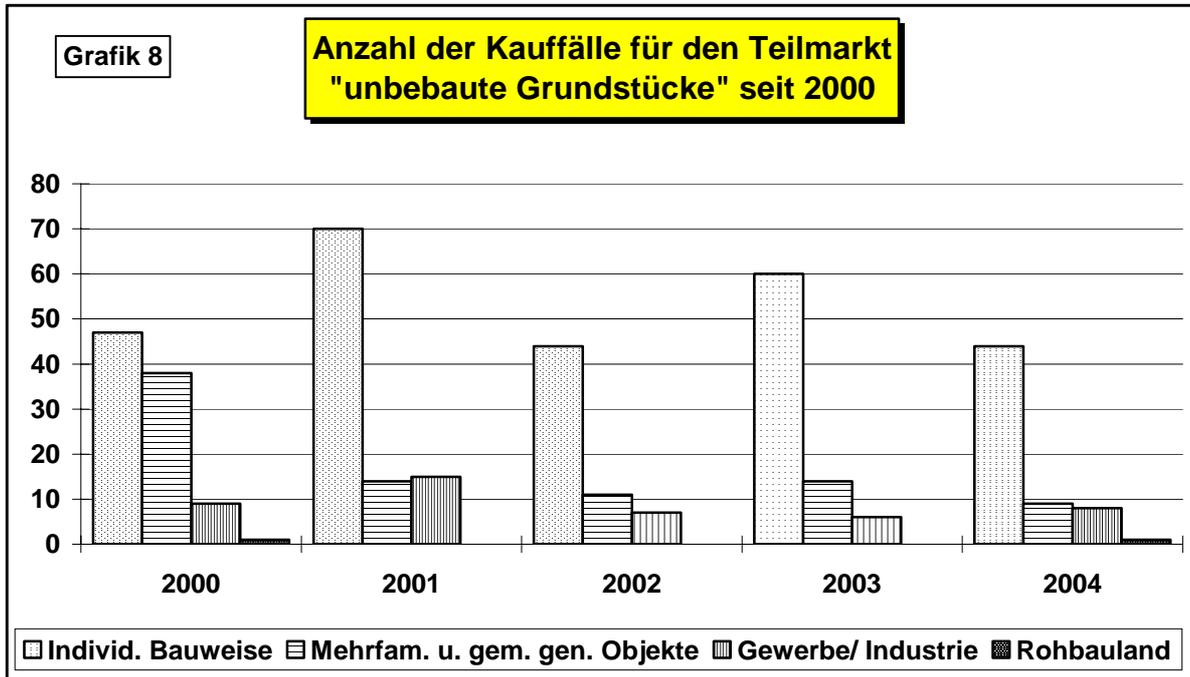
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

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

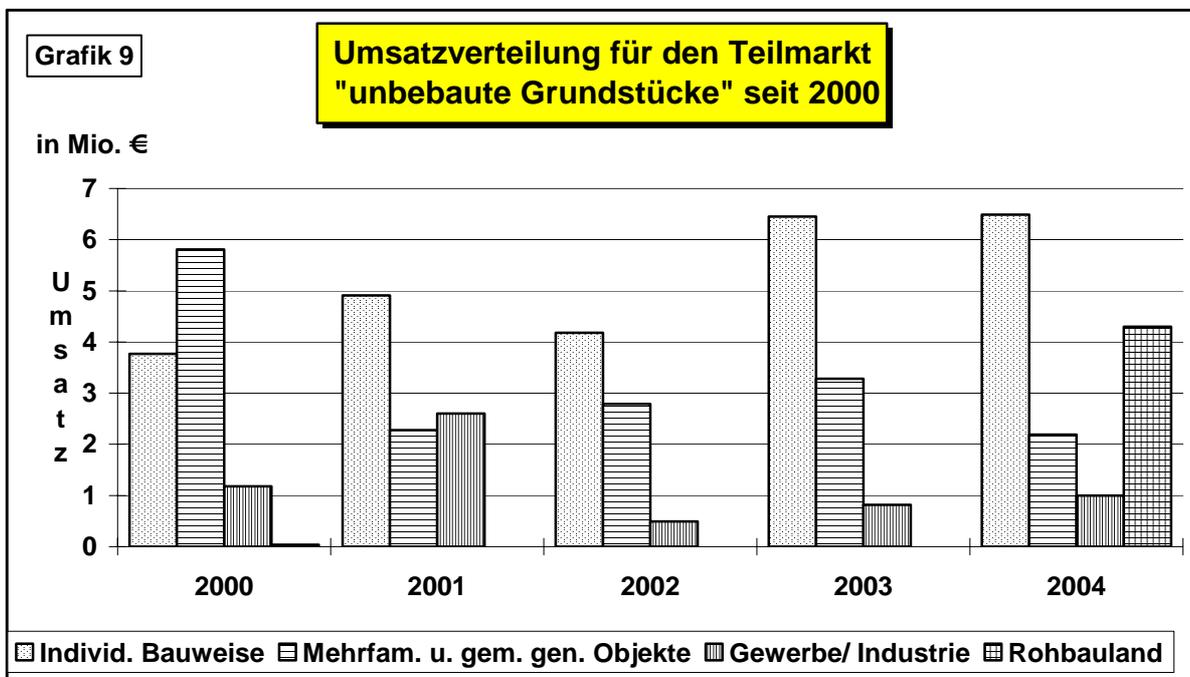
Anzahl der Kauffälle							
Grundstücksart	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	47	70	44	60	44	70,97	-26,67
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	38	14	11	14	9	14,52	-35,71
Gewerbe/Industrie	9	15	7	6	8	12,90	+33,33
Rohbauland	1	0	0	0	1	1,61	
Insgesamt	95	99	62	80	62	100,00	-22,50

Flächenumsatz in ha							
Grundstücksart	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	2,34	2,89	4,18	4,16	3,91	40,94	-6,01
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	2,32	0,73	1,43	1,45	1,28	13,40	-11,,72
Gewerbe/Industrie	2,07	4,62	1,25	0,86	1,46	15,29	+69,77
Rohbauland	0,03	0,00	0,00	0,00	2,90	30,37	
Insgesamt	6,76	8,24	6,86	6,47	9,55	100,00	+47,60
Geldumsatz in Mio. €							
Grundstücksart	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. Z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	3,77	4,91	4,18	6,45	6,49	46,42	+0,62
Geschoßwohnungsbau und gem. genutzte Objekte	5,81	2,28	2,79	3,28	2,19	15,67	-33,23
Gewerbe/Industrie	1,18	2,60	0,49	0,82	1,00	7,15	+21,95
Rohbauland	0,04	0,00	0,00	0,00	4,30	30,76	
Insgesamt	10,80	9,79	7,46	10,55	13,98	100,00	+32,51

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 16 Kauffälle (ca. 26,7 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um ca. 6,0 % von 4,16 ha auf 3,91 ha ab. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 0,6 % von 6,45 Mio. € auf 6,49 Mio. € gestiegen.

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 2004 ist festzustellen, dass gegenüber 2003 die Preise im wesentlichen konstant geblieben sind.

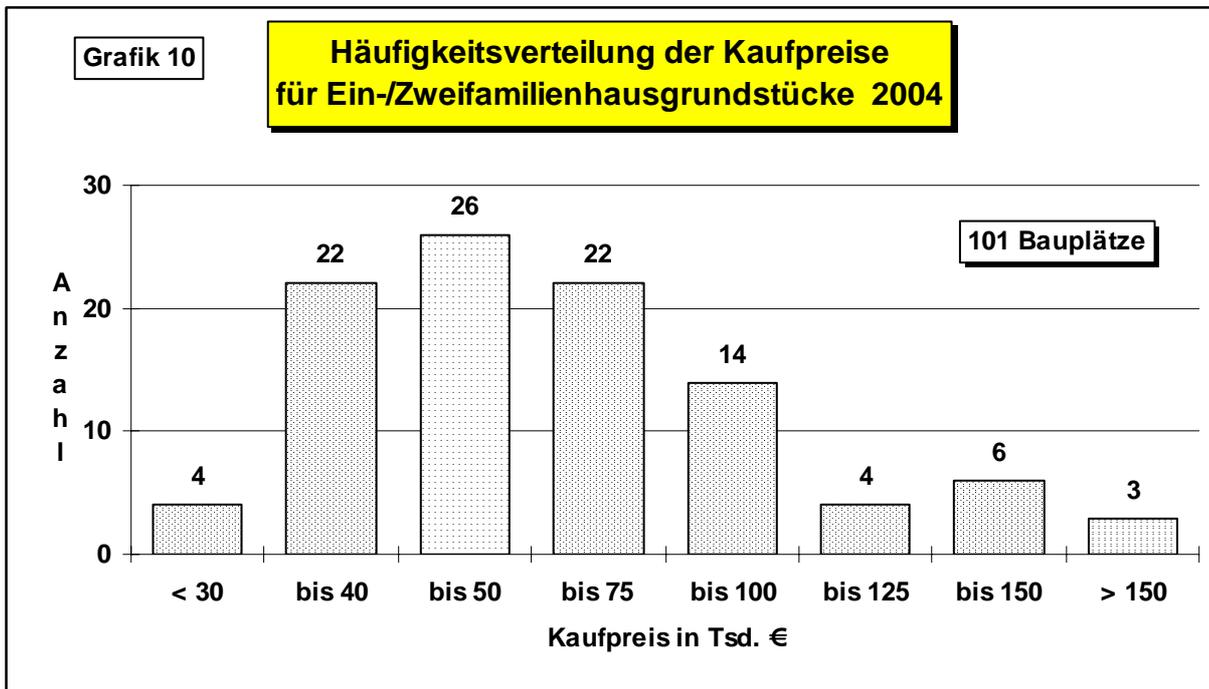
Die folgenden **erschließungsbeitragspflichtigen** Werte in €/m² können als typisch für den individuellen Wohnungsbau (Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau) angegeben werden:

gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
230 €/m²	195 €/m²	160 €/m²

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 9 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und für gemischt genutzte Grundstücke registriert. Das sind 5 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz ist um ca. 11,7 % (von 1,45 ha auf 1,28 ha) gefallen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 33,2 % von 3,28 Mio. € auf 2,19 Mio. € gefallen.

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 dem 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 Anstieg der Kauffälle (ca. 33,3 %) von 6 auf 8 und beim Flächenumsatz (ca. 69,8 %) von 0,86 ha auf 1,46 ha ein Anstieg beim Geldumsatz (ca. 21,6 %) von 0,82 Mio. € auf 1,00 Mio. € gegenüber (siehe auch Tabelle 4 auf der Seite 16).

Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Dinslaken-Süd ist wie im Vorjahr bei 65,-- €/m² konstant geblieben.

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 €/m² können als typisch für unbebaute Gewerbegrundstücke angegeben werden:

Gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
92,-- €/m ²	65,-- €/m ²	----
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 Bauerwartung bevorsteht.

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

Insgesamt konnten 3 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 ²
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
2003	4	22,62	0,73	4,67
2004	3	0,74	0,03	3,80

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 Bodenpreinsniveau 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 €/m². Im Jahr 2001 veränderte sich der Bodenrichtwert auf **2,60 €/m²**, im Jahr 2002 auf **3,00 €/m²** und im Jahr 2003 auf **3,30 €/m²**. Gegenüber dem Jahr 2003 hat sich der Bodenrichtwert nicht verändert und ist bei **3,30 €/m²** geblieben.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen, die in Ortsrandlagen liegen, lässt sich der Wert für derartige Flächen mit einer Preisspanne von **4,- €/m² bis 5,- €/m²**, im Mittel mit **4,50 €/m²** 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,- €/m² und 18,- €/m²** gehandelt.

5.5 Erbbaurechtsbestellungen

Mit insgesamt 13 Ausgaben von Erbbaurechten spielen die Erbbaurechtsbestellungen 2004 (2003 = 10) 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 % (Kirche), 4 % (Stadt Dinslaken) bzw. 4 bis 6 % (Privat) des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB und die Kanalanchlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) 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 2004 mit

247 Kauffällen in 247 Urkunden

(2003 = 294 Kauffälle und 294 Urkunden)

ein Geldumsatz von

57,93 Millionen €

(2003 = 65,82 Millionen €)

erreicht.

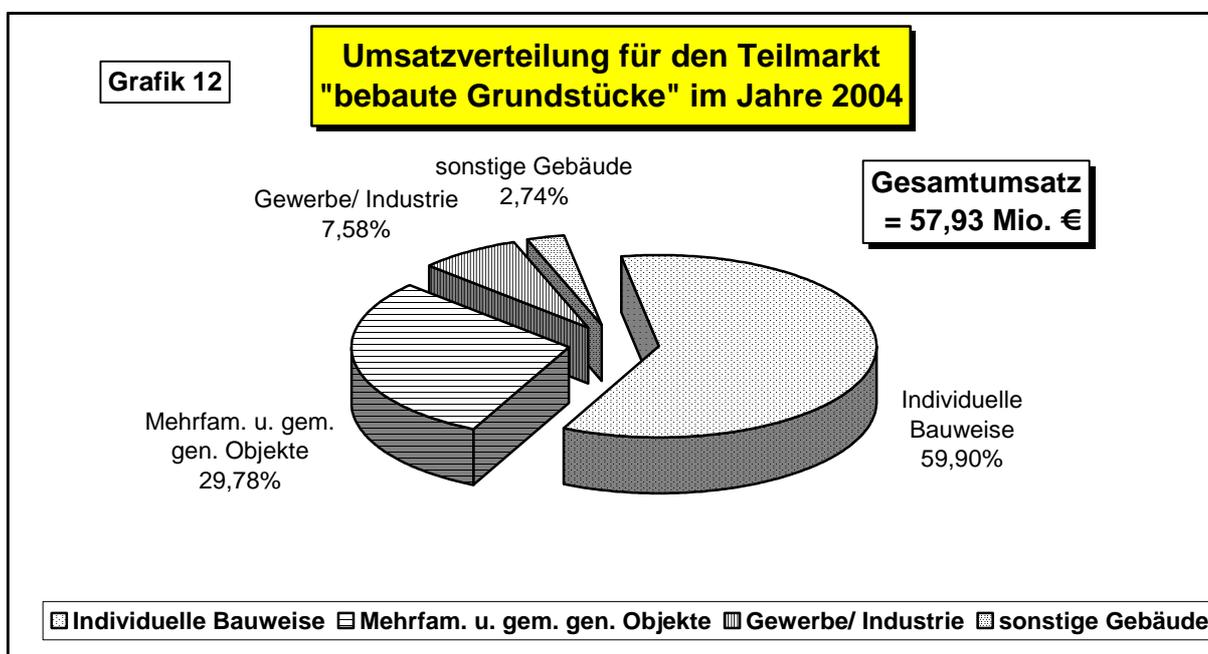
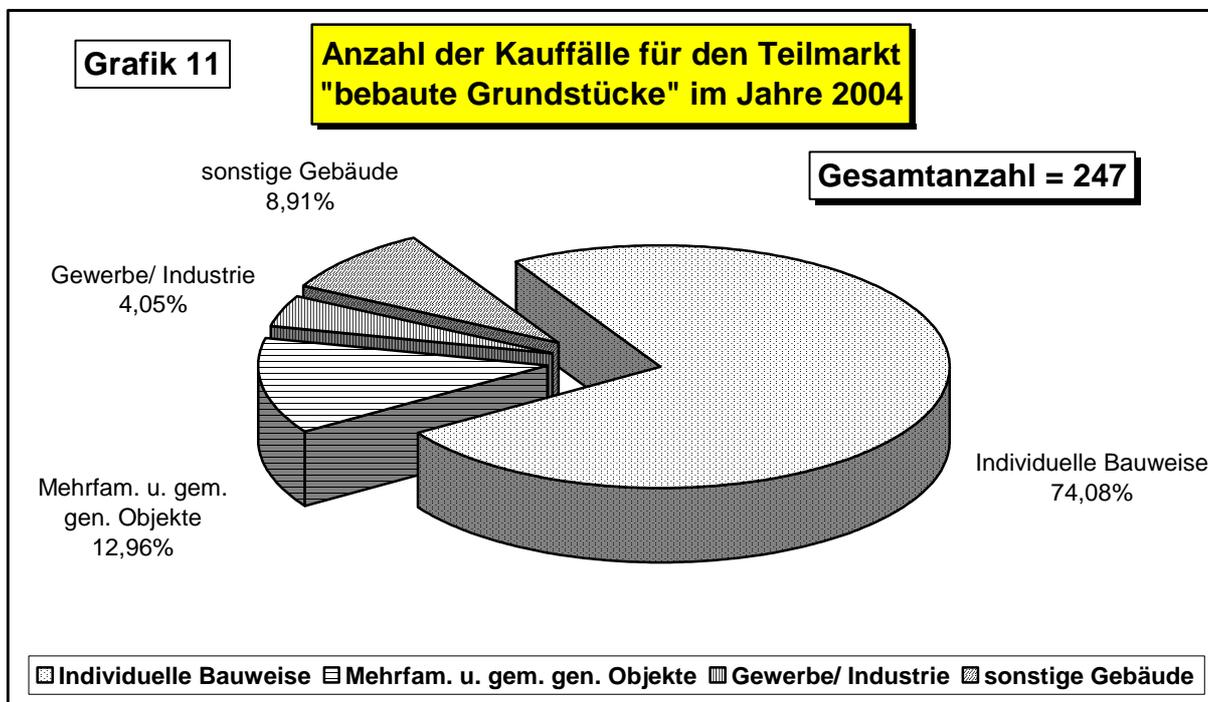
Das sind 47 Kauffälle (ca.16,0 %) weniger als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 1,7 % und der Geldumsatz um ca. 12,0 % ab.

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

Von den insgesamt 247 Kauffällen fielen 183 (ca. 74,1 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem Geldumsatz von 34,35 Millionen € (ca. 59,3% 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**.



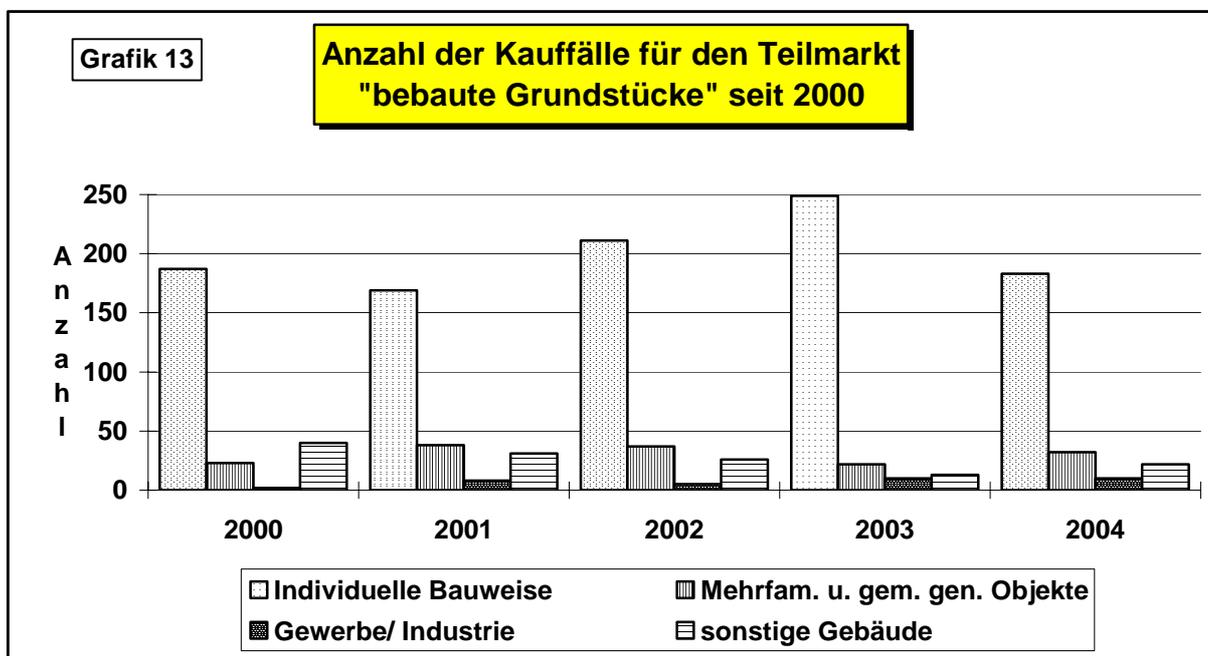
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

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

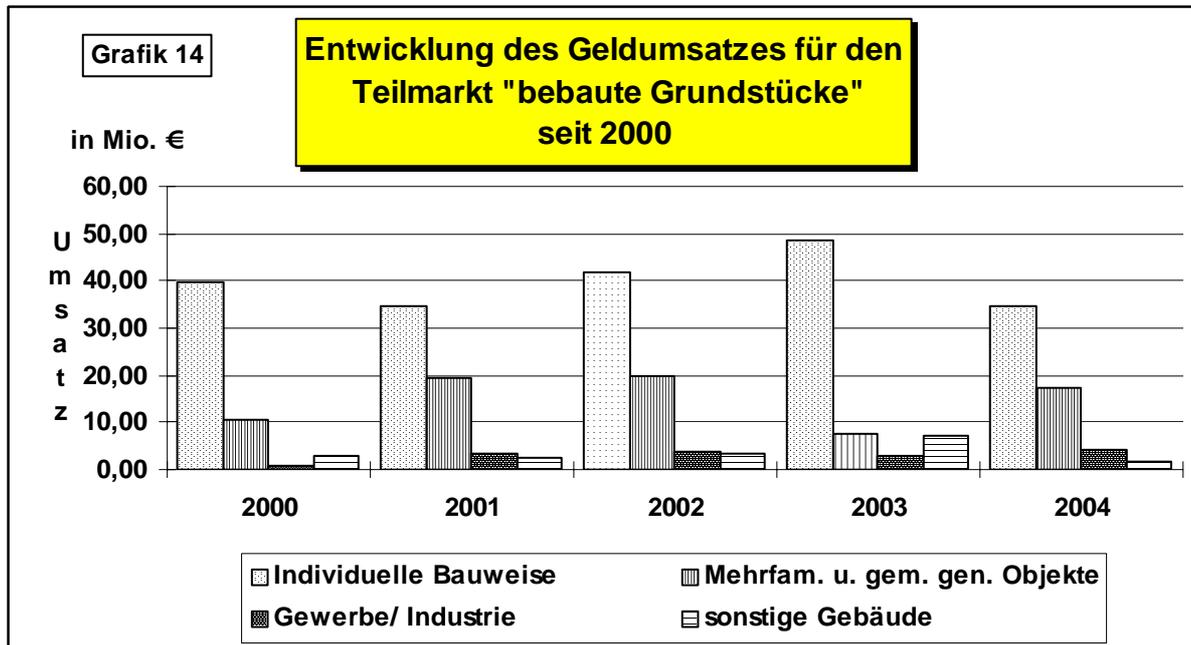
Anzahl der Kauffälle							
Objektart	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	187	169	211	249	183	74,09	-26,51
davon Altbauten	121	131	168	185	154	62,35	-16,76
davon Neubauten	66	38	43	64	29	11,74	-54,69
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	23	38	37	22	32	12,96	+45,45
Gewerbe/Industrie	2	8	5	10	10	4,05	0,00
sonstige Gebäude	40	31	26	13	22	8,91	+69,23
Insgesamt	252	246	279	294	247	100,00	-15,99
Flächenumsatz in ha							
Objektart	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	8,36	7,52	10,08	10,85	9,83	45,17	-9,40
davon Altbauten	5,89	6,40	8,74	8,87	9,04	41,54	+1,92
davon Neubauten	2,47	1,12	1,34	1,98	0,79	3,63	-60,10
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	1,54	2,94	3,64	1,21	3,11	14,29	+157,02
Gewerbe/Industrie	0,74	4,46	4,02	1,27	3,66	16,82	188,19
sonstige Gebäude	2,59	1,68	8,84	8,81	5,16	23,72	-41,43
Insgesamt	13,23	16,60	25,58	22,14	21,76	100,00	-1,72

Geldumsatz in Mio. €							
Objektart	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	39,67	34,56	41,89	48,45	34,70	59,90	-28,38
davon Altbauten	26,13	26,19	31,62	34,41	28,15	48,59	-18,19
davon Neubauten	13,54	8,37	10,27	14,04	6,55	11,31	-53,34
Mehrfamilienhäuser und gem. genutzte Objekte	10,58	19,39	20,05	7,44	17,25	29,78	+131,85
Gewerbe/Industrie	1,04	3,36	3,65	2,90	4,39	7,58	+51,38
sonstige Gebäude	3,05	2,59	3,47	7,03	1,59	2,74	-77,38
Insgesamt	54,34	59,90	69,06	65,82	57,93	100,00	-11,99

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 2004 mit

183 Kauffällen

(2003= 249 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

34,70 Millionen €

(2003 = 48,45 Millionen €)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2003) ist im Jahre 2004 der Geldumsatz um ca. 28,4 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um ca. 26,5 % gefallen.

Die Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Anzahl der Kauffälle und den Geldumsatz gegenüber 2003 und 2002.

Wie aus der Tabelle 7 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den **Altbauten** (ca. 84,2 % der Kauffälle und ca. 81,1 % des Geldumsatzes). Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 12,0 % und der Geldumsatz ist gegenüber 2003 um ca. 18,2 % gefallen.

Von den insgesamt 183 Kauffällen fielen 29 (ca. 15,8 %) auf die **Neubauten**. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 54,7 % und der Geldumsatz (6,44 Mio. €) ist gegenüber 2003 um ca. 53,4 % gestiegen.

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.

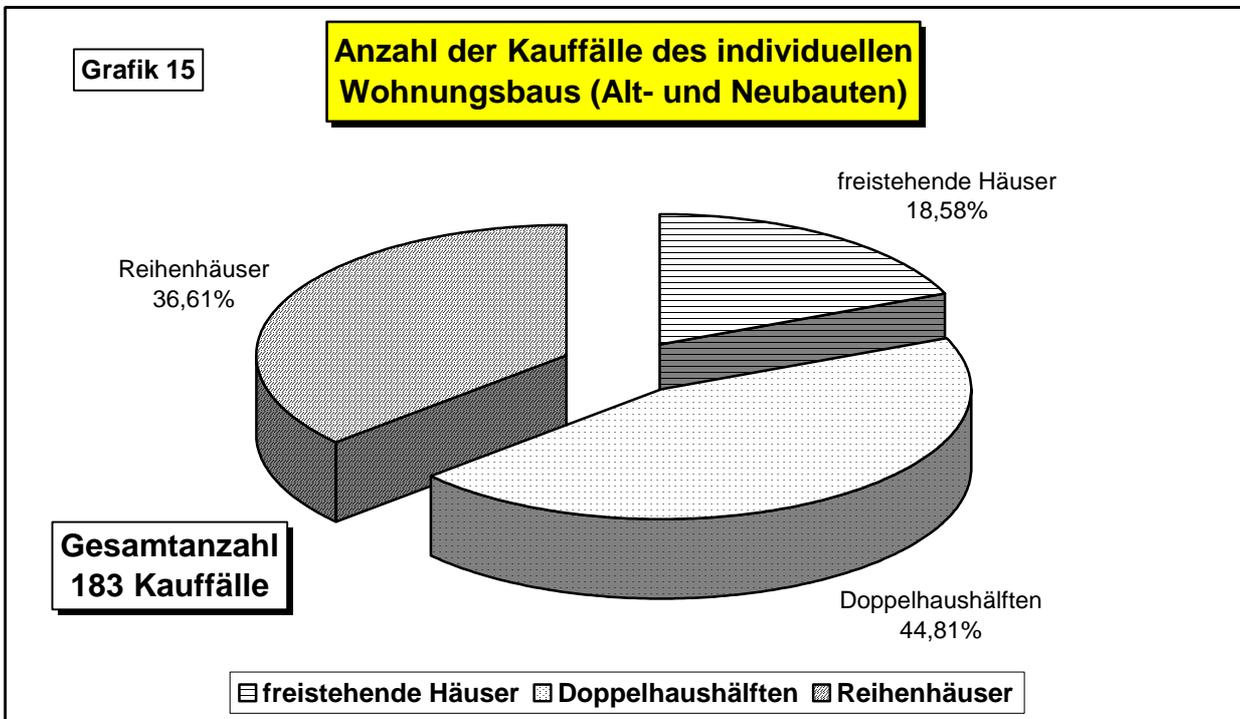
Tabelle 7: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)

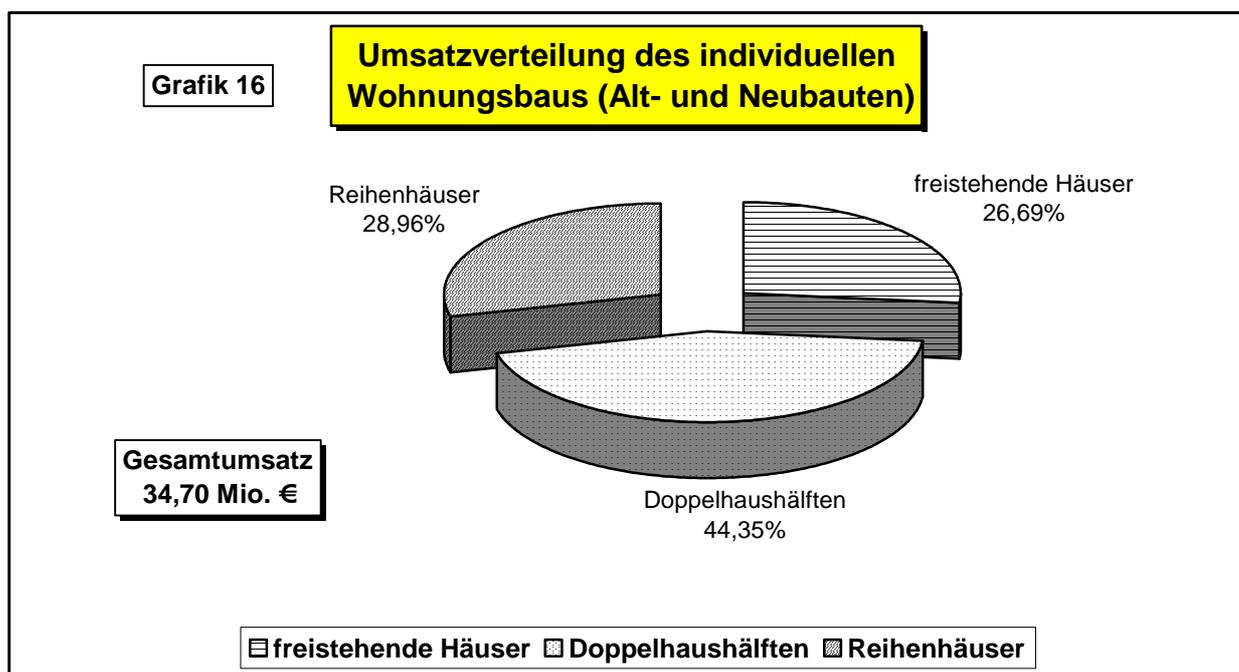
Anzahl der Kauffälle					
		2002	2003	2004	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	168	185	154	-12,00
	Neubauten	43	64	29	-54,69
	Insgesamt	211	249	183	-26,51
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	41	34	34	+0,00
	Neubauten	1	1	0	
	Insgesamt	42	35	34	-2,86
Doppelhaushälften	Altbauten	72	78	63	-19,23
	Neubauten	34	42	19	-54,76
	Insgesamt	106	120	82	-31,67
Reihenhäuser	Altbauten	55	73	57	-21,92
	Neubauten	8	21	10	-52,81
	Insgesamt	63	94	67	-28,72

Geldumsatz in Mio. €					
		2002	2003	2004	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	31,62	34,41	28,15	-18,19
	Neubauten	10,27	14,04	6,55	-53,35
	Insgesamt	41,89	48,45	34,70	-28,38
freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	10,93	8,54	9,26	-8,43
	Neubauten	0,34	0,49	0	
	Insgesamt	11,27	9,03	9,26	+2,54
Doppelhaushälften	Altbauten	13,47	14,84	10,92	-26,42
	Neubauten	8,22	9,51	4,47	-53,00
	Insgesamt	21,69	24,35	15,39	-36,80
Reihenhäuser	Altbauten	7,22	11,03	7,97	-27,74
	Neubauten	1,71	4,04	2,08	-48,51
	Insgesamt	8,93	15,07	10,05	-33,31

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.

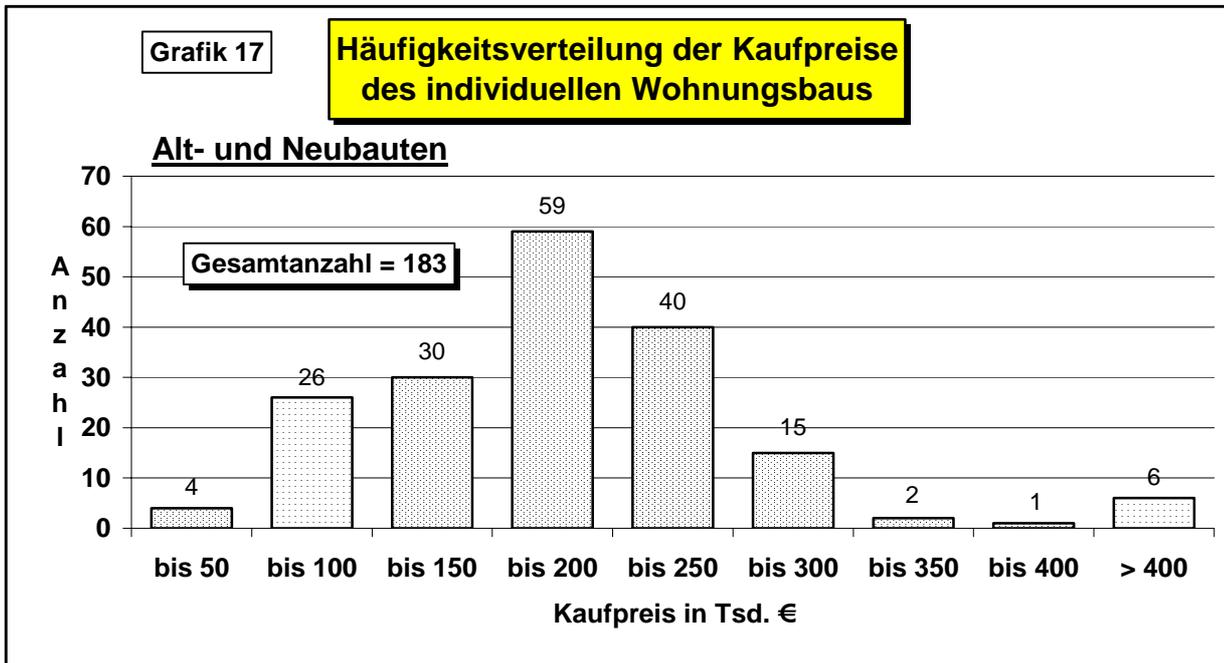
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den **Altbauten** folgende Reihenfolge: Doppelhaushälften (10,92 Mio. €), freistehende Häuser (9,26 Mio. €) und Reihenhäuser (7,97 Mio. €). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: Doppelhaushälften ($10,92 \text{ Mio. €} : 63 = 173.330,-- \text{ €}$), Reihenhäuser ($7,97 \text{ Mio. €} : 57 = 139.820,-- \text{ €}$) und bei den freistehenden Häusern ($9,26 \text{ Mio. €} : 34 = 272.350,-- \text{ €}$).

Von den insgesamt 29 Kauffällen bei den **Neubauten** fielen 19 (ca. 65,5 %) auf die Doppelhaushälften. Rechnerisch ergibt sich für Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Kaufpreis von $4,47 \text{ Mio. €} : 19 = 235.260,-- \text{ €}$ und für Reihenhäuser $2,08 \text{ Mio. €} : 10 = 208.000,-- \text{ €}$.

6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise

In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2004 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 m² 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 kein Kauffall vor.

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² und Reihenmittelhäusern mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m² 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)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Neubauten)					
250 bis 500 m² Grundstücksfläche					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ² Wfl)
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
2003	30	316	125	228.619	1.841
2004	24	289	121	238.113	1.908
Veränd. Vorjahr (%)		-8,54	-3,20	+4,15	+3,64
Reihenmittelhäuser (Neubauten)					
150 bis 300 m² Grundstücksfläche					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ² Wfl)
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
2003	6	253	121	199.151	1.913
2004	5	221	105	191.425	1.878
Veränd. Vorjahr (%)		-12,65	-13,22	-3,88	-1,83

* ohne Garage und Stellplatz

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Doppelhaushälften und Reihenhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel 1.908,- €/m²/Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2003 um 3,64 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Reihenmittelhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel 1.878,- €/m²/Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2003 um 1,83 % 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 m² 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)**

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)					
350 bis 800 m² Grundstücksfläche					
Altersklasse 1950 bis 1974					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m² Wfl)
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
2003	5	577	142	238.000	1.695
2004	5	671	140	234.000	1.798
Veränd. Vorjahr		+16,29 %	-1,41 %	-1,68 %	+6,08 %

* ohne Garage und Stellplatz

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)					
Altersklasse ab 1975					
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
2003	7	648	141	290.065	2.061
2004	5	687	148	299.000	2.009
Veränd. Vorjahr		+6,02 %	+4,96 %	+3,08 %	-2,52 %

* ohne Garage und Stellplatz

Die Kaufpreise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen bei einem Mittelwert von ca. 1.798,- €/m²/Wohnfläche (Altersklasse ab 1950 bis 1974) bzw. bei einem Mittelwert von ca. 2.009,- €/m²/Wohnfläche (Altersklasse ab 1975) und sind um ca. 6,1 % (Altersklasse ab 1950 bis 1974) gestiegen 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 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

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

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)					
250 bis 500 m² Grundstücksfläche					
Altersklasse bis 1949					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m² Wfl)
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
2003	10	306	78	100.821	1.303
2004	3	356	89	124.450	1.379
Veränd. Vorjahr		+16,34 %	+14,10 %	+238448 %	+5,83 %
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)					
Altersklasse 1950 bis 1974					
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
2003	6	418	118	177.500	1.501
2004	4	371	105	170.020	1.565
Veränd. Vorjahr		-11,24 %	-11,02 %	-4,21 %	+4,26 %

* ohne Garage und Stellplatz

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)					
Altersklasse ab 1975					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m² Wfl)
1999	19	298	127	223.287	1.761
2000	22	347	121	227.048	1.884
2001	19	330	116	222.493	1.924
2002	28	354	127	236.272	1.904
2003	30	325	119	228.531	1.937
2004	20	302	116	220.700	1.918
Veränd. Vorjahr		-7,08 %	-2,52 %	-3,43 %	-0,98 %

* ohne Garage und Stellplatz

Bei den **Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** war die Preisentwicklung unterschiedlich. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.379,- €/m²/Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von ca. 5,8 % zu verzeichnen.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.565 €/m²/Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,3 % gestiegen.

In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei ca. 1.918,- €/m²/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 m² 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)**

Reihenmittelhäuser (Altbauten) 150 bis 300 m² Grundstücksfläche Altersklasse ab 1975					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücks- Größe (m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m² Wfl)
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
2003	15	218	114	179.970	1.595
2004	5	254	112	182.426	1.641
Veränd. Vorjahr		+16,51 %	-1,75 %	+1,36 %	+2,88 %

* ohne Garage und Stellplatz

Für **Reihenmittelhäuser** einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1975 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.641,-- €/m²/Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von ca. 2,9 % zu verzeichnen.

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2004 mit

32 Kauffällen

(2003 = 22 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

17,25 Millionen €

(2003 = 7,44 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 2004 mit

10 Kauffällen

(2003 = 10 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

4,39 Millionen €

(2003 = 2,90 Millionen €)

erreicht.

6.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2004 mit

22 Kauffällen

(2003 = 13 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

1,59 Millionen €

(2003 = 7,03 Millionen €)

erreicht.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind insgesamt

169 Urkunden mit 178 Kauffällen

(2003: 224 Urkunden mit 238 Kauffällen)

über Wohnungs- und Teileigentum übersandt worden. Das sind rd. 25,2 % weniger Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

20,61 Millionen €

(2003: 28,25 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 27,0 % gefallen.

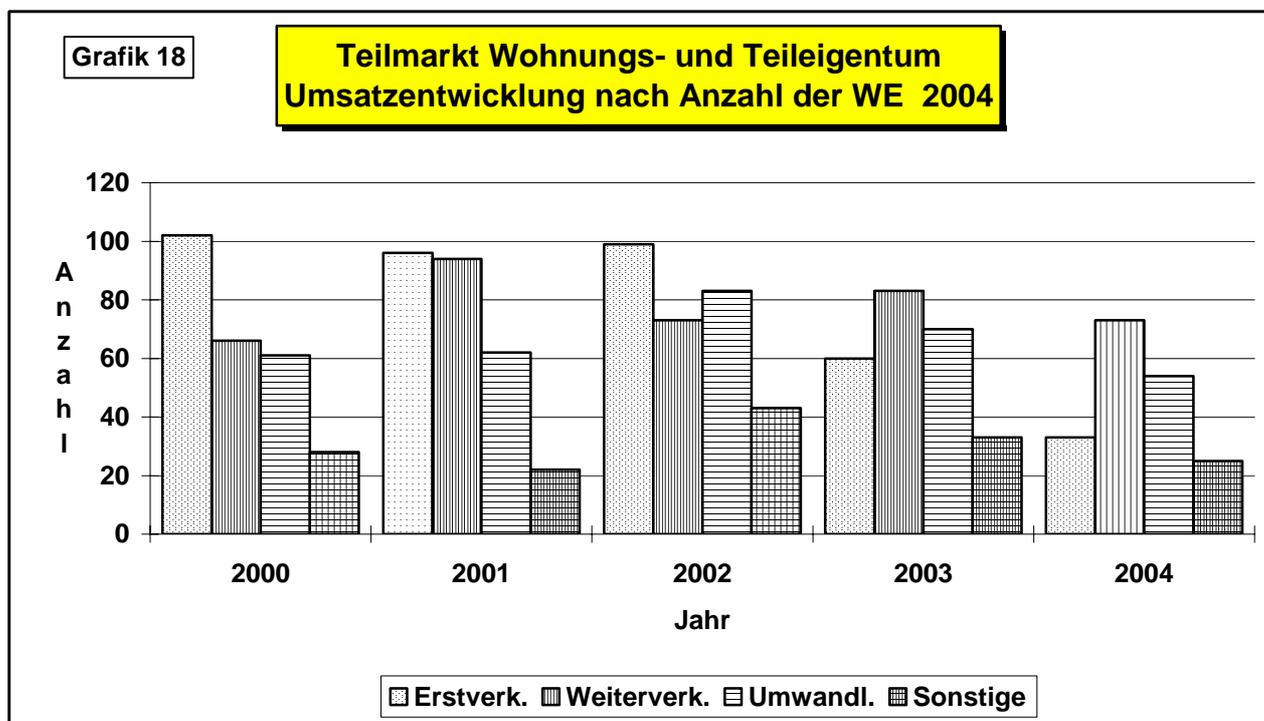
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

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

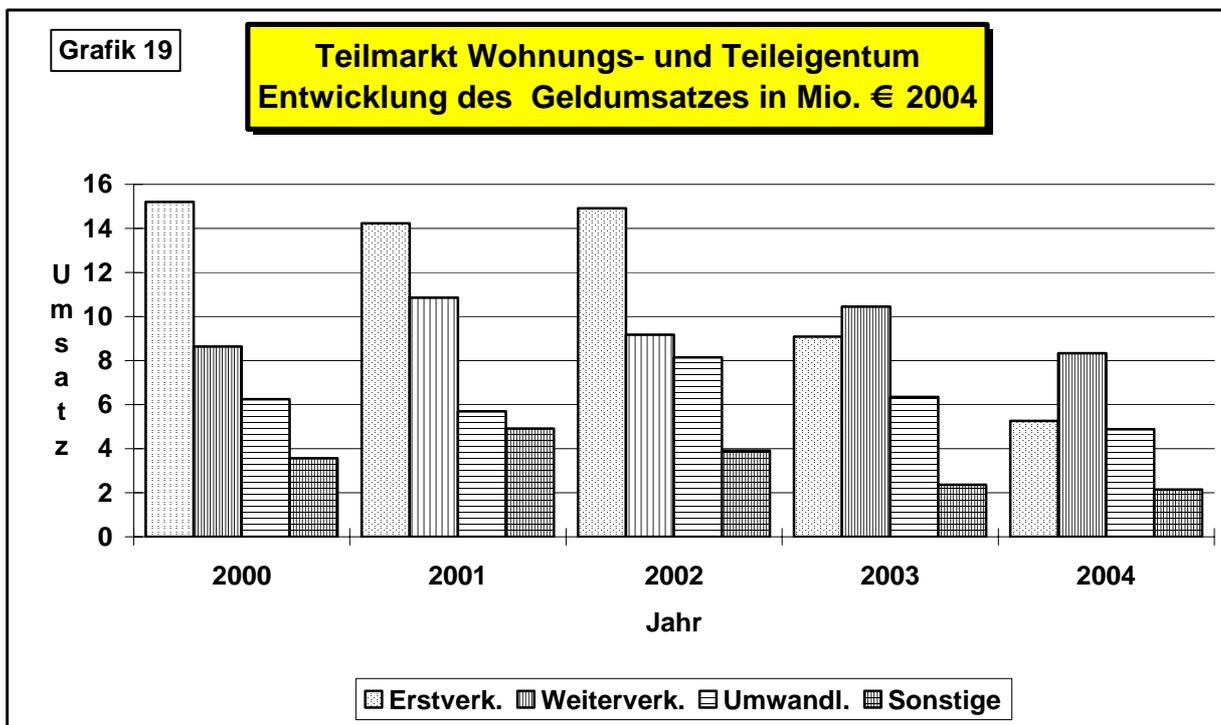
Anzahl der Kauffälle (WE)							
Art des Eigentums	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	102	96	99	60	33	18,54	-45,00
Weiterverkäufe	66	94	73	83	73	41,01	-12,05
Umwandlungen	61	62	83	70	54	30,34	-22,86
Sonstige davon:	22	43	33	25	18	10,11	-28,00
Erbbaurechte	8	34	21	13	15	8,43	+15,38
Zwangsversteig.	0	9	7	6	1	0,56	-83,33
Teileigentum	14	0	5	6	2	1,12	-66,67
Insgesamt	251	295	288	238	178	100,00	-25,21

Geldumsatz in Mio. €							
Art des Eigentums	2000	2001	2002	2003	2004	%- Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	15,20	14,23	14,91	9,09	5,26	25,52	-42,13
Weiterverkäufe	8,64	10,86	9,17	10,45	8,33	40,42	-20,29
Umwandlungen	6,24	5,70	8,15	6,35	4,88	23,68	-23,15
Sonstige davon:	3,56	4,91	3,91	2,36	2,14	10,38	-9,32
Erbbaurechte	0,74	4,41	2,66	1,32	1,59	7,71	+20,45
Zwangsversteig.	0	0,50	0,50	0,43	0,08	0,39	-81,40
Teileigentum	2,82	0	0,75	0,61	0,47	2,28	-22,95
Insgesamt	33,64	35,70	36,14	28,25	20,61	100,00	-27,04

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

151 Urkunden mit 160 Kauffällen

(2003: 202 Urkunden mit 213 Kauffällen)

über Wohnungseigentum übersandt worden. Das sind rd. 24,9 % weniger Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

18,47 Millionen €

(2003: 25,89 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 28,7 % gefallen.

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 15 Wohnungen (2003: 13 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 **Weiterverkäufen**. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 12,1 % auf 73 Kauffälle und der Geldumsatz ist gegenüber 2003 um ca. 20,3 % auf 8,33 Mio. € gefallen.

Bei den **Erstverkäufen** wurde im Jahr 2004 mit 33 Kauffällen ein Geldumsatz von 5,26 Mio. € erreicht. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 45,0 % und der Geldumsatz um ca. 42,1 % gefallen.

Die Anzahl der Kauffälle für **Umwandlungen** ist um ca. 22,9 % von 70 Kauffälle im Jahr 2003 auf 54 Kauffälle und der Geldumsatz um ca. 23,2 % von 6,35 Mio. € im Vorjahr auf 4,88 Mio. € in 2004 gefallen.

Der durchschnittliche Objektpreis (rechnerisch) beträgt für eine Eigentumswohnung (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen) 18,47 Mio. € : 160 = 115.440,-- € (Vorjahr 121.550,-- €) und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 5,0 % gefallen.

Durchschnittliche Objektpreise für Eigentumswohnungen:

- <u>Erstverkäufe</u>	ca. 159.395,-- € (Vorjahr 151.500,-- €)
- <u>Weiterverkäufe</u>	ca. 114.110,-- € (Vorjahr 125.905,-- €)
- <u>Umwandlungen</u>	ca. 90.370,-- € (Vorjahr 90.715,-- €).

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, Belichtung, 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 130 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. €/m² 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 1.921,- €/m²/Wfl. und sind im Kaufpreis um 3,11 % gestiegen.

Umwandlungen liegen bei einem Mittelwert von 1.340,- €/m²/Wfl. Sie sind im Kaufpreis um 1,75 % gestiegen.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.474,- €/m²/Wfl. und ist um 0,81 % 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 13: Teilmarkt **Erstverkäufe** (extremwertkorrigierte Durchschnittswerte) - ohne Berücksichtigung von Alter, Ausstattung, Lage und Größe -

Erstverkäufe (neuerrichtete ETW)							
		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl (WE)	2/3 WE	14	7	13	13	9	3
	> 3 WE	93	95	83	56	51	30
	Gesamt	107	102	96	69	60	33
Ø Wohnfläche (m ²)	2/3 WE	83,9	99,1	94,8	91,5	80,2	96,3
	> 3 WE	77,2	82,0	78,6	82,0	79,7	80,2
	Gesamt	78,1	83,2	80,8	83,8	79,8	81,7
Ø Kaufpreis * (€)	2/3 WE	148.330	155.382	159.149	168.012	137.145	169.180
	> 3 WE	140.055	144.938	141.797	147.187	148.143	153.630
	Gesamt	141.138	145.655	144.146	151.111	146.493	155.044
Ø Kaufpreis * (€/m ²)	2/3 WE	1.831	1.586	1.740	1.797	1.717	1.785
	> 3 WE	1.818	1.777	1.810	1.832	1.863	1.921
	Gesamt	1.840	1.763	1.801	1.825	1.841	1.908

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen							
		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl (WE)	Wweit	90	68	70	38	46	62
	Wumw	71	61	48	61	34	35
	Gesamt	161	129	118	99	80	97
Ø Wohnfläche (m ²)	Wweit	82,0	82,6	72,9	81,8	78,9	81,7
	Wumw	77,9	81,3	70,4	76,4	76,7	80,5
	Gesamt	80,2	82,0	71,9	78,5	77,9	81,3
Ø Alter (Jahre)	Wweit	11,4	13,0	14,4	15,3	14,0	14,8
	Wumw	34,6	31,3	34,1	24,1	33,2	33,7
	Gesamt	21,6	21,6	22,4	20,7	24,8	21,6
Ø Kaufpreis * (€)	Wweit	121.675	126.968	103.409	119.289	117.666	114.299
	Wumw	100.023	102.264	90.307	99.768	100.184	112.700
	Gesamt	112.126	115.286	98.060	107.261	110.236	113.722
Ø Kaufpreis * (€/m ²)	Wweit	1.483	1.523	1.393	1.472	1.486	1.474
	Wumw	1.268	1.235	1.281	1.306	1.317	1.340
	Gesamt	1.388	1.387	1.348	1.370	1.415	1.426

* 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 m² 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/m² 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)

Erstverkäufe (neuerrichtete ETW)			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²Wfl.)
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
2003	51	79,7	1.863
2004	30	80,2	1.921
Veränd. Vorjahr (%)		+0,63	+3,11

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Die durchschnittliche Kaufpreis betrug bei einer **neu errichteten Eigentumswohnung** (ohne Garage und Einstellplatz) im Mittel 1.927,-- €/m²/Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2003 um 3,11 % gestiegen.

7.1.2.2 Weiterverkäufe und Umwandlungen

Die nachfolgenden Tabellen geben die Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen seit 1996 wieder.

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse bis 1959			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²Wfl.)
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
2003	6	72,1	1.186
2004	6	77,2	1.113
Veränd. Vorjahr (%)		+7,07	-6,16

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse bis 1959 bei 1.113,-- €/m²/Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 6,16 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

 Tabelle 17: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1960 bis 1969)

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1960 bis 1969			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²Wfl.)
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
2003	13	74,5	1.384
2004	7	71,3	1.306
Veränd. Vorjahr (%)		-4,30	-5,64

*** einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage**

In der Altersklasse von 1960 bis 1969 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.306,-- €/m²/Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 5,64 % gefallen.

 Tabelle 18: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1970 bis 1979)

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1970 bis 1979			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²Wfl.)
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
2003	17	71,8	1.203
2004	21	81,6	1.246
Veränd. Vorjahr (%)		+13,92	+3,57

*** einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage**

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.246.-- €/m²/Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 3,57 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

 Tabelle 19: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1980 bis 1989)

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1980 bis 1989			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²Wfl.)
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
2003	12	76,6	1.295
2004	14	74,5	1.293
Veränd. Vorjahr (%)		-2,74	-0,15

*** einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage**

In der Altersklasse von 1980 bis 1989 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.293,-- €/m²/Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,15 % gefallen.

 Tabelle 20: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1990 bis 1999)

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1990 bis 1999			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²Wfl.)
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
2003	33	80,1	1.615
2004	30	83,9	1.573
Veränd. Vorjahr (%)		+4,74	-2,60

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 1990 bis 1999 bei 1.573.-- €/m²/Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 2,60 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Tabelle 21: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 2000 bis 2002)

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 2000 bis 2002			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²Wfl.)
2003	2	82,9	1.803
2004	2	84,2	1.805
Veränd. Vorjahr (%)		+1,57	+0,11

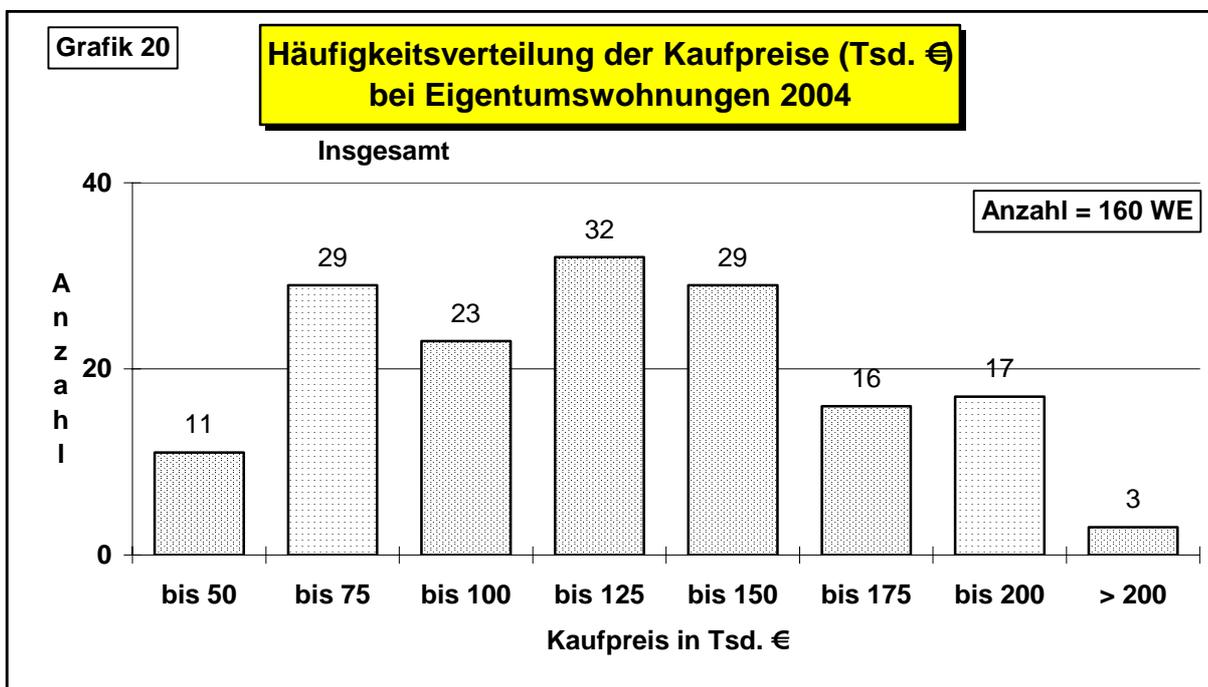
* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 2000 bis 2002 bei 1.805.-- €/m²/Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 0,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

7.1.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Grafiken sind die Kauffälle des Jahres 2004 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.

Im Berichtsjahr wurden 2 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 0,47 Mio. € registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist zu gering, um gesicherte Aussagen über diesen Teilmarkt machen zu können.

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 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend bis zum 31. März jeden Jahres für die Dauer eines Monats öffentlich aus zu legen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zumachen. 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 01.01.2005 für das Stadtgebiet von Dinslaken insgesamt 35 Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf **erschließungsbeitragspflichtige bzw. erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke. Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. des BauGB sowie die Kanalschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) 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. 5 GAVO NRW sind die Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung (zumeist DGK oder Stadtplan) zu erfassen und darzustellen. Sie sind nur in Verbindung mit dieser Basiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden. Jedermann hat das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Bodenrichtwerte können als analoge Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage des Stadtplans im Maßstab 1 : 15.000 zu einem **Preis von 35,- Euro** erworben werden.

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte als Datensatz bei den örtlichen Gutachterausschüssen bzw. beim Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes MRW 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 €/m² 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 beigelegt (siehe auch Ziffer 9.2 dieses Marktberichtes).

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_{1a} : **bevorzugte Geschäftslage** (Neustraße)

M 02 = MK_{1b} : **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_{1c} : **Lage mit tlw. geschäftlichem Einschlag**

- Innenstadt ohne 1a - und 1b - Lage, z.B. Wallstraße, Kolpingstraße, Moltkestraße, Lessingstraße, Am Rutenwall, Mozartstraße, Eppinghovens 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**

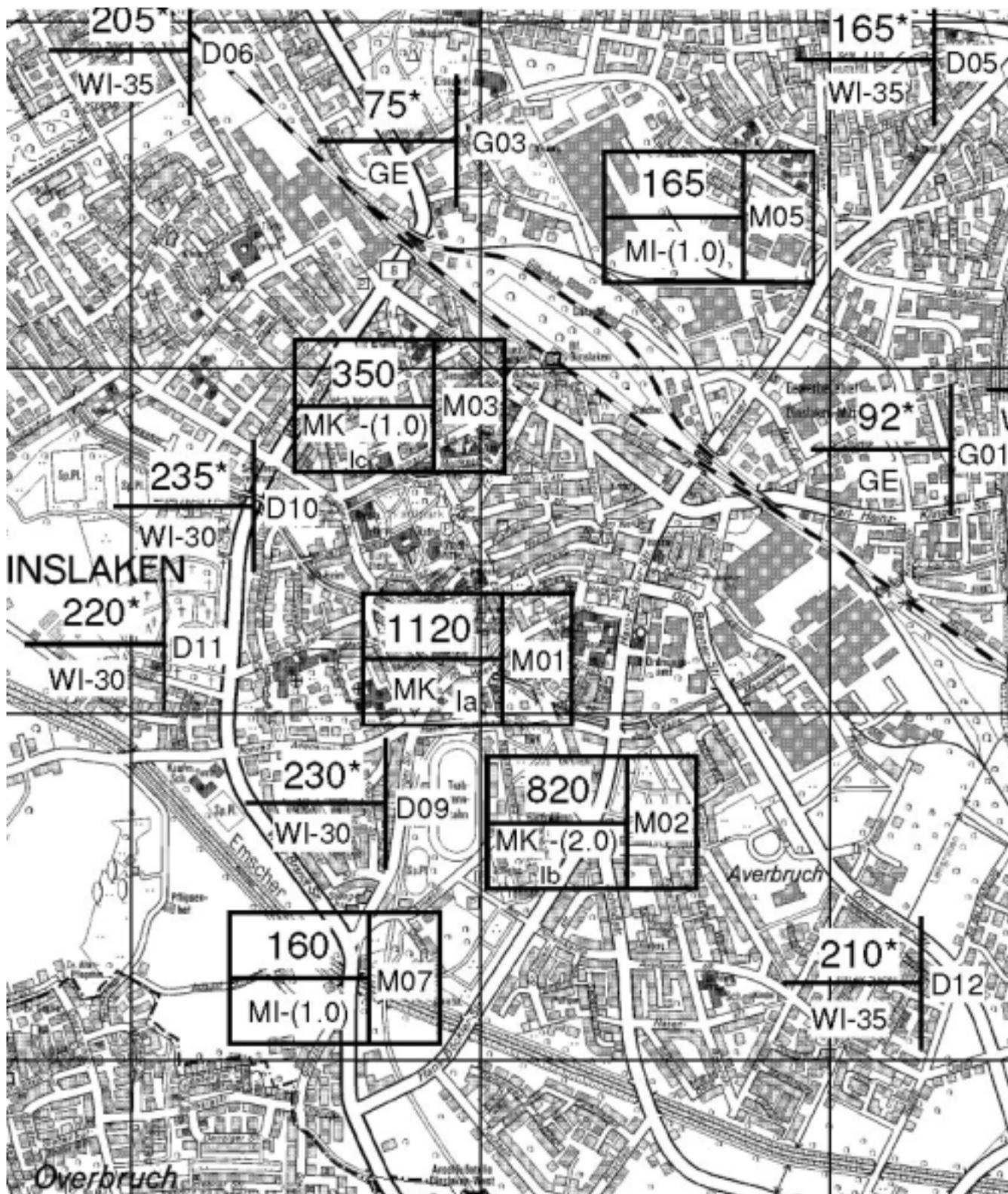
- zwischen Katharinenstraße und Marienstraße

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 NRW). 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 NRW zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 22: Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte

Jahrgang	Lage	A	B	C
Stand 31.12.1996	gut	209,40 €/m ²		51,10 €/m ²
	mittel	179,00 €/m ²		
	mäßig	148,30 €/m ²		
Stand 31.12.1997	gut	214,70 €/m ²		
	mittel	184,10 €/m ²		51,30 €/m ²
	mäßig	148,30 €/m ²		
Stand 31.12.1998	gut	214,70 €/m ²	(199,40 €/m ²)	
	mittel	184,10 €/m ²		56,20 €/m ²
	mäßig	148,30 €/m ²		
Stand 31.12.1999	gut	224,90 €/m ²	(219,90 €/m ²)	92,00 €/m ²
	mittel	194,30 €/m ²		61,40 €/m ²
	mäßig	158,50 €/m ²		
Stand 31.12.2000	gut	230,10 €/m ²	(219,90 €/m ²)	92,00 €/m ²
	mittel	194,30 €/m ²		61,40 €/m ²
	mäßig	158,50 €/m ²		
Stand 31.12.2001	gut	230 €/m ²	(220 €/m ²)	92 €/m ²
	mittel	195 €/m ²		62 €/m ²
	mäßig	160 €/m ²		
Stand 31.12.2002	gut	230 €/m ²	(220 €/m ²)	92 €/m ²
	mittel	195 €/m ²		65 €/m ²
	mäßig	160 €/m ²		
Stand 01.01.2004	gut	230 €/m ²	(220 €/m ²)	92 €/m ²
	mittel	195 €/m ²		65 €/m ²
	mäßig	160 €/m ²		
Stand 01.01.2005	gut	230 €/m ²	(220 €/m ²)	92 €/m ²
	mittel	195 €/m ²		65 €/m ²
	mäßig	160 €/m ²		

A= Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen
B= Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau
C= gewerbliche Bauflächen

8.4 Präsentation im Internet – BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse

www.boris.nrw.de

können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes erstellen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an den Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

9. Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf den Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Hinweis: Das Kapitel 9 ist im allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.boris.nrw.de von registrierten Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden oder direkt als Druck bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken (Tel. 02064/66-443 oder 626) bezogen werden.

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**

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

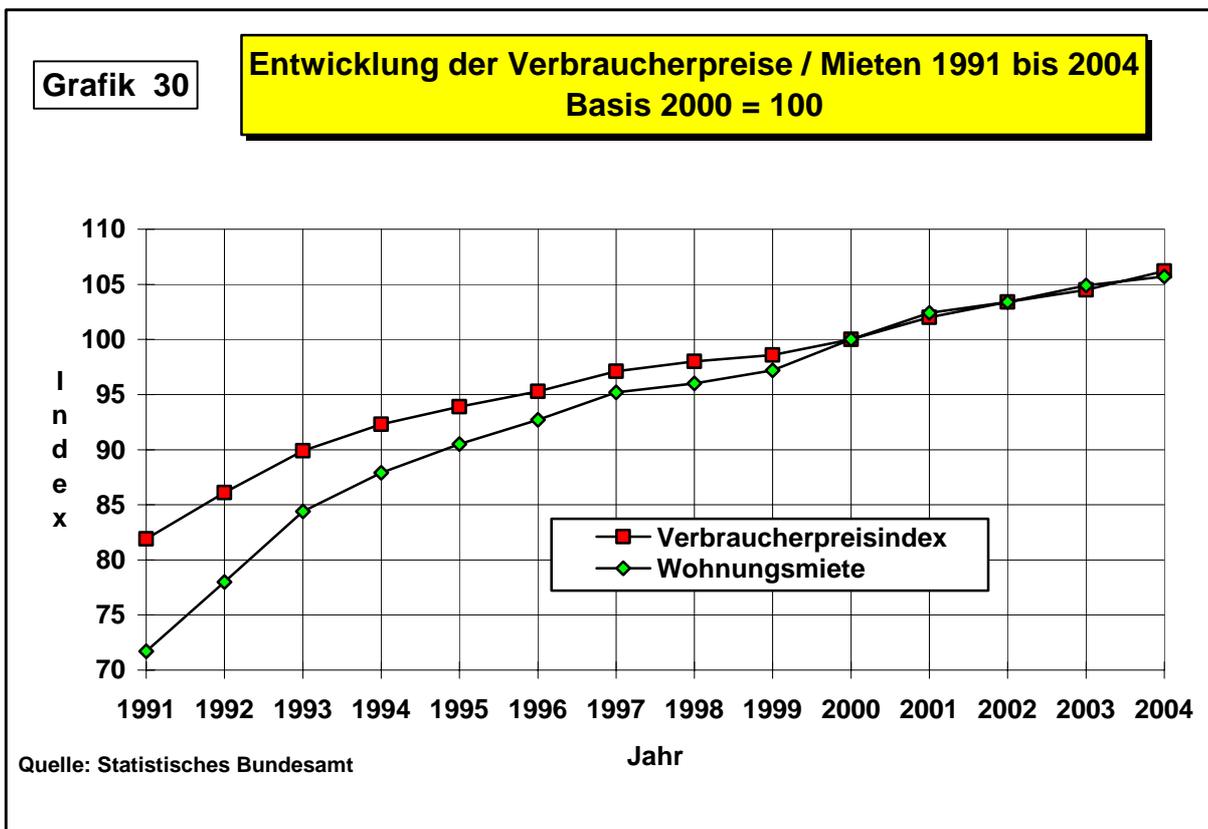
Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird wesentlich von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen sowie gesetzliche Rahmenbedingungen und das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen.

Gute Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, 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.

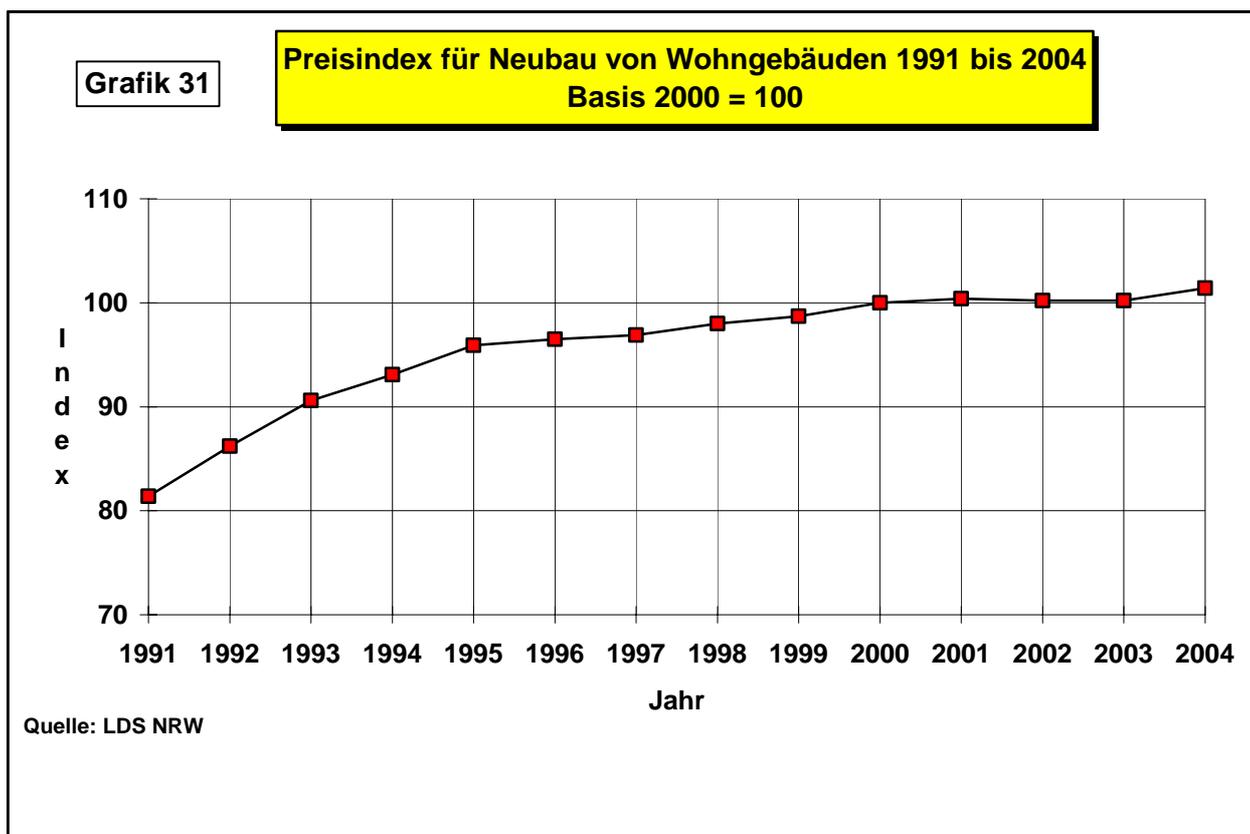
Die Grafiken 30 und 31 zeigen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten bezogen auf das gesamte Bundesgebiet.

Sie zeigen die Entwicklungen der Verbraucherpreise, der Mieten und der Baupreise (für den Neubau von Wohngebäuden, insgesamt) im langjährigen Vergleich seit 1991.

Grafik 30: Entwicklung der Verbraucherpreise / Mieten 1991 bis 2004



Grafik 31: Preisindex für Neubau vom Wohngebäuden von 1991 bis 2004



11. Sonstige Angaben

11.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

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 NRW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW); 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.

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts 700 € (Grundbetrag)

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 €

Sachverständiger für Grundstücks- und Immobilienbewertung können 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 bzw. www.boris.nrw.de stehen Ihnen die Informationen zur Verfügung.

11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2005)

Vorsitzender: Dipl.-Ing. Jürgen Hinzke

stellvertretender Vorsitzender
und ehrenamtlicher Gutachter: Dipl.-Ing. Norbert Witte

ehrenamtliche Gutachter/in: Dipl.-Ing. Gerrit Berger

öbuv Sachverständiger Andreas Goedecke

Dipl.-Ing. Franz-Josef Gülденberg

Wohnungswirt Herbert van der Heiden

Dipl.-Ing. Gert Huesmann

Immobilienmaklerin Birgit Höner

öbuv Sachverständiger Herbert Fahnenbruck

Vertreter des Finanzamtes Renate Liesen
(nur für die Ermittlung der Bodenrichtwerte)

Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Beith, Voerde

11.3 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 Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop	02041/70-4853
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg	47049 Duisburg Erftstraße 7 47051 Duisburg	0203/283-3435
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers	47439 Moers Meerstraße 2 47441 Moers	02841/201-497
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen	46042 Oberhausen Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen	0208/825-2594
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel	Postfach 10 11 60 46471 Wesel Reeser Landstraße 31 46483 Wesel	0281/207-2302
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel	Postfach 10 07 60 46467 Wesel Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281/203-633

Anschrift des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Postfach 30 08 65 40408 Düsseldorf Fischerstraße 10 40477 Düsseldorf	0211/475-4150
---	---	---------------

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
In der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im Februar 2005

gez. Hinzke

Vorsitzender

gez. Beith

Geschäftsführer

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 2000
- Tabelle 4: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke
- Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt landwirtschaftliche Flächen (insgesamt)
- Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt bebaute Grundstücke
- Tabelle 7: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Tabelle 8: Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)
- Tabelle 9: Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (Altbauten)
- Tabelle 10: Preisentwicklung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)
- Tabelle 11: Preisentwicklung für Reihenmittelhäuser (Altbauten)
- Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum
- Tabelle 13: Teilmarkt Erstverkäufe (extremwertkorrigierte Durchschnittswerte) - ohne Berücksichtigung von Alter, Ausstattung, Lage und Größe -
- Tabelle 14: Teilmarkt Weiterverkäufe und Umwandlungen (extremwertkorrigierte Durchschnittswerte) - ohne Berücksichtigung von Alter, Ausstattung, Lage und Größe -
- Tabelle 15: Preisentwicklung für Erstverkäufe (neuerrichtete Eigentumswohnungen)
- Tabelle 16: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse bis 1959)
- Tabelle 17: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1960 bis 1969)
- Tabelle 18: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1970 bis 1979)

Tabelle 19: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1980 bis 1989)

Tabelle 20: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 1990 bis 1999)

Tabelle 21: Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen (Altersklasse 2000 bis 2002)

Tabelle 22: Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte

Tabelle 23: Bodenindexreihen für baureife, erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (abgeleitet aus Bodenrichtwerten)

Tabelle 24: Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Tabelle 25: Indexreihe für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

Tabelle 26: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (1990=100)

Tabelle 27: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen

Tabelle 28: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)

Tabelle 29: Liegenschaftszinssätze 2004

Tabelle 30: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser 2004

Tabelle 31: Korrekturfaktoren für abweichende Ausbauverhältnisse

Grafiken:

Grafik 1: Entwicklung der Urkundeneingänge seit 1990

Grafik 2: Entwicklung der Teilmärkte seit 2000 nach Anzahl der Verträge

Grafik 3: Entwicklung der Teilmärkte seit 2000 Flächenumsatz in ha

Grafik 4: Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990

Grafik 5: Entwicklung des Geldumsatzes der Teilmärkte seit 2000- Umsatz in Mio. €

Grafik 6: Anzahl der Kaufverträge für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" 2004

Grafik 7: Umsatzverteilung für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" 2004

Grafik 8: Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" seit 2000

Grafik 9: Umsatzverteilung für den Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" seit 2000

Grafik 10: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2004

Grafik 11: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" 2004

Grafik 12: Umsatzverteilung für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" 2004

Grafik 13: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" seit 2000

Grafik 14: Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt "bebaute Grundstücke" seit 2000

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

Grafik 16: Umsatzverteilung des individuellen Wohnungsbaus (insgesamt)

Grafik 17: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus

Grafik 18: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Grafik 19: Entwicklung des Geldumsatzes für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Grafik 20: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2004

Grafik 21: Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte

Grafik 22: Geltungsbereich der Indexreihen für baureife, erschließungsbeitrags-

pflichtige Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Grafik 23: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Gemarkung Dinslaken -

Grafik 24: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Gemarkung Hiesfeld -

Grafik 25: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Stadt Dinslaken -

Grafik 26: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Gegenüberstellung der Indexreihen -

Grafik 27: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Erstverkäufe)

Grafik 28: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen)

Grafik 29: Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (NHK 2000)

Grafik 30: Entwicklung der Verbraucherpreise / Mieten 1991 bis 2004

Grafik 31: Preisindex für Neubau von Wohngebäuden 1991 bis 2004