



Halbjahresbericht

1. Halbjahr 2023 **für die Stadt Duisburg**

In diesem Bericht veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg die Trends auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg aus dem 1. Halbjahr 2023 (Beschluss am 06.09.2023).

Weitere Informationen sind im Grundstücksmarktbericht 2023 (www.boris.nrw.de) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zu finden.

Hinweis:

Dieser Bericht ersetzt nicht den für dieses Jahr gültigen Grundstücksmarktbericht 2023. Alle darin beschlossenen Daten haben weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Gesamtauswertung der Daten aus dem Jahr 2023, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, kann zu abweichenden Ergebnissen führen.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Geschäftsstelle

Erfstraße 7

47051 Duisburg

Telefon +49 (0)203 283-3826

Fax +49 (0)203 283-3720

E-Mail gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Internet www.gars.nrw/duisburg
www.boris.nrw.de

Lizenz

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Umsätze	4
1.1	Gesamtumsatz	4
1.2	Unbebaute Grundstücke	6
1.3	Bebaute Grundstücke	7
1.4	Wohnungs- und Teileigentum	8
1.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	9
2	Sachwertfaktoren	10
2.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	10
2.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	10
2.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	10
2.4	Zweifamilienhäuser	10
3	Liegenschaftszinssätze	11
3.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	11
3.2	Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)	11
3.3	Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)	11
3.4	Zweifamilienhäuser	11
3.5	Dreifamilienhäuser	11
3.6	Mehrfamilienhäuser	12
3.7	Gemischt genutzte Objekte	12
3.8	Gewerblich nutzbare Objekte (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude)	12
3.9	Wohnungseigentum (vermietet)	12
4	Immobilienrichtwerte	13
4.1	Immobilienrichtwerte Ein- und Zweifamilienhäuser	13
4.2	Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen	13

1 Umsätze

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahreshalbjahren lässt sich anschaulich anhand der Anzahl der ausgewerteten Verträge sowie des Geldumsatzes, aufgliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen.

Die nachstehenden Diagramme und Tabellen vergleichen den Geldumsatz bzw. die Zahl der ausgewerteten Urkunden des ersten Halbjahres 2023 mit dem entsprechenden Umsatz und mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Halbjahren.

1.1 Gesamtumsatz

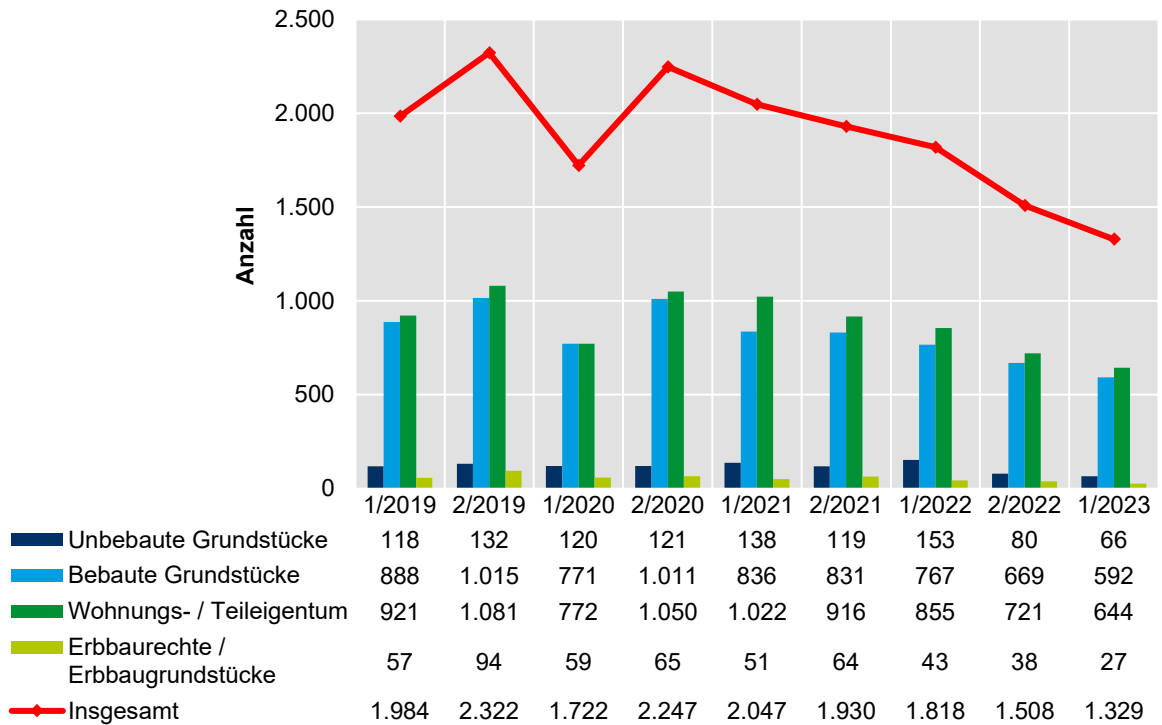
Im ersten Halbjahr 2023 wurden 1.329 Kauffälle ausgewertet. Dies entspricht etwa 40 % der 2022 insgesamt ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 27 % gesunken.

Im ersten Halbjahr 2023 beträgt der Geldumsatz 349,6 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 32 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2022. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 42 % gesunken.

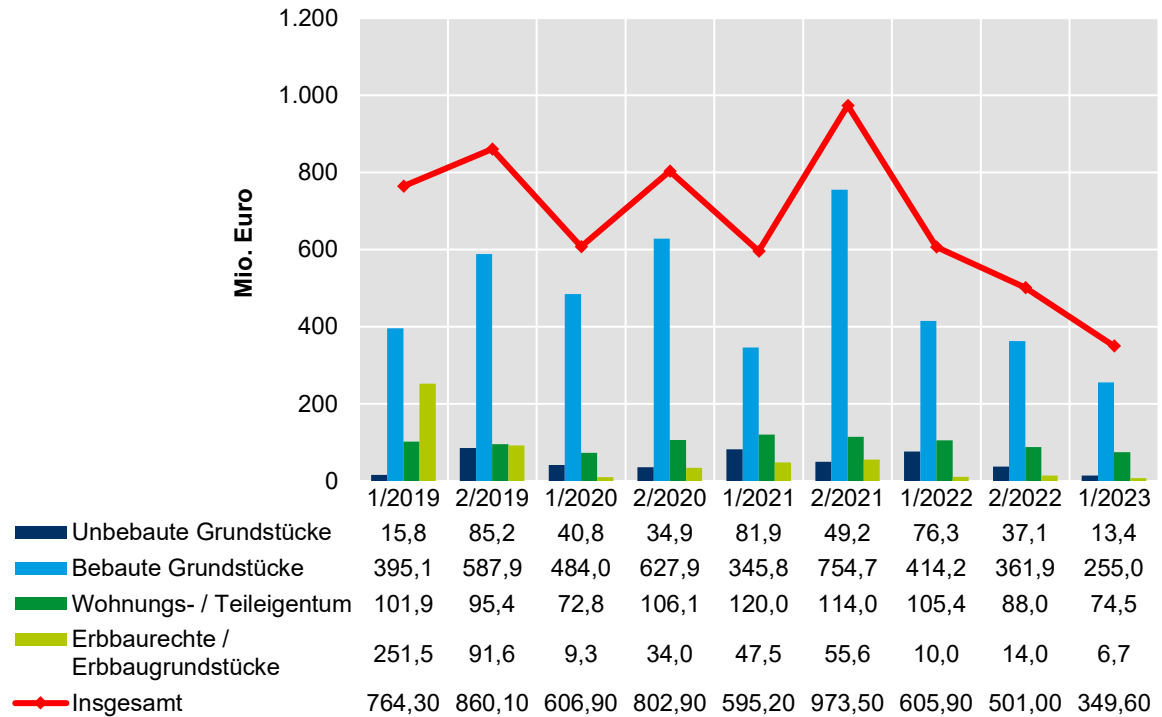
Teilmarkt	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Grundstücke	66	12,9	13,4
Bebaute Grundstücke	592	47,1	255,0
Wohnungs- / Teileigentum	644	/	74,5
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	27	/	6,7
Insgesamt	1.329	/	349,6

/ keine Angabe

Entwicklung der ausgewerteten Kaufverträge nach Halbjahren



Entwicklung des Geldumsatzes nach Halbjahren



1.2 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurde lediglich die Entwicklung des Grundstücksmarktes der Wohnbaugrundstücke ausgewertet.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden 14 Kauffälle über unbebaute Wohnbaugrundstücke ausgewertet. Dies entspricht etwa 12 % der 2022 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 85 % gesunken.

Im ersten Halbjahr 2023 beträgt der Geldumsatz bei unbebauten Wohnbaugrundstücken 10,36 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 12 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2022. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 82 % gesunken.

Bei der Entwicklung der unbebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke begründet sich der deutliche Rückgang durch die weitgehend abgeschlossene Vermarktung im Neubaugebiet „Am Alten Angerbach“.

Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke	11	1,08	3,51
Drei- / Mehrfamilienhausgrundstücke	3	1,08	6,85

1.3 Bebaute Grundstücke

Im ersten Halbjahr 2023 wurden 592 Kauffälle über bebaute Grundstücke ausgewertet. Dies entspricht etwa 41 % der 2022 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 23 % gesunken.

Im ersten Halbjahr 2023 beträgt der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken 255,0 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 33 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2022. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 38 % gesunken.

Eine deutlichere Entwicklung zeigt sich bei den neuerstellten Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier wurden 11 Kauffälle im ersten Halbjahr 2023 ausgewertet. Dies entspricht etwa 20 % der 2022 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 72 % gesunken.

Im ersten Halbjahr 2023 beträgt der Geldumsatz bei neuerstellten Ein- und Zweifamilienhäusern 7,1 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 15 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2022. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 79 % gesunken.

Gebäudeart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser	11	0,3	7,1
Weiterverkäufe von Ein- / Zweifamilienhäusern	342	15,5	97,4
Drei- / Mehrfamilienhäuser	138	10,1	57,5
Wohn- / Geschäftshäuser	72	5,6	51,0
Sonstige Renditeobjekte	29	15,6	42,0
Insgesamt	592	47,1	255,0

1.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im ersten Halbjahr 2023 wurden 644 Kauffälle im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Dies entspricht etwa 41 % der 2022 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 25 % gesunken.

Im ersten Halbjahr 2023 beträgt der Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 74,5 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 39 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2022. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 29 % gesunken.

Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Wohnungseigentum	553	71,2
Teileigentum	91	3,3
Insgesamt	644	74,5

1.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im ersten Halbjahr 2023 wurden 27 Kauffälle im Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ausgewertet. Dies entspricht etwa 33 % der 2022 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 37 % gesunken.

Im ersten Halbjahr 2023 beträgt der Geldumsatz im Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 6,7 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 28 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2022. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um rd. 33 % gesunken.

Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Erbbaurechte bebaut Ein- / Zweifamilienhäuser	21	5,6
Erbbaurechte bebaut Wohn- / Geschäftshäuser	1	/
Erbbaurechte bebaut sonstige Renditeobjekte	1	/
Erbbaugrundstücke bebaut	3	0,4
Wohnungserbbaurecht bebaut	1	/
Insgesamt	27	6,7

/ keine Angabe

2 Sachwertfaktoren

In den folgenden Kapiteln werden Entwicklungen von Sachwertfaktoren bezogen auf den Grundstücksmarktbericht 2023 und der jeweils dort angewendeten Modellparameter aufgeführt. Die Auswertungen und die dazugehörigen Ergebnisse beziehen sich zum einen auf den Vertragszeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2023 und zum anderen ausschließlich auf das erste Halbjahr 2023. Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Sachwertfaktoren befinden sich im Grundstücksmarktbericht 2023 in Kapitel 8.1.

2.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 74) konnte auf eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für die Sachwertfaktoren eine Änderung von durchschnittlich rd. -0,10.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 (Anzahl: 22) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 eine Änderung von rd. -0,20.

2.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 214) konnte auf eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für die Sachwertfaktoren eine Änderung von rd. -0,05.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 (Anzahl: 62) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 eine Änderung von rd. -0,15.

2.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 137) konnte auf eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für die Sachwertfaktoren keine Änderung für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert im Bereich um 100.000 Euro, hingegen ergibt sich im Bereich um 300.000 Euro eine Änderung von rd. -0,10.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 (Anzahl: 50) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 eine Änderung von rd. -0,10 für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert im Bereich um 100.000 Euro, wobei sich im Bereich um 300.000 Euro eine Änderung von knapp -0,20 ergibt.

2.4 Zweifamilienhäuser

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 60) konnte auf eine geringe Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für die Sachwertfaktoren eine Änderung von rd. -0,25 für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert im Bereich um 125.000 Euro, wobei sich im Bereich um 400.000 Euro eine Änderung von rd. -0,10 ergibt.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 lässt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 aufgrund einer geringen Fallzahl nur auf tendenziell sinkende Sachwertfaktoren in diesem Teilmarkt schließen.

3 Liegenschaftszinssätze

In den folgenden Kapiteln werden Entwicklungen von Liegenschaftszinssätzen bezogen auf den Grundstücksmarktbericht 2023 und der jeweils dort angewendeten Modellparameter aufgeführt. Die Auswertungen und die dazugehörigen Ergebnisse beziehen sich zum einen auf den Vertragszeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2023 und zum anderen ausschließlich auf das erste Halbjahr 2023. Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich im Grundstücksmarktbericht 2023 in Kapitel 8.2.

3.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (unvermietete Objekte) werden ab dem Grundstücksmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze beschlossen. Es werden keine Entwicklungen angegeben.

3.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Für den Teilmarkt der Einfamilienend- und Einfamilienreihenendhäuser (unvermietete Objekte) werden ab dem Grundstücksmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze beschlossen. Es werden keine Entwicklungen angegeben.

3.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) werden ab dem Grundstücksmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze beschlossen. Es werden keine Entwicklungen angegeben.

3.4 Zweifamilienhäuser

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 60) konnte auf eine geringe Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für den Liegenschaftszinssatz durchschnittlich keine Änderung. Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 lässt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 aufgrund einer geringen Fallzahl nur auf tendenziell steigende Liegenschaftszinssätze in diesem Teilmarkt schließen.

3.5 Dreifamilienhäuser

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 43) konnte auf eine geringe Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von rd. -0,5 Prozentpunkten. Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 lässt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 aufgrund einer geringen Fallzahl nur auf tendenziell sinkende Liegenschaftszinssätze in diesem Teilmarkt schließen.

3.6 Mehrfamilienhäuser

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 83) konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von knapp -1,0 Prozentpunkten für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren, wobei sich keine Änderung für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren von rd. +0,5 Prozentpunkten ergibt.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 (Anzahl: 20) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 eine gleichmäßige Änderung von rd. +0,5 Prozentpunkten.

3.7 Gemischt genutzte Objekte

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 31) konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von knapp -0,5 Prozentpunkten. Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 (Anzahl: 12) ergab eine Änderung von rd. -0,5 Prozentpunkten in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023.

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

Für den Teilmarkt der gewerblich genutzten Objekte (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude) wird aufgrund einer zu geringen Fallzahl in diesem Zeitraum keine Entwicklung angegeben.

3.9 Wohnungseigentum (vermietet)

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 168) konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von knapp -0,5 Prozentpunkten. Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2023 (Anzahl: 44) ergibt keine Änderung in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Objekte mit einem lagetypischen Bodenwert von rd. 150 Euro / m². Für Objekte mit einem lagetypischen Bodenwert von 450 Euro / m² ergibt die Auswertung eine Änderung von knapp -1,0 Prozentpunkten.

4 Immobilienrichtwerte

4.1 Immobilienrichtwerte Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreise der weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser im Vertragszeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2023 wurden auf die Immobilienrichtwerte 2022 mit dem Stichtag 01.01.2022 normiert.

Hier ergibt sich für den Stichtag 01.01.2023 eine durchschnittliche Preissteigerung von 5 % und für den Stichtag 01.07.2023 ein um 5 % sinkendes Preisniveau im Vergleich zum 01.01.2022.

Für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Entwicklungen ergeben. Der Auswertung liegen Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde, die nicht in einem Sanierungsgebiet liegen.

4.2 Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen

Eine Auswertung der normierten Kaufpreise der weiterverkauften Eigentumswohnungen im Vertragszeitraum 01.01.2023 bis 30.06.2023 in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt ein annähernd gleichbleibendes Preisniveau.

Die Immobilienrichtwerte bleiben im Durchschnitt unverändert. Für die einzelnen Stadtbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Entwicklungen ergeben. Der Auswertung liegen Kaufverträge über Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde, die nicht in einem Sanierungsgebiet liegen.