



Grundstücksmarktbericht 2011.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg
Auswertungszeitraum 01.01. - 31.12.2010

Grundstücksmarktbericht 2011.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Berichtszeitraum **01.01. – 31.12.2010**



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg



Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

Postanschrift:

47049 Duisburg

Geschäftsstelle:

Erfstraße 7

47051 Duisburg

Telefon: +49 (0)203 283-3435

Telefax: +49 (0)203 283-3720

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Internet: www.duisburg.de/gutachterausschuss
www.BORISplus.NRW.de

Auskünfte:

Grundstücksmarktbericht: +49 (0)203 283-2559

Kaufpreissammlung: +49 (0)203 283-3826

Bodenrichtwerte: +49 (0)203 283-4207

Auflage: 150

Gebühr: 52,- EUR

Titelfoto: Luftbild Hans Blossey

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

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

© 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschuss	9
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
3.3	Kaufpreissammlung.....	11
3.4	Auskünfte	11
4	Grundstücksmarkt und Geldumsätze	12
4.1	Allgemeine Übersicht	12
4.2	Anzahl der ausgewerteten Verträge.....	13
5	Unbebaute Grundstücke	17
5.1	Umsatz	17
5.2	Preisentwicklung	18
5.2.1	Wohnbaugrundstücke.....	18
5.2.2	Gewerbegrundstücke.....	19
5.2.3	Erbbaurechtsbestellungen	19
5.2.4	Hausgärten	20
5.2.5	Landwirtschaftliche Nutzflächen	21
6	Bebaute Grundstücke	22
6.1	Umsätze	22
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.2.1	Erstverkäufe.....	24
6.2.2	Weiterverkäufe.....	25

7	Wohnungs- und Teileigentum	27
7.1	Umsätze	27
7.2	Preisentwicklung	28
7.3	Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum	29
7.3.1	Wohnungseigentum	29
7.3.2	Teileigentum	31
8	Bodenrichtwerte	32
8.1	Allgemeines	32
8.2	Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte	33
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	34
8.3.1	Gebietstypische Werte für baureifes Land	34
9	Erforderliche Daten zur Wertermittlung	35
9.1	Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)	37
9.2	Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)	41
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“	41
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ und Sondergebiete	42
9.3	Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 und 14 ImmoWertV)	45
9.3.1	Einfamilienhäuser	47
9.3.2	Zweifamilienhäuser	48
9.3.3	Dreifamilienhäuser	48
9.3.4	Mehrfamilienhäuser	48
9.3.5	Gemischt genutzte Objekte	49
9.3.6	Gewerblich genutzte Objekte	49
9.3.7	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen	49
9.4	Sachwertfakoren Ein- und Zweifamilienhäuser	49
9.4.1	Einfamilienhäuser	52
9.4.2	Zweifamilienhäuser	54
9.4.3	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	55
9.5	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren	55
9.5.1	Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	55
9.5.2	Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	57
10	Sonstige Angaben	61
10.1	Statistische Daten der Stadt Duisburg	61
10.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	63

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2010 wurden in Duisburg rd. 3.280 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Anzahl der Kauffälle lag damit um ca. 2,1% über der des Jahres 2009.

Für Wohnungs- und Teileigentum ist der Geldumsatz mit rd. 98,5 Millionen EUR in 2010 nach dem deutlichen Rückgang im vorausgegangenen Jahr wieder um ca. 19,4% angestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der erfassten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke lag mit 287 Kauf-fällen um ca. 12,5% unter der des Jahres 2009.

Die Preise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind im gesamten Stadtgebiet leicht gesunken (Bereich¹ Nord [- 1,3%], Bereich Homberg/Baerl [- 1,3%], Stadtbezirke Mitte [- 1,3%], Rheinhausen [- 1,3%] und Süd [- 1,2%]).

Insgesamt wurden 125 Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau verkauft. Außerdem konnten 24 Weiterverkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken registriert werden.

Ein unbebautes für eine freistehende Ein-/Zweifamilienhausbebauung geeignetes Baugrundstück kostete im Jahr 2010 durchschnittlich rd. 225 EUR/m² bzw. rd. 91.000 EUR.

¹ Siehe auch Grafik Seite 36

Bebaute Grundstücke

Mit 1.720 ausgewerteten Kaufverträgen bebauter Grundstücke ist deren Anzahl gegenüber dem Jahr 2009 um rd. 8,4% gestiegen.

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

Die Preise für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser lagen mit durchschnittlich rd. 248.000 EUR um rd. 2,1% höher als im Vorjahr.

Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern ist ein leichter Aufwärtstrend bzgl. der Preisentwicklung zu verzeichnen.

Für Dreifamilienhäuser wurde im Durchschnitt das rd. 14,3-fache der (Jahres-)Nettomiete gezahlt, während der Faktor bei den Mehrfamilienhäusern beim rd. 10,4-fachen lag.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2010 wechselten mit rd. 1.170 registrierten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes annähernd gleich viele Objekte den Eigentümer wie im Vorjahreszeitraum.

Auf dem Teilmarkt der Erstverkäufe nach Umwandlung wurden rd. 2,2% höhere Preise als im Jahr 2009 gezahlt, während bei den Erstverkäufen nach Neubau und Weiterverkäufen ein Preisrückgang von rd. 4,4% bzw. 0,6% verzeichnet wurde.

Der Kaufpreis für eine neu erstellte Eigentumswohnung (Erstverkauf – ohne Stellplatz/Garage) in guter Wohnlage lag im Durchschnitt bei rd. 2.210 EUR/m²-Wohnfläche und in mittlerer Wohnlage bei rd. 1.810 EUR/m²-Wohnfläche.

Für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe – ohne Stellplatz/Garage) wurde in mittlerer Wohnlage je nach Baujahr und Ausstattung zwischen rd. 720 und rd. 1.270 EUR/m²-Wohnfläche gezahlt.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muss daher zwangsläufig verallgemeinern, 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 (Preisspannen) 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 und der Bodenrichtwerte 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 gefundenen Daten deutlich von den durchschnittlichen Werten abweichen. In der Regel wird nur der Bewertungsexperte in der Lage sein, aus den Daten auf den Marktwert eines speziellen Objektes zu schließen.

3 Gutachterausschuss

Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Duisburg als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Er setzt sich aus dem Vorsitzenden, 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 19 Mitgliedern.

Rechtsgrundlagen

Der Gutachterausschuss arbeitet im Wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

- **Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)** vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV. NRW. S. 272), in Kraft getreten am 01.07.2010

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

- die Vorlage von Beratungsgrundlagen für die Beschlüsse des Gutachterausschusses
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Erfassung und Fortschreibung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Duisburger Mietspiegels
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

3.3 Kaufpreissammlung

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

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

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

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

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

3.4 Auskünfte

Die Geschäftsstelle erteilt jährlich ca. 2.500 mündliche und schriftliche Einzelauskünfte. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Da sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz unterliegen, werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung mit Ausnahme bei Anträgen von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen nur in anonymisierter Form erteilt.

Folgende Auskünfte wurden im Berichtszeitraum erteilt:

MÜNDLICHE AUSKÜNFTE	SCHRIFTLICHE AUSKÜNFTE	ANZAHL
• Bodenrichtwertauskünfte	• Bodenrichtwertauskünfte	25
• Auskünfte zu Einzeldaten aus dem Grundstücksmarktbericht	• Bodenrichtwertkarten	68
Insgesamt ca. 2.500	• Grundstücksmarktberichte	101
	• Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	55
	• Mietwertübersicht–Innenstadt (2003)	1
	• Sonstige Wertauskünfte	23

4 Grundstücksmarkt und Geldumsätze

4.1 Allgemeine Übersicht

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2010 im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich anschaulich anhand der vergleichbaren Daten *Anzahl der Vertragsvorgänge* sowie *Anzahl des Flächen- und Geldumsatzes*, aufgliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen.

Die nachstehende Tabelle vergleicht die Zahl der ausgewerteten Urkunden des Jahres 2010 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren:

JAHRGANG	UNBEBAUT		BEBAUT		WOHNUNGS- U. TEILEIGENTUM		GESAMT	
	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR
2004	350	47,9	1.788	398,9	1.691	113,6	3.829	560,4
2005	385	59,4	1.869	459,4	1.375	92,5	3.629	611,3
2006	381	99,0	1.590	599,6	1.628	113,1	3.599	811,7
2007	342	52,6	1.726	905,9	1.350	96,1	3.418	1.054,6
2008	309	46,3	1.761	527,7	1.332	97,7	3.402	671,7
2009	328	50,8	1.586	410,9	1.171	82,5	3.085	544,2
2010	287	60,5	1.720	443,8	1.172	98,5	3.179	602,8

4.2 Anzahl der ausgewerteten Verträge

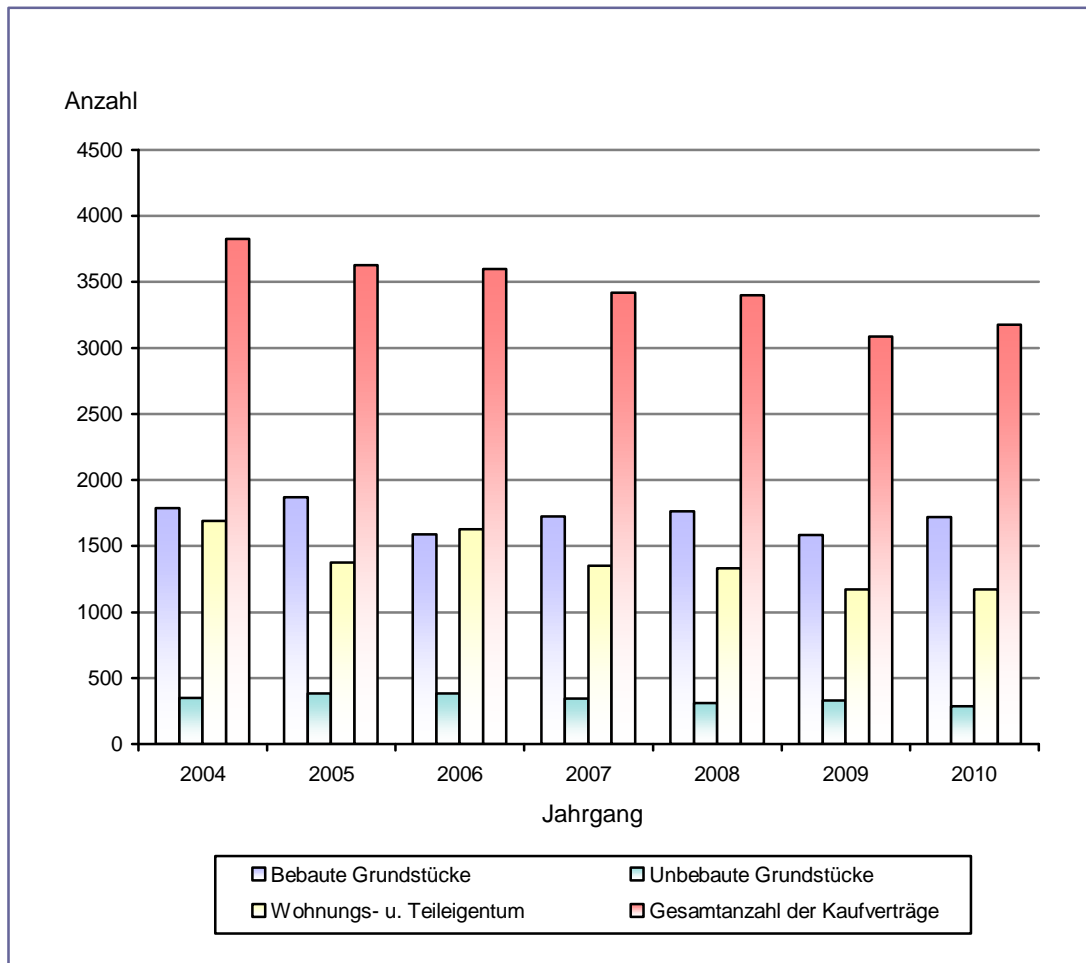


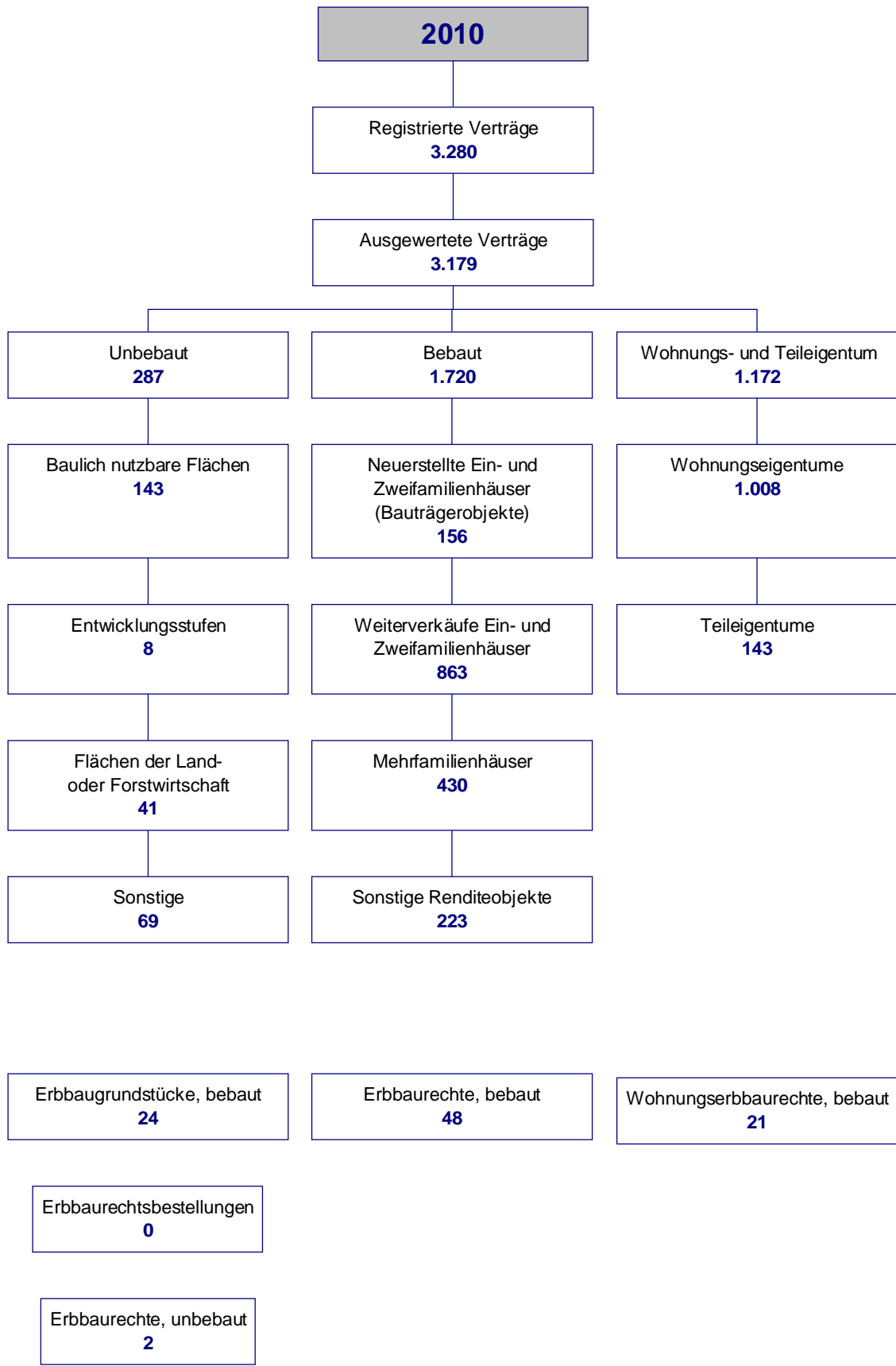
Abb. 4/1: Ausgewertete Kaufverträge seit dem Jahr 2004

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

Grundstücksart	Jahrgang						
	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Unbebaute Grundstücke							
Ein-/Zweifamilienhäuser	92	101	95	121	176	129	119
Mehrfamilienhäuser	11	21	12	10	16	19	14
Gemischt genutzte Objekte	3	2	5	3	15	2	6
Gewerblich genutzte Objekte	23	10	22	25	37	29	21
Gewerbe „tertiäre Nutzung“	5	5	5	6	12	9	6
Stellplatz-/Garagengrundstücke	7	21	12	9	15	14	12
Erbbaurechtsbestellungen (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)	0	4	3	1	---	8	3
Bauerwartungsland	2	0	4	2	2	1	---
Rohbauland	6	13	13	6	7	2	9
Bebaute Grundstücke							
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser (Bauträgerobjekte)	156	133	128	163	176	327	278
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	863	805	850	785	774	1.012	1.031
Renditeobjekte	430¹ 223²	368 ¹ 239 ²	476 ¹ 254 ²	466 ¹ 312 ²	640	530	479
Wohnungs- und Teileigentum	1.172	1.171	1.332	1.350	1.628	1.375	1.691

¹ Mehrfamilienhäuser

² Sonstige Renditeobjekte



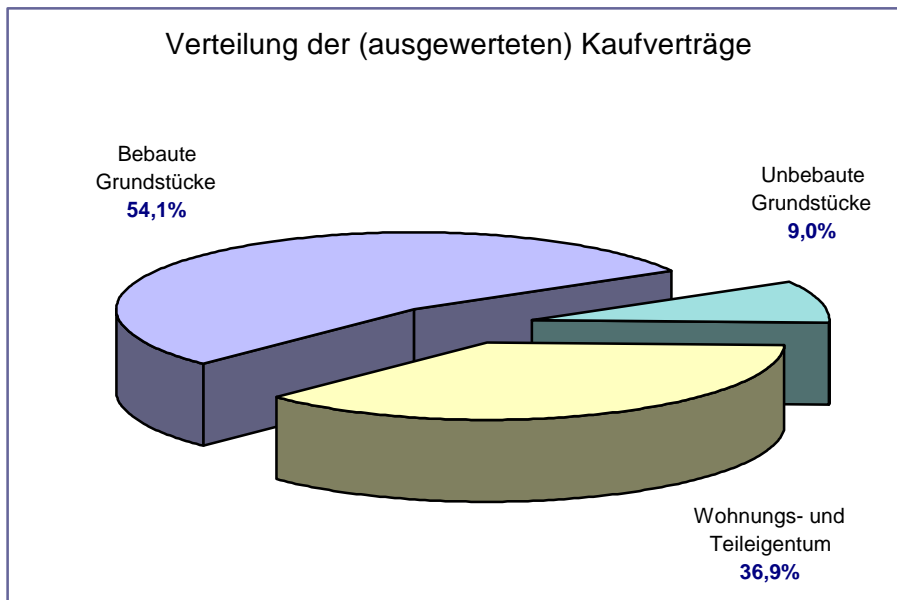


Abb. 4/2: Verteilung der (ausgewerteten) Kaufverträge

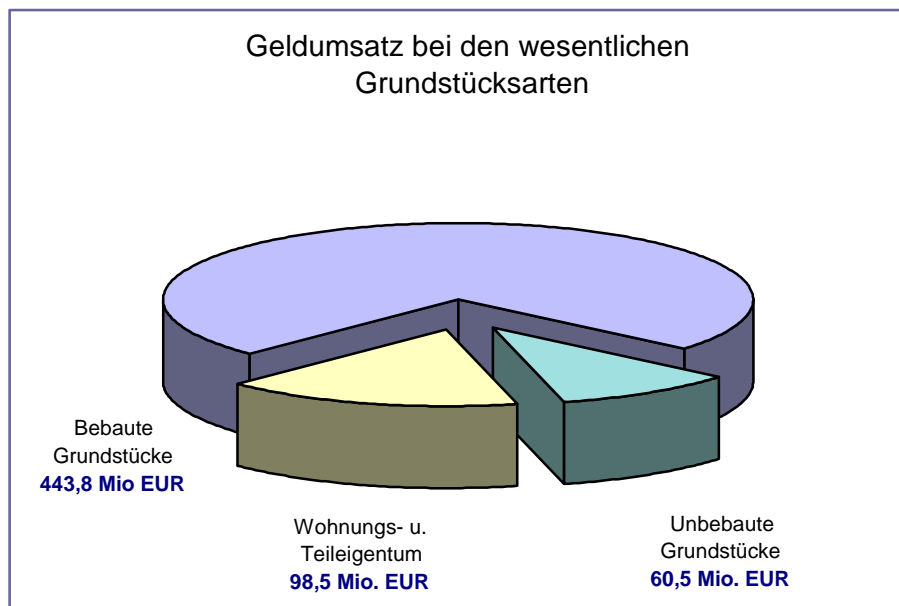


Abb. 4/3: Geldumsatz bei den wesentlichen Grundstücksarten

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz

Im Berichtszeitraum konnten 287 Kaufverträge unbebauter Grundstücke registriert und ausgewertet werden.

GRUNDSTÜCKSART	ANZAHL	FLÄCHENUMSATZ ha	GELDUMSATZ MIO. EUR
Baulich nutzbare Flächen			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	92	5,58	10,34
Mehrfamilienhausgrundstücke	11	0,95	2,12
Gemischt nutzbare Grundstücke	3	1,60	0,88
Gewerblich nutzbare Grundstücke	23	17,64	11,20
Gewerblich „tertiäre Nutzung“	5	1,39	2,65
Erbbaugrundstücke	24	3,42	5,12
Erbbaurecht, unbebaut	2	0,06	0,02
Erbbaurechtsbestellungen	0	---	---
Stellplatz-/Garagengrundstücke	7	0,03	0,02
Sonstige baulich nutzbare Flächen	2	0,46	1,71

Entwicklungsstufen			
Bauerwartungsland	2	30,99	18,10
Rohbauland	6	25,07	3,69
Nicht baulich nutzbare Flächen			
Landwirtschaftliche Flächen	14	27,16	1,50
Forstwirtschaftliche Flächen	0	---	---
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	27	26,46	1,19
Hausgärten/Vorgärten	40	1,72	0,56
Sonstige	29	---	---

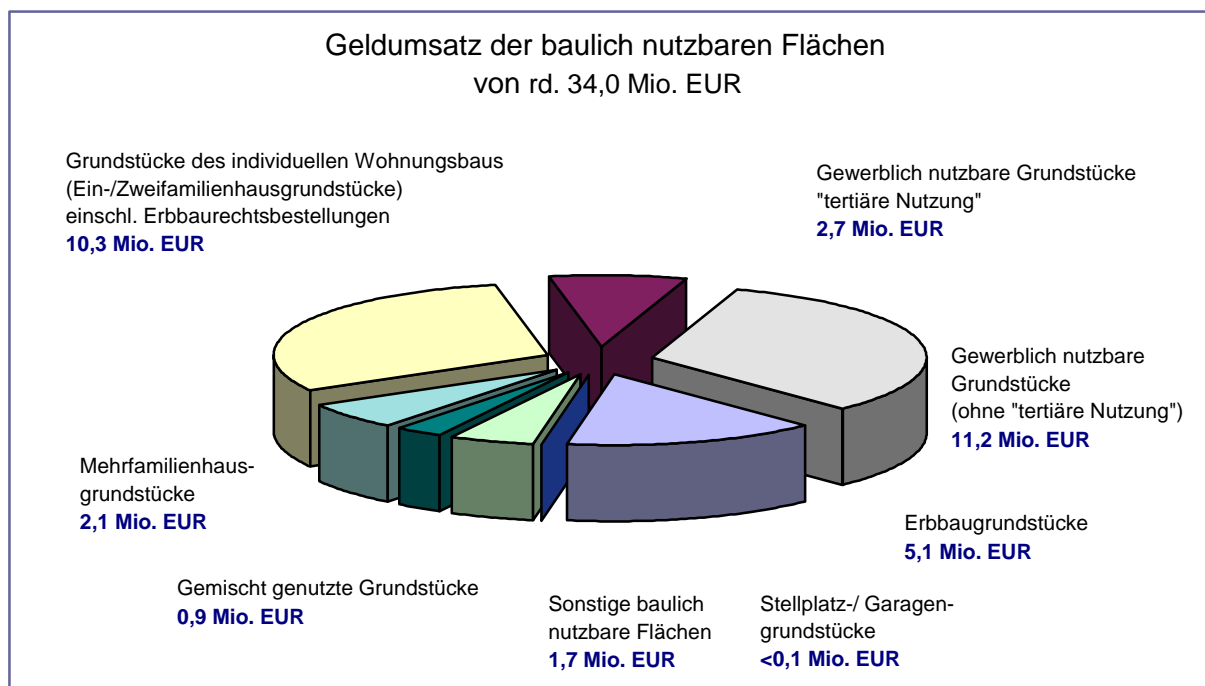


Abb. 5/1: Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen

5.2 Preisentwicklung

5.2.1 Wohnbaugrundstücke

Die Preise für Wohnbaugrundstücke haben sich im gesamten Stadtgebiet unterschiedlich entwickelt.

Bei den Geschosswohnungsbaugrundstücken wurde eine leicht steigende Tendenz registriert.

Bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke) waren innerhalb des Stadtgebietes folgende Preisentwicklungen zu verzeichnen:

BEREICH ¹	STADTBZIRK(E)	PREISENTWICKLUNG
I	Walsum; Hamborn; Meiderich/Beeck und Ortsteil Ruhrort	(- 1,3%)
II	Mitte	(- 1,3%)
III	Süd	- 1,2%
IV	Rheinhausen	(- 1,3%)
V	Homberg/Baerl	(- 1,3%)

(...) durchschnittliche Preisentwicklung für das gesamte Stadtgebiet

5.2.2 Gewerbegrundstücke

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2010 keine nennenswerte 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 zu Abschnitt 8.3.1 dieses Berichtes ersichtlich.

5.2.3 Erbbaurechtsbestellungen

Im Jahr 2010 wurden keine Erbbaurechtsbestellungen registriert. In der Vergangenheit wurde dieser Teilmarkt größtenteils von der Stadt Duisburg geprägt.

Der hier vereinbarte Erbbauzins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug **4%** des abgabenpflichtigen Bodenwertes.

- 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
- Kostenerstattungen gemäß § 135a BauGB

werden als Barwert vom Erbbaurechtsnehmer gezahlt.

¹ Siehe auch Grafik Seite 36

5.2.4 Hausgärten

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

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

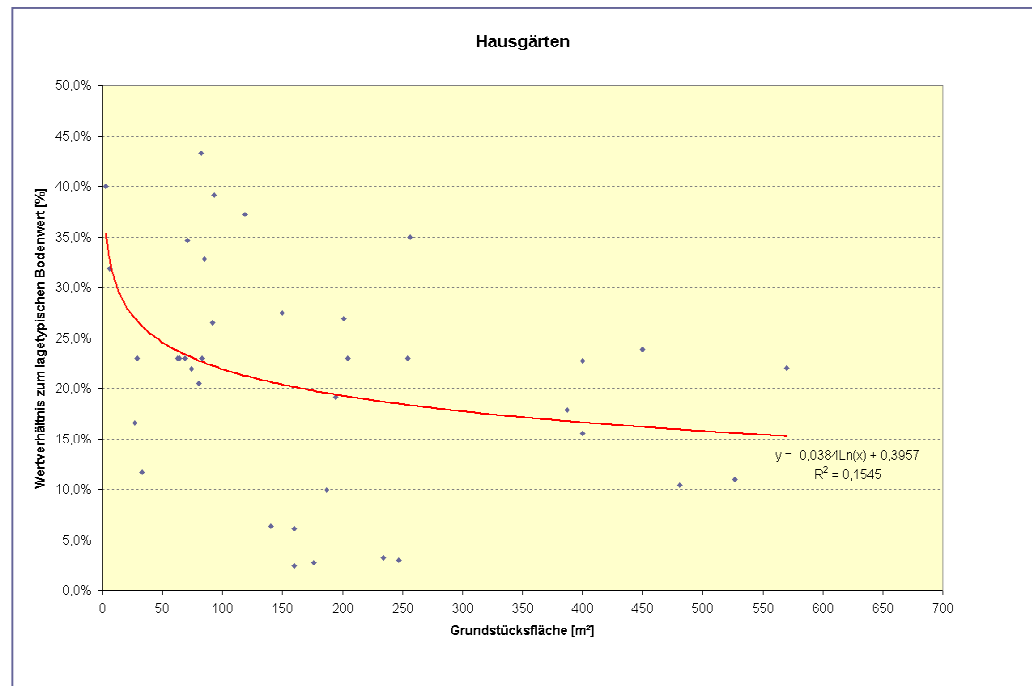


Abb. 5/2: Wertverhältnis von Hausgärten

5.2.5 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Durchschnittspreise landwirtschaftlicher Nutzflächen haben sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

JAHRGANG	ANZAHL	MITTELWERT EUR/m ²	STD.-ABW. ¹ EUR/m ²
1990	5	3,78	--
1991	5	3,15	± 1,05
1992	16	3,92	± 0,85
1993	25	3,75	± 0,96
1994	11	4,40	± 0,80
1995	12	4,47	± 0,50
1996*	14	3,97	± 1,13
1997	5	4,50	± 0,39
1998	7	4,43	± 0,26
1999	6	4,52	± 0,71
2000	6	4,43	± 1,73
2001	17	4,40	± 1,15
2002	12	4,86	± 1,43
2003	10	4,65	± 0,58
2004	14	4,67	± 1,13
2005	4	4,60	± 0,52
2006	5	4,60	± 0,47
2007	8	4,75	± 0,35
2008	7	4,68	± 1,77
2009	7	4,73	± 0,82
2010	15	4,78	± 1,23

Die angegebenen Werte beinhalten nur die zur statistischen Fortführung geeigneten Fälle, d. h. Ausreißer bzw. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt.

¹ Standardabweichung

* Ab diesem Jahrgang sind Verkäufe von Flächen unter 2.500 m² bei der Ermittlung des Durchschnittspreises außer Betracht geblieben.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Umsätze

GEBÄUDEART	ANZAHL	FLÄCHENUMSATZ ha	GELDUMSATZ MIO. EUR
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	158 (2)	5,0 (0,1)	39,7 (0,4)
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	905 (42)	41,0 (1,5)	146,1 (6,7)
Mehrfamilienhäuser	430 (0)	23,4 (0)	102,8 (0)
Sonstige Renditeobjekte	227 (4)	51,6 (3,1)	155,2 (3,1)
Insgesamt:	1.720 (48)	121,0 (4,7)	443,8 (10,2)

(...) davon Erbbaurechte

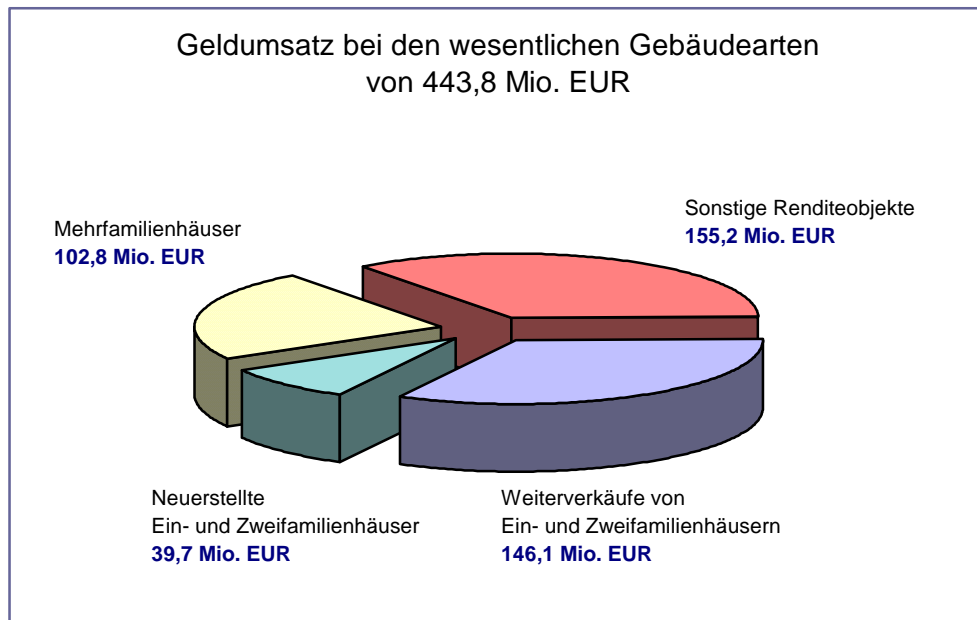


Abb. 6/1: Geldumsatz bei den wesentlichen Gebäudearten

Der Geldumsatz bei den wesentlichen Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

GEBÄUDEART	2010 MIO. EUR	2009 MIO. EUR	2008 MIO. EUR	2007 MIO. EUR	2006 MIO. EUR	2005 MIO. EUR	2004 MIO. EUR
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	39,7	33,8	30,8	35,4	45,8	70,6	57,8
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	146,1	138,2	140,6	126,6	120,4	145,9	155,5
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	102,8 ¹ 155,2 ²	74,41 164,52	126,4 ¹ 229,9 ²	279,9 ¹ 464,0 ²	433,4	242,9	184,1
Insgesamt:	443,8	410,9	527,7	905,9	599,6	459,4	397,4

¹ Mehrfamilienhäuser

² Sonstige Renditeobjekte

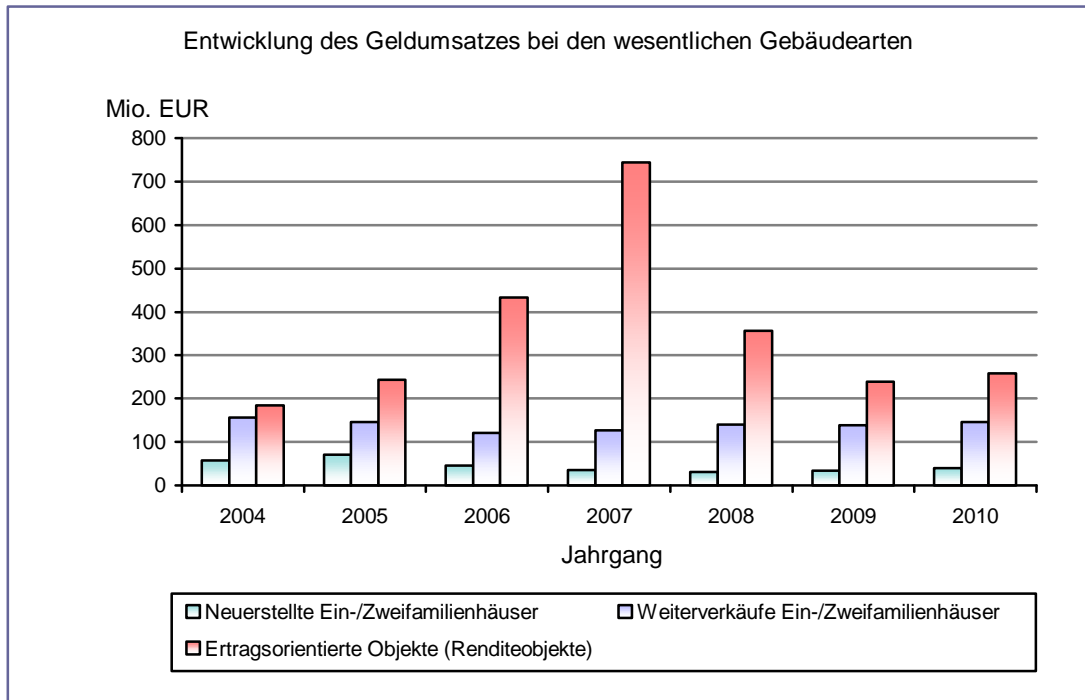


Abb. 6/2: Entwicklung des Geldumsatzes bei den wesentlichen Gebäudearten

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Erstverkäufe

Die Preise für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich gegenüber den Vorjahren wie folgt entwickelt:

JAHRGANG	GESAMTKAUFPREIS Ø	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE Ø
2004	214.720 EUR	235 m ²
2005	218.276 EUR	227 m ²
2006	230.257 EUR	254 m ²
2007	221.967 EUR	259 m ²
2008	231.320 EUR	254 m ²
2009	242.861 EUR	285 m ²
2010	248.054 EUR	295 m²

STADTGEBIET	ANZAHL	GESAMTKAUFPREIS Ø	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE Ø
Nord	46	207.616 EUR	282 m ²
West	63	253.175 EUR	289 m ²
Süd	45	282.222 EUR	319 m ²

Nicht berücksichtigt sind die im Rahmen von Erbbaurechten errichteten Objekte.

6.2.2 Weiterverkäufe

In den nachfolgenden Tabellen werden für Gebäudearten im individuellen Wohnungsbau der „durchschnittliche bereinigte Gesamtkaufpreis“ und der „durchschnittliche bereinigte Kaufpreis pro m²-Wohnfläche“ aufgeführt (inkl. Grundstücksanteil). Bei der Ermittlung der Durchschnittswerte wurden Ausreißerschranken von $\pm 30\%$ berücksichtigt. Mit den angegebenen Grundstücksgrößen wird der überwiegende Teil der Kauffälle in Duisburg abgedeckt.

FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (bekannte Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 1975 bis 2008								
10	269.360		490	8	1.544 ¹		166	
	(156.000)	(555.000)			(1.090)	(2.461)	(105)	(280)
Baujahre 1950 bis 1974								
47	198.747		507	42	1.137		139	
	(30.000)	(550.000)			(348)	(2.174)	(80)	(253)
Baujahre bis 1949								
15	131.638		491	10	942 ¹		128	
	(80.000)	(315.000)					(75)	(262)

Grundstücksgröße: 350 bis 800 m²

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherte Werte

REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (bekannte Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 1975 bis 2008								
66	218.377		261	59	1.758		125	
	(105.000)	(405.000)			(875)	(2.647)	(95)	(189)
Baujahre 1950 bis 1974								
68	141.240		378	65	1.365		98	
	(70.000)	(277.050)			(648)	(2.222)	(49)	(209)
Baujahre bis 1949								
41	109.584		314	34	1.066		89	
	(43.000)	(315.000)			(666)	(1.715)	(55)	(320)

Grundstücksgröße: 200 bis 550 m²

REIHENMITTELHÄUSER								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (bekannte Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücks- fläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m²-Wohnfläche [EUR/m²]		Ø Wohnfläche [m²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 1975 bis 2007								
26	183.179		217	21	1.536		121	
	(108.800)	(279.000)			(1.067)	(2.239)	(93)	(150)
Baujahre 1950 bis 1974								
40	127.424		235	36	1.199		98	
	(50.000)	(211.436)			(454)	(1.914)	(67)	(157)
Baujahre bis 1949								
26	79.346		210	23	915		90	
	(46.000)	(235.998)			(560)	(1.422)	(49)	(167)

Grundstücksgröße: 100 bis 350 m²

7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Umsätze

ART DES EIGENTUMS	ANZAHL	GELDUMSATZ MIO. EUR
Wohnungseigentum	1.008	95,0
Wohnungserbbaurecht	21	1,7
Teileigentum	143	1,8
Insgesamt:	1.172	98,5

Die Anzahl und der Geldumsatz für **Wohnungseigentume** (einschl. Wohnungserbbaurechte) haben sich wie folgt entwickelt:

JAHRGANG	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR
2004	1.453	110,9
2005	1.136	87,9
2006	1.327	107,2
2007	1.119	90,6
2008	1.128	95,1
2009	996	79,7
2010	1.029	96,7

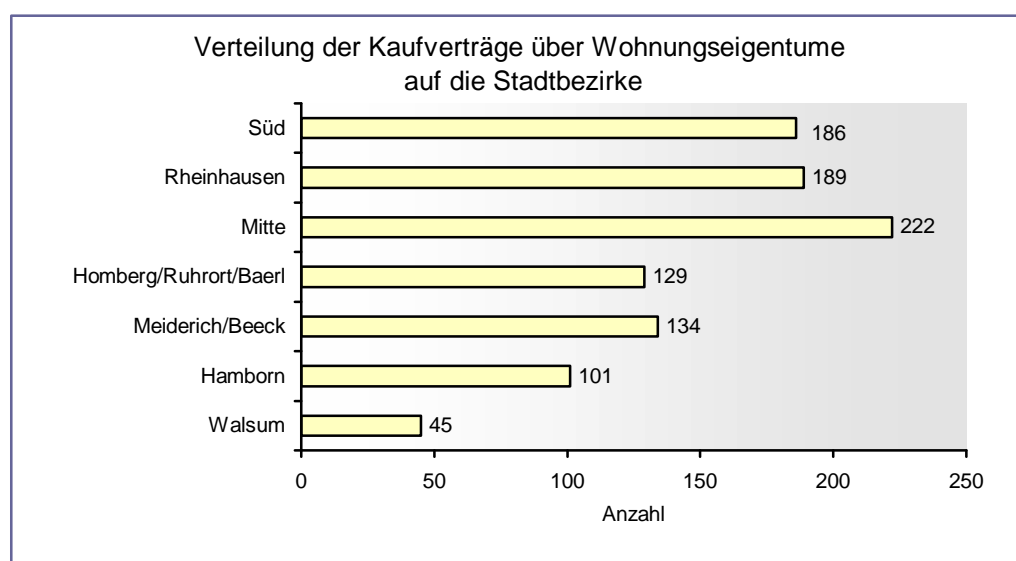


Abb. 7/1: Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentume (ohne Wohnungserbbaurechte) auf die Stadtbezirke

7.2 Preisentwicklung

Die Preise von Wohnungseigentum haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

WOHNUNGSEIGENTUM	AMZAHL DER FÄLLE	PREISENTWICKLUNG
Erstverkäufe nach Neubau	43	- 4,4%
Weiterverkäufe	347	- 0,6%
Erstverkäufe nach Umwandlung einer Mietwohnung	138	+ 2,2%
Insgesamt (gewogenes Mittel):	528	- 0,2%

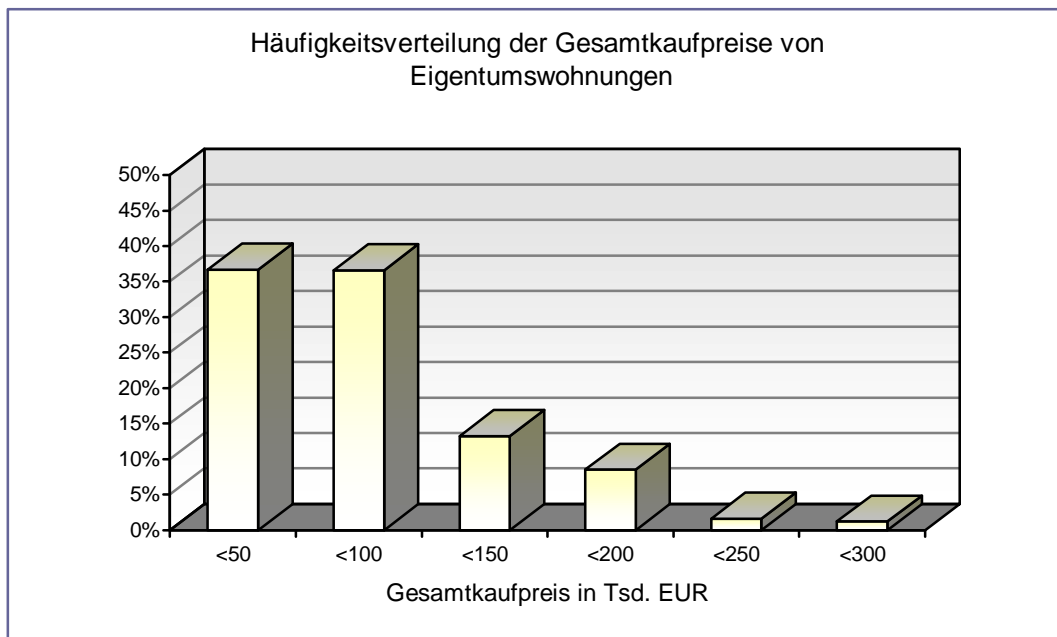


Abb. 7/2: Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen (ohne Wohnungserbbaurechte)

7.3 Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum

7.3.1 Wohnungseigentum

Erstverkäufe nach Neubau

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

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGS-WOHNUNGSMERKMALE
2009 / 2010	neuzeitliche Ausstattung, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage/Stellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM (MITTLERE WOHLNAGE)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
57	1.812	(± 247)	96	(± 18)

WOHNUNGSEIGENTUM (GUTE WOHLNAGE)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
30	2.210	(± 98)	114	(± 20)

Weiterverkäufe

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

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGS-WOHNUNGSMERKMALE
2009 / 2010 je Baujahrsspanne	4-16 Wohneinheiten, Wohnfläche 40-130 m ² , Ausstattung mit Bad/WC und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; frei finanziert, ohne Garage/Stellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM (MITTLERE WOHLNLAG)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
Baujahre 1975 bis 2008				
122	1.273	(± 363)	80	(± 17)
Baujahre 1950 bis 1974				
228	876	(± 331)	71	(± 17)
Baujahre bis 1949				
53	717	(± 328)	83	(± 24)

WOHNUNGSEIGENTUM (GUTE WOHLNLAG)				
Anzahl Kauffälle	Ø ber. Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	(Std.-Abw.) [EUR/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	(Std.-Abw.) [m ²]
Baujahre 1975 bis 2008				
8	1.932 ¹	(± 61)	104	(± 20)
Baujahre 1950 bis 1974				
8	1.035 ¹	(± 301)	66	(± 11)
Baujahre bis 1949				
11	1.138 ²	(± 186)	87	(± 24)

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherte Werte

² Hinweis: statistisch nicht gesicherte Werte; die Kauffälle lagen in den Ortsteilen Altstadt und Neudorf-Nord

7.3.2 Teileigentum

Garagen/Stellplätze

	ERSTVERKÄUFE DATENBASIS (FÄLLE)	WEITERVERKÄUFE DATENBASIS (FÄLLE)	UMWANDLUNGEN DATENBASIS (FÄLLE)
Stellplätze	4.300 EUR 2003-2009 (13)	3.000 EUR 2007-2010 (18)	2.200 EUR 2008-2010 (40)
Garagen	7.000 EUR 2007-2010 (38)	4.900 EUR 2009-2010 (60)	6.000 EUR 2009-2010 (52)
Tiefgaragen-Stellplätze	10.700 EUR 2007-2010 (8)	7.300 EUR 2008-2010 (47)	6.100 EUR 2007-2010 (48)

8 Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

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

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

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

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

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage

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

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

Die Bodenrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen sind im Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de gebührenfrei einsehbar. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen und Kartenausschnitten können dort kostenpflichtig abgerufen werden.

8.2 Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.1 Gebietstypische Werte für baureifes Land

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2011 folgende gebietstypische Werte für baureifes Land als Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW beschlossen:

	GUTE LAGE [EUR/m ²]	MITTLERE LAGE [EUR/m ²]	MÄSSIGE LAGE [EUR/m ²]
BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² abgabefrei	340	250	170
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² abgabefrei	330	260	170
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² abgabefrei	370	270	185

BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR GESCHOSSWOHNUNGSBAU			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V abgabefrei	290	190	115

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

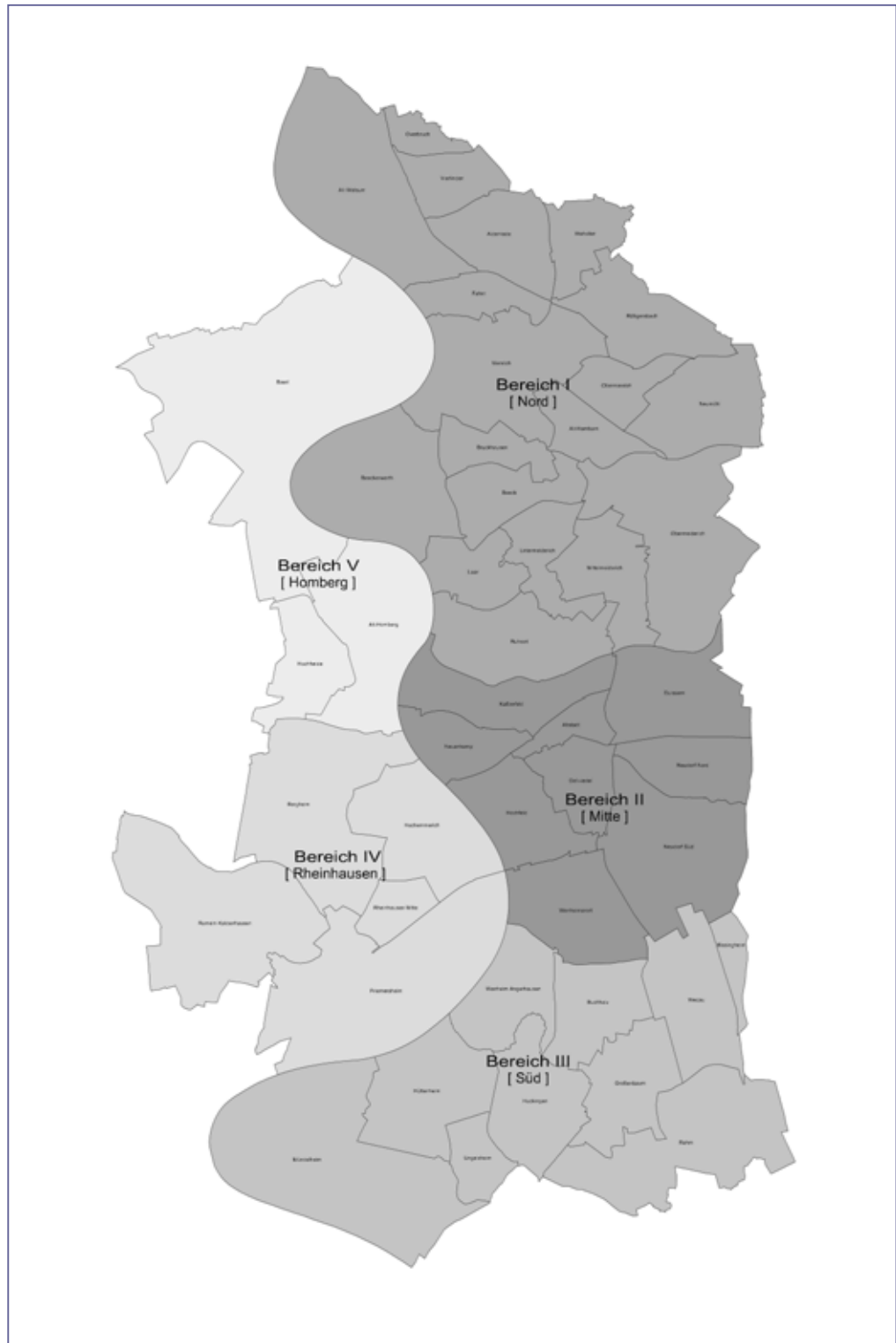
9 Erforderliche Daten zur Wertermittlung

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

Nachfolgend werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg in seiner Vollsitzung am 15.02.2011 beschlossenen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in der Gliederung der §§ 11 bis 14 ImmoWertV dargestellt.

Das Stadtgebiet Duisburg wurde hierzu in fünf Bereiche eingeteilt (siehe Übersicht Seite 36).

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



9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

Bodenpreise (§ 11 Abs. 1-4 ImmoWertV)

Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse erfasst werden.

Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg sowie für die verschiedenen Stadtbereiche mit dem Basisjahr 1980 = 100 dargestellt:

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

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

Mehrf. = Mehrfamilienhausgrundstücke

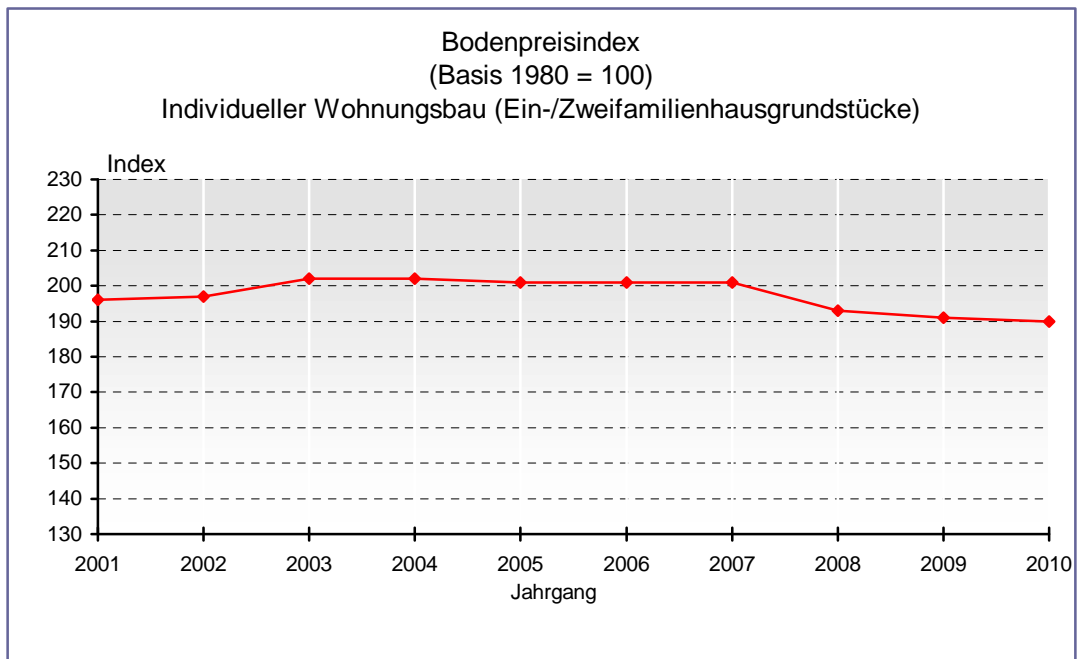


Abb. 9/1: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilienhäuser)

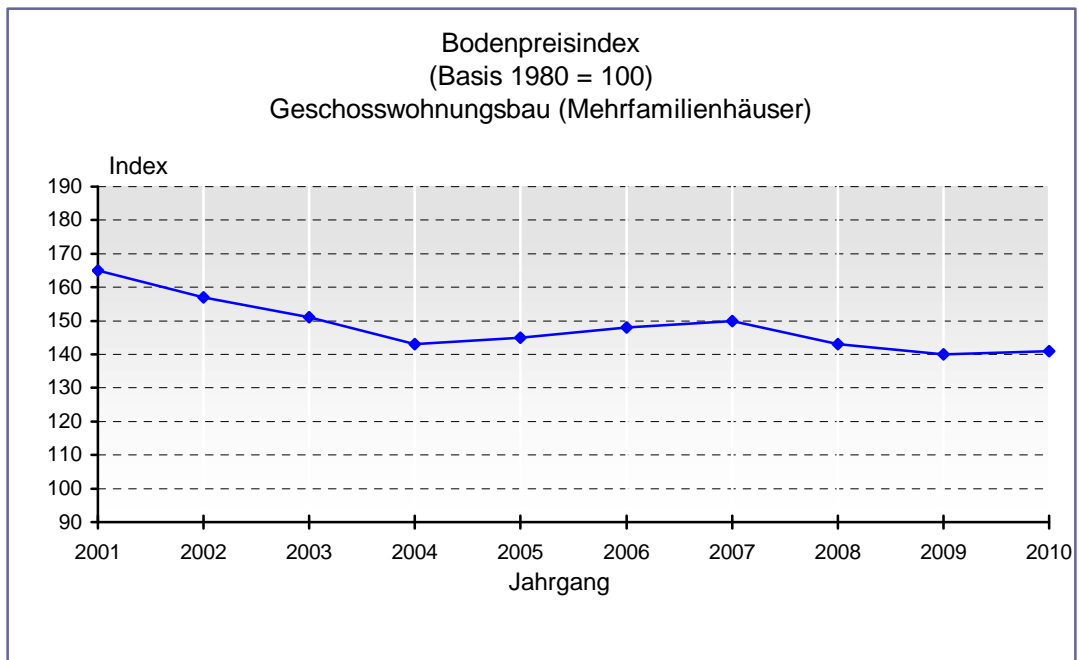


Abb. 9/2: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Geschosswohnungsbaugrundstücke

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

Die nachstehend aufgeführten Durchschnittspreise resultieren aus qualifiziert ausgewerteten Kauffällen.

Die angegebenen Mittelwerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen ohne Stellplatz bzw. Garage. Kauffälle der Baujahre vor 1949 sowie modernisierte Wohnungen sind hierin nicht enthalten.

Erstverkäufe nach Neubau

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
2001	87	1.812	289	132,6
2002	114	1.919	284	140,4
2003	105	1.807	321	132,2
2004	32	1.634	290	119,6
2005	32	1.680	156	122,9
2006	36	1.823	275	133,4
2007	51	2.054	390	150,3
2008	41	1.870	403	136,8
2009	42	2.002	240	146,5
2010	43	1.913	322	140,0

Weiterverkäufe

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
2001	197	1.201	338	123,7
2002	214	1.179	305	121,5
2003	230	1.140	351	117,5
2004	297	1.128	463	116,2
2005	247	1.075	413	110,7
2006	212	1.104	469	113,8
2007	275	1.006	422	103,6
2008	330	994	444	102,4
2009	309	957	423	98,6
2010	347	952	415	98,1

Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
2001	138	1.066	239	107,2
2002	250	1.026	231	103,2
2003	233	1.000	241	100,5
2004	181	1.014	332	102,0
2005	154	944	245	94,9
2006	186	939	261	94,5
2007	214	934	234	93,9
2008	155	943	246	94,8
2009	132	1.000	321	100,5
2010	138	1.022	278	102,7

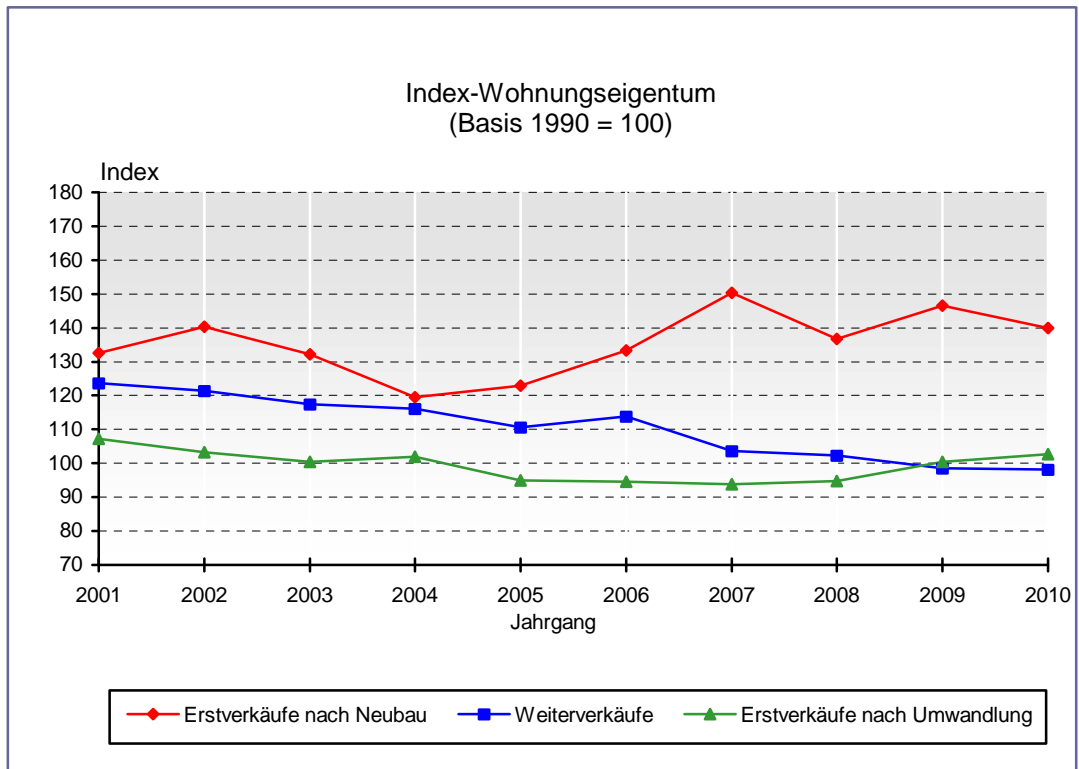


Abb. 9/3: Index-Wohnungseigentum (Basis 1990 = 100)

9.2 Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg verwendet GFZ-Umrechnungskoeffizienten für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte:

- Ein- bis zweigeschossige Bauweise
- Misch- oder mehrgeschossige Bauweise
- Sondergebiete

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

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

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

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“

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

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

(Beispiel siehe unter 9.2.2)

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ																
GFZ des Vergleichsobjektes	GFZ des Wertermittlungsobjekts															
	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											
0,5				0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08						
0,7								0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
0,8										0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ und Sondergebiete

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

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

Anwendungsbeispiel:

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

Mehrgeschossige Bauweise (Nutzung W)

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

Mischgebiete (Nutzung MI)

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
		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
GFZ 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 GFZ : GFZ		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
		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

* GFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
		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

* GFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

Bei Bodenrichtwerten für Mischgebiete (MI) und überwiegender Nutzung Handel ist in wenigen Fällen als wertrelevantes Merkmal abweichend von der GFZ die Grundstücksfläche (mit 2.500 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 GFZ : GFZ		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
	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
* GFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)																						

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
	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
* GFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)																						

Sondergebiete (Nutzung SO)

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
	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
* GFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)																						

Teilweise ist bei Bodenrichtwerten für Sondergebiete (SO) als wertrelevantes Merkmal abweichend von der GFZ die Grundstücksfläche (mit 2.500 m² bis 100.000 m²) angegeben. Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.

9.3 Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 und 14 ImmoWertV)

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

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

Ausgangsformel (wobei Kaufpreis = Ertragswert):

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

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

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

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

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

Dieser wird korrigiert durch den Faktor:

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

Im Einzelfall sind mehrere Iterationsschritte erforderlich.

Auf der Grundlage der geführten Kaufpreissammlung und anhand weiterer durch Fragebögen ermittelte Angaben sind die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze abgeleitet und vom Gutachterausschuss beschlossen worden.

Hierbei wurden folgende Modellparameter zugrundegelegt:

	EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER	RENDITEOBJEKTE
Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre	80 Jahre 60 Jahre bei gewerblicher Nutzung
Nachhaltig erzielbare Roherträge	Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg zzgl. 20 %	Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Ansätze der II. Berechnungs- verordnung (II. BV)	Ansätze der II. Berechnungs- verordnung (II. BV) bzw. bei gewerblicher Nutzung Empfehlungen der AGVGA-NRW
Bodenwerte (ungedämpft)	Ableitung von Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB	Ableitung von Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB

Ab dem Grundstücksmarktbericht 2011 werden die Liegenschaftszinssätze entsprechend dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW mit einer Nachkommastelle angegeben.

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen 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 Spannen aller Werte angegeben.

9.3.1 Einfamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter wurden für 243 Vergleichs-kauffälle von Einfamilienhäusern Liegenschaftszinssätze (LZS) abgeleitet und näher untersucht.

Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes (LZS) von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden.

Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich überwiegend um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser liegt tendenziell niedriger.

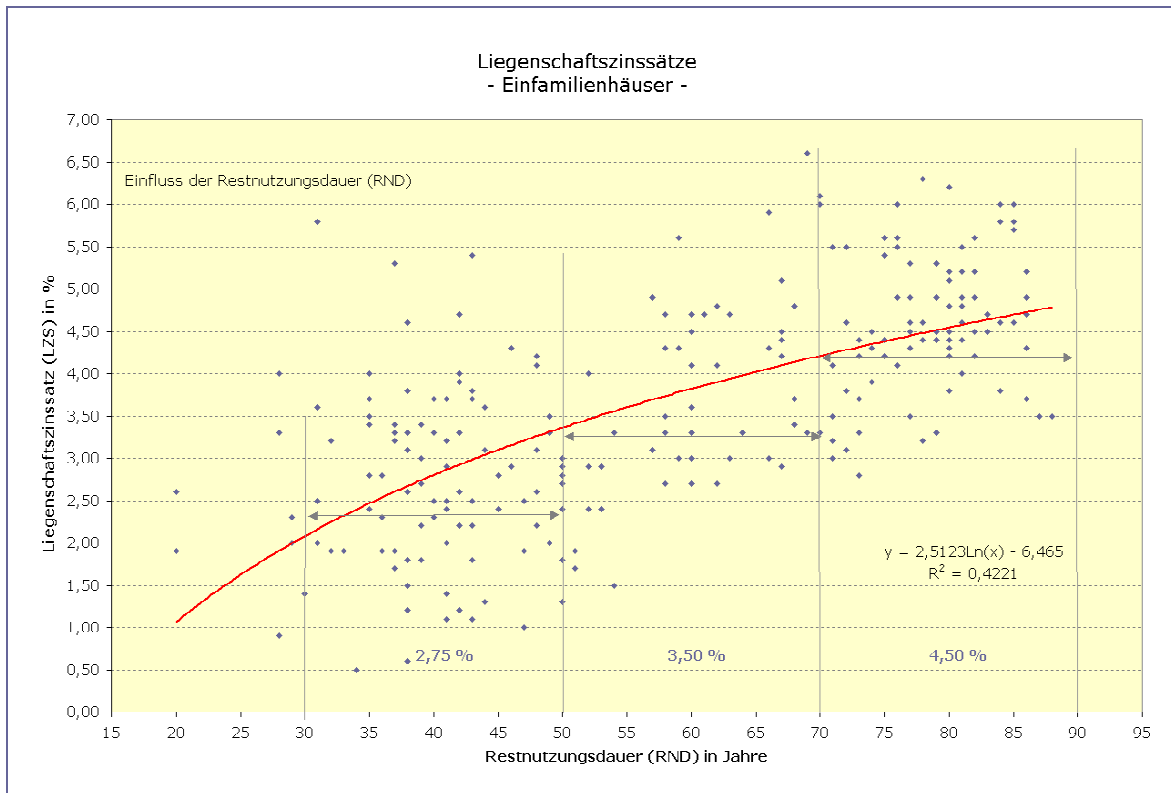


Abb. 9/4: Abhängigkeit Liegenschaftszinssatz (LZS) von der Restnutzungsdauer (RND) bei Einfamilienhäusern

Hieraus ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZS) für Einfamilienhäuser:

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND)	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2009 / 2010 243	30 – 50 Jahre	2,7% ± 1,0
	50 – 70 Jahre	3,6% ± 1,1
	70 – 90 Jahre	4,6% ± 0,9

9.3.2 Zweifamilienhäuser

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Zweifamilienhäuser konnten 30 Vergleichsobjekte herangezogen werden.

Hieraus ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS) für Zweifamilienhäuser:

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2009 / 2010 30	42 Jahre ± 10 Jahre	4,0% ± 0,9

9.3.3 Dreifamilienhäuser

(mit Sammelheizung, Bad/WC),

in mittleren Wohnlagen

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2009 / 2010 33	34 Jahre ± 8 Jahre	4,2% ± 1,4

VERGLEICHSAKTOREN	DURCHSCHNITTSWERT	STD.-ABW.
Kaufpreis / Wohnfläche	802 EUR/m ²	± 307 EUR/m ²
Kaufpreis / (Jahres-)Nettomiete	14,3-fache	± 4,2-fache
Kaufpreis / Sachwert	0,71	± 0,21
Nettomiete	4,65 EUR/m ²	± 0,57 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	31,1%	± 4,5%

9.3.4 Mehrfamilienhäuser

(mit Sammelheizung, Bad/WC),

in mittleren Wohnlagen

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2009 / 2010 46	32 Jahre ± 6 Jahre	6,2% ± 2,1

VERGLEICHSAKTOREN	DURCHSCHNITTSWERT	STD.-ABW.
Kaufpreis / Wohnfläche	570 EUR/m ²	± 136 EUR/m ²
Kaufpreis / (Jahres-)Nettomiete	10,4-fache	± 2,4-fache
Kaufpreis / Sachwert	0,57	± 0,14
Nettomiete	4,60 EUR/m ²	± 0,37 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	32,0%	± 5,0%

9.3.5 Gemischt genutzte Objekte

Wohn- und Geschäftshäuser in mittlerer Wohn-/Geschäftslage, gewerblicher Mietanteil deutlich über 20 %

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2008 – 2010 36	33 Jahre ± 7 Jahre	8,4% ± 2,9

9.3.6 Gewerblich genutzte Objekte

produzierendes Gewerbe, Büroanteil und Sozialtrakt < 10 %

Für diesem Teilmarkt konnten für das Jahr 2010 keine zusätzlichen Kauffälle ausgewertet werden. Der Liegenschaftszinssatz aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 wird in neuer Schreibweise mit einer Nachkommastelle unter Angabe der Standardabweichung veröffentlicht.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2008 / 2009 8	40 Jahre ± 11 Jahre	8,1% ± 1,2

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz wird durch eine überregionale Auswertung unter Beteiligung der benachbarten Städte Mülheim a. d. Ruhr, Gelsenkirchen, Oberhausen und Essen sowie dem Kreis Recklinghausen und dem Ennepe-Ruhr-Kreis unter Berücksichtigung von Kauffällen der Jahre 2007 bis 2009 bestätigt.

9.3.7 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen

Die unter den Abschnitten 9.3.1 bis 9.3.6 ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte und beziehen sich auf mittlere Wohn- bzw. Geschäftslagen. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten.

Je nach Lagequalität und Art des Objektes können die anzusetzenden Liegenschaftszinssätze nach oben oder unten variieren.

9.4 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Wertermittlungsgrundlagen

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

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu zuverlässigen Verkehrswernergebnissen. 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. Die danach gefundenen und nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren (k_s) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten [NHK], Restnutzungsdauer [RND], Altersabschreibungsformel) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrundegelegt werden (Modellkonformität).

Zur Ableitung von Sachwertaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde das Sachwertmodell der *Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)* eingesetzt:

Modellparameter

FAKTOR	ANSATZ
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277 i. d. F. von 2005
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2000 auf der Basis des Erlasses des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001
Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße	1,0
Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden	Fehlender Drempel i. M. - 4% Ausgebauter Spitzboden i. M. + 10%
Besonders zu erfassende Bauteile	Pauschal nach Erfahrungssätzen
Baunebenkosten (BNK)	Freistehende Gebäude + 16% Reihen- und Doppelhäuser + 14%
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	Baupreisindex für das Land NRW (Basis 2000)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter; Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der <i>AGVGA-NRW</i>
Wertminderung wegen Alters	nach <i>Ross</i>
Außenanlagen	nach Zeitwerten, ggf. pauschal
Bodenwert (ungedämpt)	Ableitung von Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB

Wertminderung wegen Alters

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Regel in Anlehnung an die NHK 2000 mit 90 Jahren angenommen und die Alterswertminderung nach Ross vorgenommen:

RESTNUTZUNGSDAUER (RND) JAHRE	ALTERSABSCHREIBUNG IN V. H. DES HERSTELLUNGSWERTES
80	6,2
75	9,7
70	13,6
65	17,7
60	22,2
55	27,0
50	32,1
45	37,5
40	43,2
35	49,2
30	55,6
25	62,2
20	69,1

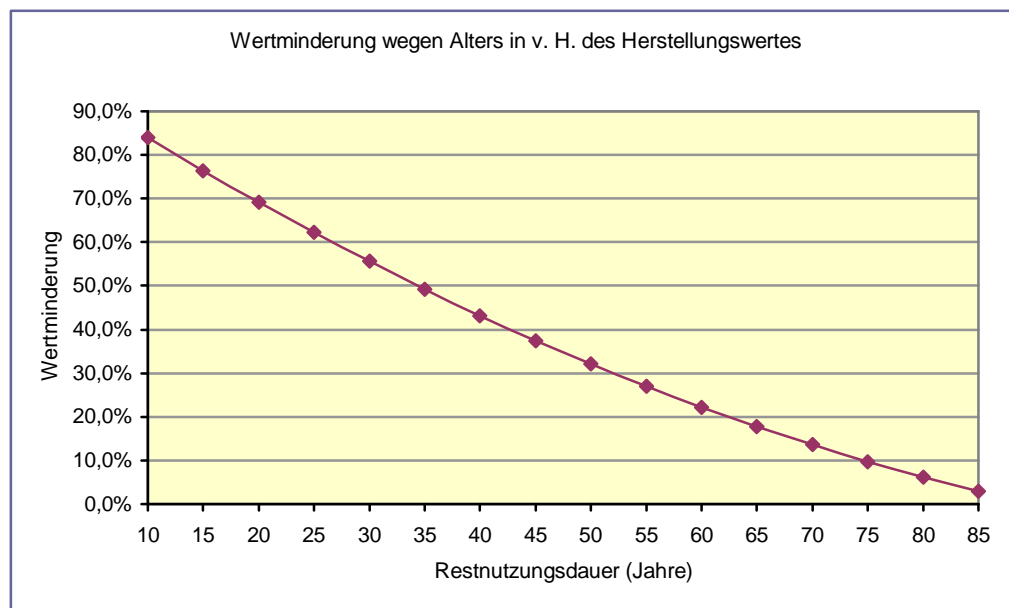


Abb. 9/5: Wertminderung wegen Alters in v. H. des Herstellungswertes nach Ross

9.4.1 Einfamilienhäuser

Bei Anwendung der unter Abschnitt 9.4 aufgeführten Rechengrößen im Sachwertverfahren wurden zum Stichtag 01.01.2011 folgende Sachwertfaktoren (k_s) für Einfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Lagewert) innerhalb der Stadt Duisburg ermittelt:

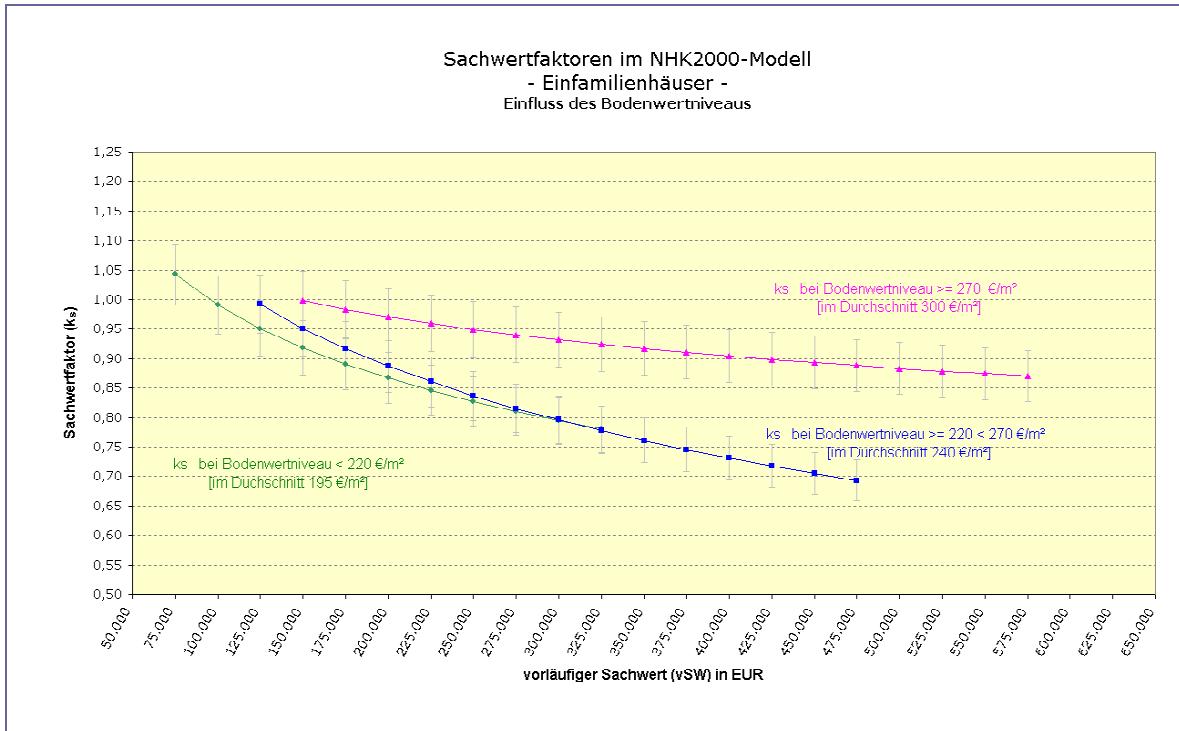


Abb. 9/6: Sachwertfaktoren (Einfamilienhäuser)

Sachwertfaktoren (Einfamilienhäuser)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2009 / 2010 243	Bodenwertniveau < 220 EUR/m² Bodenwertniveau ≥ 220 < 270 EUR/m² Bodenwertniveau ≥ 270 EUR/m²

VORL. SACHWERT [EUR]	BODENWERTNIVEAU < 220 EUR/m² K_s	BODENWERTNIVEAU ≥ 220 < 270 EUR/m² K_s	BODENWERTNIVEAU ≥ 270 EUR/m² K_s
75.000	1,04 0,99 – 1,09	---	---
100.000	0,99 0,94 – 1,04	---	---
125.000	0,95 0,90 – 1,00	0,99 0,94 – 1,04	---
150.000	0,92 0,87 – 0,96	0,95 0,90 – 1,00	1,00 0,95 – 1,05
175.000	0,89 0,85 – 0,94	0,92 0,87 – 0,96	0,98 0,93 – 1,03
200.000	0,87 0,82 – 0,91	0,89 0,84 – 0,93	0,97 0,92 – 1,02
225.000	0,85 0,80 – 0,89	0,86 0,82 – 0,90	0,96 0,91 – 1,01

VORL. SACHWERT [EUR]	BODENWERTNIVEAU < 220 EUR/m ² K _s	BODENWERTNIVEAU >= 220 < 270 EUR/m ² K _s	BODENWERTNIVEAU >= 270 EUR/m ² K _s
250.000	0,83 0,79 – 0,87	0,84 0,80 – 0,88	0,95 0,90 – 1,00
275.000	0,81 0,77 – 0,85	0,82 0,77 – 0,86	0,94 0,89 – 0,99
300.000	0,79 0,75 – 0,83	0,80 0,76 – 0,84	0,93 0,89 – 0,98
325.000	0,78 0,74 – 0,82	0,78 0,74 – 0,82	0,92 0,88 – 0,97
350.000	---	0,76 0,72 – 0,80	0,92 0,87 – 0,96
375.000	---	0,75 0,71 – 0,78	0,91 0,87 – 0,96
400.000	---	0,73 0,69 – 0,77	0,90 0,86 – 0,95
425.000	---	0,72 0,68 – 0,75	0,90 0,85 – 0,94
450.000	---	0,71 0,67 – 0,74	0,89 0,85 – 0,94
475.000	---	0,69 0,66 – 0,73	0,89 0,84 – 0,93
500.000	---	---	0,88 0,84 – 0,93
525.000	---	---	0,88 0,83 – 0,92
550.000	---	---	0,87 0,83 – 0,92
575.000	---	---	0,87 0,83 – 0,91
Restnutzungsdauer (RND)	Ø 55 Jahre	Ø 60 Jahre	Ø 60 Jahre

9.4.2 Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser konnten folgende Sachwertfaktoren (k_s) – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – abgeleitet werden:

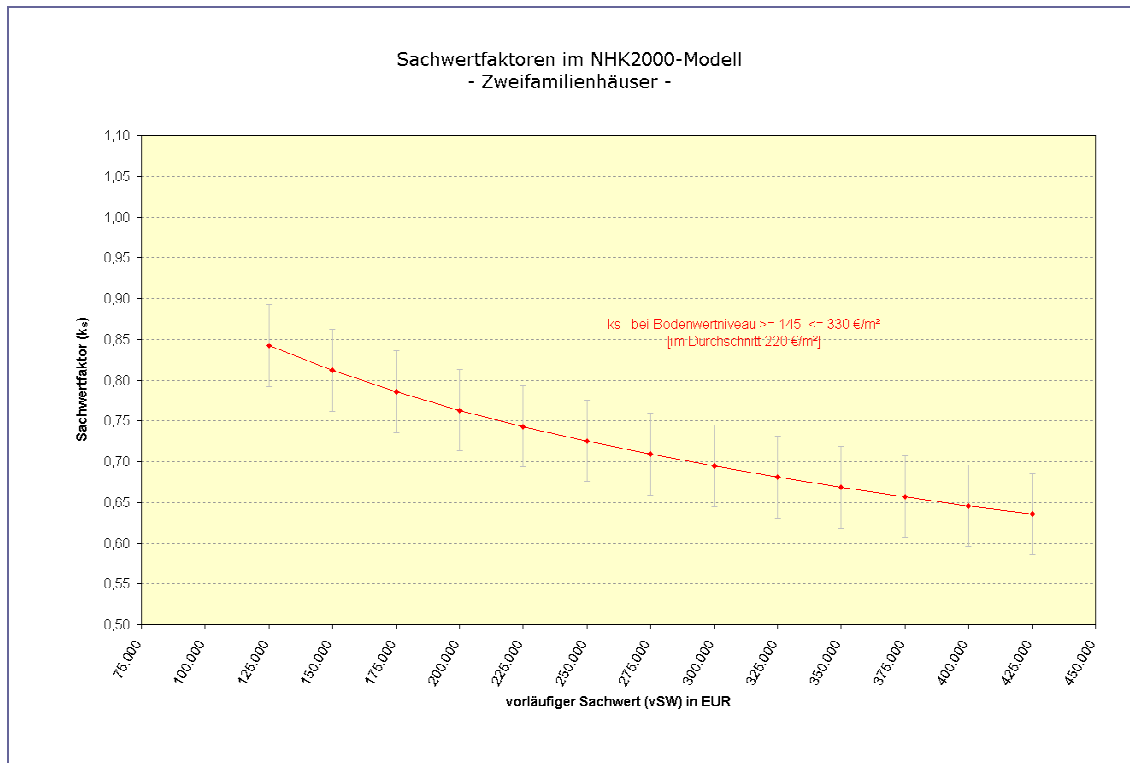


Abb. 9/7: Sachwertfaktoren (Zweifamilienhäuser)

Sachwertfaktoren (Zweifamilienhäuser)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2009 / 2010 32	Bodenwertniveau $\geq 145 < 330$ EUR/m ²

VORL. SACHWERT [EUR]	BODENWERTNIVEAU 145 EUR/m ² $\geq K_S$; 220 EUR/m ² < 330 EUR/m ² K_S ; 220 EUR/m ²
125.000	0,84 0,80 – 0,88
150.000	0,81 0,77 – 0,85
175.000	0,79 0,75 – 0,83
200.000	0,76 0,73 – 0,80
225.000	0,74 0,71 – 0,78
250.000	0,73 0,69 – 0,76
275.000	0,71 0,67 – 0,74
300.000	0,69 0,66 – 0,73

VORL. SACHWERT [EUR]	BODENWERTNIVEAU 145 EUR/m ² >= K _S ; 220 EUR/m ² < 330 EUR/m ² K _S ; 220 EUR/m ²
325.000	0,68 0,65 – 0,72
350.000	0,67 0,64 – 0,70
375.000	0,66 0,62 – 0,69
400.000	0,65 0,61 – 0,68
425.000	0,64 0,60 – 0,67
Restnutzungsdauer (RND)	Ø 45 Jahre

9.4.3 Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die Sachwertfaktoren gelten nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Objekte werden i. d. R. bei nicht unmittelbarer Eigenutzungsmöglichkeit für den Erwerber niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich geringere Sachwertfaktoren bzw. höhere Abschläge.

In mäßigen Lagen liegen die Sachwertfaktoren im unteren Bereich, während sie in besseren Lagen oberhalb des Durchschnitts liegen.

9.5 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

9.5.1 Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Für diesen Teilmarkt gab es im Jahr 2010 keine auswertbaren Kaufverträge. Daher wird hier die Auswertung aus den Jahren 2002 bis 2009 mit 213 Kaufverträgen über Erbbaugrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) des Grundstücksmarktberichtes 2010 übernommen. Bei den Käufern handelte es sich ausschließlich um die jeweiligen Erbbauberechtigten.

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

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

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

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

Es wird von einem abgabenfreien Grundstückszustand ausgegangen.

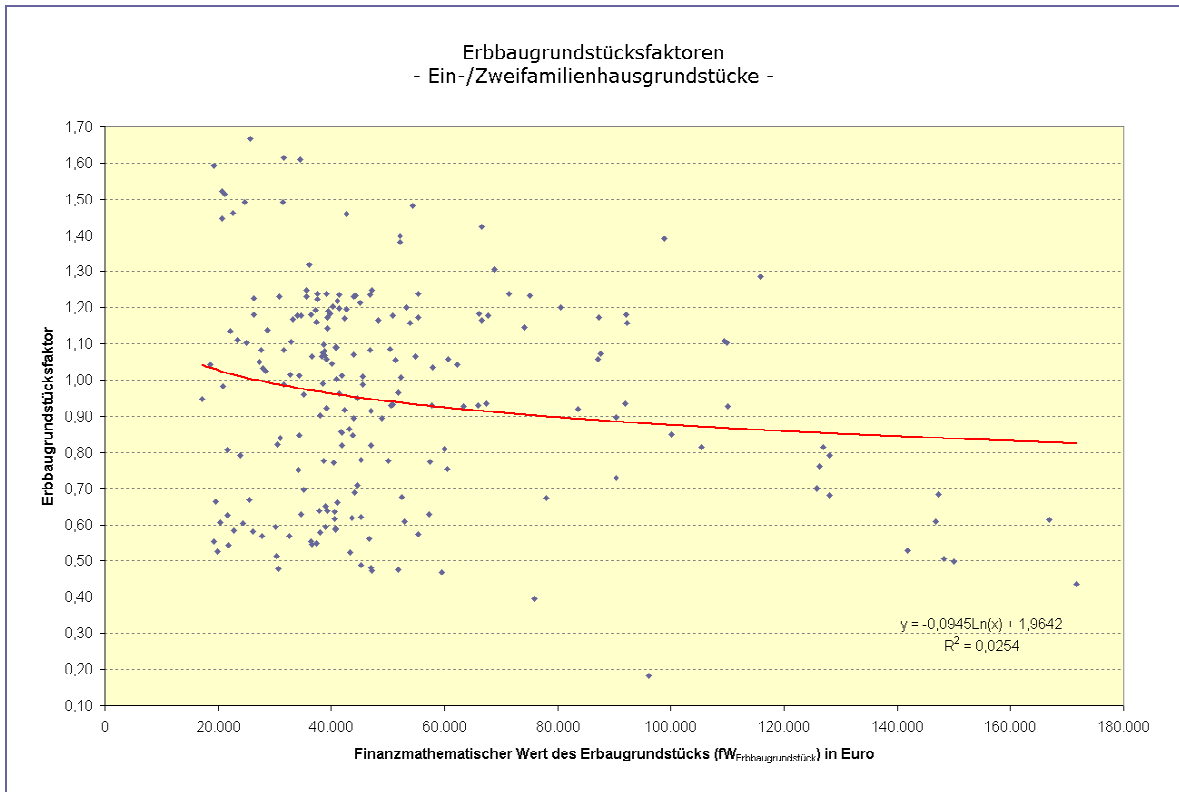


Abb. 9/8: Erbbaugrundstücksfaktoren (Ein-/Zweifamilienhäuser)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2002 – 2009 213	Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) Käufer ausschließlich Erbbauberechtigter, abgabenfreier Grundstückszustand

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

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

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

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

Abgezinsten Bodenwert plus Barwert der Erbbauzinseinnahmen ergibt den „*Finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks*“.

Als Kapitalisierungszinssatz wird jeweils der Liegenschaftszinssatz (LZS) gewählt, weil es sich hier um Nutzungsrechte und Einnahmen aus einer Liegenschaft handelt. Der jeweils anzusetzende Liegenschaftszinssatz (LZS) ist aus der Tabelle unter Abschnitt 9.3.1 bzw. 9.3.2 dieses Berichtes zu entnehmen.

Anwendungsbeispiel:

Angenommene Ausgangsdaten

Unbelasteter Bodenwert (a-frei):	150.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	38 Jahre
Liegenschaftszinssatz in Duisburg bei 38 Jahren RND:	2,7%
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	748,95 €

Wertermittlung

Abzinsungsfaktor bei 38 Jahren / 2,7%:	0,3633
Kapitalisierungsfaktor bei 38 Jahren / 2,7%:	23,5797

150.000 €	x	0,3633	=	54.495 €
748,95 €	x	23,5797	=	17.660 €

72.155 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks

Anpassung an die Marktlage

Erbbaugrundstücksfaktor:	0,90
(siehe Abb. 9/8)	

Marktangepasster Wert:	72.155 €	x	0,90	=	64.940 €
------------------------	----------	---	------	---	----------

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks: 65.000 €

9.5.2 Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 56 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2008 bis 2010 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. Abhängigkeiten bezüglich der Art des Erbbaurechtsvertrages (mit oder ohne Anpassungsklausel) konnten nicht nachgewiesen werden.

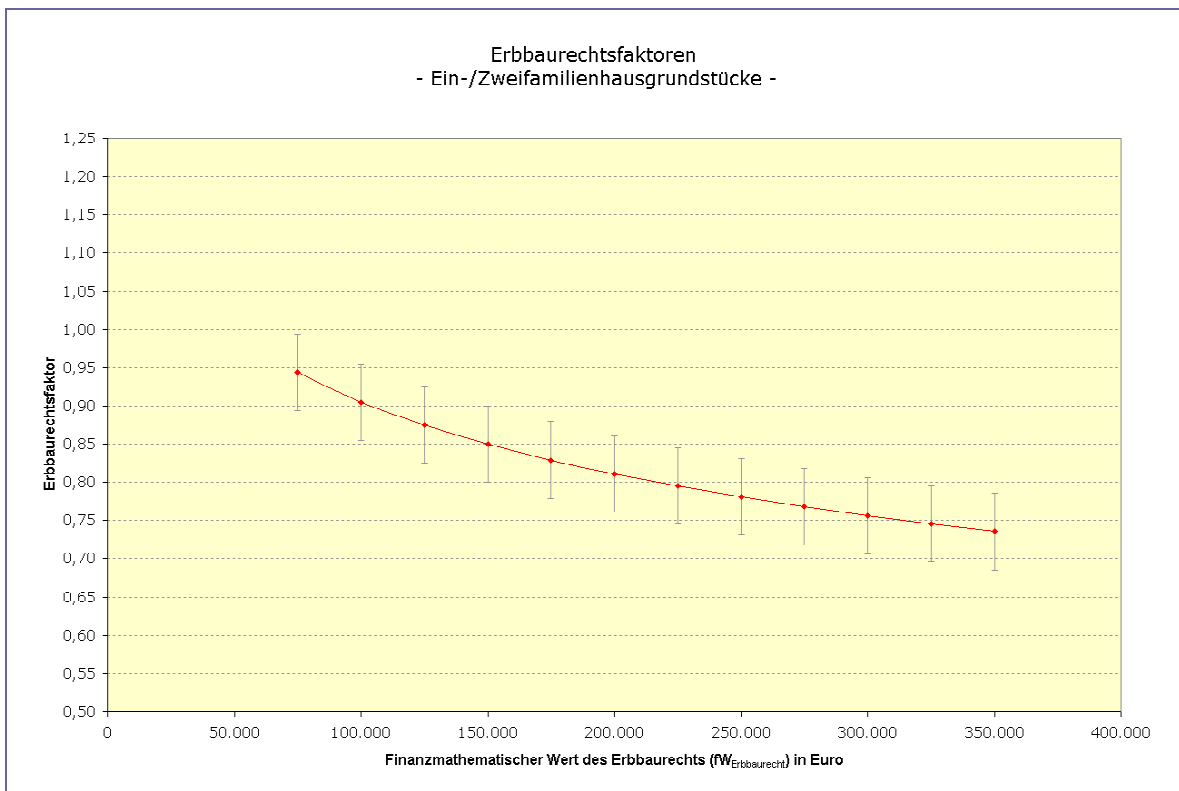


Abb. 9/9: Erbbaurechtsfaktoren (Ein-/Zweifamilienhäuser)

Erbbaurechtsfaktoren (Ein-/Zweifamilienhäuser)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2008 – 2010 56	Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)

FINANZMATHM. WERT DES ERBBAURECHTS [EUR]	
75.000	0,94 0,90 – 0,99
100.000	0,90 0,86 – 0,95
125.000	0,87 0,83 – 0,92
150.000	0,85 0,81 – 0,89
175.000	0,83 0,79 – 0,87
200.000	0,81 0,77 – 0,85
225.000	0,80 0,76 – 0,84
250.000	0,78 0,74 – 0,82
275.000	0,77 0,73 – 0,81
300.000	0,76 0,72 – 0,79
325.000	0,75 0,71 – 0,78
350.000	0,74 0,70 – 0,77

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.

Anwendungsbeispiel:

Angenommene Ausgangsdaten

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:				160.000 €
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (a-frei):	60.000 €			
Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen:	40 Jahre			

Wertermittlung

Liegenschaftszinssatz in Duisburg bei

40 Jahren RND: 2,7%

Angemessene Bodenwertverzinsung: 60.000 € x 2,7% = 1.620,00 €

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: 748,95 €

Differenz: 871,05 €

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 2,7%: 24,2780

Kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil

Erbbaurecht: 871,05 € x 24,2780 = 21.147 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

181.147 €

Erbbaurechtsfaktor: 0,83

(siehe Abb. 9/9 bzw. Tabelle)

Marktangepasster Wert: 181.147 € x 0,83 = 150.352 €

Verkehrswert des Erbbaurechts: 150.000 €

Alternativlösung

In der Regel kann der Verkehrswert von Erbbaurechten an Einfamilienhausgrundstücken in Duisburg auch über folgende Alternativlösung mit hinreichender Genauigkeit¹ ermittelt werden:

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

Anwendungsbeispiel:

Angenommene Ausgangsdaten

wie vor

Wertermittlung

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	160.000 €			
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (a-frei):	(+) 60.000 €			

Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	220.000 €			
Sachwertfaktor für unbelastete Einfamilienhausgrundstücke in Duisburg in mittlerer Lage:	0,86			
(siehe Abb. 9/6 bzw. Tabelle)				
Marktangepasster Sachwert:	220.000 €	x	0,86	= 189.200 €
abzügl. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:				= (-) 60.000 €

Marktangepasster Gebäudewert:				129.200 €
zzgl. kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil				
Erbbaurecht:	871,05 €	x	24,2780	= (+) 21.147 €

Marktangepasster Wert:				150.347 €
Wert des Erbbaurechts:				<u>150.000 €</u>

¹ Mit „hinreichender Genauigkeit“ heißt hier, dass der so ermittelte Wert 5 - 10 % unter bzw. über dem Verkehrswert liegt und damit innerhalb der Wertermittlungsgenauigkeit.

10 Sonstige Angaben

10.1 Statistische Daten der Stadt Duisburg

Bevölkerung

BEVÖLKERUNG	(STAND 31.12.2010)	VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR
Einwohner ¹	488.218	- 2.048
davon Nichtdeutsche	74.689	+ 39

VERTEILUNG AUF DIE STADTBEZIRKE	(STAND 31.12.2010)	DAVON NICHTDEUTSCHE	IN V.H. ALLER EINW.
Walsum	50.681	6.041	11,9
Hamborn	71.267	14.713	20,6
Meiderich / Beeck	71.732	14.171	19,8
Homberg / Ruhrort / Baerl	39.971	4.865	12,2
Mitte	104.846	19.515	18,6
Rheinhausen	76.916	9.531	12,4
Süd	72.805	5.853	8,0
Gesamt:	488.218	74.689	15,3

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg; Amt für Statistik, Stadtforschung und Europaangelegenheiten

¹ Einwohner mit Hauptwohnung in Duisburg

Geographische Daten

GEOGRAPHISCHE ANGABEN		
Nord-Süd Ausdehnung	25,1 km	
Ost-West Ausdehnung	14,2 km	
Fläche des Stadtgebietes	232,8 km ²	
Höchste Erhebung	82,53 m über NHN	(Duisburg-Neudorf-Nord; (Mülheimer Straße / Haus Hartenfels)
Niedrigster Punkt	14,87 m über NHN	(Duisburg-Walsum, Kurfürstenstraße)
Mittlere Höhenlage des Stadtkerns	33,5 m über NHN	(Duisburg-Mitte, Königstraße / Ecke Hohe Straße)

Quelle: Geographische Daten der Stadt Duisburg; Amt für Baurecht und Bauberatung / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen

10.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Dunkel, Alfred, Dipl.-Ing.
Stellv. Vorsitzende	Herrmann, Deike, Dipl.-Ing.
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtl. Gutachter	Knüfermann, Horst, Dipl.-Ing. (FH)
	Nüse, Wolfgang, Dipl.-Ing.
	Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Ing.
	Tiedemann, Claus, Dipl.-Ing.
Ehrenamtl. Gutachter	Atzert-Binnenbrücker, Heidrun, Dipl.-Bauingenieurin, Architektin
	Daniel, J. F. Wilhelm, Dipl.-Bauingenieur, Dipl.-Ing. Architektur
	Höner, Birgit, Immobilien-Kauffrau
	Hüttermann, Franz Josef, Dipl.-Kaufmann
	Issel, Christian, Dipl.-Ing., Architekt
	Klein, Stefan, Dipl.-Wirtschaftsingenieur
	Kuttner, Wolfgang, Dipl.-Ing.
	Maliska, Werner, Dipl.-Bauingenieur
	Quester, Axel, Dipl.-Betriebswirt
	Schuster, Otmar, Dr.-Ing.
	Wegmann, Lars, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS-DIAZert (TGA)
	Welsch-Annas, Birgit, Dipl.-Ing., Innenarchitektin
	Wieczorek, Peter, Dipl.-Ing., Architekt, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Finanzverwaltung¹	
Finanzamt Duisburg-Süd	Thöing, Friedhelm
	Riesener, Michael (Stellvertreter)
Finanzamt Duisburg-West	Seidel, Klaus
	Leveringhaus, Rainer (Stellvertreter)
Finanzamt Duisburg-Hamborn	Pullig, Hans-Joachim
	Hoffmann, Heinz-Günter (Stellvertreter)

¹ gemäß § 16 Abs. 2 GAVO NRW nur bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 11 Abs. 1 GAVO NRW und bei der Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs 1 GAVO NRW zu beteiligen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Duisburg, im März 2011

gez. Dunkel
Vorsitzender

gez. Herrmann
Geschäftsführerin

(Landessiegel)

www.duisburg.de/gutachterausschuss
www.BORISplus.NRW.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

