



Grundstücksmarktbericht 2012.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum **01.01. - 31.12.2011**

Grundstücksmarktbericht 2012.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2011



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 Blosssey

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.

© 2012

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
4.3	Zwangsversteigerungen.....	17
5	Unbebaute Grundstücke	18
5.1	Umsatz	18
5.2	Preisentwicklung	19
5.2.1	Wohnbaugrundstücke.....	19
5.2.2	Gewerbegrundstücke.....	20
5.2.3	Erbbaurechtsbestellungen	20
5.2.4	Hausgärten	21
5.2.5	Landwirtschaftliche Nutzflächen	22
6	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Umsätze	23
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.2.1	Erstverkäufe.....	25
6.2.2	Weiterverkäufe.....	26

7	Wohnungs- und Teileigentum	28
7.1	Umsätze	28
7.2	Preisentwicklung	29
7.3	Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum	30
7.3.1	Wohnungseigentum	30
7.3.2	Teileigentum	32
8	Bodenrichtwerte	33
8.1	Allgemeines	33
8.2	Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte	34
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	35
8.3.1	Gebietstypische Werte für baureifes Land	35
9	Erforderliche Daten zur Wertermittlung	36
9.1	Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)	38
9.2	Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)	42
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“	42
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ und Sondergebiete	43
9.3	Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 und 14 ImmoWertV)	46
9.3.1	Einfamilienhäuser	48
9.3.2	Zweifamilienhäuser	49
9.3.3	Dreifamilienhäuser	50
9.3.4	Mehrfamilienhäuser	51
9.3.5	Gemischt genutzte Objekte	52
9.3.6	Gewerblich genutzte Objekte	52
9.3.7	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen	53
9.4	Sachwertfakoren Ein- und Zweifamilienhäuser	53
9.4.1	Einfamilienhäuser	55
9.4.2	Zweifamilienhäuser	57
9.4.3	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	58
9.5	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren	58
9.5.1	Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	58
9.5.2	Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus	60
10	Mieten	64
10.1	Übersicht über Garagenmieten in der Stadt Duisburg	64
11	Sonstige Angaben	65
11.1	Statistische Daten der Stadt Duisburg	65
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	67
11.3	Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif	68

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2011 wurden in Duisburg rd. 3.520 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Die Anzahl der Kauffälle lag damit um ca. 7,3% über der des Jahres 2010.

Der Geldumsatz ist mit rd. 624,0 Millionen EUR um 3,5% angestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der erfassten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke lag mit 283 Kauf-fällen mit ca. 1,4% geringfügig unter der des Jahres 2010.

Die Preise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind im gesamten Stadtgebiet mit durchschnittlich 2,0% leicht angestiegen.

Insgesamt wurden 134 Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau verkauft. Außerdem konnten 18 Weiterverkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken registriert werden.

Ein unbebautes für eine freistehende Ein-/Zweifamilienhausbebauung geeignetes Baugrundstück kostete im Jahr 2011 durchschnittlich rd. 260 EUR/m² bzw. rd. 103.000 EUR. Dies entspricht einem Plus von rd. 15% gegenüber 2010 und wird auf den Schwerpunkt der Verkäufe im Stadtbezirk Duisburg-Süd zurückgeführt.

Bebaute Grundstücke

Mit 1.806 ausgewerteten Kaufverträgen bebauter Grundstücke ist deren Anzahl gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 5,0% 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. 263.000 EUR um rd. 5,9% höher als im Vorjahr.

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

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2011 wechselten mit rd. 1.337 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes rd. 12,9% mehr Objekte den Eigentümer als im Vorjahreszeitraum.

Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden rd. 5,8% höhere Preise als im Jahr 2010 gezahlt, während bei den Erstverkäufen nach Umwandlung und Weiterverkäufen ein Preisrückgang von rd. 1,5% bzw. 8,1% verzeichnet wurde.

Der Kaufpreis für eine neu erstellte Eigentumswohnung (Erstverkauf – ohne Stellplatz/Garage) in guter Wohnlage lag im Durchschnitt bei rd. 2.200 EUR/m²-Wohnfläche und in mittlerer Wohnlage bei rd. 1.840 EUR/m²-Wohnfläche.

Für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe – ohne Stellplatz/Garage) wurde in mittlerer Wohnlage je nach Baujahr und Ausstattung zwischen rd. 790 und rd. 1.260 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 18 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **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 Vergleichsverfahren)
- Erteilung von Auskünften gemäß § 195 Abs. 3 und § 196 Abs. 3 BauGB
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- Erstellung von Grundlagenmaterial für Mietwertübersichten sowie sonstige Daten der Wohnraumbewirtschaftung

3.4 Auskünfte

Die Geschäftsstelle erteilt jährlich ca. 1.000 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	• Grundstücksmarktberichte	15
• Auskünfte zu Einzeldaten aus dem Grundstücksmarktbericht (kostenfreier Teil)	• Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	56
Insgesamt ca. 1.000	• Bodenrichtwertauskünfte	5
	• Bodenrichtwertkarten (bis 2010)	2
	• Sonstige Wertauskünfte	12

4 Grundstücksmarkt und Geldumsätze

4.1 Allgemeine Übersicht

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2011 im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich anschaulich anhand der vergleichbaren Daten *Anzahl der Vertragsvorgänge* sowie *Anzahl des Flächen- und Geldumsatzes*, aufgegliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen.

Die nachstehende Tabelle vergleicht die Zahl der ausgewerteten Urkunden des Jahres 2011 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
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
2011	283	78,9	1.806	453,4	1.337	91,7	3.426	624,0

4.2 Anzahl der ausgewerteten Verträge

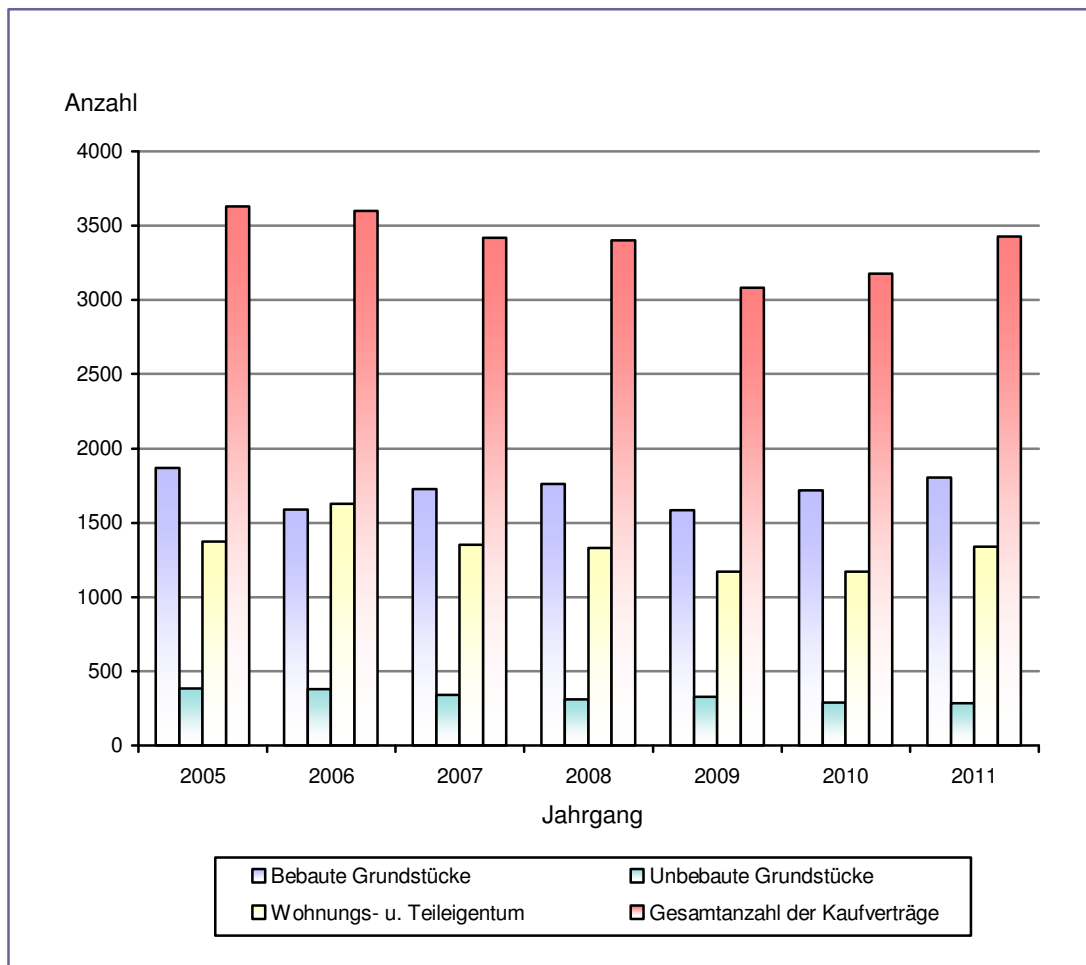


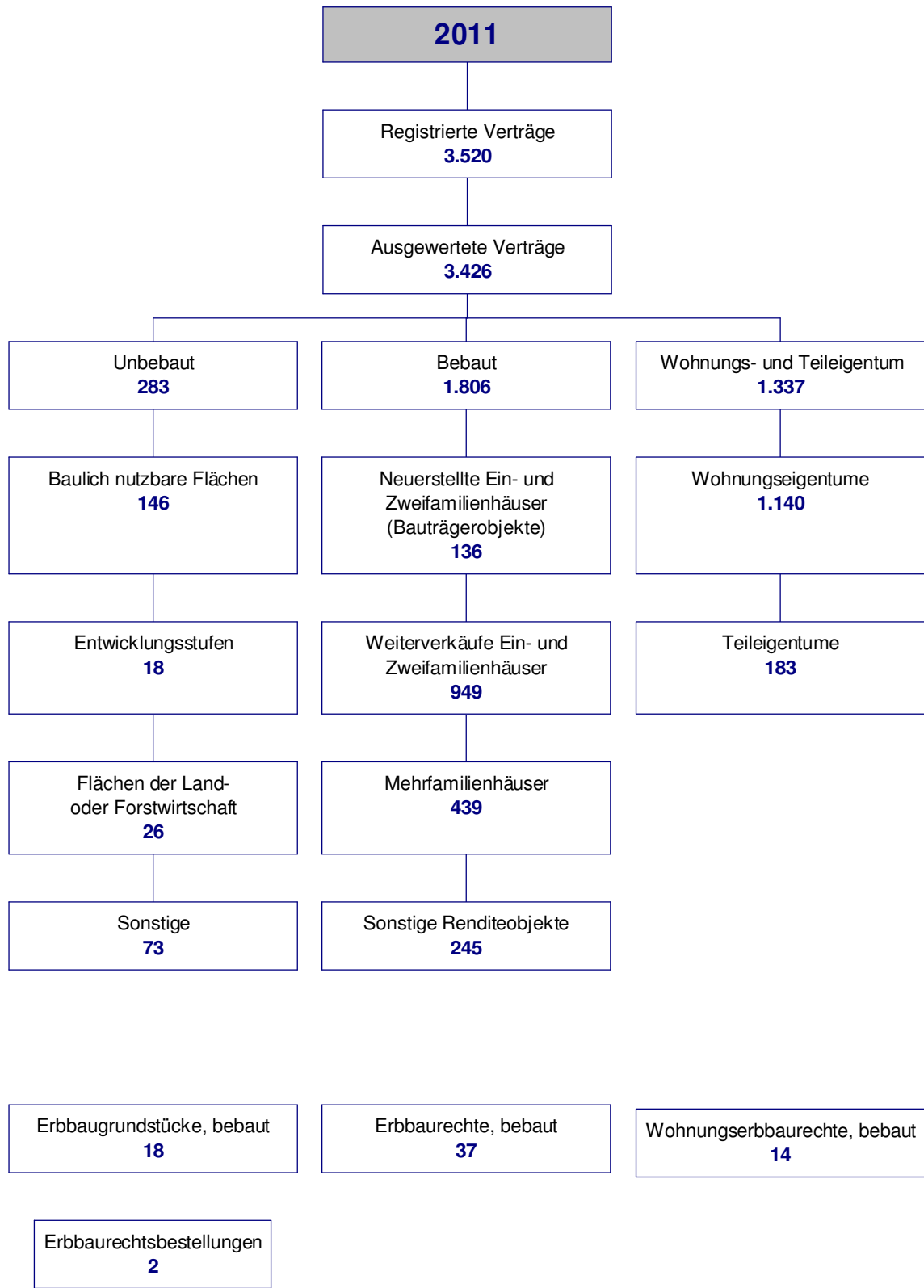
Abb. 4/1: Ausgewertete Kaufverträge seit dem Jahr 2005

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

Grundstücksart	Jahrgang						
	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Unbebaute Grundstücke							
Ein-/Zweifamilienhäuser	81	92	101	95	121	176	129
Mehrfamilienhäuser	19	11	21	12	10	16	19
Gemischt genutzte Objekte	1	3	2	5	3	15	2
Gewerblich genutzte Objekte	12	23	10	22	25	37	29
Gewerbe „tertiäre Nutzung“	4	5	5	5	6	12	9
Stellplatz-/Garagengrundstücke	9	7	21	12	9	15	14
Erbbaurechtsbestellungen	2	0	4	3	1	---	8
Bauerwartungsland	4	2	0	4	2	2	1
Rohbauland	14	6	13	13	6	7	2
Bebaute Grundstücke							
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser (Bauträgerobjekte)	136	156	133	128	163	176	327
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	949	863	805	850	785	774	1.012
Renditeobjekte	439¹ 245²	430 ¹ 223 ²	368 ¹ 239 ²	476 ¹ 254 ²	466 ¹ 312 ²	640	530
Wohnungs- und Teileigentum	1.337	1.172	1.171	1.332	1.350	1.628	1.375

¹ Mehrfamilienhäuser

² Sonstige Renditeobjekte



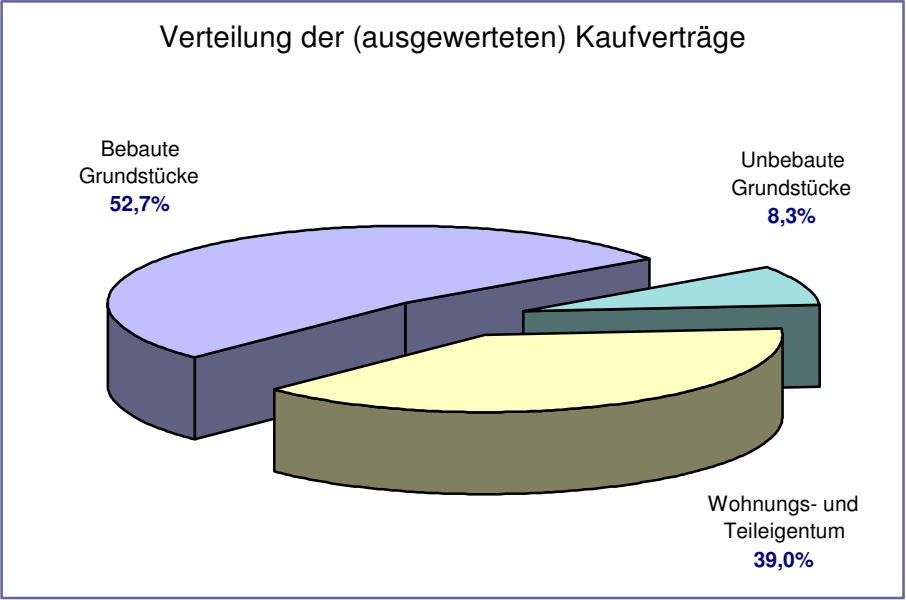


Abb. 4/2: Verteilung der (ausgewerteten) Kaufverträge

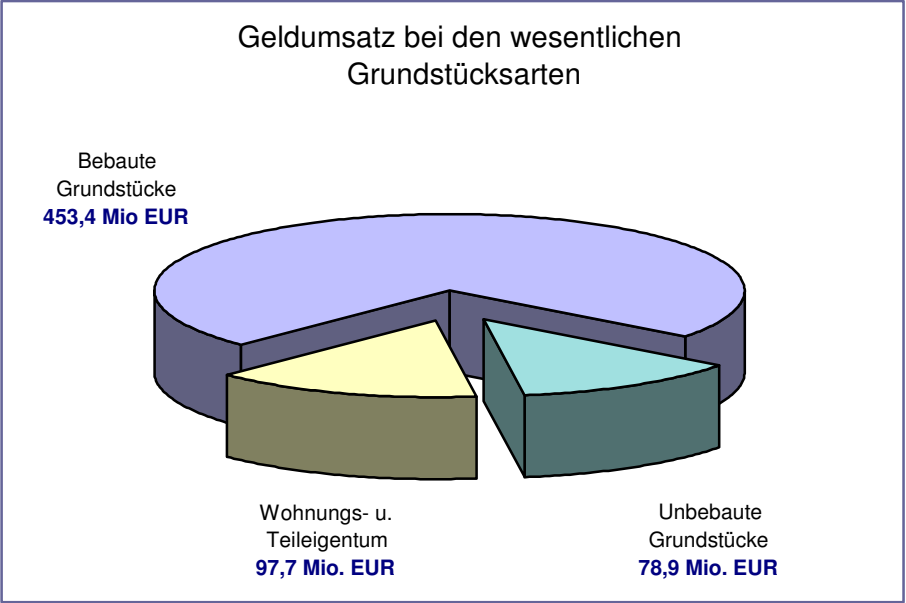


Abb. 4/3: Geldumsatz bei den wesentlichen Grundstücksarten

4.3 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Anzahl der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2011, gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für bebaute Grundstücke sowie für den Teilmarkt Wohnungseigentum wurde zusätzlich ein durchschnittliches Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

TEILMARKT	ANZAHL	ANZAHL (MIT ANGABE VERKEHRSWERT*)	Ø VERHÄLTNIS ZUSCHLAGSBETRAG/ VERKEHRSWERT
Unbebaute Grundstücke	5	4	---
Bebaute Grundstücke	88	62	74% ± 25%
Erbbaurecht-/Erbbaugrundstücke	4	2	---
Wohnungseigentum	139	78	51% ± 24%
Teileigentum	5	3	---
Insgesamt:	241	149	---

*Mittels Verkehrswertgutachten nachgewiesener Verkehrswert des Objektes.

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz

Im Berichtszeitraum konnten 283 Kaufverträge unbebauter Grundstücke registriert und ausgewertet werden.

GRUNDSTÜCKSART	ANZAHL	FLÄCHENUMSATZ ha	GELDUMSATZ MIO. EUR
Baulich nutzbare Flächen			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	81	6,47	13,24
Mehrfamilienhausgrundstücke	19	2,00	2,08
Gemischt nutzbare Grundstücke	1	0,20	0,50
Gewerblich nutzbare Grundstücke	12	7,35	4,71
Gewerblich „tertiäre Nutzung“	4	1,67	2,69
Erbbaugrundstücke	18	1,17	2,52
Erbbaurecht, unbebaut	0	---	---
Erbbaurechtsbestellungen	2	3,13	(2,60)
Stellplatz-/Garagengrundstücke	9	0,40	0,33
Sonstige baulich nutzbare Flächen	20	6,68	9,48

(...) Summe der kapitalisierten Erbbauzinsen

GRUNDSTÜCKSART	ANZAHL	FLÄCHENUMSATZ ha	GELDUMSATZ MIO. EUR
Entwicklungsstufen			
Bauerwartungsland	4	49,51	34,71
Rohbauland	14	3,38	4,81
Nicht baulich nutzbare Flächen			
Landwirtschaftliche Flächen	12	37,96	1,76
Forstwirtschaftliche Flächen	0	---	---
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	14	0,82	0,75
Hausgärten/Vorgärten	26	0,92	0,45
Sonstige	47	---	---

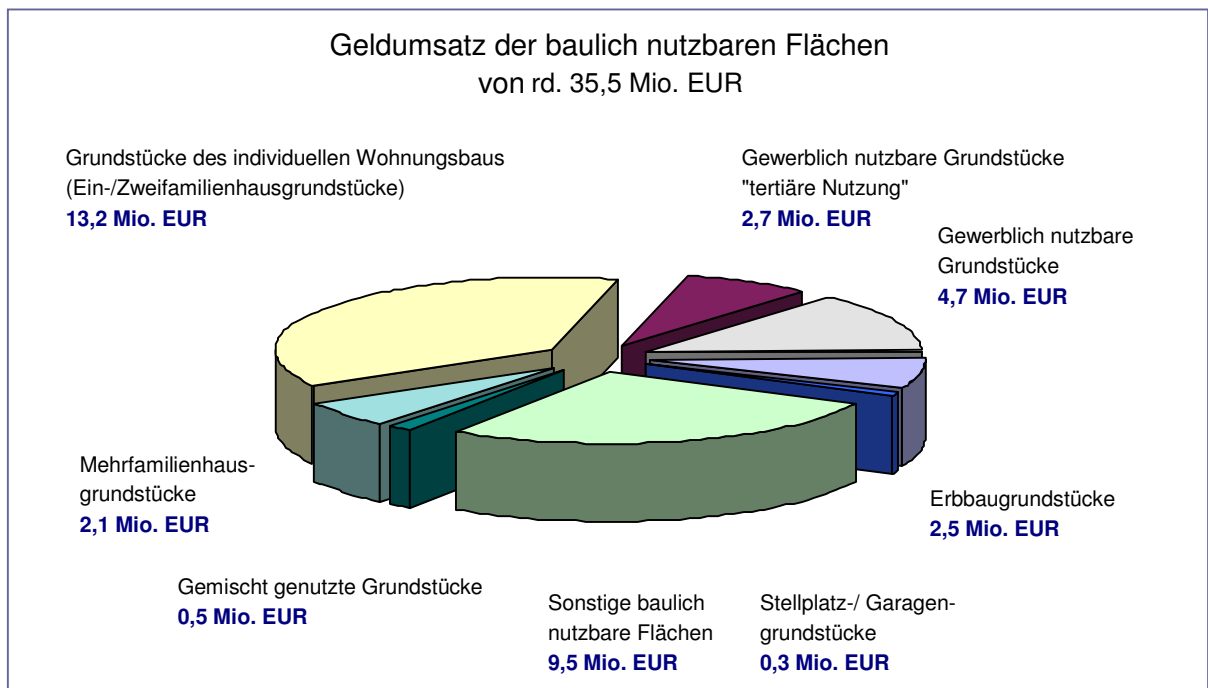


Abb. 5/1: Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen

5.2 Preisentwicklung

5.2.1 Wohnbaugrundstücke

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

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

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

5.2.2 Gewerbegrundstücke

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2011 eine leicht steigende 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 2011 wurden nur zwei Erbbaurechtsbestellungen registriert. In der Vergangenheit wurde dieser Teilmarkt größtenteils von der Stadt Duisburg geprägt.

Der hier vereinbarte Erbbauzins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug **4%** und für Gewerbegrundstücke **6%** des abgaben**pflichtigen** 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
 - Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB
- werden als Barwert vom Erbbaurechtsnehmer gezahlt.

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.

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 45 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2009 bis 2011 ausgewertet werden.

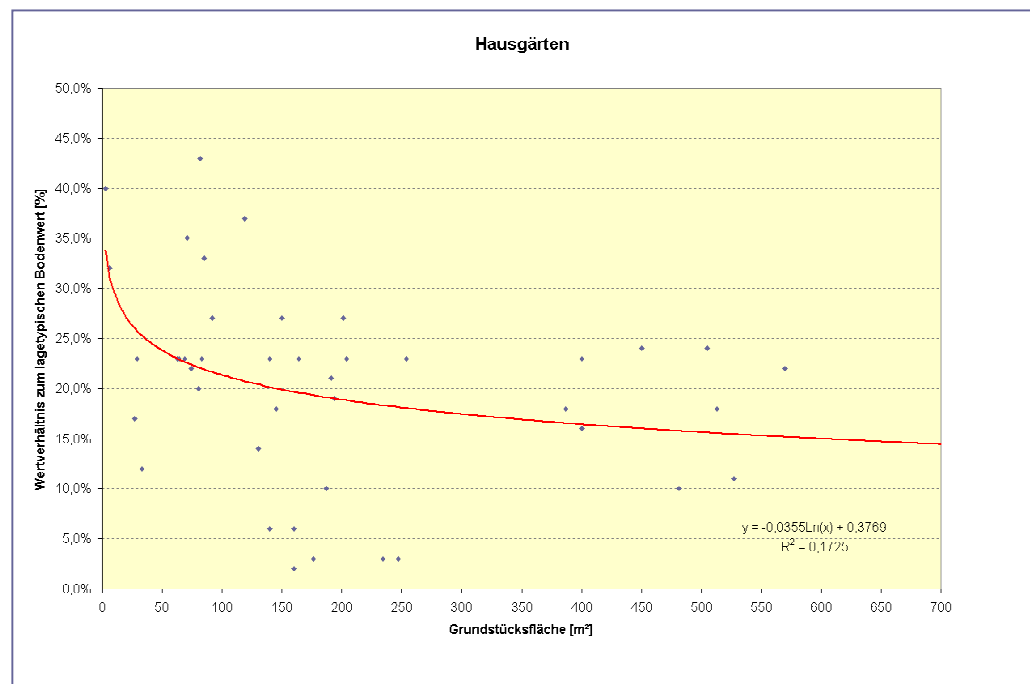


Abb. 5/2: Wertverhältnis von Hausgärten

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
2011	10	4,77	± 0,40

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	136 (0)	4,4 (0)	37,8 (0)
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	978 (29)	45,4 (1,1)	160,9 (4,6)
Mehrfamilienhäuser	440 (1)	29,3 (0,05)	128,7 (0,3)
Sonstige Renditeobjekte	252 (7)	50,0 (7,4)	126,0 (7,4)
Insgesamt:	1.806 (37)	129,1 (8,6)	453,4 (12,3)

(...) davon Erbbaurechte

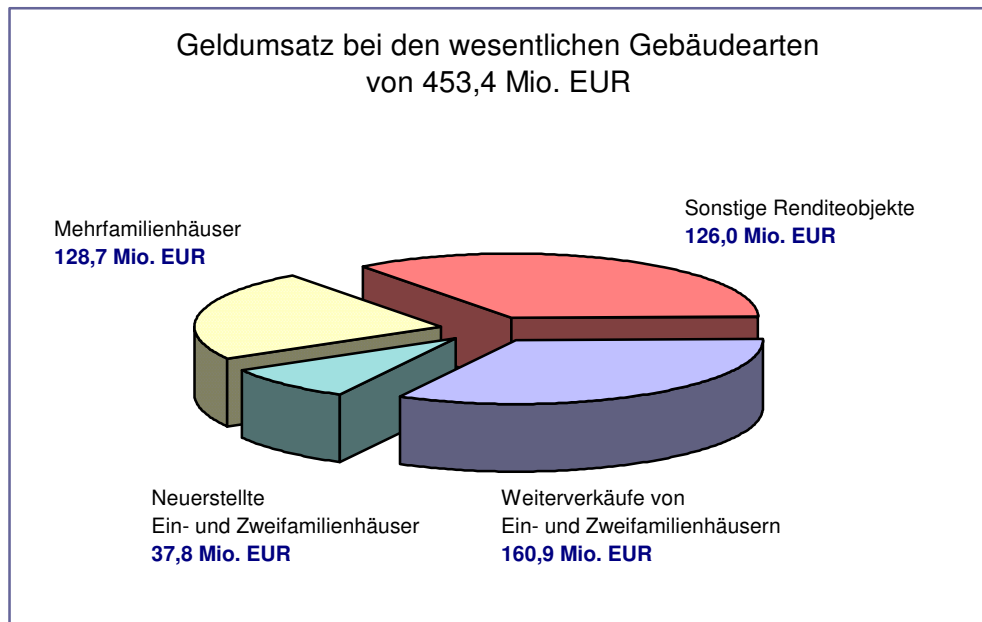


Abb. 6/1: Geldumsatz bei den wesentlichen Gebäudearten

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

GEBÄUDEART	2011 MIO. EUR	2010 MIO. EUR	2009 MIO. EUR	2008 MIO. EUR	2007 MIO. EUR	2006 MIO. EUR	2005 MIO. EUR
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	37,8	39,7	33,8	30,8	35,4	45,8	70,6
Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	160,9	146,1	138,2	140,6	126,6	120,4	145,9
Ertragsorientierte Objekte (Renditeobjekte)	128,7 ¹ 126,0 ²	102,8 ¹ 155,2 ²	74,4 ¹ 164,5 ²	126,4 ¹ 229,9 ²	279,9 ¹ 464,0 ²	433,4	242,9
Insgesamt:	453,4	443,8	410,9	527,7	905,9	599,6	459,4

¹ Mehrfamilienhäuser

² Sonstige Renditeobjekte

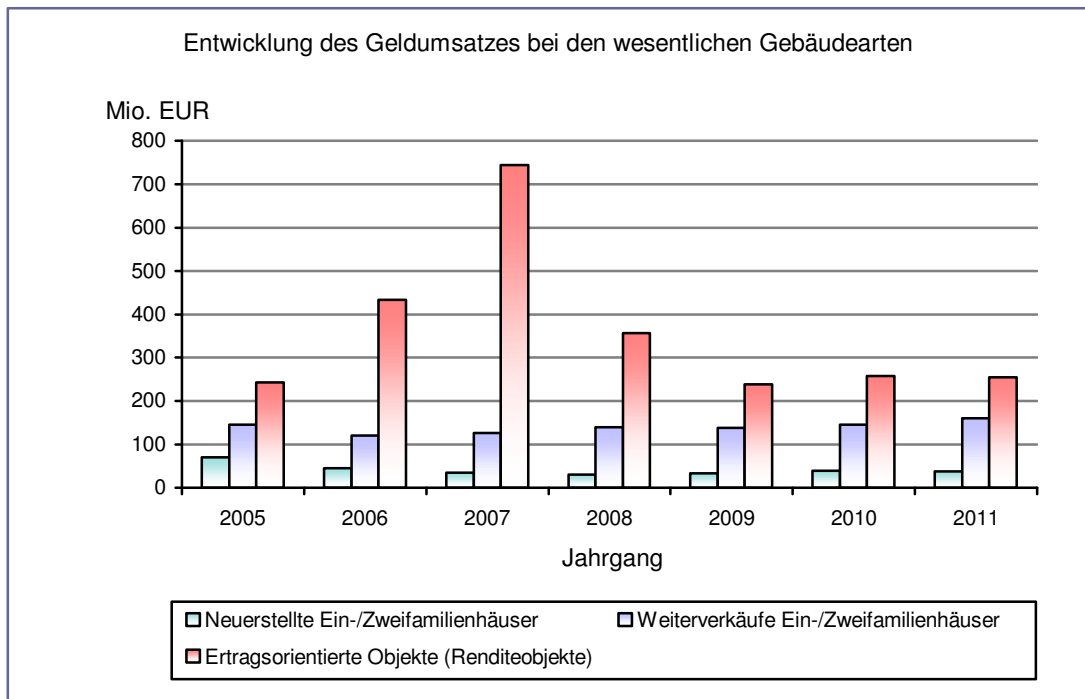


Abb. 6/2: Entwicklung des Geldumsatzes bei den wesentlichen Gebäudearten

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
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 m ²
2011	262.677 EUR	305 m²

STADTGEBIET	ANZAHL	GESAMTKAUFPREIS Ø	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE Ø
Nord	39	211.602 EUR	257 m ²
West	39	242.349 EUR	302 m ²
Süd	53	315.220 EUR	342 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 des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m²-Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2011 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Mit den angegebenen Grundstücksgrößen wird der überwiegende Teil der Kauffälle in Duisburg abgedeckt.

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

FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 1975 bis 2009								
11	326.577		564	8	2.296 ¹		152	
	(140.000)	(597.900)			(1.451)	(3.248)	(119)	(244)
Baujahre 1950 bis 1974								
18	210.492		631	15	1.540		134	
	(138.000)	(320.000)			(826)	(2.222)	(85)	(212)
Baujahre bis 1949								
10	181.350		560	9	1.481 ¹		127	
	(140.000)	(390.000)			(889)	(2.350)	(80)	(202)

Grundstücksgröße: 350 bis 800 m²

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherte Werte

REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 1975 bis 2009								
65	231.102		303	59	1.778		132	
	(135.000)	(355.534)			(1.050)	(2.469)	(96)	(191)
Baujahre 1950 bis 1974								
54	146.435		398	46	1.430		104	
	(63.000)	(231.656)			(933)	(2.250)	(50)	(155)
Baujahre bis 1949								
67	139.290		371	56	1.289		107	
	(48.500)	(460.000)			(714)	(2.200)	(59)	(284)

Grundstücksgröße: 200 bis 550 m²

REIHENMITTELHÄUSER								
Kauffälle insgesamt				Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche)				
Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis/ m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	
	(Min.)	(Max.)			(Min.)	(Max.)	(Min.)	(Max.)
Baujahre 1975 bis 2009								
28	186.187		217	24	1.456		128	
	(45.000)	(272.500)			(450)	(2.446)	(95)	(182)
Baujahre 1950 bis 1974								
31	150.097		245	27	1.431		101	
	(59.000)	(223.045)			(843)	(1.941)	(65)	(135)
Baujahre bis 1949								
41	116.115		204	35	978		108	
	(47.500)	(340.000)			(667)	(1.889)	(62)	(260)

Grundstücksgröße: 100 bis 350 m²

7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Umsätze

ART DES EIGENTUMS	ANZAHL	GELDUMSATZ MIO. EUR
Wohnungseigentum	1.140	87,4
Wohnungserbbaurecht	14	0,8
Teileigentum	183	3,5
Insgesamt:	1.337	91,7

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

JAHRGANG	ANZAHL	UMSATZ MIO. EUR
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
2011	1.154	88,2

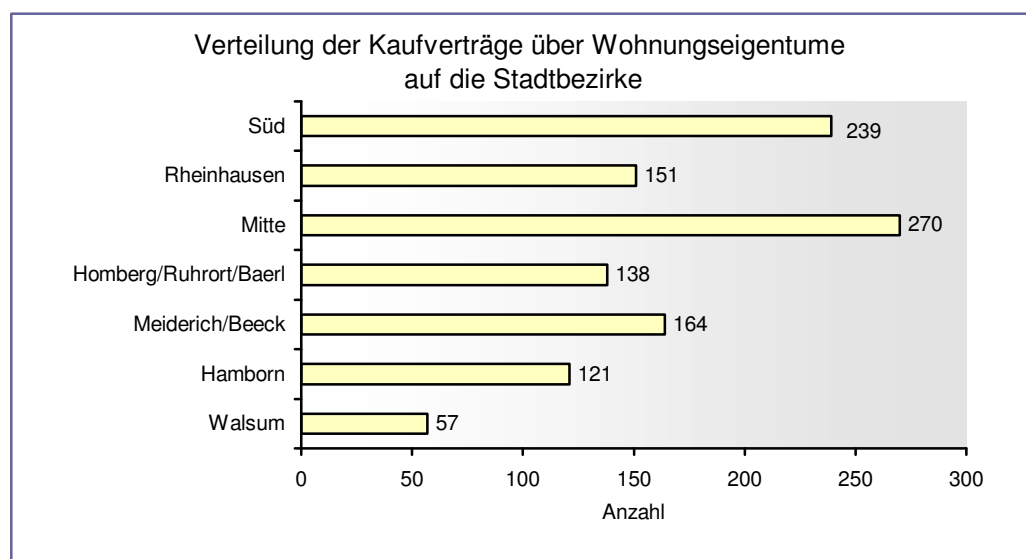


Abb. 7/1: Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentume (ohne Wohnungserbbaurechte) auf die Stadtbezirke

7.2 Preisentwicklung

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

WOHNUNGSEIGENTUM	AMZAHL DER FÄLLE	PREISENTWICKLUNG
Erstverkäufe nach Neubau	42	+ 5,8%
Weiterverkäufe	330	- 8,1%
Erstverkäufe nach Umwandlung einer Mietwohnung	109	- 1,5%
Insgesamt (gewogenes Mittel):	481	- 5,4%

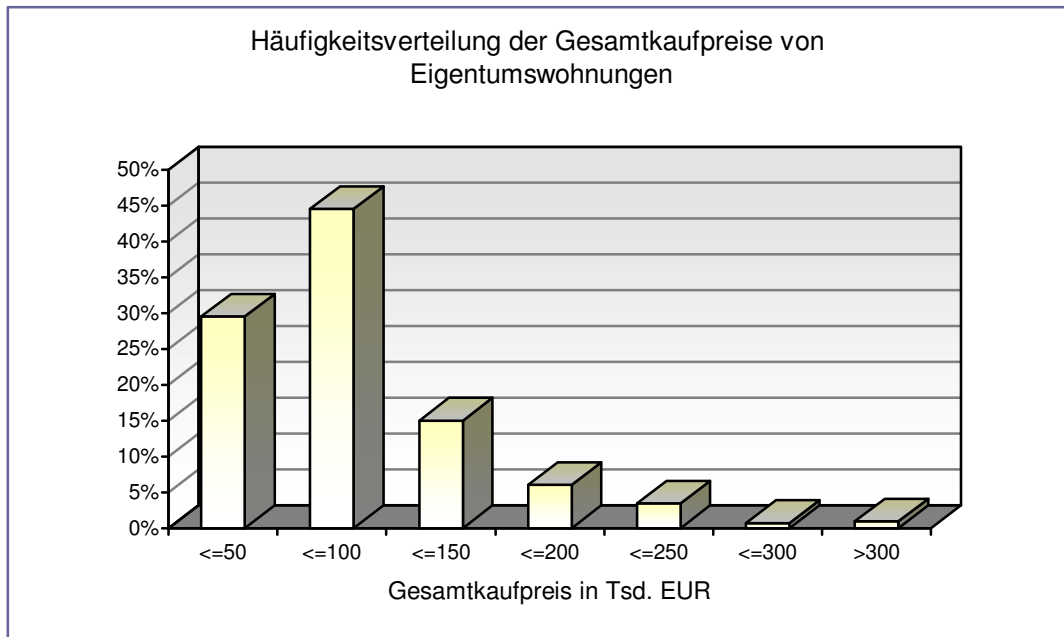


Abb. 7/2: Häufigkeitsverteilung der Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen (ohne Wohnungserbbaurechte)

7.3 Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum

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

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
2010 / 2011	neuzeitliche Ausstattung, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage/Stellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM (MITTLERE WOHLNLA GE)				
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	1.844	(± 298)	97	(± 19)

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]
27	2.195	(± 116)	111	(± 23)

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
2010 / 2011 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 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]
Baujahre 1975 bis 2009				
123	1.257	(± 372)	78	(± 17)
Baujahre 1950 bis 1974				
274	831	(± 334)	70	(± 16)
Baujahre bis 1949				
44	791	(± 385)	81	(± 25)

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]
Baujahre 1975 bis 2009				
8	1.970 ¹	(± 314)	92	(± 25)
Baujahre 1950 bis 1974				
7	953 ¹	(± 229)	70	(± 12)
Baujahre bis 1949				
21	1.045 ²	(± 187)	86	(± 26)

¹ Hinweis: statistisch nicht gesicherte Werte

² Hinweis: die Kauffälle lagen in den Ortsteilen Altstadt, Duisern 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)	2.500 EUR 2007 - 2011 (24)	2.100 EUR 2010 / 2011 (24)
Garagen	8.500 EUR 2007 - 2011 (47)	4.900 EUR 2010 / 2011 (76)	6.500 EUR 2010 / 2011 (59)
Tiefgaragen-Stellplätze	11.600 EUR 2007 - 2011 (12)	6.400 EUR 2009 - 2011 (42)	6.900 EUR 2007 - 2011 (55)

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 15.02.2012 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 Rohwertes GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V abgabefrei	290	190	115

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

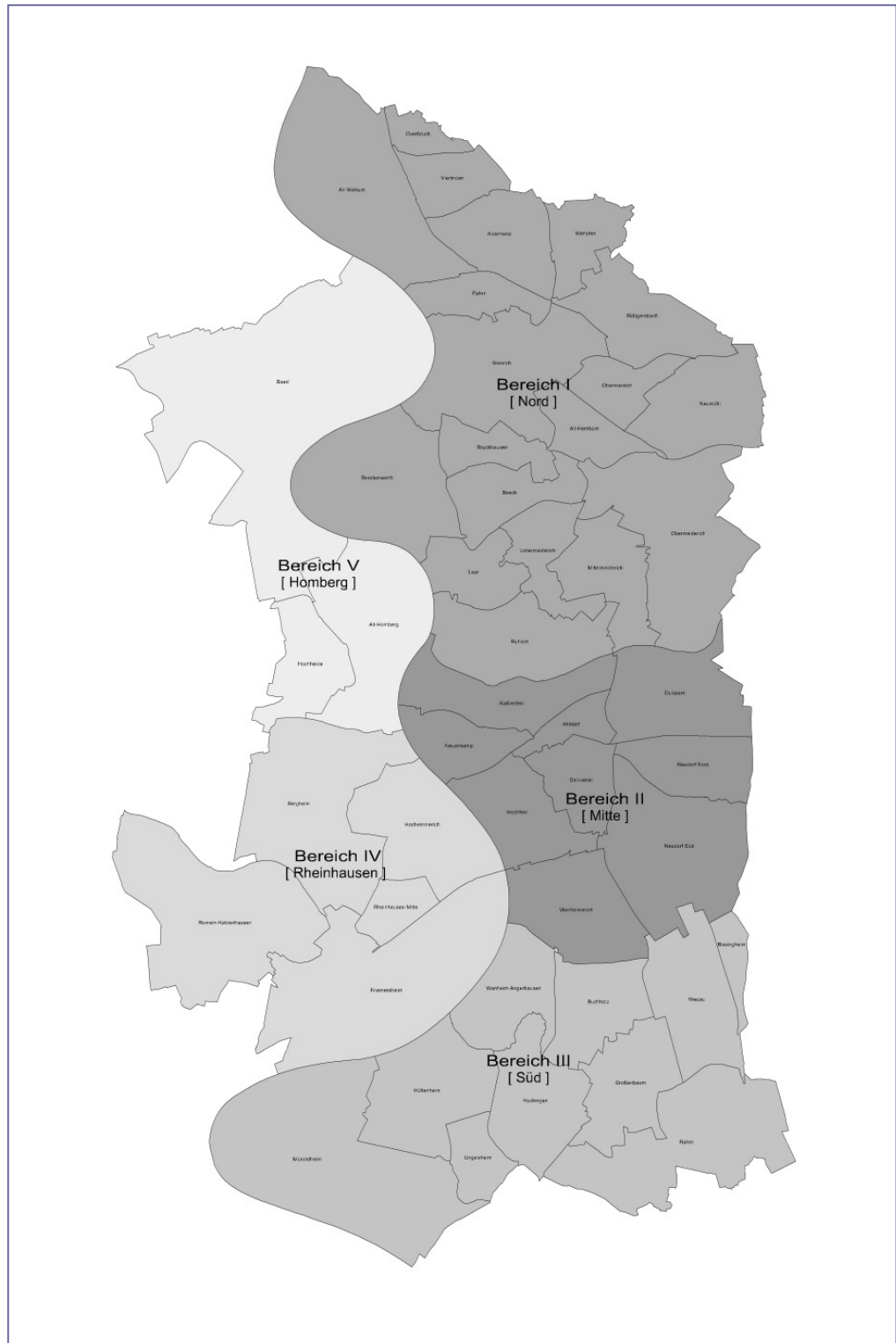
9 Erforderliche Daten zur Wertermittlung

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 15.02.2012 und einer Sitzung am 13.03.2012 beschlossenen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in der Gliederung der §§ 11 bis 14 ImmoWertV dargestellt.

Die Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2012.

**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 auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg sowie bis zum Jahr 2010 für die verschiedenen Bereiche des Stadtgebietes (siehe Übersicht Seite 37) dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100.

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

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

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

Mehrf. = Mehrfamilienhausgrundstücke

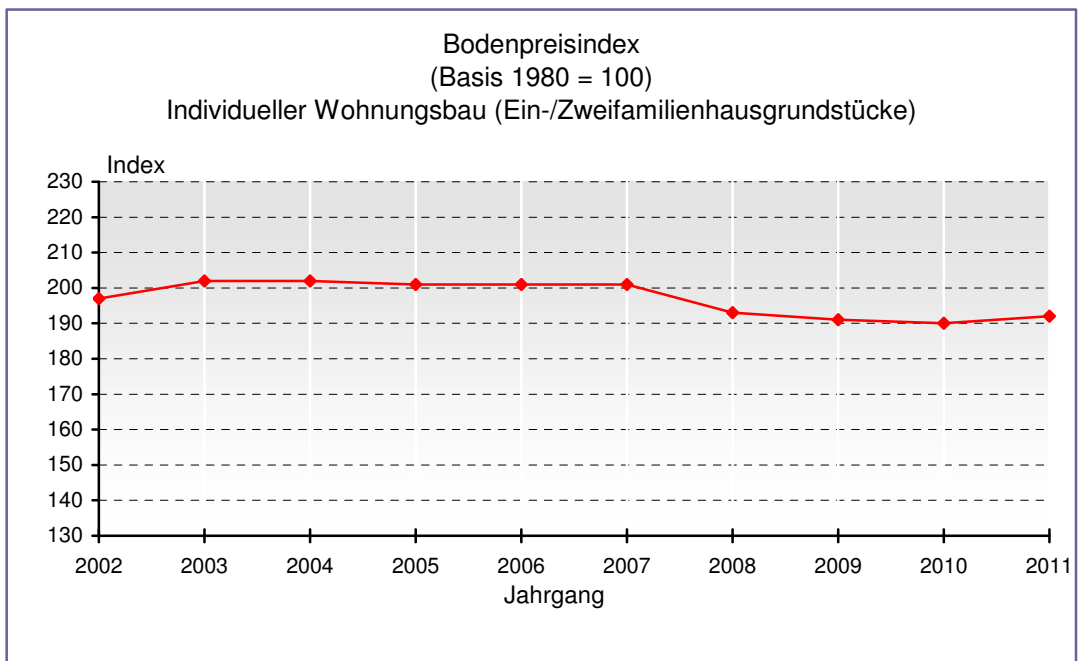


Abb. 9/1: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilienhäuser)

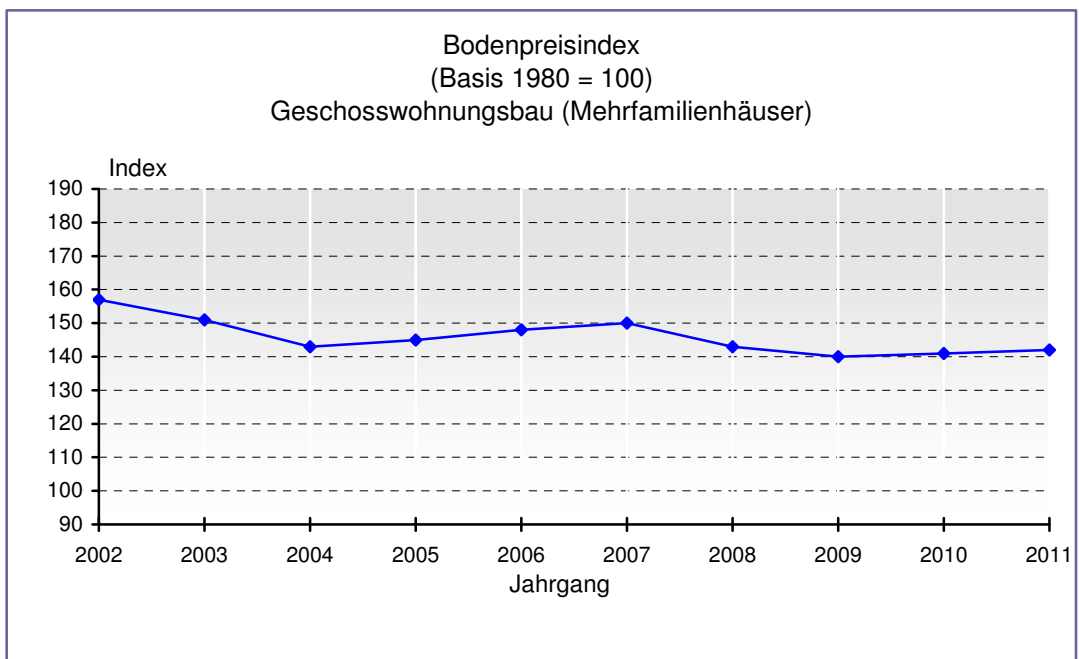


Abb. 9/2: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Geschosswohnungsbaugrundstücke

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

Die nachstehend aufgeführten Durchschnittspreise resultieren aus qualifiziert ausgewerteten Kauffällen.

Die angegebenden 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
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
2011	42	2.024	356	148,1

Weiterverkäufe

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
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
2011	330	875	423	90,2

Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert EUR/m ² -Wohnfläche	Std.-Abw. EUR/m ²	Index 1990 = 100
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
2011	109	1.007	226	101,2

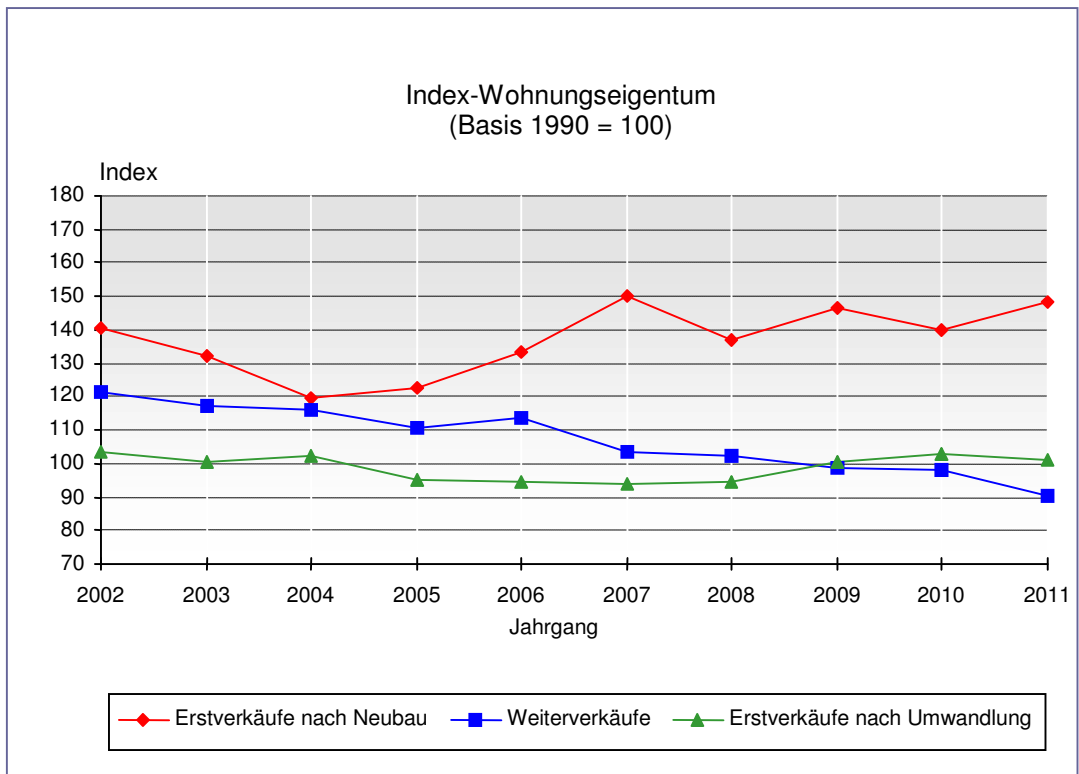


Abb. 9/3: Index-Wohnungseigentum (Basis 1990 = 100)

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 Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden (Beispiel siehe unter 9.2.2)

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ		GFZ des Wertermittlungsobjektes																
GFZ des Vergleichsobjektes		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 Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden.

Anwendungsbeispiel:

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

Mehrgeschossige Bauweise (Nutzung W)

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ		GFZ 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
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	

Mischgebiete (Nutzung MI)

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

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

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

Sondergebiete (Nutzung SO)

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ																						
GFZ 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
* 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.

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

Hierbei wurden insbesondere folgende Modellparameter zugrundegelegt:

	EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER	RENDITEOBJEKTE
Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre	80 Jahre 60 Jahre bei gewerblicher Nutzung
Marktüblich erzielbare Roherträge	Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg zzgl. 20 %	Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg bzw. bei gewerblicher Nutzung tatsächlich einkommende Erträge bzw. sachverständige Ableitung
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

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.

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

9.3.1 Einfamilienhäuser

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter wurden für 330 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.

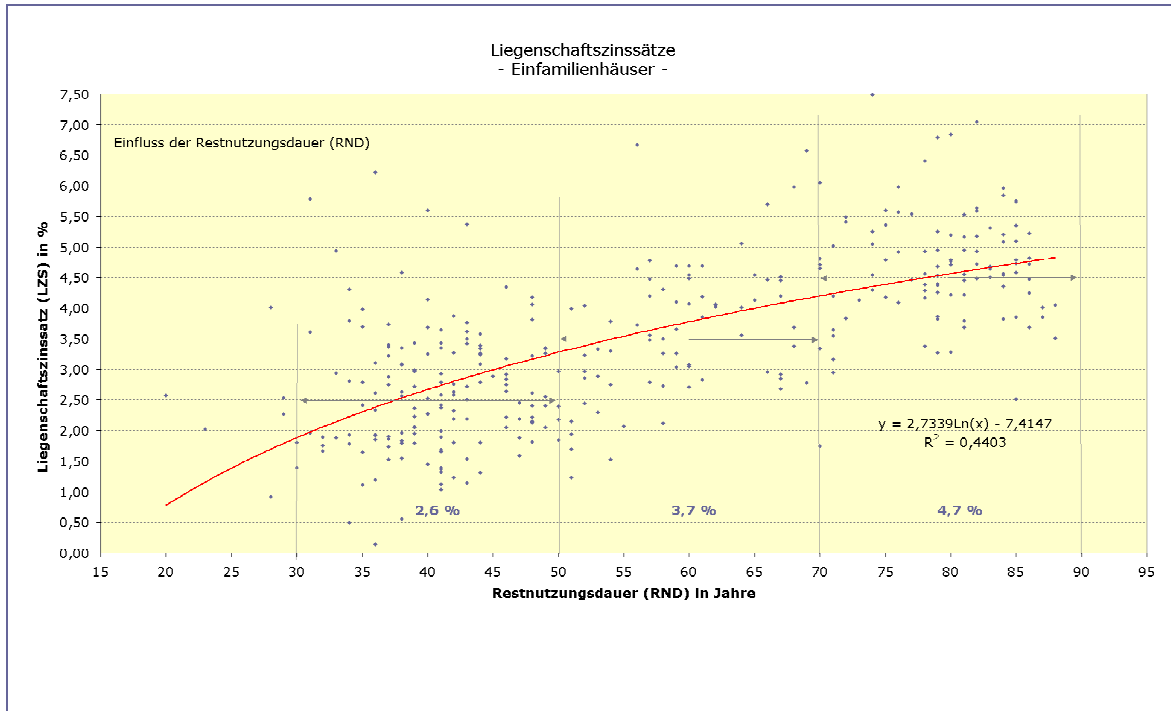
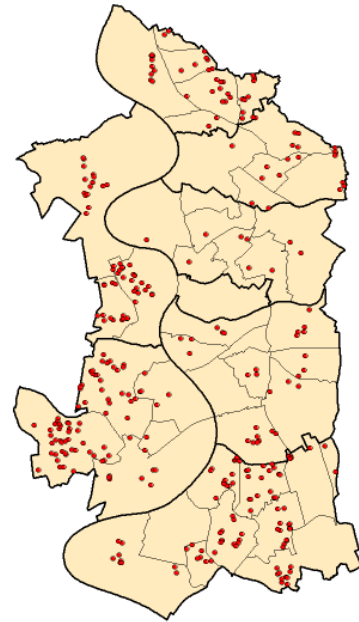


Abb. 9/4: Abhängigkeit Liegenschaftszinssatz (LZS) von der Restnutzungsdauer (RND) bei Einfamilienhäusern

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND)	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2010 / 2011 330	30 – 50 Jahre	2,6% ± 1,0
	50 – 70 Jahre	3,7% ± 1,1
	70 – 90 Jahre	4,7% ± 0,9

Abb. 9/5: Räumliche Verteilung der Kauffälle:
- Einfamilienhäuser -

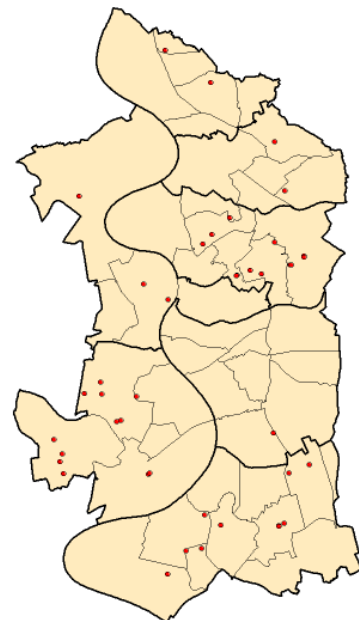


9.3.2 Zweifamilienhäuser

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Zweifamilienhäuser konnten 41 Vergleichsobjekte herangezogen werden.
Hieraus ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS) für Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen:

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2010 / 2011 41	41 Jahre ± 10 Jahre	3,3% ± 1,1

Abb. 9/6: Räumliche Verteilung der Kauffälle:
- Zweifamilienhäuser -



9.3.3 Dreifamilienhäuser

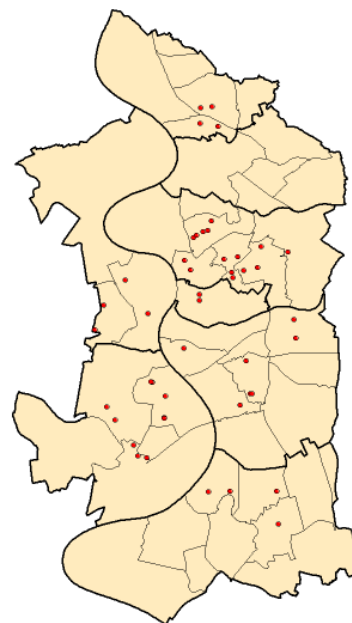
(mit Sammelheizung, Bad/WC),
in mittleren Wohnlagen

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2010 / 2011 46 [*]	29 Jahre ± 5 Jahre	5,0% ± 2,6

* Bei der Ermittlung der Durchschnittswerte sind sowohl (teilweise) vermietete als auch unvermietete Objekte unter Anwendung des Modells (vgl. Abschnitt 9.3) eingeflossen.

VERGLEICHS- FAKTOREN	DURCHSCHNITTSWERT	STANDARDABWEICHUNG
Kaufpreis / Wohnfläche	708 EUR/m ²	± 314 EUR/m ²
Kaufpreis / (Jahres-)Nettomiete	12,8-fache	± 5,0-fache
Kaufpreis / Sachwert	0,66	± 0,23
Nettomiete	4,51 EUR/m ²	± 0,23 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	32,4%	± 3,0%

Abb. 9/7: Räumliche Verteilung der Kauffälle:
- Dreifamilienhäuser -



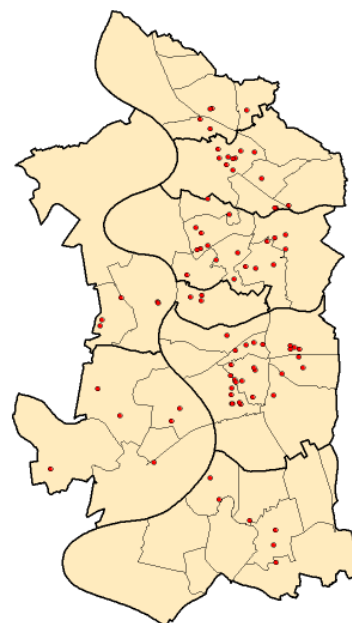
9.3.4 Mehrfamilienhäuser

(mit Sammelheizung, Bad/WC),
in mittleren Wohnlagen

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2010 / 2011 83	33 Jahre ± 6 Jahre	6,6% ± 2,6

VERGLEICHS- FAKTOREN	DURCHSCHNITTSWERT	STANDARDABWEICHUNG
Kaufpreis / Wohnfläche	582 EUR/m ²	± 193 EUR/m ²
Kaufpreis / (Jahres-)Nettomiete	10,1-fache	± 3,0-fache
Kaufpreis / Sachwert	0,55	± 0,17
Nettomiete	4,62 EUR/m ²	± 0,39 EUR/m ²
Bewirtschaftungskosten	33,2%	± 3,2%

Abb. 9/8: Räumliche Verteilung der Kauffälle:
- Mehrfamilienhäuser -

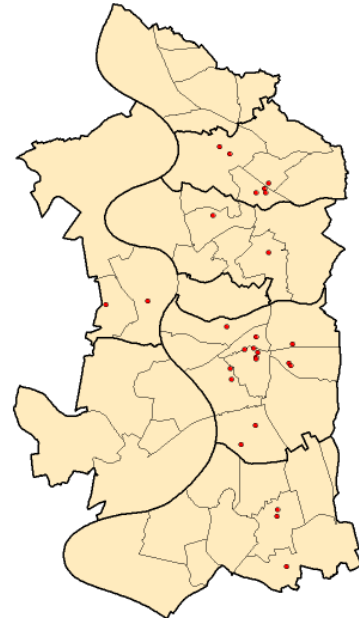


9.3.5 Gemischt genutzte Objekte

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

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2010 / 2011 27	29 Jahre ± 6 Jahre	8,5% ± 2,4

Abb. 9/9: Räumliche Verteilung der Kauffälle:
- gemischt genutzte Objekte -

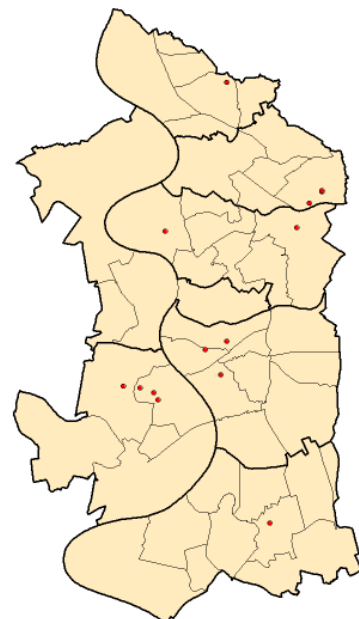


9.3.6 Gewerblich genutzte Objekte

produzierendes Gewerbe, Büroanteil und Sozialtrakt < 10 %

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	RESTNUTZUNGSDAUER (RND) STANDARDABWEICHUNG	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (LZS) STANDARDABWEICHUNG
2008 – 2011 14	37 Jahre ± 10 Jahre	8,2% ± 1,5

Abb. 9/10: Räumliche Verteilung der Kauffälle:
- gewerblich genutzte Objekte -



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 Erstattung 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 Verkehrswaltergebnissen. 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 Sachwertfaktoren 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 Drempele und ausgebautem Spitzboden	Fehlender Drempele 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 AGVGA-NRW

Alterswertminderung	nach <i>Ross</i>
Außenanlagen	nach Zeitwerten, ggf. pauschal
Bodenwert (ungedämpft)	Ableitung von Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB

Alterswertminderung

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	ALTERSWERTMINDERUNG 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

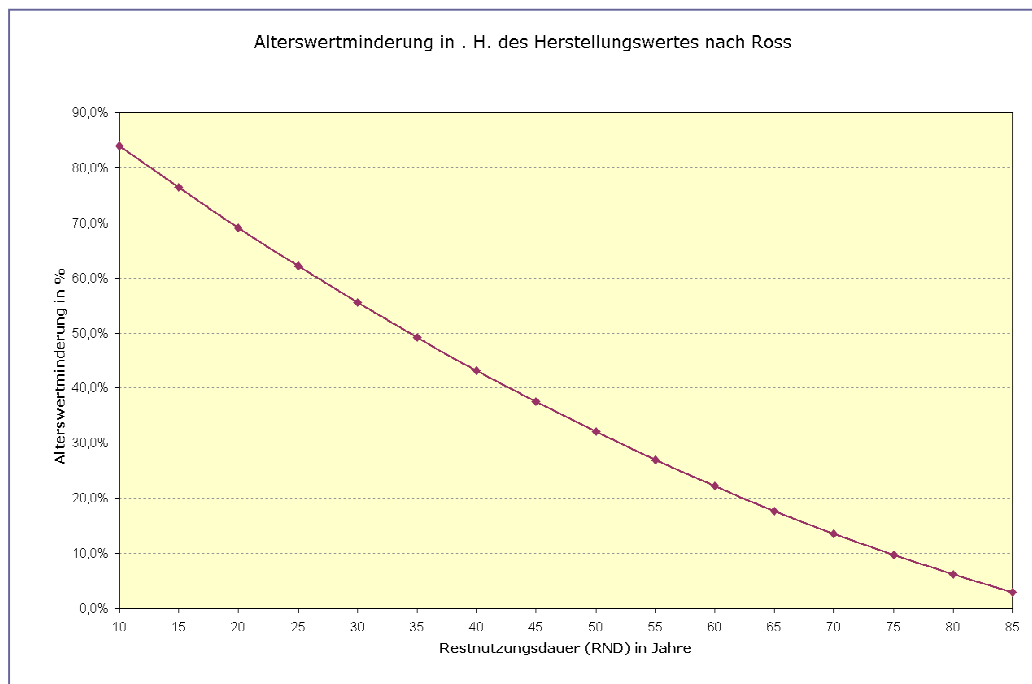


Abb. 9/11: Alterswertminderung in v. H. des Herstellungswertes nach *Ross*

9.4.1 Einfamilienhäuser

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

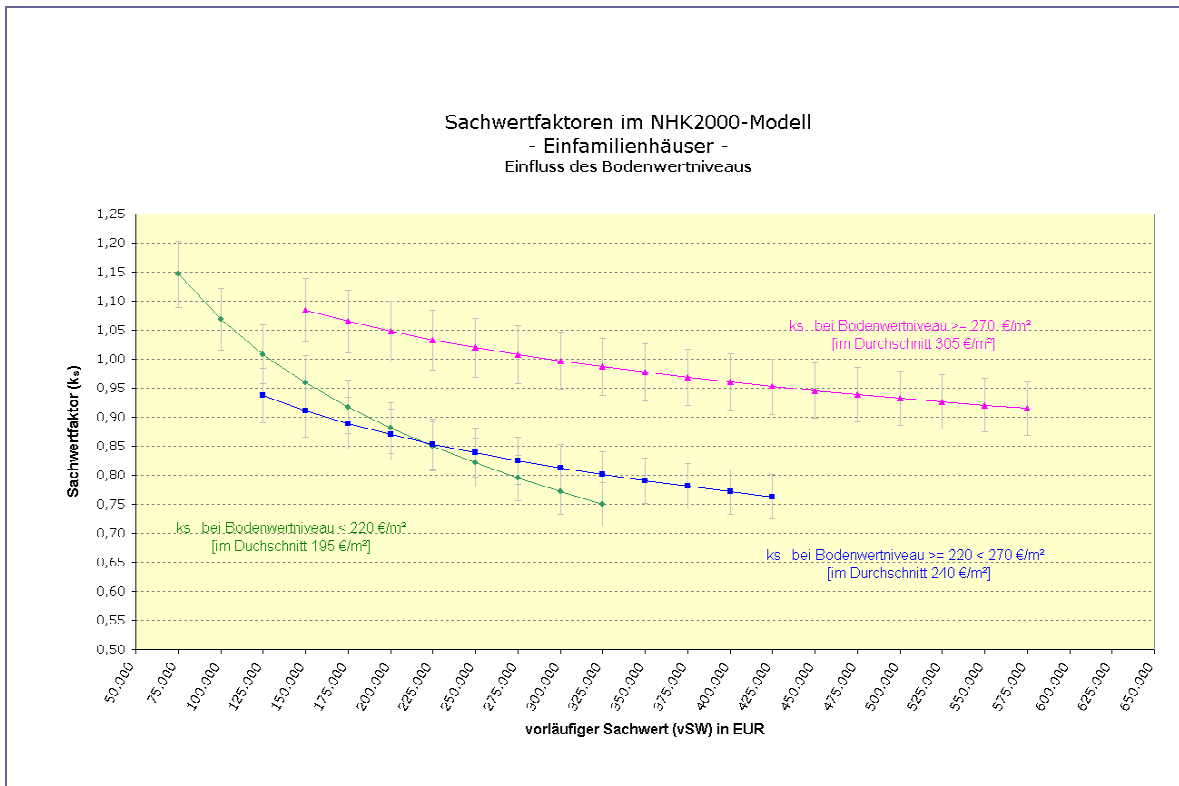


Abb. 9/12: Sachwertfaktoren (Einfamilienhäuser)

Sachwertfaktoren (Einfamilienhäuser)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2010 / 2011 303	Bodenwertniveau < 220 EUR/m ² Bodenwertniveau >= 220 < 270 EUR/m ² Bodenwertniveau >= 270 EUR/m ²

VORL. SACHWERT [EUR]	SACHWERTFAKTOR (K_S) BODENWERTNIVEAU < 220 EUR/m ² $K_{S_i} < 220 \text{ EUR/m}^2$	SACHWERTFAKTOR (K_S) BODENWERTNIVEAU >= 220 < 270 EUR/m ² $K_{S_i} \geq 220 < 270 \text{ EUR/m}^2$	SACHWERTFAKTOR (K_S) BODENWERTNIVEAU >= 270 EUR/m ² $K_{S_i} \geq 270 \text{ EUR/m}^2$
75.000	1,15 1,09 – 1,20	---	---
100.000	1,07 1,02 – 1,12	---	---
125.000	1,01 0,96 – 1,06	0,94 0,89 – 0,98	---
150.000	0,96 0,91 – 1,01	0,91 0,87 – 0,96	1,08 1,03 – 1,14
175.000	0,92 0,87 – 0,96	0,89 0,85 – 0,93	1,06 1,01 – 1,12
200.000	0,88 0,84 – 0,93	0,87 0,83 – 0,91	1,05 1,00 – 1,10

VORL. SACHWERT [EUR]	SACHWERTFAKTOR (K _S) BODENWERTNIVEAU < 220 EUR/m ² K _S ; < 220 EUR/m ²	SACHWERTFAKTOR (K _S) BODENWERTNIVEAU >= 220 < 270 EUR/m ² K _S ; >= 220 < 270 EUR/m ²	SACHWERTFAKTOR (K _S) BODENWERTNIVEAU >= 270 EUR/m ² K _S ; >= 270 EUR/m ²
225.000	0,85 0,81 – 0,89	0,85 0,81 – 0,90	1,03 0,98 – 1,08
250.000	0,82 0,78 – 0,86	0,84 0,80 – 0,88	1,02 0,97 – 1,07
275.000	0,80 0,76 – 0,84	0,82 0,78 – 0,87	1,01 0,96 – 1,06
300.000	0,77 0,73 – 0,81	0,81 0,77 – 0,85	1,00 0,95 – 1,05
325.000	0,75 0,71 – 0,79	0,80 0,76 – 0,84	0,99 0,94 – 1,04
350.000	---	0,79 0,75 – 0,83	0,98 0,93 – 1,03
375.000	---	0,78 0,74 – 0,82	0,97 0,92 – 1,02
400.000	---	0,77 0,73 – 0,81	0,96 0,91 – 1,01
425.000	---	0,76 0,72 – 0,80	0,95 0,91 – 1,00
450.000	---	---	0,95 0,90 – 0,99
475.000	---	---	0,94 0,89 – 0,99
500.000	---	---	0,93 0,89 – 0,98
525.000	---	---	0,93 0,88 – 0,97
550.000	---	---	0,92 0,87 – 0,97
575.000	---	---	0,91 0,87 – 0,96
Restnutzungsdauer (RND)	Ø rd. 50 Jahre	Ø rd. 60 Jahre	Ø rd. 55 Jahre

9.4.2 Zweifamilienhäuser

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

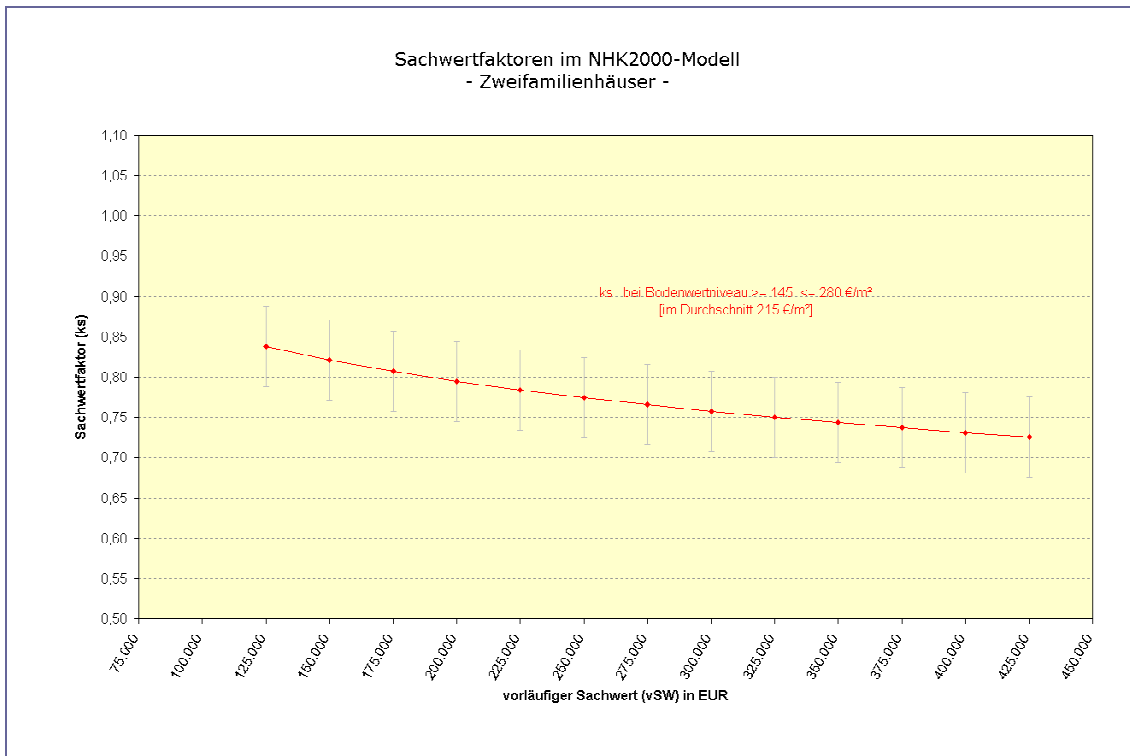


Abb. 9/13: Sachwertfaktoren (Zweifamilienhäuser)

Sachwertfaktoren (Zweifamilienhäuser)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2010 / 2011 41	Bodenwertniveau $\geq 145 \leq 280$ EUR/m ²

VORL. SACHWERT [EUR]	SACHWERTFAKTOR (K_s) BODENWERTNIVEAU ≥ 145 EUR/m ² ≤ 280 EUR/m ² $K_{S; \geq 145 \leq 280 \text{ EUR/m}^2}$
125.000	0,84 0,80 – 0,88
150.000	0,82 0,78 – 0,86
175.000	0,81 0,77 – 0,85
200.000	0,80 0,76 – 0,83
225.000	0,78 0,74 – 0,82
250.000	0,77 0,74 – 0,81
275.000	0,77 0,73 – 0,80

VORL. SACHWERT [EUR]	SACHWERTFAKTOR (K _S) BODENWERTNIVEAU >= 145 EUR/m ² <= 280 EUR/m ² K _S : >= 145 <= 280 EUR/m ²
300.000	0,76 0,72 – 0,80
325.000	0,75 0,71 – 0,79
350.000	0,74 0,71 – 0,78
375.000	0,74 0,70 – 0,77
400.000	0,73 0,69 – 0,77
425.000	0,73 0,69 – 0,76
Restnutzungsdauer (RND)	Ø rd. 40 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

Aus den Jahren 2002 bis 2011 wurden 228 Kaufverträge über Erbbaugrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) ausgewertet. 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.

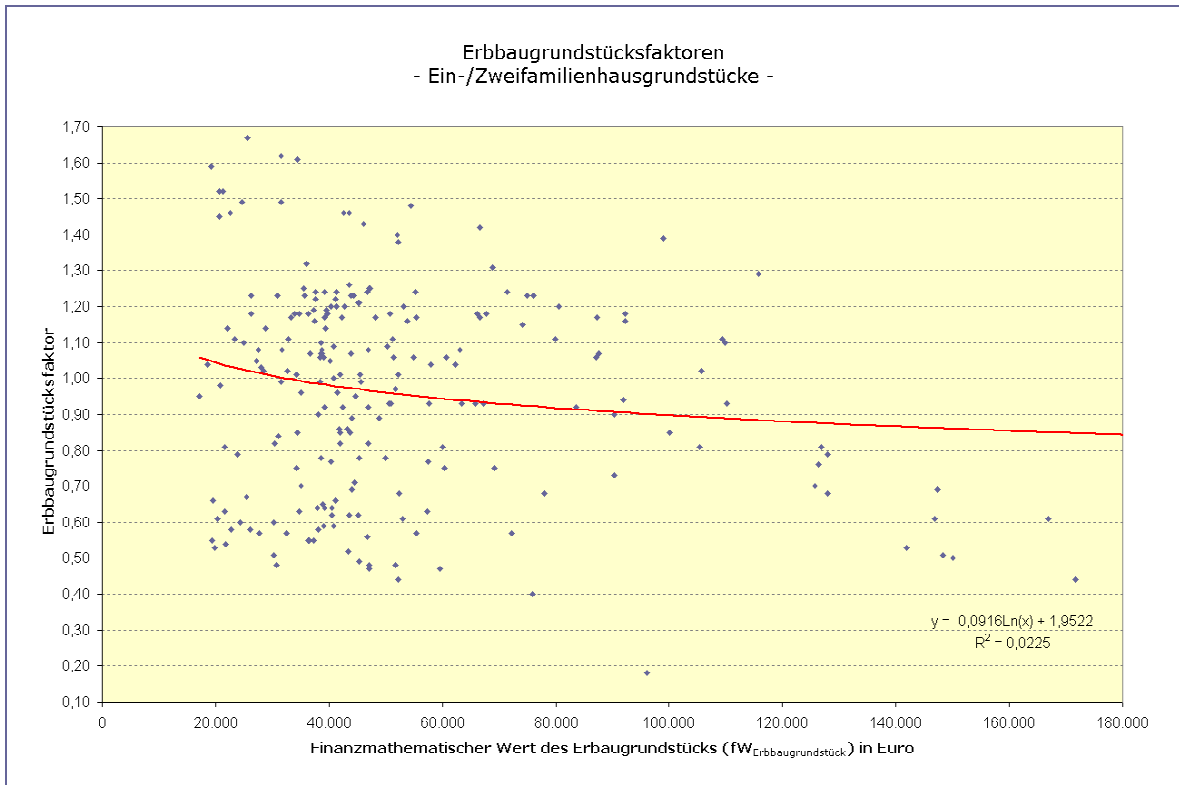


Abb. 9/14: Erbbaugrundstücksfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2002 – 2011 228	Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) 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.

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

Als Kapitalisierungszinssatz wird jeweils der Liegenschaftszinssatz (LZS) gewählt, weil es sich hier um Nutzungsrechte und Einnahmen aus einer Liegenschaft handelt. Der jeweils anzusetzende Liegenschaftszinssatz (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:	2,6%
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	748,95 €

Wertermittlung

Abzinsungsfaktor bei 38 Jahren / 2,6%:	0,3771		
Kapitalisierungsfaktor bei 38 Jahren / 2,6%:	23,9596		
	150.000 €	x	0,3771 = 56.565 €
	748,95 €	x	23,9596 = 17.945 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks **74.510 €**

Anpassung an die Marktlage

Erbbaugrundstücksfaktor:	0,92		
(siehe Abb. 9/14)			
Marktangepasster Wert:	74.510 €	x	0,92 = 68.549 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:			69.000 €

9.5.2 Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 49 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2009 bis 2011 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.

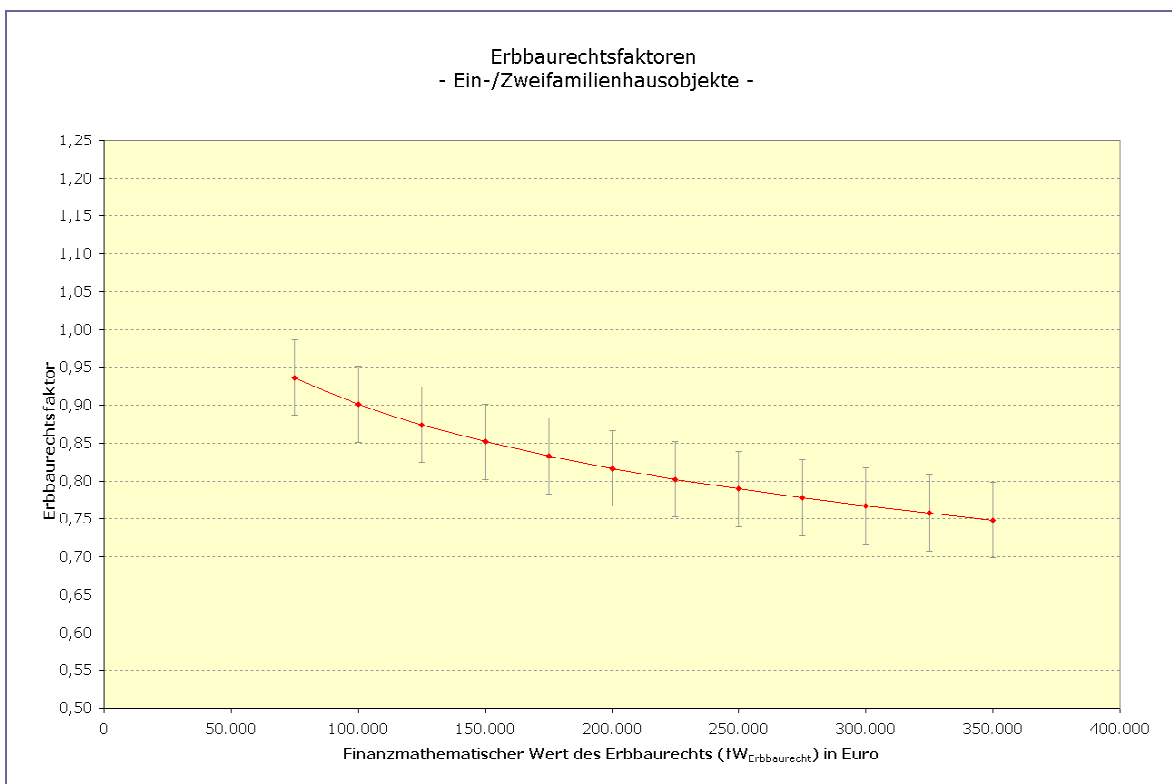


Abb. 9/15: Erbbaurechtsfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausobjekte)

Erbbaurechtsfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausobjekte)

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	AUSWERTUNGSMERKMALE
2009 – 2011 49	Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhausobjekte)

FINANZMATHM. WERT DES ERBBAURECHTS [EUR]	
75.000	0,94 <i>0,89 – 0,98</i>
100.000	0,90 <i>0,86 – 0,95</i>
125.000	0,87 <i>0,83 – 0,92</i>
150.000	0,85 <i>0,81 – 0,89</i>
175.000	0,83 <i>0,79 – 0,87</i>
200.000	0,82 <i>0,78 – 0,86</i>
225.000	0,80 <i>0,76 – 0,84</i>
250.000	0,79 <i>0,75 – 0,83</i>
275.000	0,78 <i>0,74 – 0,82</i>
300.000	0,77 <i>0,73 – 0,81</i>
325.000	0,76 <i>0,72 – 0,80</i>
350.000	0,75 <i>0,71 – 0,79</i>

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: 2,6%

Angemessene Bodenwertverzinsung: 60.000 € x 2,6% = 1.560,00 €

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: 748,95 €

Differenz: 811,05 €

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren / 2,6%: 24,6853

Kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil

Erbbaurecht: 811,05 € x 24,6853 = 20.021 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts **180.021 €**

Erbbaurechtsfaktor: 0,83

(siehe Abb. 9/15 bzw. Tabelle)

Marktangepasster Wert: 180.021 € x 0,83 = 149.417 €

Verkehrswert des Erbbaurechts: **149.000 €**

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:	0,85			
(siehe Abb. 9/12 bzw. Tabelle)				
Marktangepasster Sachwert:	220.000 €	x	0,85	= 187.000 €
abzügl. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:				= (-) 60.000 €

Marktangepasster Gebäudewert:				127.000 €
zzgl. kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil				
Erbbaurecht:	811,05 €	x	24,6853	= (+) 20.021 €

Marktangepasster Wert:				147.021 €
Wert des Erbbaurechts:				<u>147.000 €</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 Mieten

10.1 Übersicht über Garagenmieten in der Stadt Duisburg

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 212 Garagenmieten aus den Jahren 2008 bis 2011 ausgewertet worden. Bei der Ermittlung des Mittelwertes über das gesamte Stadtgebiet wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

DATENBASIS ANZAHL DER FÄLLE	MITTELWERT STANDARDABWEICHUNG
2008 - 2011 212	38 € ± 7 €

11 Sonstige Angaben

11.1 Statistische Daten der Stadt Duisburg

Bevölkerung

BEVÖLKERUNG	(STAND 31.12.2011)	VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR
Einwohner ¹	486.838	- 1.382
davon Nichtdeutsche	75.608	+ 919

VERTEILUNG AUF DIE STADTBZIRKE	(STAND 31.12.2011)	DAVON NICHTDEUTSCHE	IN V.H. ALLER EINW.
Walsum	50.399	5.960	11,8
Hamborn	70.862	14.800	20,9
Meiderich / Beeck	71.391	14.422	20,2
Homberg / Ruhrort / Baerl	40.015	4.904	12,2
Mitte	104.900	20.000	19,1
Rheinhausen	76.694	9.557	12,5
Süd	72.577	5.965	8,2
Gesamt:	486.838	75.608	15,5

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

11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Dunkel, Alfred, Dipl.-Ing.
Stellv. Vorsitzende	Herrmann, Deike, Dipl.-Ing.
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtl. Gutachter	Knüfermann, Horst, Dipl.-Ing. (FH)
	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	Marek, Anja
	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

11.3 Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif

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

Tarifstelle

- 7 Amtliche Grundstückswertermittlung**
Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) – abzurechnen.
- 7.1 Gutachten**
a) Gutachten über
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
b) Gutachten über
- Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro
c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a) bzw. b)
Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.
- 7.1.1 Grundgebühr**
Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.
a) Wert bis 1 Mio. Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 000 Euro
b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 000 Euro
c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 000 Euro
d) Wert über 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 000 Euro
Ergänzende Regelung: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.
- 7.1.2 Zuschläge**
Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,
a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.
Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.
- 7.1.3 Abschläge**
Abschläge wegen verminderten Aufwands,
a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.
- 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten**
Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.
- 7.2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB**
a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag
Gebühr: 1500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro
b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung
Gebühr: 100 Euro

Tarifstelle

7.3 Daten der Grundstückswertermittlung

7.3.1 Analoge Standardausgaben

Die Tarifstellen 7.3.1.1 Buchstaben c, 7.3.1.2 Buchstabe e sowie 7.3.1.3 Buchstabe c sind ausschließlich für den direkten Zugriff des Nutzers über Dienste vorgesehen; entsprechende Anträge an die Geschäftsstellen sind als Auskünfte nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.

7.3.1.1 Bodenrichtwerte

a) Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format

Gebühr: 8 Euro

b) Als grafische Übersicht je Gemeinde

Gebühr: 50 bis 250 Euro

c) Bodenwertübersicht

Gebühr: keine

Ergänzende Regelung:

Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gemäß § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gemäß Buchstabe a sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.

7.3.1.2 Kaufpreissammlung

a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW

- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise

Gebühr: 120 Euro

- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

Gebühr: 8 Euro

b) Allgemeine Preisauskunft

Gebühr: 8 Euro

c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreislisite

Gebühr: 28 Euro

d) Je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung

Gebühr: 28 Euro

e) Immobilienpreisübersicht

Gebühr: keine

7.3.1.3 Grundstücksmarktbericht

a) des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 60 Euro

b) der Gutachterausschüsse

Gebühr: 52 Euro

c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen

Gebühr: keine

d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils

Gebühr: 12 Euro

7.3.1.4 Sonstige Auswertungen

a) Mietwertübersichten

Gebühr: 15 bis 50 Euro

b) Sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind

Gebühr: 30 bis 5 000 Euro

7.3.1.5 Digitale Daten

a) Je Bodenrichtwertdatensatz

Gebühr: 4 Euro unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2

b) Je Immobilienrichtwertdatensatz

Gebühr: 10 Euro unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Duisburg, im März 2012

gez. Dunkel
Vorsitzender

gez. Herrmann
Geschäftsführerin

(Landessiegel)

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

www.BORISplus.NRW.de

