



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Stand: 17.03.2026

Bodenrichtwertdefinitionen

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 Baugesetzbuch [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)

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf Grundlage der

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

Neben dem Bodenrichtwert werden auch die wertbestimmenden Eigenschaften des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks angegeben. Das sind zunächst die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin beziehen sich die Bodenrichtwerte i. d. R. auf beitrags- und abgabefreie Grundstücke, das heißt, dass

- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB,
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) sowie
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB gezahlt bzw. abgegolten sind (Ausnahme: Bodenrichtwerte für Rohbauland).

Alle Informationen zusammen ermöglichen es, die Bodenrichtwerte untereinander vergleichbar zu machen, um so Wertunterschiede zwischen den verschiedenen Richtwerträumen zu erkennen und die Ableitung des Bodenwertes eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert zu ermöglichen (indirekter Preisvergleich). Dazu ist es ggf. erforderlich, Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückstiefe, Bodengestaltung, Bodenbeschaffenheit oder Erschließungszustand durch Umrechnungen bzw. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Für die Umrechnung über die wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGfZ gemäß ImmoWertV) sind Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht (siehe Umrechnungskoeffizienten Seite 5 ff). Die Summe der einzelnen Abweichungen kann im Einzelfall so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom Bodenrichtwert unterscheidet.

Wertrelevante Merkmale

Als Maß der baulichen Nutzung dient überwiegend die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Ausnahmen ergeben sich zum Teil in den Baugebieten MI, GE und GI sowie in wenigen Baugebieten für Wohnbebauung, da bei der Wertfindung für Grundstücke hier die WGFZ keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Für klassische Gewerbegrundstücke ist die Grundstückstiefe als wertrelevantes Maß angegeben; tiefere Grundstücke verursachen i. d. R. zusätzliche Kosten für bzw. durch innere Erschließungsmaßnahmen, die zusätzlich zu berücksichtigen sind. Bei GI-Grundstücken ist dieser Umstand im Bodenrichtwert der jeweiligen Zone enthalten; hier ist die Grundstücksfläche das wertrelevante Merkmal.

Bei den Bodenrichtwerten mit WGFZ-Angabe bezieht sich das Maß der baulichen Nutzung in der Regel auf eine Grundstückstiefe von 30 m (ausgenommen MK-Gebiete, teilweise MI-Gebiete und teilweise Wohnen im Außenbereich Ein- und Zweifamilienhäuser). Es wird die in der Zone prägende, überwiegend vorhandene bzw. erreichbare WGFZ zugrundegelegt. Die WGFZ wird dabei auf die in Duisburg hauptsächlich vorkommenden Geschossflächenzahlen gerundet. Sehr geringe Ausnutzungen werden nicht berücksichtigt, wenn eine Verdichtung denkbar erscheint; ebenso bleiben sehr hohe Ausnutzungen, die auf eine künftig nicht mehr realisierbare Bebauung im Hinterland beruhen, unberücksichtigt.

Die Bodenrichtwertzonen sind so gebildet worden, dass die „prägende Nutzung“ repräsentiert wird. In einzelnen Fällen ist es möglich, dass andere Nutzungen enthalten sind für die der definierte Bodenrichtwert nicht gilt. Dies ist sachverständig zu berücksichtigen.

Wertanpassung innerhalb der Bodenrichtwertzonen

Durch Lageunterschiede können bei Grundstücken innerhalb einer Richtwertzone Wertabweichungen vom Bodenrichtwert auftreten. Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel im BORIS-Datensatz unter Bemerkungen (Straßenname sowie Koordinate in ETRS89/UTM) angegeben.

Abweichungen von der WGFZ des Bodenrichtwerts sind mit Hilfe der unten veröffentlichten Tabellen bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dabei dürfen Umrechnungen nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie erfolgen. Davon abweichend können in Geschäftslagen der City und in Nebenzentren (MI und MK) Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen mit ausschließlich nach Erträgen gewichteten Geschossflächen angewendet werden.

In einigen Richtwertzonen weichen die Nutzungen einzelner Grundstücke von der „prägenden Nutzung“ ab. So liegen z. B. in Richtwertzonen für „W – ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser) auch einzelne Grundstücke mit „W – mehrgeschossige Bauweise“ (Drei- und Mehrfamilienhäuser) und umgekehrt. Auch für diese Grundstücke gilt der Bodenrichtwert, in der Regel jedoch ohne volle Berücksichtigung der höheren bzw. niedrigeren WGFZ.

In Zonen mit Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung befinden sich tlw. auch Grundstücke mit geringerer baulicher Ausnutzung als die des Bodenrichtwertgrundstücks (z. B. SB-Märkte umgeben von mehrgeschossiger Bauweise). Diesen Grundstücken ist derselbe Wert beizumessen, wie dem des Bodenrichtwertgrundstücks unter Berücksichtigung von ggf. erforderlichen Lagezu- oder -abschlägen.

In Zonen mit Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücken (W) und vereinzelt gemischter Bauweise (MI) bezieht sich der Wert überwiegend auf Grundstücke mit II- bis IV-geschossiger Bauweise. Bei den Grundstücken in diesen Zonen mit höherer Geschosszahl können die Geschossflächen aus den V. und darüber-liegenden Geschossen durch die Umrechnungskoeffizienten der wertrelevanten Geschossflächen-zahlen nur gewichtet berücksichtigt werden. In einzelnen Fällen kann das Gewicht der Geschossflächen in oberen Etagen „0“ betragen.

Für Bodenwerte von Grundstücksteilflächen hinter einer Wohnbebauung und einer wertrelevanten Grundstückstiefe (i. d. R. 30 m) liegend, wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2026 verwiesen. Die Werte von sogenannten „Hausgärten“ liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen ~~1040~~ % und ~~305~~ % des (lagetypischen) Bodenwertes für baureifes Land.

Hinweise

1. Land- oder forstwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2026:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat für das gesamte Stadtgebiet Bodenrichtwerte der folgenden Merkmale der land- oder forstwirtschaftlichen Flächen ermittelt und wie folgt beschlossen:

- | | |
|---|--------------------------|
| – Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
ohne Aufwuchs | 11,00 EUR/m ² |
| – Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rheinvorland)
ohne Aufwuchs | 2,80 EUR/m ² |
| – Forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald
ohne Aufwuchs ¹ | 0,80 EUR/m ² |

Die Bodenrichtwerte können sich im Stadtgebiet deckungsgleich überlagern.

2. Wohnbauflächen im Außenbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) zum Stichtag 01.01.2026:

Neben den individuellen Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) für sogenannte Splittersiedlungen bzw. Gebiete mit einer Außenbereichssatzung, wurden Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich für Einzellagen deckungsgleich überlagernd zu den land- oder forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten gebildet. Hierbei erfolgt eine regionale Untergliederung in die Bereiche:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| – nördlich der Ruhr | 120 EUR/m ² |
| – südlich der Ruhr | 185 EUR/m ² |
| – westlich des Rheins | 150 EUR/m ² |

3. Zonen an der Stadtgrenze:

In der Nähe der Stadtgrenze können aufgrund von Generalisierungen bei der Kartendarstellung und aufgrund von Digitalisierungsungenauigkeiten bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen Kleinstflächen außerhalb von Zonen entstehen. Diese sind ggf. sachverständig einer angrenzenden Zone zuzuordnen.

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.

Preisindex

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 mit dem Basisjahr 1980 = 100 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.

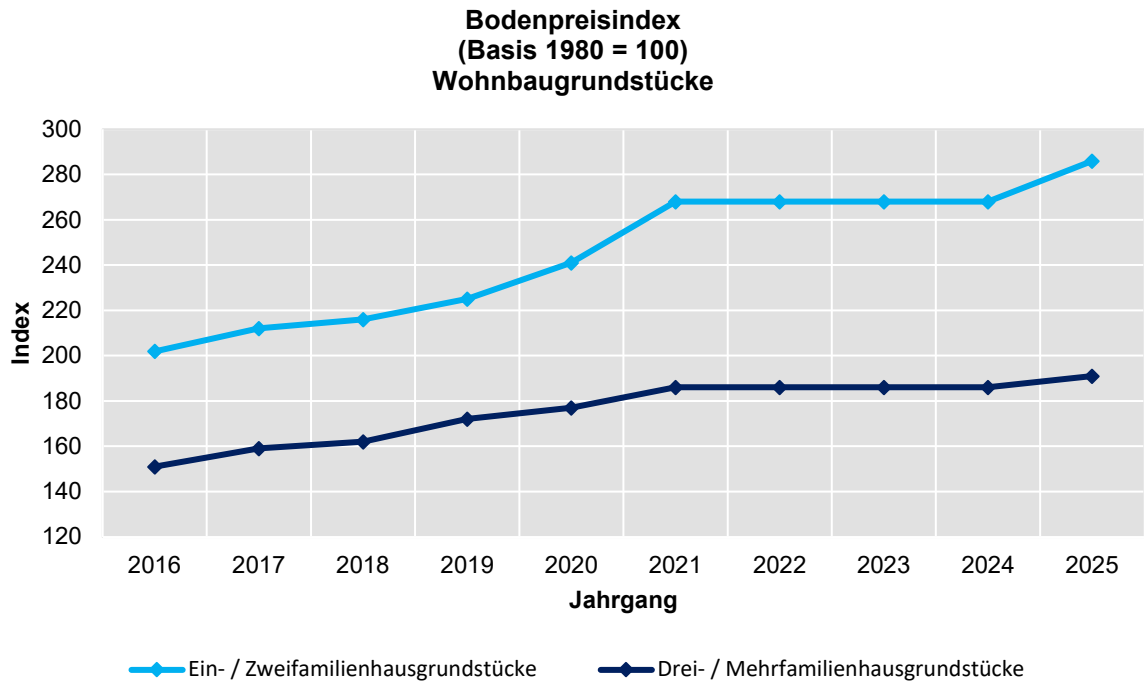


Abb. 1: Bodenpreisindex (Basis 1980 = 100) für Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Drei- / Mehrfamilienhausgrundstücke

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (WGFZ), sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg verwendet WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für folgende der Nutzungsart entsprechenden Bodenrichtwerte:

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

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) bezieht sich auf die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung.

Eine Umrechnung darf nur in der jeweiligen Grundstückskategorie erfolgen.

Hinweis:

Die Anwendung bezieht sich auf die farblich hinterlegten Bereiche. In Ausnahmen 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 Grundstückskategorie sollte daher in der Regel 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 Wertermittlungsobjekts:	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 Wertermittlungsobjekts:	1,8
Umrechnungsfaktor (Tabellenwert):	1,36
Faktor (moderat) = $1,32 + \frac{1}{2} \times (1,36 - 1,32) = 1,32 + 0,02 =$	1,34

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

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

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

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

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

Mehrgeschossige Bauweise (Drei- und Mehrfamilienhäuser) (Nutzung W)

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

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

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																							
WGfZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)	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	

Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ																							
WGfZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)	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	

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	4,1	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.

Umrechnungskoeffizienten Gewerbe / Industrie

Bei Bodenrichtwerten für die gewerbliche Nutzung ist das wertrelevante Merkmal die Grundstückstiefe (mit 30 m bzw. in der Regel 50 m). Bei der Nutzungsart „Industrie“ ist das wertrelevante Merkmal die Grundstücksfläche (mit 20.000 m² bis 1.000.000 m²). Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt werden.