

## Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Duisburg



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Duisburg

## Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Duisburg

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Duisburg

### **Geschäftsstelle**

Erfstraße 7

47051 Duisburg

Telefon +49 (0)203 283-3826

Fax +49 (0)203 283-3720

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

Internet [www.gars.nrw/duisburg](http://www.gars.nrw/duisburg)

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

### **Druck**

Stadt Duisburg

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 23 Euro je digitales und 46 Euro je gedrucktes Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
1.1	Allgemeines	8
1.2	Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	9
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungseigentum	19
3.5	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	20
3.6	Sonstige	21
3.6.1	Zwangsversteigerungen	21
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	22
4.2	Mehrfamilienhausgrundstücke	22
4.3	Gewerbliche Bauflächen	22
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	23
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.6.1	Baugrundstücke im Außenbereich	24
4.6.2	Hausgärten	24
4.6.3	Garagen- und Stellplatzgrundstücke	25
4.7	Bodenrichtwerte	26
4.7.1	Definition	26
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	27
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	29
4.7.5	Indexreihen	34
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>35</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1	Durchschnittspreise	35
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	37
5.1.3	Indexreihen	37
5.1.4	Sachwertfaktoren	37
5.1.4.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	38
5.1.4.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	40
5.1.4.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	42
5.1.4.4	Zweifamilienhäuser	44
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	46
5.1.5.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	46
5.1.5.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	47
5.1.5.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	48
5.1.5.4	Zweifamilienhäuser	49
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (Ertragsorientierte Objekte)	50
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	50
5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	50
5.2.1.2	Mehrfamilienhäuser	51

5.2.1.3	Gemischt genutzte Objekte	52
5.2.2	Rohertragsfaktoren	52
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude (sonstige bebaute Grundstücke)	53
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	53
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>54</b>
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	56
6.1.2.1	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	56
6.1.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	57
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)	62
6.1.5	Rohertragsfaktoren	63
6.2	Teileigentum	64
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>65</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	65
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	65
7.2.1	Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	65
7.3	Erbbaugrundstücke	68
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	68
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>70</b>
8.1	Sachwertfaktoren	70
8.1.1	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	74
8.2	Liegenschaftszinssätze	75
8.2.1	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Verkehrswertgutachten	77
8.3	Immobilienrichtwerte / Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	78
8.3.1	Merkmalsdefinitionen	78
8.3.2	Anwendungsbereich	79
8.3.3	Ablaufschema	79
8.4	Erbbaurechtsfaktoren	80
8.4.1	Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren für Verkehrswertgutachten	80
8.5	Erbbaugrundstücksfaktoren	81
8.5.1	Anwendung der Erbbaugrundstücksfaktoren für Verkehrswertgutachten	81
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>82</b>
9.1	Wohnungsmieten	82
9.2	Geschäftsraummieten der Innenstadt	82
9.3	Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten	82
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>83</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>84</b>
11.1	Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg	84
11.2	Auszug aus der Kostenordnung	87

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizient
NHK	Normalherstellungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
SW-RL	Sachwertrichtlinie
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
BW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

## 1.1 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 20 Mitgliedern (einschließlich je einem Vertreter der drei Duisburger Finanzämter).

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) von Bedeutung.

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

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

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist organisatorisch beim Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster der Stadt Duisburg eingerichtet. Die Stadt Duisburg stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

## 1.2 Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes

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.

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.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Auswirkungen Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat den Duisburger Grundstücksmarkt in 2020 noch nicht belastet. Eine quartalsweise Auswertung der Kauffälle für den Zeitraum 2018 - 2020 hat keine signifikanten Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt nachweisen können. Ein Rückgang der Verkaufsfälle oder gar ein verlangsamter Preisanstieg konnte nicht festgestellt werden. Stattdessen zeigte sich der Duisburger Grundstücksmarkt sehr robust auf dem Niveau der Vorjahre.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2020 wurden in Duisburg 4.381 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke registriert. Die Anzahl der Kauffälle lag damit erneut um ca. 3 % über der des Vorjahrs. Der Geldumsatz liegt mit rd. 1,4 Milliarden Euro wieder auf Rekordniveau.

### Unbebaute Grundstücke

Die rückläufige Anzahl der erfassten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke lag mit einer Anzahl von 252 rd. 14 % unter der Anzahl des Jahres 2019 und setzt damit den sinkenden Trend der letzten Jahre fort.

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurden 2020 mit 52 Kauffällen rd. 24 % mehr Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke registriert. Bei den Mehrfamilienhäusern konsolidierte sich die Vertragsanzahl im Mittel der letzten Jahre. Die gewerblich nutzbaren Grundstücke lagen mit 13 verkauften Objekten auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken konnte eine steigende sowie bei den Bauflächen für Mehrfamilienhäuser eine leicht steigende Preisentwicklung registriert werden. Entwicklungen individueller Lagen können dabei nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden. Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser sind mehrheitlich um 5 bis 40 Euro / m<sup>2</sup> angehoben worden.

### Bebaute Grundstücke

Mit 1.827 ausgewerteten Kaufverträgen bebauter Grundstücke liegen die Anzahl und der Umsatz auf dem Niveau der Vorjahre. Im Stadtgebiet zeichnete sich für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser insgesamt eine steigende Preisentwicklung ab.

Es konnten 83 Kauffälle für neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert werden. Im Duisburger Stadtgebiet betrug der durchschnittliche Gesamtkaufpreis rd. 435.000 Euro für ein neu erstelltes Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 143 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Hier wurde eine deutliche Preissteigerung festgestellt.

### Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2020 wechselten mit 2.045 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes rd. 10 % mehr Objekte die Eigentümer als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz ist dabei leicht gestiegen auf rd. 192,2 Millionen Euro.

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. 3.000 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer Wohnlage bzw. bei rd. 3.600 Euro / m<sup>2</sup> 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 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

### 3 Umsätze

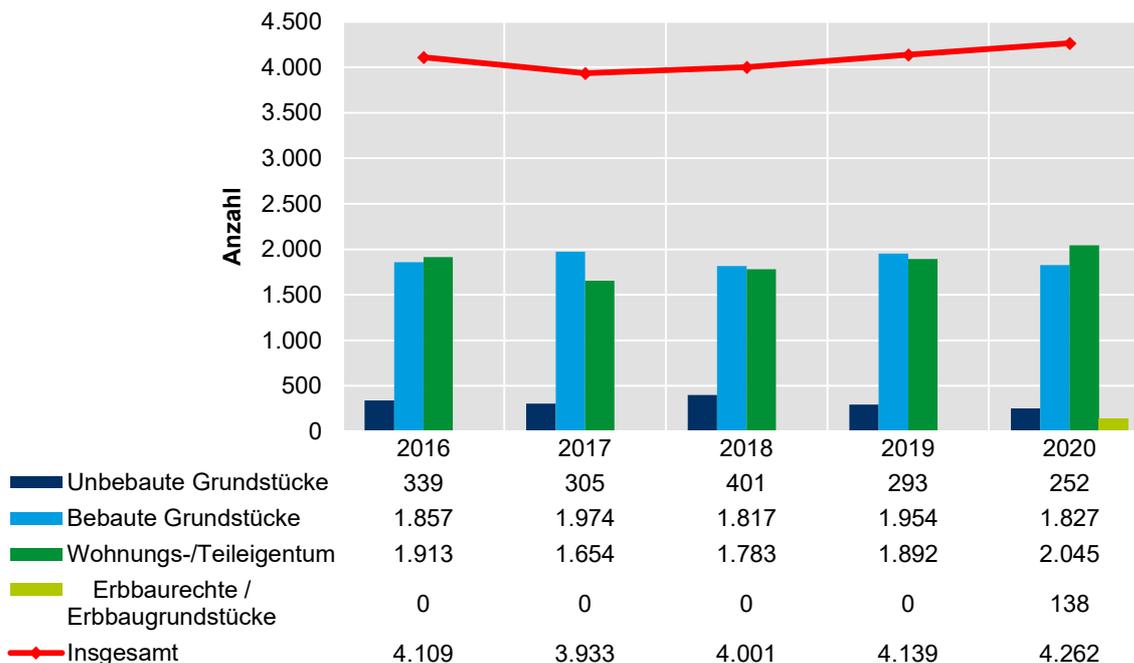
#### 3.1 Gesamtumsatz

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2020 im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich anschaulich anhand der Anzahl der ausgewerteten Verträge sowie des Geldumsatzes, aufgegliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen. Die nachstehenden Tabellen vergleichen den Geldumsatz bzw. die Zahl der ausgewerteten Urkunden des Jahres 2020 mit dem entsprechenden Umsatz und mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren.

Teilmarkt	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Grundstücke	252	166,9	76,8
Bebaute Grundstücke	1.827	163,6	1.090,0
Wohnungs-/Teileigentum	2.045	/	192,2
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	138	26,8	41,5
<b>Insgesamt</b>	<b>4.262</b>	<b>/</b>	<b>1.400,5</b>

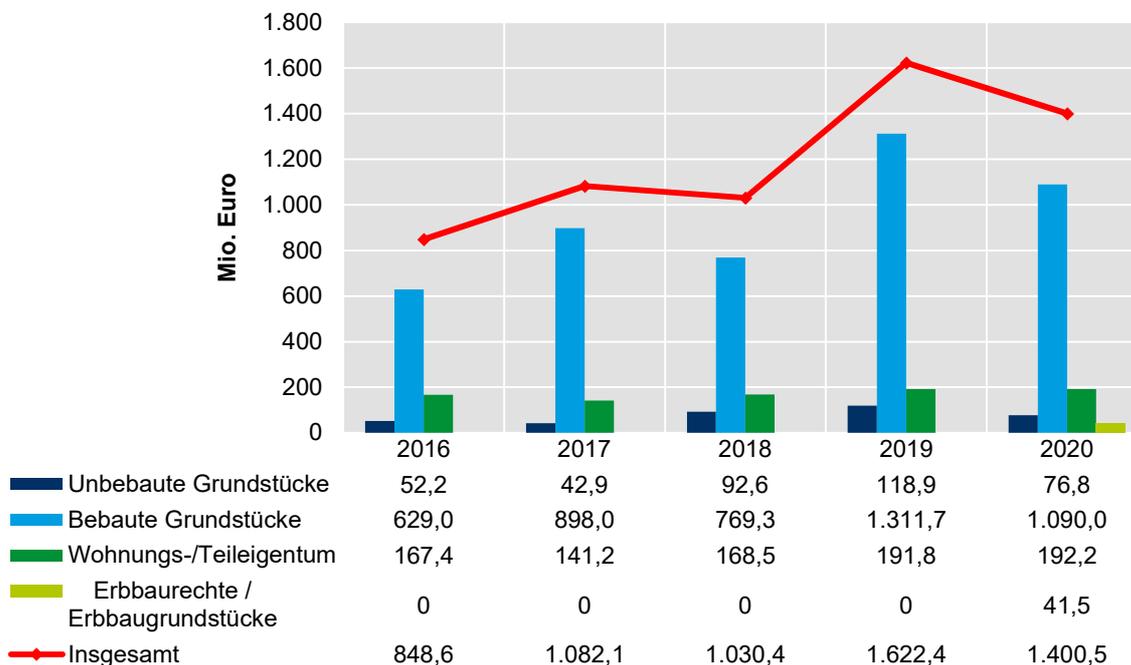
Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

### Ausgewertete Kaufverträge seit dem Jahr 2016



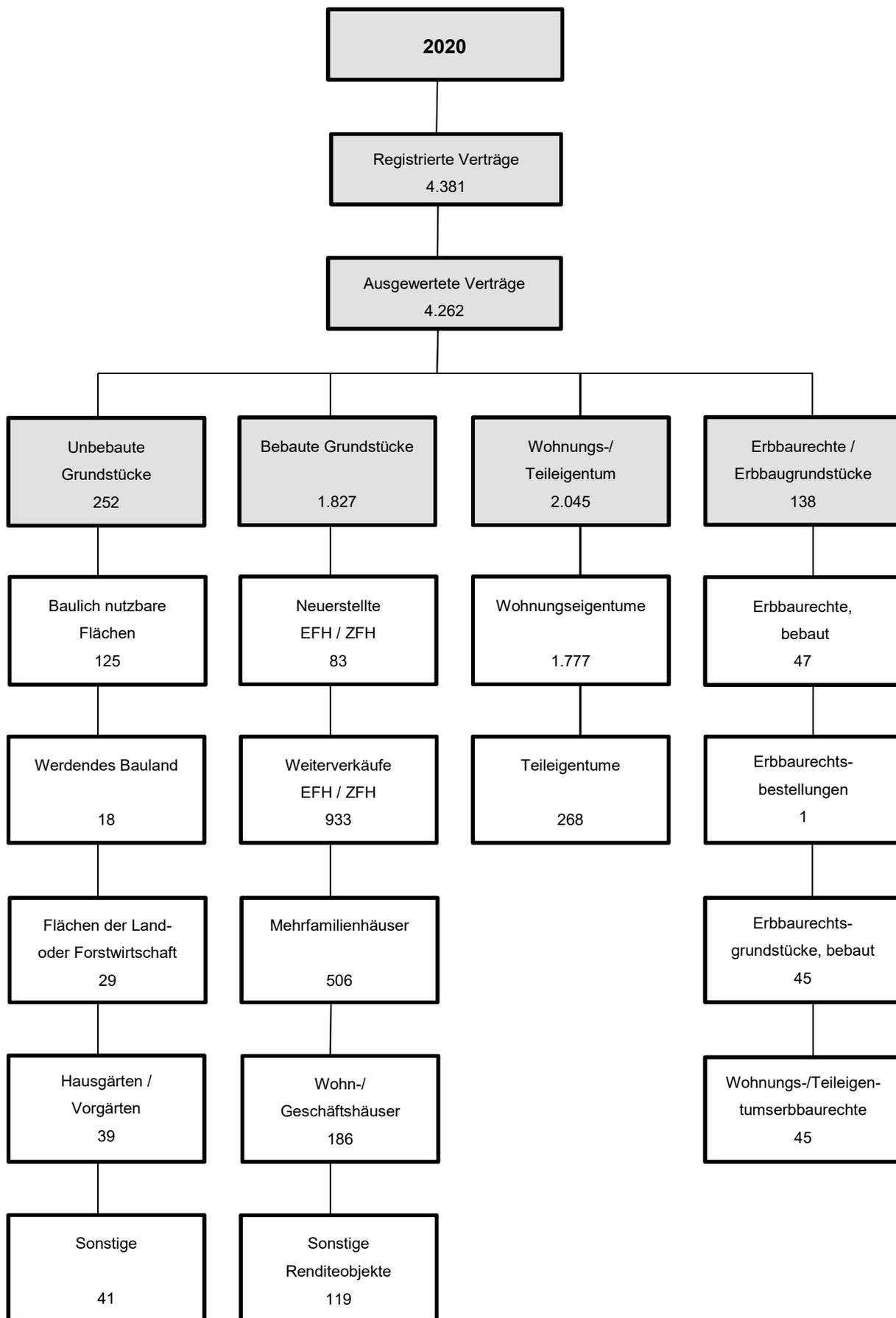
Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

### Geldumsatz seit dem Jahr 2016



Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

**Verteilung der Kauffälle auf die Grundstücksteilmärkte**



### Zusammenstellung der Anzahl der Kaufverträge über wesentliche Grundstücks- und Gebäudearten nach Jahrgang

Grundstücksart	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Ein-/Zweifamilienhäuser	94	63	72	42	52
Mehrfamilienhäuser	20	19	22	28	23
Gemischt genutzte Objekte	-	5	3	3	5
Gewerblich genutzte Objekte	6	3	19	12	13
Gewerbe „tertiäre Nutzung“	1	1	1	1	3
Stellplatz-/Garagengrundstücke	17	14	24	30	13
Erbbaurechtsbestellungen	-	19	3	1	-
Bauerwartungsland	6	3	3	2	10
Rohbauland	1	5	10	7	8
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser (Baukörperobjekte)	99	114	119	99	83
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	934	929	927	955	933
Mehrfamilienhäuser	412	496	416	507	506
Wohn-/Geschäftshäuser	227	228	200	215	186
Sonstige Renditeobjekte	127	136	103	120	119
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	1.913	1.654	1.783	1.892	2.045
<b>Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke</b>	-	-	-	-	138

Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

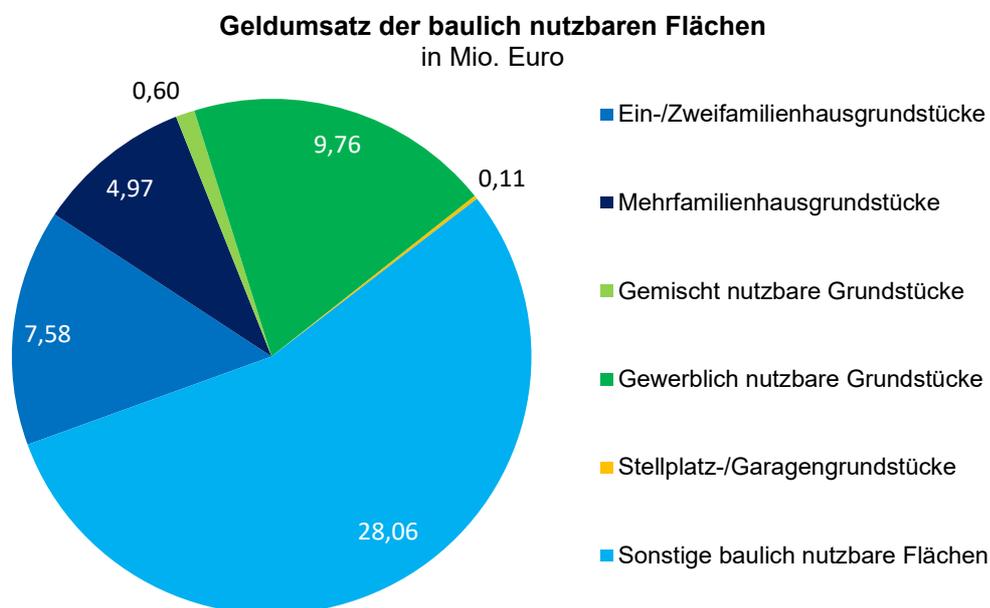
### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum konnten 252 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert und ausgewertet werden.

Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
<b>Baulich nutzbare Flächen</b>			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	52	3,27	7,58
Mehrfamilienhausgrundstücke	23	2,62	4,97
Gemischt nutzbare Grundstücke	5	0,54	0,60
Gewerblich nutzbare Grundstücke	13	18,70	9,76
Gewerblich „tertiäre Nutzung“	3	3,55	7,73
Stellplatz-/Garagengrundstücke	13	0,27	0,11
Sonstige baulich nutzbare Flächen <sup>1</sup>	16	7,44	28,06
<b>Insgesamt</b>	<b>125</b>	<b>36,39</b>	<b>58,81</b>

Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

<sup>1</sup> hierunter fallen auch Baugrundstücke, bei denen die zukünftige Nutzung zum Auswertzeitpunkt noch nicht abschließend feststand



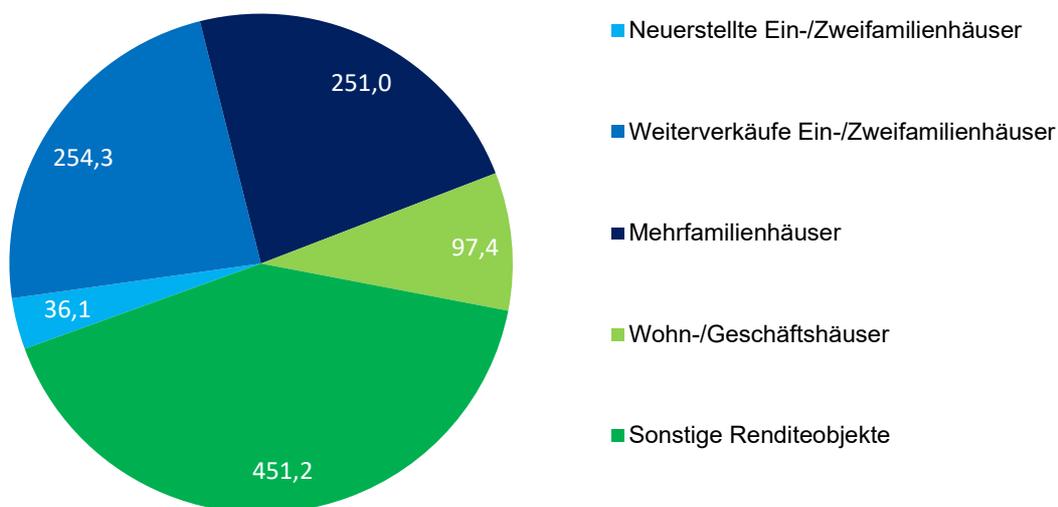
<b>Grundstücksart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz</b> in ha	<b>Geldumsatz</b> in Mio. Euro
<b>Nicht baulich nutzbare Flächen</b>			
Bauerwartungsland	10	10,31	6,75
Rohbauland	8	4,01	4,06
<b>Entwicklungsstufen</b>			
Landwirtschaftliche Flächen	17	93,52	3,43
Forstwirtschaftliche Flächen	-	-	-
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	12	8,88	0,85
Hausgärten / Vorgärten	39	1,95	0,45
Sonstige	41	11,84	2,47
<b>Insgesamt</b>	<b>127</b>	<b>130,51</b>	<b>18,01</b>

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	83	2,5	36,1
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	933	47,7	254,3
Mehrfamilienhäuser	506	36,4	251,0
Wohn-/Geschäftshäuser	186	15,5	97,4
Sonstige Renditeobjekte	119	61,5	451,2
<b>Insgesamt:</b>	<b>1.827</b>	<b>163,6</b>	<b>1.090,0</b>

Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

**Geldumsatz nach Gebäudearten**  
in Mio. Euro

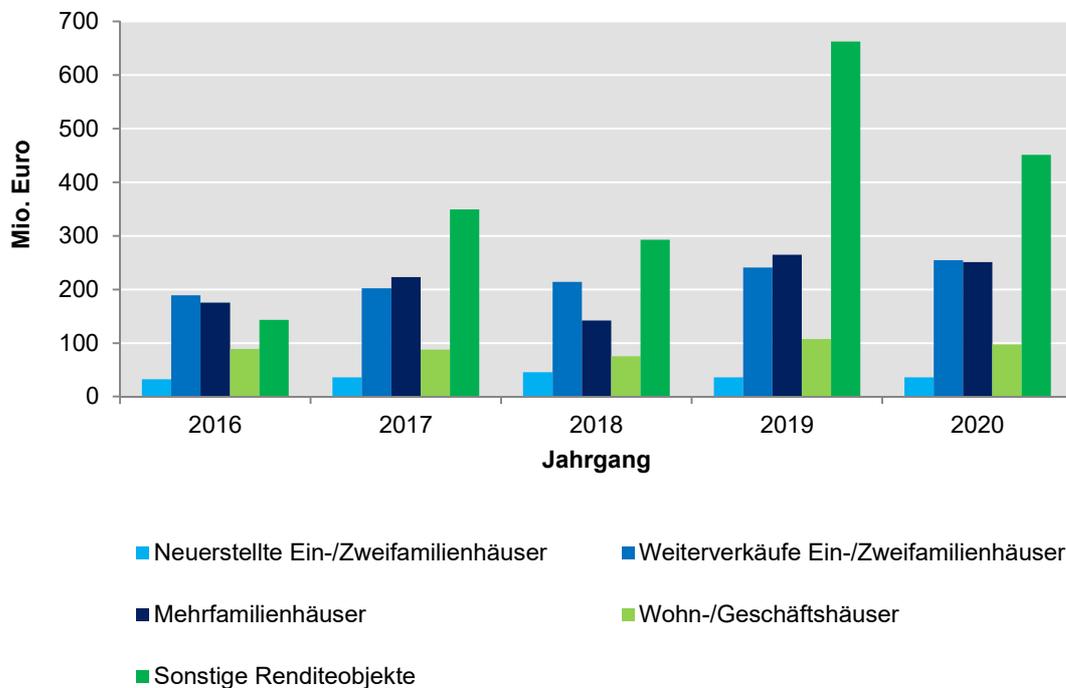


Der Geldumsatz (in Mio. Euro) bei den Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	32,3 [0]	36,0 [0]	45,2 [0]	36,2 [0]	36,1
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäuser	189,3 [8,2]	202,1 [8,1]	214,0 [6,5]	240,9 [9,7]	254,3
Mehrfamilienhäuser	175,4 [1,5]	222,8 [3,4]	141,9 [5,1]	265,0 [1,4]	251,0
Wohn-/Geschäftshäuser	89,1 [0,6]	87,7 [1,2]	75,5 [2,4]	107,2 [0]	97,4
Sonstige Renditeobjekte	142,9 [15,8]	349,4 [12,7]	292,7 [9,3]	662,4 [327,1]	451,2
<b>Insgesamt:</b>	<b>629,0</b> <b>[26,1]</b>	<b>898,0</b> <b>[25,4]</b>	<b>769,3</b> <b>[23,3]</b>	<b>1.311,7</b> <b>[338,1]</b>	<b>1090,0</b>

Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt  
[ ] davon Erbbaurechte

Entwicklung des Geldumsatzes bei den Gebäudearten



### 3.4 Wohnungseigentum

Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Wohnungseigentum	1.777	181,1
Teileigentum	268	11,1
<b>Insgesamt:</b>	<b>2.045</b>	<b>192,2</b>

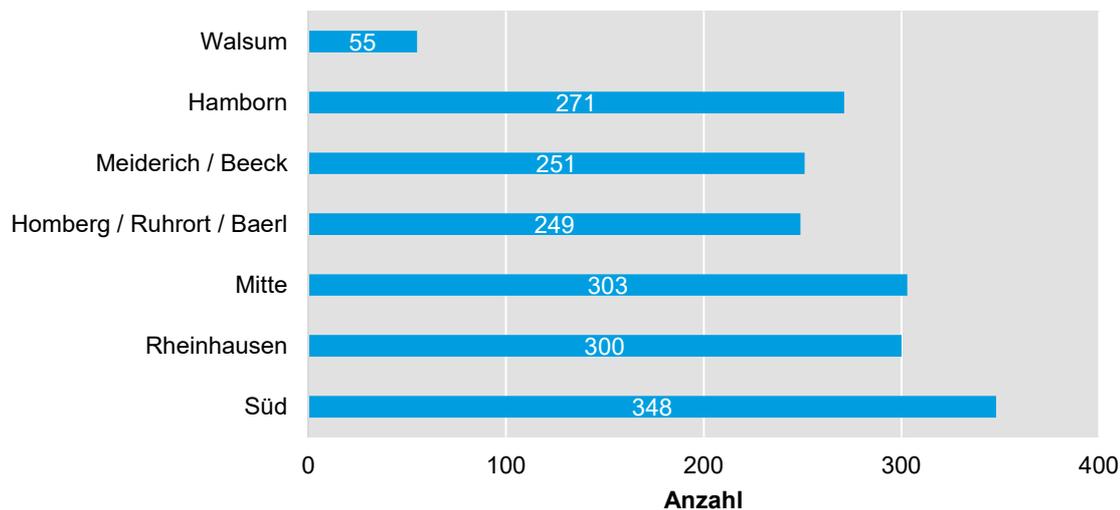
Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

Der Geldumsatz (in Mio. Euro) für Wohnungs- und Teileigentume hat sich wie folgt entwickelt:

Art des Eigentums	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungseigentum	158,1	130,1	149,4	178,4	181,1
Wohnungserbbaurecht	2,1	2,8	1,3	2,1	/
Teileigentum	7,2	8,3	17,8	11,3	11,1
<b>Insgesamt:</b>	<b>167,4</b>	<b>141,2</b>	<b>168,5</b>	<b>191,8</b>	<b>192,2</b>

Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt

**Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentume auf die Stadtbezirke**



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Aus Datenschutzgründen werden die folgenden Umsätze erst ab einer Fallzahl von mindestens zwei Kauffällen dargestellt.

<b>Art des Eigentums</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio Euro</b>
Erbbaurechte Ein-/Zweifamilienhäuser	34	7,1
Erbbaurechte Mehrfamilienhäuser	6	6,0
Erbbaurechte sonstige Renditeobjekte	7	20,5
Erbbaurechtsbestellungen	1	/
Erbbaugrundstücke bebaut	45	4,1
Wohnungs-/Teileigentumserbbaurechte	45	3,8
<b>Insgesamt</b>	<b>138</b>	<b>41,5</b>

## 3.6 Sonstige

### 3.6.1 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) aus dem Jahr 2020, gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt und soweit möglich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag / Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

Teilmarkt	Anzahl	Anzahl (mit Angabe Verkehrswert <sup>1</sup> )	Ø Verhältnis Zuschlagsbetrag / Verkehrswert <sup>1</sup> Standardabweichung
Unbebaute Grundstücke	1	-	-
Bebaute Grundstücke	18	7	119 % ± 28
Wohnungseigentum	41	22	119 % ± 51
Teileigentum	6	4	/
Insgesamt:	66	33	/

<sup>1</sup> Verkehrswert i. d. R. vom zuständigen Amtsgericht mitgeteilt



## **4 Unbebaute Grundstücke**

### **4.1 Individueller Wohnungsbau**

Als Flächen des individuellen Wohnungsbaus bezeichnet man Grundstücke, die voll erschlossen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bzw. Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden können.

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

Bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau wurde für das gesamte Stadtgebiet eine steigende Tendenz ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2011 dargestellt.

### **4.2 Mehrfamilienhausgrundstücke**

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

Bei den Mehrfamilienhausgrundstücken wurde für das gesamte Stadtgebiet eine leicht steigende Tendenz ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2010 dargestellt.

### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2020 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 Kapitel 4.7.3 dieses Berichtes ersichtlich.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- oder 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- oder 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 01.01.2021 im gesamten Stadtgebiet wie folgt beschlossen:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| • Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland) ohne Aufwuchs | 7,00 Euro / m <sup>2</sup> |
| • Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rheinvorland) ohne Aufwuchs                        | 2,20 Euro / m <sup>2</sup> |
| • Forstwirtschaftliche Flächen und Wald mit Aufwuchs                                      | 1,50 Euro / m <sup>2</sup> |

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Ebenenwahl / Kartenlegende“ können die Werte angezeigt werden.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauand

Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg derzeit keine Werte abgeleitet.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 Baugrundstücke im Außenbereich

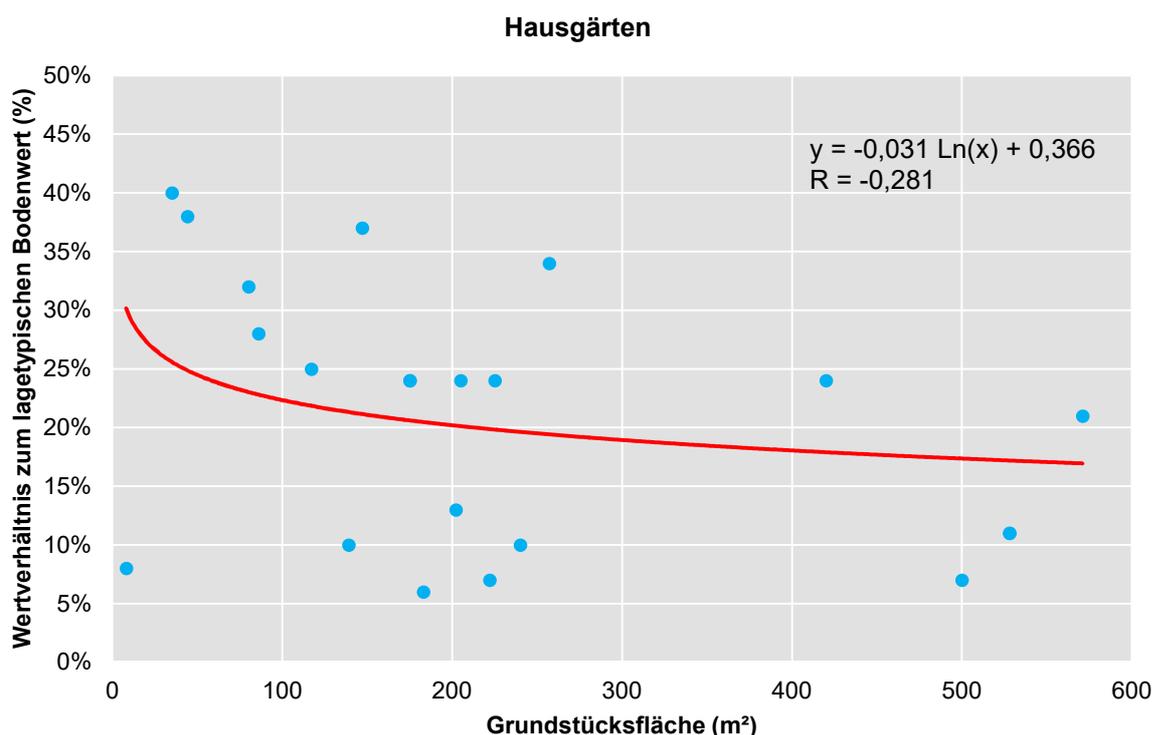
Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen nach den Begriffsbestimmungen des § 35 BauGB im Außenbereich.

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 01.01.2021 fortgeschrieben wurden und in einer Preisspanne von 100 bis 135 Euro / m<sup>2</sup> liegen.

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Ebenenwahl / Kartenlegende“ kann die alleinige Darstellung dieser Zonen für Außenbereichsflächen gesteuert werden.

### 4.6.2 Hausgärten

Bei Hausgärten handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind bzw. die keine Bauerwartung beinhalten und zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 30 m. Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 22 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2018 bis 2020 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.



### **4.6.3 Garagen- und Stellplatzgrundstücke**

Bei den ausgewerteten Garagen- und 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.

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 52 Kaufverträge über Garagen- und Stellplatzgrundstücke aus den Jahren 2016 bis 2020 ausgewertet werden.

Die Werte von Garagen- und Stellplatzgrundstücken liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 40 % und 60 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Größere Abweichungen sind nicht ausgeschlossen.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

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 Grundlage der

- speziellen Preisentwicklung (gezahlte Kaufpreise für unbebaute Grundstücke) in den Bodenrichtwerträumen,
- Bodenrichtwerte des Vorjahres,
- 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 (§ 37 Abs. 3 GrundWertVO NRW).

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
- Kostenerstattungsbeträge 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 BORIS-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“ (siehe Kapitel 4.7.4) veröffentlicht.

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

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte ab dem 01.01.2011 sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden.



Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen



#### Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilienpreis-Kalkulator



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

Hinweis: Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt

#### Aktuelle Meldungen

10.02.2021:  
**Bodenrichtwerte 2021**  
Die ersten Bodenrichtwerte für das Jahr 2021 sind nun in BORIS.NRW verfügbar. In den kommenden Tagen/Wochen werden diese sukzessive aktualisiert und flächendeckend zur Verfügung stehen. Die bisherigen Richtwerte sind dann über den Button am linken Kartenrand in der Historie zu finden.

15.12.2020:  
**Historische Grundstücksmarktberichte NRW**  
Die landesweiten Grundstücksmarktberichte des OGA NRW bis inklusive dem Jahrgang 2003 stehen ab sofort in BORIS.NRW zum Download zur Verfügung. Es gelten die aktuellen Nutzungsbedingungen für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten.



### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat eine Auswertung folgende Bodenrichtwertübersicht ergeben:

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

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b> normiert auf GFZ 0,5 <sup>1</sup> abgabefrei	360	260	180
<b>Mehrfamilienhäuser</b> normiert auf GFZ 1,2 <sup>1</sup> abgabefrei	360	260	155
<b>Klassisches Gewerbe</b> (Hallen und Produktionsstätten) abgabefrei	110	75	45

<sup>1</sup> durch einen Modellwechsel sind die Werte nicht mit den Vorjahren vergleichbar

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

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 Grundstückskategorie 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 Grundstückskategorie sollte daher in der Regel nur mit dem halben Wert der Differenz zwischen dem höchsten / niedrigsten farblich hinterlegten Wert und dem Tabellenwert des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden. Ein Anwendungsbeispiel findet sich in diesem Abschnitt.

Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg nachfolgend sowie in den „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“. Diese sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abrufbar.

### 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															
WGfZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)		0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95
	0,3		0,94	0,97	1,00	1,03	1,06										
0,4				0,94	0,97	1,00	1,03	1,06									
0,5					0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08						
0,7									0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
0,8											0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

### Umrechnungskoeffizienten „misch- und mehrgeschossige Bauweise“ und Sondergebiete

Als Umrechnungskoeffizienten für die „misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ (W, MI, MK) bzw. 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 m<sup>2</sup> bis 32.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup>) angegeben. Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.

#### 4.7.5 Indexreihen

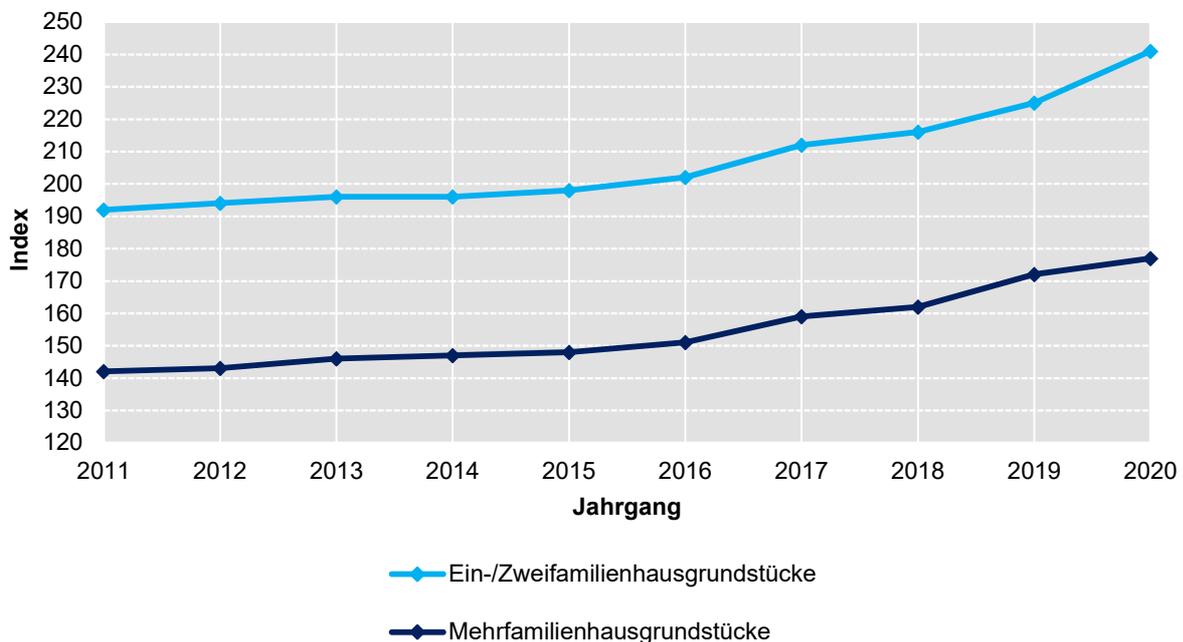
Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100.

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.

#### Entwicklung Wohnbauland

Jahrgang	Index 1980 = 100	
	Ein-/Zweifamilienhaus- grundstücke	Mehrfamilienhaus- grundstücke
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
2020	241	177

#### Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) Wohnbaugrundstücke



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurde für den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser für das Jahr 2020 eine Preissteigerung ermittelt.

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

##### Erstverkäufe

Im Jahr 2020 wurden folgende durchschnittliche Preise für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser gezahlt:

Stadtgebiet	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	N	Ø Kaufpreis in Euro	Ø Gfl in m <sup>2</sup>	N	Ø Kaufpreis in Euro / m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Nord	19	327.721	288	18	2.401	138
West	24	445.712	312	23	3.247	138
Mitte / Süd	40	479.696 <sup>1</sup>	302	40	3.227	149

<sup>1</sup> die Kauffälle lagen im Ortsteil Wanheim-Angerhausen

Die Durchschnittspreise haben sich gegenüber den Vorjahren wie folgt entwickelt:

Jahrgang	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	N	Ø Kaufpreis in Euro	Ø Gfl in m <sup>2</sup>	N	Ø Kaufpreis in Euro / m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2016	99	326.230	290	97	/	137
2017	114	315.561	292	114	/	133
2018	119	379.637	305	119	/	140
2019	98	362.366	295	97	/	138
2020	83	435.080	302	81	3.049	143

Der Ø Kaufpreis in Euro / m<sup>2</sup> wird erstmalig ab dem Auswertzeitraum 2020 ausgewiesen

## Weiterverkäufe

In den nachfolgenden Tabellen werden für Einfamilienhäuser der „durchschnittliche Kaufpreis“ und der „durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“ aufgeführt (inkl. Grundstücksanteil). Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2020 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Mit den angegebenen Grundstücksflächen 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.

Baujahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	N	Ø Gfl	Ø Kauf- preis	Min Kauf- preis	Max Kauf- preis	N	Ø Kauf- preis	Min Kauf- preis	Max Kauf- preis	Ø Wfl
		in m <sup>2</sup>	in Euro	in Euro	in Euro		in Euro / m <sup>2</sup>	in Euro / m <sup>2</sup>	in Euro / m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b> (Grundstücksfläche 350 bis 800 m <sup>2</sup> )										
bis 1919	3	567	(182.370)	116.330	264.327	3	(1.553)	814	2.566	125
1920 - 1949	4	563	(258.673)	128.098	457.243	4	(1.658)	1.064	2.407	155
1950 - 1974	20	573	351.139	178.000	659.408	20	2.571	1.109	3.900	145
1975 - 1994	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
1995 - 2009	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2010 - 2018	3	615	(698.671)	623.224	812.248	3	(4.168)	3.191	4.695	172
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> (Grundstücksfläche 200 bis 550 m <sup>2</sup> )										
bis 1949	52	376	209.097	65.000	458.000	50	1.992	552	3.488	105
1950 - 1974	15	392	218.564	62.500	332.219	14	1.919	781	2.875	115
1975 - 1994	24	322	318.277	69.000	525.000	23	2.672	920	4.375	123
1995 - 2009	20	288	346.691	245.370	480.000	20	2.716	1.912	3.667	129
2010 - 2018	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>Reihenmittelhäuser</b> (Grundstücksfläche 100 bis 350 m <sup>2</sup> )										
bis 1949	43	210	173.308	44.000	392.840	41	1.738	572	2.534	104
1950 - 1974	23	242	219.534	89.402	430.363	21	1.998	962	2.928	113
1975 - 1994	9	233	(315.301)	167.880	520.000	9	(2.379)	1.925	3.015	129
1995 - 2009	12	215	325.367	259.900	451.600	12	2.554	1.765	3.485	128
2010 - 2018	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

( ) statistisch nicht gesicherter Wert

### **5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg derzeit keine Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### **5.1.3 Indexreihen**

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

### **5.1.4 Sachwertfaktoren**

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Sachwertfaktoren befinden sich in Kapitel 8.1.

#### 5.1.4.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

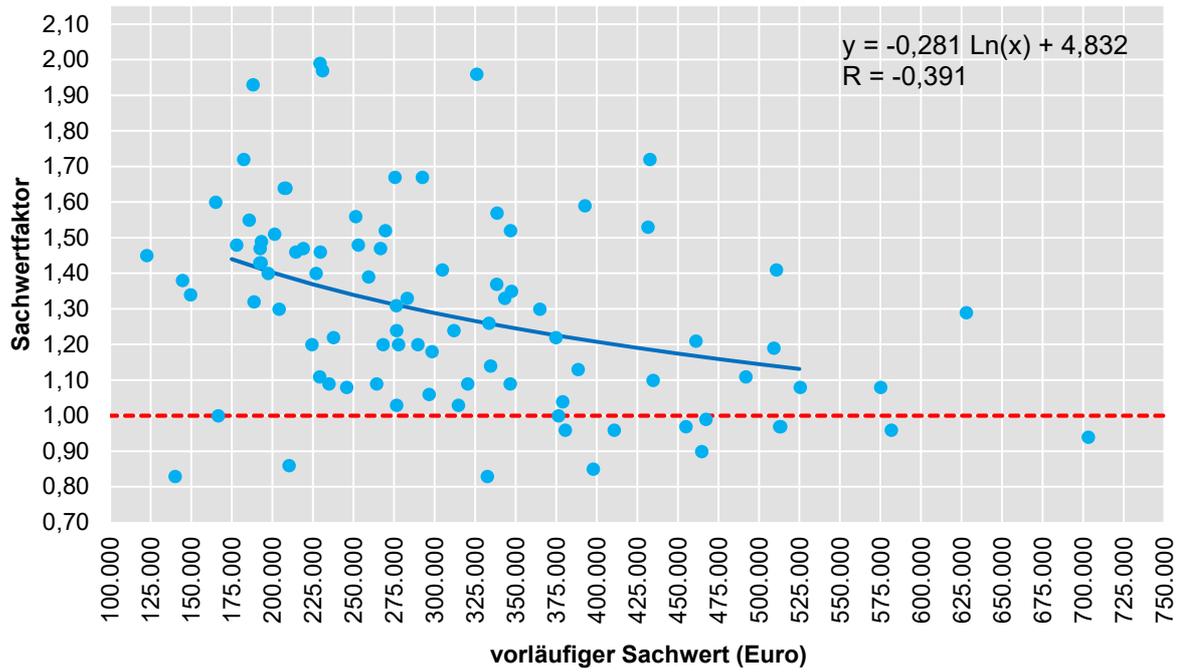
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	89
vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
175.000	1,44
200.000	1,40
225.000	1,37
250.000	1,34
275.000	1,31
300.000	1,29
325.000	1,27
350.000	1,24
375.000	1,23
400.000	1,21
425.000	1,19
450.000	1,17
475.000	1,16
500.000	1,14
525.000	1,13

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	36 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.506 Euro / m <sup>2</sup>	± 765 Euro / m <sup>2</sup>
Wohnfläche	159 m <sup>2</sup>	± 45 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,4
vorläufiger Sachwert	312.527 Euro	± 121.332 Euro
anrechenbare Baulandfläche	551 m <sup>2</sup>	± 152 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	46 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	267 Euro / m <sup>2</sup>	± 59 Euro / m <sup>2</sup>

### Sachwertfaktoren - Einfamilienhäuser (freistehend) -



#### 5.1.4.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

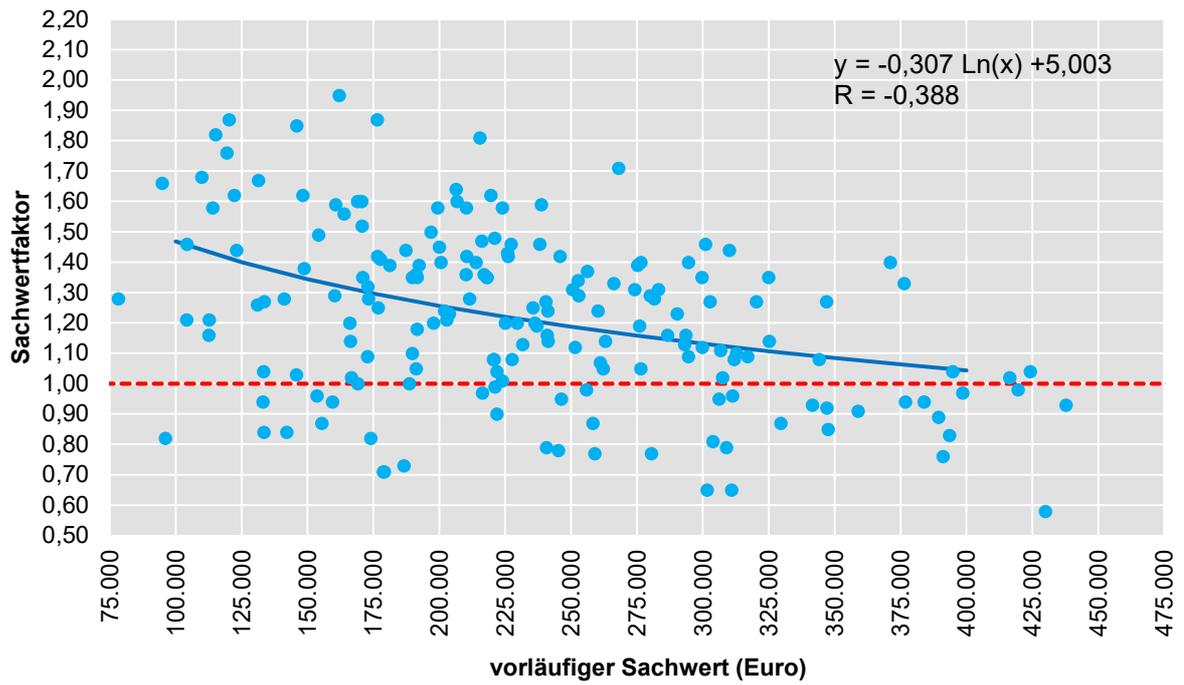
Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und Einfamilienreihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	182
vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
100.000	1,47
125.000	1,40
150.000	1,34
175.000	1,30
200.000	1,26
225.000	1,22
250.000	1,19
275.000	1,16
300.000	1,13
325.000	1,11
350.000	1,08
375.000	1,06
400.000	1,04

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	42 Jahre	± 16 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.238 Euro / m <sup>2</sup>	± 600 Euro / m <sup>2</sup>
Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>	± 28 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard	2,8	± 0,5
vorläufiger Sachwert	233.516 Euro	± 78.625 Euro
anrechenbare Baulandfläche	322 m <sup>2</sup>	± 100 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	± 14
lagetypischer Bodenwert	249 Euro / m <sup>2</sup>	± 56 Euro / m <sup>2</sup>

### Sachwertfaktoren - Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) -



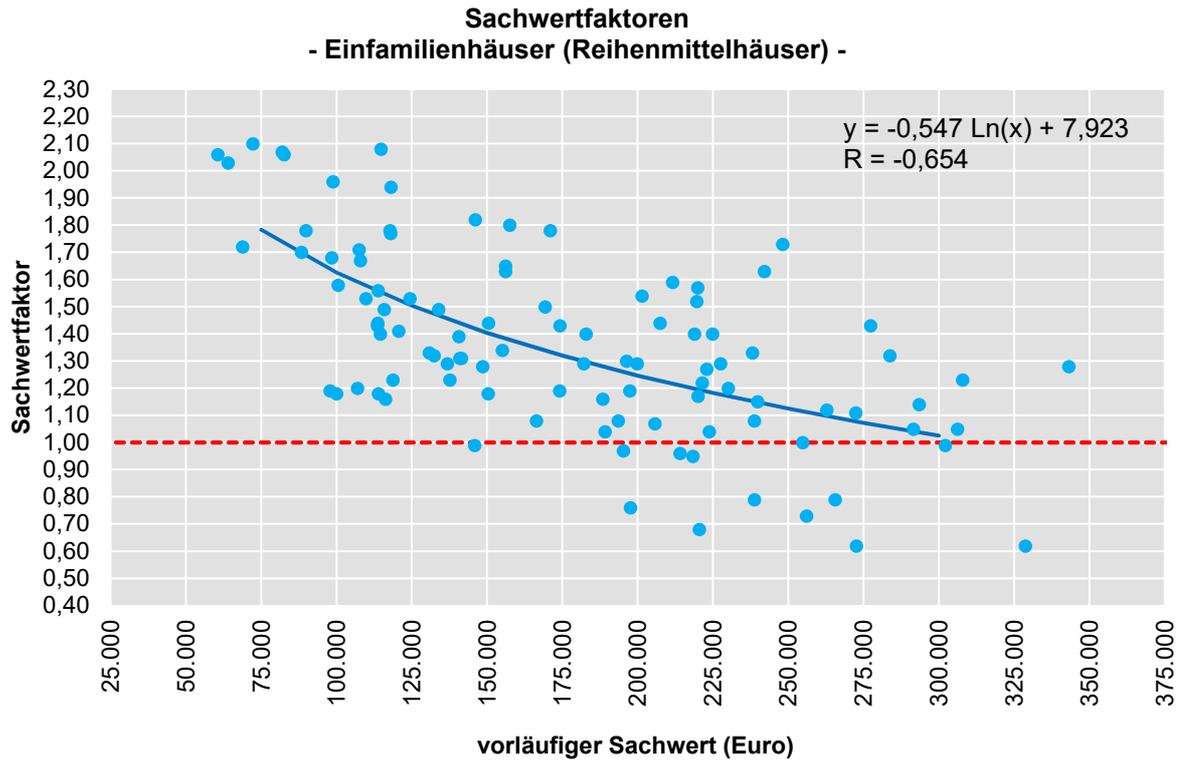
### 5.1.4.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

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

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	101
vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
75.000	1,78
100.000	1,63
125.000	1,50
150.000	1,40
175.000	1,32
200.000	1,25
225.000	1,18
250.000	1,12
275.000	1,07
300.000	1,02

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.973 Euro / m <sup>2</sup>	± 541 Euro / m <sup>2</sup>
Wohnfläche	117 m <sup>2</sup>	± 30 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,4
vorläufiger Sachwert	177.052 Euro	± 67.293 Euro
anrechenbare Baulandfläche	198 m <sup>2</sup>	± 71 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	246 Euro / m <sup>2</sup>	± 53 Euro / m <sup>2</sup>



#### 5.1.4.4 Zweifamilienhäuser

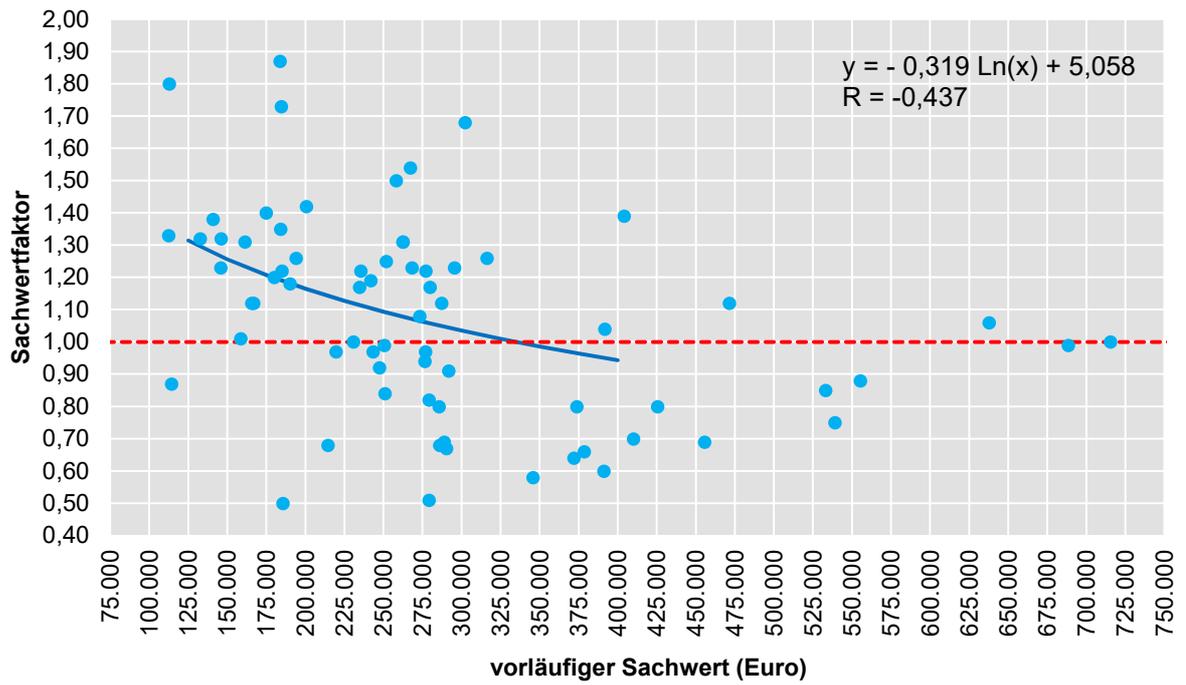
Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren.

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	70
vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
125.000	1,31
150.000	1,26
175.000	1,21
200.000	1,16
225.000	1,13
250.000	1,09
275.000	1,06
300.000	1,03
325.000	1,01
350.000	0,99
375.000	0,96
400.000	0,94

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	33 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.667 Euro / m <sup>2</sup>	± 554 Euro / m <sup>2</sup>
Wohnfläche	178 m <sup>2</sup>	± 54 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard	2,5	± 0,3
vorläufiger Sachwert	286.246 Euro	± 131.556 Euro
anrechenbare Baulandfläche	407 m <sup>2</sup>	± 147 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	245 Euro / m <sup>2</sup>	± 80 Euro / m <sup>2</sup>

### Sachwertfaktoren - Zweifamilienhäuser -



### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Definition und Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich in Kapitel 8.2.

#### 5.1.5.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

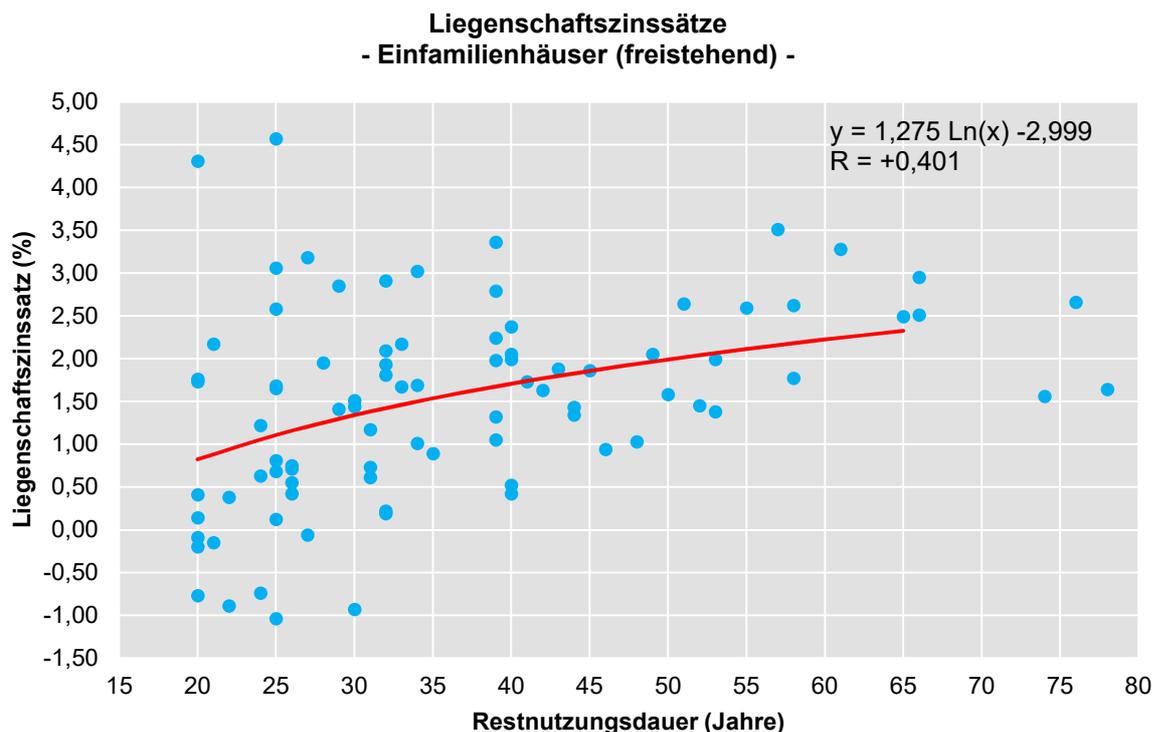
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	87
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
Standardabweichung	± 1,2

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	36 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.558 Euro / m <sup>2</sup>	± 728 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	28,4	± 6,2
Wohnfläche	158 m <sup>2</sup>	± 44 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete <sup>1</sup>	7,52 Euro / m <sup>2</sup>	± 1,02 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	18,3 %	± 2,0
lagetypischer Bodenwert	268 Euro / m <sup>2</sup>	± 60 Euro / m <sup>2</sup>

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



### 5.1.5.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

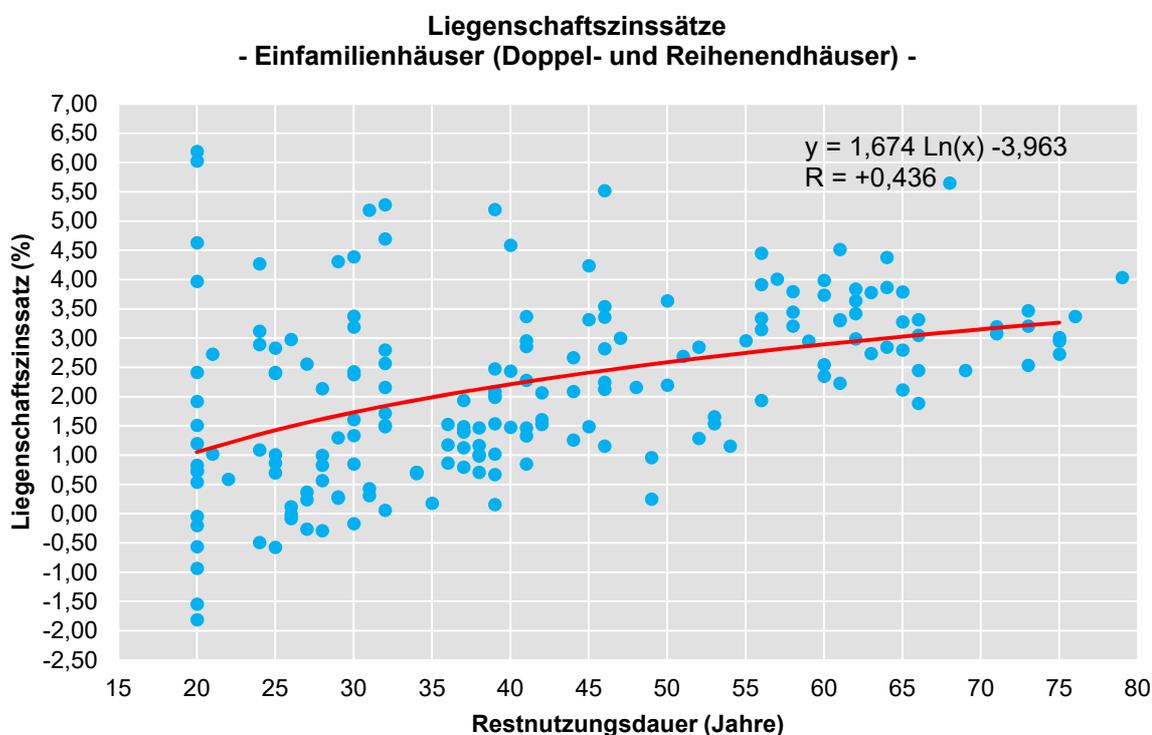
Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und Einfamilienreihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	184
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Standardabweichung	± 1,5

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	42 Jahre	± 16 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.261 Euro / m <sup>2</sup>	± 609 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	25,0	± 6,1
Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>	± 27 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete <sup>1</sup>	7,57 Euro / m <sup>2</sup>	± 1,00 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	18,6 %	± 2,2
lagetypischer Bodenwert	249 Euro / m <sup>2</sup>	± 56 Euro / m <sup>2</sup>

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



### 5.1.5.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

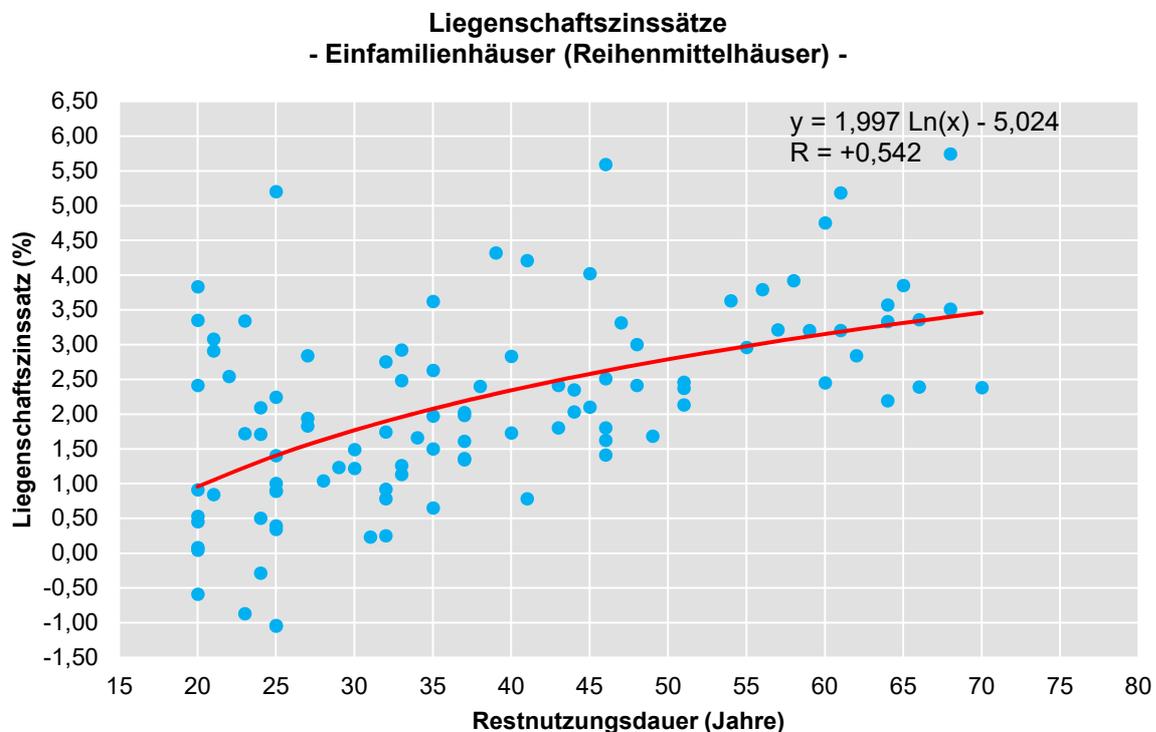
Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	102
Liegenschaftszinssatz	2,1 %
Standardabweichung	± 1,4

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.991 Euro / m <sup>2</sup>	± 514 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	22,6	± 4,7
Wohnfläche	117 m <sup>2</sup>	± 29 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete <sup>1</sup>	7,32 Euro / m <sup>2</sup>	± 1,00 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	19,1 %	± 2,1
lagetypischer Bodenwert	244 Euro / m <sup>2</sup>	± 54 Euro / m <sup>2</sup>

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



### 5.1.5.4 Zweifamilienhäuser

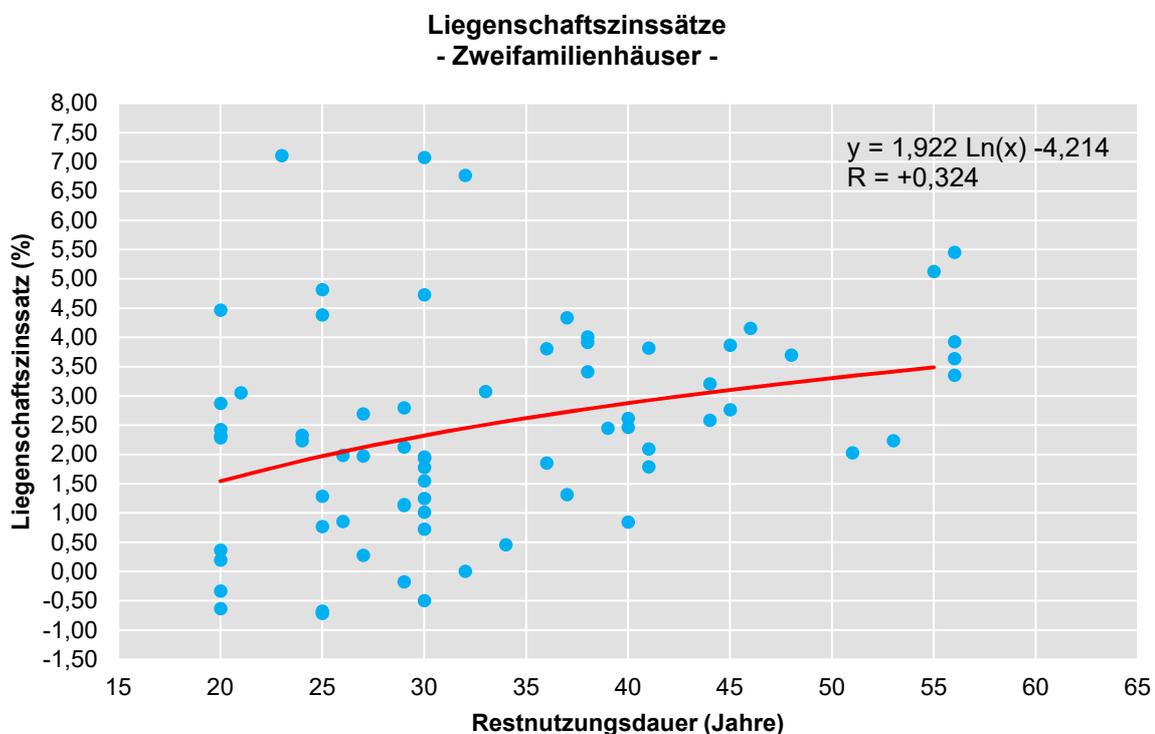
Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	70
Liegenschaftszinssatz	2,4 %
Standardabweichung	± 1,8

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	33 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.691 Euro / m <sup>2</sup>	± 543 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	21,2	± 5,9
Wohnfläche	179 m <sup>2</sup>	± 56 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete <sup>1</sup>	6,60 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,90 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	21,7 %	± 2,8
lagetypischer Bodenwert	244 Euro / m <sup>2</sup>	± 77 Euro / m <sup>2</sup>

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



## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (Ertragsorientierte Objekte)

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Definition und Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich in Kapitel 8.2.

#### 5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

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

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	59
Liegenschaftszinssatz	2,8 %
Standardabweichung	± 1,4

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	32 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.298 Euro / m <sup>2</sup>	± 427 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	18,4	± 4,6
Kaufpreis / Sachwert	1,07	± 0,31
Wohnfläche	228 m <sup>2</sup>	± 59 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete <sup>1</sup>	5,83 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,79 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	25,5 %	± 3,1
lagetypischer Bodenwert	236 Euro / m <sup>2</sup>	± 69 Euro / m <sup>2</sup>

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

### 5.2.1.2 Mehrfamilienhäuser

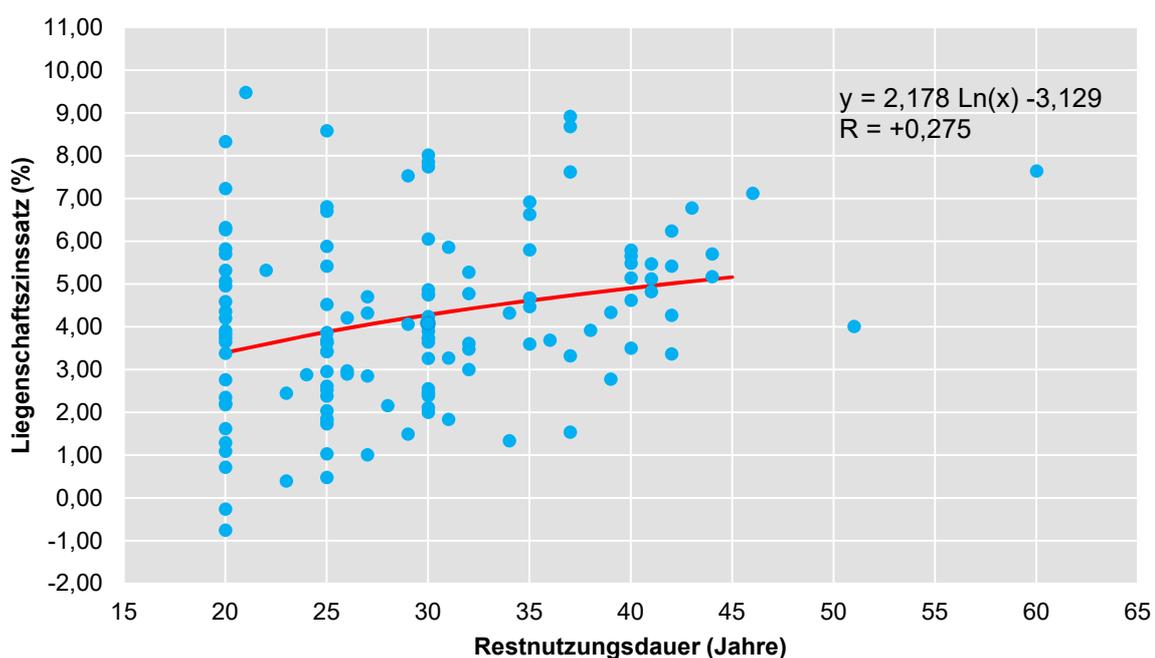
Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz. Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	131
Liegenschaftszinssatz	4,2 %
Standardabweichung	± 2,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 8 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	875 Euro / m <sup>2</sup>	± 282 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	13,4	± 3,4
Kaufpreis / Sachwert	1,04	± 0,41
Wohnfläche	436 m <sup>2</sup>	± 267 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>	5,43 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,72 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	27,7 %	± 3,2
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	208 Euro / m <sup>2</sup>	± 88 Euro / m <sup>2</sup>

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

**Liegenschaftszinssätze  
- Mehrfamilienhäuser -**



### 5.2.1.3 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	2018 - 2020
Anzahl der Fälle	46
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	5,8 %
Standardabweichung	± 2,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	27 Jahre	± 9 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	748 Euro / m <sup>2</sup>	± 332 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	10,8	± 3,3
Wohnfläche	389 m <sup>2</sup>	± 261 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	294 m <sup>2</sup>	± 341 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	683 m <sup>2</sup>	± 512 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>	5,33 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,67 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Gewerbe)	6,48 Euro / m <sup>2</sup>	± 2,27 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) <sup>1</sup>	5,66 Euro / m <sup>2</sup>	± 1,09 Euro / m <sup>2</sup>
Gewerblicher Mietanteil	40,6 %	± 16,3
Bewirtschaftungskosten	26,2 %	± 3,9
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 5
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	216 Euro / m <sup>2</sup>	± 64 Euro / m <sup>2</sup>

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

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) dienen.

Die hier aufgeführten Daten sind eine übersichtliche Darstellung der in den Teilmärkten 5.2.1.1 - 5.2.1.3 ermittelten Daten.

Rohertragsfaktoren	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	59	18,4	± 4,6
Mehrfamilienhäuser	131	13,4	± 3,4
Gemischt genutzte Objekte	46	10,8	± 3,3

## **5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude (sonstige bebaute Grundstücke)**

### **5.3.1 Liegenschaftszinssätze**

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 2020 konnten wenige Kaufverträge mit einkommenden Mieten ausgewertet werden. Die ausgewerteten Liegenschaftszinssätze der Stichprobe wiesen allerdings eine große Streuung auf, so dass auch im Grundstücksmarktbericht 2021 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.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

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.

#### Erstverkäufe nach Neubau

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

In diesem Teilmarkt wurden der „durchschnittliche Gesamtkaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“ und die „durchschnittliche Wohnfläche“ für sehr gute, gute und mittlere Wohnlagen ermittelt. Die Daten wurden um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Datenbasis	Auswertungs-/Wohnungsmerkmale
2019 / 2020	Wohnungseigentum in einem Dreifamilien-, Mehrfamilien- oder Wohn-/Geschäftshaus neuzeitliche Ausstattung, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage / Stellplatz

#### Wohnungseigentume Erstverkäufe nach Neubau

Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in Euro / m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in Euro / m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlage</b> 29 <sup>1</sup>	4.264	± 476	105	± 39
<b>gute Wohnlage</b> 58	3.589	± 361	91	± 22
<b>mittlere Wohnlage</b> 98	3.035	± 323	93	± 17

<sup>1</sup> die Kauffälle lagen im Ortsteil Duissern

## 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 Gesamtkaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“ und die „durchschnittliche Wohnfläche“ für gute, mittlere und einfache Wohnlagen ermittelt. Die Daten wurden um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Datenbasis	Auswertungs-/Wohnungsmerkmale
2019 / 2020	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilien- oder Wohn-/Geschäftshaus mit 4-16 Wohneinheiten im Gebäude, Wohnfläche 40-130 m <sup>2</sup> , Ausstattung mit Bad / WC und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen, ohne Garage / Stellplatz

Wohnungseigentum Weiterverkäufe					
Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Euro / m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in Euro / m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in m <sup>2</sup>
<b>Gute Wohnlage</b>					
bis 1919	9	(1.941)	± 859 <sup>1</sup>	100	± 12
1920 - 1949	39	1.343	± 400	70	± 18
1950 - 1974	110	1.582	± 438	73	± 18
1975 - 1994	40	1.763	± 397	85	± 17
1995 - 2009	17	2.657	± 665	78	± 11
2010 - 2018	2	(3.342)	± 63	81	± 6
<b>Mittlere Wohnlage</b>					
bis 1919	31	1.027	± 715 <sup>1</sup>	76	± 24
1920 - 1949	48	983	± 411	64	± 18
1950 - 1974	403	1.095	± 459	67	± 14
1975 - 1994	111	1.492	± 425	78	± 15
1995 - 2009	67	1.904	± 506	76	± 16
2010 - 2018	/	/	/	/	/
<b>Einfache Wohnlage</b>					
bis 1919	33	742	± 360	69	± 18
1920 - 1949	30	393	± 204	69	± 20
1950 - 1974	168	659	± 331	61	± 13
1975 - 1994	10	(905)	± 298	75	± 18
1995 - 2009	7	(1.019)	± 424	70	± 23
2010 - 2018	-	-	-	-	-

( ) statistisch nicht gesicherter Wert

<sup>1</sup> die relativ große Standardabweichung (Streuung) begründet sich durch unterschiedliche modernisierungs- und renovierungsbedingte Zustände der Wohnungen

## **6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

### **6.1.2.1 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum**

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 befinden.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Euro / m<sup>2</sup> 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 BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte / Historisch / 2018) eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

Definition und Modellbeschreibung zu den Immobilienrichtwerten befinden sich in Kapitel 8.3.

### 6.1.2.2 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.

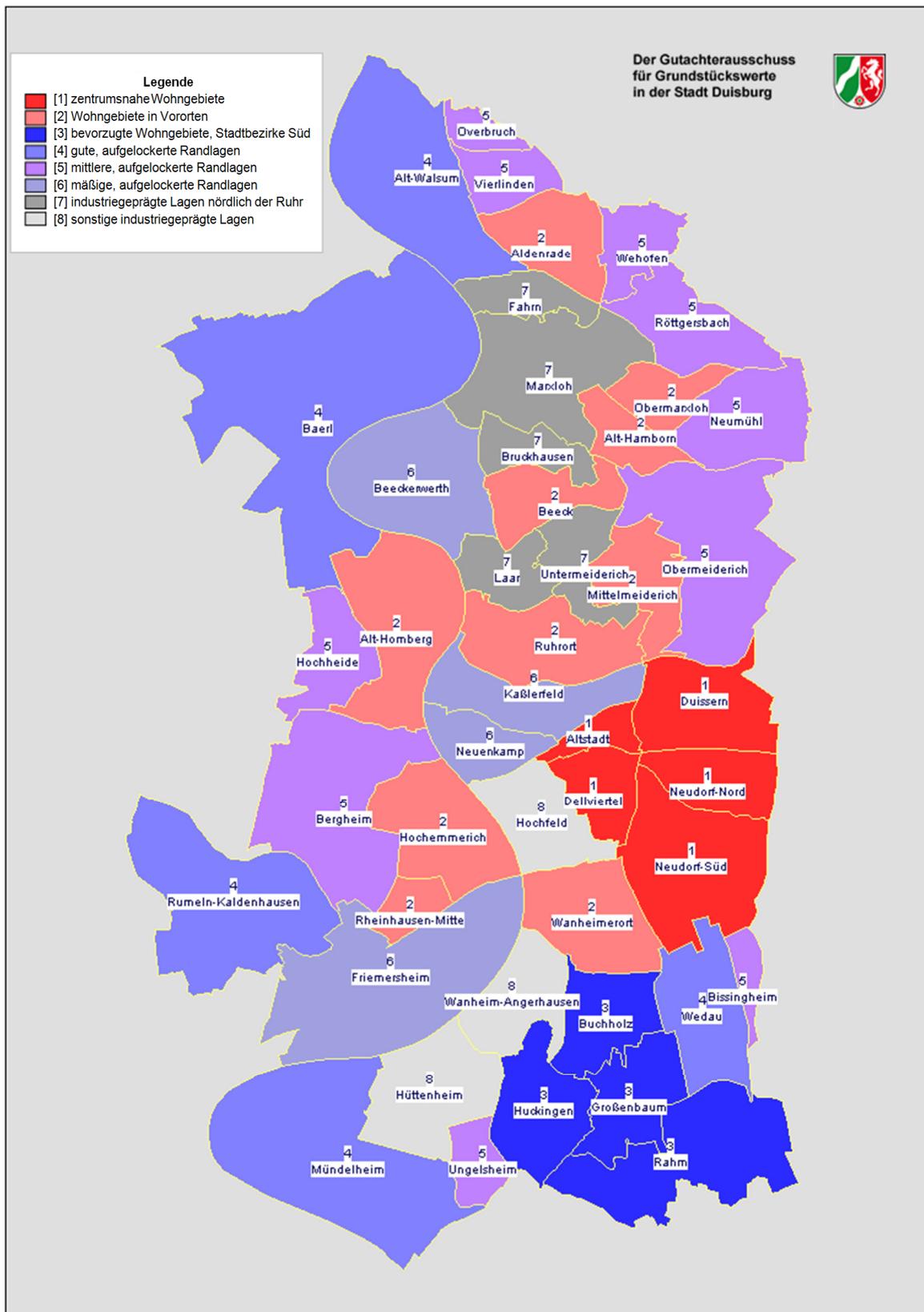
Umrechnungskoeffizienten sind nach Nummer 4.3 Absatz 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat aus dem Ableitungsmodell der Immobilienrichtwerte (siehe Kapitel 8.3) 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 Vergleichswertverfahren 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.

<b>Merkmal</b>	<b>Wert</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
<b>Wohnlage</b> (Anpassung an Mikrolage)	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
<b>Gebäudealter</b> in Jahren	4 - 10	1,45
	11 - 26	1,25
	26 - 40	1,14
	41 - 60	1,00
	61 - 90	0,89
	91 - 140	0,92
<b>Wohnfläche</b> in m <sup>2</sup>	20 - 40	0,84
	41 - 60	0,90
	61 - 80	1,00
	81 - 100	1,07
	101 - 120	1,07
	121 - 180	1,05
<b>Anzahl der Einheiten im Gebäude</b>	3	1,06
	4 - 6	1,01
	7 - 12	1,00
	13 - 30	0,97
	31 - 65	0,93
	66 - 90	0,90

<b>Merkmal</b>	<b>Wert</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
<b>Anzahl der Einheiten in der Anlage</b>	3	1,03
	4 - 6	1,02
	7 - 12	1,01
	13 - 30	1,00
	31 - 65	0,97
	66 - 200	0,93
<b>Ausstattung</b>	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
<b>Anzahl der Geschosse</b>	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
	<b>Geschosslage der Wohnung</b>	Souterrain
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
<b>Balkon bzw. Loggia oder Terrasse</b>	nicht vorhanden	0,87
	Balkon bzw. Loggia	1,00
	Dachterrasse	1,20
	Terrasse	1,11
<b>Mietsituation</b>	unvermietet	1,00
	vermietet	0,93
<b>Gebietsgliederung</b>	[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



### 6.1.3 Indexreihen

Zur Berücksichtigung des zeitlichen Einflusses der durchschnittlichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für das gesamte Stadtgebiet von Duisburg hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg einen hedonischen Preisindex für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum abgeleitet. Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern sowie in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde. Kaufverträge von Objekten, die in Sanierungsgebieten liegen, sind in dieser Auswertung nicht mit eingeflossen.

Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2010 bis 31.12.2020.

Der abgeleitete Preisindex basiert auf der kontinuierlichen Preisbeobachtung von standardisierten Objekten. Die nachgewiesenen Preisänderungen beruhen dabei auf normierten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) mit Niveaubezug auf eine sogenannte Indexwohnung für ganz Duisburg mit folgenden Merkmalen:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Gebäudealter in Jahren	51 / 52
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	72 - 74
Wohnlage	mittel
Anzahl der Einheiten im Gebäude (je Hauseingang)	7 / 8
Anzahl der Einheiten in der Anlage	15 - 21
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Geschosse	3
Geschosslage der Wohnung	1. OG / 2. OG
Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
[Gebiet] Gebietsgliederung	[2] Wohngebiet in Vororten

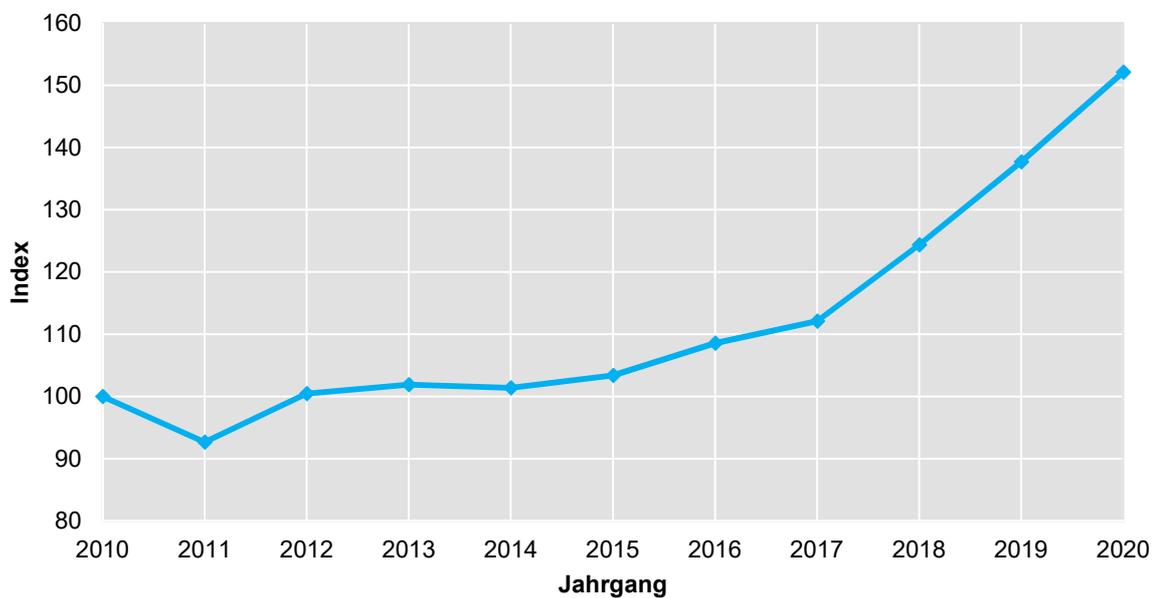
Die Normierung der einzelnen Kaufpreise erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten (siehe Kapitel 6.1.2.2). Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Duisburg dar, für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund andere Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Die Index-Basis-Werte lauten wie folgt:

<b>Basis-Jahr</b>	<b>2010</b>
Basis-Zeitpunkt	01.07.2010
Datenbasis (Anzahl der insgesamt verwendeten Indexpreise)	5.510
Basis-Indexzahl	100

Jahrgang	Index 2010 = 100
2010	100,0
2011	92,7
2012	100,5
2013	101,9
2014	101,4
2015	103,4
2016	108,6
2017	112,1
2018	124,4
2019	137,7
2020	152,1

**Hedonischer Index für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)**  
(Basis 2010 = 100)



#### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)

Definition und Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich in Kapitel 8.2.

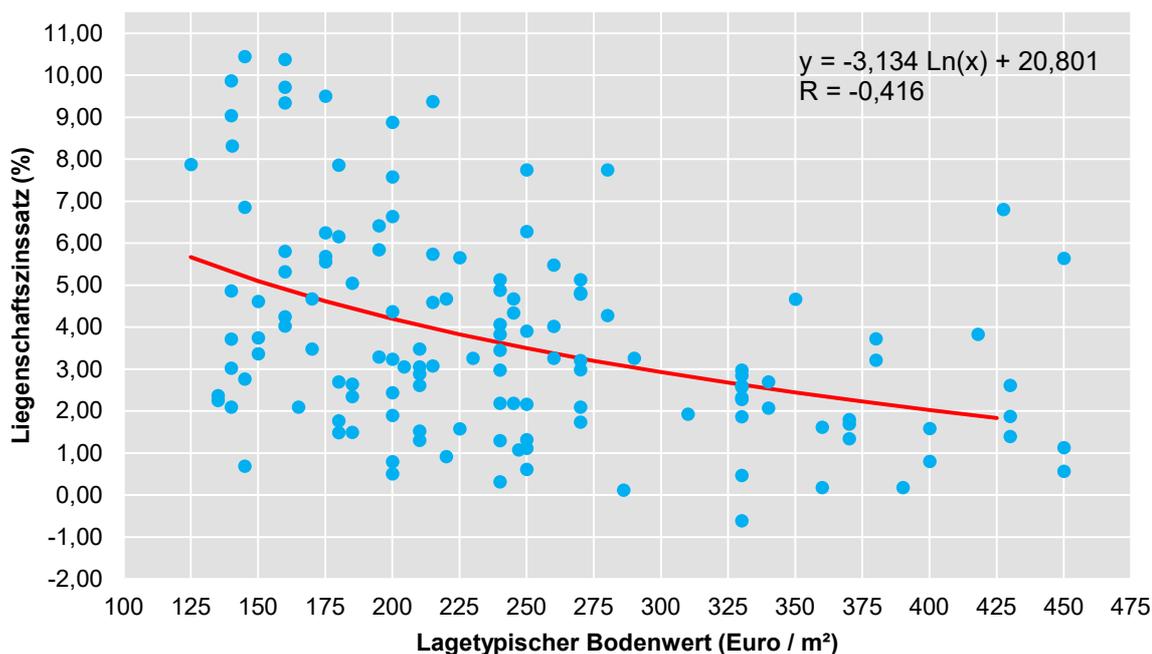
Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um Wohnungseigentume in zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden. Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	133
Anzahl der Geschosse	II-V
Liegenschaftszinssatz	3,7 %
Standardabweichung	± 2,5

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.279 Euro / m <sup>2</sup>	± 538 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	16,6	± 6,0
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	± 17,1 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	6,32 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,79 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	25,4 %	± 3,7
Anzahl der Einheiten in der Anlage	23	± 30
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	244 Euro / m <sup>2</sup>	± 84 Euro / m <sup>2</sup>

**Liegenschaftszinssatz  
- Wohnungseigentum -**



**6.1.5 Rohertragsfaktoren**

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) dienen.

Die hier aufgeführten Daten sind eine übersichtliche Darstellung der in dem Teilmarkt 6.1.4 ermittelten Daten.

Rohertragsfaktor	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Wohnungseigentum (vermietet)	133	16,6	± 6,0

## 6.2 Teileigentum

### Garagen / Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze

Die ermittelten Durchschnittswerte für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze 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.

	<b>Erstverkäufe</b> Datenbasis (Anzahl)	<b>Weiterverkäufe</b> Datenbasis (Anzahl)	<b>Umwandlungen</b> Datenbasis (Anzahl)
Stellplätze	9.500 Euro 2017 - 2020 (43)	3.200 Euro 2012 - 2020 (30)	2.900 Euro 2019 / 2020 (52)
Garagen	17.100 Euro 2017 - 2020 (23)	7.100 Euro 2019 / 2020 (87)	7.300 Euro 2016 - 2020 (27)
Tiefgaragen- stellplätze	20.400 Euro 2019 / 2020 (57)	9.800 Euro 2018 - 2020 (50)	4.900 Euro 2019 / 2020 (55)

## **7 Erbaurechte und Erbbaugrundstücke**

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

Hinweis: Bei der Auswertung der Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbaurechtsfaktoren für Einfamilienhäuser werden als Kapitalisierungszinssätze die zum Wertermittlungstichtag beschlossenen und im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze angewendet.

### **7.1 Bestellung neuer Erbaurechte**

Im Jahr 2020 wurde 1 Erbaurechtsbestellung 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 abgabefreien Bodenwertes.

### **7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte**

#### **7.2.1 Erbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus**

Definition und Modellbeschreibung zu den Erbaurechtsfaktoren befinden sich in Kapitel 8.4.

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 28 Kaufverträge über Erbaurechte aus den Jahren 2019 bis 2020 ausgewertet worden, d. h. es wurde jeweils der „Finanzmathematische Wert“ (Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen plus Bodenwertanteil des Erbaurechts) ermittelt.

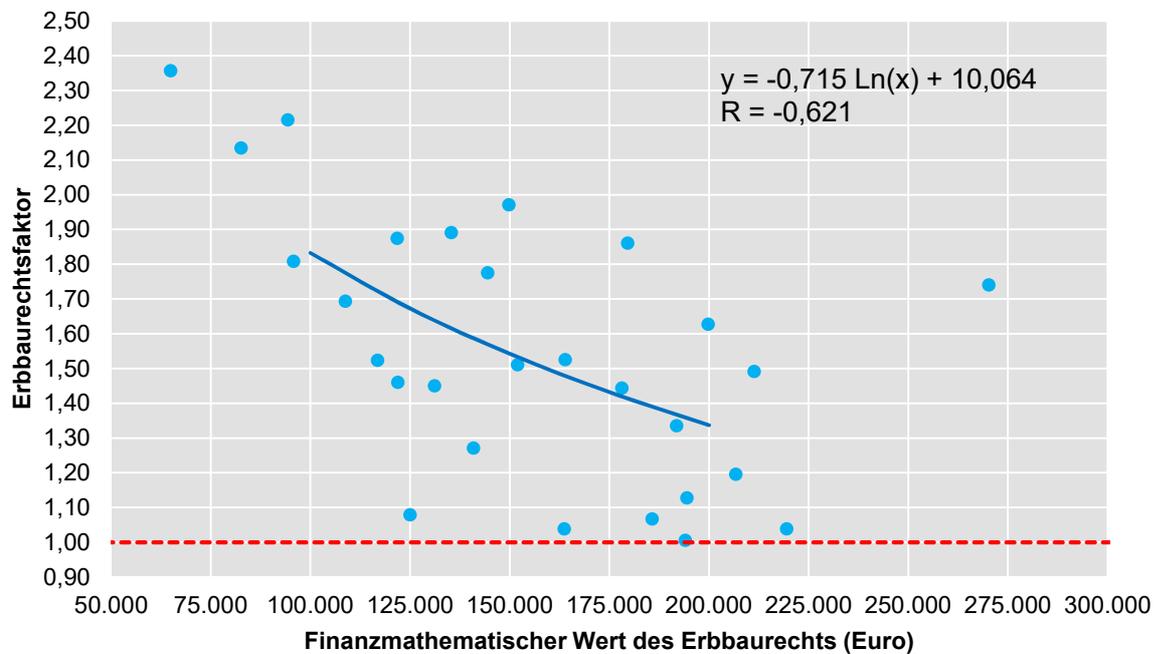
Aus den Verhältnissen Kaufpreis zu „Finanzmathematischem Wert des Erbaurechts“ wurden Erbaurechtsfaktoren abgeleitet. Es konnte auf eine Abhängigkeit des Erbaurechtsfaktors vom „Finanzmathematischem Wert des Erbaurechts“ geschlossen werden. Abhängigkeiten bezüglich der Art des Erbaurechtsvertrages (mit oder ohne Anpassungsklausel) konnten nicht nachgewiesen werden.

**Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhausobjekte)**

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	28
Auswertungsmerkmale	Erbbaurechte (Einfamilienhausobjekte)
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts in Euro</b>	<b>Erbbaurechtsfaktor</b>
100.000	1,83
125.000	1,67
150.000	1,54
175.000	1,43
200.000	1,34

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restlaufzeit des Erbbaurechts	58 Jahre	± 12 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	2,8 %	± 0,4
lagetypischer Bodenwert	244 Euro / m <sup>2</sup>	± 59 Euro / m <sup>2</sup>

**Erbbaurechtsfaktoren  
- Einfamilienhausobjekte -**



**Anwendungsbeispiel (Regelfall):**Angenommene Ausgangsdaten

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 160.000 €

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (erschließungsbeitragsfrei): 60.000 €

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 Kapitel 5.1.5.2): 2,2 %

Wertermittlung

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 60.000 € x 2,2 % = 1.320,00 €

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: - 748,95 €

Differenz: -----  
571,05 €

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechts / 2,2 %:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 571,05 € x 26,4200 = 15.087 €

**Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:**

**175.087 €**

Erbbaurechtsfaktor (siehe Kapitel 7.2.1): 1,43

Marktangepasster Wert: 175.087 € x 1,43 = 250.374 €

**Verkehrswert des Erbbaurechts: 250.000 €**

## 7.3 Erbbaugrundstücke

### 7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Definition und Modellbeschreibung zu den Erbbaugrundstücksfaktoren befinden sich in Kapitel 8.5.

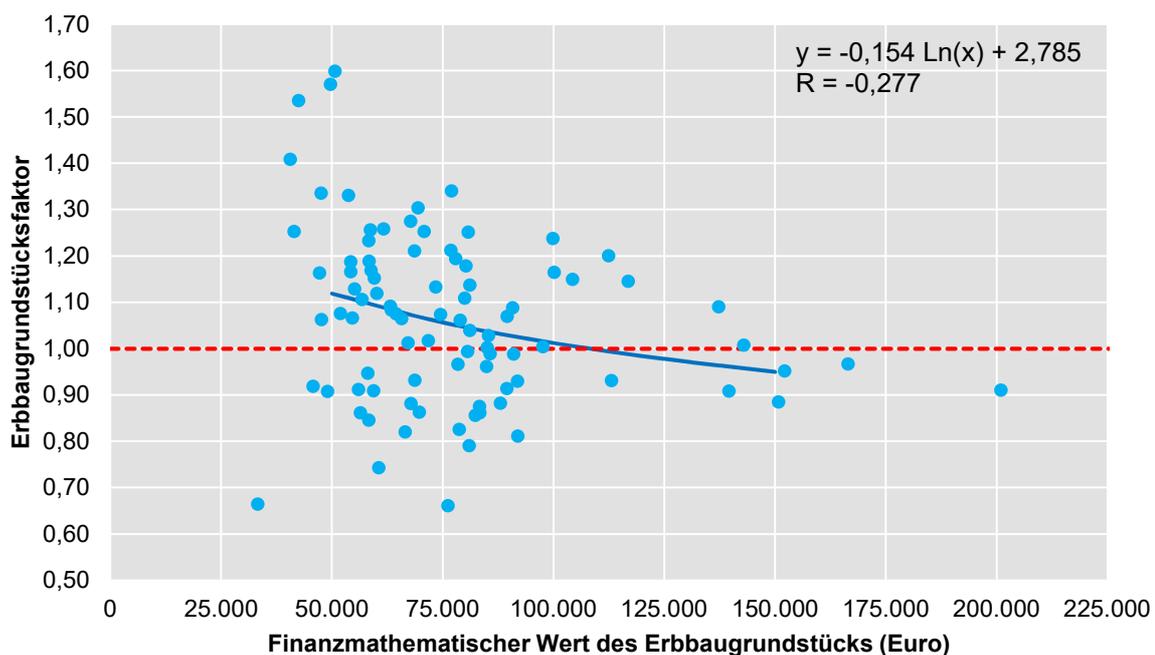
Aus den Jahren 2016 bis 2020 wurden 89 Kaufverträge über Erbbaugrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhausgrundstücke) ausgewertet. Bei den Käufern handelte es sich überwiegend um die jeweiligen Erbbauberechtigten. Dabei konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Erbbaugrundstücksfaktors vom „Finanzmathematischem Wert des Erbbaugrundstücks“ geschlossen werden.

#### Erbbaugrundstücksfaktoren (Einfamilienhausobjekte)

Datenbasis	2016 - 2020
Anzahl der Fälle	89
Auswertungsmerkmale	Erbbaugrundstücke (Einfamilienhausgrundstücke), Käufer überwiegend Erbbauberechtigte(r), abgabenfreier Grundstückszustand
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks in Euro</b>	<b>Erbbaugrundstücksfaktor</b>
50.000	1,12
75.000	1,06
100.000	1,01
125.000	0,98
150.000	0,95

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restlaufzeit des Erbbaurechts	66 Jahre	± 11 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	3,1 %	± 0,4
lagetypischer Bodenwert	270 Euro / m <sup>2</sup>	± 56 Euro / m <sup>2</sup>

**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 Kapitel 5.1.5.2):	2,1 %

Wertermittlung

Abzinsungsfaktor bei 38 Jahren / 2,1 %:	0,4540			
Kapitalisierungsfaktor bei 38 Jahren / 2,1 %:	26,0017			
	150.000 €	x	0,4540	= 68.100 €
	748,95 €	x	26,0017	= 19.474 €
				-----

**Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks 87.574 €**

Anpassung an die Marktlage

Erbbaugrundstücksfaktor:	1,03			
(siehe Kapitel 7.3.1)				
Marktangepasster Wert:	87.574 €	x	1,03	= 90.201 €
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:</b>				<b><u>90.000 €</u></b>

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertfaktoren

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, redaktionell angepasst im Juni 2018) eingesetzt.

**Die danach ermittelten und aufgeführten Sachwertfaktoren (siehe Kapitel 5.1.4) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt 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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

**Modellparameter**

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst 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, redaktionell angepasst im Juni 2018)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst 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, redaktionell angepasst im Juni 2018)
Alterswertminderung	linear

Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz laut Tabelle „Wertansatz für bauliche Außenanlagen“ (siehe nachfolgende Tabelle)
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, redaktionell angepasst 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 % <sup>1</sup> Anlage 5, Ziffer 1.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. - 4 % <sup>1</sup> Anlage 5, Ziffer 2.1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
ausgebauter Spitzboden	i. M. + 8 % <sup>1</sup> Anlage 5, Ziffer 2.2. des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
Nebengebäude	nach Zeitwert

<sup>1</sup> Zu-/Abschläge bezogen auf den Kostenkennwert

**Wertansatz für bauliche Außenanlagen**

**Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen in Prozent**  
(Der Prozentsatz bezieht sich auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude)

Kategorie	Beschreibung	Ein-/Zwei- familienhäuser	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 nachfolgenden abgeleiteten Sachwertfaktoren konnte 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 eine 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.

### **8.1.1 Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten**

Die unter den Kapiteln 5.1.4.1, 5.1.4.2, 5.1.4.3 und 5.1.4.4 angeführten, ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

## 8.2 Liegenschaftszinssätze

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):

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

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 aufgeführten Liegenschaftszinssätze (siehe Kapitel 5.1.5) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt 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.boris.nrw.de](http://www.boris.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- / Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II.BV)</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ggf. vorliegende einkommende Mieten wurden auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Kaufverträge, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.</p> <p><b>Wohnnutzung:</b> Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg  <b>zzgl. 20 % (Einfamilienhäuser) <sup>1</sup></b>  <b>zzgl. 10 % (Zweifamilienhäuser) <sup>1</sup></b>  <b>zzgl. bis zu 10 % (Wohnungseigentum [vermietet])</b></p> <p><b>Gewerbliche Nutzung:</b> Tatsächlich einkommende Erträge bzw. sachverständige Ableitung</p> <p><b>Garagennutzung:</b> sachverständige Ableitung gemäß der Übersicht über Garagenmieten (siehe Kapitel 9.34.6.3)</p>
Bewirtschaftungskosten	<p><b>Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, Garagen/Stellplätze und für gewerbliche Nutzung:</b> Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016)</p>

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

Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
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)  <b>Bei Wohnnutzung und gemischter Nutzung werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 20 Jahren zur Auswertung herangezogen.</b>
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 eine 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.

### 8.2.1 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Verkehrswertgutachten

Die unter Kapitel 5.1.5, 5.2.1 und 6.1.4 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).

## 8.3 Immobilienrichtwerte / Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

### 8.3.1 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 [m <sup>2</sup> ]	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- / ggf. Gewerbeeinheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- / 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 (siehe Kapitel 6.1.2.2)
Bemerkung	Der angegebene Straßename bezeichnet die Normlage (Schwerpunkt der Daten)

### 8.3.2 Anwendungsbereich

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

Weitere Informationen sind der örtlichen Fachinformation zu entnehmen.

### 8.3.3 Ablaufschema

Der unter BORIS.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 (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt des Immobilienrichtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag 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.

## 8.4 Erbbaurechtsfaktoren

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.

### 8.4.1 Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die in Kapitel 7.2.1 angeführten, ermittelten und beschlossenen Erbbaurechtsfaktoren 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 Erbbaurechtsfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

## 8.5 Erbbaugrundstücksfaktoren

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 abgabefreien 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 Erbbauzinszahlungen 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 (siehe Kapitel 5.1.5) dieses Berichtes zu entnehmen.

### 8.5.1 Anwendung der Erbbaugrundstücksfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die in Kapitel 7.3.1 angeführten, ermittelten und beschlossenen 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 Erbbaugrundstücksfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 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](http://www.duisburg.de) (Suche: „Mietspiegel“) eingesehen werden.

### 9.2 Geschäftsraummieten der Innenstadt

Der Gutachterausschuss kann nach § 39 GrundWertVO NRW eine Mietwertübersicht erstellen. Aufgrund der Ergebnisse einer im Zeitraum 2012 / 2013 durchgeführten Fragebogenaktion über Geschäftsraummieten in der Duisburger Innenstadt hat der Gutachterausschuss 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 Euro je angefangene Arbeitsviertelstunde).

### 9.3 Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten aus den Jahren 2017 bis 2020 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.

<b>Datenbasis Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittelwert in Euro</b>	<b>Standard- abweichung in Euro</b>	<b>Minimum in Euro</b>	<b>Maximum in Euro</b>
<b>Garagemieten</b> 2019 / 2020 377	46	± 14	20	125
<b>Stellplatzmieten</b> 2018 - 2020 182	33	± 16	10	80
<b>Tiefgaragenstellplatzmieten</b> 2017 – 2020 156	38	± 12	15	80

## 10 Kontakte und Adressen

<b>Vorsitzendes Mitglied</b>	Bernt, Alexander, Dipl.-Vermessungsingenieur
<b>Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter</b>	Busch, Martina, Dipl.-Vermessungsingenieurin (Assessorin) Lincke, Matthias, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
<b>Ehrenamtliche Gutachter</b>	Atzert-Binnenbrücker, Heidrun, Dipl.-Bauingenieurin, Architektin Butgereit, Stefan, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) 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
<b>Finanzverwaltung</b>	
Finanzamt Duisburg-Süd	Märkl, Regina Grün, Gabriele (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-West	Seidel, Klaus Schmiegelt, Sibylle (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-Hamborn	Kelbch, Andree Spannagel, Petra (Stellvertreterin)

## 11 Anlagen

### 11.1 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg

#### Bevölkerung

Bevölkerung	Stand 31.12.2020
Einwohner <sup>1</sup>	499.854
davon Nichtdeutsche	113.698
Einwohnerdichte pro ha	21,4
Arbeitslosenquote in Prozent	12,1 <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Einwohner mit Hauptwohnung in Duisburg

<sup>2</sup>Mitteilungen der Bundesagentur für Arbeit

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

Verteilung auf die Stadtbezirke	Stand 31.12.2020	davon Nicht- deutsche	in v.H. aller Einwohner.
Walsum	50.344	7.552	15,0
Hamborn	75.520	24.849	32,9
Meiderich / Beeck	72.694	21.372	29,4
Homborg / Ruhrort / Baerl	40.888	7.503	18,4
Mitte	109.235	30.133	27,6
Rheinhausen	78.203	14.644	18,7
Süd	72.970	7.645	10,5
<b>Gesamt:</b>	<b>499.854</b>	<b>113.698</b>	<b>22,7</b>

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

Bevölkerung nach Altersstruktur	Stand 31.12.2020	in v.H. aller Einwohner
0 – unter 6 Jahre	30.047	6,0
6 – unter 10 Jahre	18.816	3,8
10 – unter 18 Jahre	37.998	7,6
18 – unter 25 Jahre	39.817	8,0
25 – unter 45 Jahre	130.326	26,1
45 – unter 60 Jahre	108.186	21,6
60 – unter 75 Jahre	81.799	16,4
75 und älter	52.865	10,6
<b>Gesamt:</b>	<b>499.854</b>	<b>100</b>

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

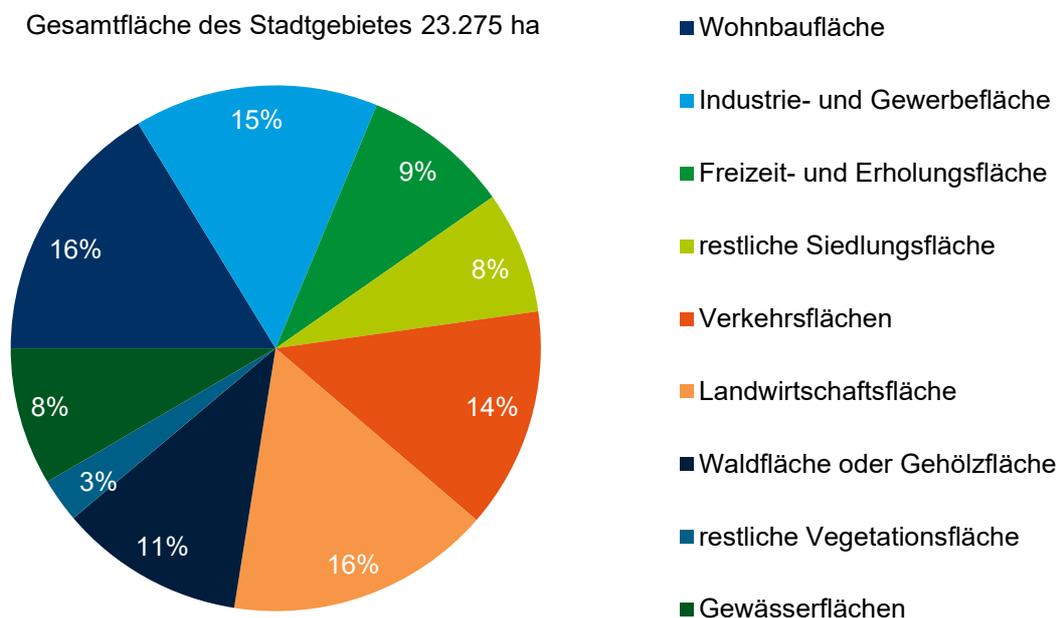
### Geographische Daten

Geographische Angaben		
Nord-Süd Ausdehnung	25,1 km	
Ost-West Ausdehnung	14,2 km	
Fläche des Stadtgebietes	232,8 km <sup>2</sup>	
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 März 2021

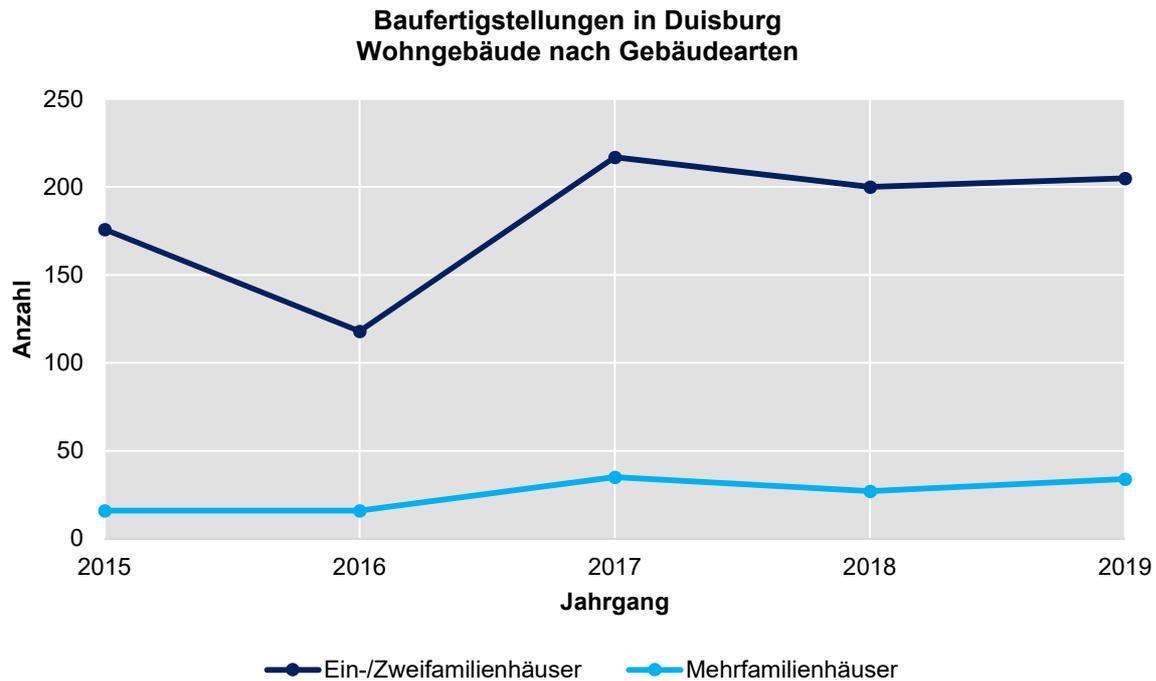
### Flächennutzung des Stadtgebietes

Gesamtfläche des Stadtgebietes 23.275 ha



Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 23.02.2021

## Baufertigstellungen

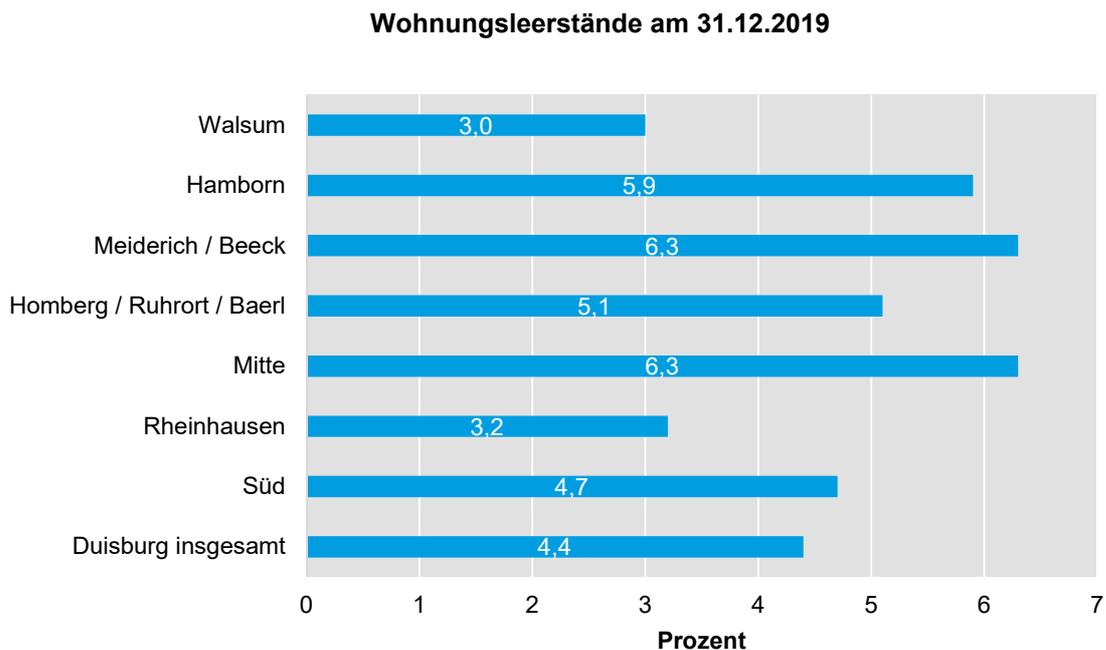


Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Stand Februar 2021

## 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 31.12.2019 betrug die Wohnungsleerstandsquote für das Stadtgebiet Duisburg 4,4 %, bzw. es standen von insgesamt 257.202 Wohnungen 11.282 Wohnungen leer.



Quelle: Stadtwerke Duisburg und Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Amt für Soziales und Wohnen, Stand 31.12.2019

## 11.2 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) in der zurzeit gültigen Fassung:

### § 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 übersteigen würde.

### 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 (bei mehreren Wertermittlungstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen 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 Tarifstellen 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

##### 5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere 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 Gebührenzuschlag 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 Tarifstelle 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) nicht anonymisierte Kauffälle  
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. Bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,
- b) anonymisierte Kauffälle  
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder Ausbildung dienen  
Gebühr: keine.

**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  
Erfstraße 7  
47051 Duisburg