



Grundstücksmarktbericht
Landeshauptstadt Düsseldorf
Stichtag 01.01.2011

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Geschäftsstelle

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Telefon: 0211/89-9 46 70
Telefax: 0211/89-3 12 44
E-Mail: gutachterausschuss@duesseldorf.de

Gebühr

52 EUR

Auflage

550

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	2
Allgemeine Informationen	3
Übersicht über den Grundstücksmarkt	
Düsseldorfer Grundstücksmarkt im Jahr 2010	4
Entwicklung nach Anzahl und Umsatz	5
Übersicht über den Teilmarkt unbebauter Grundstücke	6
Übersicht über den Teilmarkt bebauter Grundstücke	7
Übersicht über den Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum	8
Typische Richtwerte	9
Erforderliche Daten für die Wertermittlung	
Unbebaute Grundstücke	
Richtwerte für reines Agrarland	10
Rohertragsvervielfältiger	11
Umrechnungskoeffizienten	12
Indizes für unbebaute Baulandgrundstücke	13
Bebaute Grundstücke	
Sachwertfaktoren	14
Marktkonforme Gebäudewertabschreibung	15
Liegenschaftszinssätze	16
Ertragsfaktoren	17
Umrechnungskoeffizienten	18
Indizes für bebaute Grundstücke	20
Wohnungseigentum	
Umrechnungskoeffizienten	21
Indizes für Eigentumswohnungen	22
Erbbaurechte	
Erbbaurechtsfaktoren	23
Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	24
Teilmarktübergreifend	
Typisierte Wertverhältniszahlen „Düsseldorfer Türmchen“	25
Wohnlagefaktoren	27
Kartendarstellung der Lagebezirke	28
Strukturdaten	
Düsseldorfer Strukturdaten	29
Gegenüberstellung	30
Informationen	
Boden-/Marktrichtwertkarte	31
Bodenrichtwerte im Internet	32
Gewerbemieten im Internet	32
Statistische Grundlagen	Anhang

Vorbemerkungen

Dieser Grundstücksmarktbericht, der jährlich fortgeschrieben wird, soll den Marktteilnehmern zu einer besseren Einschätzung der Lage auf dem Grundstücksmarkt verhelfen.

Dazu gibt der Bericht einerseits einen Überblick über das Umsatz- und Preisgeschehen am Düsseldorfer Grundstücksmarkt; andererseits stellt er die Daten dar, die für eine Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

Grundlage des Berichts ist die Analyse der Kaufpreissammlung, in die alle Grundstückskaufverträge des Jahres 2010 (01.01. bis 31.12.) aufgenommen werden. Zur Führung der Kaufpreissammlung haben alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss Abschriften von Verträgen zu übersenden, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück oder an einer Wohnung gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen.

Durch die Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert und somit in die Lage versetzt ist, marktkonforme Daten für die Wertermittlung abzuleiten. In speziellen Teilmärkten kann das Transaktionsvolumen aufgrund im Ausland beurkundeter Verkäufe (nicht meldepflichtig) eingeschränkt sein.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde am 03.02.2011 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen.

Die Gebühr beträgt 52 EUR.

Sie erreichen den Gutachterausschuss postalisch:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
40200 Düsseldorf**

per Fax: **(0211) 89-3 12 44**

per Email: **gutachterausschuss@duesseldorf.de**

Informationen sind auch im Internet unter **http://www.gutachterausschuss.nrw.de** abzurufen.

Sollten Sie sich für eine unserer Dienstleistungen (z.B. Erstellung eines Verkehrswertgutachtens) oder eines unserer Produkte (z.B. Bodenrichtwertkarte) entschieden haben, finden Sie unter **http://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss** Antrags- bzw. Bestellformulare.

Bei speziellen Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Technischen Verwaltungsgebäude, Brinckmannstraße 5, in der 2. Etage, täglich von 8.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung zur Verfügung:

Herr Brockerhoff:
Tel.: (0211) 89-9 50 83

**- bei Gutachtenanträgen und
Auskünften aus der Kaufpreissammlung**

Frau Grabowski, Frau Mosler:
Tel.: (0211) 89-9 50 44/45

- bei Richtwertauskünften



Vermessung • Liegenschaften
Landeshauptstadt Düsseldorf

Die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses können Sie im Service-Center des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes in der Brinckmannstraße 5 erwerben.

Die Öffnungszeiten sind:

montags bis mittwochs	von 7.30 bis 16.00 Uhr
donnerstags	von 7.30 bis 18.00 Uhr
und freitags	von 7.30 bis 13.00 Uhr.

Allgemeine Informationen

Die Gutachterausschüsse sind aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Seit dem 01.01.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes Kollegialgremium. Seine sachverständigen und marktkundigen, ehrenamtlich tätigen Mitglieder sind auf die Dauer von jeweils 5 Jahren von der Bezirksregierung bestellt.

Der Gutachterausschuss

- führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus, da gemäß BauG jeder Vertrag über einen Eigentumswechsel an einem Grundstück oder einer Wohnung von der beurkundenden Stelle übersandt wird
- erteilt hieraus Auskünfte an Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Begründung ihrer Gutachten sowie an Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- ermittelt jährlich Richtwerte, veröffentlicht sie in einer Bodenrichtwert-/Marktrichtwertkarte und erteilt entsprechende Auskünfte an jedermann
- ermittelt auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise die für Wertermittlungen erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, u.a.)
- veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht
- erstattet Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungs-/Teileigentum sowie Rechten an Grundstücken
- erstattet im Enteignungsfall Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile
- erstattet Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft, der Landeshauptstadt Düsseldorf, eingerichtet ist. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz.

Mitglieder im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf am 01.01.2011

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Wilfried Mann

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dr.jur. Klaus Beisken, Dr.jur. Georg Rotthege, Dipl.-Ing. Joachim Schmeck

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Marcel Abel, Dipl.-Ing. Wolfgang Becker, Florian Haeffs, Dr.-Ing. Thilo C. Hiersig, Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Holst, Josef Horn, Dipl.-Ing. Thomas Jansen, Dipl.-Ing. Ulrich Kirchner, Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller, Dipl.-Kfm. Josef Nagel, Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll, Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling, Dipl.-Kfm. Jörg Schnorrenberger, Dipl.-Ing. Christian Speckmaier, Dipl.-Ing. Rolf Töpfer, Dipl.-Ing. Andreas Wedemeier, Dipl.-Ing. Anastasia Winandy

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes (FA):

Paul Fink (FA-Süd), Claudia Jäckel (FA-Altstadt), Ilona Knebel (FA-Nord), Siegfried Müller (FA-Mitte)

Vertreter: Annegret Thelen-Schiefer (FA-Süd), Wolfgang Böing (FA-Altstadt), Lothar Arndt (FA-Nord), Vera Movshovich (FA-Mitte)

Düsseldorfer Grundstücksmarkt im Jahr 2010

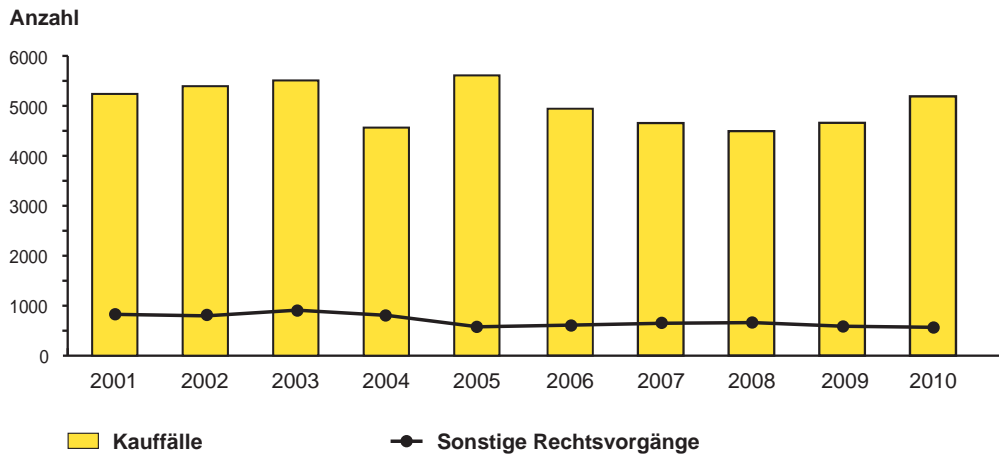
Rechtsvorgänge

Rechtsvorgang	Eigentumswechsel insgesamt	davon			
		Grundstücke		Wohnungs- bzw. Teileigentum	Erbbauobjekte
		unbebaut	bebaut		
Kauf insgesamt	5196	247	1243	3641	65
davon Kaufvertrag	5099	202	1236	3596	65
Kaufangebot	52	-	7	45	-
Tauschvertrag	-	-	-	-	-
planungsbedingter Kauf	16	16	-	-	-
Arrondierung	29	29	-	-	-
Übertragung, Schenkung	180	4	71	104	1
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	7	-	1	6	-
Ergänzungsvertrag	35	8	5	22	-
Zwangsversteigerung	146	-	20	126	-
Wertfeststellung zur Zwangsversteigerung	114	1	11	102	-
sonstiges	88	18	8	49	13
Eigentumswechsel zusammen	5766	278	1359	4050	79

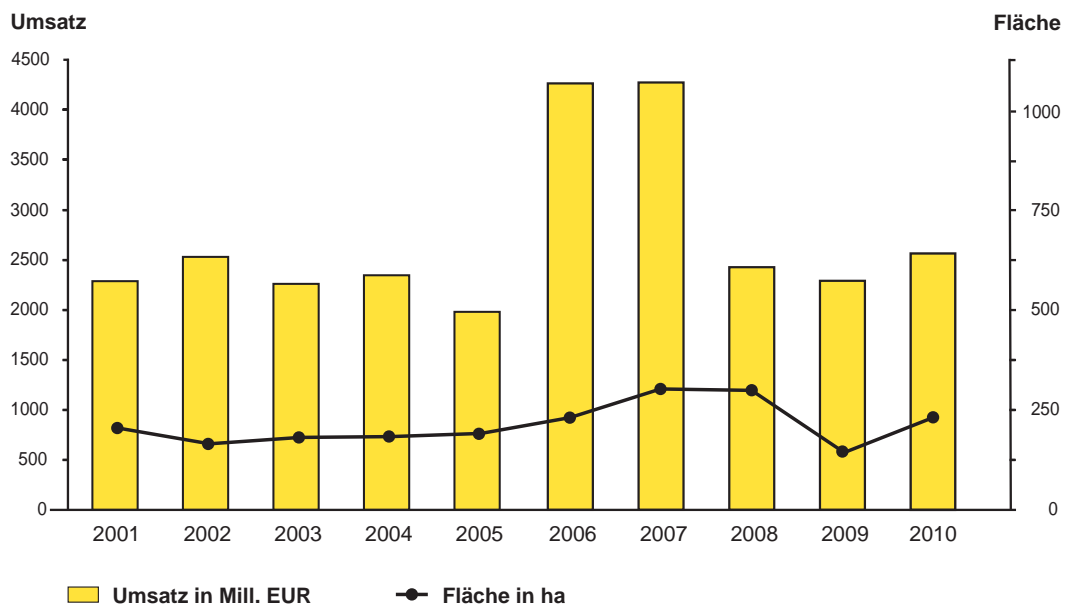
Kauffälle

Art des Eigentums	Kauffälle zusammen			Kauffälle nach dem Verkäufer bzw. Käufer						sonst. öffentliche Körperschaft	
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grundstücksfläche in ha	natürl./jurist. Person		Wohnungsbau-gesellschaft		Stadt Düsseldorf		Verkäufer	Käufer
				Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer		
unbebaute Grundstücke	247	262,48	91,85	171	181	10	34	45	25	21	7
davon nach Entwicklungsstufe											
Bauland (Einfam./Reihenh.)	71	69,03	15,34	49	60	4	10	16	1	2	-
Bauland (Mehrf., Büro-/Ge.)	56	155,26	19,03	44	35	3	19	6	1	3	1
Bauland (sonstiges)	26	28,78	8,12	13	22	-	1	4	1	9	2
Nichtbauland	94	9,41	49,36	65	64	3	4	19	22	7	4
bebaute Grundstücke	1243	1581,47	131,00	1066	1227	139	6	23	2	13	6
davon nach der Gebäudeart											
Einfamilienhäuser	703	324,96	60,49	553	696	127	1	17	1	6	5
Mietwohnhäuser auch mit gewerblichen Anteilen	436	582,08	39,91	413	429	11	4	6	1	4	-
Büro-/ Geschäftshäuser	67	593,52	15,39	66	65	1	1	-	-	-	1
Gewerbe-, Industrie und sonstige Gebäude	37	80,91	15,22	34	37	-	-	-	-	3	-
Wohnungs- und Teileigentum	3641	681,89	▪	3097	3637	500	-	1	1	41	1
davon nach der Eigentumsart											
Wohnungseigentum	3279	625,21	▪	2822	3278	418	-	1	-	37	-
Teileigentum	313	38,56	▪	239	310	69	-	-	1	4	1
Wohnungs-, bzw. Teileigentum im Erbbaurecht	49	18,12	▪	36	49	13	-	-	-	-	-
Erbbau - Objekte	65	23,00	15,28	35	62	17	2	6	-	7	1
davon nach der Erbbauart											
Erbbaugrundstück	9	1,13	0,60	5	9	1	-	3	-	-	-
Erbbaurecht	44	21,87	7,08	28	44	14	-	-	-	2	-
Erbbaurechtsbestellung	12	0,00	7,59	2	9	2	2	3	-	5	1
Kauffälle insgesamt	5196	2548,84	238,13	4369	5107	666	42	75	28	82	15

Entwicklung der Rechtsvorgänge nach Anzahl



Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz



Zusammenfassung (Kauffälle)

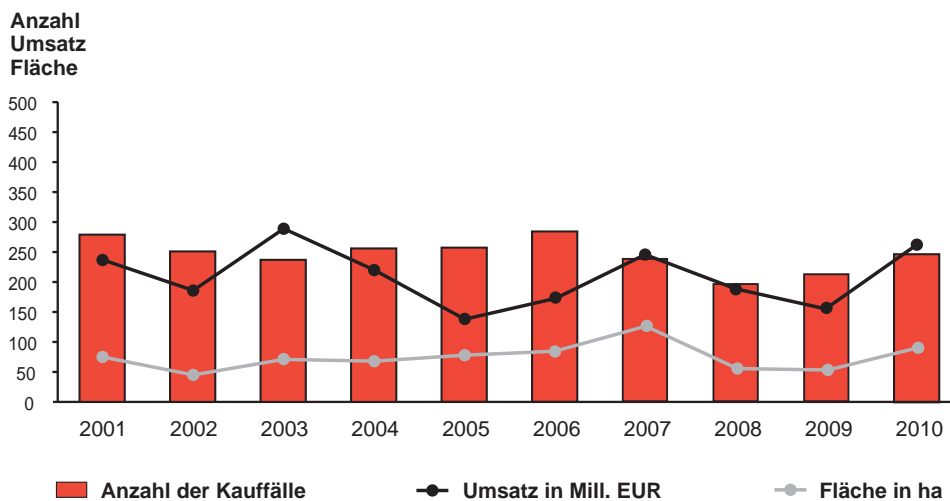
Die Verkaufszahlen (+11 %), sowie der Umsatz (+12 %) sind im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Somit hat sich, nach der Wirtschaftskrise der Jahre 2008/09, der in Düsseldorf über Jahre stabile Immobilienmarkt weiter gefestigt. Die Marktpreise befinden sich weiter auf hohem Niveau.

Übersicht über den Teilmarkt unbebauter Grundstücke im Jahr 2010

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mill. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ²
Einfamilienhausgrundstücke	70	68,06	15,12	250 - 550
Reihenhausgrundstücke	1	0,97	0,22	—
Mehrfamilienhausgrundstücke	45	91,46	13,12	140 - 1200
gemischt genutzte Grundstücke	3	2,93	0,44	340 - 1900
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	8	60,87	5,47	620 - 4700
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	10,46	5,15	80 - 400
sonstiges Bauland	9	18,32	2,97	—
Teilflächen und sonstiges	43	1,34	0,85	—
Rohbauland	2	0,90	0,53	Zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes
Bauerwartungsland	30	4,29	7,46	Zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes
Agrarland und begünstigtes Agrarland	19	2,89	40,52	3 - 38
Summe	247	262,48	91,85	—

Die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke des Jahres 2010 ist gegenüber dem Vorjahr um 16 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 70 % zugenommen.

10-Jahres-Vergleich

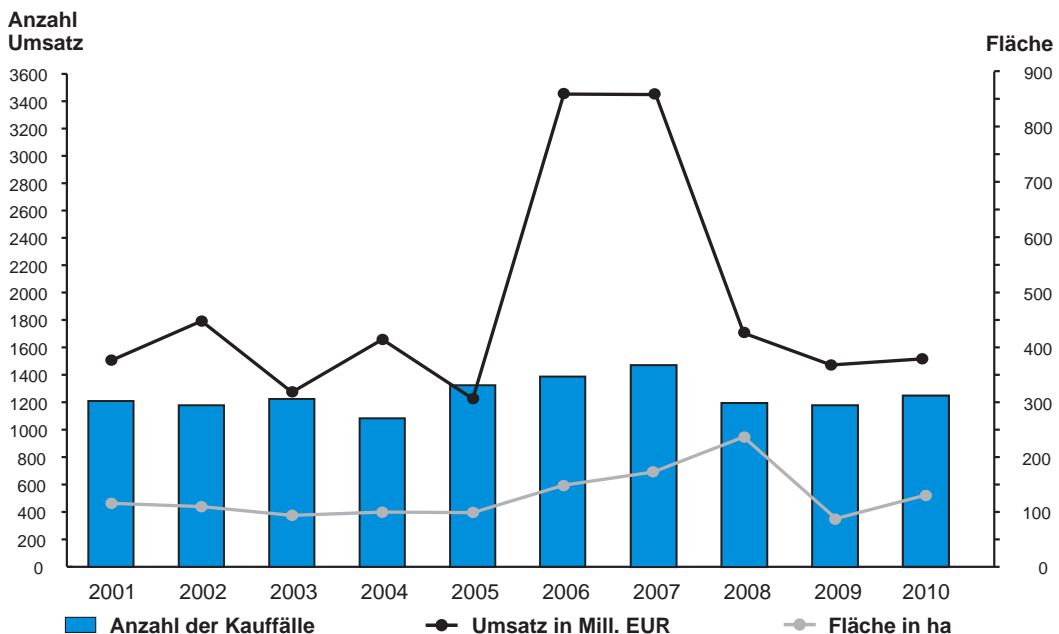


Übersicht über den Teilmarkt bebauter Grundstücke im Jahr 2010

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mill. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in Tsd. EUR
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	36	12,87	1,00	300 - 420
Reihenhäuser	201	76,90	6,25	150 - 440
Reihenstadthäuser	11	14,37	0,28	260 - 2400
Doppelhaushälften	231	95,95	36,62	100 - 870
freistehende Einfamilienhäuser	224	124,87	16,33	110 - 1000
Dreifamilienhäuser	40	19,77	1,87	130 - 920
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	255	397,94	28,80	310 - 6300
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil > 20 %	141	164,37	9,24	230 - 2300
Büro-/Geschäftsgebäude	67	593,52	15,39	1800 - 24900
Gewerbe-/Industrieobjekte	20	31,91	9,94	320 - 3900
sonstige Objekte	17	49,00	5,27	580 - 7800
Summe	1243	1581,47	131,00	—

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2010 ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 6 % zugenommen.

10-Jahres-Vergleich



Übersicht über den Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum im Jahr 2010

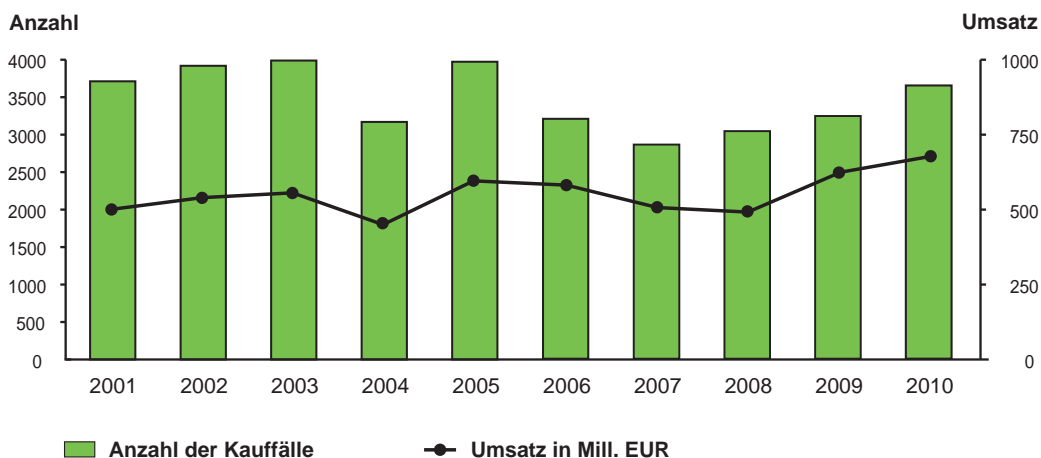
Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mill. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche in m ²
Wohnungseigentum bis 1947 erstellt	421	84,46	1000 - 3000	84
Wohnungseigentum bis 2000 erstellt	2132	290,66	980 - 2400	70
Wohnungseigentum ab 2000 erstellt	252	98,86	2000 - 4300	117
Wohnungseigentum, nur registriert	474	151,23	360 - 4700	—
Büros, Praxen u.ä.	67	18,13	490 - 6600	130
Garagen, Einstellplätze	161	1,98	4500 - 20000	—
Teileigentum, nur registriert	85	18,45	3400 - 15000	—
Wohnungseigentum im Erbbaurecht	44	6,49	920 - 1700	—
Teileigentum im Erbbaurecht	5	11,63	580 - 1700	—
Summe	3641	681,89	—	—

Garagen / Einstellplätze nach Lagebezirken	Anzahl der Fälle *	typische Kaufpreisspanne in EUR
City	9	11000 - 25000
Citynah	303	7000 - 24000
Randlage	218	5000 - 13000
Vorort	54	6000 - 13000

* einschließlich der Fälle, die im Wohnungseigentumsvertrag separat angegeben wurden

Die Anzahl der Kauffälle für Wohnungs-/Teileigentum des Jahres 2010 ist gegenüber dem Vorjahr um 13 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 10 % zugenommen.

10-Jahres-Vergleich



Typische Richtwerte in Düsseldorf

zum 01.01.2011

Diese als typisch bezeichneten Richtwerte sind der Boden- und Markttrichtwertkarte entnommen. Die Stadtteile wurden den Lagen nur beispielhaft zugeordnet.

	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen (Durchschnittswerte)	hochwertige Lagen
Baulandgrundstücke	in EUR/m ² Grundstücksfläche (Vorderland)		
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	Holthausen, Rath, Flingern, Wersten 290 - 400	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath 470 - 570	Stockum, Zooviertel, Niederkassel 650 - 1250
Mietwohnhausgrundstücke III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim, Flingern-Nord, Eller, Heerdt-West 290 - 410 GFZ 1,0 - 1,2	Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, Grafenberg 650 - 880 GFZ 1,1 - 1,8	Pempelfort, Düsseldorf, Oberkassel 1250 - 2000 GFZ 1,8 - 2,5
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	Heerdt, Oberbilk 1350 - 1400 GFZ 2,4 - 3,5	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk 2200 - 3800 GFZ 2,4 - 4,0	Königsallee, Schadowstraße 7300 - 15.200 GFZ 5,0
Industrie-/Gewerbegrundstücke	Hafen, Lierenfeld (Industrie/Produktion) 130 - 140	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro) 180 - 290	Flingern, Heerdt (Büro-/Handelsnutzung) 570 - 620 GFZ 2,2
Bebaute Objekte	in EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche		
Einfamilienhäuser	Garath, Rath, Reisholz 1800 - 2500 Baujahr 1935 - 60	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach 2900 - 3700 Baujahr 1950 - 75	Stockum, Zooviertel, Niederkassel 3700 - 5200 Baujahr 1950 - 75
Mietwohnhäuser gew. Anteil < 20 % III-IV-geschossig	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld 850 - 1100 Baujahr 1935 - 60	Flingern, Benrath, Mörsenbroich 1050 - 1550 Baujahr 1930 - 50	Oberkassel, Düsseldorf 1600 - 3300 Baujahr 1910 - 50
Eigentumswohnungen in III-IV-geschossigen Wohngebäuden	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld 1200 - 1450 Baujahr 1960 - 75	Flingern, Benrath, Mörsenbroich 1500 - 2300 Baujahr 1960 - 80	Oberkassel, Altstadt 2300 - 3700 Baujahr 1970 - 80

Bei bebauten Objekten enthalten die Werte den Bodenanteil, bei Wohnungseigentum den Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden. Nicht enthalten sind Werte für Garagen, Einstellplätze oder Nebengebäude.

Richtwerte für reines Agrarland

Zeitraum der Verkäufe	Anzahl der Verkäufe	Richtwert
1980 bis 1984	16	8,50 DM/m² (4,35 EUR/m ²)
1985 bis 1989	28	9,00 DM/m² (4,60 EUR/m ²)
1990 bis 1994	21	10,00 DM/m² (5,10 EUR/m ²)
1995 bis 1999	32	10,00 DM/m² (5,10 EUR/m ²)
2000 bis 2004	15	5,00 EUR/m²
2005 bis 2010	23	5,00 EUR/m²

Diese Richtwerte sind aus Kaufpreisen für reines Agrarland - landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, vornehmlich Ackerland - abgeleitet. Planungsbedingte Käufe sind nicht enthalten.

Diese Durchschnittswerte gelten für ganz Düsseldorf. Eine Differenzierung z. B. nach Lage, Bodengüte, Größe oder Zuschnitt konnte aus dem vorliegenden geringen Kaufpreismaterial nicht signifikant abgeleitet werden.

Rohertragsvervielfältiger für unbebaute Baulandgrundstücke

zum 01.01.2011

Der Rohertragsvervielfältiger - für den Teilmarkt der unbebauten Baulandgrundstücke - ist als Quotient aus dem Kaufpreis eines Baulandgrundstückes und der jährlich fiktiv erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag) aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden. Dieser Vervielfältiger kann unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Neubaumiete für die Ermittlung eines überschläglichen Wertes eines unbebauten Grundstückes herangezogen werden. Besonders in Innenstadtlagen, wo nur eng begrenzte zonale Richtwerte vorhanden sind, kann diese Wertermittlungsmethode die klassische Ableitung der Bodenwerte aus Bodenrichtwerten unterstützen.

Das wesentliche preisbeeinflussende Merkmal ist die Gebäudegruppe. Andere Merkmale, wie Objektgröße, Gebäudeart und Lage ergaben keinen signifikanten Einfluss auf den Rohertragsvervielfältiger. Dies ist darin begründet, dass diese Merkmale Bodenwert und Rohertrag gleichermaßen bestimmen.

Die Untersuchung zu der konjunkturellen Entwicklung der Teilmärkte der unbebauten Baulandgrundstücke und der Neubaumieten ergab, dass ein zeitlicher Einfluss auf den Rohertragsvervielfältiger nicht messbar ist.

Gebäudegruppe	Definition	Rohertragsvervielfältiger
Einfamilienhausgrundstücke	- Stadtgebiet, - 40 - 50 m Grundstückstiefe	nicht ermittelt
Renditegrundstücke, wie Mehrfamilienhaus- und Geschäftshausgrundstücke, sowie gemischt genutzte Grundstücke	- Innerstädtische Lage - 30 - 40 m Grundstückstiefe - Wohn-/Nutzfläche > 400 m ² - fiktiver jährlicher Neubau-Rohertrag 50.000 bis 1.000.000 EUR	4,7 (aus 77 Kauffällen der Jahre 1975 - 2003 abgeleitet)

Zu beachten ist, dass der Rohertragsvervielfältiger nur auf Grundstücke, die der oben angegebenen Definition entsprechen, anwendbar ist. **Ein unzureichend recherchierter fiktiver Neubau-Rohertrag führt unmittelbar zu einem nicht marktgerechten Bodenwert.**

Beispiel

Der Bodenwert für ein 400 m² großes Wohnhaus-Grundstück in innerstädtischer Lage mit einer realisierbaren GFZ von 2,5 wird gesucht. Die fiktive Neubaumiete wird mit 10 EUR/m² Wohnfläche im Monat angesetzt.

Daraus ergibt sich folgender Rohertrag

$$400 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ GFZ} \times 0,8^* \times 10 \text{ EUR/m}^2 \times 12 = 800 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 10 \text{ EUR/m}^2 \times 12 = 96.000 \text{ EUR}$$

Der Bodenwert errechnet sich als Produkt aus Rohertrag und Rohertragsvervielfältiger (UB), somit zu
96.000 EUR x 4,7 = 451.200 EUR rund 450.000 EUR

* Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche

Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Baulandgrundstücke

Umrechnungskoeffizienten dienen im Vergleichsverfahren der Erfassung bei Wertunterschieden von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben. Diese wurden als Zu- und Abschläge in Prozent oder als Funktion, z. B. Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ), sachverständig mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet.

Das Bewertungsmodell bezieht sich auf die Vergleichsrelation Kaufpreis pro Grundstücksfläche unbebauter Baulandgrundstücke bei einer Grundstückstiefe von bis zu 50 m. Die folgenden Ergebnisse sind Durchschnittswerte für ganz Düsseldorf. Angegeben sind nur die Merkmale, die teilmarktbezogen einen signifikanten Einfluss auf den Bodenwert haben.

Einfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke

sA*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 13)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage-Einfluss (Seite 27)
●	Nutzungsart	Einfamilienhausgrundstück	Reihenhausgrundstück bis 150 m ² Baulandfläche	+ 15 %
Reihenhausgrundstück bis 350 m ² Baulandfläche			+ 5 %	
Einfamilienhausgrundstück > 1000 m ² Baulandfläche			- 5 %	
●	Veräußerer	Privatpersonen	Wohnungsbaugesellschaften	+ 5 %
●	Immissionen	keine	kaum	- 5 %
stark			- 10 %	

Hinweis: Hinteres Bauland (Gartenland) 20-25% des Baulandwertes

Renditegrundstücke (Mehrfamilienhaus- bis Büro-/Geschäftshausgrundstücke)

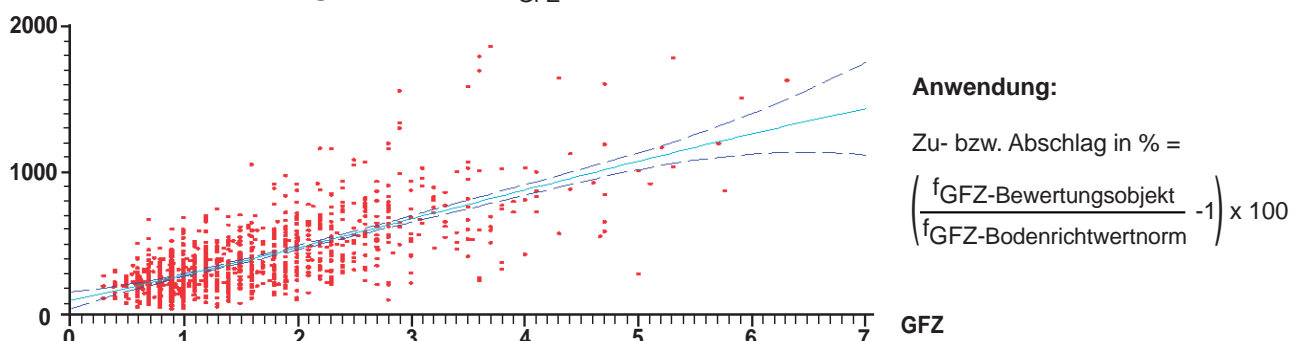
sA*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 13)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage-Einfluss (Seite 27)
●	Maß der Nutzung		Geschossflächenzahl (GFZ)	siehe GFZ-Funktion
●	Verkaufsumstände	Aufteilung in Wohnungseigentum (geplant)	nicht geplant	bis - 20 %
●	Nutzungsart	Mehrfamilienhausgrundstück	gemischt genutztes Grundstück	bis + 10 %
Büro-/Geschäftshausgrundstück			+ 35 %	

Hinweis: Hinteres Bauland (Gartenland/Hinterhof) 30-50% des Baulandwertes

Gewerbe-/Industriegrundstücke

sA*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 13)
●	Nutzungsart	Gewerbe mit Büro (GE oder GI (GE))	Industrie-/Produktionsgebäude (GI)	- 35 %
hochwertige Büro-/Handelsnutzung GE (MK)			+ 135 %	
●	Lagebezirk	Randlage	Citynah	+ 15 %
Vorort			- 15 %	
●	Grundstücksgröße	über 1000 m ²	bis 1000 m ²	bis - 20 %

GFZ-Funktion für Renditegrundstücke $f_{GFZ} = 150 + 163,3 \times GFZ + 10,2 \times GFZ^2 - 0,97 \times GFZ^3$



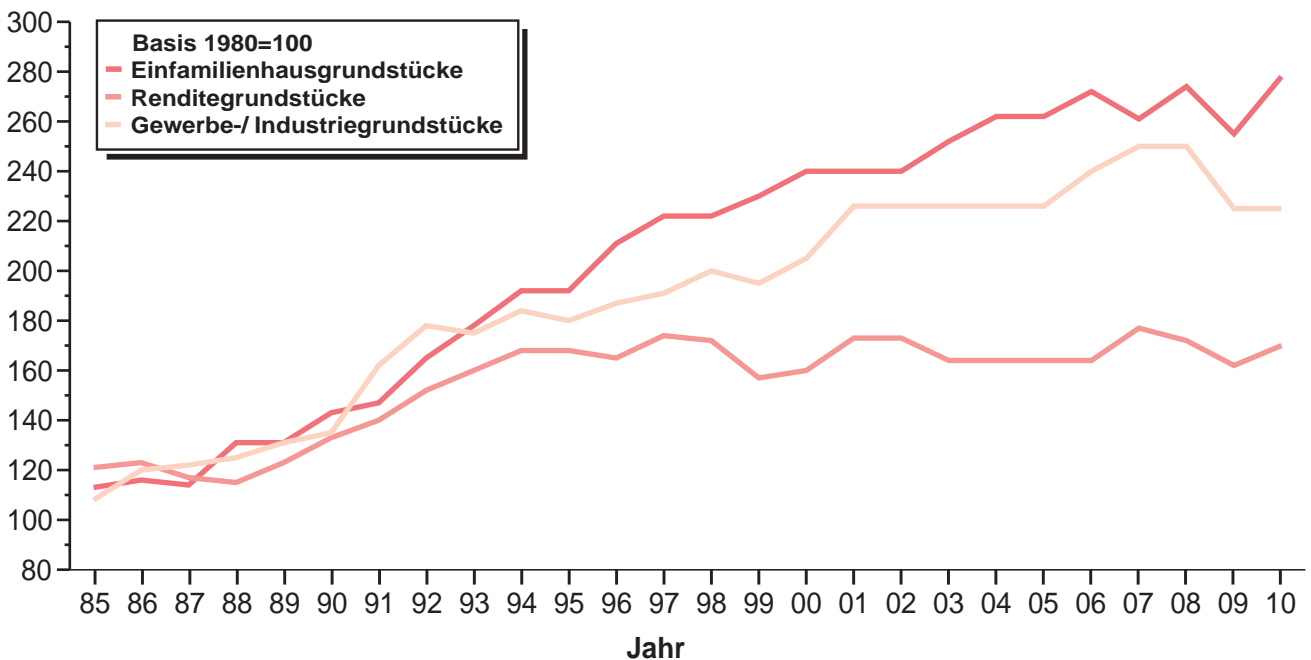
* Signifikanzampel (sA): grün (signifikant, hoher Einfluss), gelb (signifikant, geringer Einfluss)

Indizes für unbebaute Baulandgrundstücke

Mitte des Jahres	Einfamilienhausgrundstücke 1980 = 100	Renditegrundstücke 1980 = 100	Gew./Industriegrundstücke 1980 = 100
1976	63	74	
1977	69	76	
1978	72	81	
1979	83	87	
1980	100	100	100
1981	105	112	100
1982	112	120	102
1983	121	117	105
1984	115	123	112
1985	113	121	108
1986	116	123	120
1987	114	117	122
1988	131	115	125
1989	131	123	131
1990	143	133	135
1991	147	140	162
1992	165	152	178
1993	178	160	175
1994	192	168	184
1995	192	168	180
1996	211	165	187
1997	222	174	191
1998	222	172	200
1999	230	157	195
2000	240	160	205
2001	240 +/-0%	173 +8,0%	226 +10,0%
2002	240 +/-0%	173 +/-0%	226 +/-0%
2003	252 +5,0%	164 -5,0%	226 +/-0%
2004	262 +4,0%	164 +/-0%	226 +/-0%
2005	262 +/-0%	164 +/-0%	226 +/-0%
2006	272 +4,0%	164 +/-0%	240 +6,0%
2007	261 -4,0%	177 +8,0%	250 +4,0%
2008	274 +5,0%	172 -3,0%	250 +/-0%
2009	255 -7,0%	162 -6,0%	225 -10,0%
2010	278 +9,0%	170 +5,0%	225 +/-0%

Hinweis: Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet.

Index



Sachwertfaktoren

zum 01.01.2011

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren der aktuellen Marktlage anzupassen. Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Wertbestimmende Parameter im Sachwertmodell sind:

- **Normalherstellungskosten (NHK2000) unter Berücksichtigung des Regionalisierungsfaktors für Düsseldorf (1,15) mit dem Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche nach DIN 277 und des Baupreisindex Bund (2005=100)**
- **Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre, bei Geschäfts- und Siedlungshäusern 60 Jahre**
- **Wertminderung aus der Restnutzungsdauer unter Beachtung des Modernisierungsgrades* nach Ross und linear**
- **Bodenwert, aus dem Bodenrichtwert abgeleitet**
- **Ursprüngliches Baujahr, wobei die Modernisierung (neuzeitliche Ausstattung) bei Altbauten vorausgesetzt wird.**
- **Gewerblicher Anteil in % des Rohertrages**

Gebäudegruppe	Baujahr			
	bis 1947 Ø 1925	1948 bis 1974 Ø 1958	1975 bis 2007 Ø 1980	2008 bis 2010
Einfamilien-Reihenhäuser	1,25 (1,45)	1,10 (1,25)	1,00 (1,10)	0,90 (0,90)
Reihenstadthäuser **	1,60 (1,80)	-	-	-
freist. Ein-/Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften Bauland ≤ 800 m²	1,10 (1,20)	1,00 (1,15)	1,00 (1,05)	0,90 (0,90)
freist. Ein- und Zweifamilienhäuser Bauland > 800 m²	0,95 (1,05)	1,00 (1,05)	1,00 (1,05)	-
Dreifamilienhäuser	1,10 (1,20)	1,00 (1,10)	-	-
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	0,95 (1,10)	0,90 (1,05)	0,75 (0,85)	-
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil > 20 %	1,00 (1,15)	0,90 (1,05)	0,80 (0,90)	-

Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Sachwertmodell bei linearer Wertminderung

Hinweise zu Korrekturen bei Abweichung von der Objektdefinition

Bei Abweichungen im Modernisierungstyp

Bei nicht modernisiertem, eher ursprünglichem Bauzustand kann ein Abschlag von 5 % vorgenommen werden.

Bei besonders guten zentrumsnahen Lagen

Bei besonders guten zentrumsnahen Wohn-/Geschäftslagen kann ein Zuschlag von 5 % angebracht werden.

Bei Sachwertobjekten

Bei Immissionen, z.B. Fluglärm, kann ein Abschlag von 5 % bei Sachwertobjekten berücksichtigt werden.

Beispiel

Der Sachwert eines im Jahre 1970 erbauten und zwischenzeitlich **modernisierten** Mietwohnhauses wurde nach dem Sachwertverfahren zu 490.000 EUR ermittelt. Der aus dem Sachwertverfahren abgeleitete Marktwert würde dann zu

$$490.000 \text{ EUR} \times 0,90 = \text{rd. } 440.000 \text{ EUR führen.}$$

Das obige Beispielobjekt in einem eher ursprünglichen Bauzustand, d.h. **nicht modernisiert** würde zu einem Marktwert von

$$490.000 \text{ EUR} \times 0,90 \times 0,95 = \text{rd. } 420.000 \text{ EUR führen.}$$

* Nach dem Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW (siehe www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html)

**Bei Reihenstadthäusern (Baujahr < 1948) sind NHK2000-Werte in Anlehnung an Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, zu verwenden

Marktkonforme Gebäudewertabschreibung zur Sachwertermittlung

zum 01.01.2011

Dieses nicht nach WertV normierte, aber durch Erfahrungen des Gutachterausschusses geprägte Verfahren, ermöglicht es, Sachwerte mit einer Abschreibung zu rechnen, die unmittelbar aus dem Markt abgeleitet wurde. Eine zusätzliche Marktkorrektur an den Sachwert entfällt. Basis waren 6000 geeignete Kauffälle bebauter Grundstücke aus den letzten 15 Jahren. Die marktkonforme Gebäudewertabschreibung in Prozent kann im Verfahren anstelle einer theoretischen Alterswertabschreibung unter Beachtung folgender Modellparameter angewandt werden:

- **Normalherstellungskosten 2000 unter Berücksichtigung des Regionalisierungsfaktors für Düsseldorf (1,15) mit dem Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche nach DIN 277 und des Baupreisindex Bund**
- **Alter als Differenz aus Bewertungszeitpunkt und Ursprungsbaujahr, bei neuzeitlicher Ausstattung**
- **Bodenwert, aus dem Bodenrichtwert abgeleitet**

Gebäudealter	Gebäudegruppe				
	freist. Ein-/Zwei-Familienhäuser	Einfamilien-Reihenhäuser	Dreifamilien-häuser	Mietwohn- und gemischt gen. Gebäude	Mietwohngebäude öffentl. gefördert
0	5.5 %	10.4 %	-	5.2 %	-
5	9.2 %	12.0 %	-	13.5 %	24.1 %
10	12.7 %	13.5 %	-	20.9 %	38.9 %
15	15.9 %	14.8 %	-	27.3 %	49.9 %
20	18.9 %	16.0 %	20.6 %	32.9 %	57.7 %
25	21.6 %	17.0 %	23.6 %	37.7 %	63.0 %
30	24.1 %	17.9 %	26.2 %	41.7 %	66.4 %
35	26.4 %	18.7 %	28.4 %	45.1 %	68.6 %
40	28.5 %	19.4 %	30.2 %	47.8 %	70.2 %
45	30.5 %	20.0 %	31.8 %	50.0 %	71.8 %
50	32.2 %	20.5 %	33.0 %	51.7 %	74.2 %
55	33.8 %	20.9 %	33.9 %	53.0 %	-
60	35.3 %	21.3 %	34.6 %	53.9 %	-
65	36.6 %	21.6 %	35.1 %	54.4 %	-
70	37.7 %	21.8 %	35.4 %	54.7 %	-
75	38.8 %	22.1 %	35.5 %	54.8 %	-
80	39.8 %	22.3 %	35.6 %	54.8 %	-
85	40.6 %	22.5 %	35.5 %	54.7 %	-
90	41.4 %	22.7 %	35.3 %	54.5 %	-
95	42.2 %	23.0 %	35.2 %	54.4 %	-
100	42.8 %	23.2 %	35.0 %	54.4 %	-
105	43.4 %	-	34.8 %	54.6 %	-
110	44.0 %	-	34.7 %	54.9 %	-
115	-	-	34.6 %	55.6 %	-
120	-	-	34.7 %	56.5 %	-
125	-	-	-	57.9 %	-
130	-	-	-	59.7 %	-

Hinweise zu Korrekturen

Bei Abweichungen im Modernisierungstyp

Bei nicht modernisierten, in ursprünglichem Bauzustand befindlichen Objekten können folgende Korrekturfaktoren berücksichtigt werden. Bei zeitlich zurück liegenden Modernisierungen ist sachverständig unter Berücksichtigung einer jüngeren Gebäudealtersgruppe zu interpolieren.

Gebäudealter	Sachwertobjekte	Renditeobjekte	
	Ein-/Zweifam.-/Reihenhäuser	Dreifamilienhäuser	Mietwohn- und gemischt gen. Gebäude
0 - 9	1,00	1,00	1,00
10 - 24	1,00 bis 1,49	1,00 bis 1,24	1,00 bis 1,05
25 - 39	1,50 bis 1,79	1,25 bis 1,29	1,05 bis 1,09
40 - 59	1,80 bis 1,95	1,30 bis 1,39	1,10 bis 1,19
60 - 89	1,96 bis 2,10	1,40 bis 1,49	1,20 bis 1,24
> 90	2,20	1,50	1,25

Bei hochwertigen Einfamilienhäusern in TOP-Lagen

Bei sehr hochwertigen Einfamilienhäusern in TOP-Lagen liegt die Abschreibung bei Null.

Bei Immissionseinflüssen, z.B. durch Fluglärm

Bei starken Immissionseinflüssen kann bei Sachwertobjekten der Gebäudesachwert um ca. 5% reduziert werden.

Beispiel

Für ein freistehendes Einfamilienhaus, Alter 58 Jahre - nicht modernisiert, ist die marktkonforme Gebäudewertabschreibung (MAB) abzuleiten.

Aus der Haupttabelle wird zwischen 55 und 60 Jahren die MAB für freist. Einfamilienhäuser zu rund 35 % interpoliert. Die fehlende Modernisierung des Gebäudes führt in der Tabelle bei Sachwertobjekten und Gebäudealter 40 – 59 Jahre sachverständig zu einem Korrekturfaktor von 1,95.

Die angepasste MAB ergibt sich als Produkt aus Abschreibung und Korrekturfaktor zu rund 68 % (35 % x 1,95).

Liegenschaftszinssätze

zum 01.01.2011

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung statistisch ermittelt, wobei im Verfahren von nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen wurde. Die Gebäuderestnutzungsdauer ergibt sich sachverständig in Verbindung mit der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vergl. Parameter zum Sachwertverfahren Blatt 14). Soweit nicht ausreichend auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden die Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss marktgerecht geschätzt.

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind begründete Abweichungen vom Tabellenwert möglich.

Objektgruppe	Vorkriegsbauten Baujahr bis 1947 bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren	Nachkriegsbauten Baujahr 1948 bis heute
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,0 %	3,5 %
Dreifamilienhäuser	3,5 %	4,0 %
Eigentumswohnungen *1	4,0 %	4,0 %
Mietwohnhäuser *2 gewerblicher Anteil ≤ 20 %	5,5 %	5,5 %
gemischt genutzte Gebäude *2 gewerblicher Anteil > 20 %	6,5 %	6,5 %
Büro-/Geschäftsgebäude *3	4,5 % - 7,0 %	
Gewerbe	6,0 % - 7,5 %	

*1 Wenn Eigentumswohnungen vermietet sind, kann sich der Liegenschaftszinssatz erhöhen.

*2 In bevorzugten Wohnlagen, bei sehr kleinen Wohneinheiten oder bei vollzogener Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen kann sich der jeweilige Liegenschaftszinssatz um etwa 10 % des Tabellenwertes vermindern. Der gewerbliche Anteil in % bezieht sich auf den Rohertrag.

*3 In sehr guten Innenstadtlagen und bei Anlageobjekten mit einem Kaufpreis von über 10 Mill. EUR, die primär Ziel institutioneller Immobilieninvestoren sind, orientiert sich der Liegenschaftszinssatz eher am unteren Wert der Spannbreite.

Hinweis:

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW (siehe www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html)

Ertragsfaktoren

zum 01.01.2011

Der Ertragsfaktor - Rohertragsvervielfältiger für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke - ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag). Er kann zur überschlüsslichen Wertschätzung herangezogen werden. Das verwendete Kaufpreismaterial entspricht dem der Liegenschaftszinssatzermittlung.

Gebäudeart	Vorkriegsbauten Baujahr bis 1947 Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren			Nachkriegsbauten Baujahr 1948 bis heute		
	Anzahl der Kauffälle	Durch- schnitts- wert	Spannweite	Anzahl der Kauffälle	Durch- schnitts- wert	Spannweite
Dreifamilienhäuser	14 38	17,5 18,5	15 - 21 15 - 22	- 22	- 16,5	- 14 - 19
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil ≤ 20 %	30 191	13,0 13,0	11 - 15 10 - 15	65 381	12,5 12,5	11 - 14 11 - 15
gemischt gen. Gebäude gewerblicher Anteil > 20 %	18 76	11,5 12,0	9 - 14 10 - 14	23 172	11,5 12,0	10 - 13 10 - 13
Büro-/Geschäftsgebäude	- 5	- 13,5	- 12 - 15	- 35	- 12,0	- 9 - 14

Die hervorgehobenen Zahlen entstammen den ausgewerteten Fällen des Berichtsjahres. Die anderen Zahlen wurden aus den Rohertragsvervielfältigern der ausgewerteten Kauffälle der letzten 5 Jahre abgeleitet, wobei die Werte auf das aktuelle Jahr indiziert wurden.

Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke

Umrechnungskoeffizienten dienen im Vergleichsverfahren der Erfassung bei Wertunterschieden von Immobilien, die sich aus Abweichungen bestimmter Merkmale sonst gleichartiger Objekte ergeben. Diese wurden als Zu- und Abschläge in Prozent oder als Funktion, z. B. Einfluss des Gebäudealters, sachverständig mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet.

Das Bewertungsmodell bezieht sich auf die Vergleichsrelation Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche bebauter Grundstücke ohne untergeordnete Nebengebäude, bei einer Grundstückstiefe von bis zu 50 m. Die folgenden Ergebnisse sind Durchschnittswerte für ganz Düsseldorf. Angegeben sind nur die Merkmale, die teilmarktbezogen einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben.

freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften

sA*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 20)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage-Einfluss (Seite 27)
●	Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	siehe Funktion
●	Modernisierung (nicht bei Neubauten)	modernisiert	nicht modernisiert	bis - 25 %
●	Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	- 10 %
Villa/Landhaus			+ 15 %	
●	Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	- 5 %
●	Keller	unterkellert	teilweise unterkellert	bis - 10 %
nicht unterkellert			- 20 %	
●	Immissionen	keine	vorhanden	- 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 %	

Reihenhäuser

sA*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 20)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage-Einfluss (Seite 27)
●	Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	siehe Funktion
●	Modernisierung (nicht bei Neubauten)	modernisiert	nicht modernisiert	bis - 25 %
●	Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus	+ 5 %
Reihenstadthaus (Baujahr vor 1948)			+ 25 %	
●	Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	- 10 %
●	Keller	unterkellert	teilweise unterkellert	- 5 %
nicht unterkellert			- 15 %	
●	Immissionen	keine	vorhanden	- 5 %
●	Wohnfläche (gilt nicht bei Reihenstadthäusern)	90 bis 150 m ²	unter 90 m ²	bis + 10 %
über 150 m ²			bis - 10 %	
●	Grundstücksgröße (gilt nicht bei Reihenstadthäusern)	150 bis 350 m ²	unter 150 m ²	bis - 5 %
über 350 m ²			bis + 5 %	

* Signifikanzampel (sA): grün (signifikant, hoher Einfluss), gelb (signifikant, geringer Einfluss)

Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke

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

sA*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt	150 bis 350 m ²	Jahrgang	siehe Indizes (Seite 20)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage (Seite 27)
●	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus gewerblicher Anteil < 20 %	Dreifamilienhaus	+ 30 %
			gemischt genutztes Gebäude	bis + 15 %
			Büro-/Geschäftsgebäude	bis + 60 %
●	Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	siehe Funktion
●	Modernisierung (nicht bei Neubauten)	modernisiert	nicht modernisiert	bis - 20 %
●	Ausstattung	gut	sehr gut	+ 15 %
			mittel/einfach	bis - 20 %
●	Denkmalschutz (nicht bei Neubauten)		vorhanden	bis + 20 %
●	Wohn-/Nutzfläche	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 %

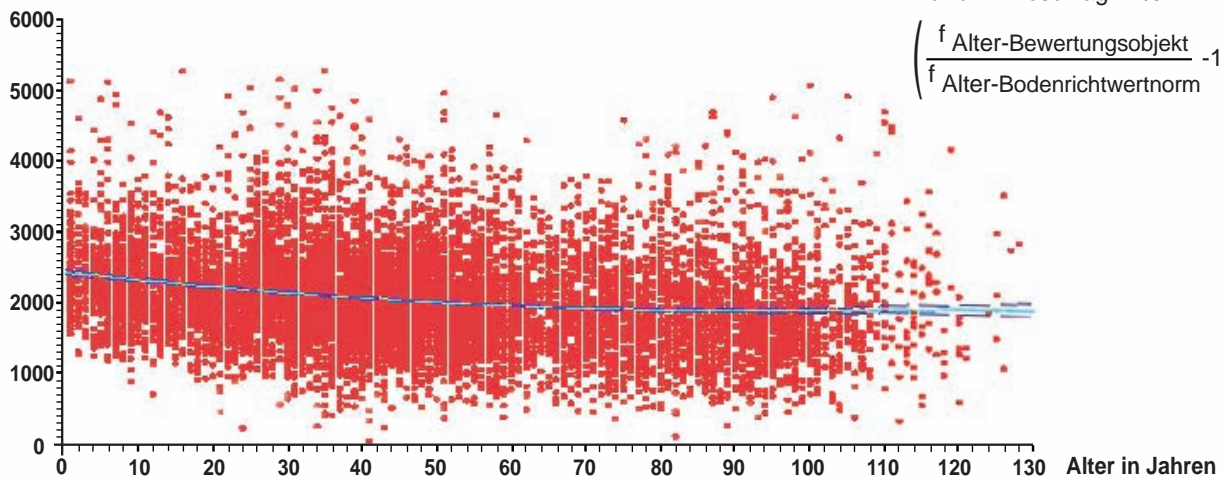
Altersfunktion für bebaute Grundstücke (bei neuzeitlicher Ausstattung - Altbauten sind modernisiert)

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

Anwendung:

Zu- bzw. Abschlag in % =

$$\left(\frac{f \text{ Alter-Bewertungsobjekt}}{f \text{ Alter-Bodenrichtwertnorm}} - 1 \right) \times 100$$



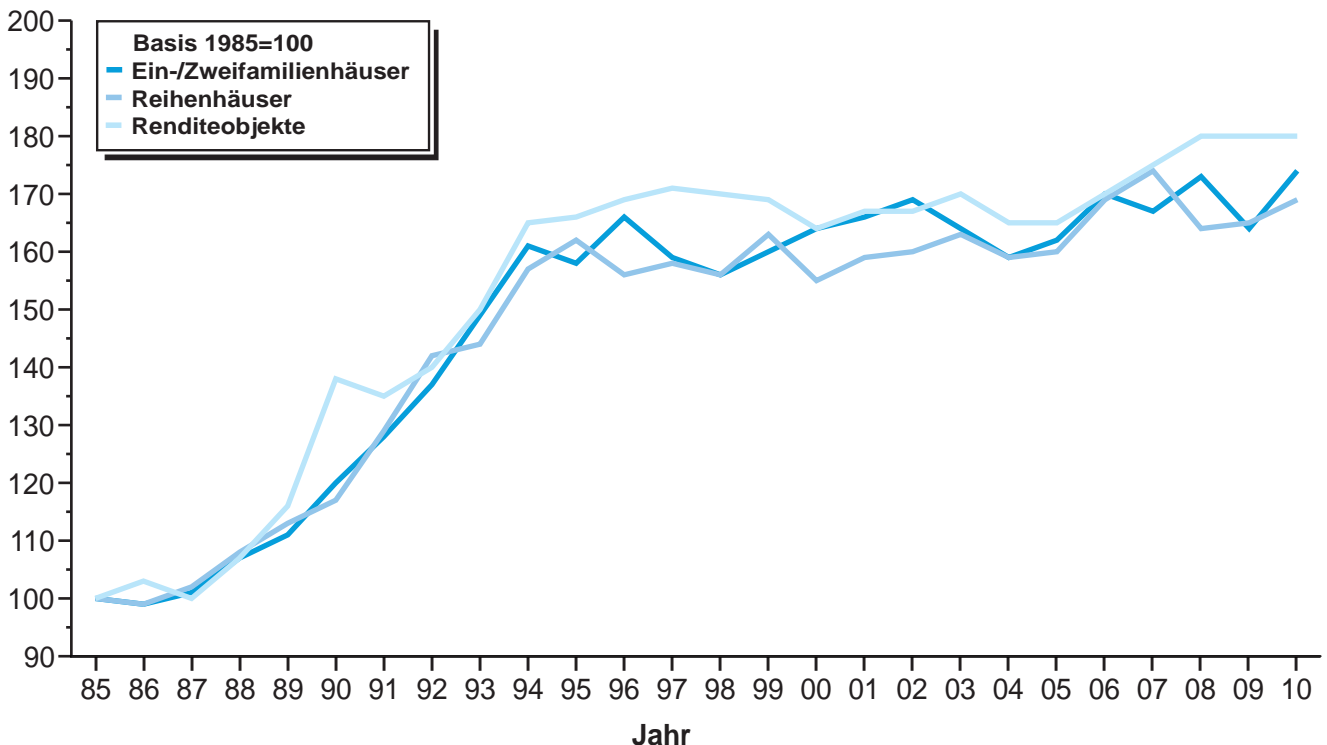
* Signifikanzampel (sA): grün (signifikant, hoher Einfluss), gelb (signifikant, geringer Einfluss)

Indizes für bebaute Grundstücke

Mitte des Jahres	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 1985 = 100	Reihenhäuser 1985 = 100	Renditeobjekte, wie Mietwohn- bis Büro-/ Geschäftsgebäude 1985 = 100
1984	102	102	112
1985	100	100	100
1986	99	99	103
1987	101	102	100
1988	107	108	107
1989	111	113	116
1990	120	117	138
1991	128	129	135
1992	137	142	140
1993	149	144	150
1994	161	157	165
1995	158	162	166
1996	166	156	169
1997	159	158	171
1998	156	156	170
1999	160	163	169
2000	164 +1,2%	155 +2,6%	164 +1,8%
2001	166 +1,2%	159 +0,6%	167 +/-0%
2002	169 -3,0%	160 +1,9%	167 +1,8%
2003	164 -3,0%	159 -2,5%	170 -2,9%
2004	159 +1,9%	160 +0,6%	165 +/-0%
2005	162 +4,7%	169 +5,7%	170 +2,8%
2006	170 -1,8%	174 +2,8%	175 +3,4%
2007	173 +3,6%	164 -5,6%	180 +0,3%
2008	164 -5,3%	165 +0,4%	180 +/-0%
2009	174 +5,9%	169 +2,1%	180 +/-0%
2010			

Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugsinheit Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes.

Index



Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

Umrechnungskoeffizienten dienen im Vergleichsverfahren der Erfassung bei Wertunterschieden von Eigentumswohnungen, die sich aus Abweichungen bestimmter Merkmale sonst gleichartiger Objekte ergeben. Diese wurden als Zu- und Abschläge in Prozent oder als Funktion, z. B. Einfluss des Gebäudealters, sachverständig mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet.

Das Bewertungsmodell bezieht sich auf die Vergleichsrelation Kaufpreis pro Wohnfläche bei Eigentumswohnungen mit ideellem Bodenwertanteil. Die folgenden Ergebnisse sind Durchschnittswerte für ganz Düsseldorf. Angegeben sind nur die Merkmale, die teilmarktbezogen einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Die Teilmärkte Teileigentum und Wohnungseigentum im Erbbaurecht wurden noch nicht untersucht.

Eigentumswohnungen

*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Blatt 22)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage (Blatt 27)
●	Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	siehe Altersfunktion
●	Modernisierung (nicht bei Neubauten)	neuzeitlich	nicht modernisiert	bis - 20 %
●	Wohnungsgröße	40 bis 120 m ²	bis 40 m ² (Appartement)	bis - 20 %
			über 120 m ² (in guten Lagen)	bis + 20 %
●	Wohnungsausstattung	mittel/gut	sehr gut	+ 10 %
			einfach	- 10 %
●	Entstehungstyp (gilt nur bei Nachkriegsbauten)	erstellt als WE	Umwandlung	- 5 %
●	Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis - 10 %
●	Anzahl der Wohnungen im Gebäude	7 bis 65 Wohnungen	bis 6 Wohnungen	bis + 10 %
			über 65 Wohnungen	bis - 10 %
●	Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	- 5 %
●	Gebäudeart	reines Wohngebäude	gemischt genutztes Gebäude	bis - 5 %
●	Geschosslage	EG bis DG	Souterrain	- 5 %
●	Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+ 10 %
●	Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+ 5 %
●	Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+ 10 %
●	Baujahrsgruppe	Neubau/Nachkriegsbau	Vorkriegsbau	+ 15 %

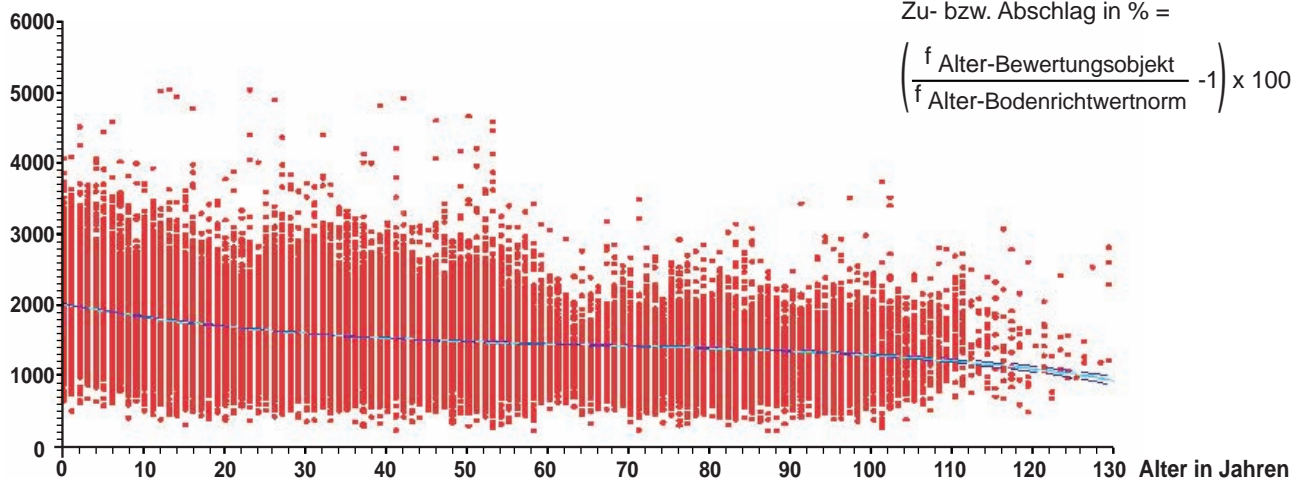
Altersfunktion für Eigentumswohnungen (bei neuzeitlicher Ausstattung - Altbauten sind modernisiert)

$$f(\text{Alter}) = 2017 - 19,1 \times \text{Alter} + 0,24 \times \text{Alter}^2 - 0,0012 \times \text{Alter}^3$$

Anwendung:

Zu- bzw. Abschlag in % =

$$\left(\frac{f \text{ Alter-Bewertungsobjekt}}{f \text{ Alter-Bodenrichtwertnorm}} - 1 \right) \times 100$$

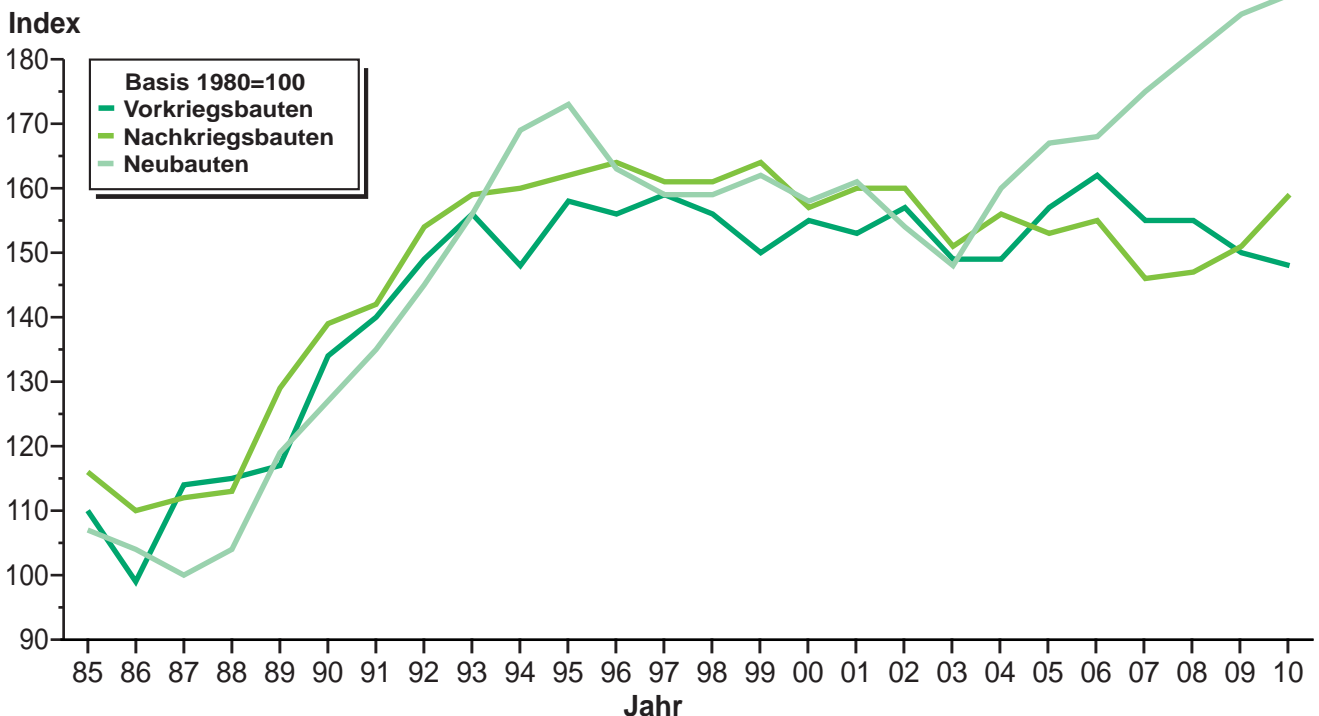


* Signifikanzampel (sA): grün (signifikant, hoher Einfluss), gelb (signifikant, geringer Einfluss)

Indizes für Eigentumswohnungen

Mitte des Jahres	Vorkriegsbauten 1980 = 100	Nachkriegsbauten 1980 = 100	Neubauten* 1980 = 100
1976	60	57	64
1977	71	68	69
1978	73	67	78
1979	84	81	91
1980	100	100	100
1981	104	108	103
1982	117	116	104
1983	118	122	112
1984	115	117	112
1985	110	116	107
1986	99	110	104
1987	114	112	100
1988	115	113	104
1989	117	129	119
1990	134	139	127
1991	140	142	135
1992	149	154	145
1993	156	159	156
1994	148	160	169
1995	158	162	173
1996	156	164	163
1997	159	161	159
1998	156	161	159
1999	150	164	162
2000	155 -1,3%	157 +1,9%	158 +1,9%
2001	153 +2,5%	160 +/-0%	161 -4,4%
2002	157 -5,2%	160 -5,8%	154 -4,0%
2003	149 +/-0%	151 +3,0%	148 +8,0%
2004	149 +5,3%	156 -1,8%	160 +4,4%
2005	157 +3,4%	153 +1,7%	167 +0,8%
2006	162 -4,7%	155 -6,1%	168 +3,9%
2007	155 +/-0%	146 +1,0%	175 +3,5%
2008	155 -3,2%	147 +2,7%	181 +3,3%
2009	150	151	187
2010	148 -1,4%	159 +5,4%	190 +1,7%

* Die statistische Gruppe der „Neubauten“ wurde aus Kauffällen gebildet, deren Gegenstand Wohnungen mit einem Alter von höchstens 10 Jahren waren.



Erbbaurechtsfaktoren

zum 01.01.2011

Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich aus der Summe von Gebäudewert und finanzmathematischem Bodenwertanteil zusammen. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist der aktuellen Marktlage anzupassen. Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktor) wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Modellparameter waren:

- **Gebäudewert**, bei Ein-/Zweifamilienhäusern gemäß Sachwertverfahren (Abschreibung nach Ross)
- **Finanzmathematischer Bodenwertanteil** * mit
 - Erbbauzinssatz als Liegenschaftszinssatz
 - Erbbauzins gemäß Vertrag (angepasst)
 - Restlaufzeit gemäß Vertrag (Restlaufzeit des Erbbaurechtes länger als Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. kein Heimfall)
 - Bodenwert aus Bodenrichtwert auf die Grundstücksgröße angepasst

Als größter signifikanter Einfluss auf den Erbbaurechtsfaktor hat sich die Grundstücksgröße heraus gestellt. Merkmale, wie z. B. Wertsicherungsklausel, Restlaufzeit des Erbbaurechtes und Kaufzeitpunkt, konnten signifikant aus dem untersuchten Zahlenmaterial bisher nicht nachgewiesen werden.

Definition	Marktanpassungsfaktor
Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (Grundstücksgröße von 350 m ² bis 600 m ²)	0,9 (abgeleitet aus 110 Fällen)
Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Objekte)	1,0 (abgeleitet aus 15 Fällen)

Korrekturen

für Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser
bei Abweichungen der Grundstücksgröße:

150 m ² bis 350 m ²	Zuschlag + 10 %
600 m ² bis 1000 m ²	Abschlag - 15 %

Beispiel(e)

Vorgegeben ist der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes für ein Einfamilienhaus mit 250.000,- EUR. Das Grundstück hat eine Größe von 450 m². Der Verkehrswert dieses Erbbaurechtes wird unter Anwendung des Marktanpassungsfaktors von 0,9 somit zu 250.000 EUR x 0,90 = 225.000 EUR ermittelt.

Der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes mit einem 230 m² großen Grundstück (ggf. Reihenhäuser), würde bei gleichem Ausgangswert zu 250.000 EUR x 0,90 x 1,10 = rund 250.000 EUR führen.

* Finanzmathematischer Bodenwertanteil = (Bodenwert x Erbbauzinssatz – Erbbauzins) x Vervielfältiger aus Restlaufzeit des Erbbaurechtes und Erbbauzinssatz

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

zum 01.01.2011

Der Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks lässt sich überschläglich aus dem unbelasteten Vergleichswert (aus dem Marktrichtwert oder aus der Summe von Gebäudewert und Bodenwert) ableiten. Hierzu wurde der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Modellparameter für diese Ausgangsgröße waren:

▪ Unbelasteter Vergleichswert

abgeleitet

- als Summe aus

Bodenwert (Basis ist der Bodenrichtwert) und

Gebäudewert (bei Ein-/Zweifamilienhäusern gemäß Sachwertverfahren - Abschreibung nach Ross)

- alternativ aus dem Marktrichtwert

Als größter signifikanter Einfluss auf den Vergleichsfaktor für Erbbaurechte hat sich die Grundstücksgröße heraus gestellt. Merkmale, wie z. B. Wertsicherungsklausel, Restlaufzeit des Erbbaurechtes und Kaufzeitpunkt, konnten signifikant aus dem untersuchten Zahlenmaterial bisher nicht nachgewiesen werden.

Definition	Vergleichsfaktor
Ein-/Zweifamilienhäuser*	0,75 (abgeleitet aus 110 Fällen)

Korrekturen

bei Reihenhausgrundstücken*

Zuschlag + 10 %

bei übergroßen Grundstücken

Abschlag bis - 20 %

Beispiel(e)

Vorgegeben ist der Marktrichtwert für ein Einfamilienhaus in Höhe von 3.000 EUR je m² Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 150 m² ergibt sich der unbelastete Vergleichswert zu 150 m² x 3.000 EUR = 450.000 EUR. Für ein Erbbaurecht errechnet sich der Verkehrswert überschläglich zu 450.000 EUR x 0,75 = rund 340.000 EUR.

Vorgegeben ist der Marktrichtwert für ein Einfamilien-Reihenhaus in Höhe von 2.700 EUR je m² Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 120 m² ergibt sich der unbelastete Vergleichswert zu 120 m² x 2.700 EUR = rund 325.000 EUR.

Für ein Erbbaurecht errechnet sich der Verkehrswert überschläglich zu 325.000 EUR x 0,75 x 1,10 = rund 270.000 EUR.

* durchschnittliche Grundstücksgrößen bei Ein-/Zweifamilienhäusern 350 m² - 600 m² und bei Reihenhäusern 150 m² - 350 m²

Typisierte Wertverhältniszahlen

- Düsseldorfer Türmchen -
zum 01.01.2011

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

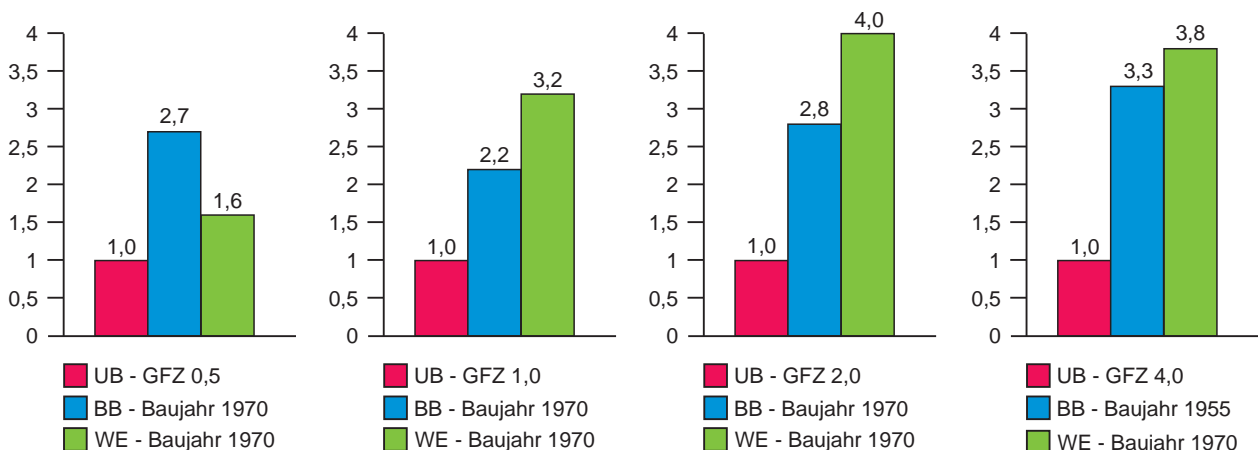
Diese Verhältniszahlen sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch Gruppenbildung und Normierung aus den Marktrichtwerten abgeleitet worden. Die „Düsseldorfer Türmchen“ stellen somit das aktuelle Wertverhältnis eines bebauten Grundstückes bzw. einer Eigentumswohnung zum Boden dar.

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

Verhältniszahlen für vier Gebäudegruppen mit typisierten Definitionen

Gebäudegruppe	Bauland	Bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Wertverhältnis UB : BB : WE
1 I-II-geschossige freistehende Einfamilienhäuser	I-II-geschossige freistehende Einfamilienhausgrundstücke (GFZ=0,5)	I-II-geschossige freistehende Einfamilienhäuser (Baujahr 1970)	in Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1970)	1 : 2,7 : 1,6
2 II-III-geschossige Mietwohnhäuser	II-III-geschossige Mietwohngrundstücke (GFZ=1,0)	II-III-geschossige Mietwohnhäuser (Baujahr 1970)	in Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1970)	1 : 2,2 : 3,2
3 IV-V-geschossige Mietwohnhäuser	IV-V-gesch. Mietwohngrundstücke und III-V-gesch. Mischgrundstücke (GFZ=2,0)	IV-V-geschossige Mietwohnhäuser (Baujahr 1970)	in Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Objekten (Baujahr 1970)	1 : 2,8 : 4,0
4 V-VI-geschossige gemischt genutzte Gebäude in der Innenstadt	V-VI-geschossige gemischt genutzte Grundstücke (GFZ=4,0)	V-VI-geschossige gemischt genutzte Gebäude (Baujahr 1955)	in Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Objekten (Baujahr 1970)	1 : 3,3 : 3,8

Graphische Darstellung der „Düsseldorfer Türmchen“



Gruppe 1:
I-II-gesch. Einfamilienhäuser

Gruppe 2:
II-III-gesch. Mietwohnhäuser

Gruppe 3:
IV-V-gesch. Mietwohnhäuser

Gruppe 4:
V-VI-gesch. gem. Gebäude in der Innenstadt

Zur Anwendung der typisierten Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

Die typisierten Wertverhältniszahlen gelten nur für die vier Gruppendifinitionen. Bei der Anwendung sind bei Abweichungen von dieser Definition, z. B. bei Baujahr und Gebäudeart, entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Diese sind den aktuellen Erläuterungen zur Markt-/ bzw. Bodenrichtwertkarte 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,
- oder um Schlüsse von bebauten Objekten auf Eigentumswohnungen zu ziehen und umgekehrt.

Grundsätze bei der Ableitung von Bodenwerten

Zunächst sind die vorliegenden Ausgangsvergleichspreise bebauter Objekte auf die jeweilige „Türmchen-Definition“ durch Zu- und Abschläge abzustellen. An den so normierten 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 ist zu beachten:

- In TOP-Lagen, z. B. der Innenstadt und Oberkassel (relativ hoher Bodenwertanteil), ist ein Zuschlag von bis zu + 10 % und bei einfachen Stadtrand-/Vorortlagen (relativ geringer Bodenwertanteil) ein Abschlag von bis zu - 10 % und
- bei Grundstücken, die durch Verkäufe zur Begründung von Wohnungseigentum geprägt sind (marktüblich bei höhergeschossigen Mehrfamilienhausgrundstücken) ist ein Zuschlag von bis zu + 20 % (01.01.2010) anzubringen.

Beispiel(e)

Die folgenden Beispiele dienen der Bodenwertableitung. Die Umrechnungskoeffizienten (z. B. für das Baujahr) sind den Hinweisen auf der Markt-/ bzw. Bodenrichtwertkarte entnommen worden. GFZ- Unterschiede bleiben in beiden Fällen ohne Wirkung auf den Bodenwert.

Beispiel 1: Bodenwert bei einem vorliegenden Kaufpreis eines bebauten Objektes

Gegeben: Kaufpreis 1.190.000 EUR für ein V-geschossiges gemischt genutztes Gebäude, Baujahr 1905, gute Lage in der Innenstadt mit 660 m² Wohn-/Nutzfläche (WF)

Gesucht: Bodenwert dieses Objektes, bei einer Grundstücksgröße von 235 m² (GFZ = 3,5)

Basis: Wertverhältniszahl für gemischt genutzte Objekte, Baujahr 1955 (Gruppe 4): 3,3

Lösungsweg:

1. Kaufpreis pro m² WF (Baujahr 1905): $1.190.000 \text{ EUR} / 660 \text{ m}^2 \text{ WF} = \text{rd. } 1.800,- \text{ EUR/m}^2$
2. Anpassungen an Norm Baujahr 1955: $1.800,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,07 = 1.926,- \text{ EUR/m}^2$
an Norm Gebäudeart: entfällt
3. Anwendung der Wertverhältniszahl: $1.926,- \text{ EUR/m}^2 / 3,3 = 584,- \text{ EUR/m}^2$
4. Bodenwert pro Grundstücksfläche: $584,- \text{ EUR/m}^2 \times 3,5 \text{ GFZ} \times 0,8^* = 1.635,- \text{ EUR/m}^2$
(oder $584,- \text{ EUR/m}^2 \times 660 \text{ m}^2 \text{ WF} / 235 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$)
5. Anpassung an gute Lage (bei TOP + 10 %): $1.635,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,05 = \text{rd. } 1.700,- \text{ EUR/m}^2$
6. Ergebnis (Bodenwert): $235 \text{ m}^2 \times 1.700,- \text{ EUR/m}^2 = \text{rd. } 400.000 \text{ EUR}$
(Das sind rund 35 % von 1.190.000 EUR Kaufpreis)

Beispiel 2: Bodenrichtwert aus Einfamilien-Reihenhausverkäufen

Gegeben: Kaufpreise Ø 300.000 EUR für Reihenhäuser, Baujahre 1980, mittlere Lage im Vorort, 150 m² Wohnfläche (WF)

Gesucht: Bodenrichtwert (E-II-30) bei einer Grundstücksgröße von 450 m² (GFZ = 0,5)

Basis: Wertverhältniszahl für freistehende Einfamilienhäuser, Baujahr 1970 (Gruppe 1): 2,7

Lösungsweg:

1. Kaufpreise pro m² WF (Baujahr 1980): $300.000 \text{ EUR} / 150 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.000,- \text{ EUR/m}^2$
2. Anpassungen: an Norm Baujahr 1970: $2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,95 = 1.900,- \text{ EUR/m}^2$
an Norm freist. Einfamh.: $1.900,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,20 = 2.280,- \text{ EUR/m}^2$
3. Anwendung Wertverhältniszahl: $2.280,- \text{ EUR/m}^2 / 2,7 = 844,- \text{ EUR/m}^2$
4. Bodenwert pro Grundstücksfläche: $844,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,5 \text{ GFZ} \times 0,8^* = 338,- \text{ EUR/m}^2$
(oder $844,- \text{ EUR/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 \text{ WF} / 450 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$)
5. Ergebnis (Bodenrichtwert) für E-II-30: $340,- \text{ EUR/m}^2$

* Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche

Einfluss der Wohnlagen auf Kaufpreise

Wohnlagen sind wesentliche, preisbestimmende Merkmale. Bei der Kaufpreiserfassung wurden alle Objekte aufgrund ihrer Lage einem Lagebezirk (City, Citynah, Vorort, Randlage; vgl. Karte auf Seite 25) zugeordnet. 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 u.a. nicht berücksichtigt worden. Diese eher subjektiv geprägte Lagezuordnung ist Basis der sich anschließenden mathematisch-statistischen Kaufpreisauswertung.

Mittels Regressionsanalyse konnte das relative Wohnlageniveau 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.

Aus dem vorhandenen Datenmaterial, ca. 15.000 Kauffälle der letzten 5 Jahre, lässt sich nachfolgende Anwendungstabelle der Korrekturfaktoren für alle Teilmärkte ableiten.

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

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. der Rheinnähe einzuschätzen sind.

Hinweise:

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*, der das gesamte Stadtgebiet in nur 3 Wohnlageklassen einteilt.

Beispiel:

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

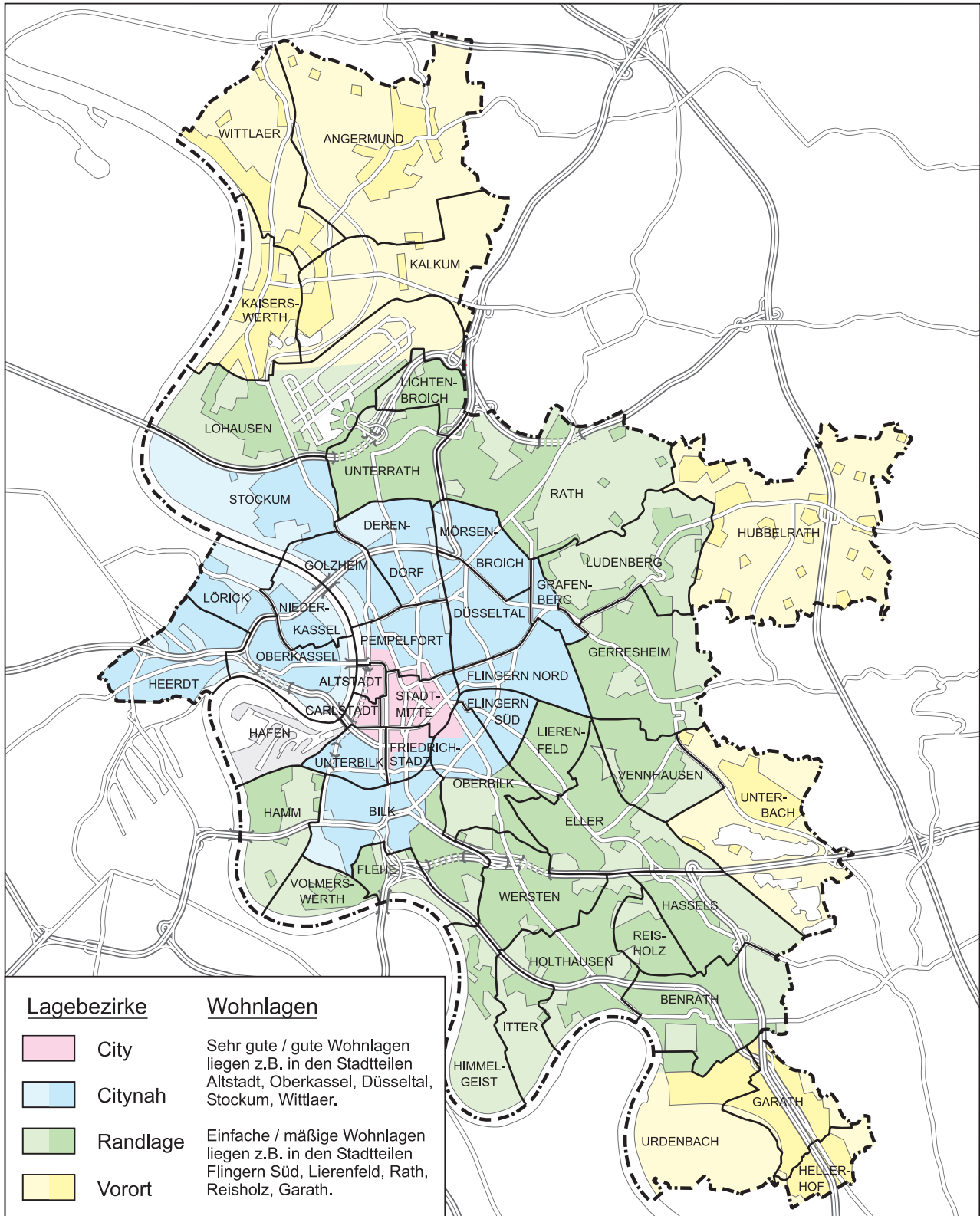
Der Lagekorrekturfaktor an den Vergleichs-/Richtwert ergibt sich zu

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

* Quelle: Mietrichtwert-Tabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf, 01.01.2009, Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. und Mieterverein Düsseldorf e.V.

Darstellung der Lagebezirke

Die Bezirksgrenzen sind in der Regel Gemarkungsgrenzen



Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Kontrollnummer 6897

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

Düsseldorfer Strukturdaten

Flächengröße: 217,22 km²

Größte Länge des Stadtgebietes: 25,5 km (Nord-Süd-Ausdehnung)

Größte Breite des Stadtgebietes: 17,6 km

Länge der Stadtgrenze: 117,8 km

Einwohner je Stadtbezirk

	31.12.2008	31.12.2009
Stadtbezirk 1 Altstadt, Carlstadt, Stadtmitte, Pempelfort, Derendorf, Golzheim	75.157	75.746
Stadtbezirk 2 Flingern Süd, Flingern Nord, Düsseltal	56.332	56.736
Stadtbezirk 3 Friedrichstadt, Unterbilk, Hafen, Hamm, Volmerswerth, Bilk, Oberbilk, Flehe	109.847	109.942
Stadtbezirk 4 Oberkassel, Heerdt, Lörick, Niederkassel	39.913	39.847
Stadtbezirk 5 Stockum, Lohausen, Kaiserswerth, Wittlaer, Angermund, Kalkum	32.581	32.481
Stadtbezirk 6 Lichtenbroich, Unterrath, Rath, Mörsenbroich	58.830	58.653
Stadtbezirk 7 Gerresheim, Grafenberg, Ludenberg, Hubbelrath	43.950	43.814
Stadtbezirk 8 Lierenfeld, Eller, Vennhausen, Unterbach	56.220	56.322
Stadtbezirk 9 Wersten, Himmelgeist, Holthausen, Reisholz, Benrath, Urdenbach, Itter, Hassels	89.311	89.163
Stadtbezirk 10 Garath, Hellerhof	24.709	24.454
insgesamt	585.054	587.158

Städtevergleich

	31.12.	Fläche in km ²	Einwohner	je km ²	Wohngebäude	Wohnungen
Berlin	2009	892,00	3.442.675	3.860	315.205	1.894.564
	2008	892,00	3.431.675	3.847	313.710	1.890.837
München	2009	310,70	1.364.194	4.391	134.641	746.543
	2008	310,43	1.367.314	4.405	133.641	742.820
Köln	2009	405,20	998.628	2.465	131.840	537.665
	2008	405,20	997.189	2.461	131.101	535.391
Frankfurt/M.	2009	248,30	679.571	2.737	72.800	360.234
	2008	248,30	672.667	2.709	72.360	357.699
Stuttgart	2009	207,35	592.915	2.859	72.964	297.164
	2008	207,35	593.034	2.860	72.723	296.084
Düsseldorf	2009	217,21	587.158	2.703	68.258	331.350
	2008	217,02	586.850	2.704	68.071	330.658
Dresden	2009	328,53	511.138	1.556	56.033	292.454
	2008	328,31	506.628	1.543	55.735	292.584
Chemnitz	2009	220,85	240.629	1.090	31.958	158.303
	2008	220,85	241.493	1.093	31.829	158.790

Quelle: aktuelles Statistisches Jahrbuch 2010, 108. Jahrgang, Landeshauptstadt Düsseldorf

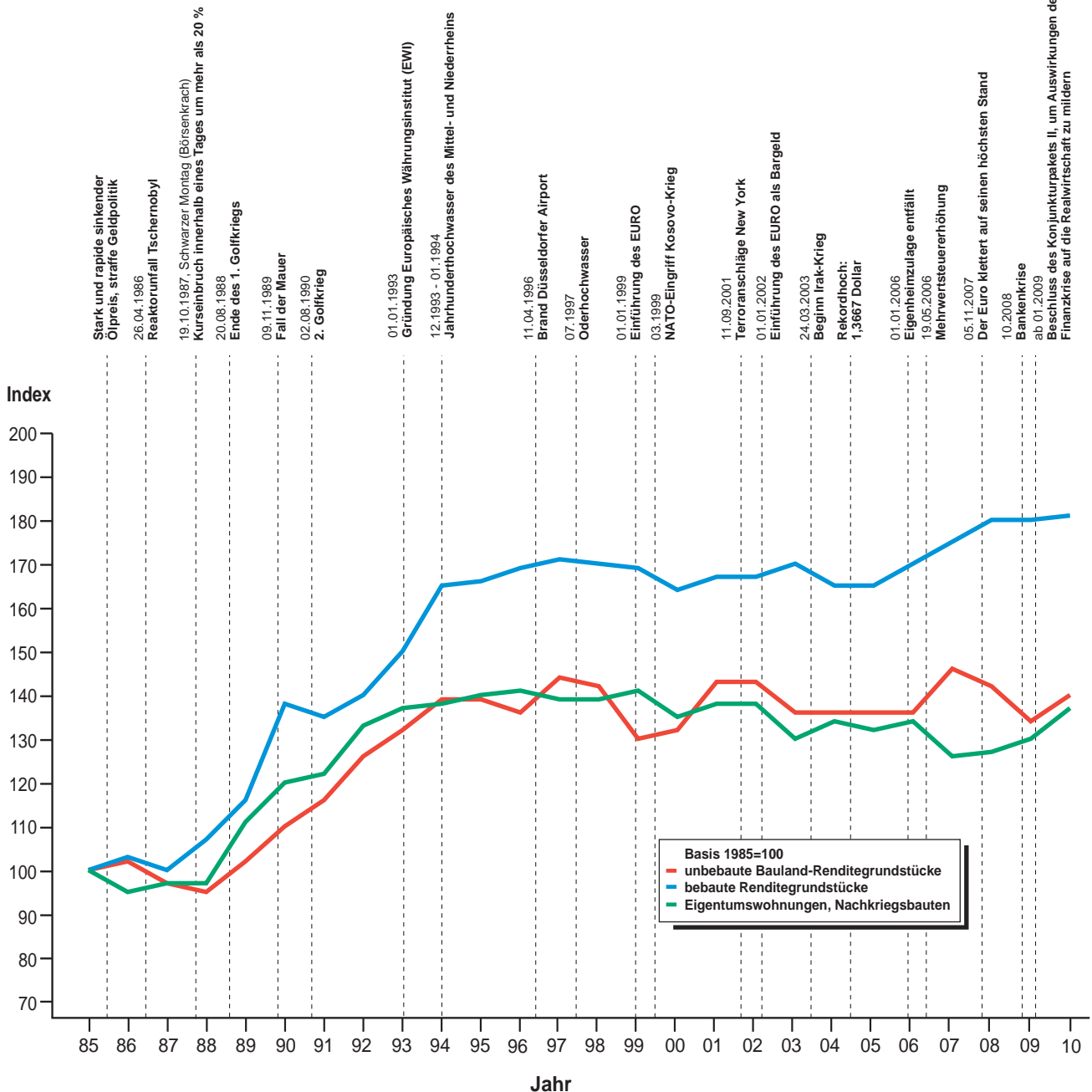
Gegenüberstellung

Düsseldorfer Immobilienpreisentwicklungen und globale Ereignisse

Ein Vergleich der örtlichen Immobilienpreisindizes für unbebaute Baulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen mit

- dem Verbraucherpreisindex
- dem Deutschen Aktien-Index
- der Entwicklung des Bruttoinlandproduktes
- der Entwicklung des Büroflächenleerstandes in Düsseldorf
- der Entwicklung der Einwohnerzahlen in Düsseldorf

ergab keine signifikanten Zusammenhänge.

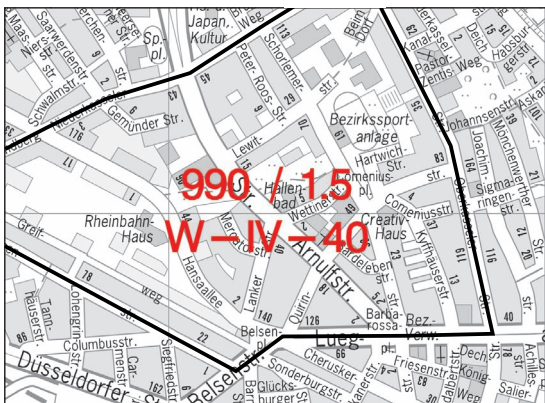


Information zur Boden- und Markttrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf hat zum 01.01.2011 gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch flächendeckende, zonale Bodenrichtwerte beschlossen, die auf der Grundlage der Amtlichen Stadtkarte 1 : 25.000 veröffentlicht wurden. Auf gleicher Kartengrundlage wurden zum 01.01.2011 die Markttrichtwerte veröffentlicht.

Der **Bodenrichtwert** gilt je **Quadratmeter Grundstücksfläche**, ist auf ein Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR 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.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

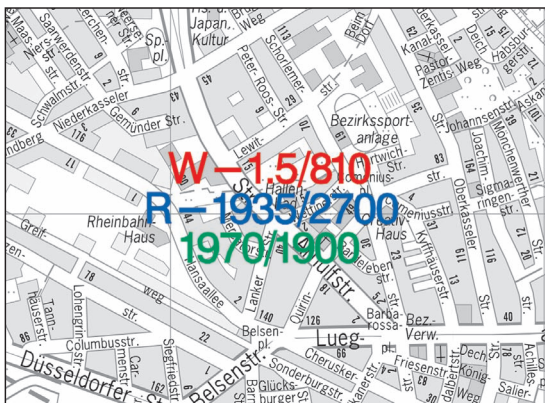


Erklärung:

- 990** = Wert in EUR/m² Grundstücksfläche
1,5 = GFZ (Geschossflächenzahl)
W-IV-40 = Wohngebiet mit IV-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe

Der **Markttrichtwert** gilt je **Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche**, ist auf ein lagetypisches Grundstück bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR für unbebaute Baulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, sowie für Eigentumswohnungen bezogen.

Ausschnitt aus der Markttrichtwertkarte



Erklärung:

- Unbebaut (W-1,5/810)**
 W = Wohngebiet
 1,5 = GFZ
 810 = Wert in EUR/m²
- Bebaut (R-1935/2700)**
 R = Reihenhaus
 1935 = Baujahr
 2700 = Wert in EUR/m²
- Wohnungseigentum (1970/1900)**
 1970 = Baujahr
 1900 = Wert in EUR/m²

Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Boden- bzw. Markttrichtwertes sind durch Zu- bzw. Abschläge zum bzw. vom Richtwert zu berücksichtigen. Die **Umrechnungskoeffizienten** sind den Erläuterungen der Karten, sowie dazu ergänzend dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen und sachgerecht anzuwenden.

Die **Richtwertkarten** sind im Service-Center des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes Düsseldorf, Brinckmannstr. 5 zum Preis von 55,- EUR (Bodenrichtwertkarte) bzw. 60,- EUR (Markttrichtwertkarte) erhältlich. **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenfrei. Aus der Markttrichtwertkarte werden aufgrund der umfangreichen Erläuterungen keine mündlichen Auskünfte gegeben. **Schriftliche Auskünfte** aus den Karten kosten pro Richtwertgebiet 28,- EUR. Auf einer **CD-ROM** sind Bodenrichtwertkarte, Markttrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht und Luftbilder mit Markttrichtwerten für 140,- EUR erhältlich.

Bodenrichtwerte im Internet

BORISplus.NRW ist eine Internet-Plattform, die zur Optimierung der Markttransparenz durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW eingerichtet worden ist. Über die zentrale Internetseite

www.borisplus.nrw.de

werden Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und Bodenwertübersichten flächendeckend für alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

Lage und Wert	
Gemeinde	Düsseldorf
Gemarkungsname	Stoffeln
Ortsteil	Bilk
Bodenrichtwertnummer	2516
Bodenrichtwert	560 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2009
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	Stadtplan
Beitragszustand	ebfr nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Ergänzende Nutzung	WE-Aufteilung des Grundst.
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	1
Tiefe	40 m
Erschließungsverhältnisse	1
Aufwuchs	oA
Bemerkung	Wertanpassungsfaktoren siehe GA-Düsseldorf-Legende
Bodenrichtwert 01.01.1996	419 €/m ²

The screenshot shows the BORISplus.NRW website interface. At the top, there is a navigation bar with links like 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Impressum', etc. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte' and features a map of Düsseldorf. A specific area is highlighted in yellow, with a callout box that says 'Bodenrichtwerte anklicken für weitere Hinweise!'. The map includes street names like 'Redinghovenstraße', 'Auf'm Hennekamp', and 'Brinckmannstraße'. To the right of the map is a sidebar with 'Werkzeuge' (tools) and 'Optionale Folien' (optional slides). The 'Optionale Folien' section includes 'Gemeindegrenzen', 'Bodenrichtwerte Jahrgang: 2009', and a legend with categories like 'Richtwertlegende', 'Ein-/zweigesch. Bauweise', 'Mehrgeschossige Bauweise', 'Gewerbe/ Industrie', and 'Land- und Forstwirtschaft'. At the bottom right, there is a 'Gutachterausschuss' section with the text 'Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf anzeigen'.

Die Einsicht in die Bodenrichtwertkarte, die Bodenwertübersichten und in die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte ist kostenlos. Formale schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten und die kompletten Marktberichte sind kostenpflichtig. Bodenrichtwerte werden auch georeferenziert in digitaler Form vorgehalten. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

Als weiteren Service von BORISplus.NRW lassen sich seit dem Jahr 2009 anhand einfacher Auswahlkriterien **allgemeine Preisauskünfte** als Überblick über das Preisniveau für Einfamilienhausgrundstücke und Eigentumswohnungen anzeigen. Gegen eine Gebühr wird auch eine anonymisierte Kaufpreisliste zur Verfügung gestellt.

Gewerbemieten im Internet

Gewerbemietenspiegel der Landeshauptstadt Düsseldorf:

<http://www.duesseldorf.de/mittelstand/gewerbemietenspiegel/suche.php>

Gewerblicher Mietenspiegel der IHK:

http://www.duesseldorf.ihk.de/produktmarken/Standort_Duesseldorf_und_Kreis_Mettmann/Standortinformationen/Mietpreisspiegel/Mietenspiegel_Ddorf.jsp

IHK-Spezial Stadtprofile 2009 (kostenpflichtig):

http://www.duesseldorf.ihk.de/produktmarken/Standort_Duesseldorf_und_Kreis_Mettmann/Standortinformationen/IHK_Spezial_Stadtprofile_2009.jsp

Miet- und Pachtenspiegel der DEHOGA (kostenpflichtig):

<http://www.branchenspiegel-nrw.de/downloads.html>

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 Marktrichtwerte abgeleitet und auf einer Karte oder im Internet der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

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

Die in Düsseldorf angewandten Verfahren mit den Basisdaten zur Ableitung von Boden- und Marktrichtwerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auf den folgenden Seiten in kompakter Form dargestellt. Die „statistische Grundlagen“ ergänzen somit die jeweiligen teilmarkttypischen Veröffentlichungen mit Hintergrundinformationen. Diese sind in erster Linie für Fachleute gedacht, die sich hier weiter vertiefen möchten.

Inhaltsverzeichnis

Seiten im Anhang

Allgemeines	2
Zur Ableitung von innerstädtischen Bodenrichtwerten	3
Zu statistischen Modellen bei der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	4
Zur marktkonformen Gebäudewertabschreibung	7
Zu typisierten Wertverhältniszahlen	8

Alle Publikationen zur Ableitung erforderlicher Daten im Grundstücksmarktbericht finden Sie im Internet unter:
http://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss/eig_veroeffentlichung.shtml.

Allgemeines

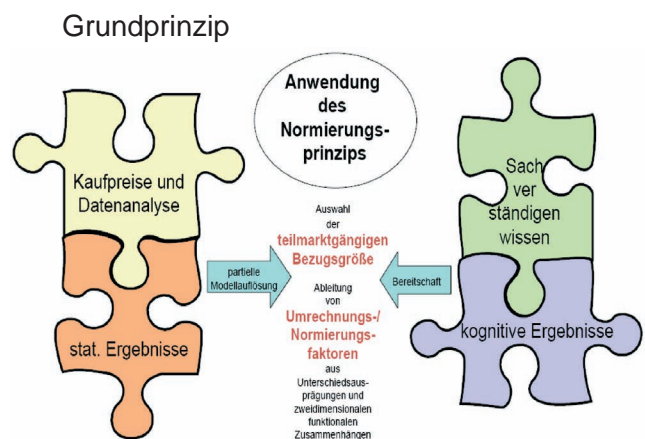
Datenmaterial

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Düsseldorf wird seit Ende der 70er Jahre digital geführt und weist insgesamt rund 175.000 Kauffälle aus. Die Kauffälle gliedern sich in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Erbbau. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke wurden zwischen 80 und 100 % in der Tiefe ausgewertet, bei bebauten Grundstücken liegt die Quote bei ca. 40 %.

Zur Ableitung teilmarkttypischer grundlegender Zusammenhänge des Düsseldorfer Immobilienmarktes, wie z. B. Lageunterschiede, GFZ-Einfluss und Gebäudealter-Abhängigkeiten, werden alle ausgewerteten Kauffälle zu Grunde gelegt. Die statistischen Modelle werden ca. alle 5 bis 10 Jahre überprüft. Für jährlich notwendige Fortschreibungen, wie z. B. bei Richtwerten oder Indizes, wird jeweils das aktuelle Kaufpreismaterial verwendet.

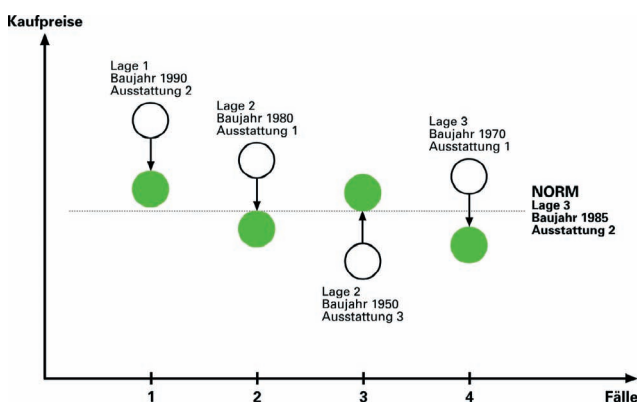
Angewandte Verfahren

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.

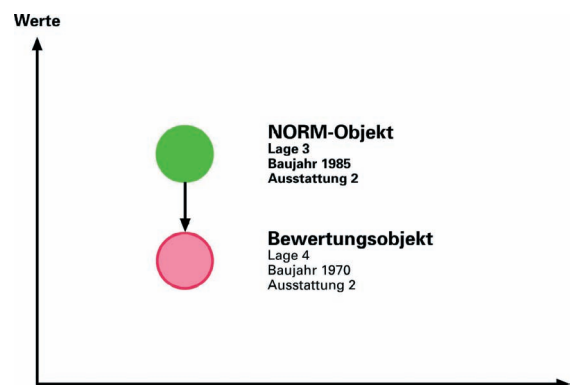


Normierungsprinzip

Vom Kaufpreis zum Normobjekt:



Vom Normobjekt zum Bewertungsobjekt:



Qualitätsunterschiede 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 wird umgekehrt verfahren.

Literaturhinweise:

Mann: Die Regressionsanalyse zur Unterstützung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv), Wißner Verlag, 5/2005

Alle Publikationen zur Ableitung erforderlicher Daten im Grundstücksmarktbericht finden Sie im Internet unter:
http://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss/eig_veroeffentlichung.shtml.

Zur Ableitung von innerstädtischen Bodenrichtwerten

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 2-3 geeignete Kaufpreise (tats. 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 integrative Auswertemethode lieferte Umrechnungskoeffizienten für die Lage und für 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 dienen dazu, die bestehenden Bodenrichtwertgebiete zonal festzulegen und exakter zu definieren. Anschließend wurden für die Innenstadtlagen Richtwerte, auf der Basis folgender drei Methoden, abgeleitet:

- **Verwendung des normierten Regressionsmittels aller Kaufpreise und Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten auf die Qualität des jeweiligen Richtwertgrundstücks, Optimierung durch Verwendung der Vergleichspreise der Nachbarschaft**
- **Verwendung des Rohertragsvervielfältigers für den Teilmarkt der unbebauten Baulandgrundstücke (Vergleiche Grundstücksmarktbericht Seite 11)**
- **Kontrolle durch die Wertverhältniszahlen „Düsseldorfer Türmchen“ (Seite 25).**

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 unbebaute Kaufpreise basierten, erhielten ein höheres Gewicht als die aus Mieten abgeleiteten. Kauffälle der bebauten Teilmärkte dienten als Kontrolle.

Beispiel zur Festsetzung der neuen Bodenrichtwerte

Richtwertgebiet	Bodenrichtwert zum 1.1.2008	Wert nach	Mittelwert der Vorschläge	Bodenrichtwert zum 1.1.2009
Scheurenstraße MI-3,5	1.100	Rohertragsmethode	1.468	1.400
		Vergleichspreise der Nachbarschaft	1.329	
		Normiertes Regressionsmittel	1.537	
		Mittelwert	1.445	
		<i>Düsseldorfer Türmchen als Kontrolle (bebaute Objekte)</i>	2,8 ausgehend von 1.600 EUR/m ² WF (MI/Baujahr 1955)	




Zu statistischen Modellen bei der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten

Unbebaute Baulandgrundstücke

Bewertungsmodell mit Grundnormierung: 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 kanalschlussbeitragsfrei, 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 %		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 %		

Basis der Auswertungen sind jeweils definierte Bewertungsmodelle, die auf eine Vergleichsrelation bezogen sind. Die „Signifikanz-Ampel“ informiert über die Wertrelevanz der Einflussgrößen:

grün = signifikante Merkmale mit dem höchsten partiellen Bestimmtheitsmaß

gelb = signifikante Merkmale mit niedrigerem, partiellen Bestimmtheitsmaß

rot = nicht signifikante oder korrelierte Merkmale

Die marktgängigen Umrechnungskoeffizienten (als Zu- und Abschläge in % oder als Funktion) sind den entsprechenden Seiten im Marktbericht zu entnehmen.




Zu statistischen Modellen bei der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten

Bebaute Grundstücke




Bewertungsmodell mit Grundnormierung: Ausgeschlossen sind persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (z. B. Schenkungen und planungsbedingte Käufe).

Vergleichsrelation ist der Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche für ein Hauptgebäude mit typischen Aufbauten (z.B. Berliner Anbau) aber ohne selbständige Nebengebäude, wie z.B. Garagen, erschließungs- und kanalanchlussbeitragsfrei, ohne übertiefe Grundstücksteile.

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-/Nutzfläche, 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 %		

Basis der Auswertungen sind jeweils definierte Bewertungsmodelle, die auf eine Vergleichsrelation bezogen sind. Die „Signifikanz-Ampel“ informiert über die Wertrelevanz der Einflussgrößen:

grün = signifikante Merkmale mit dem höchsten partiellen Bestimmtheitsmaß

gelb = signifikante Merkmale mit niedrigerem, partiellen Bestimmtheitsmaß

rot = nicht signifikante oder korrelierte Merkmale

Die marktgängigen Umrechnungskoeffizienten (als Zu- und Abschläge in % oder als Funktion) sind den entsprechenden Seiten im Marktbericht zu entnehmen.

Zu statistischen Modellen bei der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten




Eigentumswohnungen

Bewertungsmodell mit Grundnormierung: Ausgeschlossen sind persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (z. B. Schenkungen).




Vergleichsrelation ist der Kaufpreis pro m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung einschließlich ideellen Mit-eigentumsanteil am Grund und Boden, ohne Garagen, Stellplätze, Inventar, wie z.B. Einbauküchen.

Vorkriegsbauten (Analyse vom Oktober 2010)




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

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2010		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
Anzahl der Kauffälle	11.198		
Mittel	1.509,- EUR/m ²		Wohnungsausstattung, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz
Minimum/Maximum	308,- EUR/m ² / 5.936,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 638,- EUR/m ² / 43,3 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	48,6 %		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
normiertes Mittel	1.992,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	454,- EUR/m ² / 6.991,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 574,- EUR/m ² / 28,8 %		

Nachkriegsbauten (Analyse vom Oktober 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2010		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
Anzahl der Kauffälle	49.731		
Mittel	1.427,- EUR/m ²		Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
Minimum/Maximum	310,- EUR/m ² / 7.302,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 492,- EUR/m ² / 34,5 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	43,0 %		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
normiertes Mittel	1.614,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	354,- EUR/m ² / 6.637,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 406,- EUR/m ² / 25,1 %		

Neubauten (Analyse vom Oktober 2010)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2010		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Wohnungsgröße
Anzahl der Kauffälle	21.151		
Mittel	2.020,- EUR/m ²		Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
Minimum/Maximum	383,- EUR/m ² / 8.524,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 732,- EUR/m ² / 36,3 %		
Bestimmtheitsmaß des Modells	62,9 %		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
normiertes Mittel	1.812,- EUR/m ²		
Minimum/Maximum	424,- EUR/m ² / 5.416,- EUR/m ²		
Standard-/relative Abweichung	+/- 354,- EUR/m ² / 19,5 %		

Basis der Auswertungen sind jeweils definierte Bewertungsmodelle, die auf eine Vergleichsrelation bezogen sind. Die „Signifikanz-Ampel“ informiert über die Wertrelevanz der Einflussgrößen:

grün = signifikante Merkmale mit dem höchsten partiellen Bestimmtheitsmaß

gelb = signifikante Merkmale mit niedrigerem, partiellen Bestimmtheitsmaß

rot = nicht signifikante oder korrelierte Merkmale

Die marktgängigen Umrechnungskoeffizienten (als Zu- und Abschläge in % oder als Funktion) sind den entsprechenden Seiten im Marktbericht zu entnehmen.

Zur marktkonformen Gebäudewertabschreibung

Zur Ableitung einer marktkonformen Gebäudewertabschreibung in Prozent wurde die klassische Sachwert-Formel zunächst nach folgender Rechenvorschrift aufgelöst:

$$\text{MAB (in\%)} = (1 - ((\text{nkauf} - \text{bodenw}) / \text{her})) \times 100$$

- MAB Marktconforme Gebäudewertabschreibung in %
- nkauf normierter Kaufpreis (ohne Werte für Garagen/Stellplätze und Nebengebäude)
- bodenw Bodenwert (gesamter Bodenwert in EUR, in der Regel aus dem Bodenrichtwert abgeleitet)
- her Herstellungskosten zum Kaufzeitpunkt (einschl. Baunebenkosten)

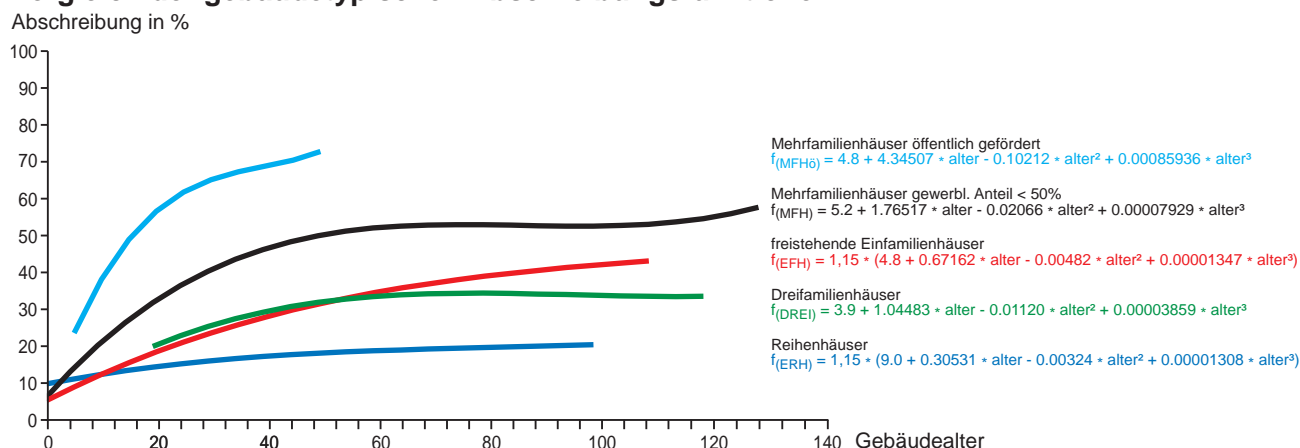
Analysiert wurde das Datenmaterial der Sachwertobjekte (Ein-/Zweifamilienhäuser) und Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser auch mit gewerblichem Anteil). Diese Kauffälle waren auch Basis bei der Ableitung der (klassischen) Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren.

Beschreibung der Stichproben

	Sachwertobjekte	Renditeobjekte
Zeitraum	1985 bis 2008	1980 bis 2008
Anzahl der Fälle	3044	2851
Alter	0 bis 107 Jahre (Ø 30 Jahre)	0 bis 133 Jahre (Ø 57 Jahre)
Mittelwert/Standardabweichung	20,0% +/-30,3%	52,9% +/-23,8%
Minimum/Maximum/relativer Fehler	-141,7% 140,4% +/-151,8%	-65,1% 131,7% +/-45,0%
multiples Bestimmtheitsmaß	0,15 bis 0,35*	0,2 bis 0,3*
Analysierte Einflüsse		
signifikant	<ul style="list-style-type: none"> · Alter des Gebäudes · Modernisierungstyp (ursprünglich) · Sachwertmodell (nach Preis13) · Gebäudeart (Einfamilien-Reihenhaus, freist. Einfamilienhaus, Dreifamilienhaus) · TOP-Fälle (nach Lage und Ausstattung) · Immissionen 	<ul style="list-style-type: none"> · Alter des Gebäudes · Modernisierungstyp (ursprünglich) · Gebäudeart (Mehrfamilienhaus ohne, mit öffentlichen Mitteln) · TOP-Fälle (nach City-Lage)
nicht signifikant	Wohnfläche, Grundstücksfläche, Wohnlagen (außer TOP), Kaufzeitpunkt, Zweifamilienhaus (wie freist. Einfamilienhaus)	Wohnfläche, Grundstücksfläche, Wohnlagen (außer City), Kaufzeitpunkt, Sachwertmodell, gemischt genutzte Gebäude (wie Mehrfamilienhaus), Immissionen

* Kleine Bestimmtheitsmaße sind typisch für Marktanpassungen im Sachwertverfahren

Vergleich der gebäudetypischen Abschreibungsfunktionen



Literaturhinweis:

Mann: Marktkonforme Gebäudewertabschreibung im Sachwertverfahren – Werkstattbericht, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, 3/2008

Zu typisierten Wertverhältniszahlen

- Düsseldorfer Türmchen -

Basis für die Ableitung der typisierten Wertverhältniszahlen sind die jährlich veröffentlichten Markttrichtwerte in der Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche.

Gegliedert nach den 4 Gruppen und unter Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wurden jeweils je Teilmarkt normierte Durchschnittswerte in EUR/m² Wohn-/Nutzfläche ermittelt.

Um die Verhältniszahlen (VZ) zu bilden, wurde der jeweilige normierte Bodenwert (UB) zu „1“ gesetzt.

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

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

und die Wertverhältniszahlen zu Wohnungseigentum (WE) analog zu

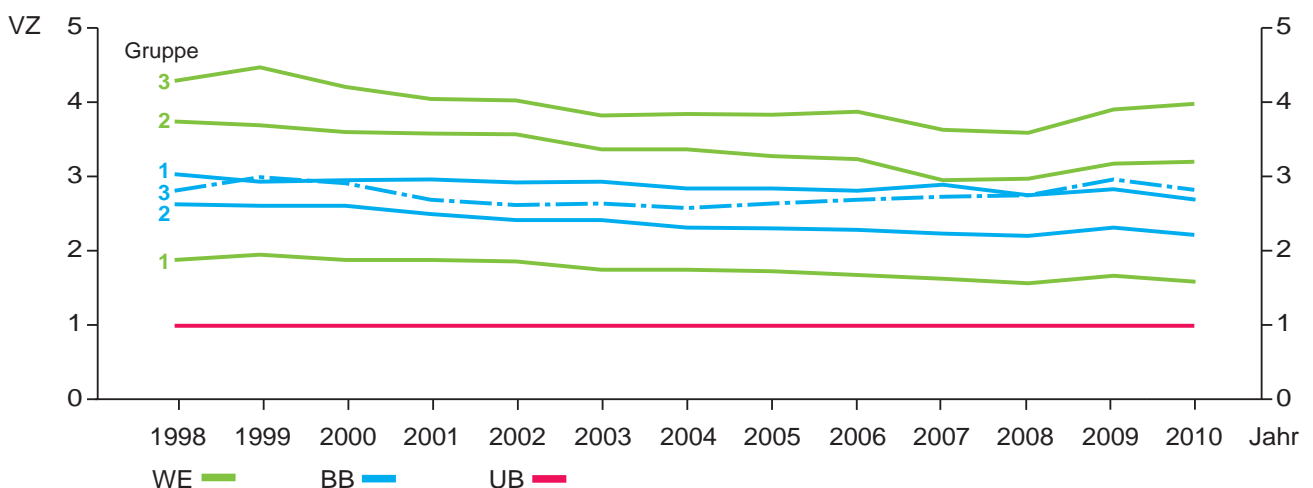
$$VZ(WE) = \text{Wert}(WE) / \text{Wert}(UB).$$

Diese Vorgehensweise führte zu den typisierten Wertverhältniszahlen mit folgenden statistischen Kennzahlen je Gruppe zum 01.01.2011.

	Teilmarkt	Anzahl der Richtwerte	arithm. Mittel	Std. Abw.	Min	Max	rel.Abw. in %
Gruppe 1: I-II-geschossige Einfamilienhäuser	UB	26	1,00	-	-	-	-
	BB	26	2,70	0,29	2,24	3,26	10,6
	WE	19	1,60	0,18	1,36	1,97	11,3
Gruppe 2: II-III-geschossige Mietwohnhäuser	UB	33	1,00	-	-	-	-
	BB	26	2,23	0,34	1,48	2,79	15,1
	WE	31	3,21	0,60	2,16	4,54	18,8
Gruppe 3: IV-V-geschossige Mietwohnhäuser	UB	31	1,00	-	-	-	-
	BB	27	2,83	0,48	1,78	3,65	16,8
	WE	30	3,99	0,64	2,86	5,48	16,0
Gruppe 4: V-VI-geschossige gemischt genutzte Gebäude (Innenstadt)	UB	11	1,00	-	-	-	-
	BB	9	3,29	0,85	1,93	4,35	25,9
	WE	10	3,85	1,05	2,38	5,79	27,3

Die statistische Auswertung hat ergeben, dass in TOP-Lagen, z. B. der Innenstadt und Oberkassel, eine geringere und bei einfachen Stadtrand-/Vorortlagen eine höhere Wertverhältniszahl signifikant ist. Die Größenordnung liegt bei ca. - 10 % und + 10 % und ist begründet in einem relativ hohen Bodenwertanteil bei TOP-Lagen und einem niedrigeren Anteil in einfachen Lagen. Diese Korrekturen sind sachverständig anzuwenden.

Entwicklung der Wertverhältniszahlen (VZ) von 1998 bis heute



Literaturhinweise:

Mann: Düsseldorfer Türmchen - Eine neue Methode zur Ermittlung von Bodenwerten für Baulandgrundstücke Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 4/2003, S. 193 - 198, Luchterhand-Verlag

Die Informationen zu statistischen Grundlagen, erstmals zum 01.01.2009 veröffentlicht, werden in den nächsten Jahren fortgesetzt

