

Grundstücksmarktbericht **2026** für die Stadt Duisburg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

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)203 283-984224

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 27 Euro je digitales und 54 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.

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	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	19
3.5	Erbaurechte und Erbaugrundstücke	20
3.6	Sonstige	21
3.6.1	Zwangsversteigerungen	21
3.6.2	Kaufströme	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	33
5	Bebaute Grundstücke	34
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1	Durchschnittspreise	34
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	36
5.1.2.1	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	36
5.1.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	36
5.1.3	Indexreihen	37
5.1.4	Sachwertfaktoren	39
5.1.4.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	39
5.1.4.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	40
5.1.4.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	42
5.1.4.4	Zweifamilienhäuser	44
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	46
5.1.5.1	Zweifamilienhäuser	46
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	48
5.2.1	Sachwertfaktoren	48

5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	48
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	50
5.2.2.1	Dreifamilienhäuser	50
5.2.2.2	Mehrfamilienhäuser	51
5.2.2.3	Gemischt genutzte Objekte	52
5.2.3	Rohertragsfaktoren	53
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	54
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	54
5.3.1.1	Bürogebäude	54
5.3.1.2	Gewerblich genutzte Objekte (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude)	55
5.3.2	Rohertragsfaktoren	56
6	Wohnungs- und Teileigentum	57
6.1	Wohnungseigentum	57
6.1.1	Durchschnittspreise	57
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	59
6.1.2.1	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	59
6.1.2.2	Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	59
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	62
6.1.4.1	Wohnungseigentum (vermietet)	62
6.1.5	Rohertragsfaktoren	63
6.2	Teileigentum	64
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	65
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	65
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	65
7.2.1	Erbbaurechtskoeffizient für Einfamilienhäuser	65
7.3	Erbbaugrundstücke	66
8	Modellbeschreibungen	67
8.1	Sachwertfaktoren	67
8.1.1	Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten	71
8.2	Liegenschaftszinssätze	72
8.2.1	Anwendung der Liegenschaftszinssätze für Verkehrswertgutachten	75
8.3	Erbbaurechtskoeffizient	76
8.3.1	Anwendung des Erbbaurechtskoeffizienten für Verkehrswertgutachten	78
9	Mieten und Pachten	79
9.1	Wohnungsmieten	79
9.2	Geschäftsraummieten der Innenstadt	79
9.3	Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgaragenstellplatzmieten	79
10	Kontakte und Adressen	80
11	Anlagen	81
11.1	Wohnlagenkarte	81
11.2	Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg	82
11.3	Auszug aus der Kostenordnung	85

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, niedrigster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizient
NHK	Normalherstellungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
boG	besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
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 Vertretenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtenden 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 21 Mitgliedern (einschließlich je einem Vertretenden 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 und Immobilienrichtwerte 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 Marktteilnehmenden begründet, da selbst für gleichartige Objekte unterschiedliche Preise erzielt werden.

Der Benutzende 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 Grundstücksmarkt präsentiert sich so lebendig wie seit Jahren nicht mehr. Die Nachfrage steigt, es wird häufiger gekauft, mehr investiert – und viele Bereiche des Marktes zeigen eine klare Aufwärtstendenz. Sowohl die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge als auch der erzielte Geldumsatz weisen auf eine kontinuierliche, stabile Entwicklung und ein positives Gesamtbild hin. Mit steigenden Umsätzen, einer zunehmenden Zahl von Kaufabschlüssen und einer erkennbaren Wertsteigerung in allen relevanten Marktsegmenten präsentiert sich der Duisburger Grundstücksmarkt als verlässlich und solide.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge als auch der erzielte Geldumsatz haben deutlich zugelegt. Insgesamt wurden 3.717 Kaufverträge registriert, was einem Zuwachs von rd. 19 % entspricht. Auch der Geldumsatz verzeichnete eine Steigerung zum Vorjahr und erreichte 1,1 Mrd. Euro, einen Anstieg um rd. 4 %.

Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken hat sich die Marktaktivität deutlich verstärkt. Die Zahl der ausgewerteten Kauffälle erhöhte sich auf 170 und der Geldumsatz erreichte 78,9 Mio. Euro. Besonders positiv fällt auf, dass Baugrundstücke für Einfamilienhäuser wieder verstärkt gehandelt wurden. Der Umsatz in dieser Kategorie stieg auf 10,59 Mio. Euro – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 77 %. Auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser lagen im Trend und steigerten ihren Umsatz nahezu auf das Doppelte, auf 11,59 Mio. Euro.

Bodenrichtwerte im Stadtgebiet

Bei den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ergibt sich im Stadtgebiet eine überwiegende Steigerung von 7 %, die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke erfahren eine überwiegende Steigerung von 3 %.

Auch die Bodenrichtwerte für Bauen im Außenbereich haben eine positive Entwicklung erfahren. Diese liegen nun in einer Spanne von 140 bis 210 Euro / m².

Eine steigende Preisentwicklung konnte ebenfalls bei landwirtschaftlichen Flächen verzeichnet werden. Für das Stadtgebiet sind die Bodenrichtwerte für Ackerland auf 11 Euro / m² Grundstücksfläche angehoben worden.

Entgegen diesem positiven Trend haben einzelne Bodenrichtwerte in der Innenstadt im Bereich der Königsstraße durch eine sich veränderten Marktlage um rd. 10 % nachgegeben.

Bebaute Grundstücke

Auch im Teilmarkt der bebauten Grundstücke zeigt sich ein sehr dynamisches Bild. Insgesamt wurden 1.576 Transaktionen registriert und der Geldumsatz blieb mit 771,6 Mio. Euro auf einem hohen Niveau. Besonders erfreulich ist der deutliche Schub im Neubausegment. Die Umsätze mit neu errichteten Einfamilienhäusern sind nahezu verdreifacht – von knapp 30 Mio. Euro auf fast 80 Mio. Euro.

Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung des Index für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser ist auf 118,2 gestiegen. Dies entspricht einer Indexsteigerung von rd. 10 %. Diese Entwicklung unterstreicht das Vertrauen in bestehende Wohnimmobilien und zeigt zugleich, dass sich auch der Bestandsmarkt in einer stabilen Aufwärtsspur befindet.

Wohnungs- und Teileigentum

Der Markt für Wohnungseigentum war der stärkste Treiber der Gesamtentwicklung. Mit 1.885 Kauffällen (+ 30 %) und einem Geldumsatz von 244,4 Mio. Euro (+ 33 %) liegt er klar über dem Vorjahresniveau. Auch hier ist eine deutliche Wertentwicklung erkennbar. Der Index für Wohnungseigentum verzeichnet eine Steigerung von rd. 14 % auf 145,4.

Die Erstverkäufe nach Neubau bei den Eigentumswohnungen erzielten ebenfalls deutlich höhere Umsätze: Der Umsatz stieg hier von 31,4 auf 58,8 Mio. Euro. In den guten Wohnlagen lagen die Kaufpreise für neu errichtete Wohnungen bei durchschnittlich 5.687 Euro / m². In den mittleren Wohnlagen wurden im Durchschnitt 4.752 Euro / m² erzielt.

3 Umsätze

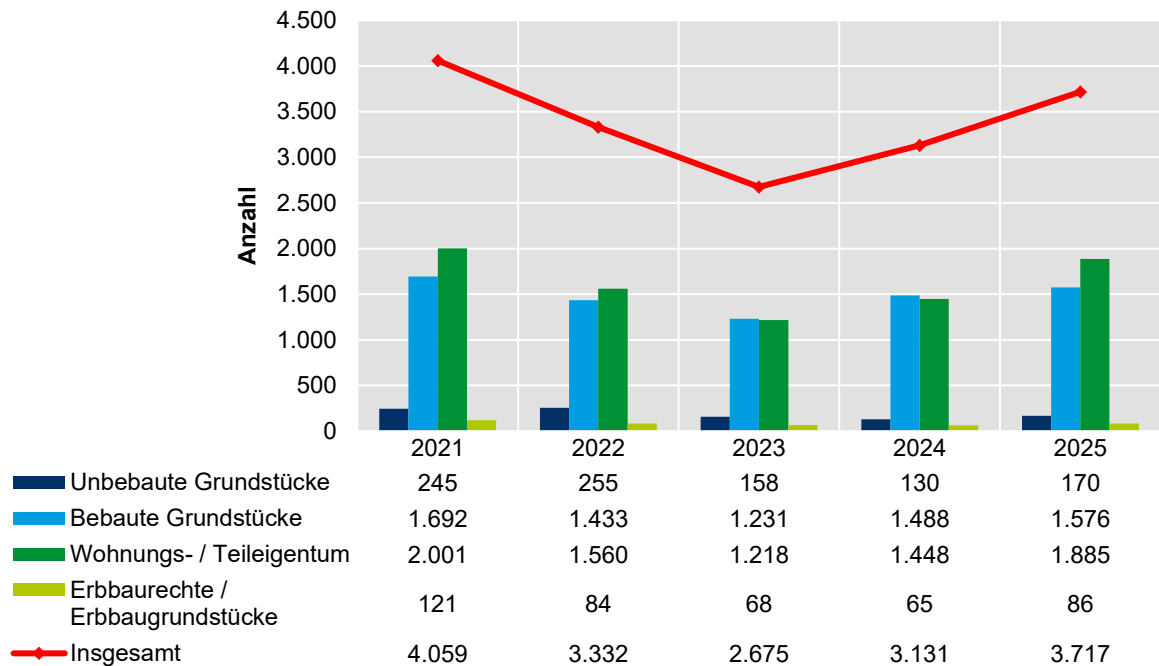
3.1 Gesamtumsatz

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2025 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 2025 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	170	144,3	78,9
Bebaute Grundstücke	1.576	114,8	771,6
Wohnungs- / Teileigentum	1.885	/	244,4
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	86	/	23,9
Insgesamt	3.717	/	1.118,8

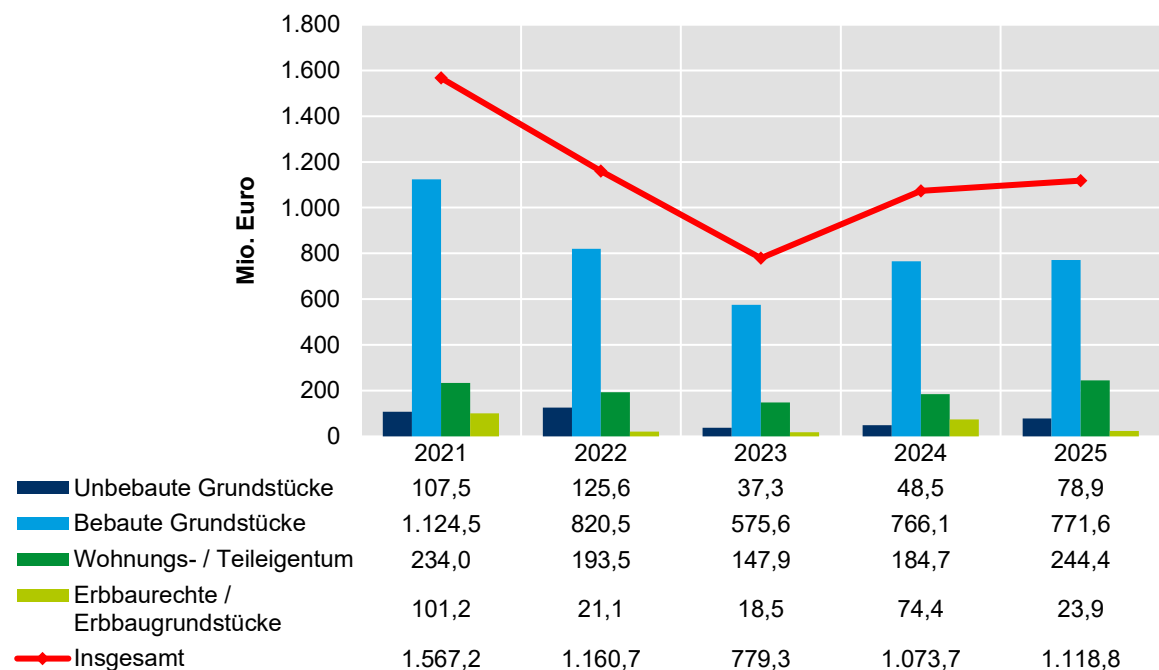
Durch Umstellung auf die Zentrale Kaufpreissammlung kann es durch die Erfassung von Paketverkäufen zu Abweichungen bei der Anzahl und dem Flächenumsatz kommen.

Entwicklung der ausgewerteten Kaufverträge

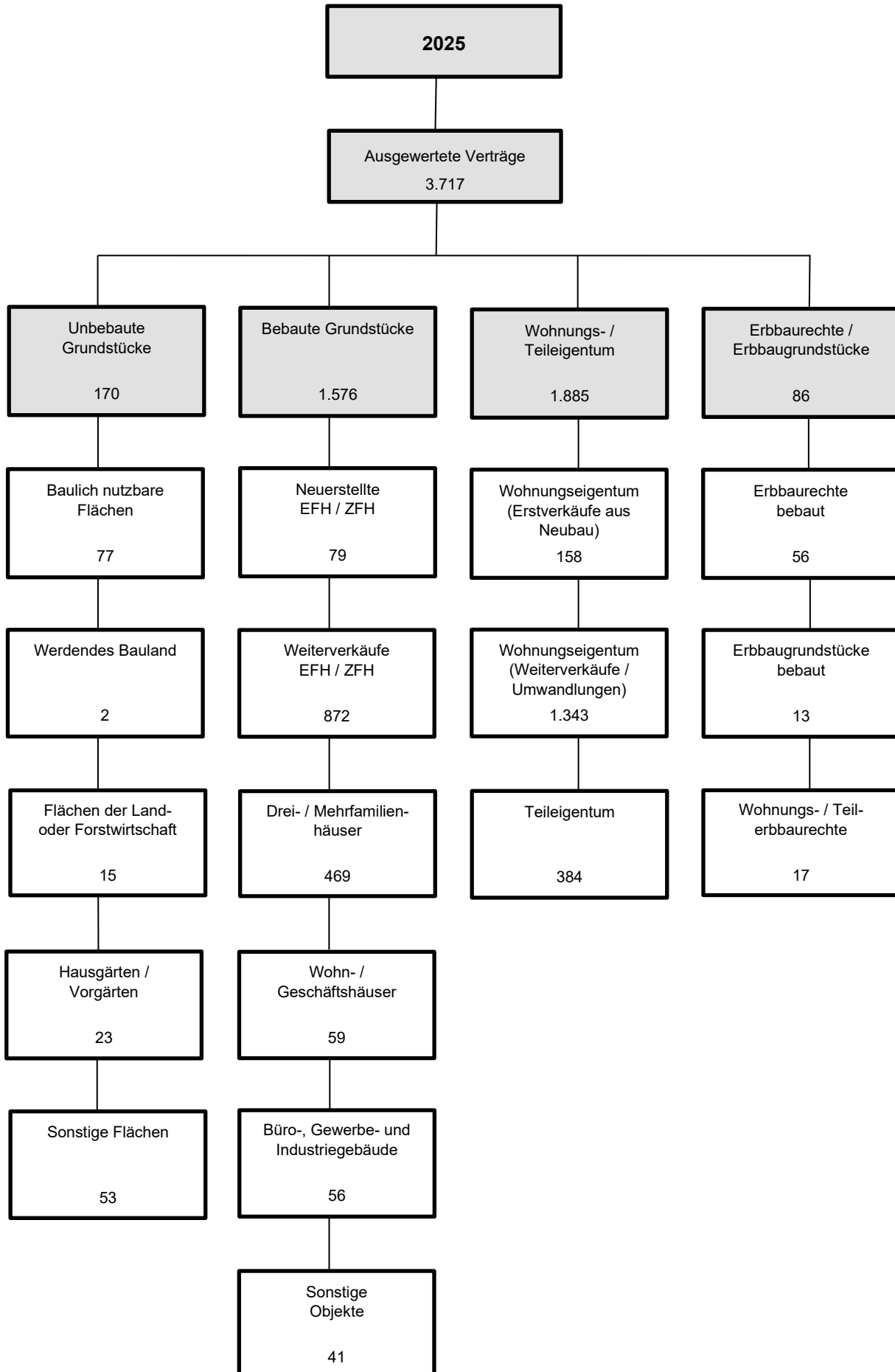


Durch Umstellung auf die Zentrale Kaufpreissammlung sind die Zahlen aufgrund abweichender Erfassungskriterien (z.B. Eig-nung, Paketverkauf) nicht direkt vergleichbar.

Entwicklung des Geldumsatzes



Verteilung der Kauffälle auf die Grundstücksteilmärkte

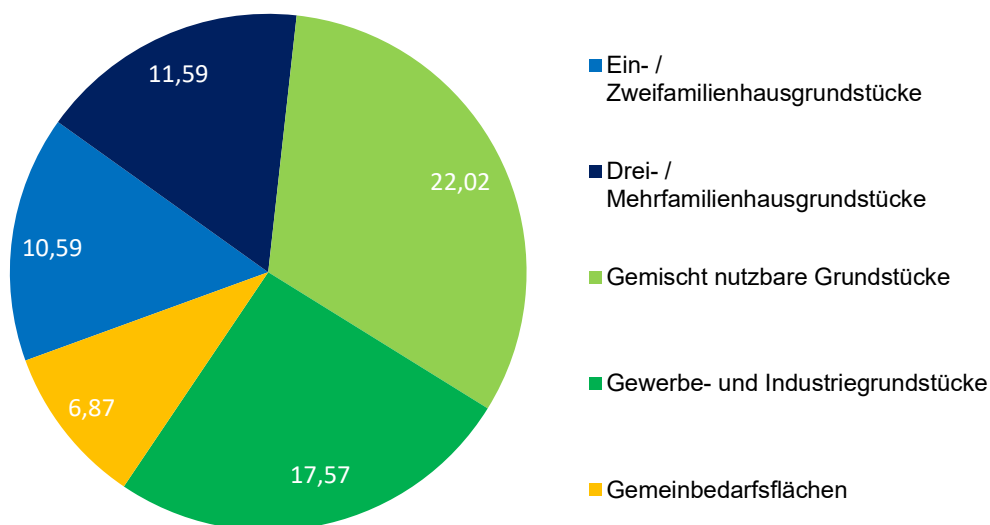


3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum konnten 170 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	43	2,79	10,59
Drei- / Mehrfamilienhausgrundstücke	12	2,01	11,59
Gemischt nutzbare Grundstücke	3	12,50	22,02
Gewerbe- und Industriegrundstücke	11	11,10	17,57
Gemeinbedarfsflächen	8	5,30	6,87
Insgesamt	77	33,70	68,64

Geldumsatz der baulich nutzbaren Flächen
in Mio. Euro



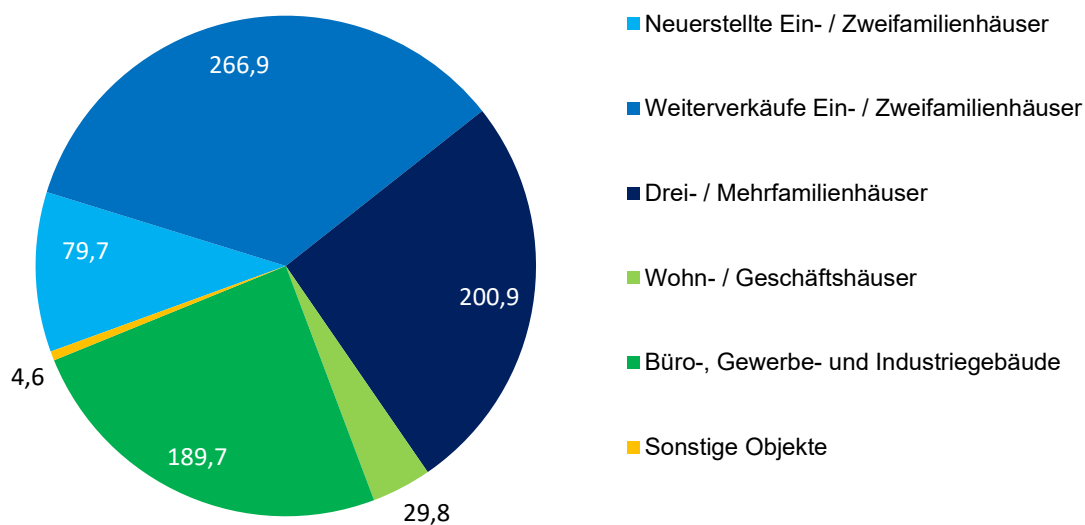
Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Entwicklungsstufen			
Bauerwartungsland	1	/	/
Rohbauland	1	/	/
Nicht baulich nutzbare Flächen			
Landwirtschaftliche Flächen	15	95,57	3,44
Forstwirtschaftliche Flächen	-	-	-
Hausgärten / Vorgärten	23	0,69	0,30
Sonstige Flächen	53	8,39	2,84
Insgesamt	93	110,6	10,28

3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser ¹	79	2,6	79,7
Weiterverkäufe von Ein- / Zweifamilienhäusern	872	45,6	266,9
Drei- / Mehrfamilienhäuser ¹	469	23,9	200,9
Wohn- / Geschäftshäuser	59	3,8	29,8
Büro-, Gewerbe- und Industrie- gebäude	56	37,2	189,7
Sonstige Objekte	41	1,7	4,6
Insgesamt	1.576	114,8	771,6

¹ Durch Umstellung auf die Zentrale Kaufpreissammlung kann es durch die Erfassung von Paketverkäufen zu Abweichungen bei der Anzahl und dem Flächenumsatz kommen.

Geldumsatz nach Gebäudearten
in Mio. Euro

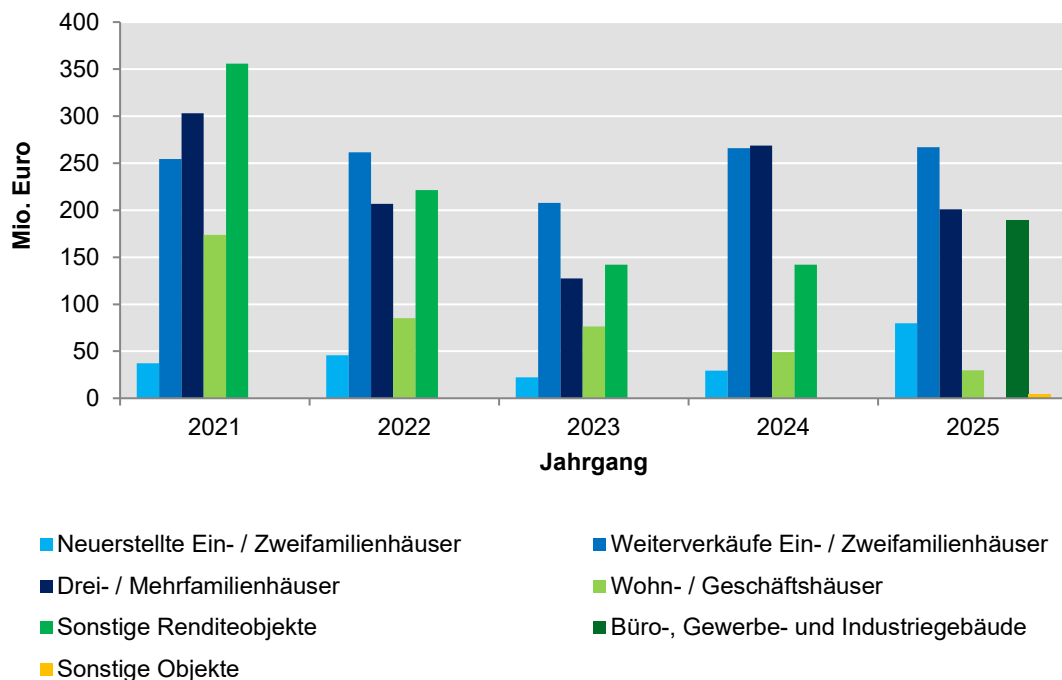


Der Geldumsatz (in Mio. Euro) bei den Gebäudearten hat sich wie folgt entwickelt:

Gebäudeart	2021	2022	2023	2024	2025
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser	37,1	45,7	22,1	29,3	79,7
Weiterverkäufe von Ein- / Zweifamilienhäuser	254,5	261,7	207,8	266,0	266,9
Drei- / Mehrfamilienhäuser	303,1	206,6	127,4	268,6	200,9
Wohn- / Geschäftshäuser	173,8	85,2	76,4	49,2	29,8
Sonstige Renditeobjekte	356,0	221,3	141,9	153,0	/
Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	/	/	/	/	189,7
Sonstige Objekte	/	/	/	/	4,6
Insgesamt	1.124,5	820,5	575,6	766,1	771,6

Für den Teilmarkt Bebaute Grundstücke werden „Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude“ und „Sonstige Objekte“ ab dem Jahrgang 2025 separat dargestellt.

Entwicklung des Geldumsatzes bei den Gebäudearten



Für den Teilmarkt Bebaute Grundstücke werden „Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude“ und „Sonstige Objekte“ ab dem Jahrgang 2025 separat dargestellt.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Wohnungseigentum (Erstverkäufe aus Neubau) ¹	158	58,8
Wohnungseigentum (Weiterverkäufe / Umwandlungen) ¹	1.343	164,8
Teileigentum	384 ²	20,8
Insgesamt	1.885	244,4

¹ Ein- und Zweifamilienhäuser können enthalten sein.

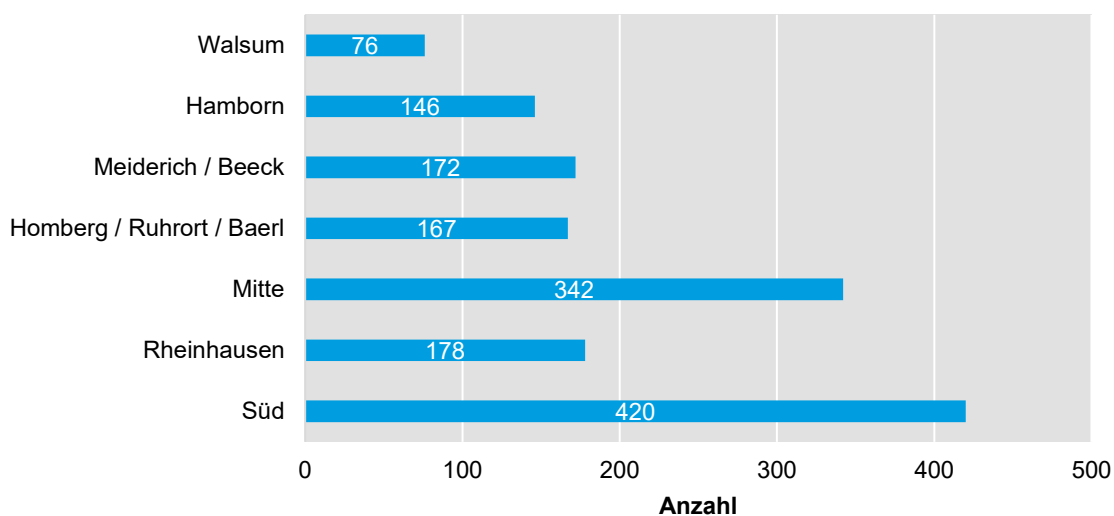
² Hier enthalten sind 25 Sondereigentume in einer Gesundheitsimmobilie.

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

Art des Eigentums	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungseigentum	221,7	186,4	/	/	/
Wohnungseigentum (Erstverkäufe aus Neubau)	/	/	15,3	31,4	58,8
Wohnungseigentum (Weiterverkäufe / Umwandlungen)	/	/	127,1	144,5	164,8
Teileigentum	12,3	7,1	5,5	8,8	20,8
Insgesamt	234,0	193,5	147,9	184,7	244,4

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	45	10,8
Erbbaurechte Drei- / Mehrfamilienhäuser	5	1,5
Erbbaurechte Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	6	3,5
Erbbaugrundstücke bebaut	13	6,0
Wohnungs- / Teilerbbaurechte	17	2,1
Insgesamt	86	23,9

Der Geldumsatz (in Mio. Euro) für den Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke hat sich wie folgt entwickelt:

Art des Eigentums	2021	2022	2023	2024	2025
Erbbaurechte Ein- / Zweifamilienhäuser	10,7	11,8	10,2	7,9	10,8
Erbbaurechte Drei- / Mehrfamilienhäuser	38,7	/	2,6	/	1,5
Erbbaurechte Wohn- / Geschäftshäuser	1,1	/	/	-	3,5
Erbbaurechte sonstige Renditeobjekte	4,9	4,3	1,1	60,8	/
Erbbaurechte Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	/	/	/	/	3,5
Erbbaurechte Sonstige Objekte	/	/	/	/	-
Erbbaugrundstücke unbebaut	-	-	/	-	-
Erbbaugrundstücke bebaut	43,1	2,3	2,5	1,5	6,0
Wohnungs- / Teilerbbaurechte	2,7	2,1	1,2	1,9	2,1
Insgesamt	101,2	21,1	18,5	74,4	23,9

Für den Teilmarkt Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke werden „Erbbaurechte Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude“ und „Erbbaurechte Sonstige Objekte“ ab dem Jahrgang 2025 separat dargestellt.

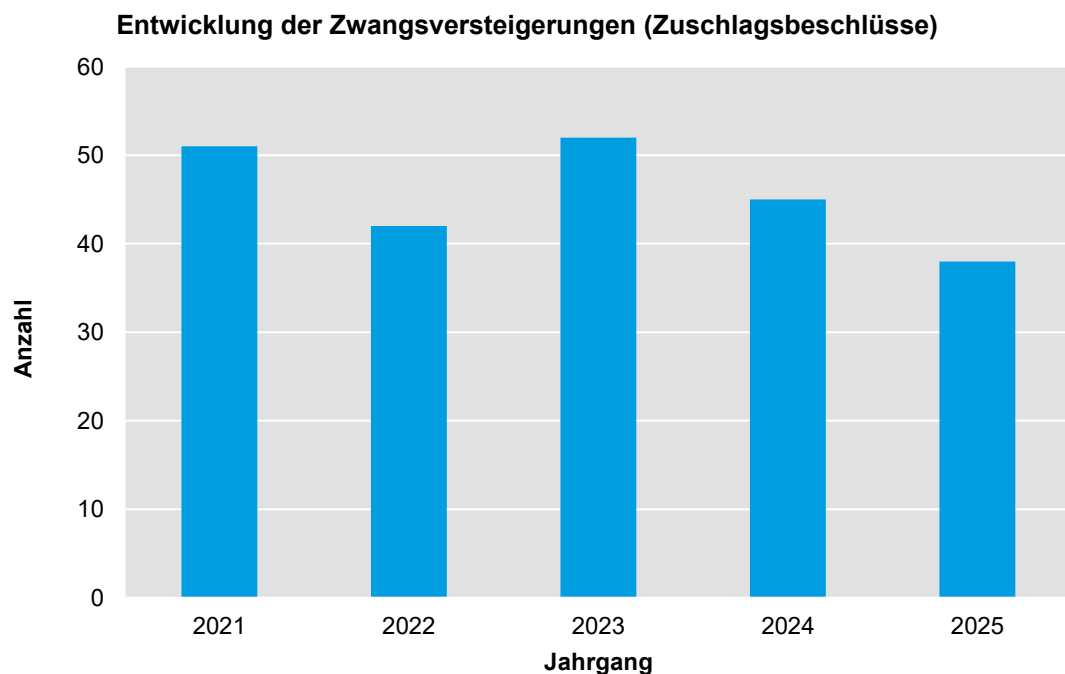
3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungen

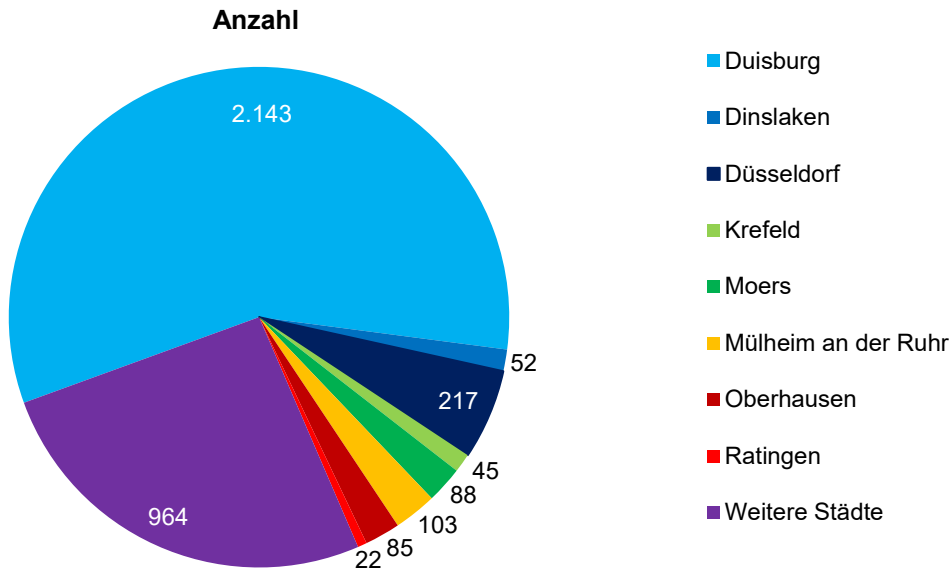
In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) aus dem Jahr 2025, gegliedert nach den wesentlichen Teilmärkten dargestellt und soweit möglich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag / Verkehrswert“ inklusive der Standardabweichung ermittelt.

Teilmarkt	Anzahl	Anzahl (mit Angabe Verkehrswert ¹)	Ø Verhältnis Zuschlagsbetrag / Verkehrswert ¹ Standardabweichung
Bebaute Grundstücke	13	12	109 % ± 56
Wohnungseigentum	19	16	129 % ± 104
Teileigentum	6	3	(90 %) ± 35
Insgesamt	38	31	/

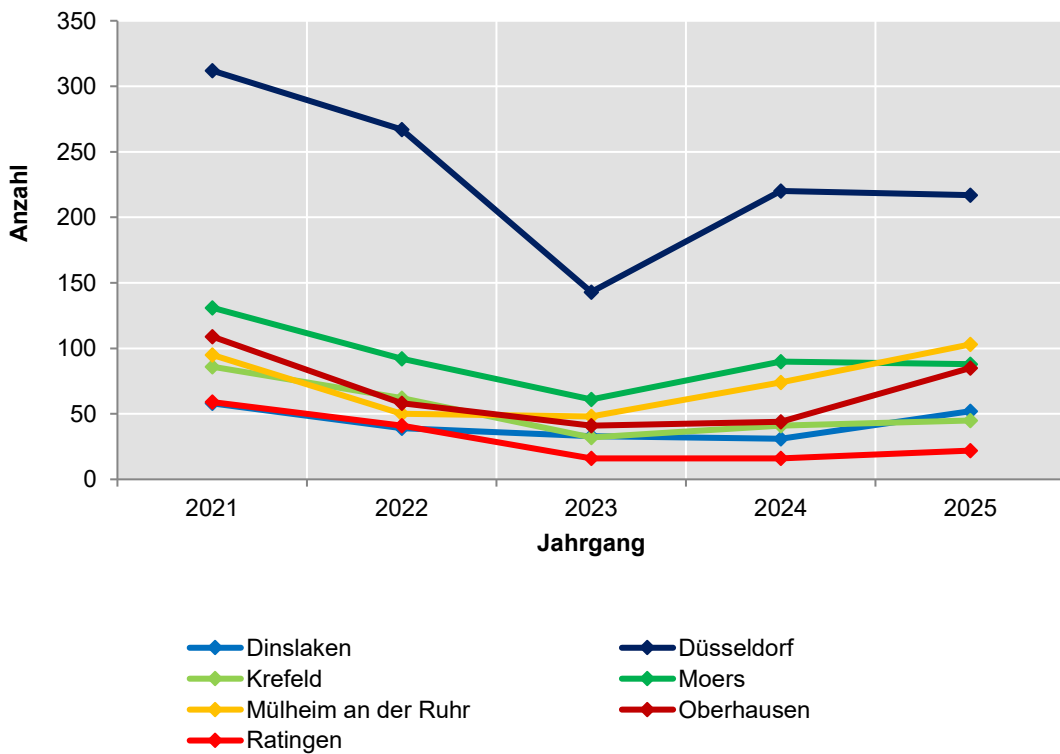
¹ Verkehrswert i. d. R. vom zuständigen Amtsgericht mitgeteilt



3.6.2 Kaufströme



Entwicklung der Kaufströme 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 der auftraggebenden Person bzw. der für den Bau verantwortlichen Firma 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 ein steigendes Preisniveau ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2016 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 ein leicht steigendes Preisniveau ermittelt. Unter Kapitel 4.7.5 dieses Berichtes werden die Preisentwicklungen als Indexreihen ab 2016 dargestellt.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurde im Jahr 2025 ein gleichbleibendes Preisniveau 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 01.01.2026 im gesamten Stadtgebiet wie folgt beschlossen:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) ohne Aufwuchs 11,00 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 01.01.2026 beschlossenen Bodenrichtwerte liegen in einer Preisspanne von 140 bis 210 Euro / m².

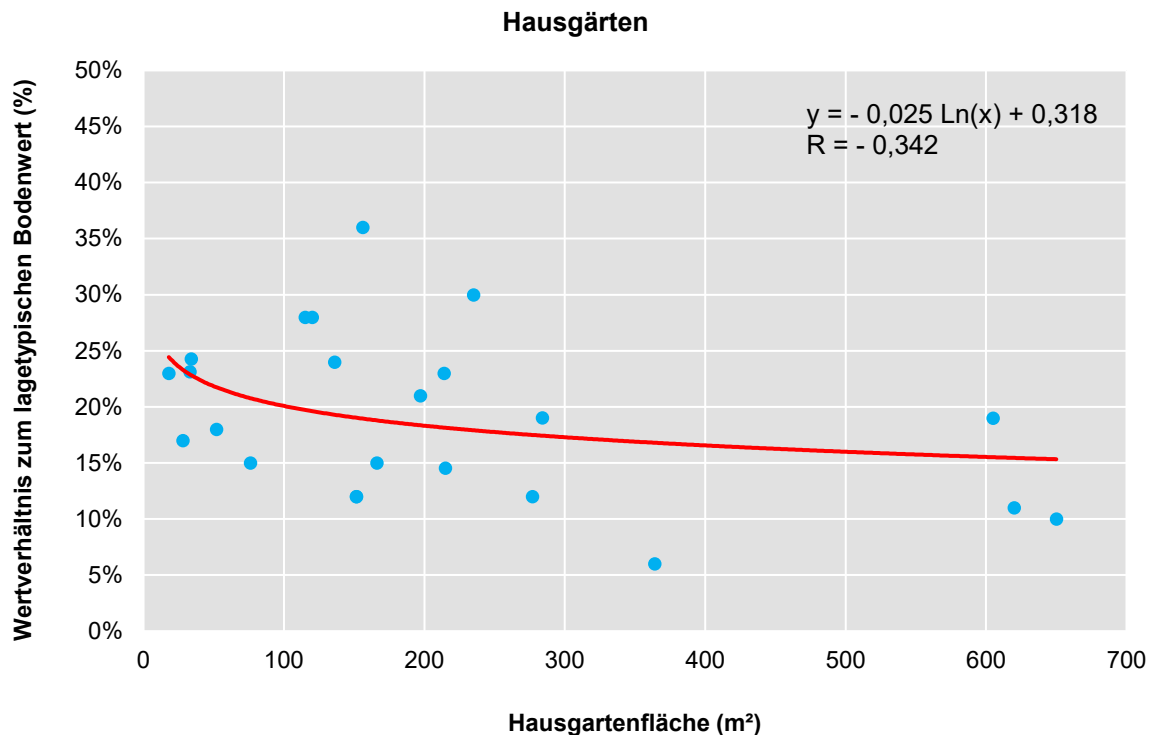
Für Einzellagen von Wohnbauflächen im Außenbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden Bodenrichtwertzonen deckungsgleich überlagernd zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten gebildet. Hierbei erfolgt eine regionale Untergliederung in die Bereiche:

- nördlich der Ruhr 120 Euro / m²
- südlich der Ruhr 185 Euro / m²
- westlich des Rheins 150 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 23 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2023 bis 2025 ausgewertet werden. Die Werte von Hausgärten liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 10 % und 30 % 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 in den letzten Jahren nur wenige Kaufverträge von Garagen- und Stellplatzgrundstücken ausgewertet werden.

In der Vergangenheit lagen die Werte von Garagen- und Stellplatzgrundstücken 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 BORIS-NRW
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	Bodenwertübersichten	Immobilienpreisübersichten
-----------------	----------------------	-----------------------------	--------------------------	----------------------	----------------------------

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	420	310	205
Drei- / Mehrfamilienhäuser			
normiert auf GFZ 1,2 abgabefrei	360	280	175
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) abgabefrei	110	80	45

In der Auswertung sind Sanierungsgebiete nicht enthalten.

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 (wertrelevante Geschossflächenzahl [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.

Anwendungsbeispiel (Untergrenze), hier Tabellenwerte „mehrgeschossige Bauweise“ (Drei- und Mehrfamilienhäuser) - Nutzung W:

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), hier Tabellenwerte „mehrgeschossige Bauweise“ (Drei- und Mehrfamilienhäuser) - Nutzung W:

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

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

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

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

mehrgeschossige Bauweise (Drei- / Mehrfamilienhäuser, Nutzung W)

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

Mischgebiete (Nutzung MI)

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

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

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

Bei Bodenrichtwerten für Mischgebiete (MI) und überwiegender Nutzung Handel ist in wenigen Fällen als wertrelevantes Merkmal abweichend von der WGFZ die Grundstücksfläche (mit 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

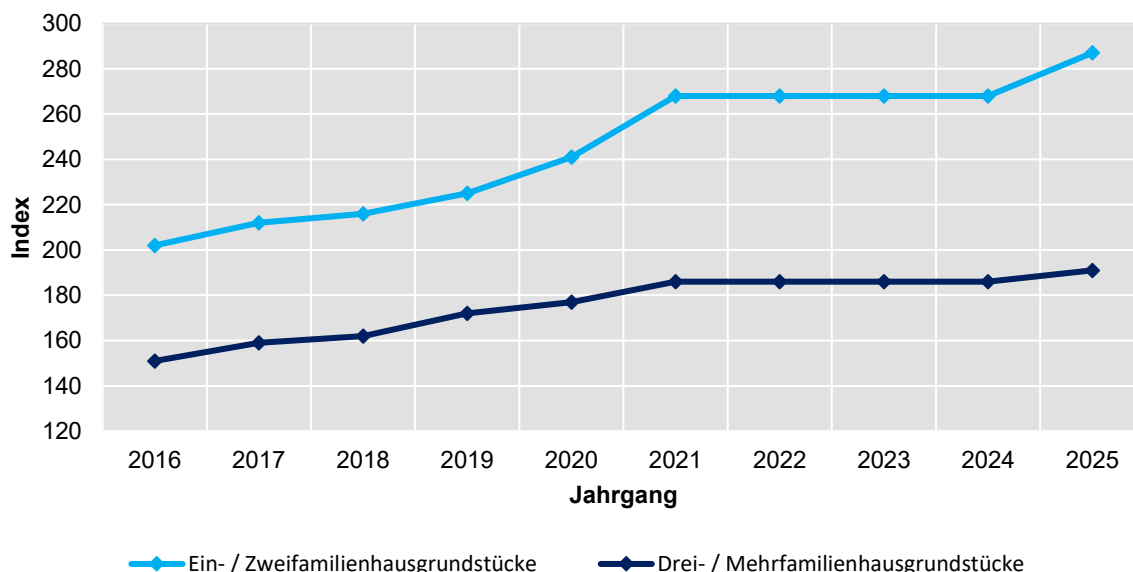
Durch Indexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Nachfolgend sind die Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke für das Gebiet der Stadt Duisburg dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100. Basis-Stichtag 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
2016	202	151
2017	212	159
2018	216	162
2019	225	172
2020	241	177
2021	268	186
2022	268	186
2023	268	186
2024	268	186
2025	287	192

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 ein steigendes Preisniveau 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 2025 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 Erwerbenden 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 2025 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	3	(386.550) ¹	317	3	(3.020)	128
West	29	554.614	299	29	3.797	147
Mitte / Süd	45	761.233 ²	290	43	4.539	172

¹ Die Kauffälle lagen im Ortsteil Mittelmeiderich.

² Die Kauffälle lagen überwiegend im Ortsteil Huckingen.

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 03.03.2026 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zum Stichtag 01.01.2026 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 03.03.2026 beschlossen. Kaufverträge von Objekten, die in Sanierungsgebieten liegen, sind in dieser Auswertung nicht mit eingeflossen.

Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2019 bis 31.12.2025.

Der ermittelte hedonische 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.

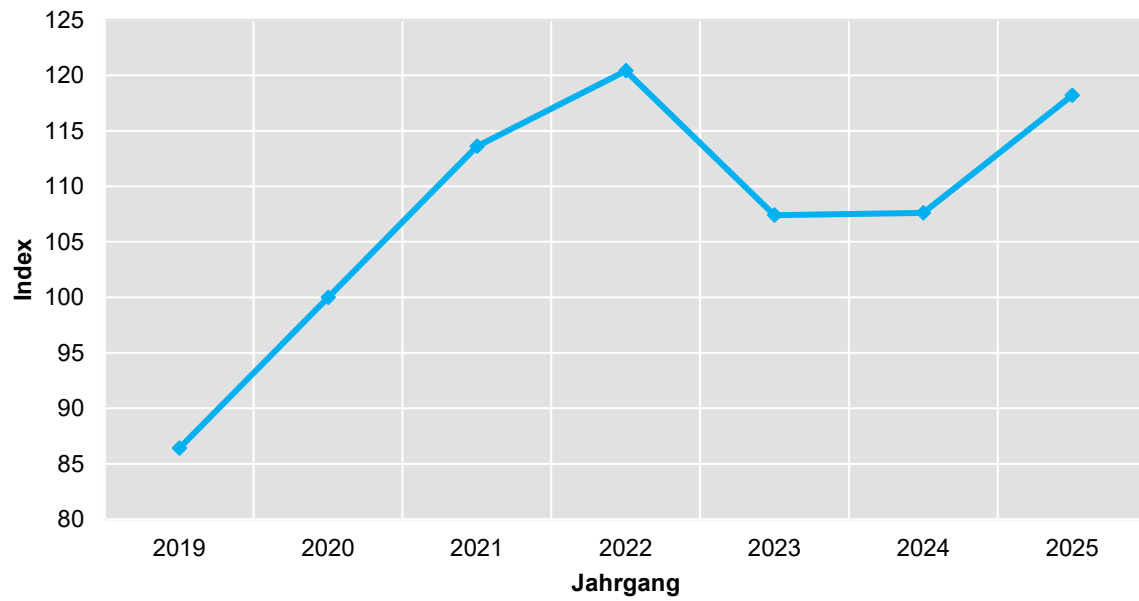
Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Duisburg dar. Für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Die Index-Basis-Werte lauten wie folgt:

Basis-Jahr	2020
Basis-Stichtag	01.07.2020
Datenbasis (Anzahl der insgesamt verwendeten Indexpreise)	2.717
Basis-Indexzahl	100

Jahrgang	Index 2020 = 100
2019	86,4
2020	100
2021	113,6
2022	120,4
2023	107,4
2024	107,6
2025	118,2

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.

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	55
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,13
Standardabweichung	± 0,22

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	34 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.894 Euro / m ²	± 1.031 Euro / m ²
Wohnfläche	149 m ²	± 35 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,4
vorläufiger Sachwert	380.607 Euro	± 122.281 Euro
anrechenbare Baulandfläche	507 m ²	± 137 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	45 %	± 15
lagetypischer Bodenwert	338 Euro / m ²	± 101 Euro / m ²

5.1.4.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

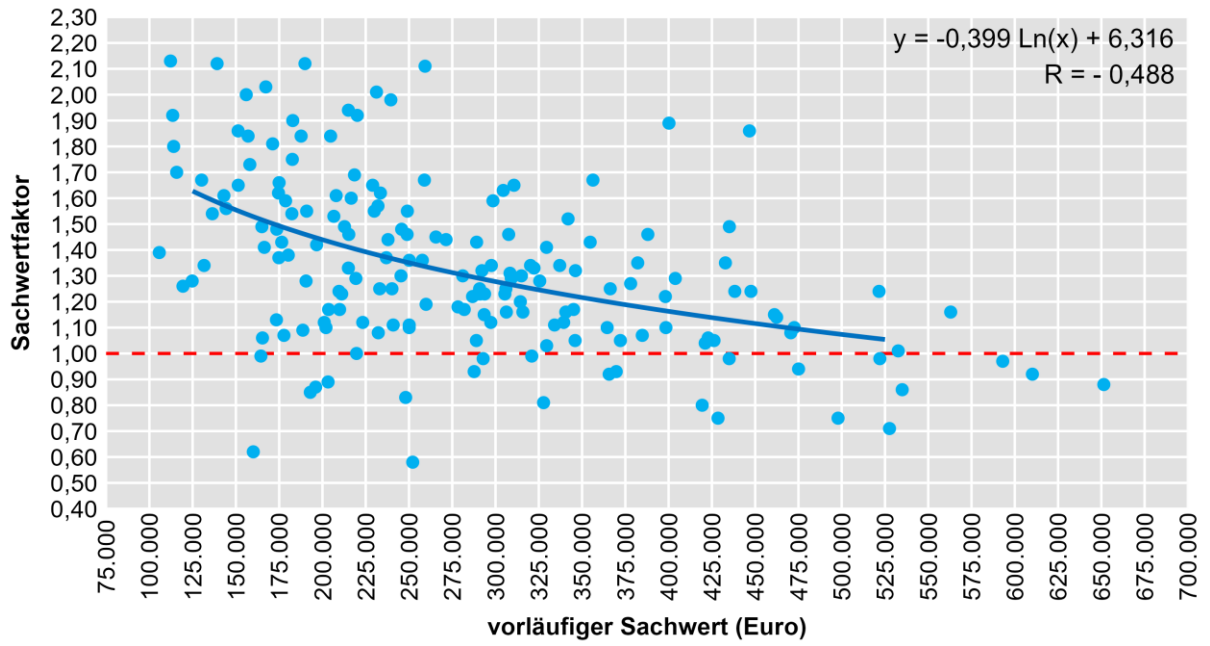
Für den Teilmarkt der Einfamiliendoppel- und Einfamilienreihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	176
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,33
Standardabweichung	± 0,32

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.911 Euro / m ²	± 812 Euro / m ²
Wohnfläche	123 m ²	± 31 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,4
vorläufiger Sachwert	282.759 Euro	± 112.598 Euro
anrechenbare Baulandfläche	341 m ²	± 102 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	42 %	± 15
lagetypischer Bodenwert	312 Euro / m ²	± 78 Euro / m ²

**Sachwertfaktoren
- Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) -**



5.1.4.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

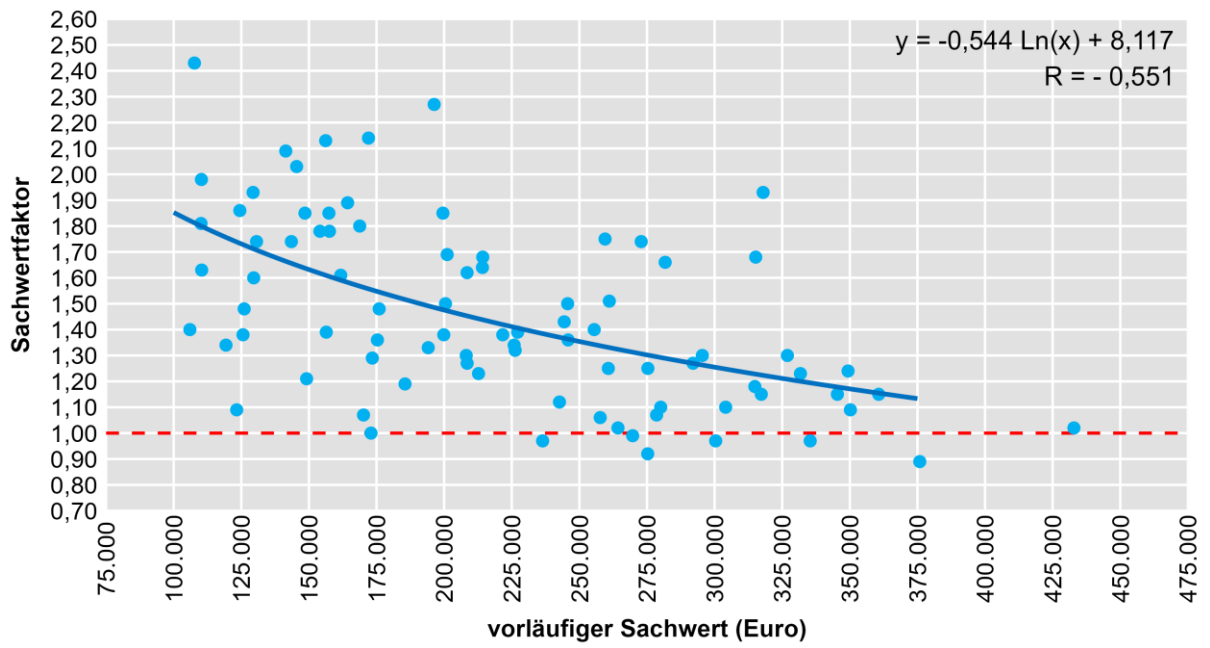
Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	84
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,46
Standardabweichung	± 0,35

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.619 Euro / m ²	± 609 Euro / m ²
Wohnfläche	119 m ²	± 32 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	220.409 Euro	± 75.995 Euro
anrechenbare Baulandfläche	191 m ²	± 58 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	± 10
lagetypischer Bodenwert	300 Euro / m ²	± 67 Euro / m ²

Sachwertfaktoren - Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) -



5.1.4.4 Zweifamilienhäuser

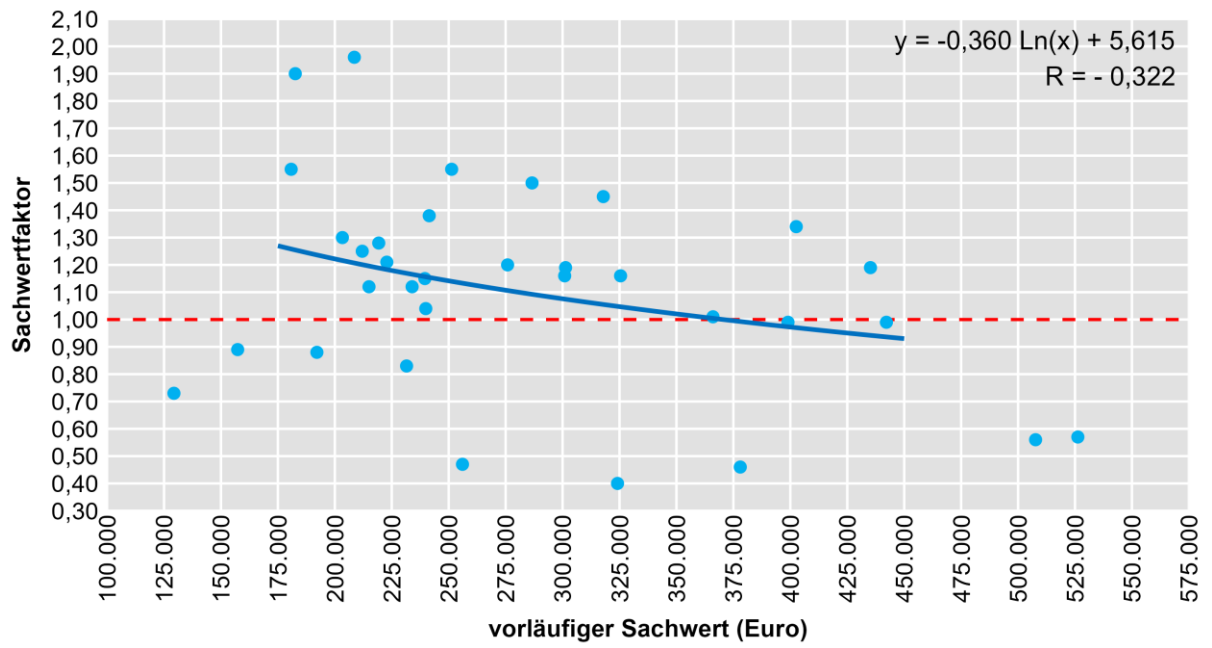
Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	33
Sachwertfaktor	1,11
Standardabweichung	± 0,38

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 11 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.851 Euro / m ²	± 613 Euro / m ²
Wohnfläche	163 m ²	± 39 m ²
Ausstattungsstandard	2,5	± 0,3
vorläufiger Sachwert	285.033 Euro	± 99.498 Euro
anrechenbare Baulandfläche	376 m ²	± 141 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	40 %	± 17
lagetypischer Bodenwert	280 Euro / m ²	± 83 Euro / m ²

**Sachwertfaktoren
- Zweifamilienhäuser -**



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

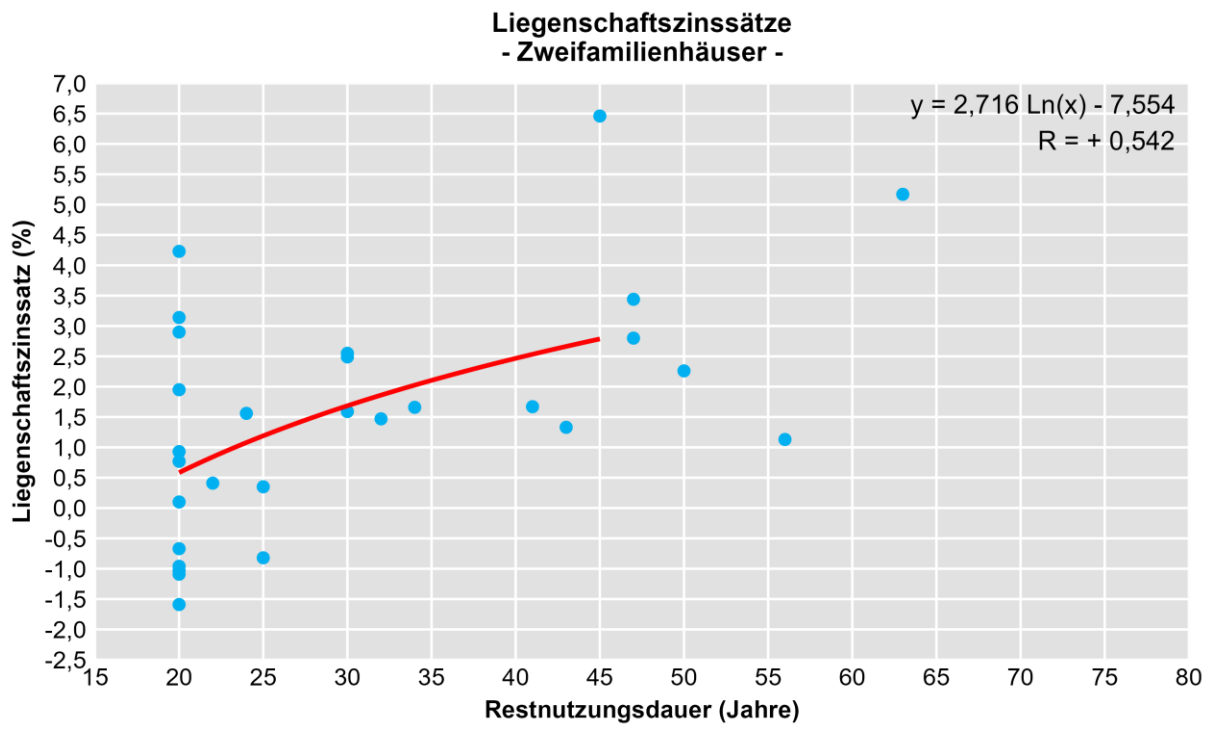
5.1.5.1 Zweifamilienhäuser

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.

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	29
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
Standardabweichung	± 1,9

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 13 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.969 Euro / m ²	± 585 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	22,5	± 6,2
Wohnfläche	166 m ²	± 52 m ²
Nettokaltmiete	7,06 Euro / m ²	± 0,49 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	24,7 %	± 2,0
lagetypischer Bodenwert	269 Euro / m ²	± 80 Euro / m ²



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Sachwertfaktoren

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

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

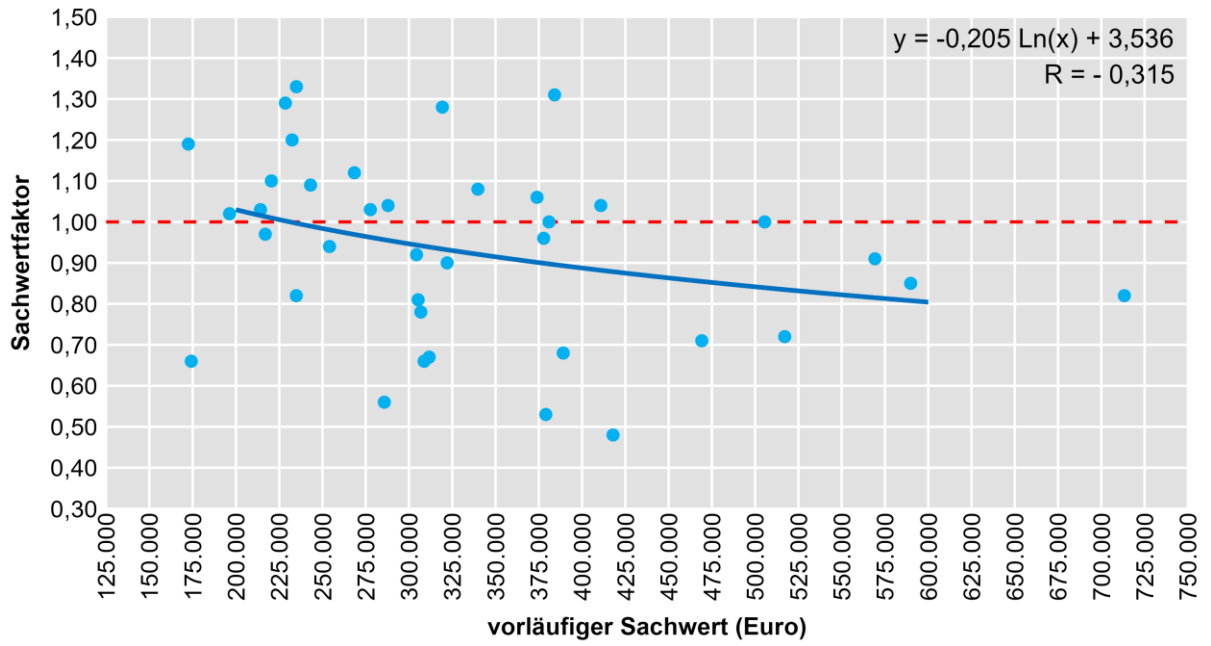
Für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	38
Sachwertfaktor	0,94
Standardabweichung	± 0,22

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 8 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.450 Euro / m ²	± 511 Euro / m ²
Wohnfläche	212 m ²	± 51 m ²
Ausstattungsstandard	2,5	± 0,2
vorläufiger Sachwert	335.219 Euro	± 122.485 Euro
anrechenbare Baulandfläche	357 m ²	± 151 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	283 Euro / m ²	± 84 Euro / m ²

**Sachwertfaktoren
- Dreifamilienhäuser -**



5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

5.2.2.1 Dreifamilienhäuser

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	38
Liegenschaftszinssatz	1,9 %
Standardabweichung	± 1,3

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.496 Euro / m ²	± 494 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	19,7	± 5,5
Wohnfläche	221 m ²	± 54 m ²
Nettokaltmiete	6,27 Euro / m ²	± 0,40 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	27,8 %	± 2,0
lagetypischer Bodenwert	292 Euro / m ²	± 95 Euro / m ²

5.2.2.2 Mehrfamilienhäuser

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	84
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	≤ 15
Liegenschaftszinssatz	3,4 %
Standardabweichung	± 1,9

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 8 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.131 Euro / m ²	± 321 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	14,8	± 3,7
Wohnfläche	426 m ²	± 164 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen)	6,26 Euro / m ²	± 0,38 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	28,7 %	± 3,7
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 3
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	262 Euro / m ²	± 115 Euro / m ²

5.2.2.3 Gemischt genutzte Objekte

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

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	17
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m ²
Liegenschaftszinssatz	4,4 %
Standardabweichung	± 2,9

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	31 Jahre	± 8 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	1.205 Euro / m ²	± 548 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	14,9	± 5,8
Wohnfläche	323 m ²	± 153 m ²
Nutzfläche	459 m ²	± 132 m ²
Wohn-/Nutzfläche	482 m ²	± 208 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen)	6,07 Euro / m ²	± 0,37 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	7,29 Euro / m ²	± 1,79 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) ¹	6,68 Euro / m ²	± 0,95 Euro / m ²
Gewerblicher Mietanteil	33,8 %	± 14,2
Bewirtschaftungskosten	25,3 %	± 3,1
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	5	± 2
Anzahl der Gewerbeeinheiten im Gebäude	1	± 0
Anzahl aller Einheiten im Gebäude	6	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	263 Euro / m ²	± 110 Euro / m ²

5.2.3 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 5.2.2.1 bis 5.2.2.3 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	38	19,7	± 5,5
Mehrfamilienhäuser	84	14,8	± 3,7
gemischt genutzte Objekte	17	14,9	± 5,8

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, enthalten sein können.

Datenbasis	2023 - 2025
Anzahl der Fälle	14
Auswertungsmerkmale	BRW < 1.200 Euro / m ²
Liegenschaftszinssatz	5,9 %
Standardabweichung	± 2,3

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	34 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Nutzfläche	1.542 Euro / m ²	± 670 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	12,7	± 3,9
Nutzfläche	1.116 m ²	± 1.400 m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	9,85 Euro / m ²	± 2,37 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	19,6 %	± 2,1
Anzahl der Gewerbeeinheiten im Gebäude	2	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	319 Euro / m ²	± 238 Euro / m ²

5.3.1.2 Gewerblich genutzte 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.

Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um Objekte mit überwiegender gewerblicher Nutzung, wobei auch kleine Büroeinheiten, die im Verhältnis zur Nutzfläche der Gewerbeeinheit eine untergeordnete Rolle spielen, enthalten sein können.

Datenbasis	2023 - 2025
Anzahl der Fälle	18
Liegenschaftszinssatz	5,6 %
Standardabweichung	± 3,8

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	18 Jahre	± 6 Jahre
Kaufpreis / Nutzfläche	860 Euro / m ²	± 380 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	11,1	± 3,7
Nutzfläche	2.856 m ²	± 4.887 m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	6,31 Euro / m ²	± 1,29 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	8,9 %	± 7,4
Anzahl der Gewerbeeinheiten im Gebäude	1	± 2
Anzahl der Geschosse	2	± 1
lagetypischer Bodenwert	101 Euro / m ²	± 63 Euro / m ²

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	14	12,7	± 3,9
Gewerblich genutzte Objekte	18	11,1	± 3,7

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) wurde für das gesamte Stadtgebiet ein steigendes Preisniveau 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 Erwerbenden 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	2025
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 2	(5.135) ¹	± 216	72	± 0
gute Wohnlage 16	5.687	± 393	72	± 24
mittlere Wohnlage 85	4.752 ²	± 440	80	± 13

¹ Die Kauffälle lagen im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen.

² Die Kauffälle lagen überwiegend im Ortsteil Wedau.

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	2025
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	14	1.974	± 1.150 ¹	79	± 19
1920 - 1949	20	2.084	± 462	79	± 16
1950 - 1974	36	2.004	± 607	69	± 19
1975 - 1994	15	2.381	± 371	75	± 20
1995 - 2009	13	2.677	± 636	75	± 17
2010 - 2023	1	/	/	/	/
mittlere Wohnlage					
bis 1919	20	1.500	± 575	67	± 18
1920 - 1949	23	1.337	± 438	61	± 14
1950 - 1974	256	1.647	± 501	67	± 14
1975 - 1994	39	2.070	± 453	77	± 16
1995 - 2009	32	2.330	± 543	78	± 18
2010 - 2023	6	(3.468)	± 484	79	± 13
einfache Wohnlage					
bis 1919	17	1.269	± 612	73	± 24
1920 - 1949	4	(539)	± 471	78	± 24
1950 - 1974	48	1.262	± 597	58	± 12
1975 - 1994	3	(1.348)	± 658	51	± 8
1995 - 2009	3	(1.267)	± 376	66	± 16
2010 - 2023	-	-	-	-	-

¹Die relativ große Standardabweichung (Streuung) begründet sich durch unterschiedliche modernisierungs- und renovierungsbedingte Zustände der Wohnungen.

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

6.1.2.1 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt 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 03.03.2026 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zum Stichtag 01.01.2026 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 03.03.2026 beschlossen. Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern, in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenderen 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 31.12.2025.

Der ermittelte hedonische 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.

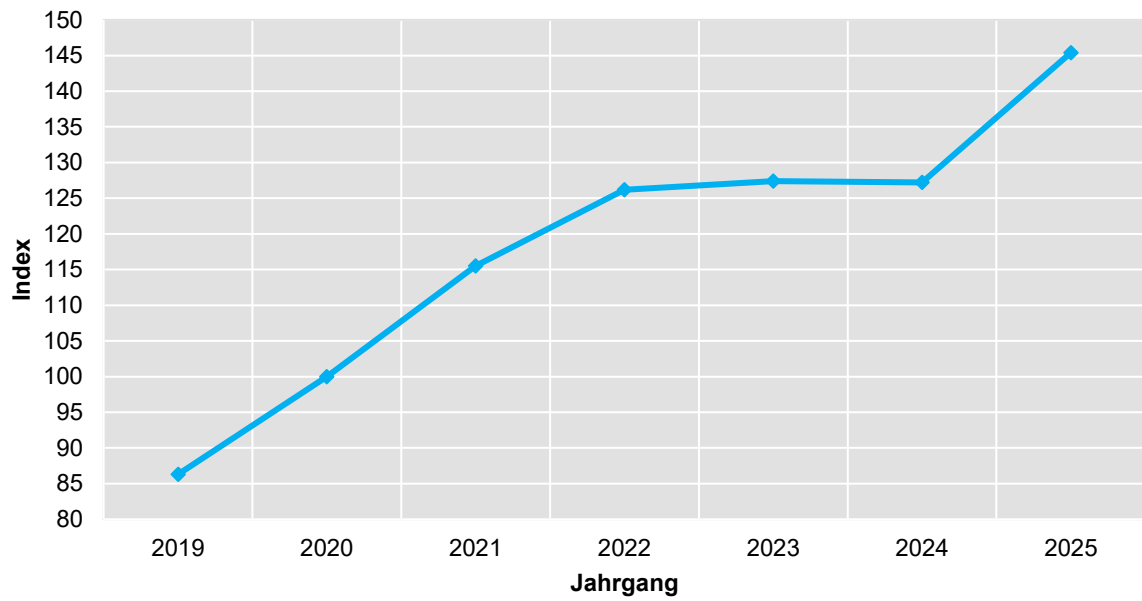
Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Duisburg dar. Für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Die Index-Basis-Werte lauten wie folgt:

Basis-Jahr	2020
Basis-Stichtag	01.07.2020
Datenbasis (Anzahl der insgesamt verwendeten Indexpreise)	5.320
Basis-Indexzahl	100

Jahrgang	Index 2020 = 100
2019	86,3
2020	100
2021	115,5
2022	126,2
2023	127,4
2024	127,2
2025	145,4

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.

Datenbasis	2025
Anzahl der Fälle	76
Anzahl der Geschosse	II - V
Wohnfläche	≥ 30 m ²
Liegenschaftszinssatz	2,1 %
Standardabweichung	± 2,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	31 Jahre	± 13 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.697 Euro / m ²	± 607 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	19,4	± 6,2
Wohnfläche	64 m ²	± 18 m ²
Nettokaltmiete	7,26 Euro / m ²	± 0,62 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	26,4 %	± 2,7
Anzahl aller Einheiten in der Anlage	24	± 31
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	298 Euro / m ²	± 98 Euro / m ²

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

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)	76	19,4	± 6,2

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	17.900 Euro 2021 - 2025 (20)	10.400 Euro 2023 - 2025 (124)	9.900 Euro 2020 - 2025 (14)
Stellplätze	9.600 Euro 2019 - 2025 (61)	4.700 Euro 2020 - 2025 (74)	3.900 Euro 2020 - 2025 (21)
Tiefgaragen- stellplätze	24.700 Euro 2023 - 2025 (36)	10.600 Euro 2024 / 2025 (62)	10.300 Euro 2021 - 2025 (15)

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Jahr 2025 wurde keine 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.

Datenbasis	2024 / 2025
Anzahl der Fälle	23
Auswertungsmerkmale	Erbbaurechte (Einfamilienhäuser)
Erbbaurechtskoeffizient	0,78
Standardabweichung	± 0,20

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
fiktives Volleigentum	373.913 Euro	± 95.572 Euro
Wohnfläche	128 m ²	± 29 m ²
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	41 Jahre	± 14 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts	53 Jahre	± 16 Jahre
Erbbauzins	2.136 Euro / Jahre	± 1.452 Euro / Jahre
Erbbauzinssatz	2,2 %	± 1,0
lagetypischer Bodenwert	314 Euro / m ²	± 89 Euro / m ²

Anwendungsbeispiel (Regelfall):Angenommene Ausgangsdaten

Wert des fiktiven Volleigentums	375.000 Euro
Restlaufzeit des Erbbaurechts	53 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	41 Jahre
Erbbauzinssatz	2,2 %
lagetypischer Bodenwert	310 Euro / m²

Wertermittlung

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	375.000 Euro
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient (siehe Kapitel 7.2.1)	x 0,78
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	292.500 Euro
 (ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 ImmoWertV; vgl. auch Nr. 49.2 ImmoWertA):	 ± 0 Euro
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	= 292.500 Euro
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 Euro
Vergleichswert	= 292.500 Euro
Verkehrswert des Erbbaurechts	293.000 Euro

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-, Zwei- und Dreifamilienhäuser 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 und 5.2.1) 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 01.01.2026.

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 erfasster 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 Für Dreifamilienhäuser werden gemäß Anwenderhilfe zur Zentralen Kaufpreissammlung (Stand 13.01.2025) auch die Standardstufen 1 und 2 sowie dessen Standardmerkmale analog zu den Ein- und Zweifamilienhäusern angesetzt.
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 (2015 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes mit dem Berichtsmonat Mai 2024 wurde der Index auf das Basisjahr 2021 = 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	pauschaler Ansatz laut Tabelle „Wertansatz für bauliche Außenanlagen“ (siehe Tabelle Seite 70)
Wertansatz für sonstige Anlagen	nach Zeitwert
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.

¹ Zu- / Abschläge bezogen auf den Kostenkennwert

Wertansatz für bauliche Außenanlagen

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

Kategorie	Beschreibung	Ein- / Zwei- familienhäuser	Drei- / 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 Erwerbenden 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 und 5.2.1 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, 5.2.2, 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 01.01.2026.

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: Basis: Mietwerte des qualifizierten Mietspiegels 2024 für den Bereich der Stadt Duisburg Für die Teilmärkte Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum (vermietet) sind Zuschläge sachverständig innerhalb der Mietspanne zu berücksichtigen.</p> <p>Büronutzung: CUBION Immobilien AG Büromarktbericht Ruhrgebiet</p> <p>Gewerbliche Nutzung: Gewerblicher Mietpreisspiegel der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer</p> <p>Garagennutzung: sachverständige Ermittlung gemäß der Übersicht über Garagemieten (siehe Kapitel 9.3)</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten für Wohn-, Büronutzung, gewerbliche Nutzung und Garagen oder ähnliche Einstellplätze (Außenstellplätze ausgeschlossen)</p> <p>Anlage 3 ImmoWertV</p>
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 Erwerbenden 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 einige Fälle mit Liegenschaftszinssätzen um 0 % bzw. mit negativem Vorzeichen. Vom Gutachterausschuss wurde entschieden, auch diese Verträge mit in die Auswertung einzubeziehen. 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, 5.2.2, 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 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 01.01.2026.

Modellparameter

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten 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). Die Normverhältnisse enthalten den Zeitwert einer Garage.
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
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre gemäß Anlage 1 ImmoWertV

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

Der Erbbaurechtskoeffizient wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelerbbaurechtskoeffizienten als Mittelwert ermittelt.

Zur Beschreibung der dem Erbbaurechtskoeffizienten zugrunde liegenden Stichprobe sind in der Tabelle 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 dem Erbbaurechtskoeffizienten konnte auf eine Abhängigkeit vom fiktiven Volleigentum geschlossen werden. Der jeweilige funktionale Zusammenhang lässt sich am besten durch eine logarithmische Funktion beschreiben. In der Abbildung 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.

8.3.1 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 27.01.2026 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 2026 kann auf der Internetseite der Stadt Duisburg unter der Adresse www.duisburg.de (Suche: „Mietspiegel“) eingesehen werden und ist ab dem 01.02.2026 gültig.

9.2 Geschäftsraumieten der Innenstadt

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

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

Die Übersicht durchschnittlicher Geschäftsraumieten kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 ausgewertet worden. Bei den Mieten handelt es sich zum Kaufzeitpunkt um monatliche Bestandsmieten. Die Mieten wurden auf Plausibilität geprüft.

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

Datenbasis Anzahl der Fälle	Mittelwert in Euro	Standard- abweichung in Euro	Minimum in Euro	Maximum in Euro
Garagenmieten 2024 / 2025 273	47	± 12	25	80
Stellplatzmieten 2024 / 2025 94	30	± 14	10	62
Tiefgaragenstellplatzmieten 2022 - 2025 56	65	± 19	21	100

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

Vorsitzendes Mitglied	Bernt, Alexander, Dipl.-Vermessungsingenieur
Stellv. vorsitzende Mitglieder	Busch, Martina, Dipl.-Vermessungsingenieurin (Assessorin) Dörschlag, Dirk, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Lincke, Matthias, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor) Rhode, Fabian, Master of Engineering (Vermessung) Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Vermessungsingenieur (Assessor)
Ehrenamtliche Gutachtende	Bellwinkel, Inga, Dipl.-Ing. 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 Prof. Dr. Müller-Kett, Christian, Professor für Data Science Quester, Axel, Dipl.-Betriebswirt Wegmann, Lars, Dipl.-Sachverständiger (DIA) Wieczorek, Peter, Dipl.-Ing. Architekt Zerres, Jens Hendrik, Dipl.-Kaufmann
Finanzverwaltung	
Finanzamt Duisburg-Süd	Freitag, Christina Sondermann, Birgit (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-West	Diefenbach, Viktoria Karsubke, Rebecca (Stellvertreterin)
Finanzamt Duisburg-Hamborn	Kelbch, Andree Spannagel, Petra (Stellvertreterin)

11 Anlagen

11.1 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.

11.2 Rahmendaten betreffend die Stadt Duisburg

Bevölkerung

Bevölkerung	Stand 31.12.2025
Einwohner ¹	506.493
davon Nichtdeutsche	130.430
Einwohnerdichte pro ha	21,6
Arbeitslosenquote in Prozent	13,0 ²

¹Einwohner mit Hauptwohnung in Duisburg

²Mitteilungen der Bundesagentur für Arbeit

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle Statistik

Verteilung auf die Stadtbezirke	Stand 31.12.2025	davon Nicht- deutsche	Einwohner in %
Walsum	50.473	8.598	17,0
Hamborn	76.376	27.729	36,6
Meiderich / Beeck	75.207	25.332	33,7
Homberg / Ruhrort / Baerl	41.698	8.970	21,5
Mitte	110.295	34.418	31,2
Rheinhausen	78.887	16.562	21,0
Süd	73.557	8.821	12,0
Insgesamt	506.493	130.430	25,8

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle Statistik

Bevölkerung nach Altersstruktur	Stand 31.12.2025	Einwohner in %
0 - unter 6 Jahre	29.076	5,7
6 - unter 10 Jahre	21.582	4,3
10 - unter 18 Jahre	40.464	8,0
18 - unter 25 Jahre	39.505	7,8
25 - unter 45 Jahre	136.613	27,0
45 - unter 60 Jahre	98.482	19,4
60 - unter 75 Jahre	91.305	18,0
75 und älter	49.466	9,8
Insgesamt	506.493	100

Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle Statistik

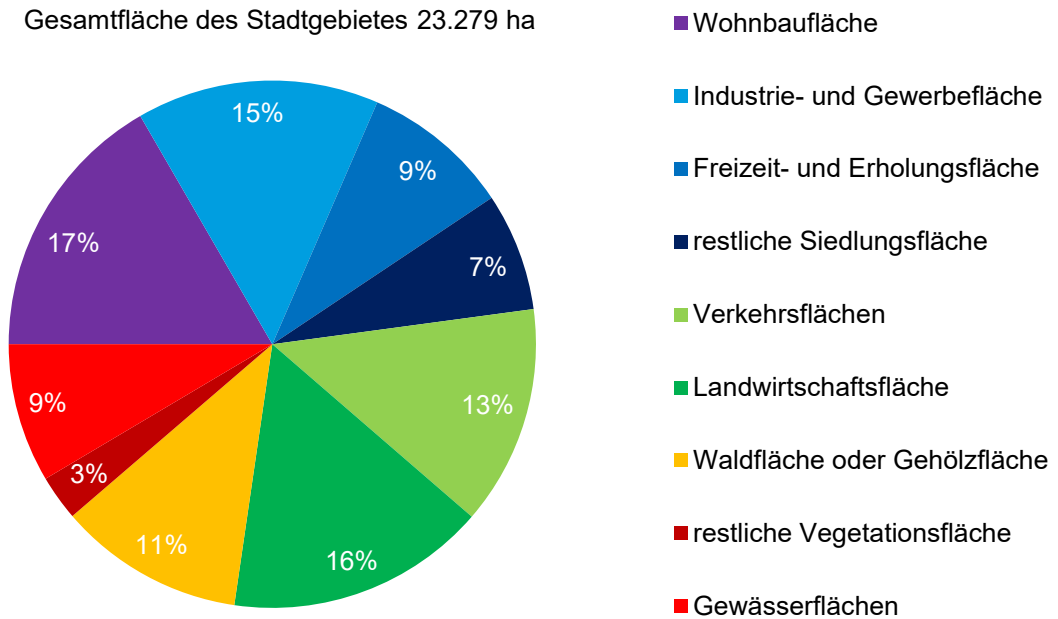
Geografische Daten

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 März 2025

Flächennutzung des Stadtgebietes

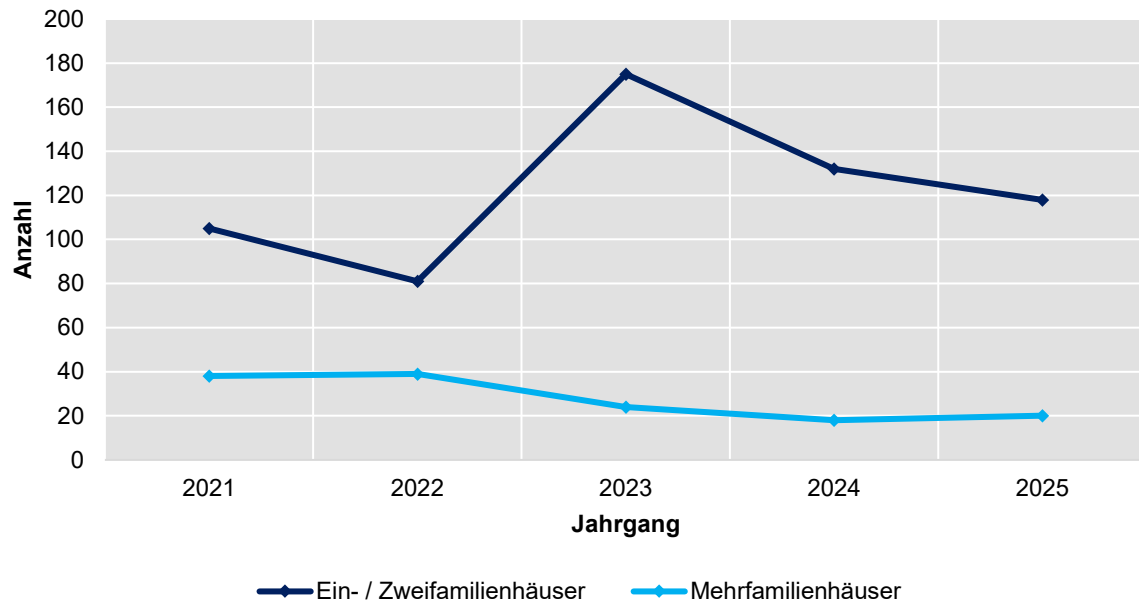
Gesamtfläche des Stadtgebietes 23.279 ha



Quelle: Stadt Duisburg; Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster / Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformationen, Stand 01.01.2026

Baufertigstellungen

Entwicklung der Baufertigstellungen in Duisburg
Wohngebäude nach Gebäudearten



Quelle: Stadt Duisburg; Stabsstelle Statistik, Stand März 2026

11.3 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 27 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 Verkehrswertgutachten, Mietwertgutachten und Pachtwertgutachten nach § 45 Absatz 3 und 4 sowie § 47 Absatz 3 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. Zustandsfeststellungen, Stellungnahmen und Wertauskünfte nach § 45 Absatz 5 und 6 sowie § 47 Absatz 4 der Grundstückswertermittlungsverordnung sind, soweit keine Gebührenfreiheit besteht, nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 abzurechnen.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen 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 Wertermittlungsstichtage 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 Gebührensatzschlag 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 der Tarifstelle 5.1. Zeitgebühren sind ohne Zuschlag abzurechnen.

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