



Grundstücksmarktbericht **2025** Landeshauptstadt Düsseldorf



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Geschäftsstelle

Straße Nr. Brinckmannstraße 5
PLZ Ort 40225 Düsseldorf
Fax 0211/89-31244
Tel. Nr. 0211/89-95044
E-Mail: gutachterausschuss@duesseldorf.de
Internet: <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Vermessungs- und Katasteramt Düsseldorf
Düsseldorf Hafen 2010-04-427

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

Für die über BORIS-NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarktbericht zählt, gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Allgemeines	9
2.2	Monatsweiser Überblick	9
2.3	Jahresüberblick	18
3	Umsätze	20
3.1	Gesamtumsatz	20
3.2	Unbebaute Grundstücke	22
3.3	Bebaute Grundstücke	23
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	24
4	Unbebaute Grundstücke	25
4.1	Individueller Wohnungsbau	25
4.1.1	Bodenrichtwerte	25
4.1.2	Indexreihe	26
4.1.3	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	26
4.2	Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke	27
4.2.1	Bodenrichtwerte	27
4.2.2	Indexreihe	28
4.2.3	Ertragsfaktor	28
4.2.4	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	29
4.3	Gewerbliche Bauflächen	30
4.3.1	Bodenrichtwerte	30
4.3.2	Indexreihe	30
4.4	Grundstücke für Wohnen im Außenbereich	31
4.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Sonderflächen	31
4.5.1	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	31
4.5.2	Sonderflächen	31
4.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
4.6.1	Bauerwartungsland	32
4.6.2	Rohbauland	32
5	Bebaute Grundstücke	33
5.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	33
5.1.1	Immobilienrichtwerte	33
5.1.2	Indexreihe	34
5.1.3	Sachwertfaktoren	34
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	35
5.2	Reihenhäuser	36
5.2.1	Immobilienrichtwerte	36
5.2.2	Indexreihe	37
5.2.3	Sachwertfaktoren	37
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	38
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	39
5.3.1	Immobilienrichtwerte	39
5.3.2	Indexreihe	40
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	40
5.3.4	Ertragsfaktoren	41
5.3.5	Sachwertfaktoren	41
5.4	Büro- und Geschäftsgebäude	42
5.4.1	Immobilienrichtwerte	42

5.4.2	Indexreihe	43
5.4.3	Liegenschaftszinssätze	43
5.4.4	Ertragsfaktoren	43
5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	44
5.5.1	Liegenschaftszinssätze	44
6	Wohnungs- und Teileigentum	45
6.1	Wohnungseigentum	45
6.1.1	Immobilienrichtwerte	45
6.1.2	Indexreihen	46
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	46
6.1.4	Ertragsfaktoren	47
7	Erbbaurechte	48
7.1	Erbbaurechtsfaktoren	48
7.2	Erbbaurechtskoeffizienten	48
8	Modellbeschreibungen	49
8.1	Statistische Grundlagen	49
8.2	Normierung	49
8.3	Anwendung der Umrechnungskoeffizienten	50
8.4	Signifikanzampel	50
8.5	Einfluss der Wohnlagen auf Kaufpreise	51
8.6	Vergleichswertmodell	53
8.6.1	Bodenrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	53
8.6.1.1	Bodenrichtwerte in der Innenstadt	54
8.6.1.2	Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich	55
8.6.1.3	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)	56
8.6.1.4	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke (WGFZ)	57
8.6.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	58
8.6.2.1	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (bebaute Grundstücke)	59
8.6.2.2	Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke (Baujahr)	60
8.6.2.3	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Eigentumswohnungen)	61
8.6.2.4	Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen (Baujahr)	62
8.6.3	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	63
8.7	Sachwertmodell	65
8.7.1	Sachwertfaktoren	65
8.7.1.1	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)	67
8.7.1.2	Datenbasis 2024	67
8.8	Ertragswertmodell	68
8.8.1	Liegenschaftszinssätze	68
8.8.1.1	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Liegenschaftszinssätze)	70
8.8.1.2	Datenbasis 2024	71
8.9	Erbbaurechtsmodell	74
8.9.1	Erbbaurechtsfaktor	74
8.9.1	Erbbaurechtskoeffizient	75
9	Mieten	76
10	German Real Estate Index (GREIX)	76
11	Kontakte und Adressen	77
12	Mitglieder des Gutachterausschusses	78

Abkürzungsverzeichnis und Bedeutung

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Mittel, Durchschnitt
(Wert)	Wert sachverständig eingefügt ohne Datenmaterial
II. BV	2. Berechnungsverordnung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
AK OGA	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse
ASB	Außenbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BB	Bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
BORIS-NRW	Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen
DIN 277	DIN-Norm
E bzw. EFH	Ein-/Zweifamilienhaus (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
f (Alter)	Altersfunktion
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung)
GE / GI(GE)	Gewerbe mit Büro (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
GE(MK)	hochwertige Büro-/Handelsnutzung (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
GI	Industrie-/Produktion (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
IHK	Industrie- und Handelskammer
IPK	Immobilien-Preis-Kalkulator
IRW	Immobilienrichtwert
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
MI	Mischnutzung (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
MK	Büro-/Geschäftshaus (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
modernisiert	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre
N	Anzahl
NRW	Nordrhein-Westfalen
Nuf	Nutzungsfläche, bezogen auf gewerbliche Nutzung, <u>nicht</u> bezogen auf Nebenflächen bei Wohnnutzung
R	Reihen(mittel)haus (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
RDM	Ring Deutscher Makler
Rendite	Renditeobjekte
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
sA	Signifikanz-Ampel
typ.W.	Typische Wertspanne (Mittelwert +/- Standardabweichung)
UB	Unbebaute Baulandgrundstücke
W	Mehrfamilienhaus (Grundstücknutzung bzw. Gebäude)
WE	Wohnungseigentum
WGFZ	Wertrelevante Grundflächenzahl nach ImmoWertV 2021
Wfl	Wohnfläche, bezogen auf Wohnnutzung
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind als Behörden des Landes ein neutrales und weisungsunabhängiges Kollegialgremium, das für den Bereich der Kreise und kreisfreien Städte und der meisten großen kreisangehörigen Städte gebildet wird. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von der jeweils zuständigen Bezirksregierung bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten der Gutachterausschüsse stellt die jeweilige Gebietskörperschaft eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des jeweiligen Gutachterausschusses bzw. seiner/seines Vorsitzenden untersteht.

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 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 nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium des Landes. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln angesiedelt.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

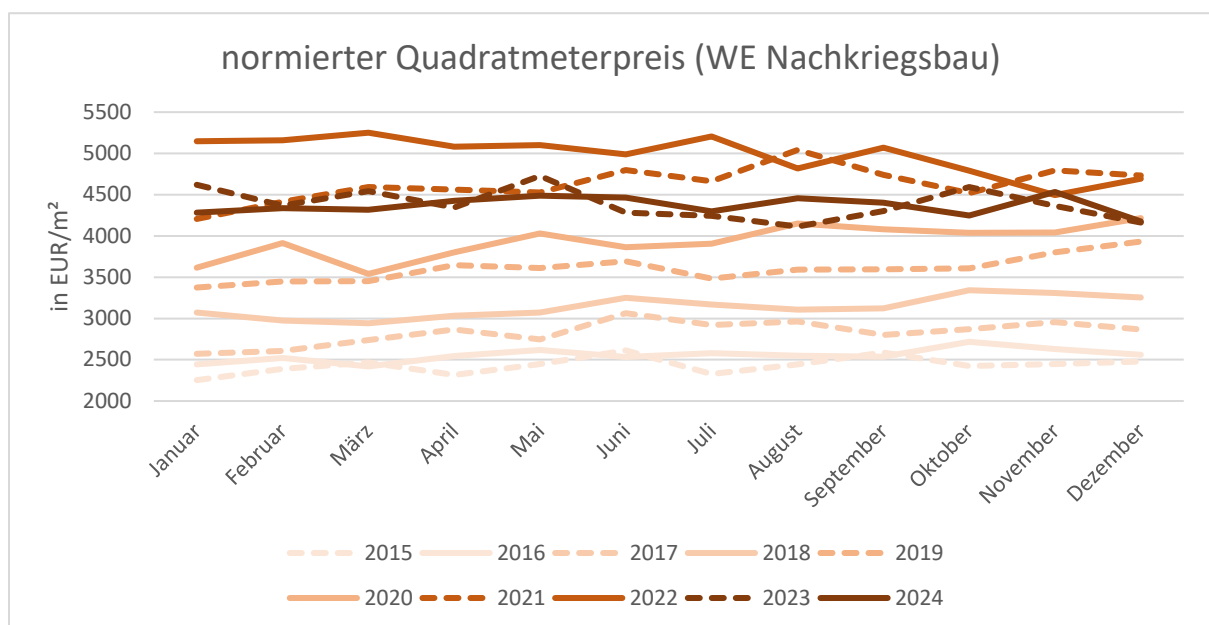
Die aktuelle weltwirtschaftliche Situation, die Energiekrise und die steigenden Kosten in Verbindung mit der Inflation tragen dazu bei, dass der Immobilienmarkt weiterhin schwer einschätzbar ist. Insbesondere weil die Auswirkungen der Krisen nur verzögert im Immobilienmarkt ankommen.

Erkennbar ist aber, dass die Zurückhaltung der Marktteilnehmer langsam bröckelt. Dies macht sich in einem Anstieg der Kaufvertragsanzahl um knapp ein Drittel gegenüber dem Vorjahr bemerkbar.

Für einen detaillierteren Einblick in den Düsseldorfer Immobilienmarkt sind die Teilmärkte monatsweise untersucht worden. Der bewährte Jahresüberblick bleibt erhalten.

2.2 Monatsweiser Überblick

Um die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt besser einordnen zu können, bietet sich ein Blick auf den größten Düsseldorfer Teilmarkt an. Hierfür ist der normierte Quadratmeterpreis in EUR für Nachkriegs-Eigentumswohnungen ab 2015 monatsweise abgeleitet worden.

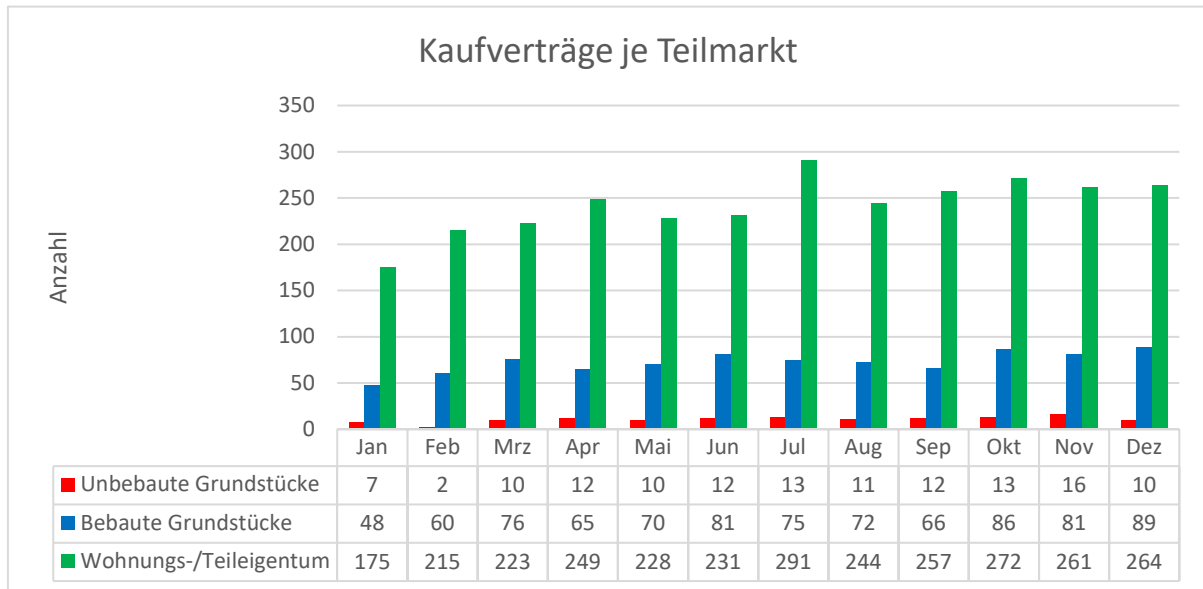


Im Folgenden wird der Jahrgang 2024 detailliert aufgegliedert.

Die auszählenden Statistiken zu Anzahl und Umsatz werden teilmarktspezifisch und monatsweise dargestellt. Gleiches gilt für die Preisentwicklung, die ebenfalls monatlich dargestellt wird, um eine Orientierungshilfe für die Arbeit der Sachverständigen zu liefern.

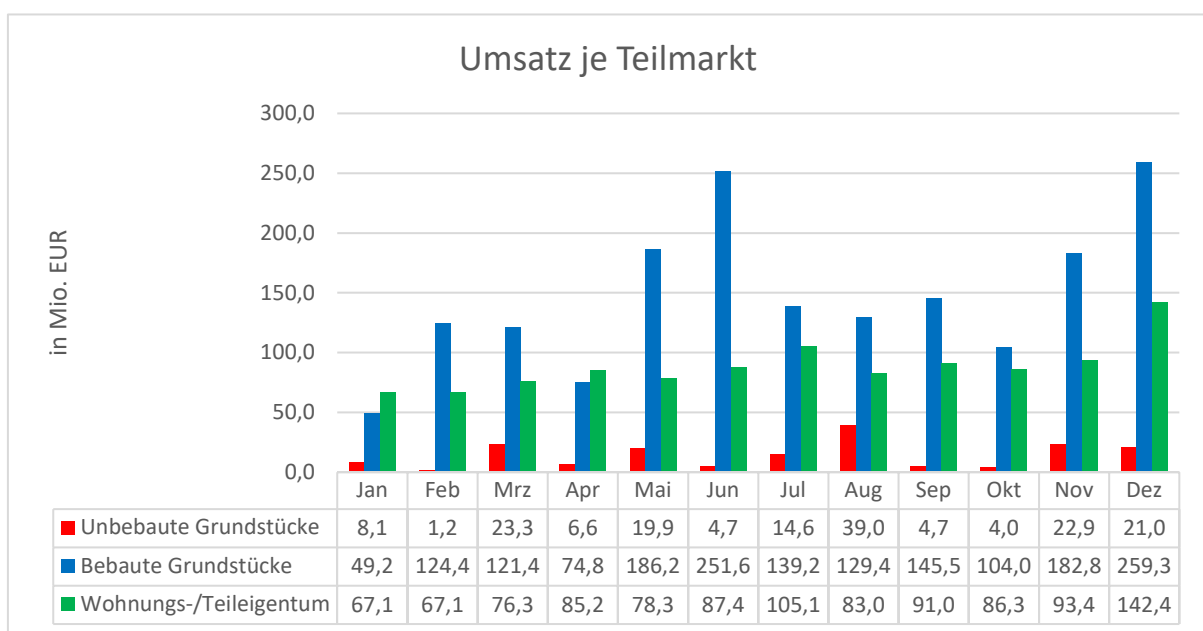
Im Jahr 2024 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf teilmartübergreifend gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt betrachtet wurden 907 mehr Käufe getätigt. Dies entspricht einem Zuwachs von 29 %.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Teilmart der unbebauten Grundstücke um 54 %, im Teilmart der bebauten Grundstücke um 29 % und im Teilmart des Wohnungs-/Teileigentums um 26 % gestiegen. Im Juli 2024 wurden die meisten Kaufverträge abgeschlossen. Dagegen war der Januar der vertragsärmste Monat im Jahr 2024.

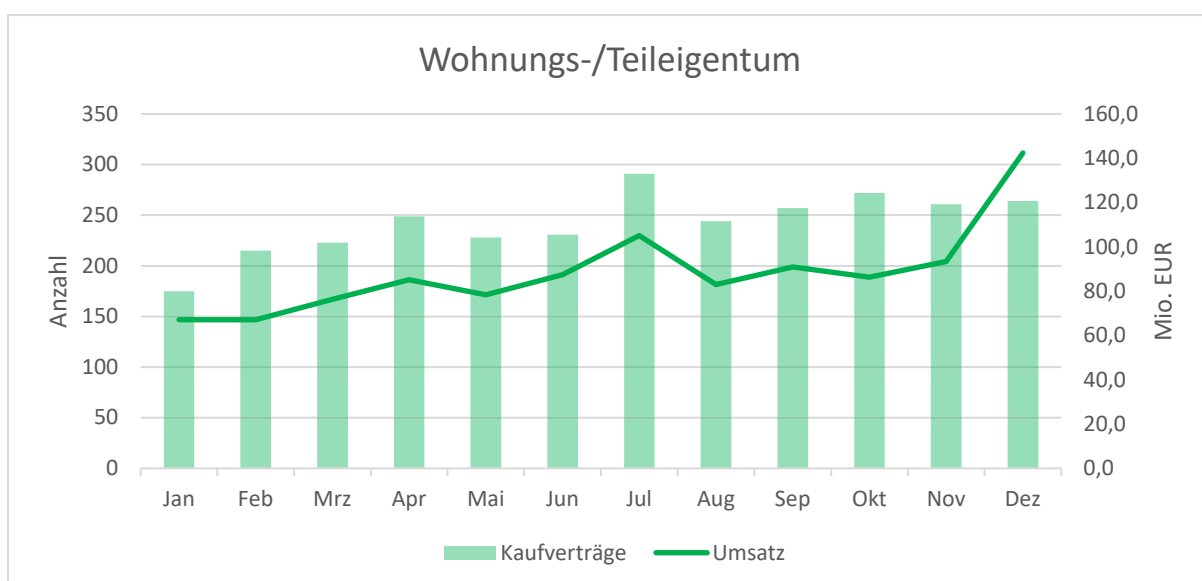
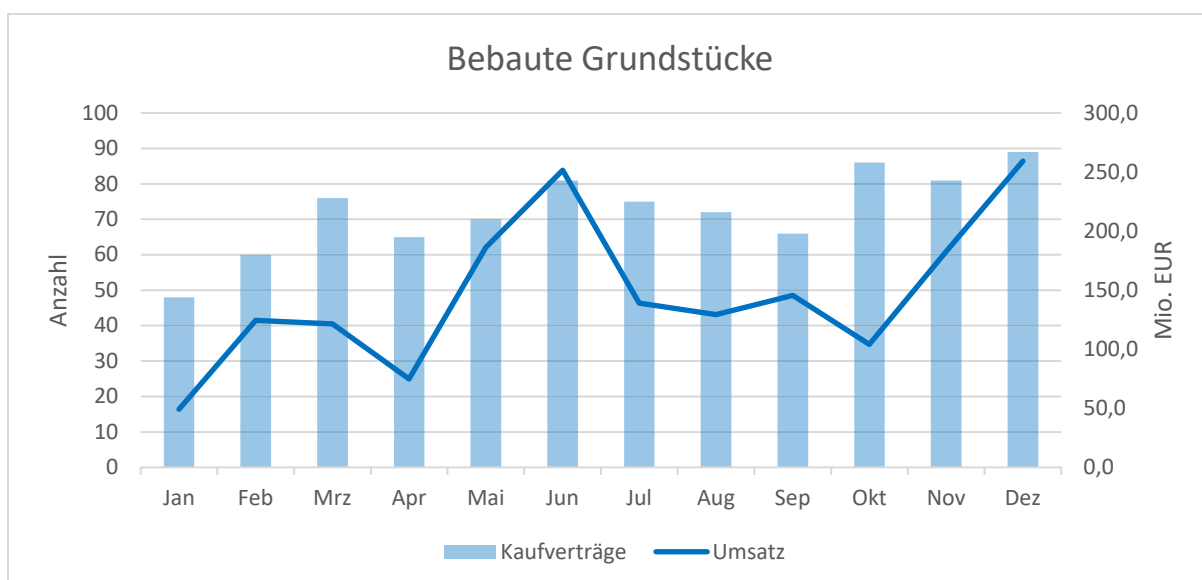
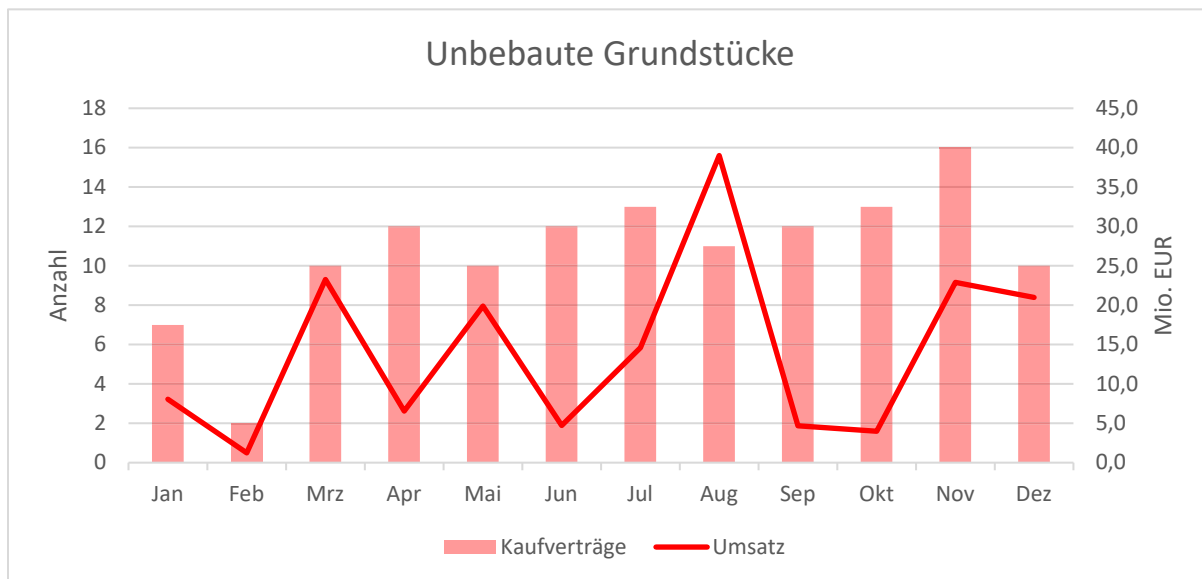


Im gleichen Zeitraum ist auch der Umsatz insgesamt um 1,39 Milliarden EUR gestiegen, was einem Zuwachs von 69 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Umsatz ist im Teilmart der unbebauten Grundstücke um 98 %, im Teilmart der bebauten Grundstücke um 80 % und im Teilmart des Wohnungs-/Teileigentums um 27 % gestiegen. Im Dezember 2024 wurde der höchste Umsatz generiert. Dagegen war der Januar der umsatzärmste Monat im Jahr 2024.

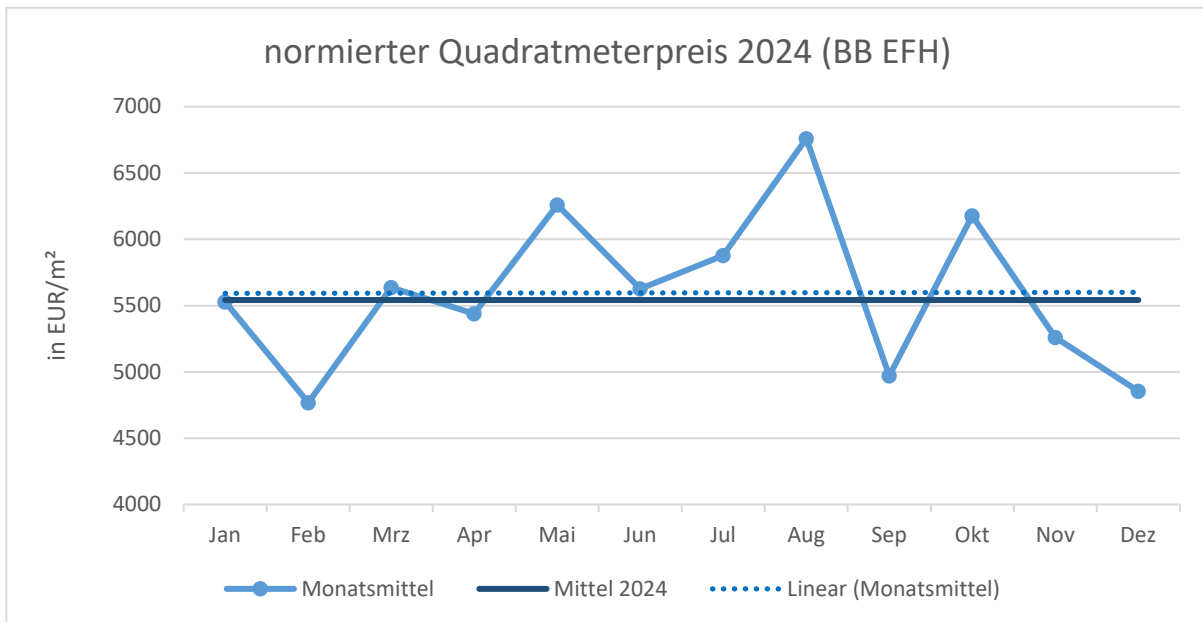


Je Teilmarkt ergibt sich folgendes Bild:

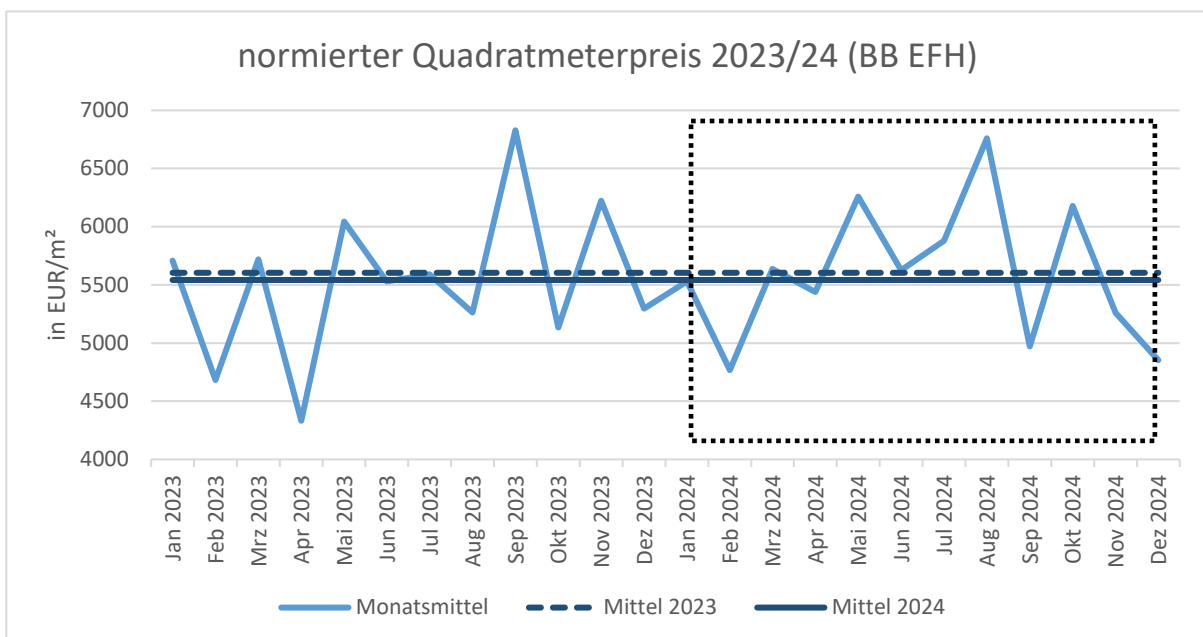


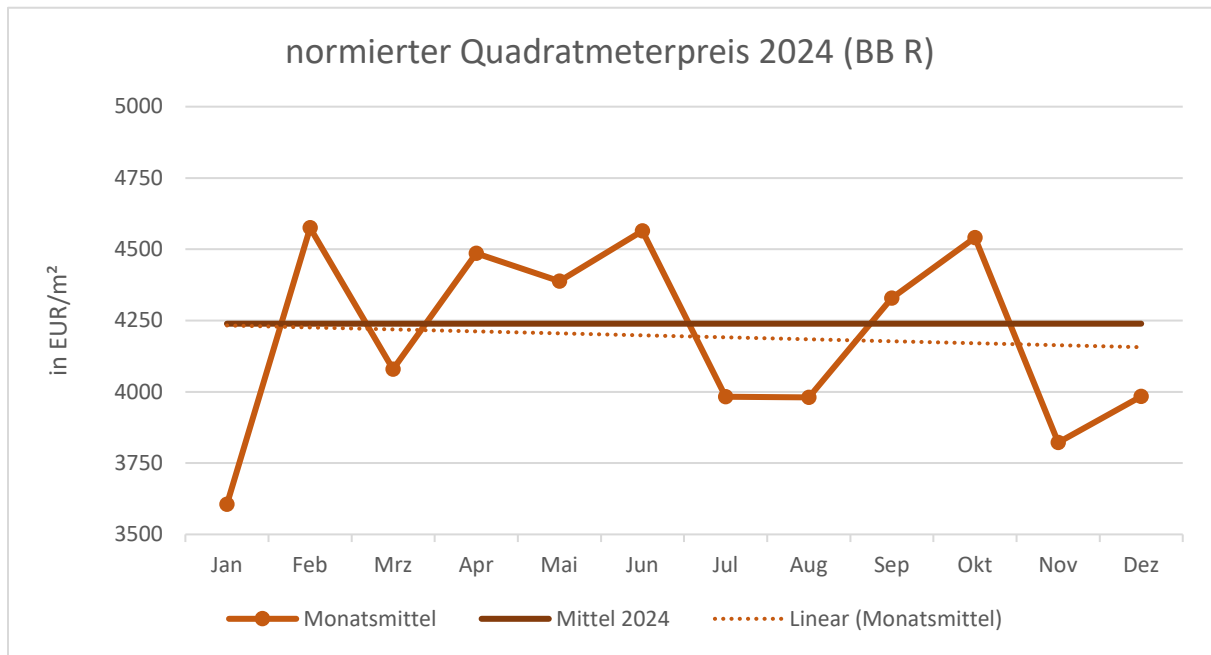
Für eine Einschätzung des Preisgefüges innerhalb des Jahres 2024 sind nachfolgend die normierten Quadratmeterpreise für verschiedene Teilmärkte dargestellt. Als zusätzliche Orientierungshilfe ist eine ausgleichende Gerade in das Diagramm eingefügt worden. Für eine bessere Einordnung der aktuellen Lage sind in einer separaten Grafik die normierten Quadratmeterpreise für die letzten beiden Jahre (2023/24) dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen im Teilmarkt der „unbebauten Grundstücke“ (UB) ist diese Ableitung nur für die Teilmärkte „bebaute Grundstücke“ (BB) und „Wohnungseigentum“ (WE) möglich.

Der Teilmarkt BB besteht aus den Unterteilmärkten „Freistehende Einfamilienhäuser“ (EFH), „Reihenhäuser“ (R) und „Renditeobjekte“ (Rendite). Im Folgenden sind die Unterteilmärkte separat dargestellt.

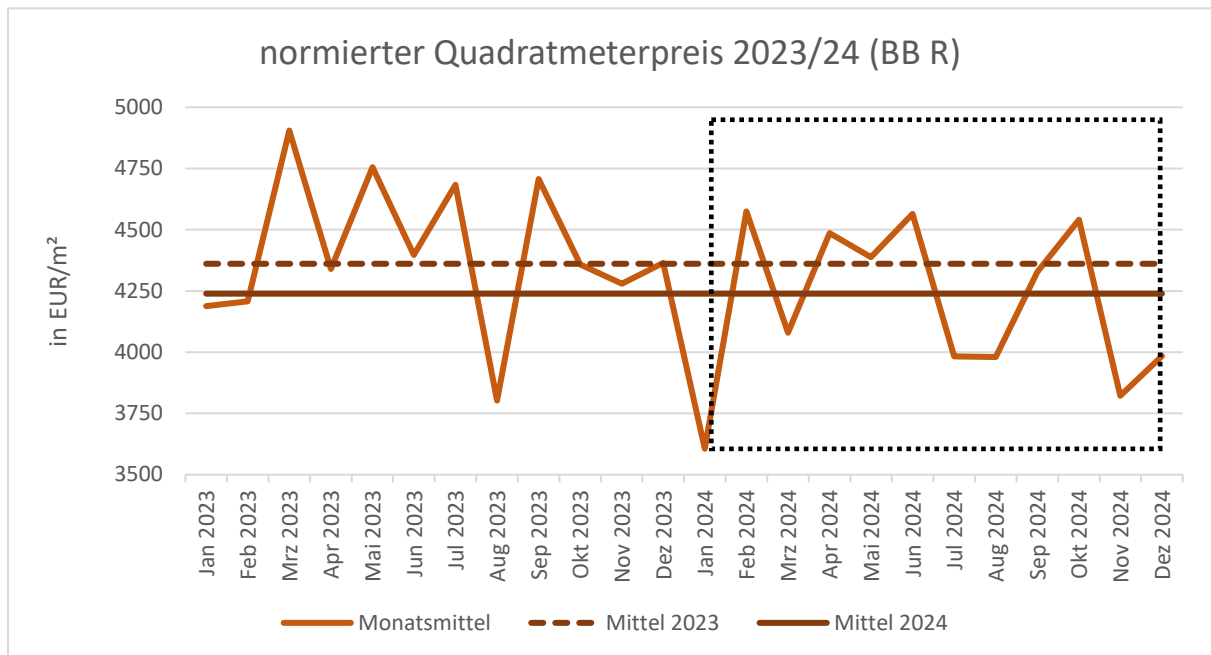


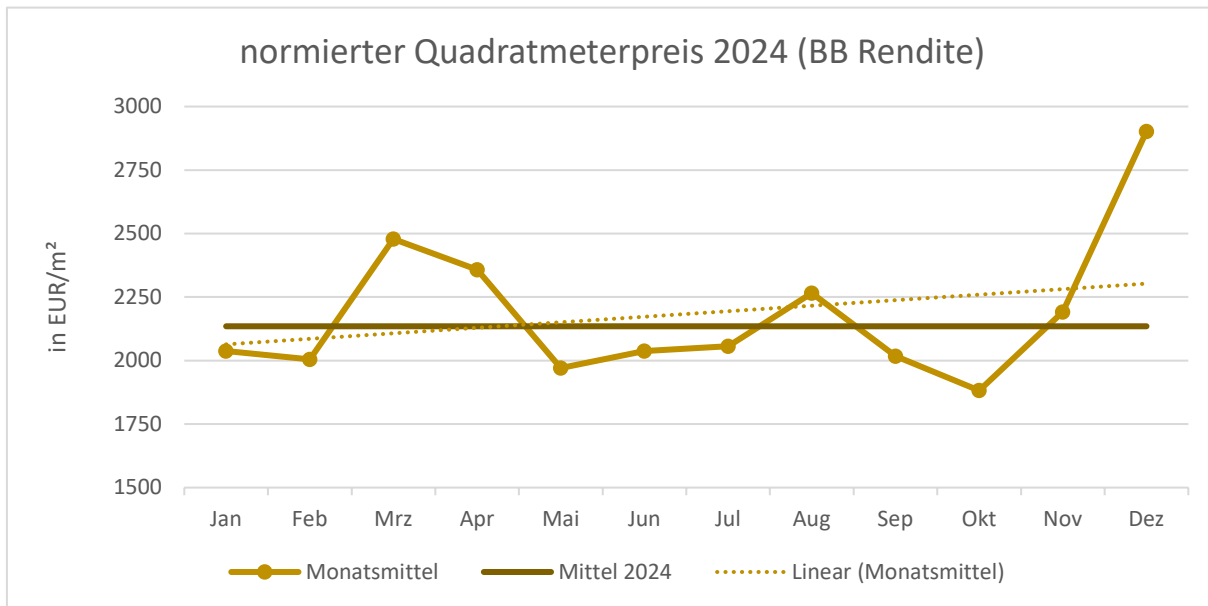
Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB EFH“ war im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig (- 0,9 %). Die Tendenz im Jahresverlauf weist auf eine Stagnation hin.



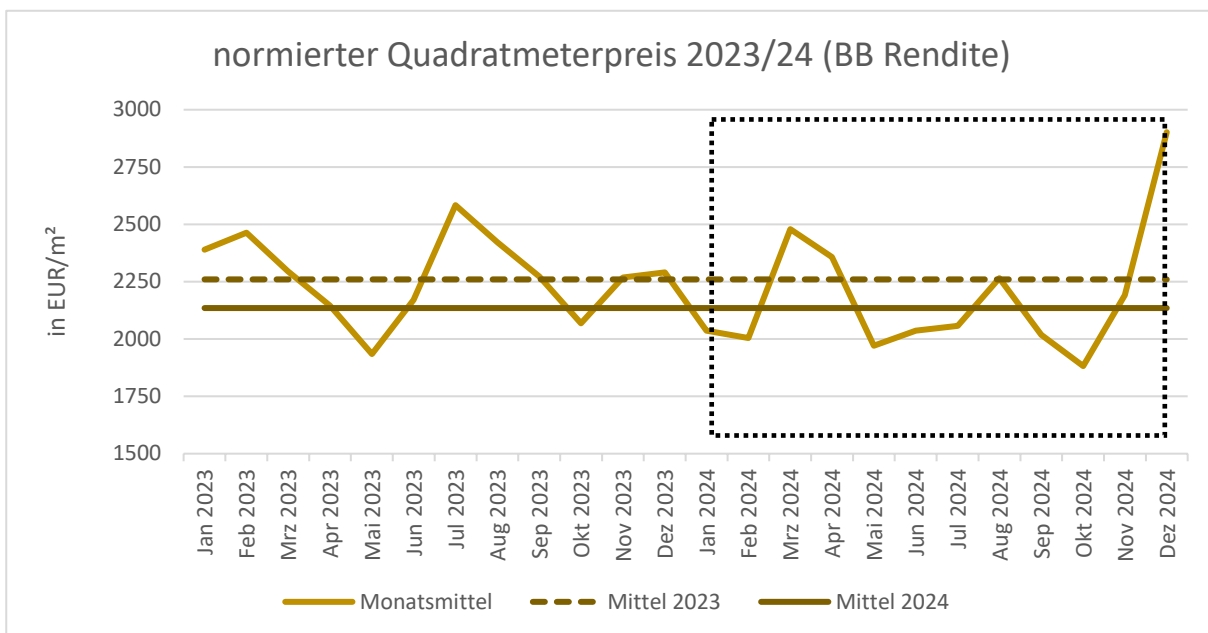


Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB R“ lag im Jahr 2024 unterhalb des Vorjahres (- 1,9 %) und weist insgesamt eine leicht fallende Tendenz aus.

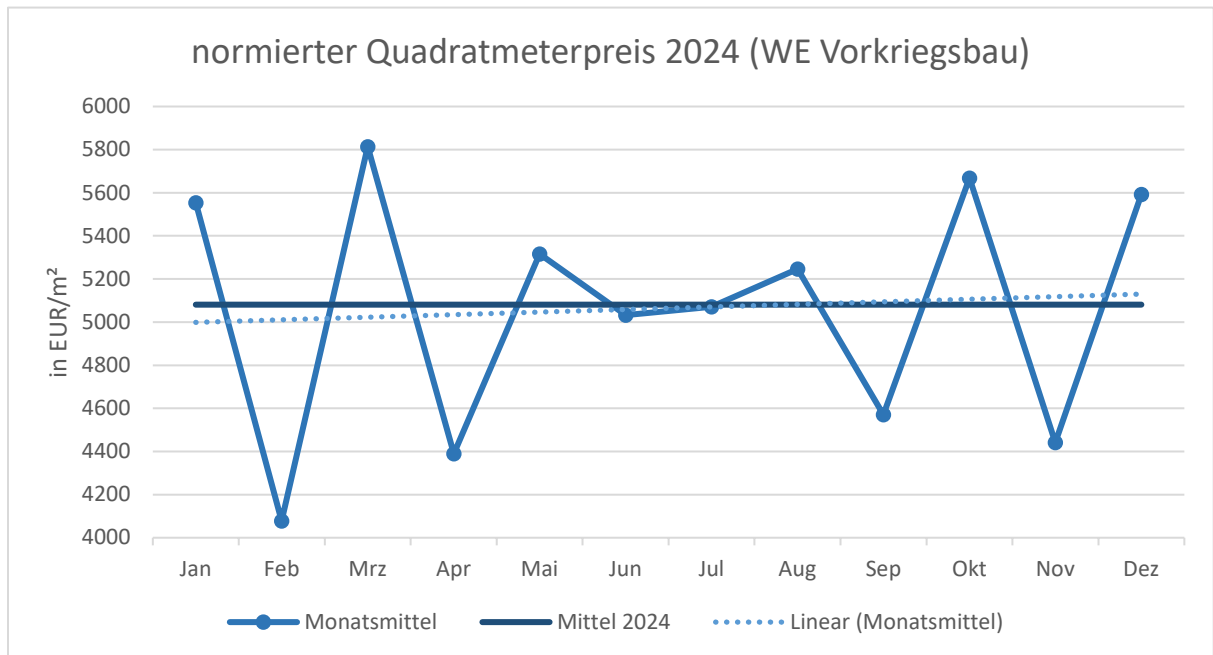




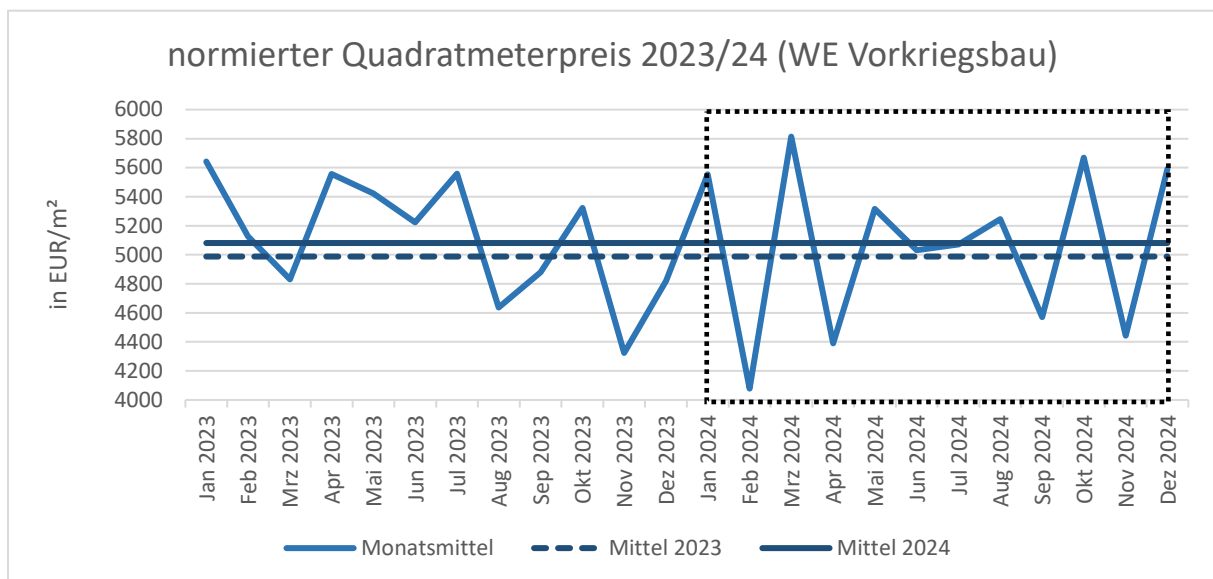
Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB Rendite“ lag im Jahr 2024 unterhalb des Mittels aus 2023 (- 4,9 %). Im Jahresverlauf betrachtet erkennt man aber eine steigende Tendenz hervorgerufen durch die hohen Werte zum Jahresende.

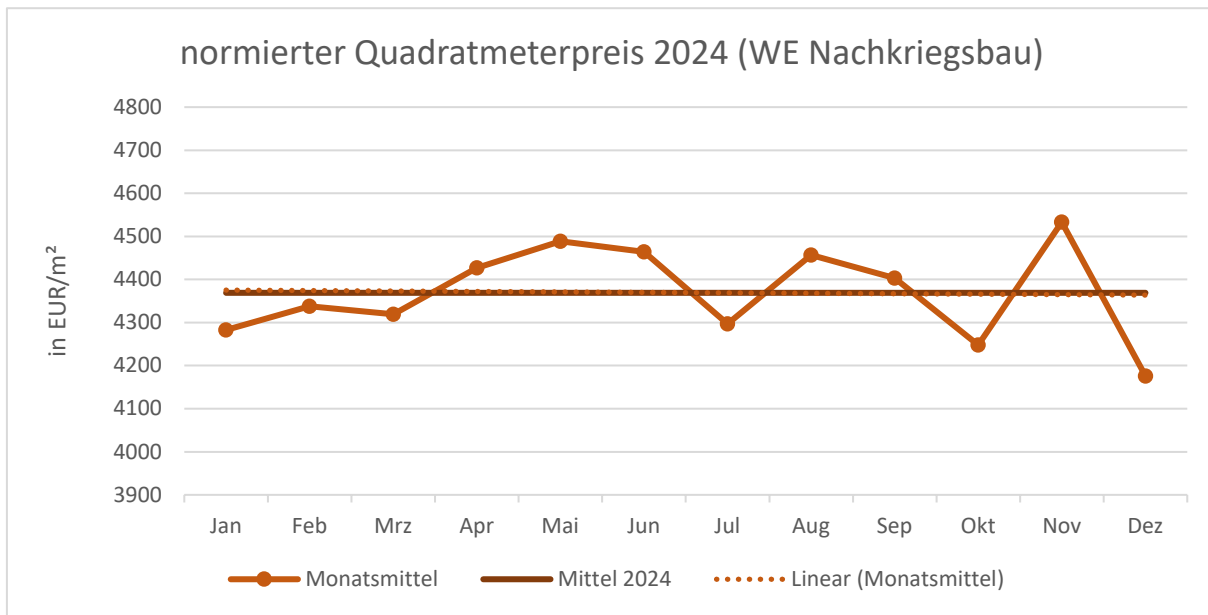


Der Teilmarkt WE besteht aus den Unterteilmärkten „Vorkriegsbau“, „Nachkriegsbau“ und „Neubau“. Die Einteilung ist identisch zur Ableitung der Indizes. Im Folgenden sind die Unterteilmärkte separat dargestellt.

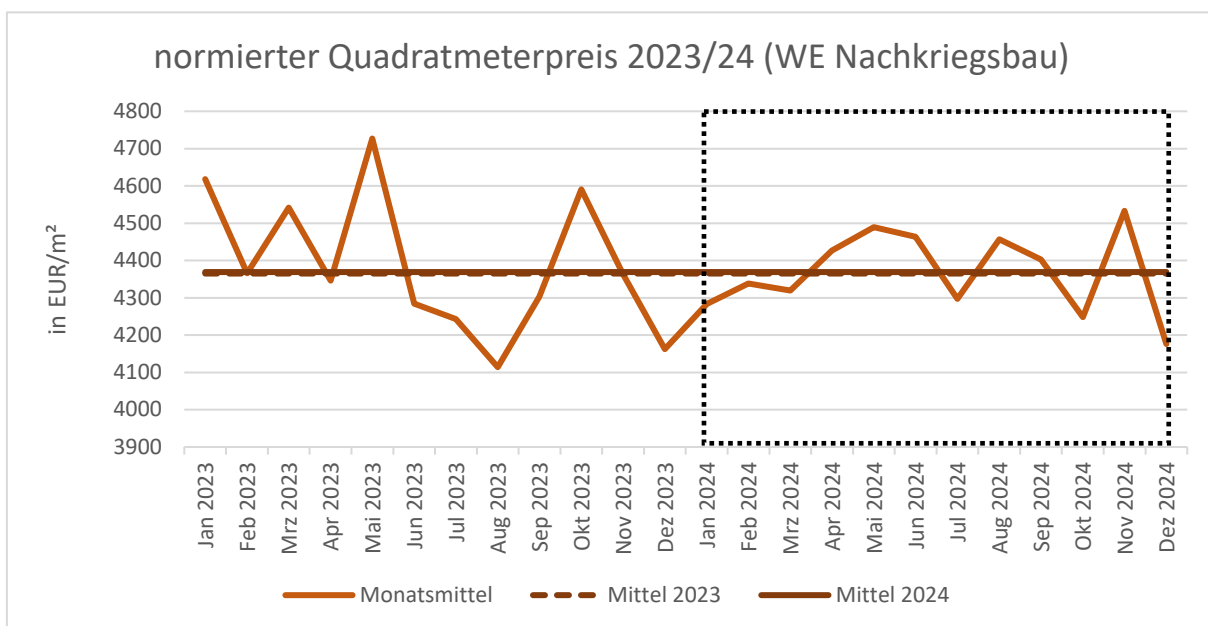


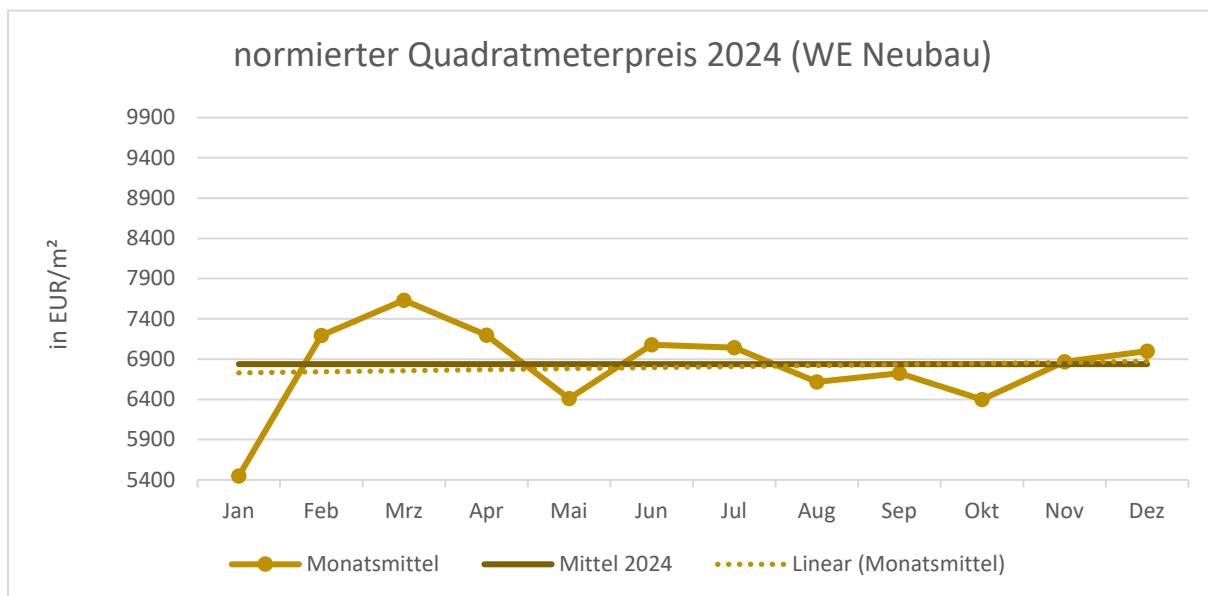
Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Vorkriegsbau“ lag in 2024 leicht unterhalb des Mittels aus 2023 (- 0,4%). Im Verlauf des Jahres ergibt sich eine leicht steigende Tendenz.



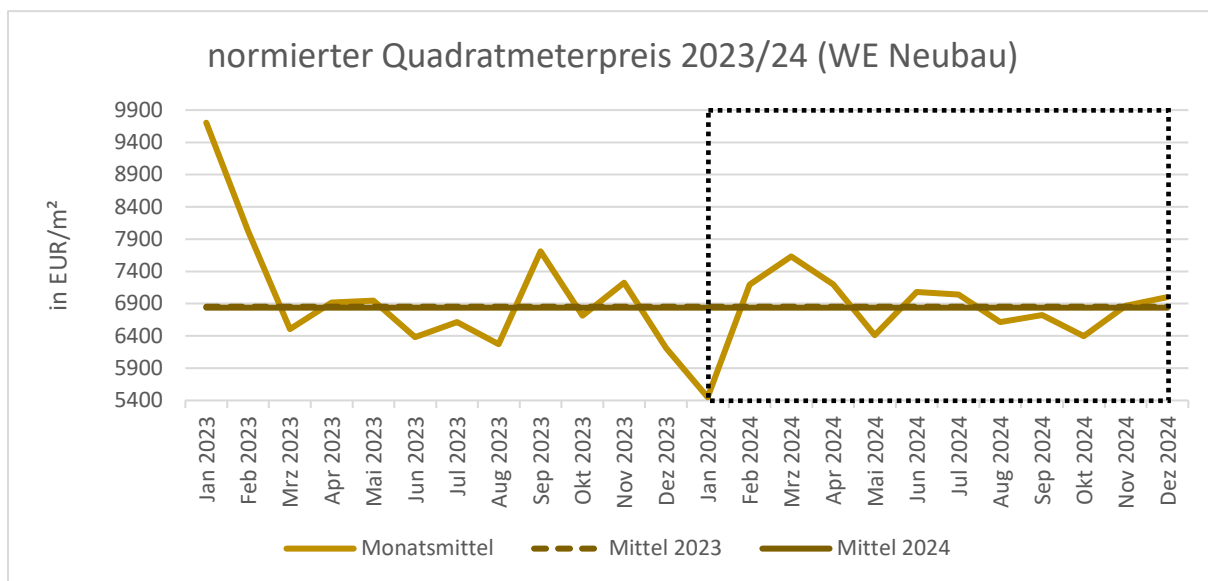


Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Nachkriegsbau“ lag in 2024 leicht unterhalb des Mittels aus 2023 (- 0,7 %) und weist insgesamt eine nahezu stagnierende Tendenz aus.





Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Neubau“ lag in 2024 auf Vorjahresniveau (+ 0,1 %). und weist insgesamt eine leicht steigende Tendenz aus.



2.3 Jahresüberblick

Im Jahr 2024 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf teilmartübergreifend gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Es wurden 907 mehr Käufe getätigt (+ 29 %). Der Gesamtumsatz des Düsseldorfer Immobilienmarktes ist um 1,39 Milliarden EUR gestiegen. Dies entspricht einem Umsatzplus von 69 %. Die Umsatzzahlen beinhalten 28 Objekte mit einem Kaufpreis von mehr als 10 Millionen Euro. Ein Objekt übersteigt die 100 Millionen Euro Grenze.

Bezogen auf die einzelnen Teilmärkte ergibt sich dabei folgendes Bild:

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke des Jahres 2024 ist gegenüber dem Vorjahr um 54 % gestiegen. Der Umsatz hat sich im gleichen Zeitraum fast verdoppelt (+ 98 %). Die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke ist im gesamten Teilmart stagnierend.

Typische Bodenrichtwerte in EUR/m² Grundstücksfläche (Bauland) zum 01.01.2025

Bauland- grundstücke	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zwei- familienhaus- grundstücke	Holthausen, Rath, Flin- gern, Wersten	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath	Stockum, Zooviertel, Nie- derkassel
	710-1.050	1.100-1.700	1.650-3.200
Mehrfamilienhaus- grundstücke, III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim Süd, Flingern, Eller, Heerdt- West	Benrath, Derendorf, Mör- senbroich, Grafenberg	Pempelfort, Düsseltal, Oberkassel
	640-880	1.450-2.000	2.700-4.200
	WGFZ 1,1-1,2	WGFZ 1,2-1,0	WGFZ 1,8-2,5
Büro-/Geschäfts- hausgrundstücke	Heerdt, Oberbilk	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk	Königsallee, Scha- dowstraße
	2.300	3.300-6.800	32.000-55.000
	WGFZ 2,4-3,5	WGFZ 3,0-3,5	WGFZ 5,0
Industrie-/Gewerbe- grundstücke	Hafen, Lierenfeld (Indust- rie/Produktion)	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro)	Flingern, Heerdt (Büro-/ Handelsnutzung)
	210-220	260-530	880-1.150
			WGFZ 2,2

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2024 ist gegenüber dem Vorjahr um 29 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum sogar um 80 % zugenommen.

Die Preisentwicklung zeigt im Jahresmittel nach unten. Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern sind durchschnittlich um 0,9 % bzw. 1,9 % preiswerter geworden. Bei Renditeobjekten liegt der Preisrückgang bei 4,9 %.

Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche zum 01.01.2025

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Garath, Rath, Reisholz	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach	Stockum, Zooviertel, Niederkassel
	4.400-5.600	5.500-8.000	8.800-14.000
	Baujahr 1925-1970	Baujahr 1950-1975	Baujahr 1950-1975
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil am Rohertrag ≤ 20 %	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsenbroich	Oberkassel, Düsseldorf
III-IV-geschossig	1.350-2.300	1.650-3.400	3.500-6.300
	Baujahr 1940-1965	Baujahr 1950-1975	Baujahr 1905-1950

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2024 ist gegenüber dem Vorjahr um 26 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 27 % zugenommen.

Die Preisentwicklung zeigt im Jahresmittel leicht nach unten. Eigentumswohnungen sind durchschnittlich je nach Baujahr um 0,4 % bis 0,7 % preiswerter geworden. Eine Ausnahme bilden Eigentumswohnungen mit einem Baujahr in den letzten 10 Jahren. Diese sind mit einem Preisanstieg von 0,1 % gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m² Wohnfläche zum 01.01.2025

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Eigentumswohnungen in III-IV-geschossigen Wohngebäuden	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsenbroich	Oberkassel, Altstadt
	2.600-4.400	3.700-5.700	5.700-10.000
	Baujahr 1970-1980	Baujahr 1960-1980	Baujahr 1930-1975

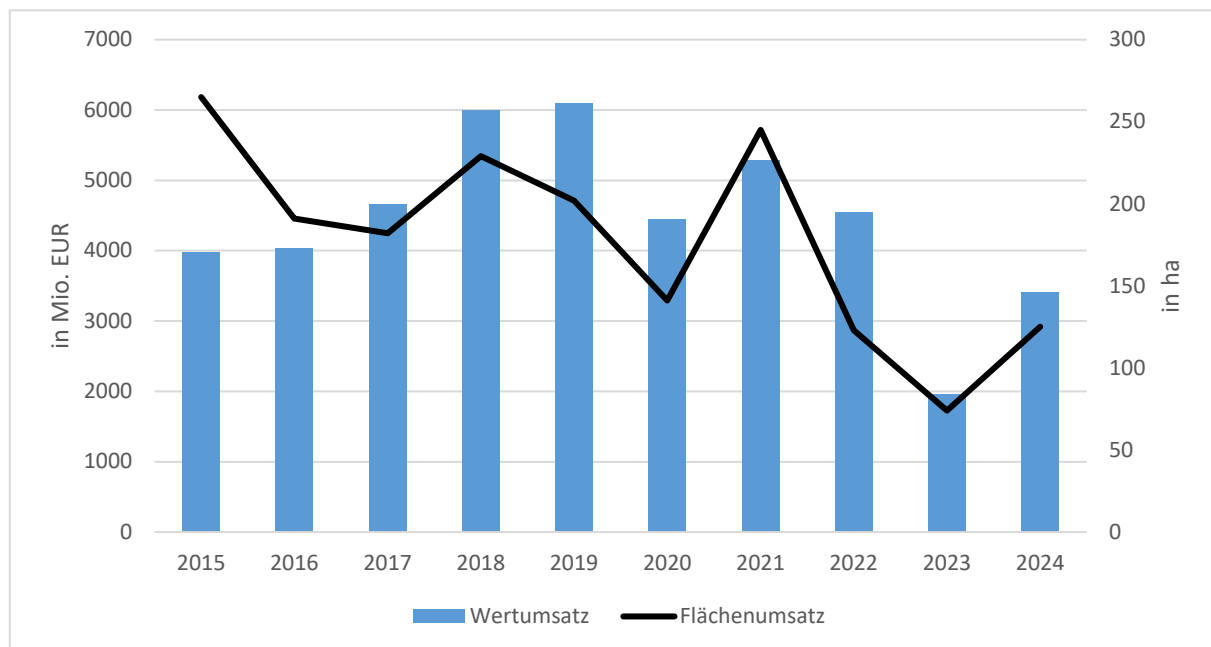
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgänge (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Rechtsvorgangs	Eigen- tums- wechsel insgesamt	unbe- baute Grund- stücke	be- baute Grund- stücke	Wohnungs-/ Teileigen- tum	Erb- bau- objekte	Paket- ver- käufe
Kauf insgesamt	4047	128	869	2910	54	86
davon Kaufvertrag	3925	102	867	2903	53	0
davon Kaufangebot	2	1	0	1	0	0
davon Tauschvertrag	5	0	0	5	0	0
davon planungsbedingter Kauf	10	6	2	1	1	0
davon Arrondierung	19	19	0	0	0	0
davon Paketverkäufe	86	0	0	0	0	86
Übertragung, Schenkung	235	11	92	128	4	0
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	12	0	11	0	1	0
Ergänzungsvertrag	7	4	0	3	0	0
Zwangsversteigerung	28	2	5	20	1	0
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	1	0	1	0	0	0
Sonstiges	28	0	3	24	1	0
Eigentumswechsel insgesamt	4358	145	981	3085	61	86

Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz (10-Jahres-Übersicht)

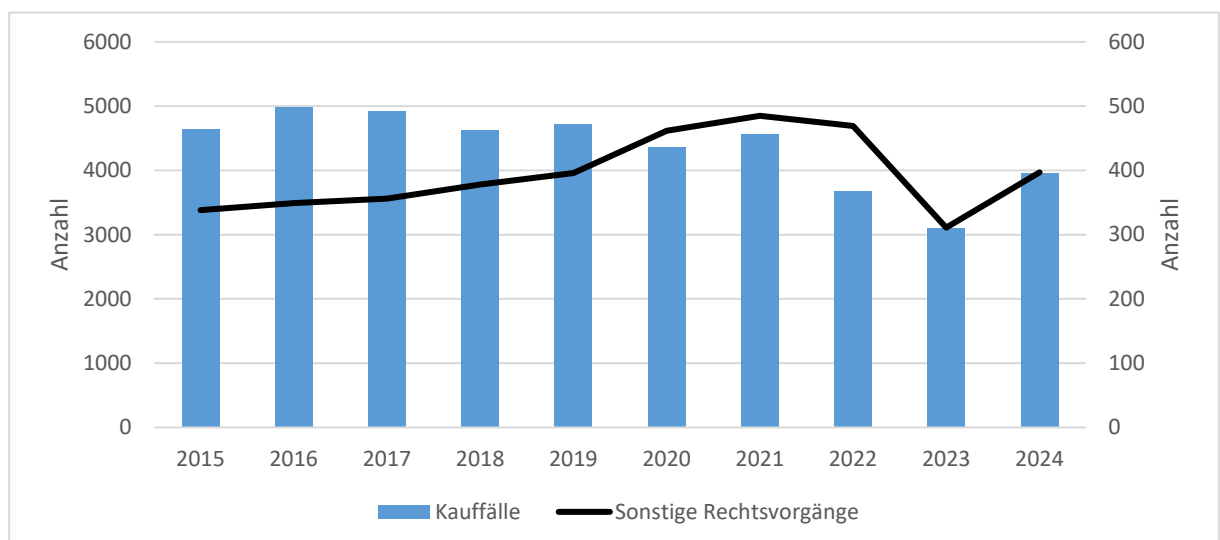


Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz (10-Jahres-Übersicht)

Kauffälle (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
	Anzahl	Umsatz	Grund-	natürliche/ju-		Wohn-		Stadt		sonst. öf-	
		in Mio. EUR	stücks- fläche in ha	ristische Per- son		bauge- sells.		Düssel- dorf		fentliche Körp.	
Unbebaute Grundstücke	128	170,00	35,61	114	116	0	1	11	10	3	1
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	54	26,73	2,56	53	54	0	0	0	0	1	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	17	80,71	6,22	16	16	0	1	0	0	1	0
davon Bauland (sonstiges)	12	57,83	9,05	9	12	0	0	3	0	0	0
davon Nichtbauland	45	4,73	17,77	36	34	0	0	8	10	1	1
Bebaute Grundstücke	869	1.767,77	63,22	839	855	21	11	1	2	8	1
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	470	451,71	24,90	449	470	18	0	0	0	3	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	336	599,25	16,22	330	326	2	9	0	0	4	1
davon Büro-/Geschäftshäuser	27	425,03	8,04	27	24	0	1	0	2	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	28	102,35	9,95	26	28	0	0	1	0	1	0
davon Gebäudekomplexe	8	189,44	4,11	7	7	1	1	0	0	0	0
Wohnungs- und Teileigentum	2.910	1.062,63	-	2.906	2.905	1	1	0	0	1	0
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	2.707	1.027,35	-	2.704	2.703	1	1	0	0	1	0
davon Teileigentum	195	33,17	-	194	194	0	0	0	0	0	0
davon im Erbbaurecht	8	2,10	-	8	8	0	0	0	0	0	0
Erbbaubjekte	54	36,81	8,02	48	54	0	0	2	0	4	0
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	4	13,55	0,98	4	4	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	43	23,26	4,88	42	43	0	0	0	0	1	0
davon Erbbaurechtsbestellung	7	0,00	2,17	2	7	0	0	2	0	3	0
Paketverkäufe	86	370,32	17,17	58	60	0	0	0	0	1	0
Kauffälle insgesamt	4.047	3.407,53	124,62	3.965	3.990	22	13	14	12	17	2

Entwicklung der Kauffälle und sonstigen Rechtsvorgänge nach Anzahl (10-Jahres-Übersicht)



3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke beinhaltet neben unbebauten Grundstücken auch solche Grundstücke, die mit einem Gebäude bebaut sind, das abgebrochen werden soll (Gebäude auf Abbruch). Unbebaute Grundstücke weisen unterschiedliche Entwicklungszustände auf: Bauland, Rohbauland, Bauerwartungsland sowie Flächen für die Forst-/Landwirtschaft.

Grundstückskategorie		Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenum- satz in ha	typische Kauf- preisspanne in EUR/m²
Bauland					
davon	Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	38	21,86	2,06	540 - 1.500
davon	Reihenhausgrundstücke	16	4,87	0,50	700 - 1.300
davon	Mehrfamilienhausgrundstücke	10	39,39	3,48	620 - 2.100
davon	gemischt genutzte Grundstücke	6	26,32	1,50	610 - 4.100
davon	Büro-/Geschäftshausgrundstücke	1	15,00	1,24	-
davon	Gewerbe-/Industriegrundstücke	3	28,13	6,50	250 - 470
davon	Sonstiges Bauland	9	29,70	2,55	-
Rohbauland					
davon	Teilflächen und sonstiges	27	1,73	1,04	-
davon	Rohbauland	1	0,49	0,06	-
Nichtbauliche Nutzbarkeit					
davon	Bauerwartungsland	4	0,67	0,99	-
davon	Flächen für Forst-/Landwirtschaft	13	1,84	15,68	6 - 55
Summe		128	170,00	35,61	-

3.3 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke beinhaltet Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern, Renditeobjekten und Gewerbe-/Industrieobjekten bebaut sind. Neben einzelnen Gebäuden können die Grundstücke auch mit mehreren Gebäuden - ggf. unterschiedlicher Gebäudekategorien - bebaut sein. Hierbei handelt es sich dann um Gebäudekomplexe.

Gebäudekategorie		Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreis- spanne in TEUR
Ein-/Zweifamilienhäuser					
davon	Reihenhäuser (Neubauten)	9	18,67	0,42	600 - 4.800
davon	Reihenhäuser	212	141,38	6,93	210 - 1.100
davon	Reihenstadthäuser	6	13,04	0,21	1.200 - 3.100
davon	Doppelhaushälften	122	105,62	6,40	200 - 1.700
davon	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	121	173,00	10,94	290 - 3.100
Renditeobjekte					
davon	Dreifamilienhäuser	37	31,95	1,79	380 - 1.400
davon	Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	199	383,05	10,26	380 - 5.600
davon	Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	100	184,25	4,18	370 - 3.400
davon	Büro-/Geschäftsgebäude	27	425,03	8,04	3.100 - 43.000
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige					
davon	Gewerbe-/Industriegebäude	14	35,38	6,61	510 - 5.200
davon	sonstige	14	66,97	3,35	960 - 12.500
Gebäudekomplexe					
davon	Wohn-/Geschäftshauskomplexe	8	189,44	4,11	4.700 - 44.300
davon	Gewerbe-/Industriekomplexe	0	0	0	-
Summe		869	1.767,77	63,22	-

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums beinhaltet Grundstücke, die in Miteigentumsanteile aufgeteilt und mit Wohnungs- und Teileigentum bebaut sind.

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzungsfläche in m²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	357	138,88	2.500 - 7.200	76
davon ab 1948 bis vor 10 Jahren erstellt	1.920	580,08	2.500 - 5.500	69
davon in den letzten 10 Jahren erstellt	232	225,10	5.300 - 9.600	94
davon ohne Feststellung des Baujahres	198	83,29	980 - 11.000	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	61	24,62	1.700 - 4.300	151
davon Garagen, Einstellplätze	101	2,46	11.000 - 38.000	-
davon ohne Feststellung der Gebäudeart	33	6,10	-	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	8	2,10	2.100 - 4.100	-
davon Teileigentum	0	0,00	-	-
Summe	2.910	1.062,63		

Garagen / Einstellplätze

Enthält separat verkaufte Garagen/Einstellplätze, sowie die Kaufpreise, die im Wohnungs-/Teileigentumsvertrag separat angegeben wurden.

Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreisspanne in EUR	Median
City	16	22.000 - 67.000	44.200
Citynah	249	16.000 - 47.000	31.000
Randlage	137	12.000 - 30.000	20.000
Vorort	31	13.000 - 27.000	16.500

Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf

Ausgewertete Eigentumswohnungen der letzten 3 Jahre im Erstverkauf. Die Gesamtanzahl kann höher sein.

Wohnungsgröße	einfache bis mittlere Wohnlage			gut bis sehr gute Wohnlage		
	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m²	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m²	Median
bis 60 m²	2		5.379	14	6.693 - 14.621	7.303
60 bis 120 m²	18	4.633 - 9.530	5.682	25	6.230 - 14.435	7.329
über 120 m²	7	4.883 - 10.035	5.290	12	6.052 - 13.346	8.326

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert gilt je Quadratmeter Grundstücksfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² für unbebaute Grundstücke mit freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung (E) und Reihenhausbebauung (R) abgeleitet. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück gilt als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei. Es hat einen rechtwinkligen Zuschnitt mit einer Breite von mindestens 10 Metern und einer Tiefe, wie im Bodenrichtwert angegeben.

Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück und der typischen Definition des Bodenrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Bodenrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten. Ansonsten, wie auch an den Grenzen der Richtwertzonen, ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Grundstückes besser übereinstimmt.

SA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Nutzungsart	Ein-/Zweifamilienhausgrundstück, freistehende Bebauung, Baulandfläche unter 1000 m ² (E)	Reihenhausgrundstück bis 150 m ² Baulandfläche	+ 15 %
			Reihenhausgrundstück 151 bis 350 m ² Baulandfläche	+ 5 %
			Ein-/Zweifamilienhausgrundstück über 1000 m ² Baulandfläche	- 5 %
		Reihenhausgrundstück, Baulandfläche 151 bis 350 m ² (R)	Reihenhausgrundstück bis 150 m ² Baulandfläche	+ 10 %
			Ein-/Zweifamilienhausgrundstück unter 1000 m ² Baulandfläche	- 5 %
			Ein-/Zweifamilienhausgrundstück über 1000 m ² Baulandfläche	- 10 %
		Privatperson	Wohnungsbaugesellschaft	+ 5 %
			kaum vorhanden	bis - 5 %
	Veräußerer	Keine	stark vorhanden	bis - 10 %
	Immissionen			

Überschreitet das zu bewertende Grundstück die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstückstiefe, so ist die Restfläche, das sogenannte Hinterland (Gartenland), i.d.R. mit 20 bis 30 % des vorderen Baulandwertes zu bewerten. Je nach Merkmal wie Grundstücksnutzung, Größe der Hinterlandfläche und/oder Lage etc. kann diese Spannweite unter- oder überschritten werden.

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

4.1.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100		1995	192	+/- 0 %	2010	278	+ 9 %
1981	105	+ 5 %	1996	211	+ 10 %	2011	306	+ 10 %
1982	112	+ 7 %	1997	222	+ 5 %	2012	337	+ 10 %
1983	121	+ 8 %	1998	222	+/- 0 %	2013	347	+ 3 %
1984	115	- 5 %	1999	230	+ 4 %	2014	382	+ 10 %
1985	113	- 2 %	2000	240	+ 4 %	2015	393	+ 3 %
1986	116	+ 3 %	2001	240	+/- 0 %	2016	432	+ 10 %
1987	114	- 2 %	2002	240	+/- 0 %	2017	467	+ 8 %
1988	131	+ 15 %	2003	252	+ 5 %	2018	514	+ 10 %
1989	131	+/- 0 %	2004	262	+ 4 %	2019	591	+ 15 %
1990	143	+ 9 %	2005	262	+/- 0 %	2020	650	+ 10 %
1991	147	+ 3 %	2006	272	+ 4 %	2021	748	+ 15 %
1992	165	+ 12 %	2007	261	- 4 %	2022	748	+/- 0 %
1993	178	+ 8 %	2008	274	+ 5 %	2023	673	- 10 %
1994	192	+ 5 %	2009	255	- 7 %	2024	673	+/- 0 %

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

4.1.3 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

Bei den „Düsseldorfer Türmchen“ handelt es sich um typisierte Wertverhältniszahlen zwischen den drei Teilmärkten unbebaute Baulandgrundstücke (UB), bebaute Grundstücke (BB) und Wohnungseigentum (WE). Diese Verhältniszahlen sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch Gruppenbildung und Normierung aus den Immobilienrichtwerten abgeleitet worden. Die „Düsseldorfer Türmchen“ ermöglichen die Ableitung des unbebauten Bodenwertes aus Kaufpreisen für bebaute Grundstücke oder Eigentumswohnungen. Diese Alternativmethode der Bodenwertermittlung ermöglicht ein Vergleichswertverfahren jenseits der Teilmargtgrenzen.

Bauland	Bebaute Grundstücke	Eigentumswohnung	Wertverhältnis
I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, WGFZ = 0,5	I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser Baujahr 1970	in II-III-geschossigen Mietwohnhäusern Baujahr 1970	1 : 2,2 : 1,4

Das zugrundeliegende Modell ist in Kapitel 8.6.3 beschrieben. Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von der Norm der Typisierten Wertverhältniszahl sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Diese Umrechnungskoeffizienten sind den jeweiligen Teilmärkten im Kapitel der Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zu entnehmen.

4.2 Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke

4.2.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert gilt je Quadratmeter Grundstücksfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (W), Grundstücke für gemischt genutzte Bebauung (MI) und Büro-/Geschäftshausgrundstücke (MK) abgeleitet. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück gilt als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei. Es hat einen rechtwinkligen Zuschnitt mit einer Breite von mindestens 10 Metern und einer Tiefe, wie im Bodenrichtwert angegeben.

Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück und der typischen Definition des Bodenrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Bodenrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten. Ansonsten, wie auch an den Grenzen der Richtwertzonen, ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Grundstückes besser übereinstimmt.

SA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Maß der Nutzung	WGFZ des Richtwertes	WGFZ des Bewertungsobjektes	siehe Tabelle *
	Verkaufsumstände	Aufteilung in Wohnungseigentum (geplant)	nicht geplant (in Wohn-/Mischgebieten mit mindestens III-geschossiger Bebauung)	bis - 30 %
	Nutzungsart	Mehrfamilienhausgrundstück	gemischt genutztes Grundstück Büro-/Geschäftshausgrundstück	+ 10 % + 35 %

Überschreitet das zu bewertende Grundstück die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstückstiefe, so ist die Restfläche, das sogenannte Hinterland (Gartenland, Hinterhof), i.d.R. mit 30 bis 50 % des vorderen Baulandwertes zu bewerten. Je nach Merkmal wie Grundstücksnutzung, Größe der Hinterlandfläche und/oder Lage etc. kann diese Spannweite unter- oder überschritten werden.

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung der WGFZ ist in Kapitel 8.6.1.4 abgebildet. Diese Tabelle ist außerdem in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-NRW hinterlegt bzw. auf der Immobilienrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales WGFZ (siehe GFZ-Funktion) und wurden sachverständig gewürdigt.

Die nachfolgende Funktion bildet die Basis für die o.g. Tabelle. Die Anwendung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist ohne sachverständige Würdigung nicht zulässig.

GFZ-Funktion

$$f(\text{GFZ}) = 150 + 163,3 \times \text{GFZ} + 10,2 \times \text{GFZ}^2 - 0,97 \times \text{GFZ}^3$$

$$\text{Zu-/Abschlag in \%} = [f(\text{WGFZ des Bewertungsobjektes}) / f(\text{WGFZ der Richtwertnorm}) - 1] \times 100$$

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

Hinweis zur Veröffentlichung in BORIS-NRW

Bodenrichtwerte in der Innenstadt gelten nur für eng begrenzte Bereiche. Außerhalb dieser Bereiche können die Bodenwerte aufgrund signifikanter Lageunterschiede abweichen und müssen ggfs. angepasst werden. Diese Bereiche sind auf der Papierausgabe der Bodenrichtwertkarte in einem separaten Kartenausschnitt im Maßstab 1:8000 durch rote Balken dargestellt. Diese Darstellungsart ist in BORIS-NRW nicht möglich. Der Innenstadtkartenausschnitt ist daher in den örtlichen Fachinformationen für die Bodenrichtwerte, sowie hier unter Kapitel 8.6.1.1 zu finden.

4.2.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100	+ 12 %	1995	168	+/- 0 %	2010	170	+ 5 %
1981	112	+ 7 %	1996	165	- 2 %	2011	179	+ 5 %
1982	120	- 3 %	1997	174	+ 5 %	2012	188	+ 5 %
1983	117	+ 5 %	1998	172	- 1 %	2013	194	+ 3 %
1984	123	+ 2 %	1999	157	- 9 %	2014	198	+ 2 %
1985	121	- 2 %	2000	160	+ 2 %	2015	198	+ 10 %
1986	123	+ 2 %	2001	160	+ 8 %	2016	218	+ 10 %
1987	123	- 5 %	2002	173	+/- 0 %	2017	240	+ 8 %
1988	117	- 2 %	2003	173	- 5 %	2018	259	+ 19 %
1989	115	+ 7 %	2004	164	+/- 0 %	2019	308	+ 12 %
1990	123	+ 8 %	2005	164	+/- 0 %	2020	345	+ 18 %
1991	133	+ 5 %	2006	164	+/- 0 %	2021	407	+ 15 %
1992	140	+ 9 %	2007	164	+ 8 %	2022	468	+/- 0 %
1993	152	+ 5 %	2008	177	- 3 %	2023	468	- 20 %
1994	160	+ 5 %	2009	172	- 6 %	2024	374	+/- 0 %
	168			162			374	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Mehrfamilienhaus-/Geschäftshausgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

4.2.3 Ertragsfaktor

Der Ertragsfaktor (Rohertragsvervielfältiger) für den Teilmarkt der unbebauten Baulandgrundstücke ist als Quotient aus dem Kaufpreis eines Baulandgrundstückes und der jährlich fiktiv erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag) abgeleitet. Diese Alternativmethode der Bodenwertermittlung ermöglicht die Ableitung eines überschlägigen Wertes eines unbebauten Grundstückes aus Neubau-Roherträgen.

Gebäudegruppe	Norm	Ertragsfaktor
Renditegrundstücke	mittlere Lage in der Innenstadt Grundstückstiefe 30-40 m Wohn-/Nutzungsfläche größer 400 m ² fiktiver jährlicher Neubau-Rohertrag 50.000,- bis 1.000.000,- EUR	5,0

Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von der Norm des Ertragsfaktors sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

SA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Lage in der Innenstadt	Mittel	besser schlechter	bis + 40 % bis - 30 %

In den Spitzenlagen der Innenstadt (z.B. Königsallee, Schadowstraße) kann der Wert deutlich überschritten werden.

4.2.4 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

Bei den „Düsseldorfer Türmchen“ handelt es sich um typisierte Wertverhältniszahlen zwischen den drei Teilmärkten unbebaute Baulandgrundstücke (UB), bebaute Grundstücke (BB) und Wohnungseigentum (WE). Diese Verhältniszahlen sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch Gruppenbildung und Normierung aus den Immobilienrichtwerten abgeleitet worden. Die „Düsseldorfer Türmchen“ ermöglichen die Ableitung des unbebauten Bodenwertes aus Kaufpreisen für bebaute Grundstücke oder Eigentumswohnungen. Diese Alternativmethode der Bodenwertermittlung ermöglicht ein Vergleichswertverfahren jenseits der Teilmargtgrenzen.

Bauland	Bebaute Grundstücke	Eigentumswohnung	Wertverhältnis
II-III-geschossige Mehrfamilienhausgrundstücke, WGFZ = 1,0	II-III-geschossige Mehrfamilienhäuser Baujahr 1970	in II-III-geschossigen Mehrfamilienhäusern Baujahr 1970	1 : 1,6 : 3,3
IV-V-geschossige Mehrfamilienhausgrundstücke und III-V-geschossige gemischt genutzte Grundstücke, WGFZ = 2,0	IV-V-geschossige Mehrfamilienhäuser Baujahr 1970	in IV-V-geschossigen Mehrfamilienhäusern oder III-V-geschossigen gemischt genutzte Gebäuden Baujahr 1970	1 : 2,3 : 4,2
V-VI-geschossige gemischt genutzte Grundstücke in der Innenstadt WGFZ = 4,0	V-VI-geschossige gemischt genutzte Gebäude in der Innenstadt Baujahr 1955	in V-VI-geschossigen gemischt genutzten Gebäuden in der Innenstadt Baujahr 1970	1 : 3,1 : 5,1

Das zugrundeliegende Modell ist in Kapitel 8.6.3 beschrieben. Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von der Norm der Typisierten Wertverhältniszahl sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Diese Umrechnungskoeffizienten sind den jeweiligen Teilmärkten im Kapitel der Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zu entnehmen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert gilt je Quadratmeter Grundstücksfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² für unbebaute Gewerbe-/Industriegrundstücke (GE, GI(GE)) abgeleitet. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück gilt als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei und ist i.d.R. 5.000 m² groß.

Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück und der typischen Definition des Bodenrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Bodenrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten. Ansonsten, wie auch an den Grenzen der Richtwertzonen, ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Grundstückes besser übereinstimmt.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Nutzungsart	Gewerbe mit Büro (GE oder GI(GE))	Industrie-/Produktionsgebäude (GI)	- 35 %
			hochwertige Büro-/Handels- nutzung GE(MK)	+135 %
	Lagebezirk	Randlage	Citynah Vorort	+ 15 % - 15 %
	Grundstücksgröße	über 1000 m ²	bis 1000 m ²	bis - 20 %

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

4.3.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100	+/- 0 %	1995	180	- 2 %	2010	225	+/- 0 %
1981	100	+ 2 %	1996	187	+ 4 %	2011	225	+/- 0 %
1982	102	+ 3 %	1997	191	+ 2 %	2012	225	+ 4 %
1983	105	+ 7 %	1998	200	+ 5 %	2013	234	+ 4 %
1984	112	- 4 %	1999	195	- 3 %	2014	234	+/- 0 %
1985	108	+ 5 %	2000	205	+ 5 %	2015	246	+ 5 %
1986	120	+ 11 %	2001	226	+ 10 %	2016	253	+ 3 %
1987	122	+ 2 %	2002	226	+/- 0 %	2017	266	+ 5 %
1988	125	+ 2 %	2003	226	+/- 0 %	2018	279	+ 5 %
1989	131	+ 5 %	2004	226	+/- 0 %	2019	293	+ 5 %
1990	135	+ 3 %	2005	226	+ 6 %	2020	308	+ 5 %
1991	162	+ 20 %	2006	240	+ 4 %	2021	323	+ 5 %
1992	178	+ 10 %	2007	250	+ 4 %	2022	323	+/- 0 %
1993	175	- 2 %	2008	250	+/- 0 %	2023	323	+/- 0 %
1994	184	+ 5 %	2009	225	- 10 %	2024	323	+/- 0 %

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Gewerbe-/Industriegrundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

4.4 Grundstücke für Wohnen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert ist auf ein lagetypisches Grundstück einer Zone bezogen und vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen.

Das fiktive Grundstück im Außenbereich ist zwischen 500 und 600 m² groß. Es handelt sich hierbei nicht um klassisches Bauland, da nur privilegierte Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig sind.

4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Sonderflächen

Der Bodenrichtwert ist auf ein lagetypisches Grundstück einer Zone bezogen und vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte der aufgeführten Nutzungen gelten - soweit nicht explizit angegeben - für das gesamte Stadtgebiet. Die Werte können daher bei gleicher Nutzung auch außerhalb ihrer zugehörigen Richtwertgebiete angewendet werden. Eine Differenzierung z.B. nach Lage, Bodengüte, Größe oder Zuschnitt konnte aus dem vorliegenden geringen Kaufpreismaterial nicht signifikant abgeleitet werden. Gleiches gilt auch für die Umrechnungskoeffizienten.

4.5.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das fiktive Grundstück weist eine der folgenden Nutzungen aus: Acker, Fläche für die Landwirtschaft (Hamm/Volmerswerth), Wald, Rheinvorland, Grünfläche (Begleitgrün), Park.

Der entsprechende Bodenrichtwert ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Wald	1,50 EUR/m ²
Rheinvorland	3,00 EUR/m ²
Ackerland	8,50 EUR/m ²
Grünfläche (Begleitgrün)	10 EUR/m ²
Park	15 EUR/m ²
Fläche für die Landwirtschaft (Hamm/Volmerswerth)	60 EUR/m ²

4.5.2 Sonderflächen

Das fiktive Grundstück weist eine der folgenden Sondernutzungen aus: Rhein, Golfplatz, Friedhof, Kaserne (Strukturwandel), Kleingarten, Wasserwerk, Universität, Veranstaltungshalle, Krankenhaus, Flughafen.

Der entsprechende Bodenrichtwert ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Rhein	1,00 EUR/m ²
Golfplatz (Auf der Lausward)	9,00 EUR/m ²
Golfplatz	14 EUR/m ²
Friedhof	20 EUR/m ²
Kleingarten	45 EUR/m ²
Kaserne (Strukturwandel)	100 EUR/m ²
Wasserwerk (GI)	150 EUR/m ²
Universität (GE)	200 EUR/m ²
Veranstaltungshalle (GE)	250 EUR/m ²
Flughafen (GE)	280 EUR/m ²
Krankenhaus (GE)	300 EUR/m ²
Flughafen (GE/MK)	1.000 EUR/m ²

4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.6.1 Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte werden nicht abgeleitet. Es wird der Prozentsatz, der sich im Vergleich zum entsprechenden Bodenrichtwert für Bauland ergibt, ermittelt.

Für Bauerwartungsland wird ca. 10 bis 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes gezahlt.

4.6.2 Rohbauland

Bodenrichtwerte werden nicht abgeleitet. Es wird der Prozentsatz, der sich im Vergleich zum entsprechenden Bodenrichtwert für Bauland ergibt, ermittelt.

Für Rohbauland beträgt der Prozentsatz ca. 40 bis 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften

5.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohnfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² (Teilmärkte: Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (E) abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Gebäude einschließlich Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.1.1) ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und übergroße Grundstücksteile.

Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
■	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Baujahr	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle * ²
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 25 %
■	Gebäudeart	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus (E)	Doppelhaushälfte	- 10 %
			Villa/Landhaus	+ 15 %
			Reihenmittelhaus (R) *	- 17 %
			Reihenendhaus *	- 13 %
	Mietsituation	bezugsfrei	vermietet	bis - 5 %
	Keller	voll unterkellert	teilweise unterkellert	bis - 10 %
			nicht unterkellert	bis - 20 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %
	Wohnfläche	110 bis 180 m ²	unter 110 m ²	bis + 10 %
			über 180 m ²	bis - 10 %
	Grundstücksgröße	350 bis 800 m ²	unter 350 m ²	bis - 10 %
			über 800 m ²	bis + 15 %
	Verkaufsumstände	Weiterverkauf	Erstverkauf	Richtwert nicht anwendbar

* Umrechnung auf den Teilmarkt „Reihenhäuser“ (siehe Kapitel 5.2), für die weitere Bearbeitung (Anpassung des Richtwertes an die Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes) sind die Umrechnungstabellen dieses Teilmarktes ausschlaggebend.

*² Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in Kapitel 8.6.2.2 abgebildet. Diese Tabelle ist außerdem in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-NRW hinterlegt bzw. auf der Immobilienrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion) und wurden sachverständig gewürdigt.

Die nachfolgende Funktion bildet die Basis für die o.g. Tabelle. Die Anwendung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist ohne sachverständige Würdigung nicht zulässig.

Altersfunktion unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

$$f(\text{Alter}) = 2411 - 17,6 \times \text{Alter} + 0,23 \times \text{Alter}^2 - 0,0011 \times \text{Alter}^3$$

$$\text{Zu-/Abschlag in \%} = [f(\text{Alter des Bewertungsobjektes}) / f(\text{Alter der Richtwertnorm}) - 1] \times 100$$

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) rein mathematisch ohne sachverständige Würdigung hinterlegt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

5.1.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung
1985	100	- 1,0 %	1999	160	+ 2,6 %	2013	207	+ 3,6 %
1986	99	+ 2,0 %	2000	164	+ 2,5 %	2014	226	+ 9,2 %
1987	101	+ 5,9 %	2001	166	+ 1,2 %	2015	234	+ 3,4 %
1988	107	+ 3,7 %	2002	169	+ 1,2 %	2016	258	+ 10,2 %
1989	111	+ 8,1 %	2003	164	- 3,0 %	2017	265	+ 2,8 %
1990	120	+ 6,7 %	2004	159	- 3,0 %	2018	288	+ 8,7 %
1991	128	+ 7,0 %	2005	162	+ 1,9 %	2019	306	+ 6,2 %
1992	137	+ 8,8 %	2006	170	+ 4,7 %	2020	332	+ 8,5 %
1993	149	+ 8,1 %	2007	167	- 1,8 %	2021	381	+ 14,8 %
1994	161	+ 8,1 %	2008	173	+ 3,6 %	2022	410	+ 7,6 %
1995	158	- 1,9 %	2009	173	- 5,3 %	2023	374	- 8,7 %
1996	166	+ 5,1 %	2010	174	+ 5,9 %	2024	371	- 0,9 %
1997	159	- 4,2 %	2011	192	+ 10,5 %			
1998	156	- 1,9 %	2012	200	+ 4,2 %			

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche des Gebäudes (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.1.3 Sachwertfaktoren

Baulandfläche	Baujahre bis 1918	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahre 1949 bis 1976	Baujahre 1977 bis 1994	Baujahre ab 1995 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
151 bis 200 m ²	1,25	1,20	1,30	1,35	1,40	0,90
201 bis 350 m ²	1,15	1,10	1,20	1,35	1,15	1,05
351 bis 450 m ²	1,15	1,00	1,05	1,05	0,95	0,95
451 bis 550 m ²	0,95	0,90	0,90	1,00	0,90	0,85
551 bis 650 m ²	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85
651 bis 750 m ²	0,80	0,85	0,80	0,85	0,80	0,80
751 bis 850 m ²	0,75	0,75	0,80	0,75	0,80	-
851 bis 1000 m ²	0,70	0,70	0,75	0,75	0,80	-

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.7 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. In bevorzugten Lagen kann im Einzelfall der angepasste Sachwertfaktor auch über 2,0 liegen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Wohnfläche	100 bis 220 m ²	unter 100 m ² über 220 m ²	bis - 10 % bis + 10 %
	Lage im Stadtgebiet	Mittel (mittlere Randlage)	gut bis sehr gut	bis + 20 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 15 %
	Ausstattung	mittel/gehoben	stark gehoben einfach	bis + 5 % bis - 10 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %
	Gebäudeart	freist. EFH/Doppelhaushälfte	Villa	bis + 25 %

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt in mittlerer Lage von Düsseldorf mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren.

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	2,0 %	2,1 %	2,1 %	1,9 %	2,4 % *

* nur wenige Kauffälle

Das zugrundeliegende Ertragswertmodell ist in Kapitel 8.8 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Liegenschaftszinssatz-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Lage im Stadtgebiet	mittel	sehr gut gut	bis - 33 % bis - 15 %

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.2 Reihenhäuser

5.2.1 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohnfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² (Teilmärkte: Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) für Reihemittelhäuser (R) abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Gebäude einschließlich Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.1.1) ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und übergroße Grundstücksteile.

Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten.

SA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Baujahr	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle * ²
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 25 %
	Gebäudeart	Reihemittelhaus (R)	Reihenendhaus	+ 5 %
			Reihenstadthaus	+ 20 %
			freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus (E) *	+ 20 %
			Doppelhaushälfte *	+ 8 %
	Mietsituation	bezugsfrei	vermietet	- 10 %
	Keller	voll unterkellert	teilweise unterkellert	- 5 %
			nicht unterkellert	- 15 %
	Immissionen	keine	vorhanden	- 5 %
	Wohnfläche	90 bis 150 m ²	unter 90 m ²	bis + 10 %
			über 150 m ²	bis - 10 %
	Grundstücksgröße	150 bis 350 m ²	unter 150 m ²	bis - 5 %
			über 350 m ²	bis + 5 %
	Verkaufsumstände	Weiterverkauf	Erstverkauf	Richtwert nicht anwendbar

* Umrechnung auf den Teilmarkt „freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften“ (siehe Kapitel 5.1), für die weitere Bearbeitung (Anpassung des Richtwertes an die Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes) sind die Umrechnungstabellen dieses Teilmarktes ausschlaggebend.

*² Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in Kapitel 8.6.2.2 abgebildet. Diese Tabelle ist außerdem in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-NRW hinterlegt bzw. auf der Immobilienrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion) und wurden sachverständig gewürdigt.

Die nachfolgende Funktion bildet die Basis für die o.g. Tabelle. Die Anwendung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist ohne sachverständige Würdigung nicht zulässig.

Altersfunktion unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

$$f(\text{Alter}) = 2411 - 17,6 \times \text{Alter} + 0,23 \times \text{Alter}^2 - 0,0011 \times \text{Alter}^3$$

$$\text{Zu-/Abschlag in \%} = [f(\text{Alter des Bewertungsobjektes}) / f(\text{Alter der Richtwertnorm}) - 1] \times 100$$

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) rein mathematisch ohne sachverständige Würdigung hinterlegt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

Hinweis zur Veröffentlichung in BORIS-NRW

Immobilienrichtwerte für Reihenstadthäuser (= ehemalige 2-3-Familienhäuser aus der Gründerzeit, die heute zu herrschaftlichen Einfamilienhäusern umgebaut worden sind, vorwiegend in bevorzugten Wohnlagen wie beispielsweise Oberkassel) sind bedingt durch die spezielle Gebäudeart nicht unter BORIS-NRW als Richtwert abgelegt. Zu finden sind diese in den örtlichen Fachinformationen für bebaute Grundstücke, der Papierausgabe der Immobilienrichtwertkarte, sowie nachfolgend:

Immobilienrichtwert für Reihenstadthäuser zum 01.01.2025

Pfeifferstraße	Baujahr 1925	8.000,- EUR/m ²
Columbusstraße	Baujahr 1915	10.000,- EUR/m ²
Wildenbruchstraße	Baujahr 1910	13.000,- EUR/m ²

5.2.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung
1985	100	- 1,0 %	1999	163	+ 4,5 %	2013	191	+ 2,1 %
1986	99	+ 3,0 %	2000	155	- 4,9 %	2014	207	+ 8,7 %
1987	102	+ 5,9 %	2001	159	+ 2,6 %	2015	217	+ 4,8 %
1988	108	+ 4,6 %	2002	160	+ 0,6 %	2016	229	+ 5,3 %
1989	113	+ 4,6 %	2003	163	+ 1,9 %	2017	247	+ 8,0 %
1990	117	+ 3,5 %	2004	159	- 2,5 %	2018	269	+ 8,6 %
1991	129	+ 10,3 %	2005	160	+ 0,6 %	2019	287	+ 7,0 %
1992	142	+ 10,1 %	2006	169	+ 5,7 %	2020	311	+ 8,3 %
1993	144	+ 1,4 %	2007	174	+ 2,8 %	2021	353	+ 13,5 %
1994	157	+ 9,0 %	2008	164	- 5,6 %	2022	372	+ 5,4 %
1995	162	+ 3,2 %	2009	165	+ 0,4 %	2023	372	- 7,1 %
1996	156	- 3,7 %	2010	169	+ 2,1 %	2024	344	- 1,9 %
1997	158	+ 1,3 %	2011	174	+ 3,4 %			
1998	156	- 1,3 %	2012	187	+ 7,3 %			

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche des Gebäudes (Reihenhaus). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.2.3 Sachwertfaktoren

Baulandfläche	Baujahre bis 1918	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahre 1949 bis 1976	Baujahre 1977 bis 1994	Baujahre ab 1995 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
151 bis 200 m ²	1,85	1,45	1,45	1,70	1,55	1,20
201 bis 250 m ²	1,70	1,35	1,40	1,60	1,40	1,15
251 bis 350 m ²	1,45	1,30	1,25	1,45	1,40	1,10
351 bis 450 m ²	1,40	1,25	1,05	1,20	1,30	1,00

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.7 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Gebäudeart	Reihenend-/mittelhaus	Reihenstadthaus	bis + 50 %
	Wohnfläche	100 bis 170 m²	unter 100 m² über 170 m²	bis - 15 % bis + 15 %
	Lage im Stadtgebiet	Mittel (mittlere Randlage)	gut bis sehr gut	bis + 15 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	Umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 10 %
	Ausstattung	mittel/gehoben	stark gehoben	bis + 5 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt in mittlerer Lage von Düsseldorf mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren.

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Reihenhäuser	2,2 %	2,3 %	2,3 %	2,1 %	2,6 %

Das zugrundeliegende Ertragswertmodell ist in Kapitel 8.8 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Liegenschaftszinssatz-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Lage im Stadtgebiet	mittel	sehr gut gut	bis - 33 % bis - 15 %

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.3.1 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohn-/Nutzungsfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² (Teilmärkte: Drei-/Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro-/Geschäftsgebäude) für Mehrfamilienhäuser (W) und gemischt genutzte Gebäude (MI) abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Gebäude einschließlich Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.2.1) ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und übergroße Grundstücksteile.

Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus gemischt genutztes Geb. Büro-/Geschäftsgebäude *	bis + 30 % bis + 10 % bis + 60 %
	Baujahr	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle *2
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 25 %
	Ausstattung	gehoben	stark gehoben mittel/einfach	bis + 15 % bis - 20 %
	Denkmalschutz, nicht bei Neubauten	nicht vorhanden	vorhanden	bis + 20 %
	Wohn-/Nutzungsfläche	450 bis 700 m²	unter 450 m² über 700 m²	bis + 10 % bis - 10 %
	Grundstücksgröße	bis 800 m²	über 800 m²	bis + 10 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %
	Verkaufsumstände	Weiterverkauf	Erstverkauf	Richtwert nicht anwendbar

* Umrechnung auf den Teilmarkt „Büro-/Geschäftsgebäude“ (siehe Kapitel 5.4), für die weitere Bearbeitung (Anpassung des Richtwertes an die Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes) sind die Umrechnungstabellen dieses Teilmarktes ausschlaggebend.

*² Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in Kapitel 8.6.2.2 abgebildet. Diese Tabelle ist außerdem in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-NRW hinterlegt bzw. auf der Immobilienrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion) und wurden sachverständig gewürdigt.

Die nachfolgende Funktion bildet die Basis für die o.g. Tabelle. Die Anwendung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist ohne sachverständige Würdigung nicht zulässig.

Altersfunktion unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

$$f(\text{Alter}) = 2411 - 17,6 \times \text{Alter} + 0,23 \times \text{Alter}^2 - 0,0011 \times \text{Alter}^3$$

$$\text{Zu-/Abschlag in \%} = \left[f(\text{Alter des Bewertungsobjektes}) / f(\text{Alter der Richtwertnorm}) - 1 \right] \times 100$$

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) rein mathematisch ohne sachverständige Würdigung hinterlegt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

5.3.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung
1985	100	+ 3,0 %	1999	169	- 0,6 %	2013	199	+ 2,1 %
1986	103	- 2,9 %	2000	164	- 3,0 %	2014	210	+ 6,0 %
1987	100	+ 7,0 %	2001	167	+ 1,8 %	2015	229	+ 8,7 %
1988	107	+ 8,4 %	2002	167	+/- 0 %	2016	252	+ 9,9 %
1989	116	+ 8,4 %	2003	170	+ 1,8 %	2017	265	+ 5,3 %
1990	138	+ 19,0 %	2004	165	- 2,9 %	2018	296	+ 11,4 %
1991	135	- 2,2 %	2005	165	+/- 0 %	2019	342	+ 16,0 %
1992	140	+ 3,7 %	2006	170	+ 2,8 %	2020	357	+ 4,4 %
1993	150	+ 7,1 %	2007	175	+ 3,4 %	2021	411	+ 15,1 %
1994	165	+ 10,0 %	2008	175	+ 2,3 %	2022	411	+ 0,8 %
1995	166	+ 0,6 %	2009	180	+ 0,3 %	2023	414	- 14,9 %
1996	169	+ 1,8 %	2010	180	+/- 0 %	2024	336	- 4,9 %
1997	171	+ 1,2 %	2011	180	- 0,6 %			
1998	170	- 0,6 %	2012	179	+ 8,4 %			

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche des Gebäudes (Renditeobjekte: Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsgebäude). Indizes für Gewerbe- und Industriegebäude sind nicht abgeleitet worden. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.3.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt in mittlerer Lage von Düsseldorf mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren.

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre ab 1948
Dreifamilienhäuser	*	3,0 %
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag)	2,8 %	3,3 %
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerbl. Anteil am Rohertrag) *2	3,6 %	4,2 %

* Dreifamilienhäuser werden je nach Gebäudekonzeption/-Nutzung sachverständig der entsprechenden Objektgruppe zugeordnet. Steht die Eigennutzung im Vordergrund (z.B. Große Eigentümerwohnung mit Gartennutzung), orientiert sich der LSZ an dem LSZ für Ein- und Zweifamilienhäusern. Sind Renditeüberlegungen vorherrschend (und eine Mindestgröße von 210 m² Wohnfläche gegeben), erfolgt die Orientierung am LSZ für Mehrfamilienhäuser.

*2 Für gemischt genutzte Gebäude gilt: Bei einem hohen gewerblichen Anteil ist sachverständig ein Zuschlag vorzunehmen (Orientierung an der Gebäudeart Büro-/Geschäftsgebäude). Bei einem niedrigen gewerblichen Anteil ist sachverständig ein Abschlag vorzunehmen (Orientierung an der Gebäudeart Mehrfamilienhäuser).

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Liegenschaftszinssatz-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Umrechnungsfaktoren an, die mit statistischen Verfahren abgeleitet wurden.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Abschlag
	Lage im Stadtgebiet	mittel	sehr gut gut einfach	bis - 35 % bis - 21 % +/- 0 %

Das zugrundeliegende Ertragswertmodell ist in Kapitel 8.8 beschrieben. Im begründeten Einzelfall kann sachverständig von den Umrechnungskoeffizienten abgewichen werden. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Ggf. sind auch bisher nicht untersuchte Merkmale (s. Signifikanzampel) wertbeeinflussend. Das zugrundeliegende Datenmaterial ist dem Kapitel 8.8.1.2 zu entnehmen.

5.3.4 Ertragsfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre			Baujahre 1948 bis 1974			Baujahre 1975 bis 2004		
	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.
Dreifamilienhäuser*	-	-	-	5	25,5	17-34	4*	31,4*	27-37*
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag)	32	24,0	17-31	65	21,4	17-26	6	23,1	21-26
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil am Rohertrag)	14	21,0	16-26	25	19,7	13-26	2	23,1	-

* Aufgrund einer zu geringen Kauffallanzahl im aktuellen Auswertjahr ist das Fünf-Jahres-Mittel angegeben.

Die dargestellten Ertragsfaktoren sind Mittelwerte und keine Richtwerte. Ein Vergleich mit den Ertragsfaktoren früherer Jahrgänge ist nur bedingt möglich, weil die Stichproben ggf. nicht vergleichbar sind.

5.3.5 Sachwertfaktoren

Baulandfläche	Baujahre bis 1918	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahre 1949 bis 1976	Baujahre 1977 bis 1994	Baujahre ab 1995 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Dreifamilienhäuser	0,90	1,00	0,90	0,90	0,95	-
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag)	0,95	1,05	1,05	1,10	0,90	-
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerbl. Anteil am Rohertrag)	0,90	0,90	1,00	0,90	-	-

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.7 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,0 bis 3,0	unter 1,0 über 3,0	bis - 5 % bis + 25 %
	Lage im Stadtgebiet	Mittel (mittlere Randlage)	gut bis sehr gut (zentrumnah)	bis + 10 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 15 %
	Ausstattung	mittel/gehoben	einfach stark gehoben	bis - 10 % bis + 10 %

Insbesondere bei citynahen Objekten ist darauf zu achten, dass der Bodenrichtwert sachverständig an die Mikrolage anzupassen ist. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.4 Büro- und Geschäftsgebäude

5.4.1 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte liegen für den Teilmarkt Büro- und Geschäftsgebäude nicht vor.

Es besteht die Möglichkeit den Immobilienrichtwert für gemischt genutzte Grundstücke auf Büro-/Geschäftsgebäude umzurechnen (siehe Kapitel 5.3).

Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Baujahr	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle *
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 25 %
	Ausstattung	gehoben	stark gehoben mittel/einfach	bis + 15 % bis - 20 %
	Denkmalschutz, nicht bei Neubauten	nicht vorhanden	vorhanden	bis + 20 %
	Wohn-/Nutzungsfläche	450 bis 700 m ²	unter 450 m ² über 700 m ²	bis + 10 % bis - 10 %
	Grundstücksgröße	bis 800 m ²	über 800 m ²	bis + 10 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %
	Verkaufsumstände	Weiterverkauf	Erstverkauf	Richtwert nicht anwendbar

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in Kapitel 8.6.2.2 abgebildet. Diese Tabelle ist außerdem in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-NRW hinterlegt bzw. auf der Immobilienrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion) und wurden sachverständig gewürdigt.

Die nachfolgende Funktion bildet die Basis für die o.g. Tabelle. Die Anwendung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist ohne sachverständige Würdigung nicht zulässig.

Altersfunktion unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

$$f(\text{Alter}) = 2411 - 17,6 \times \text{Alter} + 0,23 \times \text{Alter}^2 - 0,0011 \times \text{Alter}^3$$

$$\text{Zu-/Abschlag in \%} = [f(\text{Alter des Bewertungsobjektes}) / f(\text{Alter der Richtwertnorm}) - 1] \times 100$$

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) rein mathematisch ohne sachverständige Würdigung hinterlegt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

5.4.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1985=100	Preis- entwicklung
1985	100		1999	169	- 0,6 %	2013	199	+ 2,1 %
1986	103	+ 3,0 %	2000	164	- 3,0 %	2014	210	+ 6,0 %
1987	100	- 2,9 %	2001	167	+ 1,8 %	2015	229	+ 8,7 %
1988	107	+ 7,0 %	2002	167	+/- 0 %	2016	252	+ 9,9 %
1989	116	+ 8,4 %	2003	170	+ 1,8 %	2017	265	+ 5,3 %
1990	138	+ 19,0 %	2004	165	- 2,9 %	2018	296	+ 11,4 %
1991	135	- 2,2 %	2005	165	+/- 0 %	2019	342	+ 16,0 %
1992	140	+ 3,7 %	2006	170	+ 2,8 %	2020	357	+ 4,4 %
1993	150	+ 7,1 %	2007	175	+ 3,4 %	2021	411	+ 15,1 %
1994	165	+ 10,0 %	2008	180	+ 2,3 %	2022	414	+ 0,8 %
1995	166	+ 0,6 %	2009	180	+ 0,3 %	2023	353	- 14,9 %
1996	169	+ 1,8 %	2010	180	+/- 0 %	2024	336	- 4,9 %
1997	171	+ 1,2 %	2011	179	- 0,6 %			
1998	170	- 0,6 %	2012	194	+ 8,4 %			

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche des Gebäudes (Renditeobjekte: Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsgebäude). Indizes für Gewerbe- und Industriegebäude sind nicht abgeleitet worden. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.4.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt in mittlerer Lage von Düsseldorf mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren.

Gebäudegruppe	
Büro-/Geschäftsgebäude	3,0 bis 6,0 %

Das zugrundeliegende Ertragswertmodell ist in Kapitel 8.8 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Liegenschaftszinssatz-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.4.4 Ertragsfaktoren

Für den Teilmarkt der Büro-/Geschäftsgebäude liegen keine weiteren Auswertungen vor.

5.5 Gewerbe- und Industriegebäude

5.5.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt in mittlerer Lage von Düsseldorf mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren.

Gebäudegruppe	
Gewerbe	5,0 bis 6,0 %

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Liegenschaftszinssatz-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

Für den Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegebäude liegen keine weiteren Auswertungen vor.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohnfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² für Eigentumswohnungen abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Sondereigentum an der Wohnung einschließlich Miteigentumsanteil am Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.2.1), sowie am gemeinschaftlichen Eigentum ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Inventar.

Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten.

SA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
SA	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Baujahr	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle *
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 20 %
	Wohnungsgröße	60 bis 120 m²	Appartement, i.d.R. bis 40m² über 120 m², in guten Lagen	bis - 20 % bis + 20 %
	Wohnungsausstattung	mittel/gehoben	stark gehoben einfach	+ 10 % - 10 %
	Entstehungstyp, nur Nachkriegsbau	als WE erstellt	Umwandlung	- 5 %
	Verkaufsumstände	Verkauf an Dritte	Verkauf an Mieter	bis - 10 %
	Anzahl der Wohnungen im Gebäude	7 bis 65	bis 6	bis + 10 %
			über 65	bis - 10 %
SA	Mietsituation	bezugsfrei	vermietet	bis - 5 %
	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	gemischt genutztes Geb.	bis - 5 %
	Geschosslage	1., 2. Obergeschoss	Souterrain	bis - 10 %
			Erdgeschoss	+/- 0 %
			ab 3. OG (mit Aufzug)	+/- 0 %
			Dach-/Terrassengeschoss	+ 5 %
	Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+ 10 %
	Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+ 5 %
	Denkmalschutz, nur Vorkriegsbau	nicht vorhanden	vorhanden	+ 10 %
	Baujahresgruppe	Neubau/Nachkriegsbau	Vorkriegsbau	+ 10 %
Verkaufsumstände	Weiterverkauf	Erstverkauf	Richtwert nicht anwendbar	

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in Kapitel 8.6.2.4 abgebildet. Diese Tabelle ist außerdem in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-NRW hinterlegt bzw. auf der Immobilienrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion) und wurden sachverständig gewürdigt.

Die nachfolgende Funktion bildet die Basis für die o.g. Tabelle. Die Anwendung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist ohne sachverständige Würdigung nicht zulässig.

Altersfunktion unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

$$f(\text{Alter}) = 2550 - 42 \times \text{Alter} + 0,665 \times \text{Alter}^2 - 0,0034 \times \text{Alter}^3$$

$$\text{Zu-/Abschlag in \%} = [f(\text{Alter des Bewertungsobjektes}) / f(\text{Alter der Richtwertnorm}) - 1] \times 100$$

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) rein mathematisch ohne sachverständige Würdigung hinterlegt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

6.1.2 Indexreihen

Vorkriegsbau			Nachkriegsbau			Neubau (Alter ≤ 10 Jahre)		
Jahres- mitte	Index 2000=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 2000=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 2000=100	Preis- entwicklung
1995	97	+/- 0 %	1995	102	+ 1,0 %	1995	102	- 2,9 %
1996	97	+/- 0 %	1996	103	- 1,0 %	1996	99	+/- 0 %
1997	97	+ 1,0 %	1997	102	- 1,0 %	1997	99	+/- 0 %
1998	98	- 3,6 %	1998	101	+ 2,0 %	1998	99	+ 1,0 %
1999	95	+ 5,3 %	1999	103	- 3,0 %	1999	100	+/- 0 %
2000	100	- 6,0 %	2000	100	+ 3,0 %	2000	100	- 1,0 %
2001	94	+ 7,5 %	2001	103	- 1,9 %	2001	99	- 3,0 %
2002	101	- 5,0 %	2002	101	- 4,0 %	2002	96	- 5,2 %
2003	96	- 1,0 %	2003	97	+ 2,1 %	2003	91	+ 8,8 %
2004	95	+ 4,2 %	2004	99	- 1,0 %	2004	99	- 1,0 %
2005	99	+ 3,0 %	2005	98	+ 2,0 %	2005	98	+/- 0 %
2006	102	- 3,9 %	2006	100	- 3,0 %	2006	98	+ 1,0 %
2007	98	+ 6,1 %	2007	97	- 2,1 %	2007	99	+ 4,0 %
2008	104	+/- 0 %	2008	99	+ 3,0 %	2008	103	+ 3,9 %
2009	104	+ 5,7 %	2009	102	+ 5,9 %	2009	107	+ 3,7 %
2010	110	+ 5,9 %	2010	108	+ 5,9 %	2010	111	+ 14,0 %
2011	116	+ 9,0 %	2011	114	+ 7,0 %	2011	126	+ 8,0 %
2012	126	+ 9,0 %	2012	122	+ 7,7 %	2012	137	+ 8,0 %
2013	138	+ 2,6 %	2013	132	+ 11,3 %	2013	147	+ 5,5 %
2014	142	+ 9,3 %	2014	147	+ 6,8 %	2014	155	+ 15,5 %
2015	155	+ 6,9 %	2015	157	+ 4,3 %	2015	179	+ 7,2 %
2016	166	+ 6,6 %	2016	164	+ 10,5 %	2016	192	+ 11,1 %
2017	177	+ 7,3 %	2017	181	+ 9,6 %	2017	213	+ 13,5 %
2018	191	+ 8,3 %	2018	198	+ 14,1 %	2018	242	+ 13,0 %
2019	207	+ 3,2 %	2019	226	+ 8,6 %	2019	273	+ 3,5 %
2020	214	+19,5 %	2020	245	+ 15,8 %	2020	283	+ 7,0 %
2021	255	+ 9,3 %	2021	284	+ 5,8 %	2021	303	+ 4,2 %
2022	279	- 5,9 %	2022	300	- 10,0 %	2022	316	- 2,0 %
2023	263	- 0,4 %	2023	270	- 0,7 %	2023	310	+ 0,1 %
2024	262		2024	268		2024	310	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche der Eigentumswohnung. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt in mittlerer Lage von Düsseldorf mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren.

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Eigentumswohnungen	2,0 %	2,1 %	2,7 %	2,2 % *	2,4 % *

*nur wenige Kauffälle; Mieten für Neubauten liegen über dem Mietspiegel

Das zugrundeliegende Ertragswertmodell ist in Kapitel 8.8 beschrieben.

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Liegenschaftszinssatz-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Mietsituation	bezugsfrei	vermietet	+ 11 %
	Lage im Stadtgebiet	mittel	sehr gut gut	bis - 38 % bis - 22 %

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

6.1.4 Ertragsfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947			Baujahre 1948 bis 1974			Baujahre 1975 bis 2004		
	Ø RND 25 bis 45 Jahre								
	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.
Eigentumswohnungen	134	32,6	25-40	450	30,0	22-38	156	28,7	21-36

Die dargestellten Ertragsfaktoren sind Mittelwerte und keine Richtwerte. Ein Vergleich mit den Ertragsfaktoren früherer Jahrgänge ist nur bedingt möglich, weil die Stichproben ggf. nicht vergleichbar sind.

7 Erbbaurechte

7.1 Erbbaurechtsfaktoren

Gebäudegruppe	Erbbaurechtsfaktor
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,8
Eigentumswohnungen	1,0
Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Objekte)	1,0 (aus Erfahrungswerten sachverständig geschätzt)

Das zugrundeliegende Erbbaurechtsmodell ist in Kapitel 8.9 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Erbbaurechtsfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Wohnlage	mittel	sehr gut	bis + 15 %
	Grundstücksgröße bei Reihenhäusern	350 bis 800 m ²	unter 350 m ²	+ 10 %

7.2 Erbbaurechtskoeffizienten

Gebäudegruppe	Erbbaurechtskoeffizient
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,65
Eigentumswohnungen	0,90

Das zugrundeliegende Erbbaurechtsmodell ist in Kapitel 8.9 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Erbbaurechtskoeffizienten-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Wohnlage	mittel	sehr gut	bis + 20 %
	Grundstücksgröße bei Reihenhäusern	350 bis 800 m²	unter 350 m²	+ 10 %
	Grundstücksgröße bei Ein-/Zweifamilienhäusern	350 bis 800 m²	über 800 m²	- 5 %
	Baujahr bei Eigentumswohnungen	Alter über 5 Jahre	Neubau (Alter unter 5 Jahre)	- 5 %

8 Modellbeschreibungen

8.1 Statistische Grundlagen

Der Gutachterausschuss trägt durch seine Veröffentlichungen wesentlich zur Transparenz auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt bei. Im Grundstücksmarktbericht werden neben der Darstellung aktueller Transaktionen und deren Entwicklung ebenso die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die Sachverständigen zur Verkehrswertermittlung unverzichtbar sind, abgeleitet und veröffentlicht. Darüber hinaus werden Boden- und Immobilienrichtwerte abgeleitet und auf einer Karte und im Internet der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Grundlage für alle Veröffentlichungen ist die Kaufpreissammlung, die mit Hilfe einfacher und auch komplexer statistischer Verfahren analysiert wird, die aber dem Anwender in der Regel verborgen bleiben. Der Gesetzgeber wirkt durch veränderte Rechtsvorschriften verstärkt darauf hin, dass die Gutachterausschüsse nicht nur den Markt transparent machen, sondern auch die Grundlagen ihrer Wertableitungen und der dazugehörigen Bewertungsmodelle offenlegen.

Die in Düsseldorf angewandten Verfahren mit den Basisdaten zur Ableitung von Boden- und Immobilienrichtwerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auf den folgenden Seiten in kompakter Form dargestellt. Die „statistischen Grundlagen“ ergänzen somit die jeweiligen teilmarkttypischen Veröffentlichungen mit Hintergrundinformationen. Diese sind in erster Linie für Fachleute (Sachverständige) gedacht, die sich hier weiter vertiefen möchten und um die Modellkonformität bei der Anwendung der abgeleiteten Daten einhalten zu können.

8.2 Normierung

Datenmaterial

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Düsseldorf wird seit Ende der 1970er Jahre digital geführt und weist insgesamt **rund 250.000 Kauffälle** aus. Die Kauffälle gliedern sich in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Erbbau. 80 bis 100 % der Kauffälle von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken werden in der Tiefe ausgewertet, d.h. dass aus diesen Kauffällen die Richtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Bei bebauten Kauffällen liegt die Auswertequote bei ca. 40 %.

Zur Ableitung teilmarkttypischer grundlegender Zusammenhänge des Düsseldorfer Immobilienmarktes, wie z.B. Lageunterschiede, WGFZ-Einfluss und Gebäudealters-Abhängigkeiten, werden alle bzw. mehrere Jahrgänge ausgewerteter Kauffälle zu Grunde gelegt. Die statistischen Modelle werden etwa alle 5 bis 10 Jahre überprüft. Für die jährlich notwendige Fortschreibung von beispielsweise Richtwerten oder Indizes, wird jeweils das Kaufpreismaterial des aktuellen Auswertejahrgangs verwendet.

Angewandte Verfahren

Die Analysen werden mit Hilfe der integrativen Auswertemethode durchgeführt. Hierbei wird im Rahmen der multiplen Regressionsanalyse die optimale Regressionsfunktion zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen, um die so abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (Zu- und Abschläge in %) den Sachverständigen transparent zu machen. Somit lassen sich die Informationen aus Kaufpreissammlung und Datenanalyse, die daraus gewonnenen statistischen Erkenntnisse, und die kognitiven Ergebnisse aus dem Sachverständigenwissen diskutieren und im Rahmen des Normierungsprinzips anwenden.

Abweichende Merkmalsausprägungen zwischen der Kaufpreissammlung und der Definition einer Norm werden durch Zu- oder Abschläge in EUR oder auch in Prozent an den Kaufpreis ausgeglichen. Das bedeutet, es wird ein fiktiver Preis errechnet, den ein Käufer für das typische Objekt bezahlt hätte. Das arithmetische Mittel aller normierten Kaufpreise führt dann zu einem Norm- oder Richtwert. In der Anwendung der Zu- und Abschläge an den Richtwert (Vergleichswertverfahren) wird umgekehrt verfahren.

8.3 Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten werden benötigt, um Wertanpassungen bei abweichenden Objekt- und Lagemerkmalen an Vergleichspreise oder Richtwerte (Boden-/Immobilienrichtwerte) anbringen zu können. Der Gutachterausschuss in Düsseldorf gibt Umrechnungskoeffizienten als Zu- und Abschläge in Prozent auf den Richtwertkarten, im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen (BORIS-NRW) an.

Bei der Anwendung mehrerer Zu- und Abschläge sind die angegebenen Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann mit dem Boden-/Immobilienrichtwert zu multiplizieren.

Beispiel

Gegeben: Richtwert 2.000,- EUR/m²
Zu- und Abschläge (Anpassungen der Richtwertnorm auf die Merkmale des Bewertungsobjektes): WGFZ - 15 %, Immissionen - 5 %, Grundstücksart + 10 %

Gesucht: angepasster Richtwert

Lösung: Umrechnung der Prozente in Faktoren am Beispiel der WGFZ
$$\text{WGFZ} - 15 \% = (100 \% + (-15 \%)) / 100 \% = 0,85$$
$$2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,10 = 1.777,- \text{ EUR/m}^2$$

Die Gründe für eine faktorielle, multiplikative Anwendung liegen zum einen in der Entstehung der Umrechnungskoeffizienten, die mittels Regressionsanalyse als Faktoren abgeleitet wurden. Für eine bessere sachverständige Anwendbarkeit wurden diese Faktoren als prozentuale Zu- und Abschläge veröffentlicht. Zum anderen ist eine faktorielle, multiplikative Anwendung sachgerechter, da der zu ermittelnde Wert nicht unter Null sinken kann. Dies ist bei der additiven Anwendung möglich, wenn nur Abschläge für ein Bewertungsobjekt vorzunehmen sind.

Hinweis

Wenn die Anpassungen bei bis zu +/- 35 % liegen, kann der Wertunterschied zwischen den Anwendungsmethoden vernachlässigt werden.

8.4 Signifikanzampel

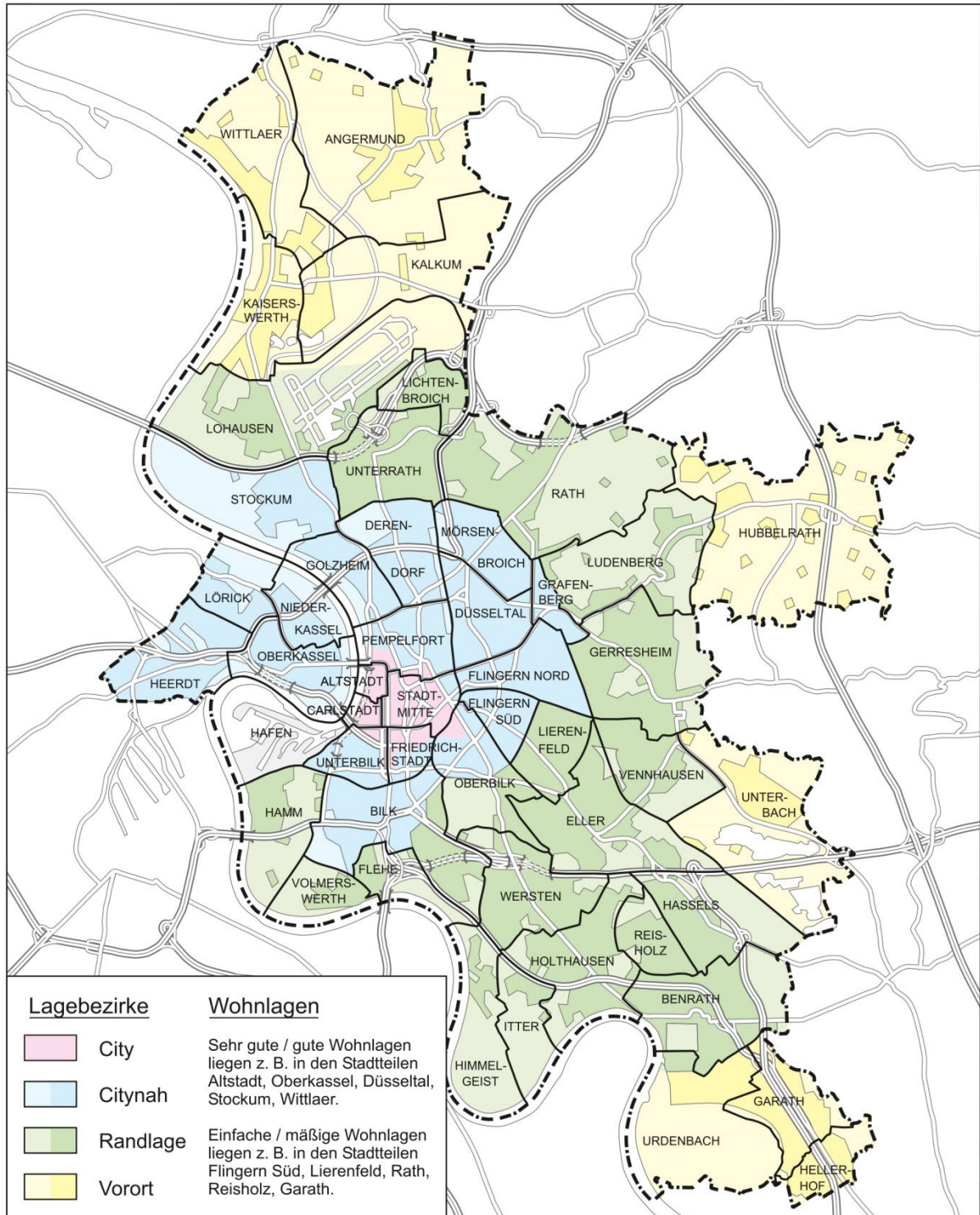
Die sogenannte „Signifikanz-Ampel“ wurde entwickelt, um die Transparenz der durchgeführten, statistischen Auswertungen zu gewährleisten. Die „Signifikanz-Ampel“ informiert in kompakter Form über die Wertrelevanz der untersuchten Einflussgrößen. Dabei bedient sie sich dem bekannten Farbschema einer Ampel.

- grün signifikante Merkmale mit dem höchsten partiellen Bestimmtheitsmaß
- gelb signifikante Merkmale mit niedrigerem partiellen Bestimmtheitsmaß
- rot nicht signifikante oder korrelierte Merkmale

8.5 Einfluss der Wohnlagen auf Kaufpreise

Wohnlagen sind wesentliche, preisbestimmende Merkmale. Bei der Kaufpreiserfassung wurden alle Objekte aufgrund ihrer Lage einem Lagebezirk (City, Citynah, Randlage, Vorort) zugeordnet.

Darstellung der Lagebezirke



Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Kontrollnummer 6897

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen
nur mit Genehmigung des
Vermessungs- und Katasteramtes

Hinweis: Die Bezirksgrenzen sind in der Regel Gemarkungsgrenzen.

Weiter wurden je Lagebezirk die Wohnlagen nach dem Schulnotenprinzip von sehr gut bis einfach/mäßig und die Top-Lagen in der City (z.B. Rathausufer) und der citynahen Lage (z.B. Oberkassel) zugeordnet. Bei dieser Einteilung sind besonders starke Immissionseinflüsse, wie Straßen-/Fluglärm, Geruchsbelästigung etc. nicht berücksichtigt worden. Diese eher subjektiv geprägte Lagezuordnung ist Basis der sich anschließenden mathematisch-statistischen Kaufpreisauswertung.

Mittels Regressionsanalyse konnte das relative Wohnlagenniveau in den Bezirken und den Wohnlageklassen abgeleitet werden. Hierbei wurde deutlich, dass die Hauptteilmärkte der unbebauten Baulandgrundstücke, der bebauten Objekte und der Eigentumswohnungen sich in vergleichbaren Niveauunterschieden abbilden lassen. Einfamilien- und Mehrfamilienhauslagen führen ebenfalls zu vergleichbaren Niveauabstufungen, wobei Einfamilienhäuser in der City natürlich untypisch sind.

Anwendungstabelle der Lagekorrekturfaktoren (teilmarktübergreifend)

Bezirk	Norm: Mittlere Lage	Top-Lage	sehr gut	gut	einfach/ mäßig
City	1,00	5,00 - 2,10	2,20 - 1,50	1,40 - 1,25	0,90 - 0,70
Citynah	1,00	2,40 - 1,70	1,70 - 1,40	1,30 - 1,20	0,95 - 0,75
Randlage	1,00		1,80 - 1,50	1,25 - 1,20	0,95 - 0,85
Vorort	1,00		1,50 - 1,40	1,20 - 1,10	0,95 - 0,80

Hinweise

- In Lagen für Eigentumswohnungen sind eher die niedrigeren Tabellenwerte anzuwenden.
- In den Top-Lagen für unbebaute und bebaute Grundstücke sind große Spannweiten zu beobachten, die sachverständig aufgrund der besonderen Lage, wie z.B. Rheinnähe einzuschätzen sind.
- Eine Anwendung der Korrekturfaktoren auf Richtwerte ist nur eingeschränkt möglich. Richtwerte sind bereits lagetypische Werte und können bei Lageunterschieden nur im Rahmen von maximal einer Lageklasse sachverständig umgerechnet werden.
- Besonders starke Immissionseinflüsse sind zusätzlich sachverständig durch einen Abschlag zu berücksichtigen.
- Die Lagedefinition entspricht nicht der des Düsseldorfer Mietspiegels.

Beispiel

Eine Eigentumswohnung in sehr guter, citynaher Wohnlage ist zu bewerten. Die Vergleichsobjekte/Richtwerte liegen in guter, citynaher Wohnlage.

Der Lagekorrekturfaktor an den Vergleichs-/Richtwert errechnet sich zu

$$1,4 / 1,2 = 1,17 \text{ oder rund } + 15 \%$$

8.6 Vergleichswertmodell

8.6.1 Bodenrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt jeweils zum 01.01 eines jeden Jahres flächendeckend, zonale Bodenrichtwerte, die georeferenziert dargestellt werden. Grundlage hierfür bildet § 196 (1) BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV 2021.

Der Bodenrichtwert gilt je Quadratmeter Grundstücksfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus Kaufpreisen des jeweiligen Auswertejahrgangs in EUR/m² unbebauter Grundstücke abgeleitet. Dieser Richtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) werden Umrechnungskoeffizienten der wertbestimmenden Merkmale ermittelt, um Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Bodenrichtwertes anzupassen.

Das Bewertungsmodell mit Grundnormierung für die Vergleichsrelation Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche für einen Bauplatz sieht wie folgt aus:

- ausgeschlossen sind persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Schenkungen, Verkäufe mit Wiederkaufsrecht und planungsbedingte Käufe)
- erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfrei
- ohne übertiefe Grundstücksteile
- ohne Aufbauten (Abbruchkosten sind berücksichtigt)

Die Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Vergleichskauffällen des Auswertejahrgangs, der teilmarkttypischen Preisentwicklung und der Nachbarschaft fortgeschrieben. Dabei wird die Preisentwicklung aus den ausgewerteten Kaufpreisen des Auswertejahrgangs mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet. Dazu werden die Kaufpreise eines Teilmarktes normiert, gemittelt und mit dem Vorjahresmittel verglichen. Aufgrund der wenigen verwertbaren Kaufpreise im Bereich der Baulandgrundstücke (Anzahl < 100) ist dieses Verfahren nicht ausreichend um eine Preisentwicklung abzuleiten. Daher werden neben diesem 1. Verfahren weitere Verfahren angewendet.

Im 2. Verfahren werden die Kaufpreise auf die jeweilige Richtwertdefinition normiert und mit dem Vorjahresrichtwert verglichen. Daraus erhält man - als Ergebnis aus der jeweiligen Abweichung zum Richtwert - die Preisentwicklung. Das 3. Verfahren bedient sich der Indexgebiete. Indexgebiete sind imaginäre Gebiete des gleichen Teilmarktes, die wie die Richtwertgebiete über eine Definition verfügen. Insgesamt gibt es 11 Indexgebiete. Die Kaufpreise werden auf die jeweilige Indexgebietsdefinition normiert, gemittelt und mit dem Vorjahreswert des jeweiligen Indexgebietes verglichen. Daraus erhält man - als Ergebnis aus der jeweiligen Abweichung zum Indexgebietswert - die Preisentwicklung.

Aus diesen drei Verfahren wird die Preisentwicklung sachverständig abgeleitet. Eine Plausibilisierung der Ergebnisse erfolgt teilmarkt-übergreifend anhand der Preisentwicklungen aus den Teilmärkten „Bebaute Grundstücke“ und „Eigentumswohnungen“.

Rundungsregeln für Richtwerte

Werte bis	10,- EUR werden auf	0,25 EUR	gerundet.
Werte bis	50,- EUR werden auf	5,- EUR	gerundet.
Werte bis	1.000,- EUR werden auf	10,- EUR	gerundet.
Werte bis	4.000,- EUR werden auf	50,- EUR	gerundet.
Werte bis	15.000,- EUR werden auf	100,- EUR	gerundet.
Werte über	15.000,- EUR werden auf	500,- EUR	gerundet.

8.6.1.1 Bodenrichtwerte in der Innenstadt

Zum 31.12.1983 hat der Gutachterausschuss erstmals qualifizierte Bodenrichtwerte für die Innenstadt veröffentlicht. Basis war ein neu gebildetes City-Lageraster in dem die Kaufpreise unbebauter Baulandgrundstücke seit 1966 eingepasst wurden. Anhand von fiktiven Neubau-Rohertträgen wurden die aus normierten Kaufpreisen abgeleiteten Richtwerte geprüft und sachverständig optimiert.

Da in der Regel nur 2 bis 3 geeignete Kaufpreise (tatsächlich unbebaut oder auf Abbruch) des aktuellen Jahres in der Innenstadt vorliegen, wurden die Bodenrichtwerte per Index, abgeleitet aus der globalen Düsseldorfer Entwicklung für Renditegrundstücke, sachverständig fortgeschrieben. Diese Vorgehensweise führt grundsätzlich dazu, dass individuelle Entwicklungen einzelner Bodenrichtwertgebiete nur unzureichend erfasst werden. Deshalb wurde im Jahr 2008 das Bewertungsschema der Innenstadt nach Lagestruktur (Lageranking) und Art und Maß der baulichen Nutzung überprüft. Die interaktive Auswertemethode lieferte Umrechnungskoeffizienten für die Lage und für die Grundstücksqualitäten, wie Art und Maß der baulichen Nutzung sowie für die Konjunktur. Darüber hinaus konnte die Qualität dieser Modellaussagen durch bekannte Informationen von Renditegrundstücken aus dem gesamten Stadtgebiet erhöht werden.

Ortsbesichtigungen und Luftbilder dienten dazu, die bestehenden Bodenrichtwertgebiete zonal festzulegen und exakter zu definieren. Anschließend wurden für die Innenstadtlagen Richtwerte, auf der Basis folgender drei Methoden, abgeleitet:

- Verwendung des normierten Regressionsmittels aller Kaufpreise und Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten auf die Qualität des jeweiligen Richtwertgrundstücks, Optimierung durch Verwendung der Vergleichspreise der Nachbarschaft
- Verwendung des Rohertragsvervielfältigers für den Teilmarkt der unbebauten Baulandgrundstücke
- Kontrolle durch die Wertverhältniszahlen „Düsseldorfer Türmchen“

Neben unbebauten Baulandkaufpreisen wurden also auch Mieten und Kauffälle anderer Teilmärkte („Düsseldorfer Türmchen“) zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen.

Die neuen Bodenrichtwerte wurden nach sachverständiger Abwägung der Verfahrenseignung für die Richtwertermittlung festgesetzt. Diejenigen Informationen, die auf unbebauten Kaufpreisen basierten, erhielten ein höheres Gewicht als die aus Mieten abgeleiteten. Kauffälle der bebauten Teilmärkte dienten als Kontrolle.

Seit 2008 hat sich das Gesicht der Innenstadt gewandelt. Als Stichworte sollen hier der Abriss des „Tausendfüßlers“ und der Bau des „Kö-Bogens“ genügen. Eine Anpassung der Richtwertgebietsgrenzen und des Bodenrichtwertniveaus in der Innenstadt war somit notwendig geworden. In den Jahren 2016 bis 2018 sind daher die oben beschriebenen Verfahren erneut zur Anwendung gekommen. Die Höhe der Bodenrichtwerte und die Gebietsgrenzen wurden an die neue Gestalt der Innenstadt angepasst, indem die Entwicklungen nachvollzogen wurden. Zukünftige Entwicklungen werden auch erst zukünftig berücksichtigt, d.h. eine Berücksichtigung findet statt, wenn der Effekt einer Änderung auch an den Kaufpreisen messbar ist.

Nicht zuletzt durch die Nachwirkungen von Corona wandelt sich die Innenstadt erneut. 2024 sind daher die oben beschriebenen Verfahren wieder zum Einsatz gekommen. Die Ergebnisse führten zu einer Anpassung der Bodenrichtwerthöhe und der Gebietsgrenzen.

Bodenrichtwerte in der Innenstadt gelten nur für eng begrenzte Bereiche. Außerhalb dieser Bereiche können die Bodenwerte aufgrund signifikanter Lageunterschiede abweichen und müssen ggfs. angepasst werden. Diese Bereiche sind auf der Papierausgabe der Bodenrichtwertkarte in einem separaten Kartenausschnitt im Maßstab 1:8000 durch rote Balken dargestellt (s.u.). Diese Darstellungsart ist in BORIS-NRW nicht möglich. Der Innenstadtkartenausschnitt ist daher in den örtlichen Fachinformationen für die Bodenrichtwerte zu finden.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



8.6.1.2 Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

Die Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich (ASB) wurden erstmalig zum 01.01.2022 veröffentlicht. Grundlage für diese Werte bilden vergleichbare Bodenrichtwerte für Bauland unter Berücksichtigung der eingeschränkten Bebaubarkeit gemäß § 35 BauGB.

8.6.1.3 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)

Das Bewertungsmodell für unbebaute Grundstücke sieht mit Grundnormierung wie folgt aus: Ausgeschlossen sind persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Schenkungen, Verkäufe mit Wiederkaufsrecht und planungsbedingte Käufe). Vergleichsrelation ist der Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche für einen Bauplatz, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ohne übertiefe Grundstücksteile und Aufbauten (Abbruchkosten sind berücksichtigt).

Einfamilienhaus- und Reihenhaushausgrundstücke (Analyse vom Januar 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Baulandfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2009		Kaufzeitpunkt, Lage, Nutzungsart
Anzahl der Kauffälle	2.865		
Mittel	254,- EUR/m ²		Veräußerer, Immissionen
Minimum/Maximum	41,- EUR/m ² / 1.600,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 136,- EUR/m ² / 53,7 %		Verkehrsverbindung, Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart, -form, Verkaufsumstände
Bestimmtheitsmaß des Modells	71,5 %		
normiertes Mittel	261,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	66,- EUR/m ² / 621,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 75 EUR/m ² / 28,8 %		

Renditegrundstücke, Mehrfamilienhaus- bis Büro-/Geschäftshausgrundstücke

(Analyse vom Januar 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Baulandfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2009		Kaufzeitpunkt, Lage, Maß der Nutzung
Anzahl der Kauffälle	1.308		
Mittel	602,- EUR/m ²		Verkaufsumstände, Nutzungsart
Minimum/Maximum	77,- EUR/m ² / 25.758,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 1.236,- EUR/m ² / 205,5 %		Baugrundstücksfläche, Veräußerer, Immissionen, Grundstücksart, Verkehrsverbindungen
Bestimmtheitsmaß des Modells	88,0 %		
normiertes Mittel	506,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	107,- EUR/m ² / 1.333,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 181,- EUR/m ² / 35,7 %		

Gewerbe-/Industriegrundstücke (Analyse April 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Baulandfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2010		Kaufzeitpunkt, Nutzungsart
Anzahl der Kauffälle	470		
Mittel	175,- EUR/m ²		Lagebezirk, Grundstücksgröße
Minimum/Maximum	36,- EUR/m ² / 1179,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 152,- EUR/m ² / 87,1 %		Maß der Nutzung (GFZ), Immissionen, Verkehrsanbindung, Veräußerer
Bestimmtheitsmaß des Modells	80,0 %		
normiertes Mittel	200,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	77,- EUR/m ² / 545,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 65,- EUR/m ² / 32,5 %		

8.6.1.4 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke (WGFZ)

Differenz zur Boden- richtwert - WGFZ	Bodenrichtwert - WGFZ						
	0,7 0,6 - 0,8	1,0 0,9 - 1,2	1,5 1,3 - 1,7	2,0 1,8 - 2,3	3,0 2,4 - 3,5	4,0 3,6 - 4,5	5,0 4,6 - 5,5
+ 1,5						+ 32 %	+ 25 %
+ 1,2					+ 34 %	+ 26 %	+ 20 %
+ 1,0				+ 38 %	+ 28 %	+ 21 %	+ 17 %
+ 0,8			+ 37 %	+ 31 %	+ 23 %	+ 17 %	+ 14 %
+ 0,6		+ 34 %	+ 28 %	+ 23 %	+ 17 %	+ 13 %	+ 10 %
+ 0,4	+ 27 %	+ 23 %	+ 18 %	+ 15 %	+ 11 %	+ 9 %	+ 7 %
+ 0,2	+ 13 %	+ 11 %	+ 9 %	+ 8 %	+ 6 %	+ 4 %	+ 3 %
+ 0,1	+ 7 %	+ 6 %	+ 5 %	+ 4 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 1 %
- 0,1	- 7 %	- 6 %	- 5 %	- 4 %	- 3 %	- 2 %	- 1 %
- 0,2	- 13 %	- 11 %	- 9 %	- 8 %	- 6 %	- 4 %	- 3 %
- 0,4	- 26 %	- 22 %	- 18 %	- 15 %	- 11 %	- 9 %	- 7 %
- 0,6		- 33 %	- 27 %	- 22 %	- 17 %	- 13 %	- 11 %
- 0,8			- 35 %	- 30 %	- 22 %	- 18 %	- 14 %
- 1,0				- 37 %	- 28 %	- 22 %	- 18 %
- 1,2					- 33 %	- 26 %	- 21 %
- 1,5						- 33 %	- 27 %

8.6.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt jeweils zum 01.01 eines jeden Jahres Immobilienrichtwerte, die georeferenziert dargestellt werden. Bei den Immobilienrichtwerten handelt es sich um sonstige erforderliche Daten gemäß § 193 (5) BauGB, wie Vergleichsfaktoren.

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohn-/Nutzungsfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus Kaufpreisen des jeweiligen Auswertejahrgangs in EUR/m² abgeleitet. Dieser Richtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Immobilien, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) werden Umrechnungskoeffizienten der wertbestimmenden Merkmale ermittelt, um Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes anzupassen.

Für folgende Teilmärkte werden Immobilienrichtwerte abgeleitet:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Eigentumswohnungen

Hinweis zur Veröffentlichung in BORIS-NRW

Die Immobilienrichtwerte sind im Landesportal (www.boris.nrw.de) veröffentlicht, mit der Einschränkung, dass Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke und bei den bebauten Grundstücken für die Gebäudegruppe der Reih Stadthäuser fehlen. Reih Stadthäuser sind ehemalige 2-3-Familienhäuser aus der Gründerzeit, die heute zu herrschaftlichen Einfamilienhäusern umgebaut worden sind. Diese Gebäudegruppe ist vorwiegend in bevorzugten Wohnlagen wie beispielsweise Oberkassel zu finden. Die Immobilienrichtwerte für Reih Stadthäuser können dem Kapitel 5.2.1 und den örtlichen Fachinformationen entnommen werden. Die Werte für unbebaute Grundstücke können bei Bedarf kostenpflichtig bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

Das Bewertungsmodell mit Grundnormierung für die Vergleichsrelation Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche für ein Hauptgebäude mit typischen Aufbauten sieht wie folgt aus:

- ausgeschlossen sind persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Schenkungen und planungsbedingte Käufe)
- erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfrei
- ohne übertiefe Grundstücksteile
- ohne Nebengebäude (z.B. Garagen)

Die Immobilienrichtwerte für unbebaute Grundstücke entstehen durch einfache Umrechnung aus den Bodenrichtwerten. Sobald die Bodenrichtwerte fortgeschrieben werden, erfolgt die Fortschreibung der unbebauten Immobilienrichtwerte nachfolgender Rechenvorschrift:

Immobilienrichtwert in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche = Bodenrichtwert in EUR/m² Grundstücksfläche/WGFZ /0,8*

* Umrechnungsfaktor von der Geschossfläche zur Wohn-/Nutzungsfläche

Die Immobilienrichtwerte für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen werden mit Hilfe von Vergleichskauffällen des Auswertejahrgangs, der teilmarkttypischen Preisentwicklung und der Nachbarschaft fortgeschrieben. Die Preisentwicklung ist aus den ausgewerteten Kaufpreisen des Auswertejahrgangs mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet. Dazu werden die Kaufpreise eines Teilmarktes normiert, gemittelt und mit dem Vorjahresmittel verglichen.

8.6.2.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (bebaute Grundstücke)

Das Bewertungsmodell für bebaute Grundstücke sieht mit Grundnormierung wie folgt aus: Ausgeschlossen sind persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Schenkungen, Verkäufe mit Wiederkaufsrecht und planungsbedingte Käufe). Vergleichsrelation ist der Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche für ein Hauptgebäude mit typischen Aufbauten aber ohne selbständige Nebengebäude, wie z.B. Garagen, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ohne übertiefe Grundstücke.

freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (Analyse vom November 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1985 bis 2010		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad
Anzahl der Kauffälle	3.137		
Mittel	2.299,- EUR/m ²		Gebäudeart, Mietsituation, Unterkellerung, Immissionen, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Minimum/Maximum	326,- EUR/m ² / 8.981,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 977,- EUR/m ² / 42,5 %		Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart/-form, Veräußerer, Dachausbau, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände
Bestimmtheitsmaß des Modells	71,5 %		
normiertes Mittel	2.257,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	580,- EUR/m ² / 4.742,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 540,- EUR/m ² / 21,6 %		

Reihenhäuser (Analyse vom November 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1985 bis 2010		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad
Anzahl der Kauffälle	3.052		
Mittel	1.981,- EUR/m ²		Gebäudeart, Mietsituation, Unterkellerung, Immissionen, Wohnfläche, Grundstücksgröße,
Minimum/Maximum	309,- EUR/m ² / 6.865,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 602,- EUR/m ² / 30,4 %		Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart/-form, Veräußerer, Dachausbau, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände
Bestimmtheitsmaß des Modells	66,9 %		
normiertes Mittel	1.778,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	478,- EUR/m ² / 3.576,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 351,- EUR/m ² / 17,8 %		

Dreifamilien- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und Büro-/Geschäftsgebäude

(Analyse vom November 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfl.	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1985 bis 2010		Kaufzeitpunkt, Lage, Gebäudeart
Anzahl der Kauffälle	5.273		
Mittel	1.134,- EUR/m ²		Alter, Modernisierungsgrad, Ausstattung, Denkmalschutz, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße, Immissionen
Minimum/Maximum	196,- EUR/m ² / 8.361,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 705,- EUR/m ² / 62,2 %		Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart/-form, Veräußerer, Verkaufsumstände
Bestimmtheitsmaß des Modells	68,6 %		
normiertes Mittel	864,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	193,- EUR/m ² / 2.145,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 290,- EUR/m ² / 28,2 %		

8.6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke (Baujahr)

Richtwert-Norm	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-35	Baujahr 1936-45	Baujahr 1946-55	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2021
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	6 bis 8 %				
1930	- 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 7 %				
1935	- 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 6 %				
1940	- 3 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 6 %	6 bis 9 %			
1950	- 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	3 bis 5 %	5 bis 8 %			
1955	- 4 %	- 4 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 7 %	7 bis 11 %		
1960	- 4 %	- 4 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 7 %	7 bis 11 %	12 bis 17 %	
1965	- 5 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	3 bis 6 %	7 bis 11 %	11 bis 17 %	17 bis 21 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	3 bis 6 %	6 bis 10 %	10 bis 16 %	17 bis 21 %
1975		- 6 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 2 %	2 bis 5 %	5 bis 9 %	10 bis 15 %	16 bis 20 %
1980			- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 4 %	4 bis 8 %	9 bis 14 %	15 bis 19 %
1985				- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 3 %	3 bis 7 %	8 bis 13 %	14 bis 17 %
1990				- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 2 %	2 bis 6 %	6 bis 12 %	12 bis 16 %
1995						- 6 bis - 5 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis 0 %	0 bis 4 %	5 bis 10 %	11 bis 14 %
2000						- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 5 %	- 4 bis - 2 %	- 1 bis 2 %	3 bis 8 %	8 bis 12 %
2015									- 9 bis - 5 %	- 5 bis 0 %	1 bis 4 %

8.6.2.3 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Eigentumswohnungen)

Das Bewertungsmodell für Eigentumswohnungen sieht mit Grundnormierung wie folgt aus: Ausgeschlossen sind persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Schenkungen, Verkäufe mit Wiederkaufsrecht und planungsbedingte Käufe). Vergleichsrelation ist der Kaufpreis pro m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung einschließlich des ideellen Miteigentumsanteils am Grund und Boden, ohne Garagen, Stellplätze und Inventar, wie z.B. Einbauküchen.

Vorkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)

(nur Umwandlungen, da zum Baujahreszeitpunkt noch kein Wohnungseigentum existierte)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
Zeitraum	1980 bis 2011
Anzahl der Kauffälle	11.981
Mittel	1.527,- EUR/m ²
Minimum/Maximum	300,- EUR/m ² / 6.022,- EUR/m ²
Standard-/relative Abweichung	+/- 664,- EUR/m ² / 43,5 %
Bestimmtheitsmaß des Modells	54,0 %
normiertes Mittel (2011)	2.009,- EUR/m ²
Minimum/Maximum	414,- EUR/m ² / 4.967,- EUR/m ²
Standard-/relative Abweichung	+/- 564,- EUR/m ² / 28,1 %

Signifikanz-Ampel	
	Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
	Wohnungsausstattung, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz
	Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte

Nachkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
Zeitraum	1980 bis 2011
Anzahl der Kauffälle	53.805
Mittel	1.438,- EUR/m ²
Minimum/Maximum	300,- EUR/m ² / 5.233,- EUR/m ²
Standard-/relative Abweichung	+/- 502,- EUR/m ² / 34,9 %
Bestimmtheitsmaß des Modells	47,0 %
normiertes Mittel (2011)	1.743,- EUR/m ²
Minimum/Maximum	298,- EUR/m ² / 4.897,- EUR/m ²
Standard-/relative Abweichung	+/- 425,- EUR/m ² / 24,4 %

Signifikanz-Ampel	
	Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
	Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
	Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte

Neubauten (Analyse vom Dezember 2011)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
Zeitraum	1980 bis 2011
Anzahl der Kauffälle	22.148
Mittel	2.012,- EUR/m ²
Minimum/Maximum	383,- EUR/m ² / 6.380,- EUR/m ²
Standard-/relative Abweichung	+/- 730,- EUR/m ² / 36,3 %
Bestimmtheitsmaß des Modells	68,9 %
normiertes Mittel (2011)	2.750,- EUR/m ²
Minimum/Maximum	611,- EUR/m ² / 5.491,- EUR/m ²
Standard-/relative Abweichung	+/- 508,- EUR/m ² / 18,5 %

Signifikanz-Ampel	
	Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Wohnungsgröße
	Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
	Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte

8.6.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen (Baujahr)

Richt- wert- Norm	Bewertungsobjekt							
	Baujahr bis 1955	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2021
bis 1955	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	0 bis 1 %	2 bis 7 %			
1960	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	0 bis 1 %	2 bis 7 %			
1965	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	0 bis 1 %	2 bis 7 %	7 bis 16 %		
1970	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	0 bis 1 %	2 bis 7 %	7 bis 16 %		
1975	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	0 bis 1 %	2 bis 6 %	7 bis 15 %	17 bis 30 %	
1980	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	0 bis 1 %	1 bis 6 %	7 bis 15 %	16 bis 29 %	31 bis 41 %
1985		- 2 %	- 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 5 %	5 bis 14 %	15 bis 28 %	30 bis 39 %
1990		- 4 %	- 4 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 3 %	3 bis 11 %	13 bis 25 %	27 bis 37 %
1995			- 6 %	- 6 bis - 4 %	- 4 bis 0 %	1 bis 8 %	10 bis 22 %	24 bis 33 %
2000				- 9 bis - 8 %	- 8 bis - 4 %	- 3 bis 5 %	6 bis 18 %	19 bis 28 %
2015						- 18 bis - 11 %	- 10 bis 0 %	1 bis 9 %
2020						- 24 bis - 17 %	- 17 bis - 7 %	- 5 bis 2 %

8.6.3 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

Bei den „Düsseldorfer Türmchen“ handelt es sich um typisierte Wertverhältniszahlen, die zwischen den drei Teilmärkten unbebaute Baulandgrundstücke (UB), bebaute Grundstücke (BB) und Wohnungseigentum (WE) gebildet worden sind.

Basis für die Ableitung der typisierten Wertverhältniszahlen sind die jährlich veröffentlichten Immobilienrichtwerte in der Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche. Diese Verhältniszahlen sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch Gruppenbildung und Normierung aus den Immobilienrichtwerten abgeleitet worden. Die „Düsseldorfer Türmchen“ stellen somit das aktuelle Wertverhältnis eines bebauten Grundstückes bzw. einer Eigentumswohnung zum Boden dar.

Gegliedert nach den 4 Gruppen und unter Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wurden jeweils je Teilmarkt normierte Durchschnittswerte in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche ermittelt. Um die Wertverhältniszahlen zu bilden, wurde der jeweilige normierte Bodenwert (UB) zu "1" gesetzt.

Die normierten Wertverhältniszahlen zu bebauten Objekten (BB) errechnen sich dann zur

$$\text{Wertverhältniszahl(BB)} = \text{Wert(BB)} / \text{Wert(UB)}$$

und die Wertverhältniszahl zu Wohnungseigentum (WE) analog zu

$$\text{Wertverhältniszahl(WE)} = \text{Wert(WE)} / \text{Wert(UB)}$$

Mit Hilfe dieser Verhältniszahlen kann z.B. aus dem Kaufpreis eines bebauten Grundstücks der Bodenwert herausgefiltert werden. Damit ermöglichen die „Düsseldorfer Türmchen“ eine intensivere Nutzung von Vergleichspreisen, da sie ein Vergleichsverfahren jenseits der Teilmarktgrenzen erlauben.

Zur Anwendung

Die typisierten Wertverhältniszahlen gelten nur für die vier Gruppendifinitionen. Bei der Anwendung sind bei Abweichungen von dieser Definition, z.B. bei Baujahr und Gebäudeart, entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Diese sind den aktuellen Erläuterungen der Richtwertkarten (Papierausgabe) bzw. den örtlichen Fachinformationen in BORIS-NRW zu entnehmen.

Die Wertverhältniszahlen können angewendet werden, z.B.

- um den Bodenwert eines bebauten Grundstücks abzuleiten, dessen Verkehrswert bekannt ist
- um den Bodenwert aus vorliegenden Kaufpreisen bebauter Objekte oder Eigentumswohnungen abzuleiten
- um von Werten für bebaute Objekte auf Werte von Eigentumswohnungen zu schließen und umgekehrt (zur Plausibilisierung)

Grundsätze bei der Ableitung von Bodenwerten

Zunächst sind die vorliegenden Ausgangsvergleichspreise bebauter Objekte auf die jeweilige "Türmchen-Definition" durch Zu- und Abschläge abzustellen. Die normierten Vergleichspreise werden gemittelt. An diesen Durchschnittswert ist die Wertverhältniszahl anzubringen, die dann zum Bodenwert pro m² Wohnfläche führt. Dieser ist weiter auf den Bodenwert pro m² Grundstücksfläche umzurechnen und ggf. noch an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen.

Bei der Anpassung zur Ableitung eines Bodenwertes sind folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- in TOP-Lagen (z.B. Innenstadt und Oberkassel) ein Zuschlag von bis zu + 10 %
- bei einfachen Stadtrand- bzw. Vorortlagen ein Abschlag von bis zu - 10 %
- bei Grundstücken, die durch Verkäufe zur Begründung von Wohnungseigentum geprägt sind ein Zuschlag von bis zu + 30 %

Beispiele

Die folgenden Berechnungsbeispiele dienen der Bodenwertableitung. Die Umrechnungskoeffizienten (z.B. für das Baujahr) sind den Hinweisen auf der Immobilienrichtwertkarte bzw. den örtlichen Fachinformationen in BORIS-NRW entnommen. WGFZ-Unterschiede bleiben in beiden Fällen ohne Wirkung auf den Bodenwert.

Beispiel 1 Bodenwert bei einem vorliegenden Kaufpreis eines bebauten Objektes
 Gegeben: Kaufpreis 1.225.000 EUR für ein V-geschossiges gemischt genutztes Gebäude, Baujahr 1905, gute Lage in der Innenstadt mit 700 m² Wohn-/Nutzungsfläche (Wfl/Nuf)
 Gesucht: Bodenwert dieses Objektes bei einer Grundstücksgröße von 235 m² (WGFZ = 3,5)
 Basis: Wertverhältniszahl* für gemischt genutzte Objekte, Baujahr 1955 von 3,1

* Die Wertverhältniszahl ist im Kapitel 4.2.4 zu entnehmen.

Lösungsweg

1. Kaufpreis pro m² Wfl/Nuf (Baujahr 1905) $1.225.000 \text{ EUR} / 700 \text{ m}^2 \text{ Wfl/Nuf} = 1.750 \text{ EUR/m}^2$
2. Anpassungen an Norm Baujahr 1955 $1.750 \text{ EUR/m}^2 \times 1,04 \approx 1.820 \text{ EUR/m}^2$
 an Norm Gebäudeart entfällt
3. Anwendung der Wertverhältniszahl $1.820 \text{ EUR/m}^2 / 3,1 \approx 590 \text{ EUR/m}^2$
4. Bodenwert pro Grundstücksfläche $590 \text{ EUR/m}^2 \times 3,5 \text{ WGFZ} \times 0,8^* \approx 1.650 \text{ EUR/m}^2$
- * mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche
5. Anpassung an gute Lage $1.650 \text{ EUR/m}^2 \times 1,06 \approx 1.750 \text{ EUR/m}^2$
 (bei TOP bis zu + 10 %)
6. Ergebnis (Bodenwert) $235 \text{ m}^2 \times 1.750 \text{ EUR/m}^2 \approx \text{rd. } 410.000 \text{ EUR}$
 (Das sind ca. 33 % vom Kaufpreis in Höhe von 1.225.000 EUR.)

Beispiel 2 Bodenrichtwert aus Einfamilien-Reihenhausverkäufen
 Gegeben: durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser, Baujahr 1980, mittlere Lage im Vorort, 150 m² Wohnfläche (Wfl)
 Gesucht: Bodenrichtwert (E-II-30) bei einer Grundstücksgröße von 450 m² (WGFZ=0,5)
 Basis: Wertverhältniszahl* für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1970 von 2,2

* Die Wertverhältniszahl ist im Kapitel 4.1.3 zu entnehmen.

Lösungsweg

1. Kaufpreis pro m² Wfl (Baujahr 1980) $330.000 \text{ EUR} / 150 \text{ m}^2 \text{ Wfl} = 2.200 \text{ EUR/m}^2$
2. Anpassungen an Norm Baujahr 1970 $2.200 \text{ EUR/m}^2 \times 0,99 = 2.180 \text{ EUR/m}^2$
 an Norm Gebäudeart (freist. EFH) $2.180 \text{ EUR/m}^2 \times 1,17 \approx 2.550 \text{ EUR/m}^2$
3. Anwendung der Wertverhältniszahl $2.550 \text{ EUR/m}^2 / 2,2 \approx 1.160 \text{ EUR/m}^2$
4. Bodenwert pro Grundstücksfläche $1.160 \text{ EUR/m}^2 \times 0,5 \text{ WGFZ} \times 0,8^* \approx 460 \text{ EUR/m}^2$
- * mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche
5. Ergebnis (Bodenrichtwert für E-II-30) 460 EUR/m^2

8.7 Sachwertmodell

8.7.1 Sachwertfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und den Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren der aktuellen Marktlage anzupassen.

Die Auswertung der Sachwertfaktoren erfolgt nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (ImmoWertV 2021). Das Modell zum Sachwertverfahren ist der ImmoWertV und der ImmoWertA zu entnehmen.

Der nachfolgenden Beschreibung können die Ansätze für die Ableitung der Sachwertfaktoren entnommen werden. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Der Sachwertfaktor ist das Verhältnis von Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert. Er dient der Anpassung des Sachwertes an die Marktverhältnisse. Liegen die tatsächlichen Kaufpreise über den vorläufigen Sachwerten, so ergibt sich ein Faktor größer 1,0.

Die Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses statistisch ermittelt. Dafür wird der Kaufpreis vor Ableitung der Sachwertfaktoren um die Werteinflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt.

Die Definition des Normobjektes ist den jeweiligen veröffentlichten Tabellen der Umrechnungskoeffizienten im vorderen Teil des Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen. Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen sind sachverständig vorzunehmen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird gemäß der WoFIV unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV berechnet. Die Wohnfläche wird bei Wohnnutzung ausgewiesen.

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche wird nach DIN 277 berechnet und ist bezogen auf eine gewerbliche Nutzung (z.B. bei gewerblichen Einheiten in einem gemischt genutzten Gebäude), nicht bezogen auf Nebenflächen bei Wohnnutzung.

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die NHK 2010 werden nach Anlage 4 der ImmoWertV vom 14.07.2021 angesetzt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten.

Land- und Ortsgröße

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein. Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht verwendet worden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird für die ausgewerteten Teilmärkte: Ein-/Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist sachverständig unter Berücksichtigung von Alter, Gesamtnutzungsdauer und erfolgten Modernisierungen zu ermitteln. Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich dabei aus dem anhand der Punktetabelle für Modernisierungselemente ermittelten Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer.

Wertminderung

Die Wertminderung wird durch den Alterswertminderungsfaktor (= Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer) berücksichtigt.

Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet (Bauland bezogen auf die typische Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes).

Modernisierung

Als Norm ist von einer umfangreichen Modernisierung in den letzten 20 Jahren auszugehen. Kernsanierte Objekte sind sachverständig zu würdigen.

8.7.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)

Hinweis: Den Regressionsanalysen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Sachwertfaktor-Richtwerte liegen in allen drei Teilmärkten die Jahrgänge 2016 bis 2021 zu Grunde. Im Einzelnen haben sich die Stichproben wie folgt zusammengesetzt.

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften (Analyse vom September 2021)

abhängige Variable	Sachwertfaktor	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	2016 bis 2021		Baulandfläche, Wohnfläche
Anzahl der Kauffälle	1.104		
Mittel	1,10		
Minimum/Maximum	0,43 / 3,21		Lage, Baujahr, Modernisierung, Gebäudeart, Ausstattung, Immissionen
Standard-/relative Abweichung	0,32 / 29,5 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	52,7 %		Grundstücksart/-form/-tiefe, Maß der Nutzung, Restnutzungsdauer, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Veräußerer, Sachwert
normiertes Mittel	1,04		
Minimum/Maximum	0,33 / 1,89		
Standard-/relative Abweichung	0,23 / 21,4 %		

Reihenhäuser (Analyse September 2021)

abhängige Variable	Sachwertfaktor	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	2016 bis 2021		Gebäudeart, Baulandfläche, Wohnfläche
Anzahl der Kauffälle	1.050		
Mittel	1,42		
Minimum/Maximum	0,64 / 4,28		Lage, Baujahr, Modernisierung, Ausstattung, Immissionen
Standard-/relative Abweichung	0,43 / 30,5 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	59,0 %		Grundstücksart/-form/-tiefe, Maß der Nutzung, Restnutzungsdauer, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Veräußerer, Sachwert
normiertes Mittel	1,27		
Minimum/Maximum	0,50 / 2,98		
Standard-/relative Abweichung	0,33 / 23,4 %		

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt gen. Gebäude (Analyse vom September 2021)

abhängige Variable	Sachwertfaktor	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	2016 bis 2021		Maß der Nutzung (GFZ), Lage
Anzahl der Kauffälle	1.435		
Mittel	1,27		
Minimum/Maximum	0,45, / 4,06		Baujahr, Gebäudeart, Modernisierung, Ausstattung
Standard-/relative Abweichung	0,39 / 30,5 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	36,3 %		Baulandfläche, Wohn-/Nutzungsfläche, Grundstücksart/-form/-tiefe, Restnutzungsdauer, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Sachwert, Immissionen, Veräußerer, Liegenschaftszinssatz
normiertes Mittel	1,23		
Minimum/Maximum	0,56 / 2,80		
Standard-/relative Abweichung	0,30 / 24,4 %		

8.7.1.2 Datenbasis 2024

Die ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2024 reichten nicht aus um den Sachwertfaktor in den verschiedenen Kategorien abzuleiten. Daher ist der Sachwertfaktor aus den Werten für 2023 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufpreise des entsprechenden Teilmarktes, sowie der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Baukosten, sachverständig fortgeschrieben worden.

8.8 Ertragswertmodell

8.8.1 Liegenschaftszinssätze

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze erfolgt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV 2021). Das Modell zum Ertragswertverfahren ist der ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA zu entnehmen. Der nachfolgenden Beschreibung können die Ansätze für das aktuelle Auswertejahr entnommen werden. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften (Grundstücke, Gebäude, Erbbaurechte, Eigentumswohnungen, Teileigentumseinheiten) im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung statistisch ermittelt. Dafür ist der Kaufpreis vor Ableitung der Liegenschaftszinssätze um die Werteeinflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bereinigen. **Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt.**

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird gemäß der WoFIV unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV berechnet.

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche wird nach DIN 277 berechnet und ist bezogen auf eine gewerbliche Nutzung (z.B. bei gewerblichen Einheiten in einem gemischt genutzten Gebäude), nicht bezogen auf Nebenflächen bei Wohnnutzung.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge der Immobilie.

Die Marktüblichkeit der Nettokaltmieten wird für Wohnobjekte anhand des „Mietspiegels für die Landeshauptstadt Düsseldorf“ zum 01.04.2024 bzw. für Gewerbeobjekte anhand des Mietspiegels des RDM bzw. der IHK überprüft. Ausgangswerte hierfür bilden die im Kaufvertrag bzw. im Fragebogen (vom Erwerber des Objektes) angegebenen tatsächlichen Nettokaltmieten. Sollten keine Informationen zu Mieten vorliegen, so bildet der jeweilige Mietspiegel die Basis für den Mietansatz in der Auswertung des Kauffalls. Mieten für Neubauten können über dem Mietspiegel liegen.

Weicht der tatsächlich einkommende Ertrag von dem marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für den individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) weist der „Mietspiegel für die Landeshauptstadt Düsseldorf“ zum 01.04.2024 einen Zuschlag von 10 bis 20% auf den Mittelwert des Mietspiegels aus. Der Gutachterausschuss hat für die Auswertung dieser Gebäudeart einen pauschalen Zuschlag von 20 % beschlossen. Durch den Zuschlag wird der Vorteil des Wohnens im Ein-/Zweifamilienhaus berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (Wohnnutzung) für den Auswertejahrgang 2024 (siehe Anlage 3 der ImmoWertV 2021)

Verwaltungskosten

351 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäuser

420 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
46 Euro	jährlich je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten für den Auswertejahrgang 2024

13,75 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
104,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis (ohne Garagen und Stellplätze)

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten wird davon ausgegangen, dass die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt.

Anmerkung: Die angegebenen Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf das Auswertejahr. Bei der Wertermittlung sind die jeweils zum Stichtag gültigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten (Gewerbliche Nutzung)

Verwaltungskosten

3 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

Instandhaltungskosten als %-Satz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung

100 %	Büros, Praxen, Geschäfte
50 %	SB-Verbrauchermärkte
30 %	Lager-, Logistik- und Produktionshallen

Mietausfallwagnis (ohne Garagen und Stellplätze)

4 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten wird davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an „Dach und Fach“ trägt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird in Abhängigkeit von der Gebäudeart angesetzt.

80 Jahre	Ein-/Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung/Wohnnutzung mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil vom Rohertrag), gemischt genutzte Objekte (Wohnnutzung ca. 35 bis 45 % gewerblichem Anteil vom Rohertrag)
60 Jahre	Büro-/Geschäftshäuser, Parkhäuser, Garagen
50 Jahre	Senioren-/Pflegeheime
40 Jahre	Werkstatt-/Fabrik-/Produktions-/Verwaltungsgebäude, Gewerbeobjekte, Hotels, Krankenhäuser, Schulen

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist sachverständig unter Berücksichtigung von Alter, Gesamtnutzungsdauer und erfolgten Modernisierungen zu ermitteln (siehe Anlage 2 der ImmoWertV 2021). Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich dabei aus dem anhand der Punktetabelle für Modernisierungselemente ermittelten Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer. Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beträgt die Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre.

8.8.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Liegenschaftszinssätze)

Hinweis: Den Regressionsanalysen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Liegenschaftszinssatz-Richtwerte liegen in allen drei Teilmärkten die Jahrgänge 2016 bis 2018 zu Grunde. Im Einzelnen haben sich die Stichproben wie folgt zusammengesetzt.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable	Liegenschaftszinssatz	Signifikanz-Ampel	
Mittel	2,62375 %		Baujahresgruppe, Jahrgang
Minimum/Maximum	0,7 / 6,3		Gebäudeart, Lage
Standard-/relative Abweichung	0,52 / 39,5 %		Ausstattung, Modernisierungsgrad, Wohn-/Nutzfläche, Immissionen, Grundstücksgröße, Grundstücksart (Ecklage), Denkmalschutz, Mietsituation, Dachausbau, Unterkellerung, Restnutzungsdauer
Bestimmtheitsmaß (R²)	30,4 %		
normiertes Mittel	3,21063 %		
Minimum/Maximum	1,2 / 3,8		
Standard-/relative Abweichung	0,29 / 18,1 %		

Renditeobjekte

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable	Liegenschaftszinssatz	Signifikanz-Ampel	
Mittel	3,11579 %		Baujahresgruppe
Minimum/Maximum	0,61 / 7,2		Wohnlage, Mietsituation
Standard-/relative Abweichung	0,67 / 43,2 %		Ausstattung, Modernisierungsgrad, Wohn-/Nutzfläche, Immissionen, Grundstücksgröße, Grundstücksart (Ecklage), Denkmalschutz, Anzahl Wohneinheiten, Dachausbau, Unterkellerung, Restnutzungsdauer
Bestimmtheitsmaß (R²)	32 %		
normiertes Mittel	2,89474 %		
Minimum/Maximum	1,1 / 4,8		
Standard-/relative Abweichung	0,29 / 20,1 %		

Eigentumswohnungen

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable	Liegenschaftszinssatz	Signifikanz-Ampel	
Mittel	3,09013 %		Gebäudegruppe, Baujahresgruppe, Jahrgang
Minimum/Maximum	0,3 / 9,3		Lage
Standard-/relative Abweichung	0,58 / 37,6 %		Ausstattung, Modernisierungsgrad, Wohn-/Nutzfläche, Immissionen, Grundstücksgröße, Grundstücksart (Ecklage), Denkmalschutz, Mietsituation, Anzahl Wohneinheiten, Dachausbau, Unterkellerung, Restnutzungsdauer
Bestimmtheitsmaß (R²)	0,29 %		
normiertes Mittel	3,31885 %		
Minimum/Maximum	1,9 / 5,7		
Standard-/relative Abweichung	0,36 / 21,4 %		

8.8.1.2 Datenbasis 2024

Die Stichprobenbeschreibung enthält die um jeweils 5 % gekappten Fälle des jeweiligen Teilmarktes (5 %, 95 %). Das normierte Mittel ist jeweils um die Einflüsse bereinigt, die nicht in der Tabelle vorkommen (d.h. Lage und bei WE zusätzlich Mietsituation). Insgesamt bilden 919 Kauffälle die Basis für die Ableitung der Liegenschaftszinssatz-Richtwerte in 2025.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl der Kauffälle n=117)

Baujahresgruppe bis 1947 (n=15)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,22	0,69	4,06	44,5
Wohnfläche (in m ²)	147	86	303	37,8
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.672	2.767	8.238	28,4
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,01	9,00	15,00	13,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	15,1	11,0	21,0	15,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	32	58	25,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=52)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,97	0,75	3,29	35,6
Wohnfläche (in m ²)	125	82	180	27,4
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.611	3.015	7.259	28,2
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,08	10,00	12,00	5,7
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	14,9	13,0	17,0	7,8
Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	32	40	8,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=40)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,17	1,03	3,30	29,2
Wohnfläche (in m ²)	135	105	162	22,2
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.435	2.895	5.874	24,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,63	10,00	13,25	8,4
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	14,0	12,0	16,0	9,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	49	40	60	14,5
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=5)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,93	1,59	2,30	15,5
Wohnfläche (in m ²)	174	124	212	25,1
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	6.715	5.806	7.550	11,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	14,80	14,00	15,00	3,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	11,00	11,0	11,0	0,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	66	63	69	3,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe Neubau, letzte 3 Jahre (n=5)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,71	2,14	3,19	14,9
Wohnfläche (in m²)	167	118	343	59,0
Quadratmeterpreis (in EUR/m²)	6.146	5.051	8.265	20,4
Nettokaltmiete (in EUR/m²)	16,40	16,00	18,0	5,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	10,40	9,0	11,0	8,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	80	80	80	0,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Eigentumswohnungen (Anzahl der Kauffälle n=677)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=123)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,70	0,62	3,14	60,5
Wohnfläche (in m²)	68	23	141	50,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m²)	4.135	2.551	6.389	30,3
Nettokaltmiete (in EUR/m²)	10,51	8,80	13,0	11,85
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,3	14,0	29,0	21,3
Restnutzungsdauer (in Jahren)	43	32	60	24,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=389)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,91	0,63	3,99	59,8
Wohnfläche (in m²)	60	26	96	37,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m²)	3.750	2.200	5.500	28,4
Nettokaltmiete (in EUR/m²)	10,48	9,00	12,90	10,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,5	16,0	26,0	15,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	33	57	18,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=151)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,34	0,91	4,06	47,5
Wohnfläche (in m²)	64	25	115	45,8
Quadratmeterpreis (in EUR/m²)	3.848	2.384	6.026	31,1
Nettokaltmiete (in EUR/m²)	10,44	8,90	12,50	10,2
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,70	15,0	28,0	19,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	49	42	58	11,1
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=14)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,75	0,84	3,07	38,7
Wohnfläche (in m²)	97	64	150	23,2
Quadratmeterpreis (in EUR/m²)	7.196	3.951	11.324	28,8
Nettokaltmiete (in EUR/m²)	13,84	10,30	19,50	15,8
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,2	11,0	18,0	14,9
Restnutzungsdauer (in Jahren)	71	68	76	3,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe Neubauten (n=0), keine ausreichende Anzahl an Kauffällen

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil ≤ 20 % vom Rohertrag (Anzahl der Kauffälle n=88)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=27)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,88	1,64	4,17	27,0
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	469	260	782	38,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.529	1.605	3.521	23,4
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	9,16	5,60	25,00	15,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	20,00	17,0	25,0	12,7
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	27	42	13,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 1948 (n=61)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,12	1,92	4,63	31,8
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	591	295	1.150	47,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.519	1.700	3.684	23,9
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,20	7,44	18,00	17,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,87	16,0	26,0	17,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	33	51	14,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil 21 - 80 % vom Rohertrag
(Anzahl der Kauffälle n=37)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=14)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,64	2,48	6,03	30,1
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	496	178	887	41,0
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.133	1.990	5.854	40,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	14,66	8,40	39,00	30,2
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,00	12,0	20,0	16,3
Restnutzungsdauer (in Jahren)	42	33	62	24,6
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 1948 (n=23)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	4,06	1,71	5,81	36,2
Wohnfläche (in m ²)	664	171	1.135	60,6
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.571	1.446	3.897	55,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²) = Durchschnitt im Objekt	13,00	6,60	31,9	58,9
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	11,0	11,0	25,0	22,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	33	39	9,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

8.9 Erbbaurechtsmodell

8.9.1 Erbbaurechtsfaktor

Der Wert eines Erbbaurechts setzt sich aus der Summe von Gebäudewert und finanzmathematischem Bodenwertanteil zusammen. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist der aktuellen Marktlage anzupassen. Der Erbbaurechtsfaktor (früher: Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte) wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Das Modell folgt den Empfehlungen des AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse) mit folgenden Definitionen.

Gebäudewert

Der Gebäudewert wird abgeleitet aus dem unbelasteten Verkehrswert abzüglich des Bodenwertes (aus dem Bodenrichtwert abgeleitet).

Finanzmathematischer Bodenwert

- Erbbauzinssatz als Modellkomponente bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 3,5 % / bei Renditeobjekten mit 5,0 %
- Erbbauzinsen gemäß Vertrag (zum Kaufzeitpunkt angepasst)
- Restlaufzeit gemäß Vertrag (Restlaufzeit des Erbbaurechts länger als Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. kein Heimfall)
- Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet

Formel

Finanzmathematischer Bodenwertanteil = $(\text{Bodenwert} \times \text{Erbbauzinssatz} - \text{Erbbauzins}) \times \text{Vervielfältiger}$

Der Vervielfältiger ergibt sich aus der Restlaufzeit des Erbbaurechts und dem Erbbaurechtsmodellzinssatz.

Beispiel

Vorgegeben ist der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes für ein Einfamilienhaus mit 250.000,- EUR. Der Verkehrswert des Erbbaurechtes wird unter Anwendung des Erbbaurechtsfaktors (Erbbaurechtsfaktor von 0,8 und der Korrektur für Reihenhäuser von + 10 %) zu $250.000,- \text{ EUR} \times 0,8 \times 1,10 = 220.000,- \text{ EUR}$ ermittelt.

8.9.1 Erbbaurechtskoeffizient

Der Wert eines Erbbaurechts oder einer Eigentumswohnung im Erbbaurecht lässt sich überschlägig aus dem unbelasteten Vergleichswert multipliziert mit dem Erbbaurechtskoeffizient (früher: Vergleichsfaktor für Erbbaurechte) ableiten. Hierzu wird der Erbbaurechtskoeffizient, als Verhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem unbelasteten Vergleichswert auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung gebildet und mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht.

Der unbelastete Vergleichswert wird wie folgt abgeleitet:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwertverfahren (mit Marktanpassung) oder im Vergleichswertverfahren (aus Vergleichskauffällen oder Immobilienrichtwerten)
- bei Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren (aus Vergleichskauffällen oder Immobilienrichtwerten)

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich als signifikante Einflüsse auf den Erbbaurechtskoeffizienten die Gebäudeart (Reihenhaus oder freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus) und die Wohnlage herausgestellt. Darüber hinaus beeinflussen sehr große Grundstücksflächen den Erbbaurechtskoeffizienten. Der Einfluss von weiteren Merkmalen, wie z.B. Wertsicherungsklauseln, Restlaufzeit des Erbbaurechts und Kaufzeitpunkt, konnte aus dem untersuchten Zahlenmaterial nicht signifikant nachgewiesen werden.

Bei Eigentumswohnungen wurde ein statistischer Vergleich zwischen normalem (unbelastetem) Wohnungseigentum und Wohnungseigentum im Erbbaurecht durchgeführt. Hierbei konnte nachgewiesen werden, dass nur das Alter des Gebäudes einen signifikanten Einfluss auf den Erbbaurechtskoeffizienten hat. Da weitere Merkmale aus dem Erbbaurechtsvertrag für Wohnungseigentum in der Kaufpreissammlung nicht erfasst sind, können keine tiefer greifenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Beispiel

Vorgegeben ist der unbelastete Verkehrswert für ein Reihenhaus (abgeleitet aus dem Immobilienrichtwert) in Höhe von 320.000,- EUR. Für ein Erbbaurecht errechnet sich der Verkehrswert somit überschlägig aus dem Erbbaurechtskoeffizienten 0,65 und der Korrektur für Reihenhäuser von + 10 % zu $320.000,- \text{ EUR} \times 0,65 \times 1,10 = \text{rund } 230.000,- \text{ EUR}$.

9 Mieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ist an der Erstellung der Mietrichtwerttabelle nicht beteiligt.

Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens und der Ertragsfaktoren sind Mieten unerlässlich. Daher werden zur Information folgende Internet-Fundstellen für Gewerbe- und Wohnungsmieten aufgeführt. Die Angaben (recherchiert zum 01.01.2025) erfolgen ohne Gewähr.

Gewerbemieten

Gewerblicher Mietspiegel der IHK (kostenfrei):

<https://www.ihk.de/duesseldorf/standort/regionalwirtschaft/mietpreisspiegel/mietspiegel-duesseldorf-2599460>

Gewerblicher Mietspiegel des Immobilienverband IVD West (kostenpflichtig):

<https://west.ivd.net/preisspiegel/>

Wohnungsmieten

Mietspiegel für die Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand 01.04.2024,

Haus und Grund, Mieterverein (kostenfrei):

<https://miete-duesseldorf.de>

10 German Real Estate Index (GREIX)

Seit Mitte 2023 wird der German Real Estate Index (GREIX) im Rahmen eines Forschungsprojektes der Universitäten Köln und Bonn in Verbindung mit dem IfW (Institut für Weltwirtschaft) Kiel veröffentlicht. Die Finanzierung des Projektes erfolgt durch das Excellencecluster ECONtribute.

Der GREIX ist ein langjähriger Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser, welcher für verschiedene deutsche Großstädte unter vergleichbaren Voraussetzungen abgeleitet wird. Der Gutachterausschuss stellt dazu die Transaktionsdaten als Basis für die Auswertungen bereit.

Zu beachten ist, dass die für den GREIX verwendeten Auswerteverfahren von den vom Gutachterausschuss genutzten Verfahren abweichen, sodass sich Ergebnisse unterscheiden können. Der GREIX ist daher aufgrund von fehlender Modellkonformität nicht für die Wertermittlung zu verwenden.

Abrufbar ist der Index unter <https://greix.de/>. Dazu existiert eine umfangreiche Dokumentation wie der Index ermittelt wird.

11 Kontakte und Adressen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorsitzender Thomas Weindel

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Geschäftsführerin Wencke Wittscheck

Hotline

(0211) 89-95044

Fax

(0211) 89-31244

Email

gutachterausschuss@duesseldorf.de

Internet (Gutachterausschuss)

<https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

Internet (BORIS-NRW)

<http://www.boris.nrw.de>

12 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Thomas Weindel

Stellvertretende Vorsitzende

Dr.-Ing. Kathrina Völkner

Dipl.-Ing. Achim Filenius

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dr. jur. Lars Kölling

Dipl.-Ing. Joachim Schmeck

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Marcel Abel

Betriebsw. Esther aus dem Kahmen

Dipl.-Ing. Britta Baukenkrodt

Immobilienfachwirtin Simone Berngen-Siermann

Dr.-Ing. Robert Blinken

Dipl.-Wirt.-Ing. Martin Busse

Immobilienökonom (EBS) Florian Haeffs

Dipl.-Ing. Stefan Kern

Dipl.-Ing. Ulrich Kirchner

Dipl.-Betriebsw. Maike Klein

Dipl.-Ing. Andreas Klocke

Dipl.-Ing. Mathias Kluth

M.Sc. Mona Möller

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

Dr. Carsten Pätzold

Dipl.-Ing. Friederike Schülke

Dipl.-Ing. Julia Schulze Döring

Dipl.-Ing. Christian Speckmaier

Dipl.-Ing. Andreas Wedemeier

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

Dipl.-Ing. Lars Werthschulte

Ehrenamtliche besondere Mitglieder des Finanzamtes

Petra Fiedler (Finanzamt Altstadt)

Dagmar Günterberg (Finanzamt Mitte)

Miriam Gawollek (Finanzamt Nord)

Benjamin Rütze (Finanzamt Süd)

Stellvertretende ehrenamtliche besondere Mitglieder des Finanzamtes

Wolfgang Böing (Finanzamt Altstadt)

Ursula Fuhrmann (Finanzamt Mitte)

Maren Grewe (Finanzamt Nord)

Marion Korff (Finanzamt Süd)

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

www.boris.nrw.de

