



**Grundstücksmarktbericht 2021  
für die Stadt Dinslaken**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

## Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Dinslaken

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

### **Geschäftsstelle**

Hünxer Straße 81  
46537 Dinslaken  
Telefon: 02064 - 66443  
Fax: 02064 - 6611810  
E-Mail: [gutachterausschuss@dinslaken.de](mailto:gutachterausschuss@dinslaken.de)  
Internet: <https://www.gars.nrw/dinslaken>

### **Druck**

Stadt Dinslaken

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs (VermWertKostT) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO) in Verbindung mit der Zeitgebühr nach § 2 Abs. 7 VermWertKostO.

### **Bildnachweis**

Titelfoto: Bilddaten zur Verfügung gestellt von Vermessungsbüro Steinlage und Faulenbach  
© 2021

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>14</b>
3.1 Gesamtumsatz	16
3.1.1 Anzahl der Kauffälle	16
3.1.2 Flächenumsatz	17
3.1.3 Geldumsatz	18
3.1.4 Zwangsversteigerungen	21
3.2 unbebaute Grundstücke	23
3.3 bebaute Grundstücke	27
3.4 Wohnungseigentum	29
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	30
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau	32
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	35
4.3 Gewerbliche Bauflächen	38
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	42
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	43
4.7 Bodenrichtwerte	44
4.7.1 Definition	44
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	51
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	51
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	52
4.7.5 Indexreihen	60
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>66</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	67
5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)	70
5.1.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)	71
5.1.3 Durchschnittspreise	77
5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	83
5.1.5 Indexreihen	83
5.1.6 Sachwertfaktoren	84
5.1.7 Liegenschaftszinssätze	95
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	103
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	103
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	107
5.2.3 Indexreihen	108
5.2.4 Durchschnittspreise	108
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	108
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	108
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	109
5.3.3 Indexreihen	109
5.3.4 Durchschnittspreise	109

5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	109
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>110</b>
6.1	Wohnungseigentum	110
6.2	Erstverkäufe nach Neubau	112
6.3	Erstverkäufe nach Umwandlung	114
6.4	Weiterverkäufe	115
	6.4.1 Durchschnittspreise	117
	6.4.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	123
	6.4.3 Indexreihen	123
	6.4.4 Liegenschaftszinssätze	125
	6.4.5 Rohertragsfaktoren	129
6.5	Teileigentum	129
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>131</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	131
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	131
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	132
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>134</b>
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	134
8.2	Bewirtschaftungskosten	137
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	140
<b>9</b>	<b>Mieten</b>	<b>145</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>146</b>
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	146
10.2	Kontakt	146
10.3	Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse	147
10.4	Weitergehende Informationen und Internetverweise	147
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>149</b>
11.1	Statistische Daten der Stadt Dinslaken	149
11.2	Verwaltungsgebühren ab 01.03.2020	150

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

### Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
∅	Durchschnitt bzw. Mittelwert
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

### Abkürzungen

Abkürzungen	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
BGF	Bruttogrundfläche, bezogen auf das angewandte Modell
BWK	Bewirtschaftungskosten
BRW	Bodenrichtwert
BRWZ	Bodenrichtwertzone
DHH / DH	Doppelhaushälften
GND	Gesamtnutzungsdauer, bezogen auf das angewandte Modell
EH	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 19.05.2010, geändert durch Art. 16 G v. 26.11.2019
$k_s$	Sachwertfaktor
LZS	Liegenschaftszinssatz
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NF	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010, veröffentlicht im Rahmen der SW-RL vom 05.09.2012
R	Korrelationskoeffizient einer Regressionsfunktion
$R^2$	Bestimmtheitsmaß einer Regressionsfunktion
RH / RMH	Reihenhäuser / Reihenmittelhäuser
REH	Reihenendhäuser
RND	Restnutzungsdauer, bezogen auf das angewandte Modell
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 05.09.2012
SW	Sachwert
SWF	Sachwertfaktor
vorl. SW	vorläufiger Sachwert
Wfl	Wohnfläche
II. BW	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 12.10.1990

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse für kreisfreie Städte, Kreise und große kreisangehörige Städte. Insgesamt sind dies derzeit 75 Gutachterausschüsse in NRW. Im Zuge der Funktionalreform hatte die Stadt Dinslaken als „große kreisangehörige Stadt“ einen eigenen Gutachterausschuss zu bilden, welcher 1986 seine Arbeit aufnahm. Bis zu diesem Zeitpunkt war für das Stadtgebiet von Dinslaken der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel zuständig.

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

## 1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Erstellung und Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien
- die Erstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung.

Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.



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

## 1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen (§ 192 Abs. 4 BauGB). Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB verpflichtet, jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden zeitnah ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage für weiterreichende Auswertungen entsprechend der ImmoWertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten. Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten. Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach § 51 GrundWertVO NRW obliegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insbesondere folgende Aufgaben:

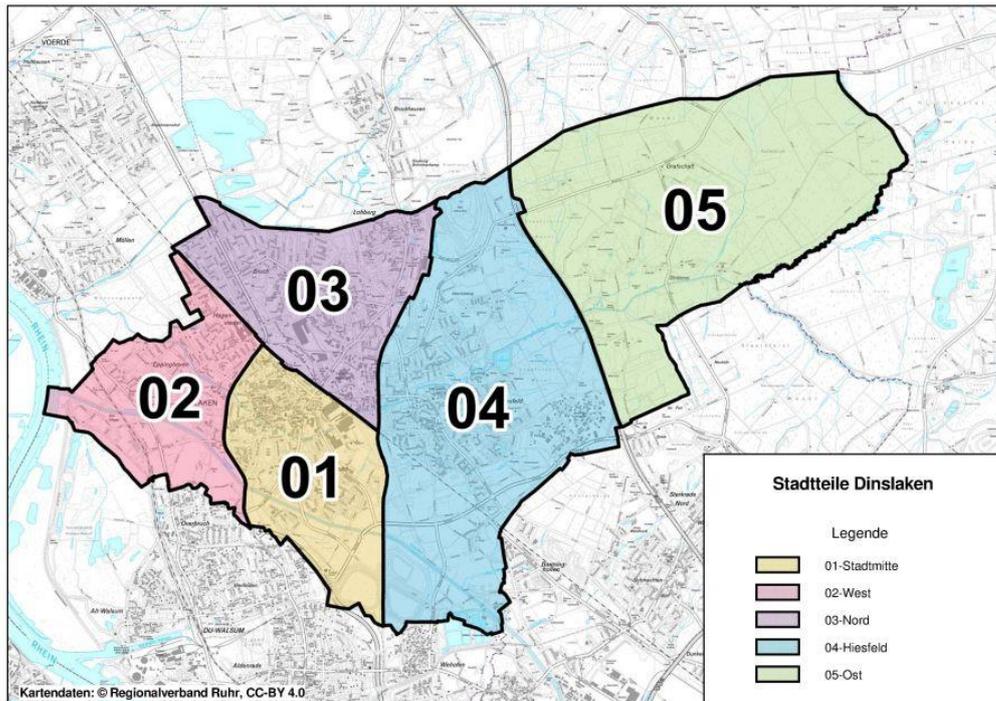
- die Einrichtung und der technische Betrieb der lokalen Datenbanken,
- die Arbeiten zur Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses inklusive der Erstattung von Stellungnahmen nach dem Zehnten Buch Sozialgesetzbuch,
- die Festsetzung der Entschädigungen für die Tätigkeit der Mitglieder des Gutachterausschusses und hinzugezogener Mitglieder anderer Gutachterausschüsse und andere Sachverständiger,
- die Festsetzung und Erhebung der Gebühren und Auslagen für die Leistungserbringung des Gutachterausschusses und
- die Erledigung von Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

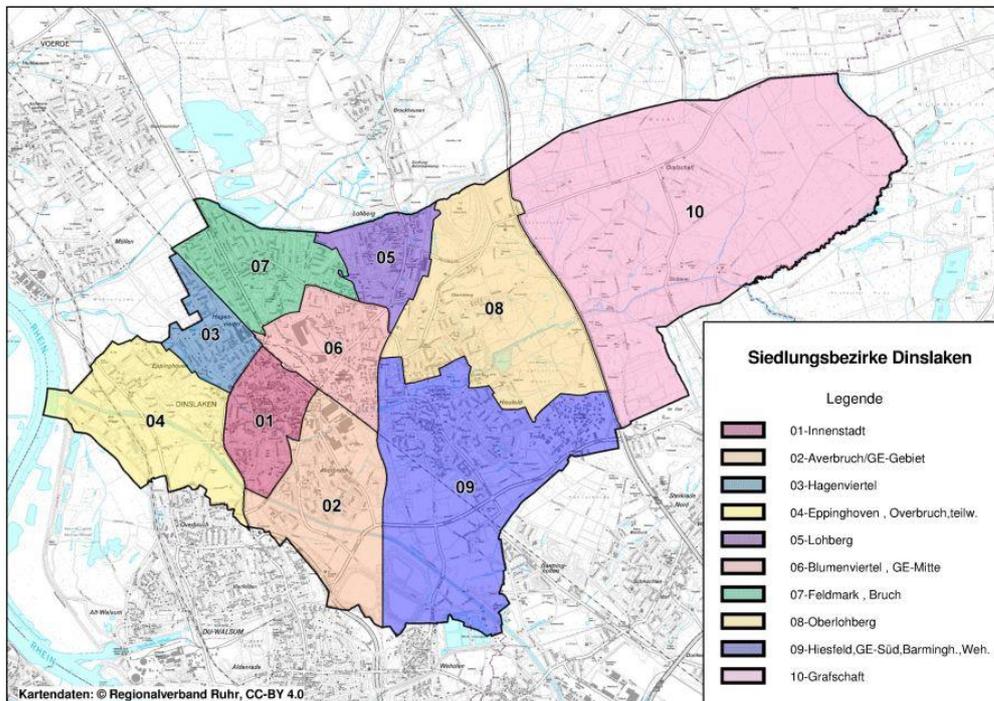
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

**Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses  
Gemeindegebiet mit Stadtteilen**



**Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses  
Gemeindegebiet mit Stadtbezirken**



**Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse im Kreis Wesel**

Es existieren im Bereich des Kreises Wesel vier Gutachterausschüsse. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Städten Dinslaken, Moers und Wesel sind für ihre jeweiligen Stadtgebiete, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ist für das übrige Kreisgebiet zuständig.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2020 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 619 Kauffällen (2019: 662) einen Geldumsatz von 168,8 Mio. Euro (2019: 188,5 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 36,1 ha (2019: 56,9 ha) erreicht.

Die Zahl der geeigneten Kauffälle ist gegenüber 2019 um rd. 6,5 % (- 43 Kauffälle) gefallen. Gegenüber dem Vorjahr wurden rd. 19,7 Mio. Euro weniger umgesetzt, dies entspricht einem Rückgang von rd. 10,5 %.

### Unbebaute Grundstücke

Die Nachfrage nach baureifen Grundstücken übersteigt bei weitem das Angebot. Es gibt derzeit in diesem Bereich mehr Kaufinteressenten als Verkaufsobjekte. In der Stadt Dinslaken gibt es keine neuen Baugebiete. Es mangelt an frei verfügbaren Bauplätzen in allen Stadtteilen. Verkauft werden in der Regel Baulücken oder Baugrundstücke, die durch Abbruch einer vorhandenen Bebauung geschaffen werden. Aufgrund des Mangels an Baugrundstücken sind die Leute bereit höhere Preise für Baulücken und sogen. „bebaute Baulücken“ zu zahlen. Bei den „bebauten Baulücken“ werden die Freilegungskosten i.d.R. vom Erwerber getragen, damit der Erwerber seine Bebauung realisieren kann (Baulückenzuschlag).

Gegenüber dem Jahr 2019 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 2,7 % (- 2 Kauffälle) von 75 Kauffälle auf 73 Kauffälle gesunken. Im Vergleich mit dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um rd. 45,8 % (- 15,8 ha) von 34,5 ha auf 18,7 ha gefallen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 31,9 % (- 5,2 Mio. Euro) von 16,3 Mio. Euro auf 11,1 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen.

Im Berichtszeitraum wurden 19 Kauffälle (Vorjahr 31 Kauffälle) mit 34 Baugrundstücken (Vorjahr 34 Baugrundstücke) über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau (individuelle Bauweise) registriert. Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 8 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 148 und 373 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, allen Größen und Erschließungszuständen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 224 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (2019: 250 Euro/m<sup>2</sup>). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung.

Außerdem konnten 8 Kauffälle (Vorjahr 7 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr 3,3 Mio. Euro) für den Geschosswohnungsbau und gemischt nutzbare Grundstücke sowie 11 Kauffälle (Vorjahr 6 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 3,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,3 Mio. Euro) für gewerblich nutzbare Grundstücke registriert werden.

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser), für den Geschosswohnungsbau (Wohnbauflächen in Wohngebieten), für Kerngebietsflächen, für Mischgebietsflächen, für Baugrundstücke im Außenbereich und für Gewerbe- / Industrieflächen sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker-/Grünland) sind in der Stadt Dinslaken für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3" von 4,00 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,00 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen und für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Oberlohberg, westlich der Autobahn A 3" und "Dinslaken, Barmingholten" gegenüber dem Vorjahr von 4,20 Euro/m<sup>2</sup> auf

5,20 Euro/m<sup>2</sup>. Für den Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven, Am Stapp" ist der Bodenrichtwert gegenüber dem Vorjahr konstant bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup> geblieben.

In der Richtwertsitzung wurde ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen für den Bereich "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3" zu 1,30 Euro/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs beschlossen (Vorjahr 1,10 Euro/m<sup>2</sup>).

Detaillierte Angaben über das Preisniveau der unbebauten Grundstücke sind an dieser Stelle nicht möglich. Diese Angaben enthält die aktuelle Bodenrichtwertkarte, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden können. Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind auch im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Ein unbebautes erschließungsbeitragsfreies Ein- / Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2020 in guter Lage rd. 270 Euro/m<sup>2</sup>, in mittlerer Lage rd. 240 Euro/m<sup>2</sup> und in mäßiger Lage rd. 195 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Kauffälle über „bebaute Grundstücke“ (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) ist gegenüber dem Jahr 2019 um rd. 8,4 % (+ 23 Kauffälle) von 274 Kauffälle auf 297 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,4 % (- 11,1 Mio. Euro) von 117,9 Mio. Euro auf 106,8 Mio. Euro gefallen.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Hauseigentum (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke). Von den insgesamt 297 Kauffällen entfielen 214 Kauffälle (rd. 72,1 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 70,6 Mio. Euro (rd. 66,1 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt).

Von den insgesamt 214 Kauffällen entfielen 37 Kauffälle auf die Neubauten mit einem Geldumsatz von 14,2 Mio. Euro. Der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) für eine „Doppelhaushälfte und ein Reihenendhaus“ (Neubau) liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.890 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für ein „Reihen- und Reihenmittelhaus“ (Neubauten) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) von rd. 2.350 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 47 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 28,1 Mio. Euro, 6 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 2,9 Mio. Euro und 30 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 5,2 Mio. Euro veräußert.

Der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Altbau) liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.930 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1982) und ist gegenüber dem Jahr 2019 (durchschnittlicher Preis rd. 2.720 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1982) um rd. 7,7 % gestiegen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Altbauten) liegt der durchschnittliche Preis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) bei rd. 2.650 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1986). Hier war gegenüber dem Vorjahr (rd. 2.500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche; durchschnittliches Baujahr 1988) ein Preisanstieg von rd. 6,0 % zu verzeichnen. Für ein Reihen- und Reihenmittelhaus (Altbauten) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis (einschließlich Garage bzw. Stellplatz) von rd. 2.310 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1990) gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 1.880 Euro/m<sup>2</sup>; durchschnittliches Baujahr 1983) um rd. 22,9 % gestiegen.

## Wohnungseigentum

Im Jahr 2020 wechselten mit 211 Kauffälle im Bereich des Wohnungseigentums rd. 20,7 % weniger Objekte den Eigentümer als im Vorjahr (266 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit 42,9 Mio. Euro um rd. 7,7 % (Vorjahr 46,5 Mio. Euro) gefallen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden mit 34 Kauffälle rd. 12,8 % weniger Eigentumswohnungen als im Vorjahr (39 Kauffälle) veräußert. Der Geldumsatz ist hier mit 11,3 Mio. Euro um rd. 9,6 % (Vorjahr 12,5 Mio. Euro) gefallen.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau sind rd. 8,5 % höhere Preise als im Vorjahr gezahlt worden. Der durchschnittliche Kaufpreis (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) lag hier im Durchschnitt bei rd. 3.430 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr rd. 3.160 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche). In Spitzenlagen wurden bis zu 3.950 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Für neuerrichtete Eigentumswohnungen wurden Preise von 220.000 Euro bis 482.000 Euro (im Mittel 330.300 Euro) gezahlt. Die Wohnungen hatten eine Größe von 57 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup> (im Mittel 90 m<sup>2</sup>).

177 Kauffälle entfallen auf die Weiterverkäufe. Das sind 46 Kauffälle (rd. 20,6 %) weniger als im Vorjahr (223 Kauffälle). Der Geldumsatz ist mit rd. 31,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (rd. 33,0 Mio. Euro) um rd. 4,2 % gefallen. Der Durchschnittswert (ohne Tiefgarageneinstellplatz bzw. Garage) liegt mit rd. 1.880 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche um rd. 9,6 % über dem Vorjahreswert von 1.715 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Durchschnittswerte für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe und Umwandlungen) haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt.

Für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe) wurde je nach Wohnlage, Baujahr, Größe der Wohnanlage und Ausstattung Preise zwischen rd. 700 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 3.295 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

### 3 Umsätze

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden nur im Rahmen der Gesamtübersicht erfasst, aber nicht in die weiteren Betrachtungen einbezogen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Grundstückskaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, die zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2020 notariell abgeschlossen und bis zum 4. Januar 2021 der Geschäftsstelle zugeleitet worden sind.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Übertragung, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst waren, wurden ebenfalls registriert.

Im Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 676 Urkunden von Notaren, Zwangsversteigerungsgerichten und der Umlegungsstelle zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 690 (einschließlich derer mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen). 2020 waren 71 Kauffälle (2019 = 68) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2020 insgesamt (ohne die nicht geeigneten Kauffälle) mit 619 Kauffällen (2019: 662 Kauffälle) einen Geldumsatz von 168,8 Mio. Euro (2019: 188,5 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 36,1 ha (2019: 56,9 ha) erreicht.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

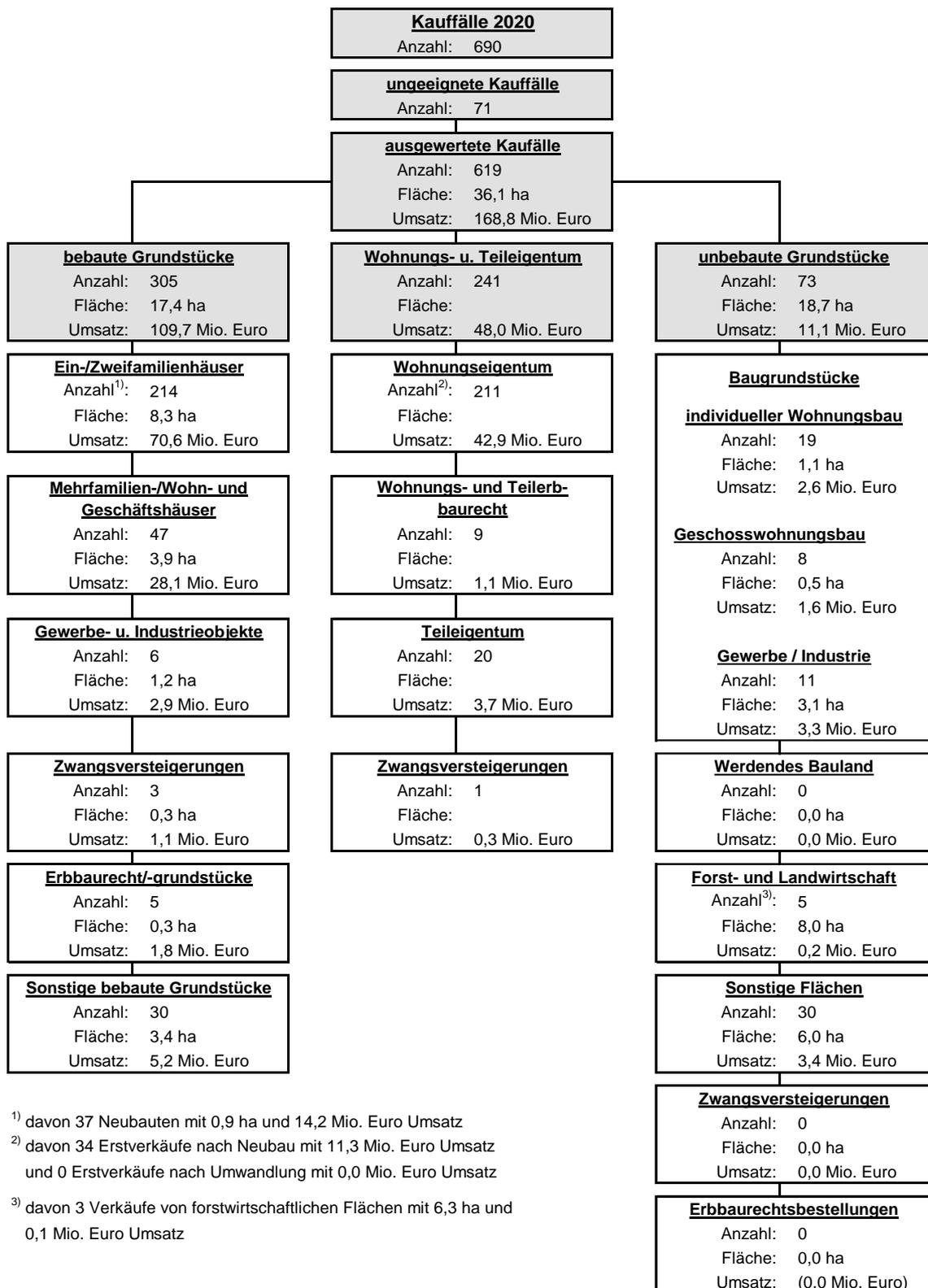
Der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

Die Anzahl der Kauffälle der einzelnen Teilmärkte sowie die entsprechend umgesetzte Fläche und der Geldumsatz stellen sich wie folgt dar:

## Verteilung der Kauffälle 2020 auf die Grundstücksteilmärkte

### Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz



Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sind in den nachfolgenden Umsatzangaben nicht mehr enthalten.

## 3.1 Gesamtumsatz

### 3.1.1 Anzahl der Kauffälle

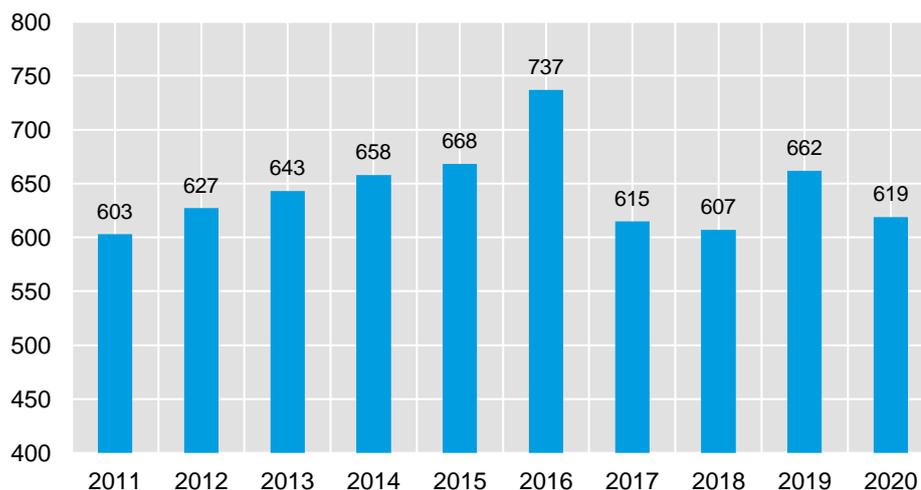
Im Jahre 2020 sind in der Geschäftsstelle 619 Kauffälle ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 6,5 % gefallen (- 43 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 644 Kauffälle).

Die Anzahl der Kauffälle ist bei den „unbebauten Grundstücken“ um rd. 2,7 % gesunken (- 2 Kauffälle). Bei den „bebauten Grundstücken“ ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 3,0 % gestiegen (+ 9 Kauffälle). Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ war ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rd. 17,2 % von 291 Kauffälle im Vorjahr auf 241 Kauffälle (- 50 Kauffälle) zu verzeichnen.

**Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten**  
seit 2011

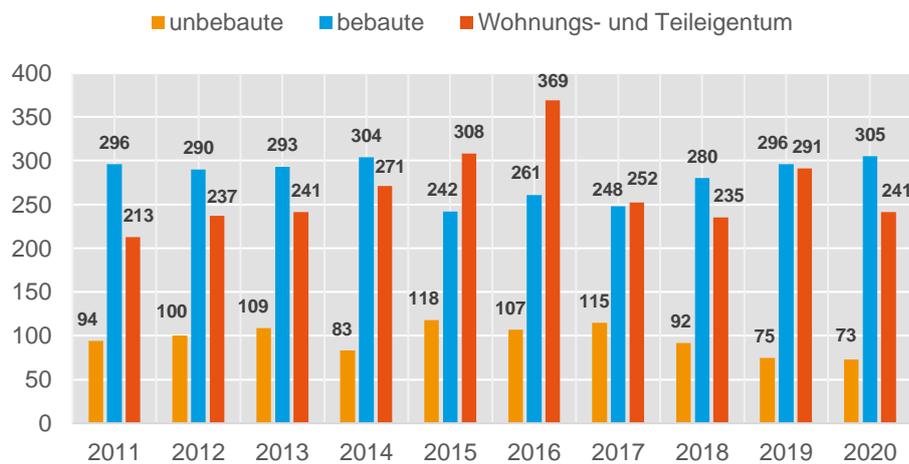
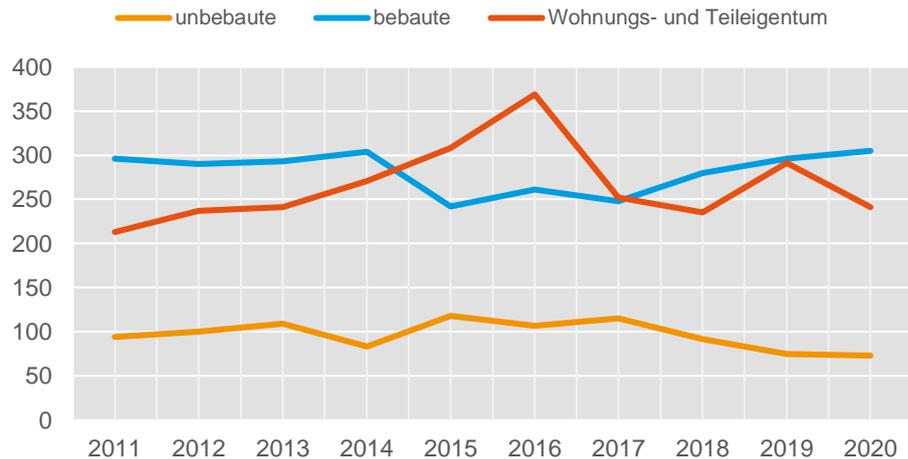
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Verträge	603	627	643	658	668	737	615	607	662	619
davon										
unbebaute Grundstücke	94	100	109	83	118	107	115	92	75	73
bebaute Grundstücke	296	290	293	304	242	261	248	280	296	305
Wohnungs- und Teileigentum	213	237	241	271	308	369	252	235	291	241

**Anzahl der Kauffälle**  
seit 2011





### Anzahl Kauffälle in den Teilmärkten seit 2011



#### 3.1.2 Flächenumsatz

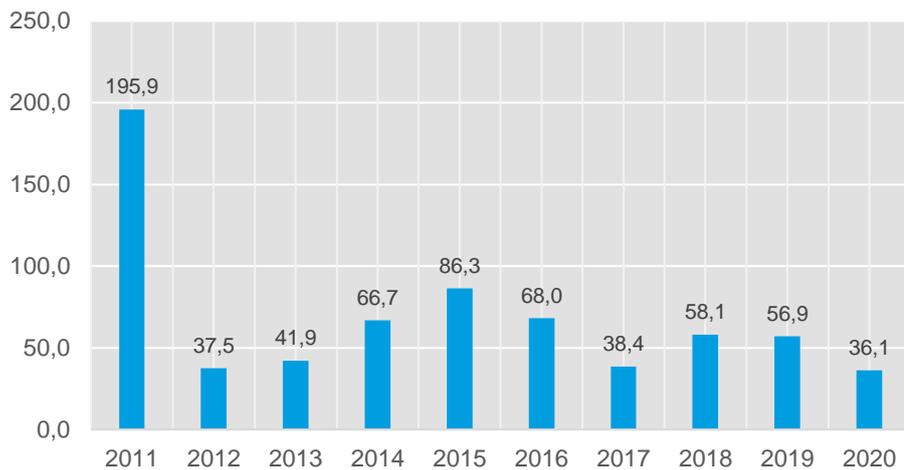
Im Geschäftsjahr ist der Flächenumsatz um rd. 36,6 % von rd. 56,9 ha im Vorjahr auf rd. 36,1 ha gesunken und liegt damit unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 68,6 ha). Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Den Schwerpunkt bilden die „unbebauten Grundstücke“ mit 18,7 ha (rd. 51,8 % des Flächenumsatzes). Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 45,8 % gefallen. Bei den „bebauten Grundstücken“ (rd. 48,2 % des Flächenumsatzes) ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 22,3 % von 22,4 ha auf 17,4 ha gesunken.

Nähere Einzelheiten über die Flächenumsätze, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können der nachfolgenden Zusammenstellung (Tabelle) sowie den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

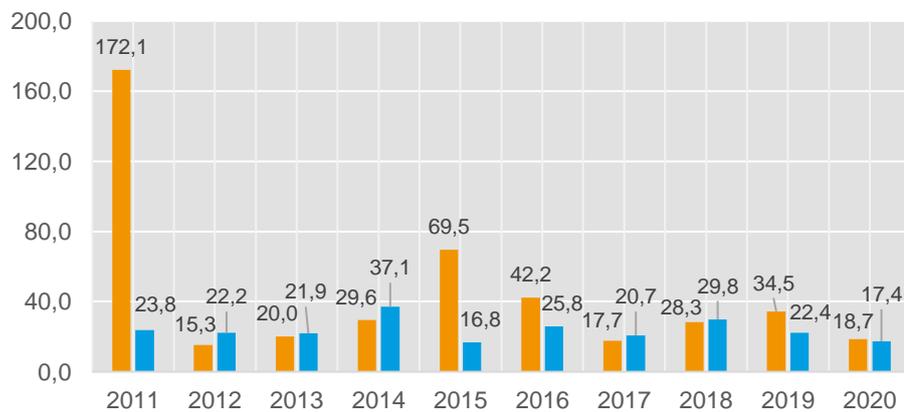
**Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2011**  
in ha

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Flächenumsatz	195,9	37,5	41,9	66,7	86,3	68,0	38,4	58,1	56,9	36,1
davon										
unbebaute Grundstücke	172,1	15,3	20,0	29,6	69,5	42,2	17,7	28,3	34,5	18,7
bebaute Grundstücke	23,8	22,2	21,9	37,1	16,8	25,8	20,7	29,8	22,4	17,4

**Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2011**  
in ha



unbebaute bebaute



**3.1.3 Geldumsatz**

Im Geschäftsjahr ist der Geldumsatz um rd. 10,5 % (rd. 19,7 Mio. Euro) von 188,5 Mio. Euro im Vorjahr auf rd. 168,8 Mio. Euro gesunken und liegt damit unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd.141,0 Mio. Euro).

Den Schwerpunkt bilden die „bebauten Grundstücke“ mit 109,7 Mio. Euro (rd. 65,0 % des Geldumsatzes). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 10,9 % von 123,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 109,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen.

Bei den „unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 31,9 % von 16,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,1 Mio. Euro im Berichtsjahr gesunken.

Bei dem „Wohnungs- und Teileigentum“ ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,2 % von 49,1 Mio. Euro auf 48,0 Mio. Euro gefallen.

Nähere Einzelheiten über die Geldumsätze, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können der nachfolgenden Zusammenstellung (Tabelle) sowie den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

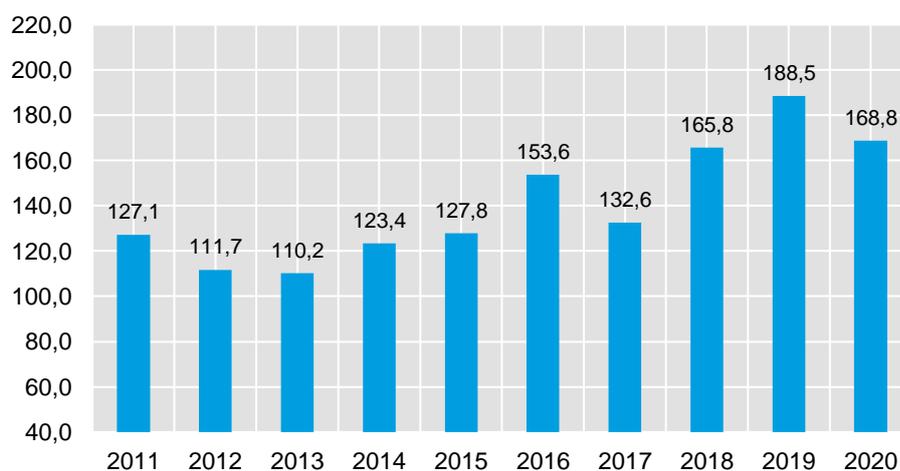
### Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2011 in Mio. Euro

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Geldumsatz	127,1	111,7	110,2	123,4	127,8	153,6	132,6	165,8	188,5	168,8
davon										
unbebaute Grundstücke	29,3	13,5	14,0	14,7	17,7	17,9	16,5	21,4	16,3	11,1
bebaute Grundstücke <sup>1)</sup>	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5	123,1	109,7
Wohnungs- und Teileigentum <sup>2)</sup>	30,7	36,4	34,4	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9	49,1	48,0

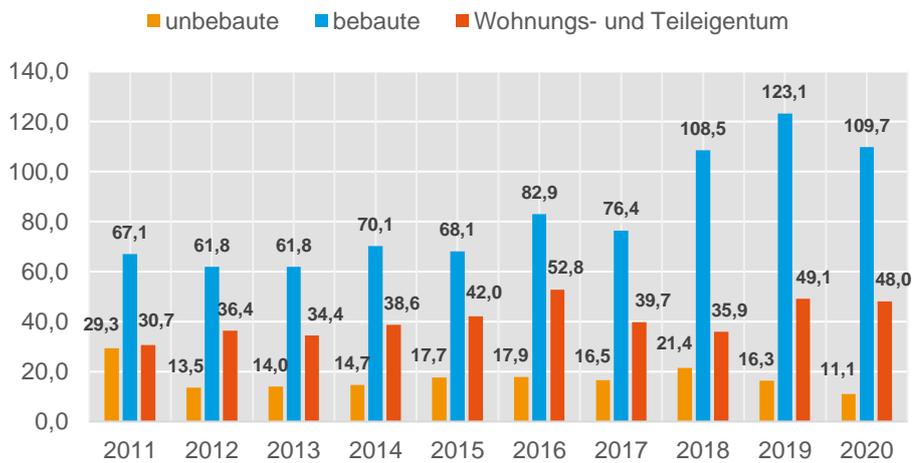
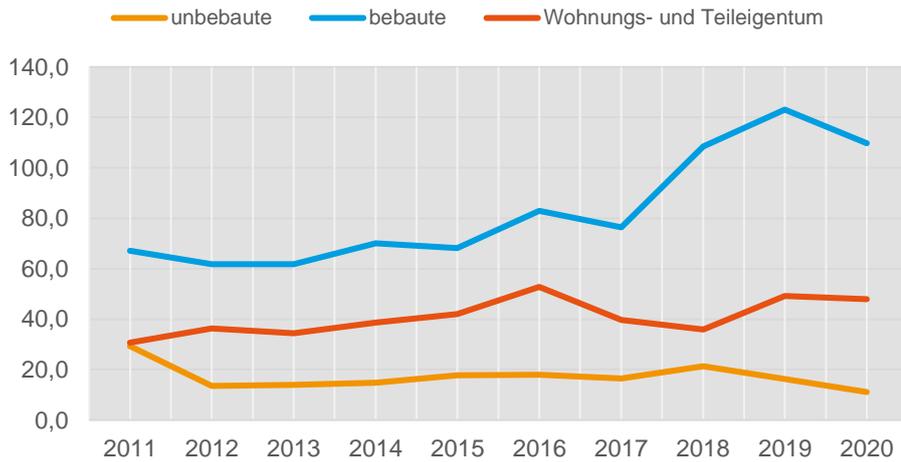
<sup>1)</sup> Davon im Jahr 2018: 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 20,0 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2019: 3 Kauffälle (Sonderimmobilien) mit 34,5 Mio. Euro Geldumsatz.

<sup>2)</sup> Davon im Jahr 2015: 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 9,6 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2016: 92 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 13,7 Mio. Euro Geldumsatz.

### Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2011 in Mio. Euro



**Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2011**  
in Mio. Euro



In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz nach den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2020**  
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	129	4,5	39,0
02-West	68	7,9	19,4
03-Nord	206	10,9	49,3
04-Hiesfeld	206	7,9	59,7
05-Ost	10	4,9	1,4
insgesamt	619	36,1	168,8

### 3.1.4 Zwangsversteigerungen

Hier werden die Beschlüsse über den Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren registriert, weil bei den erzielten Versteigerungserlösen kein gewöhnlicher Grundstücksmarkt unterstellt werden kann. Bei Zwangsversteigerungen wird in aller Regel gutachterlich der Verkehrswert der zu versteigernden Immobilie ermittelt. Beim Versteigerungstermin erhält dann der Meistbietende unter Beachtung der gesetzlichen Zwangsversteigerungs-Bestimmungen (z.B. 7/10 oder 5/10 Grenze) den Zuschlag. Der Gutachterausschuss erhält vom Amtsgericht eine Ausfertigung des Beschlusses über den Zuschlag. Die Termine für die Zwangsversteigerungen werden jeweils öffentlich bekannt gemacht, z.B. unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de). In dieser öffentlichen Bekanntmachung wird unter anderem der Verkehrswert der Immobilie veröffentlicht.

Die meisten Zuschlagsbeschlüsse sind für die statistische Auswertung nicht geeignet, weil offensichtlich besondere Verhältnisse vorliegen. Der Gutachterausschuss hat für das letzte Jahr eine Übersicht erstellt, aus der das Verhältnis „Verkehrswert zum Höchstgebot“, zu dem das Objekt den Besitzer wechselte, ersichtlich ist.

2020 wurden insgesamt 4 Versteigerungs-Beschlüsse (im Jahr 2019 waren es 7 Beschlüsse), davon 3 bebaute Grundstücke bzw. Erbbaurechtsgrundstücke und 1 Wohnungs- und Teileigentum registriert.

#### Zwangsversteigerungen seit 2014

Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	0	2	1	0	1	0	0
bebaute Grundstücke	10	6	3	3	7	5	3
Wohnungs- und Teileigentum	16	7	4	4	1	2	1
insgesamt	26	15	8	7	9	7	4

#### Zwangsversteigerungen seit 2014

Umsatz in Mio. Euro

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	0,0	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0
bebaute Grundstücke	1,6	2,0	0,4	1,1	1,3	1,4	1,1
Wohnungs- und Teileigentum	1,0	1,1	0,2	0,6	0,1	0,2	0,3
insgesamt	2,6	3,5	0,8	1,7	1,5	1,6	1,4

Für den Zuschlagswert im Rahmen der Zwangsversteigerungen war eine Streuung von 92 % bis 148 % (2019: 69 % bis 136 %) zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte ersichtlich.

Der durchschnittliche Quotient des Verhältnisses „Verkehrswert zum Höchstgebot“ betrug 122 % gegenüber 106 % im Jahr 2019. Dabei lag der Quotient bei den bebauten Grundstücken bei 113 % (2019: 102 %) und beim Wohnungs-/Teileigentum bei 148 % (2019: 116 %).

**Zwangsversteigerungen 2020**  
Zuschlagswerte

<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Zuschlagswert in % des Verkehrswertes</b>	
		<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>
unbebaute Grundstücke	0		
bebaute Grundstücke	3	113 %	92 % bis 127 %
Wohnungs- und Teileigentum	1	148 %	148 %
<b>insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>122 %</b>	<b>92 % bis 148 %</b>

Bei den Zwangsversteigerungszuschlägen ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrswerte tlw. 2 bis 3 Jahre alt sind und daher aufgrund des sehr bewegten Immobilienmarktes zum heutigen Zeitpunkt abweichen können.

## 3.2 unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich in folgende Bereiche, die sich wie folgt beschreiben lassen:

- Individueller Wohnungsbau  
Dieser Teilmarkt beinhaltet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen der (privaten) Bauherren bebaut werden können. Hier handelt es sich größtenteils um Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung werden hierbei erfasst. In einigen Fällen werden diese Grundstücke auch von Bauträgern zur Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage mit mehreren Einheiten genutzt. 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  
Es werden hierbei voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel zwei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können und hauptsächlich als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt werden. Wesentliche Kennzeichen sind die zwei- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer kaum bis keinen Einfluss hat.
- Gewerbe-/Industrie  
Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Hierzu gehören neben den Grundstücken in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten auch die höherwertigen Grundstücke mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- und Geschäftsgrundstücke in den Innenstadtbereichen sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.
- Land- und forstwirtschaftliche 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 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in Euro/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.
- Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)  
Hierbei handelt es sich um Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwartet werden kann. Basis der Qualitätsbeurteilung bildet § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).
- Sonstige Flächen  
Unter diesem Teilmarkt werden alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie z.B. Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Freiflächen),

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

In dem Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2020 mit 73 Kauffällen ein Geldumsatz von 11,1 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 18,7 ha erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 2,7 % gefallen (- 2 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 97 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 31,9\* % von 16,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,1 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Der Geldumsatz liegt unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 17,2 Mio. Euro). Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 45,8 % ab.

Von den insgesamt 73 Kauffällen fielen 19 (rd. 26,0 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 2,6 Mio. Euro (rd. 23,4 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 38,7 % gesunken (- 12 Kauffälle) und der Geldumsatz ist um rd. 42,2 % gesunken (- 1,9 Mio. Euro).

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge, den Flächen- und Geldumsätzen, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können den nachfolgenden Zusammenstellungen (Tabellen) entnommen werden.

**Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten**  
seit 2011

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Anzahl der Kauffälle	94	100	109	83	120	108	115	92	75	73
davon										
individueller Wohnungsbau	21	46	52	22	65	49	64	42	31	19
Geschosswohnungsbau	12	11	9	15	12	12	8	6	7	8
gewerblich nutzbare Grundstücke	12	10	11	11	9	12	12	9	6	11
Bestellung von Erbbaurechten	1	0	0	0	2	2	1	7	0	0
werdendes Bauland	2	5	1	0	1	4	2	0	2	0
Land- und Forstwirtschaft	14	8	4	9	14	4	1	1	2	5
sonstige Flächen	32	20	32	26	15	24	27	26	27	30
Zwangsversteigerungen	0	0	0	0	2	1	0	1	0	0



**Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2011**

in ha

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Flächenumsatz	172,2	15,3	20,1	11,6	67,0	42,3	17,7	28,3	34,5	18,7
davon										
individueller Wohnungsbau	1,0	2,6	2,8	1,2	4,7	2,5	3,6	2,3	1,8	1,1
Geschosswohnungsbau	1,6	0,2	0,9	2,8	1,6	1,6	1,6	1,4	1,1	0,5
gewerblich nutzbare Grundstücke	2,3	3,0	2,9	4,1	2,3	8,5	4,6	9,8	1,6	3,1
Bestellung von Erbbaurechten	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
werdendes Bauland	1,0	2,9	0,3	0,0	2,1	3,5	0,7	0,0	2,0	0,0
Land- und Forstwirtschaft	14,5	5,0	8,5	2,2	57,4	13,6	3,7	0,7	17,7	8,0
sonstige Flächen	151,7	1,6	4,7	1,3	1,2	12,0	3,9	13,5	10,3	6,0
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0

**Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2011**

in Mio. Euro

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Geldumsatz	29,4	13,5	14,1	14,8	18,2	18,1	16,5	21,4	16,3	11,1
davon										
individueller Wohnungsbau	1,9	6,0	6,5	2,9	8,3	5,3	7,3	4,7	4,5	2,6
Geschosswohnungsbau	3,2	0,5	3,1	6,4	3,9	4,0	3,5	2,5	3,3	1,6
gewerblich nutzbare Grundstücke	2,1	1,7	1,6	4,1	1,5	5,4	4,0	10,2	1,3	3,3
Bestellung von Erbbaurechten	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	0,1	1,1	0,0	0,0
werdendes Bauland	1,4	4,3	0,7	0,0	0,5	1,4	0,9	0,0	3,6	0,0
Land- und Forstwirtschaft	0,9	0,3	0,3	0,7	2,8	0,5	0,1	0,1	1,1	0,2
sonstige Flächen	19,7	0,7	1,8	0,7	0,6	0,6	0,6	2,7	2,5	3,4
Zwangsversteigerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0

In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2020**  
in den einzelnen Stadtteilen

<b>Stadtteile</b>	<b>Kauffälle</b>	<b>Umsatz ha</b>	<b>Umsatz in Mio. Euro</b>
01-Stadtmitte	10	1,7	3,0
02-West	9	6,1	0,9
03-Nord	37	5,4	6,5
04-Hiesfeld	11	1,7	0,5
05-Ost	6	3,8	0,2
insgesamt	73	18,7	11,1

### 3.3 bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird entsprechend 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 dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2020 mit 305 Kauffällen ein Geldumsatz von 109,7 Millionen Euro und ein Flächenumsatz von 17,4 ha erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 3,0 % gestiegen (+ 9 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle über den Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 282 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10,9 % von 123,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 109,7 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 83,0 Mio. €). Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 22,3 % ab.

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge, den Flächen- und Geldumsätzen, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können den nachfolgenden Zusammenstellungen (Tabellen) entnommen werden.

**Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten**  
seit 2011

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	309	290	293	304	242	261	247	281	296	305
davon										
Ein- und Zweifamilienhäuser	187	202	210	206	165	177	185	185	197	214
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	39	36	37	44	40	47	32	50	48	47
Gewerbe- und Industrieobjekte	9	10	5	9	6	9	8	8	4	6
Sonstige Gebäude	56	19	26	28	17	7	10	14	25	30
Zwangsversteigerungen	9	8	7	10	5	3	2	7	5	3
Erbbaurecht/-grundstücke	9	15	8	7	9	18	10	17	17	5

**Flächenumsatz in den Teilmärkten seit 2011**  
in ha

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Flächenumsatz	23,8	22,2	21,9	37,1	16,7	25,8	20,7	29,8	22,4	17,4
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	10,1	11,0	11,4	11,6	9,7	9,9	10,7	8,3	8,0	8,3
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	4,4	2,7	2,1	4,6	2,7	4,8	3,1	3,3	2,7	3,9
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	3,4	3,1	6,4	3,1	1,4	2,6	2,4	3,6	2,6	1,2
Sonstige Gebäude	4,9	4,1	0,7	17,1	1,7	7,1	3,8	13,1	7,1	3,4
Zwangsversteige- rungen	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,2	0,2	0,4	0,3	0,3
Erbbaurecht/- grundstücke	0,4	0,7	0,7	0,2	0,7	1,2	0,5	1,1	1,7	0,3

**Geldumsatz aller Teilmärkte seit 2011**  
in Mio. Euro

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Geldumsatz	67,1	61,8	61,8	70,1	68,1	82,9	76,4	108,5	123,1	109,7
davon										
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	38,1	41,2	43,1	39,8	34,4	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	16,6	11,0	12,6	21,6	23,1	25,5	22,6	21,6	19,5	28,1
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	5,3	3,2	1,6	3,1	3,4	5,5	4,5	5,5	2,9	2,9
Sonstige Gebäude <sup>1)</sup>	4,1	1,4	1,8	1,9	3,3	5,7	1,8	25,0	38,4	5,2
Zwangsversteige- rungen	1,4	2,1	1,0	1,5	1,9	0,4	1,2	1,3	1,4	1,1
Erbbaurecht/- grundstücke	1,6	2,9	1,7	2,2	2,0	3,4	1,8	5,3	3,8	1,8

<sup>1)</sup> Davon im Jahr 2018: 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 20,0 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2019: 3 Kauffälle (Sonderimmobilien) mit 34,5 Mio. Euro Geldumsatz.

In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2020**  
in den einzelnen Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	51	2,8	24,7
02-West	23	1,8	8,9
03-Nord	113	5,5	31,9
04-Hiesfeld	114	6,2	43,0
05-Ost	4	1,1	1,2
insgesamt	305	17,4	109,7

### 3.4 Wohnungseigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

In dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wurde im Jahr 2020 mit 241 Kauffällen ein Geldumsatz von 48,0 Millionen Euro erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 17,2 % gefallen (- 50 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 266 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,2 % von 49,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 48,0 Mio. Euro im Berichtsjahr gefallen. Damit liegt der Geldumsatz über dem Mittelwert der letzten 10 Jahren (Ø jährl. rd. 41 Mio. €).

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge und den Geldumsätzen, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte können den nachfolgenden Zusammenstellungen (Tabellen) entnommen werden.

**Wohnungs- und Teileigentum seit 2011**  
Anzahl der Kauffälle

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	213	237	241	271	308	369	252	235	291	241
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	191	214	211	247	214	221	218	204	266	211
Teileigentum <sup>1)</sup>	6	3	8	6	73	127	16	18	16	20
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	8	10	17	6	14	17	12	12	7	9
Zwangsversteigerungen	8	10	5	12	7	4	6	1	2	1

**Wohnungs- und Teileigentum seit 2011**

Geldumsatz in Mio. Euro

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Geldumsatz	30,7	36,4	34,5	38,6	42,0	52,8	39,7	35,9	49,1	48,0
davon										
Wohnungseigentum insgesamt	27,3	33,0	31,1	36,6	29,9	36,3	36,5	30,7	46,5	42,9
Teileigentum <sup>1)</sup>	2,1	0,7	1,4	0,5	9,6	14,9	2,3	3,8	1,6	3,7
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	0,8	1,2	1,6	0,6	1,4	1,4	1,3	1,3	0,8	1,1
Zwangsversteigerungen	0,5	1,5	0,4	0,9	1,1	0,2	0,6	0,1	0,2	0,3

<sup>1)</sup> Davon im Jahr 2015: 66 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 9,6 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2016: 92 Erstverkäufe nach Neubau (Pflegeappartements) mit 13,7 Mio. Euro Geldumsatz.

In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle und Geldumsatz in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2020**

in den einzelnen Stadtteilen

<b>Stadtteile</b>	<b>Kauffälle</b>	<b>Umsatz in Mio. Euro</b>
01-Stadtmitte	68	11,3
02-West	36	9,6
03-Nord	56	10,9
04-Hiesfeld	81	16,2
05-Ost	0	0,0
insgesamt	241	48,0

**3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurden in dem laufenden Jahr 2020 untersucht und ausgewertet. Um eine Vergleichbarkeit der o. g. Umsätze zu den Vorjahren sicherzustellen, wurden die Umsätze der Erbbaurechte, der Erbbaurechtsgrundstücke und der Wohnungs-/Teilerbbaurechte weiterhin in den o. g. Umsatztabellen belassen. Die nachfolgende Tabelle dient nur zur Information.

In dem Teilmarkt „Erbbaurechtsbestellungen“ lagen 2020 keine Kauffälle vor. Der Umsatz im Teilmarkt „Erbbaugrundstücke“ ist von 3,8 Mio. Euro auf 1,8 Mio. Euro um 2,0 Mio. Euro gefallen. Im Teilmarkt „Wohnungs-/Teilerbbaurechte“ ist der Umsatz von 0,8 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro auf 1,1 Mio. € gestiegen.

**Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke in den Teilmärkten seit 2015**

Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

<b>Teilmarkt</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Anzahl der Verträge	23	37	23	36	24	14
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	2	2	1	7	0	0
Erbbaugrundstücke	8	18	10	17	17	5
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	13	17	12	12	7	9
Geldumsatz in Mio. Euro	2,7	5,5	3,1	7,7	4,6	2,9
davon						
Erbbaurechtsbestellungen	0,1	0,7	0,1	1,1	0,0	0,0
Erbbaugrundstücke	1,3	3,4	1,8	5,3	3,8	1,8
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1,3	1,4	1,3	1,3	0,8	1,1

Erbbaugrundstücke (Objekte auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück) werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Normaleigentum gehandelt. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts, an den Eigentümer des belasteten Grundstücks, gezahlt werden.

Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes, insbesondere hinsichtlich der Baujahrsklassen und des Einflusses des Erbbaurechts bzw. des Inhalts des Erbbaurechtsvertrages auf den Kaufpreis, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden.

Erläuterungen zur Differenzierung der Erbbaurechtskauffälle

<b>Teilmarkt</b>	<b>Erläuterung</b>
Erbbaugrundstück	Käufer wird Erbbaurechtsgeber oder Käufer ist der Erbbauberechtigte
Bestellung von Erbbaurechten	Käufer erhält ein Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück
Erbbaurecht	Käufer kauft ein Gebäude und tritt in einen Erbbaurechtsvertrag ein
Wohnungserbbaurecht	Käufer erwirbt eine Eigentumswohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück
Teilungserbbaurecht	Käufer erwirbt ein Teileigentum auf einem Erbbaurechtsgrundstück

## 4 Unbebaute Grundstücke

Die Kaufverträge unbebauter Grundstücke werden nach § 5 - Entwicklungszustand - der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entsprechend ihrer Grundstücksqualität ausgewertet und in der Kaufpreissammlung registriert. Die Unterteilung erfolgt dabei in: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland und Bauland mit der weiteren Untergliederung Bauland für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Gewerbebauland.

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser.

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie 19 Kauffälle (ohne Zwangsversteigerungen) mit einem Flächenumsatz von 1,1 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 2,6 Mio. Euro vor. Das sind 12 Kauffälle (rd. 38,7 %) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um rd. 38,9 % und der Geldumsatz um rd. 42,2 % ab.

Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet in 8 Bodenrichtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 148 und 373 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, allen Größen und Erschließungszuständen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 224 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (2019: 250 Euro/m<sup>2</sup>). Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnbebauung.

Im Stadtgebiet Dinslaken gibt es insgesamt 112 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen, davon 63 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) und 49 für den Geschosswohnungsbau.

#### Umsatzentwicklung seit 2011

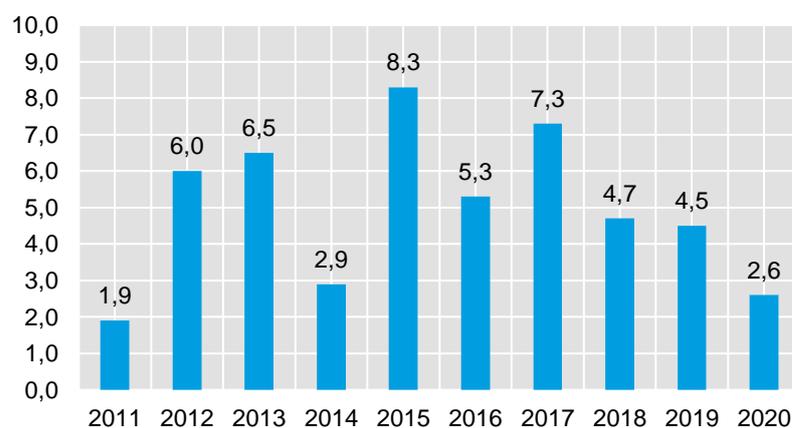
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2011	21	1,0	1,9
2012	46	2,6	6,0
2013	52	2,8	6,5
2014	22	1,2	2,9
2015	65	4,7	8,3
2016	49	2,5	5,3
2017	64	3,6	7,3
2018	42	2,3	4,7
2019	31	1,8	4,5
2020	19	1,1	2,6



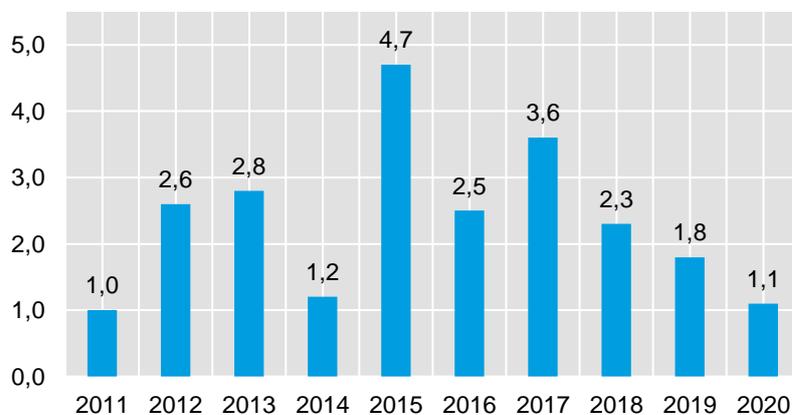
### Anzahl der Kauffälle seit 2011



### Geldumsatz seit 2011 in Mio. Euro



### Flächenumsatz seit 2011 in ha



Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

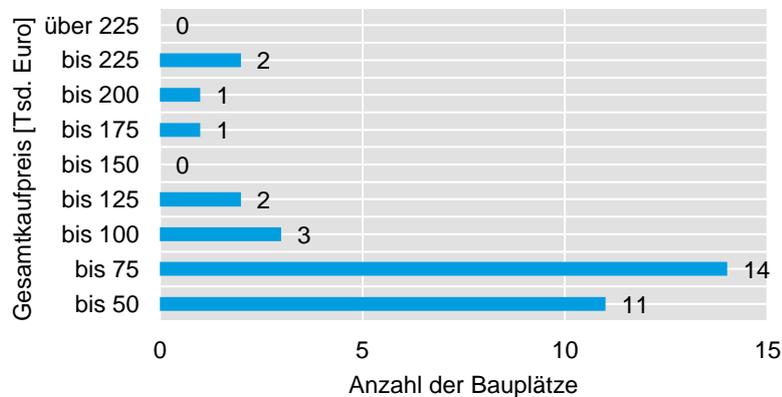
In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) in den Stadtteilen aufgeschlüsselt.

**Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz 2020**  
in den Stadtteilen

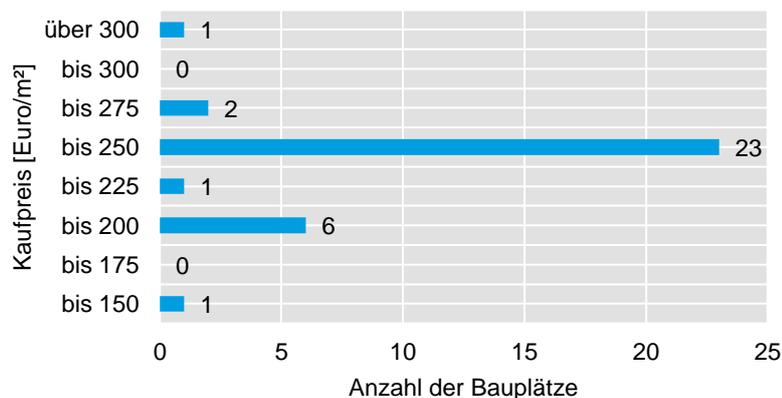
Stadtteile	Kauffälle	Umsatz ha	Umsatz in Mio. Euro
01-Stadtmitte	2	0,1	0,3
02-West	2	0,1	0,3
03-Nord	14	0,9	1,9
04-Hiesfeld	1	0,0	0,1
05-Ost	0	0,0	0,0
insgesamt	19	1,1	2,6

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

Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (34 Bauplätze) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (34 Bauplätze) in Kaufpreisklassen dar.



Das Angebot an baureifen Grundstücken ist in der Stadt Dinslaken gering. Es mangelt an frei verfügbaren Bauplätzen in allen Stadtteilen. Verkauft werden in der Regel Baulücken oder Baugrundstücke, die durch Abbruch einer vorhandenen Bebauung geschaffen werden.

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

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wird in Kapitel 4.7.5 für die Bereiche Gemarkung Dinslaken, Gemarkung Hiesfeld und Dinslaken gesamt getrennt angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

### **Baugrundstücke im Außenbereich**

Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen nach den Begriffsbestimmungen des § 35 BauGB im Außenbereich.

Dem Charakter des Außenbereiches entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf. Derartige Flächen können aufgrund der bundeseinheitlichen gesetzlichen Regelungen unter Berücksichtigung der Rechtsentwicklung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen. Zum 01.01.2021 wurde ein neuer Bodenrichtwert für Baugrundstücke im Außenbereich an der Straße „Felix-Hollenberg-Weg“ eingeführt. So entstanden bis heute 14 Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich, die in einer Preisspanne von 105 bis 245 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegen.

## **4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke**

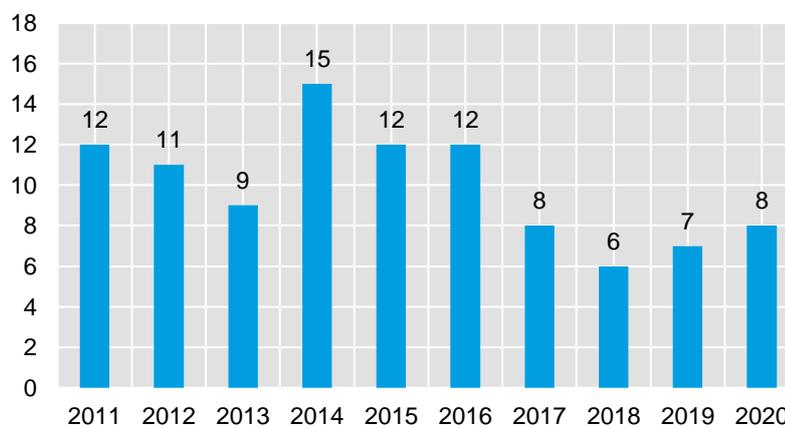
Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie nur 8 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 0,5 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 1,6 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen (ohne Baugrundstücke im Außenbereich) ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 336 Euro/m<sup>2</sup> (2019: 306 Euro/m<sup>2</sup>). Die Kaufpreise der 8 Kauffälle lagen in einer Preisspanne von 235 bis 957 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

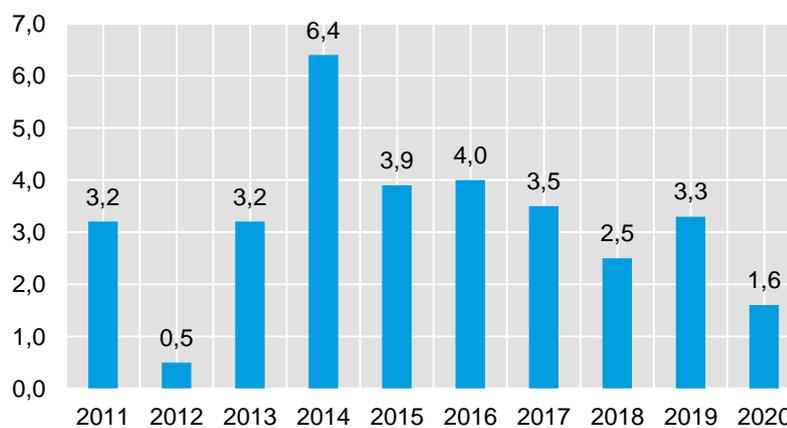
**Umsatzentwicklung seit 2011**

<b>Jahr</b>	<b>Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>
2011	12	1,6	3,2
2012	11	0,2	0,5
2013	9	0,9	3,2
2014	15	2,8	6,4
2015	12	1,6	3,9
2016	12	1,6	4,0
2017	8	1,6	3,5
2018	6	1,6	2,5
2019	7	1,1	3,3
2020	8	0,5	1,6

**Anzahl der Kauffälle  
seit 2011**

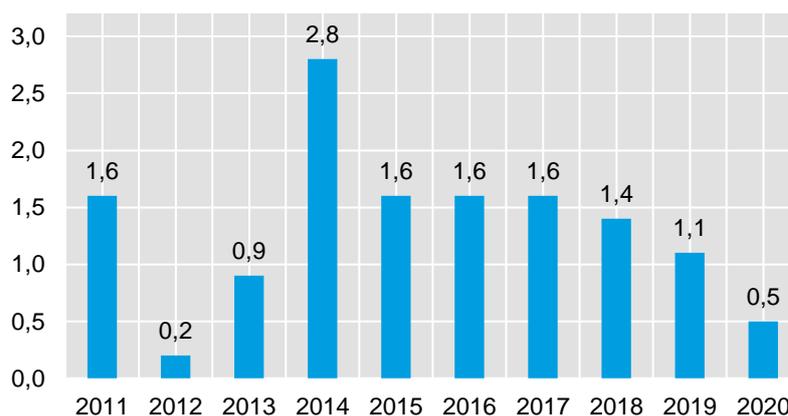


**Geldumsatz seit 2011  
in Mio. Euro**



**Flächenumsatz seit 2011**

in ha



Im Stadtgebiet Dinslaken gibt es seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 49 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Wohngebieten, 11 Bodenrichtwertzonen für Kerngebietsflächen und 7 Bodenrichtwertzonen für Mischgebietsflächen.

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau (Wohnbauflächen in Wohngebieten), für Mischgebietsflächen und für Kerngebietsflächen sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus und für Geschäftsgrundstücke werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit nicht abgeleitet.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubaeigentumswohnanlagen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen.

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und einer industriellen oder produzierenden Nutzung (Sekundärsektor / „klassisches“ Gewerbe) zugeführt werden sollen.

Der Teilmarkt für Gewerbe- und Industrieflächen unterliegt in Dinslaken nach wie vor nur wenigen Schwankungen im Preisniveau. Es ist feststellbar, dass von einzelnen Marktteilnehmern unterschiedliche Kaufpreise vereinbart werden, die bei Verkäufen zwischen Privatleuten zum Teil auch über den Richtwerten liegen.

Die Stadt Dinslaken verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der Bodenrichtwerte, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat.

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet Dinslaken 13 Bodenrichtwertzonen für Gewerbe- und Industrieflächen. Sie liegen in einer Spanne von 40 bis 115 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen sind in der Stadt Dinslaken gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum 01.01.2019 erstmalig einen Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen mit „tertiärer Nutzung“ (Dienstleistungen, Büro, Praxen) an der Hünxer Straße / Gerhard-Malina-Straße und einen Bodenrichtwert für „großflächigen Einzelhandel“ (Supermarkt / Lebensmitteldiscounter) an der Gerhard-Malina-Straße eingeführt, die zum 01.01.2021 ebenfalls nicht erhöht wurden und bei 195 bzw. 140 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegen.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für Gewerbegrundstücke wird in Kapitel 4.7.5 für die Bereiche Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte und Gewerbegebiet Dinslaken Süd getrennt angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

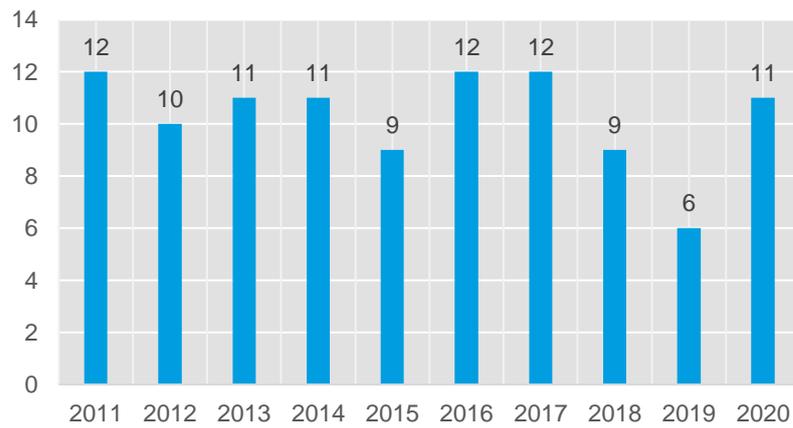
Nur wenige gewerblich nutzbare Bauflächen wurden im Berichtszeitraum gehandelt.

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie 11 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,1 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 3,3 Mio. Euro vor. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von 114 Euro/m<sup>2</sup> (2019: 70 Euro/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne für Gewerbegrundstücke lag bei 76 bis 199 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

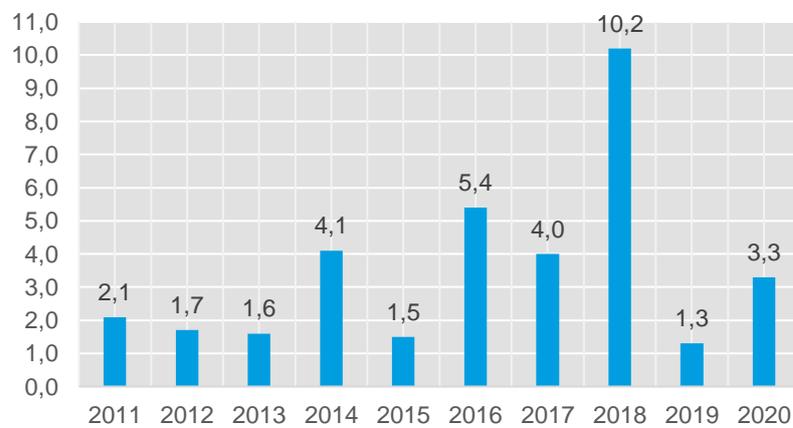
#### Umsatzentwicklung seit 2011

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2011	12	2,3	2,1
2012	10	3,0	1,7
2013	11	2,9	1,6
2014	11	4,1	4,1
2015	9	2,3	1,5
2016	12	8,5	5,4
2017	12	4,6	4,0
2018	9	9,8	10,2
2019	6	1,6	1,3
2020	11	3,1	3,3

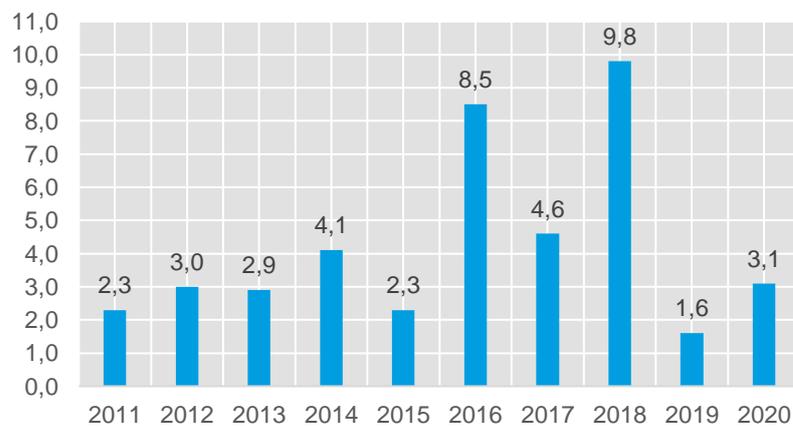
**Anzahl der Kauffälle  
seit 2011**



**Geldumsatz seit 2011  
in Mio. Euro**



**Flächenumsatz seit 2011  
in ha**



## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden die Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden (§ 5 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

Feststellbar ist, dass die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzzahlen (Flächen- und Geldumsatz) in diesem Teilmarkt sehr schwanken.

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2020 für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) nur 2 Kauffälle (2019: 2 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 1,6 ha (2019: 17,7 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 0,1 Mio. Euro (2019: 1,1 Mio. Euro) und für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) 3 Kauffälle (2019: keine) mit einem Flächenumsatz von 6,3 ha und einem Geldumsatz von 0,1 Mio. Euro vor.

**Umsatzentwicklung seit 2011**  
für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker – und Grünland)

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	gew. Mittel in Euro/m <sup>2</sup>
2011	14	14,5	0,9	6,01
2012	4	3,6	0,2	5,18
2013	4	8,5	0,2	4,03
2014	9	20,2	0,7	3,22
2015	14	57,4	2,8	4,93
2016	4	13,6	0,5	4,03
2017	1	3,3	0,1	3,34
2018	1	0,7	0,1	6,00
2019	2	17,7	1,1	6,60
2020	2	1,6	0,1	7,08

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 angegebenen Mittelwerte sind daher nicht identisch mit der Bodenpreisentwicklung, die aus den Bodenpreisindexreihen (Kapitel 4.7.5) abzulesen ist.

### Preisentwicklung

In Dinslaken gibt es 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen. 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 für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3" von 4,00 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,00 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen und für die Bodenrichtwertzone "Dinslaken-Oberlohberg, westlich der Autobahn A 3" und "Dinslaken, Barmingholten" gegenüber dem Vorjahr von 4,20 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,20 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.



Die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter wird in Kapitel 4.7.5 für die Bodenrichtwertzone Hiesfeld (östlich der Autobahn) angegeben. Grundlage sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Für den Bodenrichtwertbereich "Dinslaken-Eppinghoven, Am Stapp" ist der Bodenrichtwert gegenüber dem Vorjahr konstant bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup> 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.

#### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In diesem Grundstücksteilmarkt werden nur wenige Verträge abgeschlossen.

Im Berichtsjahr lagen 3 Kauffälle über forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Flächenumsatz von 6,3 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 0,1 Mio. Euro vor.

In der Richtwertsitzung wurde ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen für den Bereich "Dinslaken-Hiesfeld, östlich der Autobahn A 3" zu 1,30 Euro/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs beschlossen (Vorjahr 1,10 Euro/m<sup>2</sup>). 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.

#### 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 (ImmoWertV) 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.

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,- Euro/m<sup>2</sup> und 15,- Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie keine Kauffälle vor.

Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen getroffen werden.

### Umsatzentwicklung seit 2013 für werdendes Bauland

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
2013	1	0,7	0,3
2014	0	0,0	0,0
2015	1	0,5	2,2
2016	4	0,5	2,2
2017	2	0,9	0,7
2018	0	0,0	0,0
2019	2	3,6	2,0
2020	0	0,0	0,0

#### Hinweis:

Für die Beurteilung eines konkreten Einzelfalls sind die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Entwicklungsstufe innerhalb des Spektrums des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes und die Bemessung des Zeitrahmens bis zu einer möglichen baulichen Nutzung für die Wertfindung entscheidend.

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
<b>Bauerwartungsland</b>		
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 %
<b>Rohbauland</b>		
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 %
<b>Baureifes Land</b>		
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

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unter diesem Teilmarkt werden alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie z.B. Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Freiflächen), Bauflächen für den Gemeinbedarf, Vorgartenflächen, Garagen- und Garagenzufahrtsflächen, Abtretungsflächen, Zukäufe (Arrondierungsflächen) etc. aufgeführt.

Im Berichtszeitraum 2020 lagen in dieser Kategorie 30 Kauffälle (2019: 27 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von 6,0 ha (2019: 10,3 ha) und einem Geldumsatz in Höhe von 3,4 Mio. Euro (2019: 2,5 Mio. Euro) vor.

Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse und der sehr speziellen Art dieser Grundstücke können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen getroffen werden. Dementsprechend findet hier keine Aufteilung nach spezifischen Nutzungen statt. Insgesamt ist der Geldumsatz bei steigender Anzahl konstant geblieben.

## 4.7 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 37 Abs. 1 und Abs. 5 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt und bis zum 31. März des jeweiligen Jahres zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) geliefert. Beschluss und Verfügbarkeit werden öffentlich bekannt gemacht. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2021 ermittelt.

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 112 - kostenlos einsehbar bzw. im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abrufbar (siehe Kapitel 4.7.2).

### 4.7.1 Definition

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).

Ab dem Jahr 2011 ist der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert gemäß der Definition des § 196 BauGB bestimmt worden, für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinen Grundstücksmerkmalen sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale enthält. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Diese Abweichungen sind in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen (vgl. Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs (außer für forstwirtschaftliche Grundstücke), 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) von Grundstücken können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für Baulandflächen 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 mitberücksichtigt 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 starkbefahrenen 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.

### **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 Treppenräume 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.

### **Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen**

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

### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich 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.

#### **landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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.

#### **forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs (mA). Der Preis des Aufwuchses 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.

#### **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 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.

### **Erläuterungen der Eintragungen**

Die Bodenrichtwerte und die zugrunde gelegten 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 Euro/m<sup>2</sup> 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

#### 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:

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.

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 m<sup>2</sup>.

Ergänzende Nutzung unter dem Bruchstrich:

ASB = Außenbereich

ED = Einzel-/Doppelhäuser

EH = freist. Ein-/Zweifamilienhaus

DH = Doppelhaushälfte

RH = Reihenhäuser

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

Die Angaben begründen keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung; sie stimmt nicht zwangsläufig mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder auch zu treffenden Festsetzungen überein.

Als Grundlage für die Ermittlung der zonalen Werte dienen die Daten der Kaufpreissammlung, die bisherigen Richtwerte und die Verkäufe unbebauter Grundstücke. Bei fehlenden Vergleichspreisen werden Werte aus entsprechenden Zonen herangezogen und auf die Umgebung abgestimmt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat zum Auswertungsstand 01.01.2021 insgesamt 183 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

- 112 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, davon
  - 63 für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)
  - 49 für den Geschosswohnungsbau
- 11 Bodenrichtwerte für Kerngebietsflächen
  - 7 Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen
- 15 Bodenrichtwerte für Gewerbe- / Industrieflächen
  - 4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen
  - 1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen
- 14 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich
- 19 Bodenrichtwerte für Sonderflächen

Die einzelnen Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertliste 2021 aufgelistet dargestellt. Unter der Internetadresse <https://www.gars.nrw/dinslaken> kann die Bodenrichtwertliste kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.



**GARS**.NRW

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Startseite Kontakt Impressum Datenschutzerklärung Login



- Der Gutachterausschuss
- Produkte
- BORIS.NRW
- Service
- Erreichbarkeit

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

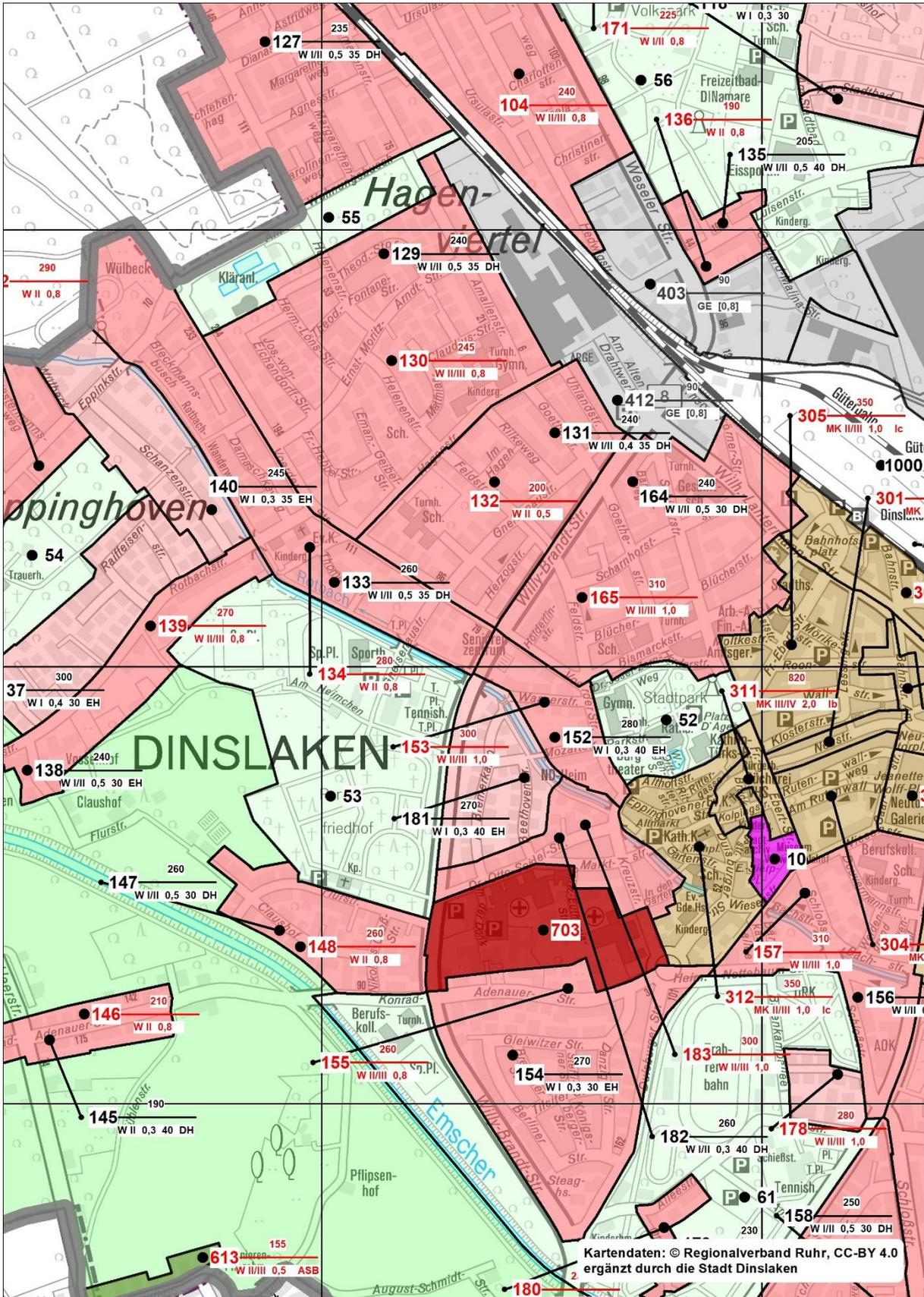


**BORIS**.NRW  
Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

**GA**  
Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

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

Musterauszug aus der Bodenrichtwertkarte 2020/2021



#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW



Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen beschlossenen Bodenrichtwerte können zusammen mit ihren beschreibenden Merkmalen und den „Örtlichen Fachinformationen“ im Internetportal von BORIS.NRW kostenlos auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden. Neben der o. a. Definition des Bodenrichtwertes sind bei der Anwendung der Bodenrichtwerte weitere Bestimmungen zu beachten, die sich aus den besonderen Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ableiten. Diese Hinweise zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte sind in den jeweiligen „Örtlichen Fachinformationen“ zusammengefasst.

Die „Allgemeine Preisauskunft“ unter BORIS.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen.

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Sie können über folgende Internetadressen abgerufen werden.

<https://www.opengeodata.nrw.de>

Die Nutzung dieses Services ist kostenfrei nach der Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Über die BORIS.NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Es können die aktuellen sowie die historischen (ab 2011) Immobilienrichtwerte über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Karten bzw. Luftbilder verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORIS.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple App Store, für Android OS im Google Play verfügbar.



#### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken in der jährlichen Richtwertsitzung vom 16.02.2021 folgende gebietstypische Werte (vgl. § 37 Abs. 1 GrundWertVO NRW) als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei ist nach guter, mittlerer und mäßiger Lage zu unterscheiden.

##### Gebietstypische Bodenrichtwerte

in Euro / m<sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	270	240	195
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	270	240	195
Geschosswohnungsbau (II-IV-geschossig)	310	235	185
gewerbliche Bauflächen	115	90	45

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

#### Abhängigkeit der Bodenrichtwerte von der Grundstückstiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

##### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen (für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Tiefe [m]	Bodenrichtwerttiefe		
	30 m	35 m	40 m
20	1,1239	1,1915	1,2632
21	1,1109	1,1777	1,2485
22	1,0980	1,1640	1,2340
23	1,0852	1,1505	1,2197
24	1,0726	1,1371	1,2055
25	1,0601	1,1239	1,1915
26	1,0478	1,1109	1,1777
27	1,0357	1,0980	1,1640
28	1,0236	1,0852	1,1505
29	1,0118	1,0726	1,1371
30	<b>1,0000</b>	1,0601	1,1239
31	0,9884	1,0478	1,1109
32	0,9769	1,0357	1,0980
33	0,9656	1,0236	1,0852
34	0,9543	1,0118	1,0726
35	0,9433	<b>1,0000</b>	1,0601
36	0,9323	0,9884	1,0478
37	0,9215	0,9769	1,0357
38	0,9108	0,9656	1,0236
39	0,9002	0,9543	1,0118
40	0,8897	0,9433	<b>1,0000</b>
41	0,8794	0,9323	0,9884
42	0,8692	0,9215	0,9769
43	0,8591	0,9108	0,9656
44	0,8491	0,9002	0,9543
45	0,8393	0,8897	0,9433
46	0,8295	0,8794	0,9323
47	0,8199	0,8692	0,9215
48	0,8104	0,8591	0,9108
49	0,8009	0,8491	0,9002
50	0,7916	0,8393	0,8897

Grundstücksteile, die die o.g. Tiefen überschreiten und nur als Garten genutzt werden können, werden in der Regel mit 10 bis 20 Prozent des Bodenrichtwertes gehandelt.

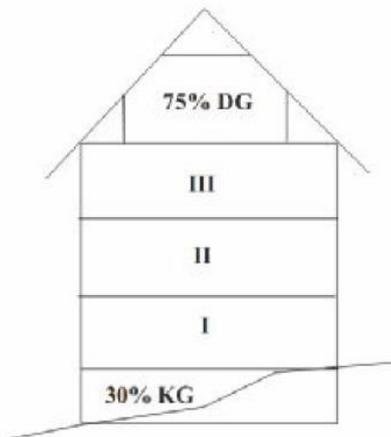
### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf den Grund und Boden unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Grundstücke. Für fast jeden Bodenrichtwert in der Stadt Dinslaken ist eine für die Bodenrichtwertzone ortsübliche bauliche Ausnutzungsziffer (Geschossflächenzahl - GFZ -) zugeordnet. Höhere bauliche Ausnutzungen einzelner Grundstücke bewirken Zuschläge, niedrigere entsprechende Abschläge zum ausgewiesenen Richtwert.

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

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

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 darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.



Die GFZ berechnet sich wie folgt:

$$GFZ = \frac{GF \times VG + 0,75 \times GF \times DG + 0,3 \times GF \times KG}{GG}$$

mit

GF = Geschossfläche

VG = Anzahl der Vollgeschosse

DG = Faktor Dachgeschoss (1=vorh.; 0 =n. vorh.)

KG = Faktor Kellergeschoss (1=vorh.; 0 =n. vorh.)

GG = Grundstücksgröße

Für die GFZ-Berechnung wird nur das Hauptgebäude auf dem Grundstück herangezogen. Geschossflächen möglicher Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Schuppen und/oder Gartenlauben fließen nicht in die GFZ-Berechnung ein.

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

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke werden bei der Auswertung für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgenden Tabellen (Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl - GFZ -) angewendet.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)**  
- Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) –

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)				
	0,30	0,40	0,50	0,6	0,70
0,10	0,929	0,893	0,859	0,826	0,793
0,15	0,945	0,910	0,875	0,841	0,808
0,20	0,963	0,926	0,891	0,856	0,823
0,25	0,981	0,944	0,908	0,872	0,838
0,30	<b>1,000</b>	0,962	0,925	0,889	0,854
0,35	1,019	0,981	0,943	0,906	0,871
0,40	1,039	<b>1,000</b>	0,961	0,924	0,888
0,45	1,060	1,020	0,980	0,942	0,906
0,50	1,081	1,040	<b>1,000</b>	0,961	0,924
0,55	1,103	1,061	1,020	0,980	0,942
0,60	1,125	1,082	1,040	<b>1,000</b>	0,961
0,65	1,147	1,104	1,061	1,020	0,980
0,70	1,171	1,126	1,083	1,041	<b>1,000</b>
0,75	1,194	1,149	1,105	1,062	1,020
0,80	1,218	1,172	1,127	1,083	1,041
0,85	1,242	1,195	1,149	1,105	1,061
0,90	1,267	1,219	1,172	1,127	1,083
0,95	1,292	1,243	1,195	1,149	1,104
1,00	1,318	1,268	1,219	1,172	1,126
1,05	1,344	1,293	1,243	1,195	1,148
1,10	1,370	1,318	1,267	1,218	1,170

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) des Bodenrichtwertgrundstücks zugrunde zu legen.

**Korrekturfaktoren bei abweichenden Grundstücksnutzungen**  
(Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Bewertungs-objekt	Bodenrichtwert - Normgrundstück		
	Doppelhausgrundstück (DH)	Einfamilienhausgrundstück (EH)	Reihenhausgrundstück (RH)
DH	+/- 0 %	- 5 %	+ 10 %
EH	+ 5 %	+/- 0 %	- 15 %
RH	- 10 %	- 15 %	+/- 0 %
ED	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 15 %

Bei abweichenden Grundstücksnutzungen können die vorgenannten Korrekturfaktoren im Rahmen der als typisch definierten Gebäudegruppen sachverständig angewendet werden.

**Beispiel einer Umrechnung:****Richtwertgrundstück:**

- Bodenrichtwert:	210,-- Euro/m <sup>2</sup>
- Nutzungsart:	W I/II
- GFZ:	0,5
- Tiefe:	30
- Erg. Nutzung:	DH (Doppelhaushälfte)

Zu ermitteln ist der Bodenwert für ein 560 m<sup>2</sup> großes Grundstück (Grundstücksbreite = 16,0 m; Grundstückstiefe = 35,0 m) in dieser Lage, das mit einem eingeschossigen, freistehenden Einfamilienwohnhaus (Gebäudebreite = 10,0 m; Gebäudetiefe = 12,0 m) mit ausgebauten Dachgeschoss bebaut ist.

**a) Anpassung an die Grundstückstiefe**

Aus der Tabelle (bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 30 m Tiefe) ist der Umrechnungskoeffizient 0,9433 für eine Tiefe von 35 m zu entnehmen.

**b) Anpassung an die abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)**

Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\text{Grundfläche (GR)} = 10,0 \times 12,0 = 120,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = 120,0 \text{ m}^2 / 560 \text{ m}^2 = 0,21$$

$$\text{Geschossfläche (GF)} = 120,0 \text{ m}^2 \times (1 + 0,75) = 210,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Geschossflächenzahl (GFZ)} = 210,0 \text{ m}^2 / 560 \text{ m}^2 = 0,38$$

Aus der Tabelle (bezogen auf eine GFZ des Richtwertgrundstücks von 0,50) ist der Umrechnungskoeffizient 0,954 (interpoliert) für eine GFZ von 0,38 zu entnehmen.

**c) Anpassung an die abweichende Grundstücksnutzung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhausgrundstück (EH), während dem Bodenrichtwert ein Doppelhausgrundstück (DH) zu Grunde liegt.

Aus der Tabelle ergibt sich für die abweichende Grundstücksnutzung (EH statt DH) ein Zuschlag von 5 %.

**d) Ermittlung des Bodenwertes**

Es ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert wie folgt:

$$210,-- \text{ Euro/m}^2 \times 0,9433 \times 0,954 \times 1,05 = 198,43 \text{ Euro/m}^2$$

**rd. 198,-- Euro/m<sup>2</sup>**

**Gesamtbodenwert:** 560 m<sup>2</sup> x 198,-- Euro/m<sup>2</sup> = 110.880,-- Euro **rd. 110.900,-- Euro**

**Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau****Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)**

- Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (W II - IV in Wohnbauflächen) –

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (W II - IV in Wohnbauflächen)					
	GFZ des Richtwertgrundstückes					
	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0,35	0,943	0,793	0,739	0,693	0,655	0,622
0,40	0,961	0,838	0,781	0,733	0,692	0,657
0,45	0,980	0,881	0,820	0,770	0,727	0,690
0,50	<b>1,000</b>	0,922	0,859	0,806	0,761	0,723
0,55	1,020	0,962	0,896	0,841	0,794	0,754
0,60	1,040	<b>1,000</b>	0,931	0,874	0,826	0,784
0,65	1,061	1,037	0,966	0,907	0,857	0,813
0,70	1,083	1,074	<b>1,000</b>	0,939	0,887	0,841
0,75	1,105	1,109	1,033	0,970	0,916	0,869
0,80	1,127	1,144	1,065	<b>1,000</b>	0,944	0,896
0,85	1,149	1,178	1,097	1,030	0,972	0,923
0,90	1,172	1,211	1,128	1,059	<b>1,000</b>	0,949
0,95	1,195	1,244	1,158	1,087	1,027	0,975
1,00	1,219	1,276	1,188	1,116	1,054	<b>1,000</b>
1,05	1,243	1,308	1,218	1,143	1,080	1,025
1,10	1,267	1,339	1,247	1,170	1,105	1,049
1,15	1,292	1,369	1,276	1,197	1,131	1,073
1,20	1,316	1,400	1,304	1,224	1,156	1,097
1,25	1,341	1,430	1,332	1,250	1,181	1,121
1,30	1,367	1,459	1,359	1,276	1,205	1,144
1,35	1,392	1,489	1,386	1,301	1,229	1,167
1,40	1,418	1,517	1,413	1,327	1,253	1,189
1,45	1,443	1,546	1,440	1,352	1,277	1,212
1,50	1,469	1,574	1,466	1,376	1,300	1,234
1,55	1,495	1,602	1,492	1,401	1,323	1,256
1,60	1,521	1,630	1,518	1,425	1,346	1,278
1,65	1,548	1,658	1,544	1,449	1,369	1,299
1,70	1,574	1,685	1,569	1,473	1,391	1,320
1,75	1,601	1,712	1,594	1,497	1,414	1,342
1,80	1,627	1,739	1,619	1,520	1,436	1,363
1,85		1,765	1,644	1,543	1,458	1,383
1,90		1,792	1,669	1,566	1,479	1,404
1,95			1,693	1,589	1,501	1,425
2,00			1,717	1,612	1,523	1,445
2,05				1,635	1,544	1,465
2,10				1,657	1,565	1,485
2,15					1,586	1,505
2,20					1,607	1,525
2,25						1,545
2,30						1,565



Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) des Bodenrichtwertgrundstücks zugrunde zu legen.

Die Geschossfläche ist 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. <sup>1)</sup>

Wichtig: Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie erfolgen.

<sup>1)</sup> Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW - BoRiWErl. NRW (Runderlass des Innenministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010)

Hinweis: Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)

- Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten) -

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten)			
	GFZ des Richtwertgrundstückes			
	1,00 (MI-Gebiete)	1,00 (MK-Gebiete)	1,40 (MK-Gebiete)	2,00 (MK-Gebiete)
0,45	0,738	0,691	0,580	
0,50	0,768	0,726	0,608	
0,55	0,796	0,759	0,634	
0,60	0,823	0,790	0,659	
0,65	0,849	0,819	0,684	
0,70	0,873	0,848	0,708	
0,75	0,896	0,876	0,731	
0,80	0,919	0,902	0,754	
0,85	0,940	0,928	0,776	
0,90	0,961	0,952	0,798	
0,95	0,981	0,977	0,820	
1,00	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	0,841	
1,05	1,019	1,023	0,862	
1,10	1,037	1,045	0,882	
1,15	1,055	1,067	0,903	
1,20	1,072	1,088	0,922	
1,25	1,089	1,109	0,942	
1,30	1,105	1,129	0,962	
1,35	1,121	1,149	0,981	
1,40	1,137	1,168	<b>1,000</b>	
1,45	1,152	1,187	1,019	0,863
1,50	1,167	1,206	1,037	0,876

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten)			
	GFZ des Richtwertgrundstückes			
	1,00 (MI-Gebiete)	1,00 (MK-Gebiete)	1,40 (MK-Gebiete)	2,00 (MK-Gebiete)
1,55	1,182	1,224	1,056	0,890
1,60	1,196	1,243	1,074	0,903
1,65	1,210	1,260	1,092	0,915
1,70	1,224	1,278	1,110	0,928
1,75	1,237	1,295	1,128	0,941
1,80	1,251	1,312	1,146	0,953
1,85	1,264	1,329	1,163	0,965
1,90		1,345	1,181	0,977
1,95		1,362	1,198	0,988
2,00		1,378	1,215	<b>1,000</b>
2,05		1,393	1,232	1,011
2,10		1,409	1,249	1,023
2,15		1,424	1,266	1,034
2,20		1,440	1,283	1,045
2,25		1,455	1,299	1,056
2,30		1,469	1,316	1,066
2,35		1,484	1,332	1,077
2,40		1,499	1,348	1,087
2,45		1,513	1,365	1,098
2,50		1,527	1,381	1,108
2,55		1,541	1,397	1,118
2,60		1,555	1,413	1,128
2,65		1,569	1,428	1,138
2,70		1,582	1,444	1,148
2,75		1,596	1,460	1,157
2,80		1,609	1,476	1,167
2,85		1,622	1,491	1,177
2,90		1,636	1,507	1,186
2,95				1,195
3,00				1,205

**Beispiel einer Umrechnung:****Richtwertgrundstück:**

- Bodenrichtwert: 350,-- Euro/m<sup>2</sup>
- Lage: Dinslaken-Innenstadt  
Kerngebiet Dinslaken  
Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichen Einschlag
- Nutzungsart: MK II/III
- GFZ: 1,0

**zu bewertendes Grundstück:**

- tatsächlich realisierte GFZ: 1,45

Aus der Tabelle ergibt sich unter Zugrundelegung der GFZ des zu beurteilenden Grundstücks von 1,45 und der GFZ des Richtwertgrundstücks (MK-Gebiet) von 1,0 der Wertfaktor 1,187.

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

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

**gerundet 415,-- Euro/m<sup>2</sup>**

#### 4.7.5 Indexreihen

##### Bodenpreisindexreihen (§ 11 Abs. 1 - 4 ImmoWertV)

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

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

Der Gutachterausschuss hat zur zeitlichen Anpassung von Bodenpreisen für den individuellen Wohnungsbau, für landwirtschaftliche Flächen und für Baugrundstücke der gewerblichen Nutzung Indexreihen aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Nachfolgend können die Indexreihen Basis 2010 = 100 aus der Tabelle entnommen werden. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann hieraus nicht abgeleitet werden.

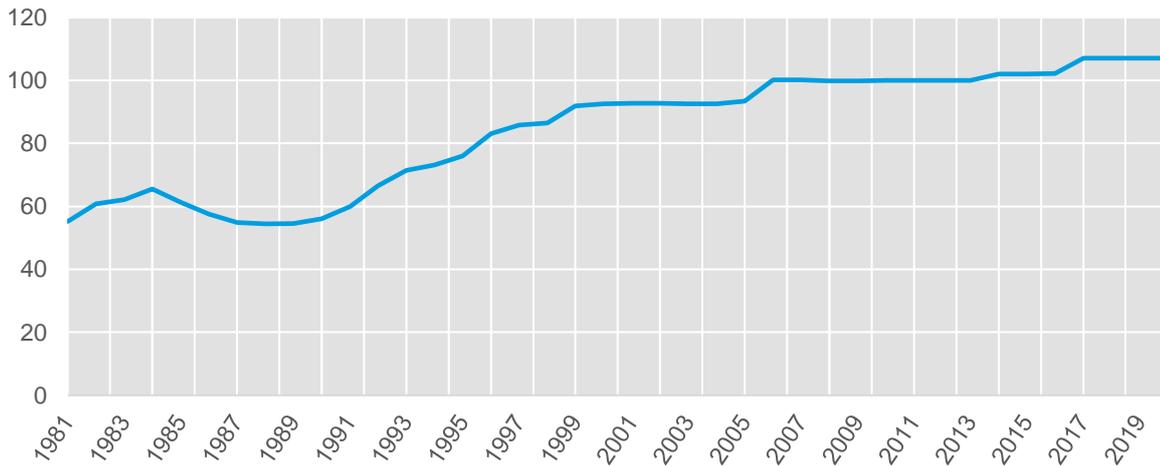
##### Geltungsbereich der Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau



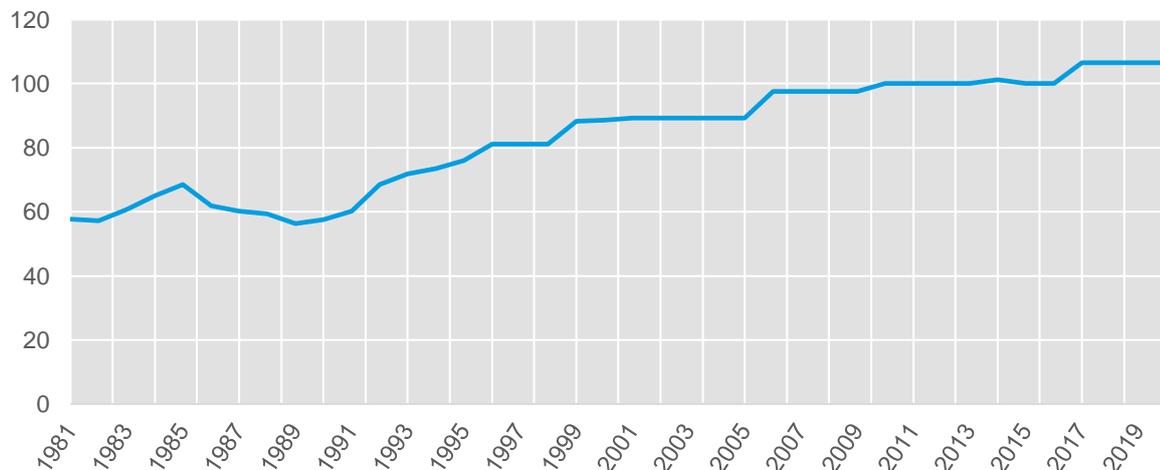
**Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau**  
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

Jahr	Gemarkung	Gemarkung	Stadt gesamt
	Dinslaken	Hiesfeld	
1981	55,3	57,7	55,7
1982	60,9	57,2	57,9
1983	62,2	60,6	61,2
1984	65,5	65,0	64,6
1985	61,3	68,4	63,9
1986	57,6	61,8	59,1
1987	54,9	60,2	56,8
1988	54,5	59,4	56,2
1989	54,5	56,3	55,4
1990	56,1	57,6	56,8
1991	59,9	60,2	60,3
1992	66,6	68,4	67,4
1993	71,4	71,9	71,8
1994	73,1	73,5	73,1
1995	76,0	76,0	75,6
1996	83,1	81,2	82,0
1997	85,9	81,2	83,6
1998	86,5	81,2	84,0
1999	91,9	88,3	90,1
2000	92,6	88,7	90,6
2001	92,8	89,3	90,9
2002	92,8	89,3	90,9
2003	92,6	89,3	90,8
2004	92,6	89,3	90,8
2005	93,4	89,3	91,9
2006	100,2	97,5	99,2
2007	100,2	97,5	99,2
2008	99,8	97,5	99,0
2009	99,8	97,5	99,0
<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2011	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	100,0	100,0
2014	102,1	101,3	101,8
2015	102,1	100,0	101,8
2016	102,3	100,0	102,0
2017	107,1	105,1	106,9
2018	107,1	105,1	106,9
2019	107,1	105,1	106,9
2020	107,1	105,1	106,9

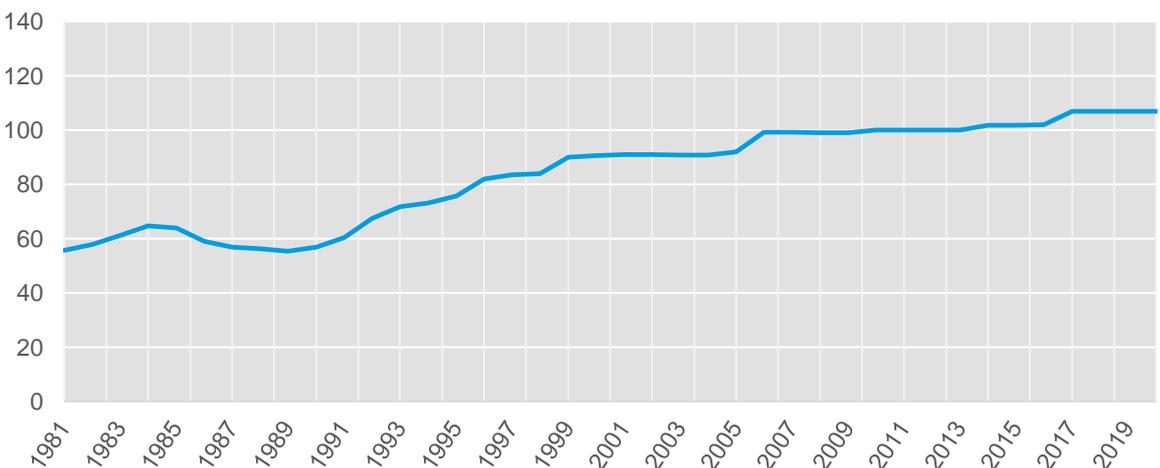
**Preisindex für den individuellen Wohnungsbau**  
 – Gemarkung Dinslaken – (Basis 2010 = 100)



**Preisindex für den individuellen Wohnungsbau**  
 – Gemarkung Hiesfeld – (Basis 2010 = 100)



**Preisindex für den individuellen Wohnungsbau**  
 – Stadt Dinslaken gesamt – (Basis 2010 = 100)



**Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzten Flächen**  
für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3)

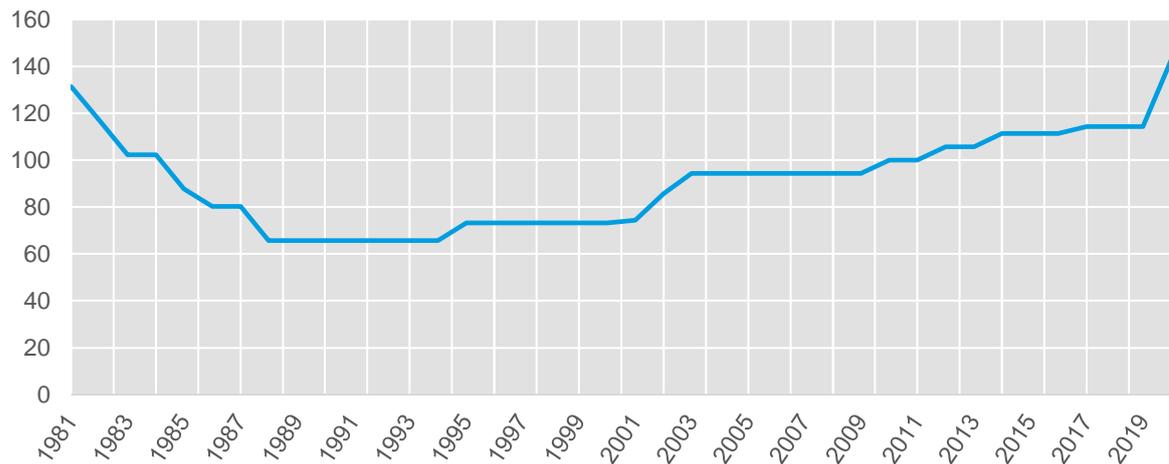
<b>Jahr</b>	<b>Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Index 2010 = 100</b>
1981	4,60	131,4
1982	4,09	116,9
1983	3,58	102,3
1984	3,58	102,3
1985	3,07	87,7
1986	2,81	80,3
1987	2,81	80,3
1988	2,30	65,7
1989	2,30	65,7
1990	2,30	65,7
1991	2,30	65,7
1992	2,30	65,7
1993	2,30	65,7
1994	2,30	65,7
1995	2,56	73,1
1996	2,56	73,1
1997	2,56	73,1
1998	2,56	73,1
1999	2,56	73,1
2000	2,56	73,1
2001	2,60	74,3
2002	3,00	85,7
2003	3,30	94,3
2004	3,30	94,3
2005	3,30	94,3
2006	3,30	94,3
2007	3,30	94,3
2008	3,30	94,3
2009	3,30	94,3
<b>2010</b>	<b>3,50</b>	<b>100,0</b>
2011	3,50	100,0
2012	3,70	105,7
2013	3,70	105,7
2014	3,90	111,4
2015	3,90	111,4
2016	3,90	111,4
2017	4,00	114,3
2018	4,00	114,3
2019	4,00	114,3
2020	5,00	142,9

**Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung**  
aus Bodenrichtwerten (Basis 2010 = 100)

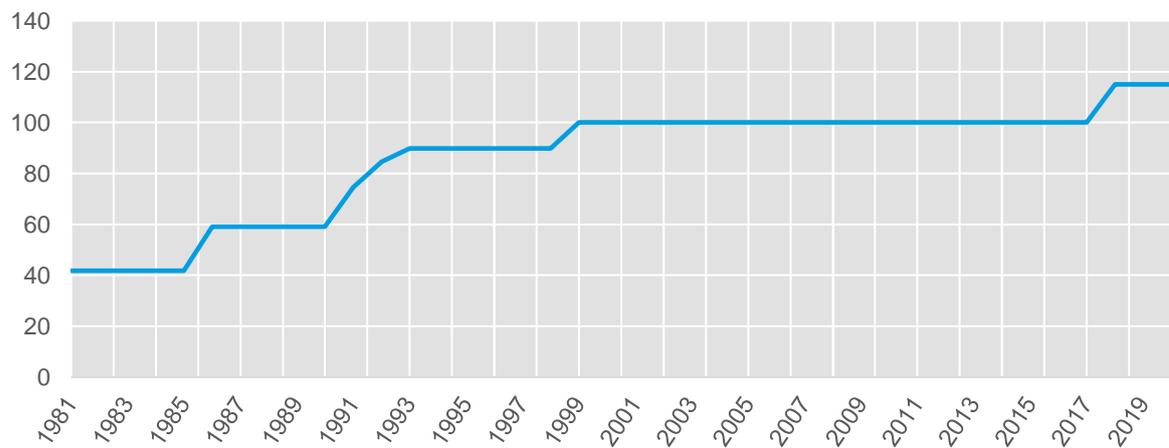
<b>Jahr</b>	<b>Dinslaken Mitte</b>	<b>Dinslaken Süd</b>
1981	38,9	31,5
1982	38,9	31,5
1983	38,9	31,5
1984	38,9	39,4
1985	38,9	62,9
1986	38,9	55,1
1987	55,5	43,2
1988	55,5	31,5
1989	55,5	31,5
1990	55,5	31,5
1991	72,3	31,5
1992	72,3	39,4
1993	83,4	43,2
1994	88,9	59,1
1995	88,9	62,9
1996	88,9	70,8
1997	88,9	78,6
1998	88,9	78,6
1999	88,9	86,5
2000	100,0	94,5
2001	100,0	94,5
2002	100,0	95,4
2003	100,0	100,0
2004	100,0	100,0
2005	100,0	100,0
2006	100,0	100,0
2007	100,0	100,0
2008	100,0	100,0
2009	100,0	100,0
<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2011	100,0	100,0
2012	100,0	100,0
2013	100,0	100,0
2014	100,0	100,0
2015	100,0	100,0
2016	100,0	100,0
2017	100,0	100,0
2018	115,0	106,3
2019	115,0	106,3
2020	115,0	106,3



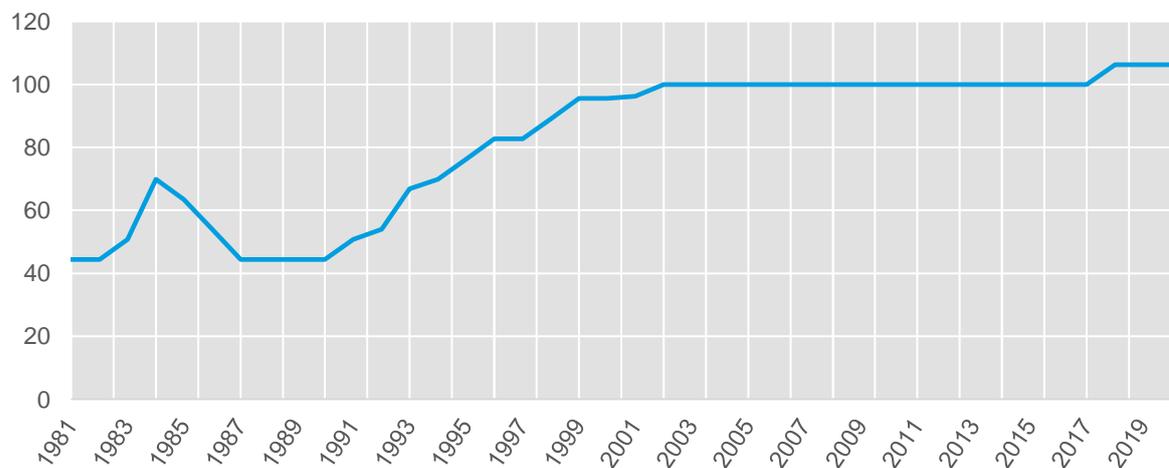
**Preisindex für landwirtschaftlich genutzte Flächen**  
 – für den Bereich Hiesfeld (östlich der Autobahn A 3) – (Basis 2010 = 100)



**Preisindex für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung**  
 – für den Bereich Dinslaken Mitte – (Basis 2010 = 100)



**Preisindex für Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung**  
 – für den Bereich Dinslaken Süd – (Basis 2010 = 100)



## 5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wird entsprechend 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 (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2020 mit 297 Kauffällen ein Geldumsatz von 106,8 Mio. Euro erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 284 Kauffälle) und der Geldumsatz liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 79,0 Mio. Euro). Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,4 % (+ 23 Kauffälle) gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wurden 11,1 Mio. Euro weniger umgesetzt, das entspricht einer Rückgang um rd. 9,4 %. Von den insgesamt 297 Kauffällen entfielen 214 (rd. 72,1 %) auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) mit einem Geldumsatz von 70,6 Mio. Euro (rd. 66,1 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 47 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem Geldumsatz von 28,1 Mio. Euro, 6 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 2,9 Mio. Euro und 30 weitere bebaute Grundstücke (sonstige bebaute Grundstücke) mit einem Geldumsatz von 5,2 Mio. Euro veräußert.

Nachfolgend wird die Entwicklung des Teilmarktes der bebauten Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) der letzten sechs Jahre tabellarisch wiedergegeben.

### Kauffälle bebaute Grundstücke seit 2015

Anzahl der Kauffälle

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Anteil	Veränd. z. Vorjahr
Anzahl der Verträge	228	240	235	256	274	297	100,0%	+ 8,4%
davon								
Ein- und Zweifamilienhäuser	165	177	185	185	197	214	72,1%	+ 8,6%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	40	47	32	50	48	47	15,8%	- 2,1%
Gewerbe- und Industrieobjekte	6	6	8	7	4	6	2,0%	+ 50,0%
Sonstige Gebäude	17	7	10	14	25	30	10,1%	+ 20,0%

**Geldumsatz bebaute Grundstücke seit 2015**

in Mio. Euro

<b>Jahr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Anteil</b>	<b>Veränd. z. Vorjahr</b>
Geldumsatz	64,2	79,1	73,4	101,9	117,9	106,8	100,0%	- 9,4%
davon								
Ein- und Zweifamilien- enhäuser	34,4	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6	66,1%	+ 23,6%
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	23,1	25,5	22,6	21,6	19,5	28,1	26,3%	+ 44,1%
Gewerbe- und In- dustrieobjekte	3,4	5,5	4,5	5,5	2,9	2,9	2,7%	+ 0,0%
Sonstige Gebäude <sup>1)</sup>	3,3	5,7	1,8	25,0	38,4	5,2	4,9%	- 86,5%

<sup>1)</sup> Davon im Jahr 2018: 1 Paketverkauf (mehrere Objekte; 1 Kaufpreis) mit 20,0 Mio. Euro Geldumsatz und im Jahr 2019: 3 Kauffälle (Sonderimmobilien) mit 34,5 Mio. Euro Geldumsatz.

## 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2020 mit 214 Kauffällen ein Geldumsatz von 70,6 Mio. Euro erreicht. Die Anzahl der Kauffälle liegt über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 193 Kauffälle) und der Geldumsatz liegt deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 46,1 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 8,6 % von 197 auf 214 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 23,6 % von 57,1 Mio. Euro auf 70,6 Mio. Euro (+ 13,5 Mio. Euro) gestiegen. Beim Flächenumsatz war ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,8 % von 8,0 ha auf 8,3 ha (+ 0,3 ha) festzustellen (siehe Kapitel 3.3).

Nachfolgend wird in der Tabelle die Entwicklung des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten sieben Jahre tabellarisch wiedergegeben.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Umsatzschwerpunkt bei den Altbauten. Die Anzahl der Kauf-fälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,3 % von 183 Kauffälle auf 177 Kauffälle (- 6 Kauffälle) gefallen. Der Geldumsatz ist gegenüber 2019 um rd. 7,8 % von 52,3 Mio. Euro auf 56,4 Mio. Euro (+ 4,1 Mio. Euro) gestiegen.

Von den insgesamt 214 Kauffällen entfielen 37 Kauffälle (rd. 17,3 % der Gesamtkauffälle) auf die Neubauten.

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 (EH)
- Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (REH)
- Reihen- bzw. Reihenmittelhäuser (RH/RMH)

unterschieden.

**Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2014**

Anzahl der Kauffälle

Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	179	161	173	177	181	183	177
	Neubauten	2	4	4	8	4	14	37
	insgesamt	181	165	177	185	185	197	214
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	42	44	42	46	46	48	47
	Neubauten	0	0	0	0	0	0	0
	insgesamt	42	44	42	46	46	48	47
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	63	84	106	97	98	105	100
	Neubauten	1	4	4	6	4	10	27
	insgesamt	64	88	110	103	102	115	127
Reihenhäuser	Altbauten	74	33	25	34	37	30	30
	Neubauten	1	0	0	2	0	4	10
	insgesamt	75	33	25	36	37	34	40

**Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2014**

Geldumsatz in Mio. Euro

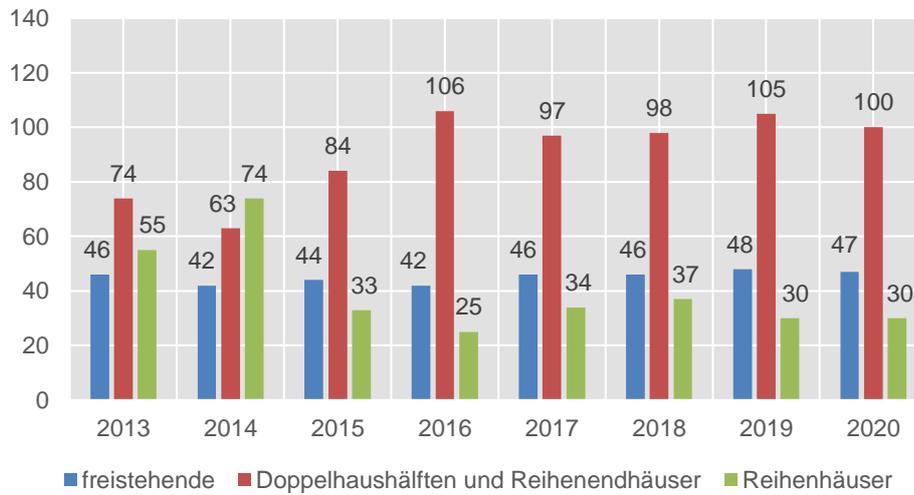
Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Individuelle Bauweise insgesamt	Altbauten	39,3	33,7	41,1	41,9	48,2	52,3	56,4
	Neubauten	0,5	0,8	1,3	2,6	1,6	4,8	14,2
	insgesamt	39,8	34,5	42,4	44,5	49,8	57,1	70,6
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Altbauten	14,1	12,5	12,4	14,5	16,3	17,5	20,2
	Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	insgesamt	14,1	12,5	12,4	14,5	16,3	17,5	20,2
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Altbauten	13,9	16,5	24,0	21,9	24,7	29,5	29,2
	Neubauten	0,3	0,8	1,3	2,0	1,6	1,4	10,9
	insgesamt	14,2	17,3	25,3	23,9	26,3	30,9	40,1
Reihenhäuser	Altbauten	11,2	4,6	4,7	5,5	7,2	5,3	7,0
	Neubauten	0,3	0,0	0,0	0,6	0,0	3,4	3,3
	insgesamt	11,5	4,6	4,7	6,1	7,2	8,7	10,3

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der Schwerpunkt bei den Altbauten. Dabei erreichten die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Anzahl der Kauffälle (100) die Spitzenposition vor den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (47) und den Reihenhäusern (30).

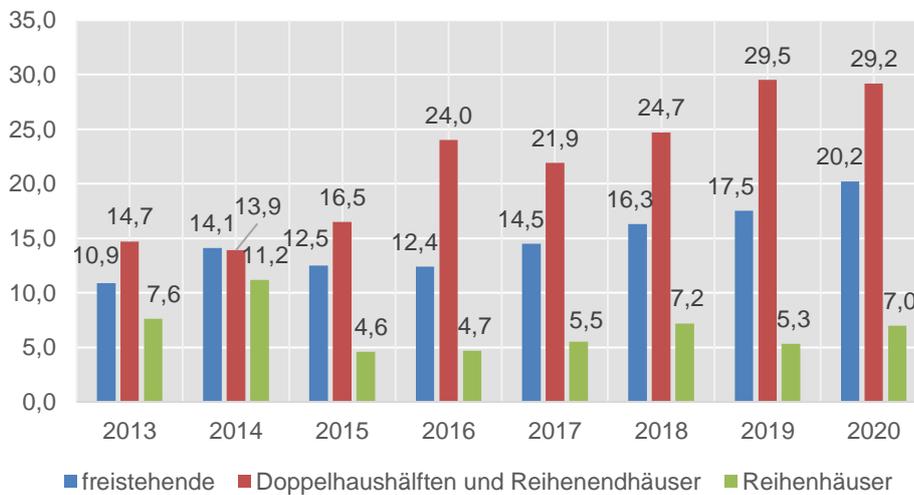
Für die höchsten Geldumsätze ergab sich bei den Altbauten folgende Reihenfolge: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (29,2 Mio. Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (20,2 Mio. Euro) und „Reihenhäuser“ (7,0 Mio. Euro). Rechnerisch lassen sich folgende durchschnittliche Kaufpreise ermitteln: „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (29,2 Mio. Euro : 100 = 292.000 Euro), „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (20,2 Mio. Euro : 47 = 429.790 Euro) und „Reihenhäuser“ (7,0 Mio. Euro : 30 = 233.330 Euro).

Nähere Einzelheiten über die Anzahl der Verträge und der Geldumsätze, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte der Altbauten können den nachfolgenden Darstellungen (Diagrammen) entnommen werden.

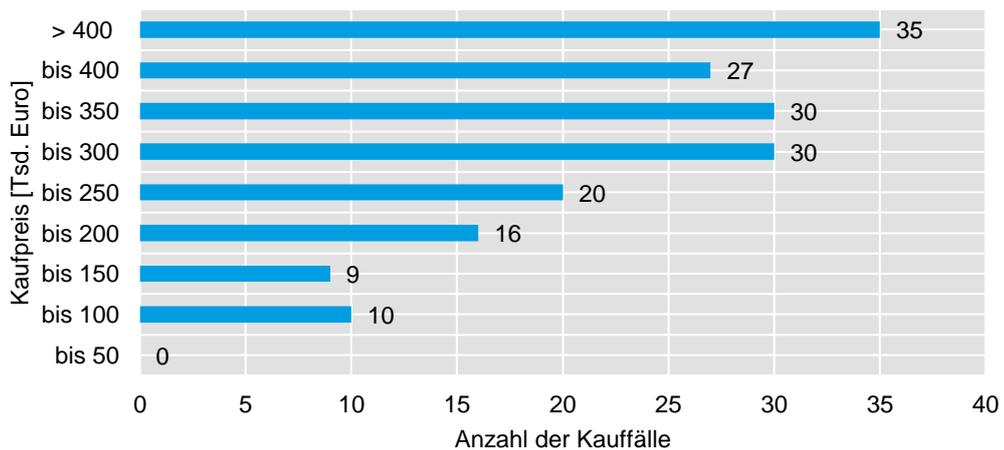
**Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten  
seit 2014**



**Geldumsatz in den Teilmärkten seit 2014  
in Mio. Euro**



In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle des Jahres 2020 differenziert nach Höhe der Gesamtkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.



### 5.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie 37 Kauffälle mit einem Geldumsatz in Höhe von 14,2 Mio. Euro vor.

#### Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2012	34	9,1
2013	35	9,9
2014	2	0,5
2015	4	0,8
2016	4	1,3
2017	8	2,6
2018	4	1,6
2019	14	4,8
2020	37	14,2

Von den insgesamt 37 Kauffällen (Neubauten; Bauträgerobjekte) entfielen 28 Kauffälle auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 11,2 Mio. Euro und 9 Kauffälle auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH) mit einem Geldumsatz von 3,0 Mio. Euro.

#### Preise 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten)

	N	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl
gesamt	37	234	139	383.700	2.760
DHH + REH	28	247	138	400.900	2.890
RH + RMH	9	192	140	330.300	2.350

Der Teilmarkt der „Erstverkäufe (Neubauten)“ spielt auf dem Grundstücksmarkt in Dinslaken zzt. keine nennenswerte Rolle. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine detaillierte Aussage zur Preisentwicklung nicht möglich. Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen derzeit keine Daten abgeleitet. Aussagen über Preisentwicklungen und Tendenzen können nicht gemacht werden.

### 5.1.2 Weiterveräußerungen (Altbauten)

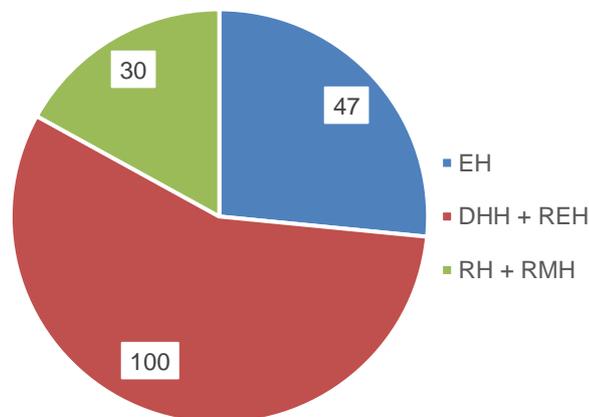
In dieser Grundstücksgruppe (ohne Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen) wurde im Jahr 2020 mit 177 Kauffällen (2019: 183 Kauffälle) ein Geldumsatz von 56,4 Mio. Euro (2019: 52,3 Mio. Euro) erreicht. Gegenüber dem Vorjahr (2019) ist im Jahre 2020 die Anzahl der Verkaufsfälle um rd. 3,3 % gesunken und der Geldumsatz um rd. 7,8 % gestiegen.

#### Umsatzentwicklung seit 2012

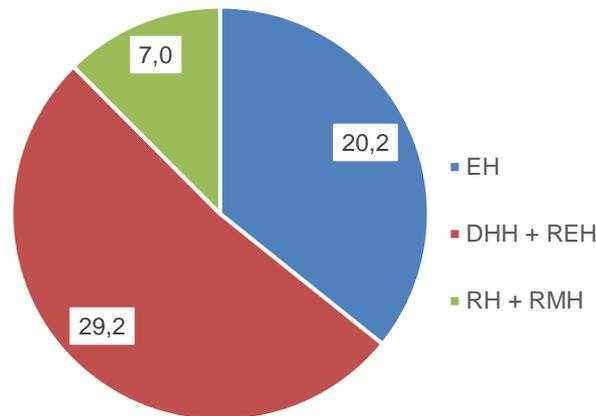
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2012	168	32,1
2013	175	33,2
2014	204	39,3
2015	161	33,7
2016	173	33,7
2017	177	41,9
2018	181	48,2
2019	183	52,3
2020	177	56,4

Von den insgesamt 177 Kauffällen (Altbauten) entfielen 100 Kauffälle (rd. 56,5 %) auf die Gruppe der „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ (DHH und REH) mit einem Geldumsatz von 29,2 Mio. Euro (rd. 51,8 % des Geldumsatzes für diesen Teilmarkt). 47 Kauffälle (rd. 26,6 %) mit einem Geldumsatz von 20,2 Mio. Euro (rd. 35,8 %) entfielen auf die Gruppe der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EH) und 30 Kauffälle (rd. 16,9 %) mit einem Geldumsatz von 7,0 Mio. Euro (rd. 12,4 %) auf die Gruppe der „Reihenhäuser“ (RH und RMH).

#### Anzahl der Kauffälle der Weiterveräußerungen 2020



### Geldumsatz der Weiterveräußerungen 2020 in Mio. Euro



### Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2020 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
01-Stadtmitte	31	12,1	390.200
02-West	18	7,2	397.300
03-Nord	57	14,3	250.800
04-Hiesfeld	69	22,2	321.500
05-Ost	2	0,6	318.400
insgesamt	177	56,4	318.400

### Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterveräußerungen)

Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert.

Diese Vergleichspreise können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen. Die Zusammensetzung nach Gebäudearten, Gebäudegrößen, Grundstücksgrößen sowie nach Baujahren ist jeweils zufällig.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterveräußerungen) wurden die Kaufpreise – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

In den Durchschnittspreisen sind die Preisanteile für eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten.



Je nach Lagequalität und u. a. Unterschieden in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage des zu bewertenden Objektes können die Durchschnittspreise nach oben oder unten variieren.

Die Durchschnittspreise können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für die jeweiligen Anbauweisen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) angegeben. Die Tabellen in diesem Abschnitt geben einen Überblick über die Vergleichskaufpreise in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind keine Immobilienrichtwerte, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der Verkäufe aus den jeweiligen Jahren dar. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Sollten individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen werden, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterveräußerung)**

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise (Preisvergleich) von „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> und einer Altersklasse ab Baujahr 1960 in mittleren Wohnlagen.

Bei der Anwendung der Durchschnittspreise sind Unterschiede in der Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

**Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)**  
300 bis 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

<b>Jahr</b>	<b>N</b>	<b>Ø Gfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Wfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø KP * Euro</b>	<b>Ø KP * Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>Ø Bau- jahr</b>
2003	4	aus Datenschutzgründen keine Angaben				
2004	10	634	145	279.000	2.000	1973
2005	18	629	162	279.500	1.780	1972
2006	21	638	148	280.800	1.910	1975
2007	14	601	134	246.900	1.850	1976
2008	18	594	160	276.200	1.800	1978
2009	14	611	142	262.200	1.870	1973
2010	12	621	155	293.300	1.890	1978
2011	15	548	151	290.300	1.990	1984
2012	11	622	145	271.200	1.860	1976
2013	16	586	152	292.300	1.940	1978
2014	18	643	155	298.100	1.950	1972
2015	23	593	155	296.300	1.940	1978
2016	27	610	154	295.700	1.900	1975
2017	15	659	169	317.700	1.950	1977
2018	14	622	161	360.500	2.300	1978
2019	21	551	137	368.600	2.720	1982
2020	15	625	159	471.700	2.930	1982

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.930 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1982).

**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Weiterveräußerung)**

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ mit einer Grundstücksfläche von 200 bis 650 m<sup>2</sup> und einer Altersklasse ab Baujahr 1960 in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Bei der Anwendung der Durchschnittspreise sind Unterschiede in der Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

**Preisentwicklung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)**  
200 bis 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

<b>Jahr</b>	<b>N</b>	<b>Ø Gfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Wfl m<sup>2</sup></b>	<b>Ø KP * Euro</b>	<b>Ø KP * Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>Ø Bau- jahr</b>
2003	28	380	113	222.200	1.960	1986
2004	28	342	117	211.100	1.820	1983
2005	49	353	122	217.700	1.820	1986
2006	36	347	121	215.900	1.820	1984
2007	46	367	121	211.400	1.770	1984
2008	48	376	121	216.500	1.810	1981
2009	53	369	123	206.700	1.700	1983
2010	41	357	123	216.900	1.790	1984
2011	35	347	121	223.300	1.860	1986
2012	32	400	131	246.700	1.900	1983
2013	49	374	129	234.400	1.840	1983
2014	58	369	122	235.400	1.930	1982
2015	45	356	124	246.500	1.990	1983
2016	62	377	128	245.900	1.940	1981
2017	36	364	132	259.900	2.010	1983
2018	46	341	127	294.600	2.370	1986
2019	44	349	130	321.100	2.500	1988
2020	34	343	128	339.700	2.650	1986

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.650 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1986).

**Reihen- und Reihenmittelhäuser (Weiterveräußerung)**

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur „Reihen- und Reihenmittelhäuser“ mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 500 m<sup>2</sup> und einer Altersklasse ab Baujahr 1960 in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Bei der Anwendung der Durchschnittspreise sind Unterschiede in der Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie der Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen.

**Preisentwicklung für Reihen- und Reihenmittelhäuser (Altbauten)**

150 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Altersklasse ab 1960

Jahr	N	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP * Euro	Ø KP * Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Bau- jahr
2003	17	223	113	182.400	1.620	1986
2004	13	235	110	167.900	1.560	1986
2005	18	231	107	178.900	1.690	1982
2006	16	250	112	167.900	1.500	1979
2007	11	228	112	180.200	1.620	1987
2008	10	239	110	171.200	1.560	1981
2009	16	252	113	175.100	1.550	1981
2010	10	216	108	184.500	1.720	1981
2011	19	277	131	216.200	1.640	1982
2012	(3)	aus Datenschutzgründen keine Angaben				
2013	8	290	125	201.200	1.630	1979
2014	14	294	125	203.100	1.630	1978
2015	14	270	113	196.300	1.730	1978
2016	12	259	121	203.000	1.670	1978
2017	12	224	118	203.300	1.720	1983
2018	15	253	126	249.300	1.990	1983
2019	7	253	99	199.400	1.880	1983
2020	7	207	120	282.600	2.310	1990

\* einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Der durchschnittliche Preis für ein Reihen- bzw. ein Reihenmittelhaus liegt bei einem Mittelwert von rd. 2.310 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliches Baujahr 1990).

**Die vorgenannten Durchschnittspreise dienen nur zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.**

### 5.1.3 Durchschnittspreise

Im Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich aus den Preisen des Berichtjahres (2020) keine wesentliche Preisentwicklung gegenüber den Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2019 feststellen. Für die Ermittlung der Preisübersicht nach Stadtteilen wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 herangezogen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist. 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. Die nachfolgenden Tabellen enthalten Kaufpreisspannen und die Datenmenge, aus denen die Preisspannen ermittelt wurden. Die Spannweiten sind bei den Altbauten u. a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebots- und Nachfragesituation zurückzuführen.

Der folgenden Auswertungen liegen 403 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2016 bis 2020 zugrunde, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Nicht berücksichtigt sind die im Rahmen von Erbbaurechten errichteten Objekte. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Im Kaufpreis sind Garagen und Stellplätze enthalten, während der Kaufpreis um im Kaufvertrag angegebene Teilbeträge für mitverkaufte Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Einbauküchen, Sauna bereinigt wurde. Die Grundstücksfläche setzt sich zusammen aus dem Hausgrundstück und den gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücken. Eventuelle Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen sind nicht enthalten. Die Ausstattung der Gebäude ist meist baujahrestypisch. Eine Unterteilung nach Gebäudetyp (unterkellert bzw. nicht unterkellert) erfolgte nicht, da kein ausreichendes Datenmaterial vorlag. Teilweise bestehen erhebliche Preisspannen, welche insbesondere bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand bzw. allgemein auf den jeweiligen Ausstattungsstandard der Häuser zurückzuführen sind.

Die aus den Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 ermittelten Durchschnittswerte für gebrauchte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen. Die Zusammensetzung nach Gebäudeart, Gebäudegröße, Grundstücksgrößen sowie nach Baujahren etc. ist jeweils zufällig. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Berichtsjahr mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind. Da die Vergleichbarkeit der Objekte nicht hinreichend gegeben ist, wurde aus diesen Werten eine Preisentwicklung nicht ermittelt.

Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit den dazugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen und Stadtteilen angegeben. Größere als die durch die Standardabweichung beschriebene Spanne abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.

Bei weniger als 4 Kauffällen erfolgt kein Eintrag (kein Markt).

Die aus den Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 ermittelten Durchschnittswerte für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen.

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (bereinigter Kaufpreis pro Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) multipliziert wird. Abweichungen sind als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Für die 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 des Objekts. Darüber hinaus sind Grundriss, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Belichtung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp, Gartennutzung, Garagen, Keller und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

**Die nachfolgenden Tabellen geben jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte an. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.**

Zur überschlägigen Kaufpreisermittlung können die Durchschnittspreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) dienen.

### **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 92 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	164.000 Euro	bis	636.300 Euro
Wohnflächen	von	83 m <sup>2</sup>	bis	288 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1961	bis	2017
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	271 m <sup>2</sup>	bis	1.050 m <sup>2</sup>

**Durchschnittspreise**  
Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø KP Euro/m² Wfl		s	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N	
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	30		289.600		653		144		2.040		(377)	
		25	38	164.000	410.500	271	1050	83	250	1.340	2.790	41	
	1975 bis 1994	45		370.500		617		161		2.360		(398)	
		38	56	168.100	636.300	339	921	96	288	1.600	3.430	36	
	1995 bis 2009	60		366.300		489		156		2.380		(635)	
		59	64	200.000	455.000	330	755	103	191	1.620	3.120	11	
	ab 2010	76		485.500		579		153		3.230		(511)	
		71	78	420.000	560.000	515	652	125	189	2.490	3.680	4	
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	31		325.700		697		157		2.050		(394)	
		26	37	209.400	394.000	517	1050	100	250	1.460	2.590	12	
	1975 bis 1994	45		379.900		652		167		2.300		(354)	
		38	55	250.000	516.500	356	794	118	242	1.850	2.850	8	
	1995 bis 2009	kein Markt										0	
	ab 2010	kein Markt										1	
	02-West	1950 bis 1974	31		301.100		597		132		2.340		(359)
			26	36	270.000	349.000	427	737	98	159	1.780	2.790	8
1975 bis 1994		44		358.600		652		152		2.390		(260)	
		38	56	255.000	491.100	339	921	103	209	2.040	2.850	11	
	1995 bis 2009	kein Markt										3	
	ab 2010	kein Markt										1	
	03-Nord	1950 bis 1974	29		271.400		624		140		1.960		(345)
			25	36	185.000	410.500	271	845	107	216	1.420	2.530	14
1975 bis 1994		48		378.000		600		176		2.310		(637)	
		41	56	320.000	460.000	385	742	113	288	1.600	3.430	7	
	1995 bis 2009	61		367.800		576		157		2.390		(511)	
		59	62	268.000	455.000	485	755	115	191	1.970	3.120	4	
	ab 2010	kein Markt										1	
	04-Hiesfeld	1950 bis 1974	31		250.900		701		143		1.830		(265)
		25	38	164.000	325.000	616	793	83	243	1.340	2.100	7	
1975 bis 1994		47		370.900		562		154		2.390		(408)	
		39	53	168.100	636.300	370	725	96	225	1.680	2.830	10	
	1995 bis 2009	62		278.800		387		149		1.890		(236)	
		60	64	200.000	325.000	330	469	103	179	1.620	2.190	4	
	ab 2010	kein Markt										1	

**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Altbauten)**

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen 222 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	84.800 Euro	bis	488.700 Euro
Wohnflächen	von	68 m <sup>2</sup>	bis	191 m <sup>2</sup>
fiktive Baujahre	von	1960	bis	2016
Restnutzungsdauer	von	25 Jahre	bis	78 Jahre
Grundstücksgrößen	von	157 m <sup>2</sup>	bis	781 m <sup>2</sup>

**Durchschnittspreise**  
Doppelhäuser und Reihenendhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Baujahre (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	31		236.700		455		123		1.920		(394)
		25	38	84.800	354.600	157	781	68	170	1.240	2.700	40
	1975 bis 1994	46		290.100		356		126		2.320		(381)
		35	58	175.000	470.300	203	616	90	191	1.550	3.100	125
	1995 bis 2009	63		335.000		329		128		2.630		(401)
		55	69	239.000	488.700	199	625	107	184	1.980	3.430	45
	ab 2010	74		339.900		290		127		2.690		(361)
		71	78	278.000	449.000	218	357	106	153	2.080	3.350	12
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	31		277.500		391		117		1.930		(194)
		26	36	191.900	299.200	291	447	102	140	1.700	2.160	6
	1975 bis 1994	46		294.700		336		122		2.430		(300)
		39	57	200.000	360.000	215	531	102	168	2.050	2.970	25
	1995 bis 2009	58		302.100		322		131		2.250		(169)
		56	59	275.000	338.600	297	355	120	139	2.030	2.400	4
	ab 2010	73		344.800		276		120		2.840		(343)
		71	75	278.000	449.000	218	314	106	134	2.610	3.350	4
02-West	1950 bis 1974	36		268.800		412		124		2.140		(277)
		25	38	180.000	345.000	219	553	100	144	1.790	2.460	4
	1975 bis 1994	45		290.800		412		133		2.150		(327)
		37	56	200.000	404.000	246	561	100	170	1.660	2.760	17
	1995 bis 2009	64		366.500		339		132		2.780		(316)
		57	69	310.000	488.700	199	625	110	156	2.130	3.430	14
	ab 2010	75		341.300		291		131		2.640		(517)
		72	78	286.500	385.500	225	357	122	153	2.080	3.170	4



Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø KP Euro/m² Wfl		s  N
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
03-Nord	1950 bis 1974	29		192.700		429		121		1.570		(366)
		25	34	84.800	295.000	316	606	68	156	1.240	2.520	12
	1975 bis 1994	46		272.400		346		129		2.130		(344)
		37	56	175.000	370.000	231	530	90	191	1.550	2.680	32
1995 bis 2009	62		324.500		266		124		2.640		(224)	
	55	67	286.300	386.300	248	282	109	146	1.960	3.190	7	
	ab 2010	kein Markt										3
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	32		262.100		504		126		2.110		(333)
		25	38	168.600	354.600	157	781	77	170	1.620	2.700	18
	1975 bis 1994	46		298.600		353		124		2.440		(394)
		35	58	190.000	470.300	203	616	96	189	1.740	3.100	51
1995 bis 2009	64		325.200		346		128		2.600		(440)	
	60	69	239.000	487.300	233	558	107	184	2.040	3.300	20	
ab 2010	kein Markt										1	

### Reihenhäuser (Altbauten)

Für Reihenhäuser lagen nur 52 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 vor:

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	140.800 Euro	bis	357.100 Euro
Wohnflächen	von	77 m²	bis	205 m²
fiktive Baujahre	von	1965	bis	2012
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	68 Jahre
Grundstücksgrößen	von	144 m²	bis	535 m²

### Durchschnittspreise Reihenhäuser (Altbauten)

Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	Ø RND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø KP Euro/m² Wfl		s  N
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	33		189.900		274		109		1.740		(235)
		26	36	140.800	248.200	156	499	77	131	1.370	2.080	16
	1975 bis 1994	44		233.100		267		126		1.840		(332)
		39	54	150.000	357.100	144	535	97	205	1.330	2.360	24
1995 bis 2009	63		270.200		220		123		2.210		(223)	
	57	68	210.000	330.000	153	305	101	141	1.730	2.750	11	
ab 2010	kein Markt										1	

Stadtteil	Bau- jahre  (fiktiv)	ØRND Jahre		Ø KP Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl		s
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	N
01- Stadtmitte	1950 bis 1974	kein Markt										2
	1975 bis 1994	kein Markt										1
	1995 bis 2009	kein Markt										0
	ab 2010	kein Markt										0
02-West	1950 bis 1974	31 26	36	172.500 140.800   233.000		304 188   365		106 77   122		1.640 1.370   2.080		(269) 6
	1975 bis 1994	kein Markt										3
	1995 bis 2009	kein Markt										0
	ab 2010	kein Markt										0
03-Nord	1950 bis 1974	kein Markt										1
	1975 bis 1994	43 39	49	215.200 150.000   357.000		228 144   377		128 98   205		1.610 1.330   2.180		(254) 9
	1995 bis 2009	64 62	67	267.700 210.000   350.000		221 161   305		118 101   127		2.270 1.920   2.530		(266) 5
	ab 2010	kein Markt										1
04-Hiesfeld	1950 bis 1974	33 30	35	192.700 149.500   248.200		225 156   274		109 93   131		1.760 1.520   1.970		(163) 7
	1975 bis 1994	45 39	54	241.200 165.000   270.000		278 177   535		122 97   150		1.980 1.500   2.360		(294) 11
	1995 bis 2009	63 57	68	272.300 220.000   330.000		220 153   254		127 114   141		2.160 1.730   2.750		(381) 6
	ab 2010	kein Markt										0

**Die vorgenannten Durchschnittspreise dienen nur zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.**

#### 5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Teilmarkt der „Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Alt- und Neubauten) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

#### 5.1.5 Indexreihen

Nachfolgend sind Indexreihen für Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern (Altbauten) für das Gebiet der Stadt Dinslaken dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100.

Die Objekte konnten nicht normiert werden. Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

Die angegebenen Mittelwerte beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) mit Stellplatz bzw. Garage und Bodenwertanteil. Kauffälle der Baujahre vor 1960 sind hierin nicht enthalten (siehe auch Kapitel 5.1.2).

#### Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)

(Basisjahr 2010 = 100)

Jahr	freistehende Ein- u. Zweifam.	Doppelhäuser u. Reihenendhäuser	Reihen- häuser
2003	102,3	109,5	94,2
2004	105,8	101,7	90,7
2005	94,2	101,7	98,3
2006	101,1	101,7	87,2
2007	97,9	98,9	94,2
2008	95,2	101,1	90,7
2009	98,9	95,0	90,1
<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2011	105,3	103,9	95,3
2012	98,4	106,1	95,1
2013	102,6	102,8	94,8
2014	103,2	107,8	94,8
2015	102,6	111,2	100,6
2016	100,5	108,4	97,1
2017	103,2	112,3	100,0
2018	121,7	132,4	115,7
2019	143,9	139,7	109,3
2020	155,0	148,0	134,3

#### Hinweis

Die Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten) sind nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte oder der Mietspiegel. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet.

### 5.1.6 Sachwertfaktoren

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Sachwertfaktoren befinden sich im Kapitel 8.3 in diesem Grundstücksmarktbericht.

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren stellt der Gutachterausschuss Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser den berechneten Sachwerten gegenüber.

Verträge in denen Bauträger oder Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an der Auswertung nicht teil. Objekte im Außenbereich und im Stadtteil „Lohberg“ blieben unberücksichtigt, da sie die Werte verfälschen würden. Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten. Anhand der rückläufigen Fragebogen und sonstigen zur Verfügung stehenden Daten (Kaufvertrag, Bauakten, Katasterangaben, Luftbilder, Informationen aus baugleichen Objekten, spezielle Orts- und Objektkenntnisse, tlw. Außenbesichtigungen) wird der sogenannte vorläufige Sachwert der Immobilie nach dem „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA-NRW berechnet und zum tatsächlichen Verkaufspreis (KP) ins Verhältnis gesetzt. Die ermittelten Sachwertfaktoren werden anschließend statistisch ausgewertet. Die Auswertung zeigt, dass es eine signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwertes (vorl. SW) und der Art der Bebauung gibt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken entschied sich, die Sachwertfaktoren in den folgenden Gebäudearten separat zu ermitteln:

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser
- Zweifamilienhäuser

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine Abhängigkeit von der Anbauweise besteht. Der Sachwertfaktor wird damit als Funktion in Abhängigkeit von der Anbauweise (freistehend, Doppelhaushälfte /Reihenendhaus, Reihenmittelhaus) und dem Sachwert erklärt.

Zur Beschreibung der den Sachwertfaktoren zugrundeliegenden Stichproben werden detaillierte Kennzahlen zu den jeweiligen Objektarten angegeben.

Neben den Kennzahlen werden die Fallzahlen und die Standardabweichungen angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom Mittelwert. Je geringer die Standardabweichung, umso weniger weichen (streuen) die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab.

Die Höhe der Standardabweichung der Sachwertfaktoren ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede, Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen und in der Individualität der Kaufpreise wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren konnte für verschiedene Teilmärkte auf eine Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Der jeweilige funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen.

Bei einem Korrelationskoeffizienten ab einem Betrag von ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten  $R^2$  nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können.

Beispiel: Bei  $R^2 = 0,20$  werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren können nur für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn das der Ableitung zugrunde gelegte Modell verwendet wird.

### **Einfamilienhäuser (freistehend)**

Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2021 wurden für 32 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 Sachwertfaktoren (SWF) für „freistehende Einfamilienhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

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

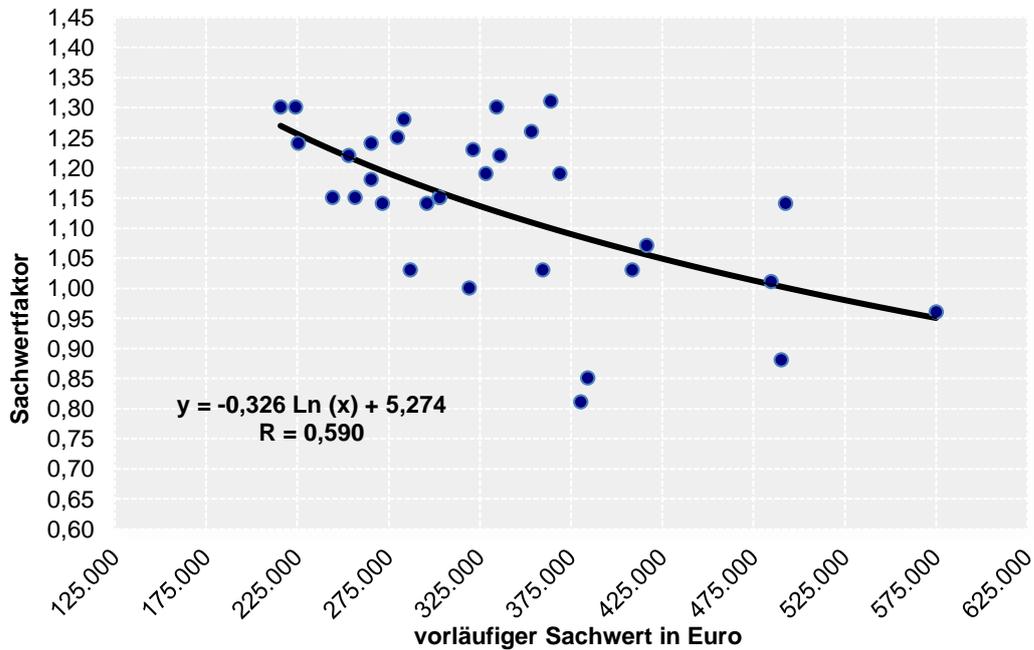
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,326 * \text{Ln (vorl. SW)} + 5,274$$

Wegen der mit 32 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

**Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)**  
für freistehende Einfamilienhäuser

Kennzahlen	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,14	334.073	390.160	123.027	0,38	234	42,4	142,3	337,8	2,80
Standardabweichung	0,14	86.799	117.019	22.662	0,10	24	14,1	28,5	75,3	0,52
Variationskoeffizient	0,12	0,26	0,30	0,18	0,26	0,10	0,33	0,20	0,22	0,19
Minimum	0,81	175.700	215.800	81.853	0,22	190	26	94,81	193	1,8
Maximum	1,31	579.650	574.900	160.760	0,59	300	77	213,46	491	4,0
Median	1,15	331.200	320.300	123.387	0,37	235	40,5	138,82	328	2,8

**Sachwertfaktoren 2020 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



**Sachwertfaktoren 2020 für freistehende Einfamilienhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
180.000	1,329	239.200	32,89
200.000	1,295	259.000	29,50
220.000	1,264	278.100	26,41
240.000	1,235	296.400	23,50
260.000	1,209	314.300	20,88
280.000	1,185	331.800	18,50
300.000	1,163	348.900	16,30
320.000	1,142	365.400	14,19
340.000	1,122	381.500	12,21
360.000	1,103	397.100	10,31
380.000	1,086	412.700	8,61
400.000	1,069	427.600	6,90
420.000	1,053	442.300	5,31
440.000	1,038	456.700	3,80
460.000	1,023	470.600	2,30
480.000	1,009	484.300	0,90
500.000	0,996	498.000	-0,40
520.000	0,983	511.200	-1,69

**Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser)**

Für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2021 wurden für 117 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 Sachwertfaktoren für „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

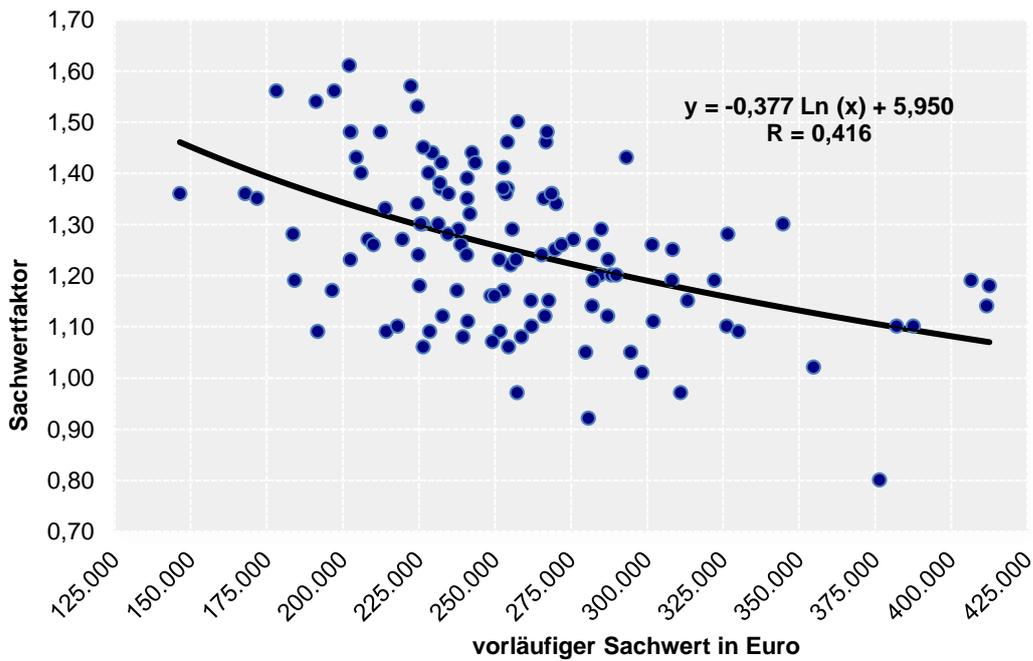
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = -0,377 * \text{Ln (vorl. SW)} + 5,950$$

Wegen der mit 117 ausgewerteten Kaufpreisen geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

**Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)**  
für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kennzahlen	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,26	256.973	319.151	73.483	0,29	226	49,2	125,2	260,2	2,9
Standardabweichung	0,15	50.308	55.144	18.042	0,07	19,5	12,1	18,3	53	0,4
Variationskoeffizient	0,12	0,20	0,17	0,25	0,24	0,09	0,25	0,15	0,20	0,13
Minimum	0,80	146.432	199.144	34.541	0,12	160	25	92,8	137	1,7
Maximum	1,61	412.526	487.258	126.053	0,47	260	77	203,4	407	4,0
Median	1,26	252.746	315.000	69.223	0,28	230	48	121,2	246	2,8

**Sachwertfaktoren 2020 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert





**Sachwertfaktoren 2020 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
120.000	1,541	184.900	54,08
140.000	1,483	207.600	48,29
160.000	1,432	229.100	43,19
180.000	1,388	249.800	38,78
200.000	1,348	269.600	34,80
220.000	1,312	288.600	31,18
240.000	1,280	307.200	28,00
260.000	1,249	324.700	24,88
280.000	1,221	341.900	22,11
300.000	1,195	358.500	19,50
320.000	1,171	374.700	17,09
340.000	1,148	390.300	14,79
360.000	1,127	405.700	12,69
380.000	1,106	420.300	10,61
400.000	1,087	434.800	8,70

#### **Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)**

Für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2021 wurden für 28 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 Sachwertfaktoren für „Reihenmittelhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

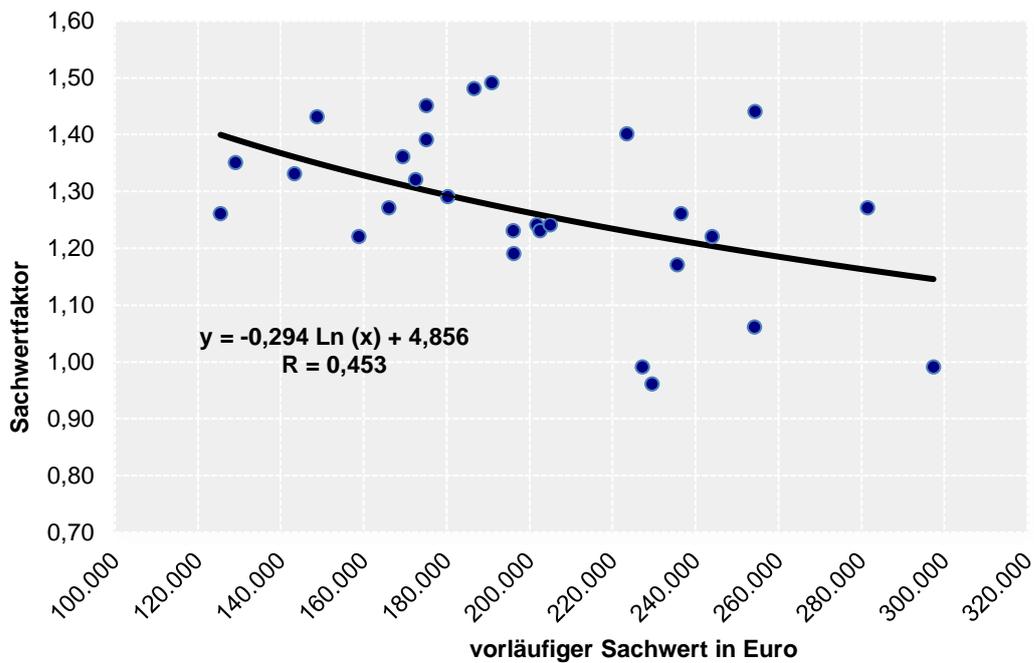
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,294 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,856$$

Wegen der mit 28 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

**Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)**  
für Reihenmittelhäuser

Kennzahlen	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,27	200.207	251.329	51.172	0,26	218	46,5	120,7	249,5	2,8
Standardabweichung	0,14	43.714	49.327	18.878	0,07	20	10,8	21,5	49,1	0,29
Variationskoeffizient	0,11	0,22	0,20	0,37	0,28	0,09	0,23	0,18	0,20	0,10
Minimum	0,96	125.499	157.536	31.404	0,16	170	30	94,6	134	2,0
Maximum	1,49	297.337	366.966	118.829	0,46	250	65	205,3	333	3,3
Median	1,27	196.075	245.969	45.683	0,24	220	45	115,8	248	2,8

**Sachwertfaktoren 2020 für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



**Sachwertfaktoren 2020 für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
100.000	1,471	147.100	47,10
110.000	1,443	158.700	44,27
120.000	1,418	170.200	41,83
130.000	1,394	181.200	39,38
140.000	1,372	192.100	37,21
150.000	1,352	202.800	35,20
160.000	1,333	213.300	33,31
170.000	1,315	223.600	31,53
180.000	1,298	233.600	29,78
190.000	1,282	243.600	28,21
200.000	1,267	253.400	26,70
210.000	1,253	263.100	25,29
220.000	1,239	272.600	23,91
230.000	1,226	282.000	22,61
240.000	1,214	291.400	21,42
250.000	1,202	300.500	20,20
260.000	1,190	309.400	19,00
270.000	1,179	318.300	17,89
280.000	1,168	327.000	16,79

### Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (teilweise vermietet als auch unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der im Kapitel 8.3 aufgeführten Modellparameter - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF).

Zum Auswertungsstand 01.01.2021 wurden für 15 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 Sachwertfaktoren für „Zweifamilienhäuser“ ermittelt.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden.

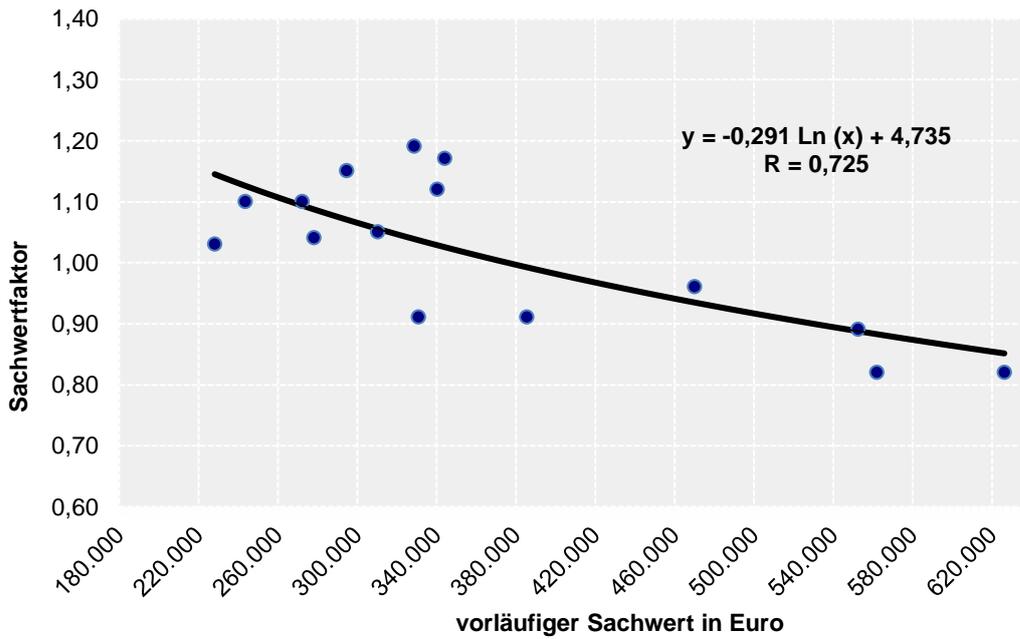
$$\text{Regressionsgleichung: SWF} = - 0,291 * \text{Ln (vorl. SW)} + 4,735$$

Wegen der mit 15 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen angegeben.

**Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren (NHK 2010)**  
für Zweifamilienhäuser

Kennzahlen	SWF-Faktor	vorl. Sachwert in Euro	Kaufpreis in Euro	Bodenwert in Euro	Bodenwert/ vorl. Sachwert	Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Gebäudestandardzahl
Mittelwert	1,02	371.090	366.673	115.880	0,33	238	45,7	172,2	366,4	2,9
Standardabweichung	0,12	123.657	84.747	31.097	0,09	16,2	12,1	25,7	93,7	0,5
Variationskoeffizient	0,12	0,33	0,23	0,27	0,27	0,07	0,26	0,15	0,26	0,17
Minimum	0,82	228.145	235.008	59.870	0,20	195	26	131,8	184	2,2
Maximum	1,19	626.156	516.480	173.596	0,48	260	61	213,9	521	3,8
Median	1,04	330.872	350.000	111.589	0,30	240	47	170,4	368	2,8

**Sachwertfaktoren 2020 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



**Sachwertfaktoren 2020 für Zweifamilienhäuser (NHK 2010)**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor (SWF)	Verkehrswert in Euro	Differenz [%]
140.000	1,287	180.200	28,71
160.000	1,248	199.700	24,81
180.000	1,214	218.500	21,39
200.000	1,183	236.600	18,30
220.000	1,155	254.100	15,50
240.000	1,130	271.200	13,00
260.000	1,107	287.800	10,69
280.000	1,085	303.800	8,50
300.000	1,065	319.500	6,50
320.000	1,046	334.700	4,59
340.000	1,029	349.900	2,91
360.000	1,012	364.300	1,19
380.000	0,996	378.500	-0,39
400.000	0,981	392.400	-1,90
420.000	0,967	406.100	-3,31
440.000	0,954	419.800	-4,59
460.000	0,941	432.900	-5,89
480.000	0,928	445.400	-7,21
500.000	0,916	458.000	-8,40
520.000	0,905	470.600	-9,50
540.000	0,894	482.800	-10,59
560.000	0,883	494.500	-11,70
580.000	0,873	506.300	-12,71

### Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Zur vereinfachten Handhabung wurden in den vorstehenden Tabellen einige mit Hilfe der vorgenannten Funktionen berechnete Sachwertfaktoren zusammengefasst. Für die praktische Anwendung ist es dabei hinreichend genau, wenn Zwischenwerte interpoliert werden. Eine Extrapolation der Sachwertfaktoren für Sachwertobjekte außerhalb der dargestellten Wertspannen wird nicht empfohlen, da die ausgleichenden Funktionen dort nicht mehr durch tatsächliche Verkaufsfälle gestützt werden.

**Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe auch Kapitel 8.3).**

Die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für den Teilmarkt der selbstgenutzten Einfamilienhäuser und für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte) für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Die Funktionen stellen lediglich eine „Tendenz“ dar! Die in den Streudiagrammen abgebildeten Funktionen sollen lediglich die

Entwicklung der gesamten „Punktwolke“ charakterisieren. Bei einer konkreten Wertermittlung können die notwendigen Marktanpassungsfaktoren ggfs. deutlich von dem Funktionswert der jeweiligen Kurve nach oben oder unten abweichen und sollten unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften im Rahmen des Streuungsbereiches sachverständig eingeschätzt werden (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

In mäßigen Lagen (einfache Lagequalität) liegen die Sachwertfaktoren unterhalb des Durchschnittswertes, während sie in besseren Lagen (gute Lagequalität) oberhalb des Durchschnittswertes liegen. Die Sachwertfaktoren gelten im Teilmarkt der Einfamilienhäuser nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Objekte werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich geringere Sachwertfaktoren bzw. höhere Abschläge.

### 5.1.7 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten“.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) verwendet.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Dinslaken abgeleitet wurden, ist im Kapitel 8.1 beschrieben ist.

**Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 8.1).**

Die in den folgenden Tabellen ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrundeliegende Modell verwendet wird.

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

Wegen der tlw. sehr geringen Datenbasis (auszuwertende Kaufpreise) werden zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zugrundeliegenden Stichproben detaillierte Kennzahlen zu den jeweiligen Objektarten angegeben.

Neben den Kennzahlen werden die Fallzahlen und die Standardabweichungen angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom Mittelwert. Je geringer die Standardabweichung, umso weniger weichen (streuen) die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab.

Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede, Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen und in der Individualität der Kaufpreise wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Bei den Liegenschaftszinssätzen konnte für verschiedene Teilmärkte auf eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. Der jeweilige funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen.

Bei einem Korrelationskoeffizienten ab einem Betrag von ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten  $R^2$  nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können.

Beispiel: Bei  $R^2 = 0,20$  werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt.

In der Stadt Dinslaken ist der Anteil der vermieteten Einfamilienhäuser auf Grund der strukturellen Gegebenheiten relativ gering, da diese Objekte i.d.R. durch den Eigentümer selbst genutzt werden. Die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser gelten somit nur für selbstgenutzte Objekte. Somit kann für selbstgenutzte Einfamilienhäuser auch ein zweites Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren) angewendet werden.

### Einfamilienhäuser (freistehend)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) insgesamt 38 Verkaufsfälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

<b>freistehende Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte)</b>			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	170.000 Euro	bis 698.300 Euro
Wohnflächen	von	87,3 m <sup>2</sup>	bis 224,6 m <sup>2</sup>
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis 2017
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis 78 Jahre
Baulandflächen	von	271 m <sup>2</sup>	bis 1.462 m <sup>2</sup>

Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

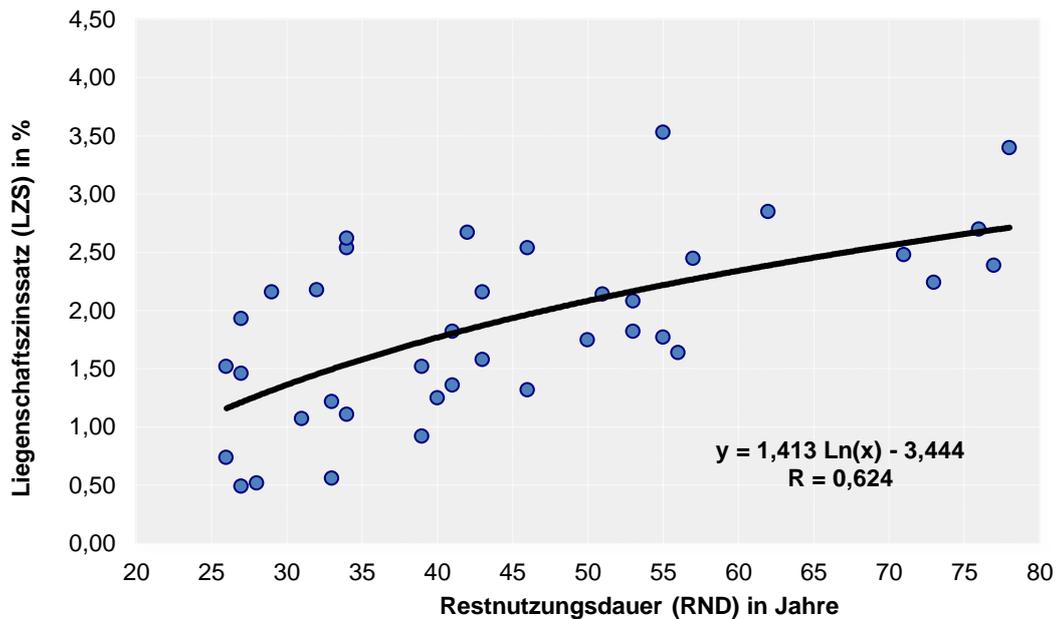
### Liegenschaftszinssätze 2020 - Einfamilienhäuser (freistehend) -

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>1,85%</b>
Standardabweichung	± 0,9 %
Datenbasis	2018 bis 2020
Anzahl der Fälle	38
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)</b>	
Restnutzungsdauer (RND)	44,9 Jahre ± 15,5 Jahre
Wohnfläche	144,0 m <sup>2</sup> ± 32,7 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	2.728 Euro/m <sup>2</sup> ± 650 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	28,5-fache ± 3,8 -fache
Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	7,95 Euro/m <sup>2</sup> ± 1,34 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	17,4 % ± 2,6 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 1,413 LN (RND) – 3,444</b>

<sup>1)</sup> Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.



**Liegenschaftszinssätze 2020**  
- Einfamilienhäuser (freistehend) -



**Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)**

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte) insgesamt 116 Verkaufsfälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

<b>Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte)</b>			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	140.770 Euro	bis 487.260 Euro
Wohnflächen	von	77,1 m <sup>2</sup>	bis 203,4 m <sup>2</sup>
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis 2016
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis 77 Jahre
Baulandflächen	von	203 m <sup>2</sup>	bis 851 m <sup>2</sup>

Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

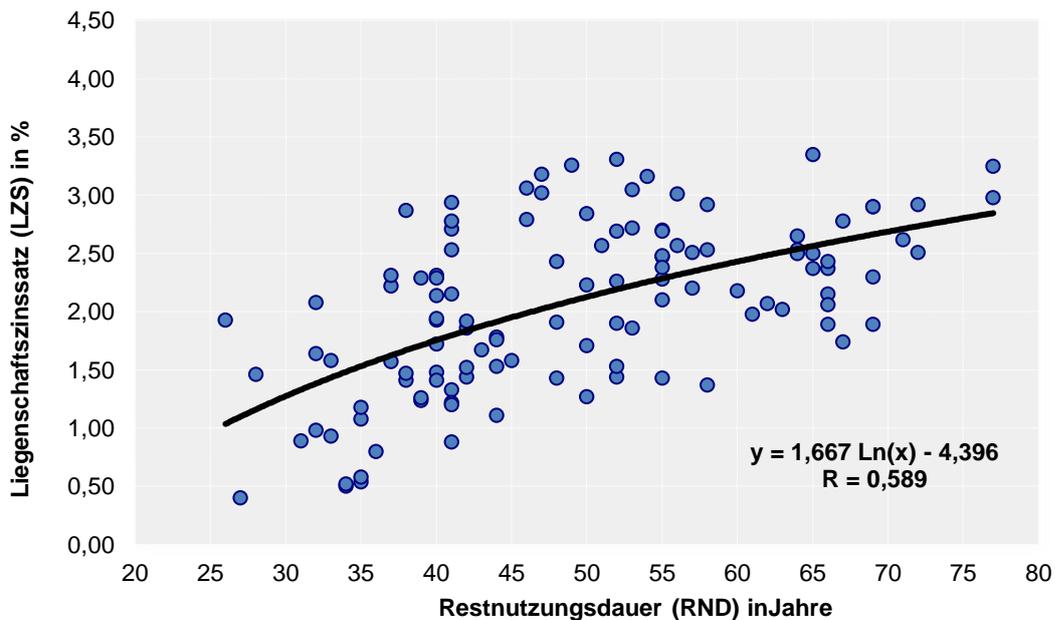
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

**Liegenschaftszinssätze 2020**  
- Einfamiendoppel- und -reihenendhäuser -

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>2,05 %</b>
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2018 bis 2020
Anzahl der Fälle	116
<b>Kennzahlen der Stichprobe</b> (Mittelwerte und Standardabweichungen)	
Restnutzungsdauer (RND)	49,3 Jahre ± 12,2 Jahre
Wohnfläche	123,7 m <sup>2</sup> ± 18,1 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	2.555 Euro/m <sup>2</sup> ± 416 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	27,3-fache ± 3,5 -fache
Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	7,81 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,84 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	17,8 % ± 1,9 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 1,667 LN (RND) - 4,396</b>

<sup>1)</sup> Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

**Liegenschaftszinssätze 2020**  
- Einfamiendoppel- und -reihenendhäuser -



## Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) insgesamt 28 Verkaufsfälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

<b>Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte)</b>			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	145.450 Euro	bis 366.970 Euro
Wohnflächen	von	94,6 m <sup>2</sup>	bis 205,3 m <sup>2</sup>
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis 2005
Restnutzungsdauer	von	30 Jahre	bis 65 Jahre
Baulandflächen	von	161 m <sup>2</sup>	bis 581 m <sup>2</sup>

Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

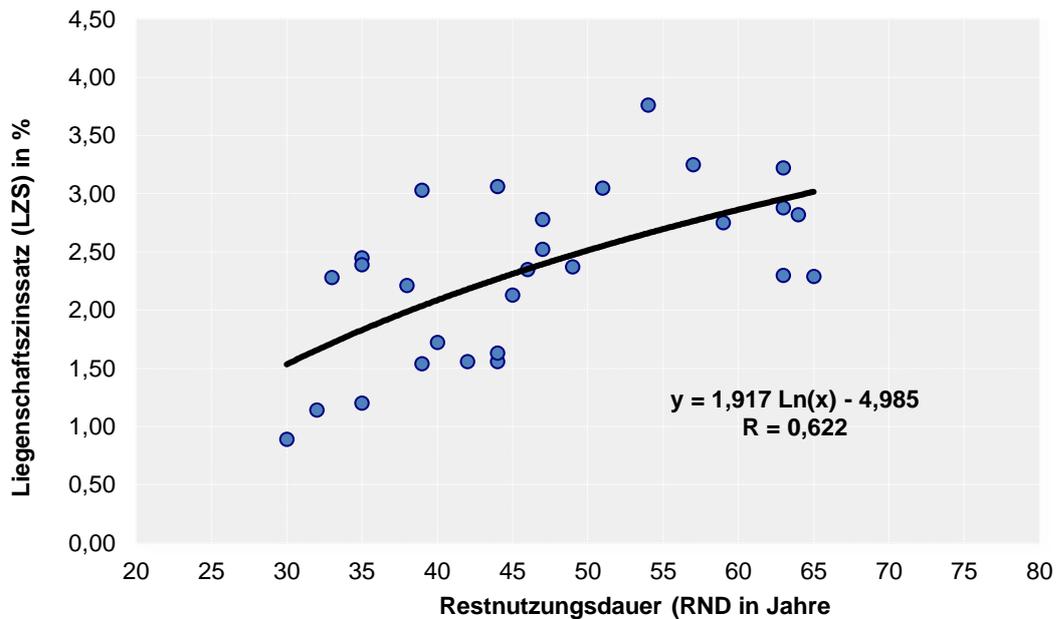
### Liegenschaftszinssätze 2020

- Einfamilienreihenmittelhäuser -

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>2,3 %</b>
Standardabweichung	<b>± 0,7 %</b>
Datenbasis	2018 bis 2020
Anzahl der Fälle	<b>28</b>
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)</b>	
Restnutzungsdauer (RND)	46,6 Jahre ± 10,8 Jahre
Wohnfläche	120,7 m <sup>2</sup> ± 21,5 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	2.082 Euro/m <sup>2</sup> ± 419 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	24,2-fache ± 2,9 -fache
Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	7,21 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,74 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	18,9 % ± 2,0 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 1,917 LN (RND) – 4,985</b>

<sup>1)</sup> Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

**Liegenschaftszinssätze 2020**  
 - Einfamilienreihenmittelhäuser -



**Zweifamilienhäuser**

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (teilweise vermietet als auch unvermietete Objekte) insgesamt 15 Verkaufsfälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

<b>Zweifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)</b>			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	235.000 Euro	bis 514.480 Euro
Wohnflächen	von	131,0 m <sup>2</sup>	bis 214,0 m <sup>2</sup>
(fiktives) Baujahre	von	1964	bis 1999
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis 61 Jahre
Baulandflächen	von	296 m <sup>2</sup>	bis 811 m <sup>2</sup>

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (tlw. vermietet als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

**Liegenschaftszinssätze 2020**

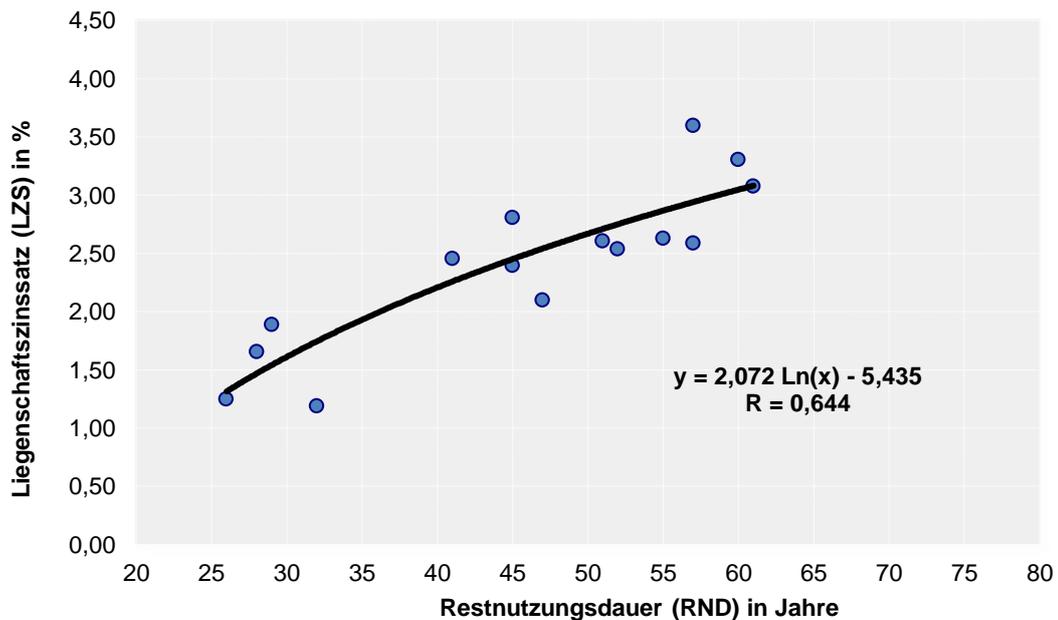
- Zweifamilienhäuser -

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>2,40 %</b>
Standardabweichung	± 0,7 %
Datenbasis	2018 bis 2020
Anzahl der Fälle	15
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)</b>	
Restnutzungsdauer (RND)	45,7 Jahre ± 12,1 Jahre
Wohnfläche	172,2 m <sup>2</sup> ± 25,7 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	2.114 Euro/m <sup>2</sup> ± 269 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	24,1-fache ± 2,1 -fache
Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	7,30 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,66 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	19,9 % ± 2,2 %
<b>Regressionsgleichung</b>	<b>LZS = 2,072 LN (RND) – 5,435</b>

<sup>1)</sup> Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

**Liegenschaftszinssätze 2020**

- Zweifamilienhäuser -

**Anwendungen der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen**

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden

Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

Als ein objektspezifisches Merkmal ist die Vermietungssituation zu beachten. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden i. d. R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich höhere Liegenschaftszinssätze.

Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage; gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwertniveau, weisen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger gefragt sind, höher ist
- Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Höhe der Miete/m<sup>2</sup>; bei einem höheren Mietwert steigt der Liegenschaftszinssatz
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer und dem Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen; dies bedeutet, dass durchgreifend modernisierte Gebäude eine längere modifizierte Restnutzungsdauer haben als weniger modernisierte Gebäude; der Erwerb eines modernisierten Gebäudes führt zu einem geringeren Risiko für den Erwerber und somit bei erhöhter modifizierter Restnutzungsdauer zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz

Bei Abweichungen von dem Modell (z.B. umfangreiche Modernisierung, schlechte Lage, Leerstand usw.) können die aufgeführten Liegenschaftszinssätze abweichen.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie 47 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,9 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 28,1 Mio. Euro vor. Das ist 1 Kauffall (rd. 2,1 %) weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Flächenumsatz um rd. 44,4 % zu und der Geldumsatz um rd. 44,1 % zu.

### Umsatzentwicklung seit 2014

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2014	44	4,6	21,6
2015	40	2,7	23,1
2016	47	4,8	25,8
2017	32	3,1	22,6
2018	50	3,3	21,6
2019	48	2,7	19,5
2020	47	3,9	28,1

Da die verkauften Objekte verschiedenen Baujahrsklassen zugeordnet werden müssen und sich die Art und Größe deutlich unterscheiden, können keine aussagekräftigen Angaben zur Wertigkeit und Preisentwicklung gemacht werden.

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten“.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) verwendet.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Dinslaken abgeleitet wurden, ist im Kapitel 8.1 beschrieben ist.

**Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 8.1).**

Die in den folgenden Tabellen ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrundeliegende Modell verwendet wird.

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

## Dreifamilienhäuser

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass diese sehr stark in ihrer Ausstattung und ihrer zu erwartenden Nutzung variieren. Teilweise standen diese Objekte zum Verkaufszeitpunkt komplett leer oder es war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet. Möglicherweise sollen diese Objekte einer anderen Nutzung (nämlich Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden. Somit sind bei der Ermittlung der Mittelwerte sowohl (teilweise) vermietete als auch unvermietete Objekte unter Anwendung des Modells (siehe Kapitel 8.1) berücksichtigt worden.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte) insgesamt 13 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

<b>Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte)</b>				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	176.500 Euro	bis	630.000 Euro
Wohnflächen	von	145,6 m <sup>2</sup>	bis	372,7 m <sup>2</sup>
(fiktives) Baujahre	von	1963	bis	20017
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis	61 Jahre
Baulandflächen	von	171 m <sup>2</sup>	bis	1.063 m <sup>2</sup>

Für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser (teilweise vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

### Liegenschaftszinssätze 2020

- Dreifamilienhäuser -

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>3,45 %</b>
Standardabweichung	± 0,6 %
Datenbasis	2016 bis 2020
Anzahl der Fälle	13
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)</b>	
Restnutzungsdauer (RND)	37,5 Jahre ± 9,4 Jahre
Wohnfläche	227,5 m <sup>2</sup> ± 57,4 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.336 Euro/m <sup>2</sup> ± 303 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	17,5-fache ± 2,4 -fache
Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	6,27 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,76 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	23,3 % ± 2,0 %

<sup>1)</sup> Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.



## Mehrfamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter standen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser insgesamt 25 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften zur Verfügung:

<b>Mehrfamilienhäuser</b>				
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	305.740 Euro	bis	952.500 Euro
Wohnflächen	von	255,0 m <sup>2</sup>	bis	1.037,5 m <sup>2</sup>
(fiktives) Baujahre	von	1965	bis	2011
Restnutzungsdauer	von	26 Jahre	bis	73 Jahre
Anzahl Wohneinheiten	von	4 WE	bis	15 WE
Baulandflächen	von	418 m <sup>2</sup>	bis	1.372 m <sup>2</sup>

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

### Liegenschaftszinssätze 2020

- Mehrfamilienhäuser -

<b>Liegenschaftszinssatz (LZS)</b>	<b>4,9 %</b>
Standardabweichung	<b>± 0,9 %</b>
Datenbasis	2016 bis 2020
Anzahl der Fälle	25
<b>Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen)</b>	
Restnutzungsdauer (RND)	39,8 Jahre ± 12,2 Jahre
Wohnfläche	482,5 m <sup>2</sup> ± 189,1 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.122 Euro/m <sup>2</sup> ± 329 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	14,0-fache ± 2,4 -fache
Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	7,20 Euro/m <sup>2</sup> ± 1,6 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	23,4 % ± 1,9 %
Anzahl Wohneinheiten	7 WE ± 3 WE

<sup>1)</sup> Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Die aus dem Modell errechneten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte für ein Normobjekt zu würdigen und sachverständig auf das Bewertungsobjekt zu übertragen. Abweichungen von der Norm wie ungewöhnliche Wohnungszuschnitte, besonderes Mieterklientel, Ausstattung, Nutzung u.a.m. sind gesondert zu berücksichtigen. Objekte mit mehr als 12 Einheiten und Objekte mit gewerblichem Anteil verlangen ebenfalls eine weitergehende sachverständige Würdigung. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

## Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus, der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich bzw. gewerblich genutzten Gebäude und aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen können bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke keine detaillierten Aussagen zu den Liegenschaftszinssätzen erfolgen.

Die Anzahl an Kauffällen über gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke, zu denen Angaben über Mieteinnahmen vorlagen, ist zu gering um detaillierte Aussagen zu den Liegenschaftszinssätzen machen zu können. Liegenschaftszinssätze lassen sich nicht allein anhand ausschließlich geschätzter Mieten zu Objekten, die nur von außen besichtigt werden können, verlässlich ableiten. Da keine ausreichende Anzahl an Kaufverträgen mit Angaben über Mieteinnahmen im Auswertungszeitraum 2020 erfasst wurde, wird auch im Grundstücksmarktbericht 2021 auf die Veröffentlichung eines Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke verzichtet.

Gemäß Ziffer 7, Absatz 3 Nummer 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) können – wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt – Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, kann nach Ziffer 7, Absatz 3 Nummer 3 der EW-RL der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Für diese Gebäudearten wurden die Liegenschaftszinssätze aus der einschlägigen Fachliteratur bzw. anhand der Veröffentlichungen der benachbarten Gutachterausschüsse sowie aus den vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat auf dieser Grundlage für diese Gebäudearten folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze durch sachverständige Schätzung ermittelt und empfohlen:

### Liegenschaftszinssätze 2020 für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke

Lfd. Nr.	Gebäudetyp	Liegenschaftszins in %
1	gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,50 %
		6,00 % - 7,00 %
2	Geschäfts- und Bürogebäude	6,75 %
		6,00 % - 7,50 %
3	gewerblich genutzte Gebäude	7,25 %
		6,00 % - 8,50 %

## Anwendungen der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Dinslaken. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

In der vorstehenden Tabelle sind durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und deren Bandbreite für gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- / Bürogebäude und reine Gewerbegrundstücke angegeben. Im Einzelfall muss für das zu bewertende Objekt der plausible Liegenschaftszinssatz innerhalb der gegebenen Spanne sachverständig ermittelt werden. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind dabei zu berücksichtigen und zu begründen.

Längerfristige Marktbeobachtungen zeigen, dass die nachfolgend aufgeführten Anmerkungen hilfreich sein können:

- Je größer die Nutzfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je funktionaler die Baulichkeit, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Beim Rohertragsvervielfältiger handelt es sich um den Quotienten aus Kaufpreis und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Eine weitergehende Untersuchung (z. B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Der Rohertragsvervielfältiger bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit einzelner Objekte und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen.

Die in diesem Bericht aufgeführten Rohertragsvervielfältiger ermitteln sich aus dem Mittelwert der Rohertragsfaktoren der Kauffälle. Der Ermittlung liegen die gleichen Kauffälle zugrunde, die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (siehe Kapitel 5.2.1) herangezogen wurden.

Die angegebenen Mittelwerte können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

#### Rohertragsfaktoren nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	13	17,5	2,4
Mehrfamilienhäuser (4 – 12 WE)	25	14,0	2,4
gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	-	-	-
Bürogebäude	-	-	-
Gewerbe- und Industriegebäude	-	-	-

Für gemischt genutzte Gebäude, Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen keine Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### 5.2.3 Indexreihen

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

### 5.2.4 Durchschnittspreise

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Durchschnittspreise abgeleitet.

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie nur 6 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 1,2 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 2,9 Mio. Euro vor.

### Umsatzentwicklung seit 2014

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2014	9	3,1	3,1
2015	6	1,4	3,4
2016	9	2,6	5,5
2017	8	2,4	4,5
2018	7	3,6	5,5
2019	4	2,6	2,9
2020	6	1,2	2,9

Aufgrund zum Teil großer Schwankungen in den Einzelkauffällen und z.T. stark schwankender Kaufpreise und inhomogener Objektbeschaffenheit können Aussagen über Preisentwicklungen und Tendenzen nicht gemacht werden.

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für diese Gebäudarten wurden die Liegenschaftszinssätze aus der einschlägigen Fachliteratur bzw. anhand der Ver-

öffentlichungen der benachbarten Gutachterausschüsse sowie aus den vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen abgeleitet (siehe Kapitel 5.2.1).

### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit weder Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### 5.3.3 Indexreihen

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

### 5.3.4 Durchschnittspreise

Für den Teilmarkt der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Durchschnittspreise abgeleitet.

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie 30 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 5,2 Mio. Euro vor. Grund für den hohen Geldumsatz im Jahr 2019 waren drei Verkäufe von Sonderimmobilien mit einem Geldumsatz von rd. 34,5 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 4,9 ha.

#### Umsatzentwicklung seit 2014

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2014	28	17,1	1,9
2015	17	1,7	3,3
2016	7	7,1	5,7
2017	10	3,8	1,8
2018	14	13,1	25,0
2019	25	7,1	38,4
2020	30	3,4	5,2

Für den Teilmarkt „sonstige bebaute Grundstücke“ werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Daten abgeleitet.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum ist die Bezeichnung für Eigentum an einzelnen Wohnungen (Wohnungseigentum) oder gewerblich genutzten Räumen (Teileigentum) in einem Gebäude. Wohnungseigentum wird begründet bei der Errichtung einer Wohnanlage zur Schaffung von Eigentumswohnungen. Hierbei wird ein Grundstück aufgrund der Teilungserklärung oder durch Teilungsvertrag in Miteigentumsanteile aufgeteilt und diesen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und ggf. Keller- oder Speicherräumen zugeordnet. Möglich ist weiterhin die Einräumung eines Sondernutzungsrechts, beispielsweise an einer Gartenfläche oder einem Kfz-Stellplatz. Im Gegensatz dazu kann Teileigentum nur an Räumlichkeiten entstehen, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Einige Beispiele für Teileigentum: Gewerbliche Räume wie Praxisräume, Ladengeschäfte, Garagen, Tiefgaragen-Stellplätze usw.

### 6.1 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

- Erstverkäufe  
Unter Erstverkäufen werden erstmalige Veräußerungen von Eigentumswohnungen verstanden, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden (Bauvorhaben/Neubauten) und erstmals verkauft wurden.
- Weiterverkäufe  
Dieser Teilbereich beinhaltet neben den Wiederverkäufen von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind.
- Umwandlungen  
Dieser Teilmarkt enthält nur Kauffälle über Wohnungen, die nach einer Umwandlung von einer Mietwohnung zu einer Eigentumswohnung erstmals im Berichtszeitraum verkauft und somit dem Mietwohnungsmarkt entzogen wurden.

Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) lässt sich über den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße und –alter, sowie Wohnungsausstattung relativ gut miteinander vergleichen. Die guten Vergleichsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Markt sowohl mit ihrem Gesamtpreis als auch mit dem relativen Kaufpreis Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten werden.

Für die 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 Objektes. Darüber hinaus sind Grundriss, Geschosslage, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Besonnung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp, Zahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. Wohnanlage, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Keller und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

**Wohnungseigentum seit 2015**  
Anzahl der Verträge und Geldumsatz in Mio. Euro

<b>Teilmarkt</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Anzahl der Verträge	214	221	218	204	266	211
davon						
Erstverkäufe nach Neubau	36	62	43	20	39	34
Weiterverkäufe	176	159	171	180	223	177
Erstverkäufe nach Umwandlung	2	0	4	4	4	0
Geldumsatz in Mio. Euro	29,9	36,3	35,5	30,7	46,5	42,9
davon						
Erstverkäufe nach Neubau	9,7	17,7	13,2	6,6	12,5	11,3
Weiterverkäufe	20,0	18,6	20,8	23,8	33,0	31,6
Erstverkäufe nach Umwandlung	0,2	0	1,5	0,3	1,0	0,0

In die folgende Auswertung wurden ausschließlich geeignete Kauffälle einbezogen.

Die in den Tabellen angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise werden unter Ausschluss von stark abweichenden Kauffällen (Ausreißer) ermittelt. Unverhältnismäßig hohe oder niedrige Kaufpreise üben auf diese Weise keinen Einfluss auf die Ableitung der durchschnittlichen Kaufpreise aus. Die Kaufpreise wurden zudem von Preisbesonderheiten (z.B. KFZ-Stellplatz, Einbauten) bereinigt.

Ältere Gebäude, die saniert oder modernisiert wurden, wurden einer Baujahresgruppe entsprechend ihrem tatsächlichen Ausstattungsstandard zugeordnet.

## 6.2 Erstverkäufe nach Neubau

Unter Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurden.

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 34 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 11,3 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 12,8 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 9,6 % ab. Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 8,5 % höher verkauft als im Vorjahr.

### Preise für Wohnungseigentum seit 2012

#### Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnitts- preis <sup>1)</sup> Euro	Anzahl	Durchschnittspreis <sup>2)</sup> Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
					Min	Max	Min	Max
2012	77	17,1	222.100	77	2.200		94,6	
					1.540	2.540	40,3	172,3
2013	45	10,7	237.8/00	45	2.220		100,6	
					1.763	2.617	47,0	187,4
2014	53	14,7	277.400	53	2.560		102,0	
					2.100	3.550	43,1	207,9
2015	36	9,7	269.400	36	2.720		92,3	
					1.620	3.570	49,5	193,8
2016	62	17,7	285.500	62	2.860		93,2	
					2.160	4.180	52,5	149,8
2017	43	13,2	307.000	42	2.940		100,1	
					2.060	4.180	55,8	137,5
2018	20	6,6	330.000	20	3.210		96,8	
					2.760	3.540	55,8	145,3
2019	39	12,5	320.500	39	3.160		95,7	
					2.880	3.830	71,5	198,1
2020	34	11,3	330.300	34	3.430		90,4	
					2.590	3.950	57,0	136,0

<sup>1)</sup> einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

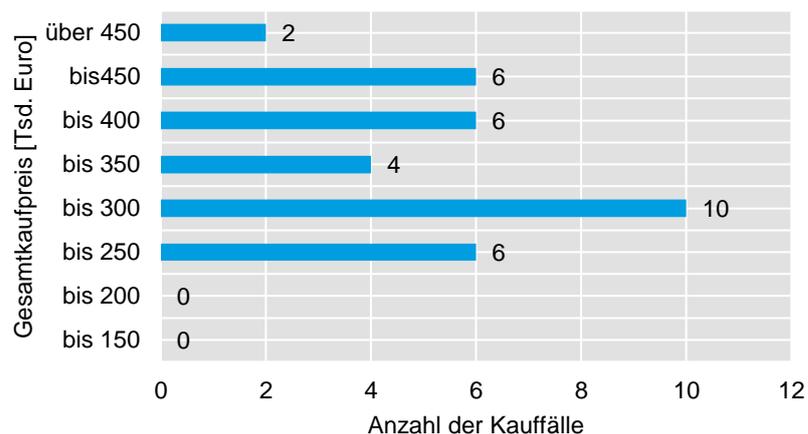
<sup>2)</sup> einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage



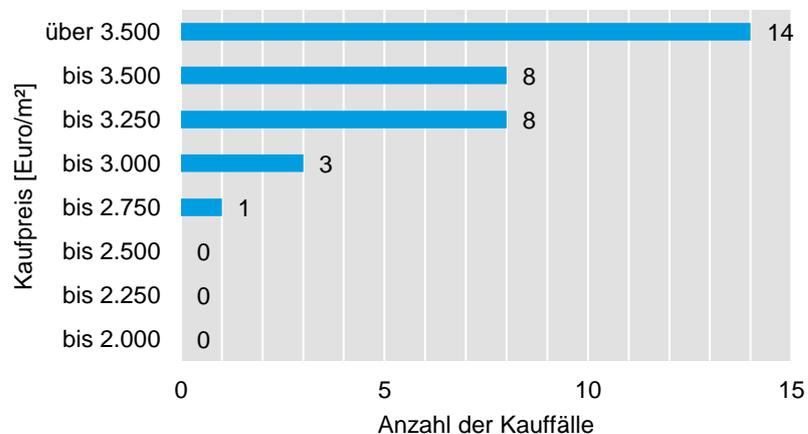
### Kauffälle und Geldumsatz (Erstverkäufe) 2020 in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl
01-Stadtmitte	1	0,4	409.000	114,7	3.430
02-West	13	4,9	377.000	95,2	3.770
03-Nord	1	0,2	220.000	75,4	2.590
04-Hiesfeld	19	5,8	305.200	86,6	3.240
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	34	11,3	332.400	90,4	3.430

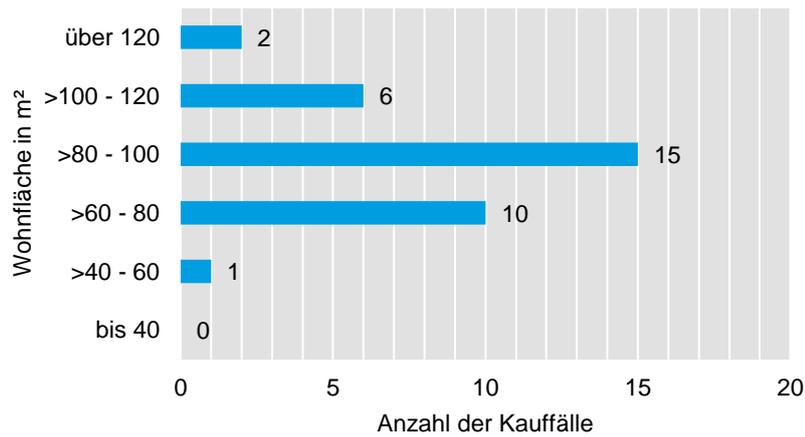
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Wohnflächenklassen dar.



### 6.3 Erstverkäufe nach Umwandlung

Bei den Umwandlungen handelt es sich um Wohnungen, die ursprünglich als Mietwohnungen errichtet und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden.

Im Berichtsjahr 2020 lagen in dieser Kategorie keine Kauffälle vor.

**Umsatzentwicklung seit 2013**  
Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2013	9	1,5
2014	16	1,7
2015	2	0,2
2016	0	0,0
2017	4	1,5
2018	4	0,3
2019	4	1,0
2020	0	0,0

Der Teilmarkt "Erstverkauf nach Umwandlung" spielt auf dem Wohnungsmarkt in Dinslaken keine nennenswerte Rolle. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine detaillierte Aussage zur Preisentwicklung nicht möglich. Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen derzeit keine Daten abgeleitet.

## 6.4 Weiterverkäufe

Weiterverkäufe sind Wohnungen, die in der Rechtsform Wohnungseigentum zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 177 Kauffälle (2019: 223 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 31,6 Mio. Euro (2019: 33,0 Mio. Euro) abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 20,6 % weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm um ca. 4,2 % ab. Weiterverkäufe wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um ca. 9,6 % teurer verkauft als im Vorjahr.

### Preise für Wohnungseigentum seit 2012 Weiterverkäufe

Jahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnitts- preis <sup>1)</sup> Euro	Anzahl	Durchschnittspreis <sup>2)</sup> Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
					Min	Max	Min	Max
2012	134	15,6	116.400	133	1.330		82,3	
					590	2.230	36,8	153,0
2013	157	18,9	120.400	152	1.410		83,5	
					550	2.210	43,0	162,0
2014	178	20,2	113.500	163	1.320		80,3	
					590	2.380	35,9	129,6
2015	176	20,0	113.600	159	1.360		80,6	
					690	2.410	38,0	132,2
2016	159	18,6	117.000	145	1.410		79,8	
					650	2.710	38,0	143,0
2017	171	20,8	121.600	146	1.470		79,1	
					690	2.670	34,9	178,0
2018	180	23,8	132.200	170	1.530		78,3	
					680	2.790	37,0	150,0
2019	223	33,0	148.000	182	1.715		81,2	
					660	3.100	31,0	165,6
2020	177	31,6	178.700	160	1.880		82,0	
					700	3.290	35,5	206,7

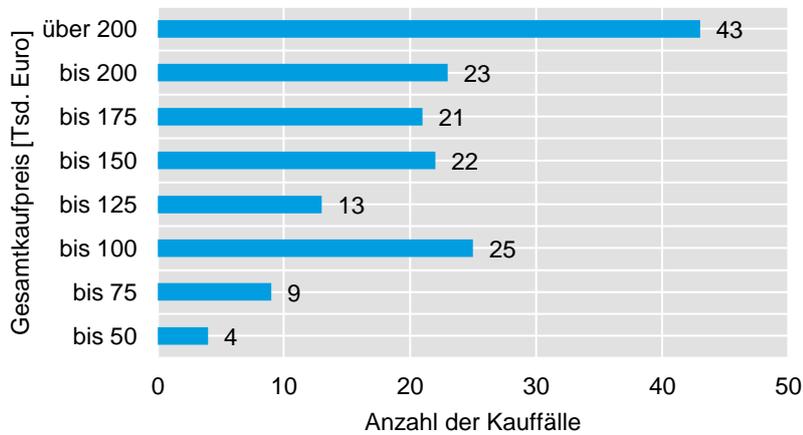
<sup>1)</sup> einschließlich Grundstück, Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

<sup>2)</sup> einschließlich Grundstück, jedoch ohne Tiefgaragenstellplatz bzw. Garage

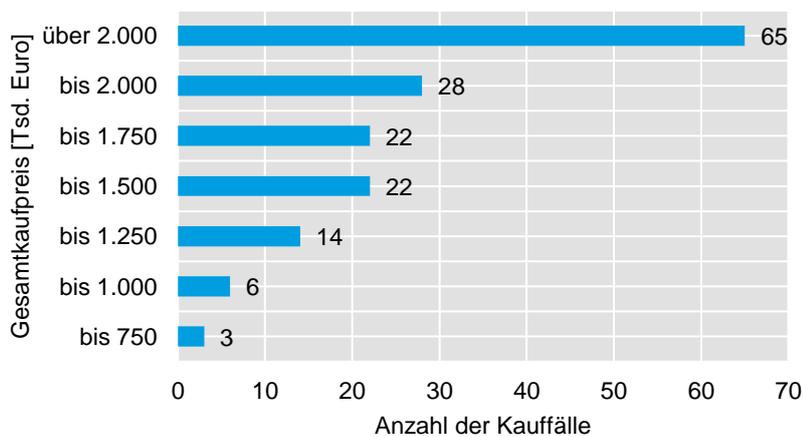
**Kauffälle und Geldumsatz (Weiterverkäufe) 2020**  
(mit bekannter Wohnfläche)  
in den Stadtteilen

Stadtteile	Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro je m² Wfl
01-Stadtmitte	47	7,0	149.900	79,6	1.771
02-West	17	3,7	217.600	98,1	2.135
03-Nord	44	8,0	181.800	86,0	2.011
04-Hiesfeld	52	7,6	145.200	75,5	1.794
05-Ost	-	-	-	-	-
insgesamt	160	26,3	164.400	82,0	1.883

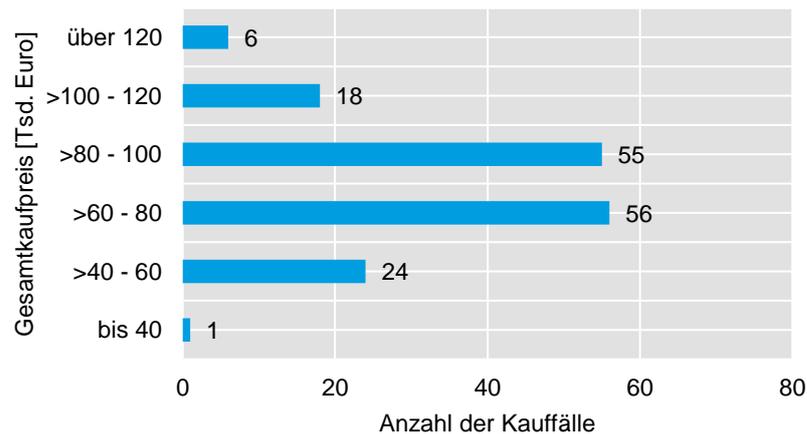
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der bereinigten Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Wohnflächenklassen dar.



#### 6.4.1 Durchschnittspreise

Für die Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise (Durchschnittspreise) nach Stadtbezirken wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 herangezogen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert.

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße, -alter und -ausstattung relativ gut miteinander vergleichen. Die guten Vergleichsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Markt sowohl mit ihrem Gesamtpreis als auch mit dem relativen Kaufpreis Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten werden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit den dazugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen und Stadtbezirken angegeben. Größere Abweichungen als die durch die Standardabweichung beschriebene Spanne vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten. Die Durchschnittswerte enthalten keine Anteile der den Eigentumswohnungen zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise in Euro bzw. Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Aussagen über die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklagen in den jeweiligen Objekten können ebenfalls nicht getroffen werden. Nicht berücksichtigt sind die im Rahmen von Erbbaurechten errichteten Objekte.

Teilweise bestehen erhebliche Preisspannen, welche insbesondere bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand bzw. allgemein auf den jeweiligen Ausstattungsstandard der Häuser zurückzuführen sind. Bei weniger als 4 Kauffällen erfolgt kein Eintrag (kein Markt).

Die aus den Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 ermittelten Durchschnittswerte für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen.

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert einer gebrauchten Eigentumswohnung überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (bereinigter Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) multipliziert wird. Abweichungen sind als Zu- bzw. Abschläge

zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Für die 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 und Zahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. Wohnanlage, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Keller und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

**Die nachfolgenden Tabellen geben jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte an. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung anzufordern.**

Zur überschlägigen Kaufpreisermittlung können die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum dienen.

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

### **Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten**

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise (Vergleichsfaktoren) für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) sind nur Kauffälle in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 40 bis 120 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden. Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) lagen 411 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 vor.

#### **Durchschnittspreise für Wohnungseigentum**

Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N		
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl					
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max				
Gesamtes Stadtgebiet	1950 bis 1974	33		95.600		74,9		1.260		239	99		
		25	38	40.000	182.000	42,0	106,9	830	1.940				
	1975 bis 1994	47		124.600		79,0		1.565				266	133
		35	57	45.000	215.000	40,8	119,6	940	2.090				
1995 bis 2009	61		157.600		78,7		1.995						
	55	73	69.000	335.000	45,6	111,0	1.360	2.890	322	161			
ab 2010	74		215.000		84,1		2.550						
	70	76	130.000	308.100	49,5	101,7	1.980	3.100	339	18			



Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
06-Blumen- viertel	1950 bis 1974	28		78.700		71,8		1.110		97	10
		25	35	55.000	93.500	55,0	80,0	980	1.290		
	1975 bis 1994	49		130.000		84,3		1.585		365	5
		44	55	90.500	167.500	69,0	96,3	1.160	2.000		
1995 bis 2009	kein Markt									-	
ab 2010	kein Markt									-	
07-Feldmark, Bruch	1950 bis 1974	33		79.300		68,8		1.135		147	17
		27	38	40.000	127.000	42,0	106,9	830	1.380		
	1975 bis 1994	47		128.900		81,2		1.545		237	20
		42	57	51.000	205.000	40,8	109,0	1.100	1.940		
1995 bis 2009	60		152.000		78,1		1.940		289	39	
	56	73	71.000	232.500	45,6	103,8	1.460	2.500			
ab 2010	kein Markt									3	
08-Oberloh- berg	1950 bis 1974	33		85.500		62,7		1.335		296	4
		26	37	54.400	128.500	48,0	76,0	1.030	1.740		
	1975 bis 1994	kein Markt									3
	1995 bis 2009	59		149.100		76,8		1.940		311	17
	57	62	89.000	221.000	56,4	110,6	1.430	2.510			
ab 2010	kein Markt									-	
09-Hiesfeld	1950 bis 1974	32		89.600		74,6		1.195		196	35
		27	37	50.000	130.000	45,5	90,2	900	1.550		
	1975 bis 1994	49		129.600		78,3		1.635		270	50
		36	57	67.000	193.500	44,7	110,4	1.190	2.090		
1995 bis 2009	62		149.100		78,6		1.890		271	49	
	56	71	69.000	235.000	47,6	110,1	1.360	2.450			
ab 2010	73		210.700		81,7		2.585		249	6	
	70	76	187.500	231.500	79,0	91,0	2.280	2.870			

Die ermittelten Durchschnittswerte verstehen sich als Lagewerte für eine gebrauchte Eigentumswohnung in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (ohne Nebenanlagen wie Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze) mit den vorgenannten Merkmalen in einem definierten Gebiet (Stadtbezirk). Bei der Anwendung der vorgenannten Durchschnittswerte sind Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumsanlage, der Ausstattungsklasse, der Geschosslage, der Mietsituation (vermietet, unvermietet), des Modernisierungsstandes sowie der Ausstattung der Wohnung zu berücksichtigen. Daher dienen die vorgenannten Angaben nur zur gro-



ben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

### **Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen**

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Vergleichskaufpreise (Vergleichsfaktoren) für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in großen Wohnanlagen sind nur Kauffälle in Wohnanlagen mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 40 bis 120 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden. Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze etc. sind in den Werten nicht enthalten und ggf. separat zu berücksichtigen. Die Durchschnittswerte in großen Anlagen dienen der Einschätzung für den Wert einer Wohnung.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in großen Anlagen lagen 63 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 vor.

Diese Kauffälle entfallen auf 8 Objekte und verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

#### **Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen (größer 30 WE)**

Adresse	WE in Wohn- anlage	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Bahnstr. 23 – 31 Roonstr. 2 - 4	82	40	42 44	80.000	113.700 158.700	63	88,3 103	940	1.280 1.540	202	10
Roonstr. 1 - 7	47	41	42 44	84.000	111.100 149.000	66	87,6 101	1.120	1.270 1.480	108	9
Helenenstr. 30 Ernst-Moritz-Arndt 28	54	35	36 38	87.000	114.100 131.500	59	89,0 108	970	1.320 1.680	272	6
Weißenburgstr. 37 - 41	48	31	33 34	80.000	123.000 149.000	91	97,7 116	870	1.260 1.620	266	5
Sperberweg 4 - 6	96	33	35 37	60.000	76.400 120.000	62	69,3 83	830	1.100 1.450	214	10
Heisterbusch 2 - 16 Taubenstr. 89	96	31	33 35	82.000	109.600 123.000	80	89,2 101	900	1.230 1.410	137	11
Taubenstr. 83 - 87	34	32	34 36	77.000	112.600 135.500	85	88,8 100	910	1.270 1.590	293	5
Büngelerstr. 30 - 34 Tannengrund 7	32	29	31 33	70.000	90.600 103.500	55	61,2 69	1.080	1.490 1.790	247	7

### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Zweifamilienhäuser konnten 22 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Die in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude (überwiegend Doppelhaushälften) wurden in den achtziger und neunziger Jahren errichtet und werden größtenteils eigengenutzt. Diese Kauffälle verteilen sich auf 3 Stadtbezirke. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle. Die Durchschnittswerte enthalten keine Anteile der den Eigentumswohnungen zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise in Euro bzw. Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäuser

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		Jahre		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
02-Averbruch (Buchenstr. u.a.)	1983 bis 1998	44	51 59	223.500	238.100 263.500	85	95,6 112	2.360	2.500 2.640	146	4
07-Feldmark, Bruch (Brombeer- weg u.a.)	1983 bis 1998	45	55 61	120.000	169.800 213.500	82	105,2 166	1.290	1.630 1.830	198	8
09-Hiesfeld (Rabekamp u.a.)	1984 bis 1999	45	54 58	159.000	189.100 233.500	105	109,3 115	1.430	1.730 2.200	276	10

### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser

Für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe ohne Umwandlungen) in Dreifamilienhäuser konnten 27 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Die in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude (überwiegend Doppelhaushälften) wurden überwiegend in den achtziger und neunziger Jahren errichtet und werden eigengenutzt. Diese Kauffälle verteilen sich auf 3 Stadtbezirke.

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäuser

Stadtbezirk	Baujahre	Ø RND		Ø KP		Ø Wfl		Ø KP		s	N
		[Jahre]		[Euro]		[m <sup>2</sup> ]		[Euro je m <sup>2</sup> Wfl]			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
04-Eppinghoven	1968 bis 1994	31	46 56	123.500	147.300 217.000	63	88,4 122	1.520	1.710 1.980	153	7
07-Feldmark, Bruch	1978 bis 2003	38	50 65	90.000	166.500 253.000	54	91,4 128	1.300	1.810 2.200	275	14
09-Hiesfeld	1989 bis 2003	49	60 67	132.000	178.200 230.000	70	86,3 107	1.690	2.060 2.310	233	6

### 6.4.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken derzeit keine Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### 6.4.3 Indexreihen

Die Preisentwicklung im Teilmarkt Wohnungseigentum wird aufgrund von Indexreihen für Preise von Eigentumswohnungen (Kauffälle mit bekannter Wohnfläche) als Durchschnittswerte für das Gebiet der Stadt Dinslaken dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100.

Die Objekte konnten nicht normiert werden. Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

Die angegebenen Mittelwerte sind auf volle 10 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet und beziehen sich auf Eigentumswohnungen ohne Stellplatz bzw. Garage. Kauffälle der Baujahre vor 1960 sind hierin nicht enthalten.

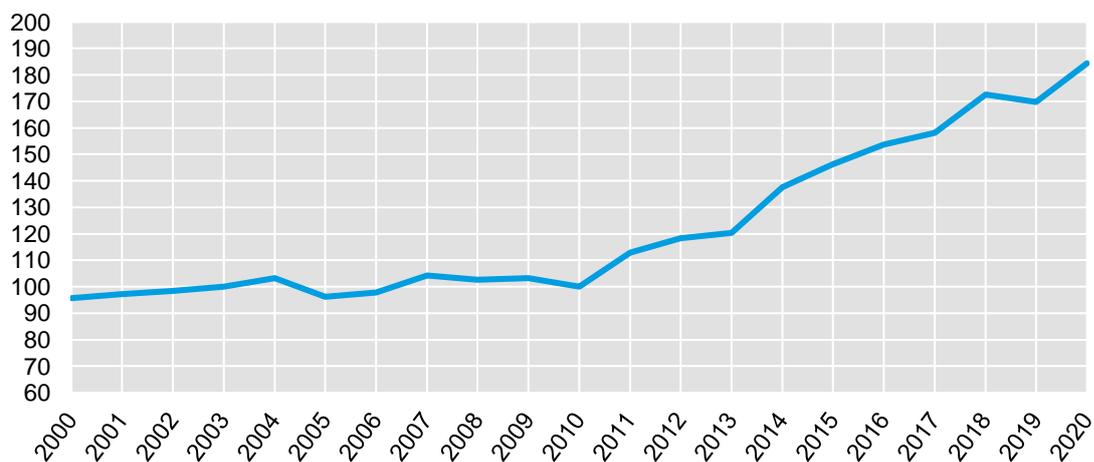
#### Preisentwicklung für Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	N	Ø KP [Euro je m <sup>2</sup> Wfl]	Index 2010 = 100
2000	95	1.780	95,7
2001	83	1.810	97,3
2002	56	1.830	98,4
2003	51	1.860	100,0
2004	30	1.920	103,2
2005	45	1.790	96,2
2006	39	1.820	97,8
2007	35	1.940	104,3
2008	53	1.910	102,7
2009	41	1.920	103,2
<b>2010</b>	<b>26</b>	<b>1.860</b>	<b>100,0</b>
2011	53	2.100	112,9
2012	77	2.200	118,3
2013	40	2.240	120,4
2014	53	2.560	137,6
2015	36	2.720	146,2
2016	62	2.860	153,8
2017	42	2.940	158,1
2018	20	3.210	172,6
2019	39	3.160	169,9
2020	34	3.430	184,4

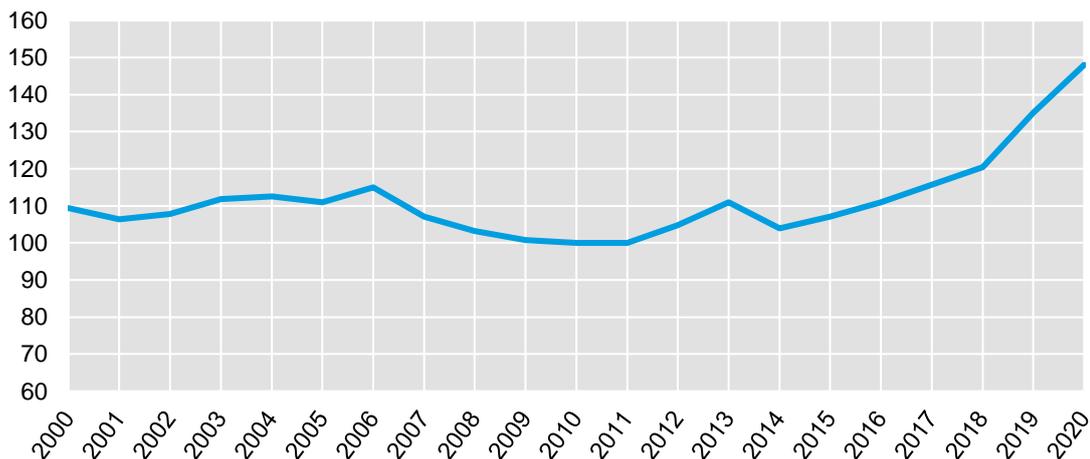
### Preisentwicklung für Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Jahr	N	Ø KP	Index
		[Euro je m <sup>2</sup> Wfl]	2010 = 100
2000	129	1.390	109,4
2001	118	1.350	106,3
2002	99	1.370	107,9
2003	80	1.420	111,8
2004	97	1.430	112,6
2005	84	1.410	111,0
2006	64	1.460	115,0
2007	78	1.360	107,1
2008	78	1.310	103,1
2009	93	1.280	100,8
<b>2010</b>	<b>135</b>	<b>1.270</b>	<b>100,0</b>
2011	121	1.270	100,0
2012	133	1.330	104,7
2013	152	1.410	111,0
2014	163	1.320	103,9
2015	159	1.360	107,1
2016	145	1.410	111,0
2017	146	1.470	115,7
2018	170	1.530	120,5
2019	182	1.715	135,0
2020	160	1.880	148,0

### Preisindex für Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Neubau – (Basis 2010 = 100)



### Preisindex für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – (Basis 2010 = 100)



#### Hinweis

Die Indexreihen für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe) sind nicht in gleicher Weise anzuwenden wie die Bodenrichtwerte oder der Mietspiegel. Es werden hier jeweils nur extremwertkorrigierte Mittelwerte angegeben. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten nicht ohne weiteres geeignet.

#### 6.4.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten“.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) verwendet.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Dinslaken abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.1 beschrieben ist.

**Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe oben).**

Die in den folgenden Tabellen ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrundeliegende Modell verwendet wird.

Ebenso wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es nur wenig vermietete Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum), da die meisten Wohnungseigentümer ihre Wohnungen in Dinslaken selbst nutzen.

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 171 Verkaufsfälle von unvermietetem (selbstgenutztes) Wohnungseigentum aus den Jahren 2018 bis 2020 bzw. 77 Verkaufsfälle von vermietetem Wohnungseigentum aus den Jahren 2018 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

**selbstgenutztes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)**

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	45.000 Euro	bis	308.100 Euro
Wohnflächen	von	42,3 m <sup>2</sup>	bis	118,9 m <sup>2</sup>
(fiktive) Baujahre	von	1965	bis	2016
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis	76 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis	30

**vermietetes Wohnungseigentum (4 WE bis 30 WE)**

bereinigte Gesamtkaufpreise	von	50.00 Euro	bis	330.000 Euro
Wohnflächen	von	40,8 m <sup>2</sup>	bis	114,9 m <sup>2</sup>
(fiktive) Baujahre	von	1965	bis	2013
Restnutzungsdauer	von	27 Jahre	bis	74 Jahre
Anzahl Wohneinheiten in Wohnanlage	von	4	bis	28

Bei den nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen von Wohnungseigentum ermittelt wurden, wobei nur Objekte ausgewertet wurden, deren Wohnfläche 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und die Anzahl der Wohneinheiten zwischen 4 und 30 betrug. Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) bei unvermietetem (selbstgenutztes) bzw. vermietetem Wohnungseigentum in „mittlerer“ Lagequalität (Bodenrichtwertniveau):

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für das gesamte Stadtgebiet beschlossen:

**Liegenschaftszinssätze 2020 für selbstgenutztes Wohnungseigentum**  
(4 bis 30 WE; 40 – 120 m<sup>2</sup> Wfl)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	RND ≥ 25 u. ≤ 78 Jahre	RND ≥ 25 u. < 40 Jahre	RND ≥ 40 u. < 60 Jahre	RND ≥ 60 u. ≤ 78 Jahre
		<b>2,65 %</b> ± 0,7 %	<b>2,60 %</b> ± 0,8 %	<b>2,65 %</b> ± 0,7 %

**Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)**

Datenbasis	2018 - 2020	2018 - 2020	2018 - 2020	2018 - 2020
Anzahl der Fälle	171	32	87	52
Restnutzungsdauer (RND)	53,0 Jahre ± 12,6 Jahre	33,8 Jahre ± 3,7 Jahre	51,9 Jahre ± 6,3 Jahre	66,8 Jahre ± 5,0 Jahre
Wohnfläche	80,8 m <sup>2</sup> ± 14,9 m <sup>2</sup>	79,2 m <sup>2</sup> ± 16,1 m <sup>2</sup>	81,1 ± 14,9 m <sup>2</sup>	81,1 m <sup>2</sup> ± 14,5 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.970 Euro/m <sup>2</sup> ± 505 Euro/m <sup>2</sup>	1.419 Euro/m <sup>2</sup> ± 287 Euro/m <sup>2</sup>	1.929 Euro/m <sup>2</sup> ± 393 Euro/m <sup>2</sup>	2.379 Euro/m <sup>2</sup> ± 419 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	23,3-fache ± 4,4 -fache	19,1-fache ± 3,1 -fache	23,4-fache ± 4,1 -fache	25,6-fache ± 3,8 -fache
Nettokaltmiete	6,98 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,75 Euro/m <sup>2</sup>	6,15 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,51 Euro/m <sup>2</sup>	6,84 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,45 Euro/m <sup>2</sup>	7,72 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,58 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	21,3 % ± 2,3 %	24,0 % ± 2,0 %	21,6 % ± 1,6 %	19,3 % ± 1,5 %
Anzahl WE in Wohnanlage	11 WE ± 6 WE	13 WE ± 6 WE	11 WE ± 6 WE	10 WE ± 5 WE

Es gelten folgende Trends für selbstgenutztes Wohnungseigentum:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Jahresrohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Nettokaltmiete, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je individueller die Raumaufteilung, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

**Liegenschaftszinssätze 2020 für vermietetes Wohnungseigentum**  
(4 bis 30 WE; 40 – 120 m<sup>2</sup> Wfl)

Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	RND ≥ 25 u. ≤ 78 Jahre	RND ≥ 25 u. < 40 Jahre	RND ≥ 40 u. < 60 Jahre	RND ≥ 60 u. ≤ 78 Jahre
		3,10 % ± 0,7 %	3,25 % ± 0,6 %	3,05 % ± 0,8 %

**Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichung der Einzelwerte)**

Datenbasis	2018 – 2020	2018 – 2020	2018 – 2020	2018 – 2020
Anzahl der Fälle	77	11	44	22
Restnutzungsdauer (RND)	53,5 Jahre ± 10,8 Jahre	33,5 Jahre ± 4,5 Jahre	53,3 Jahre ± 5,7 Jahre	64,0 Jahre ± 4,5 Jahre
Wohnfläche	75,2 m <sup>2</sup> ± 15,5 m <sup>2</sup>	69,8 m <sup>2</sup> ± 11,6 m <sup>2</sup>	74,5 m <sup>2</sup> ± 14,5 m <sup>2</sup>	79,3 m <sup>2</sup> ± 18,4 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.804 Euro/m <sup>2</sup> ± 428 Euro/m <sup>2</sup>	1.251 Euro/m <sup>2</sup> ± 262 Euro/m <sup>2</sup>	1.794 Euro/m <sup>2</sup> ± 344 Euro/m <sup>2</sup>	2.102 Euro/m <sup>2</sup> ± 367 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	21,4-fache ± 4,2 -fache	17,0-fache ± 2,4 -fache	21,6-fache ± 4,1 -fache	23,3-fache ± 3,4 -fache
Nettokaltmiete	6,97 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,66 Euro/m <sup>2</sup>	6,09 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,50 Euro/m <sup>2</sup>	6,91 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,45 Euro/m <sup>2</sup>	7,52 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,55 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	21,7 % ± 2,1 %	24,9 % ± 2,8 %	21,8 % ± 1,2 %	20,0 % ± 1,2 %
Anzahl WE in Wohnanlage	11 WE ± 6 WE	13 WE ± 7 WE	10 WE ± 6 WE	10 WE ± 5 WE

Es gelten folgende Trends für vermietetes Wohnungseigentum:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Jahresrohertrag, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Nettokaltmiete, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je individueller die Raumaufteilung, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz.
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

Die aus dem Modell errechneten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte für ein Normobjekt zu würdigen und sachverständig auf das Bewertungsobjekt zu übertragen. Abweichungen wie ungewöhnliche Wohnungszuschnitte, Ausstattung, besonderes Mieterklientel u.a.m. sind gesondert zu berücksichtigen.

### **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Zwei- und Dreifamilienhäuser**

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter lagen für die Untersuchung nach einer Ausreißer- und Extremwertbereinigung insgesamt 26 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern bzw. 38 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern aus den Jahren 2016 bis 2020 mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften vor:

<b>Wohnungseigentum (Zweifamilienhäuser)</b>			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	125.000 Euro	bis 390.000 Euro
Wohnflächen	von	74,9 m <sup>2</sup>	bis 137,3 m <sup>2</sup>
(fiktive) Baujahre	von	1980	bis 2007
Restnutzungsdauer	von	42 Jahre	bis 70 Jahre
<b>Wohnungseigentum (Dreifamilienhäuser)</b>			
bereinigte Gesamtkaufpreise	von	68.500 Euro	bis 315.000 Euro
Wohnflächen	von	52,7 m <sup>2</sup>	bis 132,9 m <sup>2</sup>
(fiktive) Baujahre	von	1973	bis 2013
Restnutzungsdauer	von	35 Jahre	bis 76 Jahre

### **Liegenschaftszinssätze 2020 für Wohnungseigentum** (in Zwei- und Dreifamilienhäuser)

<b>Liegenschaftszinssatz</b> Standardabweichung	<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>Dreifamilienhäuser</b>
		<b>2,70 %</b> ± 0,7 %
Datenbasis	2016 bis 2020	2016 bis 2020
Anzahl der Fälle	26	38
Restnutzungsdauer (RND)	54,5 Jahre ± 7,0 Jahre	51,8 Jahre ± 9,5 Jahre
Wohnfläche	101,3 m <sup>2</sup> ± 13,1 m <sup>2</sup>	84,1 m <sup>2</sup> ± 19,3 m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Wohnfläche	1.914 Euro/m <sup>2</sup> ± 385 Euro/m <sup>2</sup>	1.743 Euro/m <sup>2</sup> ± 425 Euro/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	23,9-fache ± 3,3 -fache	21,7-fache ± 4,2 -fache
Nettokaltmiete	6,54 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,47 Euro/m <sup>2</sup>	6,65 Euro/m <sup>2</sup> ± 0,64 Euro/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	20,7 % ± 1,7 %	22,2 % ± 2,4 %

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen und für Erstverkäufe nach Neubau hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.



### 6.4.5 Rohertragsfaktoren

Beim Rohertragsvervielfältiger handelt es sich um den Quotienten aus Kaufpreis und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag).

Der Rohertragsvervielfältiger bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit einzelner Objekte und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen.

Die in diesem Bericht aufgeführten Rohertragsvervielfältiger ergeben sich aus dem Mittelwert der Rohertragsfaktoren der Kauffälle. Der Ermittlung liegen die gleichen Kauffälle zugrunde, die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (siehe Kapitel 6.4.4) herangezogen wurden.

Die angegebenen Mittelwerte können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

#### Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
4 bis 30 WE unvermietet	171	23,3	4,4
4 bis 30 WE vermietet	77	21,4	4,2
Zweifamilienhäuser	26	23,9	3,9
Dreifamilienhäuser	38	21,7	4,2

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keine Rohertragsfaktoren abgeleitet.

## 6.5 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (hierzu zählen z.B. Büros, Ladenlokale, Lagerräume usw.) sowie Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze in Wohnungseigentumsanlagen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden nur 20 Kauffälle (Vorjahr: 16) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro) registriert.

Kauffälle über gewerbliche Einheiten (Läden, Praxen etc.) sind nur in geringer Anzahl vorhanden und zu unterschiedlich, um gesicherte Aussagen über diesen Teilmarkt treffen zu können.

Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aufgrund der geringen Fallzahlen derzeit keine Daten abgeleitet.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2017 bis 2020 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (inkl. Bodenwertanteil) gezahlt worden.

2017 bis 2020	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
<b>Neubau</b>	<b>13.500,-- Euro</b>	<b>13.700,-- Euro</b>	<b>5.200,-- Euro</b>
Preisspanne von - bis	8.900,-- bis 20.000,-- Euro	12.500,-- bis 22.000,-- Euro	2.500,-- bis 8.000,-- Euro
<b>Wiederverkäufe</b>	<b>6.500,-- €</b>	<b>9.000,-- €</b>	<b>2.500,-- €</b>
Preisspanne von - bis	2.500,-- bis 11.000,-- Euro	5.000,-- bis 13.000,-- Euro	2.000,-- bis 3.000,-- Euro

## **7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke**

### **7.1 Bestellung neuer Erbaurechte**

Das Instrument des Erbaurechts 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 Erbaurechtsnehmern gezahlt.

Das Erbaurecht hat für den Erbaurechtsnehmer (Bauherrn) den Vorteil, dass er das Grundstück nicht kaufen und sofort bezahlen muss, sondern sich ein Nutzungsrecht (i.d.R. über eine Laufzeit von 75 bzw. 99 Jahren) gegen einen jährlichen Erbbauzins sichert. Damit hat er den Vorteil, neben der meist hohen Finanzierung des Bauvorhabens zum Kapitalmarktzins, nicht auch noch das Grundstück fremdfinanzieren zu müssen.

Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle in der Kategorie für den individuellen Wohnungsbau registriert. 2019 lagen keine Kauffälle vor, 2018 lagen nur 7 Kauffälle vor. Der Erbbauzinssatz betrug 2018 2,5 %. (2012 lag nur 1 Kauffall vor, 2013 bis 2017 lagen keine Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau vor). Im Jahr 2012 betrug der Erbbauzinssatz 3,0 %.

Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke registriert (2012 bis 2015, 2018 und 2019 lagen keine Kauffälle vor; 2016 lag jeweils ein Kauffall für ein Gewerbegrundstück und für ein Mehrfamilienhausgrundstück und 2017 ein Kauffall für ein Mehrfamilienhausgrundstück vor).

Der Teilmarkt der Erbaurechtsbestellungen 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 i. d. R. als Barwert gezahlt bzw. per Beitragsbescheid vom Erbbauberechtigten erhoben.

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

### **7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte**

Entsprechend der novellierten Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) sollte das Vergleichswertverfahren vorrangig zur Wertermittlung von mit einem Erbaurecht belasteten Grundstücken angewendet werden. Erst wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen nicht vorhanden ist, sollte die finanzmathematische Methode angewendet werden. Der finanzmathematische Wert des Erbaurechtsgrundstücks setzt sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten beitragsfreien Grundstücks sowie den über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

Gemäß Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) Ziffer 4.3.3.2.1 liegt die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbau-

grundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen. Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Es liegen für Dinslaken keine statistisch ausreichend gesicherten Ergebnisse zur Veröffentlichung eines Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau vor.

Aufgrund einer geringen Anzahl an Wohnungserbbaurechten konnte für diesen Teilmarkt keine Abhängigkeit des Wohnungserbbaurechts zu dem Wohnungseigentum festgestellt werden.

### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr wurden nur 5 Kauffälle (Vorjahr: 17) mit einem Geldumsatz von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) registriert.

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich die Wertermittlung von Erbbaurechten geändert. Hiernach sollte der Wert des Erbbaurechts in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst, wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Der finanzmathematische Wert setzt sich aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichsobjekte aus.

Bei der finanzmathematischen Methode handelt es sich um ein Bewertungsmodell, bei dem sich der Wert eines Erbbaurechts aus einem Gebäudewertanteil und einem Bodenwertanteil zusammensetzt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist durch Marktanpassungsfaktoren (Erbbaurechtsfaktoren) zu berücksichtigen.

Erbbaurechtsfaktoren für die finanzmathematische Methode werden zurzeit aufgrund des geringen und unterschiedlichen Datenmaterials vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken nicht ermittelt.

#### **Alternativlösung:**

In der Regel kann der Verkehrswert von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auch über folgende Alternativlösung mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden:

- Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Anwendungsbeispiel:

Erbbaurecht an einem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück

Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen:	40 Jahre

Angenommene Ausgangsdaten

Sachwert der baulichen u. sonstigen Anlagen gem. NHK 2010:	180.000,-- Euro
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (ebf):	<u>60.000,-- Euro</u>
Sachwert des unbelasteten Grundstücks (ebf):	240.000,-- Euro
Sachwertfaktor für unbelastete Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) in Dinslaken (siehe Kapitel 5.1.6)	1,280
Marktangepasster Sachwert: 240.000,-- Euro x 1,280 =	307.200,-- Euro
abzüglich Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:	<u>- 60.000,-- Euro</u>
Marktangepasster Gebäudewert:	247.200,-- Euro

zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts gem. WertR 2006 Nr. 4.3.2.2:

Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen:	40 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks: (Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften; siehe Kapitel 5.1.7)	rd. 1,75 %
Angemessene Bodenwertverzinsung: 60.000,-- Euro x 1,75 % =	1.050,-- Euro
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	<u>- 454,05 Euro</u>
Differenz:	595,95 Euro
Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 1,75 %	28,59
Bodenwertanteil des Erbbaurechts 595,95 Euro x 28,59 =	<u>17.038,-- Euro</u>
Marktangepasster Wert: (247.200,-- Euro + 17.038,-- Euro)	264.238,-- Euro
<b>Wert des Erbbaurechts:</b>	<b><u>rd. 264.200,-- Euro</u></b>

Je nach Gestaltung und Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages sind bei der Ermittlung des eventuellen Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten (nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2) gegebenenfalls Erbbaugrundstücksfaktoren (früher: Wertfaktoren) zu berücksichtigen.

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz identisch.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Für Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden, ist der Ertragswert im Allgemeinen der maßgebliche Wert. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart.

Zur einheitlichen Handhabung in Deutschland wurde im Jahr 2014/15 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eine Ertragswertlinie (EW-RL) erarbeitet und am 04.12.2015 veröffentlicht. Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) hat daraufhin zur einheitlichen Handhabung ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für diesen Grundstücksmarktbericht das **Modell mit Stand 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)** verwendet. Die Anwendung dieses Modells wird empfohlen mit dem Ziel, eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüsse zu erreichen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus.

**Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat.**

Hinweis: Bis 2016 wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten der in der II. BV veröffentlichten Maximalwerte unter Berücksichtigungen der jeweiligen Aktualisierungen ermittelt. Somit können die Liegenschaftszinssätze dieser zurückliegenden Jahrgänge nicht mit den aktuellen Liegenschaftszinssätzen verglichen werden.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA.NRW, „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden.

### Modellansatz der Berechnungsgrößen

Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden) sind ausgeschlossen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p><u>Wohnfläche</u> Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV</p> <p><u>Nutzfläche</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte (gleiche Gesamtnutzungsdauer wie im Sachwertverfahren)</p> <p>60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre ± 10 Jahre für Garagen; bei Einfamilienhäusern i.d.R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV und Nr. 9 EW-RL</p> <p>Die Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer, des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bestimmt. <b>Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden für die Auswertung ausgeschlossen.</b></p>
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL</p> <p>Kaufverträge, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.</p> <p>Es wurden die Mietwerte der mittleren Lageklasse (mittlere Wohnlage) des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Dinslaken unter Berücksichtigung von Baujahr, Wohnlage und Wohnungsgröße zugrunde gelegt. Entsprechend der Einteilung der Bodenrichtwertzonen wurden für die Lagequalität „gut“ der obere Wert der Mietspanne, für die Lagequalität „mittel“ der mittlere Wert der Mietspanne und für die Lagequalität „einfach“ der untere Wert der Mietspanne angesetzt. Die einzelnen Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertliste 2020 aufgelistet dargestellt.</p> <p>Unter der Internetadresse <a href="http://www.gars.nrw/dinslaken">http://www.gars.nrw/dinslaken</a> kann die Bodenrichtwertliste kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden. Für die Lage der Wohnungen bzw. Räume in Dachgeschossen (eingeschränkte Stellmöglichkeit etc.) wurden in Anlehnung an den Mietspiegel Abschläge bis zu 8 % angesetzt.</p>

	<p>Abweichend vom Mietspiegel hat der Gutachterausschuss folgende weitere Differenzierungen vorgenommen:</p> <p><u>Zuschläge zur Nettokaltmiete:</u>  (Vorteil des Wohnens im Einfamilienwohnhaus)  + 15 % für freistehende Einfamilienhäuser  + 10 % für Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser  + 5 % für Reihenmittelhäuser</p> <p><u>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche:</u>  Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m<sup>2</sup> Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurden je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p> <table> <tr> <td>Reihenmittelhaus</td> <td>=&gt; 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Reihenendhaus, Doppelhaushälfte</td> <td>=&gt; 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>=&gt; 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Zweifamilienhaus</td> <td>=&gt; 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</td> <td>=&gt; 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Eigentumswohnungen</td> <td>=&gt; 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> </table>	Reihenmittelhaus	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	=> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Einfamilienhaus	=> 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Zweifamilienhaus	=> 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=> 190 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Eigentumswohnungen	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Reihenmittelhaus	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	=> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Einfamilienhaus	=> 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Zweifamilienhaus	=> 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=> 190 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Eigentumswohnungen	=> 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche												
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL</p> <p>Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. In diesem Grundstücksmarktbericht wurden zur Ermittlung des Reinertrages die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016; redaktionell angepasst am 19.07.2016) unter Berücksichtigung der jährlichen Wertfortschreibung ermittelt. Die Modellkomponenten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind zu veröffentlichen (siehe Kapitel 8.2).</p> <p>Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015 = 100) angepasst.</p>												
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL)												
Bodenwertansatz	<p>Es wurde grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen (Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale wie ggf. Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung).</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile (Baulandflächen) und Nebenflächen wurden abgespalten.</p>												
Berücksichtigung von Modernisierungen	entsprechend dem AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, Stand 11.07.2017 (siehe Kapitel 8.3)												

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt auf Grundlage der geführten Kaufpreissammlung und anhand weiterer durch Fragebögen an die Eigentümer (Käufer) ermittelten und auf Plausibilität überprüften Angaben (insbesondere Baujahr, Wohnfläche, ggf. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen).



Die in den Kapiteln 5.1.7 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser, 5.2.1 für Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und reinen Gewerbegrundstücken und 6.4.4 für Wohnungseigentum in Wohnanlagen mit 4 WE bis 30 WE, Zwei- und Dreifamilienhäuser ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn das der Ableitung zugrundeliegende Modell verwendet wird.

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben werden in den Tabellen die Fallzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt neben dem Mittelwert die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. Je geringer die Standardabweichung, umso weniger weichen (streuen) die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab.

Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede, Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen und in der Individualität der Kaufpreise wie auch der Marktteilnehmer begründet.

**Hinweis:** Die zur Mittelbildung herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier **nicht** berücksichtigt.

Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage; gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwertniveau, weisen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger gefragt sind, höher ist
- Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Höhe der Miete/m<sup>2</sup> bzw. des Rohertrages; bei einem höheren Mietwert bzw. bei einem höheren Rohertrag sinkt der Liegenschaftszinssatz
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Anzahl der Wohnungen; mit einer größer werdenden Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude steigt der Liegenschaftszinssatz
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer und dem Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen; dies bedeutet, dass durchgreifend modernisierte Gebäude eine längere modifizierte Restnutzungsdauer haben als weniger modernisierte Gebäude; der Erwerb eines modernisierten Gebäudes führt zu einem geringeren Risiko für den Erwerber und somit bei erhöhter modifizierter Restnutzungsdauer zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz

Bei Abweichungen von dem Modell (z.B. umfangreiche Modernisierung, schlechte Lage, Leerstand usw.) können die in den Kapitel 5.1.7, 5.2.1 und 6.4.4 aufgeführten Liegenschaftszinssätze abweichen.

## 8.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten eines Ertragswertobjektes setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen. Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.

Die nachfolgenden angegebenen Modellwerte (Ansätze) für Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015. Zur Vermeidung von Wertsprüngen wurde eine

jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Für die Verwaltungskosten wurden die Werte auf volle Euro-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle gerundet. Diese Anpassung erfolgte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssätze vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

#### Verbraucherpreisindex für Deutschland 2010 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,8
Oktober 2018	112,3

#### Verbraucherpreisindex für Deutschland 2015 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1
Oktober 2020	105,9

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für diesen Grundstücksmarktbericht folgende Bewirtschaftungskosten verwendet.

#### Wohnnutzung

##### Verwaltungskosten in Euro

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020	2021
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	281	283	288	295	299	298
jährlich je Eigentumswohnung	336	339	344	353	358	357
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	37	37	38	39	39	39

##### Instandhaltungskosten

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7
Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3
Euro jährlich je Garage	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2
Euro jährlich je Carport	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7	42,6
Euro jährlich je Stellplatz	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7	26,6

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung, unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt. Werden die

Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

### **Mietausfallwagnis**

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

### **Gewerbliche Nutzung**

#### **Verwaltungskosten**

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3 %	bis 8 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mietqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

#### **Instandhaltungskosten**

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

### **Mietausfallwagnis**

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3 %	bis 8 %
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Laden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

### 8.3 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sogenannten Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit den Verkehrswert (Marktwert) anzupassen. Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Zeitwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Zeitwert der Außenanlagen berechnet. Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des **Sachwertfaktors** zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen.

Mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sind neben Änderungen am Sachwertverfahren auch neue Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 (NHK 2010) veröffentlicht worden. Die Sachwertrichtlinie kann im Internet unter der Adresse

<https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>

heruntergeladen werden.

**Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken die Methode der Ableitung der durchschnittlichen Verhältnisse vom Kaufpreis zum Sachwert an. Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Berechnungsgrößen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisbewertung zugrunde gelegt werden (Modellkonformität).**

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) in der aktuellen Fassung (Stand 11.07.2017; redaktionell angepasst im Juni 2018) abgeleitet.

Das vollständige Modell *zur Ableitung von Sachwertfaktoren* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA.NRW“ unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

**Modellansatz der Berechnungsgrößen**

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser et cetera. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten (NHK)	<p>Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017)</p>
Korrekturfaktor	<p>1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser</p> <p>Der Zuschlag für Zweifamilienhäuser betrifft sowohl freistehende als auch ein- bzw. zweiseitig angebaute Häuser und ist in dem Mehraufwand für Sanitär, Technik und innere Erschließung begründet.</p>
Baunebenkosten	<p>Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.</p>
Land und Ortsgröße	<p>keine Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße</p>
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.6</p> <p>Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und / oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, s. Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW).</p> <p>Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig wie die in der BGF nicht erfassten Bauteile /Sonderbauteile in Ansatz zu bringen.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.</p>
Gebäudestandard	<p>SW-RL Nr. 4.1.12</p> <p>nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW aufgeführten Merkmalen</p>

Bezugsmaßstab	SW-RL Nr. 4.1.1.4 Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW beschrieben.
Baupreisindex	SW-RL Nr. 4.1.2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude (Basis 2010 = 100), veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ <u>Hinweis:</u> Seit August 2018 werden die Baupreisindizes auf der Basis 2015 = 100 berechnet. Die Indizes zum Basisjahr 2010 = 100 werden durch Umbasierung der amtlichen Indizes zum Basisjahr 2015 = 100 berechnet.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr (ab 1960)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1 80 Jahre gemäß Modell zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017) Garagen: 60 Jahre ± 10 Jahre; bei Einfamilienhäusern i.d.R. gleiche GND und RND, da die Garage das Schicksal des Hauptgebäudes trägt
Restnutzungsdauer (RND)	§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW (Stand 21.07.2016 und 11.07.2017) Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Pauschaler Ansatz; 5 % bis 7 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude ( $\geq 6.000,-$ Euro und $\leq 15.000,-$ Euro)
in der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstrepfen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6 Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Absatz 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwertansatz	§ 16 ImmoWertV Es wurde grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen (Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale wie ggf. Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung).
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen; vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis
vorhandener Drempel (nicht ausgebautes Dachgeschoss)	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss gemäß Anlage 5; Ziffer 1.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW (im Mittel 4 %); Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind in den NHK 2010 ohne Drempel kalkuliert
fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)	Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss gemäß Anlage 5; Ziffer 2.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW (im Mittel 4 %); die NHK 2010 unterstellt bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1,0 m
ausgebauter Spitzboden	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss gemäß Anlage 5; Ziffer 2.2 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW (im Mittel 8 %); die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8)
Nebengebäude	nach Zeitwert der Nebengebäude

### **Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude**

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen (AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, Stand 11.07.2017).

Die Verbesserung von Grundrissen ist grundsätzlich zeitunabhängig. Hierzu gehören z.B. der Einbau eines zuvor nicht vorhandenen Bades, Auflösung von gefangenen Räumen, Verkehrsflächenoptimierungen. Der DG-Ausbau ist keine Verbesserung der Grundrisslösung.

Modernisierungselemente	<b>(Teil-) Modernisierung durchgeführt bis vor:</b>			
	5	6 - 10	11 - 15	16 - 25
	in Jahre			
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				1 bis 2

Aus der Punktsomme der einzelnen Modernisierungselemente ergibt sich der Modernisierungsgrad.

<b>Modernisierungsgrad</b>	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 15 Punkte	= umfassend modernisiert



## 9 Mieten

### **Mietspiegel 2020/2021 für die Stadt Dinslaken**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ist an der Erstellung des Mietspiegels nicht beteiligt.

Der Mietspiegel der Stadt Dinslaken ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau.

Unterscheidungskriterien sind u.a. das Baujahr des Gebäudes, die Lage sowie die Ausstattung der Wohnung.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für die Stadt Dinslaken (Stand: 1. Januar 2020) wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dinslaken.

Der Mietspiegel kann kostenlos im Bürgerbüro abgeholt werden.

Der Mietspiegel 2020/2021 kann aber auch auf der Homepage der Stadt Dinslaken unter der Adresse <http://www.dinslaken.de> eingesehen werden und als Datei heruntergeladen werden.

## 10 Kontakte und Adressen

### 10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

#### Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.03.2021)

Vorsitz	NN (Stelle zum Stichtag vakant) (Dipl.-Ing. Reinhold Beith bis zum 28.02.2018)	
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Reinhold Beith	seit 2018
	Dipl.-Ing. Norbert Witte	seit 1990
ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Gert Huesmann	seit 1997
	öbuv Sachverständiger Herbert Fahnenbruck	seit 2004
	Dipl.-Ing. Dirk Bruhn	seit 2007
	Dipl.-Ing. Joachim Eberl	seit 2015
	Dipl.-Ing. Torsten Faulenbach	seit 2015
	Roland Schmette	seit 2015
	Immobiliensachverständige Dörthe Langhoff	seit 2021
ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde	Steueramtsrätin Uta Jasper-Repking	seit 2017
	Regierungsbeschäftigter Udo Berning (Stellvertreter)	seit 2020

### 10.2 Kontakt

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Geschäftsstelle:	Technisches Rathaus. 1. Etage, Zimmer 110 - 113 Hünxer Straße 81 46537 Dinslaken oder Postfach 10 05 40 46525 Dinslaken
Vorsitz:	Stelle zurzeit vakant
Geschäftsführerin:	Dipl.-Ing. Martina Guttenberg 02064 / 66 - 443
Auskünfte:	02064 / 66 - 481 Frau Bröder 02064 / 66 - 414 Frau Klischt 02064 / 66 - 698 Herr Gehringer
Öffnungszeiten:	Montag – Freitag 8 – 12 Uhr Montag – Donnerstag 14 – 16 Uhr
Fax:	02064 / 66 - 11810
E-Mail:	<a href="mailto:gutachterausschuss@dinslaken.de">gutachterausschuss@dinslaken.de</a>
Internet:	<a href="https://www.gars.nrw/dinslaken">https://www.gars.nrw/dinslaken</a> <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>

## 10.3 Kontaktdaten umliegender Gutachterausschüsse

### Anschriften umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

<b>Kreis Wesel</b> Reeser Landstraße 31 46483 Wesel Tel.: 0281/207-2425 Fax: 0281/207-67 2425 <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-wesel.de">gutachterausschuss@kreis-wesel.de</a>	<b>Stadt Wesel</b> Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel Tel.: 0281/203-2634 Fax: 0281/49110 <a href="mailto:gutachterausschuss@wesel.de">gutachterausschuss@wesel.de</a>
<b>Stadt Moers</b> Rathausplatz 1 47441 Moers Tel.: 02841/201-497 Fax: 02841/201-16888 <a href="mailto:gutachterausschuss@moers.de">gutachterausschuss@moers.de</a>	<b>Stadt Bottrop</b> Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop Tel.: 02041/70-4854 Fax: 02041/70-4874 <a href="mailto:gutachterausschuss@bottrop.de">gutachterausschuss@bottrop.de</a>
<b>Stadt Duisburg</b> Erfstraße 7 47051 Duisburg Tel.: 0203/283-3151 Fax: 0203/283-3720 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-duisburg.de">gutachterausschuss@stadt-duisburg.de</a>	<b>Stadt Oberhausen</b> Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen Tel.: 0208/825-2594 Fax: 0208/825-5272 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhausen.de">gutachterausschuss@oberhausen.de</a>
<b>Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen</b> c/o Bezirksregierung Köln Muffendorfer Straße 19-21 53177 Bonn Tel.: 0221/147 3321 Fax: 0221/147 4874 <a href="mailto:oga@brk.nrw.de">oga@brk.nrw.de</a>	

## 10.4 Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW <a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>
Gesetze	<a href="http://www.gesetze-im-internet.de/index.html">www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>
Gesetze in NRW	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a> <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446</a>

Grundsteuer Gewerbesteuer	<a href="http://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf">www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf</a>
Gutachterausschüsse	<a href="https://www.gars.nrw/dinslaken">https://www.gars.nrw/dinslaken</a> Oberer Gutachterausschuss NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland <a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a>
Immobilienportale	<a href="http://www.immowelt.de">www.immowelt.de</a> <a href="http://www.immonet.de">www.immonet.de</a>
Luftbilder	<a href="http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2">www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2</a> <a href="http://www.google.de/maps">www.google.de/maps</a> <a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a>
Mietspiegel	<a href="http://www.dinslaken.de">http://www.dinslaken.de</a>
Pachten	<a href="http://www.Bodenmarkt.info">www.Bodenmarkt.info</a>
Statistik	Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> <a href="http://www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr">www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr</a>
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V. <a href="http://www.haus-und-grund.de">www.haus-und-grund.de</a> Immobilienverband Deutschland, <a href="http://www.ivd-west.de">www.ivd-west.de</a>
Verwaltungssuchmaschine	<a href="http://vsm.d-nrw.de/index/search">http://vsm.d-nrw.de/index/search</a>
Zwangsversteigerung	<a href="https://www.zvg-portal.de/">https://www.zvg-portal.de/</a>

**Hinweis:**

Die oben angegebenen Verlinkungen zu anderen Webseiten, auf deren Inhalt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken keinen Einfluss hat, dienen lediglich der allgemeinen Information. Aus diesem Grund kann für die angezeigten Inhalte auch keine Gewähr übernommen werden. Für die Inhalte und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen ist der jeweilige Anbieter der verlinkten Webseite verantwortlich. Zum Zeitpunkt der Verlinkung waren keine Rechtsverstöße erkennbar. Bei Bekanntwerden einer solchen Rechtsverletzung wird der Link umgehend entfernt. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Anlagen

### 11.1 Statistische Daten der Stadt Dinslaken

#### GEOGRAPHISCHE ANGABEN

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

BEVÖLKERUNG*	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtbevölkerung	71.061	70.907	70.677	70.697	70.459	70.222
davon weiblich	36.389	36.326	36.270	36.293	36.165	36.060
davon männlich	34.672	34.581	34.407	34.404	34.294	34.162
<b>Altersgruppe*</b>						
0 - 5 Jahre	3.173	3.270	3.346	3.429	3.444	3.500
6 - 15 Jahre	5.764	5.665	5.602	5.586	5.646	5.692
16 - 18 Jahre	2.090	1.993	1.932	1.916	1.798	1.773
19 - 24 Jahre	4.739	4.554	4.222	4.112	4.085	3.992
25 - 64 Jahre	39.899	39.793	39.503	39.257	38.831	38.448
65 Jahre und älter	15.396	15.632	16.072	16.397	16.655	16.817
<b>Ausländer*</b>						
Gesamtzahl	6.551	6.744	6.681	6.810	6.970	7.083
davon weiblich	3.078	3.202	3.256	3.329	3.420	3.486
davon männlich	3.473	3.542	3.425	3.481	3.550	3.597
<b>Religion*</b>						
Evangelisch	21.490	21.171	20.869	20.581	20.109	19.601
Katholisch	22.853	22.555	22.318	22.003	21.606	21.154
Sonstige	26.718	27.181	27.490	28.113	28.744	29.467

\* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Dinslaken (Quelle KRZN, Stand 31.12.2020)

## 11.2 Verwaltungsgebühren

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 390); geändert durch Verordnung vom 16. September 2020 (GV. NRW. S. 907) und dem enthaltenen Kostentarif (VermWertKostT) festgelegt.

---

### 5 Amtliche Grundstückswertermittlung

#### 5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

##### 5.1.1 Grundaufwand

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis einschließlich 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro,
- d) Wert über 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro.

##### 5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

##### 5.1.2.1 Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

##### 5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als

Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

[...]

#### **5.1.4 Mehrausfertigungen**

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes  
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen  
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung  
Gebühr: 30 Euro

---

**Zusätzlich zur Gebühr wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.**

---

#### **5.2 Besondere Bodenrichtwerte**

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Feststellung der Bodenrichtwerte  
Gebühr: keine,
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung  
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

#### **5.3 Dokumente und Daten**

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren  
Gebühr: keine

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle  
Gebühr: 140 Euro,
- b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall  
Gebühr: 10 Euro,
- c) anonymisierte Kauffälle  
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten  
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

---

#### **Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung**

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitaufwand des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechenden ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

---

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

Dinslaken, im März 2021

gez. Beith  
Stellvertretender Vorsitzender



Notizen:

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

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

