



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Duisburg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Duisburg

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Geschäftsstelle

Erftstraße 7

47051 Duisburg

Telefon +49 (0)203 283-3826

Fax +49 (0)203 283-3720

E-Mail gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Internet www.gars.nrw/duisburg

www.boris.nrw.de

Druck

Stadt Duisburg

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 25 Euro je digitales und 50 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 einsehen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m / w / d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Allgemeines	9
1.2	Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	10
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	19
3.4	Wohnungseigentum	21
3.5	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	22
3.6	Sonstige	23
3.6.1	Zwangsversteigerungen	23
3.6.2	Käuferströme	24
4	Unbebaute Grundstücke	25
4.1	Individueller Wohnungsbau	25
4.2	Mehrfamilienhausgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.6.1	Baugrundstücke im Außenbereich	27
4.6.2	Hausgärten	28
4.6.3	Garagen- und Stellplatzgrundstücke	28
4.7	Bodenrichtwerte	29
4.7.1	Definition	29
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5	Indexreihen	37
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	38
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.2.1	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern	40
5.1.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern	40
5.1.3	Indexreihen	40
5.1.4	Sachwertfaktoren	40
5.1.4.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	41
5.1.4.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	43
5.1.4.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	45
5.1.4.4	Zweifamilienhäuser	47
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	49
5.1.5.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	49
5.1.5.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	50
5.1.5.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	51

5.1.5.4	Zweifamilienhäuser	52
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (Ertragsorientierte Objekte)	53
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	53
5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	53
5.2.1.2	Mehrfamilienhäuser	54
5.2.1.3	Gemischt genutzte Objekte	55
5.2.2	Rohertragsfaktoren	56
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude (sonstige bebaute Grundstücke)	57
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	57
5.3.1.1	Gewerblich nutzbare Objekte (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude)	57
5.3.2	Rohertragsfaktoren	57
6	Wohnungs- und Teileigentum	58
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
6.1.2.1	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	60
6.1.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	60
6.1.3	Indexreihen	63
6.1.4	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)	65
6.1.5	Rohertragsfaktoren	66
6.2	Teileigentum	67
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	68
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	68
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	68
7.2.1	Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	68
7.3	Erbbaugrundstücke	70
8	Modellbeschreibungen	71
8.1	Sachwertfaktoren	71
8.1.1	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	75
8.2	Liegenschaftszinssätze	76
8.2.1	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Verkehrswertgutachten	78
8.3	Immobilienrichtwerte	80
8.3.1	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern	80
8.3.1.1	Merkmalsdefinitionen	81
8.3.1.2	Anwendungsbereich	81
8.3.1.3	Ablaufschema	82
8.3.2	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	83
8.3.2.1	Merkmalsdefinitionen	84
8.3.2.2	Anwendungsbereich	85
8.3.2.3	Ablaufschema	85
8.4	Erbbaurechtsfaktoren	86
8.4.1	Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren für Verkehrswertgutachten	86

9 Mieten und Pachten	87
9.1 Wohnungsmieten	87
9.2 Geschäftsraummieten der Innenstadt	87
9.3 Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten	87
10 Kontakte und Adressen	88
11 Anlagen	89
11.1 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg	89
11.2 Auszug aus der Kostenordnung	92

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefall 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	Restnutzungsdauer
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
VermWertKostO NRW	Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen

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

Der Duisburger Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren einiges an Dynamik gezeigt. Rückblickend auf das Jahr 2022 lässt sich sagen, dass es einen deutlichen Rückgang bei der Anzahl von registrierten Kaufverträgen gab.

Eine Trendumkehr bei den Preisen für Immobilien konnte für das vergangene Berichtsjahr noch nicht nachgewiesen werden. Der Grundstücksmarkt in Duisburg reagiert dabei auf die äußeren Einflüsse in unterschiedlichster Form. Eine mögliche Abhängigkeit zwischen einer Preisentwicklung und der Fallzahl von Kaufverträgen ist dabei nicht gegeben. Vielmehr ist eine dezidierte Betrachtung der einzelnen Teilmärkte hinsichtlich der Transaktionsdaten notwendig. Wichtig ist dabei zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt von vielen Faktoren abhängt und beeinflusst werden kann, wie beispielsweise der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Nachfrage nach Wohnraum, der demografischen Entwicklung oder auch der Zinspolitik der Zentralbanken. Daher bedeutet ein Rückgang der Kauffälle nicht automatisch sinkende Preise.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2022 wurden in Duisburg 3.332 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke registriert. Bei einem deutlichen Rückgang der Kauffälle beträgt der Geldumsatz im Jahr 2022 immer noch rd. 1,16 Mrd. Euro - und ist somit um rd. 26 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken ist um rd. 17 % auf rd. 126 Mio. Euro gestiegen - bei gleichbleibender Anzahl der Kauffälle. Die Anzahl von Kauffällen über unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist durch die Vermarktung in einem Neubaugebiet gegenüber dem Vorjahr unverändert. Bei den Mehrfamilienhäusern konnten mit 27 Kauffällen rd. 40 % mehr Kaufverträge registriert werden. Bei den Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser konnte nach einem Anstieg der letzten Jahre eine gleichbleibende Preisentwicklung registriert werden. Dies führt zu konstanten Bodenrichtwerten im Stadtgebiet. Eine steigende Preisentwicklung konnte bei landwirtschaftlichen Flächen verzeichnet werden. Für das Stadtgebiet wurden die Bodenrichtwerte für Acker auf 8,00 Euro bzw. für Rheinvorland auf 2,80 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angehoben.

Bebaute Grundstücke

Mit 1.433 ausgewerteten Verträgen von bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verkaufsfälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 15 % gesunken. Die Entwicklung des Geldumsatzes verlief innerhalb der Teilmärkte nicht einheitlich. Während der Geldumsatz bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern mit rd. 262 Mio. Euro konstant auf dem Niveau der letzten drei Jahre bleibt, ist der Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Renditeobjekten deutlich gesunken. Im Stadtgebiet ist eine steigende Preisentwicklung im Berichtsjahr ermittelt worden. Diese Preissteigerung konnte auch bei einer Auswertung der Kauffälle im 2. Halbjahr ermittelt werden. Es konnten mit 56 Kauffällen für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser vergleichbar wenig Kauffälle wie im Vorjahr registriert werden. Gegenüber dem Vorjahr konnten in den einzelnen Stadtgebieten keine wesentlichen Abweichungen der Preise festgestellt werden. Spitzenreiter ist weiterhin das Neubaugebiet „Am Alten Angerbach“, wo durchschnittlich rd. 1 Mio. Euro für ein neuerstelltes Einfamilienhaus bezahlt wurden.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2022 wechselten mit 1.560 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes rd. 22 % weniger Objekte den Eigentümer wie im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz ist dabei um rd. 17 % gesunken auf rd. 193,5 Mio. Euro. Unabhängig von den Umsatzzahlen zeigte sich im Bereich der „gebrauchten Eigentumswohnungen“ weiterhin eine steigende Preisentwicklung (Weiterverkäufe - ohne Stellplatz / Garage) mit einem Plus von rd. 13 %. Eine quartalsweise Untersuchung zeigte hier keine abweichenden Trends gegenüber dem Jahresdurchschnitt.

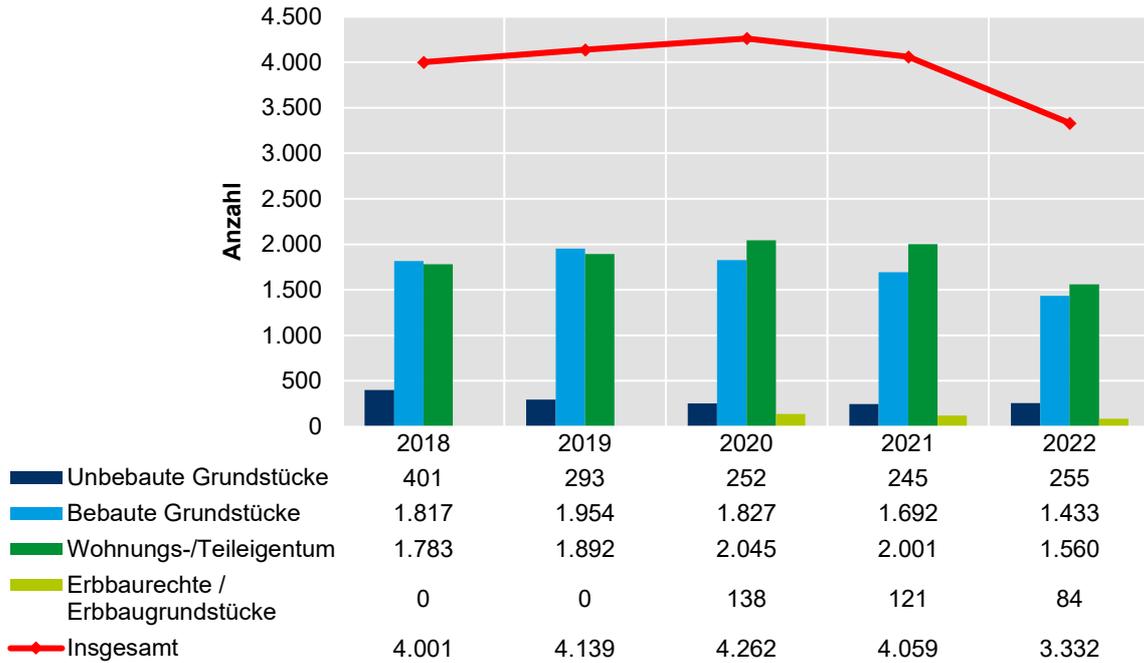
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2022 im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich anschaulich anhand der Anzahl der ausgewerteten Verträge sowie des Geldumsatzes, aufgliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen. Die nachstehenden Diagramme vergleichen den Geldumsatz bzw. die Zahl der ausgewerteten Urkunden des Jahres 2022 mit dem entsprechenden Umsatz und mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren.

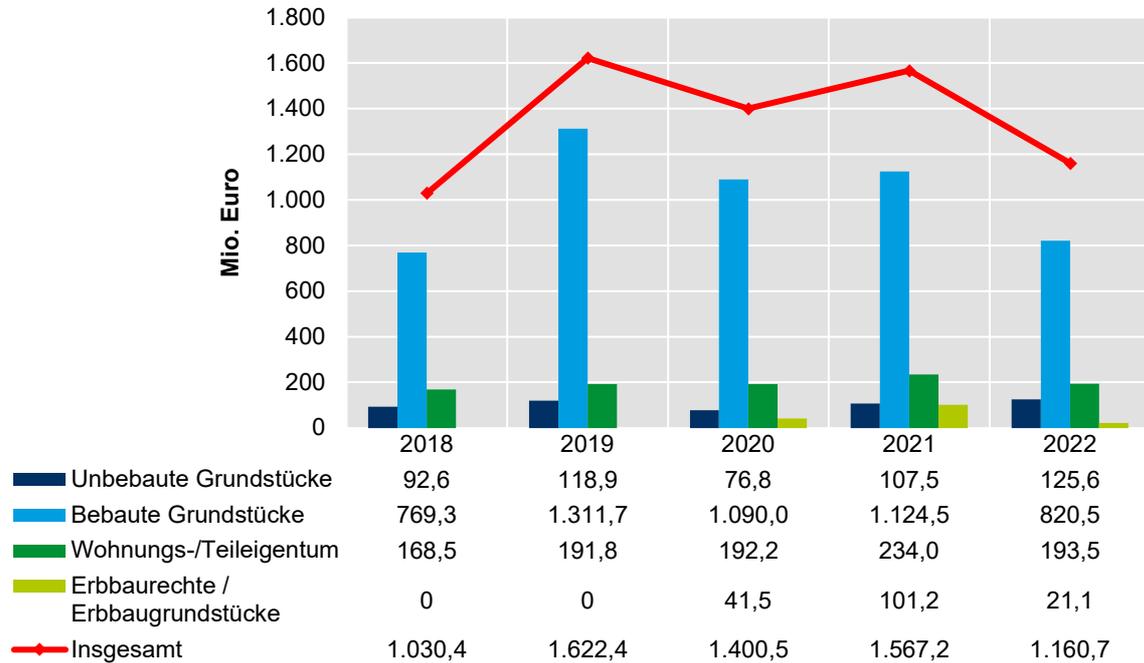
Teilmarkt	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Grundstücke	255	69,0	125,6
Bebaute Grundstücke	1.433	112,0	820,5
Wohnungs- / Teileigentum	1.560	/	193,5
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	84	6,2	21,1
Insgesamt	3.332	/	1.160,7

Entwicklung der ausgewerteten Kaufverträge



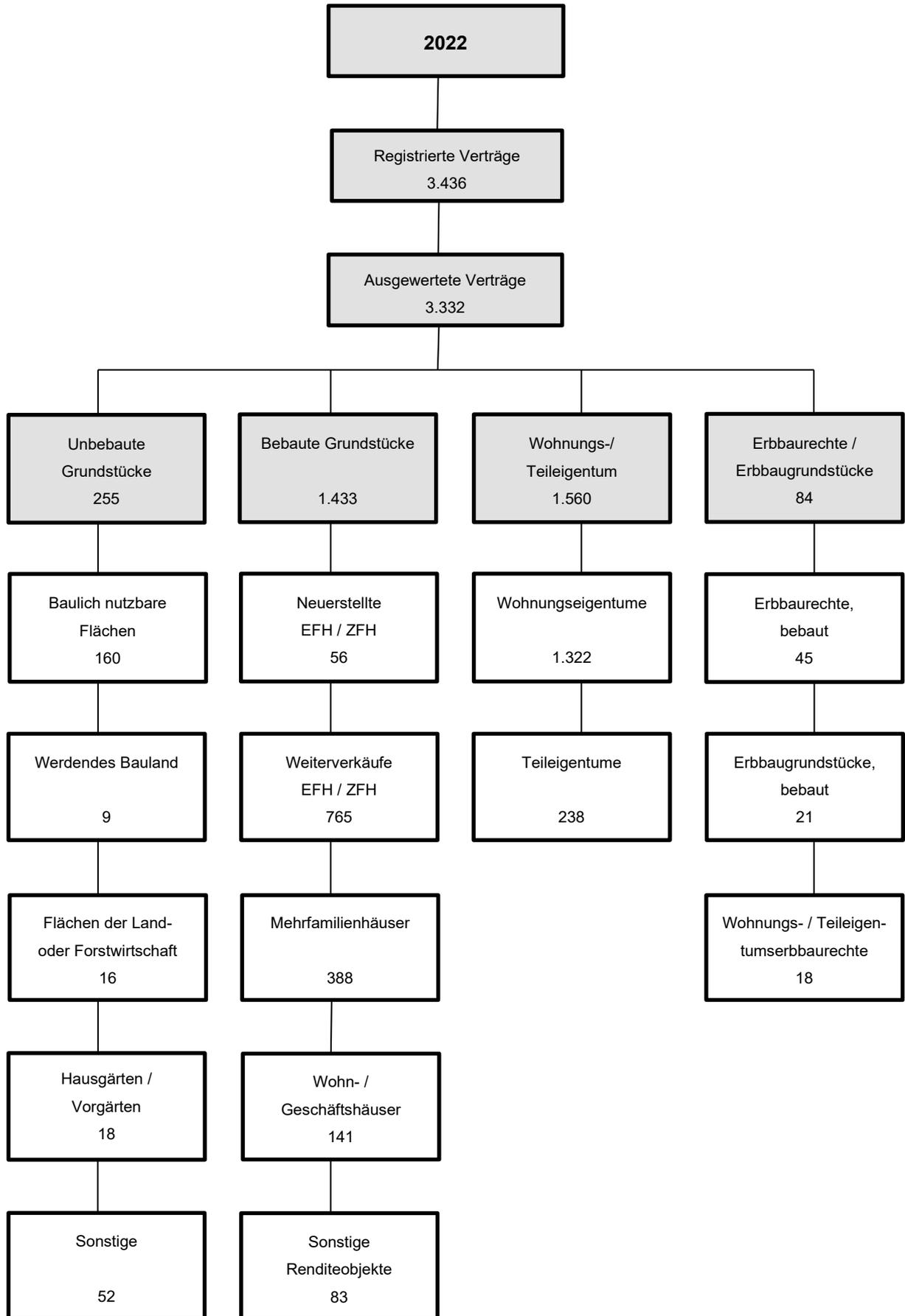
Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt.

Entwicklung des Geldumsatzes



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	2018	2019	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke					
Ein- / Zweifamilienhäuser	72	42	52	101	108
Mehrfamilienhäuser	22	28	23	19	27
Gemischt genutzte Objekte	3	3	5	3	5
Gewerblich genutzte Objekte	19	12	13	12	7
Gewerbe „tertiäre Nutzung“	1	1	3	3	1
Stellplatz- / Garagengrundstücke	24	30	13	5	3
Erbbaurechtsbestellungen	3	1	-	-	-
Bauerwartungsland	3	2	10	3	5
Rohbauland	10	7	8	8	4
Bebaute Grundstücke					
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser (Baukörperobjekte)	119	99	83	59	56
Weiterverkäufe Ein- / Zweifamilienhäuser	927	955	933	805	765
Mehrfamilienhäuser	416	507	506	487	388
Wohn- / Geschäftshäuser	200	215	186	209	141
Sonstige Renditeobjekte	103	120	119	132	83
Wohnungs- / Teileigentum	1.783	1.892	2.045	2.001	1.560
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	-	-	138	121	84

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

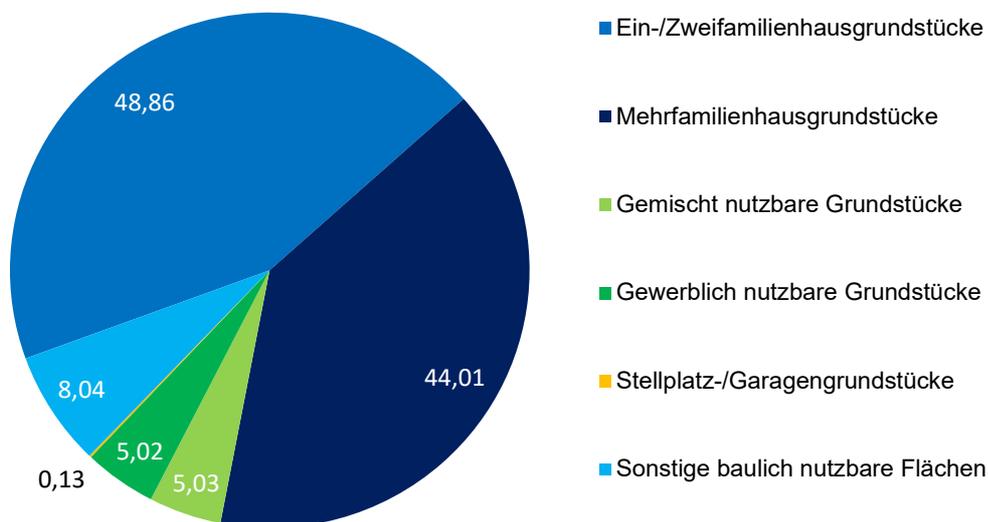
3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum konnten 255 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert und ausgewertet werden. Aus Datenschutzgründen werden die folgenden Umsätze erst ab einer Fallzahl von mindestens zwei Kauffällen dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Baulich nutzbare Flächen			
Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke	108	8,73	48,86
Mehrfamilienhausgrundstücke	27	10,11	44,01
Gemischt nutzbare Grundstücke	5	1,57	5,03
Gewerblich nutzbare Grundstücke	7	8,42	5,02
Gewerblich „tertiäre Nutzung“	1	/	/
Stellplatz- / Garagengrundstücke	3	0,13	0,13
Sonstige baulich nutzbare Flächen ¹	9	3,86	8,04
Insgesamt	160	33,44	112,54

¹ Hierunter fallen auch Baugrundstücke, bei denen die zukünftige Nutzung zum Auswertzeitpunkt noch nicht abschließend feststand.

Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen
in Mio. Euro

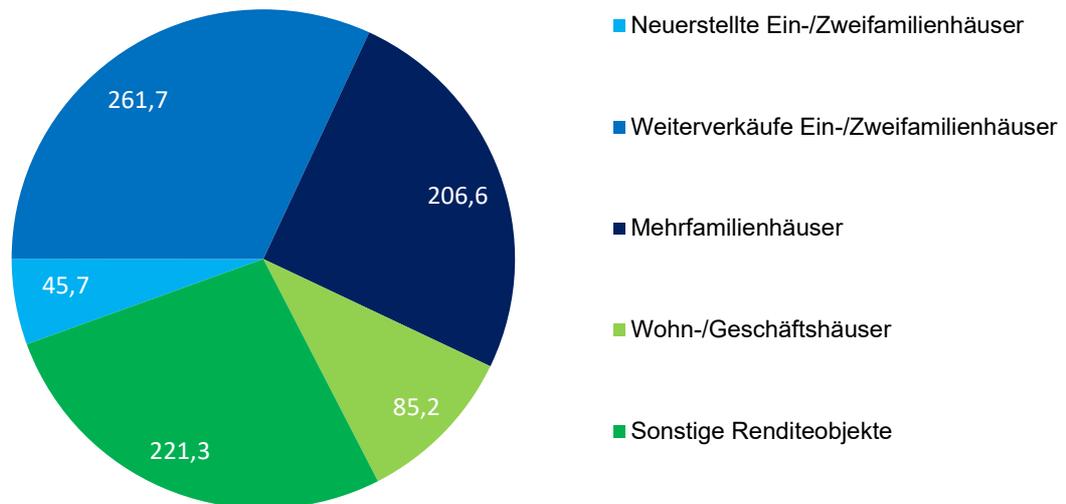


Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Entwicklungsstufen			
Bauerwartungsland	5	3,90	6,65
Rohbauland	4	3,02	3,90
Nicht baulich nutzbare Flächen			
Landwirtschaftliche Flächen	7	9,62	0,64
Forstwirtschaftliche Flächen	2	0,48	0,01
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	7	14,40	0,28
Hausgärten / Vorgärten	18	1,39	0,24
Sonstige	52	2,78	1,31
Insgesamt	95	35,59	13,03

3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser	56	1,6	45,7
Weiterverkäufe von Ein- / Zweifamilienhäusern	765	36,8	261,7
Mehrfamilienhäuser	388	22,4	206,6
Wohn- / Geschäftshäuser	141	9,8	85,2
Sonstige Renditeobjekte	83	41,4	221,3
Insgesamt:	1.433	112,0	820,5

Geldumsatz nach Gebäudearten
in Mio. Euro



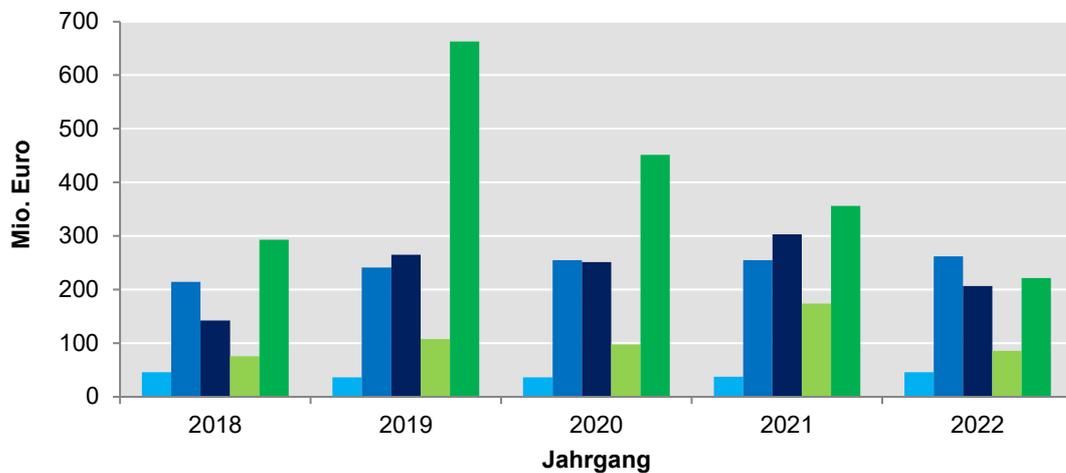
Der Geldumsatz (in Mio. Euro) bei den Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

Gebäudeart	2018	2019	2020	2021	2022
Neuerstellte	45,2	36,2	36,1	37,1	45,7
Ein- / Zweifamilienhäuser	[0]	[0]			
Weiterverkäufe von	214,0	240,9	254,3	254,5	261,7
Ein- / Zweifamilienhäuser	[6,5]	[9,7]			
Mehrfamilienhäuser	141,9	265,0	251,0	303,1	206,6
	[5,1]	[1,4]			
Wohn- / Geschäftshäuser	75,5	107,2	97,4	173,8	85,2
	[2,4]	[0]			
Sonstige Renditeobjekte	292,7	662,4	451,2	356,0	221,3
	[9,3]	[327,1]			
Insgesamt:	769,3	1.311,7	1090,0	1.124,5	820,5
	[23,3]	[338,1]			

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

[] davon Erbbaurechte

Entwicklung des Geldumsatzes bei den Gebäudearten



- Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser
- Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn-/Geschäftshäuser
- Sonstige Renditeobjekte

3.4 Wohnungseigentum

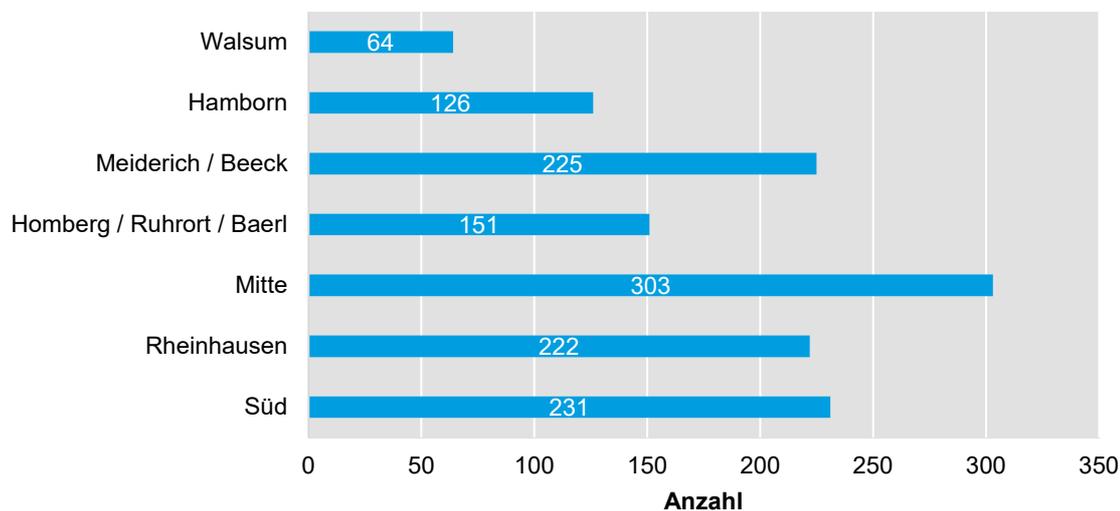
Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Wohnungseigentum	1.322	186,4
Teileigentum	238	7,1
Insgesamt:	1.560	193,5

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

Art des Eigentums	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungseigentum	149,4	178,4	181,1	221,7	186,4
Wohnungserbbaurecht	1,3	2,1	/	/	/
Teileigentum	17,8	11,3	11,1	12,3	7,1
Insgesamt:	168,5	191,8	192,2	234,0	193,5

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

Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentume auf die Stadtbezirke



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Erbbaurechte Ein- / Zweifamilienhäuser	41	11,8
Erbbaurechte Mehrfamilienhäuser	1	/
Erbbaurechte Wohn- / Geschäftshäuser	1	/
Erbbaurechte sonstige Renditeobjekte	2	4,3
Erbbaugrundstücke bebaut	21	2,3
Wohnungs- / Teileigentumserbbaurechte	18	2,1
Insgesamt	84	21,1

3.6 Sonstige

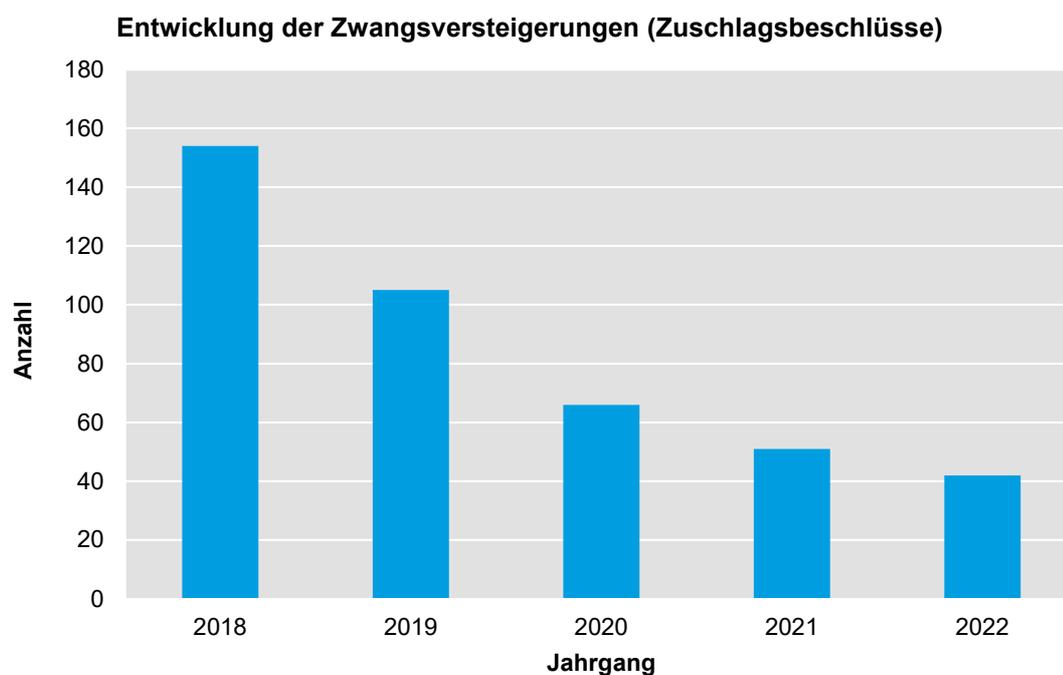
3.6.1 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) aus dem Jahr 2022 gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten dargestellt und soweit möglich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag / Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

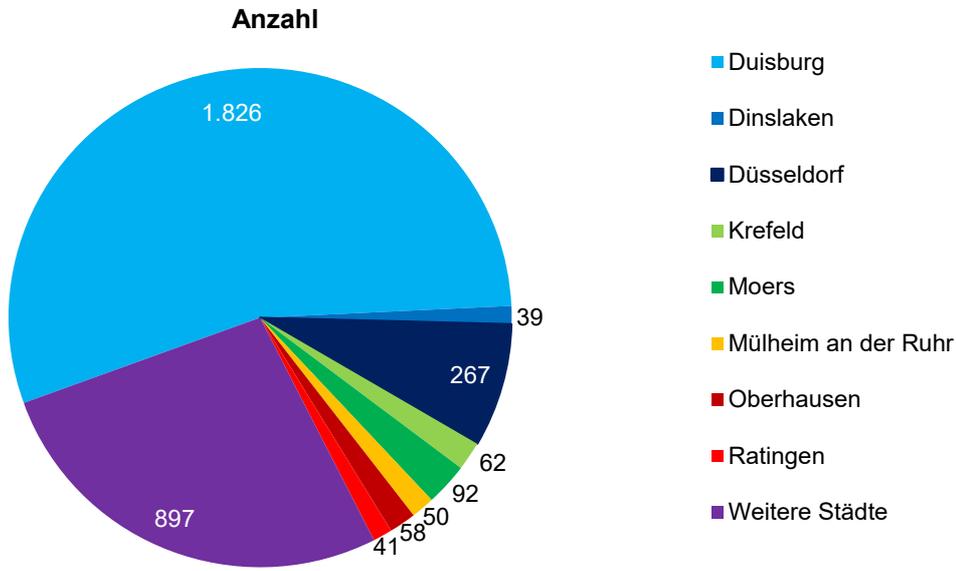
Teilmarkt	Anzahl	Anzahl (mit Angabe Verkehrswert ¹)	Ø Verhältnis Zuschlagsbetrag / Verkehrswert ¹ Standardabweichung
Unbebaute Grundstücke	1	-	-
Bebaute Grundstücke	11	10	115 % ± 54
Wohnungseigentum	26	20	110 % ± 49
Teileigentum	4	4	(166 %) ± 82
Insgesamt:	42	34	/

() statistisch nicht gesicherter Wert

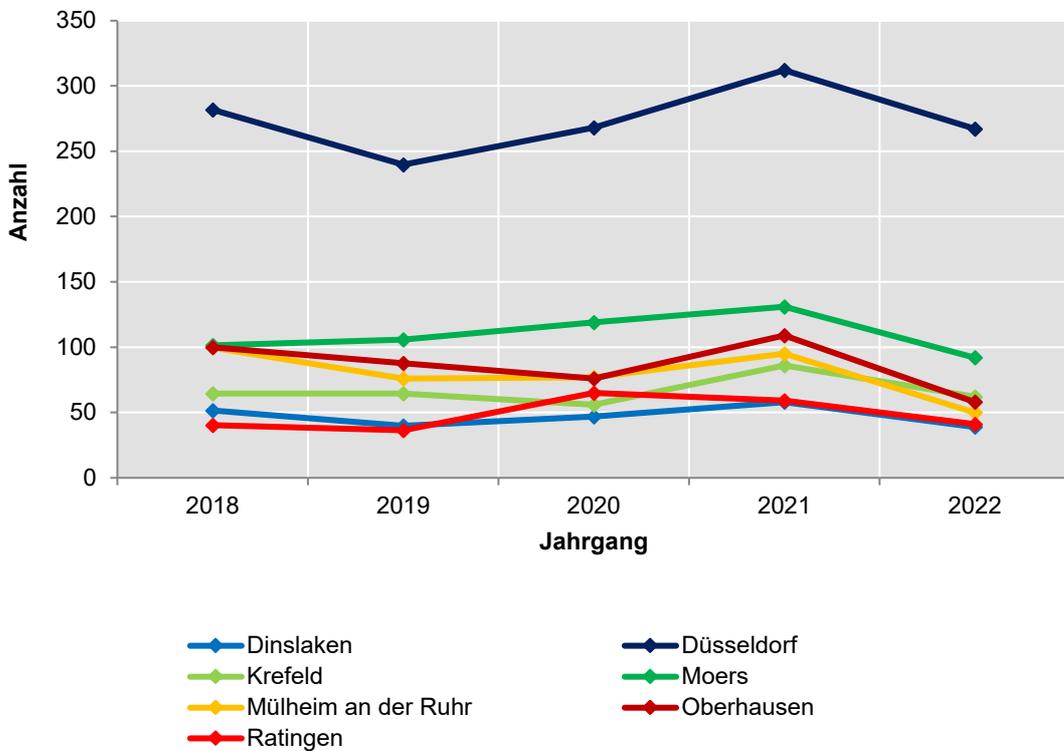
¹ Verkehrswert i. d. R. vom zuständigen Amtsgericht mitgeteilt



3.6.2 Käuferströme



Entwicklung der Käuferströme angrenzender Städte



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 gleichbleibende Preisentwicklung ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2013 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 gleichbleibende Preisentwicklung ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2013 dargestellt.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2022 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.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 im gesamten Stadtgebiet wie folgt beschlossen:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) ohne Aufwuchs 8,00 Euro / m²
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rheinvorland) ohne Aufwuchs 2,80 Euro / m²
- Forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald ohne Aufwuchs¹ 0,80 Euro / m²

¹ Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen basiert gemäß AGVGA.NRW und einer Untersuchung des Arbeitskreises Wertermittlung im Deutschen Städtetag auf einem Wertanteil von rd. 50% des Bodenwertes inklusive verwertbarem Aufwuchs.

Die Bodenrichtwertzonen wurden dabei deckungsgleich überlagernd gebildet. Die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen die grafische Darstellung des Durchschnittswertes der Zone und gibt keine Auskunft über die Lagenorm.

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Karteneinhalt / Themenkarten“ können die Werte angezeigt werden.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 zusammenhängende Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg beschlossen. Bis heute entstanden acht individuelle Bodenrichtwertzonen. Diese beziehen sich auf Wohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Außenbereich - sowohl auf sogenannte Splittersiedlungen als auch auf Gebiete mit einer Außenbereichssatzung. Die zum 01.01.2023 beschlossenen Bodenrichtwerte liegen in einer Preisspanne von 130 bis 200 Euro / m².

Für Einzellagen von Wohnbauflächen im Außenbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden Bodenrichtwertzonen deckungsgleich überlagernd zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten gebildet. Hierbei erfolgt eine regionale Untergliederung in die Bereiche:

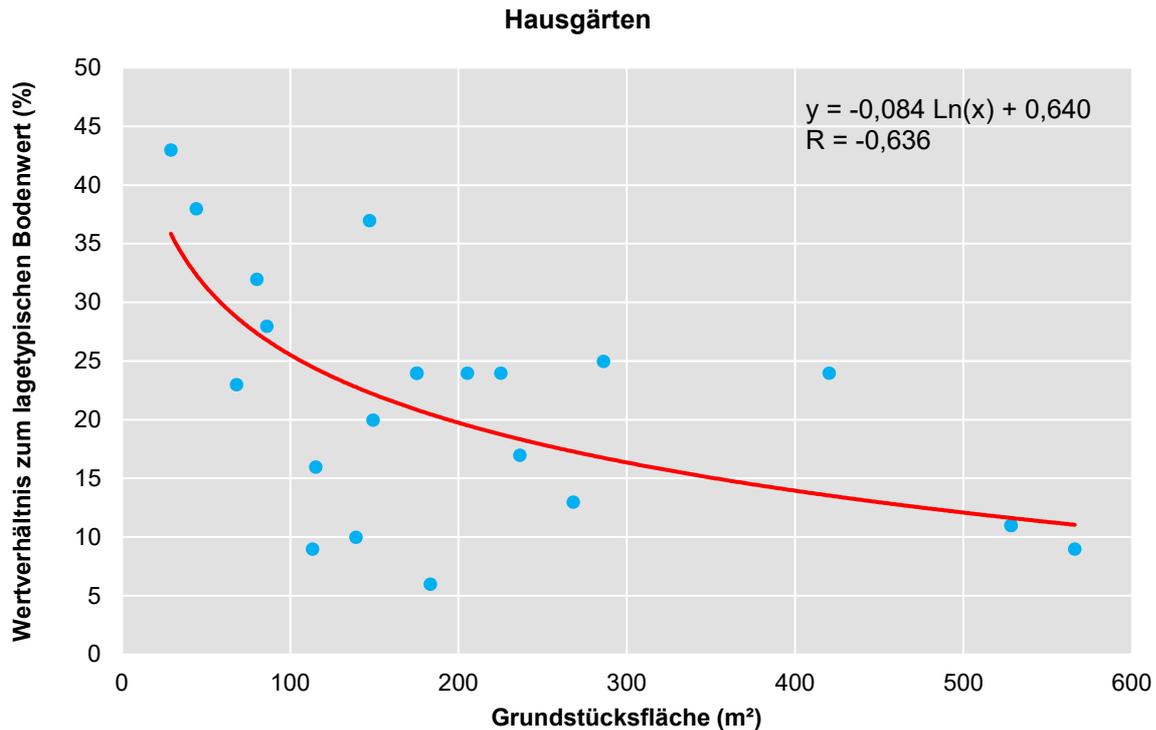
- nördlich der Ruhr 115 Euro / m²
- südlich der Ruhr 170 Euro / m²
- westlich des Rheins 140 Euro / m²

Die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert bei den bebauten Flächen im Außenbereich die grafische Darstellung des Durchschnittswertes der Zone und gibt keine Auskunft über die Lagenorm.

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Karteninhalt / Themenkarten“ 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 i. d. R. hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 30 m. Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 22 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2020 bis 2022 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 41 Kaufverträge über Garagen- und Stellplatzgrundstücke aus den Jahren 2018 bis 2022 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 - Acker (A)
- Flächen der Landwirtschaft - Rheinvorland (LW Rheinvorland)
- Forstwirtschaftliche Flächen und Wald (F)
- bebaute Flächen im Außenbereich (W-, MD-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 wird i. d. R. 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 ImmoWertV) 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 eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden.



BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen



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

Bodenrichtwerte	Immobilienrichtwerte	Immobilien-Preis-Kalkulator	Grundstücksmarktberichte	Bodenrichtwertübersichten	Immobilienrichtwertübersichten	Allgemeine Preisauskunft
-----------------	----------------------	-----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------------	--------------------------

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

[AUF DER KARTE SUCHEN](#) [Such-Historie löschen](#)

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertübersicht

in Euro / m²

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Ein- / Zweifamilienhäuser normiert auf GFZ 0,5 abgabefrei	410	290	195
Mehrfamilienhäuser normiert auf GFZ 1,2 abgabefrei	380	270	160
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) abgabefrei	110	80	45

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

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
- Kerngebiete
- Sondergebiete

Die Ermittlung der WGFZ bezieht sich auf die ImmoWertV.

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 i. d. R. 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 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“, Kerngebiete 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
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	
2,5	Extrapolation, siehe unten																					
3,0	Extrapolation, siehe unten																					

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

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

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

Kerngebiete (Nutzung MK)

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																						
WGFZ des Wertermittlungsobjektes																						
	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	
*	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
* 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)																						

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

Sondergebiete (Nutzung SO)

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

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

4.7.5 Indexreihen

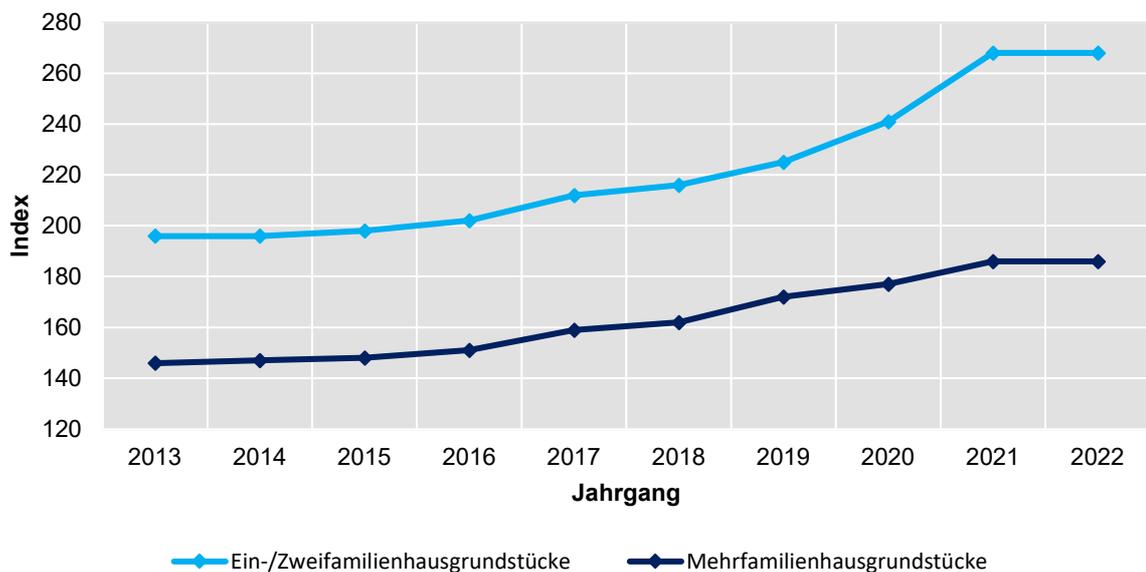
Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100. Basis-Stichtag ist der 01.07.1980.

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
2013	196	146
2014	196	147
2015	198	148
2016	202	151
2017	212	159
2018	216	162
2019	225	172
2020	241	177
2021	268	186
2022	268	186

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 2022 eine Preissteigerung ermittelt. Eine Untersuchung über die Verkäufe des 2. Halbjahres 2022 zeigt ein gleichbleibendes Niveau zu dem Jahr 2021.

5.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen werden für Ein- und Zweifamilienhäuser der „durchschnittliche bereinigte Kaufpreis“ und der „durchschnittliche bereinigte Kaufpreis pro m² Wohnfläche“ aufgeführt (inkl. Grundstücksanteil). Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m² Wohnfläche“ wurden die Daten aus dem Jahr 2022 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Die nachstehenden Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 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. Anzahl und Qualität der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich.

Von den Erwerbern werden durch einen Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Objekt erfragt. Aus den ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser vermitteln. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d. h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u. a.) wurden herausgerechnet; Garagen können enthalten sein.

Erstverkäufe

Im Jahr 2022 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 ²	N	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Ø Wohnfläche in m ²
Nord	7	(432.613)	219	6	(3.114)	140
West	14	597.371	299	14	4.157	144
Mitte / Süd	32	1.015.863 ¹	302	32	6.115	165

¹ Die Kauffälle lagen im Ortsteil Huckingen.

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zum Stichtag 01.01.2022 Immobilienrichtwerte ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte / Historische Richtwerte / „Jahrgang“) eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Immobilienrichtwerten befinden sich in Kapitel 8.3.1.

5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg derzeit keine 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) ergeben sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren.

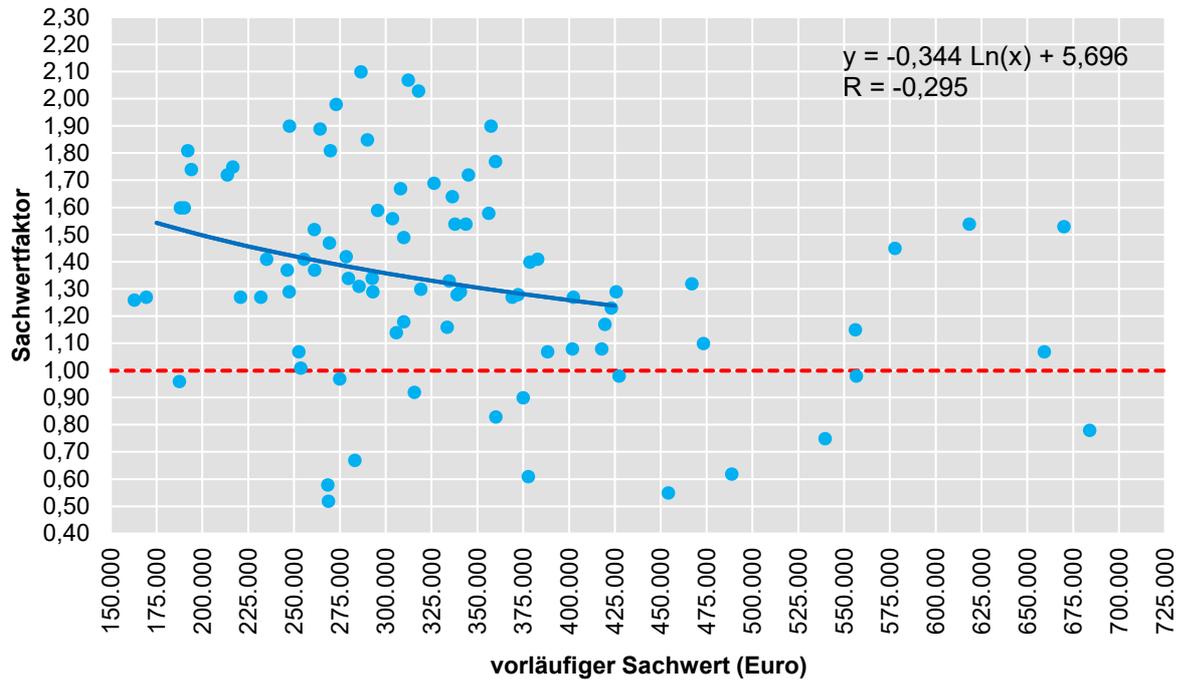
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Tendenzen im 2. Halbjahr 2022 konnten auf Grund geringer Fallzahlen nicht ermittelt werden.

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	84
Wohnfläche	≥ 80 m ²

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
175.000	1,54
200.000	1,50
225.000	1,46
250.000	1,42
275.000	1,39
300.000	1,36
325.000	1,33
350.000	1,30
375.000	1,28
400.000	1,26
425.000	1,24

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	34 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	3.194 Euro / m ²	± 1.019 Euro / m ²
Wohnfläche	139 m ²	± 28 m ²
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,3
vorläufiger Sachwert	338.860 Euro	± 114.509 Euro
anrechenbare Baulandfläche	567 m ²	± 176 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	51 %	± 13
lagetypischer Bodenwert	315 Euro / m ²	± 84 Euro / m ²

Sachwertfaktoren - Einfamilienhäuser (freistehend)-



5.1.4.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

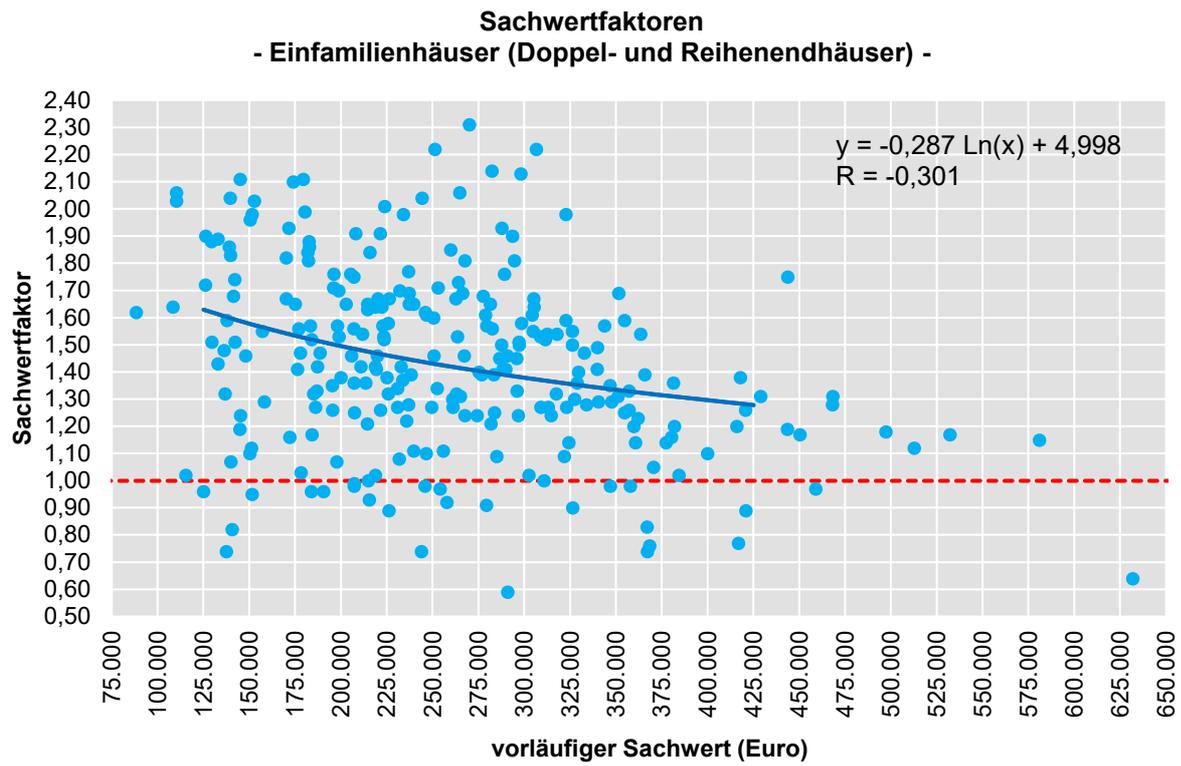
Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und Einfamilienreihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Durch Untersuchungen des 2. Halbjahres 2022 zeichnet sich eine Tendenz auf leicht sinkende Sachwertfaktoren ab, jedoch noch über dem Niveau des Berichtszeitraums des Vorjahres.

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	257
Wohnfläche	≥ 80 m ²

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
125.000	1,63
150.000	1,58
175.000	1,53
200.000	1,49
225.000	1,46
250.000	1,43
275.000	1,40
300.000	1,38
325.000	1,36
350.000	1,33
375.000	1,31
400.000	1,30
425.000	1,28

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	40 Jahre	± 16 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.880 Euro / m ²	± 841 Euro / m ²
Wohnfläche	126 m ²	± 24 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,4
vorläufiger Sachwert	259.183 Euro	± 90.267 Euro
anrechenbare Baulandfläche	332 m ²	± 121 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	± 14
lagetypischer Bodenwert	282 Euro / m ²	± 60 Euro / m ²



5.1.4.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

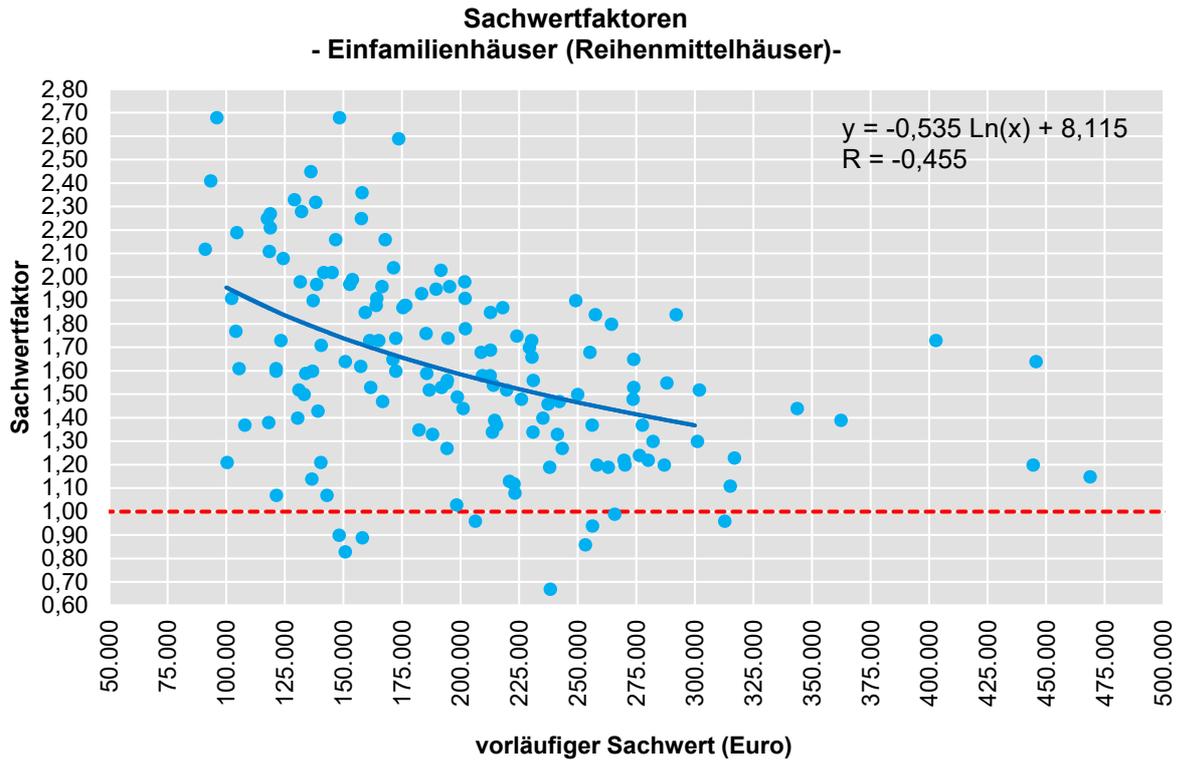
Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergeben sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehende durchschnittliche Sachwertfaktoren.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Durch Untersuchungen des 2. Halbjahres 2022 zeichnet sich eine Tendenz auf leicht sinkende Sachwertfaktoren ab, jedoch noch über dem Niveau des Berichtszeitraums des Vorjahres.

Datenbasis		2021 / 2022
Anzahl der Fälle		149
Wohnfläche		≥ 80 m ²

vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
100.000	1,96
125.000	1,84
150.000	1,74
175.000	1,66
200.000	1,58
225.000	1,52
250.000	1,47
275.000	1,41
300.000	1,37

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.587 Euro / m ²	± 721 Euro / m ²
Wohnfläche	122 m ²	± 27 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	199.909 Euro	± 70.982 Euro
anrechenbare Baulandfläche	204 m ²	± 81 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	34 %	± 13
lagetypischer Bodenwert	281 Euro / m ²	± 63 Euro / m ²



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.

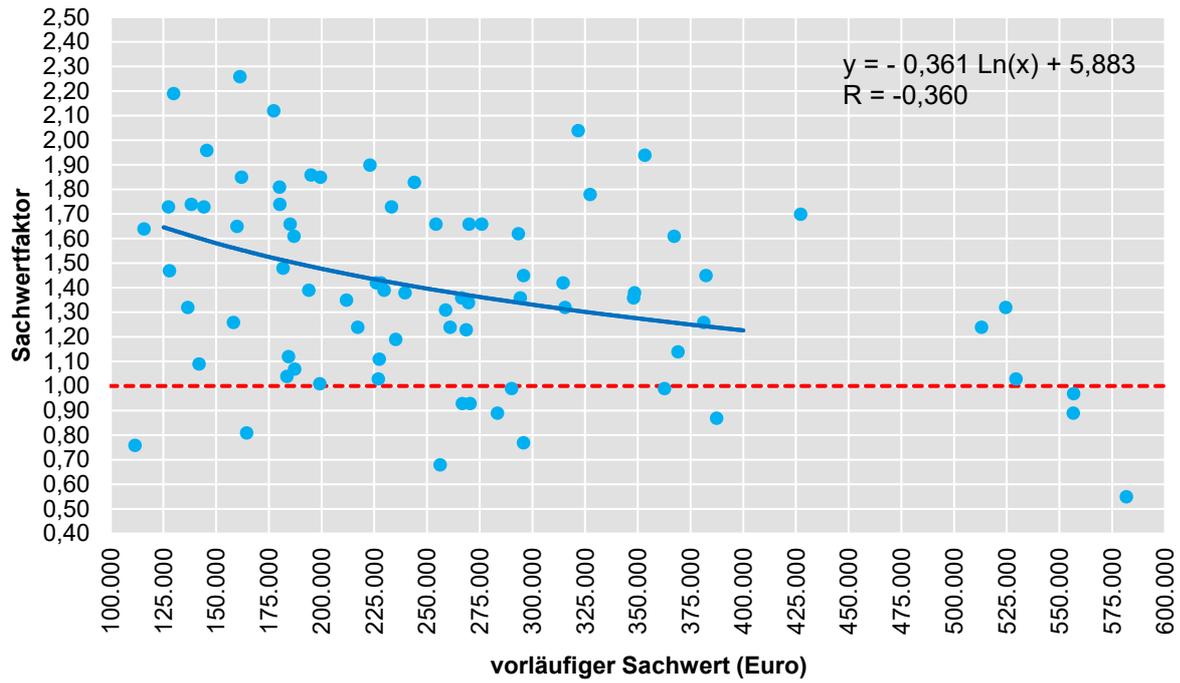
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Tendenzen im 2. Halbjahr 2022 konnten auf Grund geringer Fallzahlen nicht ermittelt werden.

Durch abweichende Modellparameter (NHK-Kostenkennwert) ist keine direkte Vergleichbarkeit zum Berichtszeitraum des Vorjahres gegeben.

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	78
vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
125.000	1,65
150.000	1,58
175.000	1,52
200.000	1,48
225.000	1,43
250.000	1,40
275.000	1,36
300.000	1,33
325.000	1,30
350.000	1,27
375.000	1,25
400.000	1,23

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 8 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.148 Euro / m ²	± 745 Euro / m ²
Wohnfläche	166 m ²	± 43 m ²
Ausstattungsstandard	2,5	± 0,2
vorläufiger Sachwert	261.228 Euro	± 110.983 Euro
anrechenbare Baulandfläche	377 m ²	± 169 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	40 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	260 Euro / m ²	± 65 Euro / m ²

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.

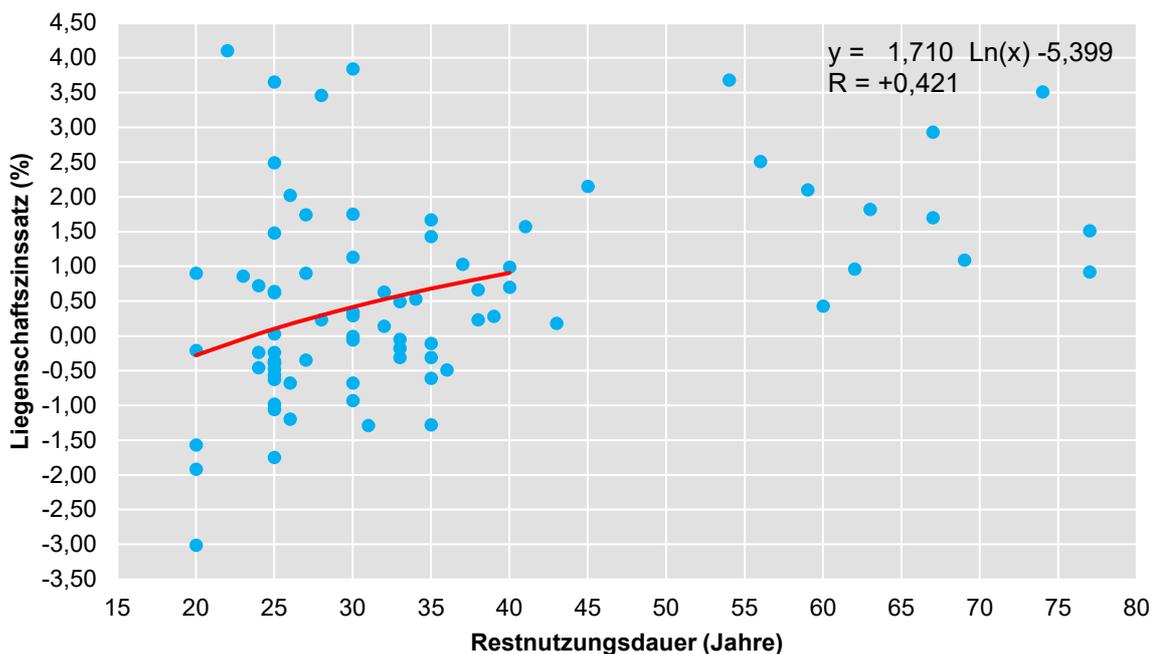
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	79
Auswertungsmerkmale	Wohnfläche ≥ 80 m ²
Liegenschaftszinssatz	0,6 %
Standardabweichung	± 1,4

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	3.333 Euro / m ²	± 989 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	36,9	± 9,2
Wohnfläche	139 m ²	± 28 m ²
Nettokaltmiete ¹	7,52 Euro / m ²	± 1,07 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	19,0 %	± 2,2
lagetypischer Bodenwert	324 Euro / m ²	± 78 Euro / m ²

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

**Liegenschaftszinssätze
- Einfamilienhaus (freistehend) -**



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.

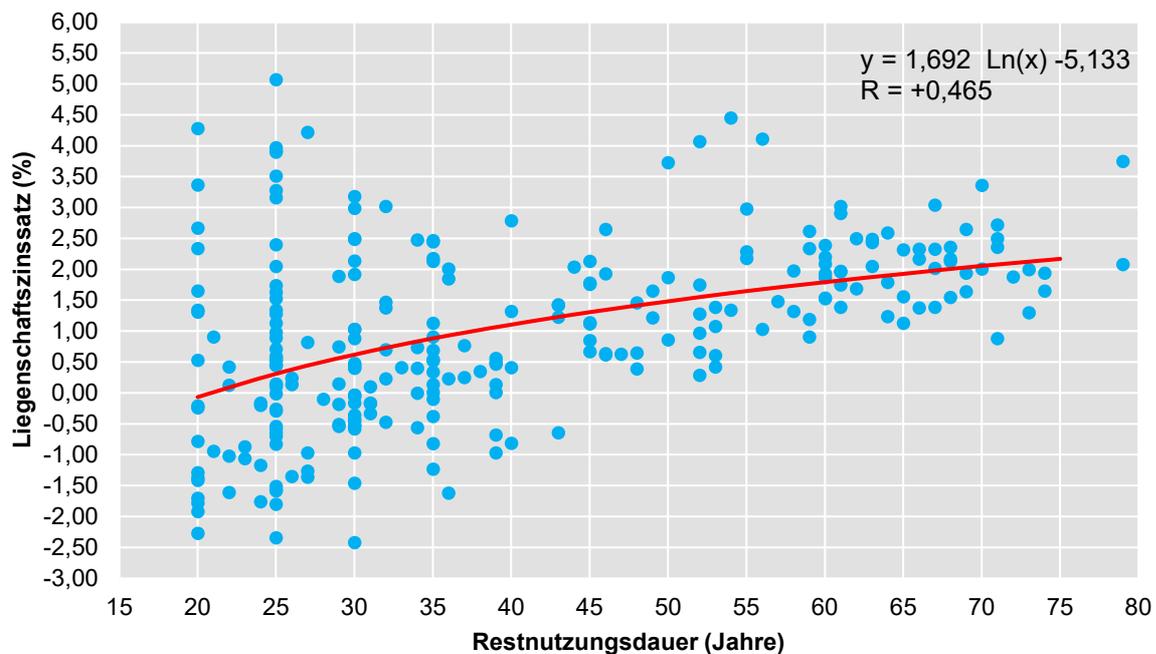
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	261
Auswertungsmerkmale	Wohnfläche \geq 80 m ²
Liegenschaftszinssatz	1,0 %
Standardabweichung	\pm 1,4

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	40 Jahre	\pm 16 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.896 Euro / m ²	\pm 839 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	31,8	\pm 8,3
Wohnfläche	126 m ²	\pm 24 m ²
Nettokaltmiete ¹	7,60 Euro / m ²	\pm 0,99 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	19,0 %	\pm 2,4
lagetypischer Bodenwert	280 Euro / m ²	\pm 61 Euro / m ²

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

Liegenschaftszinssätze - Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) -



5.1.5.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

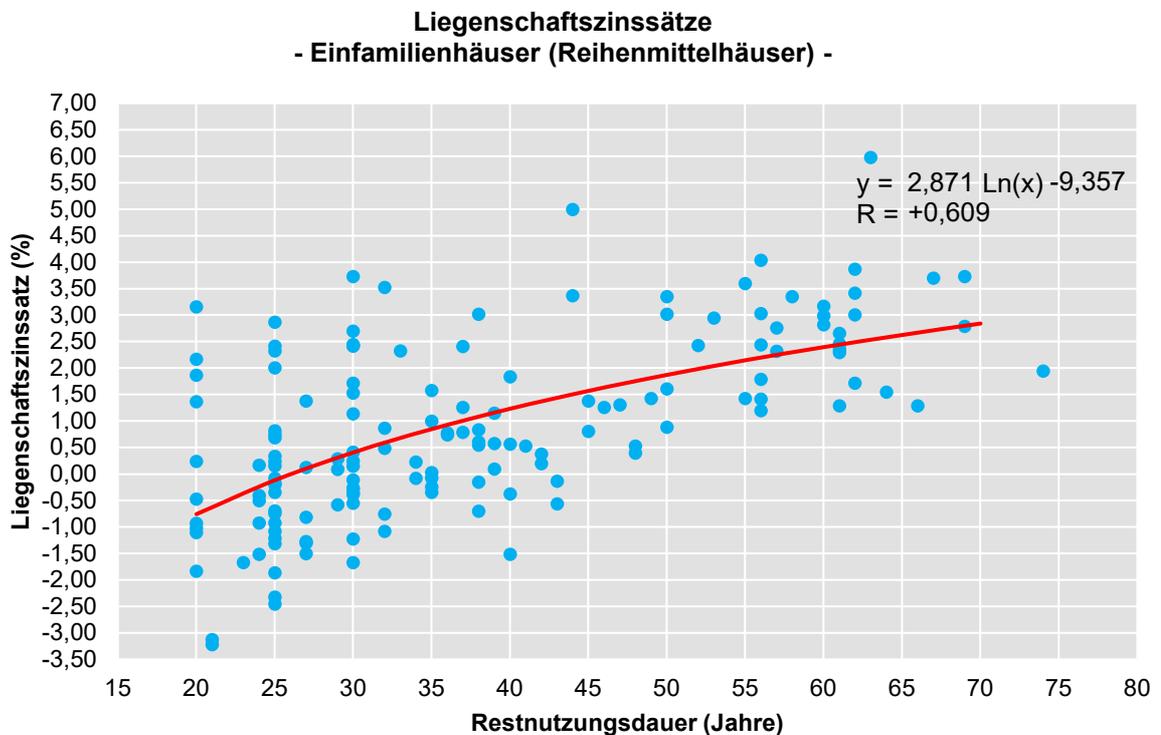
Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	151
Auswertungsmerkmale	Wohnfläche ≥ 80 m ²
Liegenschaftszinssatz	0,9 %
Standardabweichung	± 1,7

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.591 Euro / m ²	± 717 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	29,4	± 7,5
Wohnfläche	121 m ²	± 27 m ²
Nettokaltmiete ¹	7,38 Euro / m ²	± 0,98 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	19,2 %	± 2,5
lagetypischer Bodenwert	281 Euro / m ²	± 63 Euro / m ²

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



5.1.5.4 Zweifamilienhäuser

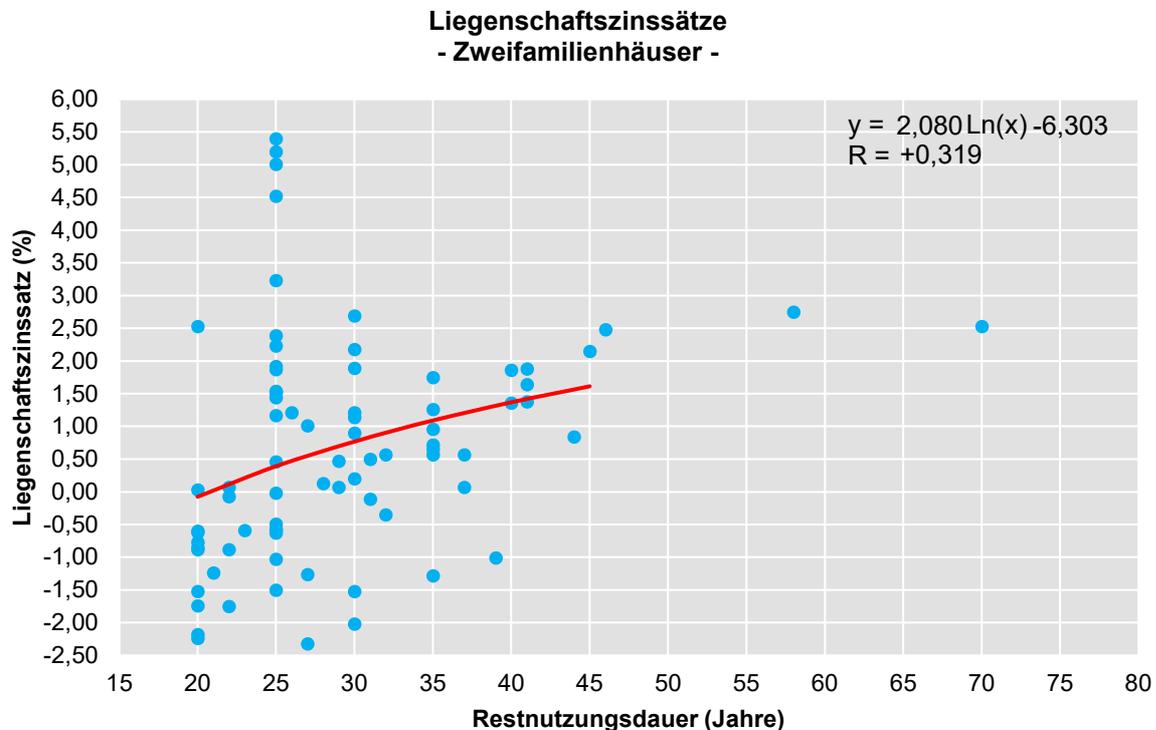
Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	79
Liegenschaftszinssatz	0,6 %
Standardabweichung	± 1,7

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 9 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.190 Euro / m ²	± 739 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	27,7	± 8,4
Wohnfläche	169 m ²	± 47 m ²
Nettokaltmiete ¹	6,55 Euro / m ²	± 0,73 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	23,2 %	± 2,1
lagetypischer Bodenwert	261 Euro / m ²	± 66 Euro / m ²

¹ 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	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	55
Liegenschaftszinssatz	1,8 %
Standardabweichung	± 1,7

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.449 Euro / m ²	± 519 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	21,1	± 6,6
Kaufpreis / Sachwert	1,16	± 0,32
Wohnfläche	220 m ²	± 56 m ²
Nettokaltmiete ¹	5,72 Euro / m ²	± 0,59 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	25,9 %	± 3,9
lagetypischer Bodenwert	250 Euro / m ²	± 91 Euro / m ²

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

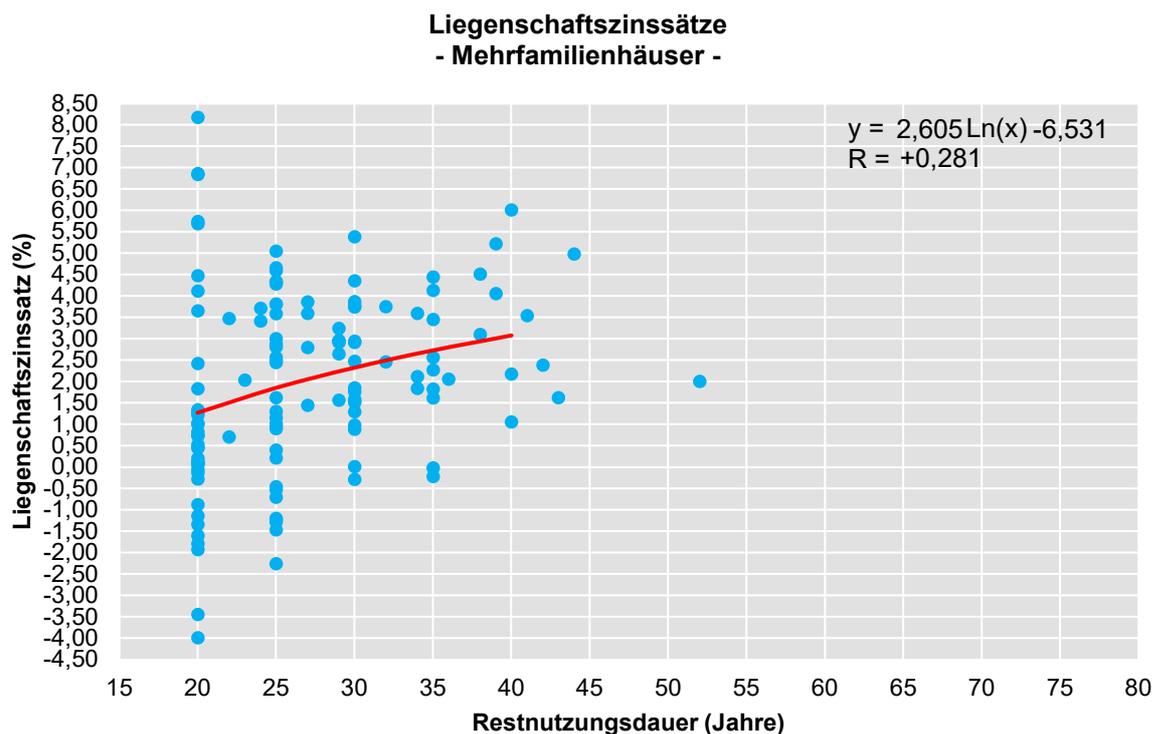
5.2.1.2 Mehrfamilienhäuser

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.

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	128
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Standardabweichung	± 2,2
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	≤ 15

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	27 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.135 Euro / m ²	± 365 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	17,2	± 5,0
Kaufpreis / Sachwert	1,22	± 0,49
Wohnfläche	391 m ²	± 140 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,53 Euro / m ²	± 0,61 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	28,1 %	± 4,6
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	221 Euro / m ²	± 82 Euro / m ²

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



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	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	45
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m ²
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Standardabweichung	± 2,4

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	1.004 Euro / m ²	± 344 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	13,8	± 3,7
Wohnfläche	438 m ²	± 345 m ²
Nutzfläche	233 m ²	± 164 m ²
Wohn-/Nutzfläche	671 m ²	± 450 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,50 Euro / m ²	± 0,52 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	7,10 Euro / m ²	± 2,74 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) ¹	6,03 Euro / m ²	± 1,16 Euro / m ²
Gewerblicher Mietanteil	40,2 %	± 16,3
Bewirtschaftungskosten	24,8 %	± 4,0
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 5
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	228 Euro / m ²	± 92 Euro / m ²

¹ 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 näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 20 ImmoWertV) dienen.

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

Hinweis: Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Duisburg (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann ist der Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

Rohertragsfaktoren	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	55	21,1	± 6,6
Mehrfamilienhäuser	128	17,2	± 5,0
Gemischt genutzte Objekte	45	13,8	± 3,7

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

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.3.1.1 Gewerblich nutzbare Objekte (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude)

Für den Teilmarkt der gewerblich genutzten Objekte (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Die Auswertung hat gezeigt, dass der Liegenschaftszinssatz bei großen Nutzflächen tendenziell höher ausfällt als bei kleinen Nutzflächen.

Datenbasis	2020 – 2022
Anzahl der Fälle	22
Liegenschaftszinssatz	5,8 %
Standardabweichung	± 3,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	26 Jahre	± 11 Jahre
Kaufpreis / Nutzfläche	872 Euro / m ²	± 521 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	13,2	± 5,6
Nutzfläche	1.189 m ²	± 972 m ²
Nettokaltmiete ¹	5,36 Euro / m ²	± 2,03 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	15,2 %	± 2,6
lagetypischer Bodenwert	88 Euro / m ²	± 34 Euro / m ²

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

5.3.2 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 (§ 20 ImmoWertV) dienen.

Die hier aufgeführten Daten sind eine übersichtliche Darstellung der in dem Teilmarkt 5.3.1.1 ermittelten Daten.

Rohertragsfaktor	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Gewerblich genutzte Objekte	22	13,2	± 5,6

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen werden für Wohnungseigentume der „durchschnittliche bereinigte Gesamtkaufpreis pro m² Wohnfläche“ und die „durchschnittliche Wohnfläche“ für unterschiedliche Wohnlagen aufgeführt. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m² Wohnfläche“ wurden die Daten um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Die nachstehenden Kaufpreise für Wohnungseigentum 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. Anzahl und Qualität der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich.

Von den Erwerbern werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Objekt erfragt. Aus den ausgefüllten Bögen sind dann die untenstehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Wohnungseigentume vermitteln. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d. h. die Anteile insbesondere für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u. a.) und Garagen wurden herausgerechnet.

Erstverkäufe nach Neubau

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

Datenbasis	Auswertungs-/Wohnungsmerkmale
2021 / 2022	Wohnungseigentum in einem Dreifamilien-, Mehrfamilien- oder Wohn- / Geschäftshaus neuzeitliche Ausstattung, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage / Stellplatz

Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Neubau

Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Standard- abweichung in Euro / m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
sehr gute Wohnlage -	-	-	-	-
gute Wohnlage 37	4.018	± 608	107	± 34
mittlere Wohnlage 108	3.435	± 468	90	± 19

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.

Datenbasis	Auswertungs-/Wohnungsmerkmale
2021 / 2022	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilien- oder Wohn- / Geschäftshaus mit 4-16 Wohneinheiten im Gebäude, Wohnfläche 40-130 m ² , Ausstattung mit Bad / WC und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen, ohne Garage / Stellplatz

Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Standard- abweichung in Euro / m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
Gute Wohnlage					
bis 1919	11	2.148	± 776 ¹	89	± 30
1920 - 1949	53	1.711	± 425	73	± 20
1950 - 1974	105	1.934	± 549	70	± 15
1975 - 1994	32	2.304	± 648	79	± 20
1995 - 2009	20	3.275	± 686	84	± 12
2010 - 2020	5	(3.464)	± 431	83	± 13
Mittlere Wohnlage					
bis 1919	48	1.185	± 470	74	± 20
1920 - 1949	34	1.310	± 620	61	± 17
1950 - 1974	560	1.426	± 534	64	± 14
1975 - 1994	118	1.846	± 607	76	± 17
1995 - 2009	71	2.468	± 645	79	± 16
2010 - 2020	12	3.368	± 492	88	± 16
Einfache Wohnlage					
bis 1919	30	769	± 401	64	± 16
1920 - 1949	21	548	± 371	64	± 18
1950 - 1974	153	825	± 467	59	± 14
1975 - 1994	17	1.122	± 551	64	± 16
1995 - 2009	12	1.360	± 666	75	± 20
2010 - 2020	1	/	/	/	/

¹ 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

Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte / Historische Richtwerte / „Jahrgang“) eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Immobilienrichtwerten befinden sich in Kapitel 8.3.2.

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 (§ 19 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.

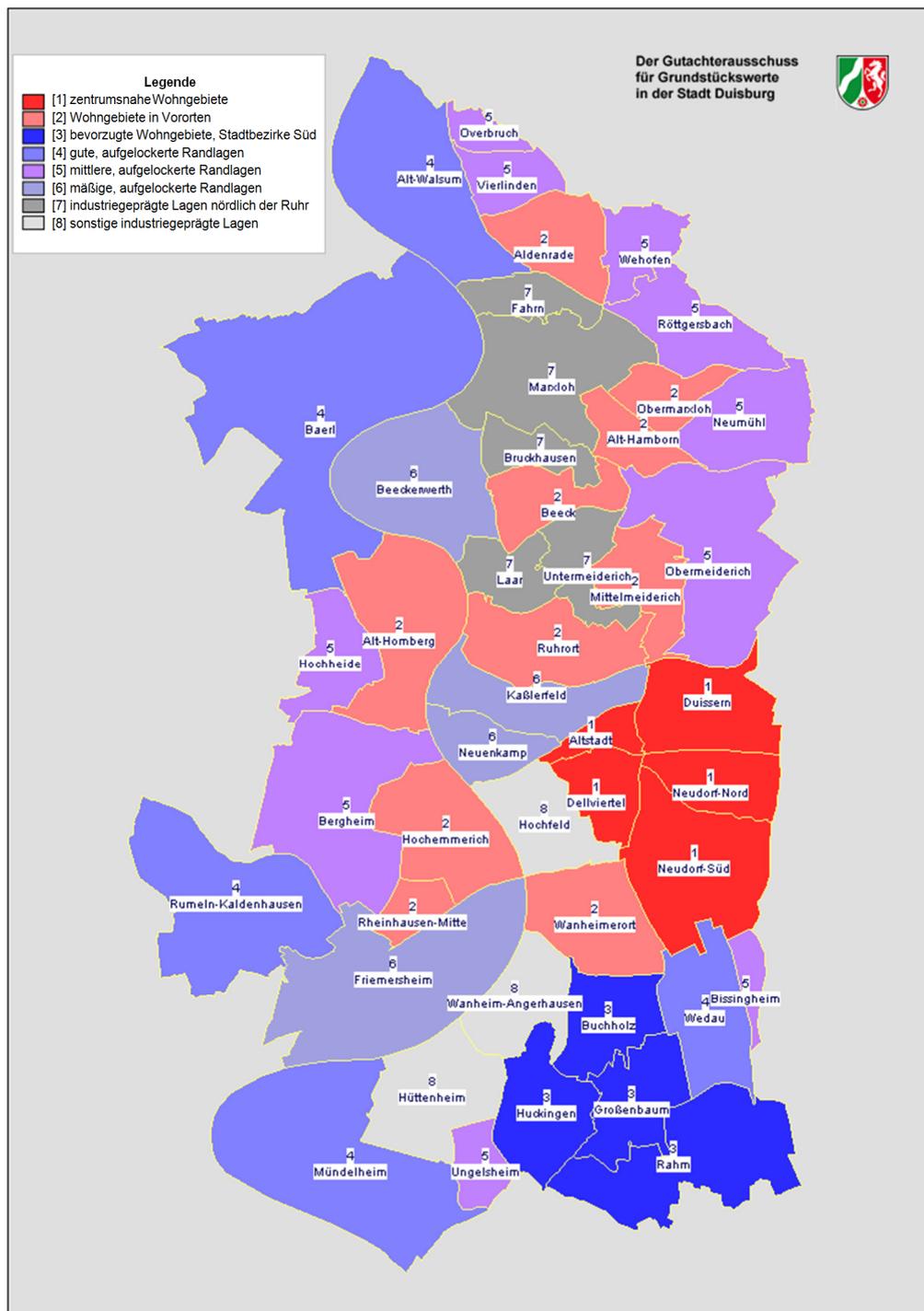
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat aus dem Ableitungsmodell der Immobilienrichtwerte (siehe Kapitel 8.3) generalisierte Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum durch Beschluss am 27.02.2019 festgesetzt. Diese werden in den 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.

Merkmal	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Wohnlage (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
Gebäudealter in Jahren	4 - 10	1,45
	11 - 25	1,25
	26 - 40	1,14
	41 - 60	1,00
	61 - 90	0,89
	91 - 140	0,92

Merkmal	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Wohnfläche in m ²	20 - 40	0,84
	41 - 60	0,90
	61 - 80	1,00
	81 - 100	1,07
	101 - 120	1,07
	121 - 180	1,05
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3	1,06
	4 - 6	1,01
	7 - 12	1,00
	13 - 30	0,97
	31 - 65	0,93
	66 - 90	0,90
Anzahl der Einheiten in der Anlage	3	1,03
	4 - 6	1,02
	7 - 12	1,01
	13 - 30	1,00
	31 - 65	0,97
	66 - 200	0,93
Ausstattung	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
Anzahl der Geschosse	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
	Geschosslage der Wohnung	Souterrain
Erdgeschoss		1,04
1. / 2. Obergeschoss		1,00
3. / 4. Obergeschoss		0,97
über 4. Obergeschoss		0,98
Dachgeschoss		1,00
Penthouse		1,10
Maisonette (Wohnung über mehrere Geschosse)		1,02
Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	nicht vorhanden	0,87
	Balkon bzw. Loggia	1,00
	Dachterrasse	1,20
	Terrasse	1,11

Merkmal	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,93
Gebietsgliederung	[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] industrieprägte Lagen nördlich der Ruhr	0,85
	[8] sonstige industrieprägte 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 31.12.2022.

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:

Merkmal	Ausprägung
Gebäudealter in Jahren	51 / 52
Wohnfläche in m ²	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

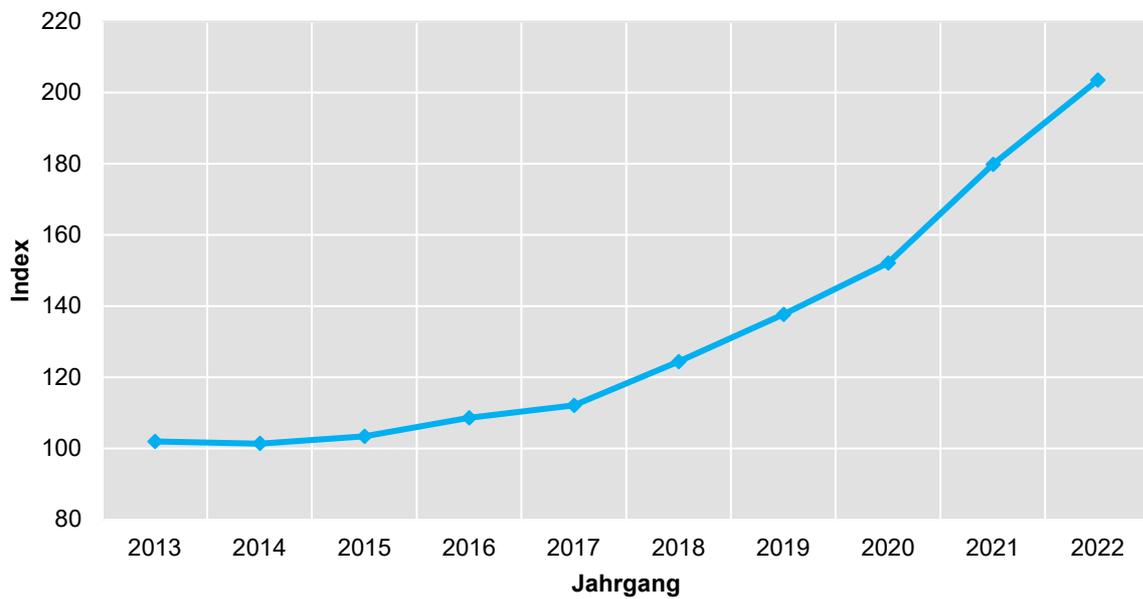
Die Normierung der einzelnen Kaufpreise erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Immobilienrichtwerte (siehe örtliche Fachinformation). Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Duisburg dar. Für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere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

Die Index-Basis-Werte lauten wie folgt:

Basis-Jahr	2010
Basis-Stichtag	01.07.2010
Datenbasis (Anzahl der insgesamt verwendeten Indexpreise)	7.227
Basis-Indexzahl	100

Jahrgang	Index 2010 = 100
2013	101,9
2014	101,4
2015	103,4
2016	108,6
2017	112,1
2018	124,4
2019	137,7
2020	152,1
2021	179,8
2022	203,5

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



6.1.4 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)

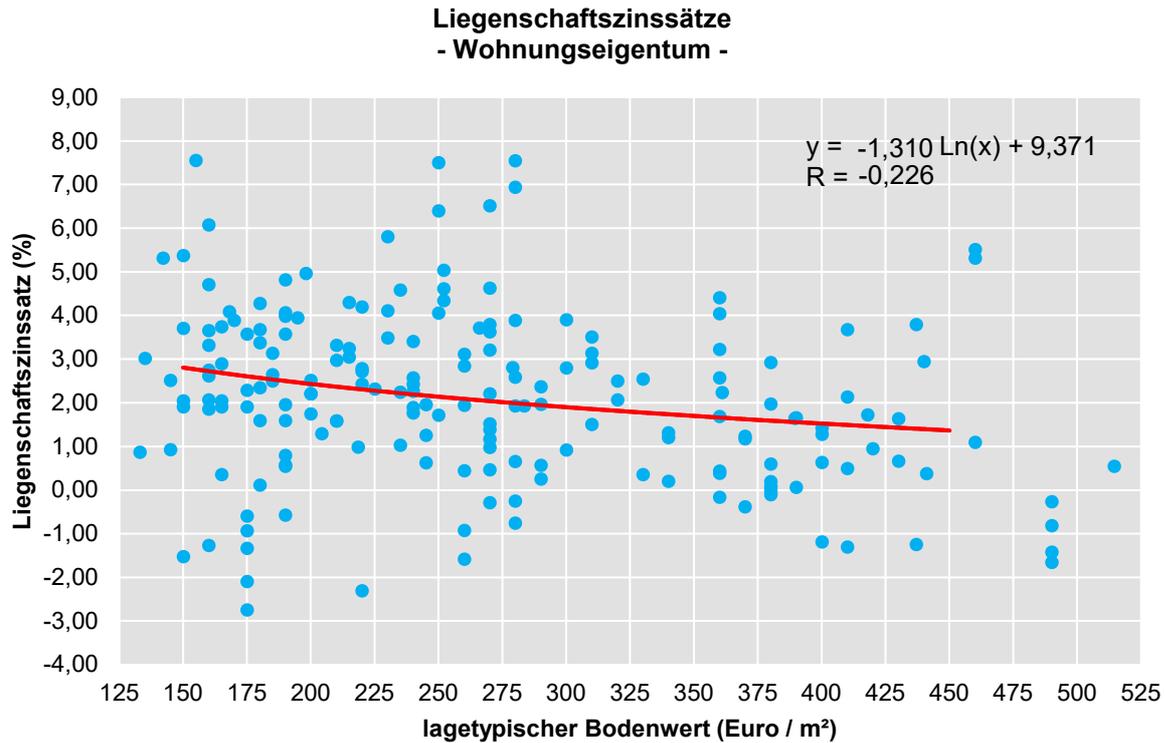
Definition und Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich in Kapitel 8.2.

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

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	191
Anzahl der Geschosse	II-V
Liegenschaftszinssatz	2,1 %
Standardabweichung	± 2,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	32 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.561 Euro / m ²	± 596 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	19,8	± 6,2
Wohnfläche	66 m ²	± 17 m ²
Nettokaltmiete	6,46 Euro / m ²	± 0,86 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	25,4 %	± 3,5
Anzahl der Einheiten in der Anlage	27	± 31
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	270 Euro / m ²	± 93 Euro / m ²



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 (§ 20 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)	191	19,8	± 6,2

Hinweis: Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Duisburg (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann ist der Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

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.

	Erstverkäufe Datenbasis (Anzahl)	Weiterverkäufe Datenbasis (Anzahl)	Umwandlungen Datenbasis (Anzahl)
Stellplätze	9.500 Euro 2018 - 2022 (59)	3.700 Euro 2018 - 2022 (29)	3.700 Euro 2018 - 2022 (50)
Garagen	18.500 Euro 2018 - 2022 (32)	8.800 Euro 2021 / 2022 (65)	8.100 Euro 2018 - 2022 (18)
Tiefgaragen- stellplätze	21.400 Euro 2020 - 2022 (48)	9.000 Euro 2021 / 2022 (64)	8.300 Euro 2020 - 2022 (21)

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Jahr 2022 wurde keine Erbbaurechtsbestellung registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg wertet Erbbaurechtsfaktoren analog zu den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) über eine finanzmathematische Methode aus.

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

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 24 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2021 bis 2022 ausgewertet worden, d. h. es wurde jeweils der „Finanzmathematische Wert“ (Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen plus Bodenwertanteil des Erbbaurechts) ermittelt.

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

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

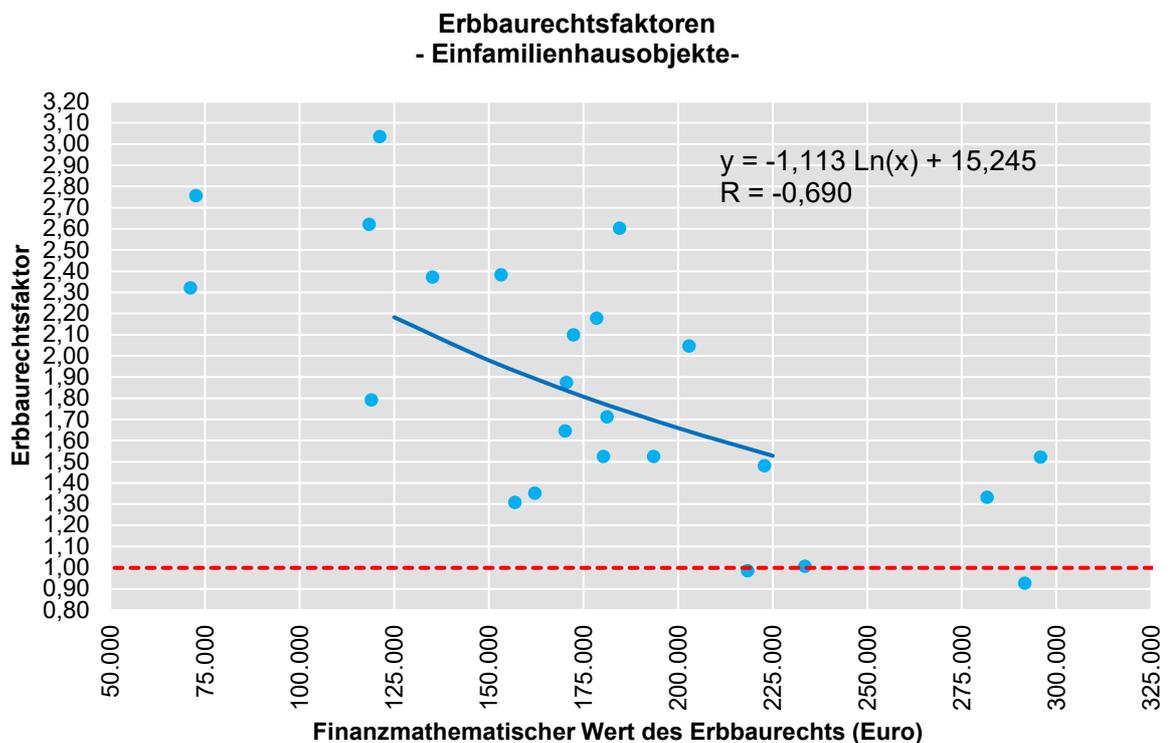
Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhausobjekte)

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	24
Auswertungsmerkmale	Erbbaurechte (Einfamilienhausobjekte)

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts ¹ in Euro	Erbbaurechtsfaktor
125.000	2,29
150.000	2,08
175.000	1,90
200.000	1,74
225.000	1,60

¹ analog zur WertR 2006

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restlaufzeit des Erbbaurechts	64 Jahre	± 16 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	2,0 %	± 0,3
lagetypischer Bodenwert	307 Euro / m ²	± 66 Euro / m ²



Anwendungsbeispiel (Regelfall):Angenommene Ausgangsdaten

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 180.000 €

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (erschließungsbeitragsfrei): 80.000 €

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): 1,1 %

Wertermittlung

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 80.000 € x 1,1 % = 880,00 €

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: - 748,95 €

Differenz: -----
131,05 €

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechtes / 1,1 %:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 131,05 € x 32,2195 = 4.222 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts: 184.222 €

Erbbaurechtsfaktor (siehe Kapitel 7.2.1): 1,70

Marktangepasster Wert: 184.222 € x 1,70 = 313.177 €

Verkehrswert des Erbbaurechts: 313.000 €

7.3 Erbbaugrundstücke

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

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 §§ 35 - 39 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 ImmoWertV angewendet, in Einzelfällen durch die Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW vom November 2022 ergänzt mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse 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 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Modellparameter

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 gemäß Anlage 4 der ImmoWertV
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 4 der ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 der ImmoWertV
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	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 der ImmoWertV
Alterswertminderungsfaktor	Verhältnis der RND zur GND gemäß § 38 ImmoWertV
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	Sie sind gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. 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

Orientierungswerte Modernisierung	nach Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
Bodenwert	ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis
Drempel / Spitzboden	ist mit Zu- und Abschlägen gemäß Anlage 4 I. Nummer 3 der ImmoWertV zu berücksichtigen:
vorhandener Drempel (nicht ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. + 4 % ¹ Anlage 5, Ziffer 1.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. - 4 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
ausgebauter Spitzboden	i. M. + 8 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.2. des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
Nebengebäude	nach Zeitwert
Regionalfaktor	Es wurde kein Regionalfaktor abgeleitet. Er wurde auf 1,0 gesetzt.

¹ 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	
			III- bis V- geschossig	> V- 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 Ermittlung 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 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 aufgeführten, ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die v. g. Sachwertfaktoren auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (ImmoWertV § 39). Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe). 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 § 21 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung werden die Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, 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 gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 - 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

Ausgangsformel (wobei Kaufpreis = Ertragswert):

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

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

LZ	=	p/100
q	=	1 + LZ
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 (LZ) gebildet durch den Quotienten:

$$LZ_0 = \frac{RE}{KP^*} \times 100$$

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 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt nach diesem Modell gemäß der ImmoWertV.

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).

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

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>Wohnnutzung: Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg zzgl. 20 % (Einfamilienhäuser) ¹ zzgl. 10 % (Zweifamilienhäuser) ¹ zzgl. bis zu 10 % (Wohnungseigentum [vermietet])</p> <p>Gewerbliche Nutzung: Tatsächlich einkommende Erträge bzw. sachverständige Ableitung</p> <p>Garagennutzung: sachverständige Ableitung gemäß der Übersicht über Garagenmieten (siehe Kapitel 9.3)</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, Garagen / Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze und für gewerbliche Nutzung: Anlage 3 der ImmoWertV</p>
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	<p>80 Jahre (Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte) 60 Jahre (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude, Lagergebäude) gemäß Übergangsvorschrift § 53 ImmoWertV</p>

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

Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; durch Instandsetzung / Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung Verlängerung bzw. Verkürzung der RND nach § 4 Abs 3 Satz 3 ImmoWertV Bei Wohnnutzung und gemischter Nutzung werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 20 Jahren zur Auswertung herangezogen. Bei den gewerblich genutzten Objekten (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude, Lagergebäude) kann die Restnutzungsdauer auch geringer ausfallen.
Bodenwert	ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile → vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis

Die Ermittlung 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 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.

Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze in Duisburg

In den letzten Jahren gab es im Stadtgebiet Duisburg eine steigende Anzahl von Fällen mit Liegenschaftszinssätzen um 0 % bzw. mit negativem Vorzeichen. Vom Gutachterausschuss wurde entschieden, auch diese Verträge mit in die Auswertung einzubeziehen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern macht der Anteil dieser Kauffälle mittlerweile zwischen 25 und 40 % an der Gesamtzahl der jeweiligen Teilmärkte aus. Da bei der Auswertung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ausschließlich die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Modellparameter verwendet werden, ist es modellkonform, wenn bei der Nutzung der hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze auch diese angewandt werden.

8.2.1 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Verkehrswertgutachten

Die unter Kapitel 5.1.5, 5.2.1 und 6.1.4 aufgeführten, ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch

angepassten Liegenschaftszinssatzes sind die v. g. Liegenschaftzinssätze auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (ImmoWertV § 39). Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe). Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftzinssatz nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

8.3 Immobilienrichtwerte

8.3.1 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 BauGB geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte Immobilienrichtwerte (IRW) für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt und durch Beschluss am 09.12.2022 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 festgesetzt.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale näherungsweise festzustellen.

Die Immobilienrichtwerte sind aus tatsächlichen Kaufpreisen (Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2021) mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelte, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie wurden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise ermittelt. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf fiktive Ein- und Zweifamilienhäuser mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Normobjekt). Damit ist der Zustand durch signifikante Einflussgrößen wie z. B. Baujahr, Vermietungssituation und Wohnfläche definiert.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte auf Grundlage der Bodenrichtwertzonen (01.01.2022) ermittelt worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Euro / m² WF) und enthalten eine Garage oder einen Stellplatz. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. Rechte, Belastungen, Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Preisanteile für Inventar oder selbstständig nutzbare Teilflächen sowie Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sind nicht inbegriffen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil des Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Immobilienrichtwerte sind nicht anwendbar auf Sanierungsgebiete und Erstverkäufe (Neubauten).

Die Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte / Historische Richtwerte / "Jahrgang") eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden. Ebenfalls steht dort ein Preiskalkulator zur Verfügung, um den Immobilienrichtwert an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, unter der Berücksichtigung der örtlichen Fachinformation, anzupassen. Alternativ kann eine Immobilienrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Zeitgebühr gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der VermWertKostO NRW).

8.3.1.1 Merkmalsdefinitionen

Merkmal	Definition
Gebäudeart	Unterscheidung zwischen Ein- und Zweifamilienhaus. In die Kategorie „Zweifamilienhaus“ fallen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Ergänzende Gebäudeart	Unterscheidung zwischen freistehend, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus (1800 - 2019) Bei Gebäudeteilen, die wesentlich vom ursprünglichen Baujahr abweichen, ist eine sachverständige Würdigung vorzunehmen (z. B. zu Wohnzwecken nachträglich ausgebautes Dachgeschoss) Modernisierungen sind hier nicht zu beachten.
Wohnfläche (WF) [m ²]	Fläche ab 50 m ² bis 400 m ² nach Wohnflächenverordnung
Modernisierungstyp	Unterscheidung zwischen baujahrtypisch, teilmodernisiert und modernisiert. Unter baujahrtypisch sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch neuere Objekte, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit neuzeitlich werden Häuser bezeichnet, die umfassend (mehrere Gewerke) modernisiert sind.
Gebäudestandard	Einstufung entsprechend der angegebenen Beschreibung zur Modelldefinition des Gebäudestandards.
Mietsituation	Unterscheidung zwischen vermietet, unvermietet und teilweise vermietet. Der Ansatz einer teilweisen Vermietung ist nur bei Zweifamilienhäusern möglich.
Keller	Unterscheidung zwischen unterkellert, nicht unterkellert und teilweise unterkellert. Eine teilweise Unterkellerung gilt bei Kellerflächen bis 70 % Unterkellerung.
Grundstücksgröße	Als Grundstücksgröße ist die Baugrundstücksfläche ab einer Größe von 100 m ² bis 1.500 m ² definiert. Hierzu zählen keine selbstständig verwertbaren Grundstücksteile oder Teilflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität.

8.3.1.2 Anwendungsbereich

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern. Weitere Informationen sind der örtlichen Fachinformation zu entnehmen.

8.3.1.3 Ablaufschema

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

Der Immobilienrichtwert kann ausschließlich mithilfe aller der hier dargestellten 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 ggf. weiter zu modifizieren: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Anpassungen aufgrund der Modelldefinition: wertrelevante Abweichungen vom Modell (z. B. Garagen / Stellplätze sowie Teilflächen) sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

8.3.2 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 BauGB geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte Immobilienrichtwerte (IRW) für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt und durch Beschluss am 16.03.2023 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 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 § 20 ImmoWertV dar und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV. Die für das Jahr 2021 beschlossenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023 und stützen sich auf geeignete Kaufpreise aus dem Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2022.

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 abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend dem Mittel der Merkmale der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i. d. R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

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

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

Alle verfügbaren Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte / Historische Richtwerte / "Jahrgang") eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden. Ebenfalls steht dort ein Preiskalkulator zur Verfügung, um den Immobilienrichtwert an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, unter der Berücksichtigung der örtlichen Fachinformation, anzupassen.

Alternativ kann eine Immobilienrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Zeitgebühr gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der VermWertKostO NRW).

8.3.2.1 Merkmalsdefinitionen

Die zur Auswertung herangezogenen wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

Merkmalsname	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>) ggf. eine sachverständige Anpassung an die Mikro- lage 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 Bei Gebäudeteilen, die wesentlich vom ursprünglichen Baujahr abweichen, ist eine sachverständige Würdigung vorzunehmen (z. B. zu Wohnzwecken nachträglich ausgebautes Dachgeschoss)
Wohnfläche [m ²]	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 (<i>siehe Kapitel 6.1.2.2</i>)
Bemerkung	Der angegebene Straßenname bezeichnet die Normlage (Schwerpunkt der Daten)

8.3.2.2 Anwendungsbereich

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

Weitere Informationen sind der örtlichen Fachinformation zu entnehmen.

8.3.2.3 Ablaufschema

Der unter BORIS.NRW ausgewählte Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor und gemäß § 7 ImmoWertV an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es ggf. erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung seitdem 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 mithilfe 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 ggf. 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 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

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

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.

Die Erbbaurechtsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

8.4.1 Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die in Kapitel 7.2.1 aufgeführten, ermittelten und beschlossenen Erbbaurechtsfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors sind die v. g. Erbbaurechtsfaktoren auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (ImmoWertV § 39). Der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe).

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel 2021 für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Duisburg ist am 21.10.2021 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter verabschiedet worden. Er ist gültig ab dem 01.11.2021. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Mietspiegel 2021 kann auf der Internetseite der Stadt Duisburg unter der Adresse 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 gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der VermWertKostO NRW).

9.3 Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten aus den 2019 bis 2022 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.

Datenbasis Anzahl der Fälle	Mittelwert in Euro	Standard- abweichung in Euro	Minimum in Euro	Maximum in Euro
Garagemieten 2021 / 2022 376	46	± 14	20	130
Stellplatzmieten 2021 / 2022 166	32	± 13	10	66
Tiefgaragenstellplatzmieten 2019 - 2022 47	57	± 22	25	106

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

Vorsitzendes Mitglied	Bernt, Alexander, Dipl.-Vermessungsingenieur
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Busch, Martina, Dipl.-Vermessungsingenieurin (Assessorin) Lincke, Matthias, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
Ehrenamtliche Gutachter	Atzert-Binnenbrücker, Heidrun, Dipl.-Bauingenieurin, Architektin Butgereit, Stefan, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Grieseler, Gotthard, Reiner, Dipl.-Ing. Bergbau Hüttermann, Franz Josef, Dipl.-Kaufmann Klein, Stefan, Dipl.-Wirtschaftsingenieur Maliska, Werner, Dipl.-Bauingenieur Quester, Axel, Dipl.-Betriebswirt Wegmann, Lars, Dipl.-Sachverständiger (DIA) Welsch-Annas, Birgit, Dipl.-Ing. Innenarchitektin Wieczorek, Peter, Dipl.-Ing. Architekt Zerres, Jens Hendrik, Dipl.-Kaufmann
Finanzverwaltung	
Finanzamt Duisburg-Süd	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 31.12.2022
Einwohner ¹	507.073
davon Nichtdeutsche	124.708
Einwohnerdichte pro ha	21,7
Arbeitslosenquote in Prozent	12,6 ²

¹ Einwohner mit Hauptwohnung in Duisburg

² Mitteilungen der Bundesagentur für Arbeit

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

Verteilung auf die Stadtbezirke	Stand 31.12.2022	davon Nicht- deutsche	in v.H. aller Einwohner
Walsum	50.757	8.118	16,0
Hamborn	77.671	27.802	35,8
Meiderich / Beeck	74.187	23.382	31,5
Homborg / Ruhrort / Baerl	41.823	8.554	20,5
Mitte	110.480	32.558	29,5
Rheinhausen	78.745	15.979	20,3
Süd	73.410	8.315	11,3
Gesamt:	507.073	124.708	24,6

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

Bevölkerung nach Altersstruktur	Stand 31.12.2022	in v.H. aller Einwohner
0 – unter 6 Jahre	30.785	6,1
6 – unter 10 Jahre	20.584	4,1
10 – unter 18 Jahre	39.403	7,8
18 – unter 25 Jahre	39.336	7,8
25 – unter 45 Jahre	134.636	26,6
45 – unter 60 Jahre	105.538	20,8
60 – unter 75 Jahre	86.077	17,0
75 und älter	50.714	10,0
Gesamt:	507.073	100

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

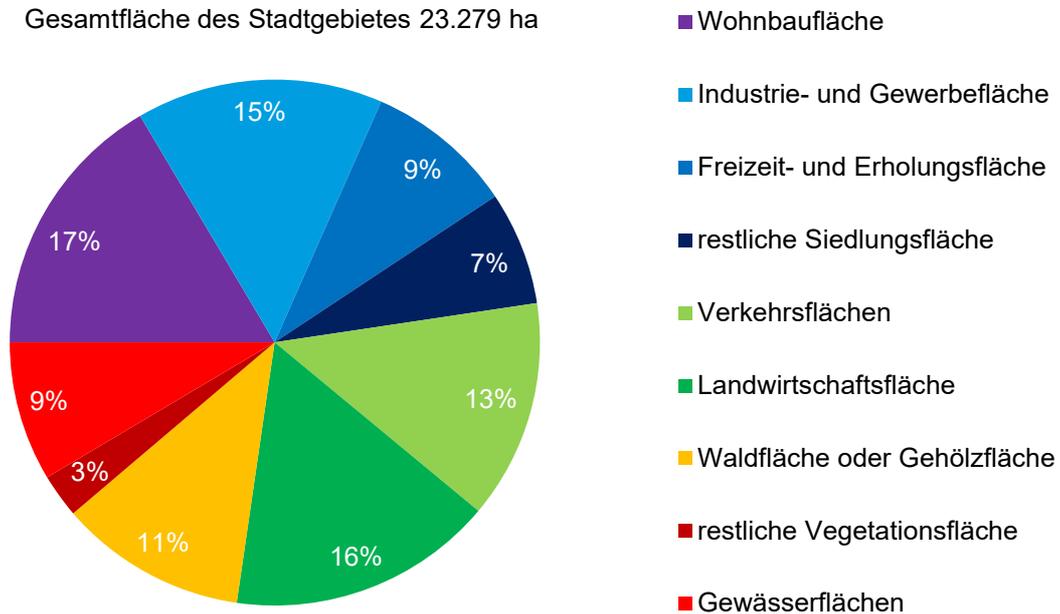
Geografische Daten

Geografische Angaben	
Nord-Süd Ausdehnung	25,1 km
Ost-West Ausdehnung	14,2 km
Fläche des Stadtgebietes	232,8 km ²
Höchste Erhebung	86,2 m über NHN (Duisburg-Neudorf-Nord, Aktienweg / Forsthaus Aktienberg)
Niedrigster Punkt	12,4 m über NHN (Duisburg-Fahrn, Kolpingstraße / renaturierter Verlauf kleine Emscher)
Mittlere Höhenlage des Stadtkerns	33,5 m über NHN (Duisburg-Mitte, Königstraße / Ecke Hohe Straße)

Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand Februar 2023

Flächennutzung des Stadtgebietes

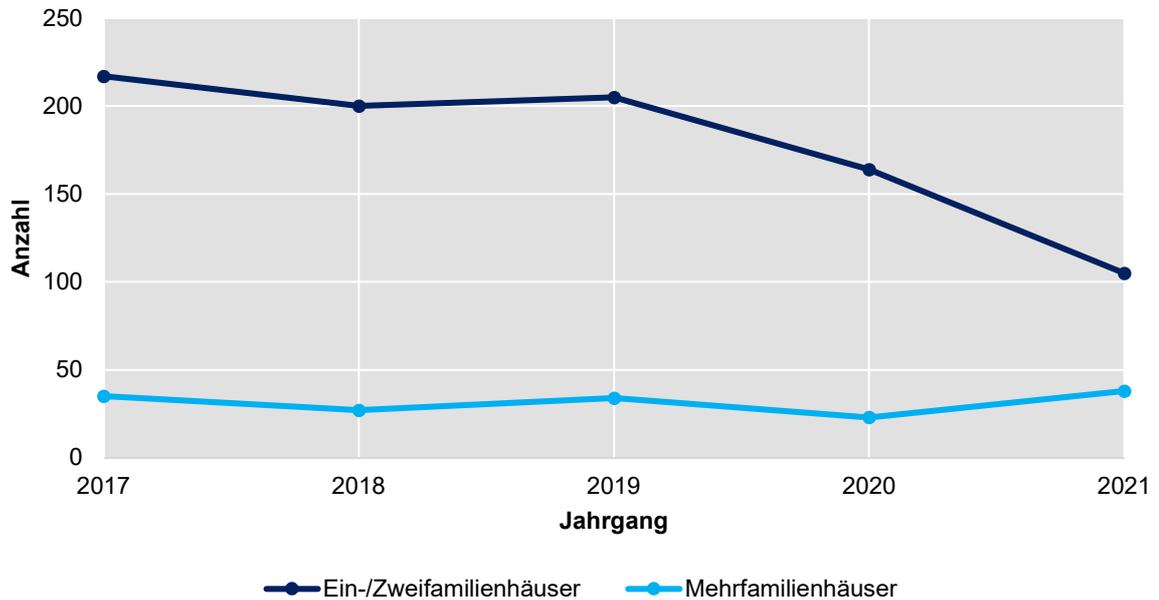
Gesamtfläche des Stadtgebietes 23.279 ha



Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 16.02.2023

Baufertigstellungen

**Entwicklung der Baufertigstellungen in Duisburg
Wohngebäude nach Gebäudearten**



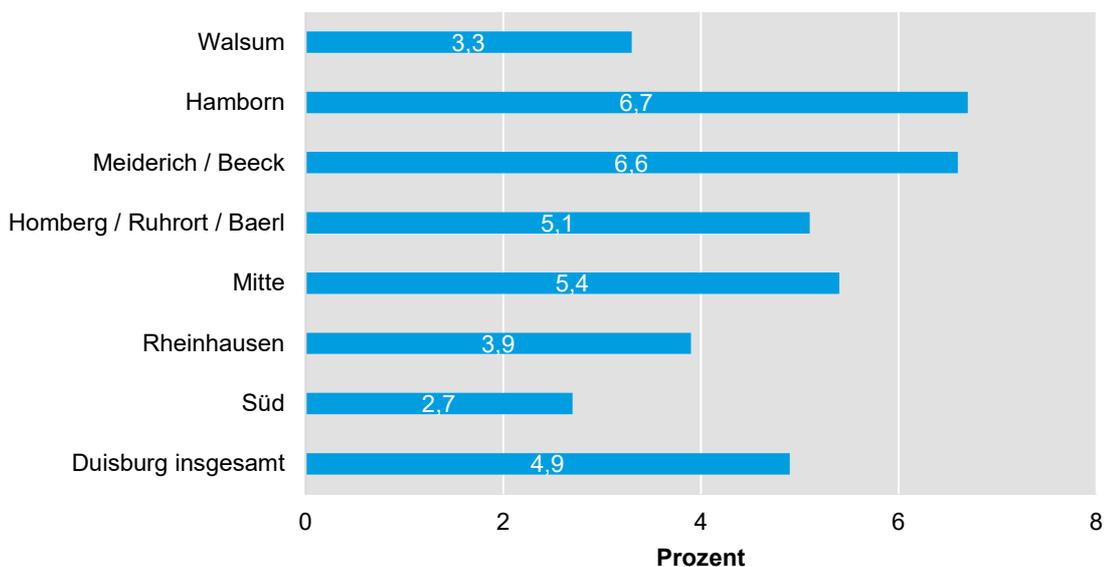
Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Stand Februar 2023

Wohnungsl Leerstände

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

Zum 31.12.2021 betrug die Wohnungsl Leerstandsquote für das Stadtgebiet Duisburg 4,9 %, bzw. es standen von insgesamt 258.482 Wohnungen 12.684 Wohnungen leer.

Wohnungsl Leerstände am 31.12.2021



Quelle: Stadtwerke Duisburg und Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Amt für Soziales und Wohnen, Stand 31.12.2021

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 25 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) 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 zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 400 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 400 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9 400 Euro;
es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.

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 Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2

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