

Grundstücksmarktbericht **2020.**

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum **01.01. - 31.12.2019**

Grundstücksmarktbericht 2020.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2019



Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

Postanschrift:

47049 Duisburg

Geschäftsstelle:

Erftstraße 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/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

Lizenz:

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

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

© 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3	Gutachterausschuss	10
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	11
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	11
3.3	Kaufpreissammlung.....	12
3.4	Beratungsleistungen.....	12
4	Grundstücksmarkt und Geldumsätze	13
4.1	Allgemeine Übersicht	13
4.2	Anzahl der ausgewerteten Verträge.....	14
4.3	Geldumsatz	17
4.4	Zwangsversteigerungen	18
5	Unbebaute Grundstücke	19
5.1	Umsätze	19
5.2	Preisentwicklung	20
5.2.1	Wohnbaugrundstücke.....	20
5.2.2	Gewerbegrundstücke.....	21
5.3	Baugrundstücke im Außenbereich	21
5.4	Erbbaurechtsbestellungen	21
5.5	Hausgärten.....	22
5.6	Garagen-/Stellplatzgrundstücke.....	23
5.7	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	24
6	Bebaute Grundstücke	25
6.1	Umsätze	25
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.2.1	Erstverkäufe.....	27
6.2.2	Weiterverkäufe.....	28

7	Wohnungs- und Teileigentum	31
7.1	Umsätze	31
7.2	Preisentwicklung	32
7.3	Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum	33
7.3.1	Wohnungseigentum	33
7.3.2	Teileigentum	36
7.4	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	37
7.4.1	Allgemeines	37
7.4.2	Merkmalsdefinitionen	38
7.4.3	Anwendung der Immobilienrichtwerte	39
7.4.3.1	Anwendungsbereich	39
7.4.3.2	Ablaufschema	39
8	Bodenrichtwerte	40
8.1	Allgemeines	40
8.2	Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte	41
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	42
8.3.1	Gebietstypische Werte für baureifes Land	42
9	Erforderliche Daten zur Wertermittlung	43
9.1	Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)	45
9.1.1	Bodenpreise (§ 11 Abs. 1-4 ImmoWertV)	45
9.1.2	Preise für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum (§ 11 Abs. 1- 4 ImmoWertV)	46
9.2	Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)	47
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	47
9.2.1.1	Umrechnungskoeffizienten „ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser)	47
9.2.1.2	Umrechnungskoeffizienten „misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ und Sondergebiete	48
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	51
9.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV)	55
9.4	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	56
9.4.1	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen	58
9.4.2	Einfamilienhäuser (freistehend)	59
9.4.3	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	60
9.4.4	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	61
9.4.5	Zweifamilienhäuser	62
9.4.6	Dreifamilienhäuser	63
9.4.7	Mehrfamilienhäuser	64
9.4.8	Gemischt genutzte Objekte	66
9.4.9	Gewerblich genutzte Objekte	67
9.4.10	Wohnungseigentum (vermietet)	68
9.5	Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	70
9.5.1	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	73
9.5.2	Einfamilienhäuser (freistehend)	74
9.5.3	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	76
9.5.4	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	78
9.5.5	Zweifamilienhäuser	80
9.6	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	82
9.6.1	Anwendung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren für Verkehrswertgutachten	82
9.6.2	Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	83
9.6.3	Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	86

10 Mieten	89
10.1 Wohnungsmieten	89
10.2 Geschäftsraummieten der Innenstadt	89
10.3 Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgarageneinstellplatzmieten in der Stadt Duisburg.....	90
11 Sonstige Angaben	91
11.1 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg.....	91
11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	95
11.3 Auszug aus der Kostenordnung.....	96

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 wurden in Duisburg 4.230 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentume registriert. Die Anzahl der Kauffälle lag damit um rd. 3 % über der des Jahres 2018. Der Geldumsatz liegt mit rd. 1,6 Milliarden EUR auf einem Allzeithoch.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der erfassten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke lag mit 293 Kauffällen auf dem durchschnittlichen Niveau der Vorjahre. Der Geldumsatz ist dabei erneut gestiegen auf rd. 119 Millionen EUR.

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurden 2019 mit 42 Kauffällen erneut weniger Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke registriert. Bei den Mehrfamilienhäusern setzt sich der steigende Trend der vergangenen Jahre fort, hier wurden 28 Kauffälle registriert. Die gewerblich nutzbaren Grundstücke lagen mit 12 verkauften Objekten unter der Anzahl des Vorjahres, aber weiterhin auf hohem Niveau.

Bei den Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken sowie bei den Bauflächen für Mehrfamilienhäuser wurde für das gesamte Stadtgebiet eine leicht steigende Preisentwicklung registriert. Entwicklungen individueller Lagen können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

Bebaute Grundstücke

Mit 1.954 ausgewerteten Kaufverträgen bebauter Grundstücke ist deren Anzahl gegenüber dem Jahr 2018 um rd. 8 % gestiegen. Hier konnte vor allem bei den Renditeobjekten ein starker Anstieg des Geldumsatzes bei einem gleichzeitigem Anstieg der Kauffälle verzeichnet werden.

Im Stadtgebiet zeichnete sich für bebaute Grundstücke insgesamt eine steigende Preisentwicklung ab. Dies betrifft sowohl Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Renditeobjekte.

Es konnten 119 Kauffälle für neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert werden. Im Duisburger Westen betrug der durchschnittliche Gesamtkaufpreis 350.000 EUR für ein durchschnittlich 350 m² großes Grundstück. Hier wurde eine leichte Preissteigerung festgestellt.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2019 wechselten mit 1.892 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes rd. 6 % mehr Objekte die Eigentümer als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz stieg mit rd. 14 % ebenfalls auf rd. 191,8 Millionen EUR.

Die gestiegene Nachfrage zeigt sich auch in einer steigenden Preisentwicklung im Bereich der gebrauchten Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) mit einem Plus von rd. 10 %.

Der Kaufpreis für eine neu erstellte Eigentumswohnung (Erstverkauf nach Neubau– ohne Stellplatz/Garage) lag im Durchschnitt bei rd. 2.900 EUR/m² Wohnfläche in mittlerer Wohnlage bzw. bei rd. 3.600 EUR/m² Wohnfläche in guter Wohnlage. Für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe – ohne Stellplatz/Garage) wurde in mittlerer Wohnlage je nach Baujahr und Ausstattung zwischen rd. 1.000 und rd. 1.900 EUR/m² Wohnfläche gezahlt.

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 und 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 21 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 Verordnung vom 25.09.2019 (GV. NRW. S. 758), in Kraft getreten am 01.01.2020

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 (Grundstücksmarktbericht)

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 bzw. Immobilienrichtwerte
- 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 ist, 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	6
	• Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	42
• Bodenrichtwerte	• Bodenrichtwertauskünfte	13
• Auskünfte zu Einzeldaten aus dem Grundstücksmarktbericht	• Sonstige Wertauskünfte	3
• Immobilienrichtwerte		
• Verkehrswertgutachten (Informationen zur Antragstellung)		

4 Grundstücksmarkt und Geldumsätze

4.1 Allgemeine Übersicht

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2019 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 2019 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
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
2018	401	92,6	1.817	769,3	1.783	168,5	4.001	1.030,4
2019	293	118,9	1.954	1.311,7	1.892	191,8	4.139	1.622,4

4.2 Anzahl der ausgewerteten Verträge

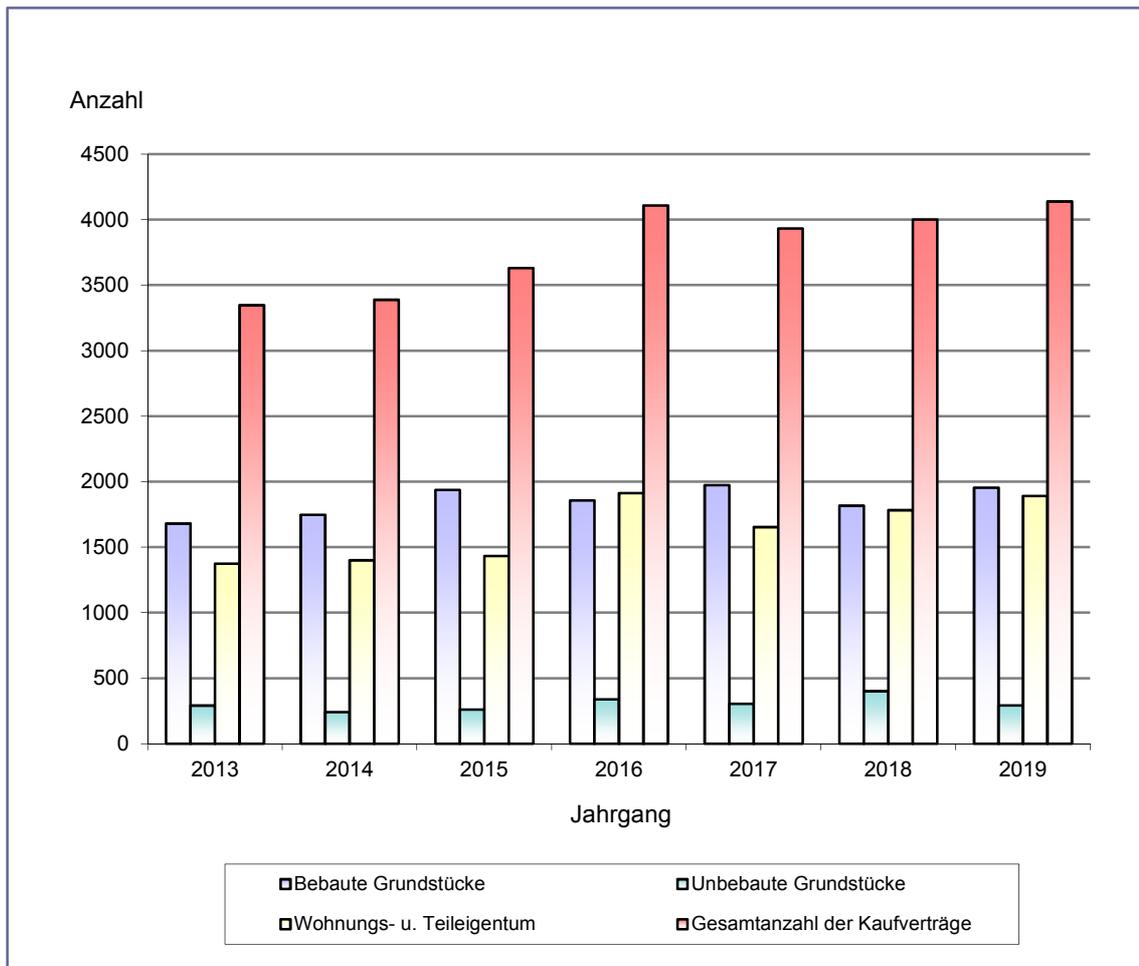
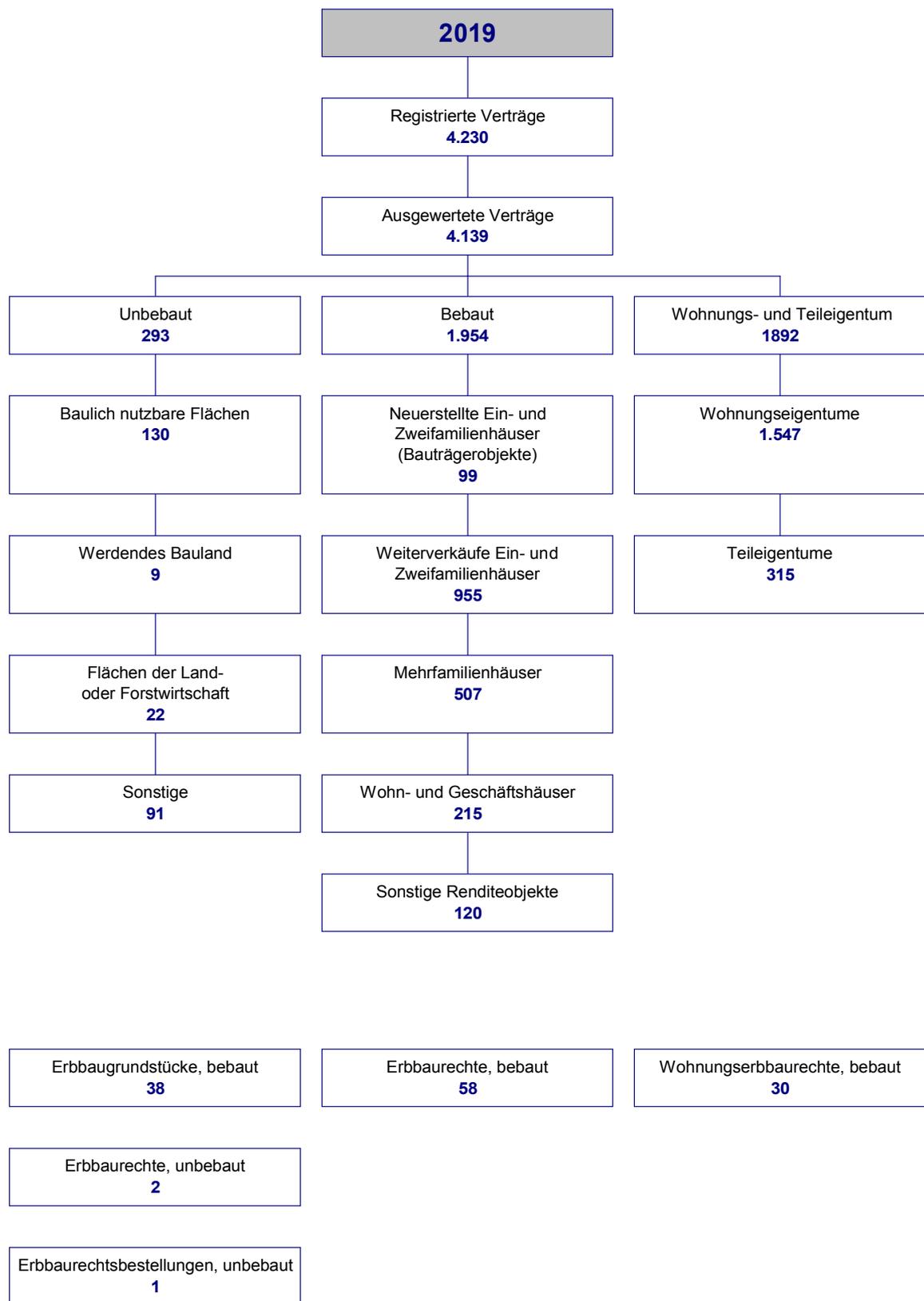


Abb. 4/1: Ausgewertete Kaufverträge seit dem Jahr 2013

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

Grundstücksart	Jahrgang						
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Unbebaute Grundstücke							
Ein-/Zweifamilienhäuser	42	72	63	94	71	64	92
Mehrfamilienhäuser	28	22	19	20	15	15	19
Gemischt genutzte Objekte	3	3	5	0	3	0	1
Gewerblich genutzte Objekte	12	19	3	6	10	8	3
Gewerbe „tertiäre Nutzung“	1	1	1	1	1	3	0
Stellplatz-/Garagengrundstücke	30	24	14	17	16	13	14
Erbbaurechtsbestellungen	1	3	19	0	0	2	3
Bauerwartungsland	2	3	3	6	7	6	2
Rohbauland	7	10	5	1	2	4	6
Bebaute Grundstücke							
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser (Bauträgerobjekte)	99	119	114	99	95	113	70
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	955	927	929	934	1.010	938	880
Mehrfamilienhäuser	507	416	496	412	455	403	443
Wohn- und Geschäftshäuser	215	200	228	227	*	*	*
Sonstige Renditeobjekte	120	103	136	127	332	243	242
Wohnungs- und Teileigentum	1.892	1.783	1.654	1.913	1.433	1.400	1.341

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



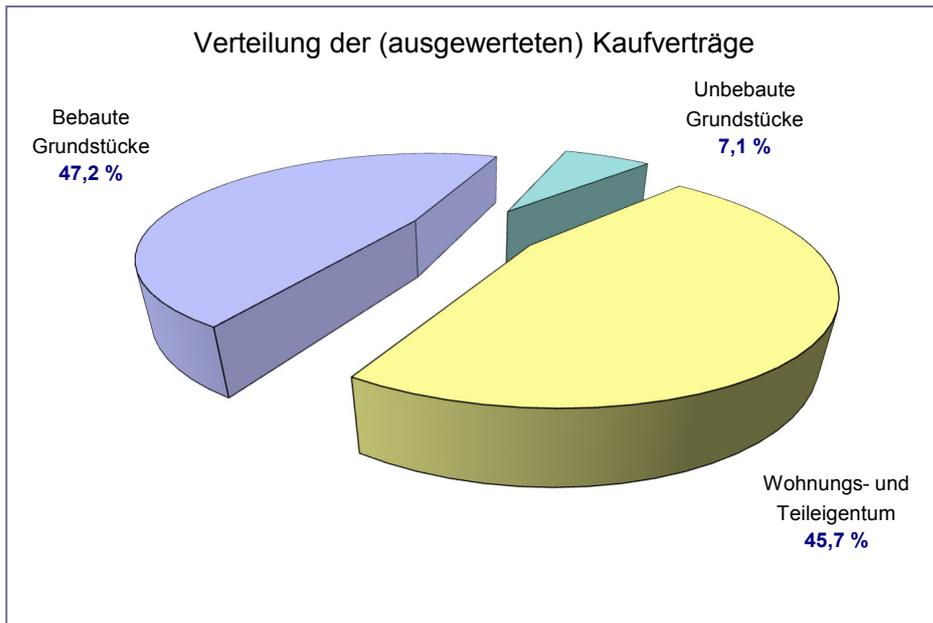


Abb. 4/2: Verteilung der (ausgewerteten) Kaufverträge

4.3 Geldumsatz

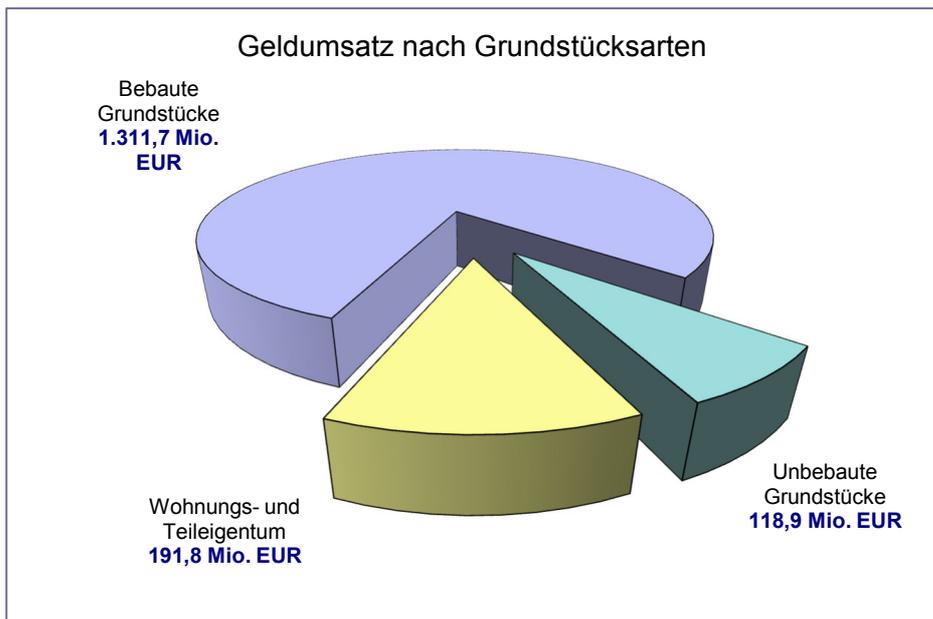


Abb. 4/3: Geldumsatz nach Grundstücksarten

4.4 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) aus dem Jahr 2019, gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für bebaute Grundstücke sowie für den Teilmarkt Wohnungseigentum wurde zusätzlich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

TEILMARKT	ANZAHL	ANZAHL (MIT ANGABE VERKEHRSWERT*)	Ø VERHÄLTNIS ZUSCHLAGSBETRAG/ VERKEHRSWERT* STANDARDABWEICHUNG
Unbebaute Grundstücke	---	---	---
Bebaute Grundstücke	20	11	97 % ± 25
Erbbaurechte	1	1	---
Wohnungseigentum	79	29	100 % ± 24
Wohnungserbbaurecht	---	---	---
Teileigentum	5	4	---
Insgesamt:	105	45	---

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

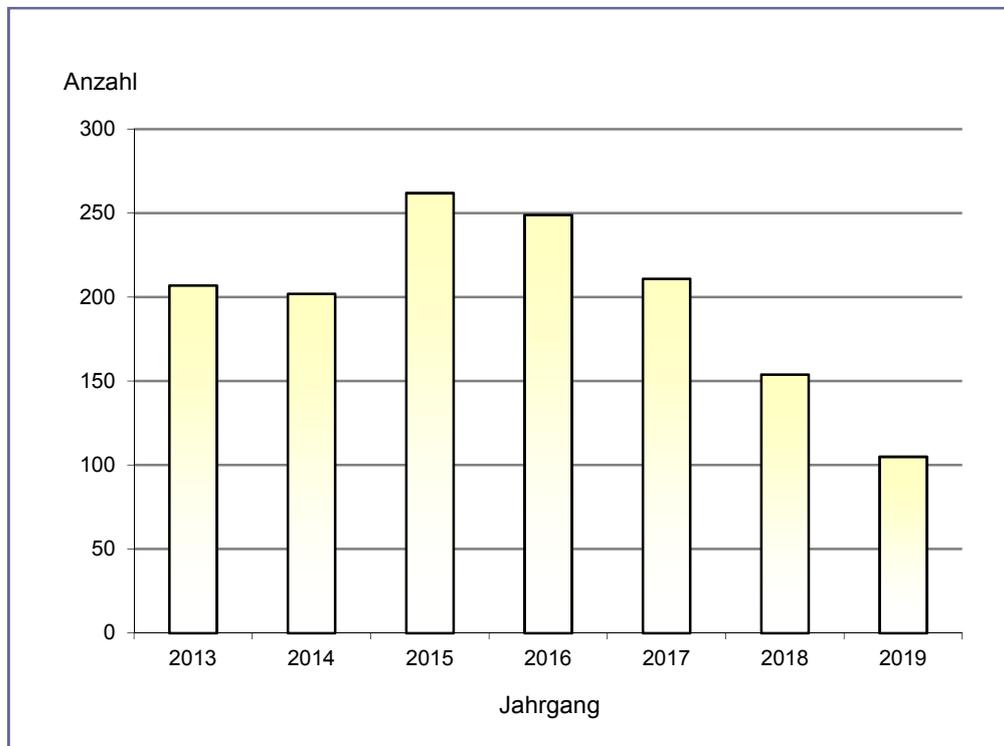


Abb. 4/4: Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse seit dem Jahr 2013

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum konnten 293 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	42	1,96	4,79
Mehrfamilienhausgrundstücke	28	4,04	8,18
Gemischt nutzbare Grundstücke	3	0,66	1,99
Gewerblich nutzbare Grundstücke	12	17,59	4,36
Gewerblich „tertiäre Nutzung“	1	---	---
Erbbaugrundstücke	38	2,57	3,88
Erbbaurecht, unbebaut	2	0,04	0,02
Erbbaurechtsbestellungen	1	---	---
Stellplatz-/Garagengrundstücke	30	1,96	2,09
Sonstige baulich nutzbare Flächen ¹	14	15,77	27,63

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	2	2,21	0,14
Rohbauland	7	77,91	58,06
Nicht baulich nutzbare Flächen			
Landwirtschaftliche Flächen	13	19,26	1,23
Forstwirtschaftliche Flächen	1	---	---
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	8	1,17	0,06
Hausgärten/Vorgärten	24	0,45	0,15
Sonstige	67	26,86	4,73

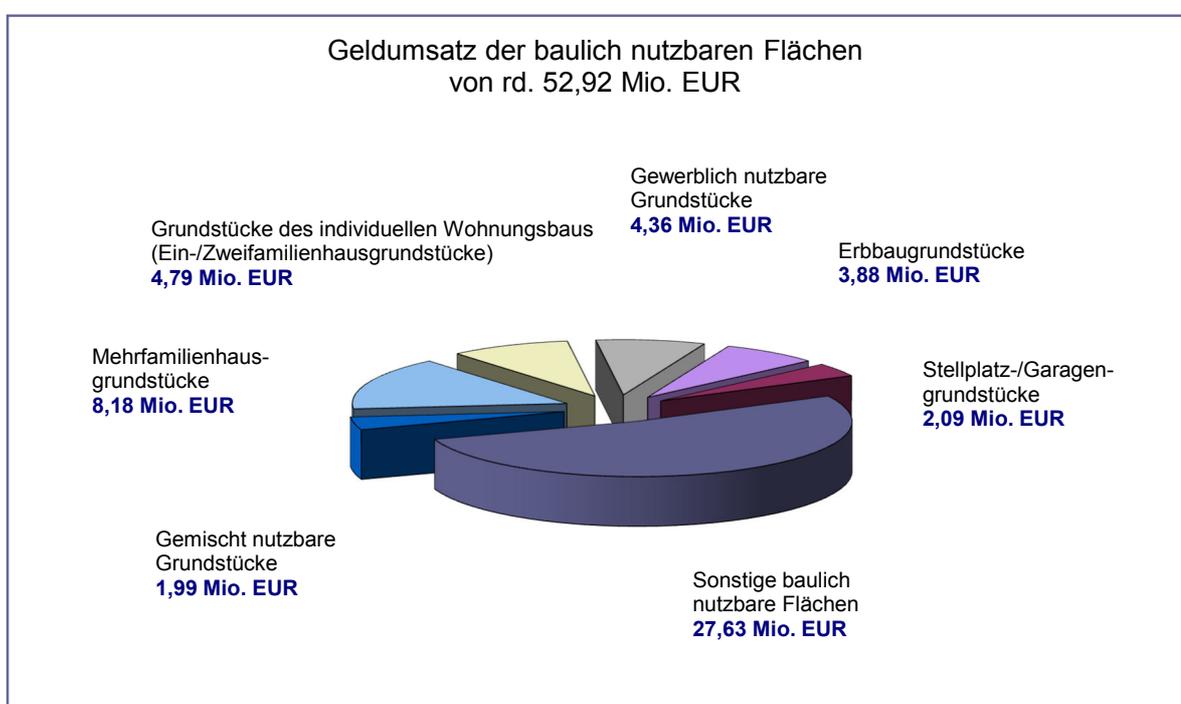


Abb. 5/1: Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen

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 9.1.1 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2010 dargestellt.

5.2.2 Gewerbegrundstücke

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2019 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 01.01.2020 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 „Ebenauswahl / Kartenlegende“ kann die alleinige Darstellung dieser Zonen für Außenbereichsflächen gesteuert werden.

5.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Jahr 2019 wurde 1 Erbbaurechtsbestellung registriert. In der Vergangenheit wurde dieser Teilmarkt größtenteils von der Stadt Duisburg geprägt; der vereinbarte Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke betrug hier **4 %** und für Gewerbegrundstücke **6 %** des beitrags- und abgabenfreien Bodenwertes.

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 Baugrundstücktiefe von ca. 30 m.

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 22 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2017 bis 2019 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.

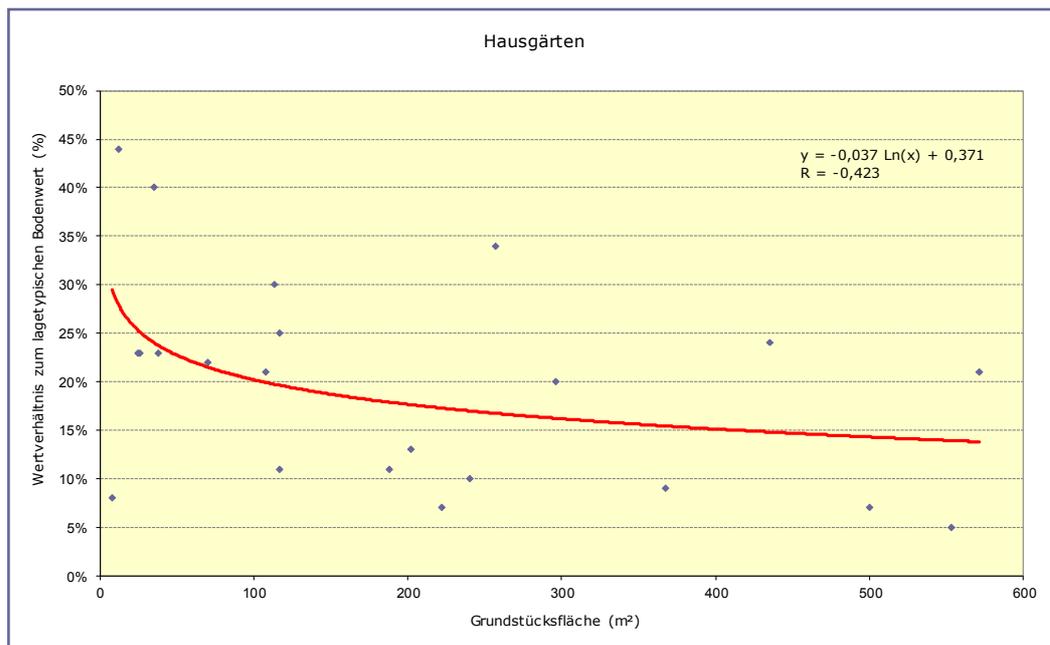


Abb. 5/2: Wertverhältnis von Hausgärten

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 66 Kaufverträge aus den Jahren 2014 bis 2019 das Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenwert für baureifes Land untersucht.

Dabei konnte eine 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
2014 – 2019
66

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenwert	44 %	± 21
Grundstücksfläche (inkl. anteiliger Wege-/Hof- und Freiflächen)	41 m ²	± 25 m ²

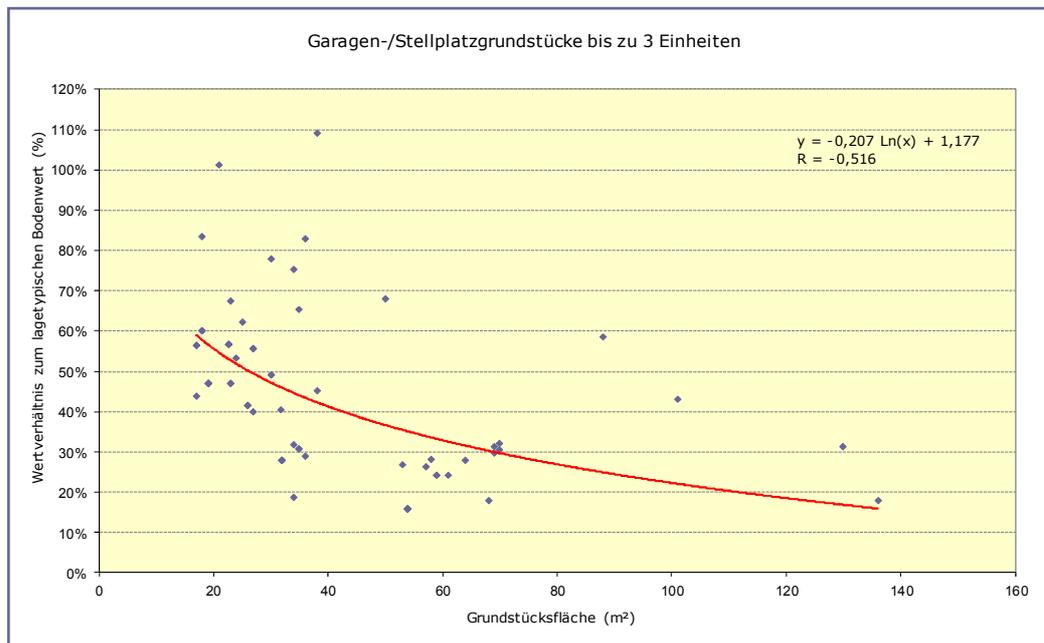


Abb. 5/3: Wertverhältnis von Garagen-/Stellplatzgrundstücken

5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind solche Flächen, die zurzeit entsprechend genutzt bzw. nutzbar sind. Sie werden nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder sonstigen Umständen voraussichtlich zukünftig nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Bis zum Stichtag 01.01.2018 gab es jeweils einen (zonalen) Bodenrichtwert für

- landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland)
- landwirtschaftliche Flächen im sogenannten Rheinvorland
- forstwirtschaftliche Flächen und Wald

Es handelte sich hierbei um nicht zusammenhängende Flächen im Stadtgebiet, die in BORIS.NRW unter jeweils einer Nummer dargestellt wurden.

Zum Stichtag 01.01.2019 wurden diese drei (zonalen) Bodenrichtwerte in einzelne Bodenrichtwerte mit eigener Bodenrichtwertnummer aufgeteilt (rechtskonforme Anforderung für BORIS.NRW).

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland) sowie für landwirtschaftliche Flächen im sogenannten Rheinvorland bzw. für forstwirtschaftliche Flächen und Wald bleiben für das Stadtgebiet konstant.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2020 im gesamten Stadtgebiet wie folgt beschlossen:

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland)
ohne Aufwuchs | 6,00 EUR/m ² |
| ▪ Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rheinvorland)
ohne Aufwuchs | 2,20 EUR/m ² |
| ▪ Forstwirtschaftliche Flächen und Wald
mit Aufwuchs | 1,50 EUR/m ² |

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	99 (0)	4,0 (0)	36,2 (0)
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	1000 (45)	45,3 (1,7)	240,9 (9,7)
Mehrfamilienhäuser	511 (4)	43,8 (0,2)	265,0 (1,4)
Wohn- und Geschäftshäuser	215 (0)	13,6 (0)	107,2 (0)
Sonstige Renditeobjekte	129 (9)	104,3 (30,2)	662,4 (327,1)
Insgesamt:	1.954 (58)	211,0 (32,1)	1.311,7 (338,1)

(...) davon Erbbaurechte

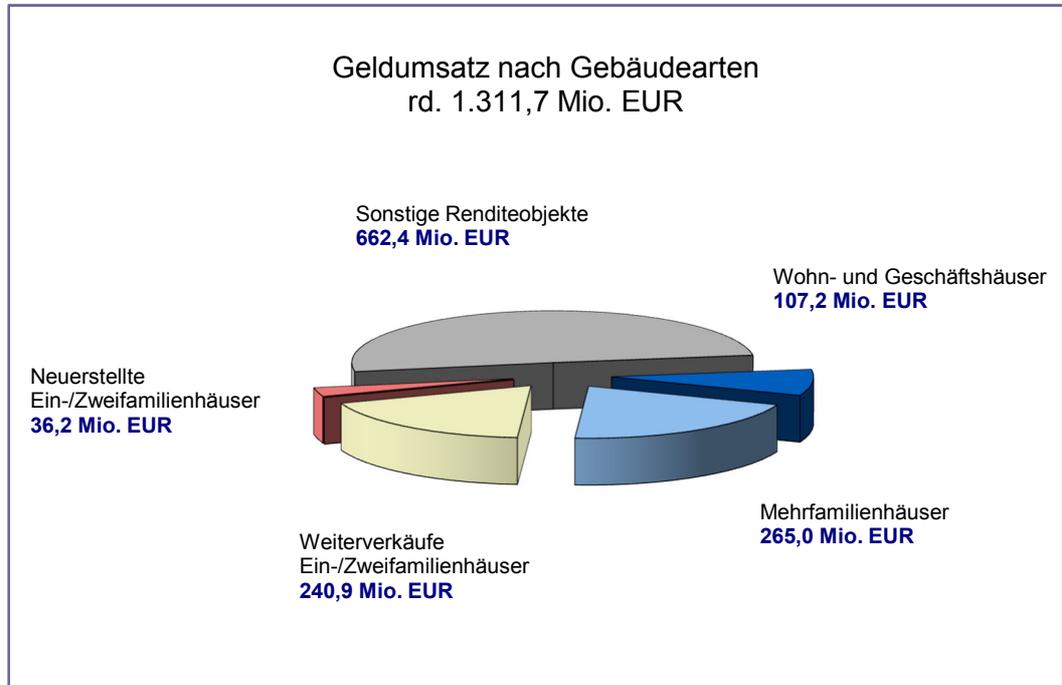


Abb. 6/1: Geldumsatz nach Gebäudearten

Der Geldumsatz bei den Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

GEBÄUDEART	2019 MIO. EUR	2018 MIO. EUR	2017 MIO. EUR	2016 MIO. EUR	2015 MIO. EUR	2014 MIO. EUR	2013 MIO. EUR
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	36,2	45,2	36,0	32,3	30,1	33,7	20,6
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	240,9	214,0	202,1	189,3	191,9	174,7	164,2
Mehrfamilienhäuser	265,0	141,9	222,8	175,4	113,3	164,0	169,9
Wohn- und Geschäftshäuser	107,2	75,5	87,7	89,1	*	*	*
Sonstige Renditeobjekte	662,4	292,7	349,4	142,9	341,1	282,3	202,7
Insgesamt:	1.311,7	769,3	898,0	629,0	675,4	654,7	557,4

* 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.

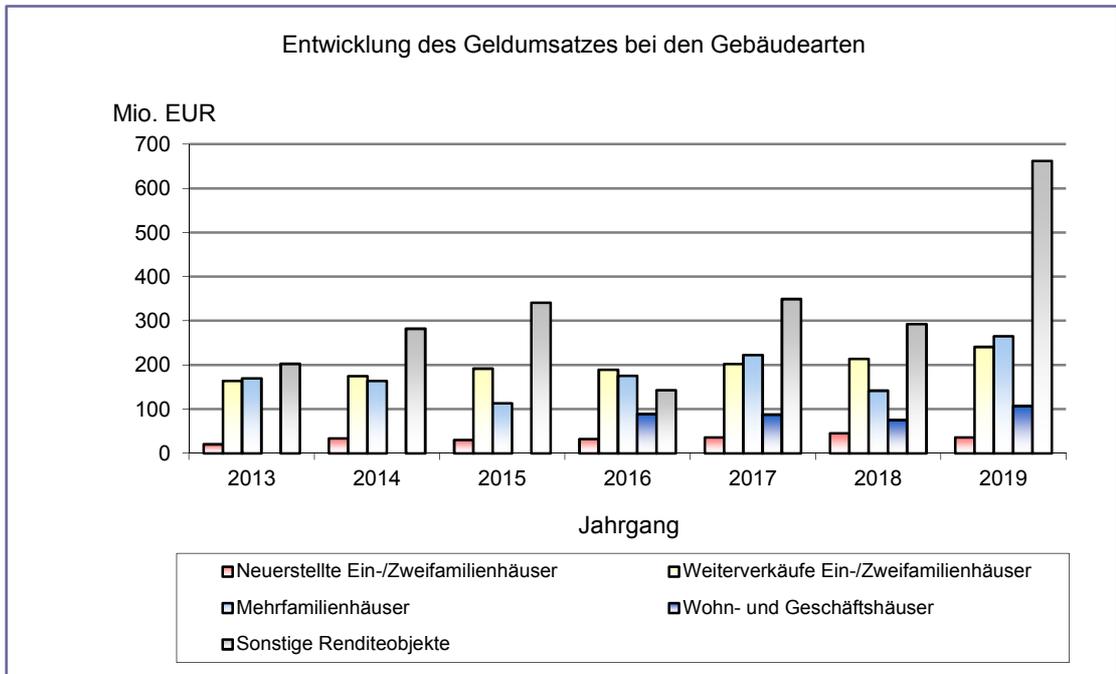


Abb. 6/2: Entwicklung des Geldumsatzes bei den Gebäudearten

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2019 wurden folgende durchschnittliche Preise für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Erbbaurechte) gezahlt:

STADTGEBIET	ANZAHL	Ø GESAMTKAUFPREIS	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	Ø WOHNFLÄCHE
Nord	14	305.079 EUR	345 m ²	143 m ²
West	58	359.611 EUR	295 m ²	135 m ²
Mitte / Süd	26	399.358 EUR	268 m ²	143 m ²

Die Durchschnittspreise haben sich gegenüber den Vorjahren wie folgt entwickelt:

JAHRGANG	ANZAHL	Ø GESAMTKAUFPREIS	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	Ø WOHNFLÄCHE
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 m ²	133 m ²
2018	119	379.637 EUR	305 m ²	140 m ²
2019	98	362.366 EUR	295 m²	138 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 2019 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Mit den angegebenen Grundstücksgrößen wird der überwiegende Teil der Kauffälle in Duisburg abgedeckt.

Die nachstehenden Kaufpreise 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 Grundstücksfläche [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 2017								
---	---		---	---	---		---	
	---	---			---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009								
---	---		---	---	---		---	
	---	---			---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994								
5	490.785 ¹		469	5	3.133 ¹		156	
	(349.000)	(680.000)			(2.813)	(3.506)	(110)	(216)
Baujahre 1950 bis 1974								
12	296.735		628	10	2.098		158	
	(176.000)	(520.440)			(966)	(3.253)	(114)	(264)
Baujahre 1920 bis 1949								
7	244.535 ¹		544	6	2.112 ¹		120	
	(180.000)	(322.630)			(1.765)	(2.558)	(97)	(182)
Baujahre bis 1919								
5	216.559 ¹		658	5	1.659 ¹		139	
	(85.275)	(269.000)			(651)	(2.959)	(84)	(175)

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 [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 2017								
11	371.484		314	10	2.711		135	
	(227.717)	(449.000)			(2.051)	(3.240)	(86)	(179)
Baujahre 1995 bis 2009								
28	310.144		288	22	2.443		130	
	(200.520)	(470.000)			(1.531)	(2.947)	(102)	(180)
Baujahre 1975 bis 1994								
26	290.891		311	24	2.363		123	
	(205.000)	(365.000)			(1.748)	(3.237)	(103)	(144)
Baujahre 1950 bis 1974								
41	235.701		348	37	1.945		122	
	(83.900)	(405.000)			(938)	(3000)	(70)	(180)
Baujahre bis 1949								
53	193.651		373	46	1.760		113	
	(76.232)	(405.000)			(990)	(2.971)	(70)	(250)

Grundstücksgröße: 200 bis 550 m²

REIHENMITTELHÄUSER								
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 2017								
---	---		---	---	---		---	
	---	---			---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009								
13	279.971		207	13	2.245		122	
	(188.475)	(340.000)			(1.450)	(2.752)	(88)	(146)
Baujahre 1975 bis 1994								
13	268.480		223	12	2.021		134	
	(218.000)	(349.500)			(1.616)	(2.551)	(101)	(162)
Baujahre 1950 bis 1974								
28	176.845		242	26	1.715		108	
	(117.010)	(337.740)			(786)	(2.889)	(63)	(190)
Baujahre bis 1949								
36	179.946		210	29	1.678		113	
	(75.000)	(345.070)			(791)	(3.200)	(66)	(200)

Grundstücksgröße: 100 bis 350 m²

7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Umsätze

ART DES EIGENTUMS	ANZAHL	GELDUMSATZ MIO. EUR
Wohnungseigentum	1.547	178,4
Wohnungserbbaurecht	30	2,1
Teileigentum	315	11,3
Insgesamt:	1.892	191,8

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

ART DES EIGENTUMS	2019 MIO. EUR	2018 MIO. EUR	2017 MIO. EUR	2016 MIO. EUR	2015 MIO. EUR	2014 MIO. EUR	2013 MIO. EUR
Wohnungseigentum	178,4	149,4	130,1	158,1	102,8	98,5	89,8
Wohnungserbbaurecht	2,1	1,3	2,8	2,1	1,7	1,4	1,7
Teileigentum	11,3	17,8	8,3	7,2	3,5	7,0	4,5
Insgesamt:	191,8	168,5	141,2	167,4	108,0	106,9	96,0

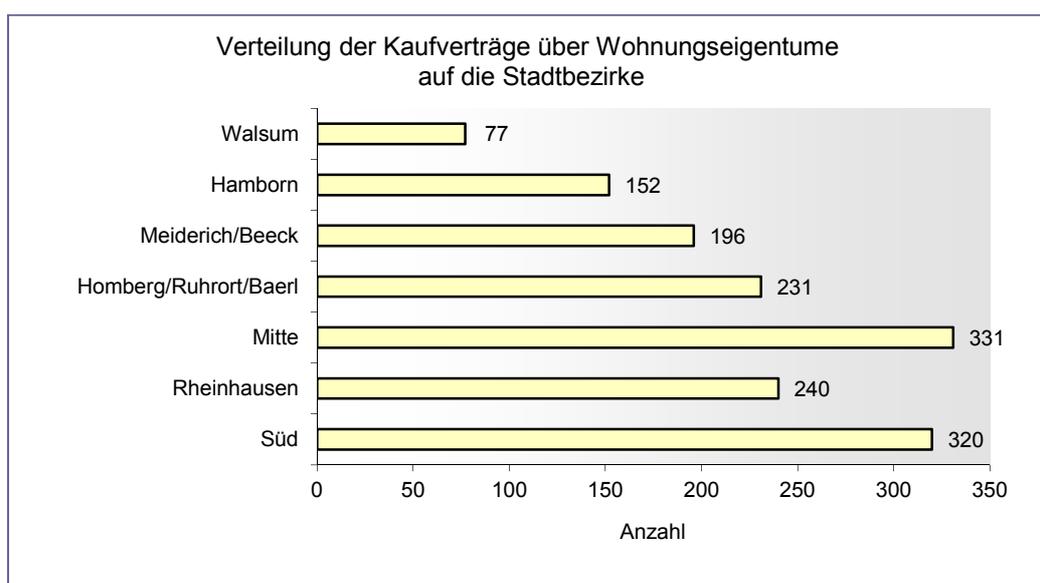


Abb. 7/1: Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentume (ohne Wohnungserbbaurechte) auf die Stadtbezirke

7.2 Preisentwicklung

Im Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum wurde für das gesamte Stadtgebiet eine steigende Tendenz ermittelt.

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.

Der angegebene Mittelwert bezieht sich auf Eigentumswohnungen ohne Stellplatz bzw. Garage. Kauffälle der Baujahre vor 1949 sind hierin nicht enthalten.

WOHNUNGSEIGENTUM	JAHRGANG	ANZAHL DER FÄLLE	Ø bereinigter Kaufpreis/ m ² Wohnfläche [EUR/m ²]	PREIS- ENTWICKLUNG
Weiterverkäufe	2019	666	1.126	+ 10,0 %

7.3 Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum

Die nachstehenden Kaufpreise 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
2018 / 2019	Wohnungseigentum in einem Drei-, Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus neuzzeitliche 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]
34	4.235 ¹	(± 467)	103	(± 29)

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]
80	3.557 ²	(± 334)	92	(± 24)

² Hinweis: die Kauffälle lagen überwiegend im Ortsteil Großenbaum

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]
69	2.918	(± 225)	93	(± 16)

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
2018 / 2019	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 2017				
---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
16	2.468	(± 306)	73	(± 15)
Baujahre 1975 bis 1994				
33	1.619	(± 383)	80	(± 17)
Baujahre 1950 bis 1974				
106	1.448	(± 404)	73	(± 16)
Baujahre 1920 bis 1949				
34	1.289	(± 383)	65	(± 12)
Baujahre bis 1919				
8	1.808 ¹	(± 699) ²	92	(± 22)

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

² Hinweis: die relativ große Standardabweichung (Streuung) begründet sich durch unterschiedliche modernisierungs- und renovierungsbedingte Zustände der Wohnungen

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 2017				
---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
63	1.870	(± 463)	78	(± 17)
Baujahre 1975 bis 1994				
95	1.393	(± 391)	79	(± 16)
Baujahre 1950 bis 1974				
357	963	(± 366)	67	(± 14)
Baujahre 1920 bis 1949				
33	1.002	(± 379)	64	(± 19)
Baujahre bis 1919				
24	997	(± 696) ¹	69	(± 22)

¹ Hinweis: die relativ große Standardabweichung (Streuung) begründet sich durch unterschiedliche modernisierungs- und renovierungsbedingte Zustände der Wohnungen

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 2017				
---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
6	909 ¹	(± 378)	72	(± 22)
Baujahre 1975 bis 1994				
12	855	(± 295)	76	(± 18)
Baujahre 1950 bis 1974				
114	537	(± 316)	60	(± 13)
Baujahre 1920 bis 1949				
27	405	(± 132)	61	(± 7)
Baujahre bis 1919				
15	609	(± 298)	67	(± 20)

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

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	8.100 EUR 2016 - 2019 (76)	3.300 EUR 2012 - 2019 (24)	3.200 EUR 2017 - 2019 (45)
Garagen	16.600 EUR 2017 - 2019 (31)	7.000 EUR 2018 / 2019 (88)	6.700 EUR 2018 / 2019 (11)
Tiefgaragen-Stellplätze	20.700 EUR 2018 / 2019 (91)	8.400 EUR 2018 / 2019 (35)	6.200 EUR 2013 - 2019 (35)

7.4 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

7.4.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte Immobilienrichtwerte (IRW) für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt und durch Beschluss am 30.10.2018 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den Stichtag 01.01.2018 festgesetzt.

Immobilienrichtwerte sind aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitete, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie sind bezogen auf fiktive Eigentumswohnungen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (sogenannte Normwohnungen). Damit ist der Objektzustand anhand signifikanter Einflussgrößen wie z. B. Lage, Gebäudealter und Wohnfläche definiert. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Die für das Jahr 2018 beschlossenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2018 und stützen sich auf geeignete Kaufpreise aus dem Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2017.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte 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. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i. d. R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Alle Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte / Historisch / 2018) eingesehen bzw. als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

Alternativ kann eine Immobilienrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Zeitgebühr, 23 EUR je angefangene Arbeitsviertelstunde).

7.4.2 Merkmalsdefinitionen

Die zur Auswertung herangezogenen wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

MERKMAL	DEFINITION
Wohnlage	Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone. Daher ist unter Verwendung der Beschreibung der Wohnlagen (<i>siehe örtliche Fachinformation</i>) gegebenenfalls eine sachverständige Anpassung an die Mikrolage des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen.
Gebäudealter [Jahre]	Das tatsächliche Gebäudealter wird nach der Formel ermittelt „Jahr des Stichtags (IRW)“ – „Baujahr“ (z. B.: 2018 – 1978 = 40 Jahre) Baujahr = ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus
Wohnfläche (WF) [m ²]	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbe-einheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohneigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze Anlage = eine Eigentümergemeinschaft entsprechend der Teilungserklärung
Ausstattung	Einstufung entsprechend der angegebenen Beschreibung zur Modelldefinition der Ausstattungsmerkmale (<i>siehe örtliche Fachinformation</i>)
Anzahl der Geschosse	Anzahl der baurechtlichen Vollgeschosse des Gebäudes (d.h. ohne Kellergeschoss, Dachgeschoss oder Penthouse)
Geschosslage der Wohnung	Souterrain, Erdgeschoss, 1. und 2. OG, 3. und 4. OG, über 4. OG, Dachgeschoss, Penthouse (vorwiegend Staffelgeschosse); Maisonette (Wohnung über mehrere Geschosse)
Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	Balkon oder Loggia, Dachterrasse oder Terrasse vorhanden bzw. nicht vorhanden
Mietsituation	Unterscheidung in unvermietet oder vermietet
Gebietsgliederung	Einstufung entsprechend der angegebenen Beschreibung zur Modelldefinition der Gebietsgliederung (<i>siehe Seite 54 dieses Berichtes</i>)

Bemerkung	Der angegebene Straßenname bezeichnet die Normlage (Schwerpunkt der Daten)
-----------	--

7.4.3 Anwendung der Immobilienrichtwerte

7.4.3.1 Anwendungsbereich

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau.

Weitere Informationen sind der örtlichen Fachinformation zu entnehmen.

7.4.3.2 Ablaufschema

Der unter BORISplus.NRW ausgewählte Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor und gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt des Immobilienrichtwerts bis zum Wertermittlungstichtag durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen des Wertermittlungsobjekts und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, zu berücksichtigen. Hierzu stellt der Gutachterausschuss in den örtlichen Fachinformationen entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit. Die für alle Einflussgrößen vorliegenden Umrechnungskoeffizienten sind auf Plausibilität bzw. Logik insbesondere bezüglich der Marktzusammenhänge geprüft worden. Einige Koeffizienten wurden nach der statistischen Auswertung durch Anpassung sachverständig geglättet, um unplausible Wertsprünge zu vermeiden. Diese Anpassung gründet sich in der mathematischen und statistischen Weiterbearbeitung der Regressionswerte bzw. in einer abweichend beschlossenen Wertefestsetzung entsprechend des markttypischen Trendverlaufes für das Stadtgebiet von Duisburg.

Der Immobilienrichtwert kann **ausschließlich mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten** sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst werden (Einhaltung der Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten oder Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind **nicht zulässig**.

Anschließend ist der errechnete vorläufige Vergleichswert gegebenenfalls weiter zu modifizieren:

1. Anpassungen aufgrund der Modelldefinition: Wertanteile für Garagen und/oder Stellplätze sowie Sondernutzungsrechte sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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, 23 EUR je angefangene Arbeitsviertelstunde).

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 beitrags- und 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 Lagemerkmal 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 26.02.2020 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	410	280	185
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ² abgabefrei	390	290	185
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ² abgabefrei	420	300	200

BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR GESCHOSSWOHNUNGSBAU			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V abgabefrei	340	225	120

BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR GEWERBENUTZUNG			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) abgabefrei	110	75	45

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 Plenarsitzung am 26.02.2020 beschlossenen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in der Gliederung der §§ 11 bis 14 ImmoWertV dargestellt.

Die Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2020.

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

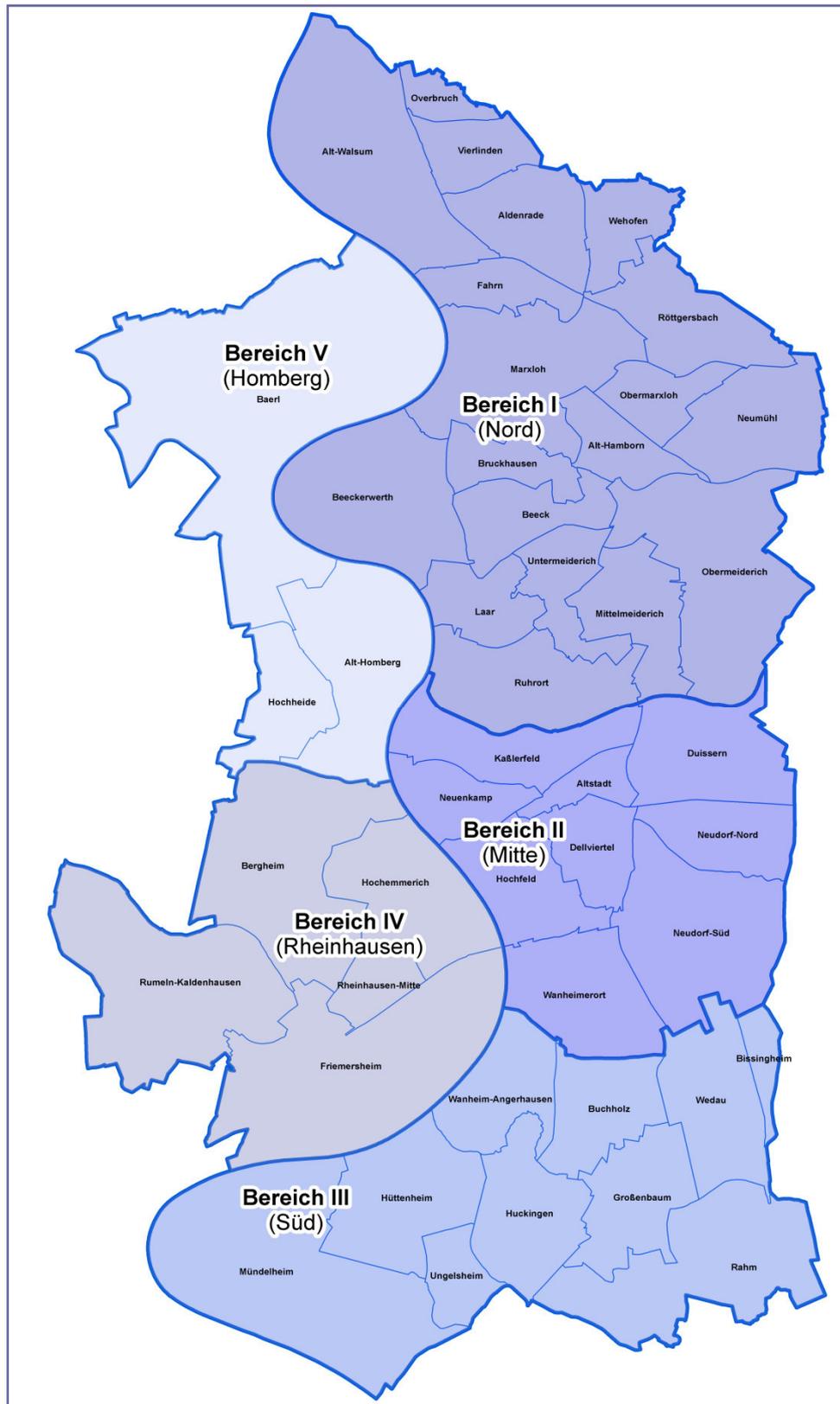


Abb. 9/1: Einteilung des Stadtgebietes Duisburg in Bereiche

9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

9.1.1 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.

Jahrgang	Bereich I Nord		Bereich II Mitte		Bereich III Süd		Bereich IV Rheinhausen		Bereich V Homberg		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.
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
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216	162
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225	172

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

Mehrf. = Mehrfamilienhausgrundstücke

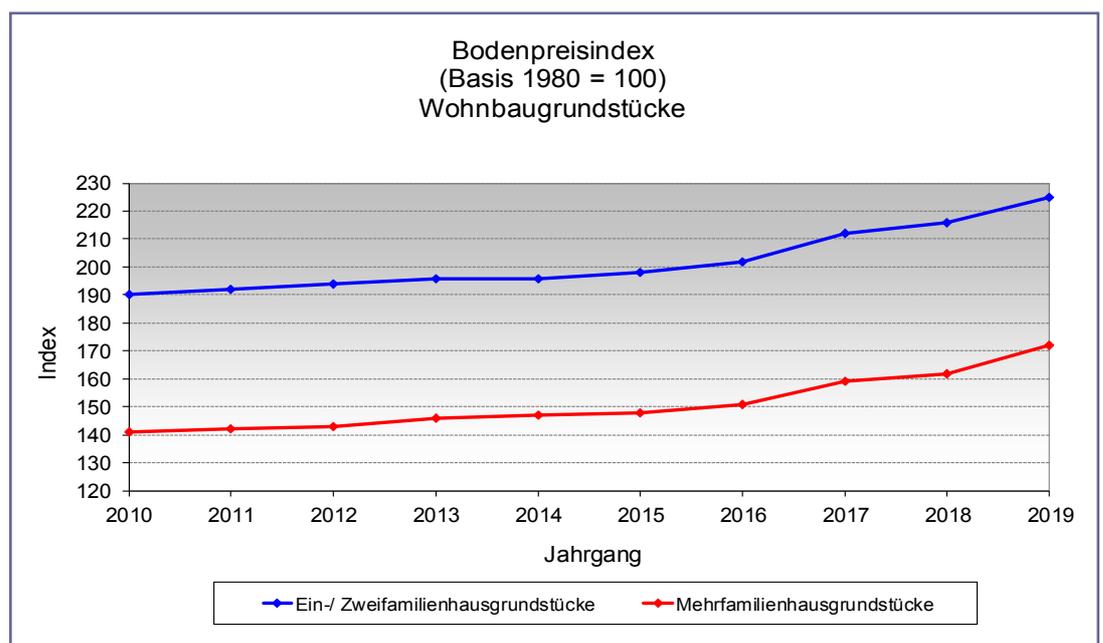


Abb. 9/2: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Mehrfamilienhausgrundstücke

9.1.2 Preise für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum (§ 11 Abs. 1- 4 ImmoWertV)

Der im Grundstücksmarktbericht 2019 erstmals ausgewertete hedonische Index konnte nicht fortgeführt werden.

Eine Information über die Preisentwicklung für Wohnungseigentum finden Sie unter Abschnitt 7.2 dieses Berichtes.

9.2 Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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. Die hier verwendeten Begriffe (insbesondere der des Vollgeschosses) beziehen sich auf die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28.06.2017.

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 Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden. Ein Anwendungsbeispiel findet sich in Abschnitt 9.2.1.2 dieses Berichtes.

Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg unter den Abschnitten 9.2.1.1 und 9.2.1.2 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.

9.2.1.1 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 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
WGFZ des Vergleichsobjektes	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

9.2.1.2 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 (Untergrenze):

WGfZ des Richtwertgrundstücks: 1,0
 WGfZ des Wertermittlungsobjektes: 0,6
 Umrechnungsfaktor (Tabellenwert): 0,78
 Faktor (moderat) = $0,84 - \frac{1}{2} \times (0,84 - 0,78) = 0,84 - 0,03 = 0,81$

Anwendungsbeispiel (Obergrenze):

WGfZ des Richtwertgrundstücks: 1,0
 WGfZ des Wertermittlungsobjektes: 1,8
 Umrechnungsfaktor (Tabellenwert): 1,36
 Faktor (moderat) = $1,32 + \frac{1}{2} \times (1,36 - 1,32) = 1,32 + 0,02 = 1,34$

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																							
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)

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																						
WGFZ 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.

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Bei der Ableitung des Vergleichswertes für eine Eigentumswohnung aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen der Kaufpreise i. d. R. mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten sind nach Nummer 4.3 Absatz 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat aus dem Ableitungsmodell der Immobilienrichtwerte (*siehe Abschnitt 7.4 dieses Berichtes*) generalisierte Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum durch Beschluss am 27.02.2019 festgesetzt. Diese werden in den nachfolgenden Tabellen bereitgestellt und können nach sachverständiger Würdigung in einem indirekten Vergleichsverfahren für eine Anpassung der Objektmerkmale verwendet werden.

Die für alle angegebenen Einflussgrößen vorliegenden Umrechnungskoeffizienten sind auf Plausibilität bzw. Logik insbesondere bezüglich der Marktzusammenhänge geprüft worden. Einige Koeffizienten wurden nach der statistischen Auswertung durch Anpassung sachverständig geglättet, um unplausible Wertsprünge zu vermeiden. Diese Anpassung gründet sich in einer abweichend beschlossenen Wertefestsetzung entsprechend des markttypischen Trendverlaufes für das Stadtgebiet von Duisburg.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER WOHNLAG (ANPASSUNG AN DIE MIKROLAGE)	
Wohnlage	Koeffizient
sehr gut	1,30
gut - sehr gut	1,22
gut	1,14
mittel - gut	1,07
mittel	1,00
einfach - mittel	0,91
einfach	0,82

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDEM GEBÄUDEALTER	
Alter (Jahre)	Koeffizient
4 - 10	1,45
11 - 25	1,25
26 - 40	1,14
41 - 60	1,00
61 - 90	0,89
91 - 140	0,92

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER WOHNFLÄCHE	
Wohnfläche (m ²)	Koeffizient
20 - 40	0,84
41 - 60	0,90
61 - 80	1,00
81 - 100	1,07
101 - 120	1,07
121 - 180	1,05

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER ANZAHL DER EINHEITEN IM GEBÄUDE	
Anzahl Einheiten	Koeffizient
3	1,06
4 - 6	1,01
7 - 12	1,00
13 - 30	0,97
31 - 65	0,93
66 - 90	0,90

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER ANZAHL DER EINHEITEN IN DER ANLAGE	
Anzahl Einheiten	Koeffizient
3	1,03
4 - 6	1,02
7 - 12	1,01
13 - 30	1,00
31 - 65	0,97
66 - 200	0,93

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER AUSSTATTUNG	
Ausstattung	Koeffizient
stark gehoben	1,30
gehoben - stark gehoben	1,25
gehoben	1,20
mittel - gehoben	1,10
mittel	1,00
einfach - mittel	0,95
einfach	0,90

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER ANZAHL DER GESCHOSSE	
Anzahl der Geschosse	Koeffizient
2	1,10
3	1,00
4	0,94
5	0,93
6	0,92
7	0,91
8	0,90
9	0,89
10	0,88
11	0,87
12	0,86
13	0,85

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER GESCHOSSLAGE DER WOHNUNG	
Geschosslage	Koeffizient
Souterrain	0,92
Erdgeschoss	1,04
1. / 2. Obergeschoss	1,00
3. / 4. Obergeschoss	0,97
über 4. Obergeschoss	0,98
Dachgeschoss	1,00
Penthouse	1,02
Maisonette	1,10

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN DER ABWEICHUNG BEZÜGLICH BALKON BZW. LOGGIA ODER TERRASSE	
Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	Koeffizient
nicht vorhanden	0,87
Balkon bzw. Loggia	1,00
Dachterrasse	1,20
Terrasse	1,11

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER MIETSITUATION	
Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,00
vermietet	0,93

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN WEGEN ABWEICHENDER **GEBIETSGLIEDERUNG**

Gebietsgliederung	Koeffizient
[1] zentrumsnahe Wohngebiete	1,25
[2] Wohngebiete in Vororten	1,00
[3] bevorzugte Wohngebiete, Stadtbezirk Süd	1,20
[4] gute, aufgelockerte Randlagen	1,15
[5] mittlere, aufgelockerte Randlagen	1,05
[6] mäßige, aufgelockerte Randlagen	0,95
[7] industriegeprägte Lagen nördlich der Ruhr	0,85
[8] sonstige industriegeprägte Lagen	0,90

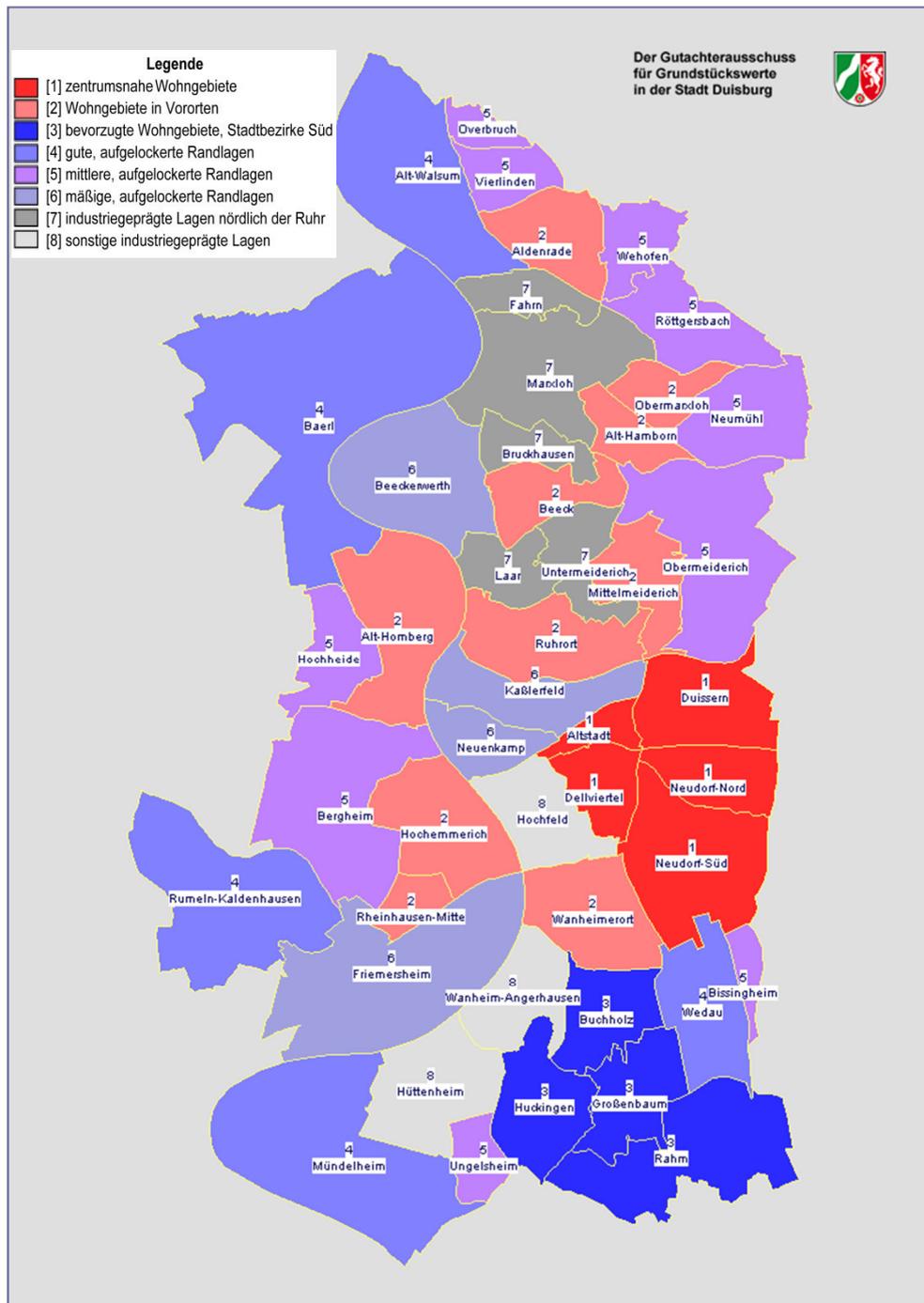


Abb. 9/3: Einteilung Stadtgebiet in Gebiete (Gebietsgliederung)

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 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/100 = q - 1
q	=	Zinsfaktor = p + 1
n	=	Restnutzungsdauer des Gebäudes
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 können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) 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 Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	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) Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. 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. Wohnnutzung: Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg zzgl. 20 % (Einfamilienhäuser) ¹ zzgl. 10 % (Zweifamilienhäuser) ¹ zzgl. bis zu 10 % (Wohnungseigentum [vermietet]) Gewerbliche Nutzung: Tatsächlich einkommende Erträge bzw. sachverständige Ableitung Garagennutzung: sachverständige Ableitung gemäß der Übersicht über Garagenmieten (<i>siehe auch Abschnitt 10.3 dieses Berichtes</i>)
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, Garagen/Stellplätze und für gewerbliche Nutzung: Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016)
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten

¹ Zuschläge gem. 5.1 b) des Mietspiegels für Alleinnutzungsrecht der Gartenfläche, Nutzung Gartenfläche, Einfamilienhaus sind hier bereits enthalten

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte) 60 Jahre (Werkstätten, Betriebs-/Produktionsgebäude, Lagergebäude)
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016) Bei Wohnnutzung und gemischter Nutzung werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 20 Jahren zur Auswertung herangezogen.
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 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen

Die unter den Abschnitten 9.4.2 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).

9.4.2 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.

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 81	2,4 % ± 1,0

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	41 Jahre	± 13 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.401 EUR/m ²	± 712 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	25,5	± 5,2
Wohnfläche	155 m ²	± 45 m ²
Nettokaltniete ¹	7,81 EUR/m ²	± 1,41 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	17,8 %	± 3,9
lagetypischer Bodenwert	282 EUR/m ²	± 81 EUR/m ²

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

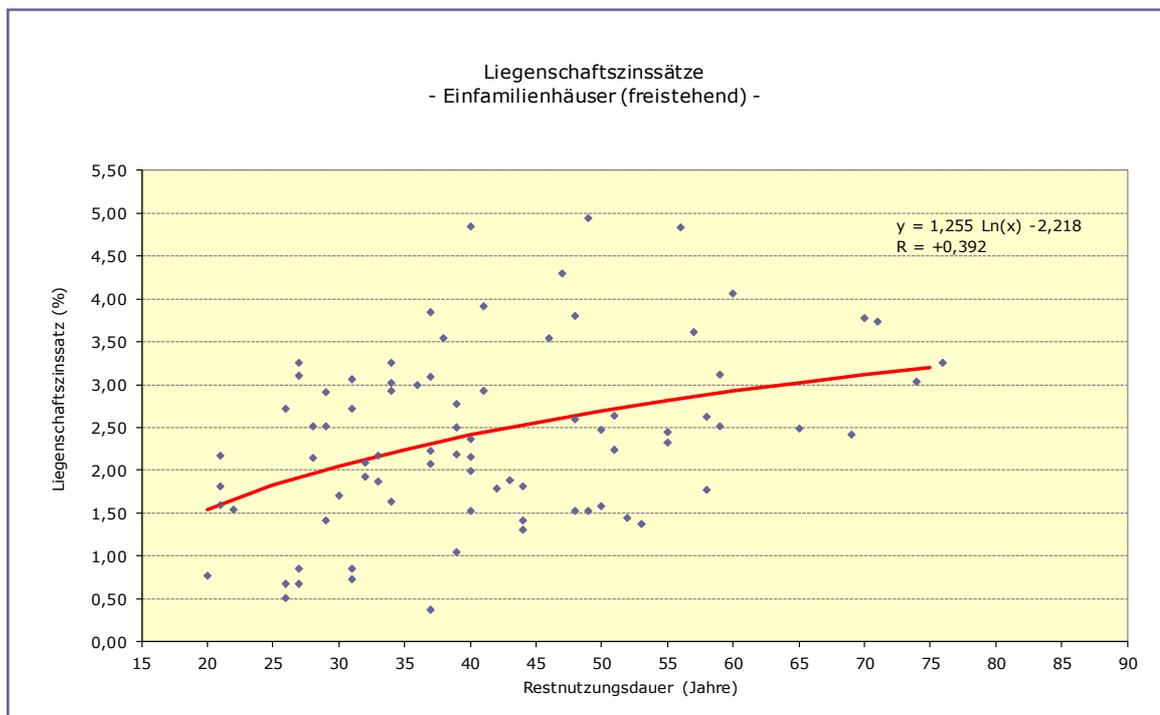


Abb. 9/4: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (freistehend) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

9.4.3 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

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

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 203	2,8 % ± 1,1

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	49 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.238 EUR/m ²	± 551 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	23,7	± 4,8
Wohnfläche	129 m ²	± 29 m ²
Nettokaltniete ¹	7,87 EUR/m ²	± 1,14 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	17,7 %	± 2,6
lagetypischer Bodenwert	249 EUR/m ²	± 50 EUR/m ²

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

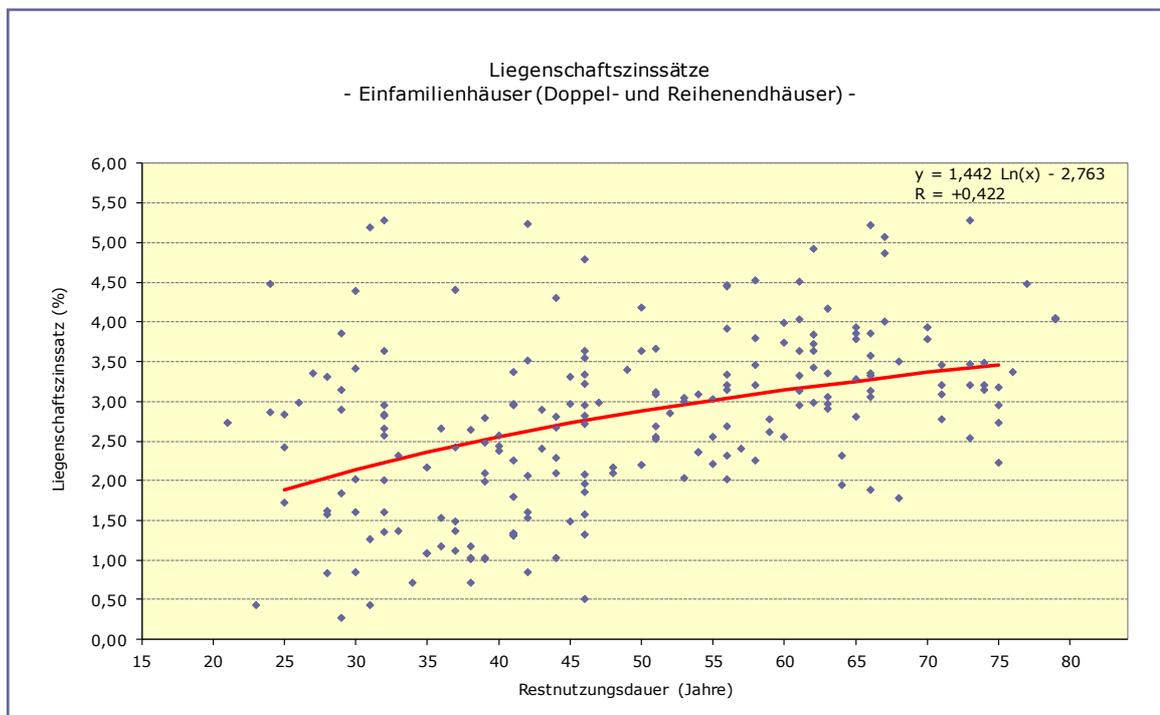


Abb. 9/5: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

9.4.4 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

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

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 107	2,8 % ± 1,1

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	46 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.012 EUR/m ²	± 436 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	22,5	± 4,0
Wohnfläche	118 m ²	± 23 m ²
Nettokaltmiete ¹	7,45 EUR/m ²	± 1,00 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	18,5 %	± 2,2
lagetypischer Bodenwert	250 EUR/m ²	± 49 EUR/m ²

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

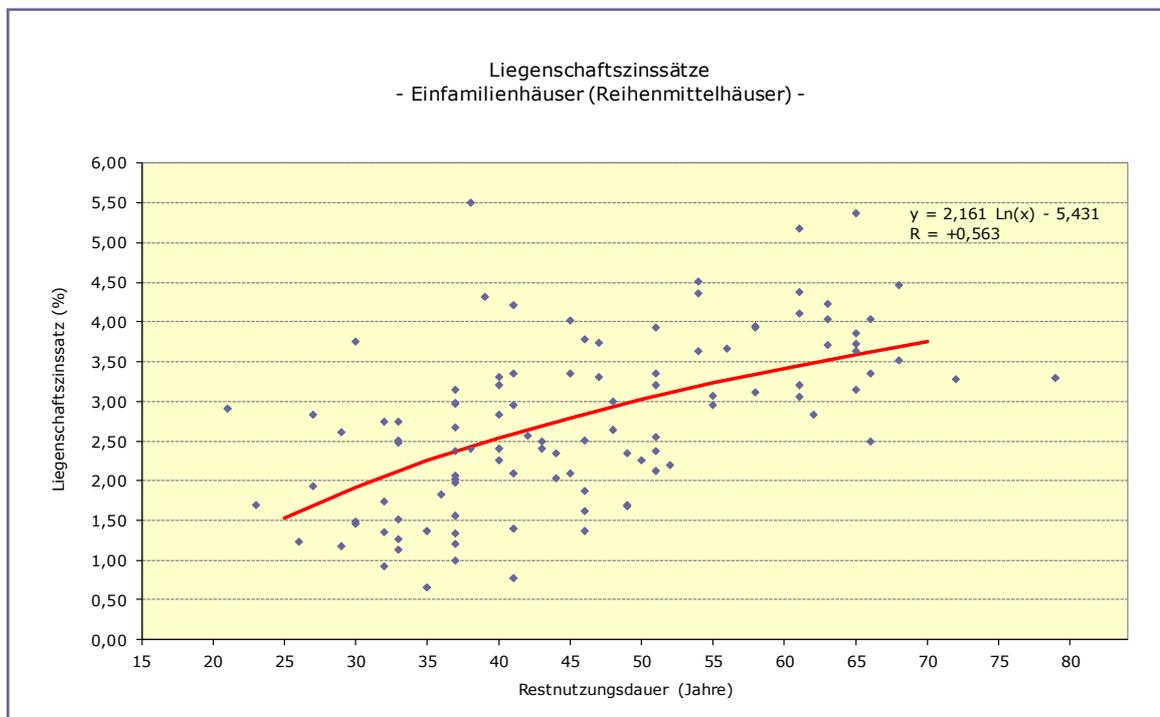


Abb. 9/6: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

9.4.5 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.

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 85	2,8 % ± 1,3

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	36 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.609 EUR/m ²	± 426 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,8	± 4,8
Wohnfläche	163 m ²	± 35 m ²
Nettokaltniete ¹	6,43 EUR/m ²	± 0,67 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	22,0 %	± 3,4
lagetypischer Bodenwert	235 EUR/m ²	± 57 EUR/m ²

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

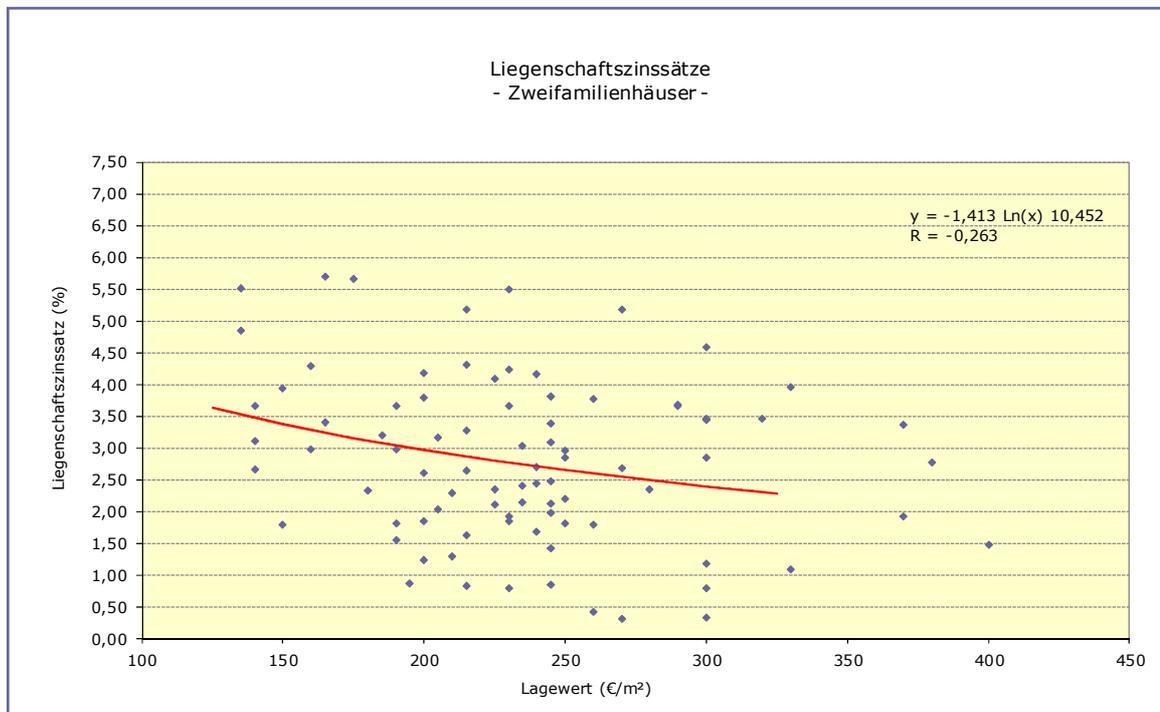


Abb. 9/7: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Lagewert

9.4.6 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.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 42	3,2 % ± 1,3

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	31 Jahre	± 8 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.179 EUR/m ²	± 326 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	16,7	± 3,7
Kaufpreis / Sachwert	0,98	± 0,22
Wohnfläche	214 m ²	± 40 m ²
Nettokaltmiete ¹	5,85 EUR/m ²	± 0,69 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	25,5 %	± 2,6
lagetypischer Bodenwert	229 EUR/m ²	± 73 EUR/m ²

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

9.4.7 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.

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 88	4,8 % ± 1,5

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	809 EUR/m ²	± 229 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	12,4	± 2,7
Kaufpreis / Sachwert	0,89	± 0,22
Wohnfläche	421 m ²	± 309 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,41 EUR/m ²	± 0,55 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	27,3 %	± 3,4
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 5
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	195 EUR/m ²	± 71 EUR/m ²

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

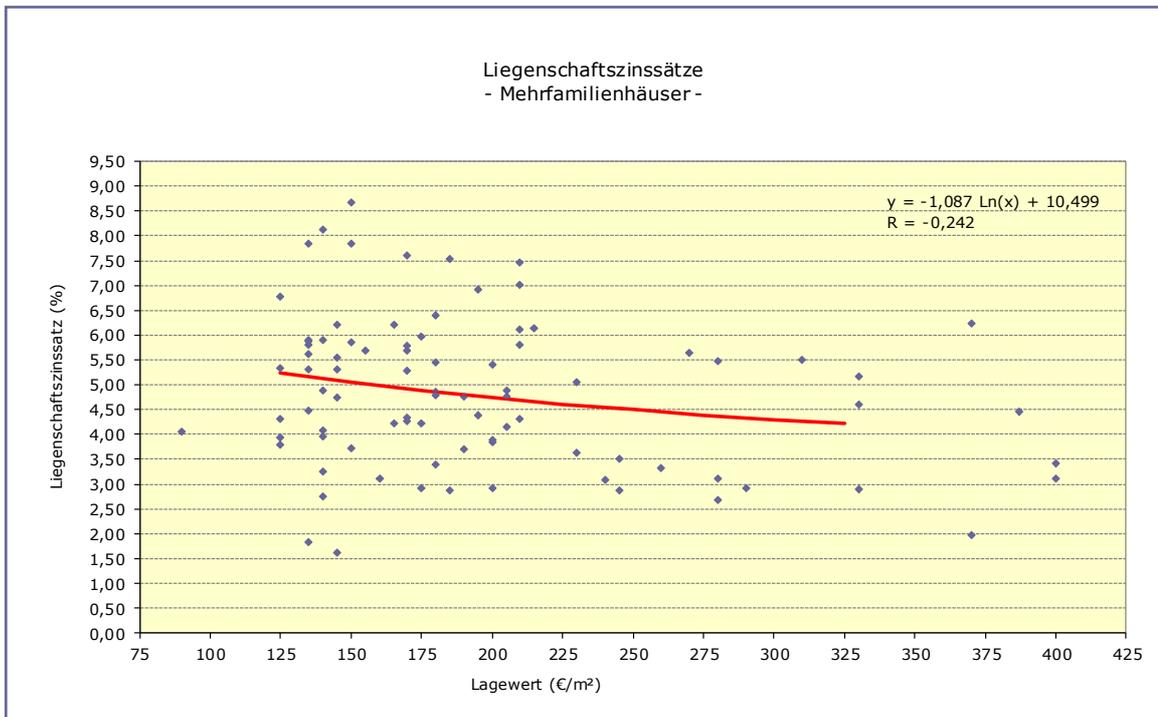


Abb. 9/8: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Lagewert

9.4.8 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 –, ohne Berücksichtigung der Stichprobe aus dem Innenstadtbereich nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE AUSWERTUNGSMERKMALE	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 22 BRW < 550 €/m ²	6,2 % ± 1,6

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	26 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	716 EUR/m ²	± 289 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	10,1	± 2,2
Wohnfläche	435 m ²	± 330 m ²
Nutzfläche	332 m ²	± 389 m ²
Wohn-/Nutzfläche	767 m ²	± 640 m ²
Nettokaltniete (Wohnungen) ¹	5,39 EUR/m ²	± 0,87 EUR/m ²
Nettokaltniete (Gewerbe)	6,75 EUR/m ²	± 2,15 EUR/m ²
Nettokaltniete (Wohnungen, Gewerbe) ¹	5,76 EUR/m ²	± 1,09 EUR/m ²
Gewerblicher Mietanteil	42,8 %	± 14,1
Bewirtschaftungskosten	25,3 %	± 4,4
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 6
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	222 EUR/m ²	± 66 EUR/m ²

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

9.4.9 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 (Werkstätten, Betriebs-/Produktionsgebäude bzw. Lagergebäude) 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.

Im Auswertzeitraum 2019 konnten wenige Kaufverträge mit einkommenden Mieten ausgewertet werden. Die ausgewerteten Liegenschaftszinssätze der Stichprobe wiesen allerdings eine große Streuung auf, so dass auch im Grundstücksmarktbericht 2020 auf die Veröffentlichung eines Liegenschaftszinssatzes für gewerbliche Objekte verzichtet wird.

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.

9.4.10 Wohnungseigentum (vermietet)

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

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 STANDARDABWEICHUNG
2018 / 2019 92 Anzahl der Geschosse II-V	4,2 % ± 2,1

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	33 Jahre	± 11 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.067 EUR/m ²	± 397 EUR/m ²
Kaufpreis / Rohertrag	14,3	± 4,2
Wohnfläche	66 m ²	± 23 m ²
Nettokaltniete	6,11 EUR/m ²	± 0,75 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	26,0 %	± 4,0
Anzahl der Einheiten in der Anlage	17	± 14
Anzahl der Einheiten im Gebäude	9	± 5
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	223 EUR/m ²	± 83 EUR/m ²

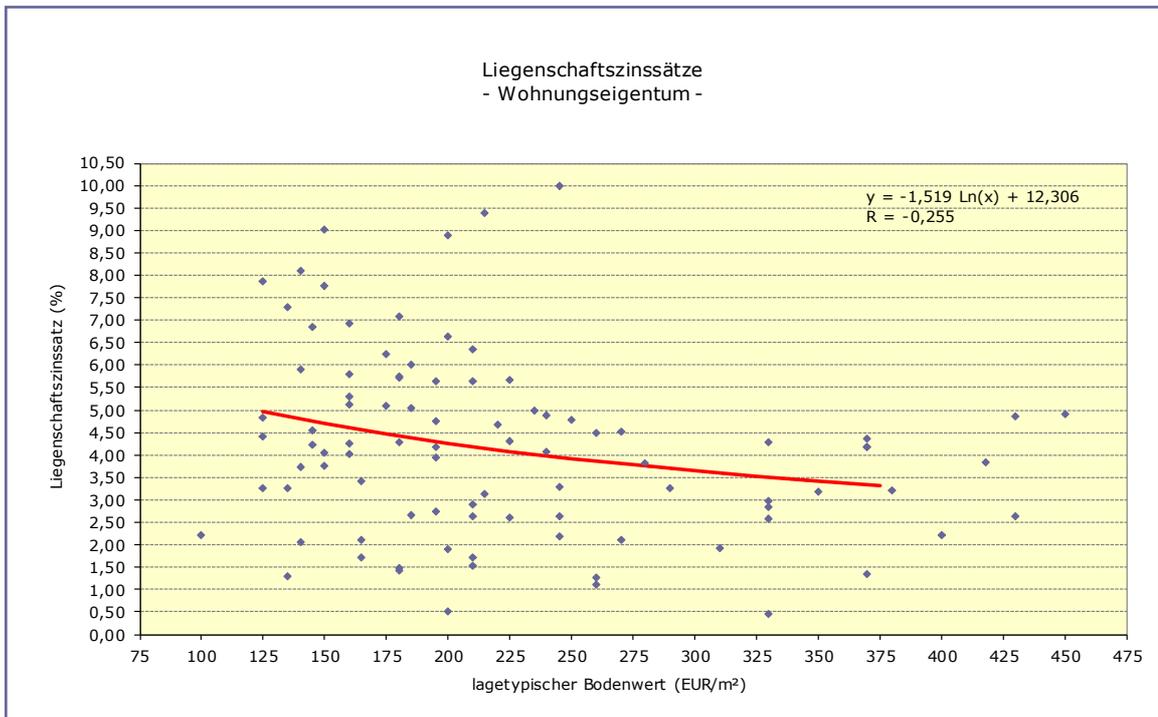


Abb. 9/9: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet) in Abhängigkeit vom lagetypischen Bodenwert

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 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018) 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, Restnutzungsdauer, 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 Kaufpreisanteilen 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 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
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 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes

	Mit dem Berichtsmonat August 2018 wurde der Index auf das Basisjahr 2015 = 100 umgestellt. Für modellkonforme Auswertungen bzw. Wertermittlungen ist dieser auf das Basisjahr 2010 = 100 umzurechnen.
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz laut Tabelle „Wertansatz für bauliche Außenanlagen“ (<i>siehe Seite 76 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 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
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 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. - 4 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
ausgebauter Spitzboden	i. M. + 8 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.2. des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018)
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	MEHRFAMILIENHÄUSER	
			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 Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die unter den Abschnitten 9.5.2 bis 9.5.5 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).

9.5.2 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).

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE
2018 / 2019 76

VORL. SACHWERT (EUR)	SACHWERTFAKTOR (K_s)
175.000	1,19
200.000	1,16
225.000	1,14
250.000	1,12
275.000	1,10
300.000	1,08
325.000	1,07
350.000	1,05
375.000	1,04
400.000	1,03
425.000	1,01
450.000	1,00
475.000	0,99
500.000	0,98
525.000	0,97

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	41 Jahre	± 13 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.323 EUR/m ²	± 642 EUR/m ²
Wohnfläche	155 m ²	± 46 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,4
vorläufiger Sachwert	337.820 EUR	± 131.778 EUR
anrechenbare Baulandfläche	568 m ²	± 161 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	46 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	277 EUR/m ²	± 72 EUR/m ²

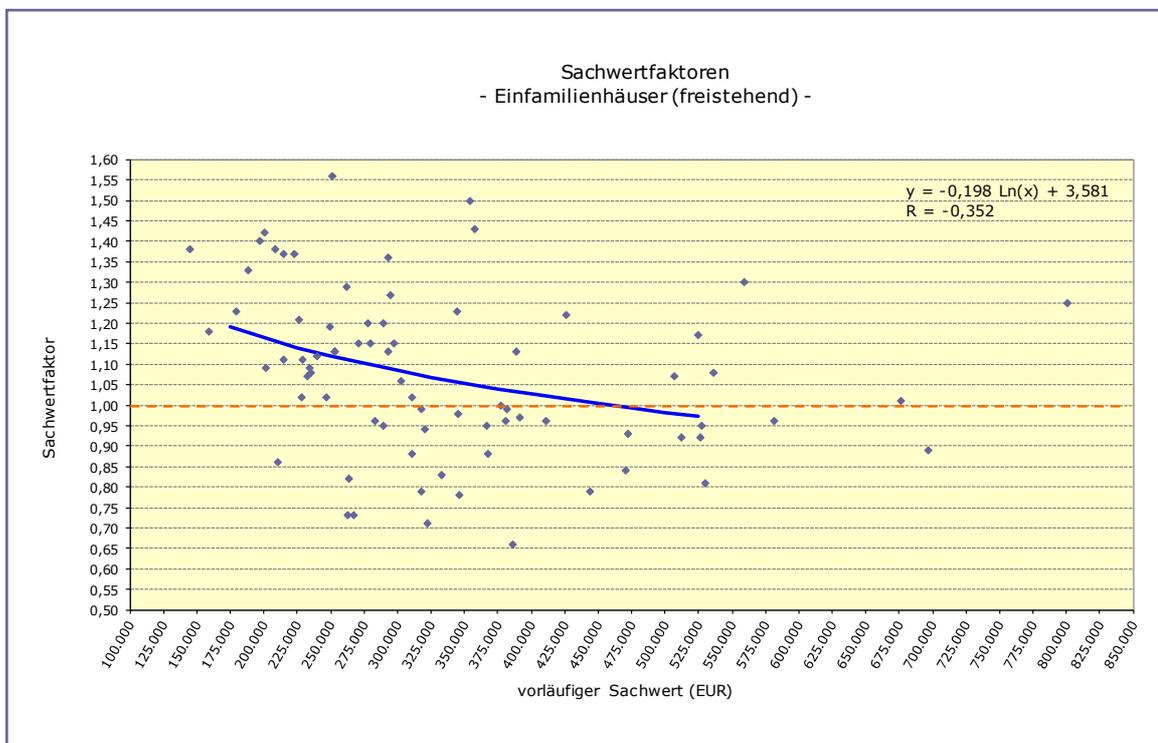


Abb. 9/10: Streudiagramm Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (freistehend)

9.5.3 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
2018 / 2019 206

VORL. SACHWERT (EUR)	SACHWERTFAKTOR (k_s)
125.000	1,28
150.000	1,24
175.000	1,21
200.000	1,19
225.000	1,16
250.000	1,14
275.000	1,12
300.000	1,11
325.000	1,09
350.000	1,08
375.000	1,06
400.000	1,05

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	49 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.234 EUR/m ²	± 550 EUR/m ²
Wohnfläche	129 m ²	± 30 m ²
Ausstattungsstandard	2,9	± 0,5
vorläufiger Sachwert	254.097 EUR	± 79.792 EUR
anrechenbare Baulandfläche	319 m ²	± 99 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	252 EUR/m ²	± 62 EUR/m ²

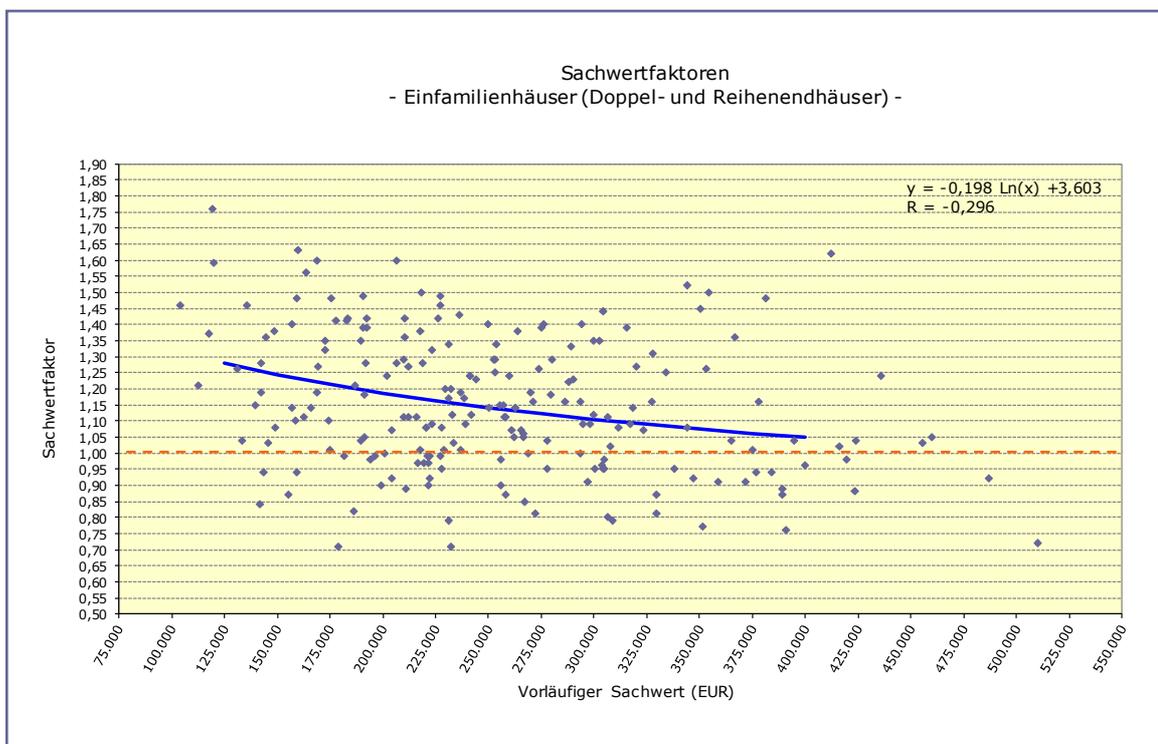


Abb. 9/11: Streudiagramm Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

9.5.4 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
2018 / 2019 108

VORL. SACHWERT (EUR)	SACHWERTFAKTOR (K_s)
100.000	1,45
125.000	1,38
150.000	1,32
175.000	1,27
200.000	1,23
225.000	1,19
250.000	1,16
275.000	1,13
300.000	1,10

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	46 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.000 EUR/m ²	± 449 EUR/m ²
Wohnfläche	118 m ²	± 24 m ²
Ausstattungsstandard	2,8	± 0,3
vorläufiger Sachwert	191.585 EUR	± 57.918 EUR
anrechenbare Baulandfläche	203 m ²	± 85 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	± 10
lagetypischer Bodenwert	250 EUR/m ²	± 49 EUR/m ²

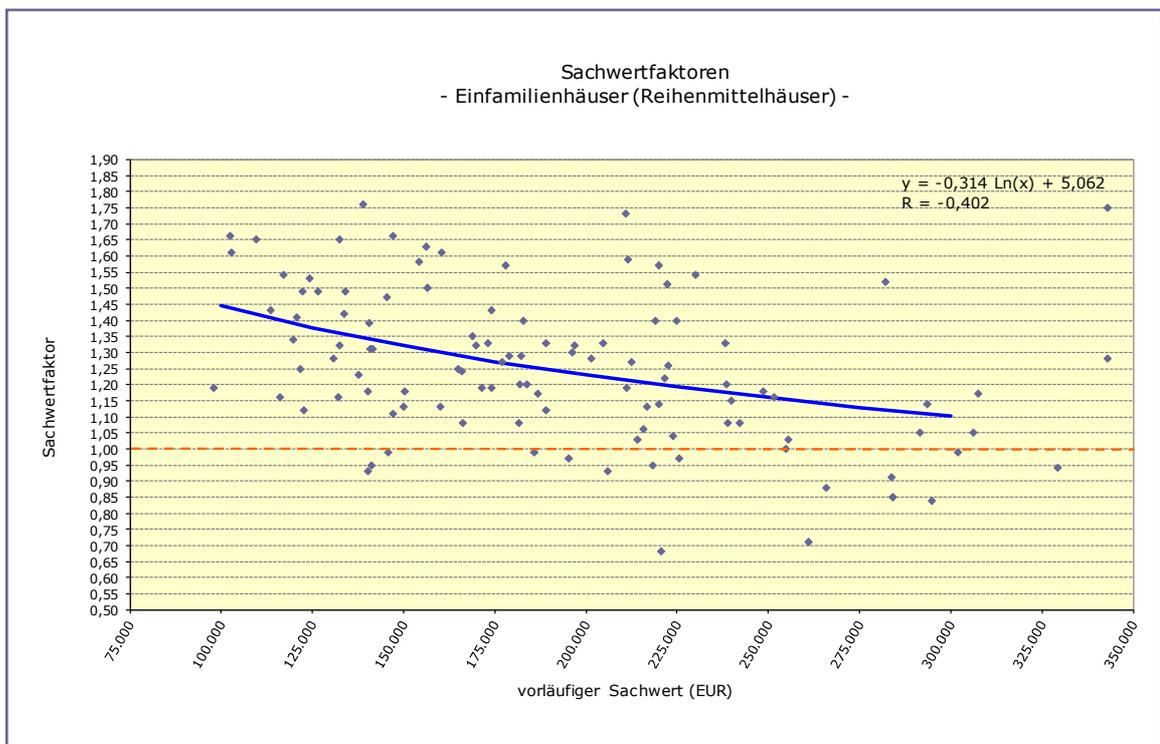


Abb. 9/12: Streudiagramm Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

9.5.5 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
2018 / 2019 89

VORL. SACHWERT (EUR)	SACHWERTFAKTOR (K_s)
125.000	1,13
150.000	1,09
175.000	1,06
200.000	1,03
225.000	1,00
250.000	0,98
275.000	0,96
300.000	0,94
325.000	0,92
350.000	0,91
375.000	0,89
400.000	0,88

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restnutzungsdauer	36 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.556 EUR/m ²	± 443 EUR/m ²
Wohnfläche	161 m ²	± 33 m ²
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,3
vorläufiger Sachwert	258.763 EUR	± 88.349 EUR
anrechenbare Baulandfläche	402 m ²	± 145 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	229 EUR/m ²	± 59 EUR/m ²

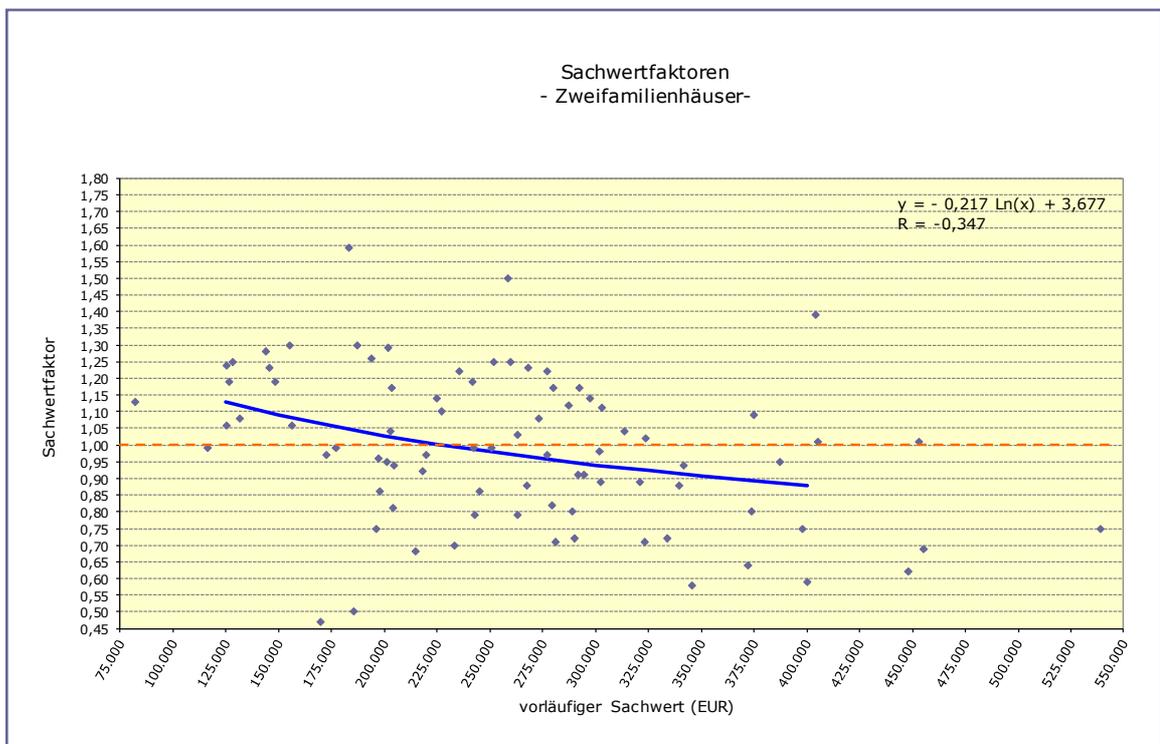


Abb. 9/13: Streudiagramm Sachwertfaktoren (Zweifamilienhäuser)

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 Einfamilienhäuser werden als Kapitalisierungszinssätze die zum Wertermittlungstichtag beschlossenen und im jeweiligen Grundstückmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze angewendet.

9.6.1 Anwendung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die unter den Abschnitten 9.6.2 und 9.6.3 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).

9.6.2 Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 31 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2018 bis 2019 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 „*Finanzmathematischem Wert 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
2018 / 2019 31	Erbbaurechte (Einfamilienhausobjekte)

FINANZMATH. WERT DES ERBBAURECHTS (EUR)	ERBBAURECHTSFAKTOR
100.000	1,72
125.000	1,54
150.000	1,39
175.000	1,26
200.000	1,16
225.000	1,06
250.000	0,98

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restlaufzeit des Erbbaurechts	58 Jahre	± 15 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	3,0 %	± 0,5
lagetypischer Bodenwert	243 EUR/m ²	± 61 EUR/m ²

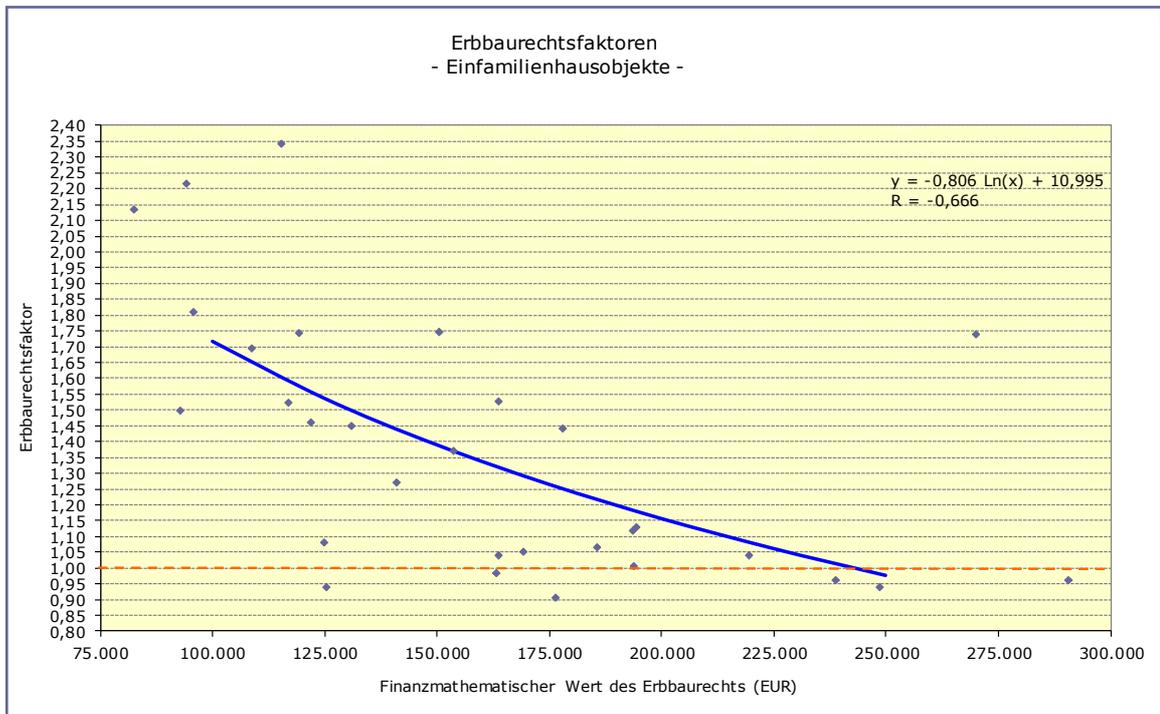


Abb. 9/14: Streudiagramm Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhausobjekte)

Anwendungsbeispiel (Regelfall):Angenommene Ausgangsdaten

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 160.000 €

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 60.000 €

(erschließungsbeitragsfrei):

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: 40 Jahre

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: 748,95 €

Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten

Grundstücks, hier Doppelhaushälfte mit 40 Jahren

Restnutzungsdauer (siehe Abschnitt 9.4.3): 2,6 %

Wertermittlung

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 60.000 € x 2,6 % = 1.560,00 €

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: - 748,95 €

Differenz: 811,05 €

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren Restlaufzeit des 24,6853

Erbbaurechtes / 2,8 %:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 811,05 € x 24,6853 = 20.021 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:**180.021 €**

Erbbaurechtsfaktor (siehe Abb. 9/14 bzw. Tabelle): 1,24

Marktangepasster Wert: 180.021 € x 1,24 = 223.226 €

Verkehrswert des Erbbaurechts: 223.000 €

9.6.3 Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Aus den Jahren 2015 bis 2019 wurden 72 Kaufverträge über Erbbaugrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhausgrundstücke) ausgewertet. Bei den Käufern handelte es sich überwiegend um die jeweiligen Erbbauberechtigten. Dabei konnte auf eine 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 9.4.2 bis 9.4.5 dieses Berichtes zu entnehmen.

Erbbaugrundstücksfaktoren (Einfamilienhausobjekte)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2015 – 2019 72	Erbbaugrundstücke (Einfamilienhausgrundstücke) Käufer überwiegend Erbbau- berechtigte(r), abgabenfreier Grundstückszustand

FINANZMATH. WERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS (EUR)	ERBBAUGRUND- STÜCKSFAKTOR
25.000	1,34
50.000	1,17
75.000	1,07
100.000	1,00
125.000	0,95

KENNZAHLEN DER STICHPROBE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG
Restlaufzeit des Erbbaurechts	67 Jahre	± 11 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	3,4 %	± 0,6
lagetypischer Bodenwert	265 EUR/m ²	± 51 EUR/m ²

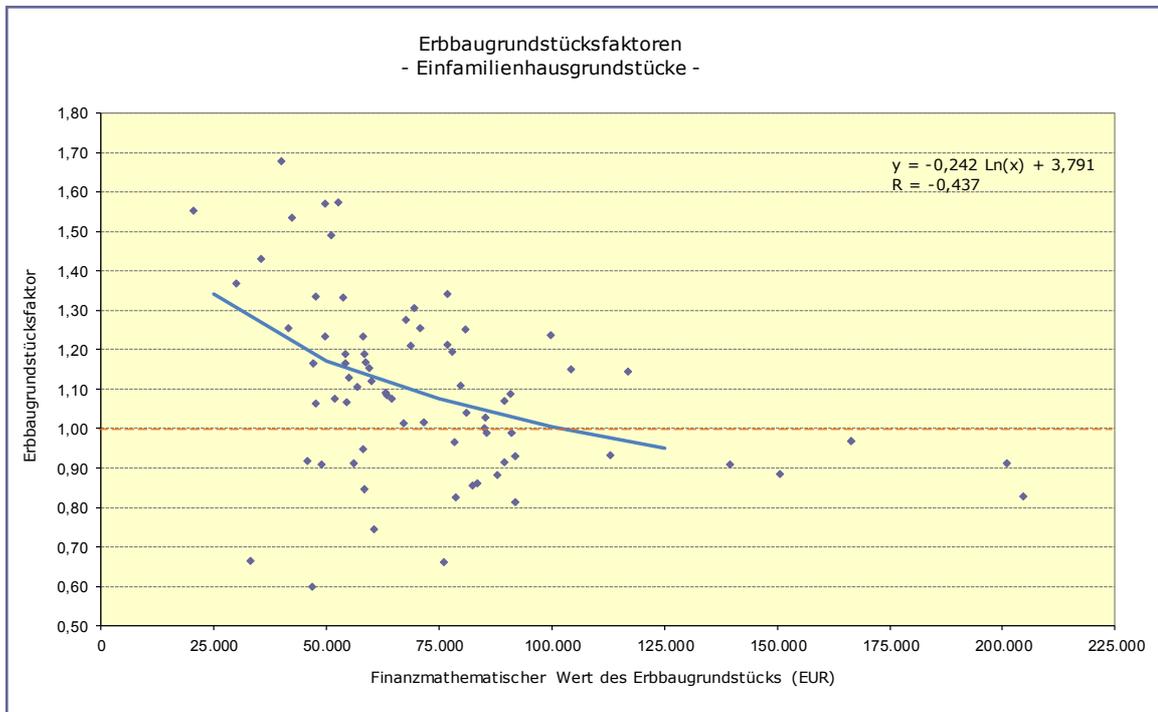


Abb. 9/15: Streudiagramm Erbbaugrundstücksfaktoren (Einfamilienhausgrundstücke)

Anwendungsbeispiel:Angenommene Ausgangsdaten

Unbelasteter Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei):	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 9.4.3):	2,5 %

Wertermittlung

Abzinsungsfaktor bei 38 Jahren / 2,8 %:	0,3913			
Kapitalisierungsfaktor bei 38 Jahren / 2,8 %:	24,3486			
150.000 €	x	0,3913	=	58.695 €
748,95 €	x	24,3486	=	18.236 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks **76.931 €**Anpassung an die Marktlage

Erbbaugrundstücksfaktor: (siehe Abb. 9/15 bzw. Tabelle)	1,07				
Marktangepasster Wert:	76.931 €	x	1,07	=	82.316 €

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks: **82.000 €**

10 Mieten

10.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel 2019 für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Duisburg ist am 10.10.2019 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter verabschiedet worden. Er ist gültig ab dem 01.11.2019. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Mietspiegel 2019 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 angefordert werden (Zeitgebühr, 23 EUR je angefangene Arbeitsviertelstunde).

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 2017 bis 2019 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
2018 / 2019 479	43 EUR	± 13 EUR	20 EUR	118 EUR

Stellplatzmieten

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG	MINIMUM	MAXIMUM
2018 / 2019 87	25 EUR	± 11 EUR	10 EUR	62 EUR

Tiefgarageneinstellplatzmieten

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	MITTELWERT	STANDARDABWEICHUNG	MINIMUM	MAXIMUM
2017 – 2019 127	36 EUR	± 12 EUR	15 EUR	80 EUR

11 Sonstige Angaben

11.1 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg

Bevölkerung

BEVÖLKERUNG	(STAND 31.12.2019)
Einwohner ¹	502.969
davon Nichtdeutsche	112.135
Einwohnerdichte pro ha	21,6
Arbeitslosenquote in Prozent	10,4 ²

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

¹ Einwohner mit Hauptwohnung in Duisburg

² Mitteilung der Bundesagentur für Arbeit

VERTEILUNG AUF DIE STADTBZIRKE	(STAND 31.12.2019)	DAVON NICHTDEUTSCHE	IN V.H. ALLER EINW.
Walsum	50.489	7.382	14,6
Hamborn	75.765	24.399	32,2
Meiderich / Beeck	73.333	21.012	28,7
Homborg / Ruhrort / Baerl	40.972	7.378	18,0
Mitte	110.629	30.048	27,2
Rheinhausen	78.601	14.425	18,4
Süd	73.180	7.491	10,2
Gesamt:	502.969	112.135	22,3

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSSTRUKTUR	(STAND 31.12.2019)	IN V.H. ALLER EINW
0 – unter 6 Jahre	30.127	6,0
6 – unter 10 Jahre	18.688	3,7
10 – unter 18 Jahre	37.801	7,5
18 – unter 25 Jahre	41.075	8,2
25 – unter 45 Jahre	130.858	26,0
45 – unter 60 Jahre	110.333	21,9
60 – unter 75 Jahre	79.861	15,9
75 und älter	54.226	10,2
Gesamt:	502.969	100

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen 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 Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand Februar 2020

Flächennutzung des Stadtgebietes

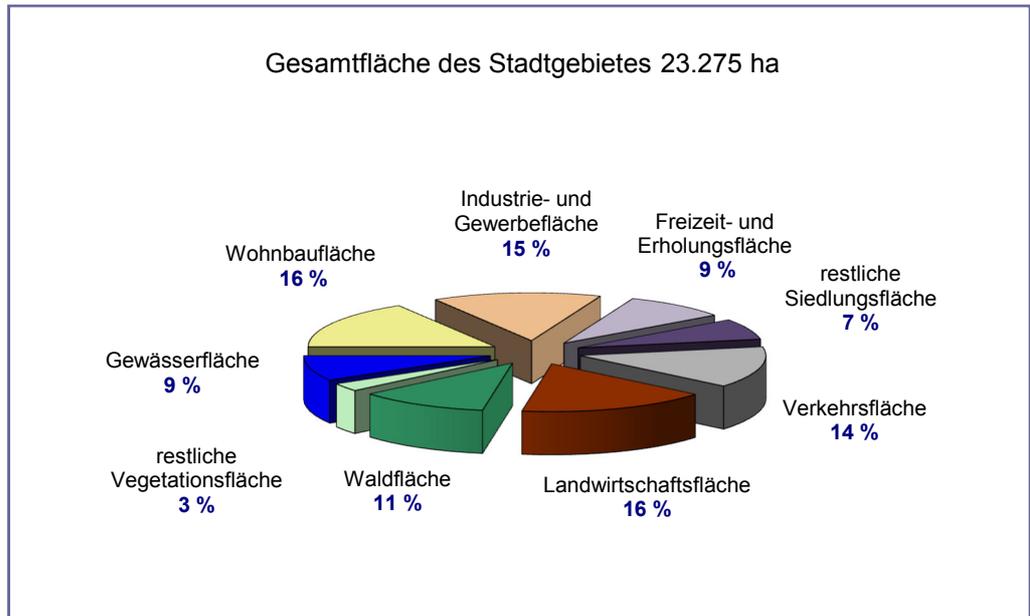


Abb. 11/1: Flächennutzung des Stadtgebietes

Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 19.02.2020

Baufertigstellungen

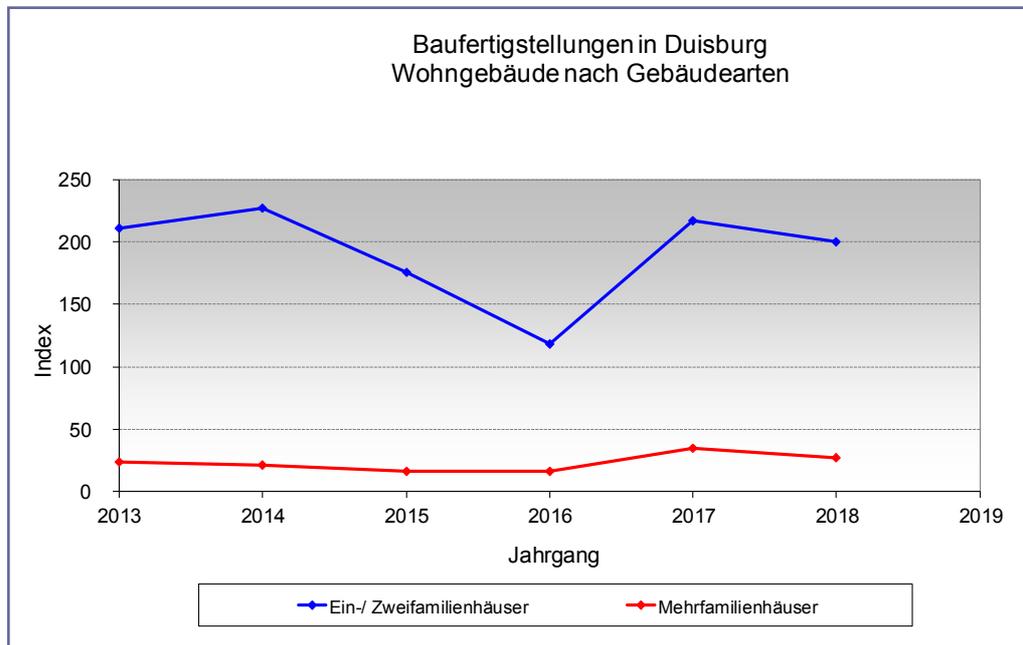


Abb. 11/2: Baufertigstellungen für Wohngebäude

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Stand Februar 2019

Wohnungsleerstände

Die Ergebnisse einer Wohnungsleerstandsuntersuchung von den Stadtwerken Duisburg und der Stadt Duisburg, Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik basieren auf Angaben zu (drei Monate und länger) abgemeldeten Stromzählern. Zum 31.12.2018 betrug die Wohnungsleerstandsquote für das Stadtgebiet Duisburg 4,5 %, bzw. es standen von insgesamt 256.510 Wohnungen 11.565 Wohnungen leer.

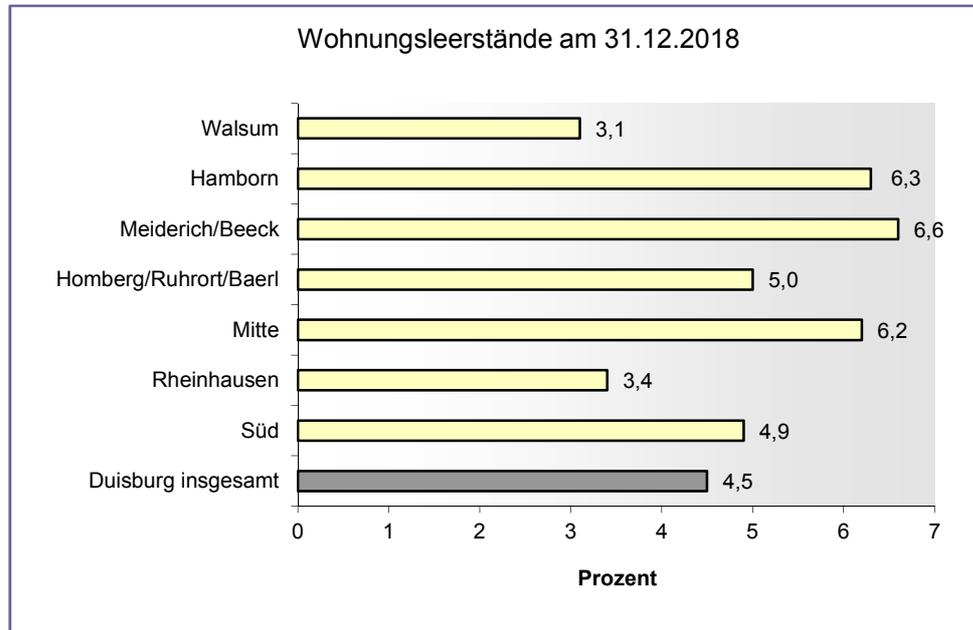


Abb. 11/3: Wohnungsleerstände am 31.12.2018

Quelle: Stadtwerke Duisburg und Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Amt für Soziales und Wohnen, Stand 31.12.2018

11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied	N. N.
Stellv. Vorsitzender	Bernt, Alexander, Dipl.-Vermessungsingenieur
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Busch, Martina, Dipl.-Vermessungsingenieurin (Assessorin)
	Lincke, Matthias, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
	Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
	Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
Ehrenamtliche Gutachter	Atzert-Binnenbrücker, Heidrun, Dipl.-Bauingenieurin, Architektin
	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
	Hüttermann, Franz Josef, Dipl.-Kaufmann
	Klein, Stefan, Dipl.-Wirtschaftsingenieur
	Maliska, Werner, Dipl.-Bauingenieur
	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 der Kostenordnung

Auszug aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 (GV. NRW. S. 966) und dem enthaltenen Kostentarif (VermWertKostT):

§ 2 Absatz 7 (VermWertKostO NRW)

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

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3 000 Euro

5 Amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostT)

5.1

Gutachten

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

5.1.1

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

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

5.1.2

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

5.1.2.1

Führen

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

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

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

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

5.2

Besondere Bodenrichtwerte

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

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

5.3

Dokumente und Daten

5.3.1

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren
Gebühr: keine

5.3.2

Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

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

5.3.2.2

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

Hinweis:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Duisburg, im März 2020

gez. Lincke

Stellvertretender Vorsitzender

(Landessiegel)

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

www.BORISplus.NRW.de

