



Grundstücksmarktbericht 2026
Landeshauptstadt Düsseldorf



Titelbild:
Vermessungs- und Katasteramt
Düsseldorf in 3D

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Stichtag 01.01.2026 (gemäß § 41 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW)

Datum der Beratung und Beschlussfassung 29.01.2026

Datum der Veröffentlichung im Amtsblatt 14.02.2026

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
Auszug aus dem digitalen Zwilling Düsseldorf

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	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1	Allgemeines	10
2.2	Monatsweiser Überblick	10
2.3	Jahresüberblick	19
3	Umsätze	21
3.1	Gesamtumsatz	21
3.2	Unbebaute Grundstücke	23
3.3	Bebaute Grundstücke	24
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	25
4	Unbebaute Grundstücke	26
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.1.1	Bodenrichtwerte	26
4.1.2	Indexreihe	27
4.1.3	Immobilienrichtwerte	27
4.1.4	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	28
4.2	Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke	30
4.2.1	Bodenrichtwerte	30
4.2.2	Indexreihe	31
4.2.3	Ertragsfaktor	32
4.2.4	Immobilienrichtwerte	32
4.2.5	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	35
4.3	Gewerbliche Bauflächen	36
4.3.1	Bodenrichtwerte	36
4.3.2	Indexreihe	36
4.4	Grundstücke für Wohnen im Außenbereich	37
4.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Sonderflächen	37
4.5.1	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
4.5.2	Sonderflächen	37
4.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	38
4.6.1	Bauerwartungsland	38
4.6.2	Rohbauland	38
5	Bebaute Grundstücke	39
5.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	39
5.1.1	Immobilienrichtwerte	39
5.1.2	Indexreihe	40
5.1.3	Sachwertfaktoren	41
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	41
5.2	Reihenhäuser	42
5.2.1	Immobilienrichtwerte	42
5.2.2	Indexreihe	43
5.2.3	Sachwertfaktoren	44

5.2.4	Liegenschaftszinssätze	44
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	45
5.3.1	Immobilienrichtwerte	45
5.3.2	Indexreihe	46
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	47
5.3.4	Ertragsfaktoren	47
5.3.5	Sachwertfaktoren	48
5.4	Büro- und Geschäftsgebäude	49
5.4.1	Immobilienrichtwerte	49
5.4.2	Indexreihe	50
5.4.3	Liegenschaftszinssätze	50
5.4.4	Ertragsfaktoren	50
5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	51
5.5.1	Liegenschaftszinssätze	51
6	Wohnungs- und Teileigentum	52
6.1	Wohnungseigentum	52
6.1.1	Immobilienrichtwerte	52
6.1.2	Indexreihen	53
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	54
6.1.4	Ertragsfaktoren	54
7	Erbbaurechte	55
7.1	Erbbaurechtsfaktoren	55
7.2	Erbbaurechtskoeffizienten	55
8	Modellbeschreibungen	56
8.1	Statistische Grundlagen	56
8.2	Normierung	56
8.3	Anwendung der Umrechnungskoeffizienten	57
8.4	Signifikanzampel	57
8.5	Einfluss der Wohnlagen auf Kaufpreise	58
8.6	Vergleichswertmodell	60
8.6.1	Bodenrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
8.6.1.1	Bodenrichtwerte in der Innenstadt	61
8.6.1.2	Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich	62
8.6.1.3	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)	63
8.6.1.4	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke (WGFZ)	64
8.6.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
8.6.2.1	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)	676
8.6.2.2	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke (WGFZ)	686
8.6.2.3	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (bebaute Grundstücke)	67
8.6.2.4	Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke (Baujahr)	68
8.6.2.5	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Eigentumswohnungen)	69
8.6.2.6	Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen (Baujahr)	70
8.6.3	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	71

8.7 Sachwertmodell	73
8.7.1 Sachwertfaktoren	73
8.7.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)	75
8.7.1.2 Datenbasis 2025	75
8.8 Ertragswertmodell	76
8.8.1 Liegenschaftszinssätze	76
8.8.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Liegenschaftszinssätze)	79
8.8.1.2 Datenbasis 2025	80
8.9 Erbbaurechtsmodell	83
8.9.1 Erbbaurechtsfaktor	83
8.9.1 Erbbaurechtskoeffizient	84
9 Mieten	85
10 German Real Estate Index (GREIX)	85
11 Kontakte und Adressen	86
12 Mitglieder des Gutachterausschusses	87

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 (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
GE(MK)	hochwertige Büro-/Handelsnutzung (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
GI	Industrie-/Produktion (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
IHK	Industrie- und Handelskammer
IPK	Immobilien-Preis-Kalkulator
IRW	Immobilienrichtwert
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021
MI	Mischnutzung (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
MK	Büro-/Geschäftshaus (Grundstücksnutzung 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 (Grundstücksnutzung 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 (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
WE	Wohnungseigentum
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl nach ImmoWertV
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) 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

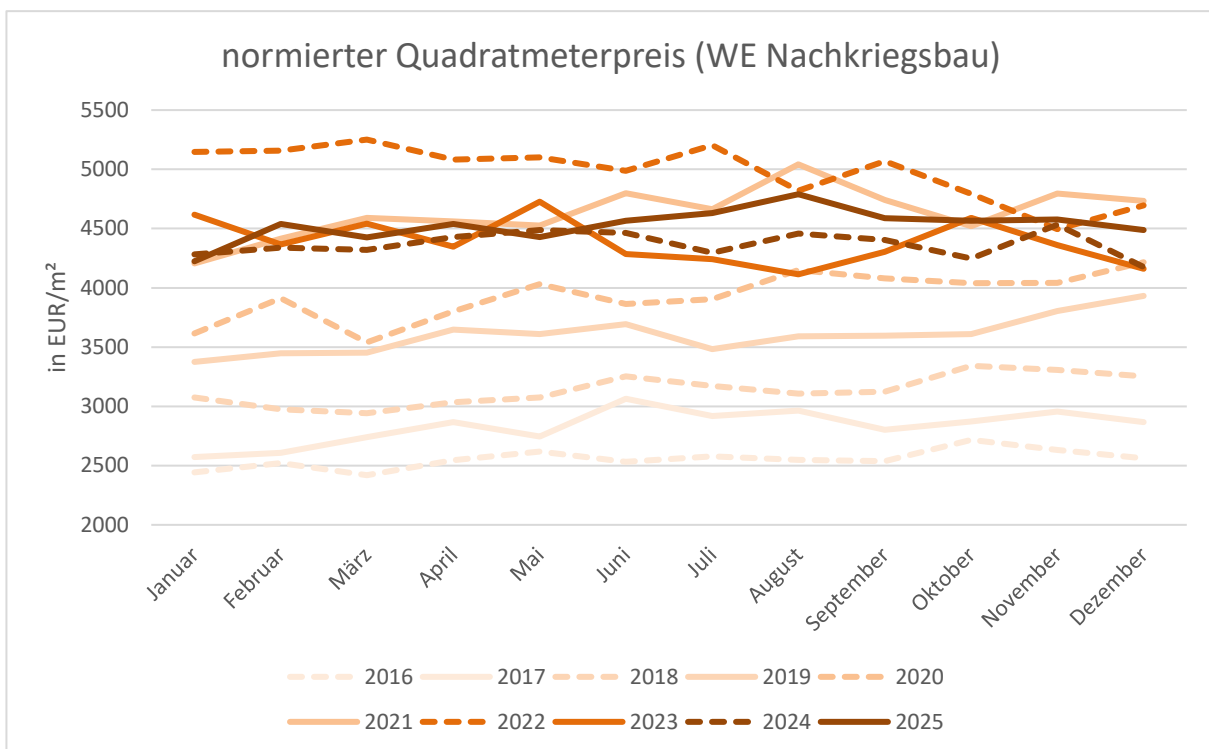
Die aktuelle weltwirtschaftliche Situation macht den Immobilienmarkt weiterhin schwer einschätzbar.

Erkennbar ist aber, dass die Zurückhaltung der Marktteilnehmer weiterhin abnimmt. Der Vorjahrestrend der steigenden Kaufvertragszahlen hält an. Insgesamt ist die Anzahl der Kaufverträge um 15 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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 dem Jahr 2016 monatsweise abgeleitet worden.

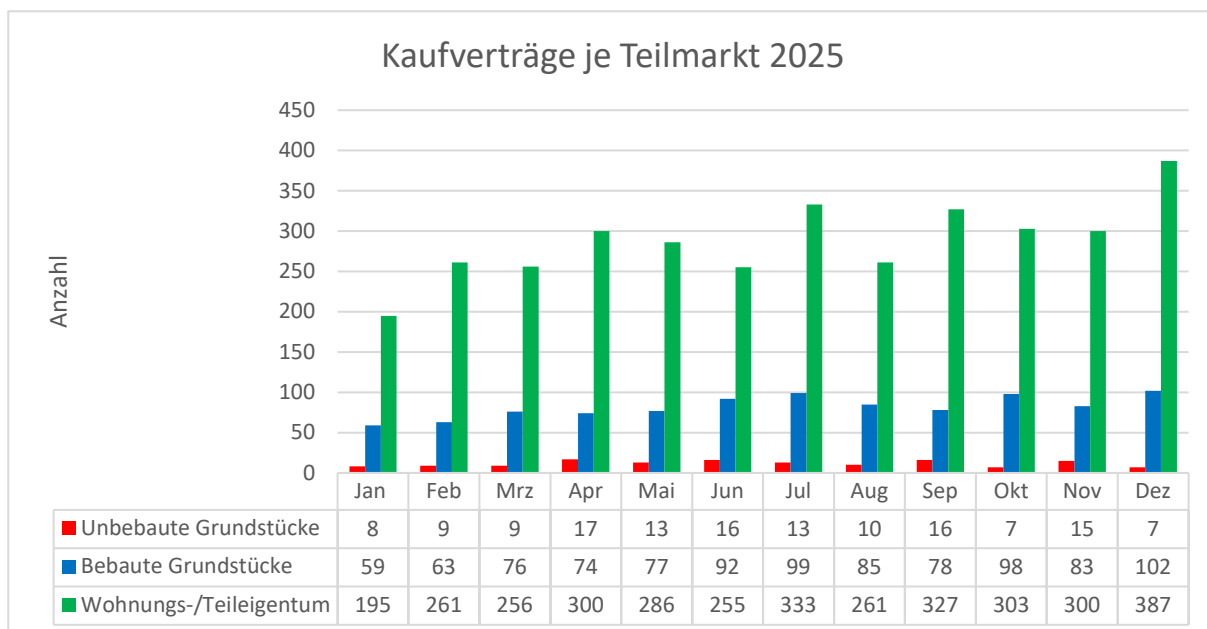


Im Folgenden wird der Jahrgang 2025 detailliert aufgegliedert.

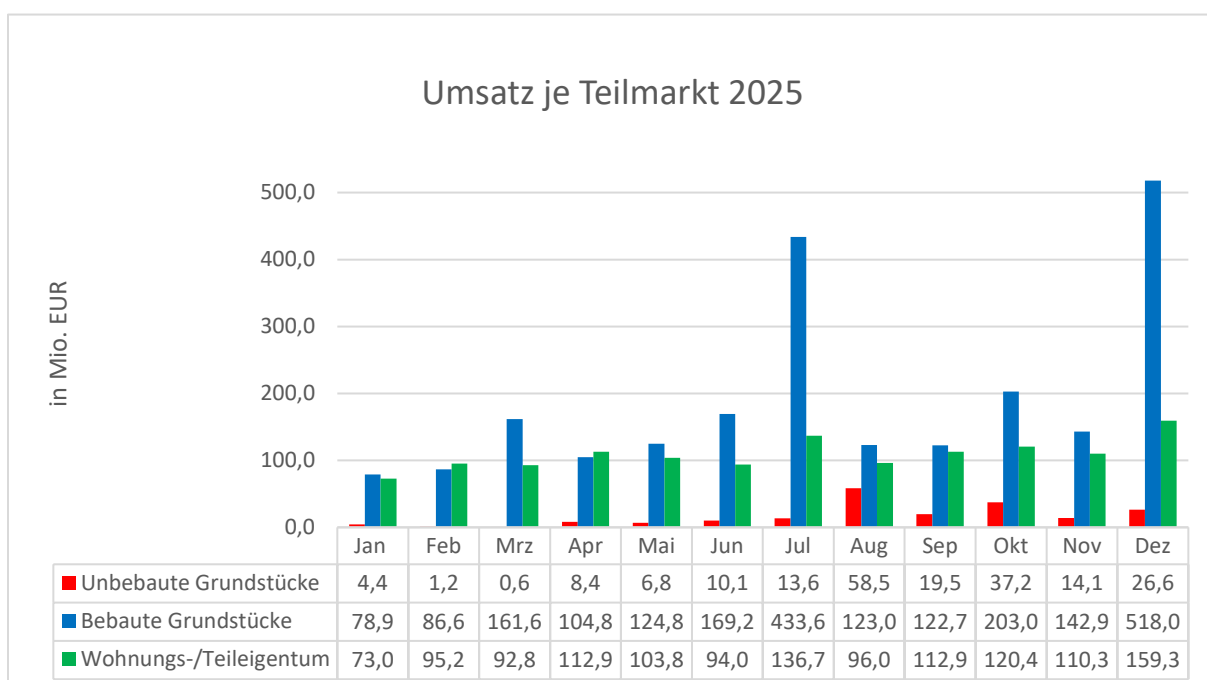
Die auszählenden Statistiken zu Anzahl und Umsatz der Kaufverträge werden teilmarktspezifisch und monatsweise dargestellt. Gleiches gilt für die Preisentwicklung, die ebenfalls monatlich dargestellt wird, um eine Orientierungshilfe für die Arbeit der Sachverständigen zu liefern.

Im Jahr 2025 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf teilmarktübergreifend gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt betrachtet wurden 619 zusätzliche Käufe getätigt. Dies entspricht einem Zuwachs von 15 %.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke um 9 %, im Teilmarkt der bebauten Grundstücke um 13 % und im Teilmarkt des Wohnungs-/Teileigentums um 18 % gestiegen. Im Dezember 2025 wurden die meisten Kaufverträge abgeschlossen. Dagegen war der Januar der vertragsärmste Monat im Jahr 2025.

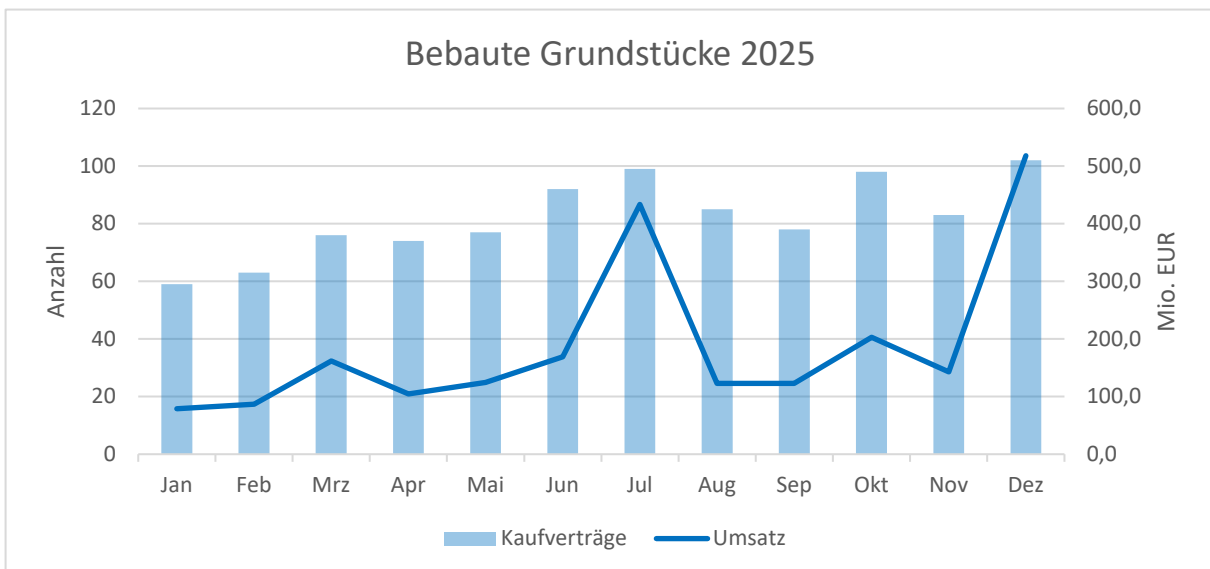
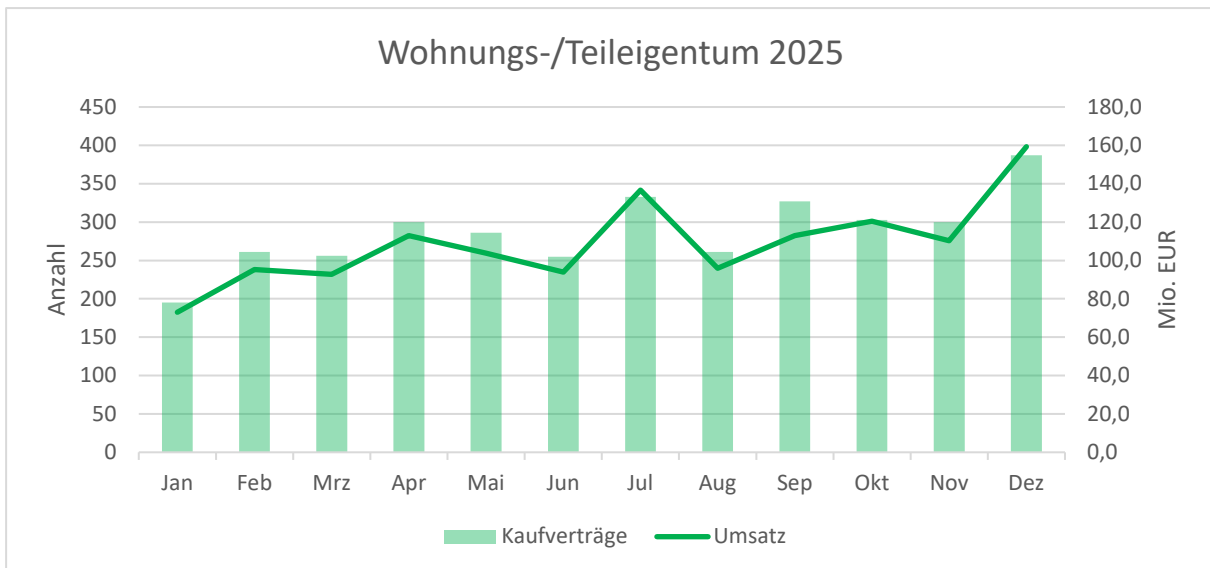
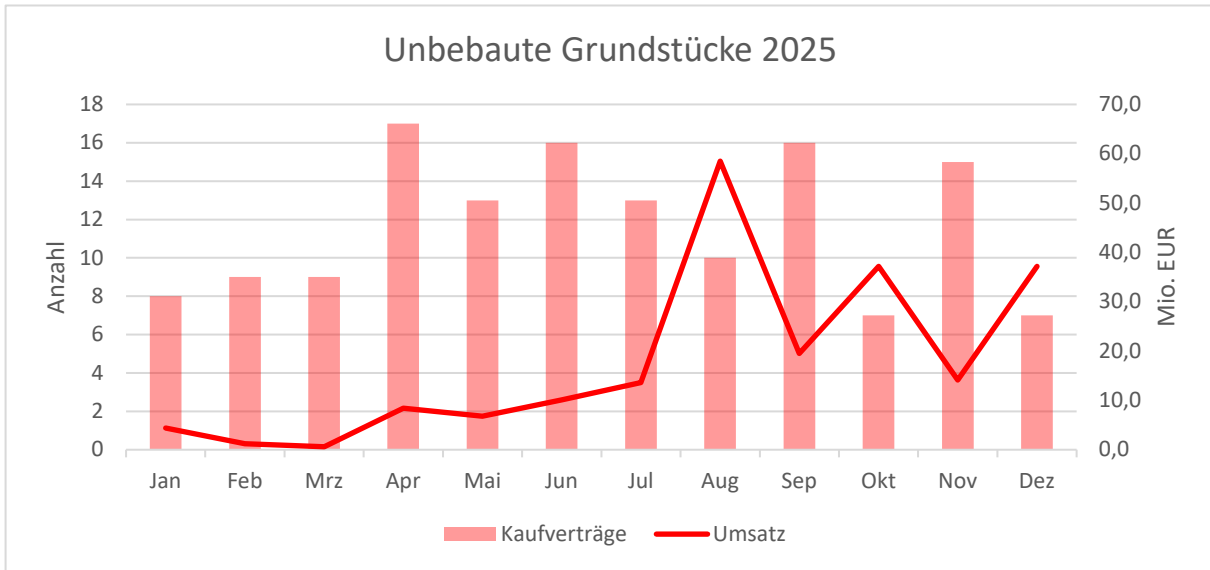


Im gleichen Zeitraum ist auch der Umsatz insgesamt um 0,50 Milliarden EUR gestiegen, was einem Zuwachs von 15 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.



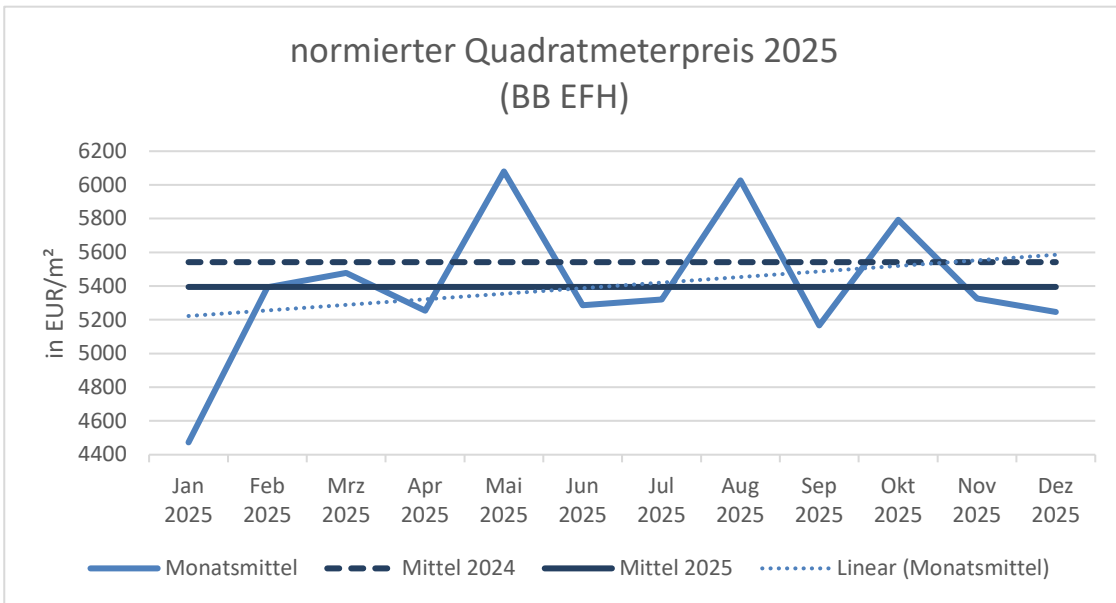
Der Umsatz ist im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke um 18 %, im Teilmarkt der bebauten Grundstücke um 28 % und im Teilmarkt des Wohnungs-/Teileigentums um 22 % gestiegen. Im Dezember 2025 wurde der höchste Umsatz generiert. Dagegen war der Januar der umsatzärmste Monat im Jahr 2025.

Je Teilmarkt ergibt sich folgendes Bild:

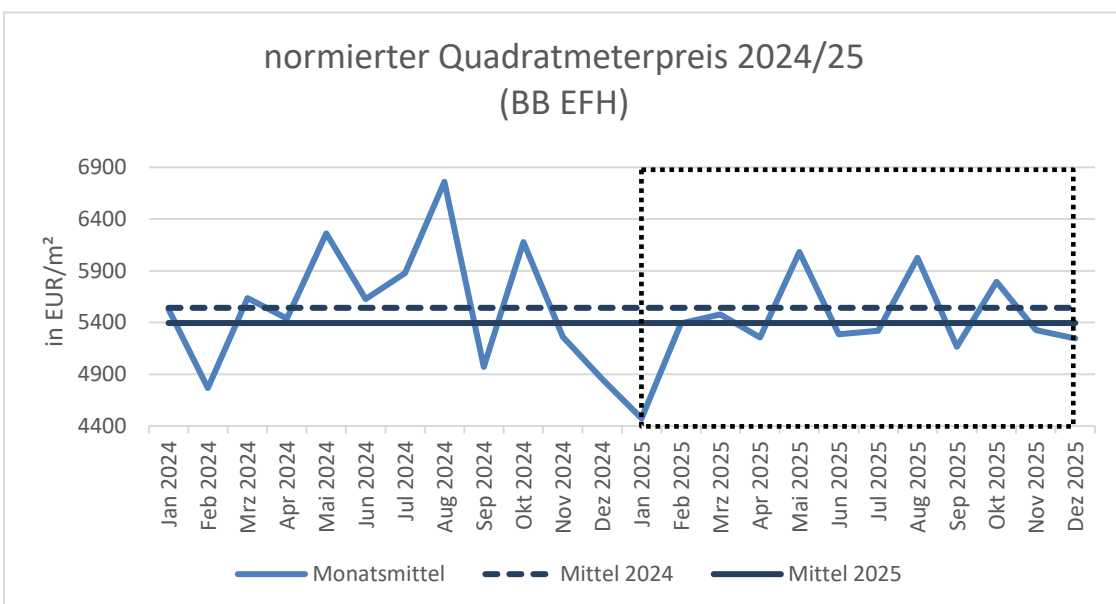


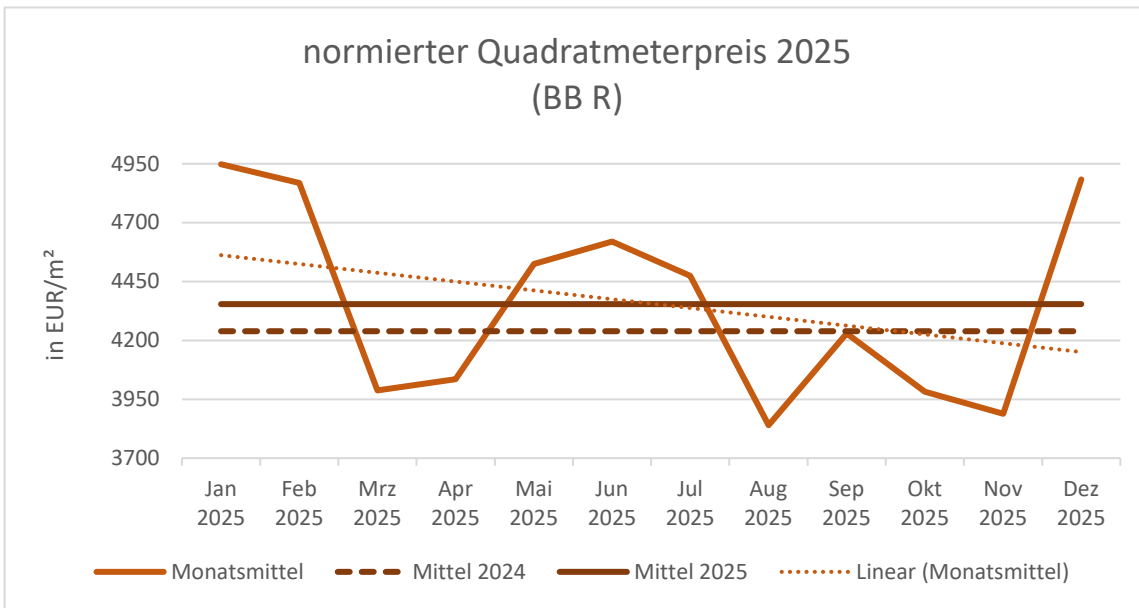
Für eine Einschätzung des Preisgefüges innerhalb des Jahres 2025 sind nachfolgend die normierten Quadratmeterpreise für verschiedene Teilmärkte dargestellt. Als zusätzliche Orientierungshilfe ist eine ausgleichende Gerade in das Diagramm eingefügt worden. Für eine bessere Einordnung der aktuellen Lage sind in einer separaten Grafik die normierten Quadratmeterpreise für die letzten beiden Jahre (2024/25) 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), „Reihen- häuser“ (R) und „Renditeobjekte“ (Rendite). Im Folgenden sind die Unterteilmärkte separat dargestellt.

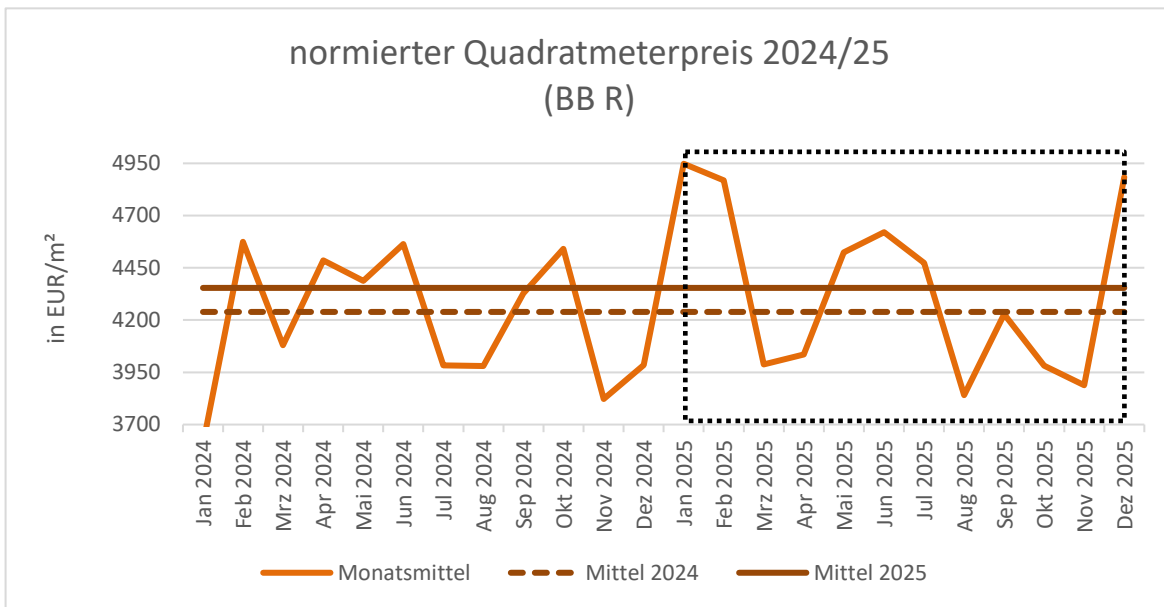


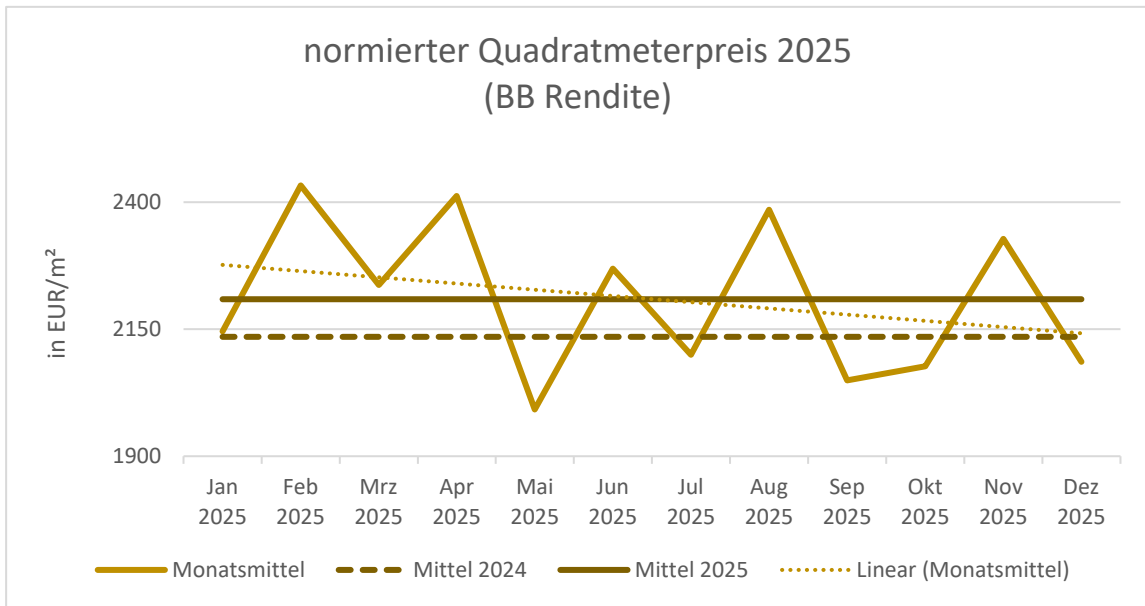
Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB EFH“ war im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig (- 1,4 %). Die Tendenz im Jahresverlauf weist auf eine Aufwärtsbewegung hin.



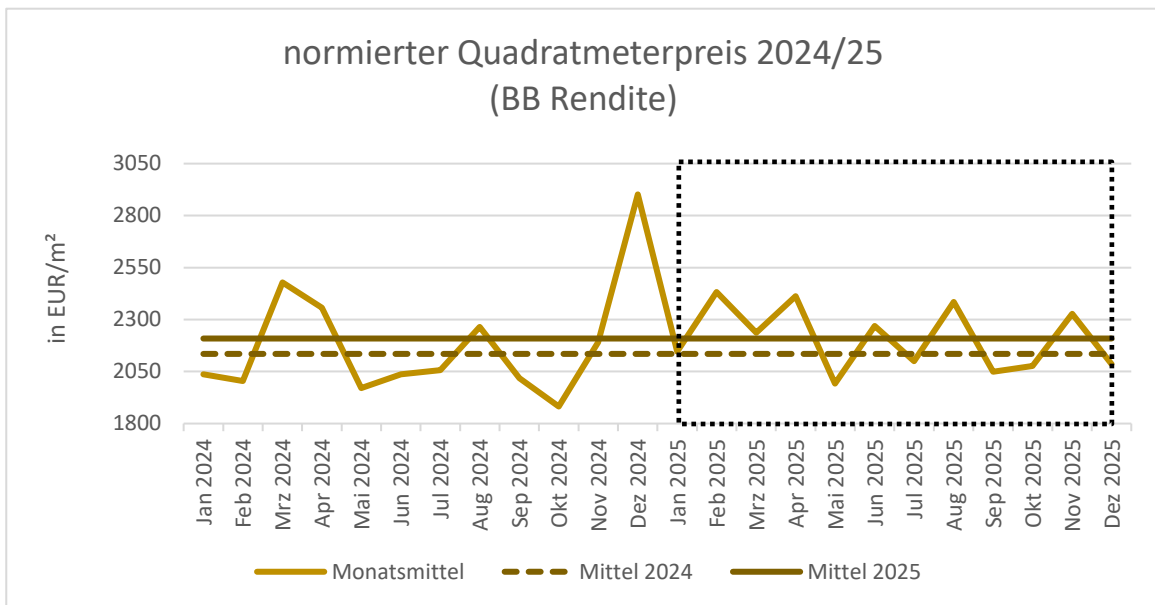


Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB R“ lag im Jahr 2025 leicht oberhalb des Vorjahres (+ 0,8 %) und weist insgesamt aber eine fallende Tendenz aus.

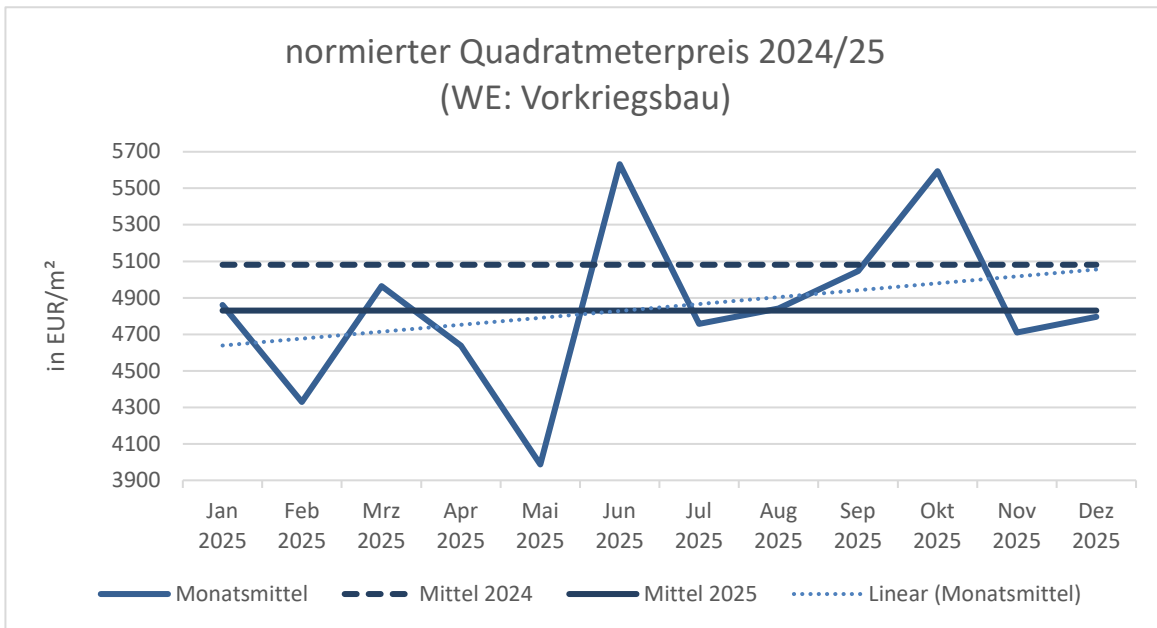




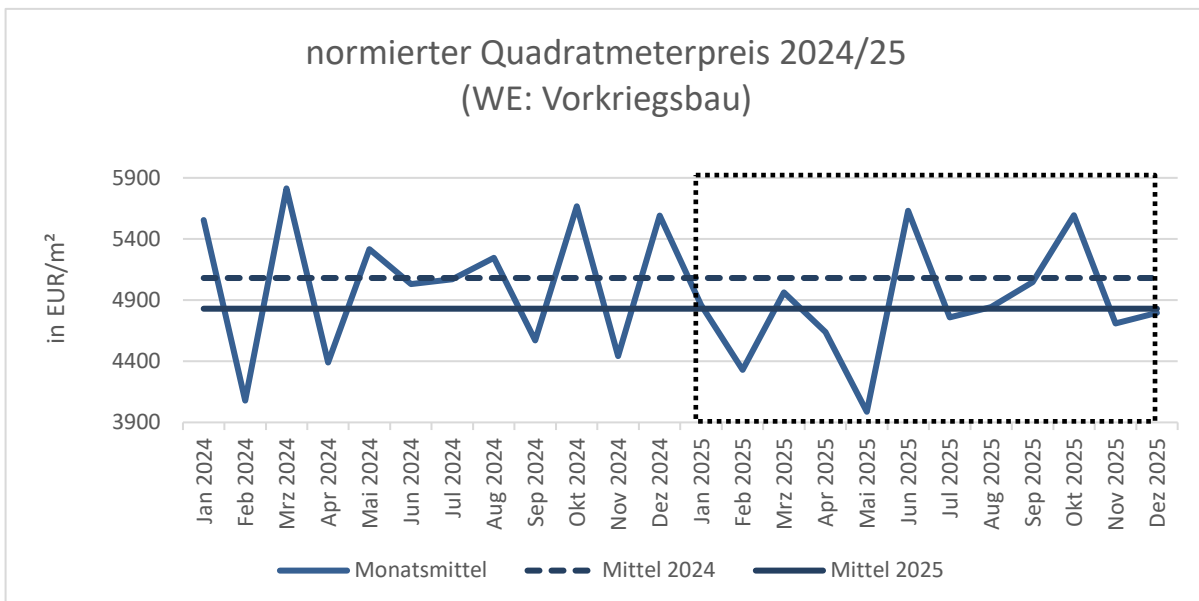
Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB Rendite“ lag im Jahr 2025 oberhalb des Mittels des Vorjahres (+ 3,5 %). Im Jahresverlauf betrachtet erkennt man aber eine fallende Tendenz.

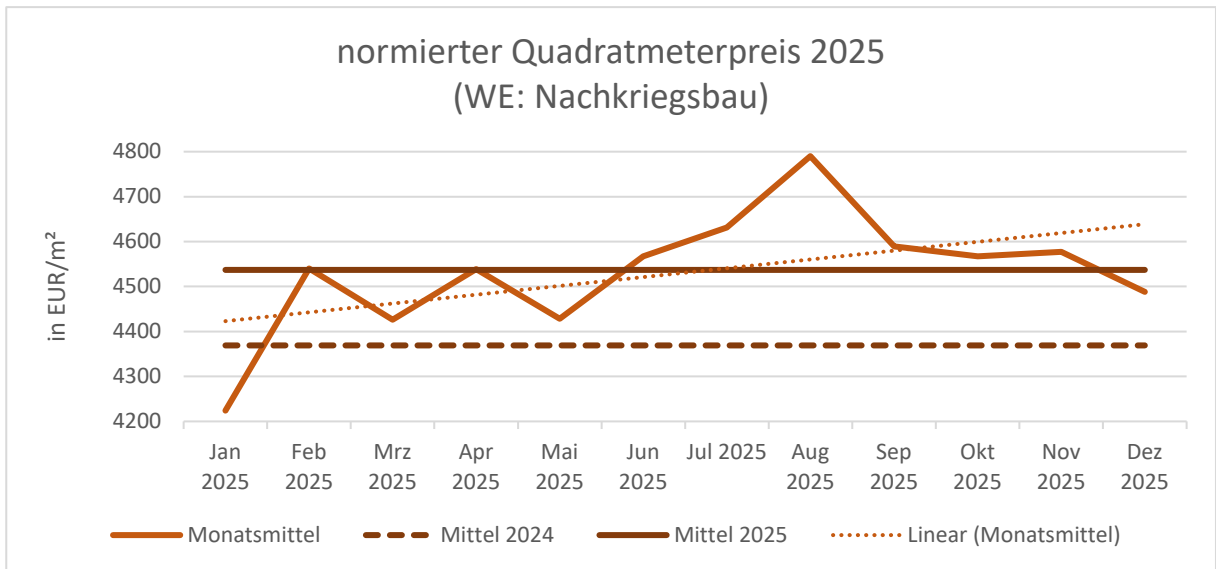


Der Teilmarkt WE besteht aus den Unterteilmärkten „Vorkriegsbau“, „Nachkriegsbau“ und „Neubau“. Die Einteilung ist identisch zur Ableitung der Indizes. Im Folgenden sind die Unterteilmärkte separat dargestellt.

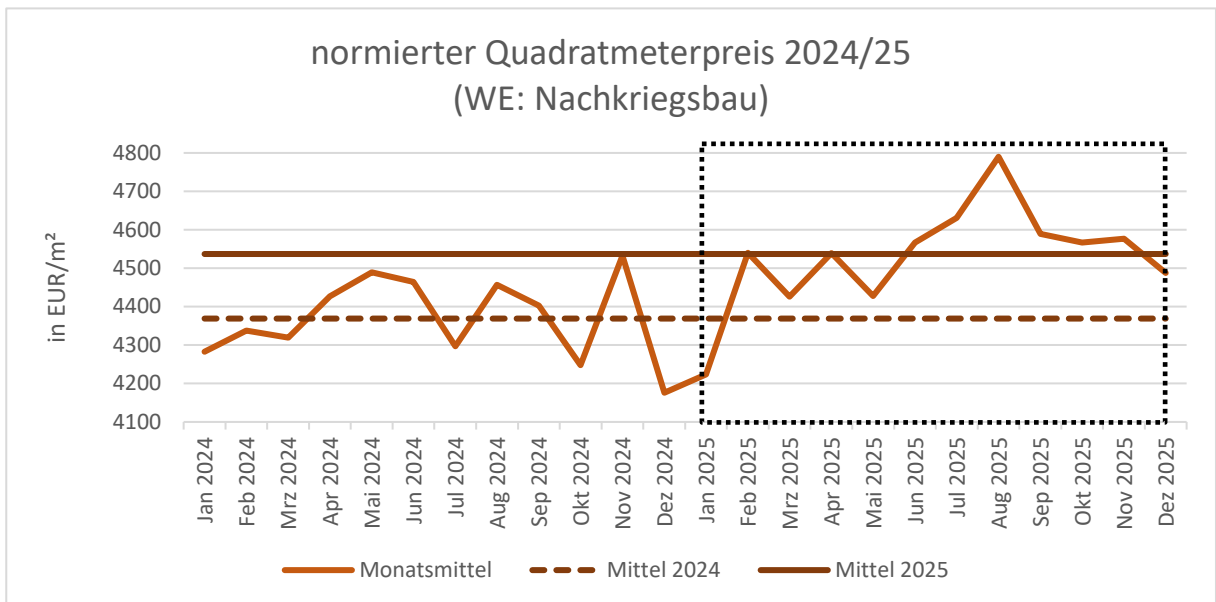


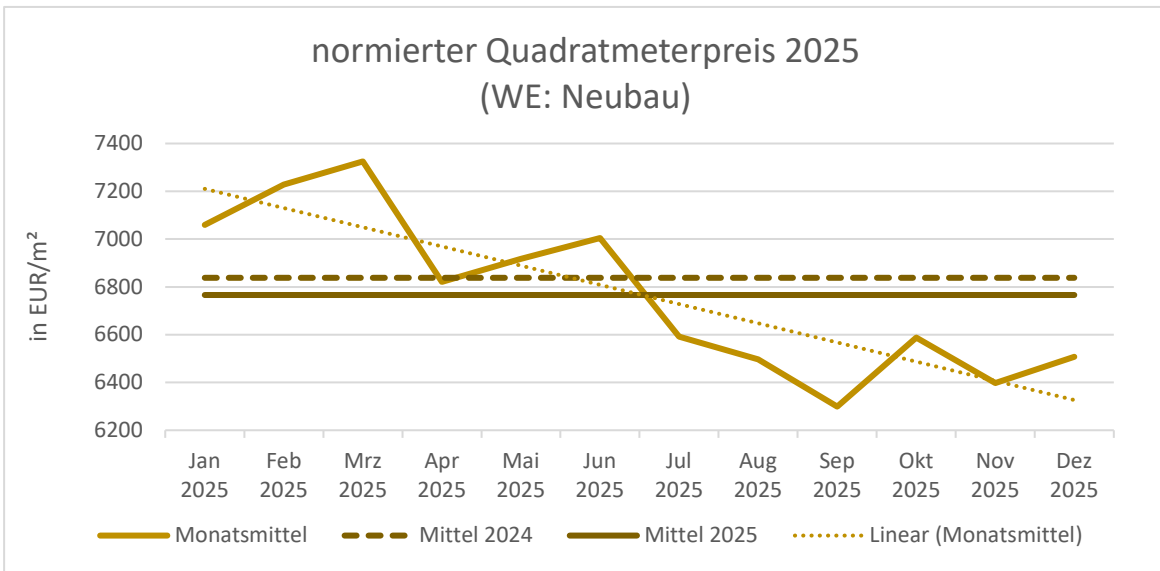
Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Vorkriegsbau“ lag in 2025 unterhalb des Mittels des Vorjahres (- 2,3%). Im Verlauf des Jahres ergibt sich aber eine leicht steigende Tendenz.



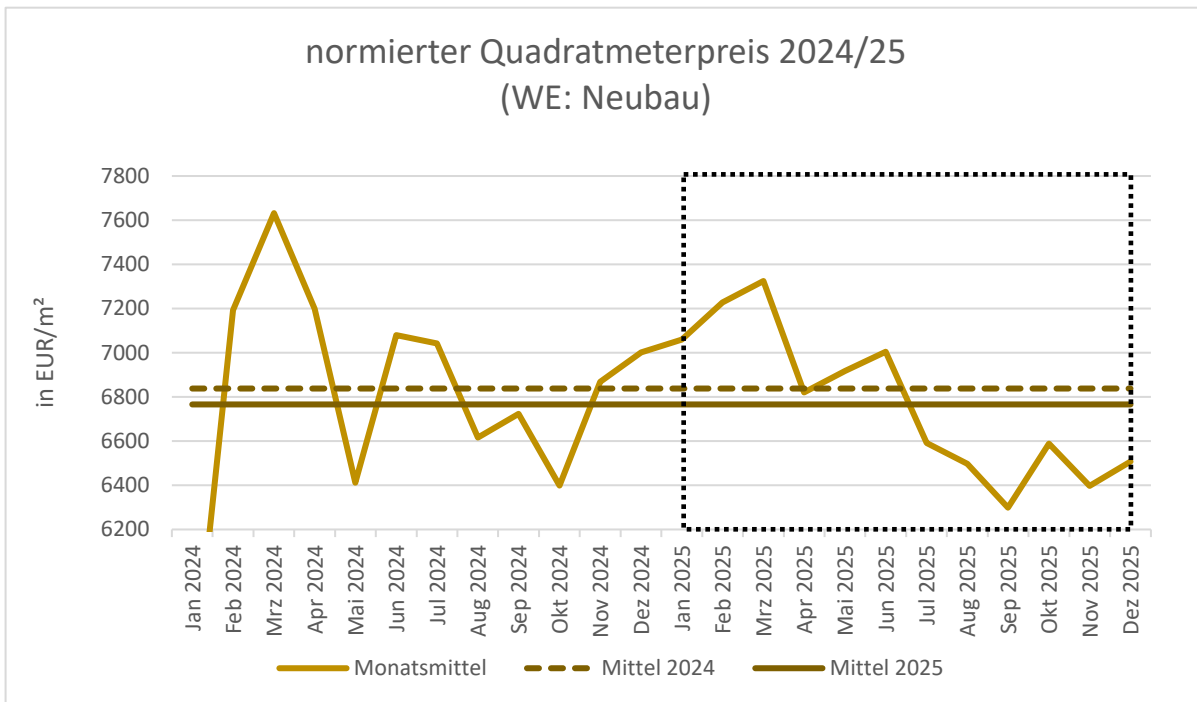


Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Nachkriegsbau“ lag in 2025 oberhalb des Vorjahresmittels (+ 1,1 %) und weist im Jahresverlauf insgesamt eine steigende Tendenz aus.





Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Neubau“ lag in 2025 auf Vorjahresniveau (+/- 0 %) und weist aber insgesamt eine fallende Tendenz aus.



2.3 Jahresüberblick

Im Jahr 2025 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Es wurden 619 zusätzliche Käufe getätigt (+ 15 %). Der Gesamtumsatz des Düsseldorfer Immobilienmarktes ist um 0,50 Milliarden EUR gestiegen. Dies entspricht einem Umsatzplus von 15 %. Die Umsatzzahlen beinhalten 29 Objekte mit einem Kaufpreis von mehr als 10 Millionen Euro. Zwei Objekte übersteigen 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 2025 ist gegenüber dem Vorjahr um 9 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 18 % zugenommen. Die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke ist im Teilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser um 1 % gestiegen. Die anderen Unterteilmärkte stagnieren.

Typische Bodenrichtwerte in EUR/m² Grundstücksfläche (Bauland) zum 01.01.2026

Bauland- grundstücke	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Holthausen, Rath, Flingern, Wersten	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath	Stockum, Zooviertel, Niederkassel
	720-1.050	1.100-1.650	1.650-3.200
Mehrfamilienhausgrundstücke, III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim Süd, Flingern, Eller, Heerdt-West	Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, 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-/Geschäftshausgrundstücke	Heerdt, Oberbilk	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk	Königsallee, Schadowstraße
	2.300	3.300-6.800	32.000-55.000
	WGFZ 2,4-3,5	WGFZ 3,0-3,5	WGFZ 5,0
Industrie-/Gewerbegrundstücke	Hafen, Lierenfeld (Industrie/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 2025 ist gegenüber dem Vorjahr um 13 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum sogar um 28 % zugenommen.

Die Preisentwicklung ist für die einzelnen Unterteilmärkte unterschiedlich. Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Preis gefallen (- 1,4 %). Dagegen sind Reihenhäuser um durchschnittlich 0,8 % teurer geworden. Bei Renditeobjekten liegt die Preissteigerung sogar bei 3,5 %.

Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche zum 01.01.2026

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Garath, Rath, Reisholz	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach	Stockum, Zooviertel, Niederkassel
	4.300-5.300	5.500-7.600	8.800-13.000
	Baujahr 1925-1960	Baujahr 1950-1975	Baujahr 1955-1975
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil am Rohertrag ≤ 20 %	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsenbroich	Oberkassel, Düsseldorf
III-IV-geschossig	1.500-2.400	1.800-3.500	3.500-6.500
	Baujahr 1925-1965	Baujahr 1925-1960	Baujahr 1905-1950

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2025 ist gegenüber dem Vorjahr um 19 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 21 % zugenommen.

Die Preisentwicklung ist für die einzelnen Unterteilmärkte unterschiedlich. Vorkriegsbauten sind um - 2,3 % preiswerter geworden. Nachkriegsbauten sind um +1,1 % teurer geworden. Eigentumswohnungen mit einem Baujahr in den letzten 10 Jahren sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m² Wohnfläche zum 01.01.2026

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
	2.700-4.300	3.700-5.500	5.400-9.600
	Baujahr 1955-1980	Baujahr 1960-1985	Baujahr 1930-1975

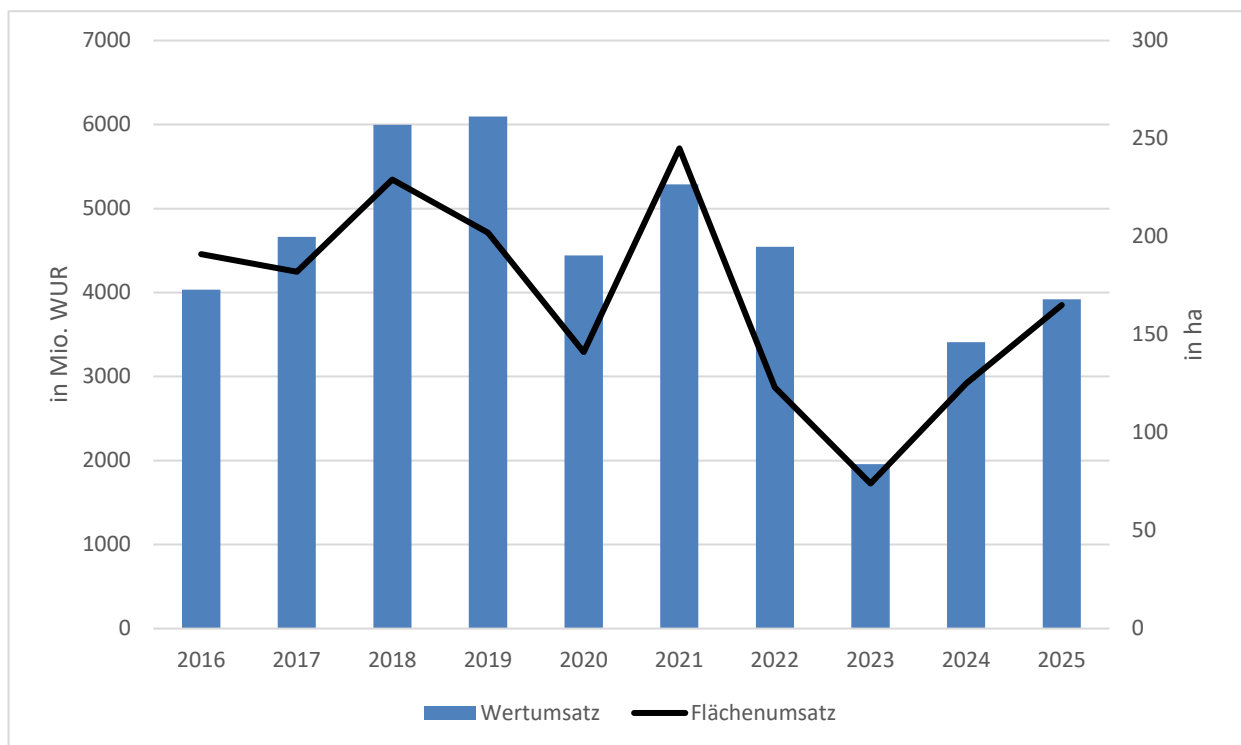
3 Umsätze

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	4688	140	986	3464	35	63
davon Kaufvertrag	4580	100	984	3461	35	0
davon Kaufangebot	0	0	0	0	0	0
davon Tauschvertrag	3	0	0	3	0	0
davon planungsbedingter Kauf	9	7	2	0	0	0
davon Arrondierung	33	33	0	0	0	0
davon Paketverkäufe	63	0	0	0	0	63
Übertragung, Schenkung	273	4	129	135	5	0
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	16	0	15	1	0	0
Ergänzungsvertrag	3	1	0	2	0	0
Zwangsversteigerung	18	1	4	13	0	0
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	1	0	1	0	0	0
Sonstiges	23	5	6	12	0	0
Eigentumswechsel insgesamt	5022	151	1141	3627	40	63

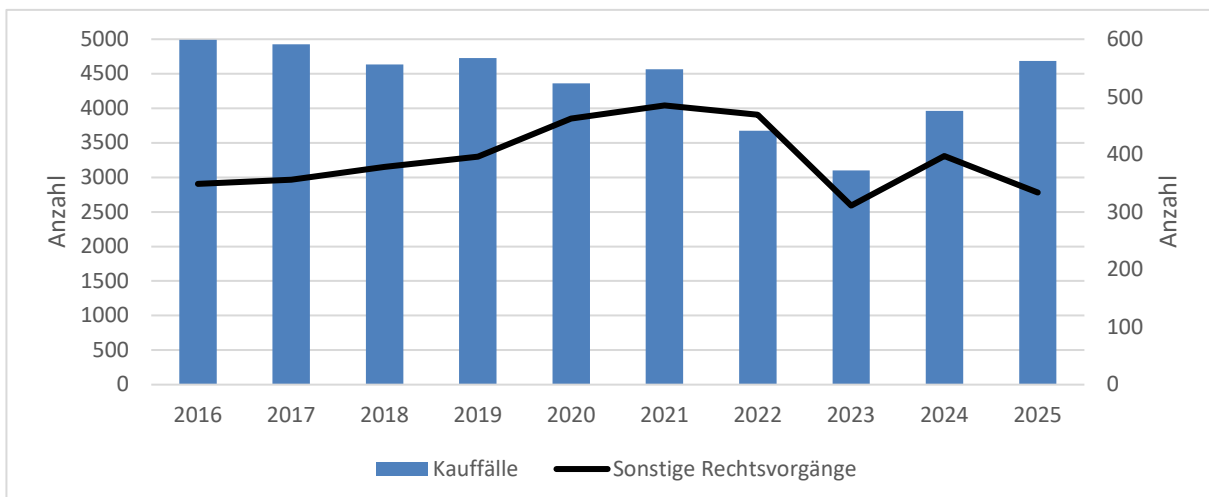
Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz (10-Jahres-Übersicht)



Kauffälle (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
	Anzahl	Umsatz	Grundstücksfläche in ha	natürliche/juristische Person		Wohnbaugebiete		Stadt Düsseldorf		sonst. öffentliche Körper.	
		in Mio. EUR		V	K	V	K	V	K	V	K
Unbebaute Grundstücke	140	200,95	73,45	110	130	0	2	28	8	2	0
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	47	27,83	2,63	42	47	0	0	4	0	1	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	13	76,71	6,22	13	11	0	2	0	0	0	0
davon Bauland (sonstiges)	10	63,01	1,94	7	10	0	0	2	0	1	0
davon Nichtbauland	70	33,40	62,65	48	62	0	0	22	8	0	0
Bebaute Grundstücke	986	2.269,27	80,58	965	979	14	2	1	3	6	2
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	521	451,07	34,18	505	520	12	1	0	0	4	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	393	674,59	18,68	391	392	0	0	1	0	1	1
davon Büro-/Geschäftshäuser	23	254,94	6,48	23	22	0	0	0	1	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	24	273,40	8,17	24	23	0	0	0	1	0	0
davon Gebäudekomplexe	25	615,27	13,07	22	22	2	1	0	1	1	1
Wohnungs- und Teileigentum	3.464	1.307,34	-	3.461	3.462	1	0	0	0	1	0
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	3.250	1.260,61	-	3.247	3.248	1	0	0	0	1	0
davon Teileigentum	208	45,29	-	208	208	0	0	0	0	0	0
davon im Erbbaurecht	6	1,44	-	6	6	0	0	0	0	0	0
Erbbaubjekte	35	17,41	4,47	28	35	0	0	5	0	2	0
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	3	0,81	0,11	3	3	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	25	16,6	2,53	25	25	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechtsbestellung	7	0,00	1,83	0	7	0	0	5	0	2	0
Paketverkäufe	63	124,34	6,20	56	53	0	0	0	0	0	0
Kauffälle insgesamt	4.688	3.919,32	164,69	4.620	4.659	15	4	34	11	11	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	Flächen- umsatz in ha	typische Kauf- preisspanne in EUR/m ²
Bauland					
davon	Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	38	24,80	2,27	550 - 1.500
davon	Reihenhausgrundstücke	9	3,03	0,36	730 - 1.100
davon	Mehrfamilienhausgrundstücke	8	36,11	3,06	700 - 1.800
davon	gemischt genutzte Grundstücke	4	35,00	2,28	1.400 - 1.800
davon	Büro-/Geschäftshausgrundstücke	1	5,60	0,89	-
davon	Gewerbe-/Industriegrundstücke	0	-	-	-
davon	Sonstiges Bauland	10	63,01	1,94	-
Rohbauland					
davon	Teilflächen und sonstiges	39	3,36	2,04	-
davon	Rohbauland	2	25,61	14,91	-
Nichtbauliche Nutzbarkeit					
davon	Bauerwartungsland	6	1,57	0,36	-
davon	Flächen für Forst-/Landwirtschaft	23	2,87	45,34	13 - 80
Summe		140	200,95	73,45	-

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)	5	8,20	0,18	830 - 3.400
davon Reihenhäuser	233	143,47	6,78	360 - 870
davon Reihenstadthäuser	13	35,00	0,32	1.700 - 3.700
davon Doppelhaushälften	128	103,27	7,24	310 - 1.300
davon Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	142	161,12	19,67	230 - 2.100
Renditeobjekte				
davon Dreifamilienhäuser	42	39,34	2,12	350 - 1.500
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	249	414,99	12,44	400 - 3.000
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	102	220,26	4,12	430 - 5.100
davon Büro-/Geschäftsgebäude	23	254,94	6,48	2.200 - 23.900
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	7	15,98	1,46	600 - 5.700
davon sonstige	17	257,42	6,71	3.000 - 62.300
Gebäudekomplexe				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	25	615,27	13,07	4.900 - 78.700
davon Gewerbe-/Industriekomplexe	0	0	0	-
Summe	986	2.269,27	80,58	-

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/m ² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzungsfläche in m ²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	360	171,59	2.900 - 6.700	86
davon ab 1948 bis vor 10 Jahren erstellt	2.489	848,79	2.700 - 5.700	71
davon in den letzten 10 Jahren erstellt	257	182,24	5.500 - 9.400	88
davon ohne Feststellung des Baujahres	144	57,99	850 - 8.700	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	57	20,59	1.400 - 5.800	117
davon Garagen, Einstellplätze	117	3,04	11.000 - 41.000	-
davon ohne Feststellung der Gebäudeart	34	21,66	-	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	6	1,44	1.500 - 5.300	-
davon Teileigentum	0	0,00	-	-
Summe	3.464	1.307,34		

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	11	27.000 - 61.000	40.000
Citynah	294	17.000 - 50.000	30.000
Randlage	144	11.000 - 34.000	20.000
Vorort	43	12.000 - 33.000	24.000

Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf

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

Wohnungsgröße	einfache bis mittlere Wohnlage			gute bis sehr gute Wohnlage		
	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m ²	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m ²	Median
bis 60 m ²	17	4.983 - 7.621	6.489	24	6.864 - 9.479	7.595
60 bis 120 m ²	54	4.891 - 9.216	5.971	42	6.001 - 13.034	7.852
über 120 m ²	6	5.530 - 13.104	7.302	9	5.843 - 17.381	12.962

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 Reihenhausbauung (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	
sA	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 %
	Veräußerer Immissionen	Privatperson	Wohnungsbaugesellschaft		+ 5 %
		keine	kaum vorhanden stark vorhanden		bis - 5 % bis - 10 %

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		1996	211	+ 10 %	2012	337	+ 10 %
1981	105	+ 5 %	1997	222	+ 5 %	2013	347	+ 3 %
1982	112	+ 7 %	1998	222	+/- 0 %	2014	382	+ 10 %
1983	121	+ 8 %	1999	230	+ 4 %	2015	393	+ 3 %
1984	121	- 5 %	2000	240	+ 4 %	2016	432	+ 10 %
1985	115	- 2 %	2001	240	+/- 0 %	2017	467	+ 8 %
1986	113	+ 3 %	2002	240	+/- 0 %	2018	514	+ 10 %
1987	116	- 2 %	2003	252	+ 5 %	2019	591	+ 15 %
1988	114	+ 15 %	2004	262	+ 4 %	2020	650	+ 10 %
1989	131	+/- 0 %	2005	262	+/- 0 %	2021	748	+ 15 %
1990	131	+ 9 %	2006	272	+ 4 %	2022	748	+/- 0 %
1991	143	+ 3 %	2007	272	- 4 %	2023	673	- 10 %
1992	147	+ 12 %	2008	261	+ 5 %	2024	673	+/- 0 %
1993	165	+ 8 %	2009	274	- 7 %	2025	680	+ 1 %
1994	178	+ 5 %	2010	255	+ 9 %			
1995	192	+/- 0 %	2011	278	+ 10 %			
	192			306				

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 Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für unbebaute Baulandgrundstücke (für freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung (E) und Reihenhausbebauung (R)) entstehen durch einfache Umrechnung aus den entsprechenden Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Rundungsregeln für Richtwerte, die in Kapitel 8.6.1 hinterlegt sind. Folgende Rechenvorschrift liegt zu Grunde:

$$\text{Immobilienrichtwert in EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{Bodenrichtwert in EUR/m}^2 \text{ Grundstücksfläche/WGFZ} / 0,8^*$$

* Umrechnungsfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche

Die Immobilienrichtwerte für unbebaute Baulandgrundstücke stellen für Investoren eine einfache Möglichkeit dar, um für ein zukünftiges Objekt zu kalkulieren, wie hoch der Bodenwert bei einer bestimmten, geplanten Wohnfläche ist.

Hinweis zur Veröffentlichung

Bisher wurden die Immobilienrichtwerte für unbebaute Baulandgrundstück auf der Papierausgabe der Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht. Da die Papierkarte ab diesem Jahr entfällt, erfolgt die Veröffentlichung an dieser Stelle im Grundstücksmarktbericht. Eine Veröffentlichungsmöglichkeit in der digitalen Karte unter BORIS-NRW ist nicht vorhanden.

Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück 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 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 (E)	Reihenhausgrundstück (R)	+ 10 %

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt											
	Differenz zwischen Bewertungs-WGFZ und Richtwert-WGFZ											
	- 0,25	- 0,20	- 0,15	- 0,10	- 0,05	+ 0,05	+ 0,10	+ 0,15	+ 0,20	+ 0,25	+ 0,30	Ein-fam. haus-grund-stücke
0,4		+ 66 %	+ 46 %	+ 29 %	+ 13 %	- 12 %	- 22 %	- 30 %	- 37 %	- 42 %	- 47 %	
0,5		+ 64 %	+ 45 %	+ 27 %	+ 13 %	- 11 %	- 19 %	- 27 %	- 32 %	- 37 %	- 40 %	
0,6		+ 58 %	+ 40 %	+ 24 %	+ 11 %	- 9 %	- 16 %	- 21 %	- 25 %	- 28 %	- 30 %	

unbebaute Baulandgrundstücke mit freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung (E) und Reihenhausbebauung (R)

Hinweis: Der Name des Immobilienrichtwert-Gebietes kann dem Pop-Up-Fenster „Lage und Wert“ der digitalen Immobilienrichtwertkarte in BORIS-NRW entnommen werden.

Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche	Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche
Am Auwald	E / 0,5	2.650	Hubbelrath	E / 0,4	2.950
Am Heidberg	E / 0,5	2.750	Im Grund	E / 0,6	1.650
Angermund	E / 0,5	2.500	Kalkum	E / 0,5	2.750
Aufm Rott	E / 0,4	2.900	Leuchtenberger Kirchweg	E / 0,4	4.800
Bröhlweg	E / 0,5	2.250	Musikantenviertel	E / 0,4	4.200
Clemens-Brentano-Straße	E / 0,5	3.400	Pigagea./Benr.Schlossufer	E / 0,5	4.100
Coburger Weg	E / 0,4	2.950	Rolander Weg	E / 0,4	5.200
Einbrungen	E / 0,6	2.900	Rotthäuser Weg	E / 0,5	3.750
Erwin-v.-Witzleben-Str.	E / 0,5	6.300	Sonsbecker Straße	E / 0,4	6.700
Euskirchener Straße	E / 0,4	5.200	Sprockhöveler Straße	E / 0,5	2.400
Freiheitstraße	E / 0,4	2.950	Stratenweg	R / 0,9	1.600
Golzheimer Heide	E / 0,4	3.450	Wilhelm-Heinrich-Weg	E / 0,5	2.100
Gubener Straße	E / 0,5	1.950	Wittlaer/Bockum	E / 0,5	4.100
Hermannstadtstraße	E / 0,5	1.800			

4.1.4 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 Vergleichsverfahren jenseits der Teilmargen.

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 : 2,0 : 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 kanalanchlussbeitragsfrei. Es hat einen rechteckigen 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 %

Differenz zur Bodenrichtwert - 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 %

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.

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 waren auf der Papierausgabe der Bodenrichtwertkarte in einem separaten Kartenausschnitt im Maßstab 1:8000 durch rote Balken dargestellt. Da die Papierkarte ab diesem Jahr entfällt, erfolgt die Veröffentlichung des Innenstadt-Kartenausschnitts in Kapitel 8.6.1.1 sowie in den örtlichen Fachinformationen für die Bodenrichtwerte. Eine Veröffentlichungsmöglichkeit in der digitalen Karte unter BORIS-NRW ist nicht vorhanden.

4.2.2 Indexreihe

Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100		1996	165	- 2 %	2012	188	+ 5 %
1981	112	+ 12 %	1997	174	+ 5 %	2013	194	+ 3 %
1982	120	+ 7 %	1998	172	- 1 %	2014	198	+ 2 %
1983	117	- 3 %	1999	157	- 9 %	2015	218	+ 10 %
1984	123	+ 5 %	2000	160	+ 2 %	2016	240	+ 10 %
1985	121	- 2 %	2001	173	+ 8 %	2017	259	+ 8 %
1986	123	+ 2 %	2002	173	+/- 0 %	2018	308	+ 19 %
1987	117	- 5 %	2003	173	- 5 %	2019	345	+ 12 %
1988	115	- 2 %	2004	164	+/- 0 %	2020	407	+ 18 %
1989	123	+ 7 %	2005	164	+/- 0 %	2021	468	+ 15 %
1990	133	+ 8 %	2006	164	+/- 0 %	2022	468	+/- 0 %
1991	140	+ 5 %	2007	164	+ 8 %	2023	374	- 20 %
1992	152	+ 9 %	2008	177	- 3 %	2024	374	+/- 0 %
1993	152	+ 5 %	2009	172	- 6 %	2025	374	+/- 0 %
1994	160	+ 5 %	2010	162	+ 5 %			
1995	168	+/- 0 %	2011	170	+ 5 %			
	168			179				

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 Vergleichswertverfahren. 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 Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für unbebaute Baulandgrundstücke (Mehrfamilienhausgrundstücke (W), Grundstücke für gemischt genutzte Bebauung (MI) und Büro-/Geschäftshausgrundstücke (MK)) entstehen durch einfache Umrechnung aus den entsprechenden Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Rundungsregeln für Richtwerte, die in Kapitel 8.6.1 hinterlegt sind. Folgende Rechenvorschrift liegt zu Grunde:

$$\text{Immobilienrichtwert in EUR/m}^2 \text{ Wohn-/Nutzungsfläche} = \text{Bodenrichtwert in EUR/m}^2 \text{ Grundstücksfläche/WGFZ} / 0,8^*$$

* Umrechnungsfaktor von der Geschossfläche zur Wohn-/Nutzungsfläche

Die Immobilienrichtwerte für unbebaute Baulandgrundstücke stellen für Investoren eine einfache Möglichkeit dar, um für ein zukünftiges Objekt zu kalkulieren, wie hoch der Bodenwert bei einer bestimmten, geplanten Wohn-/Nutzungsfläche ist.

Hinweis zur Veröffentlichung

Bisher wurden die Immobilienrichtwerte für unbebaute Baulandgrundstück auf der Papierausgabe der Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht. Da die Papierkarte ab diesem Jahr entfällt, erfolgt die Veröffentlichung an dieser Stelle im Grundstücksmarktbericht. Eine Veröffentlichungsmöglichkeit in der digitalen Karte unter BORIS-NRW ist nicht vorhanden.

Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück 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 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	Mehrfamilienhausgrundstück (W)	gemischt genutztes Grundstück (MI) Büro/Geschäftshausgrundstück (MK)	+ 10 % + 30 %

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt											Renditegrundstücke
	Differenz zwischen Bewertungs-WGFZ und Richtwert-WGFZ											
	- 0,5	- 0,4	- 0,3	- 0,2	- 0,1	+ 0,1	+ 0,2	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,5	+ 0,7	
0,7 - 0,8		+ 27 %	+ 19 %	+ 13 %	+ 6 %	- 6 %	- 11 %	- 15 %	- 19 %	- 23 %		
0,9 - 1,0		+ 26 %	+ 18 %	+ 12 %	+ 6 %	- 5 %	- 10 %	- 14 %	- 18 %	- 21 %	- 26 %	
1,1 - 1,2		+ 24 %	+ 17 %	+ 11 %	+ 5 %	- 5 %	- 9 %	- 12 %	- 15 %	- 18 %	- 22 %	
1,3 - 1,4	+ 28 %	+ 21 %	+ 15 %	+ 9 %	+ 4 %	- 4 %	- 7 %	- 10 %	- 13 %	- 15 %	- 18 %	
1,5 - 1,7	+ 23 %	+ 17 %	+ 12 %	+ 8 %	+ 4 %	- 3 %	- 6 %	- 8 %	- 9 %	- 11 %	- 12 %	
1,8 - 2,0	+ 17 %	+ 12 %	+ 8 %	+ 5 %	+ 2 %	- 2 %	- 3 %	- 4 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	
2,1 - 2,5	+ 7 %	+ 5 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 1 %	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %	
2,6 - 5,0	keine WGFZ-Korrektur											

unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (W)

Hinweis: Der Name des Immobilienrichtwert-Gebietes kann dem Pop-Up-Fenster „Lage und Wert“ der digitalen Immobilienrichtwertkarte in BORIS-NRW entnommen werden.

Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche	Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche
Achenbachstraße	W / 1,7	1.750	Gothaer Weg	W / 1,0	1.100
Alte Landstraße	W / 1,0	1.250	Gräulinger Straße	W / 1,0	1.300
Alt-Heerdt	W / 1,0	1.400	Hamm	W / 0,7	2.250
Alt-Niederkassel	W / 0,9	4.000	Handweiser	W / 1,1	710
Am Falder	W / 0,7	1.550	Hans-Sachs-Straße	W / 1,0	2.500
Am Geisterberg	W / 0,8	1.500	Hardtstraße	W / 0,9	2.000
Am Wald	W / 0,8	1.450	Haus-Endt-Straße	W / 0,8	1.900
Am Wildpark	W / 1,2	1.600	Hellerhof	W / 0,9	920
Aschaffener Straße	W / 1,0	1.000	Hellerhof-Ost	W / 0,9	920
Aufm Hitzberg	W / 0,9	1.550	Hellweg	W / 1,2	880
Baumstraße	W / 1,1	830	Heyestraße	W / 1,0	940
Benrodestraße	W / 1,2	1.500	Himmelgeist	W / 0,9	1.550
Bergische Landstraße	W / 1,1	1.550	In der Flieth	W / 0,9	1.100
Bredelaerstraße	W / 0,7	1.500	In der Gartenstadt	W / 1,2	1.250
Cecilienallee	W / 1,5	3.100	Itter	W / 0,9	1.450
Chlodwigstraße	W / 1,0	1.050	Jean-Paul-Straße	W / 1,0	940
Columbusstraße	W / 1,4	1.400	Joachimstraße	W / 1,8	1.850
Corellistraße	W / 1,2	920	Kaiser-Friedrich-Ring	W / 2,2	2.200
Dreherstraße	W / 1,2	920	Kiesselbachstraße	W / 1,1	1.050
Eduard-Schloemann-Str.	W / 1,6	1.250	Kölner Landstraße (Nord)	W / 1,5	880
Eitelstraße	W / 0,7	2.150	Krahkampweg	W / 0,9	1.450
Emil-Barth-Straße	W / 1,1	730	Krefelder Straße	W / 0,9	1.300
Geibelstraße	W / 1,4	1.500	Kreuzbergstraße	W / 0,7	2.400

Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche	Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche
Lichtenbroicher Weg	W / 0,9	1.050	Scheffelstraße	W / 0,7	1.200
Lörick	W / 0,7	2.300	Schlesische Straße	W / 1,3	920
Ludwigstraße	W / 0,9	1.000	Stettiner Straße	W / 1,2	770
Mannheimer Weg	W / 0,7	1.500	Südallee	W / 1,0	1.400
Mörsenbroicher Weg	W / 1,2	1.600	Sybelstraße	W / 1,8	1.900
Mulvanyastraße	W / 1,8	1.200	Tersteegenstraße	W / 1,2	1.200
Niederdonker Straße	W / 1,0	1.400	Tönisstraße	W / 0,9	1.200
Niederkasseler Kirchweg	W / 1,5	1.900	Uedesheimer Straße	W / 0,8	2.100
Nordparksiedlung	W / 1,1	1.550	Unterrath	W / 0,7	1.450
Oertelstraße	W / 1,0	1.700	Unterrather Straße	W / 1,1	1.050
Pahlshof	W / 0,7	1.500	Urdenbach	W / 0,9	1.800
Peter-Richarz-Straße	W / 0,8	1.400	Viersener Straße	W / 1,0	990
Pfeifferstraße	W / 0,9	2.150	Vohwinkelallee	W / 0,9	1.100
Potsdamer Straße	W / 1,2	960	Von-Krüger-Straße	W / 1,2	820
Prinz-Georg-Straße	W / 2,0	1.650	Werstener Friedhofstr.	W / 1,0	1.200
Radeberger Straße	W / 1,2	960	Wildenbruchstraße	W / 2,2	2.000
Romy-Schneider-Straße	W / 1,7	1.050	Zietenstraße	W / 1,8	1.300
Roseggerstraße	W / 0,9	1.150	Zooviertel	W / 1,0	4.000
Schäferstraße	W / 2,5	2.100	Zwickauer Straße	W / 1,2	1.050

unbebaute Grundstücke für gemischt genutzte Bebauung (MI)

Hinweis: Der Name des Immobilienrichtwert-Gebietes kann dem Pop-Up-Fenster „Lage und Wert“ der digitalen Immobilienrichtwertkarte in BORIS-NRW entnommen werden.

Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche	Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche
Alt Kaiserswerth	MI / 1,2	1.600	Liebfrauenstraße	MI / 1,5	880
Augustastrasse	MI / 2,5	930	Lindenstraße	MI / 2,8	1.000
Benderstraße	MI / 1,2	1.000	Mettmanner Straße	MI / 2,3	820
Friedenstraße	MI / 2,5	1.350	Nordstraße	MI / 3,0	1.400
Gertrudisplatz	MI / 1,4	980	Rather Kirchplatz	MI / 1,5	770
Greifweg	MI / 2,0	2.350	Rather Kreuzweg	MI / 1,5	730
Hauptstraße	MI / 1,5	1.750	Rethelstraße	MI / 2,4	1.050
Holthausen Mitte	MI / 1,2	810	Sonnenstraße	MI / 2,8	940
Kirchfeldstraße	MI / 3,3	1.000	Suitbertusstraße	MI / 2,8	1.150
Klein Eller/Am Turnisch	MI / 1,2	960	Tilde-Klose-Weg	MI / 1,5	830
Kleinschmitthäuser Weg	MI / 1,3	810	Ulmenstraße	MI / 2,0	1.250
Kölner Str./Eintrachtstr.	MI / 2,8	760			

unbebaute Büro-/Geschäftshausgrundstücke (MK)

Hinweis: Der Name des Immobilienrichtwert-Gebietes kann dem Pop-Up-Fenster „Lage und Wert“ der digitalen Immobilienrichtwertkarte in BORIS-NRW entnommen werden.

Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche	Immobilienrichtwert-Gebiet	Ausweisung	Immobilienrichtwert in EUR/m ² Wohnfläche
Am Seestern	MK / 2,4	1.200	Kennedydamm	MK / 3,0	1.750
Fischerstraße	MK / 3,5	2.000	Klaus-Bungert-Straße	MK / 3,0	690
Kaistraße (Westseite)	MK / 3,0	2.400	Moskauer Straße	MK / 4,0	1.150

4.2.5 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 Vergleichsverfahren jenseits der Teilmargen.

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 : 1,7 : 3,4
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 : 3,2 : 5,0

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) hochwertige Büro-/Handelsnutzung GE(MK)	- 35 % +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

Jahresmitte	Index 1980=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preisentwicklung
1980	100	+/- 0 %	1996	187	+ 4 %	2012	225	+/- 0 %
1981	100	+ 2 %	1997	191	+ 2 %	2013	234	+ 4 %
1982	102	+ 3 %	1998	200	+ 5 %	2014	234	+/- 0 %
1983	105	+ 7 %	1999	195	- 3 %	2015	246	+ 5 %
1984	112	+ 7 %	2000	205	+ 5 %	2016	253	+ 3 %
1985	108	- 4 %	2001	226	+ 10 %	2017	266	+ 5 %
1986	120	+ 11 %	2002	226	+/- 0 %	2018	279	+ 5 %
1987	122	+ 2 %	2003	226	+/- 0 %	2019	293	+ 5 %
1988	125	+ 2 %	2004	226	+/- 0 %	2020	308	+ 5 %
1989	131	+ 5 %	2005	226	+/- 0 %	2021	323	+ 5 %
1990	135	+ 3 %	2006	240	+ 6 %	2022	323	+/- 0 %
1991	162	+ 20 %	2007	250	+ 4 %	2023	323	+/- 0 %
1992	178	+ 10 %	2008	250	+/- 0 %	2024	323	+/- 0 %
1993	175	- 2 %	2009	225	- 10 %	2025	323	+/- 0 %
1994	184	+ 5 %	2010	225	+/- 0 %			
1995	180	- 2 %	2011	225	+/- 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)	65 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	
sA	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index	
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen	
	Baujahr	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle (nächste Seite)	
	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.

Richtwert-Norm	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-1935	Baujahr 1936-1945	Baujahr 1946-1955	Baujahr 1956-1965	Baujahr 1966-1975	Baujahr 1976-1985	Baujahr 1986-1995	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2022
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	7 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 5 %	6 bis 8 %			
1950	- 4 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 4 %	5 bis 7 %			
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 - 3 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 6 %	7 bis 11 %	11 bis 17 %	
1965	- 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 %	11 bis 16 %	17 bis 21 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 5 %	6 bis 10 %	10 bis 15 %	16 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 %	9 bis 15 %	15 bis 20 %
1980			- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 4 %	4 bis 8 %	8 bis 14 %	14 bis 19 %
1985				- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 3 %	3 bis 7 %	7 bis 13 %	13 bis 18 %
1990				- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 2 %	2 bis 6 %	6 bis 11 %	12 bis 16 %
1995						- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 2 bis 0 %	0 bis 4 %	4 bis 10 %	10 bis 15 %
2000						- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 4 %	- 4 bis - 2 %	- 1 bis 2 %	3 bis 8 %	8 bis 13 %
2015									- 8 bis - 5 %	- 5 bis 0 %	1 bis 5 %

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


Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung
1985	100		1999	160	+ 2,6 %	2013	207	+ 3,6 %
1986	99	- 1,0 %	2000	164	+ 2,5 %	2014	226	+ 9,2 %
1987	101	+ 2,0 %	2001	166	+ 1,2 %	2015	234	+ 3,4 %
1988	107	+ 5,9 %	2002	169	+ 1,2 %	2016	258	+ 10,2 %
1989	111	+ 3,7 %	2003	164	- 3,0 %	2017	265	+ 2,8 %
1990	120	+ 8,1 %	2004	159	- 3,0 %	2018	288	+ 8,7 %
1991	128	+ 6,7 %	2005	159	+ 1,9 %	2019	288	+ 6,2 %
1992	128	+ 7,0 %	2006	162	+ 4,7 %	2020	306	+ 8,5 %
1993	137	+ 8,8 %	2007	170	- 1,8 %	2021	332	+ 14,8 %
1994	149	+ 8,1 %	2008	167	+ 3,6 %	2022	381	+ 7,6 %
1995	161	- 1,9 %	2009	173	- 5,3 %	2023	410	- 8,7 %
1996	158	+ 5,1 %	2010	164	+ 5,9 %	2024	374	- 0,9 %
1997	166	- 4,2 %	2011	174	+ 10,5 %	2025	371	- 1,4 %
1998	159	- 1,9 %	2012	192	+ 4,2 %		366	
	156			200				

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugsinheit 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	1,20	1,15	1,25	1,30	1,35	0,85
201 bis 350 m ²	1,10	1,05	1,15	1,30	1,10	1,00
351 bis 450 m ²	1,10	0,95	1,00	1,00	0,90	0,90
451 bis 550 m ²	0,90	0,85	0,85	0,95	0,85	0,80
551 bis 650 m ²	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,80
651 bis 750 m ²	0,75	0,80	0,75	0,80	0,75	0,75
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	stark gehoben gehoben einfach	bis + 5 % +/- 0 % 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	2,2 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	2,2 %

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
sA	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Baujahr	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle (nächste Seite)
	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.

Richtwert-Norm	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-1935	Baujahr 1936-1945	Baujahr 1946-1955	Baujahr 1956-1965	Baujahr 1966-1975	Baujahr 1976-1985	Baujahr 1986-1995	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2022
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	7 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 5 %	6 bis 8 %			
1950	- 4 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 4 %	5 bis 7 %			
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 - 3 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 6 %	7 bis 11 %	11 bis 17 %	
1965	- 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 %	11 bis 16 %	17 bis 21 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 5 %	6 bis 10 %	10 bis 15 %	16 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 %	9 bis 15 %	15 bis 20 %
1980			- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 4 %	4 bis 8 %	8 bis 14 %	14 bis 19 %
1985				- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 3 %	3 bis 7 %	7 bis 13 %	13 bis 18 %
1990				- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 2 %	2 bis 6 %	6 bis 11 %	12 bis 16 %
1995						- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 2 bis 0 %	0 bis 4 %	4 bis 10 %	10 bis 15 %
2000						- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 4 %	- 4 bis - 2 %	- 1 bis 2 %	3 bis 8 %	8 bis 13 %
2015									- 8 bis - 5 %	- 5 bis 0 %	1 bis 5 %

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichsverfahren 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, sowie nachfolgend:

Immobilienrichtwert für Reihenstadthäuser zum 01.01.2026

Pfeifferstraße	Baujahr 1925	7.800,- EUR/m ²
Columbusstraße	Baujahr 1915	10.000,- EUR/m ²
Wildenbruchstraße	Baujahr 1910	13.500,- EUR/m ²

5.2.2 Indexreihe


Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung
1985	100		1999	163	+ 4,5 %	2013	191	+ 2,1 %
1986	99	- 1,0 %	2000	155	- 4,9 %	2014	207	+ 8,7 %
1987	102	+ 3,0 %	2001	159	+ 2,6 %	2015	217	+ 4,8 %
1988	108	+ 5,9 %	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	159	+ 0,6 %	2019	269	+ 7,0 %
1992	142	+ 10,1 %	2006	160	+ 0,6 %	2020	287	+ 8,3 %
1993	142	+ 1,4 %	2007	169	+ 5,7 %	2021	311	+ 13,5 %
1994	144	+ 9,0 %	2008	174	+ 2,8 %	2022	353	+ 5,4 %
1995	157	+ 9,0 %	2009	164	- 5,6 %	2023	372	+ 5,4 %
1996	162	+ 3,2 %	2010	165	+ 0,4 %	2024	344	- 7,1 %
1997	156	- 3,7 %	2011	169	+ 2,1 %	2025	337	- 1,9 %
1998	158	+ 1,3 %	2012	174	+ 3,4 %		340	+ 0,8 %
	156	- 1,3 %		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	1,80	1,45	1,45	1,65	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 m ²	unter 100 m ² über 170 m ²	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	stark gehoben gehoben	bis + 5 % +/- 0 %
	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	2,4 %	2,4 %	2,3 %	2,2 %	2,4 %

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	Wertermittlungstichtag	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 (nächste Seite)
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 25 %
	Ausstattung	gehoben	stark gehoben	bis + 15 %
			mittel	bis - 10 %
			einfach	bis - 20 %
	Denkmalschutz, nicht bei Neubauten	nicht vorhanden	vorhanden	bis + 20 %
	Wohn-/Nutzungsfläche	450 bis 700 m ²	unter 450 m ²	bis + 10 %
			über 700 m ²	bis - 10 %
	Grundstücksgröße	bis 800 m ²	über 800 m ²	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.

Richtwert-Norm	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-1935	Baujahr 1936-1945	Baujahr 1946-1955	Baujahr 1956-1965	Baujahr 1966-1975	Baujahr 1976-1985	Baujahr 1986-1995	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2022
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	7 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 5 %	6 bis 8 %			
1950	- 4 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 4 %	5 bis 7 %			
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 - 3 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 6 %	7 bis 11 %	11 bis 17 %	
1965	- 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 %	11 bis 16 %	17 bis 21 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 5 %	6 bis 10 %	10 bis 15 %	16 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 %	9 bis 15 %	15 bis 20 %
1980			- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 4 %	4 bis 8 %	8 bis 14 %	14 bis 19 %
1985				- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 3 %	3 bis 7 %	7 bis 13 %	13 bis 18 %
1990				- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 2 %	2 bis 6 %	6 bis 11 %	12 bis 16 %
1995						- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 2 bis 0 %	0 bis 4 %	4 bis 10 %	10 bis 15 %
2000						- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 4 %	- 4 bis - 2 %	- 1 bis 2 %	3 bis 8 %	8 bis 13 %
2015									- 8 bis - 5 %	- 5 bis 0 %	1 bis 5 %

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

Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung
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	167	+ 1,8 %	2017	252	+ 5,3 %
1990	116	+ 19,0 %	2004	170	- 2,9 %	2018	265	+ 11,4 %
1991	138	- 2,2 %	2005	165	+/- 0 %	2019	296	+ 16,0 %
1992	135	+ 3,7 %	2006	165	+ 2,8 %	2020	342	+ 4,4 %
1993	140	+ 7,1 %	2007	170	+ 3,4 %	2021	357	+ 15,1 %
1994	150	+ 10,0 %	2008	175	+ 2,3 %	2022	411	+ 0,8 %
1995	165	+ 0,6 %	2009	180	+ 0,3 %	2023	414	- 14,9 %
1996	166	+ 1,8 %	2010	180	+/- 0 %	2024	353	- 4,9 %
1997	169	+ 1,2 %	2011	180	- 0,6 %	2025	336	+ 3,5 %
1998	171	- 0,6 %	2012	179	+ 8,4 %		348	
	194							

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	Baujahre ab 1948
	Ø RND 25 bis 45 Jahre	
Dreifamilienhäuser *	-	2,7 %
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag)	2,9 %	3,3 %
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerbl. Anteil am Rohertrag) *2	3,7 %	4,0 %

* 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			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.
Dreifamilienhäuser*	8	28,8	22-35	11	26,5	20-33	2	23,7	-
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag)	65	23,0	18-28	96	22,0	17-27	9	22,0	18-26
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil am Rohertrag)	27	20,6	14-27	29	18,8	16-22	-	-	-

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

Gebäudegruppe	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 (zentrumsnah)	bis + 10 %
■	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 15 %
	Ausstattung	mittel	einfach gehoben stark gehoben	bis - 10 % +/- 0 % 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	bis + 15 %
				mittel	bis - 10 %
				einfach	bis - 20 %
	Denkmalschutz, nicht bei Neubauten	nicht vorhanden	vorhanden	bis + 20 %	
	Wohn-/Nutzungsfläche	450 bis 700 m ²	unter 450 m ²	bis + 10 %	
			über 700 m ²	bis - 10 %	
	Grundstücksgröße	bis 800 m ²	über 800 m ²	bis + 10 %	
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %	
Verkaufsumstände	Weiterverkauf	Erstverkauf	Richtwert nicht anwendbar		

Richtwert-Norm	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-1935	Baujahr 1936-1945	Baujahr 1946-1955	Baujahr 1956-1965	Baujahr 1966-1975	Baujahr 1976-1985	Baujahr 1986-1995	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2022
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	7 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 5 %	6 bis 8 %			
1950	- 4 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 4 %	5 bis 7 %			
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 - 3 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 6 %	7 bis 11 %	11 bis 17 %	
1965	- 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 %	11 bis 16 %	17 bis 21 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	3 bis 5 %	6 bis 10 %	10 bis 15 %	16 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 %	9 bis 15 %	15 bis 20 %
1980			- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 4 %	4 bis 8 %	8 bis 14 %	14 bis 19 %
1985				- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 3 %	3 bis 7 %	7 bis 13 %	13 bis 18 %
1990				- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 2 %	2 bis 6 %	6 bis 11 %	12 bis 16 %
1995						- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 2 bis 0 %	0 bis 4 %	4 bis 10 %	10 bis 15 %
2000						- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 4 %	- 4 bis - 2 %	- 1 bis 2 %	3 bis 8 %	8 bis 13 %
2015									- 8 bis - 5 %	- 5 bis 0 %	1 bis 5 %

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

Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung
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	167	+ 1,8 %	2017	252	+ 5,3 %
1990	138	+ 19,0 %	2004	170	- 2,9 %	2018	265	+ 11,4 %
1991	135	- 2,2 %	2005	165	+/- 0 %	2019	296	+ 16,0 %
1992	140	+ 3,7 %	2006	165	+ 2,8 %	2020	342	+ 4,4 %
1993	140	+ 7,1 %	2007	170	+ 3,4 %	2021	357	+ 15,1 %
1994	150	+ 10,0 %	2008	175	+ 2,3 %	2022	411	+ 0,8 %
1995	165	+ 0,6 %	2009	180	+ 0,3 %	2023	414	- 14,9 %
1996	166	+ 1,8 %	2010	180	+/- 0 %	2024	353	- 4,9 %
1997	169	+ 1,2 %	2011	180	- 0,6 %	2025	336	+ 3,5 %
1998	171	- 0,6 %	2012	179	+ 8,4 %		348	
	170			194				

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 (nächste Seite)
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 20 %
	Wohnungsgröße	60 bis 120 m ²	Appartement, i.d.R. bis 40m ² über 120 m ² , in guten Lagen	bis - 20 % bis + 20 %
	Wohnungsausstattung	mittel	stark gehoben gehoben einfach	bis + 10 % +/- 0 % bis - 10 %
	Entstehungstyp, nur Nachkriegsbau	als WE erstellt	Umwandlung	bis - 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 %
	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 %
	Wohnungsart	Normalwohnung	Dach-/Terrassengeschoss	bis + 5 %
			Maisonette-Wohnung	bis + 10 %
	Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis + 5 %
	Denkmalschutz, nur Vorkriegsbau	nicht vorhanden	vorhanden	bis + 10 %
	Baujahresgruppe	Neubau/Nachkriegsbau	Vorkriegsbau	bis + 10 %
Verkaufsumstände	Weiterverkauf	Erstverkauf	Richtwert nicht anwendbar	

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt							
	Baujahr bis 1955	Baujahr 1956-1965	Baujahr 1966-1975	Baujahr 1976-1985	Baujahr 1986-1995	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2022
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 %	
1985		- 2 %	- 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 5 %	5 bis 14 %	15 bis 28 %	
1990		- 4 %	- 4 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 3 %	3 bis 11 %	13 bis 25 %	27 bis 39 %
1995			- 6 %	- 6 bis - 4 %	- 4 bis 0 %	1 bis 8 %	10 bis 22 %	24 bis 35 %
2000				- 9 bis - 8 %	- 8 bis - 4 %	- 3 bis 5 %	6 bis 18 %	19 bis 30 %
2015						- 18 bis - 11 %	- 10 bis 0 %	1 bis 11 %
2020						- 24 bis - 17 %	- 17 bis - 7 %	- 5 bis 4 %

Die Umrechnungskoeffizienten sind auch im Vergleichsverfahren 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)		
Jahresmitte	Index 2000=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 2000=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 2000=100	Preisentwicklung
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	- 2,3 %	2024	268	+ 1,1 %	2024	310	+/- 0 %
2025	256		2025	271		2025	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 %	2,3 %	2,1 %	2,2 % *

*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 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.
Eigentumswohnungen	70	30,9	25-37	406	28,8	23-35	160	28,8	23-35

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 m ²	unter 350 m ²	+ 10 %
	Grundstücksgröße bei Ein-/Zweifamilienhäusern	350 bis 800 m ²	über 800 m ²	- 5 %
	Baujahr bei Eigentumswohnungen	Alter über 5 Jahre	Neubau (Alter bis 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 digitalen Karte im Internet unter BORIS-NRW 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 dazugehörenden 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. Diese 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 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 255.000 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 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

WGFZ - 15 % = $(100 \% + (-15 \%)) / 100 \% = 0,85$

2.000,- EUR/m² x 0,85 x 0,95 x 1,10 = 1.777,- EUR/m²

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

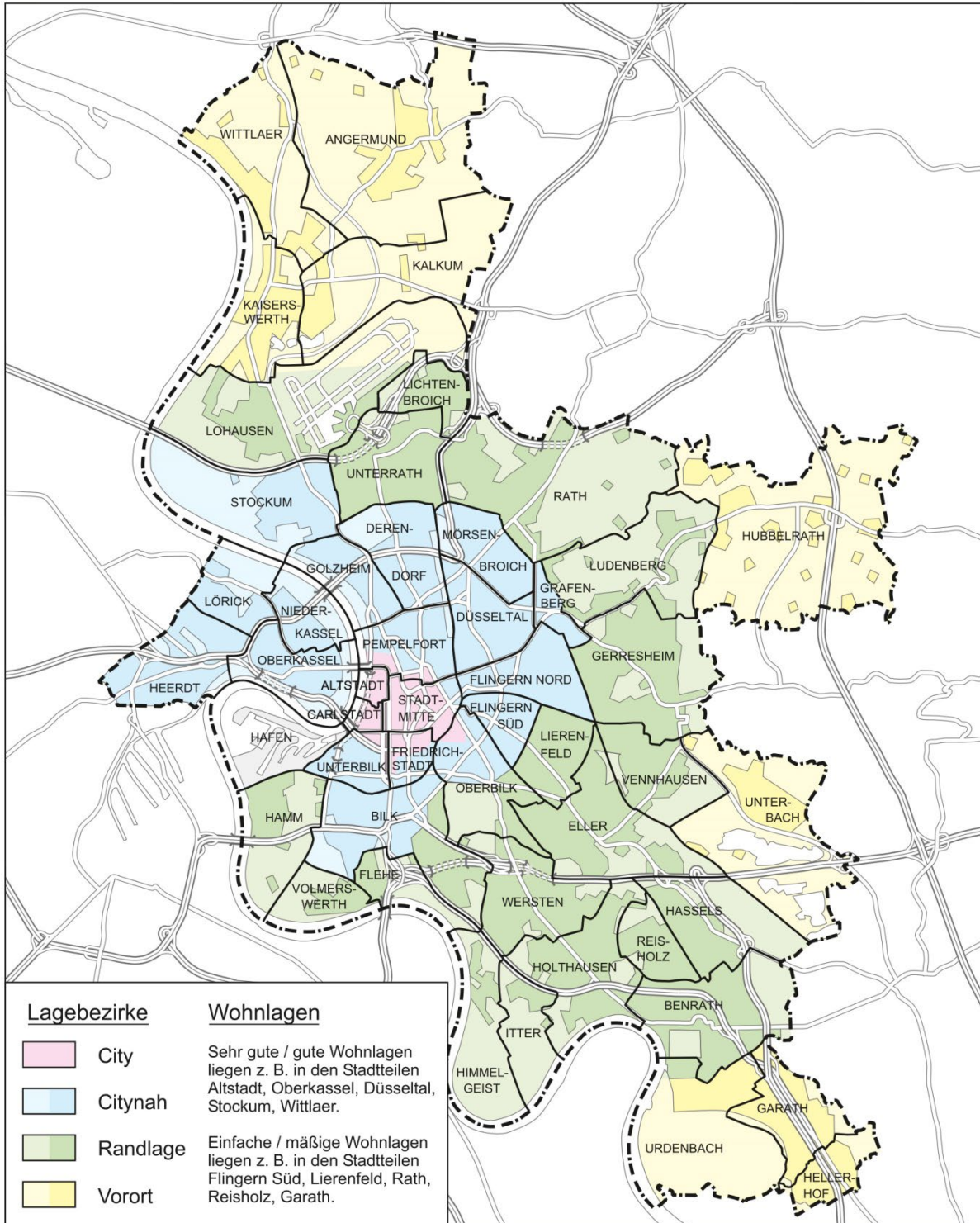
Die „Signifikanz-Ampel“ wurde entwickelt, um die Transparenz der durchgeführten, statistischen Auswertungen zu gewährleisten. Die „Signifikanz-Ampel“ informiert in kompakter Form über die Wertrelevanz der untersuchten Einflussgrößen. Dabei bedient sie sich dem bekannten Farbschema einer Ampel.

- 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



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.

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 Indexgebietwert - 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 Roherttragsvervielfältigers 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 waren auf der Papierausgabe der Bodenrichtwertkarte in einem separaten Kartenausschnitt im Maßstab 1:8000 durch rote Balken dargestellt (s.u.). Da die Papierkarte ab diesem Jahr entfällt, erfolgt die Veröffentlichung des Innenstadt-Kartenausschnitts hier (s.u.) sowie in den örtlichen Fachinformationen für die Bodenrichtwerte. Eine Veröffentlichungsmöglichkeit in der digitalen Karte unter BORIS-NRW ist nicht vorhanden.

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 Reihenhausgrundstücke (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 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	71,5 %		Verkehrsverbindung, Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart, -form, Verkaufsumstände
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 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	88,0 %		Baugrundstücksfläche, Veräußerer, Immissionen, Grundstücksart, Verkehrsverbindungen
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 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	80,0 %		Maß der Nutzung (GFZ), Immissionen, Verkehrsanbindung, Veräußerer
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)

Die in dem entsprechenden Kapitel dargestellten Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) ermittelt. Die Zu- und Abschläge in Prozent dienen der Anpassung von Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Bodenrichtwertes. Die für die Anpassung benötigten Umrechnungskoeffizienten wurden aus einem linearen Zusammenhang (Regressionsmodell) abgeleitet.

Für manche wertbestimmenden Merkmale ist ein lineares Regressionsmodell nicht ausreichend. Für diese Merkmale wird der Zusammenhang mit Hilfe einer nicht linearen Funktion (z.B. exponentiell) dargestellt. Diese Funktion stellt die beste mathematische Annäherung des ermittelten Zusammenhangs dar. Diese beste Annäherung gilt jedoch nicht für den Randbereich der Funktion. Daher weist die aus der Funktion abgeleitete, anwenderfreundliche Tabelle (siehe Kapitel 4.2.1) Lücken auf. In diesen Bereichen ist sachverständig zu entscheiden (Höhe des Umrechnungskoeffizienten bzw. Ausweichen auf einen geeigneteren Richtwert).

Für die Umrechnungstabelle des Maßes der Nutzung (WGFZ) bildet nachfolgender funktionaler Zusammenhang die Ausgangsbasis:

WGFZ-Funktion

$$\begin{array}{lcl}
 f(\text{WGFZ}) & = & 150 + 163,3 \times \text{WGFZ} + 10,2 \times \text{WGFZ}^2 - 0,97 \times \text{WGFZ}^3 \\
 \text{Zu-/Abschlag in \%} & = & [f(\text{WGFZ des Bewertungsobjektes}) / f(\text{WGFZ der Richtwertnorm}) - 1] \times 100
 \end{array}$$

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 zur Wertermittlung 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 Reihenstadthäuser fehlen. Reihenstadthäuser 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 Reihenstadthäuser können dem Kapitel 5.2.1 und den zugehörigen örtlichen Fachinformationen entnommen werden. Die Veröffentlichung der unbebauten Immobilienrichtwerte erfolgt in den Kapiteln 4.1.3 und 4.2.4 dieses Grundstücksmarktberichtes. Eine Veröffentlichungsmöglichkeit in der digitalen Karte unter BORIS-NRW ist nicht vorhanden.

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 (unbebaute Grundstücke)

siehe Kapitel 8.6.1.3 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)

Zusätzlich ergibt sich aufgrund der Bezugsgröße EUR je Quadratmeter Wohn-/Nutzungsfläche eine WGFZ-Abhängigkeit auch für unbebaute Baulandgrundstücke mit freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung und Reihenhausbebauung.

8.6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke (WGFZ)

Die in den entsprechenden Kapiteln dargestellten Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) ermittelt. Die Zu- und Abschläge in Prozent dienen der Anpassung von Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Bodenrichtwertes. Die für die Anpassung benötigten Umrechnungskoeffizienten wurden aus einem linearen Zusammenhang (Regressionsmodell) abgeleitet.

Für manche wertbestimmenden Merkmale ist ein lineares Regressionsmodell nicht ausreichend. Für diese Merkmale wird der Zusammenhang mit Hilfe einer nicht linearen Funktion (z.B. exponentiell) dargestellt. Diese Funktion stellt die beste mathematische Annäherung des ermittelten Zusammenhangs dar. Diese beste Annäherung gilt jedoch nicht für den Randbereich der Funktion. Daher weist die aus der Funktion abgeleitete, anwenderfreundliche Tabelle (siehe Kapitel 4.1.3 und 4.2.4) Lücken auf. In diesen Bereichen ist sachverständig zu entscheiden (Höhe des Umrechnungskoeffizienten bzw. Ausweichen auf einen geeigneteren Richtwert).

Für die Umrechnungstabellen des Maßes der Nutzung (WGFZ) bildet nachfolgender funktionaler Zusammenhang die Ausgangsbasis:

unbebaute Baulandgrundstücke mit freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung (E) und Reihenhausbebauung (R)

WGFZ-Funktion

$$\begin{aligned} f(\text{WGFZ}) &= 2.583 - 5.990 \times \text{WGFZ} + 5.498 \times \text{WGFZ}^2 - 1.676 \times \text{WGFZ}^3 \\ \text{Zu-/Abschlag in \%} &= [f(\text{WGFZ des Bewertungsobjektes}) / f(\text{WGFZ der Richtwertnorm}) - 1] \times 100 \end{aligned}$$

unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (W), Grundstücke für gemischt genutzte Bebauung (MI) und Büro-/Geschäftshausgrundstücke (MK)




WGFZ-Funktion

$$\begin{aligned} f(\text{WGFZ}) &= 771 - 471,9 \times \text{WGFZ} + 148,1 \times \text{WGFZ}^2 - 13,99 \times \text{WGFZ}^3 \\ \text{Zu-/Abschlag in \%} &= [f(\text{WGFZ des Bewertungsobjektes}) / f(\text{WGFZ der Richtwertnorm}) - 1] \times 100 \end{aligned}$$




8.6.2.3 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 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	71,5 %		Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart/-form, Veräußerer, Dachausbau, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände
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 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	66,9 %		Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart/-form, Veräußerer, Dachausbau, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände
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-/Nutzungsfläche, Grundstücksgröße, Immissionen
Minimum/Maximum	196,- EUR/m ² / 8.361,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 705,- EUR/m ² / 62,2 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	68,6 %		Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart/-form, Veräußerer, Verkaufsumstände
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 %		

8.6.2.4 Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke (Baujahr)

Die in den entsprechenden Kapiteln dargestellten Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) ermittelt. Die Zu- und Abschläge in Prozent dienen der Anpassung von Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes. Die für die Anpassung benötigten Umrechnungskoeffizienten wurden aus einem linearen Zusammenhang (Regressionsmodell) abgeleitet.

Für manche wertbestimmenden Merkmale ist ein lineares Regressionsmodell nicht ausreichend. Für diese Merkmale wird der Zusammenhang mit Hilfe einer nicht linearen Funktion (z.B. exponentiell) dargestellt. Diese Funktion stellt die beste mathematische Annäherung des ermittelten Zusammenhangs dar. Diese beste Annäherung gilt jedoch nicht für den Randbereich der Funktion. Daher weist die aus der Funktion abgeleitete, anwenderfreundliche Tabelle (siehe Kapitel 5.1.1, 5.2.1, 5.3.1 und 5.4.1) Lücken auf. In diesen Bereichen ist sachverständig zu entscheiden (Höhe des Umrechnungskoeffizienten bzw. Ausweichen auf einen geeigneteren Richtwert).

Für die Umrechnungstabelle des Baujahres (abgeleitet aus dem Alter) bildet nachfolgender funktionaler Zusammenhang die Ausgangsbasis:

Altersfunktion unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

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

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

Hinweis zur Veröffentlichung im Immobilienpreiskalkulator (IPK) unter BORIS-NRW

Die auf das Baujahr umgeformte o.g. Altersfunktion ist im IPK komplett hinterlegt. Eine Einschränkung auf einen Teilbereich ist nicht möglich. D.h. im IPK wird immer eine Umrechnung vorgenommen unabhängig von der Sinnhaftigkeit. Der IPK ermittelt nur einen rechnerischen Wert, der nicht den Verkehrswert darstellt.

8.6.2.5 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	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum		1980 bis 2011		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
Anzahl der Kauffälle		11.981		
Mittel		1.527,- EUR/m ²		Wohnungsausstattung, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz
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 %		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
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 %		

Nachkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)

abhängige Variable		Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum		1980 bis 2011		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
Anzahl der Kauffälle		53.805		
Mittel		1.438,- EUR/m ²		Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
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 %		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
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 %		

Neubauten (Analyse vom Dezember 2011)

abhängige Variable		Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum		1980 bis 2011		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Wohnungsgröße
Anzahl der Kauffälle		22.148		
Mittel		2.012,- EUR/m ²		Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
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 %		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
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 %		

8.6.2.6 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen (Baujahr)

Die in den entsprechenden Kapiteln dargestellten Umrechnungskoeffizienten für Wohnungs- und Teileigentum wurde mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) ermittelt. Die Zu- und Abschläge in Prozent dienen der Anpassung von Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes. Die für die Anpassung benötigten Umrechnungskoeffizienten wurden aus einem linearen Zusammenhang (Regressionsmodell) abgeleitet.

Für manche wertbestimmenden Merkmale ist ein lineares Regressionsmodell nicht ausreichend. Für diese Merkmale wird der Zusammenhang mit Hilfe einer nicht linearen Funktion (z.B. exponentiell) dargestellt. Diese Funktion stellt die beste mathematische Annäherung des ermittelten Zusammenhangs dar. Diese beste Annäherung gilt jedoch nicht für den Randbereich der Funktion. Daher weist die aus der Funktion abgeleitete, anwenderfreundliche Tabelle (siehe Kapitel 6.1.1) Lücken auf. In diesen Bereichen ist sachverständig zu entscheiden (Höhe des Umrechnungskoeffizienten bzw. Ausweichen auf einen geeigneteren Richtwert).

Für die Umrechnungstabelle des Baujahres (abgeleitet aus dem Alter) bildet nachfolgender funktionaler Zusammenhang die Ausgangsbasis:

Altersfunktion unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

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

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

Hinweis zur Veröffentlichung im Immobilienpreiskalkulator (IPK) unter BORIS-NRW

Die auf das Baujahr umgeformte o.g. Altersfunktion ist im IPK komplett hinterlegt. Eine Einschränkung auf einen Teilbereich ist nicht möglich. D.h. im IPK wird immer eine Umrechnung vorgenommen unabhängig von der Sinnhaftigkeit. Der IPK ermittelt nur einen rechnerischen Wert, der nicht den Verkehrswert darstellt.

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 Gruppenelemente. Bei der Anwendung sind bei Abweichungen von dieser Definition, z.B. bei Baujahr und Gebäudeart, entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Diese sind diesem Grundstücksmarktbericht (Kapitel 4.1.4 und 4.2.5) 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 diesem Grundstücksmarktbericht 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 3,2

* Die Wertverhältniszahl ist dem Kapitel 4.2.5 zu entnehmen.

Lösungsweg

- | | |
|---|--|
| 1. Kaufpreis pro m ² Wfl/Nuf (Baujahr 1905) | 1.225.000 EUR / 700 m ² Wfl/Nuf
= 1.750 EUR/m ² |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1955
an Norm Gebäudeart entfällt | 1.750 EUR/m ² x 1,04 ≈ 1.820 EUR/m ² |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl | 1.820 EUR/m ² / 3,2 ≈ 570 EUR/m ² |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche | 570 EUR/m ² x 3,5 WGFZ x 0,8* ≈ 1.600 EUR/m ² |
| * mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche | |
| 5. Anpassung an gute Lage
(bei TOP bis zu + 10 %) | 1.600 EUR/m ² x 1,06 ≈ 1.700 EUR/m ² |
| 6. Ergebnis (Bodenwert)
(Das sind ca. 33 % vom Kaufpreis in Höhe von 1.225.000 EUR.) | 235 m ² x 1.750 EUR/m ² ≈ rd. 400.000 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 2,0

* Die Wertverhältniszahl ist dem Kapitel 4.1.4 zu entnehmen.

Lösungsweg

- | | |
|---|--|
| 1. Kaufpreis pro m ² Wfl (Baujahr 1980) | 330.000 EUR / 150 m ² Wfl = 2.200 EUR/m ² |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1970
an Norm Gebäudeart (freist. EFH) | 2.200 EUR/m ² x 0,99 = 2.180 EUR/m ²
2.180 EUR/m ² x 1,17 ≈ 2.550 EUR/m ² |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl | 2.550 EUR/m ² / 2,0 ≈ 1.280 EUR/m ² |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche | 1.280 EUR/m ² x 0,5 WGFZ x 0,8* ≈ 510 EUR/m ² |
| * mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche | |
| 5. Ergebnis (Bodenrichtwert für E-II-30) | 510 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). 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.

In der Kaufpreisauswertung wird wie folgt vorgegangen:

Die zusätzliche Nutzungsfläche in nicht zu Wohnzwecken genehmigten, aber dennoch ausgebauten (und zu Wohnzwecken genutzten und genehmigungsfähigen) Dachgeschossen und ggf. zusätzlichen Dachgeschossebenen (z.B. Spitzboden) wird, unter Berücksichtigung der Dachschrägenabzüge, bei Mehrfamilienhäusern zu 50 % und bei Einfamilienhäusern zu 100 % in der Kaufpreissammlung berücksichtigt.

Mansardenzimmer, die als Mansardenzimmer genehmigt wurden, fließen, einschließlich der Flurflächen, zu 100 % mit in die Wohnflächenberechnung ein.

Loggien, (über- und nicht überdachte) Balkone, (über- und nicht überdachte) Dachterrassen und (über- und nicht überdachte) Terrassen bei einem Mehrfamilienhaus im EG bis zu einer Grundfläche von 20 m² werden zu ½ der Fläche in der Kaufpreissammlung berücksichtigt und ab einer Grundfläche über 20 m² zu ¼.

Über- und nicht überdachte Terrassen bei einem Einfamilienhaus im EG werden nicht in der Wohnfläche berücksichtigt.

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 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 (Ansatz von 1,00).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist sachverständig unter Berücksichtigung von Alter, Gesamtnutzungsdauer und erfolgten Modernisierungen zu ermitteln. Die 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.




Außenanlagen

Die Außenanlagen werden pauschal mit 8.000 EUR veranschlagt.




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			Lage, Baujahr, Modernisierung, Gebäudeart, Ausstattung, Immissionen
Mittel	1,10			
Minimum/Maximum	0,43 / 3,21			
Standard-/relative Abweichung	0,32 / 29,5 %			
Bestimmtheitsmaß (R²)	52,7 %			
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			Lage, Baujahr, Modernisierung, Ausstattung, Immissionen
Mittel	1,42			Grundstücksart/-form/-tiefe, Maß der Nutzung, Restnutzungsdauer, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Veräußerer, Sachwert
Minimum/Maximum	0,64 / 4,28			
Standard-/relative Abweichung	0,43 / 30,5 %			
Bestimmtheitsmaß (R²)	59,0 %			
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			Baujahr, Gebäudeart, Modernisierung, Ausstattung
Mittel	1,27			Baulandfläche, Wohn-/Nutzungsfläche, Grundstücksart/-form/-tiefe, Restnutzungsdauer, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Sachwert, Immissionen, Veräußerer, Liegenschaftszinssatz
Minimum/Maximum	0,45, / 4,06			
Standard-/relative Abweichung	0,39 / 30,5 %			
Bestimmtheitsmaß (R²)	36,3 %			
normiertes Mittel	1,23			
Minimum/Maximum	0,56 / 2,80			
Standard-/relative Abweichung	0,30 / 24,4 %			

8.7.1.2 Datenbasis 2025

Die ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2025 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). Das Modell zum Ertragswertverfahren ist der ImmoWertV 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. Die Wohnfläche wird bei Wohnnutzung ausgewiesen.

In der Kaufpreisauswertung wird wie folgt vorgegangen:

Die zusätzliche Nutzfläche in nicht zu Wohnzwecken genehmigten, aber dennoch ausgebauten (und zu Wohnzwecken genutzten und genehmigungsfähigen) Dachgeschossen und ggf. zusätzlichen Dachgeschossebenen (z.B. Spitzboden) wird, unter Berücksichtigung der Dachschrägenabzüge, bei Mehrfamilienhäusern zu 50 % und bei Einfamilienhäusern zu 100 % in der Kaufpreissammlung berücksichtigt.

Mansardenzimmer, die als Mansardenzimmer genehmigt wurden, fließen, einschließlich der Flurflächen, zu 100 % mit in die Wohnflächenberechnung ein.

Loggien, (über- und nicht überdachte) Balkone, (über- und nicht überdachte) Dachterrassen und (über- und nicht überdachte) Terrassen bei einem Mehrfamilienhaus im EG bis zu einer Grundfläche von 20 m² werden zu ½ der Fläche in der Kaufpreissammlung berücksichtigt und ab einer Grundfläche über 20 m² zu ¼.

Über- und nicht überdachte Terrassen bei einem Einfamilienhaus im EG werden nicht in der Wohnfläche berücksichtigt.

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.

Rohrertrag

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 2025 (siehe Anlage 3 der ImmoWertV)

Verwaltungskosten

359 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäuser
429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
47 Euro	jährlich je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten für den Auswertejahrgang 2025

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
106,00 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 umlagefähigen 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 gemäß Anlage 1 ImmoWertV angesetzt.

Restnutzungsdauer




Die Restnutzungsdauer ist sachverständig unter Berücksichtigung von Alter, Gesamtnutzungsdauer und erfolgten Modernisierungen zu ermitteln (siehe Anlage 2 der ImmoWertV). 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		
Standard-/relative Abweichung	0,52 / 39,5 %		
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		
Standard-/relative Abweichung	0,67 / 43,2 %		
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		
Standard-/relative Abweichung	0,58 / 37,6 %		
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 2025

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 1.097 Kauffälle die Basis für die Ableitung der Liegenschaftszinssatz-Richtwerte zum 01.01.2026.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl der Kauffälle n=181)

Baujahresgruppe bis 1947 (n=30)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,17	0,60	4,37	50,6
Wohnfläche (in m ²)	153	95	271	35,1
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.273	2.179	6.565	29,8
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,78	10,00	12,00	5,8
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	15,4	13,0	18,0	9,9
Restnutzungsdauer (in Jahren)	33	31	40	9,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=57)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,11	0,59	3,65	42,3
Wohnfläche (in m ²)	141	76	249	35,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.504	2.592	7.032	29,6
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,25	10,00	12,00	6,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	14,7	13,0	17,0	7,7
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	31	40	8,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=77)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,13	0,99	3,77	40,3
Wohnfläche (in m ²)	142	103	209	25,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.644	2.542	6.627	25,5
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,91	10,90	14,00	9,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,8	12,0	15,0	7,9
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	41	59	12,7
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=13)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,11	1,64	2,89	18,6
Wohnfläche (in m ²)	163	119	212	22,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	6.262	4.175	8.970	18,6
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	14,38	10,50	18,00	14,2
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	11,5	9,0	15,0	14,8
Restnutzungsdauer (in Jahren)	66	61	77	7,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe Neubau, letzte 3 Jahre (n=4)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,27	2,09	2,61	10,4
Wohnfläche (in m ²)	129	119	139	6,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	6.709	5.985	7.154	7,6
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	16,00	16,00	16,00	0,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	11,0	11,0	11,0	0,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	80	80	80	0,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Eigentumswohnungen (Anzahl der Kauffälle n=698)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=80)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,71	0,66	3,31	52,5
Wohnfläche (in m ²)	76	25	143	44,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.685	2.647	8.076	36,5
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,32	9,35	15,00	13,3
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,7	12,0	25,0	23,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	32	67	23,7
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=394)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,92	0,68	3,79	57,6
Wohnfläche (in m ²)	62	26	108	42,4
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.883	2.266	5.870	28,5
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,93	9,00	13,00	12,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,3	14,0	24,0	27,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	33	46	14,1
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=199)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,93	0,59	3,81	56,9
Wohnfläche (in m ²)	68	26	119	41,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.188	2.553	6.122	26,9
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,48	9,00	12,90	11,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,4	14,0	26,0	18,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	41	57	11,1
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=25)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,60	0,90	2,92	39,7
Wohnfläche (in m ²)	141	54	289	67,4
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	7.678	3.448	10.952	29,4
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	13,81	11,60	16,00	12,4
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,0	10,0	17,0	22,9
Restnutzungsdauer (in Jahren)	68	62	74	5,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

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

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil ≤ 20 % vom Rohertrag (Anzahl der Kauffälle n=169)

Baujahresgruppe bis 1947 (n=66)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,92	1,36	4,94	38,8
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	510	275	803	35,2
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.778	1.760	4.379	31,6
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,22	5,50	19,60	22,2
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,1	15,0	25,0	17,4
Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	29	47	14,7
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 1948 (n=103)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,09	1,77	4,85	31,7
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	641	330	1.288	46,4
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.653	1.796	3.713	24,8
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,14	3,90	16,2	20,8
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,1	14,0	25,0	16,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	33	45	16,7
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil 21 - 80 % vom Rohertrag

(Anzahl der Kauffälle n=49)

Baujahresgruppe bis 1947 (n=23)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,74	1,99	5,96	35,9
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	563	209	839	44,4
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.938	1.651	4.430	35,6
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	13,41	8,80	26,50	25,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,0	13,0	22,0	17,8
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	32	45	13,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 1948 (n=26)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,92	2,92	5,39	19,0
Wohnfläche (in m ²)	730	324	1.010	38,7
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.416	1.673	3.161	21,9
Nettokaltmiete (in EUR/m ²) = Durchschnitt im Objekt	12,61	7,80	27,4	31,3
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,9	14,0	22,0	14,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	34	26	38	10,9
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 = (Bodenwert x Erbbauzinssatz – Erbbauzins) x Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ergibt sich aus der Restlaufzeit des Erbbaurechts und dem Erbbaurechtsmodell-Zinssatz.

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,- EUR x 0,8 x 1,10 = 220.000,- 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 01.01.2026) 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

Dipl.-Ing. Stefan Kern

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)

Friederike Lehner-Voßen (Finanzamt Nord)

Benjamin Rütze (Finanzamt Süd)

Stellvertretende ehrenamtliche besondere Mitglieder des Finanzamtes

Wolfgang Böing (Finanzamt Altstadt)

Ursula Fuhrmann (Finanzamt Mitte)

Michael Hassa (Finanzamt Nord)

Marion Korff (Finanzamt Süd)

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

www.boris.nrw.de

