



## Grundstücksmarktbericht 2016.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum 01.01. - 31.12.2015

---

## **Grundstücksmarktbericht 2016.**

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2015



**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

**Postanschrift:**

47049 Duisburg

**Geschäftsstelle:**

Erfstraße 7

47051 Duisburg

Telefon: +49 (0)203 283-3826

Telefax: +49 (0)203 283-3720

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

Internet: [www.gars.nrw.de/ga-duisburg](http://www.gars.nrw.de/ga-duisburg)  
[www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de)

**Auskünfte:**

Grundstücksmarktbericht: +49 (0)203 283-2559

Kaufpreissammlung: +49 (0)203 283-2559

Bodenrichtwerte: +49 (0)203 283-3874

**Titelfoto:** Stadt Duisburg

**Nutzungsbedingungen:**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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

© 2016

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>          | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Gutachterausschuss</b>                                 | <b>9</b>  |
| 3.1      | Aufgaben des Gutachterausschusses .....                   | 10        |
| 3.2      | Aufgaben der Geschäftsstelle .....                        | 10        |
| 3.3      | Kaufpreissammlung.....                                    | 11        |
| 3.4      | Auskünfte .....   | 11        |
| <b>4</b> | <b>Grundstücksmarkt und Geldumsätze</b>                   | <b>12</b> |
| 4.1      | Allgemeine Übersicht .....                                | 12        |
| 4.2      | Anzahl der ausgewerteten Verträge.....                    | 13        |
| 4.3      | Geldumsatz .....  | 16        |
| 4.4      | Zwangsversteigerungen.....                                | 17        |
| <b>5</b> | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                              | <b>18</b> |
| 5.1      | Umsätze .....   | 18        |
| 5.2      | Preisentwicklung .....                                    | 19        |
| 5.2.1    | Wohnbaugrundstücke.....                                   | 19        |
| 5.2.2    | Gewerbegrundstücke.....                                   | 20        |
| 5.2.3    | Baugrundstücke im Außenbereich .....                      | 20        |
| 5.2.4    | Erbaurechtsbestellungen .....                             | 20        |
| 5.2.5    | Hausgärten .....  | 21        |
| 5.2.6    | Garagen-/Stellplatzgrundstücke .....                      | 22        |
| 5.2.7    | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....      | 23        |
| <b>6</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>                                | <b>24</b> |
| 6.1      | Umsätze .....   | 24        |
| 6.2      | Ein- und Zweifamilienhäuser .....                         | 26        |
| 6.2.1    | Erstverkäufe.....   | 26        |
| 6.2.2    | Weiterverkäufe.....                                       | 27        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>7</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>  | <b>29</b> |
| 7.1       | Umsätze .....  | 29        |
| 7.2       | Preisentwicklung .....   | 30        |
| 7.3       | Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum .....                                      | 31        |
| 7.3.1     | Wohnungseigentum .....   | 31        |
| 7.3.2     | Teileigentum .....   | 34        |
| 7.4       | Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Immobilienrichtwerte)<br>(§ 13 ImmoWertV) .....   | 34        |
| 7.4.1     | Allgemeines .....  | 34        |
| 7.4.2     | Anwendung .....  | 35        |
| <b>8</b>  | <b>Bodenrichtwerte</b>   | <b>37</b> |
| 8.1       | Allgemeines .....  | 37        |
| 8.2       | Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte .....   | 38        |
| 8.3       | Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW .....                          | 39        |
| 8.3.1     | Gebietstypische Werte für baureifes Land .....   | 39        |
| <b>9</b>  | <b>Erforderliche Daten zur Wertermittlung</b>  | <b>40</b> |
| 9.1       | Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) .....   | 42        |
| 9.2       | Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) .....  | 46        |
| 9.2.1     | Umrechnungskoeffizienten „ein- bis zweigeschossige Bauweise“ .....                           | 46        |
| 9.2.2     | Umrechnungskoeffizienten „misch- oder mehrgeschossige Bauweise“<br>und Sondergebiete .....   | 47        |
| 9.3       | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV) .....                            | 49        |
| 9.4       | Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV) .....  | 50        |
| 9.4.1     | Einfamilienhäuser (freistehend) .....  | 53        |
| 9.4.2     | Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) .....  | 54        |
| 9.4.3     | Einfamilien (Reihenmittelhäuser) .....   | 55        |
| 9.4.4     | Zweifamilienhäuser .....   | 56        |
| 9.4.5     | Dreifamilienhäuser .....   | 57        |
| 9.4.6     | Mehrfamilienhäuser .....   | 58        |
| 9.4.7     | Gemischt genutzte Objekte .....  | 59        |
| 9.4.8     | Gewerblich genutzte Objekte .....  | 60        |
| 9.4.9     | Garagenhöfe .....  | 61        |
| 9.4.10    | Wohnungseigentum (vermietet) .....   | 62        |
| 9.4.11    | Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und<br>Wertermittlungen .....             | 62        |
| 9.5       | Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV) .....  | 63        |
| 9.5.1     | Einfamilienhäuser (freistehend) .....  | 66        |
| 9.5.2     | Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) .....  | 67        |
| 9.5.3     | Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) .....   | 69        |
| 9.5.4     | Zweifamilienhäuser .....   | 71        |
| 9.5.5     | Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten .....                               | 72        |
| 9.6       | Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 ImmoWertV) .....                           | 73        |
| 9.6.1     | Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus .....                                    | 73        |
| 9.6.2     | Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus .....                               | 76        |
| 9.6.3     | Anwendung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren für<br>Verkehrswertgutachten ..... | 79        |
| <b>10</b> | <b>Mieten</b>  | <b>80</b> |
| 10.1      | Wohnungsmieten .....   | 80        |
| 10.2      | Geschäftsraummieter der Innenstadt .....   | 80        |
| 10.3      | Übersicht über Garagenmieten in der Stadt Duisburg .....                                     | 81        |
| <b>11</b> | <b>Sonstige Angaben</b>  | <b>82</b> |
| 11.1      | Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg .....  | 82        |
| 11.2      | Mitglieder des Gutachterausschusses .....  | 86        |
| 11.3      | Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif .....                           | 87        |

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## ***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Im Jahr 2015 wurden in Duisburg 3.721 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Die Anzahl der Kauffälle lag damit um rd. 7 % über der des Jahres 2014.

Der Geldumsatz ist mit rd. 827,4 Millionen EUR um ca. 2 % angestiegen.

## ***Unbebaute Grundstücke***

Die Anzahl der erfassten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke lag mit 261 Kauffällen mit ca. 8 % über der des Jahres 2014.

Bei den Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken sowie bei den Bauflächen für Mehrfamilienhäuser wurde für das gesamte Stadtgebiet eine leicht steigende Preisentwicklung registriert.

Entwicklungen individueller Lagen können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

Insgesamt wurden 71 Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau verkauft. Außerdem konnten 19 Weiterverkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken registriert werden.

## ***Bebaute Grundstücke***

Mit 1.937 ausgewerteten Kaufverträgen bebauter Grundstücke ist deren Anzahl gegenüber dem Jahr 2014 um rd. 10 % gestiegen.

Bei den Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern weist der Immobilienmarkt insgesamt eine gleichbleibende Preisentwicklung auf.

Der Preis für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit durchschnittlich rd. 310.000 EUR um rd. 5 % höher als im Vorjahr.

### ***Wohnungs- und Teileigentum***

Im Jahr 2015 wechselten mit 1.433 ausgewerteten Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes rd. 2 % mehr Objekte den Eigentümer als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz ist mit rd. 108,0 Millionen EUR um 1 % gestiegen. Im Teilmarkt der Erstverkäufe nach Neubau wurden rd. 1 % niedrigere Preise als im Jahr 2014 gezahlt, während bei den Weiterverkäufen eine gleichbleibende Preisentwicklung, und bei den Erstverkäufen nach Umwandlung ein Preisrückgang von rd. 2 % verzeichnet wurde.

Der Kaufpreis für eine neu erstellte Eigentumswohnung (Erstverkauf – ohne Stellplatz/Garage) lag im Durchschnitt bei rd. 2.380 EUR/m<sup>2</sup>-Wohnfläche in mittlerer Wohnlage bzw. bei rd. 2.840 EUR/m<sup>2</sup>-Wohnfläche in guter Wohnlage.

Für „gebrauchte Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe – ohne Stellplatz/Garage) wurde in mittlerer Wohnlage je nach Baujahr und Ausstattung zwischen rd. 670 und rd. 1.860 EUR/m<sup>2</sup>-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 (Standardabweichungen) beruhen daher zum Teil auf der Generalisierung der Einzelfälle auf die durchschnittlichen Verhältnisse der Grundgesamtheit des jeweiligen Teilmarktes. Zu einem weiteren Teil sind diese



Spannen durch die persönliche Interessenlage der Marktteilnehmer begründet, da selbst für gleichartige Objekte unterschiedliche Preise erzielt werden.

Der Benutzer des Grundstücksmarktberichtes, der Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte muss sich daher stets bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die so erheblich sein können, dass die so 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 Mitglied, dessen Vertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Duisburg für einen Zeitraum von fünf Jahren bestellt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg besteht zurzeit aus 24 Mitgliedern (einschließlich je einem Vertreter der Finanzverwaltung).

#### *Rechtsgrundlagen*

Der Gutachterausschuss arbeitet im Wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **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 8 der Verordnung vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 483), in Kraft getreten am 27.07.2013

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

### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung von Wertermittlungen (Verkehrswertgutachten)
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels
- die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

### 3.3 Kaufpreissammlung

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

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

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

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

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

### 3.4 Auskünfte

Die Geschäftsstelle erteilt jährlich ca. 800 mündliche und schriftliche Einzelauskünfte. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Die personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz.

Folgende Auskünfte wurden im Berichtszeitraum erteilt:

| MÜNDLICHE AUSKÜNFTE  | SCHRIFTLICHE AUSKÜNFTE                | ANZAHL |
|--|---------------------------------------|--------|
| Bei mündlichen Auskünften verweist die Geschäftsstelle auf die im Internet kostenfrei erhältlichen Informationen unter BORISplus.NRW bzw. die bei der Geschäftsstelle zu erwerbenden Grundstücksmarktinformationen (siehe schriftliche Auskünfte): | • Grundstücksmarktberichte            | 26     |
|  | • Auskünfte aus der Kaufpreissammlung | 60     |
| • Bodenrichtwerte  | • Bodenrichtwertauskünfte             | 27     |
| • Auskünfte zu Einzeldaten aus dem Grundstücksmarktbericht   | • Sonstige Wertauskünfte              | 27     |
| • Immobilienrichtwerte   | • Immobilienrichtwertauskünfte        | 2      |
| • Verkehrswertgutachten  | • Mietwertübersicht                   | 1      |
| Insgesamt ca. 800  |                                       |        |

## 4 Grundstücksmarkt und Geldumsätze

### 4.1 Allgemeine Übersicht

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2015 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 2015 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren:

| JAHRGANG    | UNBEBAUT   |                    | BEBAUT       |                    | WOHNUNGS- U.<br>TEILEIGENTUM |                    | GESAMT       |                    |
|-------------|------------|--------------------|--------------|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|
|             | ANZAHL     | UMSATZ<br>MIO. EUR | ANZAHL       | UMSATZ<br>MIO. EUR | ANZAHL                       | UMSATZ<br>MIO. EUR | ANZAHL       | UMSATZ<br>MIO. EUR |
| 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              |
| 2012        | 262        | 26,6               | 1.592        | 449,1              | 1.229                        | 90,1               | 3.083        | 565,8              |
| 2013        | 292        | 48,1               | 1.681        | 557,4              | 1.374                        | 96,0               | 3.347        | 701,5              |
| 2014        | 241        | 49,3               | 1.748        | 654,7              | 1.400                        | 106,9              | 3.389        | 810,9              |
| <b>2015</b> | <b>261</b> | <b>43,0</b>        | <b>1.937</b> | <b>676,4</b>       | <b>1.433</b>                 | <b>108,0</b>       | <b>3.631</b> | <b>827,4</b>       |

## 4.2 Anzahl der ausgewerteten Verträge

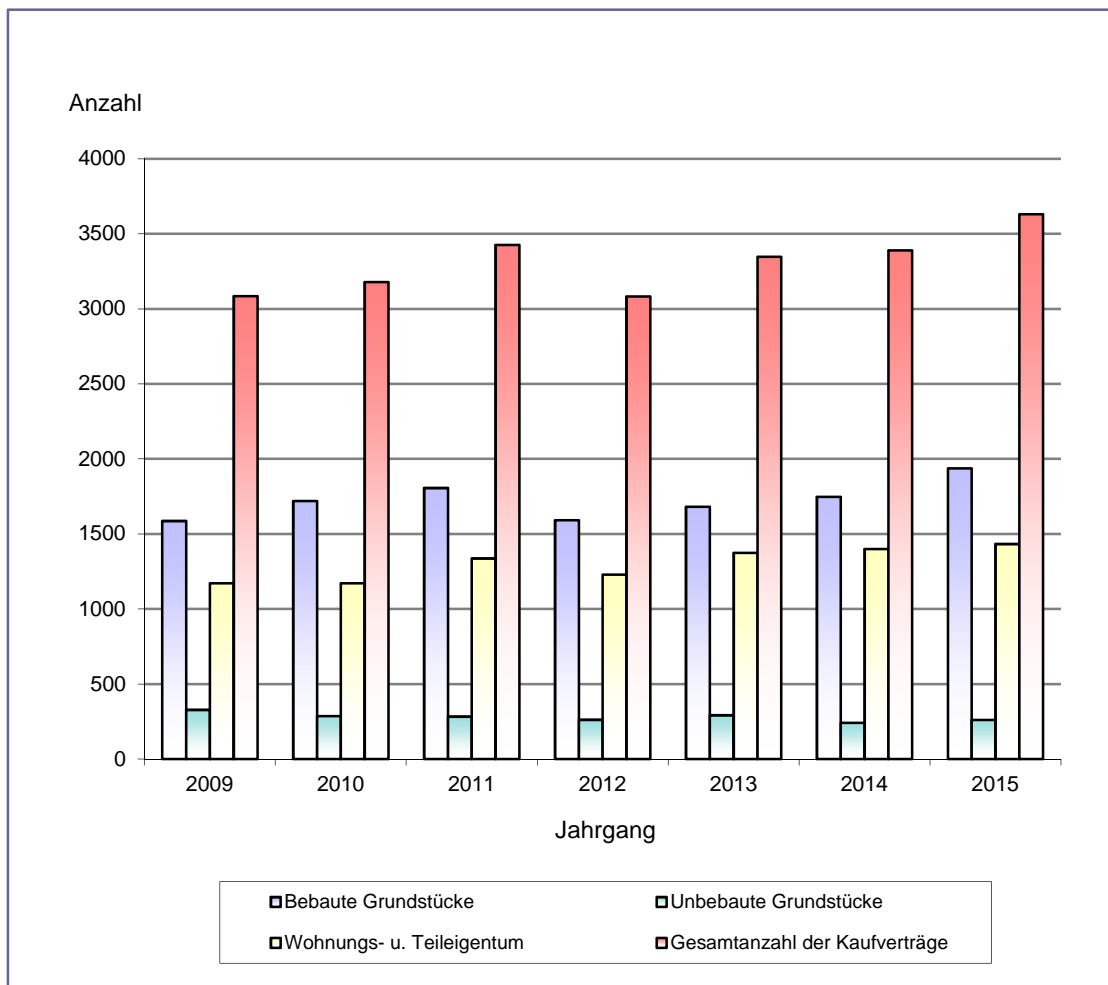
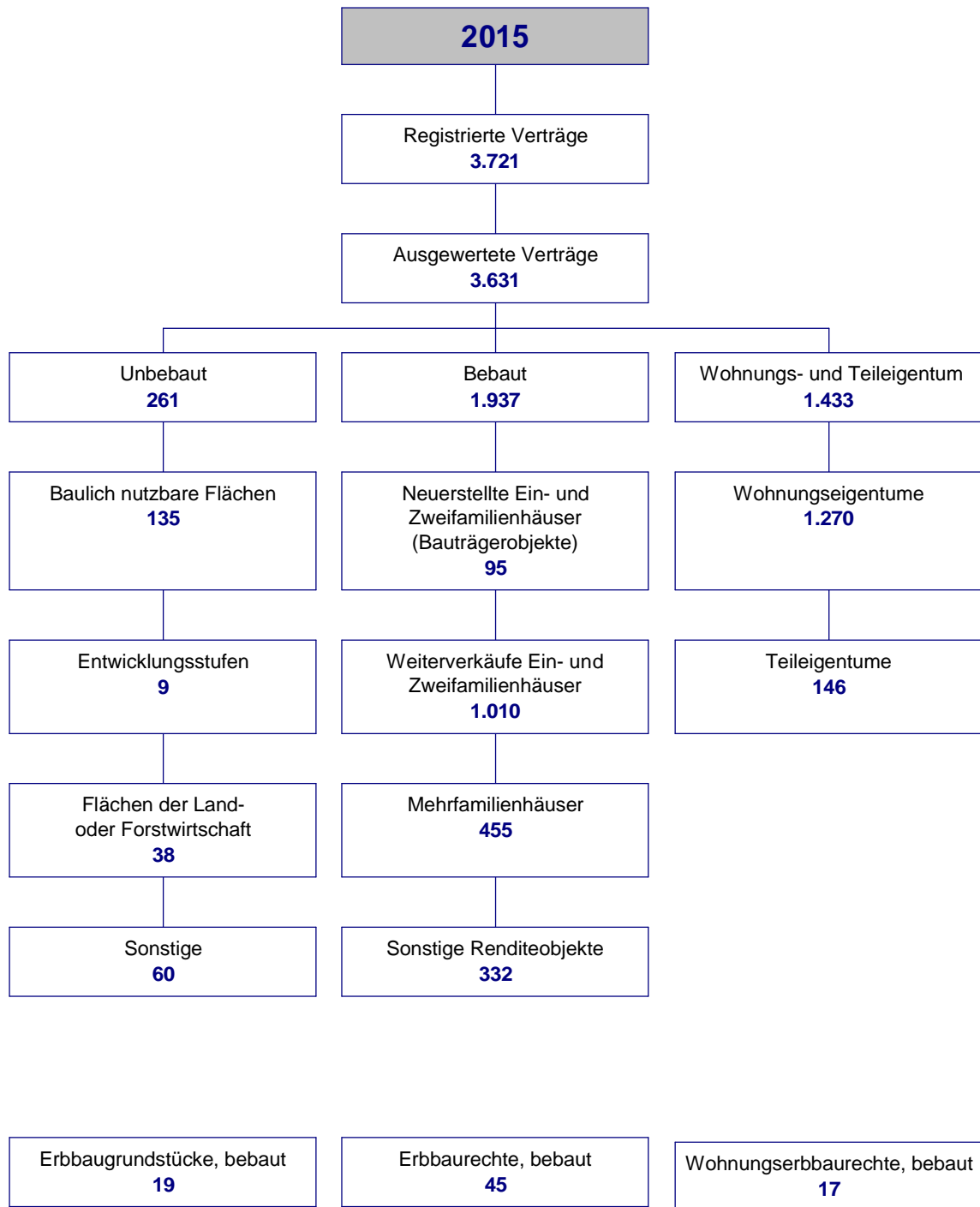


Abb. 4/1: Ausgewertete Kaufverträge seit dem Jahr 2009

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

| Grundstücksart   | Jahrgang     |       |       |       |       |       |       |
|--|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 2015         | 2014  | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  | 2009  |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>                               |              |       |       |       |       |       |       |
| Ein-/Zweifamilienhäuser                                    | 71           | 64    | 92    | 77    | 81    | 92    | 101   |
| Mehrfamilienhäuser   | 15           | 15    | 19    | 12    | 19    | 11    | 21    |
| Gemischt genutzte Objekte                                  | 3            | 0     | 1     | 1     | 1     | 3     | 2     |
| Gewerblich genutzte Objekte                                | 10           | 8     | 3     | 4     | 12    | 23    | 10    |
| Gewerbe „tertiäre Nutzung“                                 | 1            | 3     | 0     | 5     | 4     | 5     | 5     |
| Stellplatz-/Garagengrundstücke                             | 16           | 13    | 14    | 6     | 9     | 7     | 21    |
| Erbbaurechtsbestellungen                                   | 0            | 2     | 3     | 1     | 2     | 0     | 4     |
| Bauerwartungsland  | 7            | 6     | 2     | 0     | 4     | 2     | 0     |
| Rohbauland   | 2            | 4     | 6     | 1     | 14    | 6     | 13    |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>                                 |              |       |       |       |       |       |       |
| Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser<br>(Bauträgerobjekte) | 95           | 113   | 70    | 104   | 136   | 156   | 133   |
| Weiterverkäufe<br>Ein-/Zweifamilienhäuser                  | 1.010        | 938   | 880   | 818   | 949   | 863   | 805   |
| Mehrfamilienhäuser   | 455          | 403   | 443   | 389   | 439   | 430   | 368   |
| Sonstige Renditeobjekte                                    | 332          | 243   | 242   | 237   | 245   | 223   | 239   |
| <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                          | <b>1.433</b> | 1.400 | 1.374 | 1.229 | 1.337 | 1.172 | 1.171 |





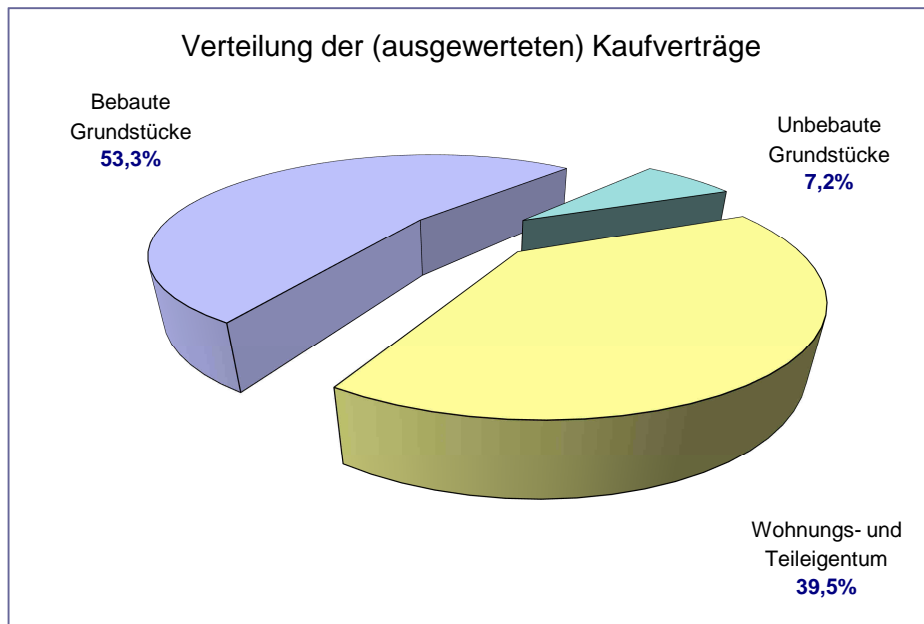


Abb. 4/2: Verteilung der (ausgewerteten) Kaufverträge

#### 4.3 Geldumsatz

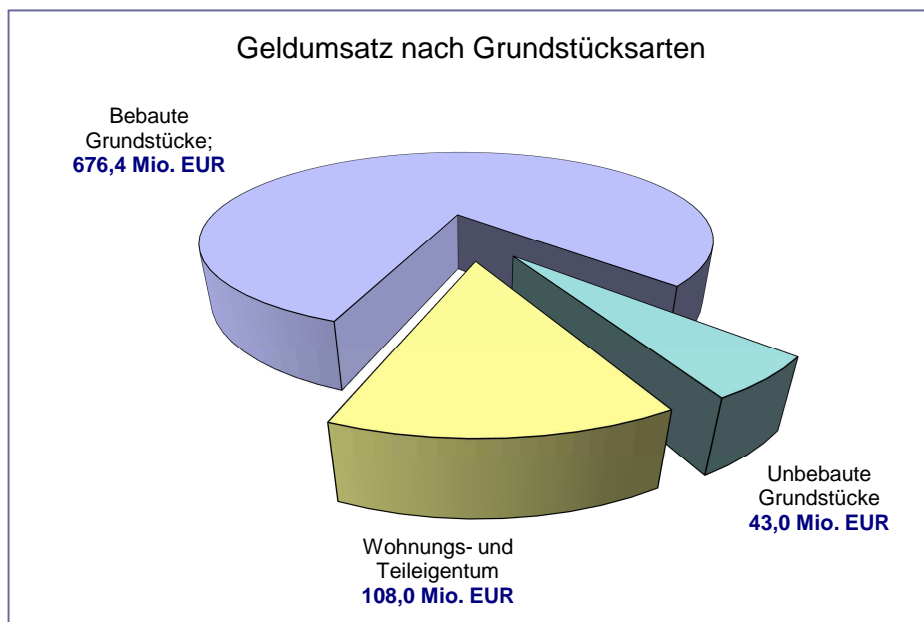


Abb. 4/3: Geldumsatz nach Grundstücksarten

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) aus dem Jahr 2015, gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für bebaute Grundstücke sowie für den Teilmarkt Wohnungseigentum wurde zusätzlich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

| TEILMARKT                      | ANZAHL     | ANZAHL<br>(MIT ANGABE<br>VERKEHRSWERT*) | Ø VERHÄLTNIS<br>ZUSCHLAGSBETRAG/<br>VERKEHRSWERT* |
|--------------------------------|------------|---|---|
| Unbebaute Grundstücke          | 4          | 1                                       | ---   |
| Bebaute Grundstücke            | 91         | 58                                      | 76 %<br>± 21 %                                    |
| Erbbaurecht-/Erbbaugrundstücke | 3          | 1                                       | ---   |
| Wohnungseigentum               | 159        | 86                                      | 52 %<br>± 21 %                                    |
| Teileigentum                   | 5          | 3                                       | ---   |
| <b>Insgesamt:</b>              | <b>262</b> | <b>149</b>                              | <b>---</b>  |

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

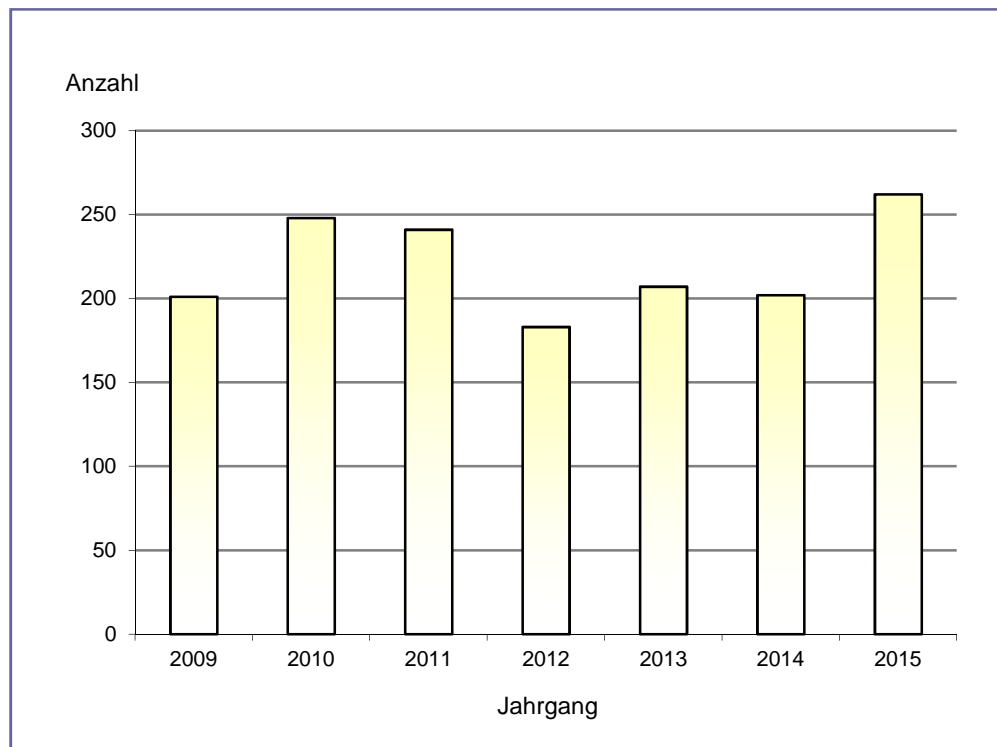


Abb. 4/4: Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse seit dem Jahr 2009

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum konnten 261 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert und ausgewertet werden.

| GRUNDSTÜCKSART                                 | ANZAHL | FLÄCHENUMSATZ<br>ha | GELDUMSATZ<br>MIO. EUR |
|--|--------|---------------------|------------------------|
| <b>Baulich nutzbare Flächen</b>                |        |                     |                        |
| Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke               | 71     | 5,61                | 11,57                  |
| Mehrfamilienhausgrundstücke                    | 15     | 2,75                | 4,01                   |
| Gemischt nutzbare Grundstücke                  | 3      | 0,28                | 0,61                   |
| Gewerblich nutzbare Grundstücke                | 10     | 3,26                | 3,34                   |
| Gewerblich „tertiäre Nutzung“                  | 1      | 0,75                | 2,33                   |
| Erbbaugrundstücke                              | 19     | 0,96                | 1,48                   |
| Erbbaurecht, unbebaut                          | 0      | ---                 | ---                    |
| Erbbaurechtsbestellungen                       | 0      | ---                 | ---                    |
| Stellplatz-/Garagengrundstücke                 | 16     | 0,23                | 0,10                   |
| Sonstige baulich nutzbare Flächen <sup>1</sup> | 19     | 5,11                | 7,68                   |

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

| GRUNDSTÜCKSART                                   | ANZAHL | FLÄCHENUMSATZ<br>ha | GELDUMSATZ<br>MIO. EUR |
|--|--------|---------------------|------------------------|
| <b>Entwicklungsstufen</b>                        |        |                     |                        |
| Bauerwartungsland                                | 7      | 2,64                | 2,67                   |
| Rohbauland                                       | 2      | 1,21                | 1,95                   |
| <b>Nicht baulich nutzbare Flächen</b>            |        |                     |                        |
| Landwirtschaftliche Flächen                      | 33     | 147,80              | 5,30                   |
| Forstwirtschaftliche Flächen                     | 0      | ---                 | ---                    |
| Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | 5      | 0,30                | 0,01                   |
| Hausgärten/Vorgärten                             | 33     | 0,76                | 0,31                   |
| Sonstige   | 27     | ---                 | ---                    |

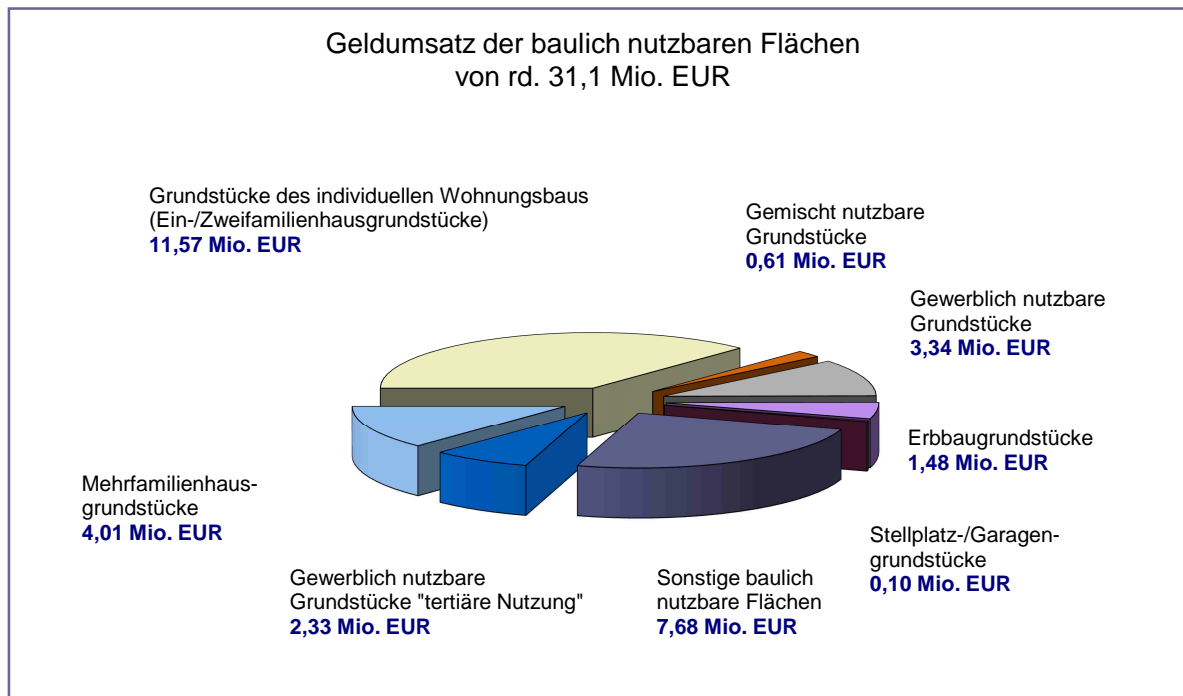


Abb. 5/1: Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen

## 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 ermittelt.

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 2015 eine gleichbleibende Preisentwicklung festgestellt.

Klassische Gewerbegebiete werden im Branchenmix genutzt, in denen die Verwaltungs- und Einzelhandelsnutzung gegenüber der Produktion nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt.

Eine Übersicht über das Wertniveau ist aus den Angaben in Abschnitt 8.3.1 dieses Berichtes ersichtlich.

### 5.2.3 Baugrundstücke im Außenbereich

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

Mit der Bildung von Bodenrichtwertzonen zum 01.01.2011 wurden erstmals auch für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg beschlossen. Bis heute entstanden sechs Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich, die zum 01.01.2016 fortgeschrieben wurden und in einer Preisspanne von 100 bis 135 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

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

### 5.2.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Jahr 2015 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 %** und für Gewerbegrundstücke **6 %** des abgabenpflichtigen Bodenwertes.

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

werden als Barwert vom Erbbaurechtsnehmer gezahlt.

### 5.2.5 Hausgärten

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

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 34 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2013 bis 2015 ausgewertet werden.

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

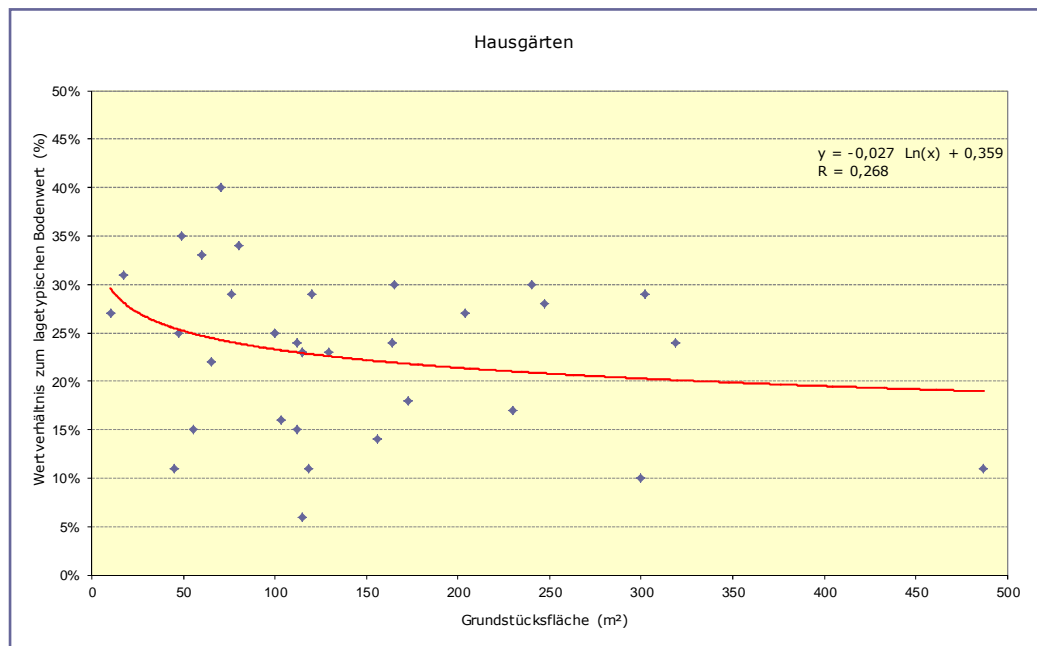


Abb. 5/2: Wertverhältnis von Hausgärten

## 5.2.6 Garagen-/Stellplatzgrundstücke

Bei den ausgewerteten Garagen-/Stellplatzgrundstücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke mit einer Nutzungsmöglichkeit von bis zu drei Garagen oder Stellplätzen. Es handelt sich um separat veräußerte Flächen mit teilweise Wege-, Hof- und Freiflächenanteilen. Bei der Auswertung wurde für 46 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2015 das Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenwert für baureifes Land untersucht.

Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Wertverhältnisses von der veräußerten Grundstücks(teil)fläche (**inklusive** anteiliger Wege-, Hof- und Freiflächen) geschlossen werden. Der funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben.

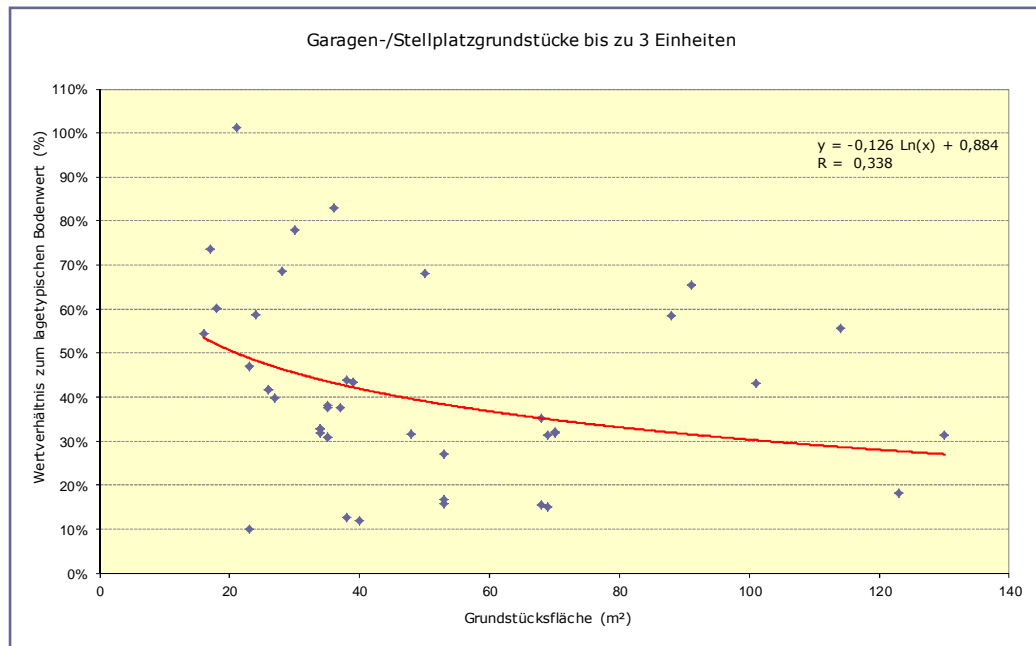


Abb. 5/3: Wertverhältnis von Garagen-/Stellplatzgrundstücken

|                                |
|--------------------------------|
| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE |
| 2010 – 2015<br>46              |

| KENNZAHLEN DER STICHPROBE                                       | MITTELWERT        | STANDARDABWEICHUNG  |
|---|-------------------|---------------------|
| Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenwert                      | 42 %              | ± 20 %              |
| Grundstücksfläche (inkl. anteiliger Wege-/Hof- und Freiflächen) | 48 m <sup>2</sup> | ± 29 m <sup>2</sup> |

### 5.2.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum 01.01.2016 hat für die Auswertung von Kauffällen über landwirtschaftliche Flächen ein Modellwechsel stattgefunden.

Für die Preise von landwirtschaftlichen Flächen (ohne Rheinvorlandflächen) im Stadtgebiet konnte in 2015 eine Preissteigerung festgestellt werden. Der aktuelle Bodenrichtwert bezieht sich ausschließlich auf Ackerlandflächen und ackerfähiges Grünland (ohne Dauergrünland) und beträgt 5,50 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs).

Für landwirtschaftliche Flächen im sogenannten Rheinvorland wurde der Bodenrichtwert aufgrund vorhandener Kaufpreise auf 2,20 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs) abgesenkt.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und Wald bleibt für das Stadtgebiet konstant mit 1,50 EUR/m<sup>2</sup> (mit Aufwuchs).

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



## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Umsätze

| GEBÄUDEART                                     | ANZAHL                | FLÄCHENUMSATZ<br>ha    | GELDUMSATZ<br>MIO. EUR  |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| Neuerstellte<br>Ein-/Zweifamilienhäuser        | 95<br>(0)             | 3,0<br>(0)             | 30,1<br>(0)             |
| Weiterverkäufe von<br>Ein-/Zweifamilienhäusern | 1045<br>(35)          | 50,0<br>(1,4)          | 191,9<br>(6,6)          |
| Mehrfamilienhäuser                             | 456<br>(1)            | 36,0<br>(0)            | 113,3<br>(0,2)          |
| Sonstige Renditeobjekte                        | 341<br>(9)            | 92,1<br>(3,5)          | 341,1<br>(26,6)         |
| <b>Insgesamt:</b>                              | <b>1.937<br/>(45)</b> | <b>181,1<br/>(4,9)</b> | <b>676,4<br/>(33,4)</b> |

(...) davon Erbbaurechte

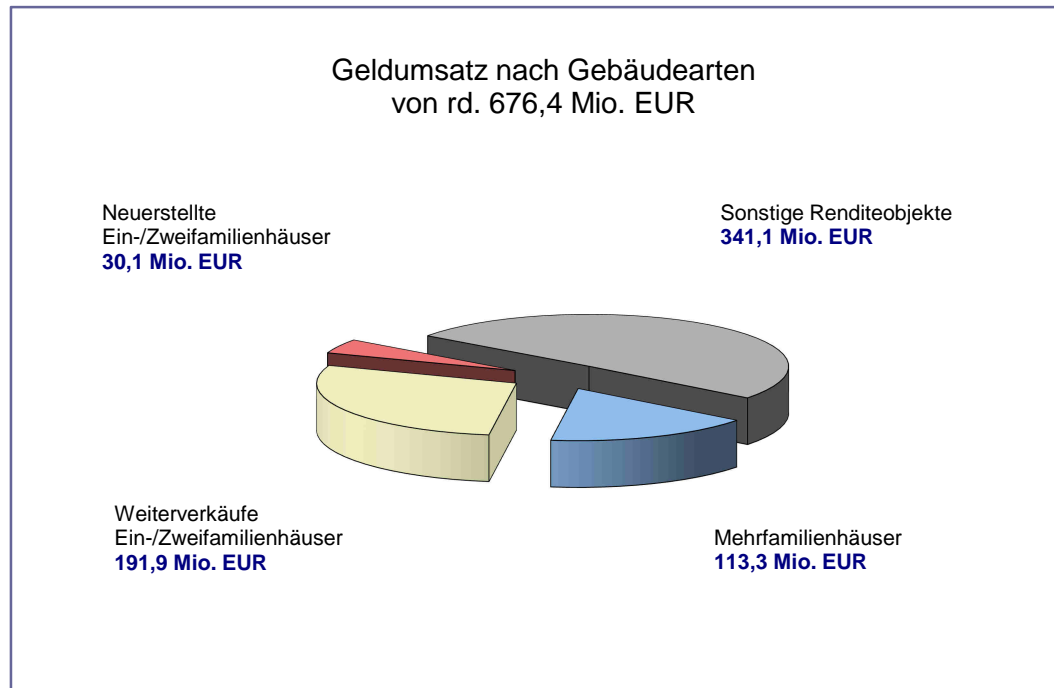


Abb. 6/1: Geldumsatz nach Gebäudearten

Der Geldumsatz bei den Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

| GEBÄUDEART                                  | 2015<br>MIO. EUR | 2014<br>MIO. EUR | 2013<br>MIO. EUR | 2012<br>MIO. EUR | 2011<br>MIO. EUR | 2010<br>MIO. EUR | 2009<br>MIO. EUR |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser        | 30,1             | 33,7             | 20,6             | 28,5             | 37,8             | 39,7             | 33,8             |
| Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern | 191,9            | 174,7            | 164,2            | 141,4            | 160,9            | 146,1            | 138,2            |
| Mehrfamilienhäuser                          | 113,3            | 164,0            | 169,9            | 99,7             | 128,7            | 102,8            | 74,4             |
| Sonstige Renditeobjekte                     | 341,1            | 282,3            | 202,7            | 179,5            | 126,0            | 155,2            | 164,5            |
| <b>Insgesamt:</b>                           | <b>676,4</b>     | 654,7            | 557,4            | 449,1            | 453,4            | 443,8            | 410,9            |

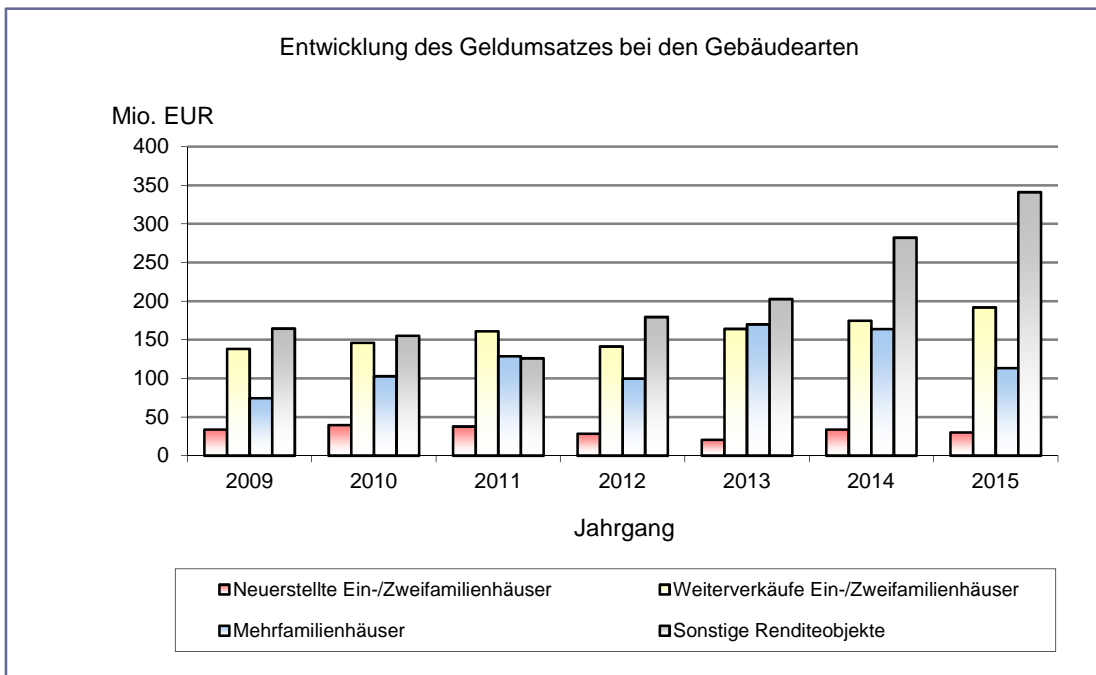


Abb. 6/2: Entwicklung des Geldumsatzes bei den Gebäudearten

## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 6.2.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2015 wurden folgende durchschnittliche Preise für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Erbbaurechte) gezahlt:

| STADTGEBIET | ANZAHL | Ø GESAMTKAUFPREIS | Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE | Ø WOHNFLÄCHE       |
|-------------|--------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Nord        | 33     | 273.567 EUR       | 283 m <sup>2</sup>  | 132 m <sup>2</sup> |
| West        | 21     | 275.746 EUR       | 316 m <sup>2</sup>  | 130 m <sup>2</sup> |
| Süd         | 36     | 363.044 EUR       | 319 m <sup>2</sup>  | 138 m <sup>2</sup> |

Die Durchschnittspreise haben sich gegenüber den Vorjahren wie folgt entwickelt:

| JAHRGANG    | ANZAHL    | Ø GESAMTKAUFPREIS  | Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE      | Ø WOHNFLÄCHE |
|-------------|-----------|--------------------|--------------------------|--------------|
| 2009        | *         | 242.861 EUR        | 285 m <sup>2</sup>       | *            |
| 2010        | *         | 248.054 EUR        | 295 m <sup>2</sup>       | *            |
| 2011        | *         | 262.677 EUR        | 305 m <sup>2</sup>       | *            |
| 2012        | *         | 264.399 EUR        | 286 m <sup>2</sup>       | *            |
| 2013        | *         | 280.265 EUR        | 312 m <sup>2</sup>       | *            |
| 2014        | 108       | 293.606 EUR        | 294 m <sup>2</sup>       | 136          |
| <b>2015</b> | <b>90</b> | <b>309.866 EUR</b> | <b>305 m<sup>2</sup></b> | <b>134</b>   |

\* Ab dem Jahrgang 2014 werden die Gesamtanzahl sowie die Wohnfläche angegeben.

Den Durchschnittspreisen liegen auch Kaufpreise zugrunde, bei denen einzelne Baugewerke in Eigenleistung erstellt worden sein können und somit nicht in die Preisgestaltung eingeflossen sind.

## 6.2.2 Weiterverkäufe

In den nachfolgenden Tabellen werden für Einfamilienhäuser der „durchschnittliche bereinigte Gesamtkaufpreis“ und der „durchschnittliche bereinigte Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche“ aufgeführt (inkl. Grundstücksanteil). Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2015 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt. Mit den angegebenen Grundstücksgrößen wird der überwiegende Teil der Kauffälle in Duisburg abgedeckt.

Die nachstehenden Objekte für Einfamilienhäuser konnten nicht normiert werden. Daher ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

| FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|---------|--------------------------------|--------|
| Kauffälle insgesamt            |                                     |           |                                       | Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche) |   |         |                                |        |
| Anzahl Kauffälle               | Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR] |           | Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl Kauffälle                     | Ø bereinigter Kaufpreis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche [EUR/m <sup>2</sup> ] |         | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |        |
|                                | (Min.)                              | (Max.)    |                                       |                                      | (Min.)  | (Max.)  | (Min.)                         | (Max.) |
| <b>Baujahre 1995 bis 2013</b>  |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 3                              | 479.149 <sup>1</sup>                |           | 534                                   | 3                                    | 2.892 <sup>1</sup>  |         | 170                            |        |
|                                | (395.000)                           | (573.637) |                                       |                                      | (1.965)   | (3.585) | (150)                          | (201)  |
| <b>Baujahre 1975 bis 1994</b>  |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 11                             | 313.752                             |           | 561                                   | 11                                   | 2.099   |         | 151                            |        |
|                                | (243.984)                           | (455.684) |                                       |                                      | (1.639)   | (2.729) | (120)                          | (200)  |
| <b>Baujahre 1950 bis 1974</b>  |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 20                             | 262.637                             |           | 654                                   | 14                                   | 1.730   |         | 158                            |        |
|                                | (140.000)                           | (565.000) |                                       |                                      | (1.138)   | (2.570) | (110)                          | (220)  |
| <b>Baujahre 1920 bis 1949</b>  |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 4                              | 184.468 <sup>1</sup>                |           | 476                                   | 3                                    | 1.858 <sup>1</sup>  |         | 97                             |        |
|                                | (92.870)                            | (350.000) |                                       |                                      | (1.133)   | (2.692) | (80)                           | (130)  |
| <b>Baujahre bis 1919</b>       |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 6                              | 151.267 <sup>1</sup>                |           | 432                                   | 4                                    | 1.218 <sup>1</sup>  |         | 128                            |        |
|                                | (83.000)                            | (200.000) |                                       |                                      | (708)   | (1.636) | (118)                          | (145)  |

Grundstücksgröße: 350 bis 800 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

| REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|---------|--------------------------------|--------|
| Kauffälle insgesamt                   |                                     |           |                                       | Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche) |   |         |                                |        |
| Anzahl Kauffälle                      | Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR] |           | Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl Kauffälle                     | Ø bereinigter Kaufpreis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche [EUR/m <sup>2</sup> ] |         | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |        |
|                                       | (Min.)                              | (Max.)    |                                       |                                      | (Min.)  | (Max.)  | (Min.)                         | (Max.) |
| Baujahre 1995 bis 2013                |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 36                                    | 282.467                             |           | 282                                   | 26                                   | 2.207   |         | 134                            |        |
|                                       | (135.000)                           | (450.000) |                                       |                                      | (1.357)   | (3.071) | (96)                           | (240)  |
| Baujahre 1975 bis 1994                |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 18                                    | 256.207                             |           | 346                                   | 13                                   | 1.885   |         | 133                            |        |
|                                       | (168.852)                           | (357.770) |                                       |                                      | (1.468)   | (2.277) | (100)                          | (160)  |
| Baujahre 1950 bis 1974                |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 42                                    | 179.772                             |           | 388                                   | 27                                   | 1.465   |         | 126                            |        |
|                                       | (80.000)                            | (330.000) |                                       |                                      | (927)   | (2.193) | (75)                           | (200)  |
| Baujahre bis 1949                     |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 70                                    | 135.730                             |           | 363                                   | 50                                   | 1.250   |         | 102                            |        |
|                                       | (45.000)                            | (300.000) |                                       |                                      | (667)   | (2.052) | (61)                           | (191)  |

Grundstücksgröße: 200 bis 550 m<sup>2</sup>

| REIHENMITTELHÄUSER     |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
|------------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|---------|--------------------------------|--------|
| Kauffälle insgesamt    |                                     |           |                                       | Kauffälle (mit bekannter Wohnfläche) |   |         |                                |        |
| Anzahl Kauffälle       | Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [EUR] |           | Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl Kauffälle                     | Ø bereinigter Kaufpreis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche [EUR/m <sup>2</sup> ] |         | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |        |
|                        | (Min.)                              | (Max.)    |                                       |                                      | (Min.)  | (Max.)  | (Min.)                         | (Max.) |
| Baujahre 1995 bis 2013 |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 14                     | 221.467                             |           | 192                                   | 5                                    | 1.672 <sup>1</sup>  |         | 124                            |        |
|                        | (170.000)                           | (295.000) |                                       |                                      | (1.362)   | (1.956) | (91)                           | (150)  |
| Baujahre 1975 bis 1994 |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 12                     | 200.813                             |           | 227                                   | 11                                   | 1.586   |         | 127                            |        |
|                        | (165.840)                           | (245.415) |                                       |                                      | (1.259)   | (1.820) | (114)                          | (152)  |
| Baujahre 1950 bis 1974 |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 32                     | 133.523                             |           | 247                                   | 27                                   | 1.384   |         | 102                            |        |
|                        | (67.860)                            | (250.000) |                                       |                                      | (660)   | (2.106) | (50)                           | (180)  |
| Baujahre bis 1949      |                                     |           |                                       |                                      |   |         |                                |        |
| 38                     | 134.047                             |           | 198                                   | 31                                   | 999   |         | 124                            |        |
|                        | (18.648)                            | (558.280) |                                       |                                      | (245)   | (1.752) | (63)                           | (330)  |

Grundstücksgröße: 100 bis 350 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Umsätze

| ART DES EIGENTUMS   | ANZAHL | GELDUMSATZ<br>MIO. EUR |
|---------------------|--------|------------------------|
| Wohnungseigentum    | 1.270  | 102,8                  |
| Wohnungserbbaurecht | 17     | 1,7                    |
| Teileigentum        | 146    | 3,5                    |
| Insgesamt:          | 1.433  | 108,0                  |

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

| ART DES EIGENTUMS   | 2015<br>MIO. EUR | 2014<br>MIO. EUR | 2013<br>MIO. EUR | 2012<br>MIO. EUR | 2011<br>MIO. EUR | 2010<br>MIO. EUR | 2009<br>MIO. EUR |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Wohnungseigentum    | 102,8            | 98,5             | 89,8             | 85,6             | 87,4             | 95,0             | 78,8             |
| Wohnungserbbaurecht | 1,7              | 1,4              | 1,7              | 1,5              | 0,8              | 1,7              | 0,9              |
| Teileigentum        | 3,5              | 7,0              | 4,5              | 3,0              | 3,5              | 1,8              | 2,8              |
| <b>Insgesamt:</b>   | <b>108,0</b>     | 106,9            | 96,0             | 90,1             | 91,7             | 98,5             | 82,5             |

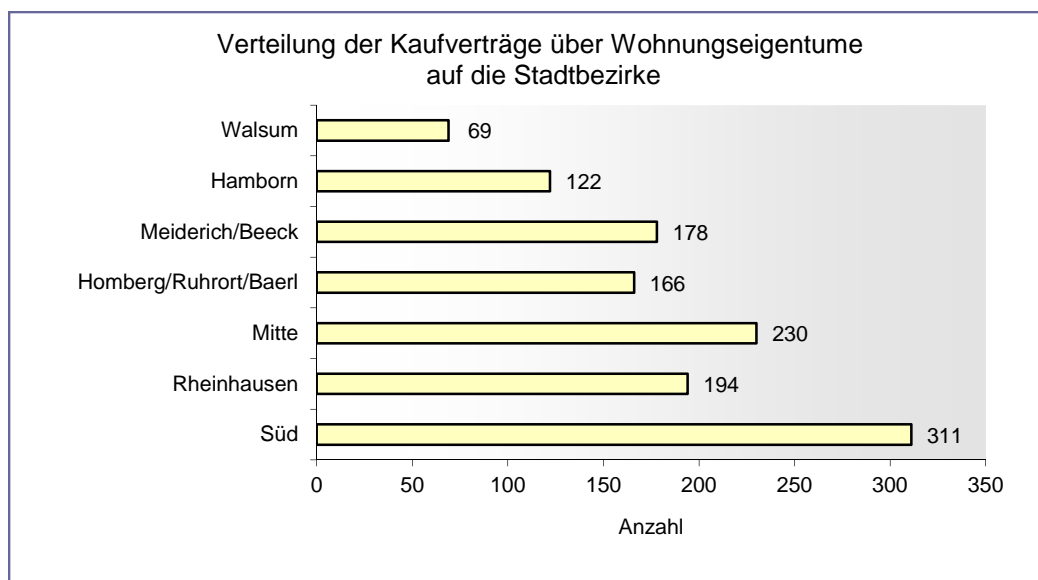


Abb. 7/1: Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentume (ohne Wohnungserbbaurechte) auf die Stadtbezirke

## 7.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Teilmarkt Wohnungseigentum wird aufgrund von Indexreihen für Preise von Eigentumswohnungen als Durchschnittswert für das gesamte Stadtgebiet angegeben (*siehe Abschnitt 9.1 dieses Berichtes*).

Demnach haben sich die Preise gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

| WOHNUNGSEIGENTUM                               | AMZAHL DER FÄLLE | PREISENTWICKLUNG |
|--|------------------|------------------|
| Erstverkäufe nach Neubau                       | 25               | - 0,7 %          |
| Weiterverkäufe                                 | 436              | - 0,1 %          |
| Erstverkäufe nach Umwandlung einer Mietwohnung | 54               | - 1,6 %          |
| <b>Insgesamt / Mittel:</b>                     | <b>515</b>       | <b>- 0,3 %</b>   |

### 7.3 Durchschnittswerte für Wohnungs- und Teileigentum

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

Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

#### 7.3.1 Wohnungseigentum

##### *Erstverkäufe nach Neubau*

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

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

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | AUSWERTUNGS-/WOHNUNGSMERKMALE   |
|--------------------------------|---|
| 2014 / 2015                    | Wohnungseigentum in einem Drei-, Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus<br>neuzzeitliche Ausstattung, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage/Stellplatz |

| WOHNUNGSEIGENTUM (GUTE WOHLNAGE) |  |                                      |                                   |                                  |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl<br>Kauffälle              | Ø ber. Kaufpreis/<br>m <sup>2</sup> -Wohnfläche<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[m <sup>2</sup> ] |
| 24                               | 2.838 <sup>1</sup>   | (± 233)                              | 93                                | (± 21)                           |

<sup>1</sup> Hinweis: die Kauffälle lagen überwiegend in den Ortsteilen Buchholz, Duisern und Wedau

| WOHNUNGSEIGENTUM (MITTLERE WOHLNAGE) |  |                                      |                                   |                                  |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl<br>Kauffälle                  | Ø ber. Kaufpreis/<br>m <sup>2</sup> -Wohnfläche<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[m <sup>2</sup> ] |
| 56                                   | 2.378 <sup>2</sup>   | (± 188)                              | 88                                | (± 16)                           |

<sup>2</sup> Hinweis: die Kauffälle lagen überwiegend in den Ortsteilen Rumeln-Kaldenhausen, Huckingen und Wehofen



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

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | AUSWERTUNGS-WOHNUNGSMERKMALE   |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015                    | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus<br>4-16 Wohneinheiten im Gebäude, Wohnfläche 40-130 m <sup>2</sup> ,<br>Ausstattung mit Bad/WC und Zentralheizung, dem Alter<br>entsprechender normaler Zustand, einschl. Grundstücksanteil und<br>Außenanlagen, ohne Garage/Stellplatz |

| WOHNUNGSEIGENTUM (GUTE WOHNLAGEN) |  |                                      |                                   |                                  |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl<br>Kauffälle               | Ø ber. Kaufpreis/<br>m <sup>2</sup> -Wohnfläche<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[m <sup>2</sup> ] |
| Baujahre 2000 bis 2013            |  |                                      |                                   |                                  |
| 8                                 | 2.215 <sup>1</sup>   | (± 223)                              | 85                                | (± 22)                           |
| Baujahre 1990 bis 1999            |  |                                      |                                   |                                  |
| 15                                | 2.098  | (± 219)                              | 85                                | (± 16)                           |
| Baujahre 1980 bis 1989            |  |                                      |                                   |                                  |
| 7                                 | 1.665 <sup>1</sup>   | (± 254)                              | 81                                | (± 11)                           |
| Baujahre 1970 bis 1979            |  |                                      |                                   |                                  |
| 25                                | 1.224  | (± 304)                              | 86                                | (± 14)                           |
| Baujahre 1960 bis 1969            |  |                                      |                                   |                                  |
| 11                                | 1.069  | (± 265)                              | 72                                | (± 7)                            |
| Baujahre 1950 bis 1959            |  |                                      |                                   |                                  |
| 25                                | 1.069  | (± 278)                              | 65                                | (± 14)                           |
| Baujahre 1920 bis 1949            |  |                                      |                                   |                                  |
| 16                                | 992  | (± 280)                              | 72                                | (± 17)                           |
| Baujahre bis 1919                 |  |                                      |                                   |                                  |
| ---                               | ---  | ---                                  | ---                               | ---                              |

<sup>1</sup> Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

| WOHNUNGSEIGENTUM (MITTLERE WOHLNLAG) |  |                                      |                                   |                                  |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl<br>Kauffälle                  | Ø ber. Kaufpreis/<br>m <sup>2</sup> -Wohnfläche<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[m <sup>2</sup> ] |
| Baujahre 2000 bis 2013               |  |                                      |                                   |                                  |
| 31                                   | 1.861  | (± 405)                              | 84                                | (± 16)                           |
| Baujahre 1990 bis 1999               |  |                                      |                                   |                                  |
| 38                                   | 1.409  | (± 268)                              | 75                                | (± 17)                           |
| Baujahre 1980 bis 1989               |  |                                      |                                   |                                  |
| 55                                   | 958  | (± 208)                              | 75                                | (± 20)                           |
| Baujahre 1970 bis 1979               |  |                                      |                                   |                                  |
| 109                                  | 929  | (± 268)                              | 79                                | (± 14)                           |
| Baujahre 1960 bis 1969               |  |                                      |                                   |                                  |
| 92                                   | 818  | (± 305)                              | 69                                | (± 13)                           |
| Baujahre 1950 bis 1959               |  |                                      |                                   |                                  |
| 73                                   | 665  | (± 299)                              | 59                                | (± 12)                           |
| Baujahre 1920 bis 1949               |  |                                      |                                   |                                  |
| 17                                   | 889  | (± 389)                              | 63                                | (± 18)                           |
| Baujahre bis 1919                    |  |                                      |                                   |                                  |
| ---                                  | ---  | ---                                  | ---                               | ---                              |

| WOHNUNGSEIGENTUM (EINFACHE WOHLNLAG) |  |                                      |                                   |                                  |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl<br>Kauffälle                  | Ø ber. Kaufpreis/<br>m <sup>2</sup> -Wohnfläche<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | (Std.-Abw.)<br>[m <sup>2</sup> ] |
| Baujahre 2000 bis 2013               |  |                                      |                                   |                                  |
| ---                                  | ---  | ---                                  | ---                               | ---                              |
| Baujahre 1990 bis 1999               |  |                                      |                                   |                                  |
| ---                                  | ---  | ---                                  | ---                               | ---                              |
| Baujahre 1980 bis 1989               |  |                                      |                                   |                                  |
| ---                                  | ---  | ---                                  | ---                               | ---                              |
| Baujahre 1970 bis 1979               |  |                                      |                                   |                                  |
| 20                                   | 385  | (± 196)                              | 69                                | (± 11)                           |
| Baujahre 1960 bis 1969               |  |                                      |                                   |                                  |
| 12                                   | 471  | (± 213)                              | 59                                | (± 11)                           |
| Baujahre 1950 bis 1959               |  |                                      |                                   |                                  |
| 30                                   | 455  | (± 257)                              | 54                                | (± 11)                           |
| Baujahre 1920 bis 1949               |  |                                      |                                   |                                  |
| 18                                   | 350  | (± 93)                               | 74                                | (± 23)                           |
| Baujahre bis 1919                    |  |                                      |                                   |                                  |
| 18                                   | 303  | (± 215)                              | 72                                | (± 22)                           |

<sup>1</sup> Hinweis: statistisch nicht gesicherter Wert

## 7.3.2 Teileigentum

### Garagen/Stellplätze

|                         | ERSTVERKÄUFE<br>DATENBASIS (FÄLLE) | WEITERVERKÄUFE<br>DATENBASIS (FÄLLE) | UMWANDLUNGEN<br>DATENBASIS (FÄLLE) |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Stellplätze             | 4.000 EUR<br>2014 / 2015 (29)      | 2.300 EUR<br>2009 – 2015 (20)        | 2.600 EUR<br>2013 – 2015 (14)      |
| Garagen                 | 11.400 EUR<br>2014 / 2015 (23)     | 5.800 EUR<br>2014 / 2015 (59)        | 5.300 EUR<br>2014 / 2015 (32)      |
| Tiefgaragen-Stellplätze | 13.200 EUR<br>2013 – 2015 (11)     | 7.100 EUR<br>2014 / 2015 (36)        | 8.100 EUR<br>2013 – 2015 (13)      |

## 7.4 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Immobilienrichtwerte) (§ 13 ImmoWertV)

### 7.4.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 BauGB geführten und nach § 193 Abs. 5 ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte „Immobilienrichtwerte“ für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) ermittelt und in einer Sitzung am 20.08.2013 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke beschlossen.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2013 und stützen sich auf Grundstückskaufverträge des Eigentumswohnungsmarktes (Weiterverkäufe) des Zeitraums 01.01.2007 bis 31.12.2012.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte (ImmoRW) abgeleitet worden. Die Richtwertzonen beziehen sich auf Bereiche, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum in Duisburg ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für eine „fiktive Eigentumswohnung“ (Normwohnung) mit im Wesentlichen gleichen „wertbestimmenden Merkmalen“ (signifikante Einflussgrößen wie z. B. das Gebäudealter und die Wohnfläche). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup>-WF) und gilt einschließlich des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grund und Boden. Die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen dabei den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnungen in der gebildeten Zone. Der ermittelte Immobilienrichtwert ist aus diesem Grund als gebietstypisch anzusehen.

Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind gegebenenfalls separat (Anpassung an die Modelldefinition) nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile wurden zuvor durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten.

Die Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Fachinformationen können gebührenfrei über das Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) eingesehen bzw. als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

Alternativ kann eine Immobilienrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Gebühr: 28 Euro je Auszug).

Ein Immobilienrichtwert-Vergleichswertkalkulator (Excel-Tabelle, mittels derer über die Immobilienrichtwertnummer die jeweiligen Umrechnungskoeffizienten auf ein zu bewertendes Objekt programmgestützt ermittelt werden können; siehe Abschnitt 7.4.2) kann zum Preis von 28 Euro bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

#### **7.4.2 Anwendung**

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen.

Da sich der Immobilienrichtwert immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss in den örtlichen Fachinformationen entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit.

Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert nur mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

| MERKMAL                           | DEFINITION  |
|-----------------------------------|---|
| Wohnlage                          | entsprechend Lagedefinition (siehe örtliche Fachinformationen)  |
| Gebäudealter [Jahre]              | „Jahr des Stichtags für den ImmoRW – 1“ – „Baujahr“<br>z. B.: 2013 – 1 – 1978 = 34 Jahre<br><br>Baujahr = ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus |
| Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ] | nach der Angabe im Aufteilungsplan  |
| Anzahl der Wohneinheiten (WE)     | Anzahl der Wohnungen im Gebäude (je Hauseingang)  |
| Geschosslage der Wohnung          | z. B. Souterrain, Erdgeschoss, 2. OG. etc.  |
| Ausstattung                       | entsprechend den Ausstattungsmerkmalen (siehe örtliche Fachinformationen)   |
| Balkon bzw. Loggia oder Terrasse  | vorhanden / nicht vorhanden   |



Abb. 7/2: Auszug Immobilienrichtwertdarstellung in BORISplus.NRW

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Allgemeines

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

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

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

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

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage

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

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

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

Alternativ kann eine Bodenrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Zeitgebühr: 28 bzw. 42 Euro je Arbeitshalbstunde je Auszug).

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

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

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

#### 8.3.1 Gebietstypische Werte für baureifes Land

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2016 folgende gebietstypische Werte für baureifes Land als Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW beschlossen:

|   | GUTE LAGE<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | MITTLERE LAGE<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | MÄSSIGE LAGE<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <b>BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU</b>   |                                    |  |                                       |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br>Grundstücksfläche: 350 - 800 m <sup>2</sup><br>abgabefrei | <b>380</b>                         | <b>260</b>                             | <b>175</b>                            |
| Doppelhaushälften und Reihenendhäuser<br>Grundstücksfläche: 250 - 500 m <sup>2</sup><br>abgabefrei    | <b>350</b>                         | <b>270</b>                             | <b>175</b>                            |
| Reihenmittelhäuser<br>Grundstücksfläche: 150 - 300 m <sup>2</sup><br>abgabefrei                       | <b>380</b>                         | <b>280</b>                             | <b>190</b>                            |

| <b>BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR GESCHOSSWOHNUNGSBAU</b>   |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|
| Wohnungen oder Mischnutzungen<br>mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des<br>Rohertrages<br>GFZ ca. 1,2<br>Geschosse: III - V<br>abgabefrei | <b>300</b> | <b>195</b> | <b>115</b> |

| <b>BAUREIFE GRUNDSTÜCKE FÜR GEWERBENUTZUNG</b>                       |            |           |           |
|--|------------|-----------|-----------|
| Klassisches Gewerbe<br>(Hallen und Produktionsstätten)<br>abgabefrei | <b>100</b> | <b>70</b> | <b>40</b> |



## **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 24.02.2016 beschlossenen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in der Gliederung der §§ 11 bis 14 ImmoWertV dargestellt.

Die Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2016.

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

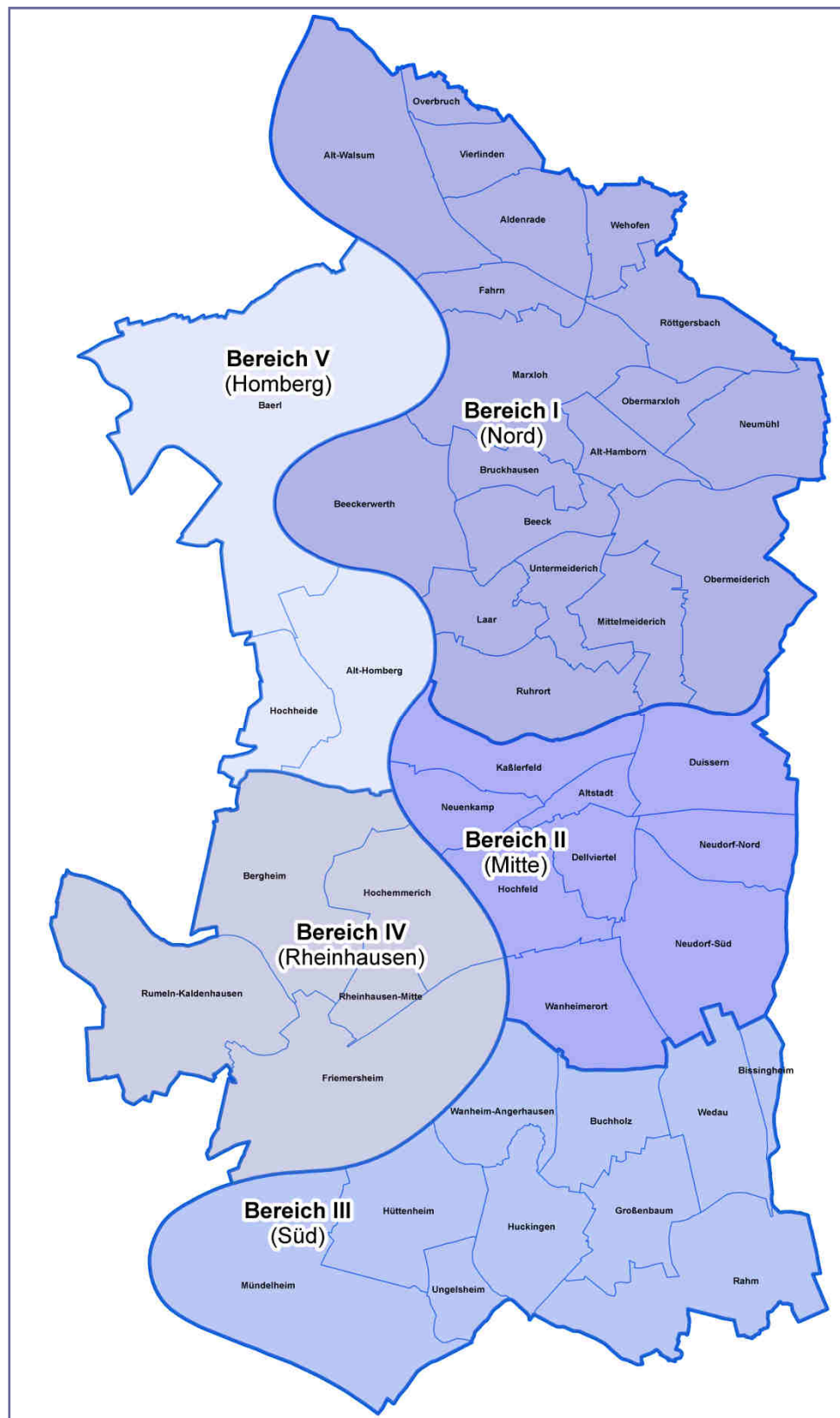


Abb. 9/1: Einteilung des Stadtgebietes Duisburg in Bereiche

## 9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

### Bodenpreise (§ 11 Abs. 1-4 ImmoWertV)

Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg sowie bis zum Jahr 2010 für die verschiedenen Bereiche des Stadtgebietes (siehe Abb. 9/1 dieses Berichtes) dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100.

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

| Jahrgang    | Bereich I Nord |        | Bereich II Mitte |        | Bereich III Süd |        | Bereich IV Rheinhausen |        | Bereich V 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        |
| 2012        | -              | -      | -                | -      | -               | -      | -                      | -      | -                 | -      | 194                  | 143        |
| 2013        | -              | -      | -                | -      | -               | -      | -                      | -      | -                 | -      | 196                  | 146        |
| 2014        | -              | -      | -                | -      | -               | -      | -                      | -      | -                 | -      | 196                  | 147        |
| <b>2015</b> | -              | -      | -                | -      | -               | -      | -                      | -      | -                 | -      | <b>198</b>           | <b>148</b> |

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

Mehrf. = Mehrfamilienhausgrundstücke

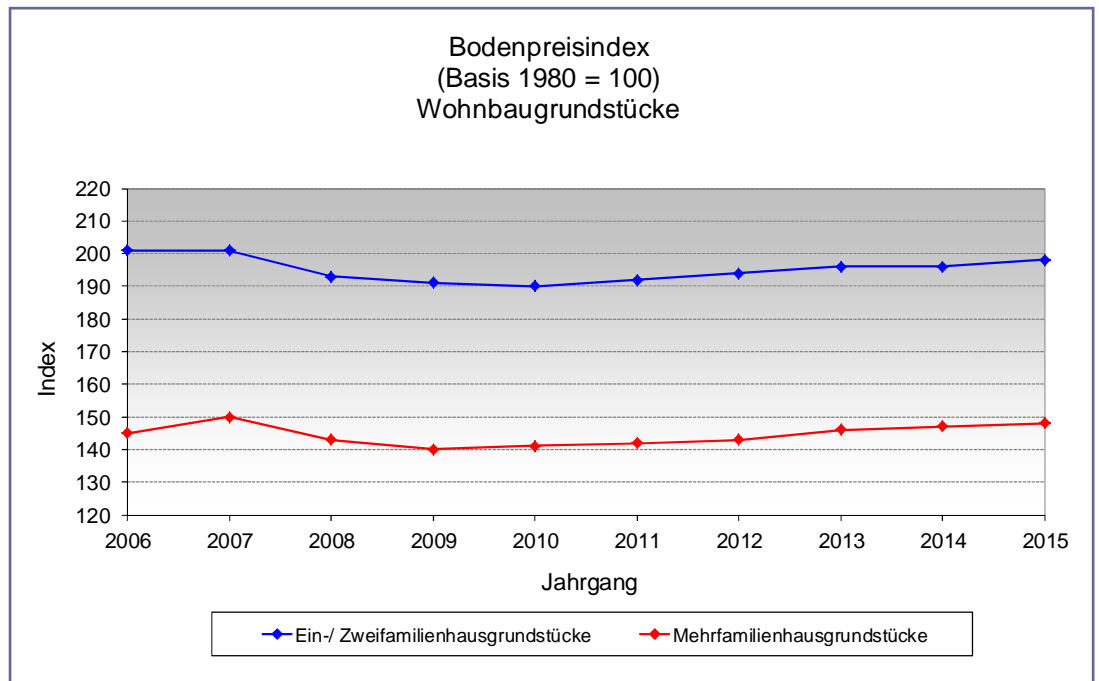


Abb. 9/2: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Mehrfamilienhausgrundstücke

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

Nachfolgend sind Indexreihen für Preise von Eigentumswohnungen für das Gebiet der Stadt Duisburg dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1990 = 100.

Die Objekte konnten nicht normiert werden. Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden.

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

#### **Erstverkäufe nach Neubau**

| Jahrgang    | Anzahl    | Mittelwert<br>EUR/m <sup>2</sup> -Wohnfläche | Std.-Abw.<br>EUR/m <sup>2</sup> | Index<br>1990 = 100 |
|-------------|-----------|--|---------------------------------|---------------------|
| 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               |
| 2012        | 55        | 2.092  | ± 376                           | 153,1               |
| 2013        | 16        | 2.260  | ± 114                           | 165,4               |
| 2014        | 34        | 2.483  | ± 312                           | 181,7               |
| <b>2015</b> | <b>25</b> | <b>2.465</b>                                 | <b>± 243</b>                    | <b>180,4</b>        |

#### **Weiterverkäufe**

| Jahrgang    | Anzahl     | Mittelwert<br>EUR/m <sup>2</sup> -Wohnfläche | Std.-Abw.<br>EUR/m <sup>2</sup> | Index<br>1990 = 100 |
|-------------|------------|--|---------------------------------|---------------------|
| 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                |
| 2012        | 334        | 934  | ± 466                           | 96,3                |
| 2013        | 299        | 873  | ± 455                           | 90,0                |
| 2014        | 352        | 856  | ± 456                           | 88,2                |
| <b>2015</b> | <b>436</b> | <b>855</b>                                   | <b>± 396</b>                    | <b>88,1</b>         |

### Erstverkäufe nach Umwandlung

| Jahrgang    | Anzahl    | Mittelwert<br>EUR/m <sup>2</sup> -Wohnfläche | Std.-Abw.<br>EUR/m <sup>2</sup> | Index<br>1990 = 100 |
|-------------|-----------|--|---------------------------------|---------------------|
| 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               |
| 2012        | 111       | 988  | ± 235                           | 99,3                |
| 2013        | 62        | 982  | ± 175                           | 98,7                |
| 2014        | 59        | 940  | ± 135                           | 94,5                |
| <b>2015</b> | <b>54</b> | <b>925</b>                                   | <b>± 152</b>                    | <b>93,0</b>         |

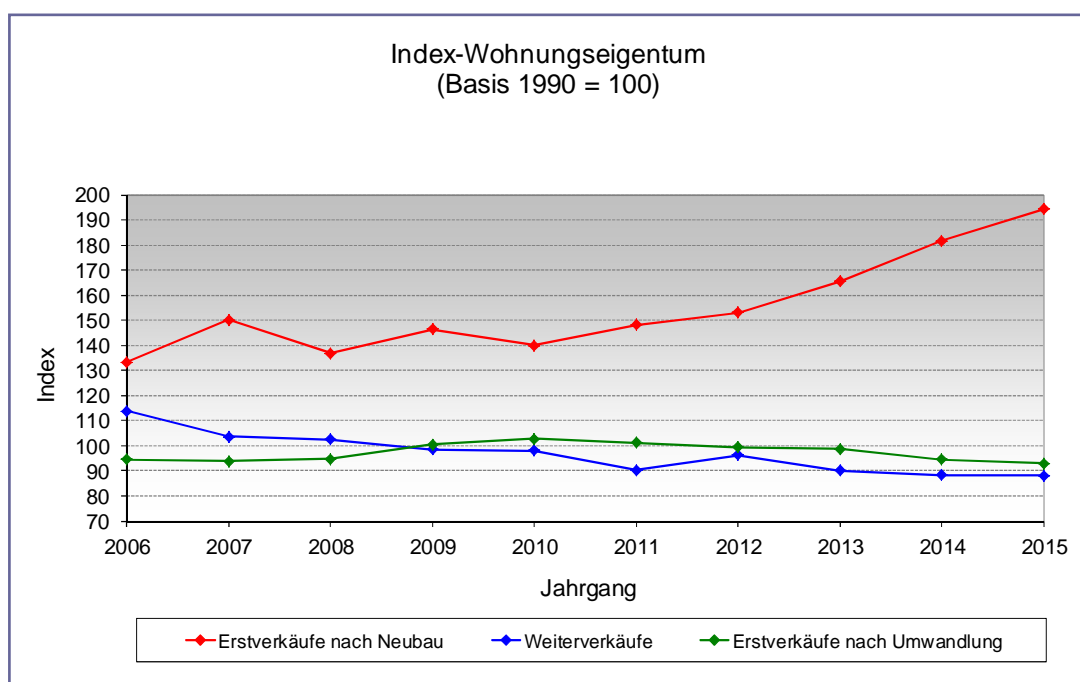


Abb. 9/3: Index-Wohnungseigentum (Basis 1990 = 100)

## 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, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg verwendet Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte:

- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- misch- oder mehrgeschossige Bauweise
- Sondergebiete

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

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

Die WGFZ-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](http://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. Ein Anwendungsbeispiel findet sich in Abschnitt 9.2.2 dieses Berichtes.

| Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ |                                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| WGFZ des Vergleichsobjektes          | WGFZ des Wertermittlungsobjektes |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                      | 0,20                             | 0,25 | 0,30 | 0,35 | 0,40 | 0,45 | 0,50 | 0,55 | 0,60 | 0,65 | 0,70 | 0,75 | 0,80 | 0,85 | 0,90 | 0,95 |
| 0,3                                  | 0,94                             | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 0,4                                  |                                  |      | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 0,5                                  |                                  |      |      | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 |      |      |      |      |      |      |
| 0,7                                  |                                  |      |      |      |      |      |      | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 |      |      |
| 0,8                                  |                                  |      |      |      |      |      |      |      |      | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 |

## 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 Werte 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:

|   |      |
|---|------|
| WGfZ des Richtwertgrundstücks:                            | 1,0  |
| WGfZ 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)

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



Mischgebiete (Nutzung MI)

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

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

WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

| Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|--------------------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| 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 |  |

WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

Bei Bodenrichtwerten für Mischgebiete (MI) und überwiegender Nutzung Handel ist in wenigen Fällen als wertrelevantes Merkmal abweichend von der WGFZ die Grundstücksfläche (mit 2.500 m<sup>2</sup> bis 32.000 m<sup>2</sup>) angegeben. Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.

### Kerngebiete (Nutzung MK)

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

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

### Sondergebiete (Nutzung SO)

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

Teilweise ist bei Bodenrichtwerten für Sondergebiete (SO) als wertrelevantes Merkmal abweichend von der WGFZ die Grundstücksfläche (mit 2.500 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup>) angegeben. Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.

### 9.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) ermittelt und beschlossen (siehe Abschnitt 7.4 dieses Berichtes).

#### 9.4 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird der Liegenschaftszinssatz (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 ImmoWertV) zu ermitteln.

**Ausgangsformel** (wobei Kaufpreis = Ertragswert):

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

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

|     |   |   |
|-----|---|---|
| p   | = | Liegenschaftszinssatz (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 ± boG)                |
| boG | = | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BW  | = | Bodenwert                                       |

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

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

Dieser wird korrigiert durch den Faktor:

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

Im Einzelfall sind mehrere Iterationsschritte erforderlich.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 09.07.2013)* entwickelt. Die Anwendung dieses Modells wird empfohlen mit dem Ziel, eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüsse zu erreichen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus.

**Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze (LZS) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer [RND]) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrundegelegt werden (Modellkonformität).**

Das vollständige *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA-NRW“ unter der Adresse

[www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de)

eingesehen und heruntergeladen werden.

**Modellparameter**

| EINFLUSSGRÖSSEN                   | DEFINITIONEN UND HINWEISE   |
|-----------------------------------|---|
| bereinigter, normierter Kaufpreis | Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).   |
| Wohn- und Nutzflächenberechnung   | <p>Wohnfläche:<br/>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II.BV)</p> <p>Nutzfläche:<br/>Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p>   |
| Rohertrag                         | <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ggf. vorliegende einkommende Mieten wurden auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Kaufverträge, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.</p> <p><b>Wohnnutzung:</b><br/>Basis: Mietwerte des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg<br/><b>zzgl. 20 % (Einfamilienhäuser)</b><br/><b>zzgl. 10 % (Zweifamilienhäuser)</b><br/><b>zzgl. bis zu 10 % (Wohnungseigentum [vermietet])</b></p> <p><b>Gewerbliche Nutzung:</b><br/>Tatsächlich einkommende Erträge bzw. sachverständige Ableitung</p> <p><b>Garagennutzung:</b><br/>sachverständige Ableitung gemäß der Übersicht über Garagenmieten (siehe auch Abschnitt 10 Grundstücksmarktbericht)</p> |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Bewirtschaftungskosten    | <p><b>Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude und Garagen:</b><br/>Ansätze der II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der zur Zeit gültigen Fassung</p> <p><b>Bewirtschaftungskosten für Stellplätze:</b><br/>Ansätze der II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der zur Zeit gültigen Fassung,<br/>Instandhaltungskosten:<br/>Stellplatz (befestigt) 1/3 des Garagenwertansatzes<br/>Stellplatz (unbefestigt) 1/4 des Garagenwertansatzes</p> <p><b>Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte:</b><br/>(historisches) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 11.2008)</p> |
| Reinertrag                | Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten  |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre (Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte)<br>60 Jahre (Garagen)  |
| Restnutzungsdauer (RND)   | Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 09.07.2013)<br><br><b>Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 20 Jahren zur Auswertung herangezogen.</b>   |
| Bodenwert                 | ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert<br>ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile → vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis  |

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt auf Grundlage der geführten Kaufpreissammlung und anhand weiterer durch Fragebögen an die Eigentümer (Käufer) ermittelten und auf Plausibilität überprüften Angaben (insbesondere Baujahr, Wohnfläche, ggf. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen).

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind in den Tabellen die Fallzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt neben dem Mittelwert – vereinfacht ausgedrückt – die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. Es werden keine Wertspannen angegeben.

Bei den Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser konnte auf eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. Der funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen. Bei einem Korrelationskoeffizienten ab ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten  $R^2$  nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können.

Beispiel: Bei  $R^2 = 0,20$  werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt.

### 9.4.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter wurden für 74 Vergleichs-kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern Liegenschaftszinssätze (LZS) abgeleitet und näher untersucht. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um unvermietete Objekte.

Hieraus ergibt sich – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser:

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>74              | <b>2,5 %</b><br>± 1,0                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG        |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer            | 45 Jahre                 | ± 16 Jahre                |
| Kaufpreis / Wohnfläche       | 2.108 EUR/m <sup>2</sup> | ± 651 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag        | 25,1-fache               | ± 6,0-fache               |
| Wohnfläche                   | 157 m <sup>2</sup>       | ± 44 m <sup>2</sup>       |
| Nettokaltniete               | 6,94 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 1,08 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten       | 20,9 %                   | ± 5,3 %                   |
| lagetypischer Bodenwert      | 259 EUR/m <sup>2</sup>   | ± 64 EUR/m <sup>2</sup>   |

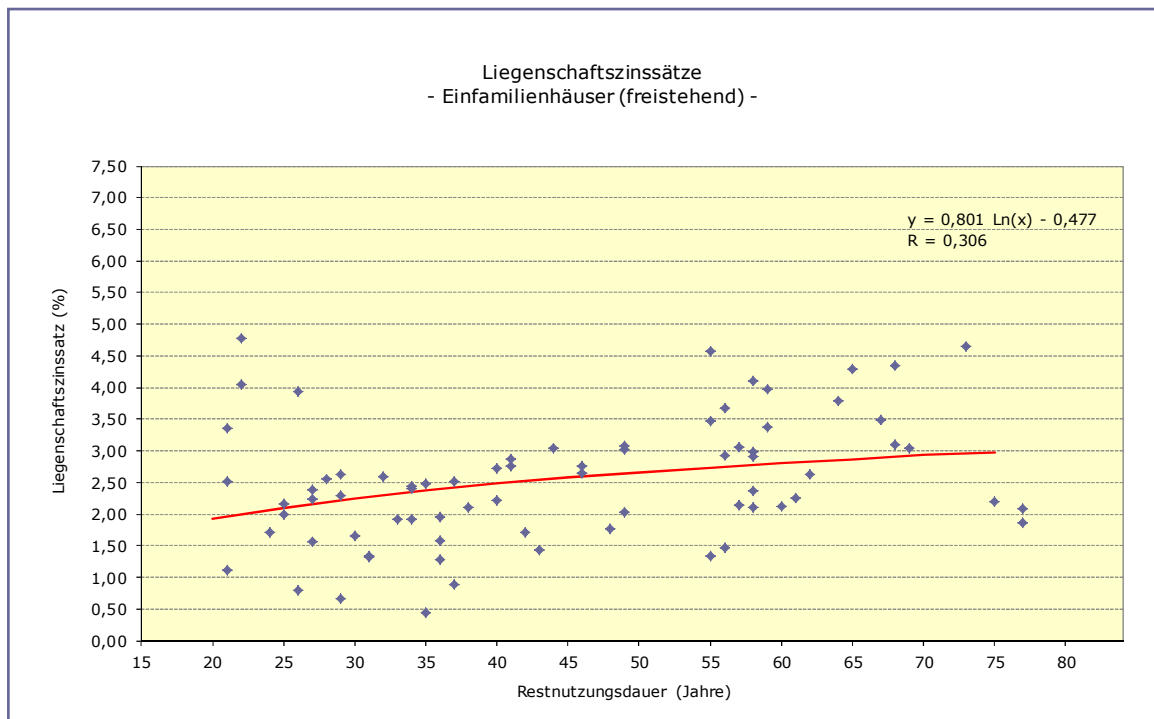


Abb. 9/4: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (freistehend)

### 9.4.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter wurden für 168 Vergleichs-kauffälle von Einfamiliendoppel- und -reihenendhäusern Liegenschaftszinssätze (LZS) abgeleitet und näher untersucht. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um unvermietete Objekte.

Hieraus ergibt sich – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser:

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>168             | <b>3,1 %</b><br>± 1,3                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG        |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer            | 51 Jahre                 | ± 16 Jahre                |
| Kaufpreis / Wohnfläche       | 1.848 EUR/m <sup>2</sup> | ± 421 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag        | 21,7-fache               | ± 4,2-fache               |
| Wohnfläche                   | 126 m <sup>2</sup>       | ± 24 m <sup>2</sup>       |
| Nettokaltniete               | 7,14 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 1,18 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten       | 19,8 %                   | ± 6,0 %                   |
| lagetypischer Bodenwert      | 233 EUR/m <sup>2</sup>   | ±41 EUR/m <sup>2</sup>    |

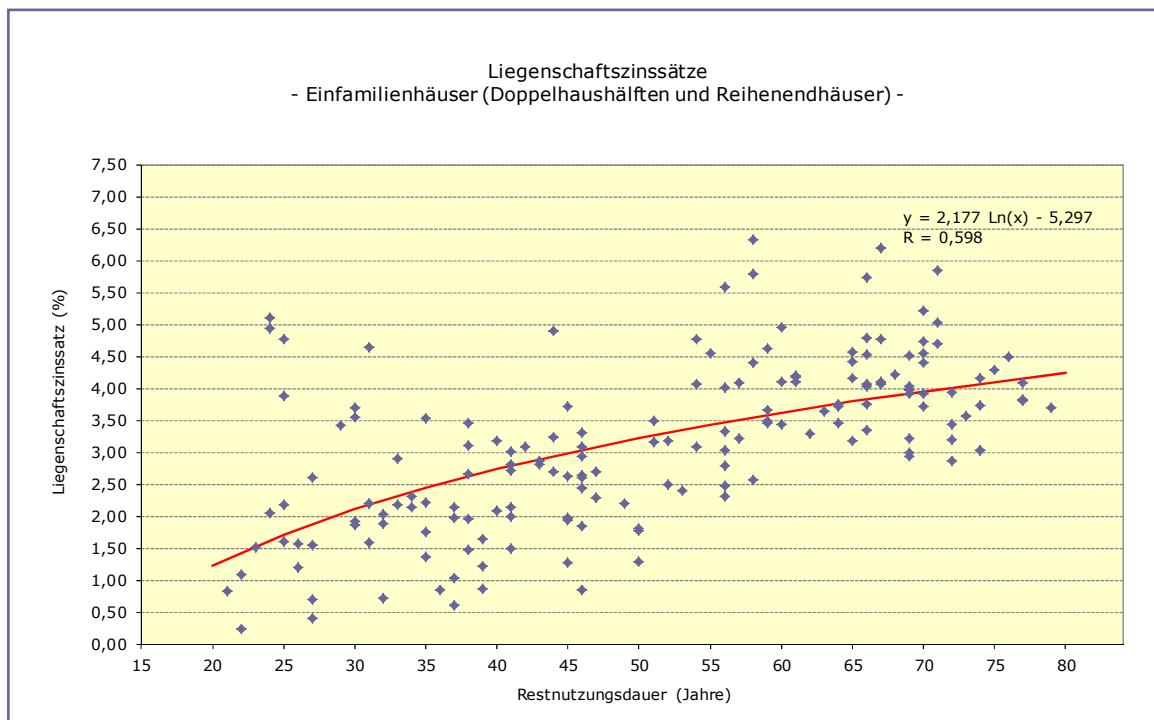


Abb. 9/5: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

### 9.4.3 Einfamilien (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter wurden für 68 Vergleichs-kauffälle von Einfamilienreihenmittelhäusern Liegenschaftszinssätze (LZS) abgeleitet und näher untersucht. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer (RND) geschlossen werden. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um unvermietete Objekte.

Hieraus ergibt sich – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienreihenmittelhäuser:

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>68              | <b>3,5 %</b><br>± 1,3                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG        |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer            | 44 Jahre                 | ± 13 Jahre                |
| Kaufpreis / Wohnfläche       | 1.466 EUR/m <sup>2</sup> | ± 353 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag        | 18,5-fache               | ± 3,7-fache               |
| Wohnfläche                   | 126 m <sup>2</sup>       | ± 28 m <sup>2</sup>       |
| Nettokalnmiete               | 6,57 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 0,99 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten       | 22,2 %                   | ± 5,1 %                   |
| lagertypischer Bodenwert     | 220 EUR/m <sup>2</sup>   | ± 42 EUR/m <sup>2</sup>   |

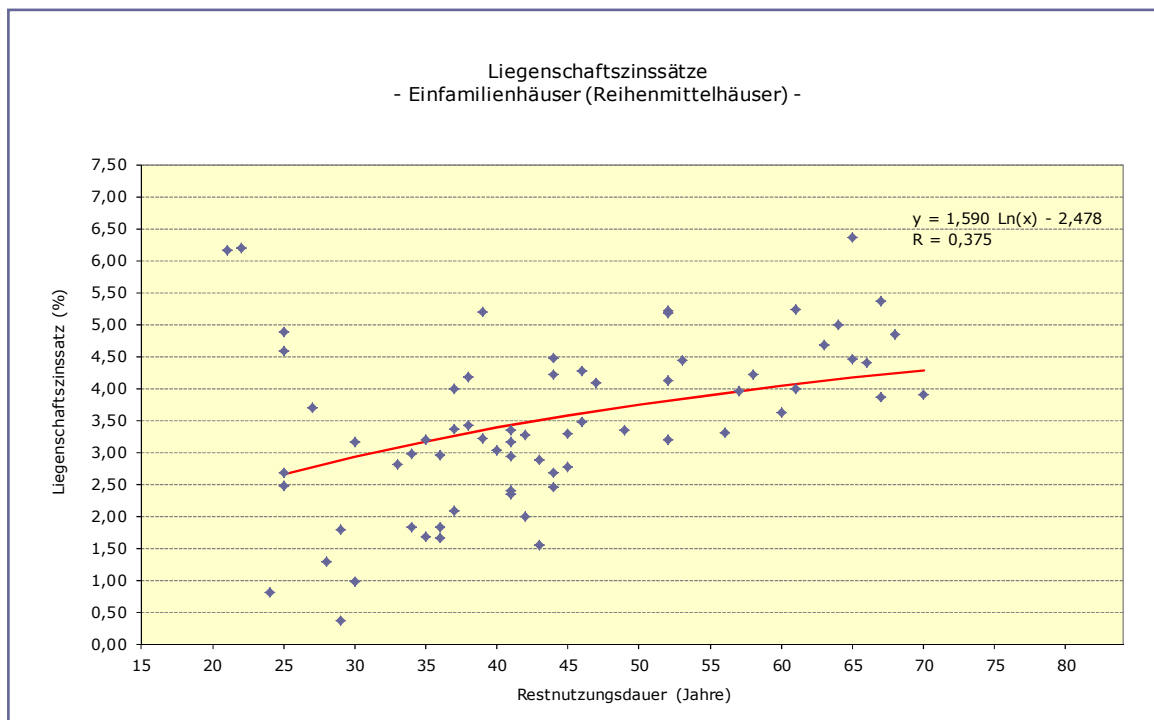


Abb. 9/6: Streudiagramm Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)



#### 9.4.4 Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS). In die Auswertung sind sowohl (teilweise) vermietete als auch unvermietete Objekte eingeflossen.

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>31              | <b>3,4 %</b><br>± 1,2                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG        |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer            | 38 Jahre                 | ± 12 Jahre                |
| Kaufpreis / Wohnfläche       | 1.338 EUR/m <sup>2</sup> | ± 406 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag        | 18,3-fache               | ± 4,5-fache               |
| Wohnfläche                   | 175 m <sup>2</sup>       | ± 35 m <sup>2</sup>       |
| Nettokaltmiete               | 6,07 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 0,87 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten       | 25,6 %                   | ± 5,5 %                   |
| lagetypischer Bodenwert      | 222 EUR/m <sup>2</sup>   | ± 65 EUR/m <sup>2</sup>   |

#### 9.4.5 Dreifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser ergibt sich unter Anwendung der vorge-nannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durch-schnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS). In die Auswertung sind sowohl (teilweise) vermietete als auch unvermietete Objekte eingeflossen.

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>45              | <b>4,5 %</b><br>± 2,0                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE | MITTELWERT              | STANDARDABWEICHUNG        |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer            | 30 Jahre                | ± 6 Jahre                 |
| Kaufpreis / Wohnfläche       | 827 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 436 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag        | 13,5-fache              | ± 5,7-fache               |
| Kaufpreis / Sachwert         | 0,80                    | ± 0,26                    |
| Wohnfläche                   | 221 m <sup>2</sup>      | ± 55 m <sup>2</sup>       |
| Nettokalnmiete               | 4,98 EUR/m <sup>2</sup> | ± 0,52 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten       | 32,6 %                  | ± 3,2 %                   |
| lagetypischer Bodenwert      | 199 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 61 EUR/m <sup>2</sup>   |

#### 9.4.6 Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wurden 103 Kauffälle über Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ausgewertet. Hierbei ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS):

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>103             | <b>6,4 %</b><br>± 1,8                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE    | MITTELWERT              | STANDARDABWEICHUNG        |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer               | 32 Jahre                | ± 7 Jahre                 |
| Kaufpreis / Wohnfläche          | 583 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 170 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag           | 9,8-fache               | ± 2,3-fache               |
| Kaufpreis / Sachwert            | 0,67                    | ± 0,21                    |
| Wohnfläche                      | 415 m <sup>2</sup>      | ± 168 m <sup>2</sup>      |
| Nettokaltniete                  | 4,94 EUR/m <sup>2</sup> | ± 0,67 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten          | 33,6 %                  | ± 3,8 %                   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 7                       | ± 3                       |
| Anzahl der Geschosse            | 3                       | ± 1                       |
| lagetypischer Bodenwert         | 188 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 64 EUR/m <sup>2</sup>   |

#### 9.4.7 Gemischt genutzte Objekte

Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte wurden 20 Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ausgewertet. Hierbei ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS):

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>20              | <b>7,8 %</b><br>± 2,0                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE           | MITTELWERT              | STANDARDABWEICHUNG        |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer                      | 30 Jahre                | ± 6 Jahre                 |
| Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche           | 556 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 221 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag                  | 8,8-fache               | ± 2,2-fache               |
| Wohnfläche                             | 364 m <sup>2</sup>      | ± 156 m <sup>2</sup>      |
| Nutzfläche                             | 180 m <sup>2</sup>      | ± 103 m <sup>2</sup>      |
| Wohn-/Nutzfläche                       | 594 m <sup>2</sup>      | ± 384 m <sup>2</sup>      |
| Nettokaltniete (Wohnungen)             | 4,92 EUR/m <sup>2</sup> | ± 1,33 EUR/m <sup>2</sup> |
| Nettokaltniete (Gewerbe)               | 6,69 EUR/m <sup>2</sup> | ± 2,46 EUR/m <sup>2</sup> |
| Nettokaltniete (Wohnungen,<br>Gewerbe) | 5,15 EUR/m <sup>2</sup> | ± 1,16 EUR/m <sup>2</sup> |
| Gewerblicher Mietanteil                | 40,8 %                  | ± 15,7 %                  |
| Bewirtschaftungskosten                 | 28,3 %                  | ± 4,0 %                   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude        | 6                       | ± 2                       |
| Anzahl der Geschosse                   | 4                       | ± 1                       |
| lagetypischer Bodenwert                | 333 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 270 EUR/m <sup>2</sup>  |

#### 9.4.8 Gewerblich genutzte Objekte

Für die Auswertung von gewerblich genutzten Objekten lagen dem Gutachterausschuss 17 geeignete Kaufverträge aus den Jahren 2014 und 2015 vor. Bei diesen handelte es sich um Verkäufe von Gewerbehallen, Werkstattgebäude, Autohäuser oder anders gewerblich genutzte Objekte, die zum Kaufzeitpunkt überwiegend eigengenutzt wurden und für die einkommende Mieten nicht vorlagen. Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden die jeweiligen maßgeblichen Parameter (marktübliche Miete, Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten etc.) für die Kaufobjekte sachverständig eingeschätzt, um Liegenschaftszinssätze abzuleiten. Die auf diese Weise abgeleiteten Liegenschaftszinssätze weisen aufgrund der heterogenen bzw. der ohne Besichtigung der Objekte auch von innen kaum einschätzbaren maßgeblichen Parameter (insb. differenziert anzusetzende marktüblich erzielbare Mieten) eine große Streuung auf. Der Gutachterausschuss konnte daher einen Liegenschaftszinssatz für gewerblich genutzte Objekte nicht hinreichend genau bestimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in Grundstücksmarktberichten der Vorjahre Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte abgeleitet und veröffentlicht.

Gemäß Ziffer 7, Absatz 3 Nummer 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) können – wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt – Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, kann nach Ziffer 7, Absatz 3 Nummer 3 der EW-RL der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

#### 9.4.9 Garagenhöfe

Für separat gelegene Garagenhöfe wurden 14 Kauffälle ausgewertet. Hierbei ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS):

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2013 – 2015<br>14              | <b>4,6 %</b><br>± 2,0                                |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE | MITTELWERT                  | STANDARDABWEICHUNG |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Restnutzungsdauer            | 28 Jahre                    | ± 16 Jahre         |
| Kaufpreis / Rohertrag        | 13,9-fache                  | ± 3,4-fache        |
| Nettokaltniete               | 39 EUR/Monat<br>(je Garage) | ± 5 EUR/Monat      |
| Bewirtschaftungskosten       | 27,2 %                      | ± 2,8 %            |
| Anzahl der Garagen           | 19                          | ± 18               |

#### 9.4.10 Wohnungseigentum (vermietet)

Unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter wurden für 133 Vergleichs-kauffälle über vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze (LZS) abgeleitet und näher untersucht. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um Wohnungseigentume mit einem Bodenwertniveau größer gleich 120 EUR/m<sup>2</sup>. Es ergibt sich – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | LIEGENSCHAFTSZINSSATZ<br>(LZS)<br>BODENWERTNIVEAU<br>>= 120 EUR/m <sup>2</sup><br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|--|
| 2014 / 2015<br>133             | <b>5,8 %</b><br>± 3,6  |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE          | MITTELWERT              | STANDARDABWEICHUNG        |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Restnutzungsdauer                     | 35 Jahre                | ± 11 Jahre                |
| Kaufpreis / Wohnfläche                | 848 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 433 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag                 | 12,3-fache              | ± 5,3-fache               |
| Wohnfläche                            | 68 m <sup>2</sup>       | ± 24 m <sup>2</sup>       |
| Nettokaltmiete                        | 5,62 EUR/m <sup>2</sup> | ± 0,70 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten                | 30,6 %                  | ± 5,4 %                   |
| Anzahl der Einheiten in der<br>Anlage | 34                      | ± 38                      |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude       | 14                      | ± 13                      |
| lagetypischer Bodenwert               | 227 EUR/m <sup>2</sup>  | ± 85 EUR/m <sup>2</sup>   |

#### 9.4.11 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Gutachten und Wertermittlungen

Die unter den Abschnitten 9.4.1 bis 9.4.10 angeführten ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

## 9.5 Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

### Wertermittlungsgrundlagen

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

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu zuverlässigen Verkehrswertergebnissen. In der Praxis findet man verschiedene Methoden zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg wendet die Methode der Ableitung der durchschnittlichen Verhältnisse von Kaufpreis zu Sachwert an. **Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten [NHK], Restnutzungsdauer [RND], Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrundegelegt werden (Modellkonformität).**

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014) eingesetzt.

Das vollständige *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA-NRW“ unter der Adresse

[www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de)

eingesehen und heruntergeladen werden.

### Modellparameter

| EINFLUSSGRÖSSEN                   | DEFINITIONEN UND HINWEISE   |
|-----------------------------------|---|
| bereinigter, normierter Kaufpreis | Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile). |
| Normalherstellungskosten (NHK)    | NHK 2010 gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014)   |
| Baunebenkosten                    | in den NHK 2010 enthalten   |
| Land und Ortsgröße                | keine Korrekturfaktoren   |
| Gebäudestandard                   | nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014)  |
| Bezugsmaßstab                     | Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014)   |



|   |  |
|---|--|
| Baupreisindex   | Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes (Vierteljahresausgaben)  |
| Baujahr   | ursprüngliches Baujahr   |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                                     | 80 Jahre   |
| Restnutzungsdauer (RND)                                       | Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014) |
| Alterswertminderung   | linear   |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen        | pauschaler Ansatz laut Tabelle „Wertansatz für bauliche Außenanlagen“ (siehe Seite 68 dieses Berichtes)  |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | Herstellungskosten (2010 = 100) gemäß Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014)   |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)         | Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren   |
| Bodenwert   | ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile vgl. bereinigter, normierter Kaufpreis   |
| vorhandener Drempel (nicht ausgebautes Dachgeschoss)          | i. M. + 4 % <sup>1</sup> Anlage 5, Ziffer 1.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014)  |
| fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)                  | i. M. - 4 % <sup>1</sup> Anlage 5, Ziffer 2.1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014)  |
| ausgebauter Spitzboden  | i. M. + 8 % <sup>1</sup> Anlage 5, Ziffer 2.2. des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 16.07.2013, Ergänzung 24.06.2014)   |
| Nebengebäude  | nach Zeitwert  |

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

### Wertansatz für bauliche Außenanlagen

| PAUSCHALE ERMITTLUNG DES WERTANTEILS VON AUSSENANLAGEN ALS<br>VOMHUNDERTSATZ DES GEBÄUDEWERTS<br>(Der Vomhundertsatz bezieht sich auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert<br>inkl. Zeitwert der Nebengebäude) |  |                                       |                               |                    |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| KATEGORIE  | BESCHREIBUNG   | EIN- UND ZWEI-<br>FAMILIEN-<br>HÄUSER | WOHN- UND<br>GESCHÄFTSGEBÄUDE |                    |
|  |  |                                       | 3- bis 5-<br>geschossig       | > 5-<br>geschossig |
| Einfachste Anlagen   | Ver- und Entsorgungsanlagen, Hoffflächenbefestigung in geringerem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune   | 2 %                                   | 2 %                           | 1 %                |
| Einfache Anlagen   | Ver- und Entsorgungsanlagen, Hoffflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen   | 4 %                                   | 3 %                           | 2 %                |
| Durchschnittliche Anlagen  | Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hofffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein   | 6 %                                   | 4 %                           | 3 %                |
| Aufwendige Anlagen   | Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hofffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche | 8 %                                   | 6 %                           | 5 %                |

Die Ableitung von Sachwertfaktoren erfolgt auf Grundlage der geführten Kaufpreissammlung und anhand weiterer durch Fragebögen an die neuen Eigentümer ermittelten und auf Plausibilität überprüften Angaben (insbesondere Baujahr, Wohnfläche, ggf. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen)

Zur Beschreibung der den Sachwertfaktoren zu Grunde liegenden Stichproben sind die in den Tabellen bezeichneten Fallzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt neben dem Mittelwert – vereinfacht ausgedrückt – die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. Es werden keine Wertspannen angegeben.

Bei den Sachwertfaktoren konnte teilweise auf eine Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Der funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen. Bei einem Korrelationskoeffizienten ab ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten  $R^2$  nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können. Beispiel: Bei  $R^2 = 0,20$  werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt.

### 9.5.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Unter Anwendung der unter Abschnitt 9.5 aufgeführten Modellparameter wurden für 78 Vergleichskauffälle Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) für freistehende Einfamilienhäuser – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ermittelt. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um unvermietete Objekte.

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | SACHWERTFAKTOR<br>( $k_s$ )<br>STANDARDABWEICHUNG |
|--------------------------------|---|
| 2014 / 2015<br>78              | <b>1,02</b><br>± 0,20                             |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE               | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG       |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Restnutzungsdauer                          | 45 Jahre                 | ± 16 Jahre               |
| Kaufpreis / Wohnfläche                     | 2.067 EUR/m <sup>2</sup> | ± 664 EUR/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche                                 | 156 m <sup>2</sup>       | ± 44 m <sup>2</sup>      |
| Ausstattungsstandard                       | 2,6                      | ± 0,5                    |
| vorläufiger Sachwert                       | 319.405 EUR              | ± 126.322 EUR            |
| anrechenbare Baulandfläche                 | 547 m <sup>2</sup>       | ± 153 m <sup>2</sup>     |
| Bodenwertanteil am vorläufigen<br>Sachwert | 44 %                     | ± 14 %                   |
| lagetypischer Bodenwert                    | 256 EUR/m <sup>2</sup>   | ± 64 EUR/m <sup>2</sup>  |

### 9.5.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Unter Anwendung der unter Abschnitt 9.5 aufgeführten Modellparameter wurden für 168 Vergleichskauffälle Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) für Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ermittelt. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um unvermietete Objekte.

|                                |
|--------------------------------|
| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE |
| 2014 / 2015<br>168             |

| VORL. SACHWERT<br>(EUR) | SACHWERTFAKTOR<br>( $K_s$ ) |
|-------------------------|-----------------------------|
| 100.000                 | 1,24                        |
| 125.000                 | 1,18                        |
| 150.000                 | 1,14                        |
| 175.000                 | 1,10                        |
| 200.000                 | 1,07                        |
| 225.000                 | 1,04                        |
| 250.000                 | 1,01                        |
| 275.000                 | 0,99                        |
| 300.000                 | 0,97                        |
| 325.000                 | 0,95                        |
| 350.000                 | 0,93                        |
| 375.000                 | 0,91                        |
| 400.000                 | 0,90                        |
| 425.000                 | 0,88                        |

| KENNZAHLEN DER STICHPROBE         | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG       |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Restnutzungsdauer                 | 51 Jahre                 | ± 16 Jahre               |
| Kaufpreis / Wohnfläche            | 1.848 EUR/m <sup>2</sup> | ± 421 EUR/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche                        | 126 m <sup>2</sup>       | ± 24 m <sup>2</sup>      |
| Ausstattungsstandard              | 2,7                      | ± 0,5                    |
| vorläufiger Sachwert              | 225.871 EUR              | ± 71.665 EUR             |
| anrechenbare Baulandfläche        | 311 m <sup>2</sup>       | ± 94 m <sup>2</sup>      |
| Bodenwertanteil am vorl. Sachwert | 34 %                     | ± 12 %                   |
| lagetypischer Bodenwert           | 233 EUR/m <sup>2</sup>   | ± 41 EUR/m <sup>2</sup>  |

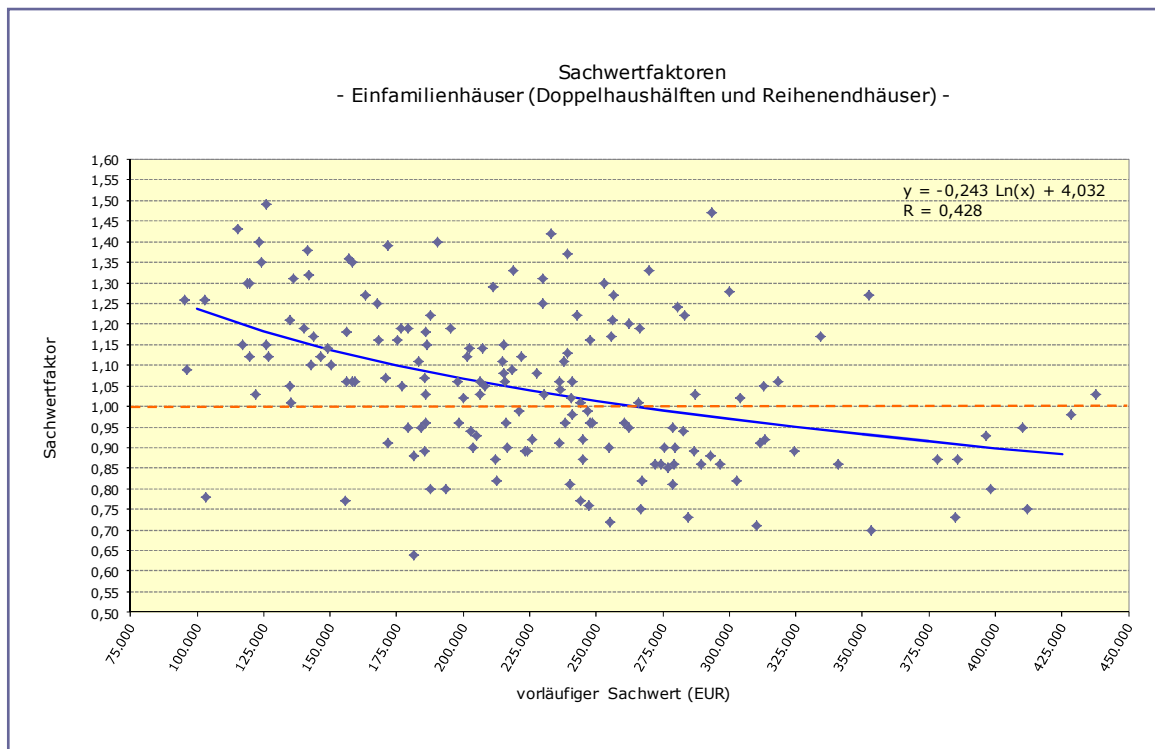


Abb. 9/7: Streudiagramm Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

### 9.5.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Unter Anwendung der unter Abschnitt 9.5 aufgeführten Modellparameter wurden für 65 Vergleichskauffälle Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) für Einfamilienreihenmittelhäuser – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ermittelt. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um unvermietete Objekte.

|                                |
|--------------------------------|
| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE |
| 2014 / 2015<br>65              |

| VORL. SACHWERT<br>(EUR) | SACHWERTFAKTOR<br>( $K_s$ ) |
|-------------------------|-----------------------------|
| 75.000                  | 1,35                        |
| 100.000                 | 1,26                        |
| 125.000                 | 1,19                        |
| 150.000                 | 1,14                        |
| 175.000                 | 1,09                        |
| 200.000                 | 1,05                        |
| 225.000                 | 1,02                        |
| 250.000                 | 0,99                        |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE            | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG       |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Restnutzungsdauer                       | 44 Jahre                 | ± 13 Jahre               |
| Kaufpreis / Wohnfläche                  | 1.452 EUR/m <sup>2</sup> | ± 346 EUR/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche                              | 124 m <sup>2</sup>       | ± 26 m <sup>2</sup>      |
| Ausstattungsstandard                    | 2,5                      | ± 0,4                    |
| vorläufiger Sachwert                    | 161.637 EUR              | ± 48.967 EUR             |
| anrechenbare Baulandfläche              | 196 m <sup>2</sup>       | ± 58 m <sup>2</sup>      |
| Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert | 30 %                     | ± 9 %                    |
| lagetypischer Bodenwert                 | 217 EUR/m <sup>2</sup>   | ± 37 EUR/m <sup>2</sup>  |

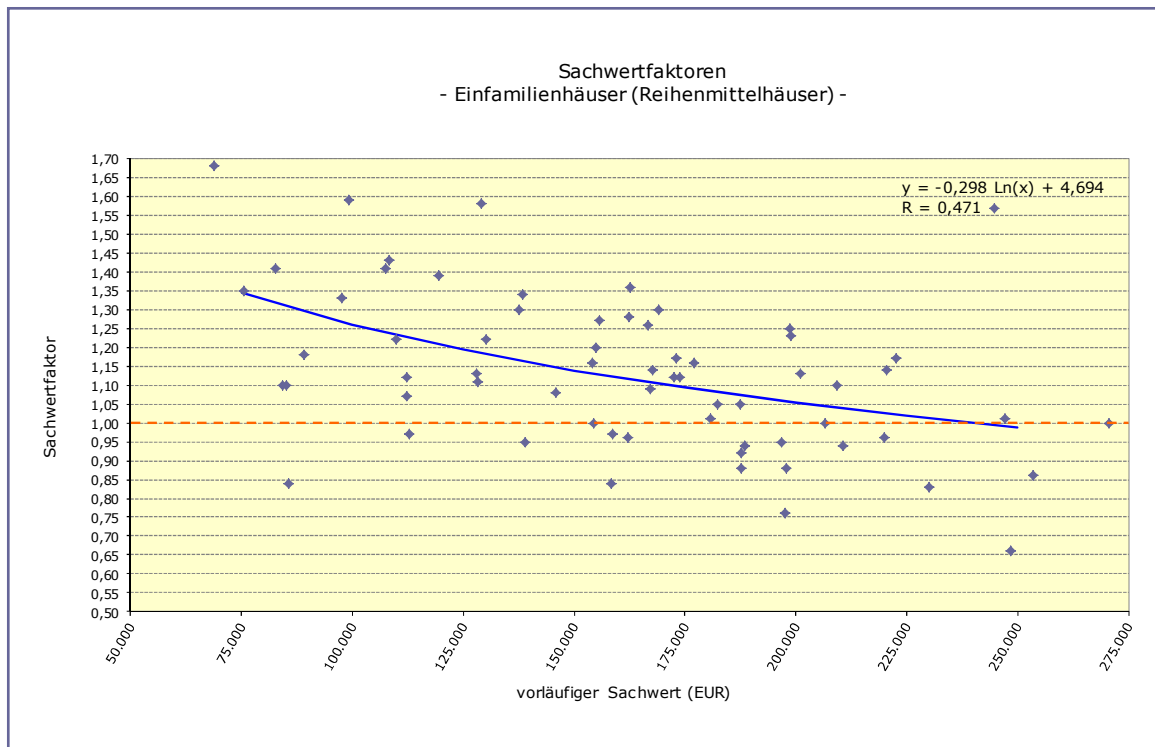


Abb. 9/8: Streudiagramm Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

#### 9.5.4 Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser konnten für 32 Vergleichskaufpreise Sachwertfaktoren ( $k_s$ ) – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – abgeleitet werden. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren sind sowohl (teilweise) vermietete als auch unvermietete Objekte eingeflossen.

|                                |
|--------------------------------|
| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE |
| 2014 / 2015<br>32              |

| VORL. SACHWERT<br>(EUR) | SACHWERTFAKTOR<br>( $K_s$ ) |
|-------------------------|-----------------------------|
| 125.000                 | 1,05                        |
| 150.000                 | 1,00                        |
| 175.000                 | 0,96                        |
| 200.000                 | 0,93                        |
| 225.000                 | 0,90                        |
| 250.000                 | 0,87                        |
| 275.000                 | 0,85                        |
| 300.000                 | 0,83                        |
| 325.000                 | 0,81                        |
| 350.000                 | 0,79                        |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE               | MITTELWERT               | STANDARDABWEICHUNG       |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Restnutzungsdauer                          | 39 Jahre                 | ± 13 Jahre               |
| Kaufpreis / Wohnfläche                     | 1.333 EUR/m <sup>2</sup> | ± 401 EUR/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche                                 | 175 m <sup>2</sup>       | ± 35 m <sup>2</sup>      |
| Ausstattungsstandard                       | 2,4                      | ± 0,4                    |
| vorläufiger Sachwert                       | 278.859 EUR              | ± 123.216 EUR            |
| anrechenbare Baulandfläche                 | 427 m <sup>2</sup>       | ± 166 m <sup>2</sup>     |
| Bodenwertanteil am vorläufigen<br>Sachwert | 35 %                     | ± 12 %                   |
| lagetypischer Bodenwert                    | 221 EUR/m <sup>2</sup>   | ± 64 EUR/m <sup>2</sup>  |



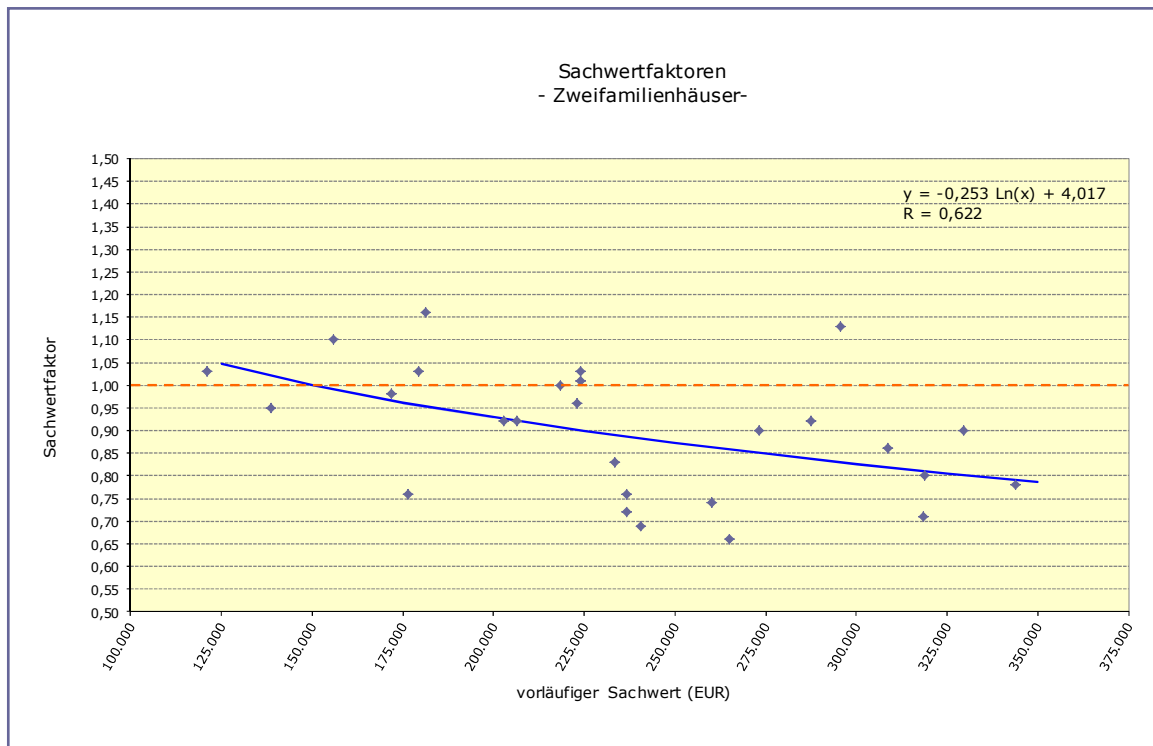


Abb. 9/9: Streudiagramm Sachwertfaktoren (Zweifamilienhäuser)

### 9.5.5 Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die unter den Abschnitten 9.5.1 bis 9.5.4 angeführten ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

## 9.6 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

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

Hinweis: Bei der Auswertung der Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser werden als Kapitalisierungszinssätze die zum Wertermittlungsstichtag beschlossenen und im jeweiligen Grundstückmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze angewendet. Ab dem Grundstückmarktbericht 2014 werden diese Liegenschaftszinssätze mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (davor 90 Jahre) ausgewertet.

### 9.6.1 Erbbaurechtsfaktoren des individuellen Wohnungsbaus

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 43 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2014 bis 2015 ausgewertet worden, d. h. es wurde jeweils der „*Finanzmathematische Wert*“ (Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen plus Bodenwertanteil des Erbbaurechts) ermittelt. Dabei konnte auf eine Abhängigkeit des Erbbaurechtsfaktors vom „*Finanzmathematischem Wert des Erbbaurechts*“ geschlossen werden. 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.

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

Nach § 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Besonderheit des Erbbaurechts besteht also darin, dass der Eigentümer des Grund und Bodens und der Eigentümer des Bauwerks - als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts - zwei verschiedene Personen oder Institutionen sind, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags in einer besonderen Beziehung stehen. Die wertrelevanten Kriterien des Erbbaurechts ergeben sich daraus, dass der Erbbauberechtigte für die Laufzeit des Vertrags das grundstücksgleiche Recht besitzt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen und dafür dem Grundstückseigentümer ein Entgelt in Form eines Erbbauzinses zu zahlen hat.

Ob und in welcher Höhe neben dem Wert der baulichen Anlagen auch ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts vorhanden ist, hängt im Wesentlichen

- vom vertraglich zu zahlenden Erbbauzins,
- der angemessenen Bodenwertverzinsung und
- der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags ab.

Ein dem Erbbaurecht zuzurechnender Wertanteil am Grund und Boden ergibt sich immer dann, wenn der vertragliche Erbbauzins unter der angemessenen Bodenwertverzinsung liegt.

Der „*Finanzmathematische Wert des Erbbaurechts*“ besteht danach aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird durch Kapitalisierung der Differenz aus angemessener Bodenwertverzinsung und vertraglichem Erbbauzins ermittelt. Als Kapitalisierungszinssatz wird jeweils der Liegenschaftszinssatz gewählt. Es ist der abgabenfreie Grundstückszustand zugrunde zu legen.

### Erbbaurechtsfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausobjekte)

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | AUSWERTUNGSMERKMALE                             |
|--------------------------------|---|
| 2014 / 2015<br>43              | Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhausobjekte) |

| FINANZMATH. WERT<br>DES ERBBAURECHTS<br>(EUR) | ERBBAURECHTSFAKTOR |
|---|--------------------|
| 100.000                                       | 1,37               |
| 125.000                                       | 1,28               |
| 150.000                                       | 1,21               |
| 175.000                                       | 1,15               |
| 200.000                                       | 1,10               |
| 225.000                                       | 1,05               |

| KENNZAHLEN DER<br>STICHPROBE                          | MITTELWERT           | STANDARDABWEICHUNG    |
|---|----------------------|-----------------------|
| Restlaufzeit des Erbbaurechts                         | 69 Jahre             | ± 12 Jahre            |
| Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks | 3,4 %                | ± 0,8 %               |
| Lagewert  | 243 €/m <sup>2</sup> | ± 49 €/m <sup>2</sup> |

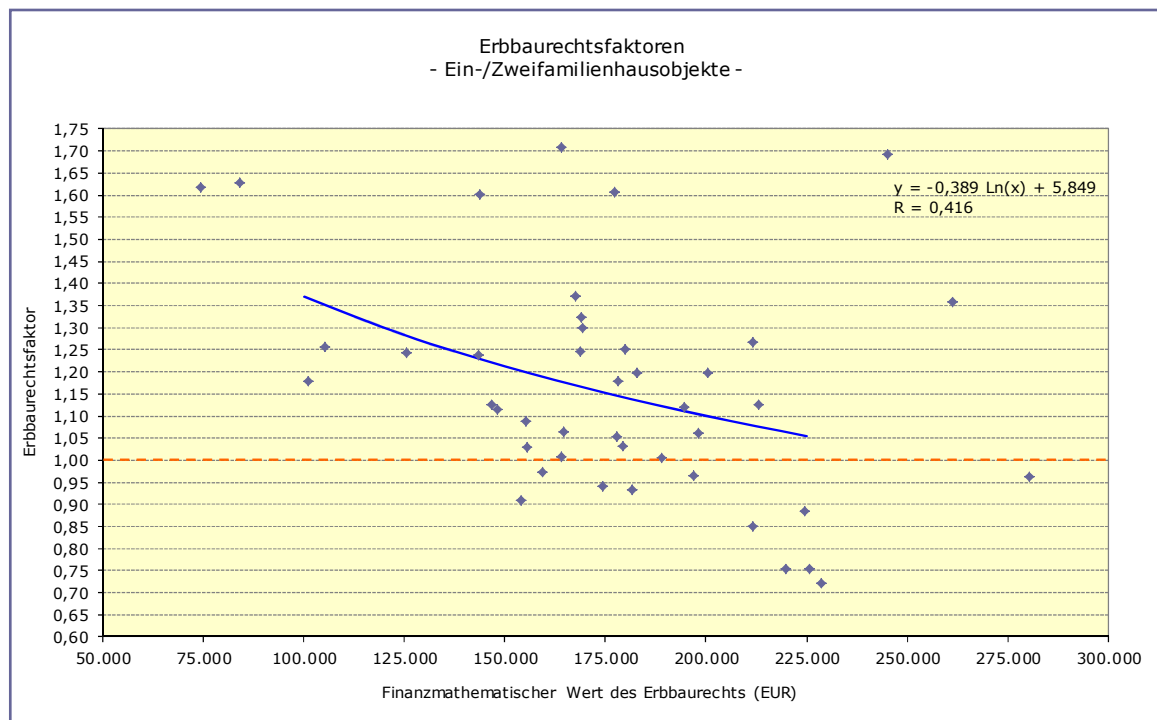


Abb. 9/10: Streudiagramm Erbbaurechtsfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausobjekte)

**Anwendungsbeispiel (Regelfall):**Angenommene Ausgangsdaten

|  |          |  |  |           |
|--|----------|--|--|-----------|
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:      |          |  |  | 160.000 € |
| Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (a-frei):   | 60.000 € |  |  |           |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts:                     | 40 Jahre |  |  |           |
| Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen:     | 40 Jahre |  |  |           |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: | 748,95 € |  |  |           |

Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks, hier Doppelhaushälfte mit 40 Jahren Restnutzungsdauer (siehe Abschnitt 9.4.2):

2,7 %

Wertermittlung

|  |          |   |       |   |            |
|--|----------|---|-------|---|------------|
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:                 | 60.000 € | x | 2,7 % | = | 1.620,00 € |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: |          |   |       |   | - 748,95 € |
|  |          |   |       |   | -----      |
| Differenz:   |          |   |       |   | 871,05 €   |

Kapitalisierungsfaktor bei 40 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechtes / 2,7 %:

24,2780

|                                   |          |   |         |   |          |
|-----------------------------------|----------|---|---------|---|----------|
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts: | 871,05 € | x | 24,2780 | = | 21.147 € |
|-----------------------------------|----------|---|---------|---|----------|

**Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts**

**181.147 €**

Erbbaurechtsfaktor:  
(siehe Abb. 9/10 bzw. Tabelle)

1,14

|                        |           |   |      |   |           |
|------------------------|-----------|---|------|---|-----------|
| Marktangepasster Wert: | 181.147 € | x | 1,14 | = | 206.508 € |
|------------------------|-----------|---|------|---|-----------|

**Verkehrswert des Erbbaurechts:**

**207.000 €**

### Alternativlösung

In der Regel kann der Verkehrswert von Erbbaurechten an Einfamilienhausgrundstücken in Duisburg auch über folgende Alternativlösung mit hinreichender Genauigkeit<sup>1</sup> ermittelt werden:

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

#### **Anwendungsbeispiel (Alternativlösung):**

##### 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 Einfamilien-doppelhäuser in Duisburg (siehe Abschnitt 9.5.2 Abb. 9/7 bzw. Tabelle): | 1,04      |       |         |                         |
| Marktangepasster Sachwert:   | 220.000 € | x     | 1,04    | = 228.800 €             |
| abzügl. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:  |           |       |         | = - 60.000 €            |
|  |           |       |         | -----                   |
| Marktangepasster Gebäudewertanteil:  |           |       |         | 168.800 €               |
| zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts:  |           |       |         |                         |
|  | 871,05 €  | x     | 24,2780 | = 21.147 €              |
|  |           |       |         | -----                   |
| Marktangepasster Wert:   |           |       |         | 189.947 €               |
| <b>Wert des Erbbaurechts:</b>  |           |       |         | <b><u>190.000 €</u></b> |

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

### **9.6.2 Erbbaugrundstücksfaktoren des individuellen Wohnungsbaus**

Aus den Jahren 2011 bis 2015 wurden 49 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. Dabei konnte auf eine geringe Abhängigkeit des Erbbaugrundstücksfaktors vom „*Finanzmathematischem Wert des Erbbaugrundstücks*“ geschlossen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als Kapitalisierungszinssatz wird jeweils der Liegenschaftszinssatz (LZS) gewählt, weil es sich hier um Nutzungsrechte und Einnahmen aus einer Liegenschaft handelt. Der jeweils anzusetzende Liegenschaftszinssatz ist aus der Tabelle unter Abschnitt 9.4.1 bis 9.4.4 dieses Berichtes zu entnehmen.

**Erbbaugrundstücksfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausobjekte)**

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | AUSWERTUNGSMERKMALE  |
|--------------------------------|--|
| 2011 – 2015<br>49              | Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)<br>Käufer ausschließlich Erbbauberechtigte(r), abgabenfreier Grundstückszustand |

| FINANZMATH. WERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS<br>[EUR] | ERBBAUGRUNDSTÜCKSFAKTOR |
|---|-------------------------|
| 30.000  | 1,23                    |
| 40.000  | 1,20                    |
| 50.000  | 1,17                    |
| 60.000  | 1,15                    |
| 70.000  | 1,13                    |
| 80.000  | 1,11                    |
| 90.000  | 1,10                    |
| 100.000   | 1,09                    |
| 110.000   | 1,08                    |
| 120.000   | 1,07                    |
| 130.000   | 1,06                    |
| 140.000   | 1,05                    |
| 150.000   | 1,04                    |

| KENNZAHLEN DER STICHPROBE                             | MITTELWERT | STANDARDABWEICHUNG |
|---|------------|--------------------|
| Restlaufzeit des Erbbaurechts                         | 69 Jahre   | ± 21 Jahre         |
| Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks | 3,9 %      | ± 0,8 %            |

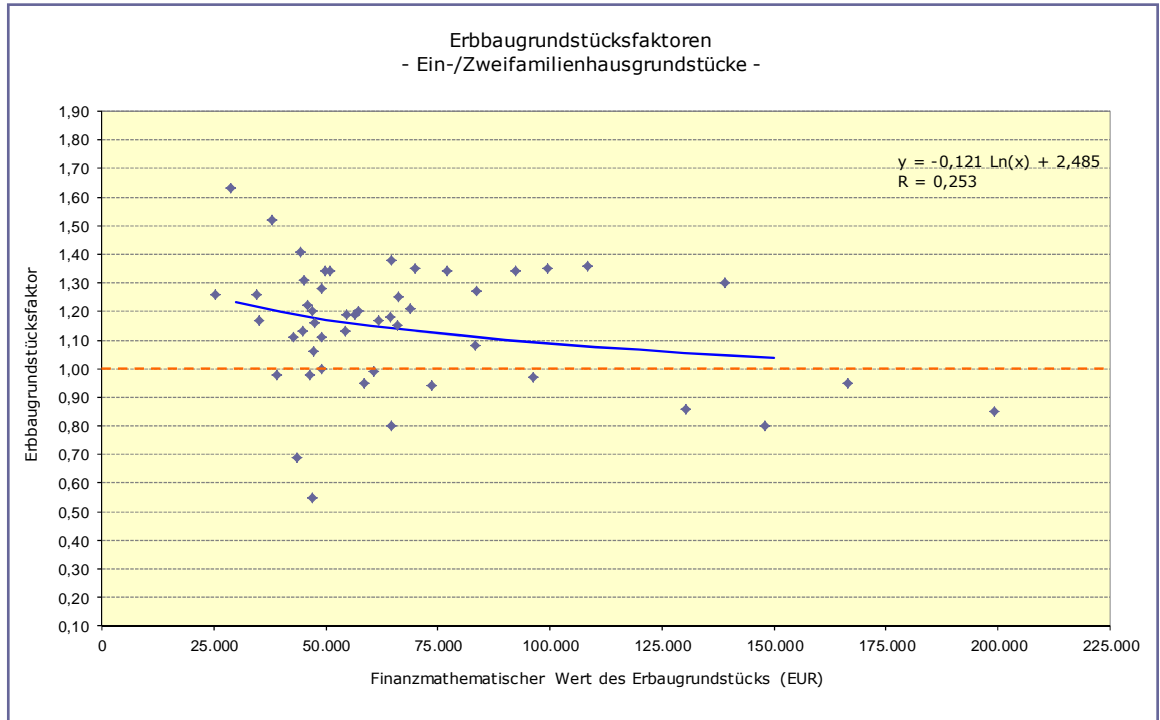


Abb. 9/11: Streudiagramm Erbbaugrundstücksfaktoren (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)

**Anwendungsbeispiel:**

Angenommene Ausgangsdaten

|   |           |
|---|-----------|
| Unbelasteter Bodenwert (a-frei):  | 150.000 € |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts:  | 38 Jahre  |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:  | 748,95 €  |
| Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks,<br>hier Doppelhaushälfte mit 38 Jahren Restnutzungsdauer<br>(siehe Abschnitt 9.4.2): | 2,6%      |

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 €        |
|  | -----           |
| <b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b> | <b>74.510 €</b> |

Anpassung an die Marktlage

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Erbbaugrundstücksfaktor:                   | 1,12                       |
| (siehe Abb. 9/11 bzw. Tabelle)             |                            |
| Marktangepasster Wert:                     | 74.510 € x 1,12 = 83.451 € |
| <b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:</b> | <b><u>83.000 €</u></b>     |

### **9.6.3 Anwendung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren für Verkehrswertgutachten**

Die unter den Abschnitten 9.6.1 und 9.6.2 angeführten ermittelten und beschlossenen Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).



## 10 Mieten

### 10.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel 2015 für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Duisburg ist am 26.01.2015 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter beschlossen worden. Er ist gültig ab dem 01.01.2015. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Mietspiegel 2015 kann auf der Internetseite der Stadt Duisburg unter der Adresse [www.duisburg.de](http://www.duisburg.de) (Suche: „Mietspiegel“) eingesehen werden.

### 10.2 Geschäftsraumieten der Innenstadt

Aufgrund der Ergebnisse einer im Zeitraum 2012/2013 durchgeführten Fragebogenaktion über Geschäftsraumieten in der Duisburger Innenstadt hat der Gutachterausschuss gemäß § 5 Abs. 5 b) GAVO NRW am 04.03.2014 eine Übersicht von durchschnittlichen Geschäftsraumieten für den Duisburger Innenstadtbereich beschlossen.

Weitere Informationen über die Definition der Mietwerte, die Eigenschaften der Normläden sowie sonstige Hinweise sind den Erläuterungen zur Mietwertübersicht zu entnehmen.

Die Übersicht durchschnittlicher Geschäftsraumieten kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 28 Euro angefordert werden.

### 10.3 Übersicht über Garagenmieten in der Stadt Duisburg

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Garagenmieten aus den Jahren 2014 und 2015 ausgewertet worden. Bei den Mieten handelt es sich zum Kaufzeitpunkt um Bestandsmieten. Die Mieten wurden auf Plausibilität geprüft.

Der ermittelte Mietwert ist ein Durchschnittswert für das Stadtgebiet Duisburg. Je nach Lagequalität und Ausstattung der Garage kann die jeweilige Garagenmiete nach oben oder unten variieren.

| DATENBASIS<br>ANZAHL DER FÄLLE | MITTELWERT | STANDARDABWEICHUNG | MINIMUM | MAXIMUM |
|--------------------------------|------------|--------------------|---------|---------|
| 2014 / 2015<br>313             | 41 EUR     | ± 9 EUR            | 20 EUR  | 75 EUR  |

# 11 Sonstige Angaben

## 11.1 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg

### *Bevölkerung*

| BEVÖLKERUNG                  | (STAND 31.12.2015) | VERÄNDERUNG GEGENÜBER<br>VORJAHR |
|------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Einwohner <sup>1</sup>       | 494.445            | + 6.606                          |
| davon Nichtdeutsche          | 93.711             | + 9.569                          |
| Einwohnerdichte pro ha       | 21,0 <sup>2</sup>  |                                  |
| Arbeitslosenquote in Prozent | 13,0 <sup>3</sup>  |                                  |

Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

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

<sup>2</sup> Stand 31.12.2014

<sup>3</sup> Mitteilung der Bundesagentur für Arbeit

| VERTEILUNG AUF DIE STADTBZIRKE | (STAND 31.12.2015) | DAVON NICHTDEUTSCHE | IN V.H. ALLER EINW. |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Walsum                         | 50.229             | 6.552               | 13,0                |
| Hamborn                        | 73.870             | 20.140              | 27,3                |
| Meiderich / Beeck              | 72.050             | 17.368              | 24,1                |
| Homborg / Ruhrtort / Baerl     | 39.886             | 5.794               | 14,5                |
| Mitte                          | 109.068            | 25.698              | 23,6                |
| Rheinhausen                    | 76.450             | 11.203              | 14,7                |
| Süd                            | 72.892             | 6.956               | 9,5                 |
| <b>Gesamt:</b>                 | <b>494.445</b>     | <b>93.711</b>       | <b>19,0</b>         |

| BEVÖLKERUNG NACH ALTERSSTRUKTUR | (STAND 31.12.2015) | IN V.H. ALLER EINW |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| 0 – unter 6 Jahre               | 26.442             | 5,3                |
| 6 – unter 10 Jahre              | 17.719             | 3,6                |
| 10 – unter 18 Jahre             | 37.993             | 7,7                |
| 18 – unter 25 Jahre             | 41.643             | 8,4                |
| 25 – unter 45 Jahre             | 125.575            | 25,4               |
| 45 – unter 60 Jahre             | 113.523            | 23,0               |
| 60 – unter 75 Jahre             | 76.540             | 15,5               |
| 75 und älter                    | 55.010             | 11,1               |
| <b>Gesamt:</b>                  | <b>494.445</b>     | <b>100</b>         |

Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

### **Geographische Daten**

| GEOGRAPHISCHE ANGABEN             |                       |   |
|-----------------------------------|-----------------------|---|
| Nord-Süd Ausdehnung               | 25,1 km               |   |
| Ost-West Ausdehnung               | 14,2 km               |   |
| Fläche des Stadtgebietes          | 232,8 km <sup>2</sup> |   |
| Höchste Erhebung                  | 82,5 m über NHN       | (Duisburg-Neudorf-Nord;<br>(Mülheimer Straße / Haus Hartenfels) |
| Niedrigster Punkt                 | 14,9 m über NHN       | (Duisburg-Walsum, Kurfürstenstraße)                             |
| Mittlere Höhenlage des Stadtkerns | 33,5 m über NHN       | (Duisburg-Mitte, Königstraße / Ecke Hohe Straße)                |

Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Baurecht und Bauberatung / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 2015

### Flächennutzung des Stadtgebietes

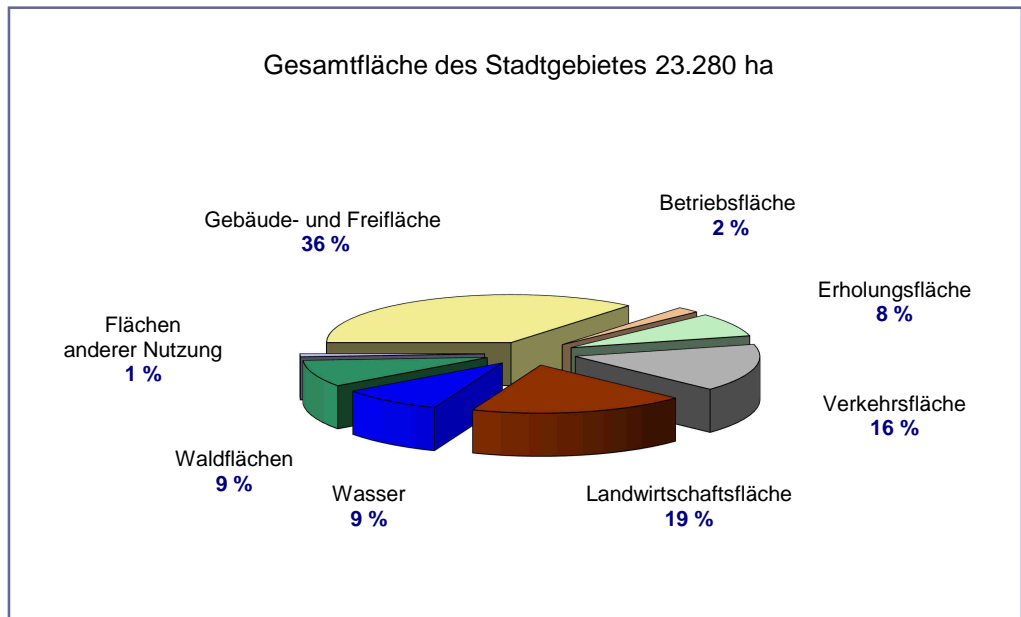


Abb. 11/1: Flächennutzung des Stadtgebietes

Quelle: Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und Bauberatung / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 31.12.2015

### Baufertigstellungen

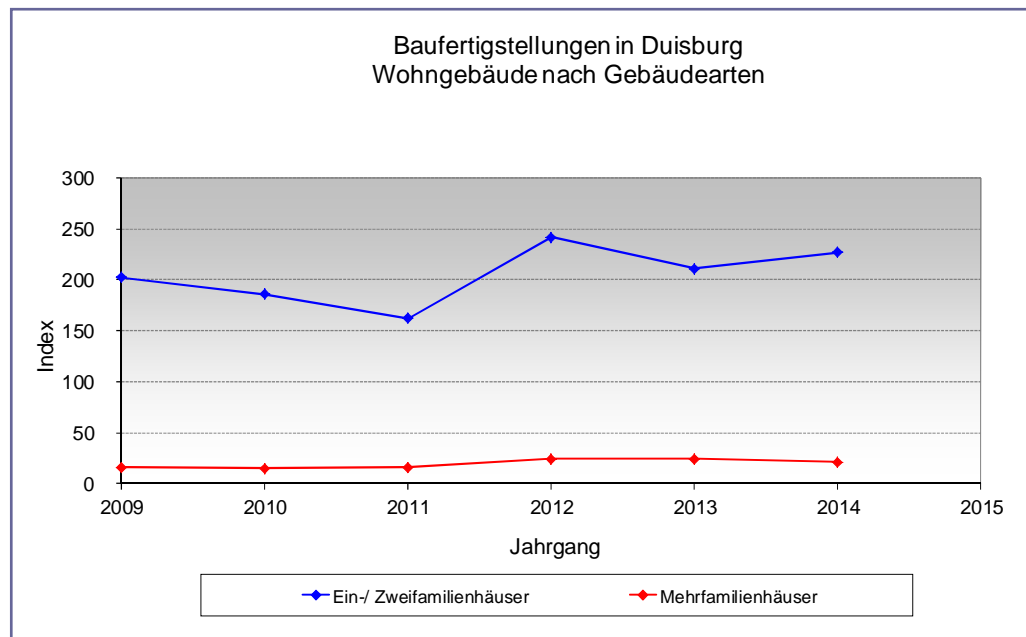


Abb. 11/2: Baufertigstellungen für Wohngebäude

Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Stand 2015

### **Wohnungsleerstandsquote**

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

Zum 31.12.2014 betrug die Wohnungsleerstandsquote für das Stadtgebiet Duisburg 4,5 %, bzw. es standen von insgesamt 255.949 Wohnungen 11.629 Wohnungen leer.

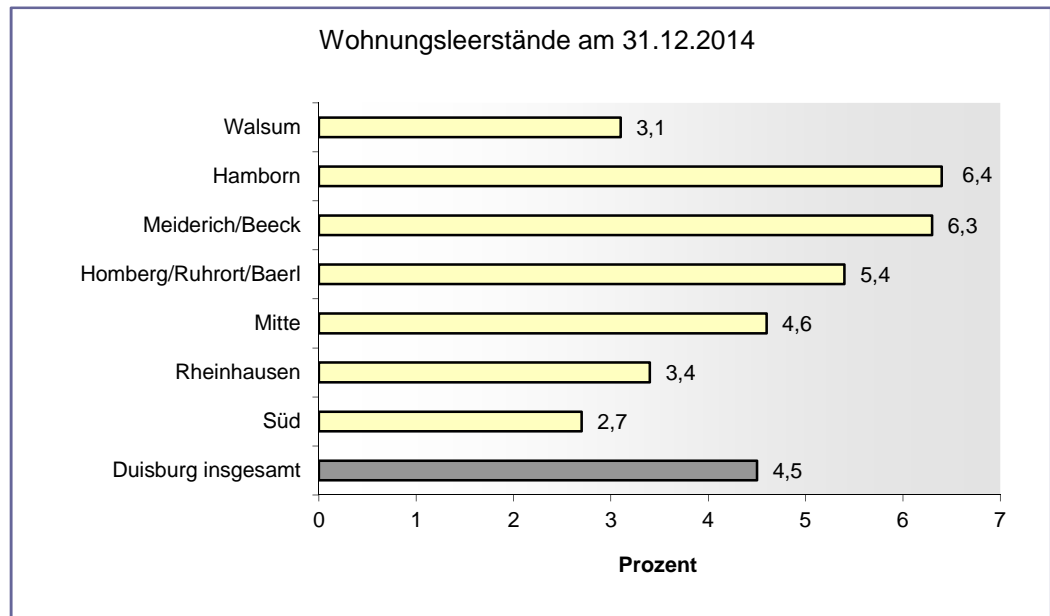


Abb. 11/3: Wohnungsleerstände am 31.12.2014

Quelle: Stadtwerke Duisburg und Stadt Duisburg, Stabstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Stand 31.12.2014

## 11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

|   |   |
|---|---|
| <b>Vorsitzende</b>                                  | Herrmann, Deike, Dipl.-Ing. (Assessorin)  |
| <b>Stellv. Vorsitzende und ehrenamtl. Gutachter</b> | Beul, Klaus, Dipl.-Ing.   |
|   | Dunkel, Alfred, Dipl.-Ing. (Assessor)   |
|   | Kuttner, Wolfgang, Dipl.-Ing. (Assessor)  |
|   | Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Ing. (Assessor)  |
| <b>Ehrenamtl. Gutachter</b>                         | Atzert-Binnenbrücker, Heidrun, Dipl.-Bauingenieurin, Architektin  |
|   | Busch, Martina, Dipl.-Ing.  |
|   | Butgereit, Stefan, Dipl.-Ing. (Assessor)  |
|   | Daniel, J. F. Wilhelm, Dipl.-Bauingenieur, Dipl.-Ing. Architekt   |
|   | Hahne, Reiner, Dipl.-Ing. Architekt   |
|   | Höner, Birgit, Immobilien-Kauffrau  |
|   | Hüttermann, Franz Josef, Dipl.-Kaufmann   |
|   | Issel, Christian, Dipl.-Ing. Architekt  |
|   | Klein, Stefan, Dipl.-Wirtschaftsingenieur   |
|   | Maliska, Werner, Dipl.-Bauingenieur   |
|   | Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Ing. (Assessor)   |
|   | Quester, Axel, Dipl.-Betriebswirt   |
|   | Wegmann, Lars, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (AI) |
|   | Welsch-Annas, Birgit, Dipl.-Ing. Innenarchitektin   |
|   | Wieczorek, Peter, Dipl.-Ing. Architekt, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS-DIA (TGA)                   |
|   | Zerres, Jens Hendrik, Dipl.-Kaufmann  |
| <b>Finanzverwaltung</b>                             |   |
| Finanzamt Duisburg-Süd                              | Verheyden, Udo  |
|   | Riesener, Michael (Stellvertreter)  |
| Finanzamt Duisburg-West                             | Seidel, Klaus   |
|   | NN (Stellvertreter/in)  |
| Finanzamt Duisburg-Hamborn                          | Kelbch, Andree  |
|   | Spannagel, Petra (Stellvertreterin)   |
|   |   |

## 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 gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4

b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühr 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 zu bemessen

a) Wert bis 1 Million Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro

b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro

c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro

d) Wert über 100 Millionen Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht Antragsteller ist, 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.

d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

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 Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

#### 7.2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag

Gebühr: 1 500 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 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung**

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden  
Gebühr: keine
- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses
  - aa) Je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten  
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b
  - bb) Für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung  
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilte Vergleichspreise, je weiterem mitgeteiltem Vergleichspreis 10 Euro
  - cc) Individuell aufbereitete Dokumente und Daten  
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Duisburg

Duisburg, im März 2016

*gez. Herrmann*

Vorsitzende

(Landessiegel)

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Duisburg

[www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de)

