



# Grundstücksmarktbericht **2009**

## Stadt Dinslaken

Bericht ohne die erforderlichen Daten der Wertermittlung



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken





---

# Grundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dinslaken  
Berichtszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken



**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

**Postanschrift:**

Postfach 10 05 40  
46525 Dinslaken

**Geschäftsstelle:**

Technisches Rathaus  
Hünxer Straße 81  
46537 Dinslaken

Telefon: 02064 / 66-443 (Herr Beith)  
02064 / 66-600 (Herr Langer)  
02064 / 66-481 (Frau Bröder)  
Telefax : 02064 / 66-11443

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

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

**Auflage:**

80

**Gebühr:**

20,-- €

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.  
Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder  
von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangaben  
gestattet.

Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

© 2009

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>7</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	10
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008</b>	<b>11</b>
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	12
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	15
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	21
5.2 Geschosswohnungsbau	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen	23
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	23
5.5 Erbbaurechtsbestellungen	25
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>26</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	31
6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	31
6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise	34
6.1.3 Preisentwicklung	34
6.1.3.1 Neubauten	35
6.1.3.2 Altbauten	36
6.1.3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	36
6.1.3.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	38
6.1.3.2.3 Reihen- und Reihenmittelhäuser	40

6.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	41
6.2.1	Gewerbe- / Industrieobjekte	41
6.2.2	Sonstige bebaute Grundstücke	41
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>42</b>
7.1	Wohnungseigentum	45
7.1.1	Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	46
7.1.2	Preisentwicklung	48
	7.1.2.1 Erstverkäufe	48
	7.1.2.2 Weiterverkäufe und Umwandlungen	49
7.1.3	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum	54
7.2	Teileigentum	55
7.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze	55
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>56</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	56
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen	57
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	61
8.4	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW	62
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>63</b>
9.1	Indexreihen	63
9.1.1	Individueller Wohnungsbau	64
9.1.2	Landwirtschaftliche Flächen	69
9.1.3	Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung	70
9.1.4	Indexreihen Wohnungseigentum	71
9.2	Umrechnungskoeffizienten	74
9.2.1	Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	74
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen	75
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen in Dinslaken	78
9.3	Liegenschaftszinssätze	79
9.3.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	81
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke	82
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	83
9.3.4	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen	83
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	84
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	89
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>92</b>
10.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	92
10.2	Wirtschaftsdaten	93
10.3	Mietspiegel 2008 für die Stadt Dinslaken	96
<b>11.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>97</b>
11.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung	97
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2009)	99
11.3	Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse	100

**Hinweis: Das Kapitel 9 gehört zum kostenpflichtigen Teil des Grundstücksmarktberichtes. Dieser kann im Internet unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.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 600) bezogen werden.**

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### ***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Im Jahr 2008 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken 590 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 130,37 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 67,72 ha vorgelegt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2007 (528 Urkunden) um rd. 11,7 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2007 (107,42 Mio. €) um rd. 21,4 % gestiegen.

### ***Unbebaute Grundstücke***

Gegenüber dem Jahr 2007 ist die Anzahl der Kauffälle konstant bei 44 geblieben. Im Vergleich mit dem Vorjahr nahmen der Flächenumsatz um ca. 40,5 % und der Geldumsatz um ca. 29,5 % ab.

Im Berichtszeitraum wurden 30 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (Individuelle Bauweise) registriert. Das sind 5 Kauffälle (rd. 20,0 %) mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 22,7 % von 1,32 ha auf 1,62 ha zu. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um rd. 29,2 % von 2,64 Mio. € auf 3,41 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 erschließungsbeitragsfreies Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2008 in guter Lage rd. 245,- €m<sup>2</sup>, in mittlerer Lage rd. 210,- €m<sup>2</sup> und in mäßiger Lage rd. 175,- €m<sup>2</sup>.

## **Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Jahr 2007 um rd. 1,2 % von 252 auf 255 gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 91,18 Mio. € (2007 = 73,48 Mio. €) um rd. 24,1 % gestiegen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 255 Kauffällen entfielen 176 (rd. 69,0 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 33,56 Mio. € (rd. 36,8 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 176 Kauffällen entfielen 16 (rd. 9,1 %) auf die Neubauten. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um rd. 77,8 % und der Geldumsatz (3,81 Mio. €) ist gegenüber dem Jahr 2007 um rd. 88,6 % gestiegen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 48 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 25,45 Mio. € und 31 weitere bebaute Grundstücke (Gewerbe/Industrie und sonstige Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 32,19 Mio. € veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug bei **neu errichteten Doppelhaushälften und Reihendhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel rd. 1.955,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber dem Jahr 2006 um rd. 8,5 % (Doppelhaushälften und Reihendhäuser) gestiegen.

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Altbauten) wurden in der Altersklasse 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Preis von rd. 1.711,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und in der Altersklasse ab 1975 ein Preis von rd. 1.895,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier sind die Preise gegenüber dem Vorjahr um rd. 4,4 % gefallen bzw. um rd. 2,1 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften und Reihendhäusern** (Altbauten) war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich. Für Doppelhaushälften und Reihendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.287,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisrückgang von rd. 1,5 % zu verzeichnen. Für Doppelhaushälften und Reihendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.633,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,7 % gefallen. In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 1.807,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,2 % gefallen.

## **Eigentumswohnungen**

Im Jahr 2008 sind 187 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 24,09 Mio. € veräußert worden. Das sind rd. 16,9 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (19,56 Mio. €) um rd. 23,2 % gestiegen.

56 Verträge entfallen auf Erstverkäufe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit rd. 1.906,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Erstverkäufe > 3 WE) rd. 1,6 % unter dem Vorjahreswert von 1.937,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.430,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,0 % gefallen. **Umwandlungen** liegen bei einem Mittelwert von 1.178,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie sind im Kaufpreis um rd. 9,8 % gefallen.

Die Durchschnittswerte für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe und Umwandlungen) haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt. Der durchschnittliche Kaufpreis lag in der Altersklasse 1960 bis 1969 bei 1.112,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (-10,54 %), in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.166,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+0,78 %), in der Altersklasse 1980 bis 1989 bei 1.290,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (-4,50 %) und in der Altersklasse ab 1990 bis 1999 bei 1.559,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+0,82 %).

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Gemäß § 13 Abs. 2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 18.11.2008 (GV. NRW. S. 729) hat der Gutachterausschuss Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammengefasst und mit diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet und in diesem Grundstücksmarktbericht nachgewiesen (siehe § 12 Abs. 1 GAVO NRW).

Der Grundstücksmarktbericht 2009 für die Stadt Dinslaken basiert auf den Daten des Jahres 2008 und wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses am 10. Februar 2009 beraten und in der vorliegenden Form beschlossen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist zur allgemeinen Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt „transparent“ machen.

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

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

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muss daher zwangsläufig verallgemeinern, kann das Marktverhalten also nur in generalisierender Weise widerspiegeln.

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.

Die angegebenen Streuungsparameter (Preisspannen) beruhen daher zum Teil auf der Generalisierung der Einzelfälle auf die durchschnittlichen Verhältnisse der Grundgesamtheit des jeweiligen Teilmarktes.

Zu einem weiteren Teil sind diese Spannen durch die persönliche Interessenlage der Marktteilnehmer begründet, da selbst für gleichartige Objekte unterschiedliche Preise erzielt werden.

Der Benutzer des Jahresberichts, der Bodenrichtwertkarten und der Bodenrichtwertlisten muss sich daher stets bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die unter Umständen so erheblich sein können, dass die so gefundenen Daten nicht unwesentlich 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 Bodenrichtwertsetzung 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 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 (GV. NRW. S. 231), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 18.11.2008 (GV. NRW. S. 729).

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)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (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 Besitzinweisung durchzuführen

- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Beschluss gebietstypischer Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form.

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 BORISplus.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 8 Mitgliedern (ohne Vertreter des Finanzamtes). Die Gutachter sind namentlich auf der Seite 99 (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 Bodenwer-

ten, 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 bedeutsamen 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 2008

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2008 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 2008 im Vergleich zu den Vorjahren wird anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsabschlüsse sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierzu wird zur Interpretation der einzelnen Teilmärkte eine Aufgliederung nach den bedeutendsten Grundstücksarten vorgenommen. Unter der Bezeichnung "**unbebaute Bauflächen**" werden alle Bauplätze von Wohnbebauung bis Gewerbe bzw. Industrie, aber auch Bauerwartungs- und Rohbauland registriert. Die "**bebauten Grundstücke**" umfassen die gesamte Spanne von den Einfamilien- über Mehrfamilien- und Geschäftshäusern bis zu den Gewerbe- und Industriebetrieben. Zum "**Wohnungs- und Teileigentum**" gehören Eigentumswohnungen, aber auch Garagen oder gewerbliche Objekte im Teileigentum. Bei den "**sonstigen Flächen**" werden alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke wie z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Freiflächen),

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

#### 4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken sind im Berichtsjahr 2008 entsprechend § 195 BauGB (Baugesetzbuch)

##### 590 Urkunden mit insgesamt 615 Kauffällen

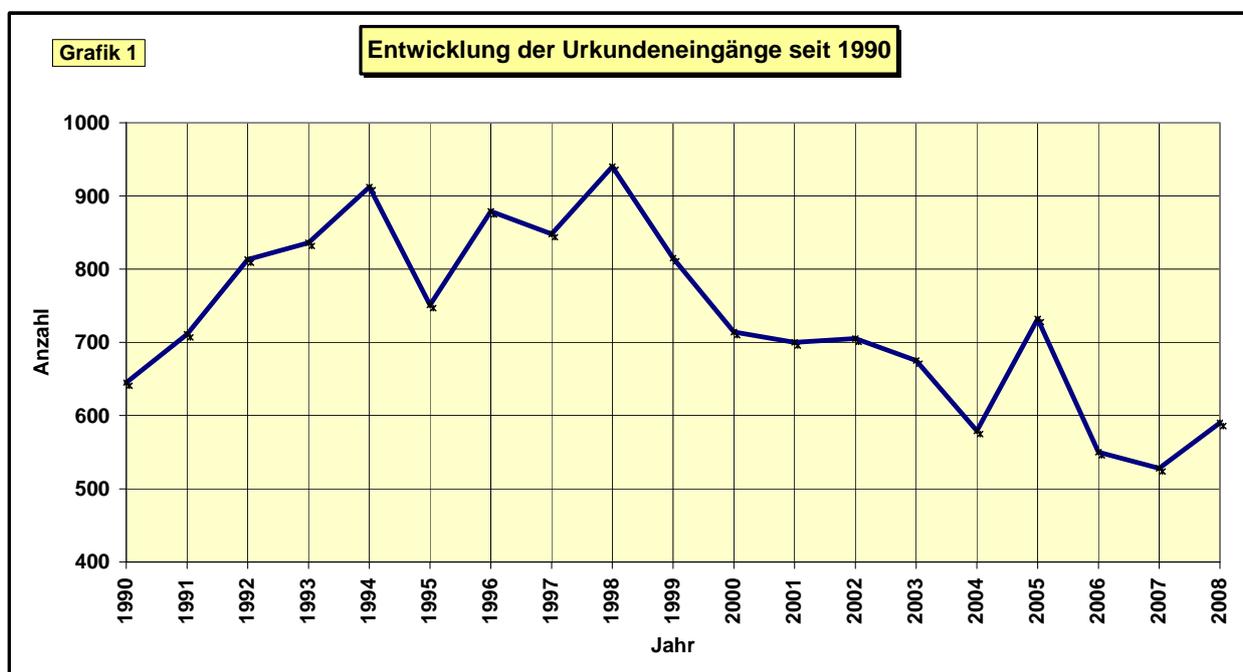
(2007: 528 Urkunden und 531 Kauffälle)

von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Die Zahl der Urkunden nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 11,7 % zu.

Im Vergleich zum Jahr 2008 ist die Zahl der Kauffälle um rd. 15,8 % gestiegen.

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



Von den 590 eingegangenen Verträgen und sonstigen Urkunden stellte sich bei 40 (2007 = 20) 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** (77,9 % der Urkunden).

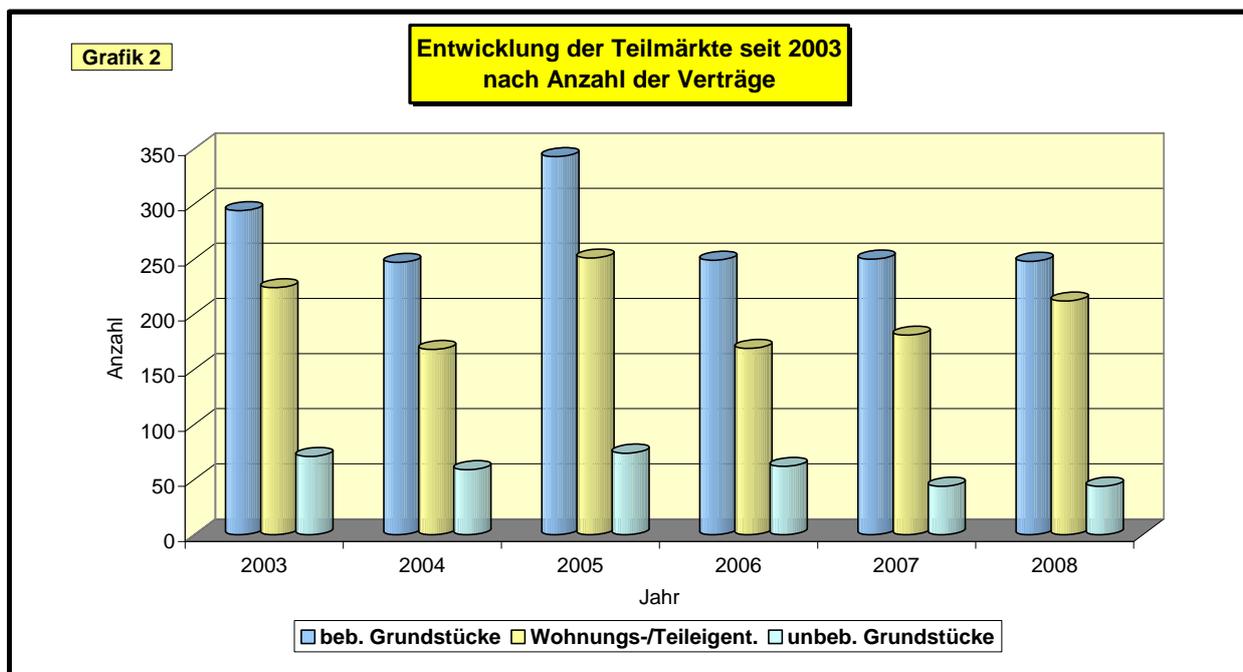
Veränderungen ergeben sich bei den **bebauten Grundstücken** (- 0,80 %) und für **Wohnungs- und Teileigentum** (+ 17,13 %). Gegenüber dem Jahr 2007 ist die Anzahl der Kauffälle bei den **unbebauten Grundstücken** konstant bei 44 geblieben.

Die nachstehende Tabelle 1 vergleicht die Zahl der eingegangenen Kauffälle (Urkunden) des Jahres 2008 mit denen der vorangegangenen 5 Jahre.

Tabelle 1: Anzahl der Urkunden in den einzelnen Grundstücksgruppen

Anzahl der Urkunden								
Grundstücksgruppe	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	294	247	343	249	250	248	42,03%	-0,80%
Wohnungs-/Teileigent.	224	168	251	169	181	212	35,93%	17,13%
unbeb. Grundstücke	71	59	74	62	44	44	7,46%	0,00%
sonstige Flächen	50	65	33	30	33	46	7,80%	39,39%
Ungeeignet/Umlegung	36	40	31	40	20	40	6,78%	100,00%
<b>Insgesamt</b>	<b>675</b>	<b>579</b>	<b>732</b>	<b>550</b>	<b>528</b>	<b>590</b>	<b>100,00%</b>	<b>11,74%</b>

In der Grafik 2 wird die Entwicklung nach Anzahl der Verträge für die Teilmärkte der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums seit 2003 dargestellt.



#### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2008 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**67,72 ha Grundstücksfläche**

(2007: 41,80 ha Grundstücksfläche)

umgesetzt.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 62,0 % gestiegen.

Der Flächenumsatz hat sich im Berichtszeitraum unterschiedlich entwickelt. Den Schwerpunkt bilden die **bebauten Grundstücke** mit 41,97 ha (ca. 61,9 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 24,1 % gestiegen und bei den **unbebauten Grundstücken** um ca. 29,5 % gefallen.

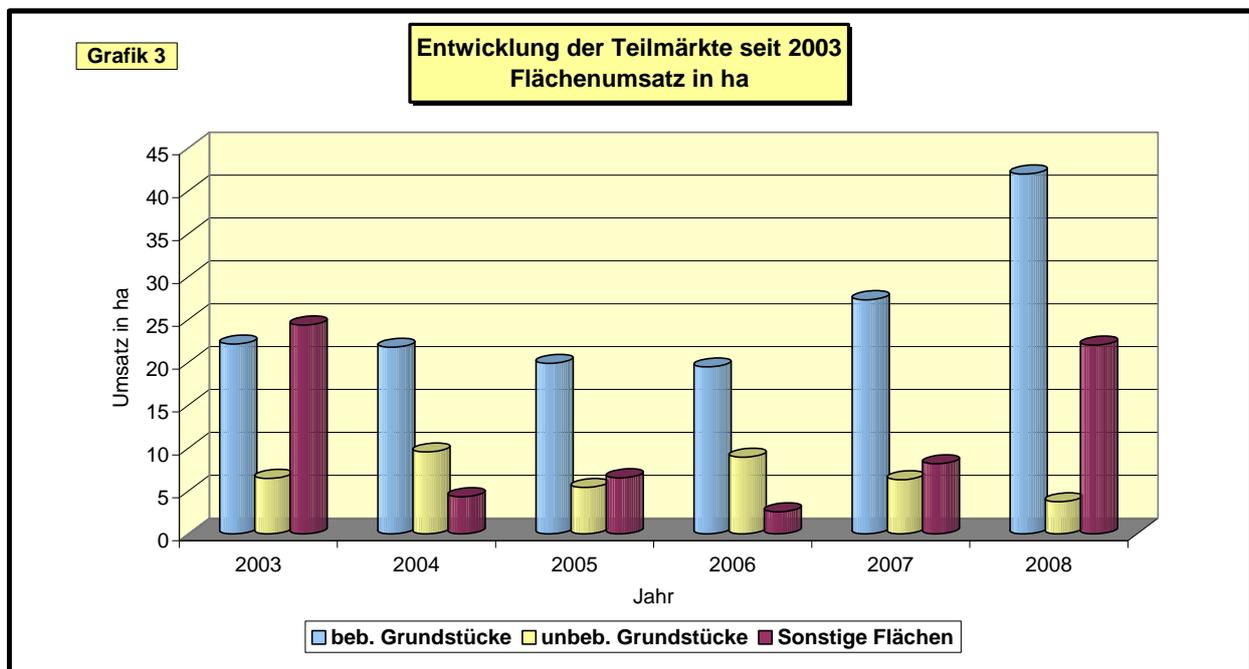
Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Flächenumsatz, unterteilt in die einzelnen Grundstücksgruppen der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie der sonstigen Flächen.

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

Tabelle 2: Flächenumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen

Flächenumsatz in ha								
Grundstücksgruppe	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	22,14	21,76	19,89	19,47	27,31	41,97	61,98%	53,68%
unbeb. Grundstücke	6,47	9,55	5,41	8,94	6,32	3,74	5,52%	-40,82%
Sonstige Flächen	24,36	4,33	6,54	2,57	8,17	22,01	32,50%	169,40%
Insgesamt	52,97	35,64	31,84	30,98	41,80	67,72	100,00%	62,01%

In der Grafik 3 wird die Entwicklung des Flächenumsatzes für die einzelnen Teilmärkte seit 2003 dargestellt.



### 4.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2008 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Dinslaken

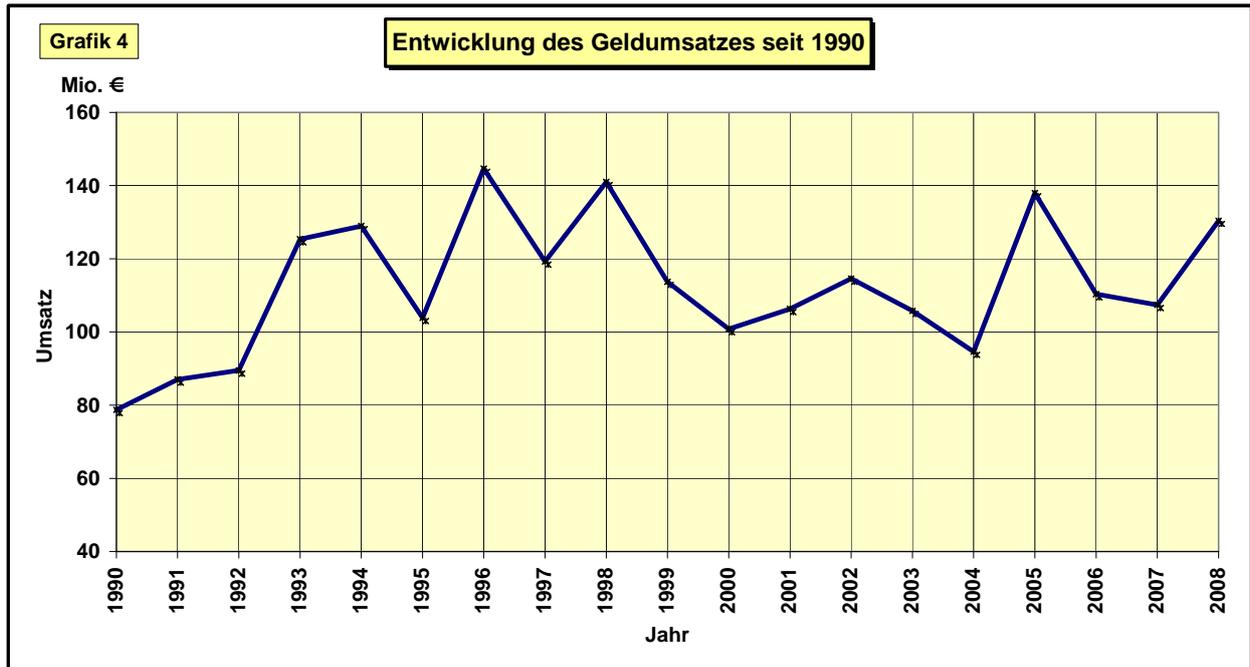
**130,37 Millionen €**

(2007: 107,42 Millionen €)

umgesetzt.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 21,4 % gestiegen.

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



Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt bei den **bebauten Grundstücken**, die zusammen mit dem **Wohnungs- und Teileigentum** einen Anteil von etwa 93,5 % am Geldumsatz haben.

Der größte Anteil fiel dabei auf die **bebauten Grundstücke**. Insgesamt wurden in dieser Grundstücksgruppe 91,18 Mio. € umgesetzt. Hier ist der Geldumsatz um ca. 24,1 % gestiegen.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist gegenüber dem Vorjahr der Geldumsatz um ca. 36,2 % von 22,60 Mio. € auf 30,74 Mio. € gestiegen.

Bei den **unbebauten Grundstücken** sind die Kauffälle konstant bei 44 geblieben, während der Flächenumsatz um ca. 40,8 % und der Geldumsatz um ca. 29,5 % gefallen sind.

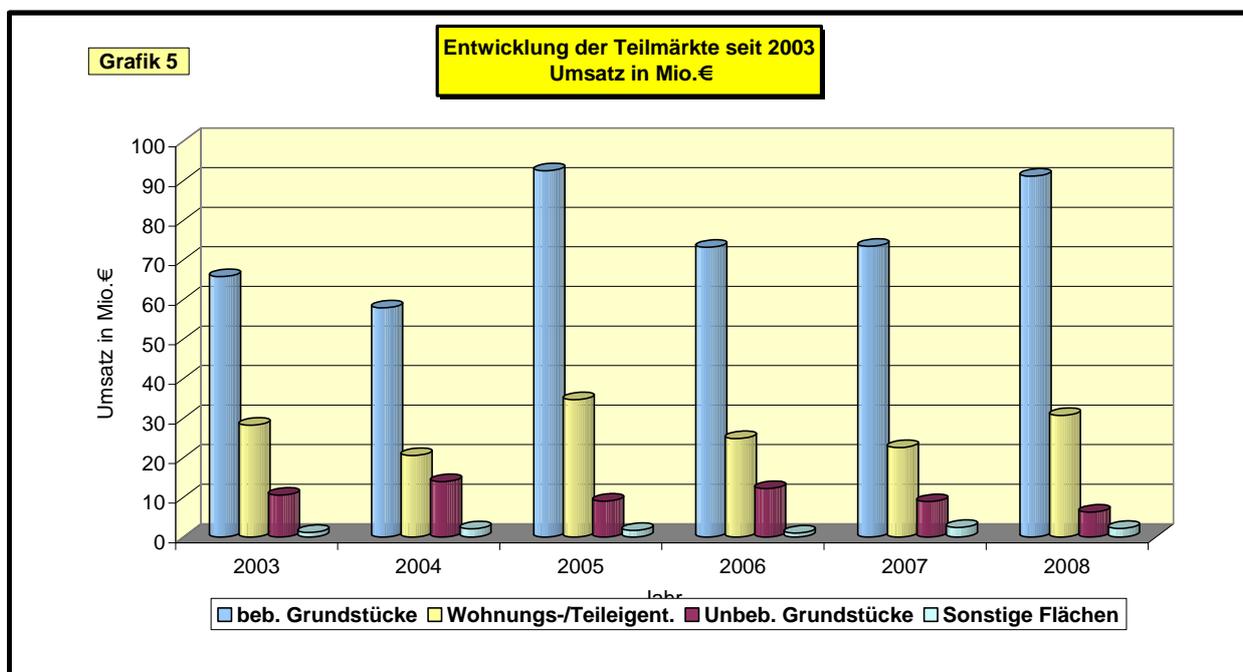
Die **sonstigen Flächen**, die in der Flächenbilanz mit ca. 32,5 % vertreten sind, haben beim Geldumsatz mit einem Anteil von nur etwa 1,65 % keine ausschlaggebende Bedeutung.

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Grundstücksgruppen wie folgt:

Tabelle 3: Geldumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen seit 2003

Geldumsatz in Mio. €								
Grundstücksgruppe	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	65,82	57,93	92,57	73,20	73,48	91,18	69,94%	24,09%
Wohnungs-/Teileigent.	28,25	20,61	34,67	24,86	22,60	30,74	23,58%	36,02%
Unbeb. Grundstücke	10,55	13,98	9,07	12,24	8,94	6,30	4,83%	-29,53%
Sonstige Flächen	1,17	2,08	1,66	1,00	2,40	2,15	1,65%	-10,42%
<b>Insgesamt</b>	<b>105,79</b>	<b>94,6</b>	<b>137,97</b>	<b>111,30</b>	<b>107,42</b>	<b>130,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,36%</b>

In der Grafik 5 wird der Geldumsatz für die einzelnen Teilmärkte seit 2003 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 Reihenhausbauweise werden hierunter eingeordnet. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

- **Geschosswohnungsbau**

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

- **Gewerbe-/Industrie**

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

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Jahr 2008 mit

### 44 Kauffällen in 44 Urkunden

(2007: 44 Kauffälle und 44 Urkunden

ein Geldumsatz von

**6,30 Millionen €**

(2007: 8,94 Millionen €)

erreicht.

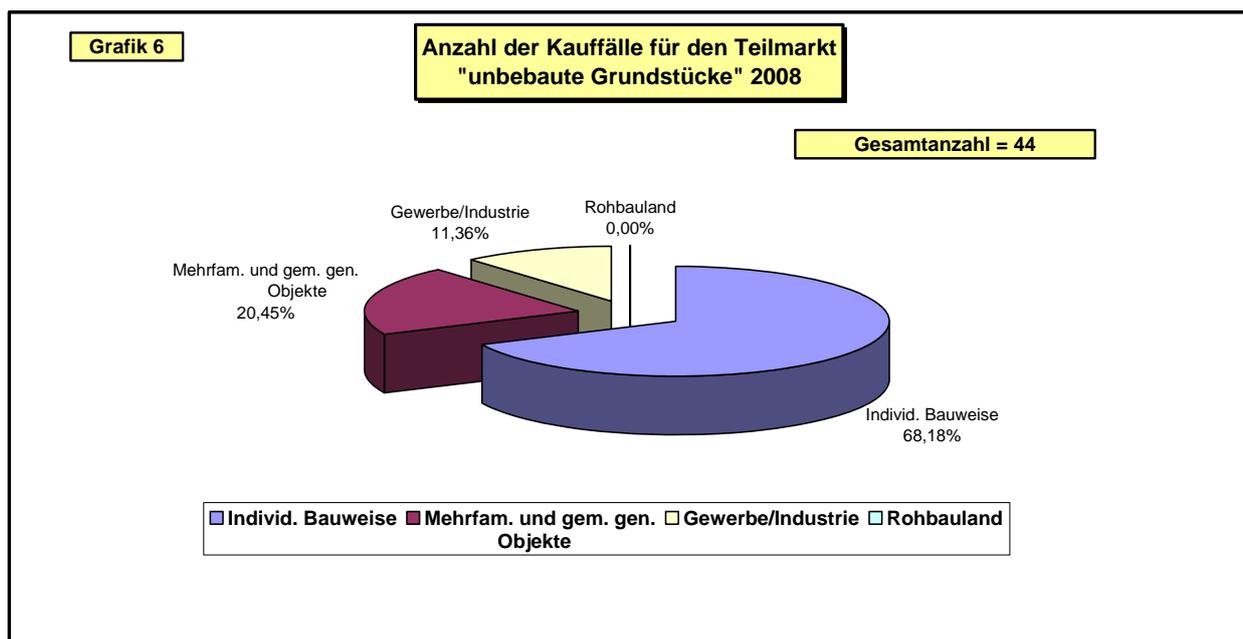
Die Kauffälle sind wie im Vorjahr konstant bei 44 geblieben.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 40,7 % ab und der Geldumsatz um ca. 29,5 % zu.

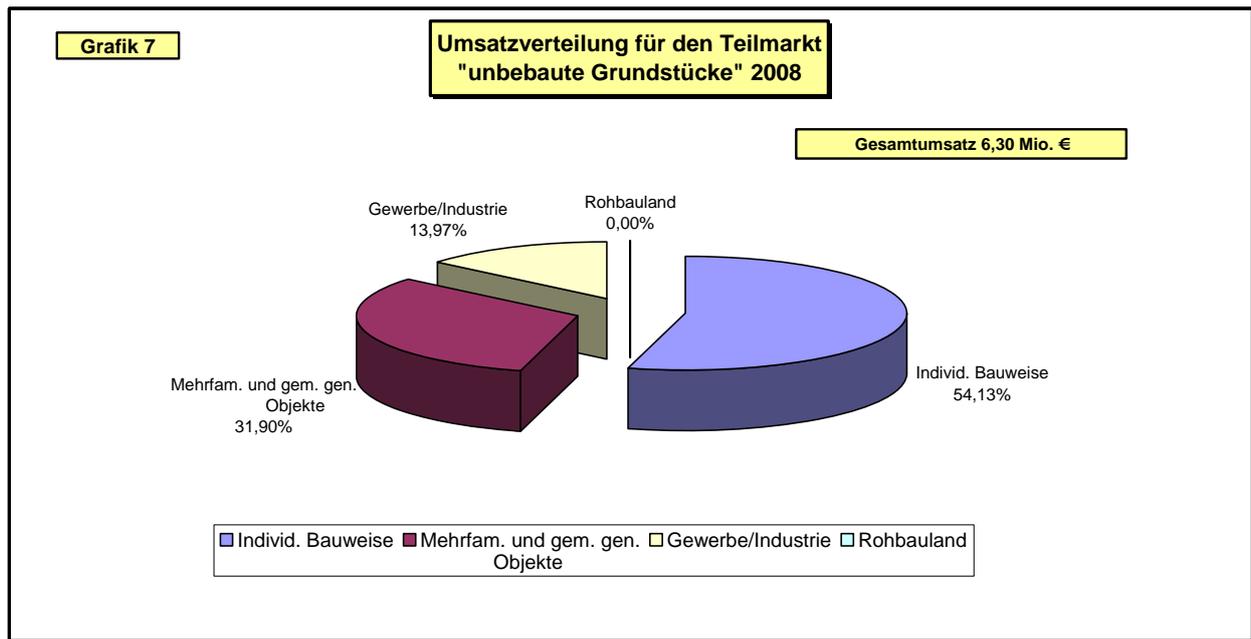
Von den insgesamt 44 Kauffällen fielen 30 (ca. 68,2 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 3,41 Millionen € (ca. 34,2 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

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.

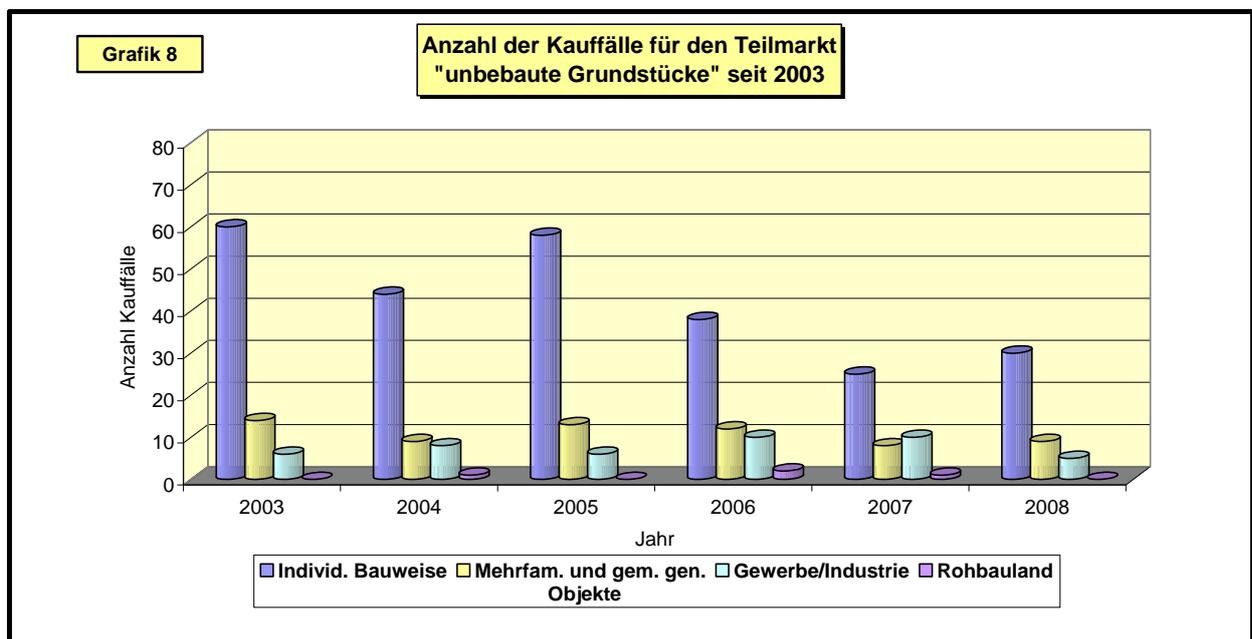
Tabelle 4: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**

Anzahl der Kauffälle								
Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	60	44	58	38	25	30	68,18%	20,00%
Mehrfam. und gem. gen. Objekte	14	9	13	12	8	9	20,45%	12,50%
Gewerbe/Industrie	6	8	6	10	10	5	11,36%	-50,00%
Rohbauland	0	1	0	2	1	0	0,00%	-100,00%
Insgesamt	80	62	77	62	44	44	100,00%	0,00%

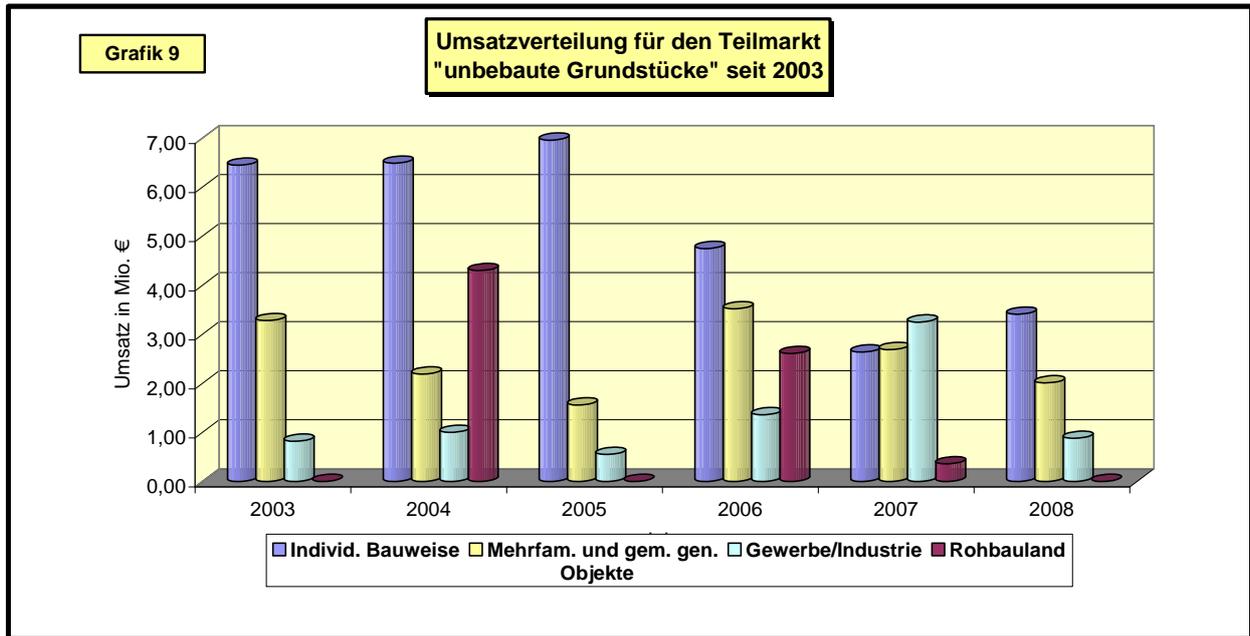
Flächenumsatz in ha								
Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	4,16	3,91	3,89	2,32	1,32	1,62	43,20%	22,73%
Mehrfam. und gem. gen. Objekte	1,45	1,28	0,75	1,16	1,10	0,99	26,40%	-10,00%
Gewerbe/Industrie	0,86	1,46	0,77	3,49	3,61	1,14	30,40%	-68,42%
Rohbauland	0,00	2,90	0,00	1,97	0,29	0,00	0,00%	-100,00%
<b>Insgesamt</b>	<b>6,47</b>	<b>9,55</b>	<b>5,41</b>	<b>8,94</b>	<b>6,32</b>	<b>3,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>-40,66%</b>

Geldumsatz in Mio. €								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	6,45	6,49	6,96	4,75	2,64	3,41	54,13%	29,17%
Mehrfam. und gem. gen. Objekte	3,28	2,19	1,56	3,52	2,69	2,01	31,90%	-25,28%
Gewerbe/Industrie	0,82	1,00	0,55	1,36	3,25	0,88	13,97%	-72,92%
Rohbauland	0,00	4,30	0,00	2,61	0,36	0,00	0,00%	-100,00%
<b>Insgesamt</b>	<b>10,55</b>	<b>13,98</b>	<b>9,07</b>	<b>12,24</b>	<b>8,94</b>	<b>6,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>-29,53%</b>

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



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



### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 30 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau registriert. Das sind 5 Kauffälle (ca. 20,0 %) mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um ca. 22,7 % von 1,32 ha auf 1,62 ha zu. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 29,2 % von 2,64 Mio. € auf 3,41 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 2008 ist festzustellen, dass gegenüber 2007 die Preise im wesentlichen konstant geblieben sind.

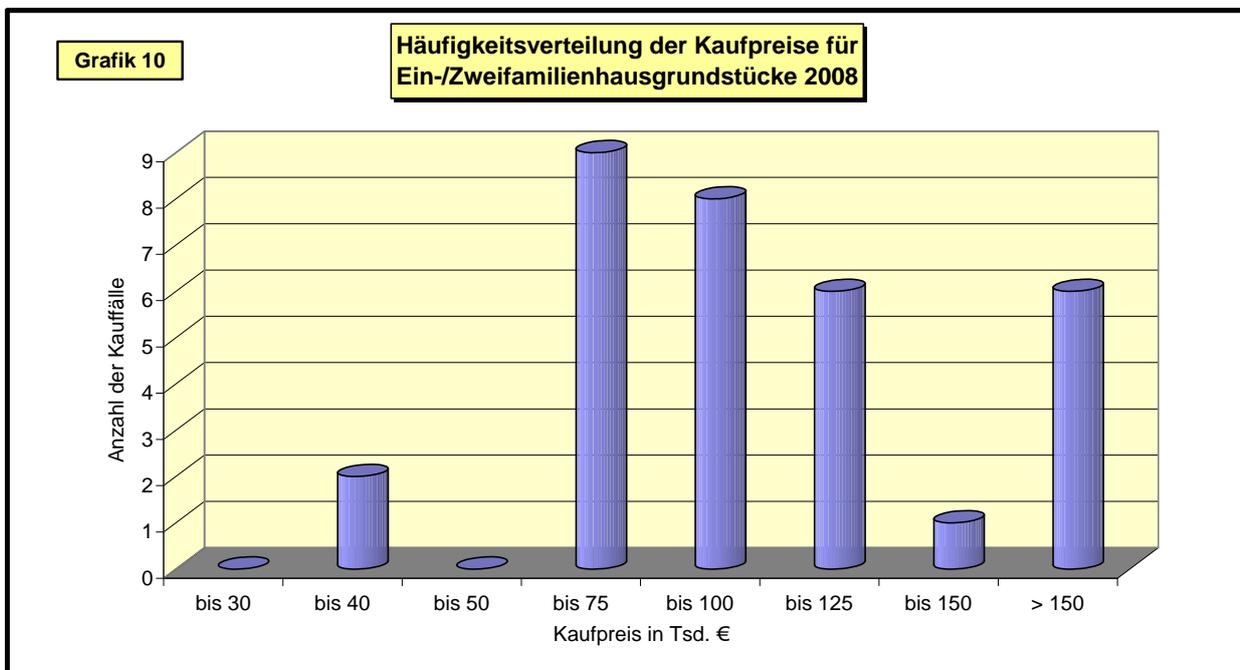
Die folgenden **erschließungsbeitragsfreien** Werte in €/m<sup>2</sup> können als typisch für den individuellen Wohnungsbau (Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau) angegeben werden:

gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
245 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>

### 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 ist 1 Kauffall mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz ist um ca. 10,9 % (von 1,10 ha auf 0,99 ha) gefallen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 25,3 % von 2,69 Mio. € auf 2,01 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 wurden 5 Kauffälle registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 50,0 % von 10 Kauffällen auf 5 Kauffälle, der Flächenumsatz ist um ca. 68,4 % von 3,61 ha auf 1,14 ha und der Geldumsatz um ca. 72,9 % von 3,25 Mio. € auf 0,88 Mio. € gefallen (siehe auch Tabelle 4 auf der Seite 19 und 20).

Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten ist konstant geblieben.

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

Gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
100 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	---
Gewerbegebiet Mitte	Gewerbegebiet Süd	

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

### 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

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

Es konnten 11 Kauffälle über landwirtschaftliche Fläche ausgewertet werden. Forstwirtschaftliche Flächen wurden nicht veräußert.

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in ha	Umsatz in Mio. €	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>
1995	4	3,88	0,12	5,56
1996	3	8,26	0,22	5,26
1997	4	12,21	0,32	5,23
1998	5	4,13	0,11	5,15
1999	3	3,72	0,12	6,63
2000	5	11,57	0,28	5,00
2001	7	10,69	0,38	3,49
2002	14	33,93	1,54	4,22
2003	4	22,62	0,73	4,67
2004	3	0,74	0,03	3,80
2005	5	3,69	0,03	3,22
2006	(1)	(0,93)	(0,05)	(4,83)
2007	(1)	(2,62)	(0,09)	(3,30)
2008	11	19,68	1,16	4,48

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

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

Das Bodenpreisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen, die in keinem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen (Hofnähe) befinden, lag in den Jahren 1995 bis 2000 im gesamten Stadtgebiet nahezu konstant bei **2,56 €/m<sup>2</sup>**. Im Jahr 2001 veränderte sich der Bodenrichtwert auf **2,60 €/m<sup>2</sup>**, im Jahr 2002 auf **3,00 €/m<sup>2</sup>** und im Jahr 2003 auf **3,30 €/m<sup>2</sup>**.

In der Richtwertsitzung am 10.02.2009 wurde ein weiterer Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen eingeführt. Im neuen Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven, Am Stapp" beläuft sich der Bodenrichtwert auf **6,50 €/m<sup>2</sup>**.

Der bisherige Bodenrichtwert von **3,30 €/m<sup>2</sup>** gilt für den Bereich "Hiesfeld/Oberlohberg"

**Begünstigtes Agrarland** wird seit Jahren mit etwa dem 3 – bis 6-fachen des Wertes für normale landwirtschaftliche Nutzflächen gehandelt. Da der Bodenwert für landwirtschaftliche Nutzflächen über Jahre preisstabil ist, ist der Wert für begünstigtes Agrarland auch als konstant anzusehen. Begünstigtes Agrarland wurde in den letzten Jahren zwischen **9,- €/m<sup>2</sup>** und **18,- €/m<sup>2</sup>** gehandelt.

## **5.5 Erbbaurechtsbestellungen**

Mit nur zwei Ausgaben von Erbbaurechten spielen die Erbbaurechtsbestellungen 2008 (2007 = 1) 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 Kanalanschlussbeiträge 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 (Renditeobjekte)**

Mit Mehrfamilienhäusern (ausschließlich Wohnnutzung) oder gemischt (teilweise gewerblich) genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke.

- **Gewerbe-/Industrieobjekte**

Mit Gewerbe- bzw. Industrieobjekten bebaute Grundstücke, die ausschließlich gewerblich bzw. industriell genutzt werden.

- **Sonstige bebaute Grundstücke**

Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke.

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2008 mit

### 255 Kauffällen in 248 Urkunden

(2007: 252 Kauffälle und 250 Urkunden)

ein Geldumsatz von

**91,18 Millionen €**

(2007: 73,48 Millionen €)

erreicht.

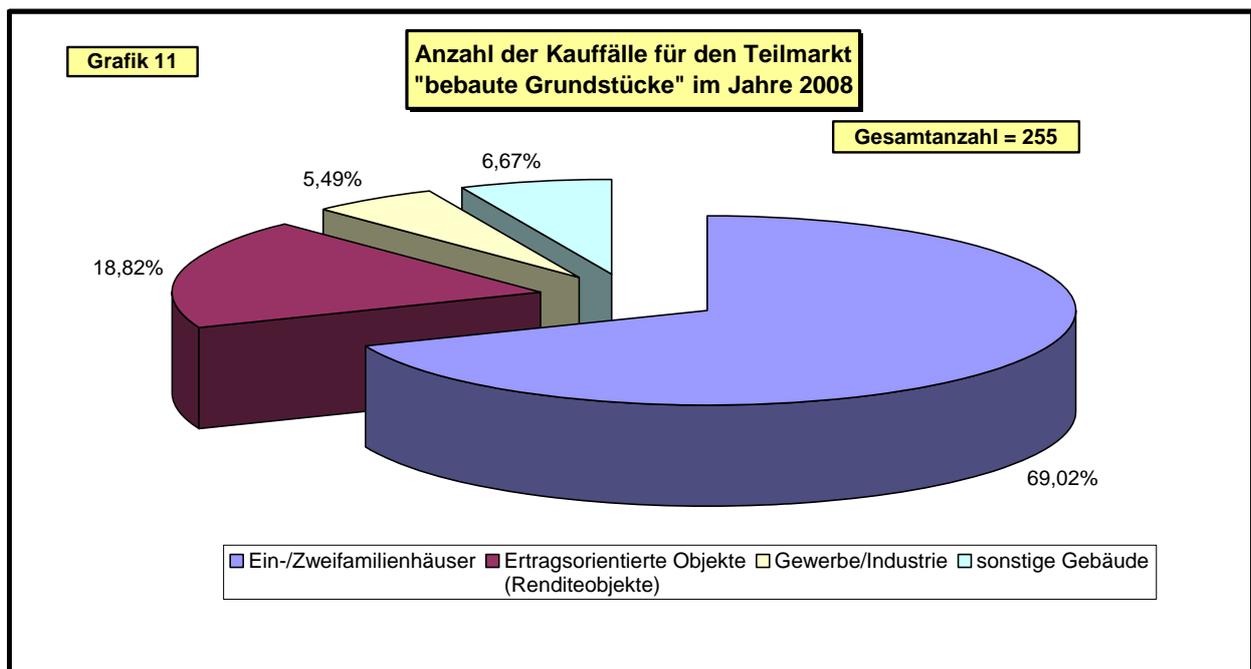
Das sind 3 Kauffälle (ca. 1,2 %) mehr als im Vorjahr.

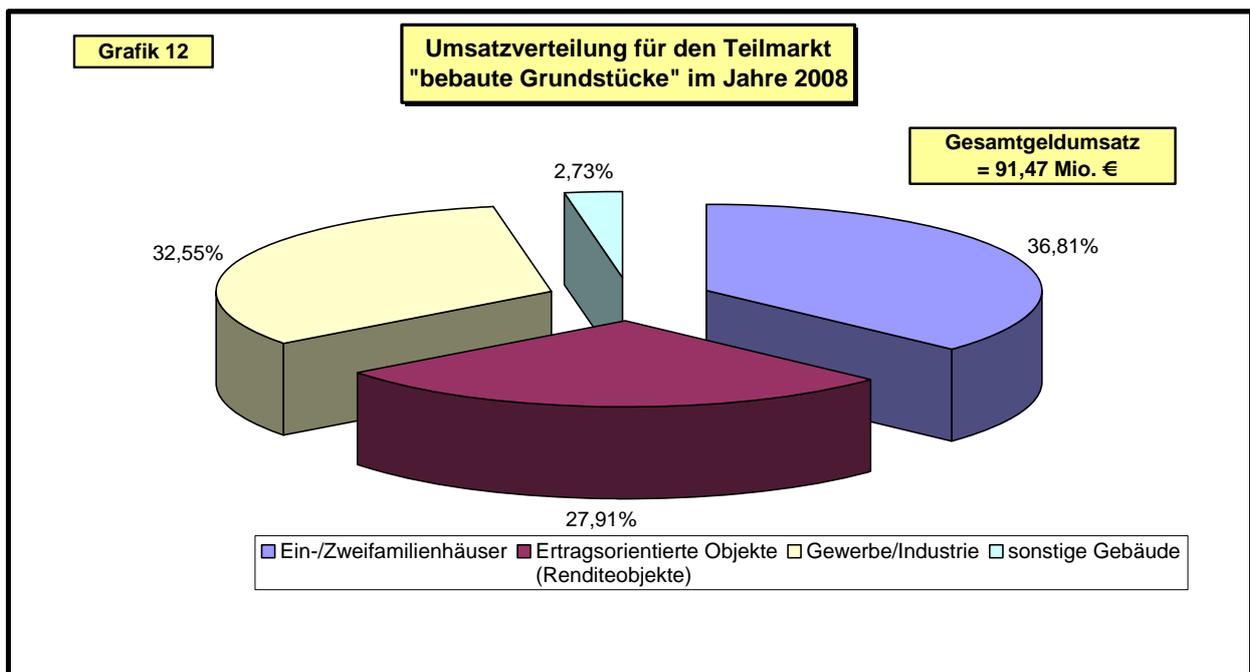
Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 53,7 % und der Geldumsatz um ca. 24,1 % zu.

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

Von den insgesamt 255 Kauffällen fielen 176 (ca. 69,0 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem Geldumsatz von 33,56 Millionen € (ca. 36,8 % 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.

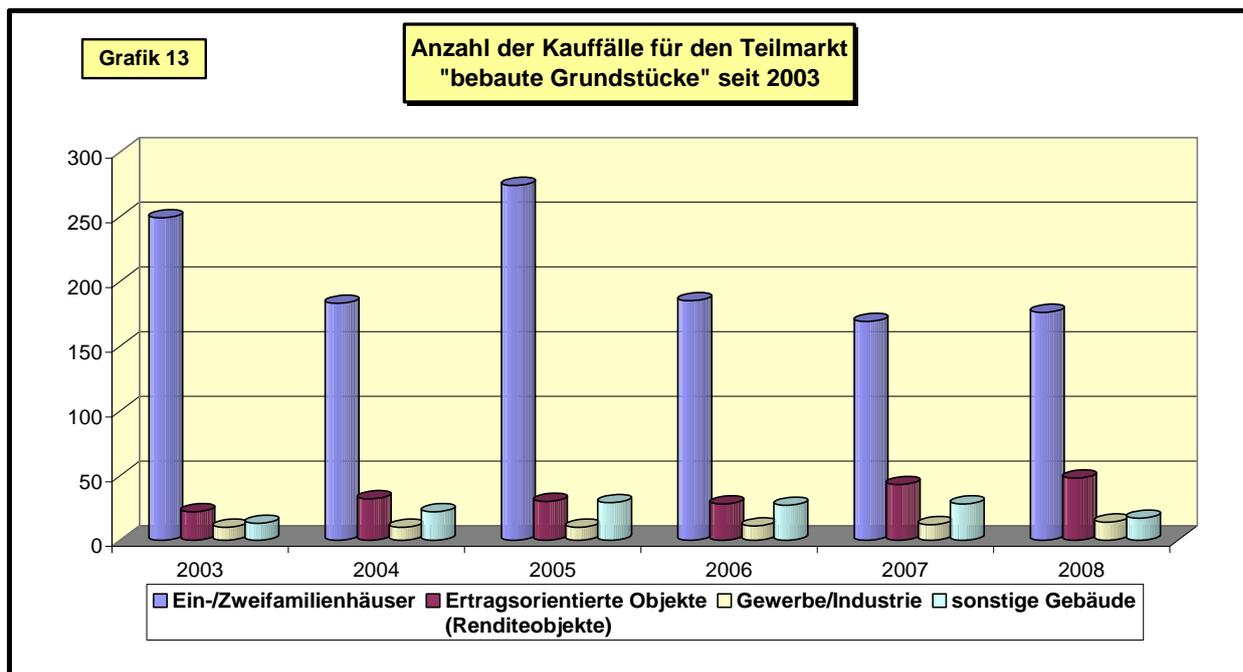
Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle (WE)								
Objektart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	249	183	274	185	169	176	69,02%	4,14%
davon Altbauten	185	154	197	161	160	160	62,75%	0,00%
davon Neubauten	64	29	77	24	9	16	6,27%	77,78%
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	22	32	30	28	43	48	18,82%	11,63%
Gewerbe/Industrie	10	10	10	11	12	14	5,49%	16,67%
sonstige Gebäude	13	22	29	27	28	17	6,67%	-39,29%
<b>Insgesamt</b>	<b>294</b>	<b>247</b>	<b>343</b>	<b>251</b>	<b>252</b>	<b>255</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,19%</b>

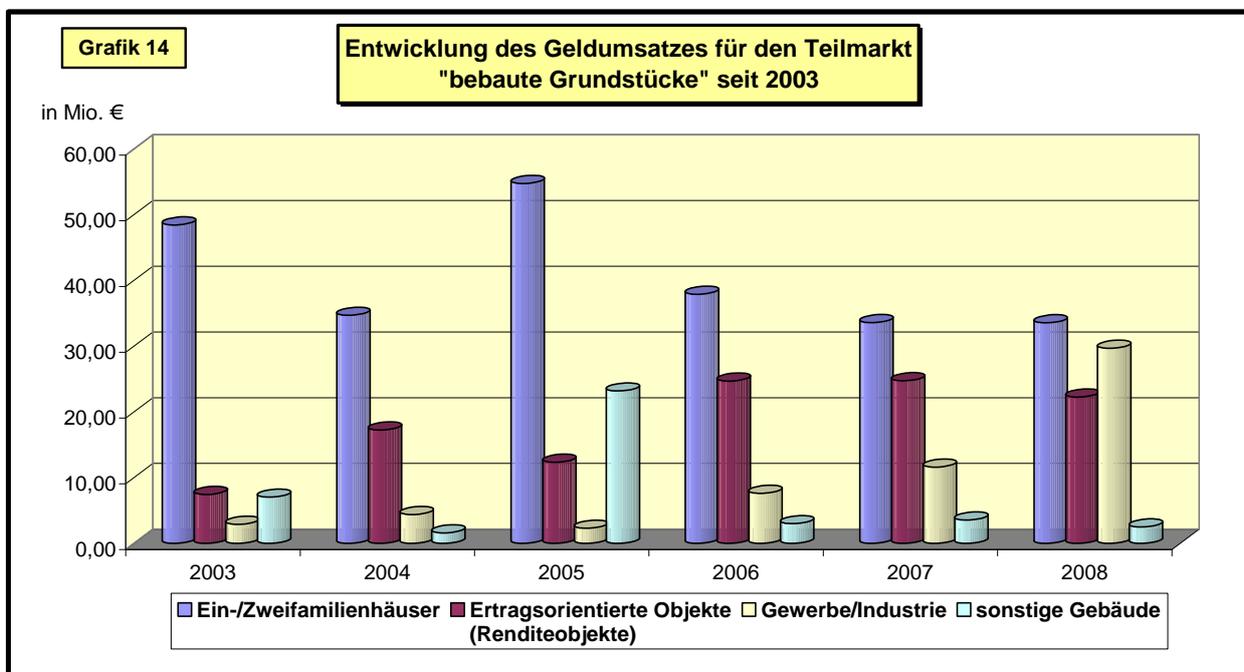
Flächenumsatz in ha								
Objektart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	10,85	9,83	11,62	8,92	8,42	8,32	19,82%	-1,19%
davon Altbauten	8,87	9,04	9,05	8,13	8,19	7,89	18,80%	-3,66%
davon Neubauten	1,98	0,79	2,57	0,79	0,23	0,43	1,02%	86,96%
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	1,21	3,11	1,87	3,90	3,97	4,89	11,65%	23,17%
Gewerbe/Industrie	1,27	3,66	4,85	5,24	6,46	21,30	50,75%	229,72%
sonstige Gebäude	8,81	5,16	1,55	1,41	8,46	7,46	17,77%	-11,82%
<b>Insgesamt</b>	<b>22,14</b>	<b>21,76</b>	<b>19,89</b>	<b>19,47</b>	<b>27,31</b>	<b>41,97</b>	<b>100,00%</b>	<b>53,68%</b>

Geldumsatz in Mio. €								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	48,45	34,70	54,75	37,90	33,59	33,56	36,81%	-0,09%
davon Altbauten	34,41	28,15	36,61	31,42	31,57	29,75	32,63%	-5,76%
davon Neubauten	14,04	6,55	18,14	6,48	2,02	3,81	4,18%	88,61%
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	7,44	17,25	12,34	24,69	24,74	25,45	27,91%	2,87%
Gewerbe/Industrie	2,90	4,39	2,30	7,61	11,60	29,68	32,55%	155,86%
sonstige Gebäude	7,03	1,59	23,18	3,00	3,55	2,49	2,73%	-29,86%
<b>Insgesamt</b>	<b>65,82</b>	<b>57,93</b>	<b>92,57</b>	<b>73,20</b>	<b>73,48</b>	<b>91,18</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,09%</b>

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



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



## **6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser**

### **6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2008 mit

**176 Kauffällen**

(2007: 169 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**33,56 Millionen €**

(2007: 33,59 Millionen €)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2007) ist im Jahre 2008 der Geldumsatz um ca. 0,1 % gefallen und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) um ca. 4,1 % gestiegen.

Die Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Anzahl der Kauffälle und den Geldumsatz gegenüber 2003 bis 2008.

Wie aus der Tabelle 7 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den **Altbauten** (ca. 90,9 % der Kauffälle und ca. 88,6 % des Geldumsatzes). Die Anzahl der Kauffälle ist konstant bei 160 geblieben. Der Geldumsatz ist gegenüber 2007 um ca. 5,8 % gefallen.

Von den insgesamt 176 Kauffällen fielen nur 16 (ca. 9,1 %) auf die **Neubauten**. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 77,8 % und der Geldumsatz (3,81 Mio. €) ist gegenüber 2007 um ca. 88,6 % 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.

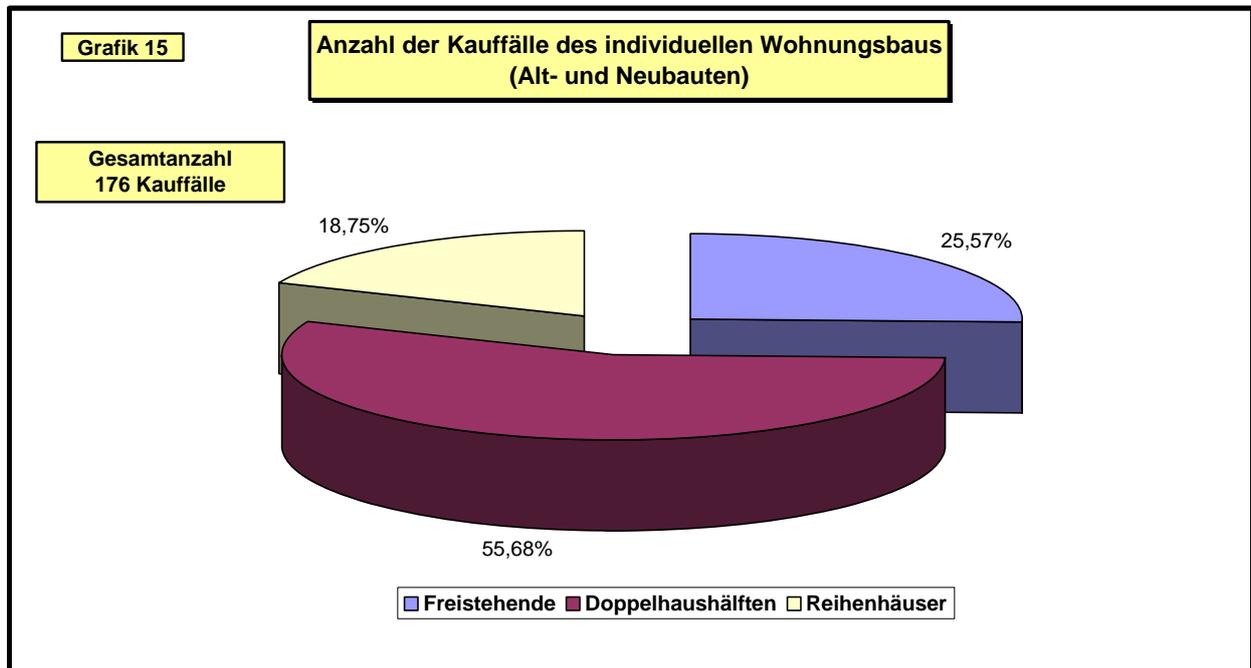
Tabelle 7: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Anzahl der Kauffälle								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	185	154	197	161	160	160	0,00%
	Neubauten	64	29	77	24	9	16	77,78%
	Insgesamt	249	183	274	185	169	176	4,14%
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	34	34	47	43	40	45	12,50%
	Neubauten	1	0	1	0	0	0	
	Insgesamt	35	34	48	43	40	45	12,50%
Doppelhaushälften	Altbauten	78	63	79	65	95	84	-11,58%
	Neubauten	42	19	56	18	8	14	75,00%
	Insgesamt	120	82	135	83	103	98	-4,85%
Reihenhäuser	Altbauten	73	57	71	53	25	31	24,00%
	Neubauten	21	10	20	6	1	2	100,00%
	Insgesamt	94	67	91	59	26	33	26,92%

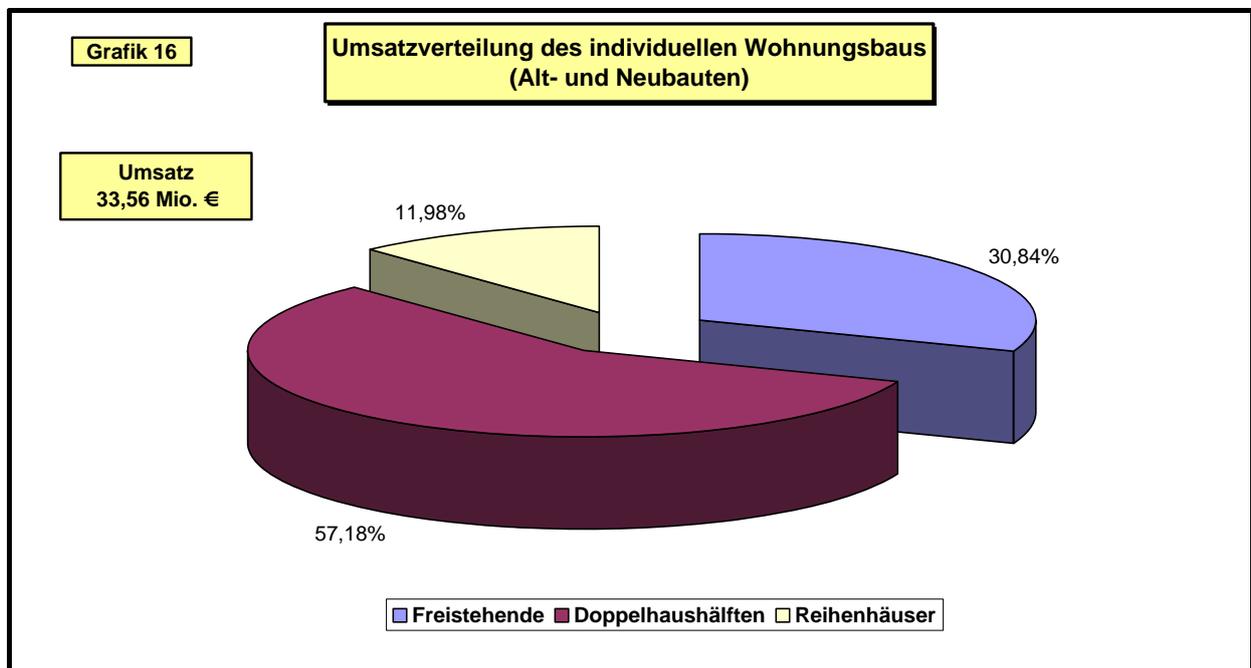
Geldumsatz in Mio. €								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	34,41	28,15	36,62	31,42	31,57	29,75	-5,76%
	Neubauten	14,04	6,55	18,13	6,48	2,02	3,81	88,61%
	Insgesamt	48,45	34,70	54,75	37,90	33,59	33,56	-0,09%
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	8,54	9,26	10,91	11,32	10,67	10,35	-3,00%
	Neubauten	0,49	0,00	0,33	0,00	0,00	0,00	
	Insgesamt	9,03	9,26	11,24	11,32	10,67	10,35	-3,00%
Doppelhaushälften	Altbauten	14,84	10,92	14,40	12,02	17,21	15,75	-8,48%
	Neubauten	9,51	4,47	13,44	5,20	1,84	3,44	86,96%
	Insgesamt	24,35	15,39	27,84	17,22	19,05	19,19	0,73%
Reihenhäuser	Altbauten	11,03	7,97	11,31	8,08	3,69	3,65	-1,08%
	Neubauten	4,04	2,08	4,36	1,28	0,18	0,37	105,56%
	Insgesamt	15,07	10,05	15,67	9,36	3,87	4,02	3,88%

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**.

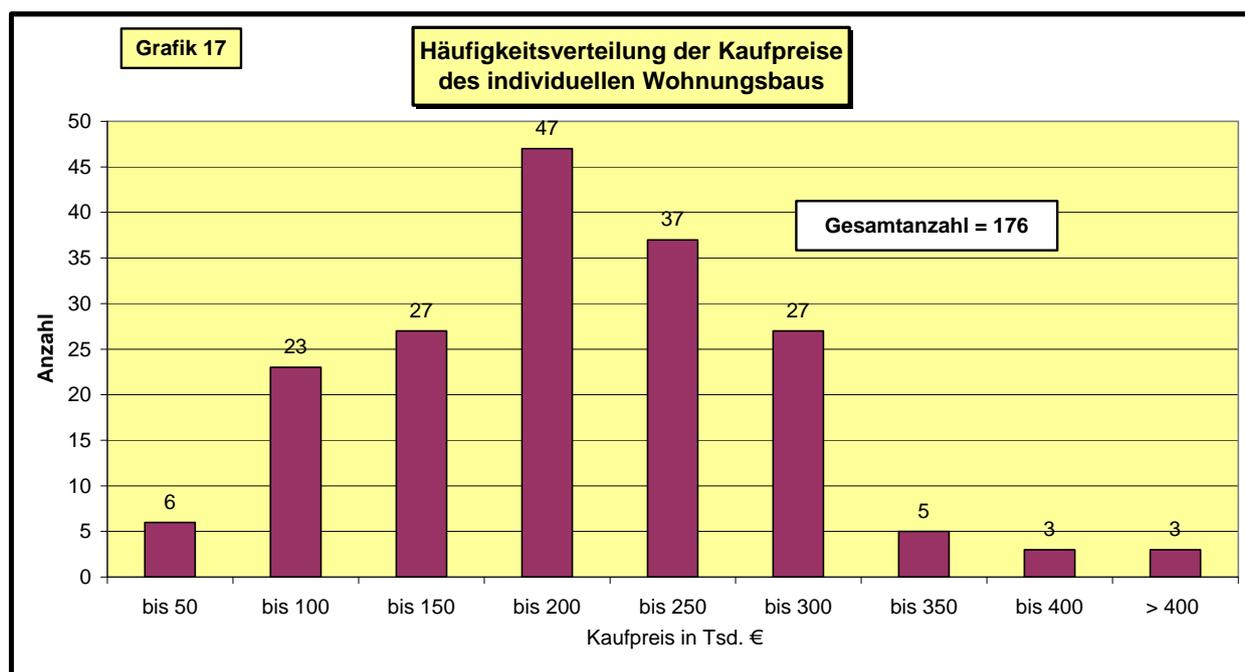
Dabei erreichten die Doppelhaushälften nach Anzahl der Verträge die Spitzenposition vor den Reihenhäusern und den freistehenden Häusern.

Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den **Altbauten** folgende Reihenfolge: Doppelhaushälften (15,75 Mio. €), freistehende Häuser (10,35 Mio. €) und Reihenhäuser (3,65 Mio. €). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: Doppelhaushälften (15,75 Mio. € : 84 = 187.500,- €), freistehende Häuser (10,35 Mio. € : 45 = 230.000,- €) und Reihenhäuser (3,65 Mio. € : 31 = 117.700,- €).

Von den insgesamt 16 Kauffällen bei den **Neubauten** fielen 14 (ca. 87,5 %) auf die Doppelhaushälften. Rechnerisch ergibt sich für Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3,44 Mio. € : 14 = 245.700,- €

### 6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise

In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2008 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, Reihenhäusern sowie nach Reihennendhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden. Dabei sind Garagen und Stellplätze außer Betracht geblieben. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

### 6.1.3.1 Neubauten

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lag kein Kauffall vor.

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

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

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

Tabelle 8: Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Neubauten) 250 bis 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	61	343	127	230.242	1.823
2006	19	335	133	260.803	1.871
2007	7	285	128	230.361	1.802
2008	12	282	122	238.756	1.955
Veränd. z. Vorjahr (%)		-1,05%	-4,69%	3,64%	8,49%

\* ohne Garage und Stellplatz

Reihenmittelhäuser (Neubauten) 150 bis 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	4	194	117	200.480	1.702
2006	4	227	117	208.387	1.807
2007	0	0	0	0	0
2008	(2)	(165)	(114)	(186.000)	(1.632)
Veränd. z. Vorjahr (%)					

\* ohne Garage und Stellplatz

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Doppelhaushälften** und **Reihenendhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel 1.955,- €m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2007 um 8,49 % gestiegen. Für Reihenmittelhäuser lagen keine geeigneten Kauffälle vor.

### 6.1.3.2 Altbauten

#### 6.1.3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)</b> <b>350 bis 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b> <b>Altersklasse 1950 bis 1974</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	9	634	138	244.133	1.801
2006	9	661	129	231.556	1.808
2007	13	667	131	227.254	1.789
2008	13	662	141	237.769	1.711
Veränd. z. Vorjahr (%)		-0,75%	7,63%	4,63%	-4,36%

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)</b> <b>350 bis 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b> <b>Altersklasse ab 1975</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
1999	9	449	164	282.319	1.811
2000	7	580	174	321.528	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
2005	4	501	165	307.750	1.902
2006	10	588	165	374.880	1.898
2007	9	550	148	288.778	1.857
2008	11	481	155	284.455	1.895
Veränd. z. Vorjahr (%)		-12,55%	4,73%	-1,50%	2,05%

\* ohne Garage und Stellplatz

Die Kaufpreise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen bei einem Mittelwert von ca. 1.711,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Altersklasse ab 1950 bis 1974) bzw. bei einem Mittelwert von ca. 1.895,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Altersklasse ab 1975) und sind um 4,36 % (Altersklasse ab 1950 bis 1974) gefallen bzw. um 2,05 % (Altersklasse ab 1975) gestiegen.

### 6.1.3.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten) 250 bis 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklasse bis 1949					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	7	345	85	116.914	1.322
2006	3	330	119	150.333	1.257
2007	11	372	103	131.409	1.306
2008	13	413	101	126.254	1.287
Veränd. z. Vorjahr (%)		11,02%	-1,94%	-3,92%	-1,45%

\* ohne Garage und Stellplatz

<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)</b> <b>250 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b> <b>Altersklasse 1950 bis 1974</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	5	334	123	195.200	1.632
2006	7	334	111	177.714	1.619
2007	9	400	104	166.111	1.679
2008	12	375	121	194.765	1.633
Veränd. z. Vorjahr (%)		-6,25%	16,35%	17,25%	-2,74%

<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)</b> <b>250 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b> <b>Altersklasse ab 1975</b>					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	31	320	115	214.017	1.868
2006	18	328	120	218.031	1.827
2007	30	342	122	219.600	1.810
2008	35	362	118	211.600	1.807
Veränd. z. Vorjahr (%)		5,85%	-3,28%	-3,64%	-0,17%

\* ohne Garage und Stellplatz

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.287,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisrückgang von 1,45 % zu verzeichnen.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.633 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um 2,74 % gefallen.

In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei ca. 1.807,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,17 % gefallen.

### 6.1.3.2.3 Reihen- und Reihenmittelhäuser

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

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

Tabelle 11: Preisentwicklung für **Reihenmittelhäuser** (Altbauten)

Reihenmittelhäuser (Altbauten) 150 bis 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Altersklasse ab 1975					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	11	203	108	170.018	1.651
2006	5	214	107	177.800	1.686
2007	7	209	108	180.357	1.666
2008	7	235	112	183.800	1.642
Veränd. z. Vorjahr (%)		12,44%	3,70%	1,91%	-1,44%

\* ohne Garage und Stellplatz

Für **Reihenmittelhäuser** einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1975 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.642,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisrückgang von 1,44 % zu verzeichnen.

## **6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte**

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2008 mit

**48 Kauffällen**

(2007: 43 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**25,45 Millionen €**

(2007: 24,74 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 2008 mit

**14 Kauffällen**

(2007: 12 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**29,98 Millionen €**

(2007: 11,60 Millionen €)

erreicht.

## **6.4 Sonstige bebaute Grundstücke**

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2008 mit

**17 Kauffällen**

(2007: 28 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

**2,49 Millionen €**

(2007: 3,55 Millionen €)

erreicht.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind insgesamt

**212 Urkunden mit 230 Kauffällen**

(2007: 181 Urkunden mit 181 Kauffällen)

über Wohnungs- und Teileigentum übersandt worden. Das sind rd. 27,1 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

**30,74 Millionen €**

(2007: 22,60 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 36,0 % gestiegen.

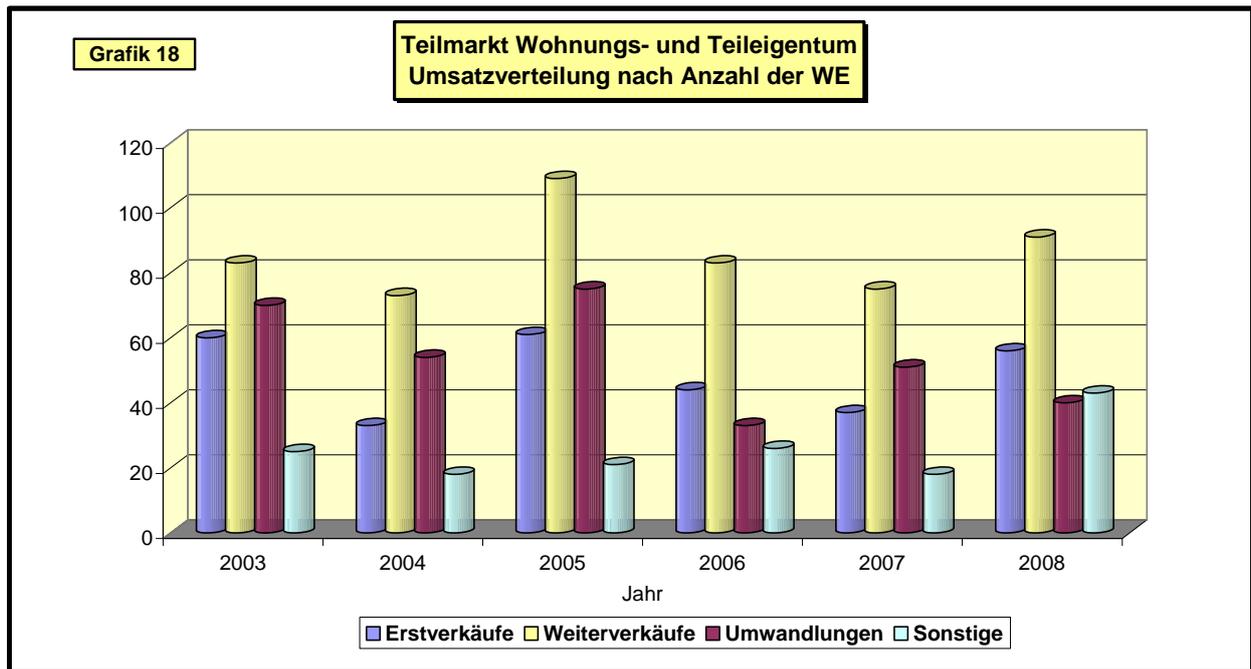
Nachfolgend wird die Entwicklung der letzten sechs Jahre tabellarisch und grafisch wiedergegeben.

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

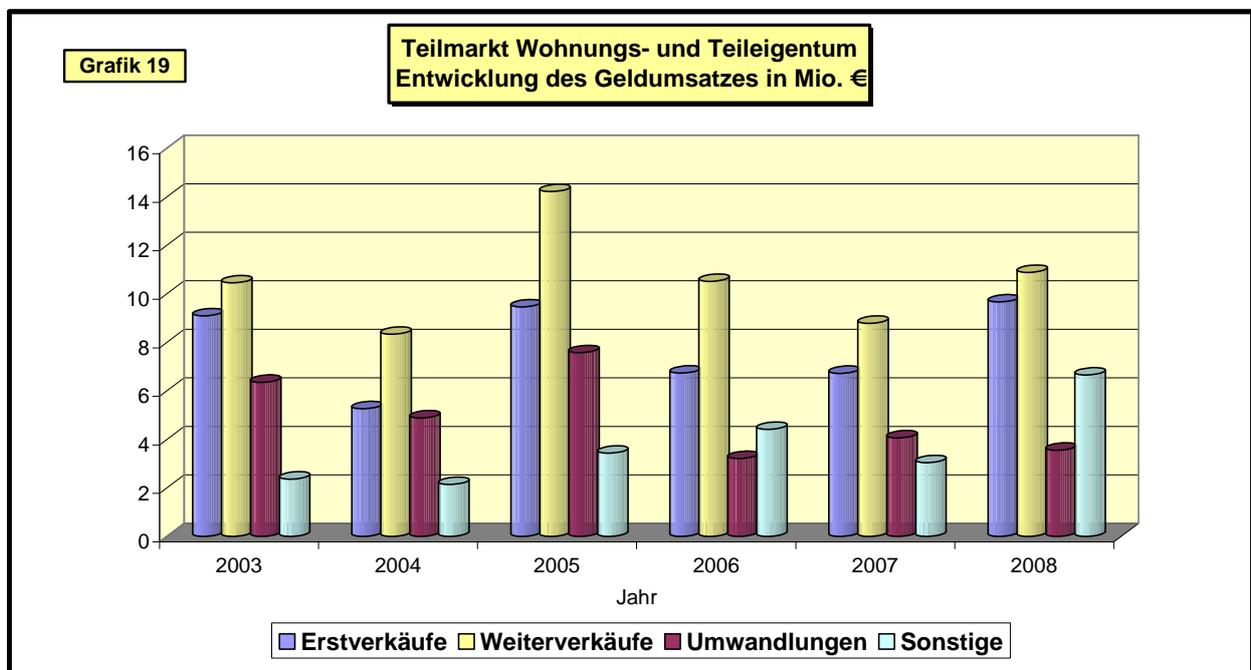
Anzahl der Kauffälle (WE)								
Art des Eigentums	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	60	33	61	44	37	56	24,35%	51,35%
Weiterverkäufe	83	73	109	83	75	91	39,57%	21,33%
Umwandlungen	70	54	75	33	51	40	17,39%	-21,57%
Sonstige	25	18	21	26	18	43	18,70%	138,89%
davon:								
Erbbaurechte	13	15	14	9	5	17	7,39%	240,00%
Zwangsversteig.	6	1	4	4	6	12	5,22%	100,00%
Teileigentum	6	2	3	13	7	14	6,09%	100,00%
<b>Insgesamt</b>	<b>238</b>	<b>178</b>	<b>266</b>	<b>186</b>	<b>181</b>	<b>230</b>	<b>100,00%</b>	<b>27,07%</b>

Geldumsatz in Mio. €								
Art des Eigentums	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Vorjahr %
Erstverkäufe	9,09	5,26	9,46	6,73	6,72	9,66	31,42%	43,75%
Weiterverkäufe	10,45	8,33	14,21	10,51	8,78	10,88	35,39%	23,92%
Umwandlungen	6,35	4,88	7,57	3,21	4,06	3,55	11,55%	-12,56%
Sonstige	2,36	2,14	3,43	4,41	3,04	6,65	21,63%	118,75%
davon:								
Erbbaurechte	1,32	1,59	1,81	0,98	0,58	1,27	4,13%	118,97%
Zwangsversteig.	0,43	0,08	0,25	0,27	0,88	1,28	4,16%	45,45%
Teileigentum	0,61	0,47	1,37	3,16	1,58	4,10	13,34%	159,49%
<b>Insgesamt</b>	<b>28,25</b>	<b>20,61</b>	<b>34,67</b>	<b>24,86</b>	<b>22,60</b>	<b>30,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,02%</b>

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



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



## 7.1 Wohnungseigentum

Im Berichtszeitraum sind insgesamt

### **175 Urkunden mit 187 Kauffällen**

(2007: 163 Urkunden mit 163 Kauffällen)

über Wohnungseigentum (Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen) übersandt worden. Das sind rd. 14,7 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

**24,09 Millionen €**

(2007: 19,56 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 23,2 % gestiegen.

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum wurden 17 Wohnungen (2007: 5 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. 21,3 % von 75 Kauffällen auf 91 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2007 um ca. 23,9 % von 8,78 Mio. € auf 10,88 Mio. € ebenfalls gestiegen.

Bei den Erstverkäufen wurde im Jahr 2008 mit 56 Kauffällen ein Geldumsatz von 9,66 Mio. € erreicht. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 51,4 % und der Geldumsatz um ca. 43,8 % gestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle für Umwandlungen ist um ca. 21,6 % von 51 Kauffällen im Jahr 2007 auf 40 Kauffälle und der Geldumsatz um ca. 12,6 % von 4,06 Mio. € im Vorjahr auf 3,55 Mio. € in 2008 gefallen.

Der durchschnittliche Objektprice (rechnerisch) beträgt für eine Eigentumswohnung (Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen) 24,09 Mio. €:  $187 = 128.880,-$  € und ist gegenüber dem Vorjahr (120.000,- €) um ca. 7,4 % gestiegen.

<b>Durchschnittliche Objektprice für Eigentumswohnungen</b>	
- <b>Erstverkäufe</b>	ca. 172.500,- € (Vorjahr 181.890,- €)
- <b>Weiterverkäufe</b>	ca. 119.560,- € (Vorjahr 116.935,- €)
- <b>Umwandlungen</b>	ca. 88.750,- € (Vorjahr 79.610,- €)

### **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.

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

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

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

In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen (€ bzw. €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) 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 1.906,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind im Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr (1.937,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) um 1,60 % gefallen.

**Umwandlungen** liegen bei einem Mittelwert von 1.078,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie sind gegenüber dem Vorjahr (1.195,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Kaufpreis um 9,77 % gefallen.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.430,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr (1.445,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) um 1,07 % 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)								
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl (WE)	2/3 WE	13	9	3	2	4	2	3
	> 3 WE	56	51	30	45	39	35	53
	Gesamt	69	60	33	47	43	37	56
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	2/3 WE	91,5	80,2	96,3	112,7	90,7	109,5	103,8
	> 3 WE	82,0	79,7	80,2	81,1	78,3	88,4	85,3
	Gesamt	83,8	79,8	81,7	82,4	79,4	89,5	86,3
Ø Kaufpreis * /€)	2/3 WE	168.012	137.145	169.180	199.000	151.660	189.750	183.477
	> 3 WE	147.187	148.143	153.630	155.003	145.948	171.726	162.244
	Gesamt	151.111	146.493	155.044	156.875	146.479	172.692	163.381
Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	2/3 WE	1.797	1.717	1.785	1.605	1.683	1.731	1.785
	> 3 WE	1.832	1.863	1.921	1.793	1.822	1.937	1.906
	Gesamt	1.825	1.841	1.908	1.785	1.809	1.926	1.900

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen								
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl (WE)	Wweit	38	46	62	52	53	62	69
	Wumw	61	34	35	32	11	16	35
	Gesamt	99	80	97	84	64	78	104
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wweit	81,8	78,9	81,7	73,9	83,9	81,4	89,8
	Wumw	76,4	76,7	80,5	78,4	78,7	72,0	83,0
	Gesamt	78,5	77,9	81,3	75,6	83,0	78,2	87,5
Ø Kaufpreis * /€)	Wweit	119.289	117.666	114.299	109.484	124.475	117.213	127.204
	Wumw	99.768	100.184	112.700	102.278	103.727	79.753	91.611
	Gesamt	107.261	110.236	113.722	106.739	120.909	104.606	115.226
Ø Kaufpreis * (€/m <sup>2</sup> )	Wweit	1.472	1.486	1.474	1.482	1.489	1.445	1.430
	Wumw	1.306	1.317	1.340	1.304	1.294	1.195	1.078
	Gesamt	1.370	1.415	1.426	1.414	1.456	1.361	1.311

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

## 7.1.2 Preisentwicklung

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

### 7.1.2.1 Erstverkäufe

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

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

Erstverkäufe (neuerrichtete ETW)			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
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
2005	45	91,1	1.793
2006	39	78,2	1.822
2007	26	83,6	1.983
2008	51	84,6	1.930
Veränd. z. Vorjahr (%)		1,23%	-2,67%

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis betrug bei einer **neu errichteten Eigentumswohnung** (ohne Garage und Einstellplatz) im Mittel 1.930,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2007 um 2,67 % gefallen.

### 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 (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
1996	10	63,4	1.044
1997	4	70,8	1.060
1998	7	78,4	1.105
1999	3	68,4	1.185
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
2005	2	82,0	1.076
2006	0	0,0	0
2007	0	0,0	0
2008	0	0,0	0
Veränd. z. Vorjahr (%)			

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Für Weiterverkäufe und Umwandlungen lagen in der Altersklasse bis 1959 keine geeigneten Kauffälle vor.

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

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse 1960 bis 1969</b>			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnfläche (€/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
2005	6	74,7	1.316
2006	3	78,2	1.293
2007	2	73,8	1.243
2008	6	76,4	1.112
Veränd. z. Vorjahr (%)		3,51%	-10,54%

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

In der Altersklasse von 1960 bis 1969 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.112,-- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 10,54 % gefallen.

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

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse 1970 bis 1979</b>			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnfläche (€/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
2005	24	80,7	1.234
2006	13	78,8	1.180
2007	13	86,6	1.157
2008	11	88,9	1.166
Veränd. z. Vorjahr (%)		2,60%	0,78%

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.166.-- €/m² Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 0,78 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse 1980 bis 1989</b>			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
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
2005	10	78,1	1.262
2006	11	82,0	1.363
2007	7	76,3	1.351
2008	8	84,1	1.290
Veränd. z. Vorjahr (%)		10,18%	-4,50%

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

In der Altersklasse von 1980 bis 1989 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.290,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 4,50 % gefallen.

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

<b>Weiterverkäufe und Umwandlungen</b>			
<b>Altersklasse 1990 bis 1999</b>			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
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
2005	37	79,6	1.579
2006	25	79,7	1.553
2007	21	78,7	1.546
2008	33	82,9	1.559
Veränd. z. Vorjahr (%)		5,30%	0,82%

\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 1990 bis 1999 bei 1.559.-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 0,82 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Tabelle 21: Preisentwicklung für **Weiterverkäufe** und **Umwandlungen** (Altersklasse 2000 bis 2006)

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 2000 bis 2006			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
2003	2	82,9	1.803
2004	2	84,2	1.805
2005	5	73,8	1.773
2006	2	75,0	1.654
2007	8	79,2	1.762
2008	10	82,5	1.750
Veränd. z. Vorjahr (%)		4,22%	-0,71%

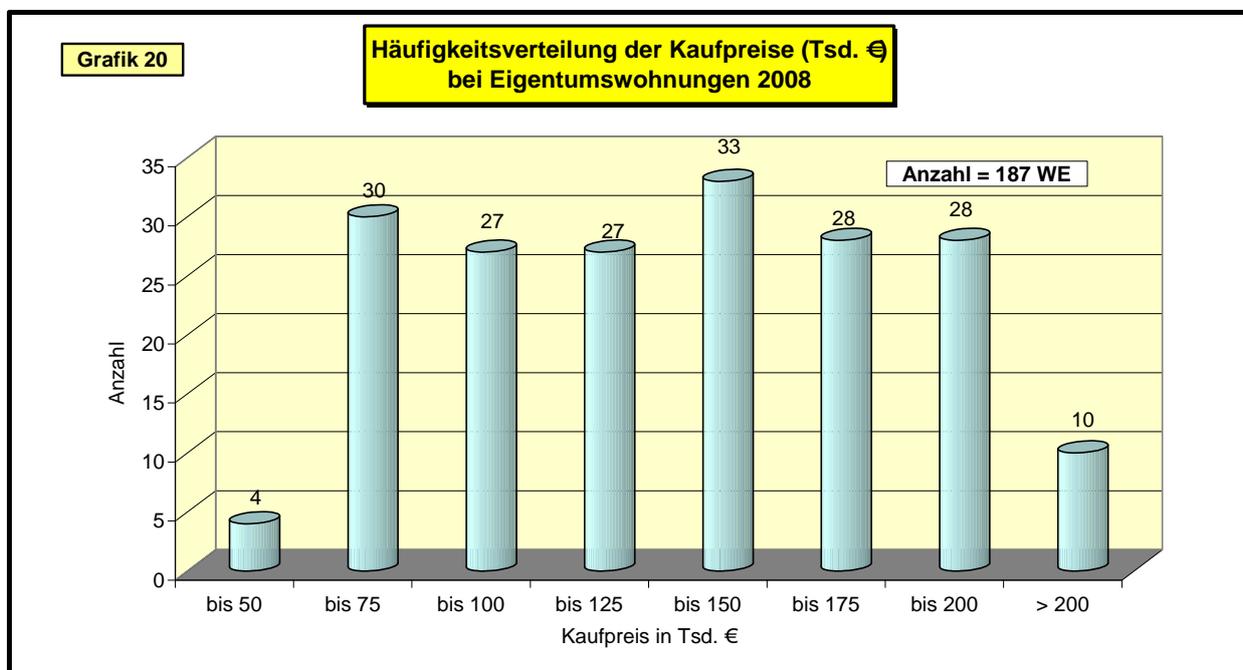
\* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 2000 bis 2005 bei 1.750.-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 0,71 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

### 7.1.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Grafiken sind die Kauffälle des Jahres 2008 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 14 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 4,10 Mio. € registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist zu gering, um gesicherte Aussagen über diesen Teilmarkt machen zu können.

## 7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2007 und 2008	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
<b>Neubau</b>	<b>8.800,-- €</b>	<b>10.570,-- €</b>	<b>3.250,-- €</b>
Preisspanne von - bis	7.750,-- € bis 9.500,-- €	7.750,-- € bis 12.500,-- €	3.000,-- € bis 3.500,-- €
<b>Wiederverkäufe</b>	<b>6.500,-- €</b>	<b>8.800,-- €</b>	<b>2.900,-- €</b>
Preisspanne von - bis	4.000,-- € bis 9.000,-- €	5.000,-- € bis 12.500,-- €	

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Gem. § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

**Die Bodenrichtwerte können aus diesem Grunde nicht bedenkenlos für Wertermittlungen bebauter Grundstücke angewendet werden.**

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks 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 seines Verkehrswertes 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.

Nach § 11 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

Weitere Einzelheiten hierzu sind im Bodenrichtwert-Erlass NRW – BoRiWErl. NRW – vom 02. März 2004 geregelt.

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, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertbereichen (soweit erkennbar) und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertbereichen im Vergleich zu ähnlichen Lagen.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, sind ortsüblich bekannt zu machen.

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken veröffentlicht die Bodenrichtwerte als analoge Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage des Stadtplans im Maßstab 1 : 15.000.

Die Bodenrichtwertkarte ist zu den Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Hünxer Straße 81 in 46537 Dinslaken (Technisches Rathaus) – Zimmer 167 - kostenlos einsehbar und gegen Gebühr (35,-- Euro) auch als gedruckte Karte erhältlich.

Neben der Bereitstellung der Bodenrichtwerte des aktuellen und der beiden vorangegangenen Jahre über BORISplus.NRW bieten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auch die historischen Bodenrichtwerte an. Ab dem Jahr 2001 werden die Datensätze BoRi.xls beim Geodatenzentrum NRW vorgehalten und können dort bestellt werden. Der Preis für die Datensätze BoRi.xls kann beim Geodatenzentrum NRW (Bezirksregierung Köln, Muffendorfer Straße 19 – 21, 53177 Bonn) erfragt werden.

## **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat zum Stichtag 01.01.2009 für das Stadtgebiet von Dinslaken insgesamt 39 Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie Grundstücke**.

**Erschließungsbeitragsfrei** bedeutet, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Die Bodenrichtwertkarte von Dinslaken weist für folgende Grundstücksarten Bodenrichtwerte aus:

- **Grundstücke für 1 - und 2 -geschossige Bauweise**  
(im Wesentlichen Grundstücke für Eigentumsmaßnahmen)
- **Grundstücke für 2 - und mehrgeschossige Bauweise**  
(Geschosswohnungsbau für Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau)
- **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.**

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

Die Zahlen über dem Bruchstrich in der Bodenrichtwertkarte bezeichnen die Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> für **erschließungsbeitragsfreie** 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 (GRZ bzw. GFZ).

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Richtwertgrundstücks gibt die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb eines Bereiches an. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

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 Grundstücks-kategorie (Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

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

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

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

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

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

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

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

- Innenstadt ohne Ia - und Ib - Lage, z.B. Wallstraße, Kolpingstraße, Moltkestraße, Lessingstraße, Am Rutenwall, Eppinghovener Straße

M 04 = MK : **Ortskern Hiesfeld**

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

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

- zwischen Wilhelm-Lantermann-Straße und Luisenstraße

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

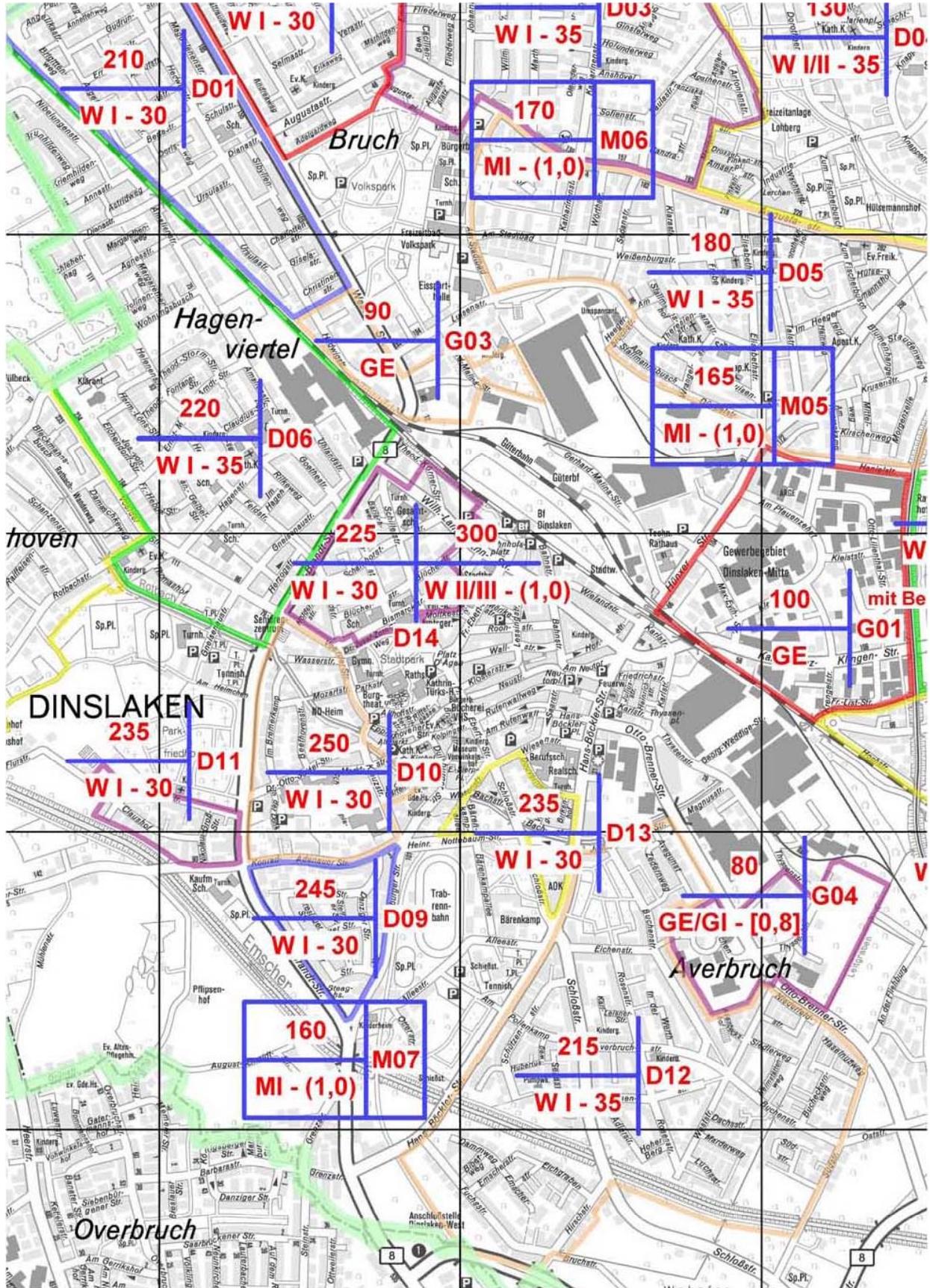
- zwischen Katharinenstraße und Marienstraße

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

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

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

Grafik 21: Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte 2008/2009



### 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 auf erschließungsbeitragspflichtige (mit \*) bzw. -beitragsfreie (ohne \*) Grundstücke.

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

Tabelle 22: Übersicht der gebietstypischen Bodenrichtwerte von 2002 bis 2009

<b>Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragspflichtige (mit *) bzw. -beitragsfreie Grundstücke (ohne *)</b>				
<b>Jahrgang</b>	<b>Lage</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Stand 31.12.2002	gut	230 *	220	92 *
	mittel	195 *		65 *
	mäßig	160 *		
Stand 01.01.2004	gut	230 *	220	92 *
	mittel	195 *		65 *
	mäßig	160 *		
Stand 01.01.2005	gut	230 *	220	92 *
	mittel	195 *		65 *
	mäßig	160 *		
Stand 01.01.2006	gut	230 *	225	92 *
	mittel	195 *		65 *
	mäßig	160 *		
Stand 01.01.2007	gut	245	300	100
	mittel	210	225	80
	mäßig	175		
Stand 01.01.2008	gut	245	300	100
	mittel	210	225	80
	mäßig	175		
Stand 01.01.2009	gut	245	300	100
	mittel	210	225	80
	mäßig	175		

**A= Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen**

**B= Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau**

**C= gewerbliche Bauflächen**

#### **8.4 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW**



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse

[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben. Die Allgemeine Preisauskunft im BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus zu ausgewählten Gebäudetypen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr werden eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines Pdf-Dokumentes ausgedruckt.

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

## 9. Erforderliche Daten

Gemäß § 12 GAVO NRW i. V. m. § 8 ff. WertV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Der Gutachterausschuss hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten - wie nachfolgend beschrieben - in seiner Sitzung am 10. Februar 2009 durch Beschluss festgelegt.

**Hinweis: Das Kapitel 9 gehört zum kostenpflichtigen Teil des Grundstücksmarktberichtes. Dieser kann im Internet unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.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 600) 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**
- **Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus**

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Statistische Daten der Stadt Dinslaken

#### Geographische Daten

GEOGRAPHISCHE ANGABEN		
Fläche	47,67 km <sup>2</sup>	
Geographische Lage	51° 33' N / 6° 44' E	
Nord-Süd Ausdehnung	8,5 km	
Ost-West Ausdehnung	12,4 km	
Höchster Punkt	113,0 m über NN	(Bergehalde Lohberg)
Niedrigster Punkt	20,5 m über NN	(Am Stapp)

## Bevölkerung

<b>BEVÖLKERUNG*</b>	<b>Stand 31.12.2008</b>
Gesamtbevölkerung	72.042
davon weiblich	36.957
davon männlich	35.085
<b>Altersgruppe*</b>	
0 - 5 Jahre	3.135
6 - 15 Jahre	6.654
16 - 18 Jahre	2.631
19 - 24 Jahre	4.982
25 - 64 Jahre	40.282
65 Jahre und älter	11.358
<b>Ausländer*</b>	
Gesamtzahl	5.357
davon weiblich	2.651
davon männlich	2.706
<b>Religion*</b>	
Evangelisch	23.970
Katholisch	25.091
Sonstige	22.981
<b>* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.2008)</b>	

### 10.2 Wirtschaftsdaten

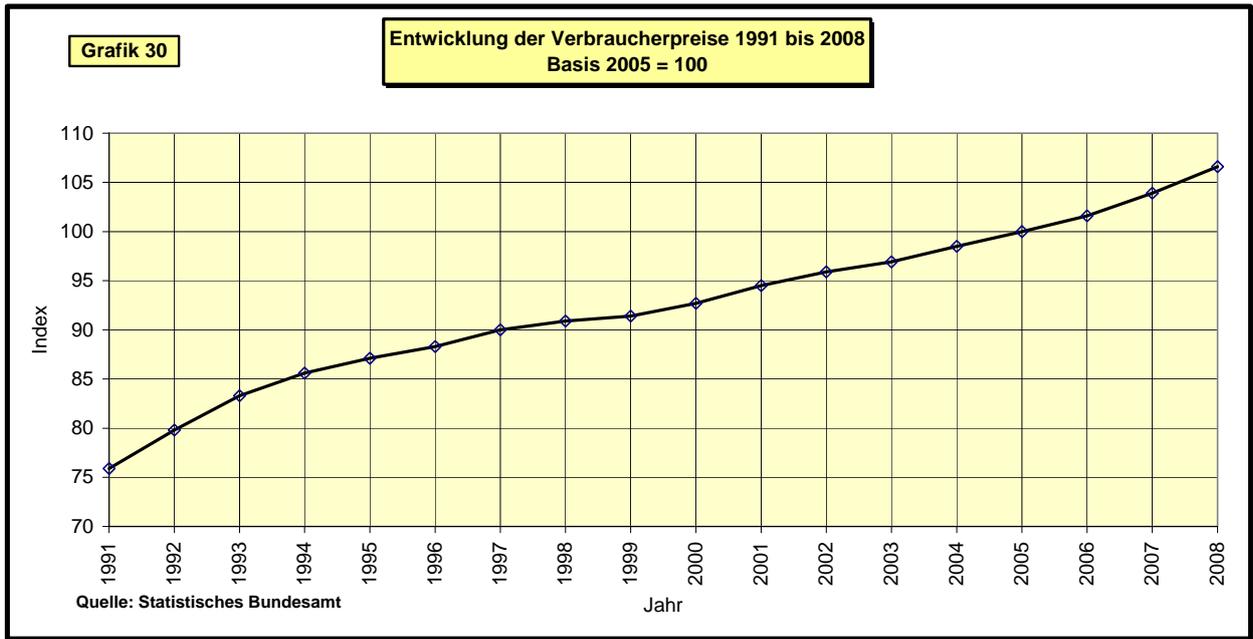
Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird wesentlich von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen sowie gesetzliche Rahmenbedingungen und das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen.

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.

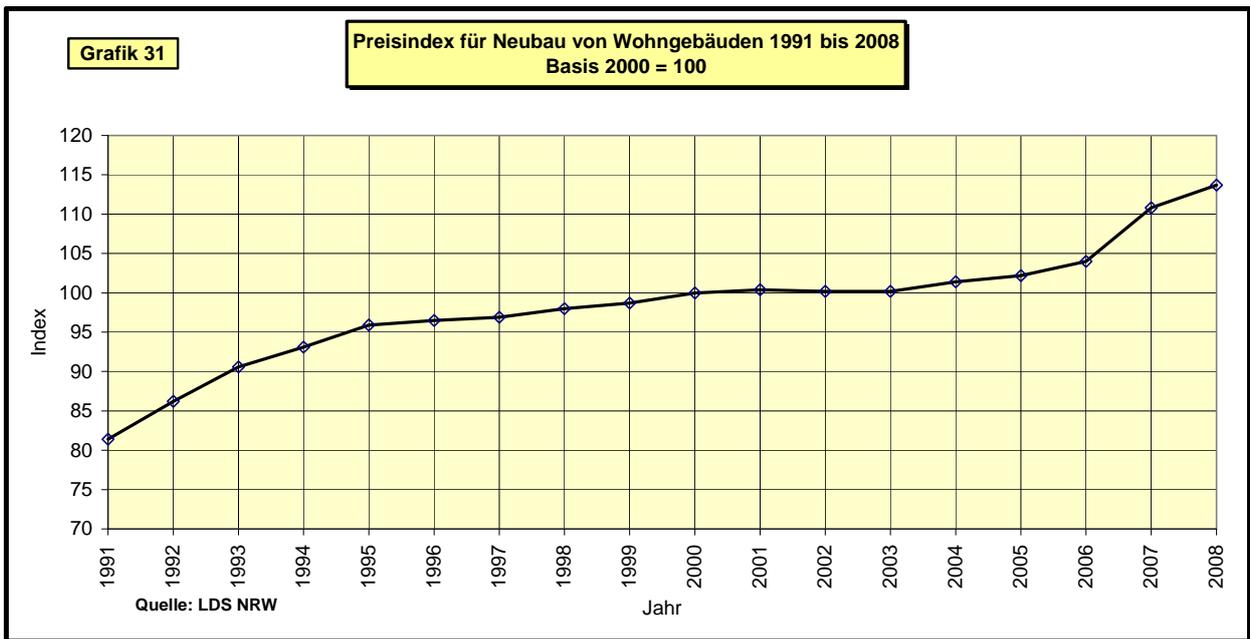
Die Grafiken 30 und 31 zeigen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.

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

Grafik 30: Entwicklung der Verbraucherpreise 1991 bis 2008



Grafik 31: Preisindex für Neubau von Wohngebäuden von 1991 bis 2008



## Preisindex für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen

Einschließlich Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) 1962 bis zur Gegenwart

Nachfolgend werden die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) in Düsseldorf veröffentlichten Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) wiedergegeben (Basisjahr 2000 = 100)

Basis 2000 = 100					
Jahr	Monat				Jahres- durchschnitt
	Februar	Mai	August	November	
1962	19,8	20,7	20,8	21,2	20,6
1963	21,4	22,0	22,0	22,2	21,9
1964	22,2	22,9	22,9	23,1	22,8
1965	23,1	23,7	23,7	23,7	23,6
1966	23,9	24,3	24,4	24,3	24,2
1967	23,9	23,7	23,5	23,4	23,6
1968	24,3	24,4	24,6	24,8	24,5
1969	24,8	25,6	26,1	27,1	25,9
1970	29,0	30,3	30,7	31,2	30,3
1971	32,0	33,5	33,6	33,9	33,3
1972	34,7	35,8	35,9	36,3	35,7
1973	37,0	38,7	38,9	38,9	38,4
1974	39,9	41,8	42,1	42,1	41,5
1975	42,2	42,9	42,9	42,9	42,7
1976	43,0	44,4	44,7	45,0	44,3
1977	45,2	46,6	46,8	47,0	46,4
1978	48,0	48,7	49,6	49,8	49,0
1979	50,4	52,7	54,0	54,4	52,9
1980	56,0	58,7	59,2	59,7	58,4
1981	60,3	62,1	62,5	62,8	61,9
1982	63,3	63,9	64,2	63,9	63,8
1983	64,0	64,9	65,8	65,9	65,2
1984	66,2	67,0	67,0	66,9	66,8
1985	66,9	66,8	67,1	67,1	67,0
1986	67,0	67,5	67,7	67,9	67,5
1987	68,1	68,6	68,9	69,0	68,7
1988	69,3	70,0	70,4	70,7	70,1
1989	71,3	72,2	72,9	73,2	72,4
1990	74,6	76,2	77,2	77,7	76,4
1991	78,9	81,4	82,2	82,9	81,4
1992	84,4	86,0	87,0	87,4	86,2
1993	89,1	90,7	91,2	91,2	90,6
1994	91,8	92,9	93,6	93,9	93,1
1995	94,7	96,1	96,3	96,3	95,9
1996	96,2	96,6	96,6	96,5	96,5
1997	96,6	96,8	97,1	97,0	96,9
1998	97,0	98,1	98,3	98,4	98,0
1999	98,4	98,6	98,8	99,1	98,7
2000	99,6	99,9	100,2	100,3	100
2001	100,4	100,5	100,4	100,1	100,4
2002	100,3	100,3	100,3	100,0	100,2
2003	100,1	100,2	100,1	100,2	100,2
2004	100,5	101,4	101,7	101,9	101,4
2005	102,1	102,1	102,1	102,4	102,2
2006	102,7	103,2	104,7	105,3	104,0
2007	109,8	110,7	111,1	111,7	110,8
2008	112,4	113,4	114,3	114,5	113,7
2009					

### **10.3 Mietspiegel 2008 für die Stadt Dinslaken**

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für die Stadt Dinslaken (Stand: 1. Januar 2008) wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dinslaken.

Er kann auf der Homepage der Stadt Dinslaken unter der Adresse <http://www.dinslaken.de> eingesehen werden.

# **Mietspiegel**



**für die Stadt Dinslaken**

**\* \* \***

**Stand: 1. Januar 2008**

**Dieser Mietspiegel wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dinslaken und kann gemäß § 558c BGB in der zur Zeit geltenden Fassung als Übersicht über die üblichen Entgelte in der Stadt Dinslaken bei der Mietgestaltung für nicht preisgebundenen Wohnraum dienen.**

**Dieser Mietspiegel ist gültig bis zum 31.12.2009**

## **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**

<b>13</b>	<b>Aufgaben der Grundstücksbewertung</b>	
<b>13.1</b>	<b>Gutachten</b>	
<b>13.1.1</b>	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 NR	
	<b>dazu</b> 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 €
	<b>Anmerkung:</b> 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)	
<b>13.1.2</b>	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 €

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

Sachverständige 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 (AVwGebO NRW) vom 03.07.2001 je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilten Vergleichswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke bei 100,- € bis 150,- €. Jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert kostet 7,- €.

Die Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht sind auch im Internet abrufbar.

Unter der Adresse [www.dinslaken.de/welcome.html](http://www.dinslaken.de/welcome.html) bzw. [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) stehen Ihnen die Informationen zur Verfügung.

## 11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2009)

<b>Vorsitzender</b>	Dipl.-Ing. Jürgen Hinzke	seit 1992
<b>Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Norbert Witte	seit 1990
<b>ehrenamtliche Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Gerrit Berger	seit 1985
	Dipl.-Ing. Franz-Josef Guldenberg	seit 1994
	Dip.-Ing. Gert Huesmann	seit 1997
	Immobilien-Kauffrau Birgit Höner	seit 2001
	öbuv Sachverständiger Herbert Fahnenbruck	seit 2004
	Dipl.-Ing. Dirk Bruhn	seit 2007
<b>Finanzverwaltung *</b>	Steueroberamtsrat Rüdiger Kerlin	seit 2008
	Steueramtmann Gerd Thunke (Stellv.)	seit 1993
<b>Geschäftsführer des Gutachterausschusses</b>	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 1992

\* Gemäß § 16 Abs. 2 GAVO NRW nur bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 11 Abs. 1 GAVO NRW und bei der Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte zu beteiligen.

### 11.3 Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse

Bezeichnung	Postfachadresse/ Hausadresse	Telefon
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Postfach 30 08 65 40408 Düsseldorf  Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	0211 / 475-2640
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  Ertstraße 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 / 207-2248
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel	Postfach 10 07 60 46467 Wesel  Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-633

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im Februar 2009

gez. Hinzke  
Vorsitzender

gez. Beith  
Geschäftsführer