



Grundstücksmarktbericht 2012

Stadt Dinslaken



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken



Grundstücksmarktbericht 2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dinslaken
Berichtszeitraum **01.01.2011 – 31.12.2011**



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 / 66-698 (Herr Gehringer)
02064 / 66-600 (Herr Langer)
02064 / 66-481 (Frau Bröder)
Telefax : 02064 / 66-11443

E-Mail: gutachterausschuss@dinslaken.de

Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-dinslaken>

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

Auflage:

70

Gebühr:

52,-- €

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.

© 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011	12
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	16
4.4 Zwangsversteigerungen	17
5. Unbebaute Grundstücke	18
5.1 Individueller Wohnungsbau	22
5.2 Geschosswohnungsbau	23
5.3 Gewerbliche Bauflächen	24
5.4 Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)	24
5.5 Werdendes Bauland	25
5.6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
5.6.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	26
5.6.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
5.6.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Begünstigtes Agrarland)	27
5.7 Erbbaurechtsbestellungen	28
6. Bebaute Grundstücke	30
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	35
6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	35
6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise	38
6.1.3 Preisentwicklung	38
6.1.3.1 Neubauten	39

6.1.3.2	Altbauten	40
6.1.3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
6.1.3.2.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	43
6.1.3.2.3	Reihen- und Reihenmittelhäuser	46
6.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	47
6.3	Gewerbe- / Industrieobjekte	47
6.4	Sonstige bebaute Grundstücke	47
7.	Wohnungs- und Teileigentum	48
7.1	Wohnungseigentum	51
7.1.1	Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	51
7.1.2	Preisentwicklung	53
7.1.2.1	Erstverkäufe	54
7.1.2.2	Weiterverkäufe und Umwandlungen	55
7.1.3	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum	60
7.2	Wohnungs- und Teilerbaurechte	61
7.3	Teileigentum	61
7.4	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze	61
8.	Bodenrichtwerte	62
8.1	Gesetzliche Bestimmungen	62
8.2	Begriffdefinition	63
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	64
8.4	Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen	64
8.5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland	64
8.6	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	65
8.7	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	65
8.8	Sonderfälle	65
8.9	Erläuterungen der Eintragungen	65
8.10	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	69
8.11	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW	70
8.12	Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW	70
9.	Erforderliche Daten	72
9.1	Indexreihen	72
9.1.1	Individueller Wohnungsbau	73
9.1.2	Landwirtschaftliche Flächen	78
9.1.3	Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung	79
9.1.4	Indexreihen Wohnungseigentum	80
9.2	Umrechnungskoeffizienten	83
9.2.1	Abhängigkeit der Bodenrichtwerte zur Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	83
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen	84
9.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	85
9.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau	87
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnungsgrößen in Dinslaken	90
9.3	Liegenschaftszinssätze	91
9.3.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	93
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke	94
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	95
9.3.4	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen	95
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	96
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	101

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	104
10.1 Statistische Daten der Stadt Dinslaken	104
10.2 Wirtschaftsdaten	105
10.3 Mietspiegel 2012/2013 für die Stadt Dinslaken	108
11. Sonstige Angaben	109
11.1 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Ver- messungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW -)	109
11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2012)	113
11.3 Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse	115

Hinweis: Das Kapitel 9 gehört zum kostenpflichtigen Teil des Grundstücksmarktberichtes. Dieser kann im Internet unter 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 2011 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken 616 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 126,92 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von rd. 195,85 ha vorgelegt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2010 (569 Urkunden) um rd. 8,3 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2010 (101,12 Mio. €) um rd. 25,5 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Jahr 2010 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 36,5 % von 74 Kauffälle auf 47 Kauffälle gefallen. Im Vergleich mit dem Vorjahr nahmen der Flächenumsatz um ca. 27,2 % und der Geldumsatz um ca. 19,8 % ab.

Im Berichtszeitraum wurden 21 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (Individuelle Bauweise) registriert. Das sind 37 Kauffälle (rd. 63,8 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 67,5 % von 2,95 ha auf 1,48 ha ab. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um rd. 67,2 % von 5,91 Mio. € auf 1,94 Mio. € gefallen.

Die Preise für Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücke 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 2011 in guter Lage rd. 245,- €/m², in mittlerer Lage rd. 225,- €/m² und in mäßiger Lage rd. 185,- €/m².

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 0,7 % von 298 auf 296 gefallen. Der Geldumsatz ist mit 67,12 Mio. € (2010 = 63,93 Mio. €) um rd. 5,0 % gestiegenen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 296 Kauffällen entfielen 203 (rd. 68,6 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 40,57 Mio. € (rd. 60,4 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 203 Kauffällen entfielen 22 (rd. 7,4 %) auf die Neubauten. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um rd. 29,0 % gefallen und der Geldumsatz (5,93 Mio. €) ist gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 25,0 % gefallen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 40 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 16,68 Mio. € und 53 weitere bebaute Grundstücke (Gewerbe/Industrie und sonstige Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 9,87 Mio. € veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche betrug bei **neu errichteten Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel rd. 1.950,-- €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 3,9 % (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) gestiegen.

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Altbauten) wurden in der Altersklasse 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Preis von rd. 1.563,-- €/m² Wohnfläche und in der Altersklasse ab 1975 ein Preis von rd. 1.903,-- €/m² Wohnfläche gezahlt. Hier sind die Preise gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,6 % gefallen bzw. um rd. 4,3 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften und Reihenendhäusern** (Altbauten) war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.238,-- €/m² Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von rd. 2,7 % zu verzeichnen. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 1.585,-- €/m² Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,0 % gefallen. In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 1.808,-- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,2 % gefallen.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2011 sind 191 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 27,28 Mio. € veräußert worden. Das sind rd. 4,5 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (21,76 Mio. €) um rd. 25,4 % gestiegen.

53 Verträge entfallen auf Erstverkäufe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit rd. 2.099,-- €/m² Wohnfläche (Erstverkäufe > 3 WE) rd. 12,8 % über dem Vorjahreswert von 1.861,-- €/m² Wohnfläche.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.344,-- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,8 % gefallen. **Umwandlungen** liegen bei einem Mittelwert von 1.022,-- €/m² Wohnfläche. Sie sind im Kaufpreis um rd. 1,4 % 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 986,-- €/m² Wohnfläche (- 4,55 %), in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.041,-- €/m² Wohnfläche (- 5,02 %), in der Altersklasse 1980 bis 1989 bei 1.185,-- €/m² Wohnfläche (- 5,20 %), in der Altersklasse ab 1990 bis 1999 bei 1.470,-- €/m² Wohnfläche (- 1,81 %) und in der Altersklasse ab 2000 bis 2009 bei 1.673,-- €/m² Wohnfläche (-1,36 %).

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 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV. NRW. S. 272) 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 2012 für die Stadt Dinslaken basiert auf den Daten des Jahres 2011 und wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses am 14. Februar 2012 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 231), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV. NRW. S. 272).

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 Vermögensvor- und nachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

- 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 113 (Ziffer 11.2) aufgeführt.

Die Gutachten werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten und mit Stimmenmehrheit beschlossen. Sie sind schriftlich auszufertigen und so zu begründen, dass die Entscheidung nachvollziehbar ist. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante 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 Bodenrichtwerten als auch zur Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§§ 11 – 14 ImmoWertV)
- 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 2011

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2011 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 2011 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 2011 entsprechend § 195 BauGB (Baugesetzbuch)

616 Urkunden mit insgesamt 627 Kauffällen

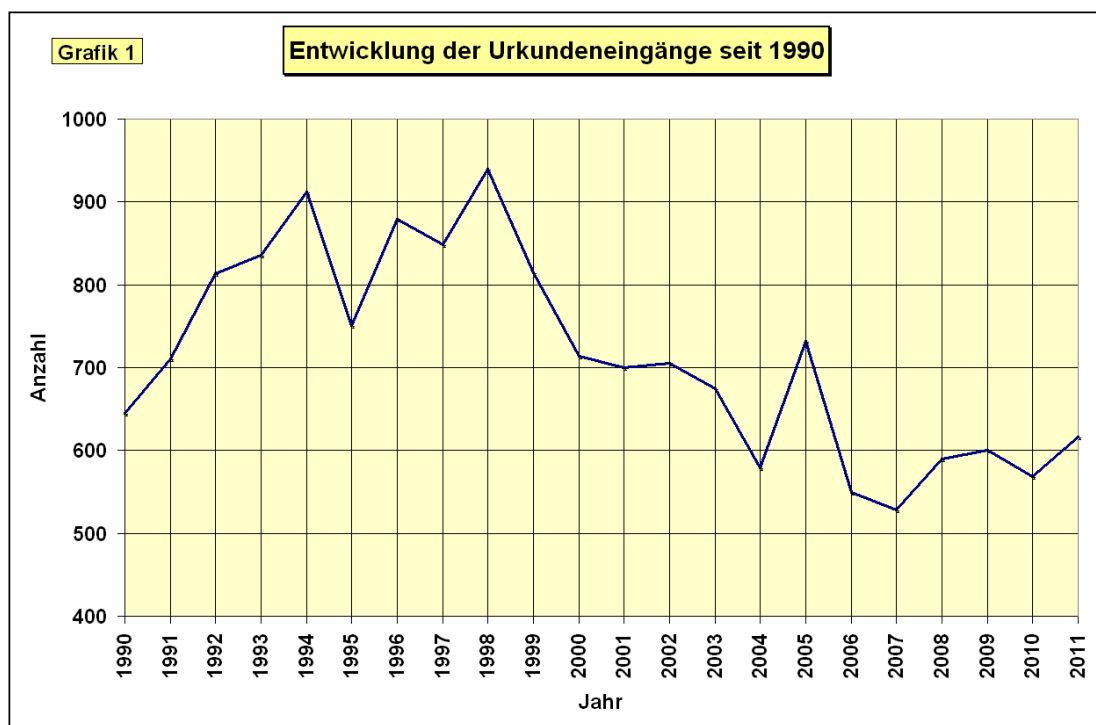
(2010: 569 Urkunden und 624 Kauffälle)

von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Die Zahl der Urkunden nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,3 % zu.

Im Vergleich zum Jahr 2010 ist die Zahl der Kauffälle um rd. 0,5 % gestiegen.

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



Von den 616 eingegangenen Verträgen und sonstigen Urkunden stellte sich bei 25 (2010 = 28) 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** (81,2 % der Urkunden).

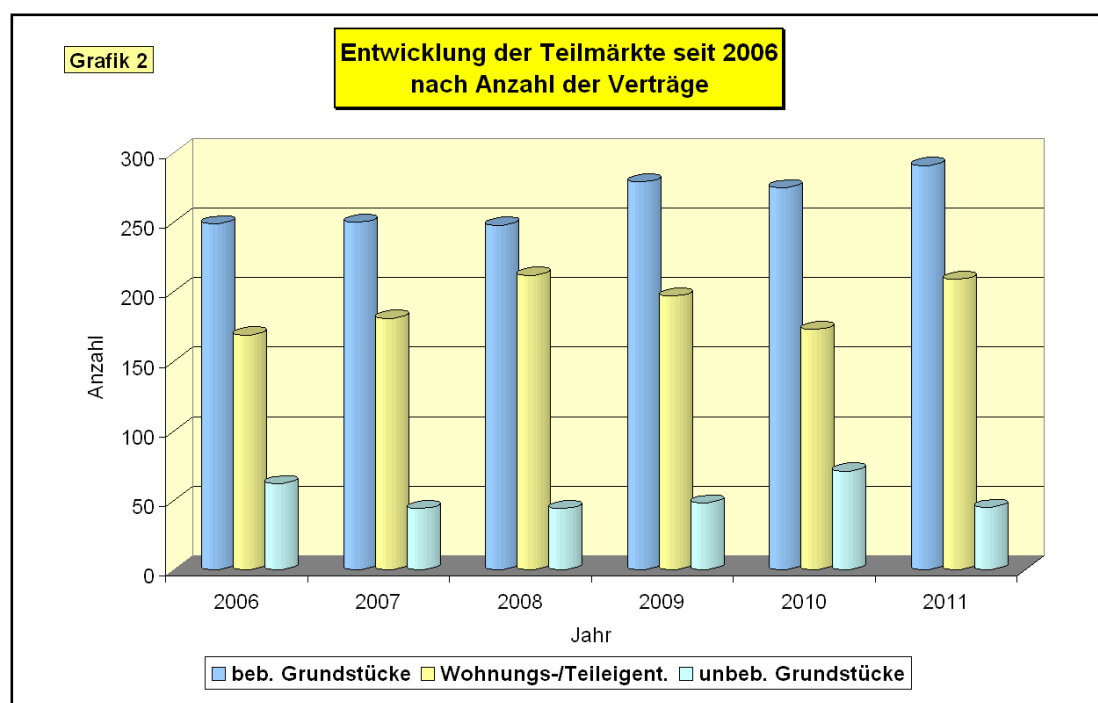
Veränderungen ergeben sich bei den **bebauten Grundstücken** (+ 5,82 %) und für **Wohnungs- und Teileigentum** (+ 20,81 %). Gegenüber dem Jahr 2010 ist die Anzahl der Urkunden bei den **unbebauten Grundstücken** um 26 Verträge (- 36,62 %) von 71 Verträge auf 45 Verträge gefallen.

Die nachstehende Tabelle 1 vergleicht die Zahl der eingegangenen Kauffälle (Urkunden) des Jahres 2011 mit denen der vorangegangenen 5 Jahre.

Tabelle 1: Anzahl der Urkunden in den einzelnen Grundstücksgruppen

Anzahl der Urkunden								
Grundstücksgruppe	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	249	250	248	279	275	291	47,24%	5,82%
Wohnungs-/Teileigent.	169	181	212	197	173	209	33,93%	20,81%
unbeb. Grundstücke	62	44	44	48	71	45	7,31%	-36,62%
sonstige Flächen	30	33	46	36	22	46	7,47%	109,09%
Ungeeignet/Umlegung	40	20	40	40	28	25	4,06%	-10,71%
Insgesamt	550	528	590	600	569	616	100,00%	8,26%

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 2006 dargestellt.



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2011 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

195,85 ha Grundstücksfläche

(2010: 113,22 ha Grundstücksfläche)

umgesetzt.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 73,0 % gestiegen.

Der Flächenumsatz hat sich im Berichtszeitraum unterschiedlich entwickelt. Den Schwerpunkt bilden die **bebauten Grundstücke** mit 23,75 ha (ca. 12,1 % des Flächenumsatzes).

Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 38,1 % und bei den **unbebauten Grundstücken** um ca. 27,2 % von 7,92 ha auf 5,77 ha gefallen.

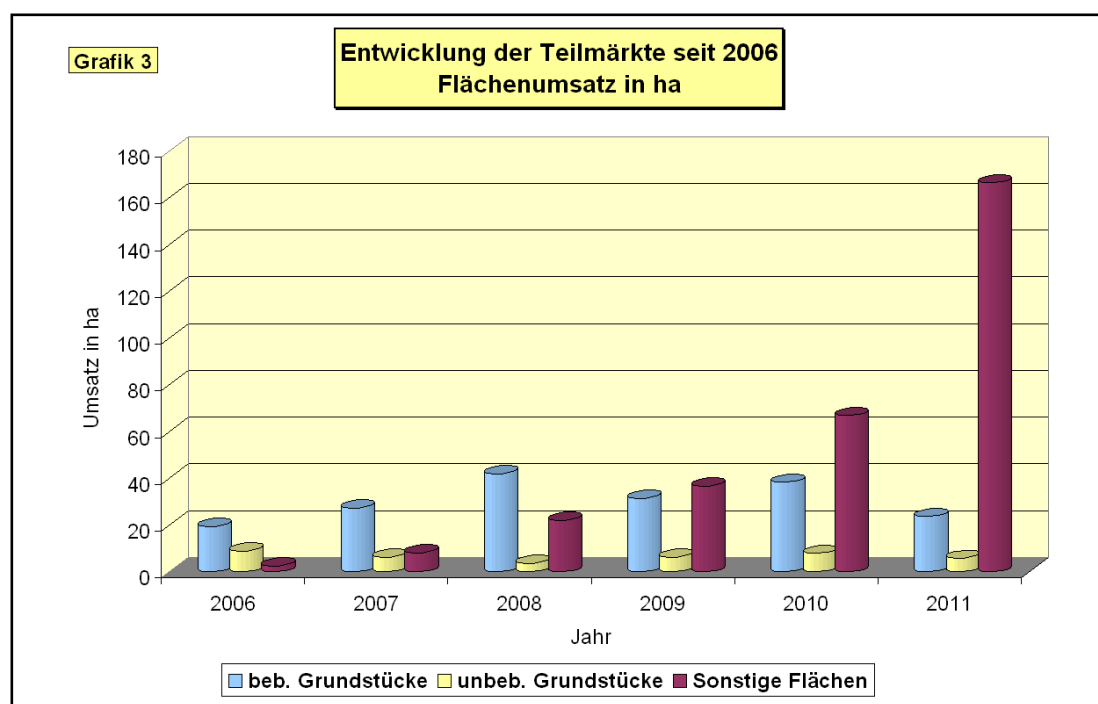
Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Flächenumsatz, unterteilt in die einzelnen Grundstücksgruppen der bebauten, der unbebauten Grundstücke sowie der sonstigen Flächen.

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	19,47	27,31	41,97	31,41	38,39	23,75	12,13%	-38,13%
unbeb. Grundstücke	8,94	6,32	3,74	6,33	7,92	5,77	2,95%	-27,15%
sonstige Flächen	2,57	8,17	22,01	36,74	66,91	166,33	84,93%	148,59%
Insgesamt	30,98	41,80	67,72	74,48	113,22	195,85	100,00%	72,98%

In der Grafik 3 wird die Entwicklung des Flächenumsatzes für die einzelnen Teilmärkte seit 2006 dargestellt.



4.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2011 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Dinslaken

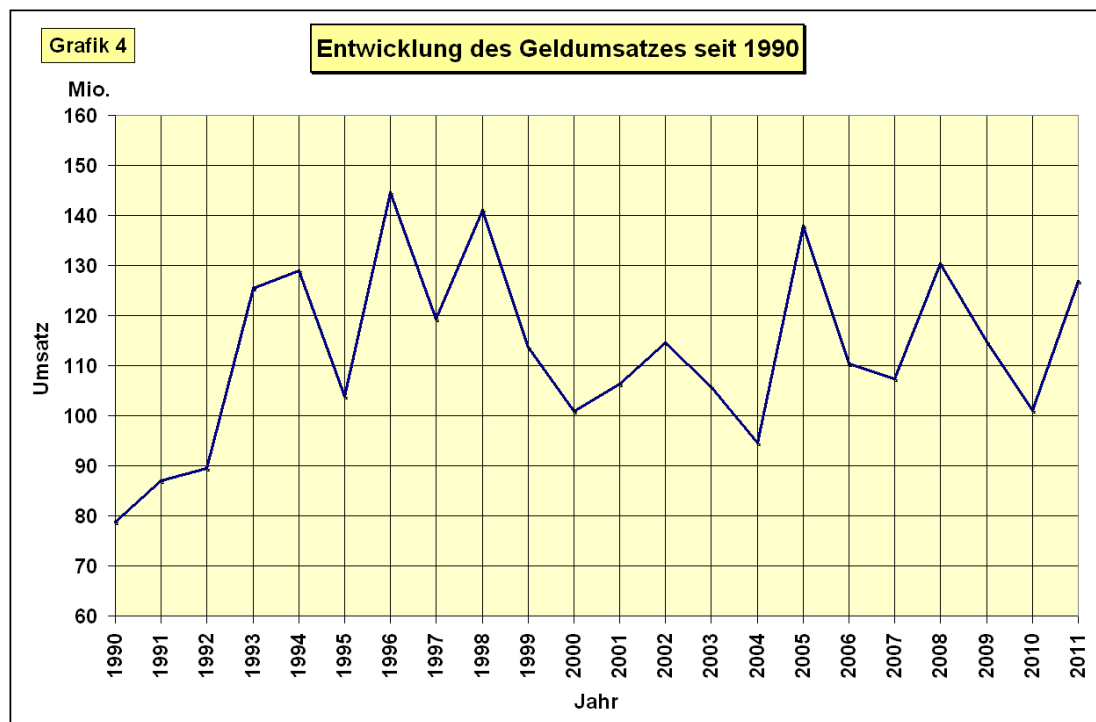
126,92 Millionen €

(2010: 101,12 Millionen €)

umgesetzt.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 25,5 % 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 77,0 % am Geldumsatz haben.

Der größte Anteil fiel dabei auf die **bebauten Grundstücke**. Insgesamt wurden in dieser Grundstücksgruppe 67,12 Mio. € umgesetzt. Hier ist der Geldumsatz um ca. 5,0 % gestiegen.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist gegenüber dem Vorjahr der Geldumsatz um ca. 28,6 % von 23,84 Mio. € auf 30,65 Mio. € gefallen.

Bei den **unbebauten Grundstücken** sind die Urkunden um ca. 36,6 %, der Flächenumsatz um ca. 27,2 % und der Geldumsatz um ca. 19,8 % gefallen.

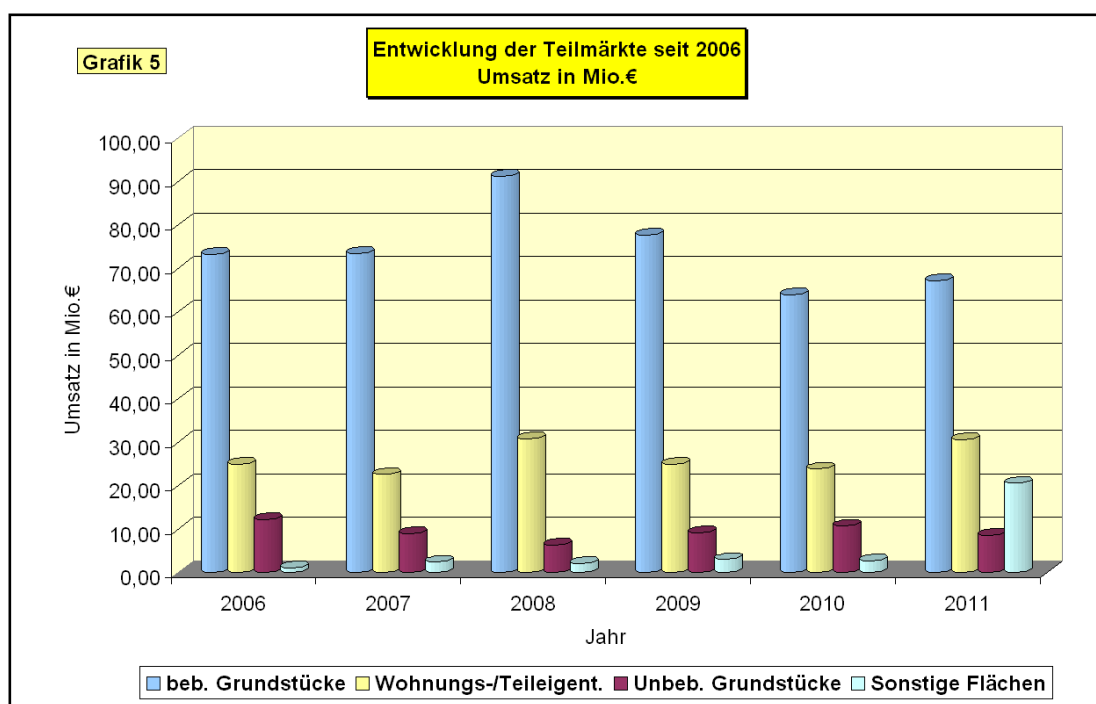
Die **sonstigen Flächen**, die in der Flächenbilanz mit ca. 84,93% vertreten sind, haben beim Geldumsatz mit einem Anteil von nur etwa 16,21 % keine ausschlaggebende Bedeutung.

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Grundstücksgruppen wie folgt:

Tabelle 3: Geldumsatz in den einzelnen Grundstücksgruppen seit 2006

Geldumsatz in Mio. €								
Grundstücksgruppe	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
beb. Grundstücke	73,20	73,48	91,18	77,67	63,93	67,12	52,88%	4,99%
Wohnungs-/Teileigent.	24,86	22,60	30,74	24,90	23,84	30,65	24,15%	28,57%
unbeb. Grundstücke	12,24	8,94	6,30	9,21	10,70	8,58	6,76%	-19,81%
sonstige Flächen	1,00	2,40	2,15	3,01	2,65	20,57	16,21%	676,23%
Insgesamt	111,30	107,42	130,37	114,79	101,12	126,92	100,00%	25,51%

In der Grafik 5 wird der Geldumsatz für die einzelnen Teilmärkte seit 2006 dargestellt.



4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtsjahr 2011 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 17 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten.

Für den Zuschlagswert im Rahmen der Zwangsversteigerungen war eine Streuung von 28 % bis 115 % zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte ersichtlich.

Teilmarkt	Anzahl	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
		Mittelwert	Spanne
unbebaute Grundstücke	0	0	0
bebaute Grundstücke	9	73%	35 % bis 115 %
Erbaurecht	0	0	0
Wohnungseigentum	8	62%	28 % bis 94 %
insgesamt	17	68%	28 % bis 115 %

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 Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise werden hierunter eingeordnet. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

- **Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel zwei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Wesentliche Kennzeichen sind die zwei- 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 2011 mit

47 Kauffällen in 45 Urkunden

(2010: 74 Kauffälle und 71 Urkunden)

ein Geldumsatz von

8,58 Millionen €

(2010: 10,70 Millionen €)

erreicht.

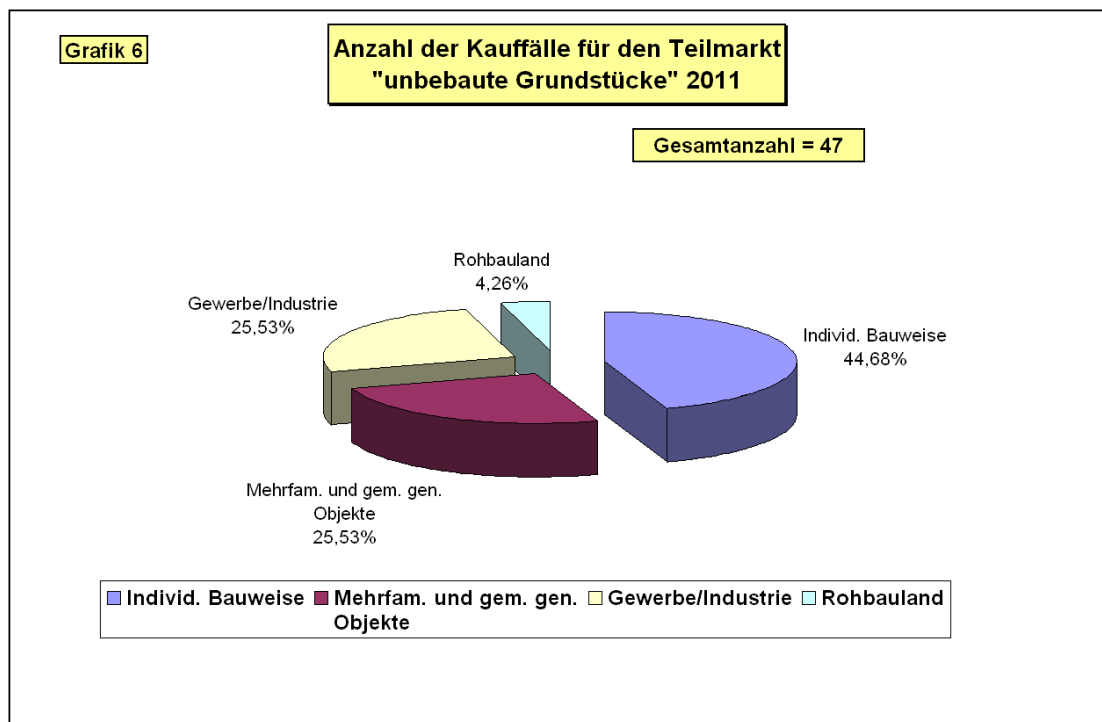
Das sind 27 Kauffälle (ca. 36,5 %) weniger als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 27,2 % und der Geldumsatz um ca. 19,8 % ab.

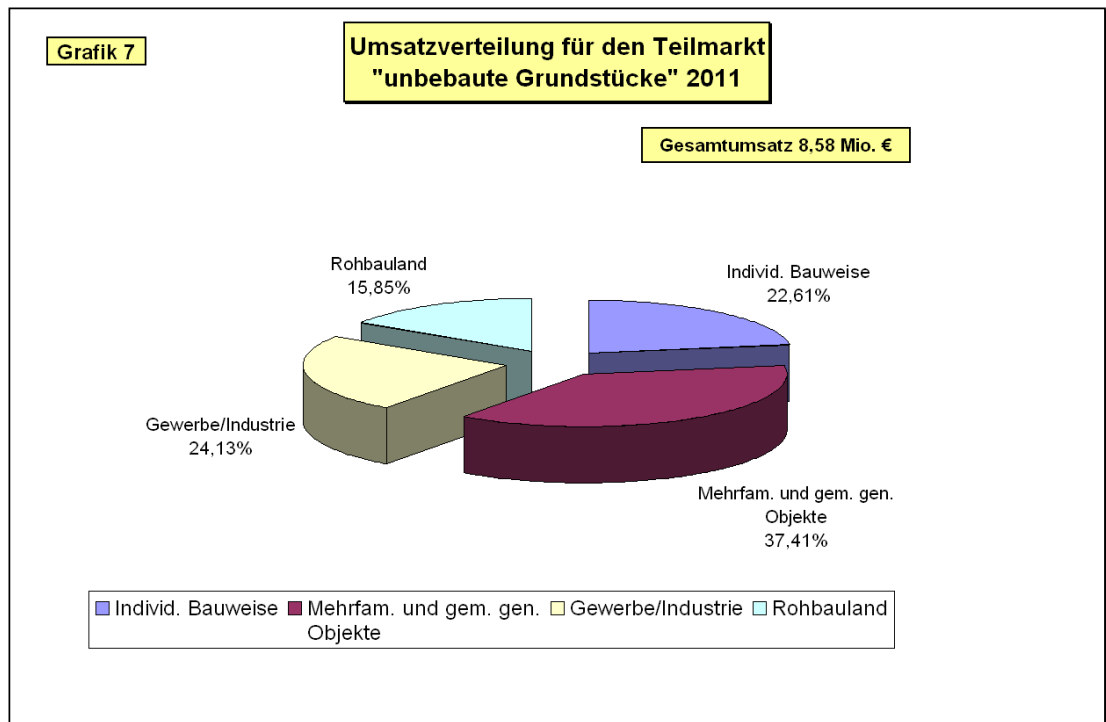
Von den insgesamt 47 Kauffällen fielen 21 (ca. 44,7 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 1,94 Millionen € (ca. 22,6 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

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.

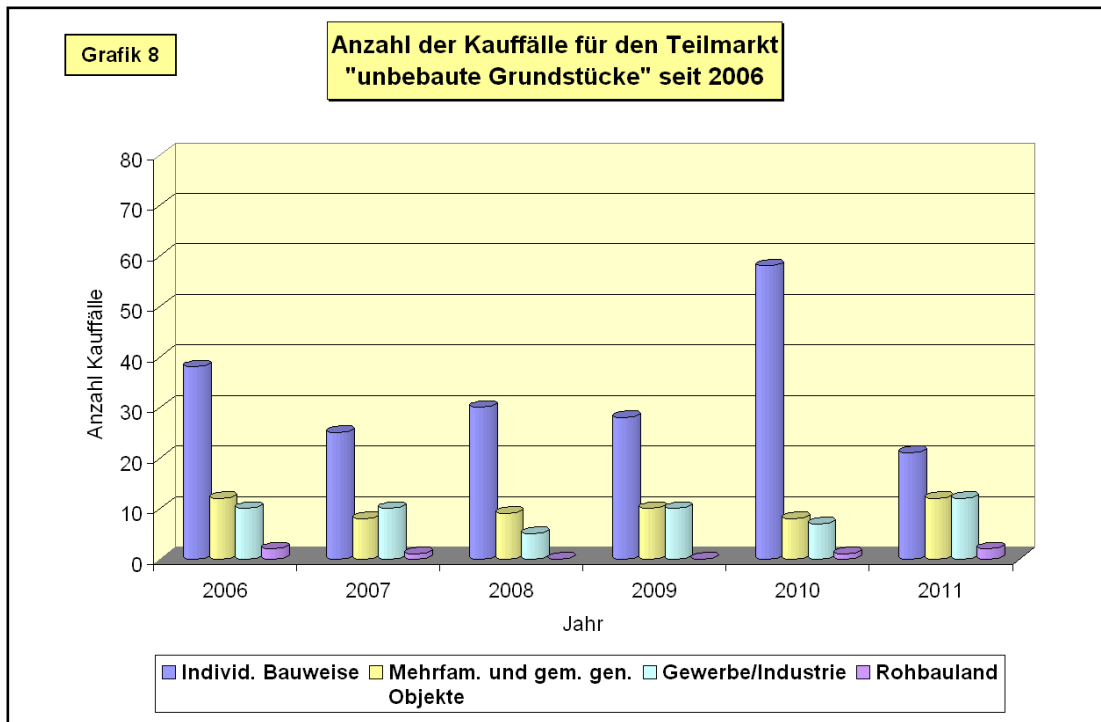
Tabelle 4: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt **unbebaute Grundstücke**

Anzahl der Kauffälle								
Grundstücksart	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	38	25	30	28	58	21	44,68%	-63,79%
Mehrfam. und gem. gen. Objekte	12	8	9	10	8	12	25,53%	50,00%
Gewerbe/Industrie	10	10	5	10	7	12	25,53%	71,43%
Rohbauland	2	1	0	0	1	2	4,26%	100,00%
Insgesamt	62	44	44	48	74	47	100,00%	-36,49%

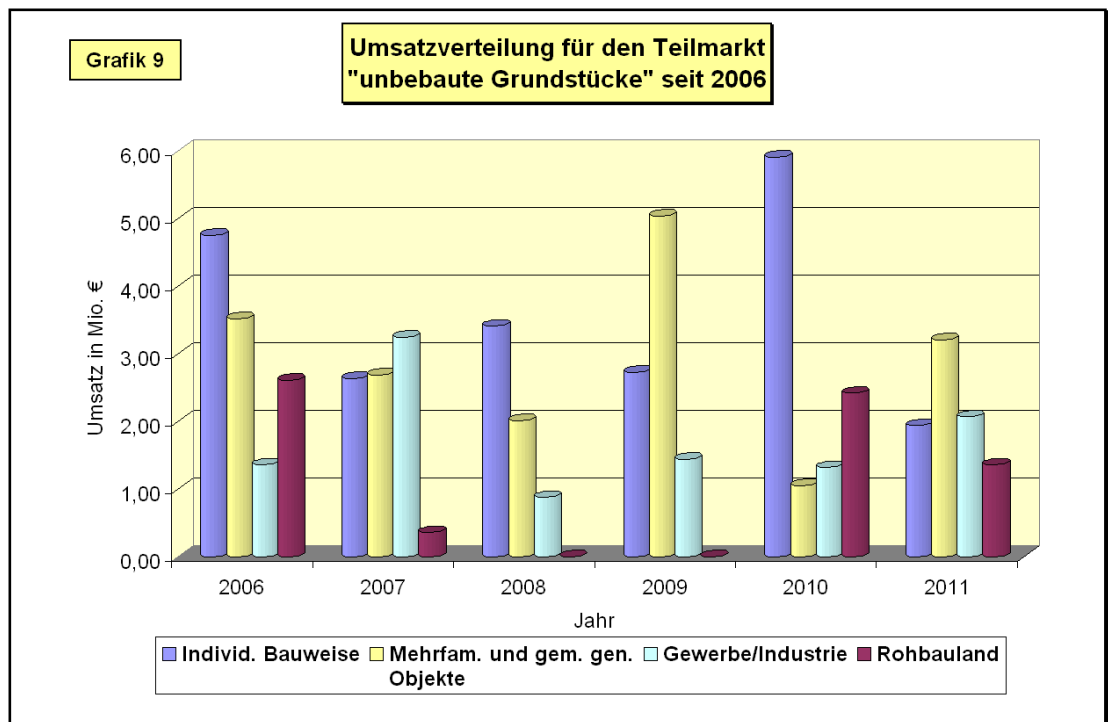
Flächenumsatz in ha								
Grundstücksart	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	2,32	1,32	1,62	1,48	2,95	0,96	16,64%	-67,46%
Mehrfam. und gem. gen. Objekte	1,16	1,10	0,99	1,84	0,60	1,55	26,86%	158,33%
Gewerbe/Industrie	3,49	3,61	1,14	3,01	1,69	2,25	38,99%	33,14%
Rohbauland	1,97	0,29	0,00	0,00	2,68	1,01	17,50%	-62,31%
Insgesamt	8,94	6,32	3,75	6,33	7,92	5,77	100,00%	-27,15%

Geldumsatz in Mio. €								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise	4,75	2,64	3,41	2,73	5,91	1,94	22,61%	-67,17%
Mehrfam. und gem. gen. Objekte	3,52	2,69	2,01	5,04	1,05	3,21	37,41%	205,71%
Gewerbe/Industrie	1,36	3,25	0,88	1,44	1,32	2,07	24,13%	56,82%
Rohbauland	2,61	0,36	0,00	0,00	2,42	1,36	15,85%	-43,80%
Insgesamt	12,24	8,94	6,30	9,21	10,70	8,58	100,00%	-19,81%

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 21 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau registriert. Das sind 37 Kauffälle (ca. 63,8 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um ca. 67,5 % von 2,95 ha auf 0,96 ha ab. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 67,2 % von 5,91 Mio. € auf 1,94 Mio. € gefallen.

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

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

Zur Übersicht wird das Preisniveau im Rahmen dieses Berichts tabellarisch und grafisch (siehe Ziffer 9.1.1) für die Bereiche **Gemarkung Dinslaken** und **Gemarkung Hiesfeld** getrennt angegeben.

Für das Jahr 2011 ist festzustellen, dass gegenüber 2010 die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus konstant geblieben sind.

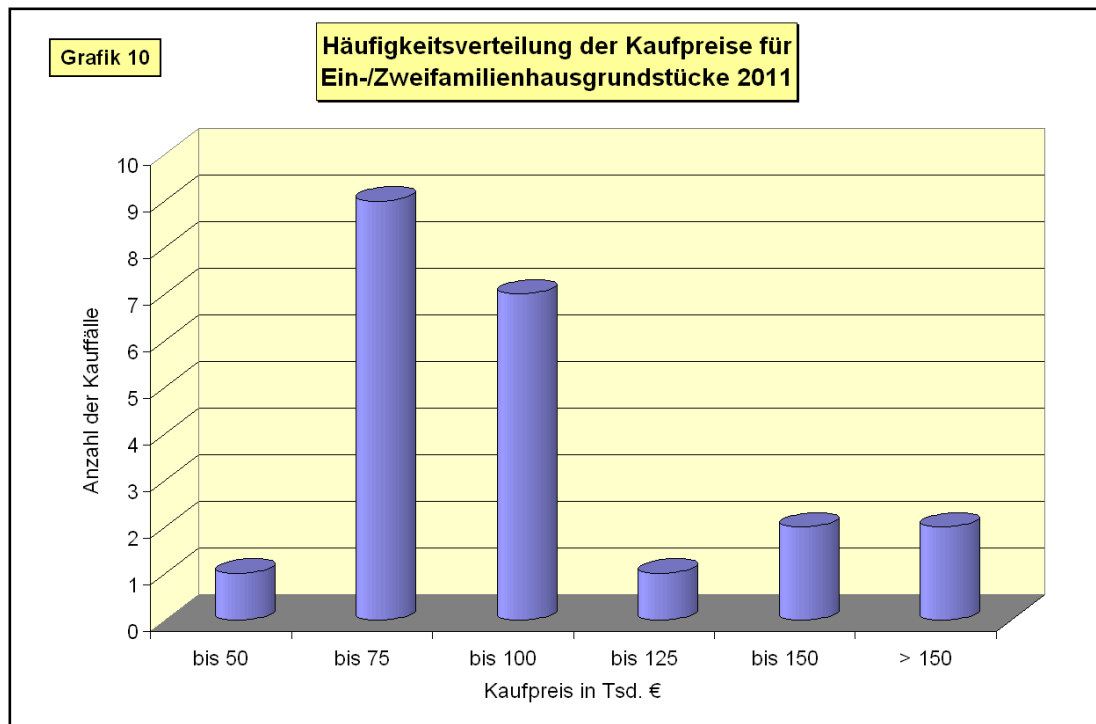
Die folgenden **erschließungsbeitragsfreien** Werte in €/m² können als typisch für den individuellen Wohnungsbau (Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau) angegeben werden (siehe auch Ziffer 8.10):

gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
245 €/m ²	225 €/m ²	185 €/m ²

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

Bei Kaufverträgen über größere Grundstücke, die von Bauträgern zur Errichtung von Reihen- bzw. Doppelhäusern erworben wurden, ist jedes zukünftige Grundstück als ein **Bau-platz** 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 12 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und für gemischt genutzte Grundstücke registriert. Das sind 4 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz ist um ca. 158,3 % (von 0,60 ha auf 1,55 ha) gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um ca. 205,7 % von 1,05 Mio. € auf 3,21 Mio. € gestiegen.

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus ist keine Veränderung zum Vorjahr feststellbar.

Die folgenden **erschließungsbeitragsfreien** Werte in €/m² können als typisch für den Geschosswohnungsbau angegeben werden (siehe auch Ziffer 8.10):

gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
300 €/m ²	230 €/m ²	175 €/m ²

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige unbebaute Flächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

In dieser Grundstücksgruppe wurden 12 Kauffälle registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 71,4 % von 7 Kauffällen auf 12 Kauffälle, der Flächenumsatz ist um ca. 33,1 % von 1,69 ha auf 2,25 ha und der Geldumsatz um ca. 56,8 % von 1,32 Mio. € auf 2,07 Mio. € gestiegen (siehe auch Tabelle 4 auf den Seiten 20 und 21).

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 €/m² können als typisch für unbebaute Gewerbegrundstücke angegeben werden (siehe auch Ziffer 8.10):

Gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
100 €/m ²	85 €/m ²	45 €/m ²
Gewerbegebiet Mitte	Gewerbegebiet Süd	Gewerbegebiet Ziegelstraße

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

5.4 Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Erstmals hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Stichtag 01.01.2011 Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich (W-ASB) beschlossen (siehe Abschnitt 8.3). Für die Grundstücksqualität "bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB)" liegen 10 Bodenrichtwerte von 100,- €/m² an der Brinkstraße bis 180,- €/m² an der Bruchstraße vor.

Bodenwert für die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 BauGB (Privilegierte Vorhaben)

Eine Bebaubarkeit des Grundstücks kann sich aus § 35 Abs. 1 BauGB ergeben, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich gegeben sind. Infolgedessen sind die entsprechend baulich genutzten Flächen als baureifes Land im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (so genannte „privilegierte Vorhaben“) einzustufen.

Bodenwerte für diese Grundstücksqualität liegen nicht vor. Für die Bewertung von landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen zieht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken im Einzelfall eine Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel heran.

Hinweis:

Der Bodenwert bisheriger landwirtschaftlicher Hof- und Gebäudeflächen, die künftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer höherwertigen Nutzung (z. B. Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisniveau der jeweiligen künftigen Nutzung (z. B. für Wohngrundstücke im Außenbereich).

5.5 **Werdendes Bauland**

Nach § 5 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach § 5 (3) ImmoWertV sind unter dem Begriff **Rohbauland** Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne. Aufgrund der geringen Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge über derartige Flächen in den letzten Jahren werden in den angegebenen Spannen auch die Kauffälle aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2012 wurden keine Kaufverträge über Bauerwartungsland in der Geschäftsstelle registriert.

Im Jahr 2012 sind zwei Kaufvertrag über Rohbauland in der Geschäftsstelle eingegangen.

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen (lt. Gerady/Möckel – Praxis der Grundstücksbewertung).

Stufe	Merkmale	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 % - 40 %
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 % - 50 %
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 % - 60 %
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 % - 70 %
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50 % - 70 %
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 % - 80 %
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 % - 85 %
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 % - 95 %
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100 %

Quelle; Gerady/Schulz-Kleeßen in Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

5.6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

5.6.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zur Zeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

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

Es konnten 14 Kauffälle über landwirtschaftliche Fläche ausgewertet werden.

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in ha	Umsatz in Mio. €	gew. Mittelwert in €/m ²
1995	4	3,88	0,12	5,56
1996	3	8,26	0,22	5,26
1997	4	12,21	0,32	5,23
1998	5	4,13	0,11	5,15
1999	3	3,72	0,12	6,63
2000	5	11,57	0,28	5,00
2001	7	10,69	0,38	3,49
2002	14	33,93	1,54	4,22
2003	4	22,62	0,73	4,67
2004	3	0,74	0,03	3,80
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
2009	14	24,74	1,94	4,88
2010	7	15,04	0,86	5,36
2011	14	14,53	0,87	6,01

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 ist.

Preisentwicklung

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker-/Grünland), die in keinem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen (Hofnähe) befinden, sind in der Stadt Dinslaken konstant bei **3,50 €/m²** für die Bodenrichtwertbereiche "Hiesfeld / Oberlohberg" und "Dinslaken / Barmingholten" geblieben.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter wird unter Ziffer 9.1.2 für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn) angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Für den Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven" ist der Bodenrichtwert ebenfalls konstant bei **6,50 €/m²** geblieben.

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Eine Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,1 bis 1,9-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

Landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss (Zukauf in unmittelbarer Hofnähe)

Eine Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,2 bis 2,0-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

5.6.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In diesem Grundstücksteilmarkt werden nur wenige Verträge abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle über forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert.

In der Richtwertsitzung am 14.02.2012 wurde ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) zu **1,10 €/m²** einschließlich Aufwuchs eingeführt. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockung etc. ist. Der Bodenrichtwert bringt dies zum Ausdruck.

5.6.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Begünstigtes Agrarland)

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, 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 (z.B.: Erwerbsgartenbau, Erwerbsobstbau, Baumschul-, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, etc.). Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 definiert diese Flächen nicht mehr.

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft als Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Mit § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist die bislang vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind 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 landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Nachfolgeregelung unterscheidet im Unterschied zu § 4 Abs. 1 der bisherigen Fassung der WertV nicht mehr zwischen

- a) den reinen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) ohne anderweitige Eignungen (sie entsprechen dem sog. innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert) und
- b) den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) mit einer Eignung für außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke ohne Bauerwartung (sie entsprechen dem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert).

Die Aufgabe der Unterscheidung ist fachlich auf Kritik gestoßen, denn tatsächlich haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen empirisch belegen können und in ihren Marktberichten dargestellt. Zudem hat der Entwicklungszustand der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft zwischenzeitlich Eingang in die allgemeine Wertermittlungspraxis gefunden. Aus diesem Grunde ist nach wie vor von entsprechenden Teilmärkten auszugehen, auch wenn der Verordnungsgeber daran gescheitert ist, die bisherige Definition der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verbessern.

Begünstigtes Agrarland wird seit Jahren mit etwa dem 2- bis 4-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 **7,- €/m² und 14,- €/m²** gehandelt.

5.7 Erbbaurechtsbestellungen

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

Das Erbbaurecht hat für den Erbbaurechtsnehmer (Bauherrn) den Vorteil, dass er das Grundstück nicht kaufen und sofort bezahlen muss, sondern sich ein Nutzungsrecht (i.d.R. über eine Laufzeit von 99 Jahren) gegen einen jährlichen Erbbauzins sichert. Damit hat er den Vor-

teil, neben der meist hohen Finanzierung des Bauvorhabens zum Kapitalmarktzins, nicht auch noch das Grundstück fremdfinanzieren zu müssen.

Im Berichtsjahr wurde nur **ein** Kauffall in dieser Kategorie registriert (2010 = 0).

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 2011 mit

296 Kauffällen in 291 Urkunden

(2010: 298 Kauffälle und 275 Urkunden)

ein Geldumsatz von

67,12 Millionen €

(2010: 63,93 Millionen €)

erreicht.

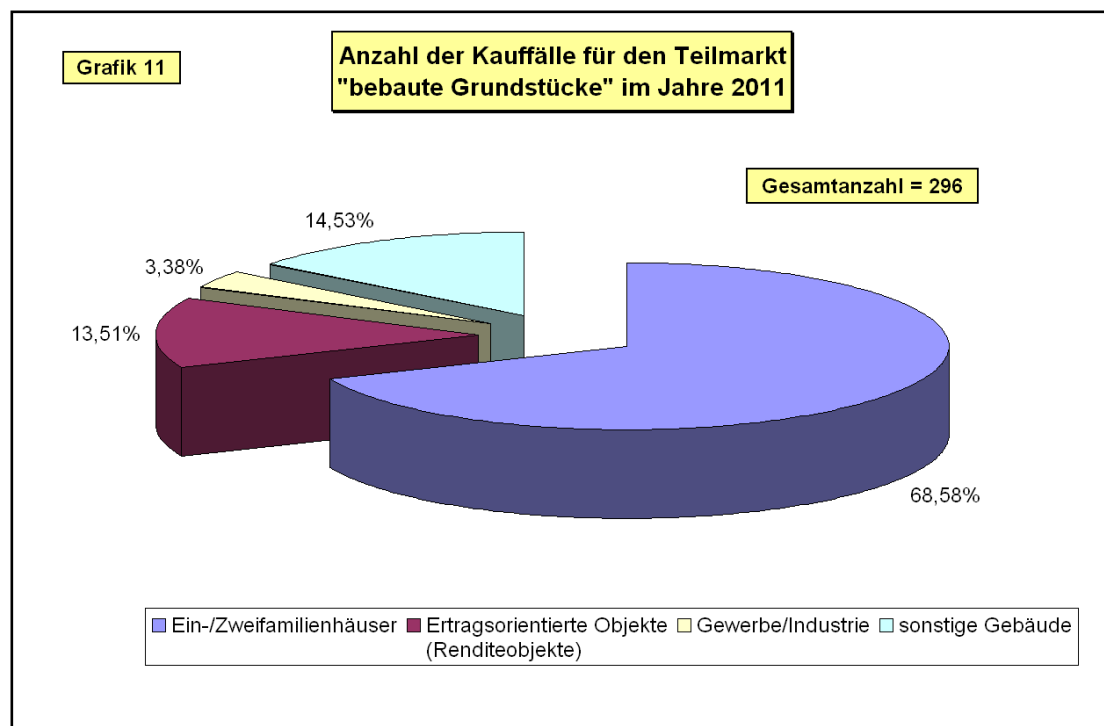
Das sind 2 Kauffälle (ca. 0,7 %) weniger als im Vorjahr.

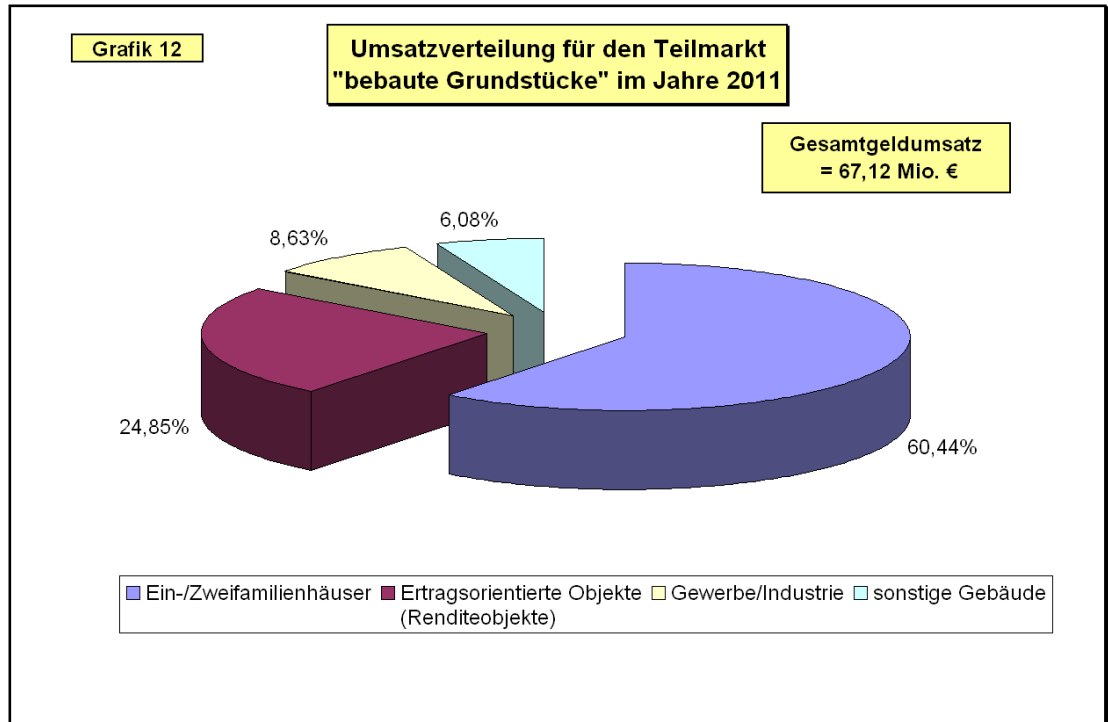
Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um ca. 38,1 % ab und der Geldumsatz um ca. 5,0 % zu.

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

Von den insgesamt 296 Kauffällen fielen 203 (ca. 68,6 %) auf die Gruppe der **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem Geldumsatz von 40,57 Millionen € (ca. 60,4 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

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





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

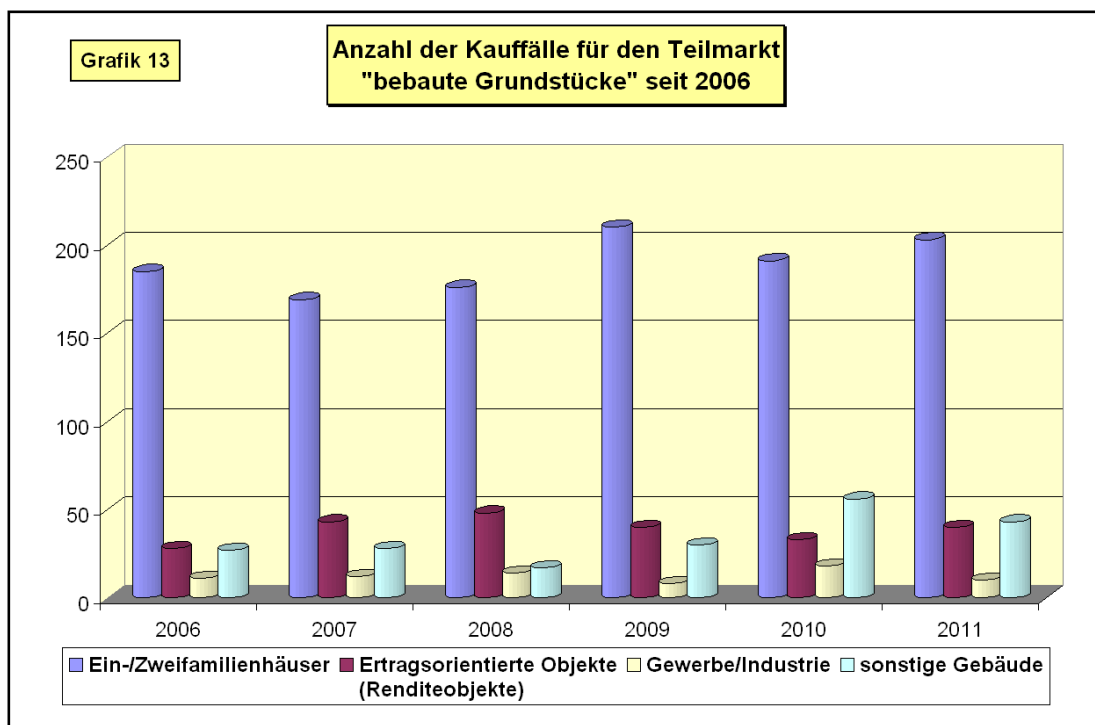
Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für den Teilmarkt bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle								
Objektart	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	185	169	176	210	191	203	68,58%	6,28%
davon Altbauten	161	160	160	177	160	181	61,15%	13,13%
davon Neubauten	24	9	16	33	31	22	7,43%	-29,03%
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	28	43	48	40	33	40	13,51%	21,21%
Gewerbe/Industrie	11	12	14	8	18	10	3,38%	-44,44%
sonstige Gebäude	27	28	17	30	56	43	14,53%	-23,21%
Insgesamt	251	252	255	288	298	296	100,00%	-0,67%

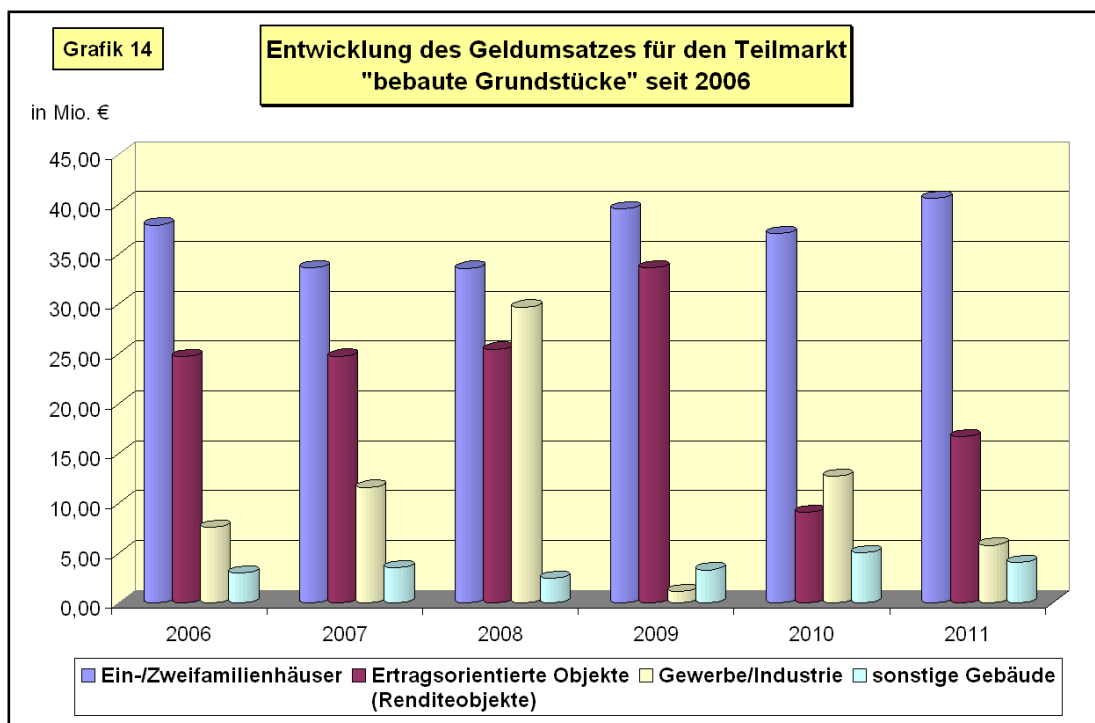
Flächenumsatz in ha								
Objektart	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	8,92	8,42	8,32	9,25	8,21	10,86	45,73%	32,28%
davon Altbauten	8,13	8,19	7,89	8,32	7,37	10,27	43,24%	39,35%
davon Neubauten	0,79	0,23	0,43	0,93	0,84	0,59	2,48%	-29,76%
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	3,90	3,97	4,89	5,12	2,11	4,45	18,74%	110,90%
Gewerbe/Industrie	5,24	6,46	21,30	0,70	24,43	3,69	15,54%	-84,90%
sonstige Gebäude	1,41	8,46	7,46	16,34	3,64	4,75	20,00%	30,49%
Insgesamt	19,47	27,31	41,97	31,41	38,39	23,75	100,00%	-38,13%

Geldumsatz in Mio. €								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Ein-/Zweifamilienhäuser	37,90	33,59	33,56	39,54	37,05	40,57	60,44%	9,50%
davon Altbauten	31,42	31,57	29,75	31,80	29,11	34,64	51,61%	19,00%
davon Neubauten	6,48	2,02	3,81	7,74	7,94	5,93	8,83%	-25,31%
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	24,69	24,74	25,45	33,64	9,09	16,68	24,85%	83,50%
Gewerbe/Industrie	7,61	11,60	29,68	1,16	12,73	5,79	8,63%	-54,52%
sonstige Gebäude	3,00	3,55	2,49	3,33	5,06	4,08	6,08%	-19,37%
Insgesamt	73,20	73,48	91,18	77,67	63,93	67,12	100,00%	4,99%

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



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



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2011 mit

203 Kauffällen

(2010: 191 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

40,57 Millionen €

(2010: 37,05 Millionen €)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (2010) ist im Jahre 2011 der Geldumsatz um ca. 9,5 % und die Vertragszahlen (Verkaufsfälle) sind um ca. 6,3 % gestiegen.

Die Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Anzahl der Kauffälle und den Geldumsatz in den Jahren 2006 bis 2011.

Wie aus der Tabelle 7 ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den **Altbauten** (ca. 89,2 % der Kauffälle und ca. 85,4 % des Geldumsatzes). Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 13,1 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2010 um ca. 19,0 % gestiegen.

Von den insgesamt 203 Kauffällen fielen 22 (ca. 10,8 %) auf die **Neubauten**. Die Anzahl der Kauffälle ist hier um ca. 29,3 % von 31 Kauffälle auf 22 Kauffälle gefallen und der Geldumsatz (5,93 Mio. €) ist gegenüber 2010 um ca. 23,3 % gefallen.

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

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

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

unterschieden.

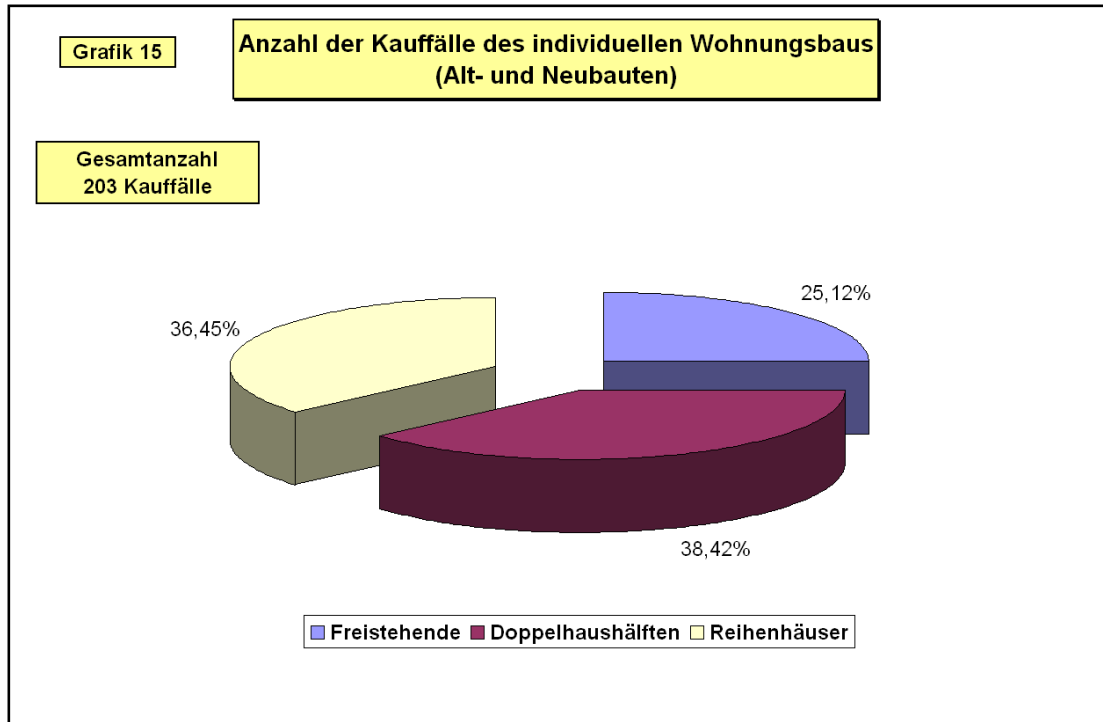
Tabelle 7: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Anzahl der Kauffälle								
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	161	160	160	177	160	181	13,13%
	Neubauten	24	9	16	33	31	22	-29,03%
	Insgesamt	185	169	176	210	191	203	6,28%
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	43	40	45	35	26	51	96,15%
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	
	Insgesamt	43	40	45	35	26	51	96,15%
Doppelhaushälften	Altbauten	65	95	84	107	107	65	-39,25%
	Neubauten	18	8	14	25	23	13	-43,48%
	Insgesamt	83	103	98	132	130	78	-40,00%
Reihenhäuser	Altbauten	53	25	31	38	27	65	140,74%
	Neubauten	6	1	2	8	8	9	12,50%
	Insgesamt	59	26	33	46	35	74	111,43%

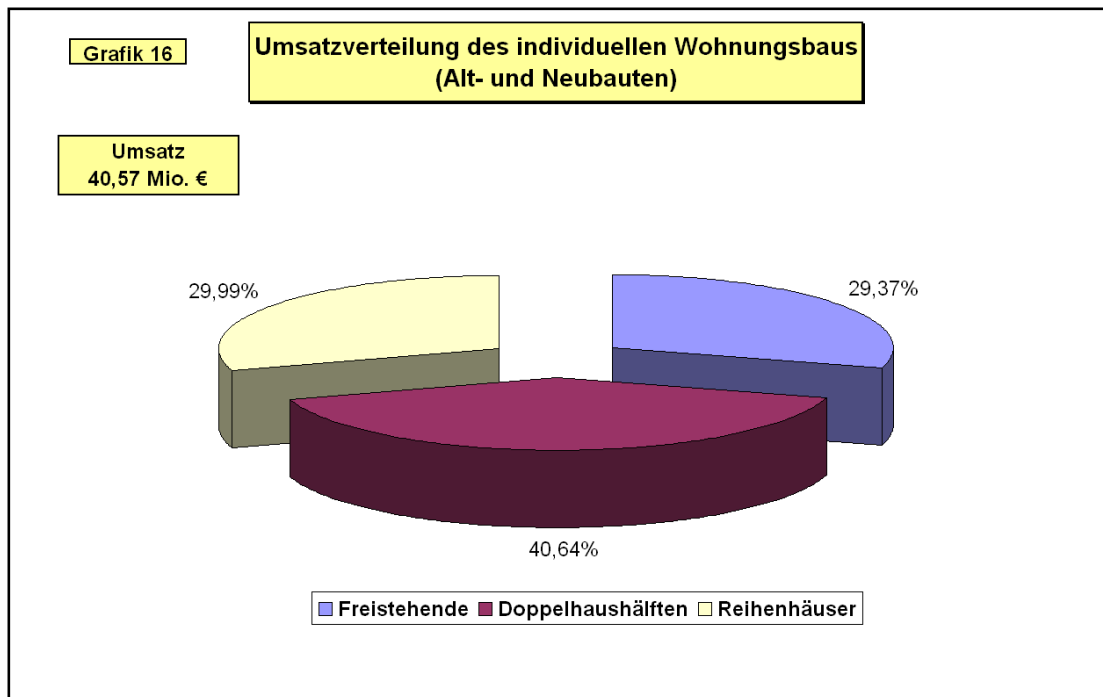
Geldumsatz in Mio. €								
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	Veränd. z. Vorjahr %
Individ. Bauweise insges.	Altbauten	31,42	31,57	29,75	31,80	29,11	34,65	19,03%
	Neubauten	6,48	2,02	3,81	7,74	7,94	5,93	-25,31%
	Insgesamt	37,90	33,59	33,56	39,54	37,05	40,58	9,53%
Freistehende Ein- und Zweifamilienh.	Altbauten	11,32	10,67	10,35	8,15	6,19	11,92	92,57%
	Neubauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Insgesamt	11,32	10,67	10,35	8,15	6,19	11,92	92,57%
Doppelhaushälften	Altbauten	12,02	17,21	15,75	18,42	18,99	12,85	-32,33%
	Neubauten	5,20	1,84	3,44	6,19	6,03	3,64	-39,64%
	Insgesamt	17,22	19,05	19,19	24,61	25,02	16,49	-34,09%
Reihenhäuser	Altbauten	8,08	3,69	3,65	5,23	3,93	9,88	151,40%
	Neubauten	1,28	0,18	0,37	1,55	1,91	2,29	19,90%
	Insgesamt	9,36	3,87	4,02	6,78	5,84	12,17	108,39%

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.

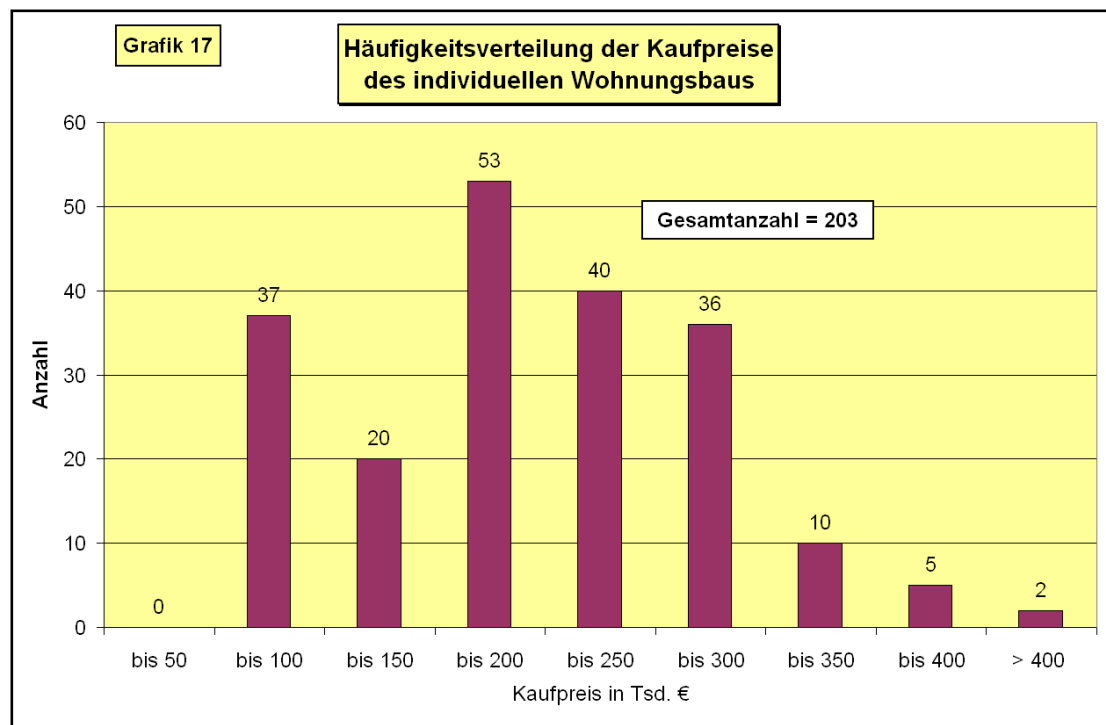
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den **Altbauten** folgende Reihenfolge: Doppelhaushälften (12,85 Mio. €), freistehende Häuser (11,92 Mio. €) und Reihenhäuser (9,88 Mio. €). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: Doppelhaushälften (12,85 Mio. € : 65 = 197.690,-- €), freistehende Häuser (11,92 Mio. € : 51 = 233.730,-- €) und Reihenhäuser (9,88 Mio. € : 65 = 152.000,-- €).

Von den insgesamt 22 Kauffällen bei den **Neubauten** fielen 13 (ca. 59,1 %) auf die Doppelhaushälften. Rechnerisch ergibt sich für Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3,64 Mio. € : 13 = 280.000,-- €.

6.1.2 Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise

In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2011 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 Reihemittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden. Dabei sind Garagen und Stell-

plätze außer Betracht geblieben. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Hinweis

Die nachfolgenden Tabellen 8 bis 11 sind nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

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 200 bis 500 m² und **Reihenmittelhäuser** mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m² zugrunde gelegt worden.

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

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

Tabelle 8: Preisentwicklung des **individuellen Wohnungsbaus** (Neubauten)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Neubauten) 200 bis 500 m² Grundstücksfläche					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
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
2009	25	291	125	242.271	1.866
2010	21	270	137	257.697	1.877
2011	21	269	139	270.407	1.950
Veränd. z. Vorjahr (%)		-0,37%	1,46%	4,93%	3,89%

* ohne Garage und Stellplatz

Reihenmittelhäuser (Neubauten) 150 bis 300 m ² Grundstücksfläche					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
1999	2	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
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)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
2009	8	237	122	189.033	1.546
2010	6	198	127	223.633	1.762
2011	(1)	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
Veränd. z. Vorjahr (%)					

* ohne Garage und Stellplatz

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche betrug bei neu errichteten **Doppelhaushälften** und **Reihenendhäusern** (ohne Garage und Stellplatz) im Mittel 1.950,- € / m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2010 um 3,89 % gestiegen. Für Reihenmittelhäuser wurde im Berichtszeitraum nur ein Kauffall registriert.

6.1.3.2 Altbauten

6.1.3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

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

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) 350 bis 800 m² Grundstücksfläche Altersklasse 1950 bis 1974					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
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
2009	12	659	134	212.208	1.632
2010	8	672	132	212.188	1.605
2011	9	622	148	229.428	1.563
Veränd. z. Vorjahr (%)		-7,44%	12,12%	8,12%	-2,62%

* ohne Garage und Stellplatz

Die Kaufpreise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen bei einem Mittelwert von ca. 1.563,- €/m² Wohnfläche (Altersklasse ab 1950 bis 1974) und sind um 2,62 % gefallen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) 350 bis 800 m² Grundstücksfläche Altersklasse ab 1975					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
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
2009	7	579	148	291.857	1.951
2010	5	671	131	217.675	1.824
2011	10	480	158	293.708	1.903
Veränd. z. Vorjahr (%)		-28,46%	20,61%	34,93%	4,33%

* ohne Garage und Stellplatz

Die Kaufpreise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen bei einem Mittelwert von ca. 1.903,-- €/m² Wohnfläche (Altersklasse ab 1975) und sind um 4,33 % gestiegen.

6.1.3.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einer Grundstücksfläche von 200 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern war die Preisentwicklungstendenz unterschiedlich.

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

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten) 200 bis 500 m² Grundstücksfläche Altersklasse bis 1949					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
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
2009	10	352	108	112.692	1.237
2010	5	372	119	124.525	1.205
2011	4	357	118	146.622	1.238
Veränd. z. Vorjahr (%)		-4,03%	-0,84%	17,75%	2,74%

* ohne Garage und Stellplatz

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde im Berichtszeitraum in der Altersklasse bis 1949 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.238,- €/m² Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von 2,74 % zu verzeichnen.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten) 200 bis 500 m² Grundstücksfläche Altersklasse 1950 bis 1974					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
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
2009	10	430	109	159.950	1.547
2010	9	351	107	170.021	1.601
2011	10	388	102	162.984	1.585
Veränd. z. Vorjahr (%)		10,54%	-4,67%	-4,14%	-1,00%

* ohne Garage und Stellplatz

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.585 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr um 1,00 % gefallen.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten) 200 bis 500 m² Grundstücksfläche Altersklasse ab 1975					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
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
2009	40	336	124	210.572	1.735
2010	30	328	120	222.590	1.829
2011	25	328	122	218.342	1.808
Veränd. z. Vorjahr (%)		0,00%	1,67%	-1,91%	-1,15%

* ohne Garage und Stellplatz

In der Altersklasse ab 1975 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei ca. 1.808,-- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,15 % 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 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

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

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

Reihenmittelhäuser (Altbauten) 150 bis 300 m ² Grundstücksfläche Altersklasse ab 1975					
Jahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis * (€)	Ø Kaufpreis * (€/m ²)
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
2009	12	254	112	182.333	1.636
2010	14	236	107	171.471	1.659
2011	13	253	121	199.281	1.662
Veränd. z. Vorjahr (%)		7,20%	13,08%	16,22%	0,18%

* ohne Garage und Stellplatz

Für **Reihenmittelhäuser** einschl. Grundstück wurde in der Altersklasse ab 1975 ein durchschnittlicher Kaufpreis von ca. 1.662,- € /m² Wohnfläche gezahlt. Hier war gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von 0,18 % zu verzeichnen.

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2011 mit

40 Kauffällen

(2010: 33 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

16,68 Millionen €

(2010: 9,09 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 2011 mit

10 Kauffällen

(2010: 18 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

5,79 Millionen €

(2010: 12,73 Millionen €)

erreicht.

6.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe wurde im Jahr 2011 mit

43 Kauffällen

(2010: 56 Kauffälle)

ein Geldumsatz von

4,08 Millionen €

(2010: 5,06 Millionen €)

erreicht.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind insgesamt

209 Urkunden mit 213 Kauffällen

(2010: 173 Urkunden mit 202 Kauffällen)

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

Der Geldumsatz betrug

30,65 Millionen €

(2010: 23,84 Millionen €)

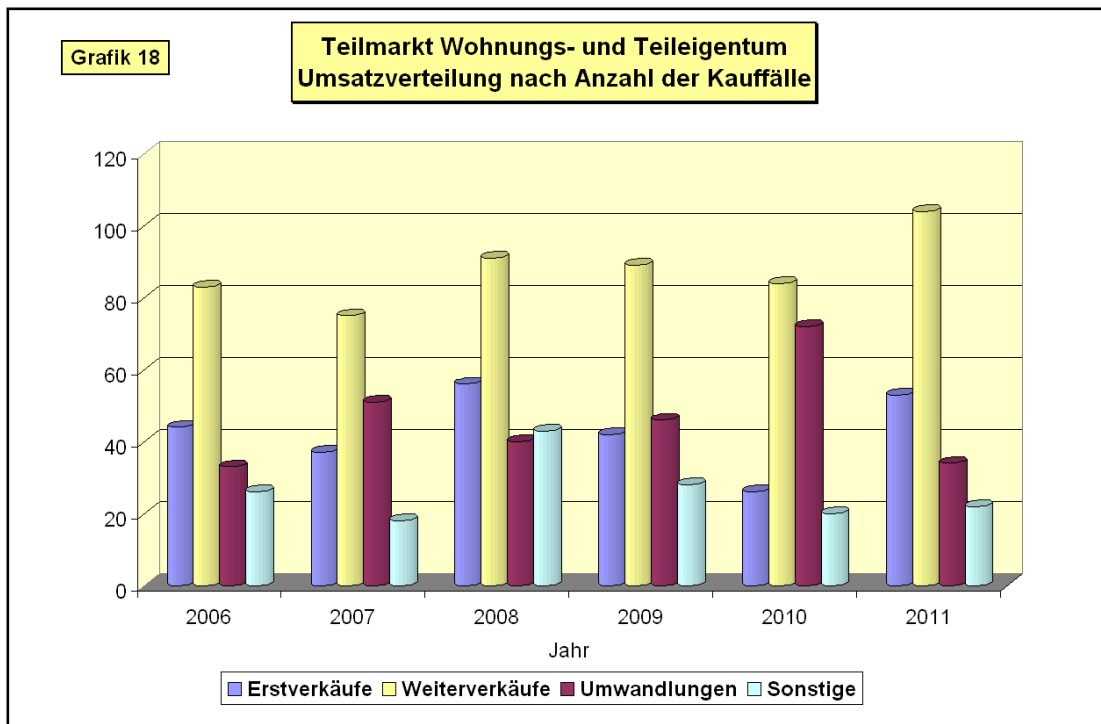
und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 28,6 % gestiegen.

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

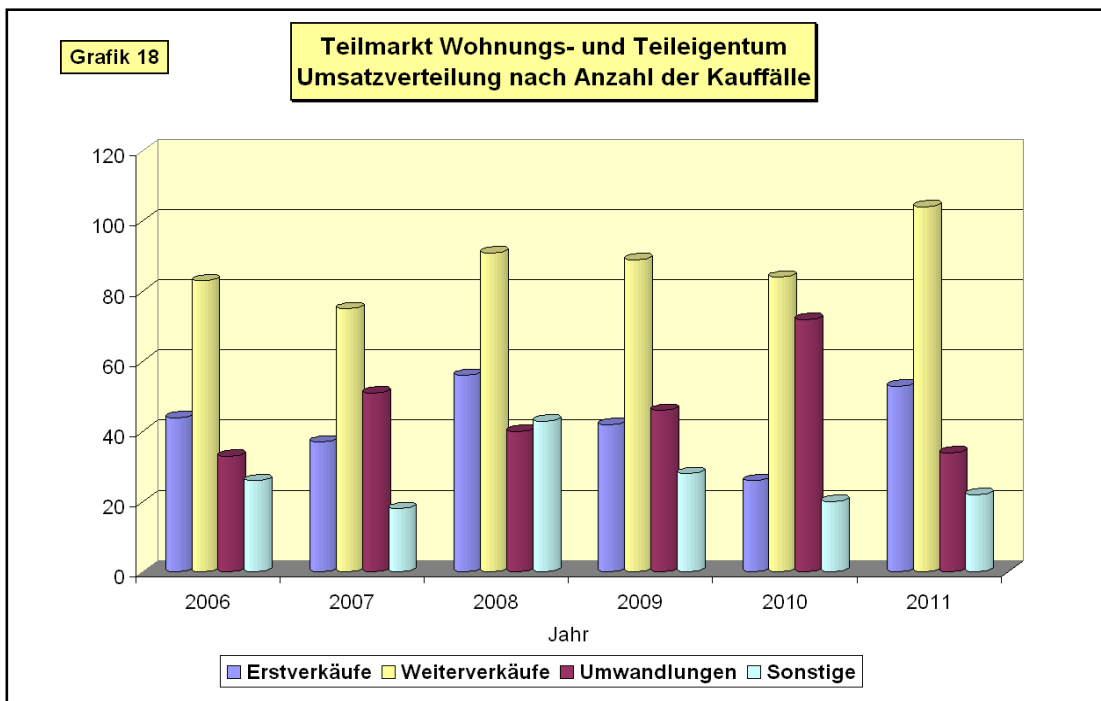
Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Anzahl der Kauffälle (WE)								
Art des Eigentums	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Veränd. z. Vorjahr %
Erstverkäufe	44	37	56	42	26	53	24,88%	103,85%
Weiterverkäufe	83	75	91	89	84	104	48,83%	23,81%
Umwandlungen	33	51	40	46	72	34	15,96%	-52,78%
Sonstige	26	18	43	28	20	22	10,33%	10,00%
davon:								
Erbbaurechte	9	5	17	11	7	8	3,76%	14,29%
Zwangsversteig.	4	6	12	11	6	8	3,76%	33,33%
Teileigentum	13	7	14	6	7	6	2,82%	-14,29%
Insgesamt	186	181	230	205	202	213	100,00%	5,45%
Geldumsatz in Mio. €								
Art des Eigentums	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil	Vorjahr %
Erstverkäufe	6,73	6,72	9,66	7,01	4,51	12,45	40,62%	176,05%
Weiterverkäufe	10,51	8,78	10,88	10,92	10,19	12,09	39,45%	18,65%
Umwandlungen	3,21	4,06	3,55	4,24	7,06	2,74	8,94%	-61,19%
Sonstige	4,41	3,04	6,65	2,73	2,08	3,37	11,00%	62,02%
davon:								
Erbbaurechte	0,98	0,58	1,27	1,26	0,73	0,75	2,45%	2,74%
Zwangsversteig.	0,27	0,88	1,28	0,72	0,47	0,49	1,60%	4,26%
Teileigentum	3,16	1,58	4,1	0,75	0,88	2,13	6,95%	142,05%
Insgesamt	24,86	22,6	30,74	24,90	23,84	30,65	100,00%	28,57%

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

187 Urkunden mit 191 Kauffällen

(2010: 153 Urkunden mit 182 Kauffällen)

über Wohnungseigentum (Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen) übersandt worden. Das sind rd. 4,9 % mehr Kauffälle als im letzten Jahr.

Der Geldumsatz betrug

27,28 Millionen €

(2010: 21,76 Millionen €)

und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 25,4 % 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 8 Wohnungen (2010: 7 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. 23,8 % von 84 Kauffällen auf 104 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2010 um ca. 18,7 % von 10,19 Mio. € auf 12,09 Mio. € ebenfalls gestiegen.

Bei den Erstverkäufen wurde im Jahr 2011 mit 53 Kauffällen ein Geldumsatz von 12,45 Mio. € erreicht. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 103,9 % und der Geldumsatz um ca. 176,1 % gestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle für Umwandlungen ist um ca. 52,8 % von 72 Kauffällen im Jahr 2010 auf 34 Kauffälle und der Geldumsatz um ca. 61,2 % von 7,06 Mio. € im Vorjahr auf 2,74 Mio. € in 2011 gefallen.

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. €/m²-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 2.099,- €/m² Wohnfläche und sind gegenüber dem Vorjahr (1.861,- €/m² Wohnfläche) um 12,79 % gestiegen.

Umwandlungen liegen bei einem Mittelwert von 1.022,- €/m² Wohnfläche. Sie sind gegenüber dem Vorjahr (1.037,- €/m² Wohnfläche) im Kaufpreis um 1,45 % gefallen.

Der Mittelwert für **Weiterverkäufe** liegt bei 1.344,- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr (1.426,- €/m² Wohnfläche) um 5,75 % 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)								
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl (WE)	2/3 WE	2	4	2	3	1	0	0
	> 3 WE	45	39	35	53	41	26	53
	Gesamt	47	43	37	56	42	26	53
Ø Wohnfläche (m ²)	2/3 WE	112,7	90,7	109,5	103,8	115,8	0,0	0,0
	> 3 WE	81,1	78,3	88,4	85,3	85,7	90,6	106,5
	Gesamt	82,4	79,4	89,5	86,3	86,4	90,6	106,5
Ø Kaufpreis * (€)	2/3 WE	199.000	151.660	189.750	183.477	196.760	0	0
	> 3 WE	155.003	145.948	171.726	162.244	162.278	168.324	234.980
	Gesamt	156.875	146.479	172.692	163.381	163.099	168.324	234.980
Ø Kaufpreis * (€/m ²)	2/3 WE	1.605	1.683	1.731	1.785	1.699	0	0
	> 3 WE	1.793	1.822	1.937	1.906	1.920	1.861	2.099
	Gesamt	1.785	1.809	1.926	1.900	1.915	1.861	2.099

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen								
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl (WE)	Wweit	52	53	62	69	70	81	92
	Wumw	32	11	16	35	23	54	29
	Gesamt	84	64	78	104	93	135	121
Ø Wohnfläche (m ²)	Wweit	73,9	83,9	81,4	89,8	85,8	81,9	84,5
	Wumw	78,4	78,7	72,0	83,0	78,5	78,6	70,7
	Gesamt	75,6	83,0	78,2	87,5	84,0	80,6	81,2
Ø Kaufpreis * (€)	Wweit	109.484	124.475	117.213	127.204	116.629	117.231	119.807
	Wumw	102.278	103.727	79.753	91.611	82.395	80.272	74.998
	Gesamt	106.739	120.909	104.606	115.226	108.163	102.447	109.068
Ø Kaufpreis * (€/m ²)	Wweit	1.482	1.489	1.445	1.430	1.360	1.426	1.344
	Wumw	1.304	1.294	1.195	1.078	1.046	1.037	1.022
	Gesamt	1.414	1.456	1.361	1.311	1.282	1.270	1.267

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

7.1.2 Preisentwicklung

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit **4 – 16 Wohneinheiten** und einer Wohnfläche von **60 bis 100 m²** in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbindung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m² Wohnfläche außer Betracht geblieben.

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

Hinweis

Die nachfolgenden Tabellen 15 bis 21 sind nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

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 ²)	Ø Wohnfläche (€/m ² 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
2009	40	84,6	1.922
2010	23	88,2	1.856
2011	35	92,4	2.101
Veränd. z. Vorjahr (%)		4,76%	13,20%

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis betrug bei einer **neu errichteten Eigentumswohnung** (ohne Garage und Einstellplatz) im Mittel 2.101,-- €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis ist gegenüber 2010 um 13,20 % gestiegen.

7.1.2.2 Weiterverkäufe und Umwandlungen

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

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse bis 1959			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (€/m ² 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
2009	0	0,0	0
2010	2	73,1	1.164
2011	5	69,2	1.106
Veränd. z. Vorjahr (%)		-5,34%	-4,98%

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

In der Altersklasse bis 1959 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.106,-- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 4,98 % gefallen.

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1960 bis 1969			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (€/m ² Wfl.)
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
2009	7	71,7	1.052
2010	4	74,0	1.033
2011	4	72,1	986
Veränd. z. Vorjahr (%)		-2,57%	-4,55%

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

In der Altersklasse von 1960 bis 1969 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 986,-- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 4,55 % gefallen.

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1970 bis 1979			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (€/m ² Wfl.)
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
2009	11	94,4	1.089
2010	14	80,3	1.096
2011	13	79,3	1.041
Veränd. z. Vorjahr (%)		-1,25%	-5,02%

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 1970 bis 1979 bei 1.041.-- €/m² Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 5,02 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1980 bis 1989			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (€/m ² 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
2009	7	85,0	1.213
2010	9	78,1	1.250
2011	7	86,3	1.185
Veränd. z. Vorjahr (%)		10,50%	-5,20%

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

In der Altersklasse von 1980 bis 1989 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.185,-- €/m² Wohnfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 5,20 % gefallen.

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

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 1990 bis 1999			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (€/m ² 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
2009	26	80,1	1.485
2010	44	79,7	1.494
2011	27	75,4	1.470
Veränd. z. Vorjahr (%)		-5,40%	-1,61%

* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 1990 bis 1999 bei 1.470.-- €/m² Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 1,61 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Tabelle 21: Preisentwicklung für **Weiterverkäufe** und **Umwandlungen** (Altersklasse 2000 bis 2009)

Weiterverkäufe und Umwandlungen			
Altersklasse 2000 bis 2009			
Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (€/m ² 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
2009	13	79,4	1.699
2010	10	79,5	1.696
2011	8	77,1	1.673
Veränd. z. Vorjahr (%)		-3,02%	-1,36%

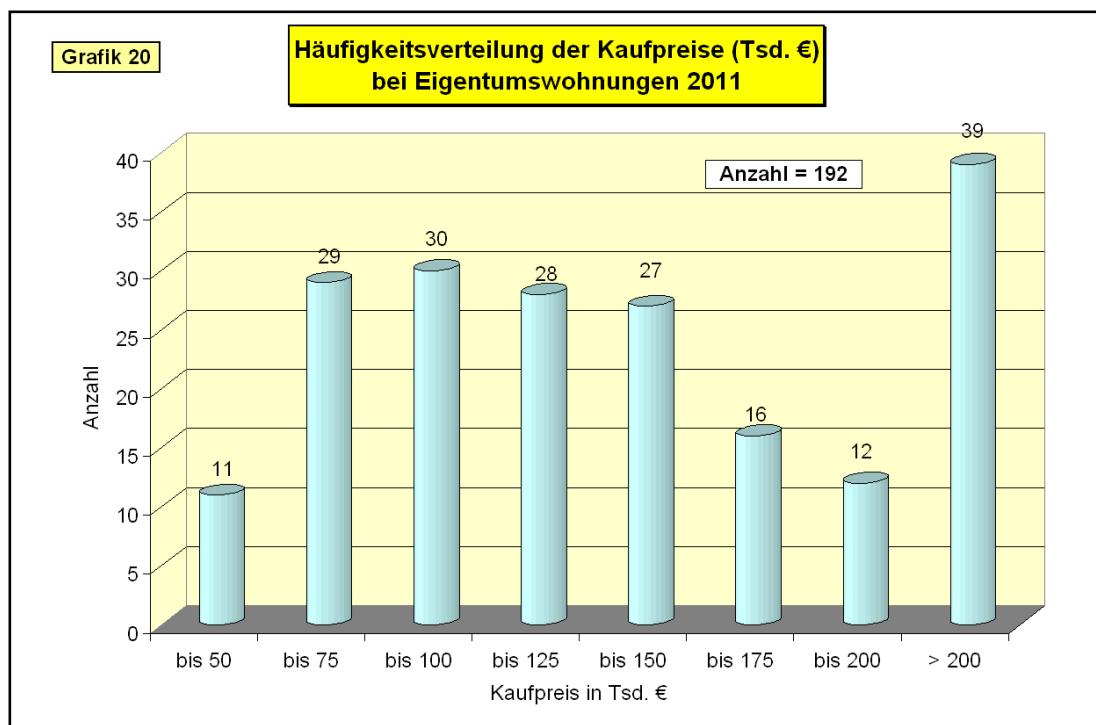
* einschließlich Grundstück, jedoch ohne Garage

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe und Umwandlungen liegt in der Altersklasse 2000 bis 2009 bei 1.673.-- €/m² Wohnfläche und ist in dieser Altersklasse um 1,36 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

7.1.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Grafiken sind die Kauffälle des Jahres 2011 differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen dargestellt.

Grafik 20: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen (insgesamt)



7.2 Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Bei einem Wohnungserbbaurecht handelt es sich um eine verkaufte Eigentumswohnung, die sich auf einem Erbbaugrundstück befindet. Teilerbbaurechte sind gewerbliche Einheiten (z.B. Laden, Büro, Garage u.a.), die sich ebenfalls auf einem Erbbaugrundstück befinden. Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (hierzu zählen z.B. Büros, Lagenlokale, Lagerräume usw.) zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 8 Kauffälle (Vorjahr: 7) über Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 0,75 Mio. € (Vorjahr: 0,73 Mio. €) registriert.

7.3 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (hierzu zählen z.B. Büros, Lagenlokale, Lagerräume usw.) zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 6 Kauffälle (Vorjahr: 7) über Teileigentum (ohne Garagen, Stellplätze sowie Tiefgaragenstellplätze) mit einem Geldumsatz von 2,13 Mio. € (Vorjahr: 0,88 Mio. €) registriert. Kauffälle über gewerbliche Einheiten (Läden, Praxen etc.) sind nur in geringer Anzahl vorhanden und zu unterschiedlich, um gesicherte Aussagen über diesen Teilmarkt machen zu können.

7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2008 bis 2011	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
Neubau	9.900,-- €	10.700,-- €	2.825,-- €
Preisspanne von - bis	8.900,-- € bis 10.900,-- €	8.900,-- € bis 12.500,-- €	2.500,-- € bis 3.150,-- €
Wiederverkäufe	5.750,-- €	9.000,-- €	2.500,-- €
Preisspanne von - bis	4.000,-- € bis 7.500,-- €	5.000,-- € bis 13.000,-- €	2.000,-- € bis 3.000,-- €

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt.

Nach § 11 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden 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 zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jeden 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 : 10.000.

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 (70,-- Euro) auch als gedruckte Karte erhältlich.

Neben der Bereitstellung der Bodenrichtwerte des aktuellen und der letzten vier 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 Begriffdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte gelten für unbebaute Grundstücke, die eine gute bauliche Ausnutzbarkeit zulassen, wobei bei Durchführung der Bebauung die geringstmögliche seitliche Abstandfläche (Bauwich) i.d.R. von 3 m eingehalten wird.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksgröße / -tiefe) – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für Baulandflächen ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

An den Grenzen ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine Nachbarrichtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes besser übereinstimmt. Insbesondere in den Geschäftsstraßen muss in den Randbereichen der benachbarte Bodenrichtwert mit berücksichtigt werden. Hier können Verkehrswerte für Einzelgrundstücke bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen stark absinken.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat auf der Grundlage einer Untersuchung von Grundstücken in reinen Wohngebieten und Stadtrandlagen, die unmittelbar an starkbefahrenden Straßen oder an der Eisenbahnlinie liegen, festgestellt, dass jeweils je nach Intensität ein Abschlag von bis ca. 20 Prozent vorzunehmen ist.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertungsmodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwertgrundstücken ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Bodenrichtwerte haben **keine bindende Wirkung**. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die Anzahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern, der Geschossflächenzahl (GFZ) und die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) dargestellt.

In Gebieten mit überwiegend individuellem Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine ein- oder zweigeschossige Bauweise. Hier beträgt die typische Grundstückstiefe 30 m, 35 m bzw. 40 m. Ergänzende Angaben werden zur Art der Grundstücksnutzung (Einzel-/Doppelhäuser, freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) gemacht. Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) erhalten als ergänzende Angabe zur Nutzung die Kennzeichnung ASB.

In Gebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die angegebene Geschossflächenzahl und typischen Grundstückstiefen von ca. 30 m bzw. ca. 40 m. Grundstücksteile, die diese Tiefen überschreiten und nur als Garten genutzt werden können, werden in der Regel mit 10 bis 20 Prozent des Bodenrichtwertes gehandelt.

Gemäß dem Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW (Runderlass des Innenministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010) ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (Tiefenumrechnungstabelle, Umrechnungstabellen für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ) für den individuellen Wohnungsbau und für den Geschosswohnungsbau) berücksichtigt werden.

8.4 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbe- und Industrieflächen ist zusätzlich zum Entwicklungszustand und der Art der Nutzung die Grundstücksgröße oder die Grundflächenzahl [GRZ] als Maß der baulichen Nutzung angegeben.

8.5 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

8.6 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, 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- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) sind aus Grundstückskaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften – wie Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit LW gekennzeichnet. Eine weitere Differenzierung nach Ackerland, ackerfähiges Grünland und Dauergrünland erfolgte nicht.

8.7 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs (mA). Der Preis des Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald ist mit F gekennzeichnet.

8.8 Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Für größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Wohnbauflächen an der Fliehbürg, Krankenhäuser, Zechengelände, Halden, Bahnflächen) wurden als eigene Zonen ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen) wurden in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art und Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

8.9 Erläuterungen der Eintragungen

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

Punkt:

Gebietstypisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone, für welches die nebenstehenden Attribute gelten.

Zahl über dem Bruchstrich:

Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die farbliche Darstellung der Bodenrichtwerte entsprechend der Nutzung:

schwarz:	für Ein- / Zweifamilienhaus-, Gewerbe- / Industriegrundstücke
rot:	für den Geschosswohnungsbau, Mischgebiets- und Kerngebietsnutzung
hell grün:	für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

oliv grün: für bebaute Flächen im Außenbereich

Zahl links:

Lageschlüssel (Laufende Nummer der Bodenrichtwertzone)

z.B. 101, 201, 301, 401, 501

Buchstaben unter dem Bruchstrich:

Art der baulichen Nutzung, z.B.:

W = Wohnbaufläche

M = Gemischte Bauflächen

MI = Mischgebiet

MK = Kerngebiet

G = Gewerbliche Bauflächen

GE = Gewerbegebiet

GI = Industriegebiet

LW = landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland)

Die Zahl gibt die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenrichtwertzone an.

F = forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Waldflächen mit Aufwuchs (mA)

Zahl unter dem Bruchstrich:

Die gebietstypische Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks in Metern

(z.B. 30 m, 35 m bzw. 40 m).

Zahl der Vollgeschosse (Z) in römischen Ziffern:

I = eingeschossig

II = zweigeschossig

III = dreigeschossig

IV = viergeschossig

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl -GRZ-

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

Geschossflächenzahl -GFZ-

Die Geschossflächenzahl (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.

Grundstücksfläche:

Die angegebene Zahl beschreibt die durchschnittliche Grundstücksgröße in m².

Ergänzende Nutzung unter dem Bruchstrich:

ASB = Außenbereich

ED = Einzel-/Doppelhäuser

EH = freist. Ein-/Zweifamilienhaus

DH = Doppelhaushälfte

RH = Reihenhaus

mit BV = Im Bodenrichtwert sind die Verpflichtungen aus einem Bergschadensvertrag enthalten (sogen. "Bergschadensverzicht")

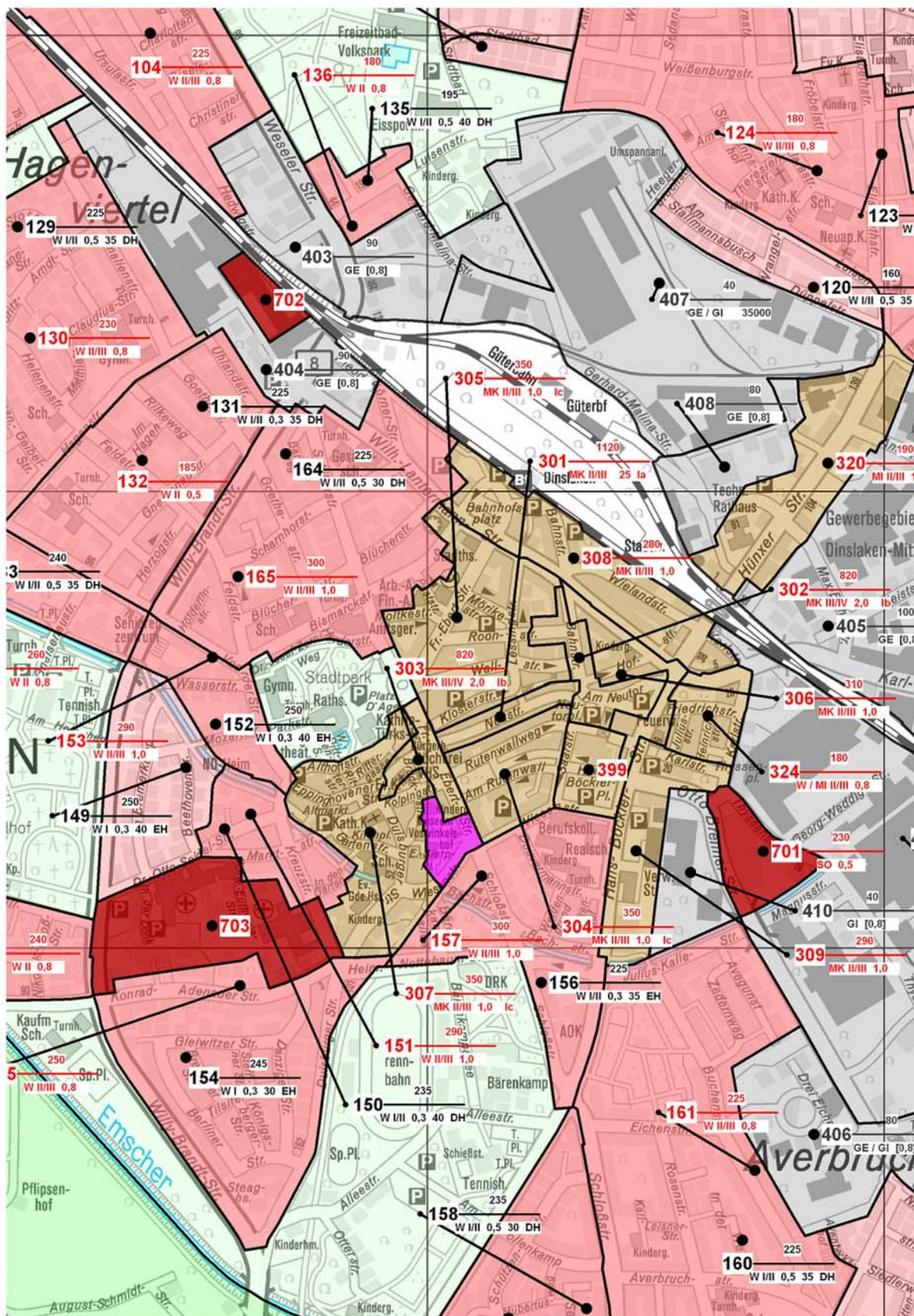
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ermittelte zum 01.01.2012:

108	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, davon 61 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) 47 für den Geschosswohnungsbau
11	Bodenrichtwerte für Kerngebietsflächen
7	Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen
11	Bodenrichtwerte für Gewerbe- / Industrieflächen
4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen
1	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen
10	Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich
3	Bodenrichtwerte für Sonderflächen

Die einzelnen Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertliste 2012 aufgelistet dargestellt. Unter der Internetadresse www.gars.nrw.de/ga-dinslaken kann die Bodenrichtwertliste kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Grafik 21: Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte 2011/2012



8.10 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 ortsüblich veröffentlicht.

Die nachfolgend angegebenen Werte beziehen sich bis 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 2006 bis 2012

Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m ² für erschließungsbeitragspflichtige (mit *) bzw. -beitragsfreie Grundstücke (ohne *)				
Jahrgang	Lage	A	B	C
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		
Stand 01.01.2010	gut	245	300	100
	mittel	210	225	80
	mäßig	175		
Stand 01.01.2011	gut	245	300	100
	mittel	225	230	85
	mäßig	185	175	45
Stand 01.01.2012	gut	245	300	100
	mittel	225	230	85
	mäßig	185	175	45

A= Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

B= Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

C= gewerbliche Bauflächen

8.11 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, Abteilung 7 GEObasis.nrw an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse

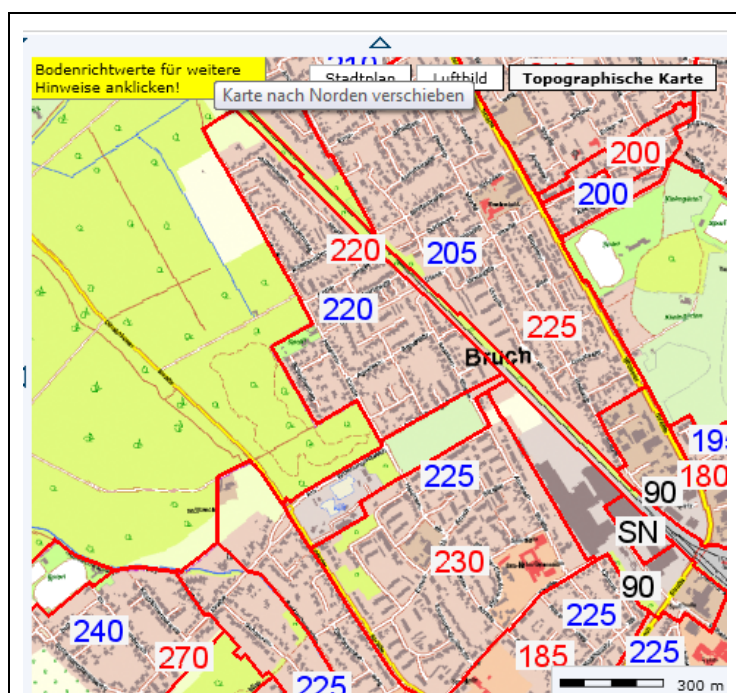
www.boris.nrw.de

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.

8.12 Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW

Darstellung der Bodenrichtwerte in



Bodenrichtwerte – Details

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

[örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Lage und Wert	
Gemeinde	Dinslaken
Gemarkungsname	Dinslaken
Ortsteil	Hagenviertel
Bodenrichtwertnummer	127
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Ergänzende Nutzung	Doppelhaushälfte
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
Tiefe	35 m
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Darstellung des Bodenrichtwertes

Beispiel:

Bodenrichtwert in €/m² 220 zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag: 01.01. des Jahres

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz entrichtet sind.

Die Bodenrichtwerte sind als zonale Bodenrichtwerte gebildet. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

Die wertrelevanten Merkmale, wie Erschließungszustand (ebfrei = Erschließungskostenfrei nach BauGB und KAG), Art der baulichen Nutzung (W = Wohnbaufläche), ergänzende Nutzung (Doppelhaushälfte), Zahl der Vollgeschosse (I – II), Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = 0,5) und Grundstückstiefe (35 m), werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

9. Erforderliche Daten

Gemäß § 12 GAVO NRW i. V. m. § 9 ff. ImmoWertV sind Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11 ImmoWertV), Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten - wie nachfolgend beschrieben - in seiner Sitzung am 14. Februar 2012 durch Beschluss festgelegt.

Hinweis: Das Kapitel 9 gehört zum kostenpflichtigen Teil des Grundstücksmarktberichtes. Dieser kann im Internet unter 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.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Daten der Stadt Dinslaken

Geographische Daten

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

Bevölkerung

BEVÖLKERUNG*	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gesamtbevölkerung	72.721	72.347	72.042	71.922	71.711	71.486
davon weiblich	37.334	37.109	36.957	36.918	36.849	36.765
davon männlich	35.387	35.238	35.085	35.004	34.862	34.721
Altersgruppe*						
0 - 5 Jahre	3.524	3.171	3.135	3.098	3.092	3.073
6 - 15 Jahre	7.222	6.901	6.654	6.411	6.278	6.159
16 - 18 Jahre	2.739	2.694	2.631	2.496	2.306	2.185
19 - 24 Jahre	4.813	4.951	4.982	5.149	5.238	5.166
25 - 64 Jahre	40.746	40.528	40.282	40.106	40.072	40.147
65 Jahre und älter	13.947	14.102	11.358	14.662	14.725	14.756
Ausländer*						
Gesamtzahl	5.507	5.458	5.357	5.309	5.360	5.397
davon weiblich	2.715	2.686	2.651	2.685	2.662	2.696
davon männlich	2.792	2.772	2.706	2.624	2.698	2.701
Religion*						
Evangelisch	24.724	24.324	23.970	23.874	23.609	23.280
Katholisch	25.616	25.404	25.091	24.904	24.629	24.379
Sonstige	22.381	22.619	22.981	23.144	23.473	23.827
* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.)						

10.2 Wirtschaftsdaten

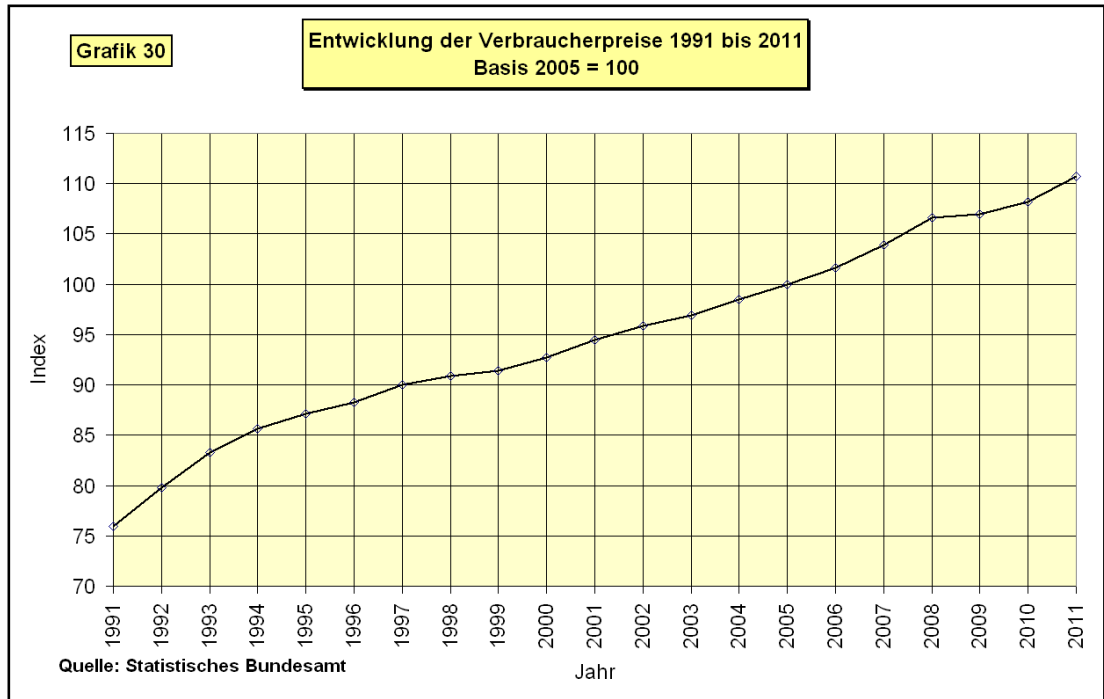
Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird wesentlich von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen sowie gesetzliche Rahmenbedingungen und das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen.

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.

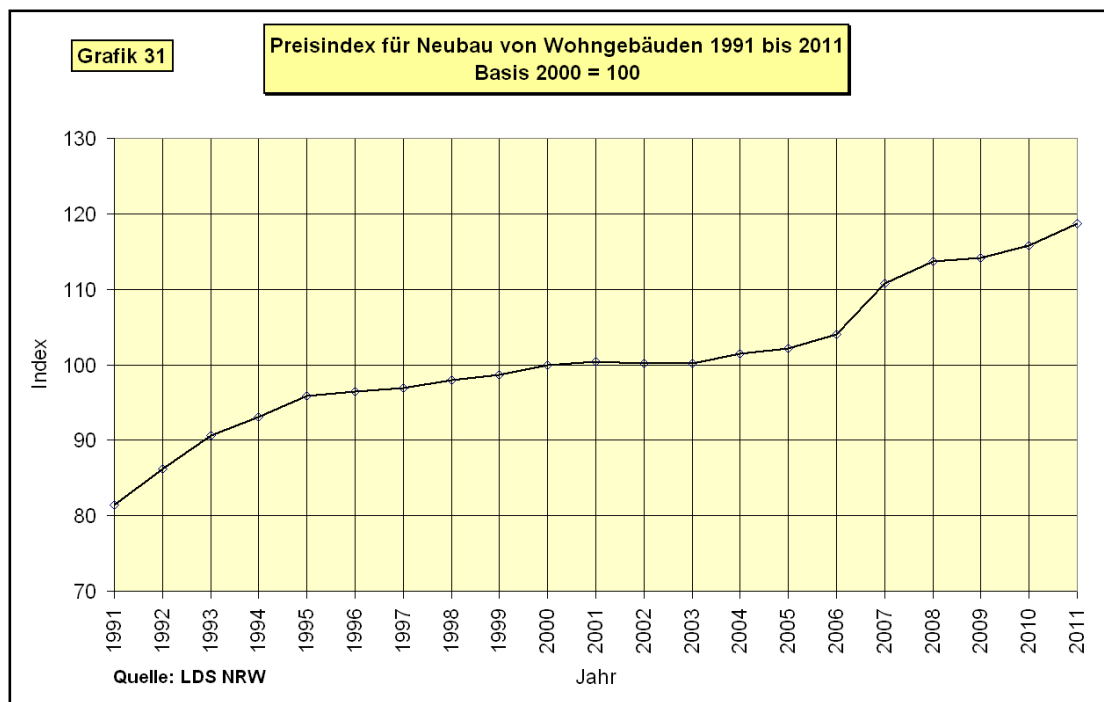
Die Grafiken 30 und 31 zeigen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.

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 2011



Grafik 31: Preisindex für Neubau von Wohngebäuden von 1991 bis 2011



Preisindex für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen

Einschließlich Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) 1965 bis zur Gegenwart

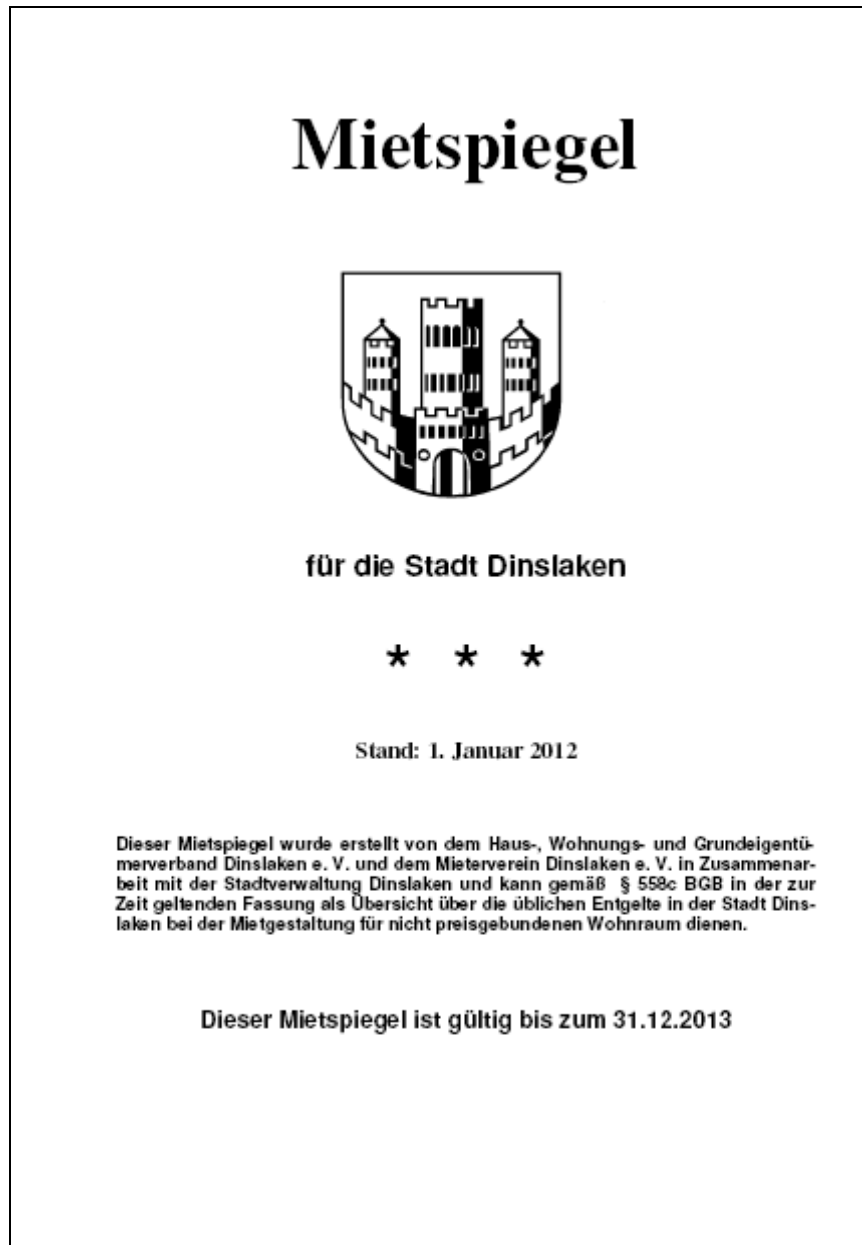
Nachfolgend werden die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) in Düsseldorf veröffentlichten Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) wiedergegeben (Basisjahr 2000 = 100)

Basis 2000 = 100					
Jahr	Monat				Jahres- durchschnitt
	Februar	Mai	August	November	
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	114,3	114,0	114,1	114,4	114,2
2010	114,8	115,7	116,1	116,5	115,8
2011	117,7	118,6	119,1	119,3	118,7
2012					

10.3 Mietspiegel 2012/2013 für die Stadt Dinslaken

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für die Stadt Dinslaken (Stand: 1. Januar 2012) 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.



11. Sonstige Angaben

11.1 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW -)

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 nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW -) vom 05.07.2010 (GV NRW S. 7134), erhoben. Die Gebühren richten sich nach der Tarifstelle 7 des zugehörigen Gebührentarifs (VermWertGebT).

Auszug aus dem Gebührentarif (VermWertGebT) vom 05.07.2010

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr Euro
7	Amtliche Grundstückswertermittlung	
	Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.	
7.1	Gutachten	
	a) Gutachten über	
	<ul style="list-style-type: none">den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,den Verkehrswert von Rechten an Grundstückendie Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB	100 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	b) Gutachten über	
	<ul style="list-style-type: none">Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG	1.500,-- bis 3.000,--
	c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses	150 v. H. der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b
	Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.	
7.1.1	Grundgebühr	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.	
	a) Wert bis <u>1 Mio. Euro</u>	0,2 v. H. vom Wert zuzüglich 1.000 Euro
	b) Wert über 1 Mio. Euro bis <u>10 Mio. Euro</u>	0,1 v. H. vom Wert zuzüglich 2.000,--
	c) Wert über 10 Mio. bis <u>100 Mio. Euro</u>	0,05 v. H. vom Wert zuzüglich 7.000,--
	d) Wert <u>über 100 Mio. Euro</u>	0,01 v. H. vom Wert zuzüglich 47.000,--

Ergänzende Regelung zu Tarifstelle 7.1.1:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr Euro
7.1.2	Zuschläge	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) insgesamt	bis 400,-,
	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	
	b) insgesamt	bis 800,-,
	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht) zu berücksichtigen sind.	
	c) insgesamt	bis 1.200,-,
	wenn Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	
	d) insgesamt	bis 1.600,-,
	für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	
	Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
7.1.3	Abschläge	
	Abschläge wegen verminderten Aufwands,	
	a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500,-
	b) je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	bis 500,-
	c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach §154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	50 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
7.1.4	Wiederverwendung von Gutachten	
	Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.	
	Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	

Zu den Gebühren für Verkehrswertgutachten wird zusätzlich die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %) erhoben.

7.2	Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB		
	a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte	je Antrag	1.500,- zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro
	b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung		100,-
7.3	Daten der Grundstückswertermittlung		
7.3.1	Analoge Standardausgaben		
	Die Tarifstellen 7.3.1.1 Buchstabe c, 7.3.1.2 Buchstabe e sowie 7.3.1.3 Buchstabe c sind ausschließlich für den direkten Zugriff des Nutzers über Dienste vorgesehen; entsprechende Anträge an die Geschäftsstellen sind als Auskünfte nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.		
7.3.1.1	Bodenrichtwerte		
	a) Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format		8,-
	b) Als grafische Übersicht je Gemeinde		50,- bis 250,-
	c) Bodenwertübersicht		gebührenfrei
	Ergänzende Regelung zu Tarifstelle 7.3.1.1: Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gemäß § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gemäß Buchstabe a sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.		
7.3.1.2	Kaufpreissammlung		
	a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW		
	• einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise		120,-
	• je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis		8,-
	b) Allgemeine Preisauskunft		8,-
	c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste		28,-
	d) Je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung		28,-
	e) Immobilienpreisübersicht		gebührenfrei
7.3.1.3	Grundstücksmarktbericht		
	a) des Oberen Gutachterausschusses		60,-
	b) der Gutachterausschüsse		52,-
	c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen		gebührenfrei
	d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils		12,-
7.3.1.4	Sonstige Auswertungen		
	a) Mietwertübersichten		15,- bis 50,-
	b) Sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind		30,- bis 5.000,-
7.3.2	Digitale Daten		
	a) Je Bodenrichtwertdatensatz		4,-
		unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2	
	b) Je Immobilienrichtwertdatensatz		10,-
		unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2	

Die Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht sind auch im Internet abrufbar.

Unter der Adresse www.gars.nrw.de/ga-dinslaken bzw. www.borisplus.nrw.de stehen Ihnen die Informationen zur Verfügung.

11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2012)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 2010
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Norbert Witte	seit 1990
ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Gerrit Berger	seit 1985
	Dipl.-Ing. Franz-Josef Güldenber	seit 1994
	Dipl.-Ing. Gert Huesmann	seit 1997
	Immobilien-Kauffrau Birgit Höner	seit 2001
	öbuv Sachverständiger Herbert Fahnenbruck	seit 2004
	Dipl.-Ing. Dirk Bruhn	seit 2007
Finanzverwaltung *	Steueroberamtsrat Rüdiger Kerlin	seit 2008
	Steueramtmann Gerd Thunke (Stellv.)	seit 1993
Geschäftsführer des Gutachterausschusses	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.



Von links: Herr Herbert Fahnenbruck, Herr Gerd Thunke, Herr Norbert Witte, Frau Birgit Höner, Herr Gert Huesmann, Herr Gerrit Berger, Herr Reinhold Beith, Herr Dirk Bruhn, Herr Franz-Josef Guldenberg, (nicht abgebildet: Herr Rüdiger Kerlin)

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 Rathausplatz 1 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 / 203-2633

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im Februar 2012

gez. Beith
Vorsitzender