



Grundstücksmarktbericht **2018.**

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum **01.01. - 31.12.2017**

Grundstücksmarktbericht 2018.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2017



Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

Postanschrift:

47049 Duisburg

Geschäftsstelle:

Erfstraße 7

47051 Duisburg

Telefon: +49 (0)203 283-3826

Telefax: +49 (0)203 283-3720

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-duisburg
www.BORISplus.NRW.de

Auskünfte:

Grundstücksmarktbericht: +49 (0)203 283-2559

Kaufpreissammlung: +49 (0)203 283-2559

Bodenrichtwerte: +49 (0)203 283-3874

Titelfoto: Stadt Duisburg

Nutzungsbedingungen:

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Der besseren Lesbarkeit wegen wurde weitgehend auf eine beide Geschlechter umfassende Schreibweise verzichtet.

© 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschuss	9
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
3.3	Kaufpreissammlung.....	11
3.4	Beratungsleistungen.....	11
4	Grundstücksmarkt und Geldumsätze	12
4.1	Allgemeine Übersicht	12
4.2	Anzahl der ausgewerteten Verträge.....	13
4.3	Geldumsatz	16
4.4	Zwangsversteigerungen	17
5	Unbebaute Grundstücke	18
5.1	Umsätze	18
5.2	Preisentwicklung	19
5.2.1	Wohnbaugrundstücke.....	19
5.2.2	Gewerbegrundstücke.....	20
5.3	Baugrundstücke im Außenbereich	20
5.4	Erbbaurechtsbestellungen	20
5.5	Hausgärten.....	21
5.6	Garagen-/Stellplatzgrundstücke.....	22
5.7	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	23
6	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Umsätze	24
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.2.1	Erstverkäufe.....	26
6.2.2	Weiterverkäufe.....	27

7	Wohnungs- und Teileigentum	30
7.1	Umsätze	30
7.2	Preisentwicklung	31
7.3	Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum	32
7.3.1	Wohnungseigentum	32
7.3.2	Teileigentum	35
7.4	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Immobilienrichtwerte) (§ 13 ImmoWertV)	35
7.4.1	Allgemeines	35
7.4.2	Anwendung	36
8	Bodenrichtwerte	38
8.1	Allgemeines	38
8.2	Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte	39
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	40
8.3.1	Gebietstypische Werte für baureifes Land	40
9	Erforderliche Daten zur Wertermittlung	41
9.1	Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)	43
9.2	Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)	47
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten „ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser)	47
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten „misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ und Sondergebiete	48
9.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV)	50
9.4	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	51
9.4.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	54
9.4.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	56
9.4.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	58
9.4.4	Zweifamilienhäuser	60
9.4.5	Dreifamilienhäuser	62
9.4.6	Mehrfamilienhäuser	63
9.4.7	Gemischt genutzte Objekte	64
9.4.8	Gewerblich genutzte Objekte	65
9.4.9	Garagenhöfe	66
9.4.10	Wohnungseigentum (vermietet)	67
9.4.11	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen	68
9.5	Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	69
9.5.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	72
9.5.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	73
9.5.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	75
9.5.4	Zweifamilienhäuser	77
9.5.5	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	78
9.6	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	79
9.6.1	Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	79
9.6.2	Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	82
9.6.3	Anwendung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren für Verkehrswertgutachten	85
10	Mieten	86
10.1	Wohnungsmieten	86
10.2	Geschäftsraummieten der Innenstadt	86
10.3	Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgarageneinstellplatzmieten in der Stadt Duisburg	87
11	Sonstige Angaben	88
11.1	Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg	88
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	92
11.3	Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif	93

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2017 wurden in Duisburg 4.021 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentume registriert. Die Anzahl der Kauffälle lag damit um rd. 4 % unter der des Jahres 2016.

Der Geldumsatz ist mit rd. 1,1 Milliarden EUR deutlich um ca. 28 % angestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der erfassten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke lag mit 305 Kauffällen mit ca. 10 % unter der des Jahres 2016.

Bei den Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken sowie bei den Bauflächen für Mehrfamilienhäuser wurde für das gesamte Stadtgebiet eine steigende Preisentwicklung registriert.

Entwicklungen individueller Lagen können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

Insgesamt wurden 63 Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau verkauft. Außerdem konnten 47 Weiterverkäufe von Erbbaugrundstücken registriert werden.

Bebaute Grundstücke

Mit 1.974 ausgewerteten Kaufverträgen bebauter Grundstücke ist deren Anzahl gegenüber dem Jahr 2016 um rd. 6 % angestiegen.

Bei den Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern weist der Immobilienmarkt insgesamt eine steigende Preisentwicklung auf.

Der Preis für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit durchschnittlich rd. 316.000 EUR um rd. 3 % niedriger als im Vorjahr. Dieser leicht gesunkene durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt darin begründet, dass die im Norden und

Süden verkauften Objekte im Schnitt hinsichtlich Grundstücksgröße bzw. Wohnfläche kleiner ausfielen als im Vorjahr.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2017 wechselten mit 1.654 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes rd. 14 % weniger Objekte die Eigentümer als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz ging mit rd. 16 % ebenfalls zurück auf rd. 141,2 Millionen EUR. Mit diesem Rückgang wird ein Teil des sprunghaften, außergewöhnlich hohen Anstiegs der Zahl an Verträgen und Umsätzen, der im Jahr 2016 registriert wurde, wieder aufgefangen. Die Fallzahlen und Umsätze liegen aber weiterhin deutlich über dem Niveau der Vorjahre.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden um rd. 2 % höhere Preise als im Jahr 2016 gezahlt. Auch bei den Weiterverkäufen und bei den Erstverkäufen nach Umwandlung wurde ein Preisanstieg von rd. 4 % bzw. 9 % verzeichnet.

Der Kaufpreis für eine neu erstellte Eigentumswohnung (Erstverkauf – ohne Stellplatz/Garage) lag im Durchschnitt bei rd. 2.620 EUR/m²-Wohnfläche in mittlerer Wohnlage bzw. bei rd. 2.970 EUR/m²-Wohnfläche in guter Wohnlage.

Für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe – ohne Stellplatz/Garage) wurde in mittlerer Wohnlage je nach Baujahr und Ausstattung zwischen rd. 640 und rd. 1.750 EUR/m²-Wohnfläche gezahlt, bei sehr jungen Objekten auch deutlich mehr mit rd. 2.550 EUR/m²-Wohnfläche.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg berichtet regelmäßig über den Duisburger Grundstücksmarkt. Diese Veröffentlichungen sind zur allgemeinen Marktorientierung gedacht und sollen entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt „transparent“ machen. Der Bericht wendet sich daher insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen.

Nicht zuletzt für die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung dürften die Rahmendaten von Bedeutung sein.

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

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

Die in diesem Bericht und in den Veröffentlichungen der Bodenrichtwerte angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Zustand und Ausstattung der Liegenschaft) sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können in vielen Fällen nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden. Die angegebenen Streuungsparameter (Standardabweichungen) beruhen daher zum Teil auf der Generalisierung der Einzelfälle auf die durchschnittlichen Verhältnisse der Grundgesamtheit des jeweiligen Teilmarktes. Zu einem weiteren Teil sind diese

Spannen durch die persönliche Interessenlage der Marktteilnehmer begründet, da selbst für gleichartige Objekte unterschiedliche Preise erzielt werden.

Der Benutzer des Grundstücksmarktberichtes, der Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte muss sich daher stets bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die so erheblich sein können, dass die so ermittelten Daten deutlich von den durchschnittlichen Werten abweichen.

In der Regel wird nur der Bewertungsexperte in der Lage sein, aus den Daten auf den Marktwert eines speziellen Objektes zu schließen.

3 Gutachterausschuss

Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Duisburg als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Er setzt sich aus dem vorsitzenden Mitglied, dessen Vertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Duisburg für einen Zeitraum von fünf Jahren bestellt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg besteht zurzeit aus 24 Mitgliedern (einschließlich je einem Vertreter der Finanzverwaltung).

Rechtsgrundlagen

Der Gutachterausschuss arbeitet im Wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

- **Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)** vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 483), in Kraft getreten am 27.07.2013

Daneben finden die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevanten Gesetze, Verordnungen und die Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NRW)
- Durchführung von Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NRW
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (*siehe Abschnitt 3.3*)
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Ermittlung von Bodenrichtwerten, Beschluss von gebietstypischen Werten als Übersicht über die Bodenrichtwerte (*siehe Abschnitt 8*)
- Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke u. a. (*siehe Abschnitt 9*)
- Zusammenfassung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen vorsitzenden Mitglieds. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung von Wertermittlungen (Verkehrswertgutachten)
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels
- die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

3.3 Kaufpreissammlung

Als eine wesentliche Aufgabe obliegt der Geschäftsstelle die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB ist dazu jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, der Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Grenzregelungsbeschluss sowie den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere auch die von den Eigentümern vermieteter Objekte aufgrund § 197 BauGB schriftlich erbetenen Daten der Grundstücksbewirtschaftung.

Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihres Inhalts und etwaiger ergänzter Angaben vertraulich behandelt und unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung folgender Aufgaben:

- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Begründung von Verkehrswerten (Anpassungszu- oder -abschläge an die Marktlage durch direkte oder indirekte Vergleichsverfahren)
- Erteilung von Auskünften gemäß § 195 Abs. 3 und § 196 Abs. 3 BauGB
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- Erstellung von Grundlagenmaterial für Mietwertübersichten sowie sonstige Daten der Wohnraumbewirtschaftung

3.4 Beratungsleistungen

Die Geschäftsstelle berät regelmäßig Bürger bezüglich der Produkte des Gutachterausschusses. Während die Anzahl schriftlicher gebührenpflichtiger Auskünfte zum Teil rückgängig sind, werden vorwiegend kostenfreie, mündliche Beratungsleistungen durch Bürger und Behörden in Anspruch genommen.

Die personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz.

Folgende Auskünfte wurden im Berichtszeitraum erteilt:

MÜNDLICHE AUSKÜNFTE	SCHRIFTLICHE AUSKÜNFTE	ANZAHL
Bei mündlichen Auskünften verweist die Geschäftsstelle auf die im Internet kostenfrei erhältlichen Informationen unter BORISplus.NRW bzw. die bei der Geschäftsstelle zu erwerbenden Grundstücksmarktinformationen (siehe schriftliche Auskünfte):	• Grundstücksmarktberichte	5
	• Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	56
• Bodenrichtwerte	• Bodenrichtwertauskünfte	13
• Auskünfte zu Einzeldaten aus dem Grundstücksmarktbericht	• Sonstige Wertauskünfte	14
• Immobilienrichtwerte		
• Verkehrswertgutachten		

4 Grundstücksmarkt und Geldumsätze

4.1 Allgemeine Übersicht

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2017 im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich anschaulich anhand der *Anzahl der ausgewerteten Verträge* sowie des *Geldumsatzes*, aufgliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen.

Die nachstehende Tabelle vergleicht die Zahl der ausgewerteten Urkunden des Jahres 2017 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren:

JAHRGANG	UNBEBAUT		BEBAUT		WOHNUNGS- U. TEILEIGENTUM		GESAMT	
	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR
2011	283	78,9	1.806	453,4	1.337	91,7	3.426	624,0
2012	262	26,6	1.592	449,1	1.229	90,1	3.083	565,8
2013	292	48,1	1.681	557,4	1.374	96,0	3.347	701,5
2014	241	49,3	1.748	654,7	1.400	106,9	3.389	810,9
2015	261	43,0	1.937	676,4	1.433	108,0	3.631	827,4
2016	339	52,2	1.857	629,0	1.913	167,4	4.109	848,6
2017	305	42,9	1.974	898,0	1.654	141,2	3.933	1.082,1

4.2 Anzahl der ausgewerteten Verträge

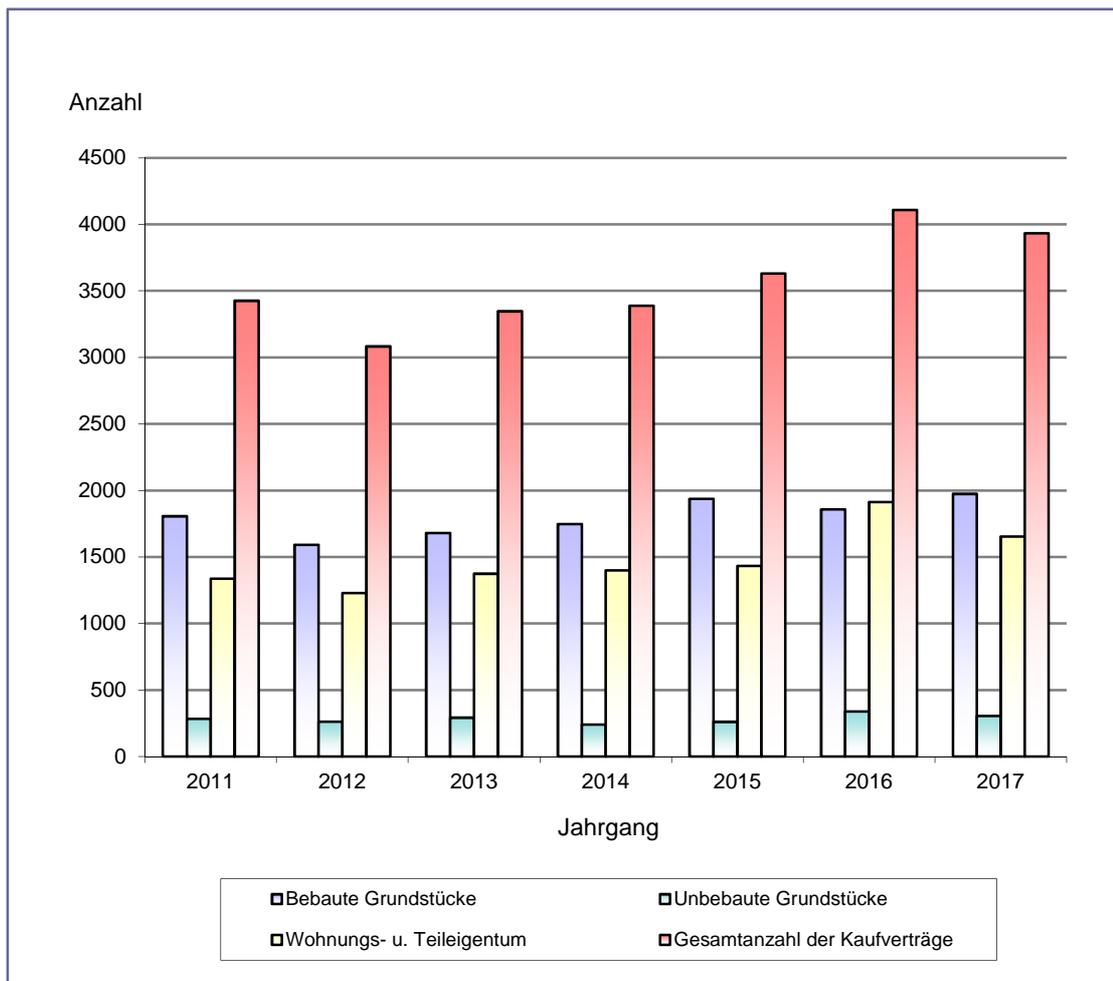
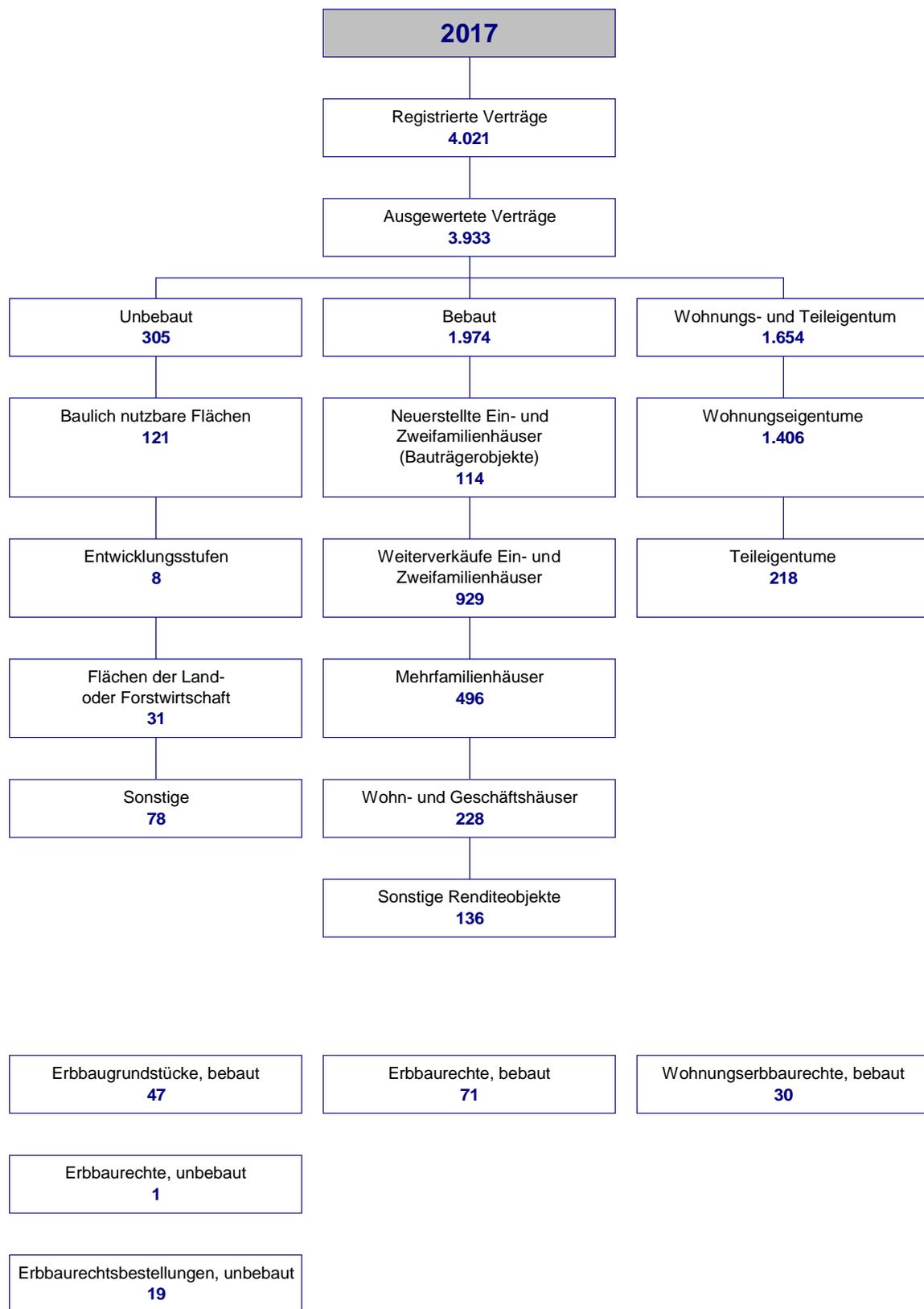


Abb. 4/1: Ausgewertete Kaufverträge seit dem Jahr 2011

**ZUSAMMENSTELLUNG DER ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE ÜBER WESENTLICHE
GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEARTEN**

Grundstücksart	Jahrgang						
	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Unbebaute Grundstücke							
Ein-/Zweifamilienhäuser	63	94	71	64	92	77	81
Mehrfamilienhäuser	19	20	15	15	19	12	19
Gemischt genutzte Objekte	5	0	3	0	1	1	1
Gewerblich genutzte Objekte	3	6	10	8	3	4	12
Gewerbe „tertiäre Nutzung“	1	1	1	3	0	5	4
Stellplatz-/Garagengrundstücke	14	17	16	13	14	6	9
Erbbaurechtsbestellungen	19	0	0	2	3	1	2
Bauerwartungsland	3	6	7	6	2	0	4
Rohbauland	5	1	2	4	6	1	14
Bebaute Grundstücke							
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser (Bauträgerobjekte)	114	99	95	113	70	104	136
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	929	934	1.010	938	880	818	949
Mehrfamilienhäuser	496	412	455	403	443	389	439
Wohn- und Geschäftshäuser	228	227	*	*	*	*	*
Sonstige Renditeobjekte	136	127	332	243	242	237	245
Wohnungs- und Teileigentum	1.654	1.913	1.433	1.400	1.374	1.229	1.337

* Ab dem Auswertez Zeitraum 2016 werden die Umsatzzahlen der Wohn- und Geschäftshäuser separat ausgewiesen. Bis zum Jahrgang 2015 waren diese in der Grundstücksart "Sonstige Renditeobjekte" mit enthalten.



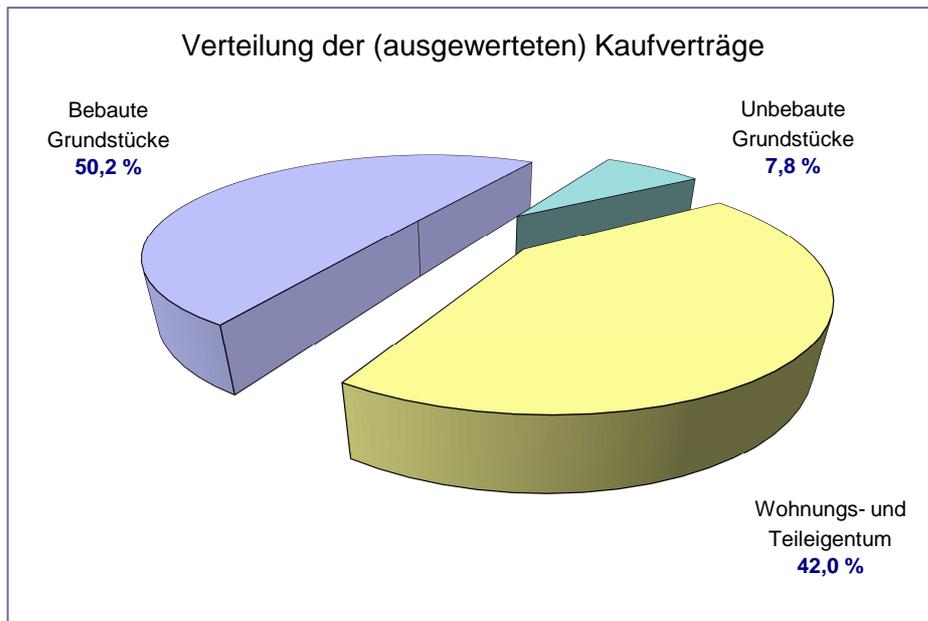


Abb. 4/2: Verteilung der (ausgewerteten) Kaufverträge

4.3 Geldumsatz

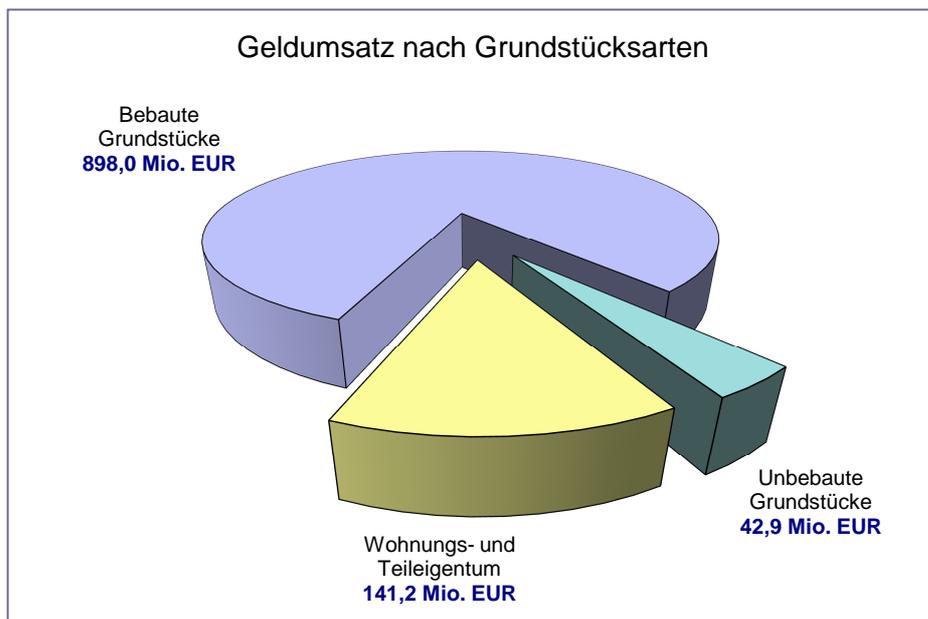


Abb. 4/3: Geldumsatz nach Grundstücksarten

4.4 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) aus dem Jahr 2017, gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für bebaute Grundstücke sowie für die Teilmärkte Wohnungseigentum und Teileigentum wurde zusätzlich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

TEILMARKT	ANZAHL	ANZAHL (MIT ANGABE VERKEHRSWERT*)	Ø VERHÄLTNIS ZUSCHLAGSBETRAG/ VERKEHRSWERT* STANDARDABWEICHUNG
Unbebaute Grundstücke	3	1	---
Bebaute Grundstücke	52	25	95 % ± 29
Erbbaurechte	3	2	---
Wohnungseigentum	143	80	67 % ± 21
Wohnungserbbaurecht	3	1	---
Teileigentum	7	6	78 % ¹ ± 17
Insgesamt:	211	115	---

* Verkehrswert i. d. R. vom zuständigen Amtsgericht mitgeteilt

¹Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

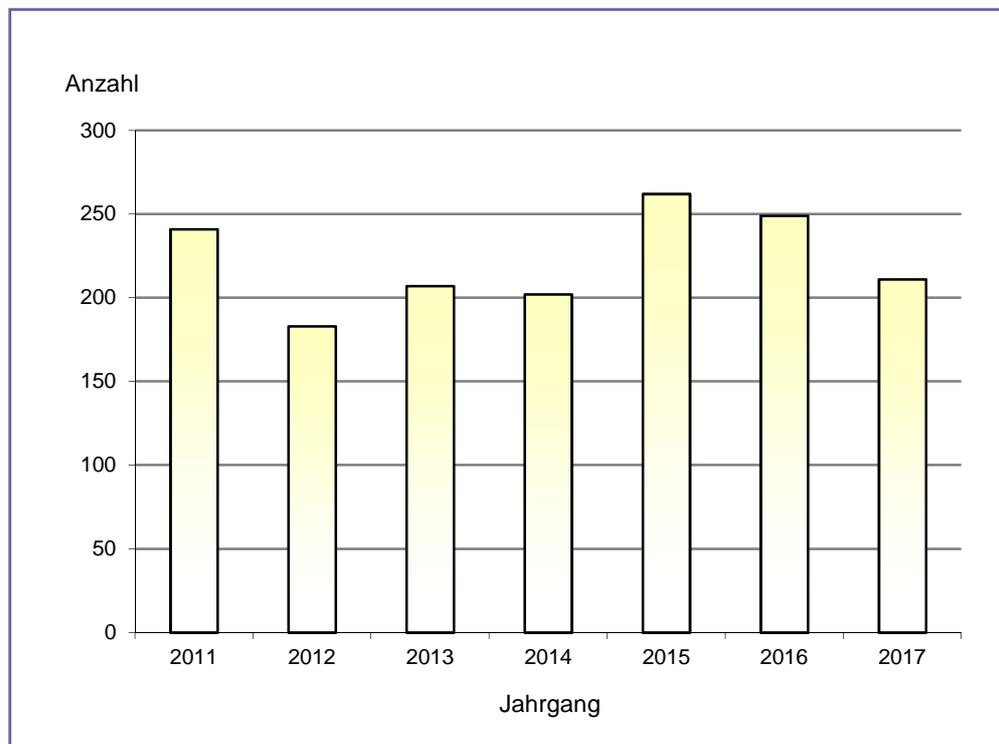


Abb. 4/4: Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse seit dem Jahr 2011

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum konnten 305 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert und ausgewertet werden. Aus Datenschutzgründen werden die folgenden Umsätze erst ab einer Fallzahl von mindestens zwei Kauffällen dargestellt.

GRUNDSTÜCKSART	ANZAHL	FLÄCHENUMSATZ ha	GELDUMSATZ MIO. EUR
Baulich nutzbare Flächen			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	63	4,02	10,47
Mehrfamilienhausgrundstücke	19	3,02	6,43
Gemischt nutzbare Grundstücke	5	0,61	1,03
Gewerblich nutzbare Grundstücke	3	2,28	1,17
Gewerblich „tertiäre Nutzung“	1	---	---
Erbbaugrundstücke	47	2,60	4,12
Erbbaurecht, unbebaut	1	---	---
Erbbaurechtsbestellungen	19	8,16	---
Stellplatz-/Garagengrundstücke	14	0,61	1,19
Sonstige baulich nutzbare Flächen ¹	16	6,33	6,90

¹ Hinweis: hierunter fallen auch Baugrundstücke, bei denen die zukünftige Nutzung zum Auswertzeitpunkt noch nicht abschließend feststand

GRUNDSTÜCKSART	ANZAHL	FLÄCHENUMSATZ ha	GELDUMSATZ MIO. EUR
Entwicklungsstufen			
Bauerwartungsland	3	0,81	3,12
Rohbauland	5	2,29	3,26
Nicht baulich nutzbare Flächen			
Landwirtschaftliche Flächen	24	27,89	1,22
Forstwirtschaftliche Flächen	3	1,69	0,03
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4	0,46	0,03
Hausgärten/Vorgärten	24	0,49	0,20
Sonstige	54	2,92	1,68

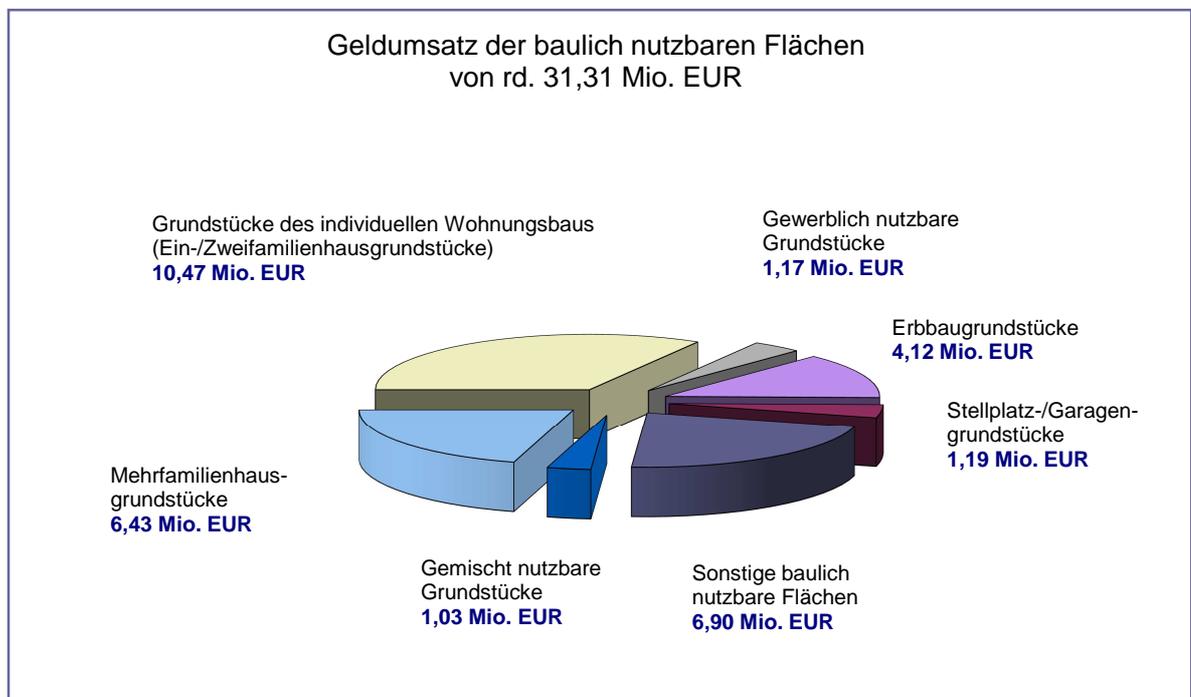


Abb. 5/1: Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen

5.2 Preisentwicklung

5.2.1 Wohnbaugrundstücke

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke wird die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Bei den Geschosswohnungsbaugrundstücken sowie bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke) wurde für das gesamte Stadtgebiet eine steigende Tendenz ermittelt.

Unter Ziffer 9.1 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 1990 dargestellt.

5.2.2 Gewerbegrundstücke

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2017 eine gleichbleibende Preisentwicklung festgestellt.

Klassische Gewerbegebiete werden im Branchenmix genutzt, in denen die Verwaltungs- und Einzelhandelsnutzung gegenüber der Produktion nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt.

Eine Übersicht über das Wertniveau ist aus den Angaben in Abschnitt 8.3.1 dieses Berichtes ersichtlich.

5.3 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.

Mit der Bildung von Bodenrichtwertzonen zum 01.01.2011 wurden erstmals auch für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg beschlossen. Bis heute entstanden sechs Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich, die zum 01.01.2018 fortgeschrieben wurden und in einer Preisspanne von 100 bis 135 Euro/m² liegen.

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Ebenenwahl / Kartenlegende“ kann die alleinige Darstellung dieser Zonen für Außenbereichsflächen gesteuert werden.

5.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Jahr 2017 wurden 19 Erbbaurechtsbestellungen registriert. Es handelt sich hierbei überwiegend um Mehrfamilienhäuser und besondere Immobilien (Kindertagesstätten). In der Vergangenheit wurde dieser Teilmarkt größtenteils von der Stadt Duisburg geprägt; der vereinbarte Erbbauzins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug hier **4 %** und für Gewerbegrundstücke **6 %** des **abgabepflichtigen** Bodenwertes.

- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB,
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG) (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) sowie
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB

werden als Barwert vom Erbbaurechtsnehmer gezahlt.

5.5 Hausgärten

Bei Hausgärten handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind bzw. die keine Bauerwartung beinhalten und zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 30 m.

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 43 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2015 bis 2017 ausgewertet werden.

Die Werte von „Hausgärten“ liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen **10 %** und **35 %** des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Größere Abweichungen sind nicht ausgeschlossen.

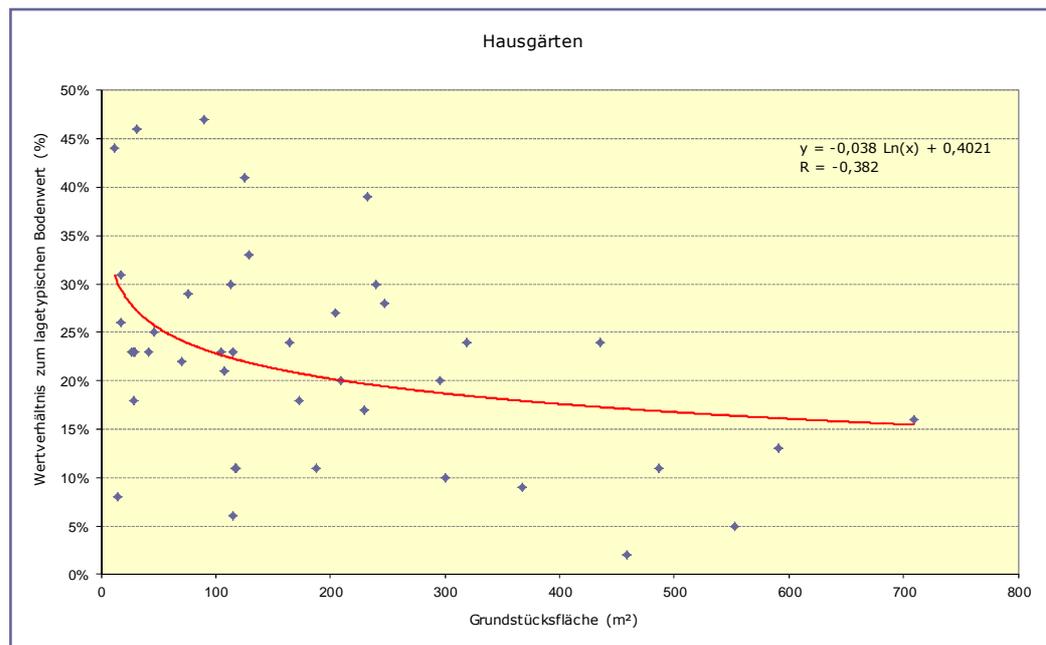


Abb. 5/2: Wertverhältnis von Hausgärten

5.6 Garagen-/Stellplatzgrundstücke

Bei den ausgewerteten Garagen-/Stellplatzgrundstücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke mit der Möglichkeit der Nutzung mit bis zu drei Garagen oder Stellplätzen. Es handelt sich um separat veräußerte Flächen mit teilweise Wege-, Hof- und Freiflächenanteilen. Bei der Auswertung wurde für 48 Kaufverträge aus den Jahren 2012 bis 2017 das Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenwert für baureifes Land untersucht.

Dabei konnte eine geringe Abhängigkeit zur veräußerten Grundstücks(teil)fläche (**inklusive** anteiliger Wege-, Hof- und Freiflächen) nachgewiesen werden. Der funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	
2012 – 2017	
48	

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenwert	44 %	± 22
Grundstücksfläche (inkl. anteiliger Wege-/Hof- und Freiflächen)	45 m ²	± 26 m ²

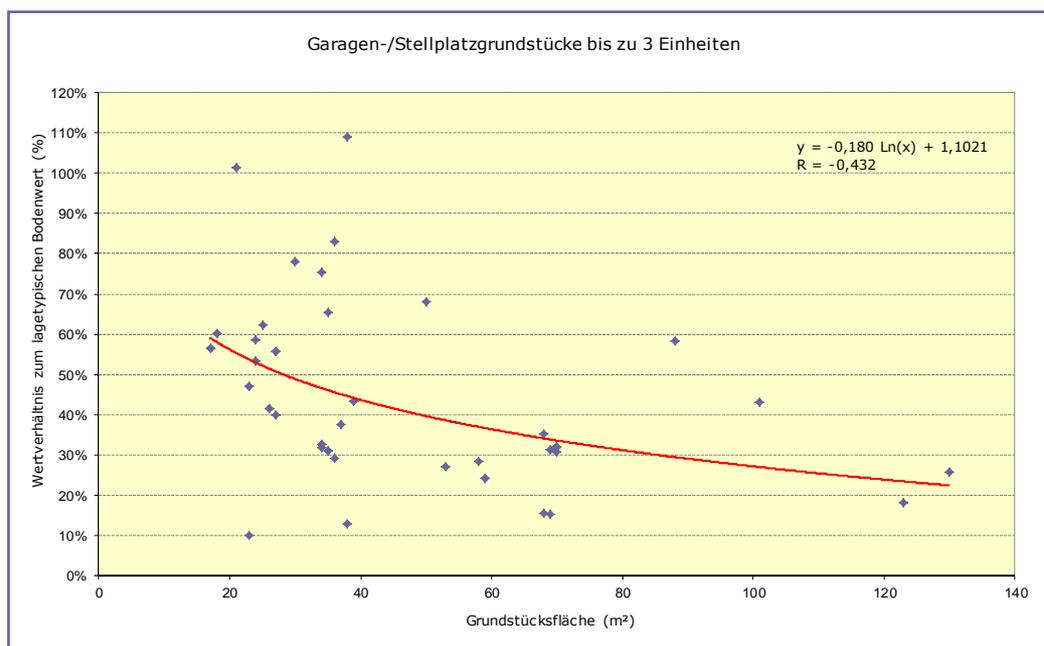


Abb. 5/3: Wertverhältnis von Garagen-/Stellplatzgrundstücken

5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Preise von landwirtschaftlichen Flächen (ohne Rheinvorlandflächen) im Stadtgebiet konnte in 2017 keine Preissteigerung festgestellt werden. Der aktuelle Bodenrichtwert bezieht sich ausschließlich auf Ackerlandflächen und ackerfähiges Grünland (ohne Dauergrünland) und beträgt 5,50 EUR/m² (ohne Aufwuchs).

Für landwirtschaftliche Flächen im sogenannten Rheinvorland konnte der Bodenrichtwert aufgrund vorhandener Kaufpreise mit 2,20 EUR/m² (ohne Aufwuchs) fortgeschrieben werden.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und Wald bleibt für das Stadtgebiet konstant mit 1,50 EUR/m² (mit Aufwuchs).

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Ebenenauswahl / Kartenlegende“ können die Werte angezeigt werden.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Umsätze

GEBÄUDEART	ANZAHL	FLÄCHENUMSATZ ha	GELDUMSATZ MIO. EUR
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	114 (0)	3,3 (0)	36,0 (0)
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	975 (46)	46,8 (2,1)	202,1 (8,1)
Mehrfamilienhäuser	509 (13)	47,5 (1,9)	222,8 (3,4)
Wohn- und Geschäftshäuser	230 (2)	14,5 (0,1)	87,7 (1,2)
Sonstige Renditeobjekte	146 (10)	62,8 (5,5)	349,4 (12,7)
Insgesamt:	1.974 (71)	174,9 (9,6)	898,0 (25,4)

(...) davon Erbbaurechte

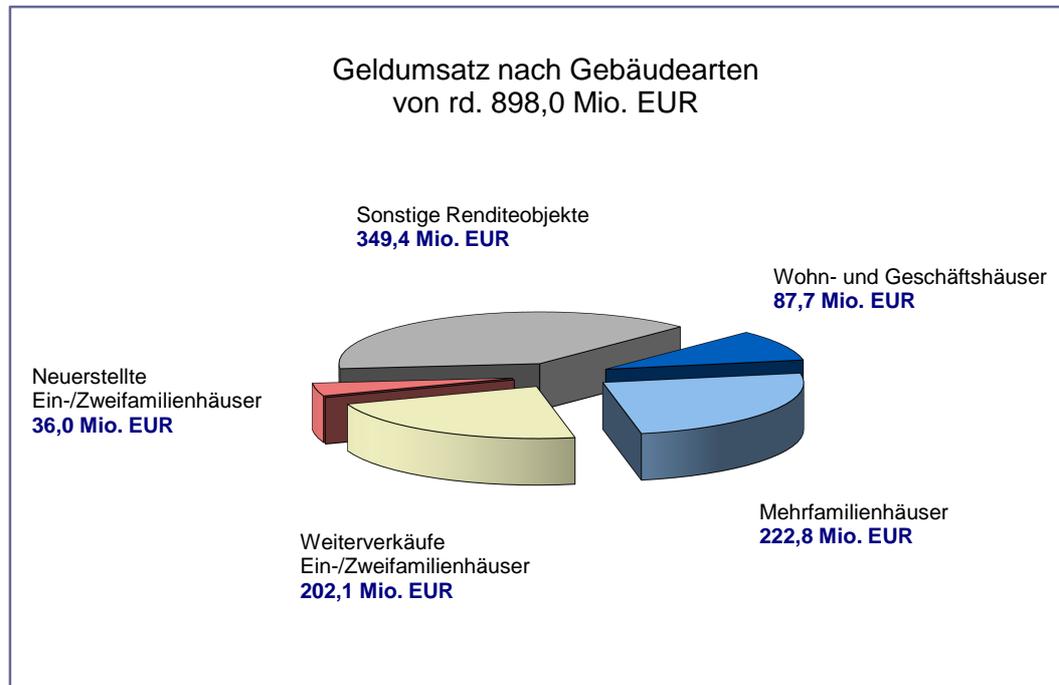


Abb. 6/1: Geldumsatz nach Gebäudearten

Der Geldumsatz bei den Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

GEBÄUDEART	2017 MIO. EUR	2016 MIO. EUR	2015 MIO. EUR	2014 MIO. EUR	2013 MIO. EUR	2012 MIO. EUR	2011 MIO. EUR
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	36,0	32,3	30,1	33,7	20,6	28,5	37,8
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	202,1	189,3	191,9	174,7	164,2	141,4	160,9
Mehrfamilienhäuser	222,8	175,4	113,3	164,0	169,9	99,7	128,7
Wohn- und Geschäftshäuser	87,7	89,1	*	*	*	*	*
Sonstige Renditeobjekte	349,4	142,9	341,1	282,3	202,7	179,5	126,0
Insgesamt:	898,0	629,0	675,4	654,7	557,4	449,1	453,4

* Ab dem Auswertzeitraum 2016 werden die Umsatzzahlen der Wohn- und Geschäftshäuser separat ausgewiesen. Bis einschließlich des Auswertzeitraums 2015 waren diese in der Grundstücksart "Sonstige Renditeobjekte" mit enthalten.

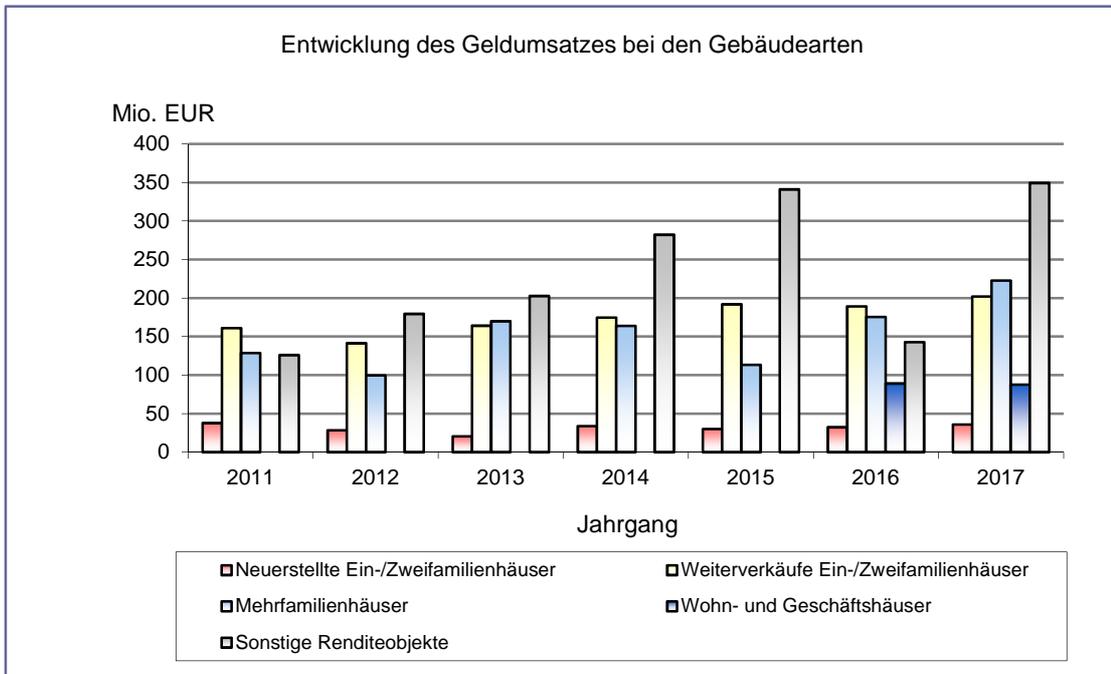


Abb. 6/2: Entwicklung des Geldumsatzes bei den Gebäudearten

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2017 wurden folgende durchschnittliche Preise für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Erbbaurechte) gezahlt:

STADTGEBIET	ANZAHL	Ø GESAMTKAUFPREIS	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	Ø WOHNFLÄCHE
Nord	37	270.440 EUR	234 m ²	123 m ²
West	55	331.908 EUR	331 m ²	141 m ²
Süd	22	350.577 EUR	291 m ²	132 m ²

Die Durchschnittspreise haben sich gegenüber den Vorjahren wie folgt entwickelt:

JAHRGANG	ANZAHL	Ø GESAMTKAUFPREIS	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	Ø WOHNFLÄCHE
2011	*	262.677 EUR	305 m ²	*
2012	*	264.399 EUR	286 m ²	*
2013	*	280.265 EUR	312 m ²	*
2014	108	293.606 EUR	294 m ²	136 m ²
2015	90	309.866 EUR	305 m ²	134 m ²
2016	99	326.230 EUR	290 m ²	137 m ²
2017	114	315.561 EUR	292 m²	133 m²

* Ab dem Jahrgang 2014 werden die Gesamtanzahl sowie die Wohnfläche angegeben.

Den Durchschnittspreisen liegen auch Kaufpreise zugrunde, bei denen einzelne Baugewerke in Eigenleistung erstellt worden sein können und somit nicht in die Preisgestaltung eingeflossen sind.

6.2.2 Weiterverkäufe

In den nachfolgenden Tabellen werden für Einfamilienhäuser der „durchschnittliche bereinigte Gesamtkaufpreis“ und der „durchschnittliche bereinigte Kaufpreis pro m²-Wohnfläche“ aufgeführt (inkl. Grundstücksanteil). Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m²-Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2017 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Mit den angegebenen Grundstücksgrößen wird der überwiegende Teil der Kauffälle in Duisburg abgedeckt.

Die nachstehenden Objekte für Einfamilienhäuser konnten nicht normiert werden. Daher ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

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.

FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 2010 bis 2015								
4	583.650 ¹		484	4	2.700 ¹		212	
	(380.000)	(874.600)			(2.172)	(3.052)	(149)	(289)
Baujahre 1995 bis 2009								
3	417.667 ¹		504	3	2.420 ¹		172	
	(268.000)	(600.000)			(2.310)	(2.500)	(116)	(245)
Baujahre 1975 bis 1994								
7	406.445 ¹		610	6	2.591 ¹		176	
	(261.670)	(589.816)			(1.828)	(4.010)	(100)	(255)
Baujahre 1950 bis 1974								
22	295.201		605	22	2.045		145	
	(114.000)	(430.000)			(1.346)	(3.237)	(60)	(206)
Baujahre 1920 bis 1949								
7	220.692 ¹		575	6	1.761 ¹		129	
	(116.400)	(399.000)			(1.214)	(2.277)	(95)	(180)
Baujahre bis 1919								
10	184.061		541	8	1.390 ¹		150	
	(65.000)	(291.034)			(371)	(3.310)	(84)	(240)

Grundstücksgröße: 350 bis 800 m²

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücks- fläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m²-Wohnfläche [EUR/m²]		Ø Wohnfläche [m²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 2010 bis 2015								
6	242.186 ¹		286	5	2.007 ¹		124	
	(186.956)	(285.000)			(1.826)	(2.192)	(86)	(138)
Baujahre 1995 bis 2009								
29	287.618		293	28	2.183		131	
	(209.328)	(468.544)			(1.451)	(2.949)	(92)	(180)
Baujahre 1975 bis 1994								
39	289.384		333	34	2.123		142	
	(155.000)	(668.590)			(1.093)	(3.933)	(90)	(278)
Baujahre 1950 bis 1974								
50	207.531		404	39	1.737		123	
	(104.586)	(420.000)			(1.121)	(2.530)	(48)	(210)
Baujahre bis 1949								
67	159.620		365	56	1.472		111	
	(32.000)	(310.000)			(320)	(2.854)	(63)	(220)

Grundstücksgröße: 200 bis 550 m²

¹Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

REIHENMITTELHÄUSER								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücks- fläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m²-Wohnfläche [EUR/m²]		Ø Wohnfläche [m²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 2010 bis 2015								
---	---		---	---	---		---	
	---	---			---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009								
11	234.949		199	10	1.897		124	
	(178.355)	(349.976)			(1.372)	(2.397)	(106)	(146)
Baujahre 1975 bis 1994								
9	226.391 ¹		225	7	1.863 ¹		129	
	(168.750)	(322.940)			(1.429)	(2.503)	(111)	(140)
Baujahre 1950 bis 1974								
39	182.782		252	34	1.650		111	
	(78.912)	(318.500)			(986)	(2.678)	(60)	(183)
Baujahre bis 1949								
44	141.085		225	39	1.335		111	
	(60.000)	(350.000)			(457)	(2.356)	(68)	(182)

Grundstücksgröße: 100 bis 350 m²

¹Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Umsätze

ART DES EIGENTUMS	ANZAHL	GELDUMSATZ MIO. EUR
Wohnungseigentum	1.406	130,1
Wohnungserbbaurecht	30	2,8
Teileigentum	218	8,3
Insgesamt:	1.654	141,2

Der Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentume sowie Wohnungserbaurechte hat sich wie folgt entwickelt:

ART DES EIGENTUMS	2017 MIO. EUR	2016 MIO. EUR	2015 MIO. EUR	2014 MIO. EUR	2013 MIO. EUR	2012 MIO. EUR	2011 MIO. EUR
Wohnungseigentum	130,1	158,1	102,8	98,5	89,8	85,6	87,4
Wohnungserbaurecht	2,8	2,1	1,7	1,4	1,7	1,5	0,8
Teileigentum	8,3	7,2	3,5	7,0	4,5	3,0	3,5
Insgesamt:	141,2	167,4	108,0	106,9	96,0	90,1	91,7

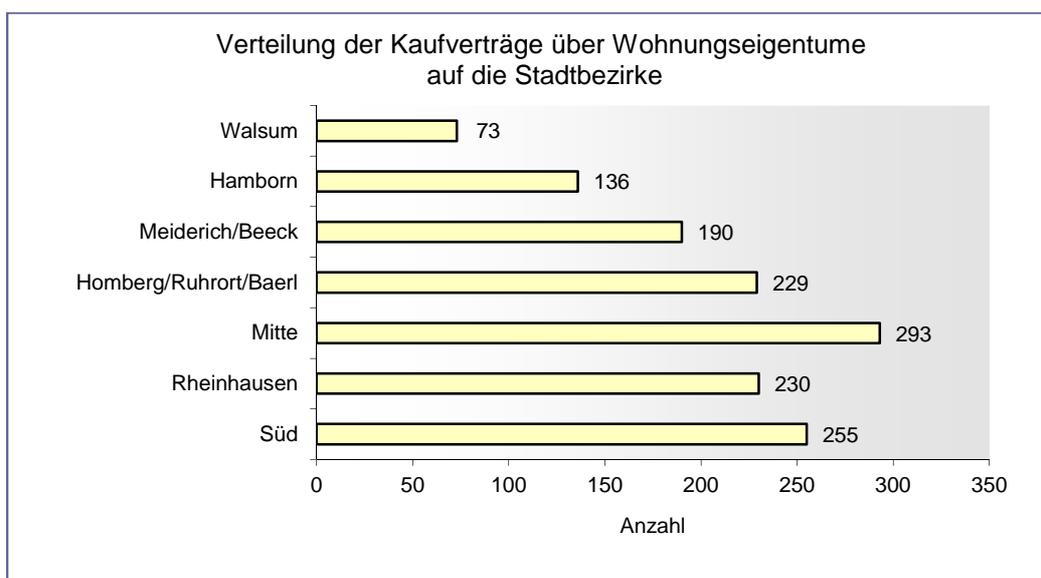


Abb. 7/1: Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentume (ohne Wohnungserbaurechte) auf die Stadtbezirke

7.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Teilmarkt Wohnungseigentum wird aufgrund von Indexreihen für Preise von Eigentumswohnungen als Durchschnittswert für das gesamte Stadtgebiet angegeben (*siehe Abschnitt 9.1 dieses Berichtes*).

Demnach haben sich die Preise gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

WOHNUNGSEIGENTUM	ANZAHL DER FÄLLE	PREISENTWICKLUNG
Erstverkäufe nach Neubau	61	+ 1,7 %
Weiterverkäufe	511	+ 3,7 %
Erstverkäufe nach Umwandlung einer Mietwohnung	52	+ 8,8 %
Insgesamt / Mittel:	624	+ 3,9 %

7.3 Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum

Die nachstehenden Objekte konnten nicht normiert werden. Daher ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

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.

7.3.1 Wohnungseigentum

Erstverkäufe nach Neubau

Erstverkäufe sind neu erstellte Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstmalig verkauft wurden.

In diesem Teilmarkt wurden der „durchschnittliche bereinigte Gesamtkaufpreis pro m²-Wohnfläche“ und die „durchschnittliche Wohnfläche“ für sehr gute, gute und mittlere Wohnlagen ermittelt. Die Daten wurden um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGS-/WOHNUNGSMERKMALE
2016 / 2017	Wohnungseigentum in einem Drei-, Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus neuzeitliche Ausstattung, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage/Stellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM (SEHR GUTE WOHNLAGEN)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
35	3.978 ¹	(±479)	114	(± 35)

¹ Hinweis: die Kauffälle lagen im Ortsteil Duissern

WOHNUNGSEIGENTUM (GUTE WOHNLAGEN)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
51	2.965 ²	(± 228)	94	(± 24)

² Hinweis: die Kauffälle lagen überwiegend in den Ortsteilen Buchholz und Duissern

WOHNUNGSEIGENTUM (MITTLERE WOHNLAGEN)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
103	2.616 ³	(± 296)	92	(± 20)

³ Hinweis: die Kauffälle lagen überwiegend in den Ortsteilen Baerl, Bergheim und Rumeln-Kaldenhausen

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 der „durchschnittliche bereinigte Gesamtkaufpreis pro m²-Wohnfläche“ und die „durchschnittliche Wohnfläche“ für gute, mittlere und einfache Wohnlagen ermittelt. Die Daten wurden um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGS-WOHNUNGSMERKMALE
2016 / 2017	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus 4-16 Wohneinheiten im Gebäude, Wohnfläche 40-130 m ² , Ausstattung mit Bad/WC und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen, ohne Garage/Stellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM (GUTE WOHNLAGEN)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
Baujahre 2010 bis 2015				
---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
9	2.198 ¹	(± 339)	90	(± 20)
Baujahre 1975 bis 1994				
24	1.611	(± 382)	85	(± 17)
Baujahre 1950 bis 1974				
78	1.219	(± 316)	72	(± 18)
Baujahre 1920 bis 1949				
29	1.052	(± 365)	72	(± 19)
Baujahre bis 1919				
5	1.095 ¹	(± 253)	89	(± 21)

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

WOHNUNGSEIGENTUM (MITTLERE WOHNLAG)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
Baujahre 2010 bis 2015				
4	2.544 ¹	(± 132)	80	(± 12)
Baujahre 1995 bis 2009				
61	1.753	(± 445)	80	(± 16)
Baujahre 1975 bis 1994				
83	1.225	(± 424)	78	(± 18)
Baujahre 1950 bis 1974				
356	887	(± 362)	68	(± 14)
Baujahre 1920 bis 1949				
35	974	(± 368)	73	(± 24)
Baujahre bis 1919				
38	636	(± 387)	80	(± 22)

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

WOHNUNGSEIGENTUM (EINFACHE WOHNLAG)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
Baujahre 2010 bis 2015				
---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994				
12	712	(± 365)	63	(± 13)
Baujahre 1950 bis 1974				
103	453	(± 205)	62	(± 16)
Baujahre 1920 bis 1949				
13	310	(± 162)	80	(± 36)
Baujahre bis 1919				
17	484	(± 219)	59	(± 20)

7.3.2 Teileigentum

Garagen/Stellplätze

Die ermittelten Durchschnittswerte für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen-Stellplätze werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Bereinigung bei der Erfassung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung herangezogen. Sie unterliegen trotz z. T. hoher Fallzahlen durchweg einer vergleichsweise großen Streuung.

Die Durchschnittswerte sind deshalb - bezogen auf den Einzelfall - in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes bzw. je nach Zustand des zu beurteilenden Teileigentums nur begrenzt aussagefähig.

	ERSTVERKÄUFE DATENBASIS (FÄLLE)	WEITERVERKÄUFE DATENBASIS (FÄLLE)	UMWANDLUNGEN DATENBASIS (FÄLLE)
Stellplätze	6.100 EUR 2016 / 2017 (17)	3.400 EUR 2012 – 2017 (20)	2.700 EUR 2014 – 2017 (26)
Garagen	14.200 EUR 2015 - 2017 (42)	6.100 EUR 2015 - 2017 (59)	5.600 EUR 2015 - 2017 (19)
Tiefgaragen-Stellplätze	17.100 EUR 2016 / 2017 (42)	8.100 EUR 2016 / 2017 (34)	6.500 EUR 2013 – 2017 (22)

7.4 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Immobilienrichtwerte) (§ 13 ImmoWertV)

7.4.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 BauGB geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte „Immobilienrichtwerte“ für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss (20.08.2013) stichtagsbezogen als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke festgesetzt.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2013 und stützen sich auf Grundstückskaufverträge des Eigentumswohnungsmarktes (Weiterverkäufe) aus dem Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2012.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf „fiktive Eigentumswohnungen“ (Normwohnungen) mit im Wesentlichen gleichen „wertbestimmenden Merkmalen“ (definierter Objektzustand von signifikanten Einflussgrößen wie z. B. das Gebäudealter und die Wohnfläche). Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte (ImmoRW) abgeleitet worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum in Duisburg ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein „gebietstypisches Normobjekt“. Die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen dabei den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone.

Der ermittelte Immobilienrichtwert ist wertmäßig in Euro bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) abgestellt und gilt einschließlich des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grund und Boden.

Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind gegebenenfalls separat (Anpassung an die Modelldefinition) nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile wurden zuvor durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten.

Die Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte / Historisch / 2013) eingesehen bzw. als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

Alternativ kann eine Immobilienrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Gebühr: 30 Euro je Auszug).

Ein Immobilienrichtwert-Vergleichswertkalkulator (Excel-Tabelle, mittels derer über die Immobilienrichtwertnummer die jeweiligen Umrechnungskoeffizienten auf ein zu bewertendes Objekt programmgestützt ermittelt werden können; *siehe Abschnitt 7.4.2*) kann zum Preis von 30 Euro bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

7.4.2 Anwendung

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen.

Da sich der Immobilienrichtwert immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss in den örtlichen Fachinformationen entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit.

Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert nur mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

MERKMAL	DEFINITION
Wohnlage	entsprechend Lagedefinition (siehe örtliche Fachinformationen)
Gebäudealter [Jahre]	„Jahr des Stichtags für den ImmoRW – 1“ – „Baujahr“ z. B.: 2013 – 1 – 1978 = 34 Jahre Baujahr = ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus
Wohnfläche (WF) [m ²]	nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Anzahl der Wohnungen im Gebäude (je Hauseingang)
Geschosslage der Wohnung	z. B. Souterrain, Erdgeschoss, 2. OG. etc.
Ausstattung	entsprechend den Ausstattungsmerkmalen (siehe örtliche Fachinformationen)
Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	vorhanden / nicht vorhanden

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswerts der Eigentumswohnung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG). Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind dabei nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

Abb. 7/2: Auszug Immobilienrichtwertdarstellung in BORISplus.NRW

8 Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Jeweils zum 01.01. des auf das Berichtsjahr folgenden Jahres werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg Bodenrichtwerte ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Abs. 1 BauGB.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Für das Stadtgebiet Duisburg liegen Bodenrichtwerte für Zonen mit folgenden prägenden Nutzungen vor:

- **individuelle Wohnbebauung, z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser (W, MD)**
- **Misch- oder mehrgeschossige Bebauung (W, MI, MK)**
- **Flächen für Industrie, Gewerbe und Sondergebiete (GI, GE, SO)**
- **Flächen der Landwirtschaft - Ackerland und ackerfähiges Grünland (A)**
- **Flächen der Landwirtschaft - Rheinvorland (LW Rheinvorland)**
- **Forstwirtschaftliche Flächen und Wald (F)**
- **bebaute Flächen im Außenbereich (ASB)**

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage

- der speziellen Preisentwicklung (gezahlte Kaufpreise für unbebaute Grundstücke) in den Bodenrichtwerträumen,
- der Bodenrichtwerte des Vorjahres,
- der allgemeinen Baulandpreisentwicklung und
- unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Bodenrichtwerträumen vergleichbarer Lagen.

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen (§ 11 Abs. 5 GAVO NRW).

Die Bodenrichtwerte ab dem 01.01.2011 sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de eingesehen bzw. als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

Alternativ kann eine Bodenrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Zeitgebühr: 30 bzw. 44 Euro je Arbeitshalbstunde je Auszug).

8.2 Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte

Neben dem Bodenrichtwert werden auch die wertbestimmenden Eigenschaften des „fiktiven“ Bodenrichtwertgrundstücks angegeben. Das sind zunächst die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin beziehen sich die Bodenrichtwerte i. d. R. auf abgabenfreie Grundstücke, das heißt, dass

- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB,
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) sowie
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB

gezahlt bzw. abgegolten sind (Ausnahme: Bodenrichtwerte für Rohbauland).

Innerhalb einer Richtwertzone können Wertabweichungen vom Bodenrichtwert auftreten. Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (Normlage) wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert und zusätzlich im BORISplus-Datensatz unter Bemerkungen angegeben.

Alle Informationen zusammen ermöglichen es, die Bodenrichtwerte untereinander vergleichbar zu machen, um so Wertunterschiede zwischen den verschiedenen Richtwerträumen zu erkennen und die Ableitung des Bodenwertes eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert zu ermöglichen (sogenannter indirekter Preisvergleich). Dazu ist es ggf. erforderlich, Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückstiefe, Bodengestaltung, Bodenbeschaffenheit oder Erschließungszustand durch Umrechnungen bzw. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Umrechnung über die wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ gemäß Bodenrichtwert-Erlass NRW [BoRiWErl. NRW] mit dem Entwurfsstand vom 01.12.2010) sind Umrechnungskoeffizienten in den „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“ veröffentlicht (*siehe auch Abschnitt 9.2 dieses Berichtes*).

Die Summe der einzelnen Abweichungen kann im Einzelfall so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom Bodenrichtwert unterscheidet.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW

8.3.1 Gebietstypische Werte für baureifes Land

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2018 folgende gebietstypische Werte für baureifes Land als Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW beschlossen:

	GUTE LAGE [EUR/m ²]	MITTLERE LAGE [EUR/m ²]	MÄSSIGE LAGE [EUR/m ²]
BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ² abgabefrei	390	270	175
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ² abgabefrei	370	280	175
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ² abgabefrei	400	290	190

BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR GESCHOSSWOHNUNGSBAU			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V abgabefrei	320	210	115

BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR GEWERBENUTZUNG			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) abgabefrei	100	70	40

9 Erforderliche Daten zur Wertermittlung

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Der Gesetzgeber hat hier insbesondere die Ermittlung von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätzen und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke vorgeschrieben.

Nachfolgend werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg in seiner Vollsitzung am 23.02.2018 beschlossenen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in der Gliederung der §§ 11 bis 14 ImmoWertV dargestellt.

Die Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2018.

**Einteilung des Stadtgebietes Duisburg in Bereiche zur Ermittlung der
 "sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten"**

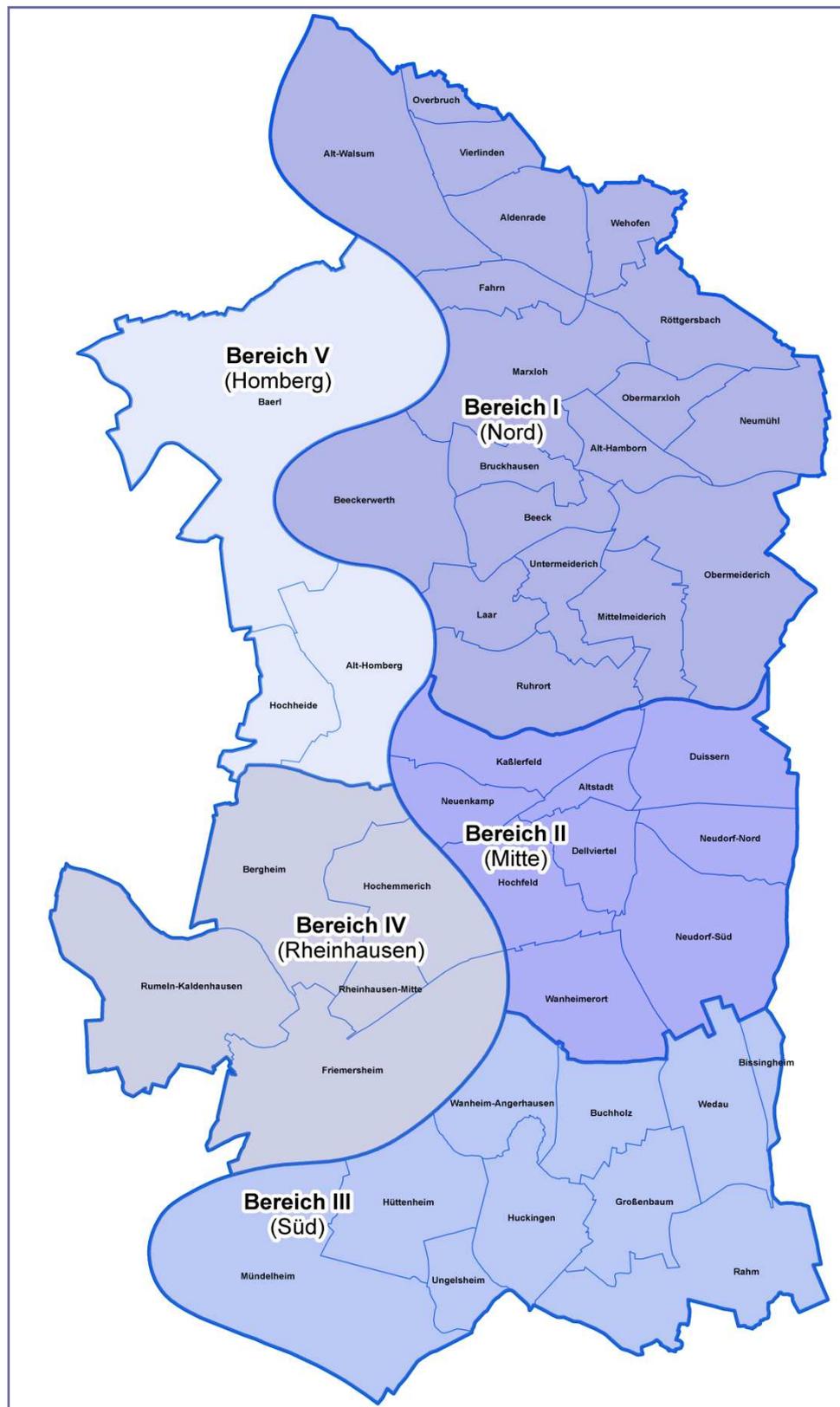


Abb. 9/1: Einteilung des Stadtgebietes Duisburg in Bereiche

9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

Bodenpreise (§ 11 Abs. 1-4 ImmoWertV)

Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg sowie bis zum Jahr 2010 für die verschiedenen Bereiche des Stadtgebietes (siehe Abb. 9/1 dieses Berichtes) dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100.

Ab dem Grundstücksmarktbericht 2012 werden die Indexreihen als Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet angegeben. Die Preisentwicklung verlief innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte sind deshalb - bezogen auf den Einzelfall - in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahr-gang	Bereich I Nord		Bereich II Mitte		Bereich III Süd		Bereich IV Rheinhausen		Bereich V Homburg		Gesamtes Stadtgebiet	
	Ein- u. Zweif.	Mehrf.	Ein- u. Zweif.	Mehrf.	Ein- u. Zweif.	Mehrf.	Ein- u. Zweif.	Mehrf.	Ein- u. Zweif.	Mehrf.	Ein- u. Zweif.	Mehrf.
1990	112	-	113	-	143	-	103	-	112	-	119	103
1991	112	-	113	-	143	-	108	-	116	-	121	108
1992	123	-	124	-	157	-	117	-	130	-	133	117
1993	130	-	133	-	174	-	124	-	143	-	144	126
1994	144	-	141	-	178	-	131	-	151	-	152	141
1995	151	-	150	-	197	-	130	-	160	-	161	140
1996	156	-	162	-	210	-	145	-	172	-	169	149
1997	154	-	162	-	215	-	142	-	170	-	170	152
1998	164	-	172	-	223	-	153	-	166	-	178	160
1999	169	-	177	-	230	-	165	-	171	-	187	165
2000	177	-	184	-	230	-	177	-	178	-	195	172
2001	176	-	185	-	236	-	175	-	179	-	196	165
2002	182	-	185	-	236	-	164	-	182	-	197	157
2003	186	-	191	-	238	-	171	-	188	-	202	151
2004	186	-	191	-	239	-	168	-	185	-	202	143
2005	188	-	191	-	237	-	165	-	183	-	201	145
2006	184	-	191	-	244	-	170	-	183	-	201	145
2007	181	-	187	-	249	-	171	-	188	-	201	150
2008	174	-	180	-	240	-	165	-	180	-	193	143
2009	172	-	178	-	237	-	163	-	178	-	191	140
2010	171	-	177	-	236	-	162	-	177	-	190	141
2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192	142
2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194	143
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196	146
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196	147
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	198	148
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202	151
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212	159

Ein- u. Zweif. = Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Mehrf. = Mehrfamilienhausgrundstücke

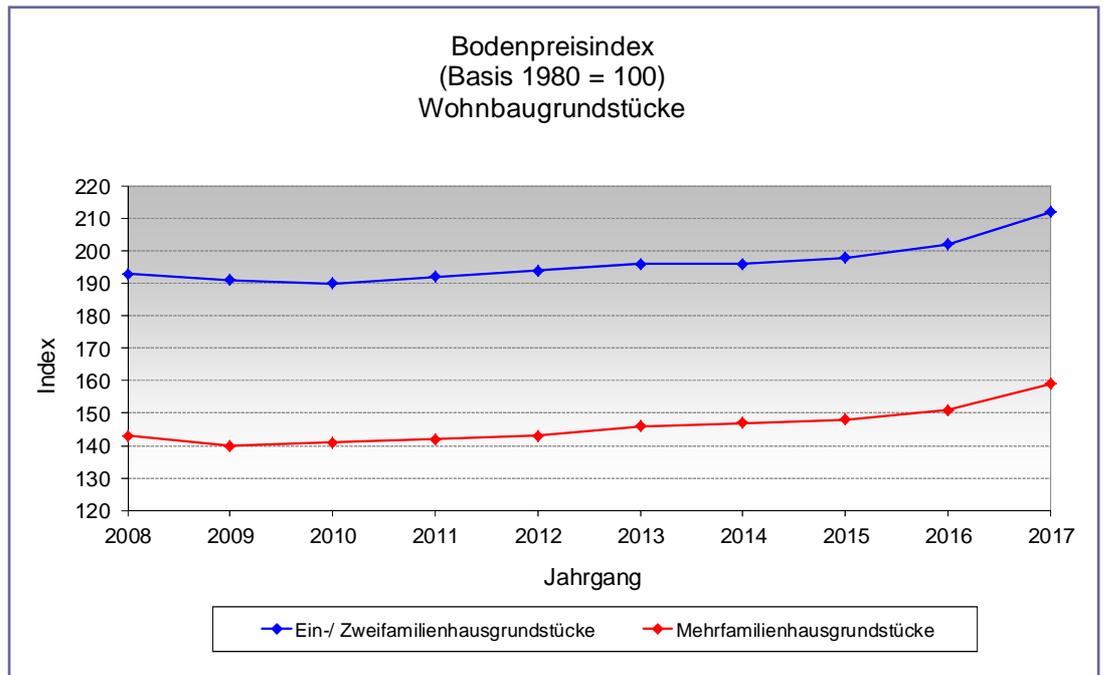


Abb. 9/2: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Mehrfamilienhausgrundstücke

Preise von Eigentumswohnungen (§ 11 Abs. 1- 4 ImmoWertV)

Nachfolgend sind Indexreihen für Preise von Eigentumswohnungen für das Gebiet der Stadt Duisburg dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1990 = 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 Eigentumswohnungen ohne Stellplatz bzw. Garage. Kauffälle der Baujahre vor 1949 sind hierin nicht enthalten.

Erstverkäufe nach Neubau

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
2007	51	2.054	± 390	150,3
2008	41	1.870	± 403	136,8
2009	42	2.002	± 240	146,5
2010	43	1.913	± 322	140,0
2011	42	2.024	± 356	148,1
2012	55	2.092	± 376	153,1
2013	16	2.260	± 114	165,4
2014	34	2.483	± 312	181,7
2015	25	2.465	± 243	180,4
2016	89	2.742	± 339	200,7
2017	61	2.788	± 253	204,1

Weiterverkäufe

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
2007	275	1.006	± 422	103,6
2008	330	994	± 444	102,4
2009	309	957	± 423	98,6
2010	347	952	± 415	98,1
2011	330	875	± 423	90,2
2012	334	934	± 466	96,3
2013	299	873	± 455	90,0
2014	352	856	± 456	88,2
2015	436	855	± 396	88,1
2016	466	937	± 514	96,5
2017	511	972	± 537	100,1

Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
2007	214	934	± 234	93,9
2008	155	943	± 246	94,8
2009	132	1.000	± 321	100,5
2010	138	1.022	± 278	102,7
2011	109	1.007	± 226	101,2
2012	111	988	± 235	99,3
2013	62	982	± 175	98,7
2014	59	940	± 135	94,5
2015	54	925	± 152	93,0
2016	55	1.018	± 187	102,4
2017	52	1.108	± 262	111,4

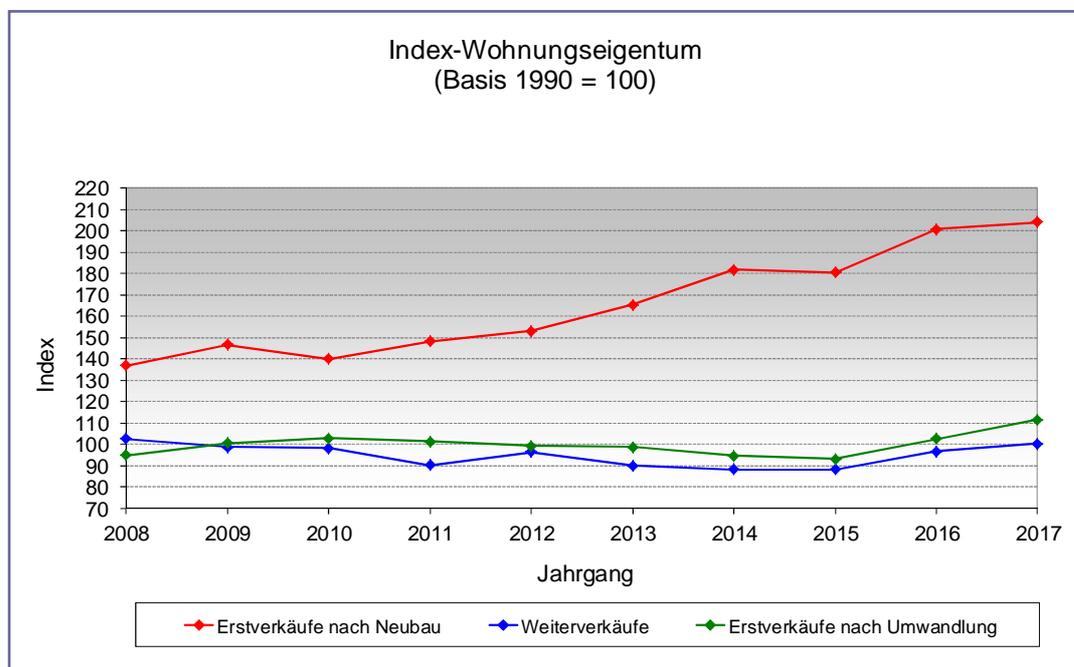


Abb. 9/3: Index-Wohnungseigentum (Basis 1990 = 100)

9.2 Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg verwendet Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte:

- ein- bis zweigeschossige Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- misch- oder mehrgeschossige Bauweise
- Sondergebiete

Die Ermittlung der WGFZ bezieht sich auf den Bodenrichtwert-Erlass NRW (BoRiWErl. NRW) mit dem Entwurfsstand vom 01.12.2010.

Eine Umrechnung darf nur in der jeweiligen Grundstücks-kategorie erfolgen.

Die Anwendung bezieht sich auf die farblich hinterlegten Bereiche. In Ausnahmefällen kann über die jeweilige Ober- bzw. Untergrenze hinaus extrapoliert werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass z. B. höhere Ausnutzungen oft auch Nachteile mit sich bringen. Der Wertunterschied aufgrund von Ausnutzungen außerhalb der Ober- bzw. Untergrenze der Grundstücks-kategorie sollte daher in der Regel nur mit dem halben Wert der Differenz zwischen dem höchsten/niedrigsten farblich hinterlegten Wert und dem Tabellenwert des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden. Ein Anwendungsbeispiel findet sich in Abschnitt 9.2.2 dieses Berichtes.

Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg unter den Abschnitten 9.2.1 und 9.2.2 sowie in den „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“. Diese sind im Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de abrufbar.

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten „ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Umrechnungskoeffizienten der Wohnbauflächen für die Grundstücksgruppe „ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden aus einer im Jahre 1987 durchgeführten Regressionsanalyse ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																
WGFZ des Vergleichsobjektes	WGFZ des Wertermittlungsobjektes															
	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95
0,3	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06											
0,4			0,94	0,97	1,00	1,03	1,06									
0,5				0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08						
0,7								0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
0,8										0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten „misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ und Sondergebiete

Als Umrechnungskoeffizienten für die „misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ (W, MI, MK) bzw. für Sondergebiete (SO) werden überwiegend die in der Anlage 11 der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325), berichtigt durch Bundesanzeiger Nr. 121 vom 01.07.2006, S. 4798 abgedruckten Werte angehalten.

Anwendungsbeispiel:

WGfZ des Richtwertgrundstücks: 1,0
 WGfZ des Wertermittlungsobjektes: 0,6
 Umrechnungsfaktor (Tabellenwert): 0,78
 Faktor (moderat) = 0,84 – ½ x (0,84-0,78) = 0,84 – 0,03 = 0,81

mehrgeschossige Bauweise (Mehrfamilienhäuser) (Nutzung W)

Umrechnungskoeffizienten WGfZ : WGfZ																						
		WGfZ des Wertermittlungsobjektes																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
WGfZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Mischgebiete (Nutzung MI)

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																							
WGFZ des Wertermittlungsobjektes																							
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4		
0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44		
0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24		
0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06		
0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92		
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79		
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69		
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61		
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53		
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46		
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41		
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35		
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30		
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26		
1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22		
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18		
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14		
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11		
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08		
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05		
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03		
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00		
2,5	Extrapolation, siehe unten																						
3,0	Extrapolation, siehe unten																						

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																							
WGFZ des Wertermittlungsobjektes																							
	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5		
*	2,5	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,23	

WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																							
GFZ des Wertermittlungsobjektes																							
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0		
*	3,0	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	

WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

Bei Bodenrichtwerten für Mischgebiete (MI) und überwiegender Nutzung Handel ist in wenigen Fällen als wertrelevantes Merkmal abweichend von der WGFZ die Grundstücksfläche (mit 1.500 m² bis 32.000 m²) angegeben. Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.

Kerngebiete (Nutzung MK)

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																						
WGFZ des Wertermittlungsobjektes																						
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	
*	3,0	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20
* WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)																						

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																						
WFZ des Wertermittlungsobjektes																						
	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	
*	4,0	0,84	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16
* WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)																						

Sondergebiete (Nutzung SO)

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																						
WGFZ des Wertermittlungsobjektes																						
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	
*	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
* WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)																						

Teilweise ist bei Bodenrichtwerten für Sondergebiete (SO) als wertrelevantes Merkmal abweichend von der WGFZ die Grundstücksfläche (mit 1.500 m² bis 100.000 m²) angegeben. Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.

9.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) ermittelt und beschlossen (siehe Abschnitt 7.4 dieses Berichtes).

9.4 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird der Liegenschaftszinssatz (LZS) als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“ definiert.

Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Ausgangsformel (wobei Kaufpreis = Ertragswert):

$$p = \frac{RE \times 100}{KP^*} - \frac{100(q-1)}{q^n - 1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*} \quad KP^* = KP \pm boG$$

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (p) erfolgt durch ein iteratives Rechenmodell durch Rückrechnung des Ertragswertverfahrens unter Anwendung folgender Ausgangsdaten:

p	=	Liegenschaftszinssatz (LZS)/100 = q - 1
q	=	Zinsfaktor = p + 1
n	=	Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)
RE	=	Jährlicher Reinertrag des Grundstücks
KP	=	Kaufpreis (Ertragswert)
KP*	=	bereinigter Kaufpreis (KP ± boG)
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW	=	Bodenwert

Im Rechenmodell wird eine erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes (p) gebildet durch den Quotienten:

$$p' = \frac{RE \times 100}{KP^*}$$

Dieser wird korrigiert durch den Faktor:

$$\frac{100(q-1)}{q^n - 1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}$$

Im Einzelfall sind mehrere Iterationsschritte erforderlich.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein [Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen](#) entwickelt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für diesen Bericht 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 Duisburg wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus.

Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze (LZS) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer [RND]) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrundegelegt werden (Modellkonformität).

Das vollständige *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA-NRW“ unter der Adresse

www.BORISplus.NRW.de

eingesehen und heruntergeladen werden.

Modellparameter

EINFLUSSGRÖSSEN	DEFINITIONEN UND HINWEISE
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II.BV)</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ggf. vorliegende einkommende Mieten wurden auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Kaufverträge, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.</p> <p>Wohnnutzung: Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg zzgl. 20 % (Einfamilienhäuser) zzgl. 10 % (Zweifamilienhäuser) zzgl. bis zu 10 % (Wohnungseigentum [vermietet])</p> <p>Gewerbliche Nutzung: Tatsächlich einkommende Erträge bzw. sachverständige Ableitung</p> <p>Garagennutzung: sachverständige Ableitung gemäß der Übersicht über Garagenmieten (<i>siehe auch Abschnitt 10 dieses Berichtes</i>)</p>

Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, Garagen und Stellplätze:</p> <p>Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016)</p> <p>Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung:</p> <p>(historisches) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 11.2008)</p> <p>Die Daten, die diesem Bericht zugrunde liegen, unterscheiden sich zum Vorjahr durch andere Wertansätze für Bewirtschaftungskosten (mit Ausnahme der gewerblichen Nutzung). Daher ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.</p>
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte) 60 Jahre (Garagenhöfe)
Restnutzungsdauer (RND)	<p>Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016)</p> <p>Bei Wohnnutzung und gemischter Nutzung werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 20 Jahren zur Auswertung herangezogen.</p> <p>Bei Garagenhöfen können auch Objekte mit geringerer Restnutzungsdauer in die Auswertung eingeflossen sein.</p>
Bodenwert	ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile → vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis

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).

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind in den Tabellen die Fallzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt neben dem Mittelwert – vereinfacht ausgedrückt – die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. Es werden keine Wertspannen angegeben.

Bei den Liegenschaftszinssätzen konnte für verschiedene Teilmärkte auf eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer bzw. vom lagetypischen Bodenwert 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.

9.4.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

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 (geringe) Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

Zusätzlich wird die Stichprobe in Bezug auf die Wohnfläche dargestellt. Es handelt sich bei der Wohnfläche allerdings nicht um eine unabhängige Variable. Daher ist der Zusammenhang nur bedingt zur Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes an das Wertermittlungsobjekt geeignet.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 115	2,9 % ± 1,2

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	42 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.175 EUR/m ²	± 741 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	23,6-fache	± 6,0-fache
Wohnfläche	162 m ²	± 45 m ²
Nettokaltmiete ¹	7,66 EUR/m ²	± 1,67 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	17,4 %	± 3,1
lagetypischer Bodenwert	271 EUR/m ²	± 74 EUR/m ²

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

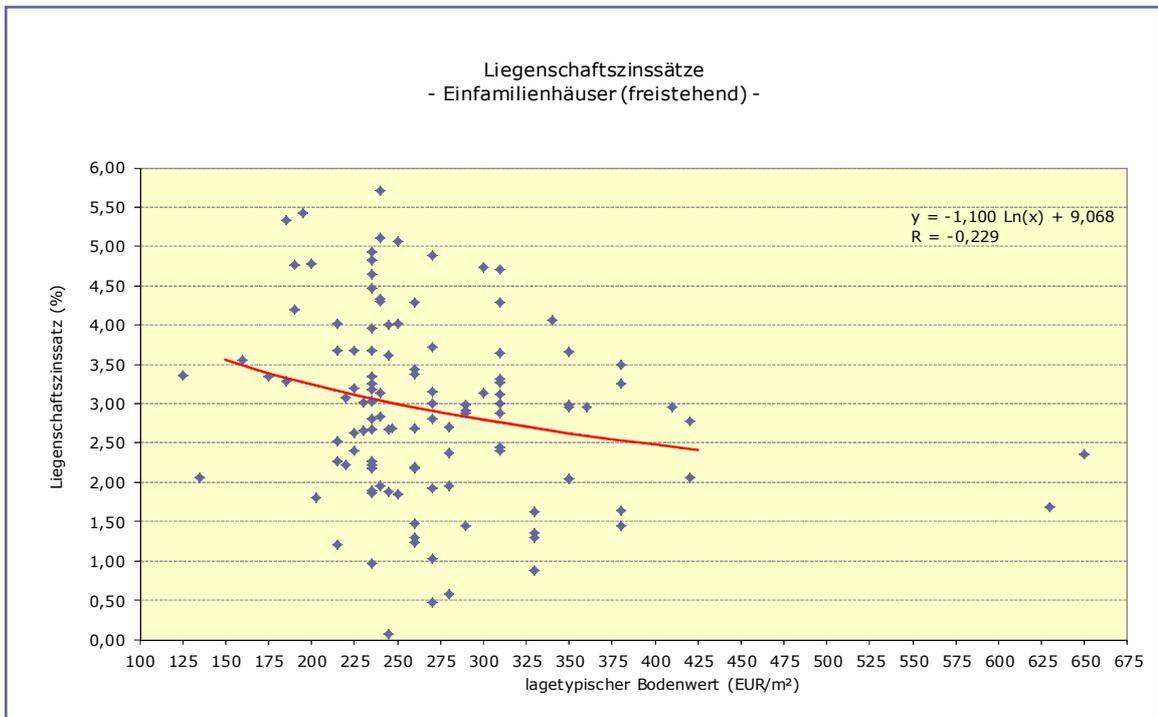


Abb. 9/4: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (freistehend) in Abhängigkeit vom lagetypischen Bodenwert

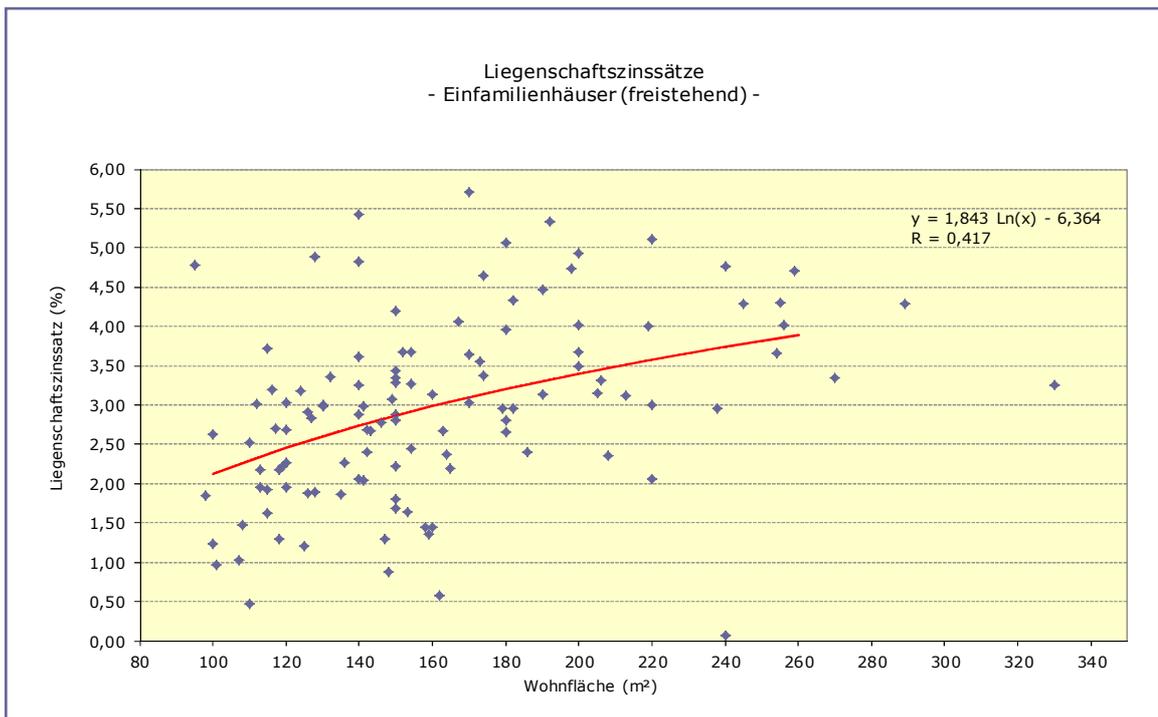


Abb. 9/5: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (freistehend) in Abhängigkeit von der Wohnfläche

9.4.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

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.

Zusätzlich wird die Stichprobe in Bezug auf die Wohnfläche dargestellt. Es handelt sich bei der Wohnfläche allerdings nicht um eine unabhängige Variable. Daher ist der Zusammenhang nur bedingt zur Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes an das Wertermittlungsobjekt geeignet.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 251	3,2 % ± 1,0

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	50 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.947 EUR/m ²	± 493 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	21,7-fache	± 3,8-fache
Wohnfläche	127 m ²	± 26 m ²
Nettokaltmiete ¹	7,44 EUR/m ²	± 1,20 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	18,2 %	± 3,0
lagetypischer Bodenwert	235 EUR/m ²	± 47 EUR/m ²

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

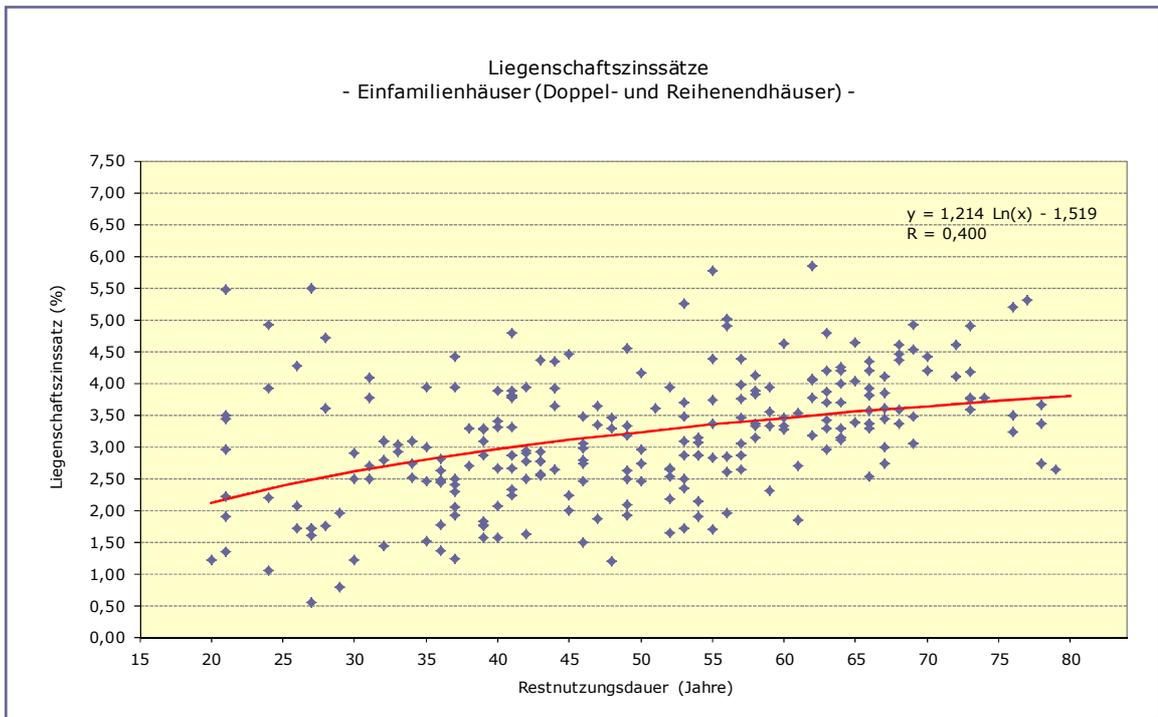


Abb. 9/6: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

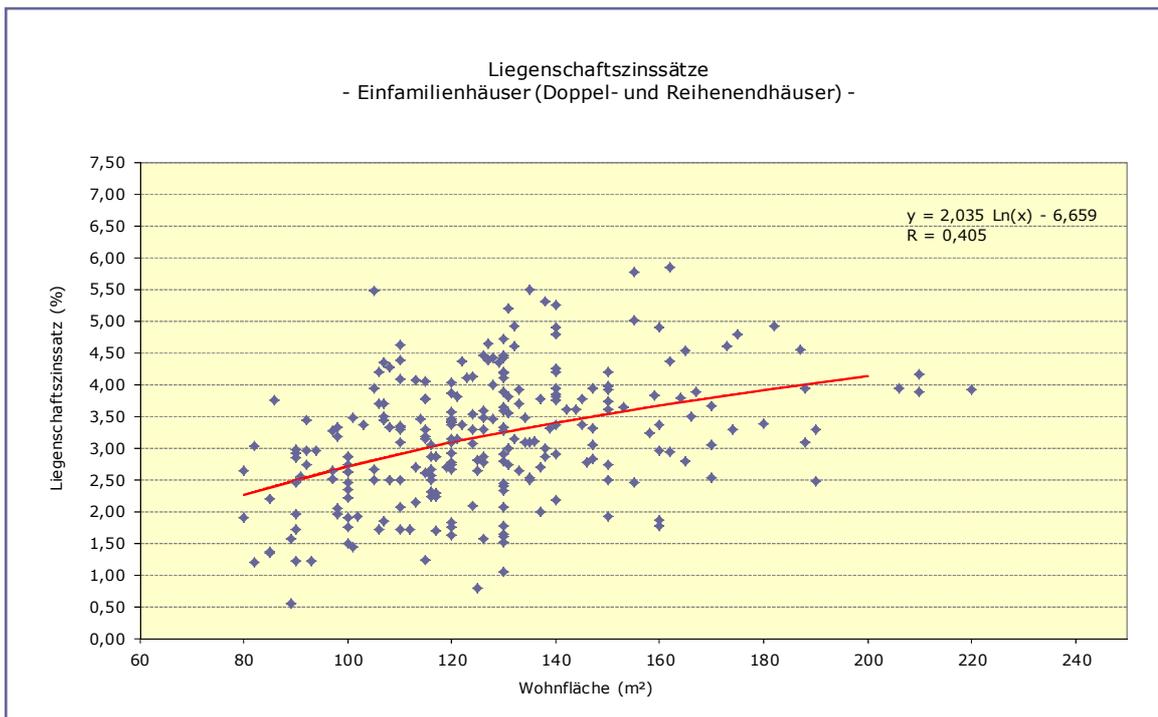


Abb. 9/7: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) in Abhängigkeit von der Wohnfläche

9.4.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

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.

Zusätzlich wird die Stichprobe in Bezug auf die Wohnfläche dargestellt. Es handelt sich bei der Wohnfläche allerdings nicht um eine unabhängige Variable. Daher ist der Zusammenhang nur bedingt zur Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes an das Wertermittlungsobjekt geeignet.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 127	3,2 % ± 1,3

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	44 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.659 EUR/m ²	± 390 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,3-fache	± 4,5-fache
Wohnfläche	118 m ²	± 24 m ²
Nettokaltniete ¹	6,87 EUR/m ²	± 0,98 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	19,2 %	± 2,6
lagetypischer Bodenwert	226 EUR/m ²	± 43 EUR/m ²

¹ Die Nettokaltniete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

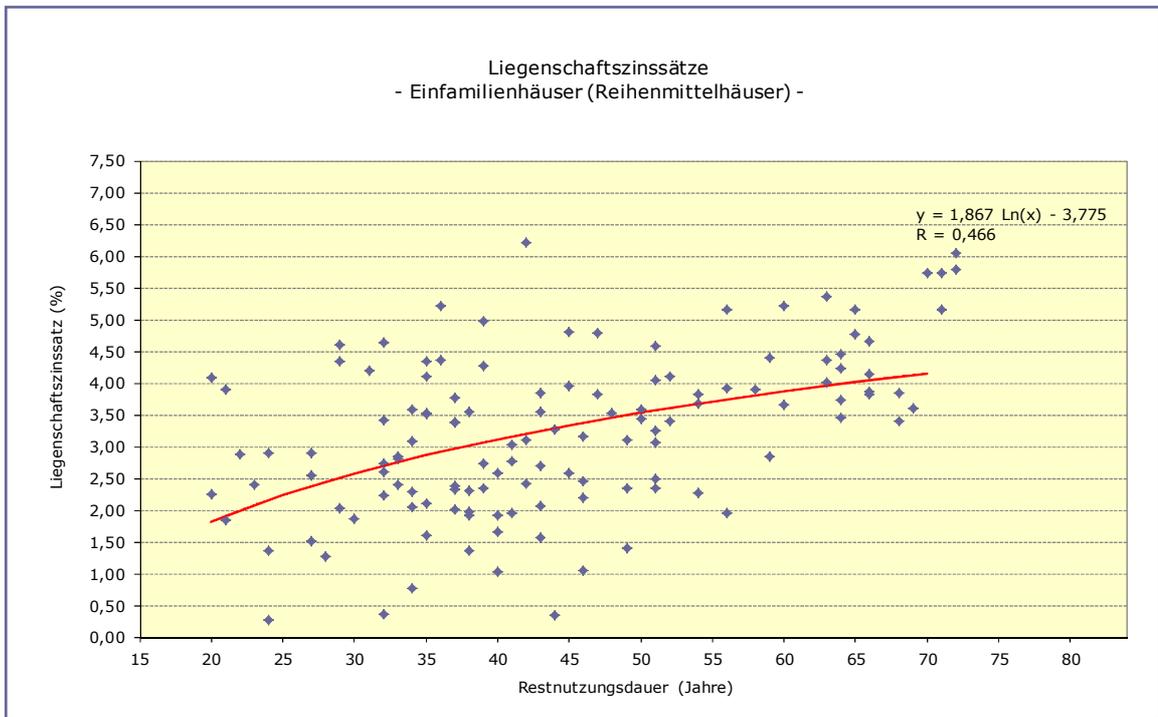


Abb. 9/8: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

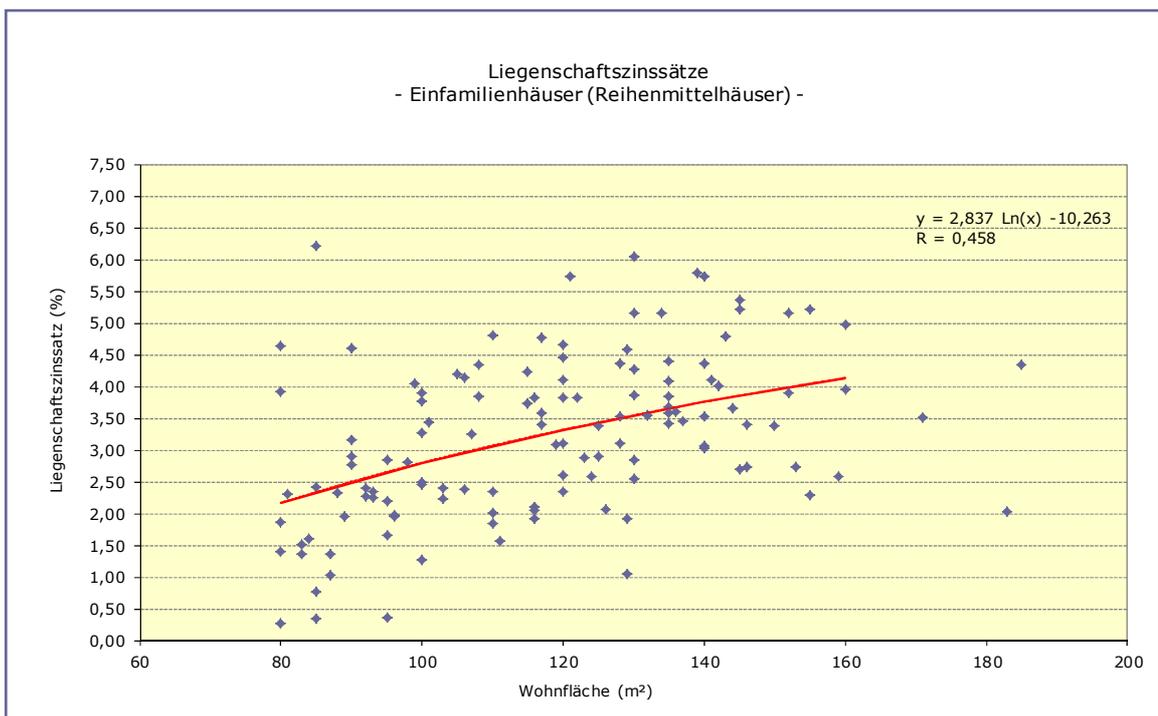


Abb. 9/9: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) in Abhängigkeit von der Wohnfläche

9.4.4 Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete 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 (geringe) Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

Zusätzlich wird die Stichprobe in Bezug auf die Wohnfläche dargestellt. Es handelt sich bei der Wohnfläche allerdings nicht um eine unabhängige Variable. Daher ist der Zusammenhang nur bedingt zur Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes an das Wertermittlungsobjekt geeignet.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 59	3,4 % ± 1,6

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 11 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.380 EUR/m ²	± 407 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	18,7-fache	± 5,0-fache
Wohnfläche	177 m ²	± 32 m ²
Nettokaltmiete ¹	6,14 EUR/m ²	± 0,95 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,7 %	± 2,7
lagetypischer Bodenwert	219 EUR/m ²	± 50 EUR/m ²

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

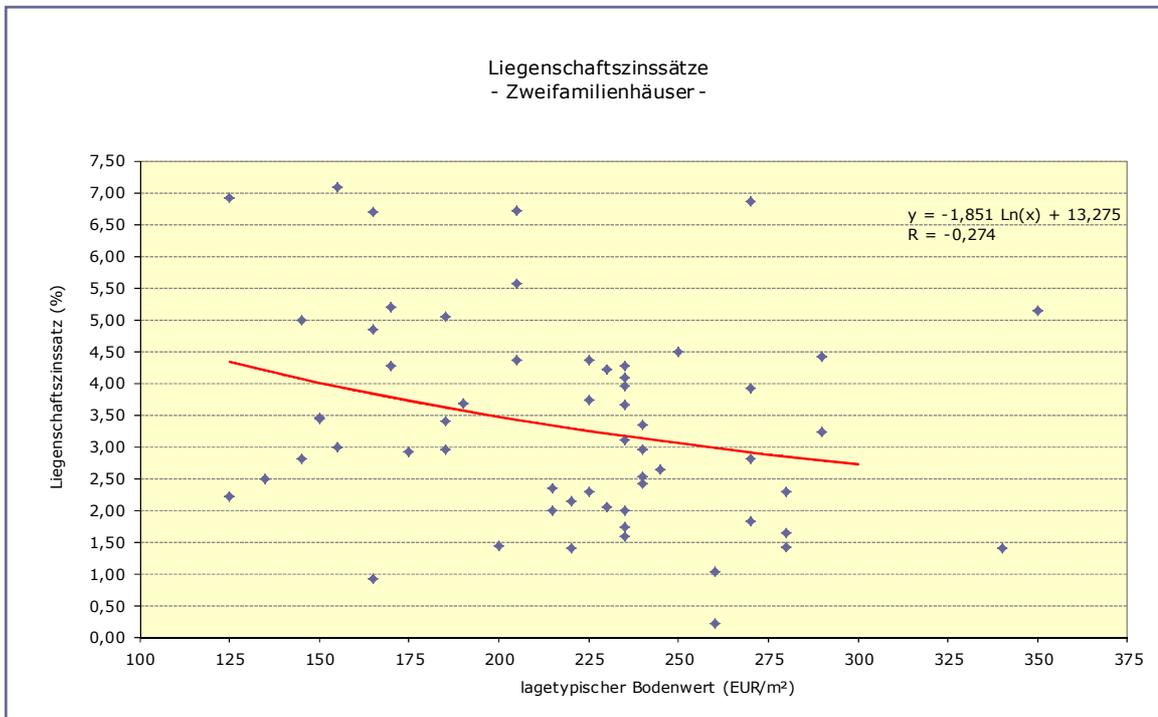


Abb. 9/10: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom lagetypischen Bodenwert

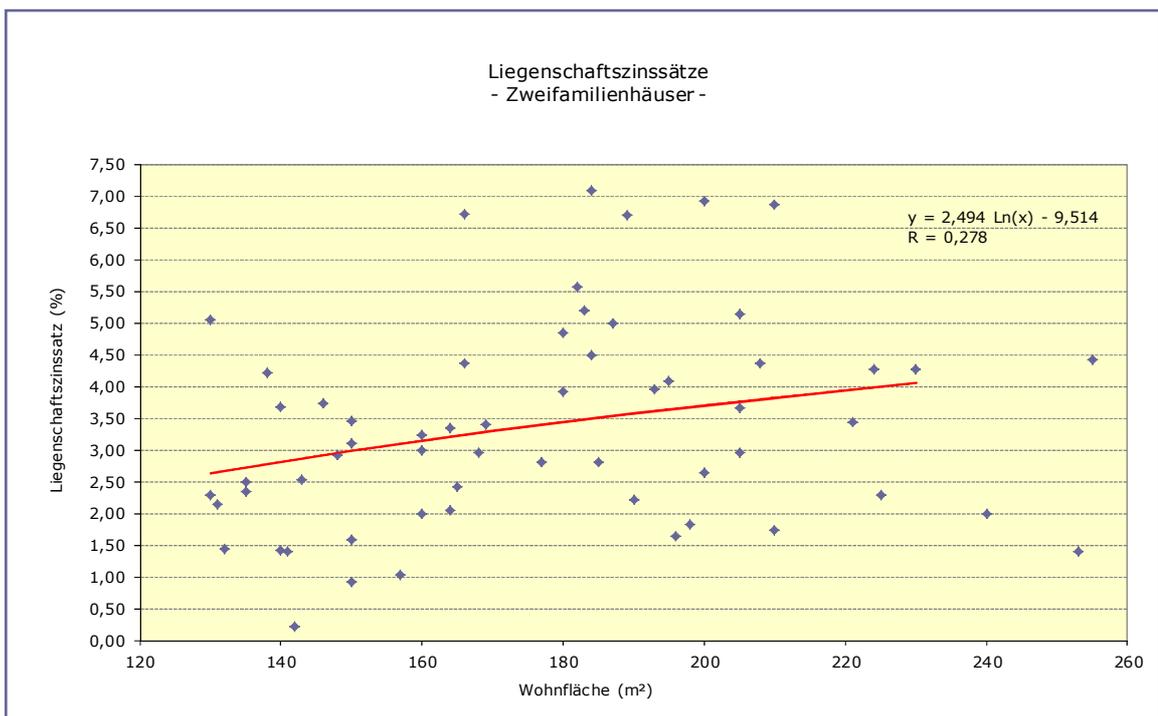


Abb. 9/11: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Wohnfläche

9.4.5 Dreifamilienhäuser

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).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 42	4,2 % ± 2,2

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 5 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	907 EUR/m ²	± 391 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	14,4-fache	± 4,5-fache
Kaufpreis / Sachwert	0,89	± 0,26
Wohnfläche	221 m ²	± 45 m ²
Nettokaltmiete ¹	5,10 EUR/m ²	± 0,71 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	27,3 %	± 3,5
lagetypischer Bodenwert	194 EUR/m ²	± 70 EUR/m ²

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

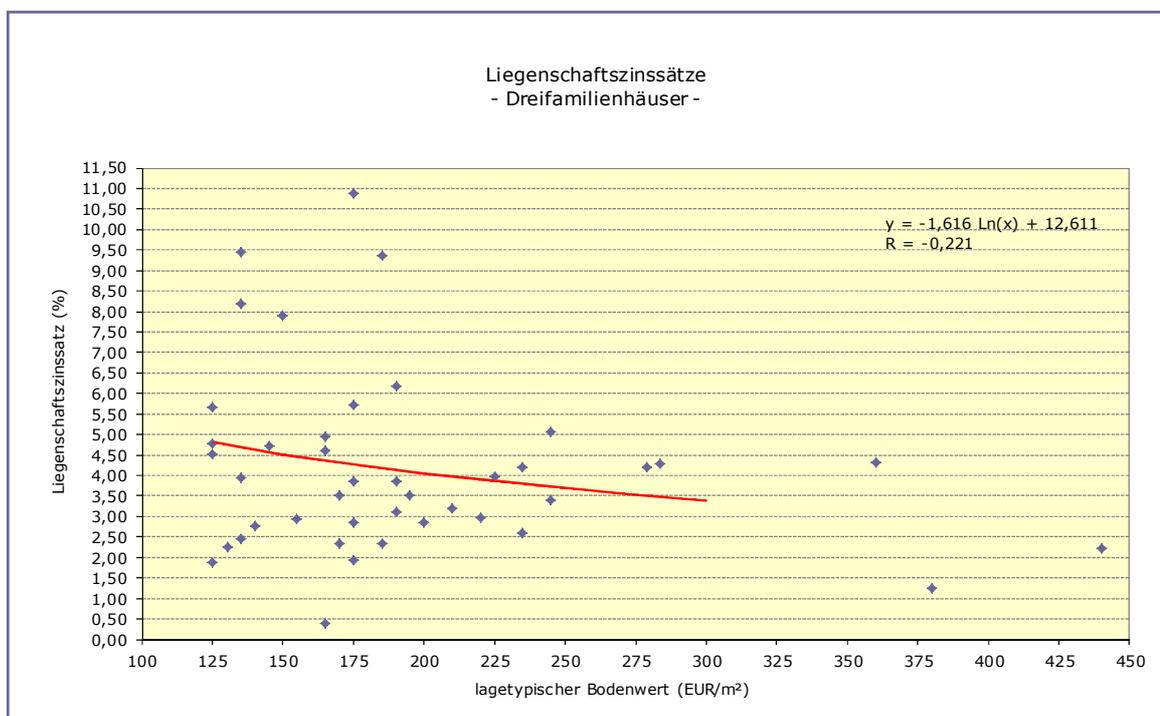


Abb. 9/12: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Dreifamilienhäuser in Abhängigkeit vom lagetypischen Bodenwert

9.4.6 Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 98	6,2 % ± 2,2

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 8 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	669 EUR/m ²	± 242 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	10,7-fache	± 3,0-fache
Kaufpreis / Sachwert	0,78	± 0,24
Wohnfläche	411 m ²	± 197 m ²
Nettokalmmiete (Wohnungen) ¹	5,12 EUR/m ²	± 0,60 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	28,2 %	± 3,4
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 3
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	201 EUR/m ²	± 70 EUR/m ²

¹ Die Nettokalmmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

9.4.7 Gemischt genutzte Objekte

Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2015 – 2017 43	7,6 % ± 2,1

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 6 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	668 EUR/m ²	± 246 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	9,5-fache	± 2,1-fache
Wohnfläche	443 m ²	± 257 m ²
Nutzfläche	175 m ²	± 115 m ²
Wohn-/Nutzfläche	618 m ²	± 358 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	4,97 EUR/m ²	± 0,83 EUR/m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	7,78 EUR/m ²	± 3,12 EUR/m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) ¹	5,71 EUR/m ²	± 1,16 EUR/m ²
Gewerblicher Mietanteil	36,8 %	± 10,9
Bewirtschaftungskosten	23,7 %	± 4,0
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	274 EUR/m ²	± 195 EUR/m ²

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

9.4.8 Gewerblich genutzte Objekte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre bis einschließlich 2015 Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte abgeleitet und veröffentlicht.

Die Anzahl an Kauffällen über gewerblich genutzte Objekte, zu denen Angaben über einkommende Mieten vorlagen, war in den letzten Jahren rückläufig. Liegenschaftszinssätze lassen sich aber 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 einkommende Mieten im Auswertzeitraum 2017 erfasst wurde, wird auch im Grundstücksmarktbericht 2018 auf die Veröffentlichung eines Liegenschaftszinssatzes für gewerbliche Objekte 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.

9.4.9 Garagenhöfe

Für den Teilmarkt der separat gelegenen Garagenhöfe ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS).

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2014 – 2017 17	5,9 % ± 3,3

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 18 Jahre
Kaufpreis / Rohertrag	12,8-fache	± 4,7-fache
Nettokaltniete	40 EUR/Monat (je Garage)	± 4 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	23,2 %	± 2,1
Anzahl der Garagen	18	± 18

9.4.10 Wohnungseigentum (vermietet)

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

Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um Wohnungseigentume in zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE AUSWERTUNGSMERKMALE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 126 Anzahl der Geschosse II-V	5,3 % ± 2,9

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	985 EUR/m ²	± 524 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	13,4-fache	± 5,4-fache
Wohnfläche	67 m ²	± 22 m ²
Nettokaltmiete	5,90 EUR/m ²	± 0,93 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	26,0 %	± 4,4
Anzahl der Einheiten in der Anlage	25	± 29
Anzahl der Einheiten im Gebäude	9	± 6
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	225 EUR/m ²	± 76 EUR/m ²

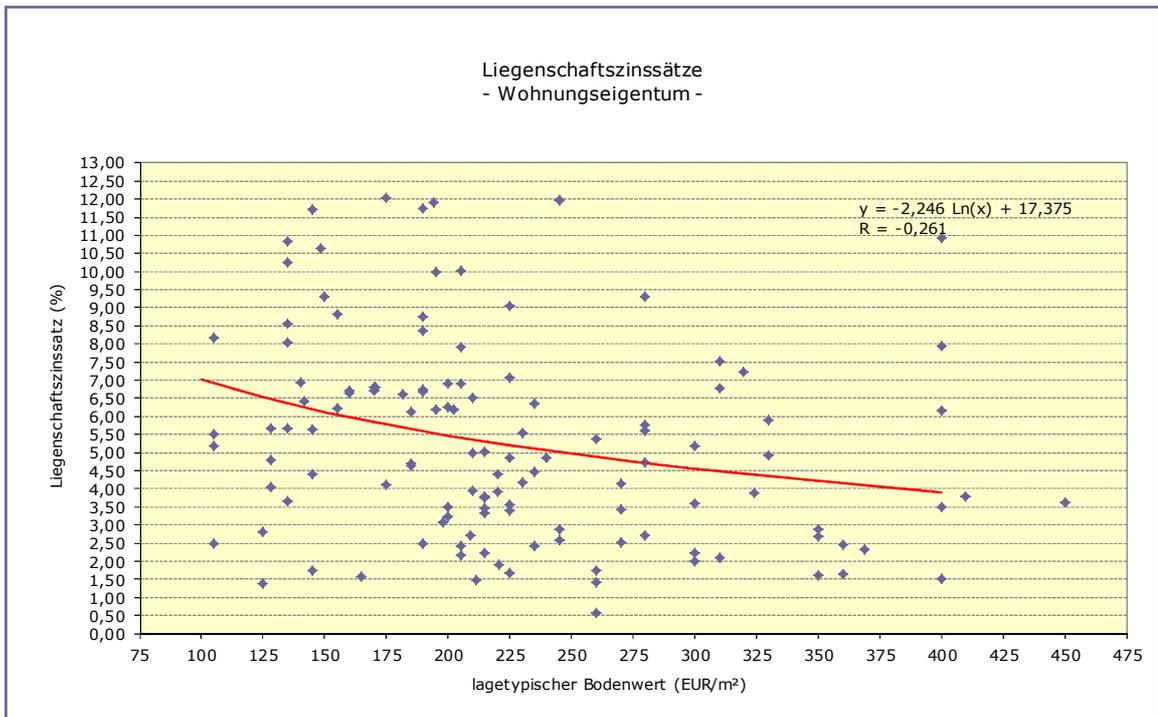


Abb. 9/13: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet) in Abhängigkeit vom lagetypischen Bodenwert

9.4.11 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen

Die unter den Abschnitten 9.4.1 bis 9.4.10 angeführten ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. 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).

9.5 Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Wertermittlungsgrundlagen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 21 - 23 ImmoWertV (so auch BGH-Rechtsprechung).

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu zuverlässigen Verkehrswertergebnissen. In der Praxis findet man verschiedene Methoden zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg wendet die Methode der Ableitung der durchschnittlichen Verhältnisse von Kaufpreis zu Sachwert an.

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015) eingesetzt.

Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren (k_s) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten [NHK], Restnutzungsdauer [RND], Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrundegelegt werden (Modellkonformität).

Das vollständige *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA-NRW“ unter der Adresse

www.BORISplus.NRW.de

eingesehen und heruntergeladen werden.

Modellparameter

EINFLUSSGRÖSSEN	DEFINITIONEN UND HINWEISE
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)

Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes (Vierteljahresausgaben)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz laut Tabelle „Wertansatz für bauliche Außenanlagen“ (<i>siehe Seite 71 dieses Berichtes</i>)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Herstellungskosten (2010 = 100) gemäß Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwert	ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis
vorhandener Drempel (nicht ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. + 4 % ¹ Anlage 5, Ziffer 1.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)
fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. - 4 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)
ausgebauter Spitzboden	i. M. + 8 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.2. des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzungen 24.06.2014 und 16.06.2015)
Nebengebäude	nach Zeitwert

¹ Zu-/Abschläge bezogen auf den Kostenkennwert

Wertansatz für bauliche Außenanlagen

PAUSCHALE ERMITTLUNG DES WERTANTEILS VON AUSSENANLAGEN ALS VOMHUNDERTSATZ DES GEBÄUDEWERTS (Der Vomhundertsatz bezieht sich auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude)				
KATEGORIE	BESCHREIBUNG	EIN- UND ZWEI- FAMILIEN- HÄUSER	WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE	
			3- bis 5- geschossig	> 5- geschossig
Einfachste Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringerem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	2 %	2 %	1 %
Einfache Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen	4 %	3 %	2 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	6 %	4 %	3 %
Aufwendige Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	8 %	6 %	5 %

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

Zur Beschreibung der den Sachwertfaktoren zu Grunde liegenden Stichproben sind die in den Tabellen bezeichneten Fallzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt neben dem Mittelwert – vereinfacht ausgedrückt – die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. Es werden keine Wertspannen angegeben.

Bei den Sachwertfaktoren konnte teilweise auf eine Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Der 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.

9.5.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	SACHWERTFAKTOR (K_s) STANDARDABWEICHUNG
2016 / 2017 114	1,01 ± 0,20

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	42 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.164 EUR/m ²	± 745 EUR/m ²
Wohnfläche	161 m ²	± 45 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,5
vorläufiger Sachwert	344.980 EUR	± 138.648 EUR
anrechenbare Baulandfläche	578 m ²	± 178 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	44 %	± 13
lagetypischer Bodenwert	271 EUR/m ²	± 74 EUR/m ²

9.5.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (k_s).

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE
2016 / 2017 250

VORL. SACHWERT (EUR)	SACHWERTFAKTOR (k_s)
100.000	1,19
125.000	1,16
150.000	1,13
175.000	1,10
200.000	1,08
225.000	1,07
250.000	1,05
275.000	1,03
300.000	1,02
325.000	1,01
350.000	1,00
375.000	0,99
400.000	0,98
425.000	0,97

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	49 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.897 EUR/m ²	± 483 EUR/m ²
Wohnfläche	127 m ²	± 26 m ²
Ausstattungsstandard	2,8	± 0,5
vorläufiger Sachwert	228.170 EUR	± 69.190 EUR
anrechenbare Baulandfläche	314 m ²	± 94 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	34 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	231 EUR/m ²	± 42 EUR/m ²

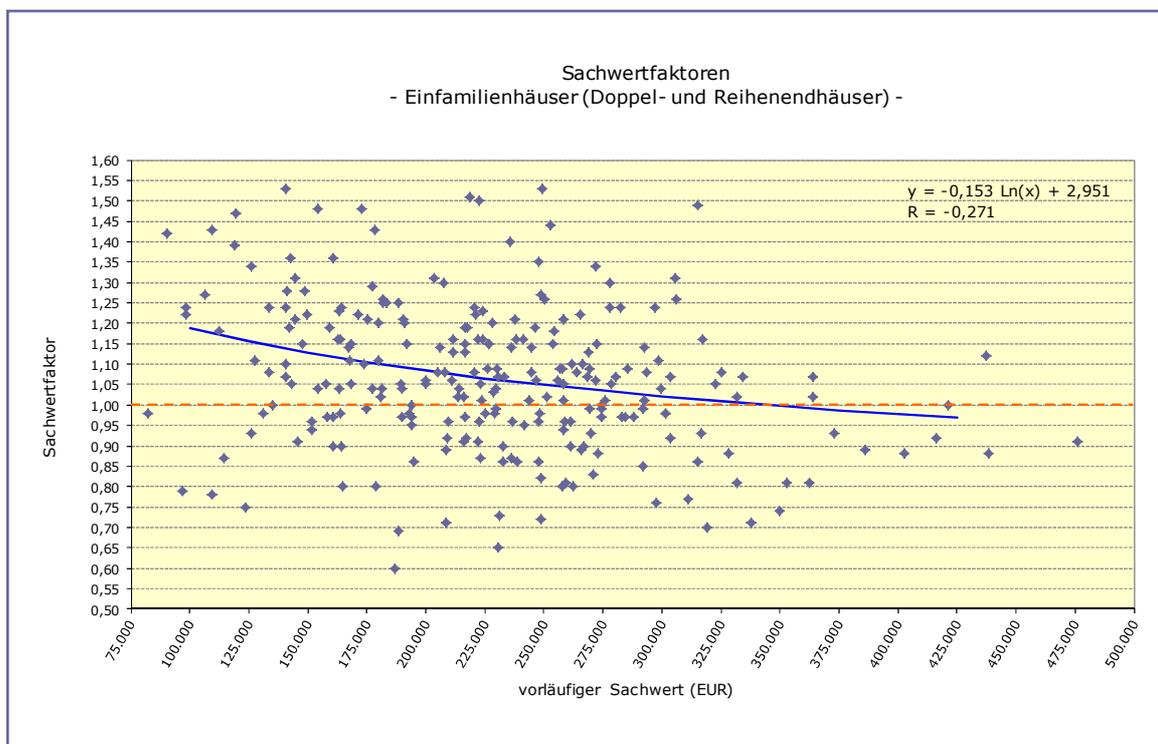


Abb. 9/14: Streudiagramm Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

9.5.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (k_s).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE
2016 / 2017 128

VORL. SACHWERT (EUR)	SACHWERTFAKTOR (K_s)
75.000	1,45
100.000	1,35
125.000	1,26
150.000	1,19
175.000	1,14
200.000	1,09
225.000	1,04
250.000	1,00
275.000	0,97

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	44 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.649 EUR/m ²	± 402 EUR/m ²
Wohnfläche	118 m ²	± 24 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,4
vorläufiger Sachwert	171.659 EUR	± 54.199 EUR
anrechenbare Baulandfläche	200 m ²	± 66 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	226 EUR/m ²	± 42 EUR/m ²

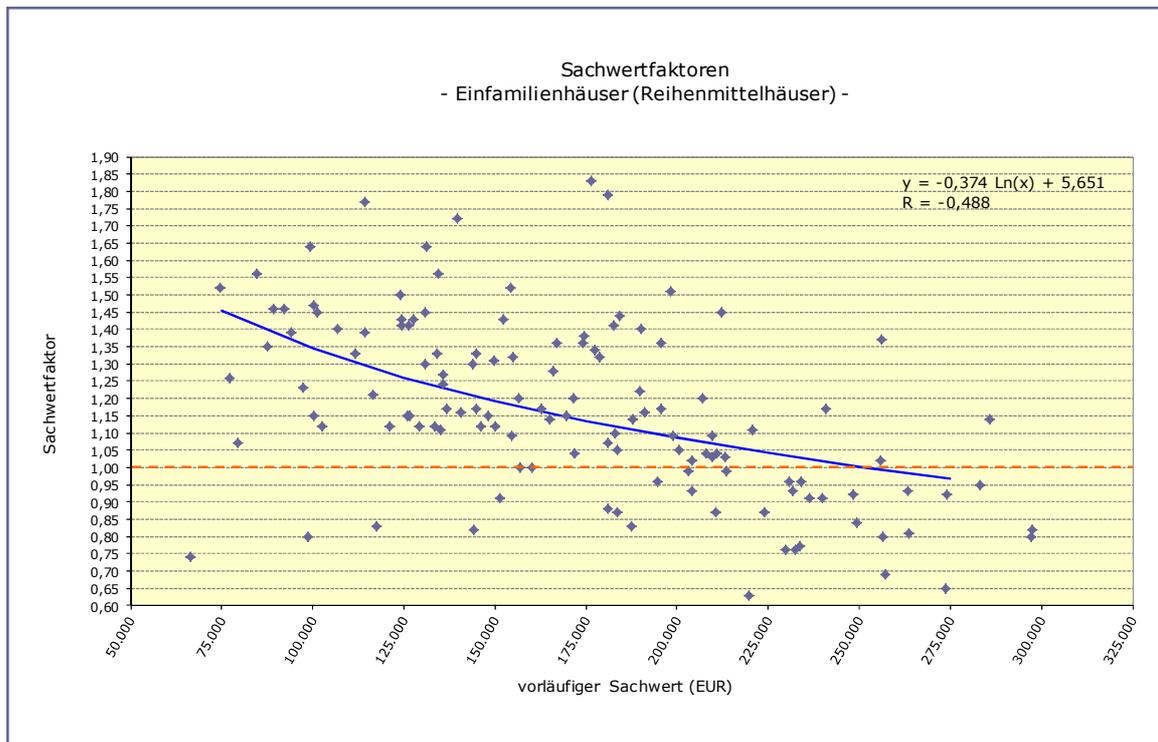


Abb. 9/15: Streudiagramm Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

9.5.4 Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren (k_s).

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE
2016 / 2017 59

VORL. SACHWERT (EUR)	SACHWERTFAKTOR (K_s)
125.000	1,07
150.000	1,04
175.000	1,01
200.000	0,98
225.000	0,96
250.000	0,94
275.000	0,92
300.000	0,90
325.000	0,89
350.000	0,87
375.000	0,86
400.000	0,85

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 11 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.378 EUR/m ²	± 405 EUR/m ²
Wohnfläche	177 m ²	± 33 m ²
Ausstattungsstandard	2,4	± 0,4
vorläufiger Sachwert	265.897 EUR	± 100.001 EUR
anrechenbare Baulandfläche	447 m ²	± 154 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	226 EUR/m ²	± 75 EUR/m ²

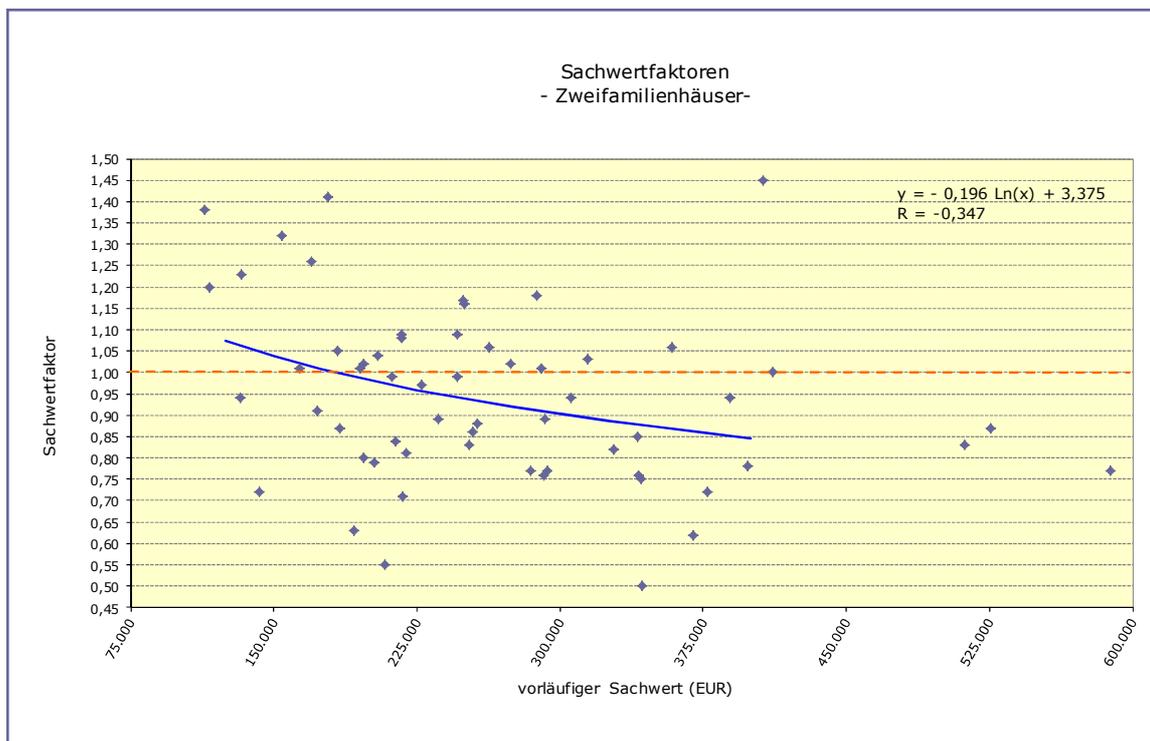


Abb. 9/16: Streudiagramm Sachwertfaktoren (Zweifamilienhäuser)

9.5.5 Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die unter den Abschnitten 9.5.1 bis 9.5.4 angeführten ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. 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 Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

9.6 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg wertet Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaurechtsfaktoren analog zu den Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) über eine finanzmathematische Methode aus.

Hinweis: Bei der Auswertung der Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser werden als Kapitalisierungszinssätze die zum Wertermittlungsstichtag beschlossenen und im jeweiligen Grundstückmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze angewendet. Ab dem Grundstückmarktbericht 2014 werden diese Liegenschaftszinssätze mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (bis zum Grundstückmarktbericht 2013 von 90 Jahren) ausgewertet.

9.6.1 Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 36 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2016 bis 2017 ausgewertet worden, d. h. es wurde jeweils der „*Finanzmathematische Wert*“ (Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen plus Bodenwertanteil des Erbbaurechts) ermittelt.

Aus den Verhältnissen Kaufpreis zu „*Finanzmathematischem Wert des Erbbaurechts*“ wurden Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet. Es konnte auf eine Abhängigkeit des Erbbaurechtsfaktors vom „*lagetypischen Bodenwert des Erbbaurechts*“ geschlossen werden. Abhängigkeiten bezüglich der Art des Erbbaurechtsvertrages (mit oder ohne Anpassungsklausel) konnten nicht nachgewiesen werden.

Dem „*Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts*“ liegt folgende Annahme zugrunde:

Nach § 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Besonderheit des Erbbaurechts besteht also darin, dass der Eigentümer des Grund und Bodens und der Eigentümer des Bauwerks - als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts - zwei verschiedene Personen oder Institutionen sind, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags in einer besonderen Beziehung stehen. Die wertrelevanten Kriterien des Erbbaurechts ergeben sich daraus, dass der Erbbauberechtigte für die Laufzeit des Vertrags das grundstücksgleiche Recht besitzt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen und dafür dem Grundstückseigentümer ein Entgelt in Form eines Erbbauzinses zu zahlen hat.

Ob und in welcher Höhe neben dem Wert der baulichen Anlagen auch ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts vorhanden ist, hängt im Wesentlichen

- vom vertraglich zu zahlenden Erbbauzins,
- der angemessenen Bodenwertverzinsung und
- der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags ab.

Ein dem Erbbaurecht zuzurechnender Wertanteil am Grund und Boden ergibt sich immer dann, wenn der vertragliche Erbbauzins unter der angemessenen Bodenwertverzinsung liegt.

Der „*Finanzmathematische Wert des Erbbaurechts*“ besteht danach aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird durch Kapitalisierung der Differenz aus angemessener Bodenwertverzinsung und vertraglichem Erbbauzins ermittelt. Als Kapitalisierungszinssatz wird jeweils der Liegenschaftszinssatz gewählt. Es ist der abgabenfreie Grundstückszustand zugrunde zu legen.

Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhausobjekte)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2016 / 2017 36	Erbbaurechte (Einfamilienhausobjekte)

LAGETYPISCHER BODENWERT (EUR/M²)	ERBBAURECHTSFAKTOR
175	0,98
200	1,06
225	1,13
250	1,20
275	1,26
300	1,31
325	1,36

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restlaufzeit des Erbbaurechts	64 Jahre	± 13 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	3,1 %	± 0,6
lagetypischer Bodenwert	254 €/m²	± 55 €/m²

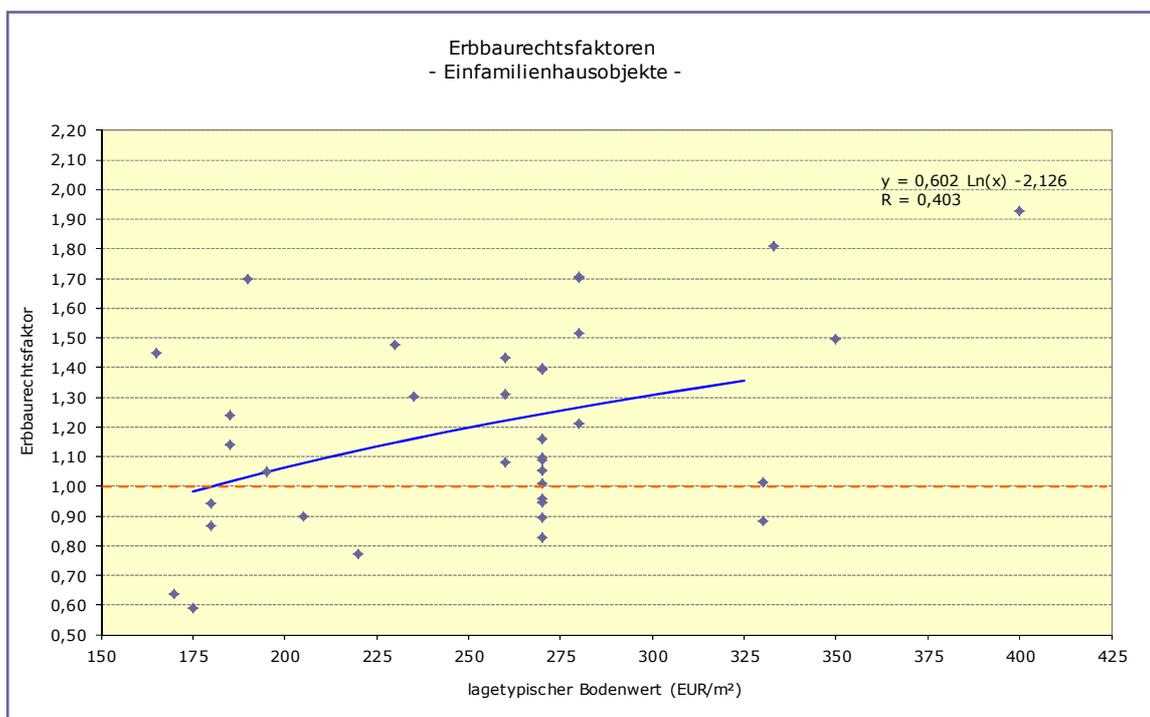


Abb. 9/17: Streudiagramm Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhausobjekte)

Anwendungsbeispiel (Regelfall):Angenommene Ausgangsdaten

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:				160.000 €
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (a-frei):	60.000 €			
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre			
Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen:	40 Jahre			
Lagetypischer Bodenwert:	250 €/m ²			
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	748,95 €			

Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks, hier Doppelhaushälfte mit 40 Jahren Restnutzungsdauer (*siehe Abschnitt 9.4.2*):

3,0 %

Wertermittlung

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:	60.000 €	x	3,0 %	=	1.800,00 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:					- 748,95 €

Differenz:					1.051,05 €

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechtes / 3,0 %:

23,1148

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	1.051,05 €	x	23,1148	=	24.295 €
-----------------------------------	------------	---	---------	---	----------

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:**184.295 €**

Erbbaurechtsfaktor, hier mit 250 €/m² lagetypischem Bodenwert (*siehe Abb. 9/17 bzw. Tabelle*):

1,20

Marktangepasster Wert:	184.295 €	x	1,20	=	221.154 €
------------------------	-----------	---	------	---	-----------

Verkehrswert des Erbbaurechts: **221.000 €**

9.6.2 Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Aus den Jahren 2013 bis 2017 wurden 68 Kaufverträge über Erbbaugrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) ausgewertet. Bei den Käufern handelte es sich überwiegend um die jeweiligen Erbbauberechtigten. Dabei konnte auf eine geringe Abhängigkeit des Erbbaugrundstücksfaktors vom „*Finanzmathematischem Wert des Erbbaugrundstücks*“ geschlossen werden.

Den Kaufpreisen wird der „*Finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks*“ gegenübergestellt, d. h.

$$\text{Wert-/Marktanpassungsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Finanzmathematischer Wert}}$$

Aus den Verhältnissen Kaufpreis zu „*Finanzmathematischem Wert des Erbbaugrundstücks*“ werden Erbbaugrundstücksfaktoren abgeleitet.

Die Art der Erbbauzinsanpassung (mit oder ohne Klausel oder Art der Klausel) sowie die Rendite sind für den Duisburger Grundstücksmarkt nicht relevant (eine Abhängigkeit - Korrelation - der Kaufpreishöhe konnte nicht festgestellt werden). Es wird von einem abgabenfreien Grundstückszustand ausgegangen.

Dem „*Finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks*“ liegt folgende Annahme zugrunde:

Die wertrelevanten Kriterien des Erbbaurechts ergeben sich daraus, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Laufzeit des Vertrags das grundstücksgleiche Recht einräumt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen. Er gibt also für die Laufzeit des Vertrags den Besitz auf und erhält dafür ein Entgelt in Form eines Erbbauzinses.

Da der Wert des unbelasteten Bodens dem Eigentümer erst nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts wieder zufällt, wird der unbelastete Bodenwert über die (Rest-)Laufzeit abgezinst.

Der Vorteil der jährlichen Erbbauzinseinnahme wird über die (Rest-)Laufzeit kapitalisiert.

Abgezinster Bodenwert plus Barwert der Erbbauzinsszahlungen ergibt den „*Finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks*“.

Als Kapitalisierungszinssatz wird jeweils der Liegenschaftszinssatz (LZS) gewählt, weil es sich hier um Nutzungsrechte und Einnahmen aus einer Liegenschaft handelt. Der jeweils anzusetzende Liegenschaftszinssatz ist aus der Tabelle unter Abschnitt 9.4.1 bis 9.4.4 dieses Berichtes zu entnehmen.

Erbbaugrundstücksfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausobjekte)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2013 – 2017 68	Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) Käufer überwiegend Erbbauberechtigte(r), abgabenfreier Grundstückszustand

FINANZMATH. WERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS [EUR]	ERBBAUGRUNDSTÜCKSFAKTOR
30.000	1,30
40.000	1,22
50.000	1,17
60.000	1,12
70.000	1,08
80.000	1,05
90.000	1,02
100.000	0,99
110.000	0,96
120.000	0,94
130.000	0,92
140.000	0,90
150.000	0,88
160.000	0,87
170.000	0,85

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restlaufzeit des Erbbaurechts	66 Jahre	± 17 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	3,5 %	± 0,7

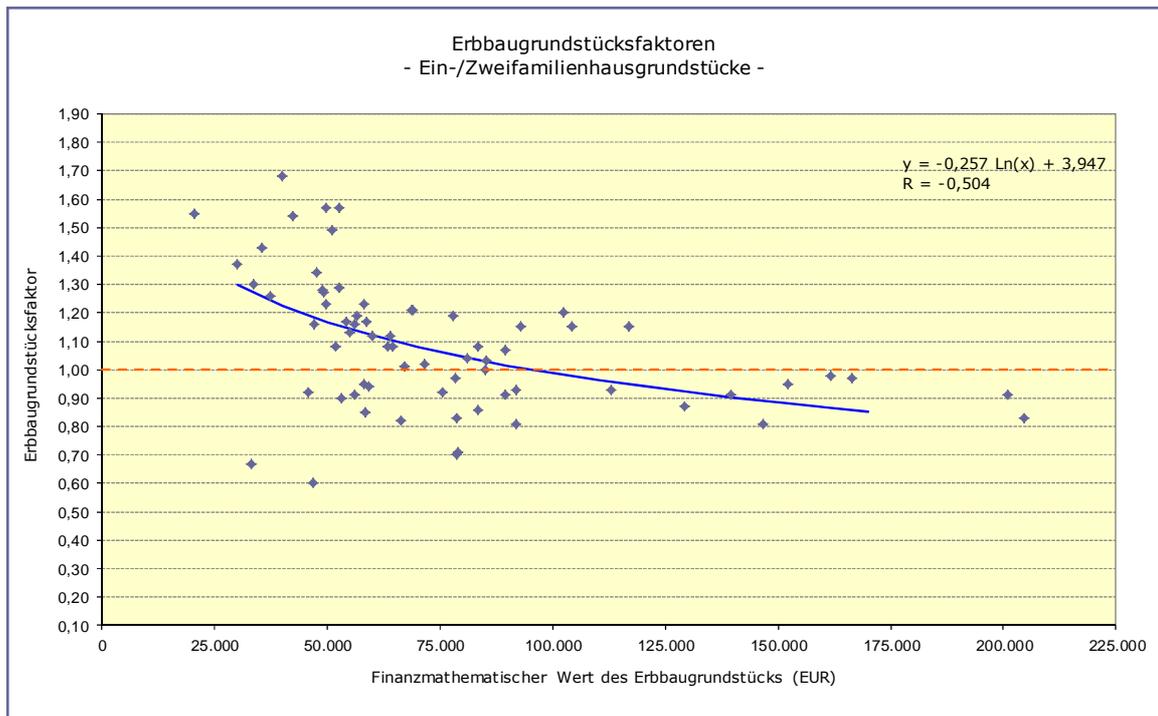


Abb. 9/18: Streudiagramm Erbbaugrundstücksfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)

Anwendungsbeispiel:

Angenommene Ausgangsdaten

Unbelasteter Bodenwert (a-frei):	150.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	38 Jahre
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	748,95 €
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks, hier Doppelhaushälfte mit 38 Jahren Restnutzungsdauer (siehe Abschnitt 9.4.2):	2,9%

Wertermittlung

Abzinsungsfaktor bei 38 Jahren / 2,9 %:	0,3375
Kapitalisierungsfaktor bei 38 Jahren / 2,9 %:	22,8464
150.000 € x 0,3375 =	50.625 €
748,95 € x 22,8464 =	17.111 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks **67.736 €**

Anpassung an die Marktlage

Erbbaugrundstücksfaktor:	1,09
(siehe Abb. 9/18 bzw. Tabelle)	
Marktangepasster Wert:	67.736 € x 1,09 = 73.832 €

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks: **74.000 €**

9.6.3 Anwendung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die unter den Abschnitten 9.6.1 und 9.6.2 angeführten ermittelten und beschlossenen Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. 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 Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

10 Mieten

10.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel 2017 für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Duisburg ist am 27.10.2017 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter verabschiedet worden. Er ist gültig ab dem 01.10.2017. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Mietspiegel 2017 kann auf der Internetseite der Stadt Duisburg unter der Adresse www.duisburg.de (Suche: „Mietspiegel“) eingesehen werden.

10.2 Geschäftsraummieten der Innenstadt

Aufgrund der Ergebnisse einer im Zeitraum 2012/2013 durchgeführten Fragebogenaktion über Geschäftsraummieten in der Duisburger Innenstadt hat der Gutachterausschuss gemäß § 5 Abs. 5 b) GAVO NRW am 04.03.2014 eine Übersicht von durchschnittlichen Geschäftsraummieten für den Duisburger Innenstadtbereich beschlossen.

Weitere Informationen über die Definition der Mietwerte, die Eigenschaften der Normläden sowie sonstige Hinweise sind den Erläuterungen zur Mietwertübersicht zu entnehmen.

Die Übersicht durchschnittlicher Geschäftsraummieten kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 30 Euro angefordert werden.

10.3 Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgarageneinstellplatzmieten in der Stadt Duisburg

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Garagen-, Stellplatz- und Tiefgarageneinstellplatzmieten aus den Jahren 2016 und 2017 ausgewertet worden. Bei den Mieten handelt es sich zum Kaufzeitpunkt um Bestandsmieten. Die Mieten wurden auf Plausibilität geprüft.

Der ermittelte Mietwert ist ein Durchschnittswert für das Stadtgebiet Duisburg. Je nach Lagequalität und Ausstattung der Garage kann die jeweilige Garagemiete nach oben oder unten variieren.

Garagemieten

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG	MINIMUM	MAXIMUM
2016 / 2017 572	42 EUR	± 11 EUR	18 EUR	100 EUR

Stellplatzmieten

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG	MINIMUM	MAXIMUM
2016 / 2017 133	24 EUR	± 9 EUR	5 EUR	50 EUR

Tiefgarageneinstellplatzmieten

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG	MINIMUM	MAXIMUM
2016 / 2017 98	44 EUR	± 17 EUR	18 EUR	120 EUR

11 Sonstige Angaben

11.1 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg

Bevölkerung

BEVÖLKERUNG	(STAND 31.12.2017)	VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR
Einwohner ¹	502.058	- 576
davon Nichtdeutsche	106.281	+ 1.867
Einwohnerdichte pro ha	21,6	
Arbeitslosenquote in Prozent	11,72 ²	

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

¹ Einwohner mit Hauptwohnung in Duisburg

² Mitteilung der Bundesagentur für Arbeit

VERTEILUNG AUF DIE STADTBZIRKE	(STAND 31.12.2017)	DAVON NICHTDEUTSCHE	IN V.H. ALLER EINW.
Walsum	50.809	7.468	14,7
Hamborn	74.975	22.465	30,0
Meiderich / Beeck	73.345	19.980	27,2
Homborg / Ruhrtort / Baerl	40.843	6.884	16,9
Mitte	111.115	28.948	26,1
Rheinhausen	77.937	13.221	17,0
Süd	73.034	7.315	10,0
Gesamt:	502.058	106.281	21,2

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSSTRUKTUR	(STAND 31.12.2017)	IN V.H. ALLER EINW
0 – unter 6 Jahre	28.678	5,7
6 – unter 10 Jahre	18.495	3,7
10 – unter 18 Jahre	38.163	7,6
18 – unter 25 Jahre	41.837	8,3
25 – unter 45 Jahre	129.253	25,8
45 – unter 60 Jahre	112.976	22,5
60 – unter 75 Jahre	77.434	15,4
75 und älter	55.222	11,0
Gesamt:	502.058	100

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

Geographische Daten

GEOGRAPHISCHE ANGABEN		
Nord-Süd Ausdehnung	25,1 km	
Ost-West Ausdehnung	14,2 km	
Fläche des Stadtgebietes	232,8 km ²	
Höchste Erhebung	82,5 m über NHN	(Duisburg-Neudorf-Nord; (Mülheimer Straße / Haus Hartenfels)
Niedrigster Punkt	14,9 m über NHN	(Duisburg-Walsum, Kurfürstenstraße)
Mittlere Höhenlage des Stadtkerns	33,5 m über NHN	(Duisburg-Mitte, Königstraße / Ecke Hohe Straße)

Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Baurecht und Bauberatung / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 2018

Flächennutzung des Stadtgebietes

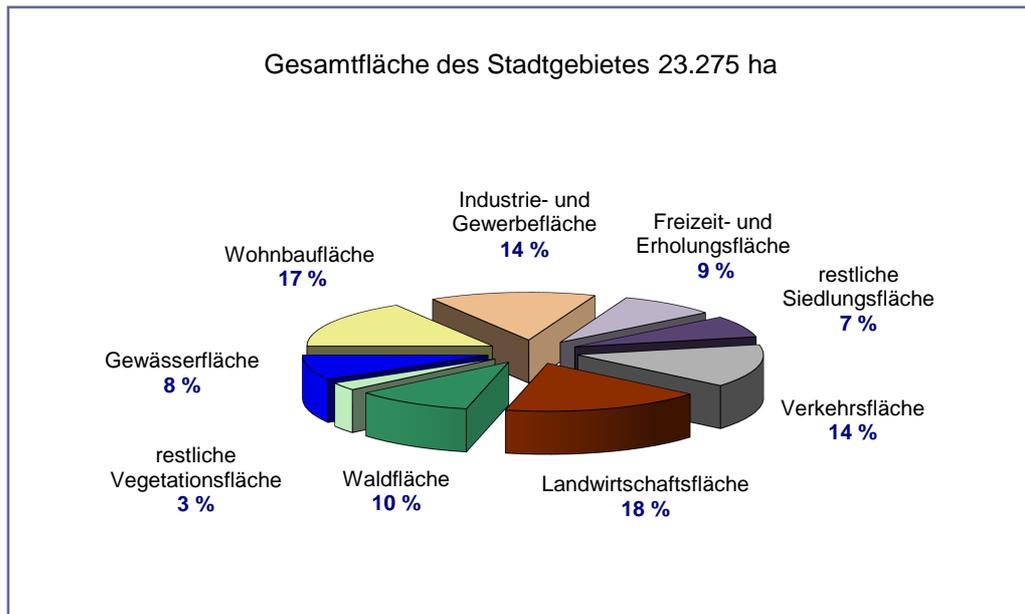


Abb. 11/1: Flächennutzung des Stadtgebietes

Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Baurecht und Bauberatung / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 15.01.2018

Baufertigstellungen

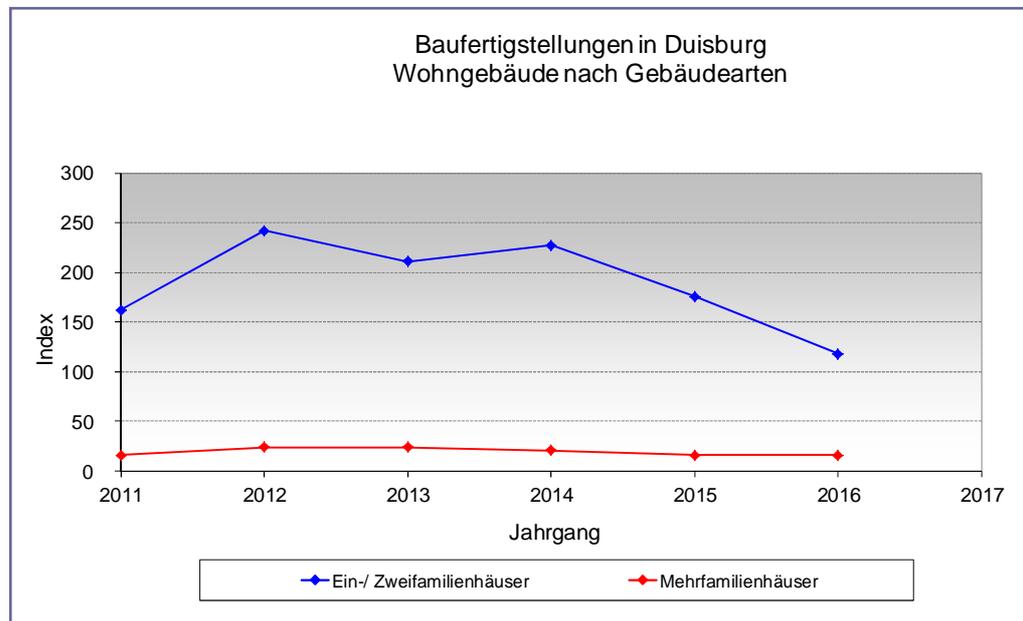


Abb. 11/2: Baufertigstellungen für Wohngebäude

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Stand 2018

Wohnungsleerstände

Die Ergebnisse einer Wohnungsleerstandsuntersuchung von den Stadtwerken Duisburg und der Stadt Duisburg, Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik basieren auf Angaben zu (drei Monate und länger) abgemeldeten Stromzählern.

Zum 31.12.2016 betrug die Wohnungsleerstandsquote für das Stadtgebiet Duisburg 5,0 %, bzw. es standen von insgesamt 256.231 Wohnungen 12.713 Wohnungen leer.

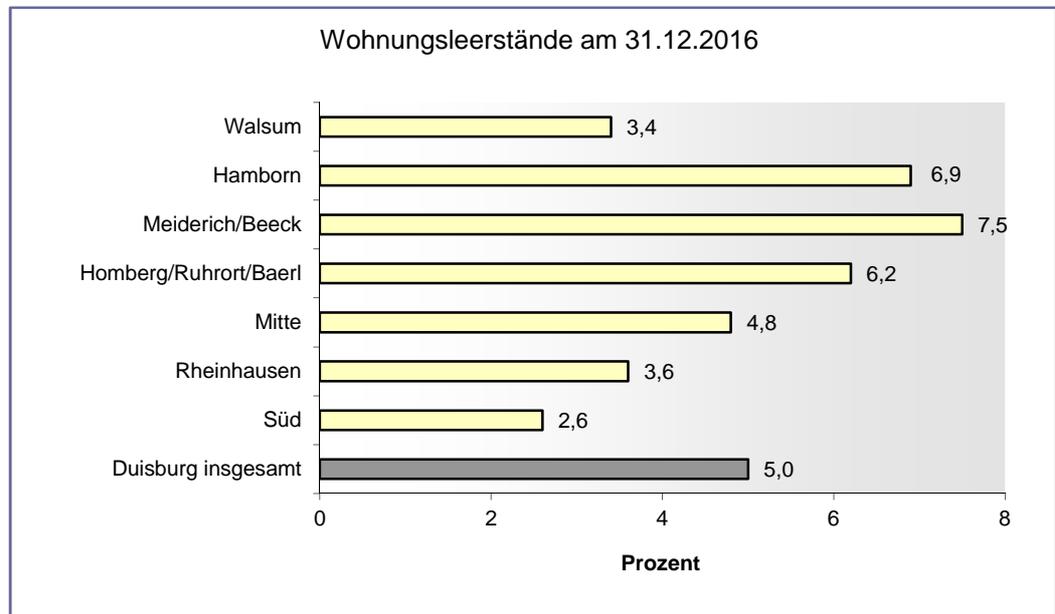


Abb. 11/3: Wohnungsleerstände am 31.12.2016

Quelle: Stadtwerke Duisburg und Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Stand 31.12.2016

11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende	Garvert, Christina, Dipl.-Vermessungsingenieurin (Assessorin)
Stellv. Vorsitzende	Beul, Klaus, Dipl.-Vermessungsingenieur
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dunkel, Alfred, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
	Lincke, Matthias, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
	Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
Ehrenamtliche Gutachter	Atzert-Binnenbrücker, Heidrun, Dipl.-Bauingenieurin, Architektin
	Busch, Martina, Dipl.-Vermessungsingenieurin (Assessorin)
	Butgereit, Stefan, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
	Daniel, J. F. Wilhelm, Dipl.-Bauingenieur, Dipl.-Ing. Architekt
	Grieseler, Gotthard, Reiner, Dipl.-Ing. Bergbau
	Hahne, Reiner, Dipl.-Ing. Architekt
	Höner, Birgit, Immobilien-Kauffrau
	Hüttermann, Franz Josef, Dipl.-Kaufmann
	Klein, Stefan, Dipl.-Wirtschaftsingenieur
	Maliska, Werner, Dipl.-Bauingenieur
	Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
	Quester, Axel, Dipl.-Betriebswirt
	Wegmann, Lars, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
	Welsch-Annas, Birgit, Dipl.-Ing. Innenarchitektin
	Wieczorek, Peter, Dipl.-Ing. Architekt
	Zerres, Jens Hendrik, Dipl.-Kaufmann
Finanzverwaltung	
Finanzamt Duisburg-Süd	Filla, Marion
	Grün, Gabriele (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-West	Seidel, Klaus
	Schmiegelt, Sibylle (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-Hamborn	Kelbch, Andree
	Spannagel, Petra (Stellvertreterin)

11.3 Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif

Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif (VermWertGebT) der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 (GV. NRW. S. 390) in der zurzeit gültigen Fassung:

Tarifstelle

7 Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) – abzurechnen.

7.1 Gutachten

a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4

b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühr nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen

a) Wert bis 1 Million Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro

b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro

c) Wert über 10 Millionen bis 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

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.

b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

7.2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag

Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro

b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung

Gebühr: 100 Euro

Tarifstelle

7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine
- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses
 - aa) Je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b
 - bb) Für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilte Vergleichspreise, je weiterem mitgeteiltem Vergleichspreis 10 Euro
 - cc) Individuell aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

Hinweise Bei den Gebühren für Verkehrswertgutachten fällt zusätzlich die gesetzliche Umsatzsteuer an.

Tarifstelle 1.1.1 Zeitregelung

- a) Für jede angefangene Arbeitshalbunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistung erbringt
Gebühr: 44 Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshalbunde einer sonstigen Fachkraft
Gebühr: 30 Euro

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Duisburg, im März 2018

gez. Garvert

Vorsitzende

(Landessiegel)

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

www.BORISplus.NRW.de

