



## Halbjahresbericht

### **1. Halbjahr 2024** **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 2024 (Beschluss am 05.09.2024).

Weitere Informationen sind im Grundstücksmarktbericht 2024 ([www.boris.nrw.de](http://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 2024. Alle darin beschlossenen Daten haben weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Gesamtauswertung der Daten aus dem Jahr 2024, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, 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](mailto:gutachterausschuss@stadt-duisburg.de)

Internet [www.gars.nrw/duisburg](http://www.gars.nrw/duisburg)  
[www.boris.nrw.de](http://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](http://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

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

# 1 Umsätze

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im ersten Halbjahr 2024 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 2024 mit dem entsprechenden Umsatz und mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Halbjahren.

## 1.1 Gesamtumsatz

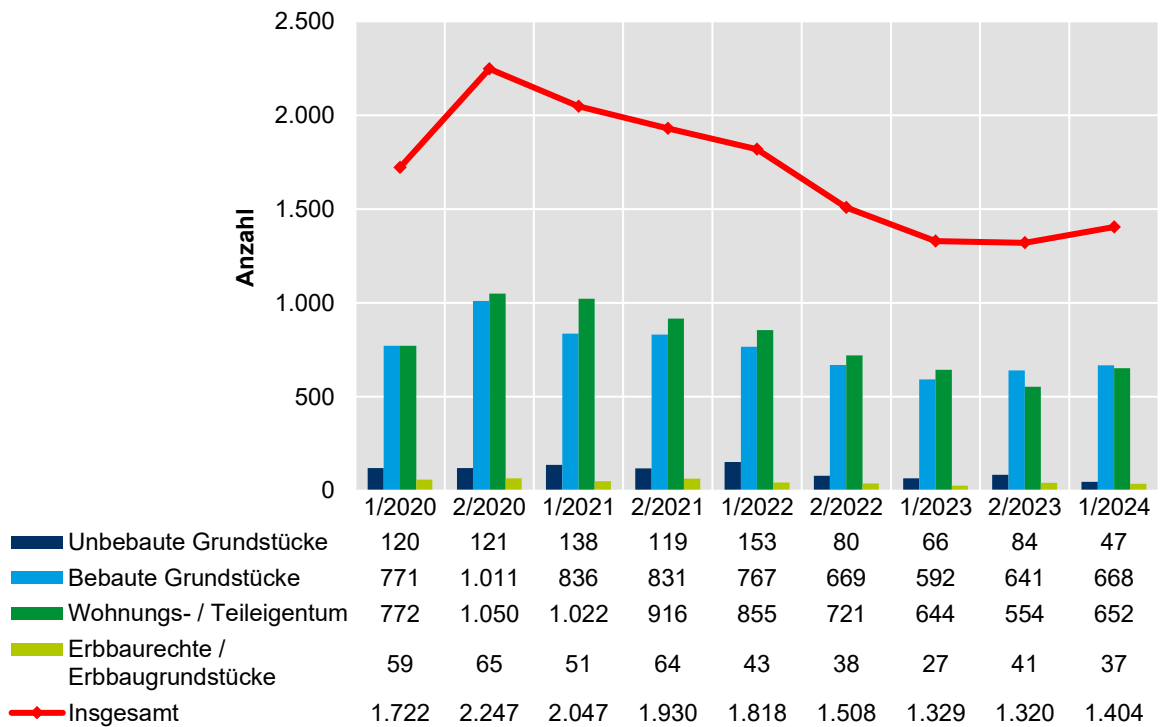
Im ersten Halbjahr 2024 wurden 1.404 Kauffälle ausgewertet. Dies entspricht etwa 52 % der 2023 insgesamt ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 6 % gestiegen.

Im ersten Halbjahr 2024 beträgt der Geldumsatz 374,9 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 48 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2023. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 7 % gestiegen.

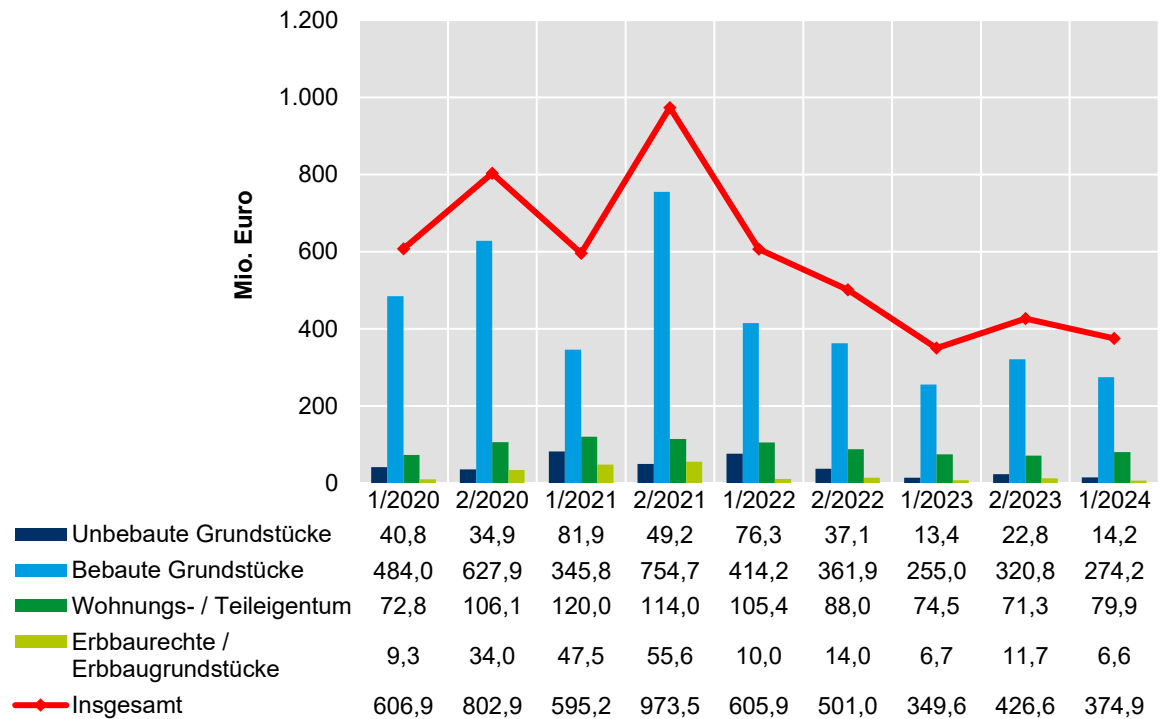
Teilmarkt	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Grundstücke	47	37,9	14,2
Bebaute Grundstücke	668	53,5	274,4
Wohnungs- / Teileigentum	652	/	79,9
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	37	/	6,6
<b>Insgesamt</b>	<b>1.404</b>	<b>/</b>	<b>374,9</b>

/ 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 2024 wurden 12 Kauffälle über unbebaute Wohnbaugrundstücke ausgewertet. Dies entspricht etwa 33 % der 2023 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 14 % gesunken.

Im ersten Halbjahr 2024 beträgt der Geldumsatz bei unbebauten Wohnbaugrundstücken rd. 3 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 16 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2023. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 71 % gesunken.

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

<b>Grundstücksart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz</b> in ha	<b>Geldumsatz</b> in Mio. Euro
Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke	11	0,58	2,99
Drei- / Mehrfamilienhausgrundstücke	1	/	/

/ keine Angabe

### 1.3 Bebaute Grundstücke

Im ersten Halbjahr 2024 wurden 668 Kauffälle über bebaute Grundstücke ausgewertet. Dies entspricht etwa 54 % der 2023 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 12 % gestiegen.

Im ersten Halbjahr 2024 beträgt der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken 274,2 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 48 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2023. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 8 % gestiegen.

Die Anzahl von Kauffällen für neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Vergleich zu den Jahren vor 2023 weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Gebäudeart	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Neuerstellte Ein- / Zweifamilienhäuser	19	0,5	14,8
Weiterverkäufe Ein- / Zweifamilienhäuser	389	23,4	119,7
Drei- / Mehrfamilienhäuser	174	11,5	70,3
Wohn- / Geschäftshäuser	48	2,9	23,5
Sonstige Renditeobjekte	38	15,5	45,9
<b>Insgesamt</b>	<b>668</b>	<b>53,5</b>	<b>274,2</b>

## 1.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im ersten Halbjahr 2024 wurden 652 Kauffälle im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Dies entspricht etwa 54 % der 2023 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 1 % gestiegen.

Im ersten Halbjahr 2024 beträgt der Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 79,9 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 54 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2023. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 7 % gestiegen.

Bei den Erstverkäufen aus Neubau im Teilmarkt Wohnungseigentum wurden im 1. Halbjahr 2024 mit einer Anzahl von 42 bereits mehr Objekte registriert als im gesamten Jahr 2023.

Art des Eigentums	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Wohnungseigentum (Erstverkäufe aus Neubau)	42	13,1
Wohnungseigentum (Weiterverkäufe / Umwandlungen)	543	64,2
Teileigentum	67	2,6
<b>Insgesamt</b>	<b>652</b>	<b>79,9</b>

## 1.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im ersten Halbjahr 2024 wurden 37 Kauffälle im Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ausgewertet. Dies entspricht etwa 54 % der 2023 ausgewerteten Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 37 % gestiegen.

Im ersten Halbjahr 2024 beträgt der Geldumsatz im Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 6,6 Mio. Euro. Dies entspricht etwa 36 % des Geldumsatzes aus dem Jahre 2023. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um rd. 1 % gestiegen.

<b>Art des Eigentums</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>
Erbbaurechte Ein- / Zweifamilienhäuser	19	4,8
Erbbaugrundstücke bebaut	10	1,0
Wohnungserbbaurecht bebaut	8	0,8
<b>Insgesamt</b>	<b>37</b>	<b>6,6</b>

## 2 Sachwertfaktoren

In den folgenden Kapiteln werden Entwicklungen von Sachwertfaktoren bezogen auf den Grundstücksmarktbericht 2024 und der jeweils dort angewendeten Modellparameter aufgeführt. Die Auswertungen und die dazugehörigen Ergebnisse beziehen sich zum einen auf den Vertragszeitraum 01.07.2023 bis 30.06.2024 und zum anderen ausschließlich auf das erste Halbjahr 2024.

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Sachwertfaktoren befinden sich im Grundstücksmarktbericht 2024 in Kapitel 8.1.

### 2.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 65) konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt sich für den Sachwertfaktor eine Änderung von -0,03.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 (Anzahl: 30) ergibt eine Änderung von -0,12 für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert im Bereich um 225.000 Euro, während der Sachwertfaktor im Bereich um 625.000 Euro in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 stagniert.

### 2.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 215) konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt sich für den Sachwertfaktor eine Änderung von -0,03.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 (Anzahl: 107) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 eine Änderung von -0,02.

### 2.3 Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser)

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 103) konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt sich eine Änderung von -0,10 für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert im Bereich um 125.000 Euro, während sich im Bereich um 300.000 Euro keine Änderung und um 375.000 Euro eine Änderung von +0,03 ergibt.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 (Anzahl: 49) ergibt eine Änderung von -0,12 für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert im Bereich um 125.000 Euro, während sich im Bereich um 300.000 Euro keine Änderung und um 375.000 Euro eine Änderung von +0,04 ergibt.

### 2.4 Zweifamilienhäuser

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 49) konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt sich für den Sachwertfaktor eine Änderung von +0,07.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt für den Sachwertfaktor eine Änderung von +0,08.

### **3 Liegenschaftszinssätze**

In den folgenden Kapiteln werden Entwicklungen von Liegenschaftszinssätzen bezogen auf den Grundstücksmarktbericht 2024 und die jeweils dort angewendeten Modellparameter aufgeführt. Die Auswertungen und die dazugehörigen Ergebnisse beziehen sich zum einen auf den Vertragszeitraum 01.07.2023 bis 30.06.2024 und zum anderen ausschließlich auf das erste Halbjahr 2024.

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich im Grundstücksmarktbericht 2024 in Kapitel 8.2. Ein direkter Vergleich zu vorherigen Liegenschaftszinssätzen ist aufgrund eines Modellwechsels des neuen Mietspiegels 2024 (gültig ab 01.02.2024) nur bedingt möglich. Die Mieten sowie die Mietansätze haben sich zum vorhergehenden Mietspiegel 2021 teilweise signifikant geändert.

#### **3.1 Zweifamilienhäuser**

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 46) konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt sich für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von +0,1 Prozentpunkten. Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 lässt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 aufgrund einer geringen Fallzahl nur auf tendenziell steigende Liegenschaftszinssätze in diesem Teilmarkt schließen.

#### **3.2 Dreifamilienhäuser**

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 29) ergibt sich in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von +0,4 Prozentpunkten. Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 (Anzahl: 16) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 eine Änderung von +0,8 Prozentpunkten.

#### **3.3 Mehrfamilienhäuser**

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 59) ergibt sich in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von +1,2 Prozentpunkten. Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 (Anzahl: 34) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 eine Änderung von +2,2 Prozentpunkten.

#### **3.4 Gemischt genutzte Objekte**

Bei der untersuchten Stichprobe lässt sich aufgrund einer geringen Fallzahl für beide Zeiträume nur auf tendenziell steigende Liegenschaftszinssätze in diesem Teilmarkt schließen.

#### **3.5 Bürogebäude**

Für den Teilmarkt der Bürogebäude wird aufgrund einer zu geringen Fallzahl in diesem Zeitraum keine Entwicklung angegeben.

### **3.6 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.

### **3.7 Wohnungseigentum (vermietet)**

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 90) konnte auf eine (geringe) Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden. In Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt sich für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von +0,1 Prozentpunkten.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 (Anzahl: 46) ergibt eine Änderung in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 von +0,1 Prozentpunkten.

## **4 Indexreihen**

### **4.1 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser**

Eine Auswertung der normierten Kaufpreise der weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser im Vertragszeitraum 01.01.2024 bis 30.06.2024 in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt ein annähernd gleichbleibendes Preisniveau.

Für die einzelnen, unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten 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 Indexreihe Eigentumswohnungen**

Eine Auswertung der normierten Kaufpreise der weiterverkauften Eigentumswohnungen im Vertragszeitraum 01.01.2024 bis 30.06.2024 in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt ein um rd. 5 % sinkendes Preisniveau.

Für die einzelnen, unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten 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.