



Grundstücksmarktbericht **2024** für die Stadt Duisburg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Duisburg

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Geschäftsstelle

Erfstraße 7

47051 Duisburg

Telefon +49 (0)203 283-3826

Fax +49 (0)203 283-3720

E-Mail gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Internet www.gars.nrw/duisburg

www.boris.nrw.de

Druck

Stadt Duisburg

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 25 Euro je digitales und 50 Euro je gedrucktes Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Ilja Höpping / Stadt Duisburg

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

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

Inhaltsverzeichnis

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

5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	49
5.2.1.2	Mehrfamilienhäuser	51
5.2.1.3	Gemischt genutzte Objekte	53
5.2.2	Rohertragsfaktoren	55
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	56
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	56
5.3.1.1	Bürogebäude	56
5.3.1.2	Gewerblich nutzbare Objekte (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude)	57
5.3.2	Rohertragsfaktoren	58
6	Wohnungs- und Teileigentum	59
6.1	Wohnungseigentum	59
6.1.1	Durchschnittspreise	59
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	61
6.1.2.1	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	61
6.1.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	61
6.1.3	Indexreihen	62
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	64
6.1.4.1	Wohnungseigentum (vermietet)	64
6.1.5	Rohertragsfaktoren	66
6.2	Teileigentum	67
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	68
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	68
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	68
7.2.1	Erbbaurechtskoeffizient für Einfamilienhäuser	68
7.3	Erbbaugrundstücke	70
8	Modellbeschreibungen	71
8.1	Sachwertfaktoren	71
8.1.1	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	75
8.2	Liegenschaftszinssätze	76
8.2.1	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Verkehrswertgutachten	79
8.3	Erbbaurechtskoeffizient	80
8.4.1	Anwendung des Erbbaurechtskoeffizienten für Verkehrswertgutachten	81
9	Mieten und Pachten	82
9.1	Wohnungsmieten	82
9.2	Geschäftsraummieten der Innenstadt	82
9.3	Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten	82
10	Kontakte und Adressen	83
11	Anlagen	84
11.1	Unterjährige Trendmeldung / Halbjahresbericht für die Stadt Duisburg	84
11.2	Wohnlagenkarte	84
11.3	Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg	85
11.4	Auszug aus der Kostenordnung	88

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizient
NHK	Normalherstellungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
VermWertKostO NRW	Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Duisburg als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Er setzt sich aus dem vorsitzenden Mitglied, dessen Vertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Duisburg für einen Zeitraum von fünf Jahren bestellt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg besteht zurzeit aus 20 Mitgliedern (einschließlich je einem Vertreter der drei Duisburger Finanzämter).

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

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

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

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

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

1.2 Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes

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

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muss daher zwangsläufig verallgemeinern und kann das Marktverhalten also nur in generalisierender Weise widerspiegeln.

Die in diesem Bericht und in den Veröffentlichungen der Bodenrichtwerte angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Zustand und Ausstattung der Liegenschaft) sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können in vielen Fällen nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden. Die angegebenen Streuungsparameter (Standardabweichungen) beruhen daher zum Teil auf der Generalisierung der Einzelfälle auf die durchschnittlichen Verhältnisse der Grundgesamtheit des jeweiligen Teilmarktes. Zu einem weiteren Teil sind diese Spannen durch die persönliche Interessenlage der Marktteilnehmer begründet, da selbst für gleichartige Objekte unterschiedliche Preise erzielt werden.

Der Benutzer des Grundstücksmarktberichtes, der Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte muss sich daher stets bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die so erheblich sein können, dass die so ermittelten Daten deutlich von den durchschnittlichen Werten abweichen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Duisburger Immobilienmarkt hat im letzten Jahr einen deutlichen Umsatzrückgang hinnehmen müssen und folgt damit einem landesweiten Trend. Der Hochkonjunkturphase der Jahre 2019 bis 2021 folgt nun über einen sehr kurzen Zeitraum von nur zwei Jahren ein Umsatzrückgang von rd. 50 % bzw. 35 % bei den Fallzahlen.

Dieser Rückgang zeigt deutlich, dass auch der Duisburger Grundstücksmarkt, ebenso wie andere Wirtschaftsbereiche, Schwankungen unterworfen ist und auf äußere Einflussfaktoren reagiert.

Dennoch lohnt es sich einen Blick auf die Details zu werfen. Bei den Bodenrichtwerten und auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen konnte ein gleichbleibendes Preisniveau festgestellt werden. Die Werte für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser haben um rd. 11 % nachgegeben.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden in Duisburg 2.675 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke registriert. Nach einem mehr als deutlichen Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 % beträgt der Geldumsatz nur noch rd. 779 Mio. Euro – und ist im Vergleich zum Vorjahr um 33 % gesunken.

Unbebaute Grundstücke

Der deutliche Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rd. 38 % ist vor allem auf den nahenden Abschluss der Vermarktung in einem großen Neubaugebiet zurückzuführen. Insgesamt wurden im Stadtgebiet nur 23 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Bei den Grundstücken für Drei- und Mehrfamilienhäuser stellt sich die Situation ähnlich dar. Mit nur 13 Fällen wurden rd. 50 % weniger Grundstücke als im Vorjahreszeitraum verkauft. Bei den Bodenrichtwerten konnte bis auf einzelne Anpassungen ein gleichbleibendes Preisniveau verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

Mit 1.231 ausgewerteten Verträgen von bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verkaufsfälle im Vergleich zum Vorjahr erneut um rd. 14 % gesunken. Für den Teilmarkt Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein Preisrückgang von rd. 11 % bezogen auf das Stadtgebiet ermittelt worden. Im Jahr 2023 wurden lediglich 32 Kaufverträgen für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Der Durchschnittspreis für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet beträgt rd. 690.000 Euro.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2023 wechselten mit 1.218 Kaufverträgen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes erneut rd. 22 % weniger Objekte den Eigentümer wie im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz ist dabei um rd. 24 % auf rd. 147,9 Mio. Euro gesunken. Insgesamt wurden im Jahr 2023 33 Erstverkäufe von Wohnungen nach Neubau registriert. Der Durchschnittspreis dieser Wohnungen beträgt in mittleren Lagen rd. 4.400 Euro / m² und in guten Wohnlagen rd. 5.100 Euro / m². Unabhängig von den Umsatzzahlen zeigt sich im Bereich der „gebrauchten Eigentumswohnungen“ (Weiterverkäufe – ohne Stellplatz / Garage) ein gleichbleibendes Wertniveau.

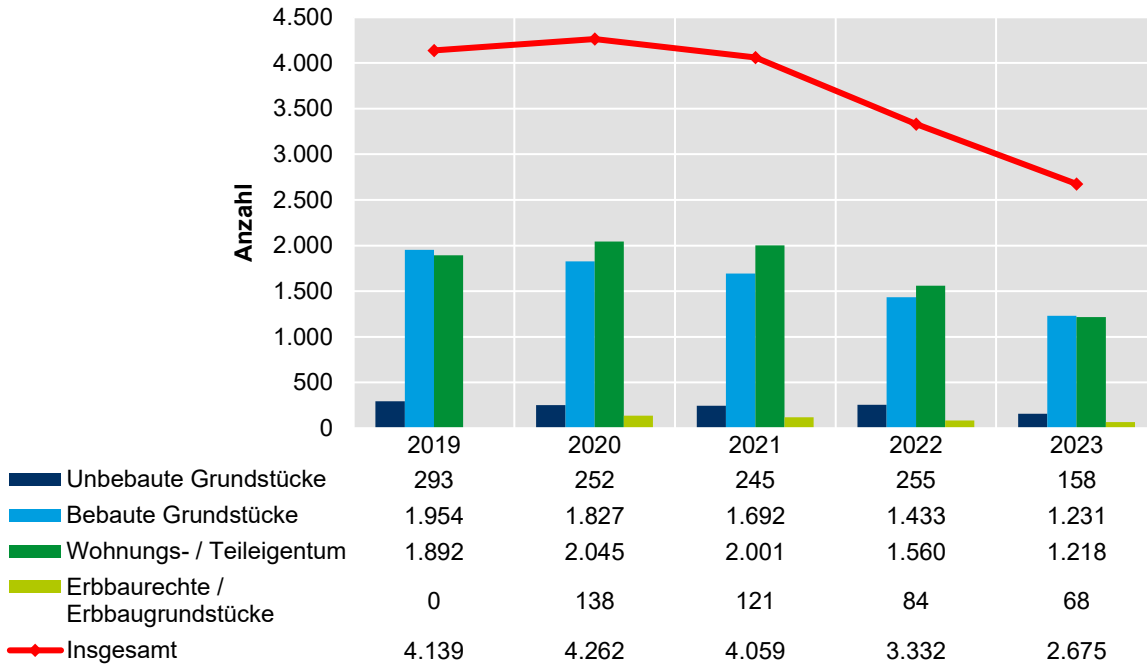
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich anschaulich anhand der Anzahl der ausgewerteten Verträge sowie des Geldumsatzes, aufgliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen. Die nachstehenden Diagramme vergleichen den Geldumsatz bzw. die Zahl der ausgewerteten Urkunden des Jahres 2023 mit dem entsprechenden Umsatz und mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren.

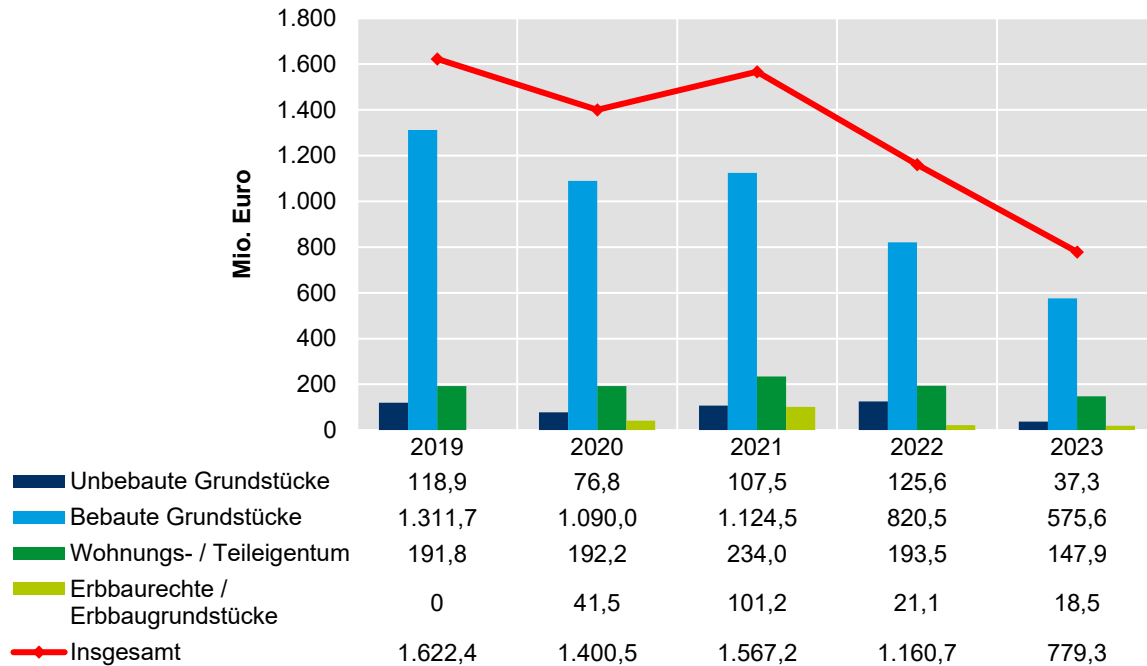
Teilmarkt	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Grundstücke	158	44,8	37,3
Bebaute Grundstücke	1.231	101,5	575,6
Wohnungs- / Teileigentum	1.218	/	147,9
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	68	/	18,5
Insgesamt	2.675	/	779,3

Entwicklung der ausgewerteten Kaufverträge



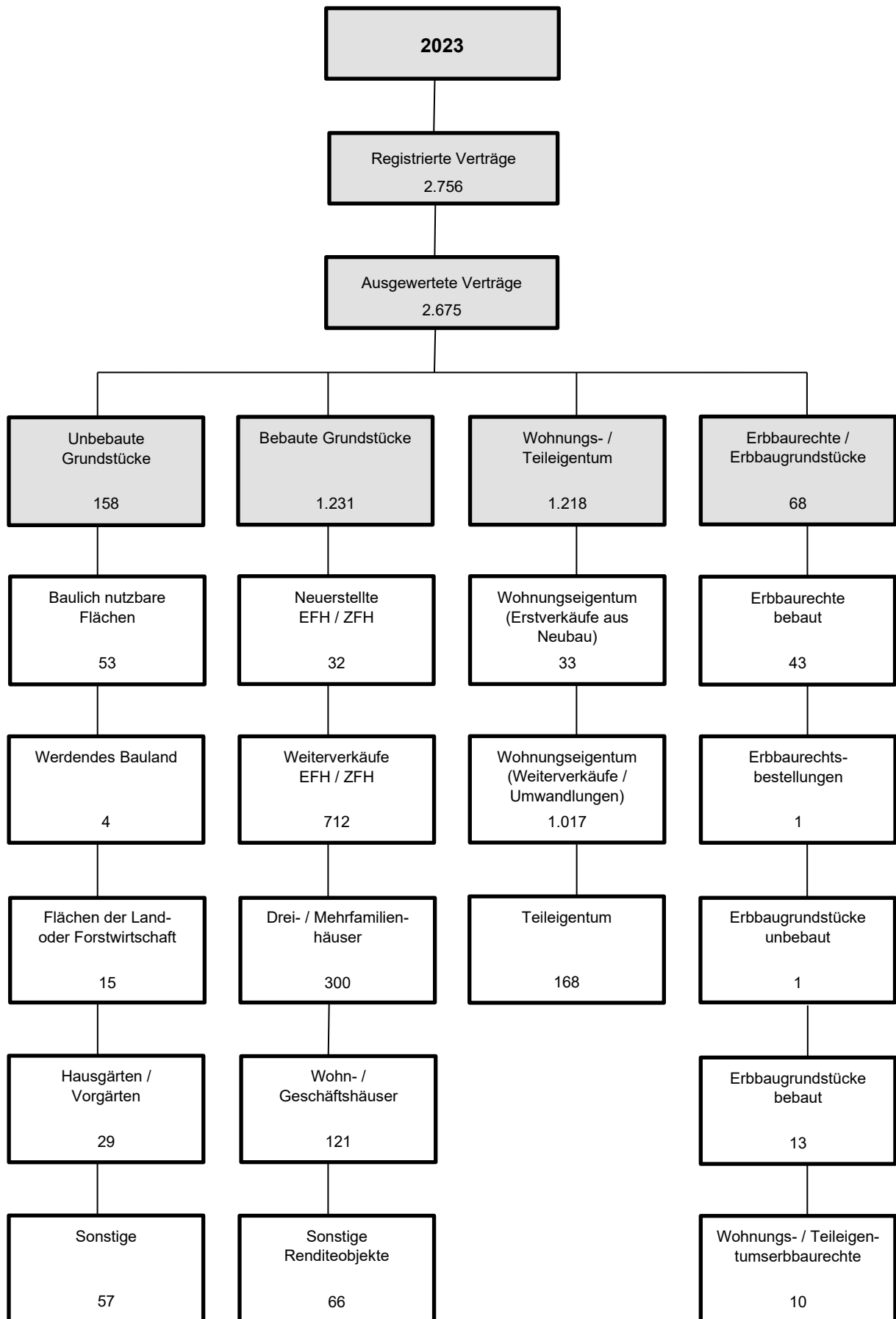
Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt.

Entwicklung des Geldumsatzes



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

Verteilung der Kauffälle auf die Grundstücksteilmärkte



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

Grundstücksart	2019	2020	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke					
Ein- / Zweifamilienhäuser	42	52	101	108	23
Drei- / Mehrfamilienhäuser	28	23	19	27	13
Gemischt genutzte Objekte	3	5	3	5	-
Gewerblich genutzte Objekte	12	13	12	7	4
Gewerbe „tertiäre Nutzung“	1	3	3	1	1
Stellplatz- / Garagengrundstücke	30	13	5	3	5
Erbbaurechtsbestellungen	1	-	-	-	-
Bauerwartungsland	2	10	3	5	3
Rohbauland	7	8	8	4	1
Bebaute Grundstücke					
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser (Baukörperobjekte)	99	83	59	56	32
Weiterverkäufe Ein- / Zweifamilienhäuser	955	933	805	765	712
Drei- / Mehrfamilienhäuser	507	506	487	388	300
Wohn- / Geschäftshäuser	215	186	209	141	121
Sonstige Renditeobjekte	120	119	132	83	66
Wohnungs- / Teileigentum	1.892	2.045	2.001	1.560	1.218
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	-	138	121	84	68

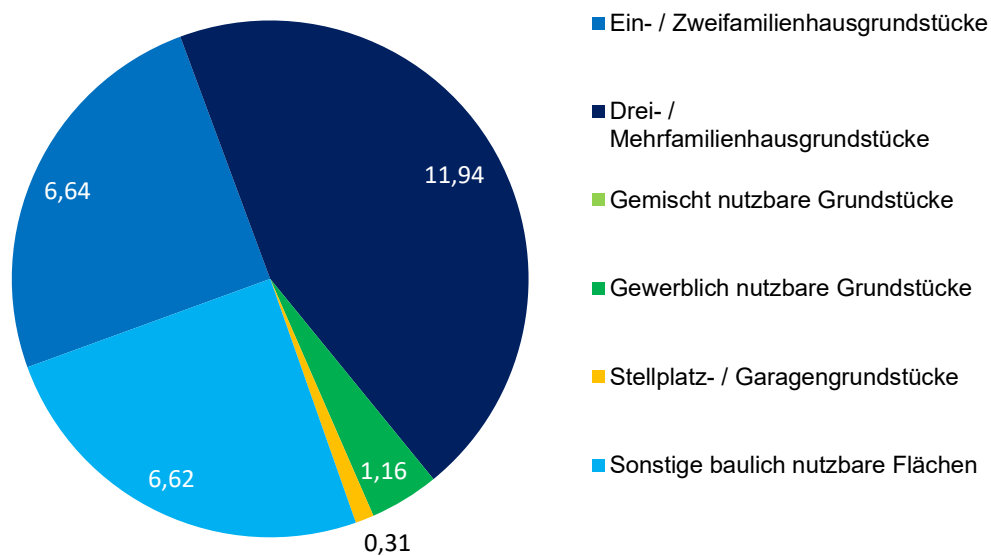
Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum konnten 158 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert und ausgewertet werden. Aus Datenschutzgründen werden die folgenden Umsätze erst ab einer Fallzahl von mindestens zwei Kauffällen dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Baulich nutzbare Flächen			
Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke	23	1,81	6,64
Drei- / Mehrfamilienhausgrundstücke	13	2,36	11,94
Gemischt nutzbare Grundstücke	-	-	-
Gewerblich nutzbare Grundstücke	4	1,03	1,16
Gewerblich „tertiäre Nutzung“	1	/	/
Stellplatz- / Garagengrundstücke	5	1,11	0,31
Sonstige baulich nutzbare Flächen ¹	7	3,05	6,62
Insgesamt	53	9,54	26,81

Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen
in Mio. Euro

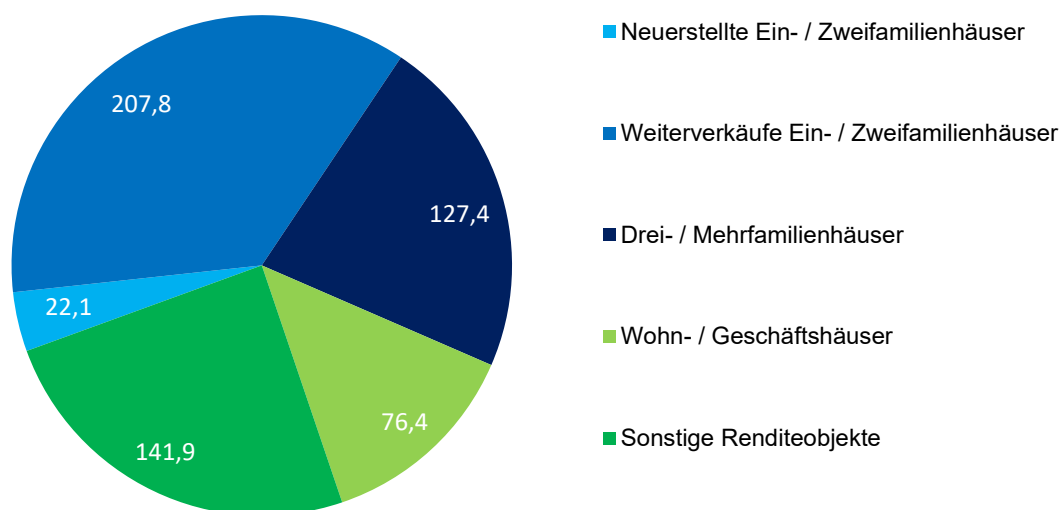


Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Entwicklungsstufen			
Bauerwartungsland	3	4,02	5,69
Rohbauland	1	/	/
Nicht baulich nutzbare Flächen			
Landwirtschaftliche Flächen	9	11,76	1,02
Forstwirtschaftliche Flächen	1	/	/
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	5	9,70	0,42
Hausgärten / Vorgärten	29	0,60	0,48
Sonstige	57	5,30	2,78
Insgesamt	105	35,25	10,53

3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser	32	1,2	22,1
Weiterverkäufe von Ein- / Zweifamilienhäusern	712	30,7	207,8
Drei- / Mehrfamilienhäuser	300	19,0	127,4
Wohn- / Geschäftshäuser	121	8,8	76,4
Sonstige Renditeobjekte	66	41,8	141,9
Insgesamt:	1.231	101,5	575,6

Geldumsatz nach Gebäudearten
in Mio. Euro



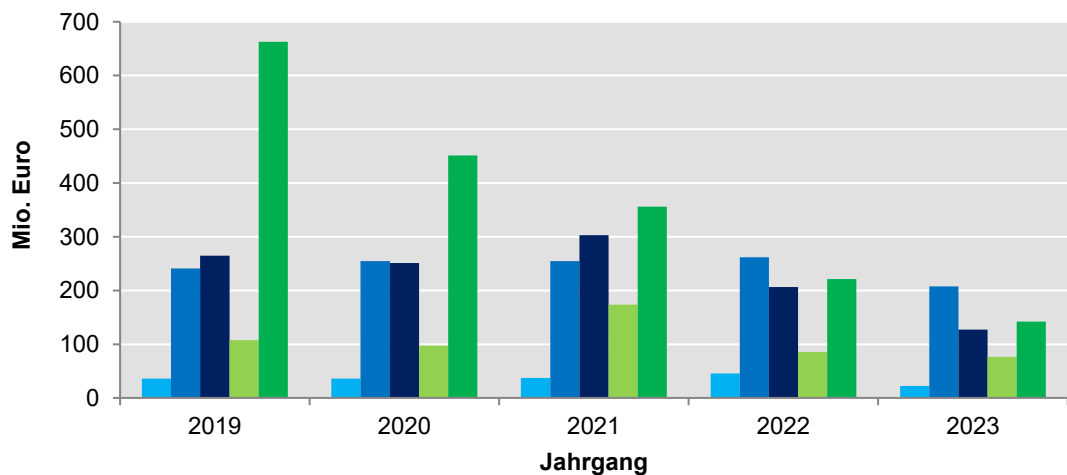
Der Geldumsatz (in Mio. Euro) bei den Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

Gebäudeart	2019	2020	2021	2022	2023
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser	36,2 [0]	36,1	37,1	45,7	22,1
Weiterverkäufe von Ein- / Zweifamilienhäuser	240,9 [9,7]	254,3	254,5	261,7	207,8
Drei- / Mehrfamilienhäuser	265,0 [1,4]	251,0	303,1	206,6	127,4
Wohn- / Geschäftshäuser	107,2 [0]	97,4	173,8	85,2	76,4
Sonstige Renditeobjekte	662,4 [327,1]	451,2	356,0	221,3	141,9
Insgesamt:	1.311,7 [338,1]	1090,0	1.124,5	820,5	575,6

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

[] davon Erbbaurechte

Entwicklung des Geldumsatzes bei den Gebäudearten



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

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

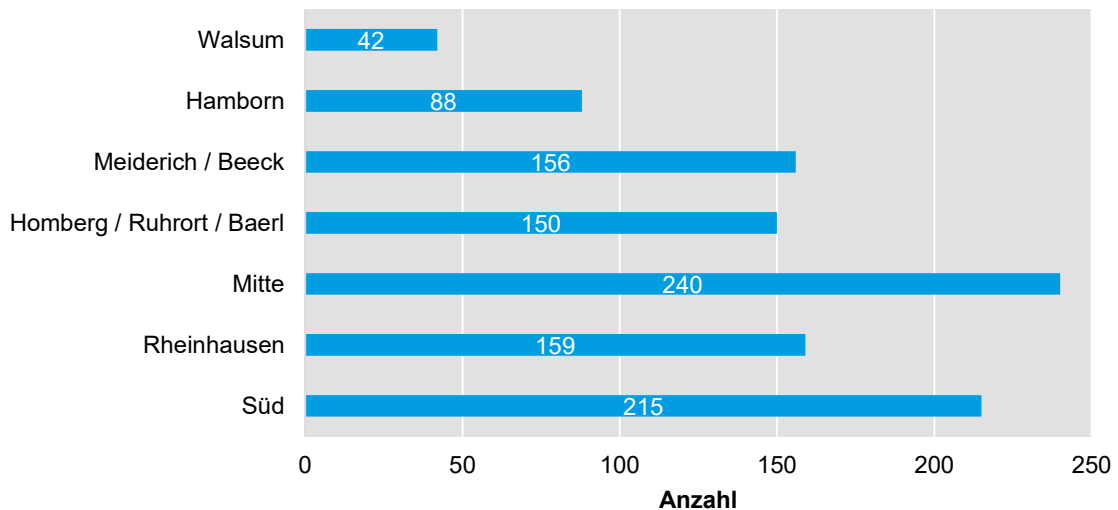
Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Wohnungseigentum (Erstverkäufe aus Neubau)	33	15,3
Wohnungseigentum (Weiterverkäufe / Umwandlungen)	1.017	127,1
Teileigentum	168	5,5
Insgesamt:	1.218	147,9

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

Art des Eigentums	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum	178,4	181,1	221,7	186,4	/
Wohnungseigentum (Erstverkäufe aus Neubau)	/	/	/	/	15,3
Wohnungseigentum (Weiterverkäufe / Umwandlungen)	/	/	/	/	127,1
Wohnungserbbaurecht	2,1	/	/	/	/
Teileigentum	11,3	11,1	12,3	7,1	5,5
Insgesamt:	191,8	192,2	234,0	193,5	147,9

Der Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke wird ab dem Jahrgang 2020 separat dargestellt.
Für den Teilmarkt Wohnungseigentum werden „Erstverkäufe aus Neubau“ und „Weiterverkäufe / Umwandlungen“ ab dem Jahrgang 2023 separat dargestellt.

Verteilung der Kaufverträge über Wohnungseigentum auf die Stadtbezirke



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Erbbaurechte Ein- / Zweifamilienhäuser	37	10,2
Erbbaurechte Drei- / Mehrfamilienhäuser	3	2,6
Erbbaurechte Wohn- / Geschäftshäuser	1	/
Erbbaurechte sonstige Renditeobjekte	2	1,1
Erbbaurechtsbestellungen	1	/
Erbbaugrundstücke unbebaut	1	/
Erbbaugrundstücke bebaut	13	2,5
Wohnungs- / Teileigentumserbbaurechte	10	1,2
Insgesamt	68	18,5

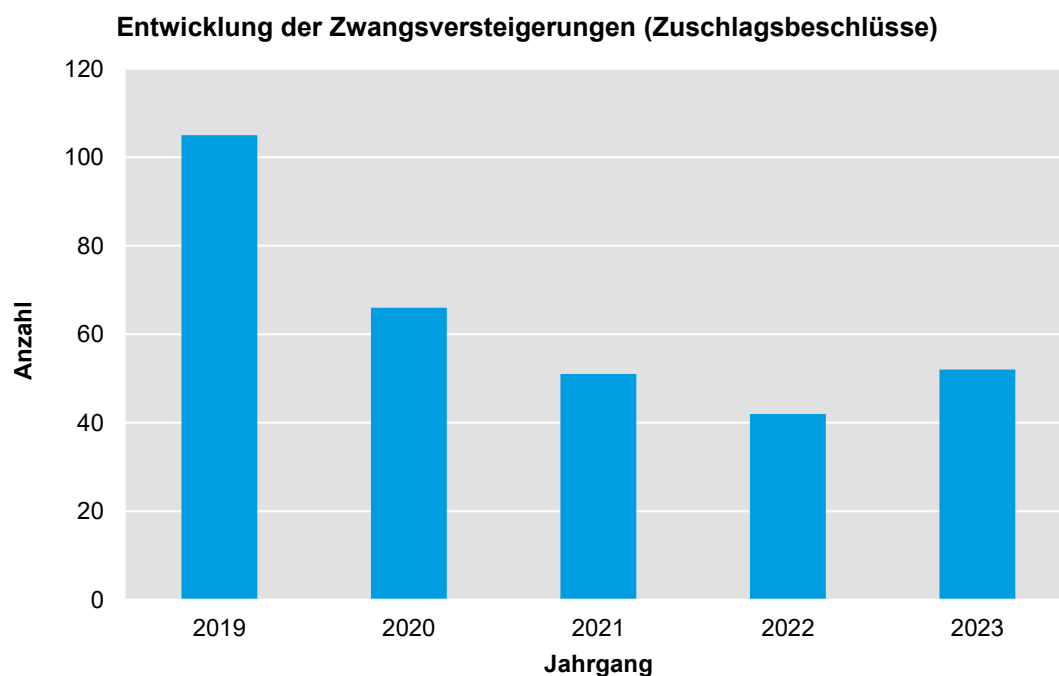
3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungen

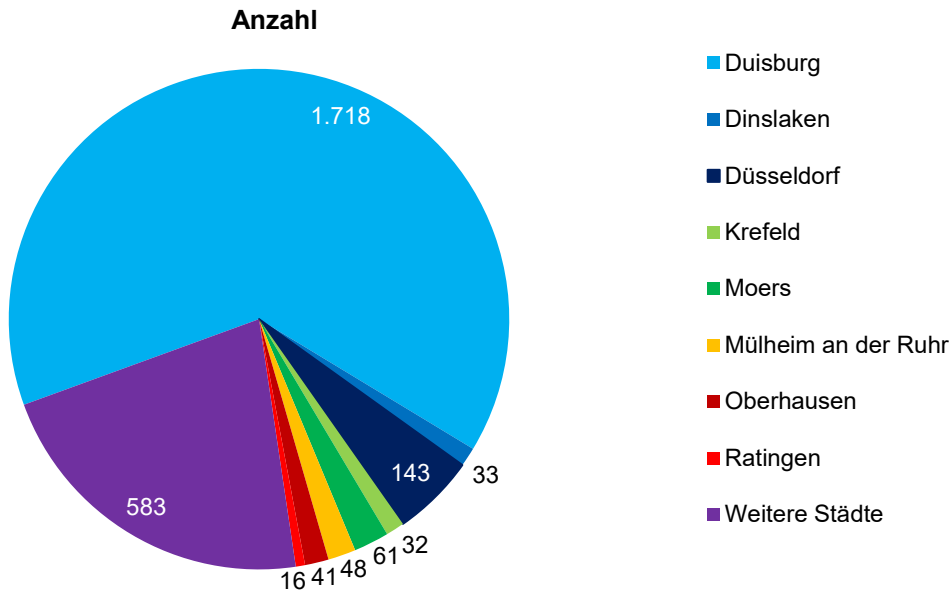
In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) aus dem Jahr 2023 gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten dargestellt und soweit möglich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag / Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

Teilmarkt	Anzahl	Anzahl (mit Angabe Verkehrswert ¹)	Ø Verhältnis Zuschlagsbetrag / Verkehrswert ¹ Standardabweichung
Bebaute Grundstücke	13	13	87 % ± 52
Wohnungseigentum	37	35	119 % ± 71
Teileigentum	1	1	(201 %) -
Insgesamt:	52	49	/

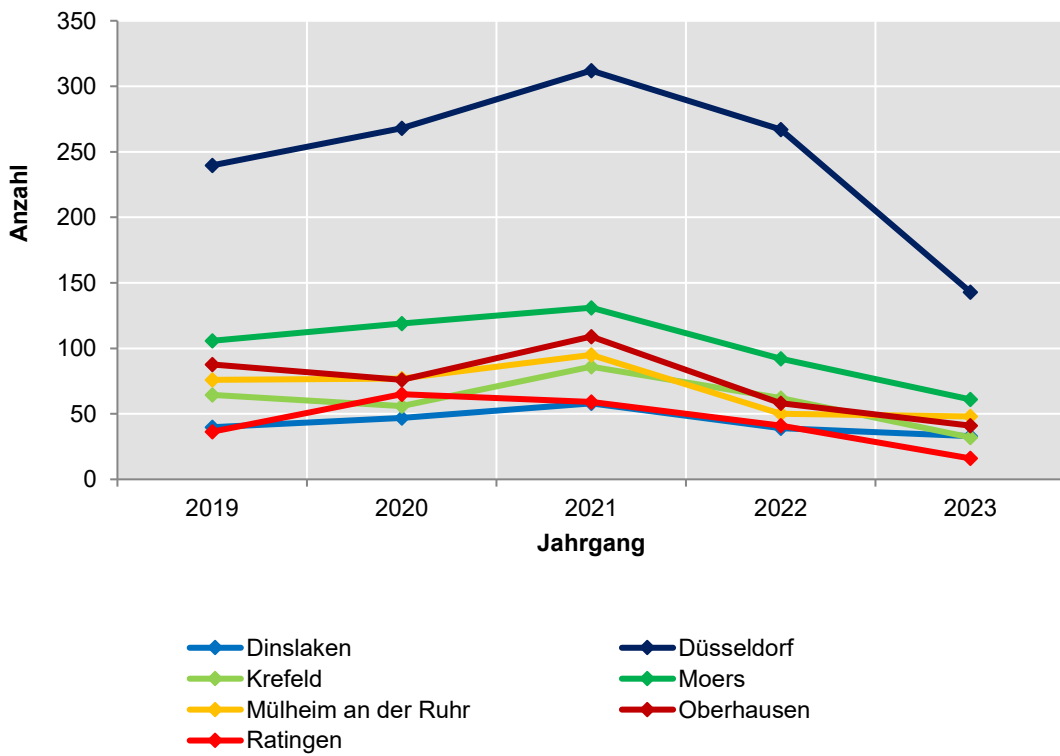
¹ Verkehrswert i. d. R. vom zuständigen Amtsgericht mitgeteilt



3.6.2 Käuferströme



Entwicklung der Käuferströme angrenzender Städte



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

Bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau wurde für das gesamte Stadtgebiet eine gleichbleibende Preisentwicklung ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2014 dargestellt.

4.2 Drei- / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

Bei den Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücken wurde für das gesamte Stadtgebiet eine gleichbleibende Preisentwicklung ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2014 dargestellt.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2023 eine gleichbleibende Preisentwicklung festgestellt.

Klassische Gewerbegebiete werden im Branchenmix genutzt, in denen die Verwaltungs- und Einzelhandelsnutzung gegenüber der Produktion nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Eine Übersicht über das Wertniveau ist aus den Angaben in Kapitel 4.7.3 dieses Berichtes ersichtlich.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind solche Flächen, die zurzeit entsprechend genutzt bzw. nutzbar sind. Sie werden nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder sonstigen Umständen voraussichtlich zukünftig nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 im gesamten Stadtgebiet wie folgt beschlossen:

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

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

Die Bodenrichtwerte können sich im Stadtgebiet deckungsgleich überlagern.

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Karteneinhalt / Themenkarten“ kann die alleinige Darstellung dieser Zonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesteuert werden.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Baugrundstücke im Außenbereich

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

Mit der Bildung von Bodenrichtwertzonen zum 01.01.2011 wurden erstmals auch für zusammenhängende Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg beschlossen. Bis heute entstanden acht individuelle Bodenrichtwertzonen. Diese beziehen sich auf Wohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Außenbereich - sowohl auf sogenannte Splittersiedlungen als auch auf Gebiete mit einer Außenbereichssatzung. Die zum 01.01.2024 beschlossenen Bodenrichtwerte liegen in einer Preisspanne von 130 bis 200 Euro / m².

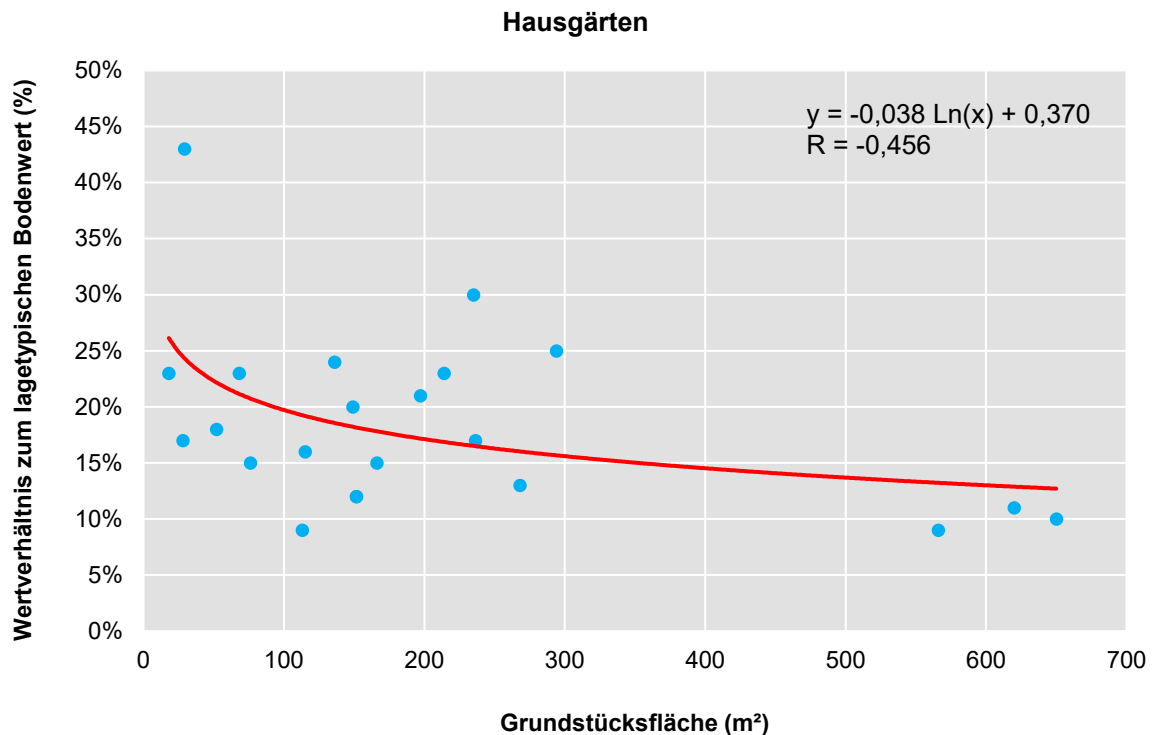
Für Einzellagen von Wohnbauflächen im Außenbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden Bodenrichtwertzonen deckungsgleich überlagernd zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten gebildet. Hierbei erfolgt eine regionale Untergliederung in die Bereiche:

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

Diese Bodenrichtwerte einschließlich ihrer beschreibenden Merkmale sind im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht. Über den Menüpunkt „Karteninhalt / Themenkarten“ kann die alleinige Darstellung dieser Zonen für Außenbereichsflächen gesteuert werden.

4.6.2 Hausgärten

Bei Hausgärten handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind bzw. die keine Bauerwartung beinhalten und zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen i. d. R. hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 30 m. Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 22 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2021 bis 2023 ausgewertet werden. Die Werte von Hausgärten liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Größere Abweichungen sind nicht ausgeschlossen.



4.6.3 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

Bei den ausgewerteten Garagen- und Stellplatzgrundstücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke mit der Möglichkeit der Nutzung mit bis zu drei Garagen oder Stellplätzen. Es handelt sich um separat veräußerte Flächen mit teilweise enthaltenen Wege-, Hof- und Freiflächenanteilen.

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 28 Kaufverträge über Garagen- und Stellplatzgrundstücke aus den Jahren 2019 bis 2023 ausgewertet werden.

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zum Stichtag 01.01. eines Jahres zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (§ 196 Abs. 1 BauGB).

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

BORIS NRW
BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen



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

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

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

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

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

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertübersicht
in Euro / m²

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Ein- / Zweifamilienhäuser normiert auf GFZ 0,5 abgabefrei	390	290	190
Drei- / Mehrfamilienhäuser normiert auf GFZ 1,2 abgabefrei	350	270	170
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) abgabefrei	110	80	45

Durch einen Modellwechsel (Wohnlagenkarte) sind die Werte nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg verwendet WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für folgende der Nutzungsart entsprechenden Bodenrichtwerte:

- ein- bis zweigeschossige Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser) - blaue Darstellung
- misch- oder mehrgeschossige Bauweise - rote Darstellung
- Kerngebiete - rote Darstellung
- Sondergebiete - schwarze Darstellung

Die Ermittlung der WGFZ bezieht sich auf die ImmoWertV in der zurzeit gültigen Fassung.

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

Hinweis:

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 i. d. R. nur mit dem halben Wert der Differenz zwischen dem höchsten / niedrigsten farblich hinterlegten Wert und dem Tabellenwert des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden. Ein Anwendungsbeispiel findet sich in diesem Abschnitt.

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

Umrechnungskoeffizienten „ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser)

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

Umrechnungskoeffizienten WGfZ : WGfZ																
WGfZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)	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

Umrechnungskoeffizienten „misch- und mehrgeschossige Bauweise“, Kerngebiete und Sondergebiete

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

Anwendungsbeispiel (Untergrenze):

WGfZ des Richtwertgrundstücks:	1,0
WGfZ des Wertermittlungsobjektes:	0,6
Umrechnungsfaktor (Tabellenwert):	0,78
Faktor (moderat) =	$0,84 - \frac{1}{2} \times (0,84 - 0,78) = 0,84 - 0,03 = 0,81$

Anwendungsbeispiel (Obergrenze):

WGfZ des Richtwertgrundstücks:	1,0
WGfZ des Wertermittlungsobjektes:	1,8
Umrechnungsfaktor (Tabellenwert):	1,36
Faktor (moderat) =	$1,32 + \frac{1}{2} \times (1,36 - 1,32) = 1,32 + 0,02 = 1,34$

mehrgeschossige Bauweise (Drei- / Mehrfamilienhäuser, Nutzung W)

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

Mischgebiete (Nutzung MI)

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

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

* WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

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

* WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)

Bei Bodenrichtwerten für Mischgebiete (MI) und überwiegender Nutzung Handel ist in wenigen Fällen als wertrelevantes Merkmal abweichend von der WGFZ die Grundstücksfläche (mit 2.500 m² bis 32.000 m²) angegeben. Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.

Kerngebiete (Nutzung MK)

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																						
WGFZ des Wertermittlungsobjektes																						
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	
*	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
* WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)																						

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

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

Sondergebiete (Nutzung SO)

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

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

4.7.5 Indexreihen

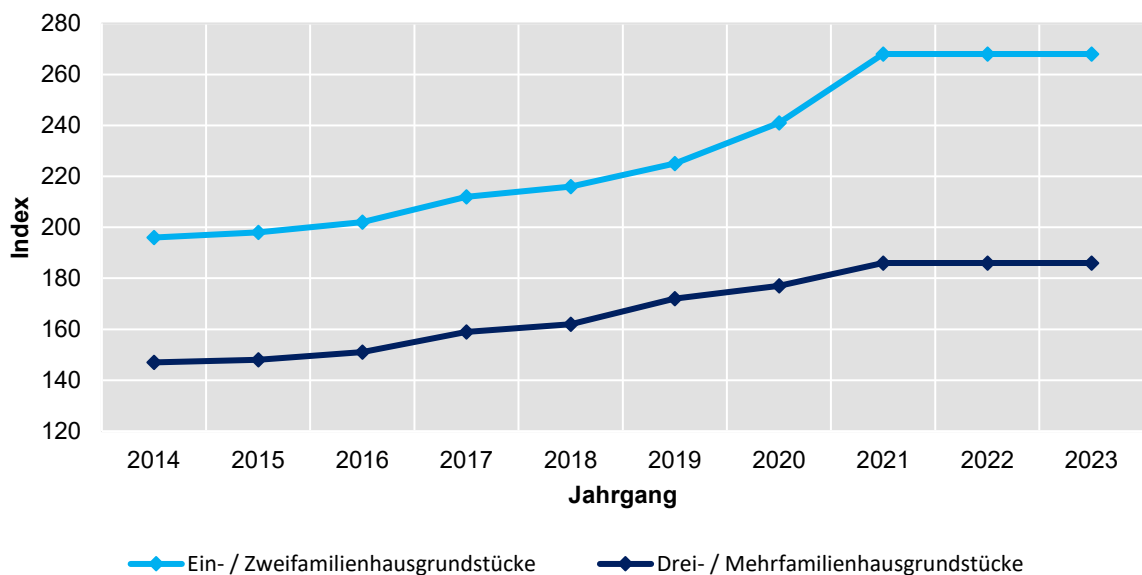
Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100. Basis-Stichtag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

Die Preisentwicklung verlief innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte sind deshalb - bezogen auf den Einzelfall - in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Entwicklung Wohnbauland

Jahrgang	Index 1980 = 100	
	Ein- / Zweifamilienhaus- grundstücke	Drei- / Mehrfamilien- hausgrundstücke
2014	196	147
2015	198	148
2016	202	151
2017	212	159
2018	216	162
2019	225	172
2020	241	177
2021	268	186
2022	268	186
2023	268	186

Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) Wohnbaugrundstücke



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) wurde für das gesamte Stadtgebiet eine sinkende Preisentwicklung ermittelt. Unter Kapitel 5.1.3 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2019 dargestellt.

5.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen werden für Ein- und Zweifamilienhäuser der „durchschnittliche bereinigte Kaufpreis“ und der „durchschnittliche bereinigte Kaufpreis pro m² Wohnfläche“ aufgeführt (inkl. Grundstücksanteil). Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise pro m² Wohnfläche“ wurden die Daten aus dem Jahr 2023 um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Die nachstehenden Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser konnten nicht normiert werden. Daher ist die Ermittlung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden. Anzahl und Qualität der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich.

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

Erstverkäufe

Im Jahr 2023 wurden folgende durchschnittliche Preise für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser gezahlt:

Stadtgebiet	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	N	Ø Kaufpreis in Euro	Ø Gfl in m ²	N	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Ø Wohnfläche in m ²
Nord	8	(410.338) ¹	322	8	(2.782)	148
West	10	(558.610)	414	10	(3.808)	148
Mitte / Süd	14	943.459 ²	353	12	5.911	171

¹ Die Kauffälle lagen überwiegend im Ortsteil Vierlinden.

² Die Kauffälle lagen überwiegend im Ortsteil Huckingen.

Die Durchschnittspreise haben sich gegenüber den Vorjahren wie folgt entwickelt:

Jahrgang	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	N	Ø Kaufpreis in Euro	Ø Gfl in m ²	N	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Ø Wohnfläche in m ²
2019	98	362.366	295	97	/	138
2020	83	435.080	302	81	3.049	143
2021	58	657.049	307	53	4.193	160
2022	53	828.285 ¹	290	52	5.242	157
2023	32	689.913	364	30	4.375	157

Der Ø Kaufpreis in Euro / m² wird erstmalig ab dem Auswertzeitraum 2020 ausgewiesen.

Der Ø Kaufpreis in Euro wurde bis 2021 als „Gesamtkaufpreis gemäß Vertrag“ ausgewiesen.

¹ Die Kauffälle lagen überwiegend im Ortsteil Huckingen.

Weiterverkäufe

Im Jahr 2023 wurden folgende durchschnittliche Preise für „gebrauchte Einfamilienhäuser“ gezahlt.

Mit den angegebenen Grundstücksflächen wird der überwiegende Teil der Kauffälle in Duisburg abgedeckt.

Baujahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	N	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Min Kaufpreis in Euro / m ²	Max Kaufpreis in Euro / m ²	Ø Wfl in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 bis 800 m ²)										
bis 1919	5	548	(291.391)	145.844	574.838	5	(2.075)	1.333	2.750	137
1920 -1949	5	711	(397.532)	229.756	645.000	5	(2.488)	1.629	3.645	164
1950 -1974	15	615	415.866	268.594	1.050.000	15	2.725	1.452	3.700	153
1975 - 1994	5	549	(482.481)	376.000	691.069	5	(3.685)	2.745	4.766	131
1995 - 2009	3	517	(498.192)	395.000	596.088	3	(3.599)	2.762	4.657	140
2010 – 2021	4	577	(792.823)	678.866	930.000	4	(4.485)	4.065	4.820	177
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Grundstücksfläche 200 bis 550 m ²)										
bis 1949	81	357	245.027	68.756	490.000	80	2.242	917	4.336	109
1950 - 1974	48	379	284.295	101.810	618.181	48	2.671	909	4.755	108
1975 - 1994	31	316	379.504	223.924	555.529	31	3.124	1.866	5.291	124
1995 - 2009	22	286	388.207	304.298	531.783	22	3.066	2.325	3.695	126
2010 – 2021	5	370	(600.772)	528.824	680.000	4	(3.809)	3.056	4.690	157
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche 100 bis 350 m ²)										
bis 1949	51	208	199.503	40.000	459.225	50	1.967	656	3.590	97
1950 - 1974	35	265	264.359	141.400	485.860	32	2.522	1.554	3.887	107
1975 - 1994	25	225	318.265	213.354	439.843	25	2.791	1.870	4.022	116
1995 - 2009	11	190	346.026	176.490	510.000	11	2.666	1.535	3.258	129
2010 – 2021	3	261	(368.719)	318.600	401.815	3	(4.033)	3.540	4.386	91

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale zu bestimmen.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) wurden am 27.02.2024 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen (Definitionen und Modellbeschreibungen) können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte) eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden. Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann dort ein Immobilienpreiskalkulator angewandt werden. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.

5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

5.1.3 Indexreihen

Zur Berücksichtigung des zeitlichen Einflusses der durchschnittlichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für das gesamte Stadtgebiet von Duisburg hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg einen hedonischen Preisindex nach § 18 ImmoWertV für den Teilmarkt von Ein- und Zweifamilienhäusern (Weiterverkäufe) ermittelt und am 27.02.2024 beschlossen. Kaufverträge von Objekten, die in Sanierungsgebieten liegen, sind in dieser Auswertung nicht mit eingeflossen.

Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2019 bis 31.12.2023.

Der ermittelte Preisindex basiert auf der kontinuierlichen Preisbeobachtung von standardisierten Objekten. Die nachgewiesenen Preisänderungen beruhen dabei auf normierten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) mit Niveaubezug auf ein sogenanntes Normobjekt für ganz Duisburg.

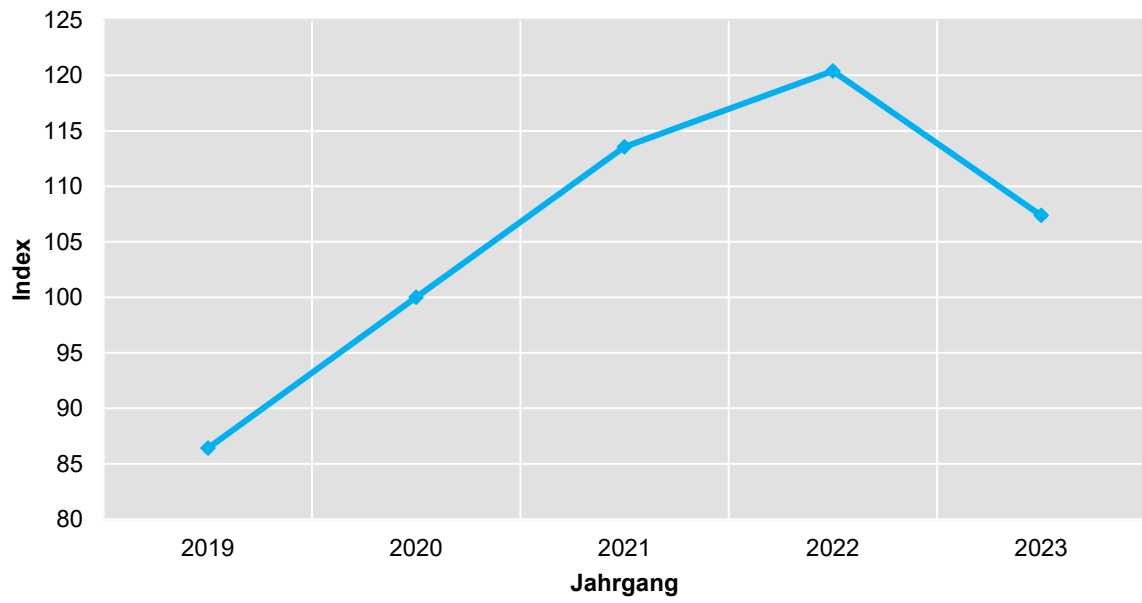
Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Duisburg dar. Für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Die Index-Basis-Werte lauten wie folgt:

Basis-Jahr	2020
Basis-Stichtag	01.07.2020
Datenbasis (Anzahl der insgesamt verwendeten Indexpreise)	1.776
Basis-Indexzahl	100

Jahrgang	Index 2020 = 100
2019	86,40
2020	100,00
2021	113,56
2022	120,39
2023	107,37

Hedonischer Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) (Basis 2020 = 100)



5.1.4 Sachwertfaktoren

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

5.1.4.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

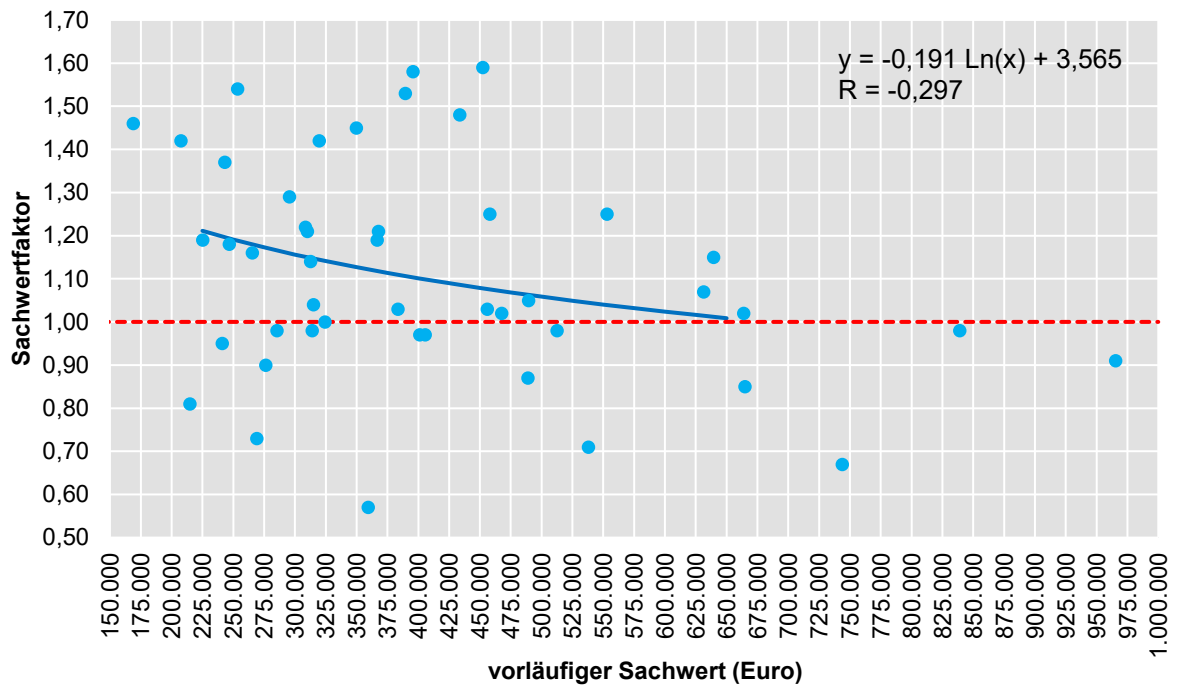
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	46
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,12
Standardabweichung	± 0,25

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	37 Jahre	± 16 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.996 Euro / m ²	± 985 Euro / m ²
Wohnfläche	148 m ²	± 31 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,4
vorläufiger Sachwert	408.965 Euro	± 172.934 Euro
anrechenbare Baulandfläche	523 m ²	± 147 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	45 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	343 Euro / m ²	± 87 Euro / m ²

Sachwertfaktoren - Einfamilienhäuser (freistehend) -



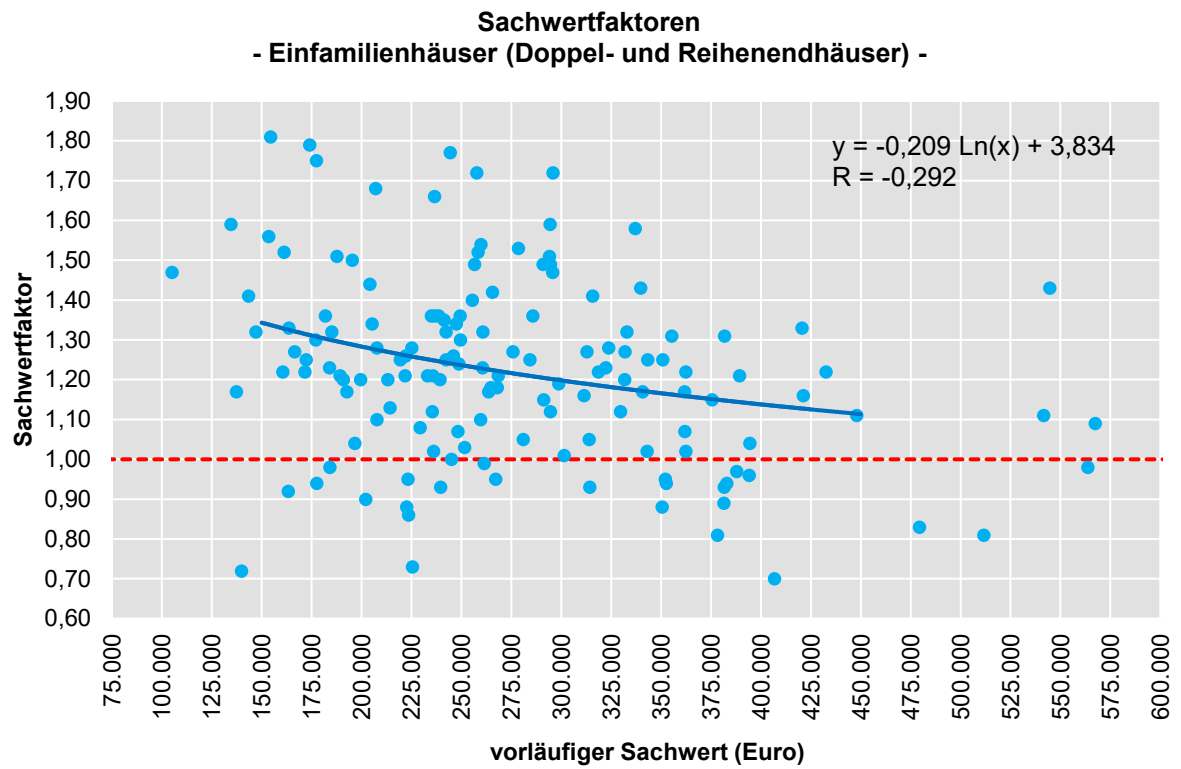
5.1.4.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

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

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	146
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,23
Standardabweichung	± 0,23

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.734 Euro / m ²	± 712 Euro / m ²
Wohnfläche	122 m ²	± 26 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	276.068 Euro	± 90.919 Euro
anrechenbare Baulandfläche	311 m ²	± 90 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	± 13
lagetypischer Bodenwert	306 Euro / m ²	± 75 Euro / m ²



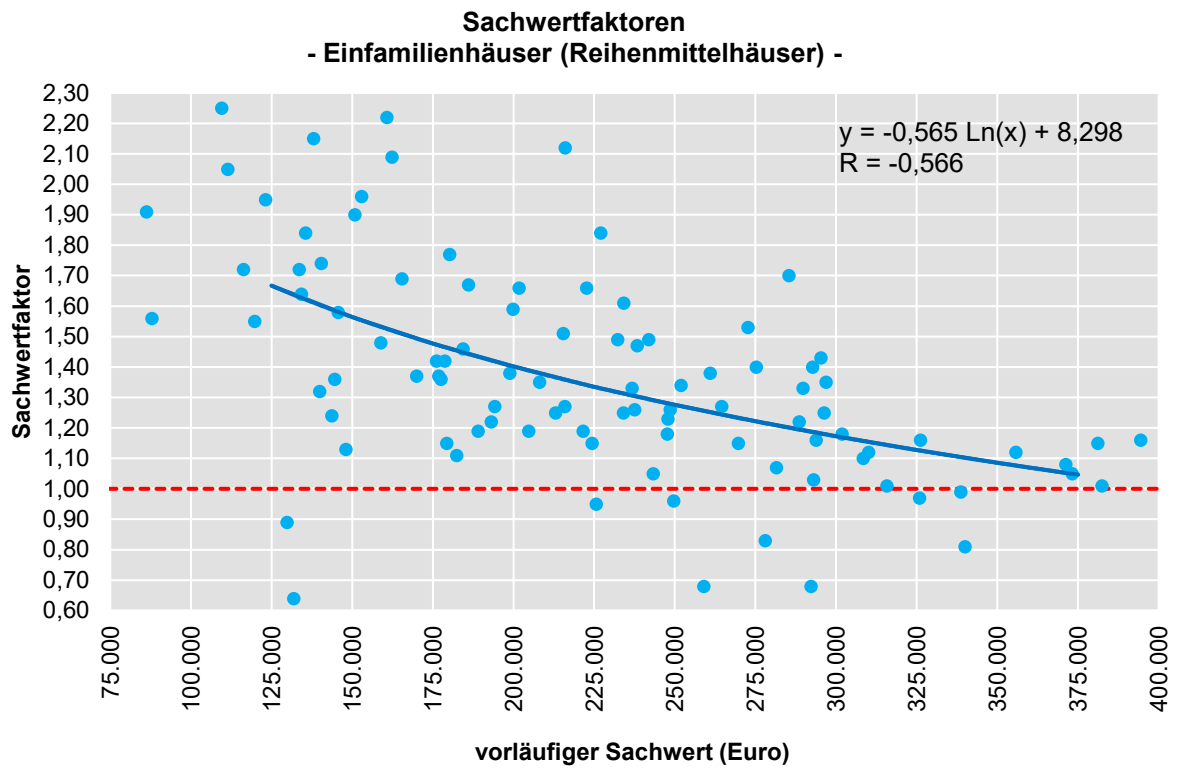
5.1.4.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

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

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	97
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,37
Standardabweichung	± 0,35

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 13 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.562 Euro / m ²	± 627 Euro / m ²
Wohnfläche	116 m ²	± 24 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	224.619 Euro	± 73.678 Euro
anrechenbare Baulandfläche	202 m ²	± 68 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	299 Euro / m ²	± 74 Euro / m ²



5.1.4.4 Zweifamilienhäuser

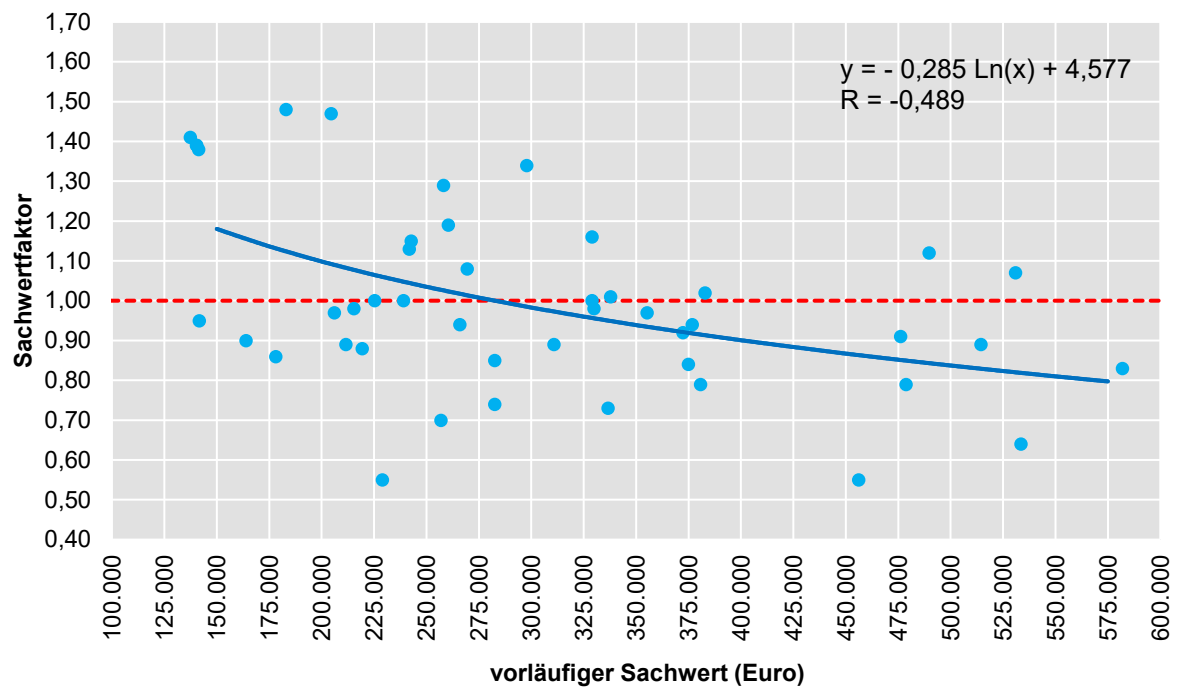
Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	46
Sachwertfaktor	1,00
Standardabweichung	± 0,23

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 6 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.837 Euro / m ²	± 527 Euro / m ²
Wohnfläche	163 m ²	± 48 m ²
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,2
vorläufiger Sachwert	302.424 Euro	± 119.074 Euro
anrechenbare Baulandfläche	367 m ²	± 133 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	271 Euro / m ²	± 70 Euro / m ²

**Sachwertfaktoren
- Zweifamilienhäuser -**



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

5.1.5.1 Zweifamilienhäuser

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	44
Liegenschaftszinssatz	1,3 %
Standardabweichung	± 1,2

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 6 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.925 Euro / m ²	± 460 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	24,6	± 5,4
Wohnfläche	157 m ²	± 42 m ²
Nettokaltmiete ¹	6,51 Euro / m ²	± 0,47 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	26,3 %	± 2,2
lagetypischer Bodenwert	274 Euro / m ²	± 69 Euro / m ²

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

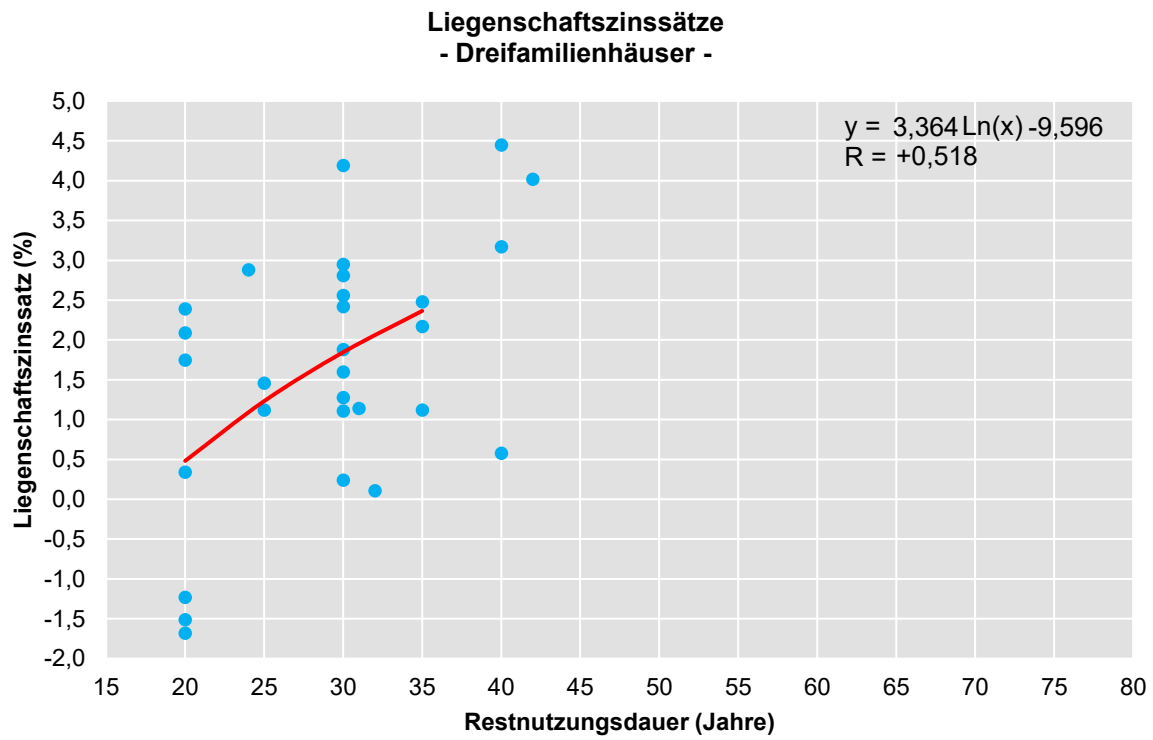
Für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	29
Liegenschaftszinssatz	1,7 %
Standardabweichung	± 1,6

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.404 Euro / m ²	± 472 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,4	± 5,9
Kaufpreis / Sachwert	0,95	± 0,22
Wohnfläche	214 m ²	± 44 m ²
Nettokaltmiete ¹	5,82 Euro / m ²	± 0,63 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	29,0 %	± 3,7
lagetypischer Bodenwert	266 Euro / m ²	± 81 Euro / m ²

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



5.2.1.2 Mehrfamilienhäuser

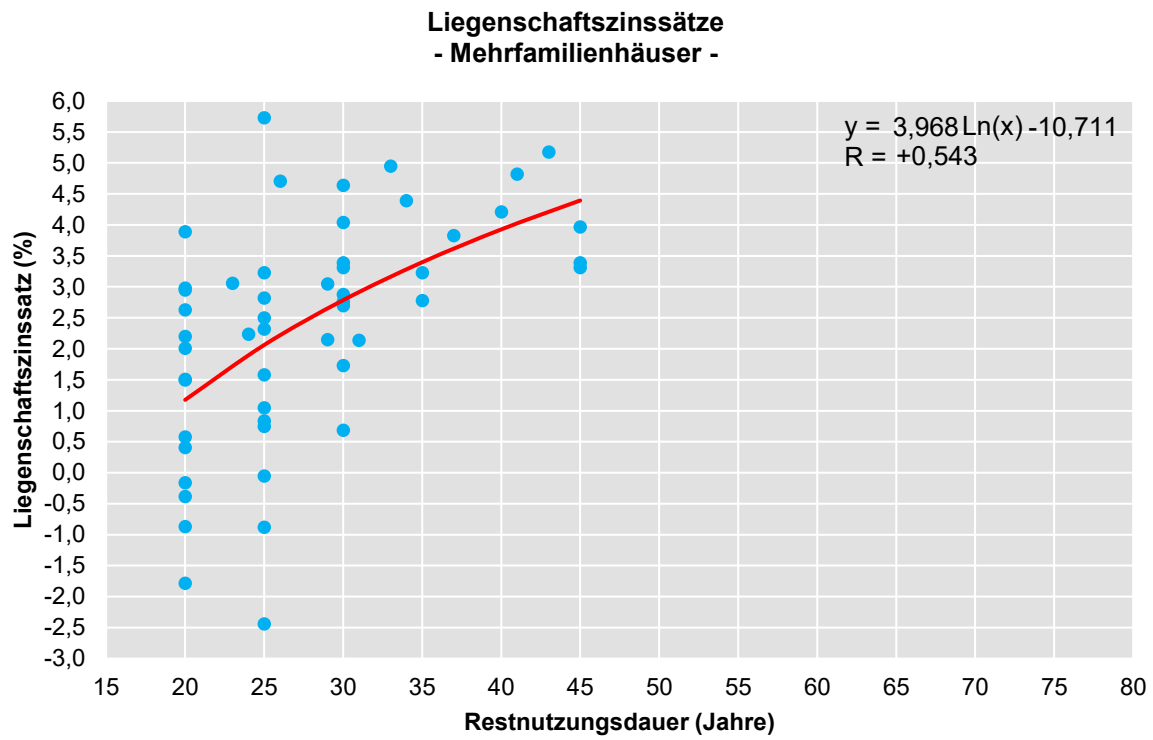
Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	52
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	≤ 15
Liegenschaftszinssatz	2,4 %
Standardabweichung	± 1,8

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.070 Euro / m ²	± 303 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	16,1	± 3,8
Kaufpreis / Sachwert	0,98	± 0,32
Wohnfläche	397 m ²	± 164 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,72 Euro / m ²	± 0,71 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	30,4 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	251 Euro / m ²	± 92 Euro / m ²

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



5.2.1.3 Gemischt genutzte Objekte

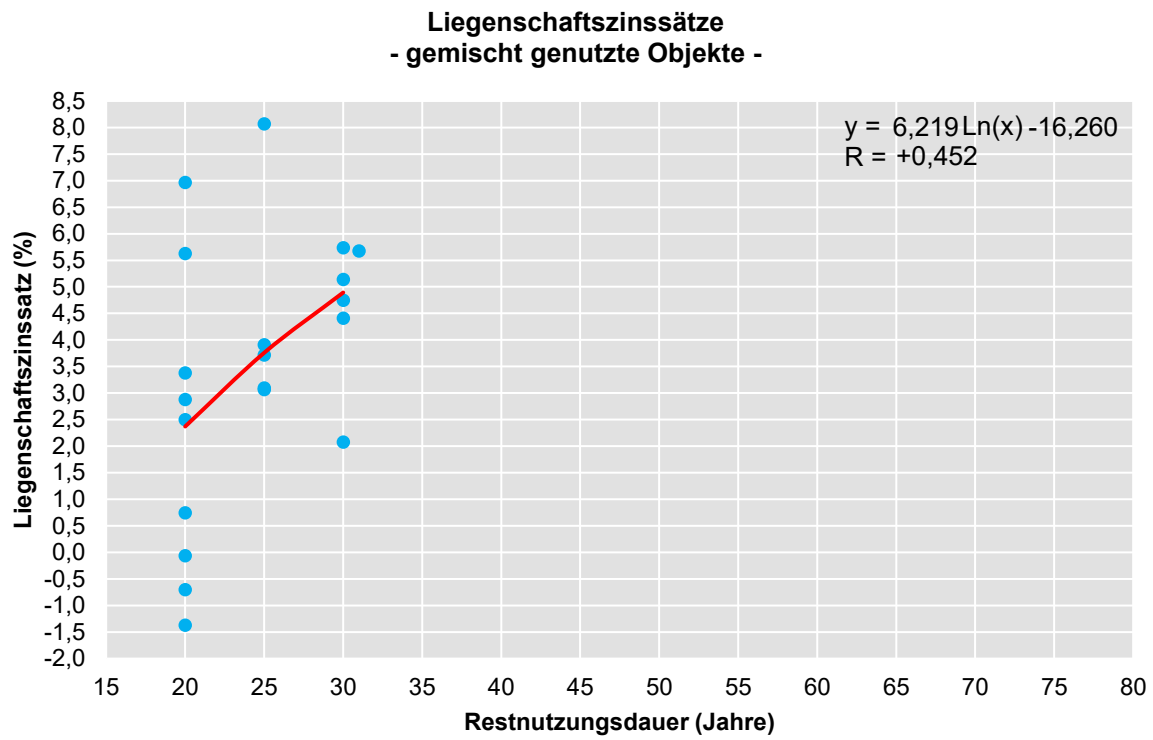
Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ohne Berücksichtigung der Stichprobe aus dem Innenstadtbereich nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	20
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m ²
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Standardabweichung	± 2,5

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	24 Jahre	± 4 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	1.030 Euro / m ²	± 349 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	14,1	± 4,8
Wohnfläche	335 m ²	± 239 m ²
Nutzfläche	208 m ²	± 185 m ²
Wohn-/Nutzfläche	543 m ²	± 394 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,55 Euro / m ²	± 0,68 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	7,91 Euro / m ²	± 3,63 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) ¹	6,30 Euro / m ²	± 1,78 Euro / m ²
Gewerblicher Mietanteil	40,8 %	± 14,8
Bewirtschaftungskosten	25,3 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	290 Euro / m ²	± 84 Euro / m ²

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



5.2.2 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 20 ImmoWertV) dienen.

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

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

Rohertragsfaktoren	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	29	20,4	± 5,9
Mehrfamilienhäuser	52	16,1	± 3,8
gemischt genutzte Objekte	20	14,1	± 4,8

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.3.1.1 Bürogebäude

Für den Teilmarkt der Bürogebäude (inkl. Verwaltungs- / Schulungsgebäude, Praxen und Kanzleien) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um Objekte mit überwiegender Büronutzung, wobei auch kleine Gewerbeeinheiten, die im Verhältnis zur Nutzfläche der Büroeinheit eine untergeordnete Rolle spielen, zulässig sind.

Datenbasis	2021 - 2023
Anzahl der Fälle	9
Auswertungsmerkmale	BRW < 1.200 Euro / m ²
Liegenschaftszinssatz	6,3 %
Standardabweichung	± 2,2

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Nutzfläche	1.228 Euro / m ²	± 389 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	11,3	± 2,8
Nutzfläche	1.921 m ²	± 1.737 m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe) ¹	8,76 Euro / m ²	± 1,64 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	20,5 %	± 2,9
lagetypischer Bodenwert	406 Euro / m ²	± 244 Euro / m ²

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

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

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

Durch abweichende Modellparameter (Änderung der Gesamtnutzungsdauer) ist keine direkte Vergleichbarkeit zum Berichtszeitraum des Vorjahres gegeben.

Datenbasis	2021 - 2023
Anzahl der Fälle	22
Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Standardabweichung	± 4,3

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	16 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Nutzfläche	923 Euro / m ²	± 399 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	12,7	± 4,4
Nutzfläche	1.836 m ²	± 3.075 m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe) ¹	6,15 Euro / m ²	± 1,66 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	12,9 %	± 2,6
lagetypischer Bodenwert	85 Euro / m ²	± 33 Euro / m ²

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

5.3.2 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 20 ImmoWertV) dienen.

Die hier aufgeführten Daten sind eine übersichtliche Darstellung der in den Teilmärkten 5.3.1.1 und 5.3.1.2 ermittelten Daten.

Rohertragsfaktor	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Bürogebäude	9	11,3	± 2,8
Gewerblich genutzte Objekte	22	12,7	± 4,4

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) wurde für das gesamte Stadtgebiet eine gleichbleibende Preisentwicklung ermittelt. Unter Kapitel 6.1.3 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2019 dargestellt.

6.1.1 Durchschnittspreise

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

Die nachstehenden Kaufpreise für Wohnungseigentum konnten nicht normiert werden. Daher ist die Ermittlung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

Die abgebildeten Daten geben das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet wieder. Individuelle Merkmale eines Einzelobjektes (z. B. Lage, Ausstattung) können nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden. Anzahl und Qualität der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich.

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

Erstverkäufe nach Neubau

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

Datenbasis	2023
Auswertungs- / Wohnungsmerkmale	Wohnungseigentum in einem Dreifamilien-, Mehrfamilien- oder Wohn- / Geschäftshaus, neuzeitliche Ausstattung, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage / Stellplatz

Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Neubau

Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Standard- abweichung in Euro / m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
sehr gute Wohnlage -	-	-	-	-
gute Wohnlage 6	(5.116)	± 591	95	± 27
mittlere Wohnlage 20	4.436	± 511	90	± 17

Weiterverkäufe

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

Datenbasis	2023
Auswertungs- / Wohnungsmerkmale	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilien- oder Wohn- / Geschäftshaus mit 4 - 16 Wohneinheiten im Gebäude, Wohnfläche 40 - 130 m ² , Ausstattung mit Bad / WC und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen; ohne Garage / Stellplatz

Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Euro / m ²	Standard- abweichung in Euro / m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
Gute Wohnlage					
bis 1919	6	(2.058)	± 690	96	± 18
1920 - 1949	21	2.027	± 572	75	± 23
1950 - 1974	57	1.940	± 474	77	± 18
1975 - 1994	12	2.281	± 453	86	± 21
1995 - 2009	14	2.939	± 623	88	± 20
2010 - 2021	2	(3.456)	± 274	79	± 34
Mittlere Wohnlage					
bis 1919	13	1.160	± 650	76	± 23
1920 - 1949	18	1.188	± 662	71	± 18
1950 - 1974	194	1.516	± 498	66	± 14
1975 - 1994	45	1.737	± 538	78	± 18
1995 - 2009	35	2.428	± 529	75	± 16
2010 - 2021	5	(3.491)	± 435	92	± 22
Einfache Wohnlage					
bis 1919	6	(1.154)	± 634	79	± 20
1920 - 1949	9	(1.053)	± 394	74	± 29
1950 - 1974	58	809	± 366	61	± 13
1975 - 1994	4	(1.195)	± 425	62	± 7
1995 - 2009	1	/	/	/	/
2010 - 2021	-	-	-	-	-

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

6.1.2.1 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

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

Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) wurden am 27.02.2024 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen (Definitionen und Modellbeschreibungen) können gebührenfrei über das Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Immobilienrichtwerte) eingesehen bzw. als PDF-Datei heruntergeladen werden. Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann dort ein Immobilienpreiskalkulator angewandt werden. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.

6.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt

6.1.3 Indexreihen

Zur Berücksichtigung des zeitlichen Einflusses der durchschnittlichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für das gesamte Stadtgebiet von Duisburg hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg einen hedonischen Preisindex nach § 18 ImmoWertV für den Teilmarkt von Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) ermittelt und am 27.02.2024 beschlossen. Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern, in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenen Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde. Kaufverträge von Objekten, die in Sanierungsgebieten liegen, sind in dieser Auswertung nicht mit eingeflossen.

Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2019 bis 31.12.2023.

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

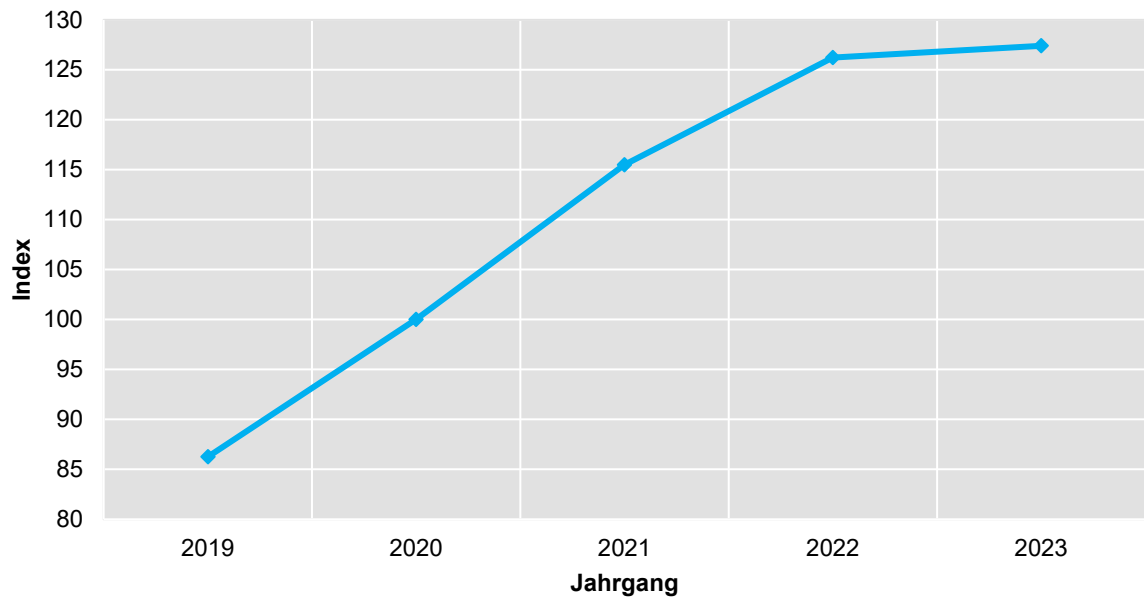
Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Duisburg dar. Für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Die Index-Basis-Werte lauten wie folgt:

Basis-Jahr	2020
Basis-Stichtag	01.07.2020
Datenbasis (Anzahl der insgesamt verwendeten Indexpreise)	3.925
Basis-Indexzahl	100

Jahrgang	Index 2020 = 100
2019	86,25
2020	100,00
2021	115,48
2022	126,23
2023	127,40

Hedonischer Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) (Basis 2020 = 100)



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

6.1.4.1 Wohnungseigentum (vermietet)

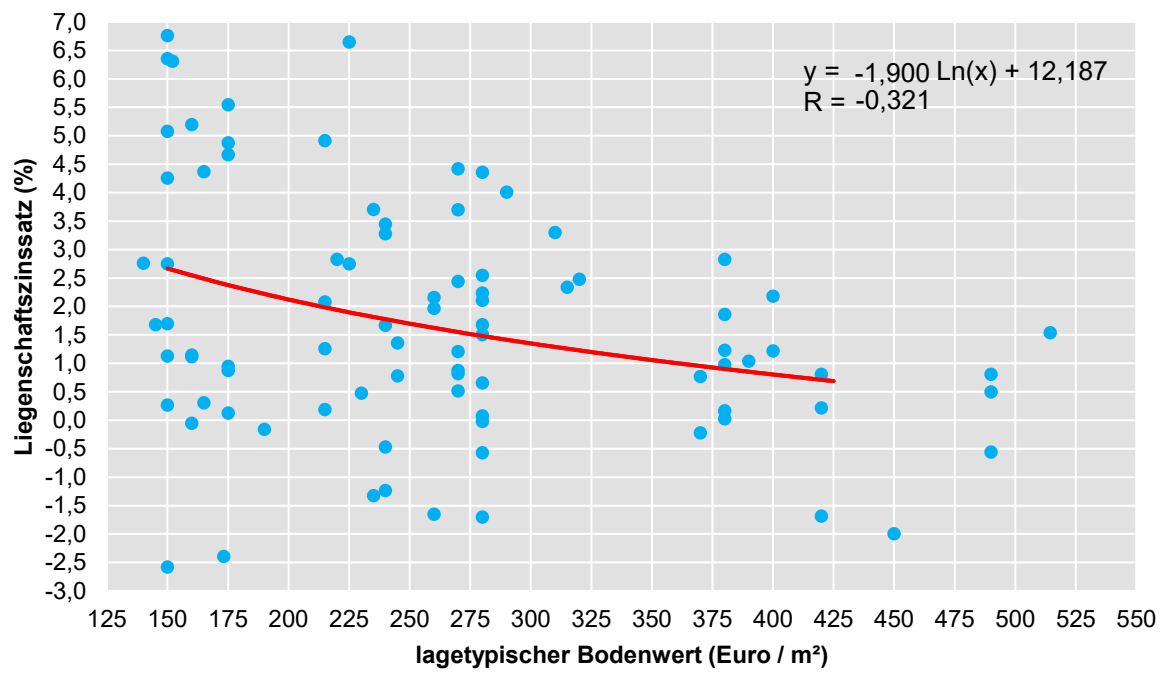
Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	87
Anzahl der Geschosse	II - V
Liegenschaftszinssatz	1,7 %
Standardabweichung	± 2,1

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	31 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.620 Euro / m ²	± 789 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	20,9	± 8,8
Wohnfläche	64 m ²	± 23 m ²
Nettokaltmiete	6,37 Euro / m ²	± 0,78 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	29,4 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten in der Anlage	30	± 33
Anzahl der Einheiten im Gebäude	9	± 3
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	264 Euro / m ²	± 96 Euro / m ²

Liegenschaftszinssätze - Wohnungseigentum -



6.1.5 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 20 ImmoWertV) dienen.

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

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

Rohertragsfaktor	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Wohnungseigentum (vermietet)	87	20,9	± 8,8

6.2 Teileigentum

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

Die ermittelten Durchschnittswerte für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Bereinigung bei der Erfassung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung herangezogen. Sie unterliegen trotz z. T. hoher Fallzahlen durchweg einer vergleichsweise großen Streuung.

Die Durchschnittswerte sind deshalb - bezogen auf den Einzelfall - in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes bzw. je nach Zustand des zu beurteilenden Teileigentums nur begrenzt aussagefähig.

	Erstverkäufe Datenbasis (Anzahl)	Weiterverkäufe Datenbasis (Anzahl)	Umwandlungen Datenbasis (Anzahl)
Garagen	18.800 Euro 2019 - 2023 (18)	9.100 Euro 2022 / 2023 (66)	8.500 Euro 2019 - 2023 (15)
Stellplätze	10.000 Euro 2018 - 2023 (47)	3.700 Euro 2019 - 2023 (46)	3.800 Euro 2019 - 2023 (43)
Tiefgaragen- stellplätze	22.800 Euro 2021 - 2023 (46)	9.200 Euro 2022 / 2023 (75)	8.600 Euro 2020 - 2023 (23)

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Jahr 2023 wurde eine Erbbaurechtsbestellung registriert. In der Vergangenheit wurde dieser Teilmarkt größtenteils von der Stadt Duisburg geprägt; der vereinbarte Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke betrug hier 4 % und für Gewerbaugrundstücke 6 % des beitrags- und abgabefreien Bodenwertes.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechtskoeffizient für Einfamilienhäuser

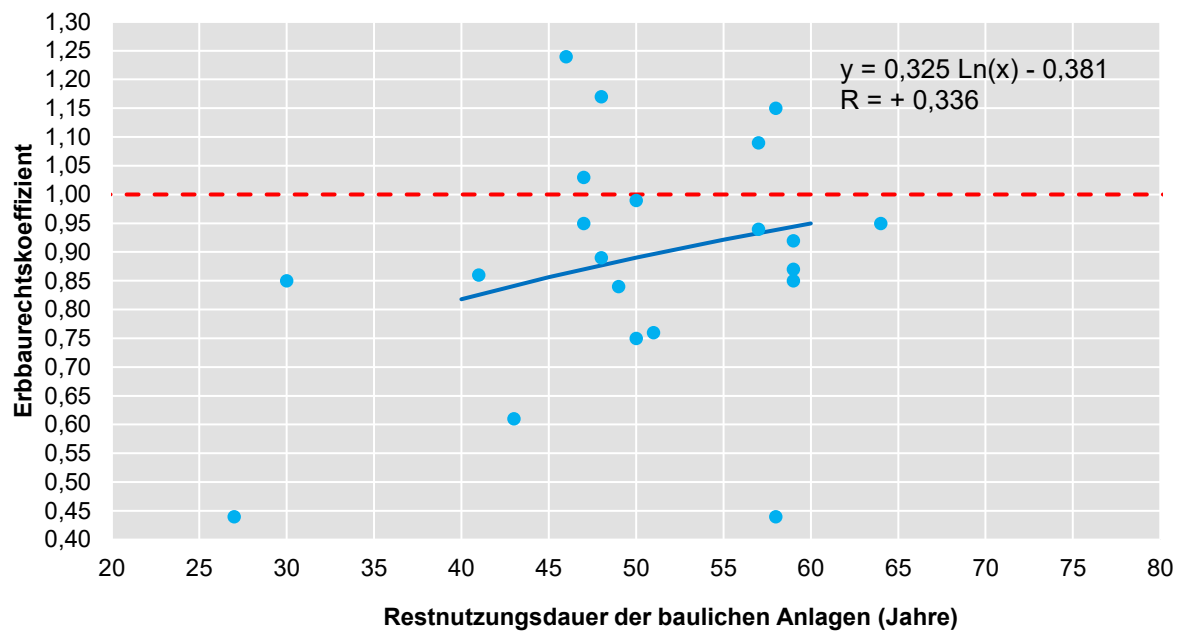
Definition und Modellbeschreibung zu dem Erbbaurechtskoeffizienten befinden sich in Kapitel 8.3.

Für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Erbbaurechtskoeffizient. Die Kauffälle lagen vermehrt im Norden Duisburgs, insbesondere im Stadtbezirk Walsum. Es konnte auf eine Abhängigkeit des Erbbaurechtskoeffizienten von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen geschlossen werden. Tendenzen ausschließlich für das Jahr 2023 konnten auf Grund geringer Fallzahlen nicht ermittelt werden.

Datenbasis	2022 / 2023
Anzahl der Fälle	21
Auswertungsmerkmale	Erbbaurechte (Einfamilienhäuser)
Erbbaurechtskoeffizient	0,89
Standardabweichung	± 0,21

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
fiktives Volleigentum	324.286 Euro	± 36.547 Euro
Wohnfläche	123 m ²	± 10 m ²
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre	± 9 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts	65 Jahre	± 18 Jahre
lagetypischer Bodenwert	293 Euro / m ²	± 53 Euro / m ²

**Erbbaurechtskoeffizienten
- Einfamilienhäuser -**



Anwendungsbeispiel (Regelfall):Angenommene Ausgangsdaten

Wert des fiktiven Volleigentums	325.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	65 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	45 Jahre

Wertermittlung

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	325.000 €
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient (siehe Kapitel 7.2.1)	x 0,86
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	279.500 €

(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 ImmoWertV; vgl. auch Nr. 49.2 ImmoWertA):	± 0 €
--	-------

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	= 279.500 €
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 €

Vergleichswert	= 279.500 €
-----------------------	--------------------

Verkehrswert des Erbbaurechts	280.000 €
--------------------------------------	------------------

7.3 Erbbaugrundstücke

Für diesen Teilmarkt wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg kein Erbbaugrundstückskoeffizient ermittelt.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 ImmoWertV (so auch BGH-Rechtsprechung).

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg wendet die Methode der Ermittlung der durchschnittlichen Verhältnisse von Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert an.

Zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde die ImmoWertV angewendet, in Einzelfällen durch die Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW vom Dezember 2023 ergänzt mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) eingesetzt.

Die danach ermittelten und aufgeführten Sachwertfaktoren (siehe Kapitel 5.1.4) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt werden (Modellkonformität).

Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Daten / Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW / Historische Modelle“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Modellparameter

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ermittlung 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).
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Sie sind gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Herstellungskosten (2010 = 100) gemäß Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bruttogrundfläche	BGF gemäß Anlage 4 ImmoWertV Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes mit dem Berichtsmonat August 2018 wurde der Index auf das Basisjahr 2015 = 100 umgestellt. Für modellkonforme Auswertungen bzw. Wertermittlungen ist dieser auf das Basisjahr 2010 = 100 umzurechnen.
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV
Orientierungswerte Modernisierung	gemäß II.3 ImmoWertA
Alterswertminderungsfaktor	Verhältnis der RND zur GND gemäß § 38 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz laut Tabelle „Wertansatz für bauliche Außenanlagen“ (siehe Tabelle Seite 74)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ermittlung der Sachwertfaktoren mittels sachverständiger individueller Wertansätze
Bodenwert	ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile (siehe bereinigter, normierter Kaufpreis)
Drempel / Spitzboden	ist mit Zu- und Abschlägen gemäß Anlage 4 I. Ziffer 3 ImmoWertV zu berücksichtigen:
vorhandener Drempel (nicht ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. + 4 % ¹ Anlage 5, Ziffer 1.3 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
fehlender Drempel (ausgebautes Dachgeschoss)	i. M. - 4 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
ausgebauter Spitzboden	i. M. + 8 % ¹ Anlage 5, Ziffer 2.2. des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018)
Nebengebäude (z. B. Garage, Carport)	nach Zeitwert
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor wurde auf 1,0 festgelegt.

¹Zu- / Abschläge bezogen auf den Kostenkennwert

Wertansatz für bauliche Außenanlagen

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

Kategorie	Beschreibung	Ein- / Zwei- familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	
			III- bis V- geschossig	> V- geschossig
Einfachste Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringerem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	2 %	2 %	1 %
Einfache Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen	4 %	3 %	2 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	6 %	4 %	3 %
Aufwendige Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	8 %	6 %	5 %

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

Der Sachwertfaktor wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelsachwertfaktoren als Mittelwert ermittelt.

Zur Beschreibung der den Sachwertfaktoren zugrunde 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 ermittelten Sachwertfaktoren konnte auf eine (teilweise geringe) Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. Der funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine

logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen. Bei einem Korrelationskoeffizienten ab einem Betrag von ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das „Quadrat des Korrelationskoeffizienten“ nennt man Bestimmtheitsmaß (R^2). Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der eine Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können.

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

8.1.1 Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die unter dem Kapitel 5.1.4 aufgeführten, ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die v. g. Sachwertfaktoren auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe). Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

8.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung werden die Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“ definiert.

Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 - 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

Ausgangsformel (wobei Kaufpreis = Ertragswert):

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

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

LZ	=	p/100
q	=	1 + LZ
n	=	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RE	=	Jährlicher Reinertrag des Grundstücks
KP	=	Kaufpreis (Ertragswert)
KP*	=	bereinigter Kaufpreis (KP ± boG)
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW	=	Bodenwert

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

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

Dieser wird korrigiert durch den Faktor:

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

Im Einzelfall sind mehrere Iterationsschritte erforderlich.

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt nach diesem Modell gemäß der ImmoWertV.

Die danach ermittelten und aufgeführten Liegenschaftszinssätze (siehe Kapitel 5.1.5, 5.2.1, 5.3.1 und 6.1.4) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt werden (Modellkonformität).

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Modellparameter

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale [boG]) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- / Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II.BV)</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ggf. vorliegende tatsächliche Mieten wurden auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Kaufverträge, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.</p> <p>Wohnnutzung: Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage des Mietspiegel 2021 ermittelt. Aufgrund der erstmaligen Ermittlung und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels 2024 ist es bei der Erstellung zu einem Modellwechsel gekommen. Die Mieten sowie die Mietansätze haben sich zum vorhergehenden Mietspiegel 2021 teilweise signifikant geändert. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist dies zu beachten. Basis: Mietwerte des Mietspiegels 2021 für den Bereich der Stadt Duisburg zzgl. 10 % (Zweifamilienhäuser) ¹ zzgl. bis zu 10 % (Wohnungseigentum [vermietet]) Bei Anwendung des qualifizierten Mietspiegels 2024 sind Zuschläge für die Teilmärkte Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum (vermietet) sachverständig innerhalb der Mietspannen zu berücksichtigen.</p> <p>Büronutzung: tatsächliche Erträge, CUBION Immobilien AG Büromarktbericht Ruhrgebiet</p> <p>Gewerbliche Nutzung: tatsächliche Erträge bzw. Gewerblicher Mietpreisspiegel der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer</p> <p>Garagennutzung: sachverständige Ermittlung gemäß der Übersicht über Garagemieten (siehe Kapitel 9.3)</p>

Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten für Wohn-, Büronutzung, gewerbliche Nutzung und Garagen oder ähnliche Einstellplätze (Außenstellplätze ausgeschlossen) Anlage 3 ImmoWertV
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Anlage 1 ImmoWertV: 80 Jahre (Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte) 60 Jahre (Bürogebäude) 40 Jahre (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude, Lagergebäude)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV Bei Wohnnutzung und gemischter Nutzung werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 20 Jahre zur Auswertung herangezogen. Bei Bürogebäuden werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 15 Jahre zu Auswertung herangezogen Bei den gewerblich genutzten Objekten (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude, Lagergebäude) werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 10 Jahre zur Auswertung herangezogen.
Orientierungswerte Modernisierung	gemäß II.3 ImmoWertA
besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze
Bodenwert	ungedämpft, Vergleichspreise oder zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; separat nutzbare Grundstücksteile (siehe bereinigter, normierter Kaufpreis)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssatz als Mittelwert ermittelt.

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

Bei den Liegenschaftszinssätzen konnte für verschiedene Teilmärkte auf eine (teilweise geringe) Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer bzw. von dem lagetypischen Bodenwert geschlossen werden. Der jeweilige funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In den jeweiligen Abbildungen wird neben der Regressionsgleichung der Korrelationskoeffizient (R) angegeben. R ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen.

Bei einem Korrelationskoeffizienten ab einem Betrag von ca. 0,5 spricht man i. d. R. von einer guten Korrelation. Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten nennt man Bestimmtheitsmaß (R^2). Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der eine Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können.

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

Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze in Duisburg

In den letzten Jahren gab es im Stadtgebiet Duisburg eine steigende Anzahl von Fällen mit Liegenschaftszinssätzen um 0 % bzw. mit negativem Vorzeichen. Vom Gutachterausschuss wurde entschieden, auch diese Verträge mit in die Auswertung einzubeziehen. Bei den Zweifamilienhäusern entspricht der Anteil dieser Kauffälle rd. 15 % der Gesamtzahl des Teilmarktes. Da bei der Auswertung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ausschließlich die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Modellparameter verwendet werden, ist es modellkonform, wenn bei der Nutzung der hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze auch diese angewandt werden.

8.2.1 Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Verkehrswertgutachten

Die unter Kapitel 5.1.5, 5.2.1, 5.3.1 und 6.1.4 aufgeführten, ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes sind die v. g. Liegenschaftszinssätze auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe). Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

8.3 Erbbaurechtskoeffizient

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ermittelt einen Erbbaurechtskoeffizienten analog zur ImmoWertV über das Vergleichswertverfahren, ausgehend vom fiktiven Volleigentum.

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2022 und 2023 ausgewertet worden, d.h. es wurde jeweils das „fiktive Volleigentum“ (Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht) ermittelt. Aus den Verhältnissen Kaufpreis zum fiktiven Volleigentum wurde ein durchschnittlicher Erbbaurechtskoeffizient (Mittelwert) ermittelt.

In die Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten sind geringfügig Kauffälle eingeflossen, bei denen eine höhere Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen im Vergleich zur Restlaufzeit des Erbbaurechts vorliegt.

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.

Der Erbbaurechtskoeffizient bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Modellparameter

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale [boG]) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
fiktives Volleigentum	ermittelt über das Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (ggf. zeitliche Anpassung entsprechend Grundstücksmarktbericht und Halbjahresbericht)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten

8.4.1 Anwendung des Erbbaurechtskoeffizienten für Verkehrswertgutachten

Der in Kapitel 7.2.1 aufgeführte, ermittelte und beschlossene Erbbaurechtskoeffizient ist ein Durchschnittswert für das Stadtgebiet Duisburg. Er ist als Basis- bzw. Ausgangswert bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist der v. g. Erbbaurechtskoeffizient auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtskoeffizient kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe).

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel für das Stadtgebiet Duisburg ist am 24.01.2024 von der Interessenvertretung der Vermieter und Mieter verabschiedet worden. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 c und 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Mietspiegel 2024 kann auf der Internetseite der Stadt Duisburg unter der Adresse www.duisburg.de (Suche: „Mietspiegel“) eingesehen werden und ist ab dem 01.02.2024 gültig.

9.2 Geschäftsraummieten der Innenstadt

Der Gutachterausschuss kann nach § 39 GrundWertVO NRW eine Mietwertübersicht erstellen. Aufgrund der Ergebnisse einer im Zeitraum 2012 / 2013 durchgeführten Fragebogenaktion über Geschäftsraummieten in der Duisburger Innenstadt hat der Gutachterausschuss am 04.03.2014 eine Übersicht von durchschnittlichen Geschäftsraummieten für den Duisburger Innenstadtbereich beschlossen.

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

Die Übersicht durchschnittlicher Geschäftsraummieten kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden (Zeitgebühr gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der VermWertKostO NRW).

9.3 Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten aus den Jahren 2020 bis 2023 ausgewertet worden. Bei den Mieten handelt es sich zum Kaufzeitpunkt um Bestandsmieten. Die Mieten wurden auf Plausibilität geprüft.

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

Datenbasis Anzahl der Fälle	Mittelwert in Euro	Standard- abweichung in Euro	Minimum in Euro	Maximum in Euro
Garagemieten 2022 / 2023 222	49	± 15	25	125
Stellplatzmieten 2021 - 2023 123	29	± 11	10	60
Tiefgaragenstellplatzmieten 2020 - 2023 37	59	± 21	20	100

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

Vorsitzendes Mitglied	Bernt, Alexander, Dipl.-Vermessungsingenieur
Stellv. vorsitzendes Mitglied	Dörschlag, Dirk, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Busch, Martina, Dipl.-Vermessungsingenieurin (Assessorin) Lincke, Matthias, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
Ehrenamtliche Gutachter	Atzert-Binnenbrücker, Heidrun, Dipl.-Bauingenieurin, Architektin Butgereit, Stefan, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Grieseler, Gotthard, Reiner, Dipl.-Ing. Bergbau Hüttermann, Franz Josef, Dipl.-Kaufmann Klein, Stefan, Dipl.-Wirtschaftsingenieur Maliska, Werner, Dipl.-Bauingenieur Quester, Axel, Dipl.-Betriebswirt Wegmann, Lars, Dipl.-Sachverständiger (DIA) Welsch-Annas, Birgit, Dipl.-Ing. Innenarchitektin Wieczorek, Peter, Dipl.-Ing. Architekt Zerres, Jens Hendrik, Dipl.-Kaufmann
Finanzverwaltung	
Finanzamt Duisburg-Süd	Märkl, Regina Grün, Gabriele (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-West	Seidel, Klaus Schmiegelt, Sibylle (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-Hamborn	Kelbch, Andree Spannagel, Petra (Stellvertreterin)

11 Anlagen

11.1 Unterjährige Trendmeldung / Halbjahresbericht für die Stadt Duisburg

Der Gutachterausschuss hat erstmals am 06.09.2023 einen Halbjahresbericht als Ergänzung zum Grundstücksmarktbericht 2023 beschlossen. Es ist geplant, dass regelmäßig Berichte mit Trends auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Duisburg aus dem 1. Halbjahr folgen.

Die Daten können im Internet unter dem Menüpunkt „Halbjahresbericht“ unter der Adresse www.gars.nrw/duisburg eingesehen und heruntergeladen werden.

11.2 Wohnlagenkarte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat am 19.12.2023 eine Wohnlagenkarte beschlossen (§ 44 GrundWertVO NRW).

Die Wohnlagenkarte kann im Internet unter dem Menüpunkt „Wohnlagenkarte“ unter der Adresse www.gars.nrw/duisburg eingesehen und heruntergeladen werden.

11.3 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg

Bevölkerung

Bevölkerung	Stand 31.12.2023
Einwohner ¹	508.652
davon Nichtdeutsche	128.041
Einwohnerdichte pro ha	21,8
Arbeitslosenquote in Prozent	12,5 ²

¹ Einwohner mit Hauptwohnung in Duisburg

² Mitteilungen der Bundesagentur für Arbeit

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

Verteilung auf die Stadtbezirke	Stand 31.12.2023	davon Nicht- deutsche	Einwohner in %
Walsum	50.791	8.367	16,5
Hamborn	77.520	28.097	36,2
Meiderich / Beeck	74.410	23.870	32,1
Homberg / Ruhrort / Baerl	42.063	8.942	21,3
Mitte	111.216	33.771	30,4
Rheinhausen	79.089	16.432	20,8
Süd	73.563	8.562	11,6
Gesamt:	508.652	128.041	25,2

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

Bevölkerung nach Altersstruktur	Stand 31.12.2023	Einwohner in %
0 – unter 6 Jahre	30.603	6,0
6 – unter 10 Jahre	21.243	4,2
10 – unter 18 Jahre	39.757	7,8
18 – unter 25 Jahre	39.194	7,7
25 – unter 45 Jahre	136.425	26,8
45 – unter 60 Jahre	103.455	20,3
60 – unter 75 Jahre	87.891	17,3
75 und älter	50.084	9,8
Gesamt:	508.652	100

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

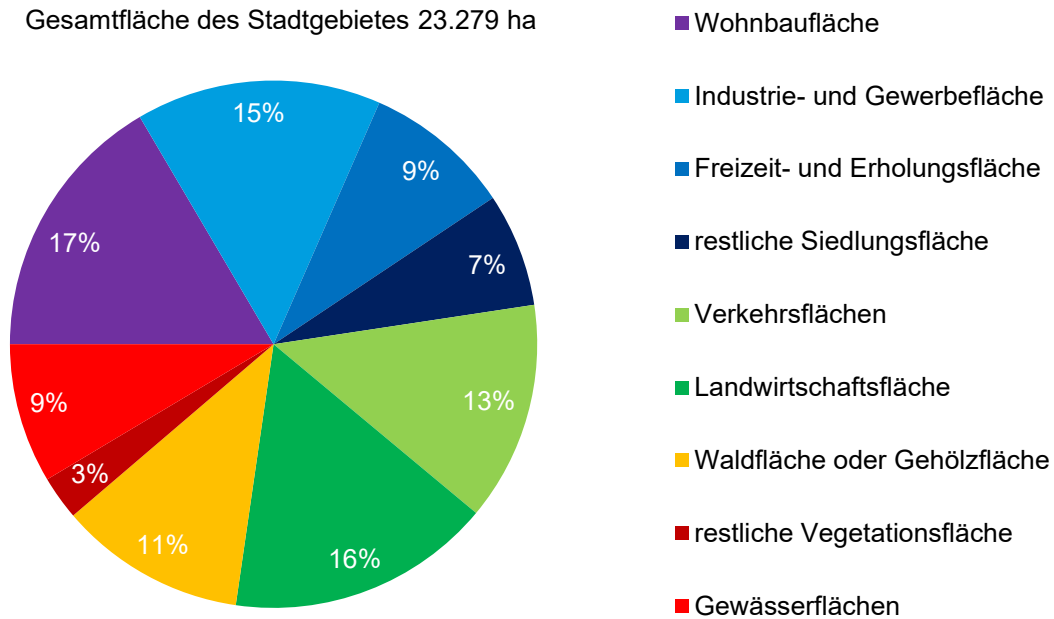
Geografische Daten

Geografische Angaben	
Nord-Süd Ausdehnung	25,1 km
Ost-West Ausdehnung	14,2 km
Fläche des Stadtgebietes	232,8 km ²
Höchste Erhebung	83,7 m über NHN (Duisburg-Neudorf-Nord, Backelsberg)
Niedrigster Punkt	12,4 m über NHN (Duisburg-Fahrn, Kolpingstraße / renaturierter Verlauf kleine Emscher)
Mittlere Höhenlage des Stadtkerns	33,5 m über NHN (Duisburg-Mitte, Königstraße / Ecke Hohe Straße)

Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand Februar 2024

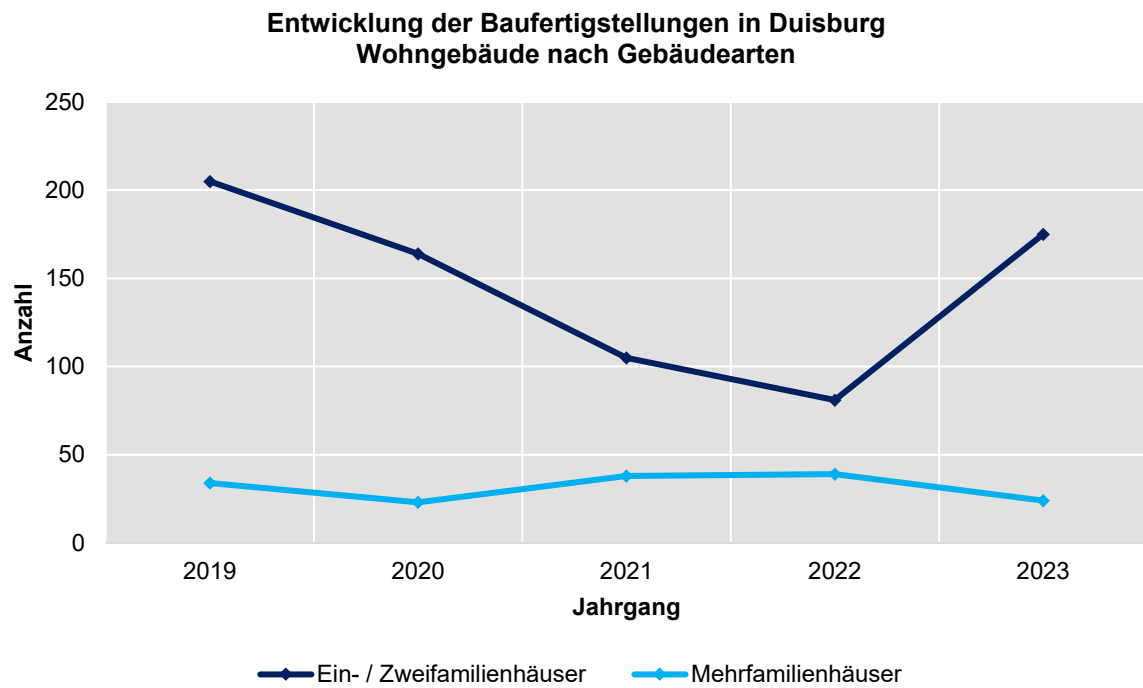
Flächennutzung des Stadtgebietes

Gesamtfläche des Stadtgebietes 23.279 ha



Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 28.02.2024

Baufertigstellungen



Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Stand Februar 2024

11.4 Auszug aus der Kostenordnung

Auszug aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 (GV. NRW. S. 966) und dem enthaltenen Kostentarif (VermWertKostT) in der zurzeit gültigen Fassung:

§ 2 Absatz 7 (VermWertKostO NRW)

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 25 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3 000 Euro übersteigen würde.

5 Amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostT)

5.1

Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

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

5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Tarifstellen 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1 betragen.

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro.

5.2**Besondere Bodenrichtwerte**

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3**Dokumente und Daten****5.3.1**

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren

Gebühr: keine

5.3.2

Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. Bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,
- b) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder Ausbildung dienen
Gebühr: keine.

5.3.2.2

Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

Hinweis:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
Erfstraße 7
47051 Duisburg