



## **Grundstücksmarktbericht**

Landeshauptstadt Düsseldorf

Stichtag 01.01.2018

*(inklusive Halbjahresbericht zum 01.07.2018)*



**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

**Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Thomas Weindel

**Geschäftsführerin**

Dipl.-Ing. Ramona Elbruda

**Geschäftsstelle**

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

**Titelfoto**

Vermessungs- und Katasteramt

**Vervielfältigung:**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes kann gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) mit anzugeben.

**Beispiel-Quellenvermerk:**

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2018, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorbemerkungen</b>	2
<b>Allgemeine Informationen</b>	3
<b>Übersicht über den Grundstücksmarkt</b>	
Düsseldorfer Grundstücksmarkt im Jahr 2017	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
<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>	
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	
Richtwerte für Flächen für die Landwirtschaft	10
Ertragsfaktoren	11
Umrechnungskoeffizienten	12
Indizes für unbebaute Baulandgrundstücke	13
<b>Bebaute Grundstücke</b>	
Sachwertfaktoren (NHK 2010)	14
Liegenschaftszinssätze	16
Ertragsfaktoren	17
Umrechnungskoeffizienten	18
Indizes für bebaute Grundstücke	20
<b>Wohnungseigentum</b>	
Umrechnungskoeffizienten	21
Indizes für Eigentumswohnungen	22
<b>Erbbaurechte</b>	
Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	23
Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	24
<b>Teilmarktübergreifend</b>	
Typisierte Wertverhältniszahlen „Düsseldorfer Türmchen“	25
Wohnlagefaktoren	27
Kartendarstellung der Lagebezirke	28
<b>Strukturdaten</b>	
Düsseldorfer Strukturdaten	29
Gegenüberstellung	30
<b>Informationen</b>	
Bodenrichtwertkarte	31
Marktrichtwertkarte	32
Boden-/Immobilienrichtwerte im Internet	33
Mieten im Internet	34
<b>Statistische Grundlagen</b>	Anhang
<b>Halbjahresbericht zum 01.07.2018</b>	

## 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 2017 (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. Share-Deals werden grundsätzlich nicht erfasst.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde am 25.01.2018 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen.

Sie erreichen den Gutachterausschuss postalisch:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
40200 Düsseldorf**

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

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

Informationen zu unseren Dienstleistungen (z.B. Erstellung eines Verkehrswertgutachtens) und Produkten (z.B. Bodenrichtwertkarte) sind auch im Internet unter **<https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>** abzurufen. Antrags- bzw. Bestellformulare für unsere Dienstleistungen und Produkte sind ebenfalls unter der o.g. Internetadresse abgelegt.

**Schriftliche Richtwertauskünfte** können gegen eine Gebühr von **30,- EUR** per Email an **gutachterausschuss@duesseldorf.de** bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

Bei Anfragen zu

Anträgen auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (0211) 89-9 50 82, 9 42 49

Auskünften aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige (0211) 89-9 50 88

Kostenloser **E-Mail-Newsletter** ab sofort erhältlich. Die Anmeldung erfolgt über eine E-Mail mit dem Betreff „Newsletter“ an **gutachterausschuss@duesseldorf.de**.



Vermessungs- und Katasteramt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

Die Boden- und die Markttrichtwertkarte können Sie im Service-Center des Vermessungs- und Katasteramtes in der Brinckmannstraße 5 erwerben.

Die Öffnungszeiten sind: montags, mittwochs, freitags von 8.30 bis 13.00 Uhr  
dienstags und donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

## 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 BauGB 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 01.01.2018

### Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Thomas Weindel

### Stellvertretende Vorsitzende / ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Wilfried Mann, Dr. jur. Georg Rotthege, Dipl.-Ing. Joachim Schmeck, Dipl.-Ing. Peter Michael Zwirnmann

### Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Marcel Abel, Dipl.-Wirtsch.-Ing. Martin Busse, Florian Haeffs, Dr.-Ing. Thilo C. Hiersig, Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Holst, Dipl.-Ing. Thomas Jansen, Dipl.-Ing. Ulrich Kirchner, Diplom-Betriebswirtin, M. Sc. Real Estate Valuation Maike Klein, Dipl.-Ing. Andreas Klocke, Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller, 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):

Heike Fröhlich (FA-Süd), Claudia Strunck (FA-Altstadt), Jürgen Hielscher (FA-Nord), Nathalie Kölschbach (FA-Mitte)

**Vertreter:** Wolfgang Krause (FA-Süd), Wolfgang Böing (FA-Altstadt), Jutta Stichnoth (FA-Nord), Ursula Fuhrmann (FA-Mitte)

# Düsseldorfer Grundstücksmarkt im Jahr 2017

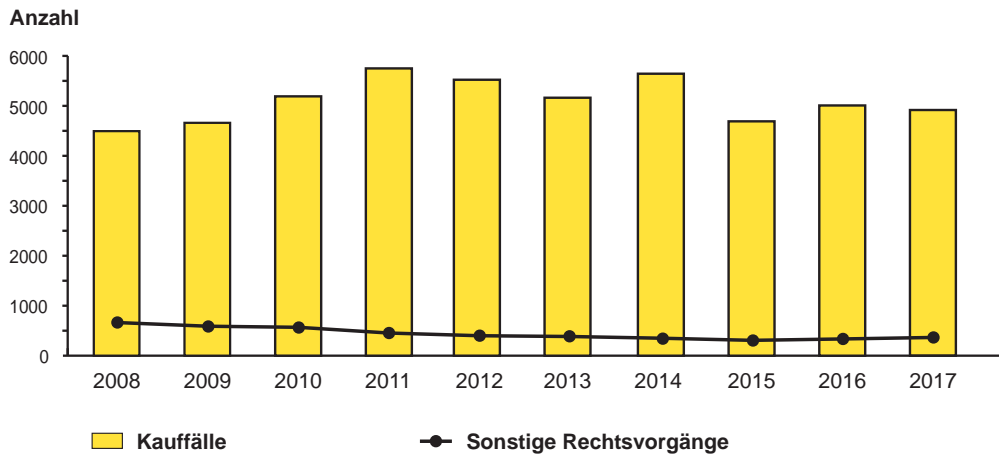
## Rechtsvorgänge

Rechtsvorgang	Eigentumswechsel insgesamt	davon				
		Grundstücke		Wohnungs- bzw. Teileigentum	Erbbauobjekte	Paketverkäufe
		unbebaut	bebaut			
Kauf insgesamt	4941	217	1069	3590	50	15
davon Kaufvertrag	4878	164	1061	3588	50	15
Kaufangebot	6	-	6	-	-	-
Tauschvertrag	4	-	2	2	-	-
planungsbedingter Kauf	6	6	-	-	-	-
Arrondierung	47	47	-	-	-	-
Übertragung, Schenkung	205	1	84	114	6	-
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	18	-	13	5	-	-
Ergänzungsvertrag	19	2	6	10	1	-
Zwangsversteigerung	63	-	14	47	2	-
Wertfeststellung zur Zwangsversteigerung	-	-	-	-	-	-
sonstiges	36	16	4	9	7	-
Eigentumswechsel zusammen	5282	236	1190	3775	66	15

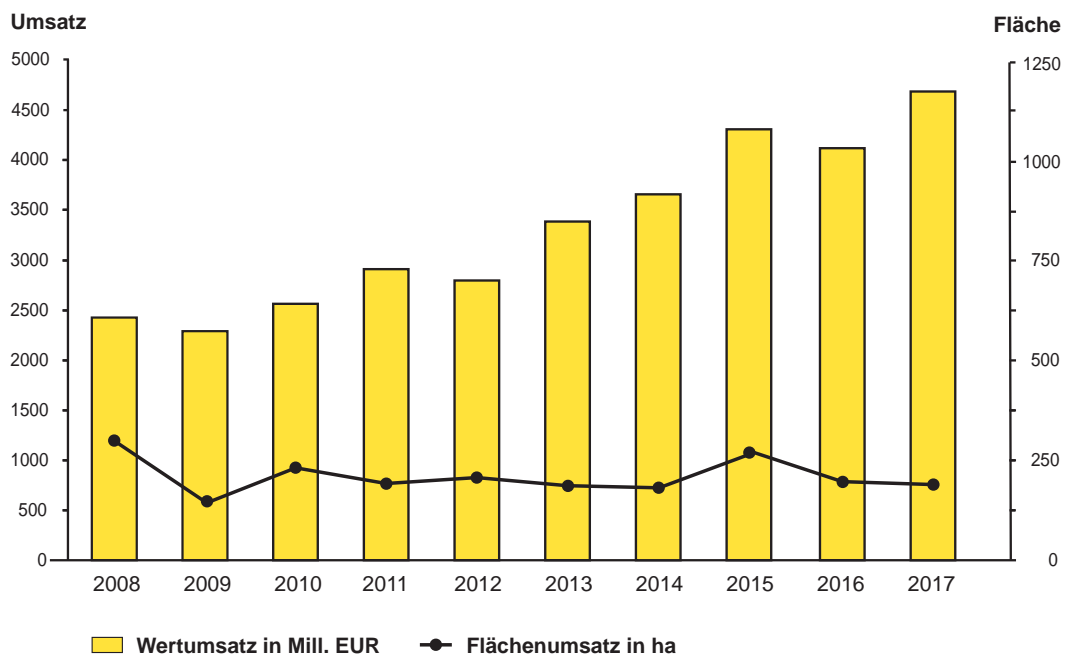
## Kauffälle

Art des Eigentums	Kauffälle zusammen			Kauffälle nach dem Verkäufer bzw. Käufer							
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grundstücksfläche in ha	natürl./jurist. Person		Wohnungsbau-gesellschaft		Stadt Düsseldorf		sonst. öffentliche Körperschaft	
				Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
unbebaute Grundstücke	217	388,16	72,49	125	174	19	24	59	11	14	8
davon nach Entwicklungsstufe											
Bauland (Einfam./Reihenh.)	74	43,08	7,13	41	69	11	5	21	-	1	-
Bauland (Mehrf., Büro-/Ge.)	47	302,23	30,95	34	38	3	9	6	-	4	-
Bauland (sonstiges)	25	35,09	7,24	11	20	3	-	8	2	3	3
Nichtbauland	71	7,77	27,17	39	47	2	10	24	9	6	5
bebaute Grundstücke	1069	3043,44	105,26	991	1049	69	13	1	-	8	7
davon nach der Gebäudeart											
Ein-/Zweifamilienhäuser	573	392,34	33,10	516	570	52	2	1	-	4	1
Mietwohnhäuser auch mit gewerblichen Anteilen	371	705,90	19,65	358	364	9	6	-	-	4	1
Büro-/Geschäftshäuser	62	1200,98	21,63	60	58	2	1	-	-	-	3
Gewerbe-, Industrie und sonstige Gebäude	43	213,56	23,04	43	39	-	2	-	-	-	2
Gebäudekomplexe	20	530,67	7,84	14	18	6	2	-	-	-	-
Wohnungs- und Teileigentum	3590	1192,61	▪	3580	3589	8	-	-	-	2	1
davon nach der Eigentumsart											
Wohnungseigentum	3215	1124,35	▪	3206	3214	8	-	-	-	1	1
Teileigentum	269	46,56	▪	268	269	-	-	-	-	1	-
Wohnungs-, bzw. Teileigentum im Erbbaurecht	106	21,70	▪	106	106	-	-	-	-	-	-
Erbbau - Objekte	50	39,12	4,55	41	48	4	1	3	-	2	1
davon nach der Erbbauart											
Erbbaugrundstück	8	12,35	0,31	3	8	1	-	3	-	1	-
Erbbaurecht	39	26,77	4,02	36	38	2	-	-	-	1	1
Erbbaurechtsbestellung	3	0,00	0,22	2	2	1	1	-	-	-	-
Paketverkäufe	15	41,34	3,97	7	7	-	-	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	4941	4704,68	186,26	4744	4867	100	38	63	11	26	17

### Entwicklung der Rechtsvorgänge nach Anzahl



### Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz



#### Zusammenfassung (Kauffälle)

Die Verkaufszahlen (- 1%) sind im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr gefallen. Dagegen ist der Umsatz (+ 14%) gestiegen. Die Umsatzzahlen beinhalten 63 Objekte mit einem Kaufpreis von mehr als 10 Millionen Euro. Davon übersteigen 10 Objekte die 50 Millionen Euro Grenze.

Hinweis: Die Preisentwicklungen der einzelnen Teilmärkte sind den entsprechenden Seiten des Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

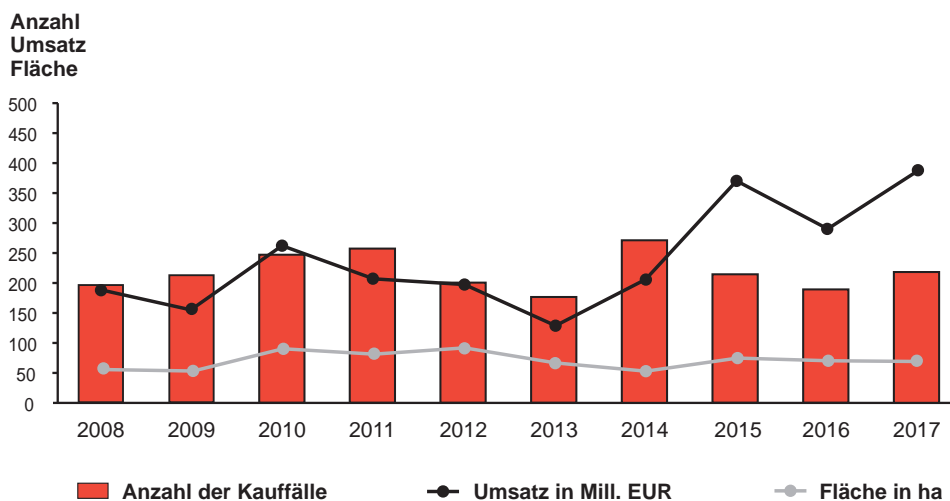
# Übersicht über den Teilmarkt unbebauter Grundstücke

## im Jahr 2017

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mill. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m <sup>2</sup>
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	69	40,34	6,64	220 - 1200
Reihenhausgrundstücke	5	2,74	0,49	270 - 1400
Mehrfamilienhausgrundstücke	24	171,31	24,13	350 - 1600
gemischt genutzte Grundstücke	11	20,67	2,19	450 - 5000
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	12	110,25	4,63	2100 - 27.500
Gewerbe-/Industriegrundstücke	12	29,51	5,90	170 - 710
sonstiges Bauland	13	5,58	1,33	—
Teilflächen und sonstiges	43	5,42	0,97	—
Rohbauland	2	0,10	0,05	Zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes
Bauerwartungsland	17	1,50	1,64	Zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9	0,74	24,52	3 - 19
<b>Summe</b>	<b>217</b>	<b>388,16</b>	<b>72,49</b>	—

Die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke des Jahres 2017 ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 34 % zugenommen.

### 10-Jahres-Vergleich



\* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert +/- Standardabweichung

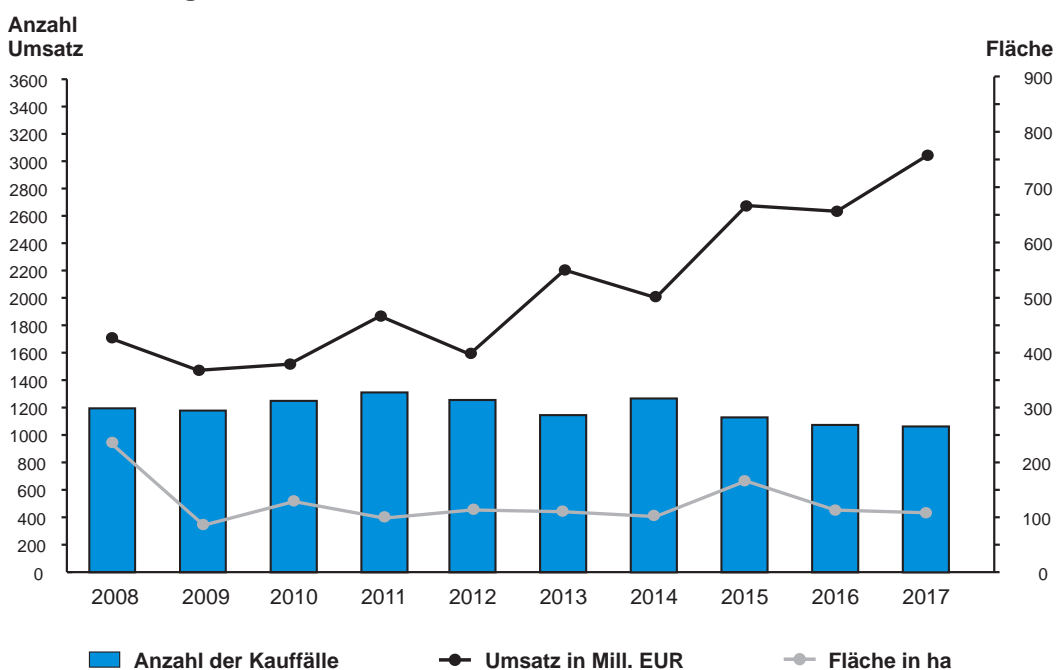


## Übersicht über den Teilmarkt bebauter Grundstücke im Jahr 2017

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mill. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne* in Tsd. EUR
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	24	17,44	4,25	500 - 1200
Reihenhäuser	231	113,28	7,09	170 - 810
Reihenstadthäuser	6	15,15	0,19	1500 - 3600
Doppelhaushälften	155	94,42	7,85	230 - 990
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	157	152,05	13,72	190 - 2000
Dreifamilienhäuser	39	29,91	2,35	350 - 1200
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil < 20 %	221	297,83	11,42	270 - 2800
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil > 20 %	110	378,16	5,87	680 - 4900
Büro-/Geschäftsgebäude	62	1200,98	21,63	3900 - 41200
Gewerbe-/Industrieobjekte	20	51,16	12,38	510 - 5500
sonstige Objekte	23	162,40	10,66	1400 - 18900
Gebäudekomplexe	21	680,10	8,10	6500 - 96300
<b>Summe</b>	<b>1069</b>	<b>3043,44</b>	<b>105,26</b>	—

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2017 ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 16 % zugenommen.

### 10-Jahres-Vergleich



\* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert +/- Standardabweichung

## Übersicht über den Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum im Jahr 2017

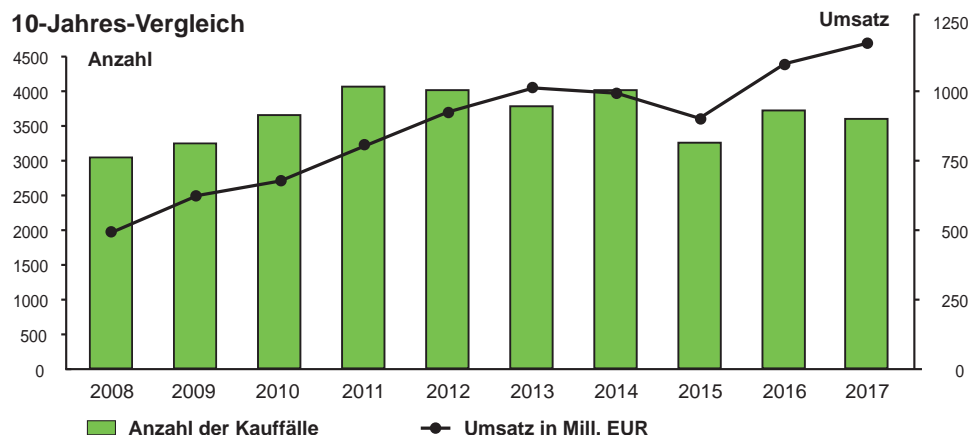
Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mill. EUR	typische Kaufpreisspanne* <sup>1</sup> in EUR/m <sup>2</sup> bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungseigentum bis 1947 erstellt	286	105,63	1800 - 5000	94
Wohnungseigentum bis 2007 erstellt	1858	413,89	1700 - 3800	73
Wohnungseigentum ab 2008 erstellt	921	548,49	3500 - 6900	106
Wohnungseigentum (nur registriert* <sup>2</sup> )	150	56,35	740 - 8000	—
Teileigentum Büros, Praxen u.ä.	99	35,83	1200 - 3800	150
Garagen, Einstellplätze	72	2,31	6400 - 49000	—
Teileigentum (nur registriert* <sup>2</sup> )	98	8,42	280 - 660	—
Wohnungseigentum im Erbbaurecht	100	21,56	2100 - 4000	—
Teileigentum im Erbbaurecht	6	0,15	—	—
<b>Summe</b>	<b>3590</b>	<b>1192,61</b>	—	—

Die Anzahl der Kauffälle für Wohnungs-/Teileigentum des Jahres 2017 ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % gefallen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 8 % zugenommen.

Garagen / Einstellplätze nach Lagebezirken	Anzahl der Fälle* <sup>3</sup>	typische Kaufpreisspanne* <sup>1</sup> in EUR
City	111	21000 - 44000
Citynah	591	15000 - 37000
Randlage	243	8000 - 26000
Vorort	56	12000 - 27000

### Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf

Wohnfläche	Wohnlage		gut - sehr gut	
	einfach - mittel		Anzahl	Minimum - Maximum (EUR/m <sup>2</sup> )
bis 60 m <sup>2</sup>	Anzahl	Minimum - Maximum (EUR/m <sup>2</sup> )	Anzahl	Minimum - Maximum (EUR/m <sup>2</sup> )
bis 60 m <sup>2</sup>	43	3.077 - 6.019	62	3.611 - 10.943
60 - 120 m <sup>2</sup>	150	3.149 - 7.389	316	2.878 - 10.534
über 120 m <sup>2</sup>	57	3.144 - 7.526	137	2.254 - 10.516



\*<sup>1</sup> typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert +/- Standardabweichung

\*<sup>2</sup> ohne Zuordnung von Baujahr und Gebäudeart in der Kaufpreissammlung

\*<sup>3</sup> einschließlich der Fälle, die im Wohnungseigentumsvertrag separat angegeben wurden

## Typische Richtwerte in Düsseldorf

zum 01.01.2018

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	hochwertige Lagen
<b>Baulandgrundstücke</b>	Bodenrichtwerte in EUR/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Vorderland)		
<b>Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke</b>	Holthausen, Rath, Flingern, Wersten  <b>500 - 710</b>	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath  <b>760 - 1100</b>	Stockum, Zooviertel, Niederkassel  <b>1100 - 2100</b>
<b>Mietwohnhausgrundstücke</b> III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim, Flingern-Nord, Eller, Heerdt-West  <b>440 - 600</b> GFZ 1,1 - 1,2	Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, Grafenberg  <b>980 - 1400</b> GFZ 1,2 - 1,0	Pempelfort, Düsseldorf, Oberkassel  <b>1900 - 2900</b> GFZ 1,8 - 2,5
<b>Büro-/Geschäftshausgrundstücke</b>	Heerdt, Oberbilk  <b>1650 - 2100</b> GFZ 2,4 - 3,5	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk  <b>2300 - 5700</b> GFZ 3,0 - 3,5	Königsallee, Schadowstraße  <b>17500 - 30000</b> GFZ 5,0
<b>Industrie-/Gewerbegrundstücke</b>	Hafen, Lierenfeld (Industrie/Produktion)  <b>180</b>	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro)  <b>220 - 390</b>	Flingern, Heerdt (Büro-/Handelsnutzung)  <b>680 - 740</b> GFZ 2,2
<b>Bebaute Objekte</b>	Markttrichtwerte in EUR/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche		
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b>	Garath, Rath, Reisholz  <b>2600 - 4000</b> Baujahr 1925 - 70	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach  <b>3900 - 5900</b> Baujahr 1950 - 75	Stockum, Zooviertel, Niederkassel  <b>6400 - 8900</b> Baujahr 1950 - 75
<b>Mietwohnhäuser</b> gew. Anteil < 20 % III-IV-geschossig	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld  <b>1250 - 1650</b> Baujahr 1940 - 65	Flingern, Benrath, Mörsenbroich  <b>1450 - 2700</b> Baujahr 1950 - 95	Oberkassel, Düsseldorf  <b>2500 - 5000</b> Baujahr 1905 - 50
<b>Eigentumswohnungen</b> in III-IV-geschossigen Wohngebäuden	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld  <b>1750 - 2450</b> Baujahr 1970 - 80	Flingern, Benrath, Mörsenbroich  <b>2450 - 4200</b> Baujahr 1960 - 80	Oberkassel, Altstadt  <b>3900 - 7500</b> Baujahr 1930 - 50

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 Flächen für die Landwirtschaft

Zeitraum der Verkäufe	Anzahl der Verkäufe	Richtwert
1980 bis 1984	16	<b>8,50 DM/m<sup>2</sup></b> (4,35 EUR/m <sup>2</sup> )
1985 bis 1989	28	<b>9,00 DM/m<sup>2</sup></b> (4,60 EUR/m <sup>2</sup> )
1990 bis 1994	21	<b>10,00 DM/m<sup>2</sup></b> (5,10 EUR/m <sup>2</sup> )
1995 bis 1999	32	<b>10,00 DM/m<sup>2</sup></b> (5,10 EUR/m <sup>2</sup> )
2000 bis 2004	15	<b>5,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
2005 bis 2009	18	<b>5,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
2010 bis 2015	14	<b>5,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
2016	2	<b>5,50 EUR/m<sup>2</sup></b>
2017	2	<b>6,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

Diese Richtwerte sind aus Kaufpreisen für Flächen für die Landwirtschaft - vornehmlich Ackerland - abgeleitet. Planungsbedingte Käufe sind nicht enthalten.

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

# Ertragsfaktoren für unbebaute Baulandgrundstücke

zum 01.01.2018

Der Ertragsfaktor - Rothertragsvervielfältiger für den Teilmarkt der unbebauten Baulandgrundstücke - ist als Quotient aus dem Kaufpreis eines Baulandgrundstückes und der jährlich fiktiv erzielbaren Nettokaltmiete (Rothertrag) aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden. Er kann unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Neubaumiete für die Ermittlung eines überschlägigen 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 Ertragsfaktor. Dies ist darin begründet, dass diese Merkmale Bodenwert und Rothertrag gleichermaßen bestimmen.

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

Gebäudegruppe	Definition	Ertragsfaktoren
Renditegrundstücke, wie Mehrfamilienhaus- und Geschäftshausgrundstücke, sowie gemischt genutzte Grundstücke	- Stadtgebiet, ohne Innenstadt - 40 - 50 m Grundstückstiefe	nicht ermittelt
	- Innerstädtische Lage - 30 - 40 m Grundstückstiefe - Wohn-/Nutzfläche > 400 m <sup>2</sup> - fiktiver jährlicher Neubau-Rothertrag 50.000 bis 1.000.000 EUR	<b>4,7<sup>*1</sup></b> (aus 88 Kauffällen der Jahre 1975 - 2016 abgeleitet)

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

## Beispiel

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

Daraus ergibt sich folgender Rothertrag

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

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

\*1 In den Spitzenlagen der Innenstadt (z.B. Königsallee, Schadowstraße) erhöht sich der Ertragsfaktor auf einen Wert von bis zu 6,6.

\*2 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. Einen Überblick über die untersuchten Merkmale verschafft die sog. Signifikanzampel (siehe Anhang 5). Nicht untersuchte Merkmale können zusätzlich, sachverständig bei der Ableitung des Vergleichswertes berücksichtigt werden. Das Bewertungsmodell bezieht sich auf die Vergleichsrelation Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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. Bei der Anwendung mehrerer Zu- und Abschläge sind die Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann zu multiplizieren (siehe Anhang 3).

## Ein-/Zweifamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke

sA*				
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 13)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage-Einfluss (Seite 27)
●	Nutzungsart	Ein-/Zweifamilienhausgrundstück	Reihenhausgrundstück bis 150 m <sup>2</sup> Baulandfläche	+ 15 %
			Reihenhausgrundstück bis 350 m <sup>2</sup> Baulandfläche	+ 5 %
			Ein-/Zweifamilienhausgrundstück > 1000 m <sup>2</sup> 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)

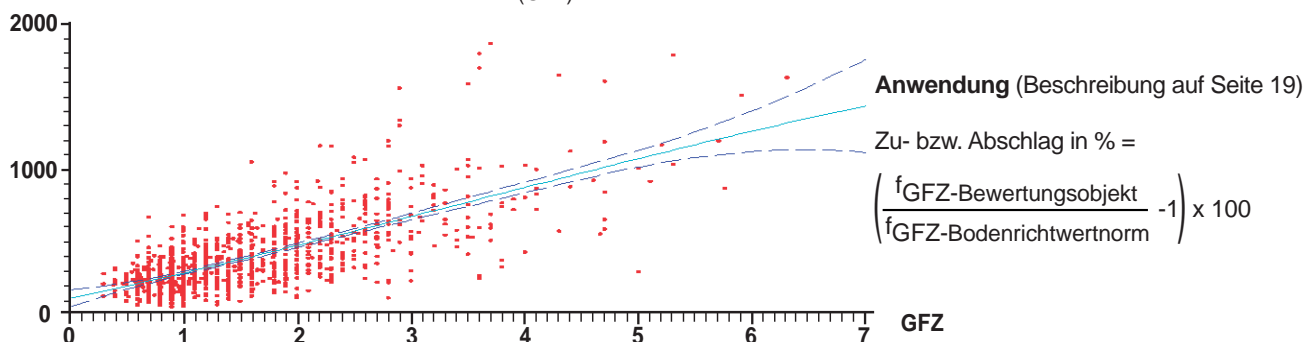
sA*				
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 13)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage-Einfluss (Seite 27)
●	Maß der Nutzung		Geschossflächenzahl (GFZ)	siehe GFZ-Funktion
●	Verkaufsumstände	Aufteilung in Wohnungseigentum (geplant)	nicht geplant (in Wohn-/Mischgebieten)	bis - 30 %
●	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 <sup>2</sup>	bis 1000 m <sup>2</sup>	bis - 20 %

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

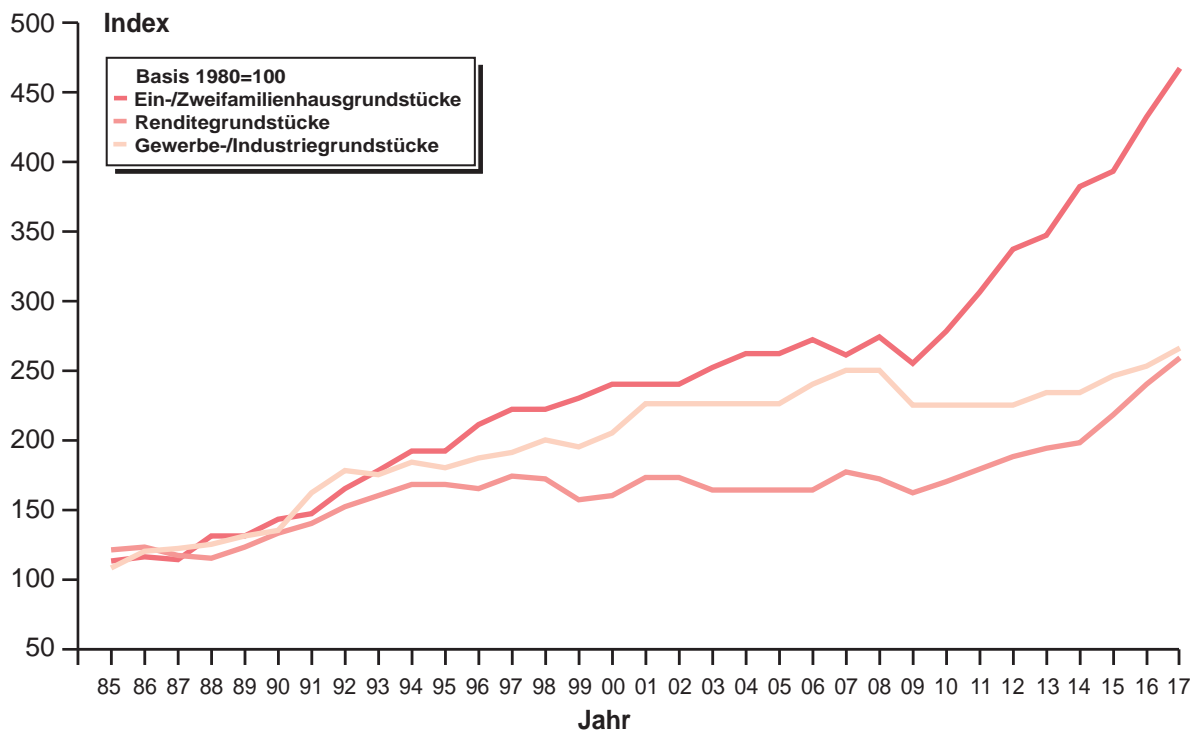


\* Signifikanzampel (sA): grün (signifikant, hoher Einfluss), gelb (signifikant, geringer Einfluss)

## Indizes für unbebaute Baulandgrundstücke

Mitte des Jahres	Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke 1980 = 100	Renditegrundstücke 1980 = 100	Gew.-/Industriegrundstücke 1980 = 100
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%
2011	306 +10,0%	179 +5,0%	225 +/-0%
2012	337 +10,0%	188 +5,0%	225 +/-0%
2013	347 +3,0%	194 +3,0%	234 +4,0%
2014	382 +10,0%	198 +2,0%	234 +/-0%
2015	393 +3,0%	218 +10,0%	246 +5,0%
2016	432 +10,0%	240 +10,0%	253 +3,0%
2017	467 +8,0%	259 +8,0%	266 +5,0%

Hinweis: Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet.



Veröffentlichungen mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten an Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Auskünfte erteilt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Brinckmannstr. 5, 40200 Düsseldorf

## Sachwertfaktoren (NHK 2010)

zum 01.01.2018

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. Basis der Ableitung ist das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW\*1, das folgende wesentliche Komponenten aufweist:

- **Normalherstellungskosten (NHK 2010)\*2 nach Anlage 1 der SW-RL vom 05.09.2012**
- **Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre**
- **Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad und Punktetabelle für Modernisierungselemente**
- **Lineare Wertminderung**
- **Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet**

Die folgende Tabellenstruktur ist nach Gebäudeart und Baujahr gegliedert, da diese die wesentlichen Merkmale sind, die Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben.

Die Sachwertfaktoren aller Gebäudegruppen sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt mit der Definition:

- neuzeitliche Ausstattung (Objekte aus den Baujahren vor 1975 sind zwischenzeitlich modernisiert worden)
- mittlere Wohnlage im gesamten Stadtgebiet, ohne Immissionseinflüsse
- Bauland bezogen auf die typische Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes

**Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Anpassungen anzubringen.** In bevorzugten Lagen kann im Einzelfall der angepasste Sachwertfaktor auch über 2,0 liegen.

Gebäudegruppe	Baujahr				
	bis 1947 Ø 1925	1948 bis 1974 Ø 1958	1975 bis 2004 Ø 1980	ab 2005 (ohne Neubau)	Neubau (3 Jahre)
<b>Einfamilienhäuser</b>					
Reihenmittelhäuser (150 - 350 m² Bauland)	1,40	1,25	1,55	1,45	1,25
Reihenendhäuser (200 - 500 m² Bauland)	1,25	1,20	1,40	1,25	1,20
Reihenstadthäuser*3 (200 - 550 m² Bauland)	2,30	-	-	-	-
Doppelhaushälften (200 - 700 m² Bauland)	1,20	1,25	1,30	1,45	1,20
freistehend (300 - 800 m² Bauland)	1,15	1,20	1,20	1,30	1,20
<b>Mehrfamilienhäuser</b>					
Dreifamilienhäuser	1,40	1,60	1,45	-	-
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil ≤ 20 %	1,45	1,65	1,50	-	-
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 35 - 45 %	1,50	1,65	-	-	-

\*1 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW), veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW

\*2 Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (gemischt genutzte Gebäude) ist bei einer Standardstufe < 3 der Kostenkennwert der Standardstufe 3 um 10% zu mindern.

\*3 Reihenstadthäuser sind ehemalige 2-3-Familienhäuser aus der Gründerzeit, die heute zu herrschaftlichen Einfamilienhäusern umgebaut sind. Zu finden ist diese Gebäudegruppe vorwiegend in bevorzugten Wohnlagen wie beispielsweise Oberkassel.



## Hinweise zu Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichung von der Objektdefinition

	Zu-/Abschläge
<b>Abweichungen im Modernisierungstyp</b>	
- teilweise modernisiert	bis - 10 %
- nicht modernisiert, Altbauten im ursprünglichen Bauzustand	bis - 15 %
<b>Abweichungen in der Lagequalität</b>	
- sehr gute Wohnlagen	bis + 25 %
- einfache Wohnlagen	bis - 10 %
<b>Abweichungen bei Immissionen (z.B. Flug-/Straßenlärm)</b>	
- Einfamilienhäuser	bis - 15 %
- Mehrfamilienhäuser	bis - 5 %
<b>Abweichungen bei Gebäudearten (freist. Einfamilienhäuser)</b>	
- zwei Wohnungen im Gebäude (keine Einliegerwohnung)	bis - 5 %
- Siedlungshäuser	bis - 20 %
- Villen	bis + 25 %
<b>Abweichungen von gebäudetypischen Baulandgrößen</b>	
- bei kleineren Flächen (Ein-/Mehrfamilienhäuser)	bis + 10 %
- bei größeren Flächen (Einfamilienhäuser)	bis - 20 %
- bei größeren Flächen (Mehrfamilienhäuser)	bis - 15 %

### Beispiel

Der Sachwert eines im Jahre 1970 erbauten und zwischenzeitlich **modernisierten** Reihenendhauses wurde nach dem Sachwertverfahren zu 280.000 EUR ermittelt. Der aus dem Sachwertverfahren abgeleitete Marktwert würde dann zu 280.000 EUR x 1,20 = rd. 335.000 EUR führen.

Das obige Beispielobjekt in einem eher ursprünglichen Bauzustand, d.h. **teilweise modernisiert** würde zu einem Marktwert von 280.000 EUR x 1,20 x 0,90 = rd. 300.000 EUR führen.

# Liegenschaftszinssätze

zum 01.01.2018

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 nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW<sup>\*</sup> statistisch ermittelt. Im Verfahren wurde von marktüblichen Nettokaltmieten ausgegangen. Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich nach Modernisierungsgrad und Punktetabelle für Modernisierungselemente bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (außer Büro-/Geschäftsgebäude und Gewerbe).

Soweit nicht ausreichend auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden die Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss marktgerecht geschätzt.

Die folgende Tabellenstruktur ist nach Gebäudeart und Baujahr gegliedert, da diese die wesentlichen Merkmale sind, die Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze haben.

Die Liegenschaftszinssätze aller Gebäudegruppen sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt mit der Definition:

- neuzeitliche Ausstattung (Objekte aus den Baujahren vor 1975 sind zwischenzeitlich modernisiert worden)
- mittlere Wohnlage im gesamten Stadtgebiet

Weitere Details zur Norm sind den Seiten 18, 19 und 21 zu entnehmen.

**Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Liegenschaftszinssatz-Objektes sind sachverständige Anpassungen anzubringen.**

Objektgruppe	Baujahr			
	bis 1947 (durchschnittliche Restnutzungsdauer 25 bis 45 Jahre)	1948 bis 1974	1975 bis 2004	ab 2005 (ohne Neubau)
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,50 %	2,75 %	3,00 %	3,00 %
Dreifamilienhäuser <sup>*1</sup>	-	-	-	-
Eigentumswohnungen <sup>*2</sup>	2,50 %	3,00 %	3,50 %	3,25 % <sup>*5</sup>
Mietwohnhäuser <sup>*3</sup> gewerblicher Anteil < 20 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %	3,25 %
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 35 - 45 %	4,00 %	4,25 %	3,50 %	3,25 %
Büro-/Geschäftsgebäude <sup>*4</sup>	3,25 % - 6,00 %			
Gewerbe	5,25 % - 6,50 %			

<sup>\*1</sup> Dreifamilienhäuser werden je nach Gebäudekonzeption/-Nutzung sachverständig der entsprechenden Objektgruppe zugeordnet. Steht die Eigennutzung im Vordergrund, (z.B. große Eigentümerwohnung mit Gartennutzung) erfolgt eine Zuordnung zu den „Ein- und Zweifamilienhäusern“. Sind Renditeüberlegungen vorherrschend, ist die Zuordnung zu den „Mietwohnhäusern“ zweckmäßig.

<sup>\*2</sup> Wenn Eigentumswohnungen vermietet sind, kann sich der Liegenschaftszinssatz erhöhen.

<sup>\*3</sup> 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.

<sup>\*4</sup> 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 Spannweite.

<sup>\*5</sup> Bei Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf, Baujahr 2015 - 2017) liegt der Liegenschaftszinssatz bei 3,25 %.

<sup>\*</sup> Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW), veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW

# Ertragsfaktoren

zum 01.01.2018

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 überschlägigen Wertschätzung herangezogen werden. Das verwendete Kaufpreismaterial entspricht dem der Liegenschaftszinssatzermittlung.

Gebäudeart	Baujahr								
	bis 1947 (durchschnittliche Restnutzungsdauer 25 bis 45 Jahre)			1948 bis 1974			1975 bis 2004*1		
	Anzahl der Kauffälle	Durch- schnitts- wert	typische Wert- spanne*2	Anzahl der Kauffälle	Durch- schnitts- wert	typische Wert- spanne*2	Anzahl der Kauffälle	Durch- schnitts- wert	typische Wert- spanne*2
Dreifamilienhäuser	<b>13</b> 57	<b>24,5</b> 23,0	<b>20 - 30</b> 18 - 28	<b>10</b> 43	<b>24,0</b> 22,5	<b>18 - 30</b> 18 - 28	<b>3</b> 6	<b>22,0</b> 24,0	<b>18 - 26</b> 20 - 28
Eigentumswohnungen	<b>69</b> 117	<b>25,5</b> 24,5	<b>20 - 32</b> 19 - 30	<b>328</b> 836	<b>23,0</b> 21,5	<b>17 - 29</b> 16 - 27	<b>197</b> 497	<b>24,0</b> 22,5	<b>17 - 31</b> 16 - 29
Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil ≤ 20 %	<b>59</b> 262	<b>22,0</b> 20,0	<b>18 - 26</b> 15 - 24	<b>86</b> 384	<b>21,5</b> 19,0	<b>18 - 25</b> 15 - 23	<b>5</b> 26	<b>18,5</b> 18,0	<b>16 - 21</b> 15 - 21
gemischt gen. Gebäude gewerblicher Anteil 35 - 45 %	<b>34</b> 109	<b>20,5</b> 18,5	<b>16 - 25</b> 14 - 24	<b>39</b> 136	<b>19,0</b> 17,0	<b>15 - 23</b> 13 - 21	<b>1</b> 6	<b>13,5</b> 17,5	<b>-</b> 14 - 21
Büro-/Geschäftsgebäude	<b>1</b> 9	<b>-</b> 19,5	<b>-</b> 15 - 25	<b>7</b> 24	<b>17,0</b> 16,0	<b>10 - 20</b> 14 - 22	<b>7</b> 18	<b>19,5</b> 16,5	<b>15 - 24</b> 12 - 22

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

\*1 Für weitere Baujahresgruppen lagen aktuell nicht genügend ausgewertete Kauffälle vor.

\*2 typische Wertspanne aus Mittelwert +/- Standardabweichung

## 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. Einen Überblick über die untersuchten Merkmale verschafft die sog. Signifikanzampel (siehe Anhang 6). Nicht untersuchte Merkmale können zusätzlich, sachverständig bei der Ableitung des Vergleichswertes berücksichtigt werden.

Das Bewertungsmodell bezieht sich auf die Vergleichsrelation Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche bebauter Grundstücke ohne untergeordnete Nebengebäude, bei einer Grundstückstiefe von bis zu 50 m. Die folgenden Ergebnisse sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Angegeben sind nur die Merkmale, die teilmarktbezogen einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben. Bei der Anwendung mehrerer Zu- und Abschläge sind die Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann zu multiplizieren (siehe Anhang 3).

### freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 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 <sup>2</sup>	unter 110 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
			über 180 m <sup>2</sup>	bis - 10 %
●	Grundstücksgröße	350 bis 800 m <sup>2</sup>	unter 350 m <sup>2</sup>	bis - 10 %
			über 800 m <sup>2</sup>	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)	+ 20 %
●	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 <sup>2</sup>	unter 90 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
			über 150 m <sup>2</sup>	bis - 10 %
●	Grundstücksgröße (gilt nicht bei Reihenstadthäusern)	150 bis 350 m <sup>2</sup>	unter 150 m <sup>2</sup>	bis - 5 %
			über 350 m <sup>2</sup>	bis + 5 %

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

## Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke

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

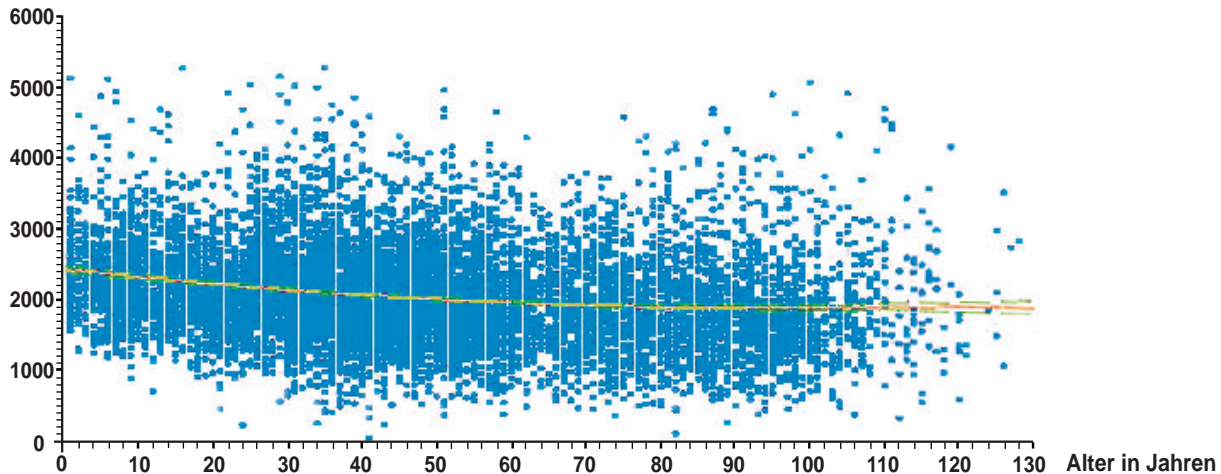
sA*1	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 20)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage (Seite 27)
●	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus gewerblicher Anteil < 20 %	Dreifamilienhaus	+ 30 %
gemischt genutztes Gebäude*2			bis + 10 %	
Büro-/Geschäftsgebäude			bis + 60 %	
●	Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	siehe Altersfunktion
●	Modernisierung (nicht bei Neubauten)	modernisiert	nicht modernisiert	bis - 25 %
●	Ausstattung	gut	sehr gut	+ 15 %
mittel/einfach			bis - 20 %	
●	Denkmalschutz (nicht bei Neubauten)		vorhanden	bis + 20 %
●	Wohn-/Nutzfläche	450 bis 700 m <sup>2</sup>	unter 450 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
über 700 m <sup>2</sup>			bis - 10 %	
●	Grundstücksgröße	bis 800 m <sup>2</sup>	über 800 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
●	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %

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

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

$$f \text{ Alter des Bewertungsobjektes} = f \text{ Alter B}$$

$$f \text{ Alter der Markttrichternorm} = f \text{ Alter M}$$



### Anwendung:

$$\text{Zu- bzw. Abschlag in \%} = \left( \frac{f \text{ Alter B}}{f \text{ Alter M}} - 1 \right) \times 100 = \left( \frac{2411 - 17,6 \times \text{Alter B} + 0,23 \times \text{Alter B}^2 - 0,0011 \times \text{Alter B}^3}{2411 - 17,6 \times \text{Alter M} + 0,23 \times \text{Alter M}^2 - 0,0011 \times \text{Alter M}^3} - 1 \right) \times 100$$

### Hinweis:

Für eine anwenderfreundliche Nutzung der Funktion befindet sich auf der Richtwertkarte bzw. unter den örtlichen Fachinformationen in BORISplus.NRW eine Umrechnungstabelle.

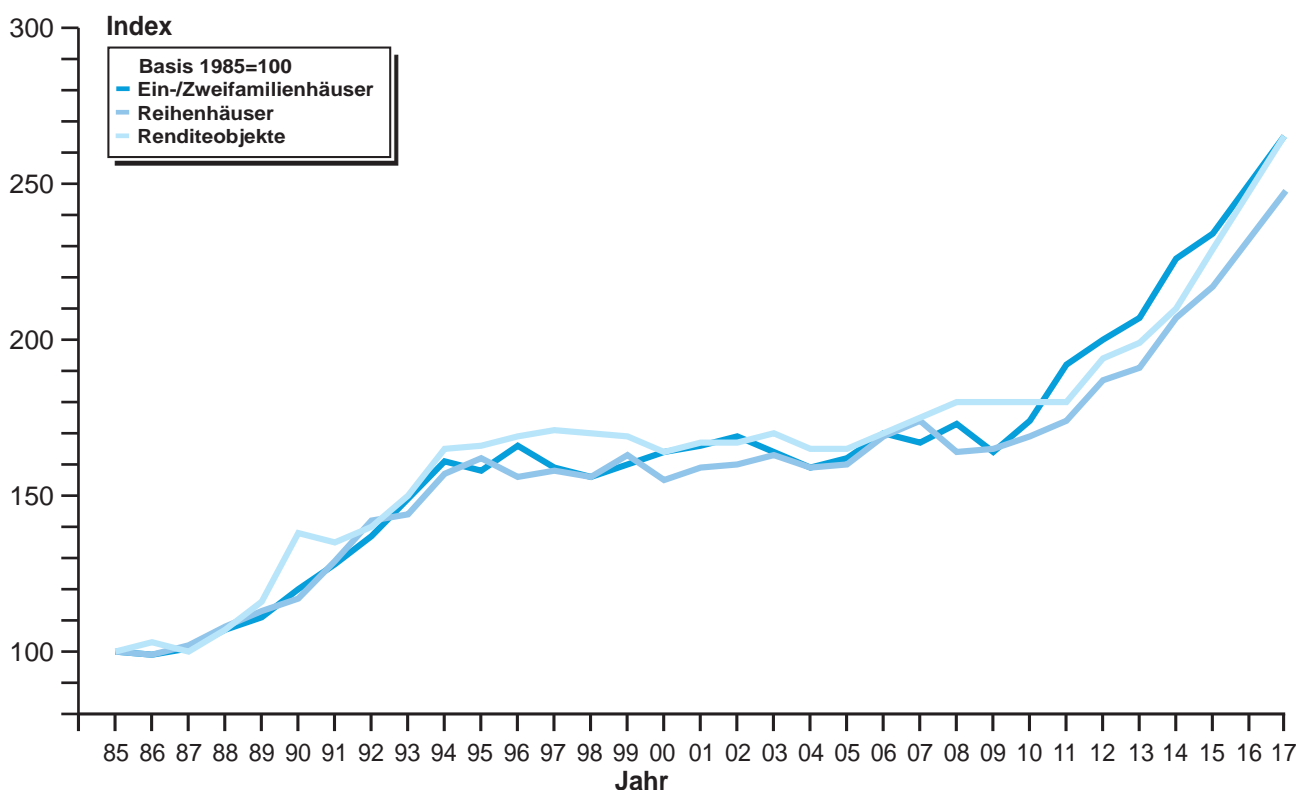
\*1 Signifikanzampel (sA): grün (signifikant, hoher Einfluss), gelb (signifikant, geringer Einfluss)

\*2 Der gewerbliche Anteil am Rohertrag liegt durchschnittlich bei 35 - 45 %.

## 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	155	164
2001	166 +1,2%	159 +2,6%	167 +1,8%
2002	169 +1,2%	160 +0,6%	167 +/-0%
2003	164 -3,0%	163 +1,9%	170 +1,8%
2004	159 -3,0%	159 -2,5%	165 -2,9%
2005	162 +1,9%	160 +0,6%	165 +/-0%
2006	170 +4,7%	169 +5,7%	170 +2,8%
2007	167 -1,8%	169 +2,8%	170 +3,4%
2008	167 +3,6%	174 -5,6%	175 +2,3%
2009	173 -5,3%	164 +0,4%	180 +0,3%
2010	164	165	180
2011	174 +5,9%	169 +2,1%	179 -0,6%
2012	192 +10,5%	174 +3,4%	179 -0,6%
2013	200 +4,2%	187 +7,3%	194 +8,4%
2014	207 +3,6%	191 +2,1%	199 +2,1%
2015	226 +9,2%	191 +2,1%	199 +2,1%
2016	234 +3,4%	207 +8,7%	210 +6,0%
2017	258 +10,2%	217 +4,8%	229 +8,7%
2018	265 +2,8%	229 +5,3%	252 +9,9%
2019		247 +8,0%	265 +5,3%

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



# 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. Einen Überblick über die untersuchten Merkmale verschafft die sog. Signifikanzampel (siehe Anhang 7). Nicht untersuchte Merkmale können zusätzlich, sachverständig bei der Ableitung des Vergleichswertes berücksichtigt werden.

Das Bewertungsmodell bezieht sich auf die Vergleichsrelation Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Eigentumswohnungen mit ideellem Bodenwertanteil. Die folgenden Ergebnisse sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Angegeben sind nur die Merkmale, die teilmarktbezogen einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben. Bei der Anwendung mehrerer Zu- und Abschläge sind die Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann zu multiplizieren (siehe Anhang 3).

Der Teilmarkt Teileigentum wurde noch nicht untersucht. Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt Eigentumswohnungen im Erbbaurecht sind der Seite 24 zu entnehmen.

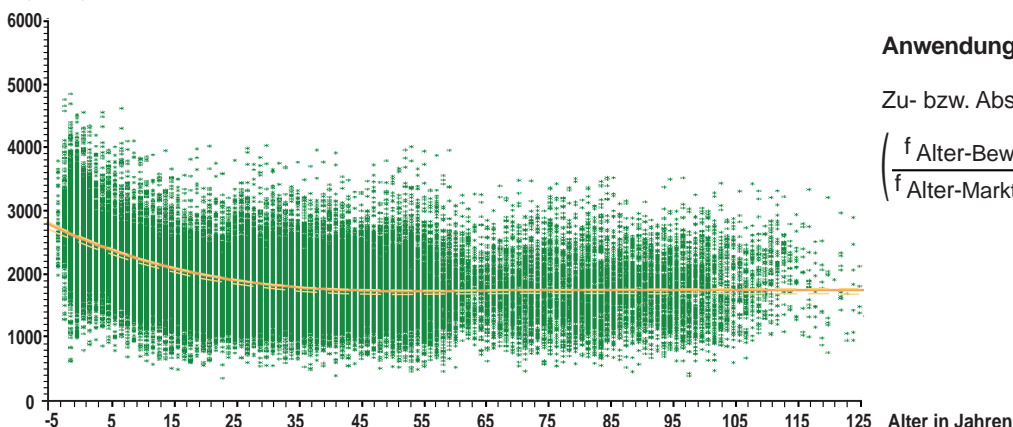
## Eigentumswohnungen

*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite 22)
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage (Seite 27)
●	Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	siehe Altersfunktion
●	Modernisierung (nicht bei Neubauten)	neuezeitlich	nicht modernisiert	bis - 20 %
●	Wohnungsgröße	60 bis 120 m <sup>2</sup>	Appartement (in der Regel bis 40 m <sup>2</sup> )	bis - 20 %
			über 120 m <sup>2</sup> (in guten Lagen)	bis + 20 %
●	Wohnungsausstattung	mittel/gut	sehr gut	+ 10 %
			einfach	- 10 %
			Umwandlung	- 5 %
●	Entstehungstyp (gilt nur bei Nachkriegsbauten)	Gebäude erstellt im Wohnungseigentum	Verkauf an Mieter	bis - 10 %
●	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	1. + 2. Obergeschoss	Souterrain	bis - 10 %
			ab 3. Obergeschoss (i.d.R. mit Aufzug)	+/- 0 %
			Dach- oder Terrassengeschoss	+ 5 %
●	Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+ 10 %
●	Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+ 5 %
●	Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+ 10 %
●	Baujahrsgruppe	Neubau/Nachkriegsbau	Vorkriegsbau	+ 10 %

### Altersfunktion für Eigentumswohnungen (bei neuezeitlicher Ausstattung - Altbauten sind modernisiert)

Diese Funktion gilt nur für Alter bis 90 Jahre, danach ist eher ein linearer Verlauf angemessen.

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



### Anwendung (Beschreibung auf Seite 19)

Zu- bzw. Abschlag in % =

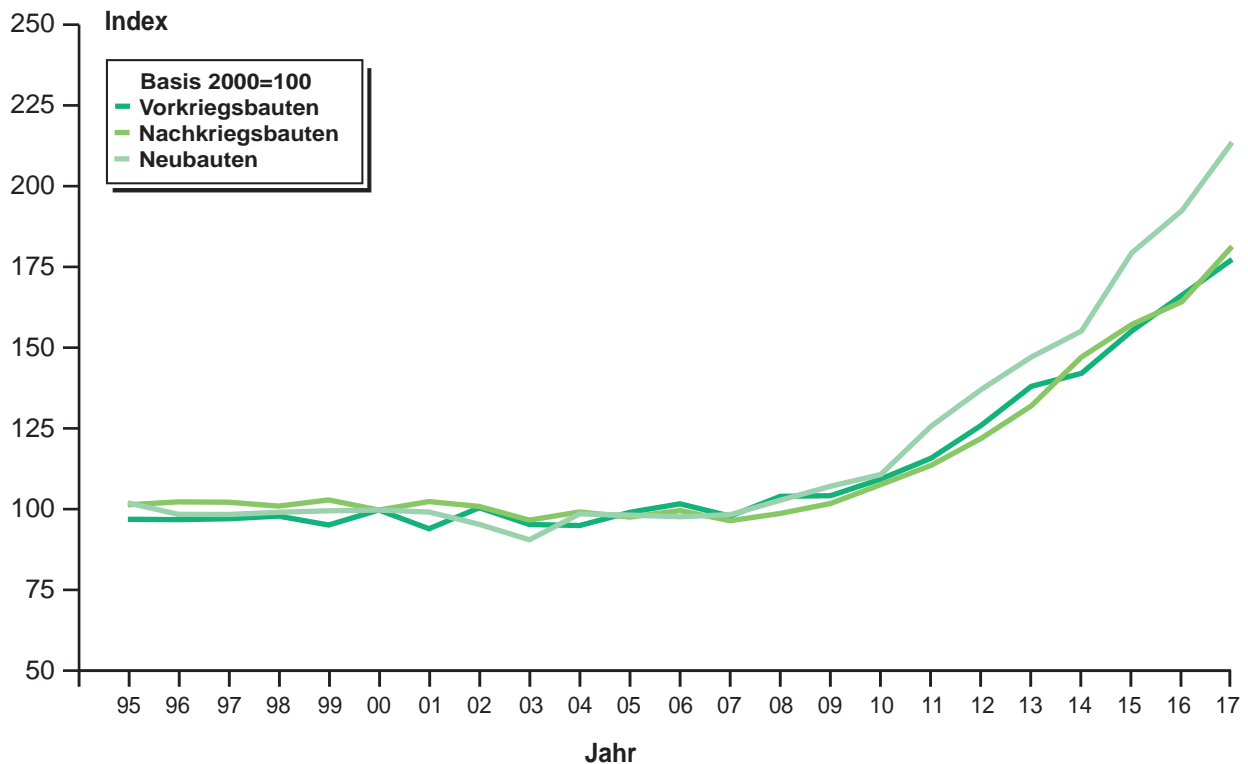
$$\left( \frac{f \text{ Alter-Bewertungsobjekt}}{f \text{ Alter-Markttrichtwertnorm}} - 1 \right) \times 100$$

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

## Indizes für Eigentumswohnungen

Mitte des Jahres	Vorkriegsbauten 2000 = 100	Nachkriegsbauten 2000 = 100	Neubauten* 2000 = 100
1995	97	102	102
1996	97	103	99
1997	97	102	99
1998	98	101	99
1999	95	103	100
2000	100	100	100
2001	94	103	99
2002	101	101	96
2003	96	97	91
2004	95	99	99
2005	99	98	98
2006	102	100	98
2007	98	97	99
2008	104	99	103
2009	104	102	107
2010	110	108	111
2011	116 +5,9%	114 +5,9%	126 +14,0%
2012	126 +9,0%	122 +7,0%	137 +8,0%
2013	138 +9,0%	132 +7,7%	147 +8,0%
2014	142 +2,6%	147 +11,3%	155 +5,5%
2015	155 +9,3%	157 +6,8%	179 +15,5%
2016	166 +6,9%	164 +4,3%	192 +7,2%
2017	177 +6,6%	181 +10,5%	213 +11,1%

\* Die statistische Gruppe der „Neubauten“ wurde aus Kaufpreisen von Wohnungen gebildet, deren Gebäude höchstens 10 Jahre alt sind.





# Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

zum 01.01.2018

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 für Ein-/Zweifamilienhäuser aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Das Modell folgt den Empfehlungen des AK OGA\* bei folgenden Definitionen:

## Finanzmathematischer Bodenwert\*\*

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

## Gebäudewert

aus dem unbelasteten Verkehrswert minus Bodenwert

Als größte signifikante Einflüsse auf den Erbbaurechtsfaktor haben sich die Gebäudeart (Reihenhaus oder freistehendes Einfamilienhaus) und die Wohnlage heraus gestellt.

Merkmale, wie z. B. Wertsicherungsklausel, Restlaufzeit des Erbbaurechtes und Kaufzeitpunkt, konnten signifikant aus dem untersuchten Zahlenmaterial nicht nachgewiesen werden.

Definition	Marktanpassungsfaktor
Ein-/Zweifamilienhäuser (Grundstücksgröße von 350 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup> )	<b>0,8</b> (aus 32 Fällen der Jahre ab 2013)
Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Objekte)	<b>1,0</b> (aus Erfahrungswerten sachverständig geschätzt)

## Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten)

- bei Reihenhäusern (Grundstücksgröße bis 350 m<sup>2</sup>)
- bei sehr guten Wohnlagen

Zuschlag + 10 %  
Zuschlag bis + 15 %

## Beispiel

Vorgegeben ist der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes für ein Einfamilienhaus mit 250.000,- EUR. Der Verkehrswert dieses Erbbaurechtes wird unter Anwendung des Marktanpassungsfaktors von 0,8 und der Korrektur für Reihenhäuser von + 10 % zu 250.000 EUR x 0,8 x 1,10 = 220.000 EUR ermittelt.

\* Ableitung sonstiger für die Immobilienbewertung erforderlicher Daten, Empfehlungen vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Download unter <http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info> -> Service

\*\* Finanzmathematischer Bodenwertanteil = (Bodenwert x Erbbauzinssatz – Erbbauzins) x Vervielfältiger aus Restlaufzeit des Erbbaurechtes und dem Erbbaumodell-Zinssatz

## Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (zur überschlägigen Werteinschätzung)

zum 01.01.2018

Der Wert eines Erbbaurechts oder Wohnungseigentums im Erbbaurecht lässt sich überschlägig aus dem unbelasteten Vergleichswert multipliziert mit dem Vergleichsfaktor für Erbbaurechte\* ableiten.

Hierzu wurde der Vergleichsfaktor, 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-/Zweifamilienhäusern nach dem Sachwertverfahren (bei Marktanpassung) oder dem Vergleichswertverfahren (z. B. aus Kauffällen oder Marktrichtwerten)
- Bei Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren (aus Kauffällen oder Marktrichtwerten)

Bei **Ein-/Zweifamilienhäusern** haben sich als signifikante Einflüsse auf den Vergleichsfaktor für Erbbaurechte die Gebäudeart (Reihenhaus oder freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus) und die Wohnlage heraus gestellt. Darüber hinaus beeinflussen sehr große Grundstücksflächen den Vergleichsfaktor. Der Einfluss von weiteren Merkmalen, wie z. B. Wertsicherungsklausel, Restlaufzeit des Erbbaurechtes 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 Vergleichsfaktor hat. Da weitere Merkmale aus dem Erbbaurechtsvertrag für Wohnungseigentum in der Kaufpreissammlung nicht erfasst sind, können keine tiefer greifenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Definition	Vergleichsfaktor
Ein-/Zweifamilienhäuser (Grundstücksgröße von 350 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup> )	<b>0,65</b> (aus 32 Fällen der Jahre ab 2013)
Eigentumswohnungen (keine Neubauten, Alter über 5 Jahre)	<b>0,9</b> (abgeleitet aus ca. 900 Fällen der Jahre 1976 – 2011, aktuellere Auswertungen sind geplant)

### Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten)

- |  |              |        |
|--|--------------|--------|
| - Bei Reihenhäusern (Grundstücksgröße bis 350 m <sup>2</sup> )         | Zuschlag     | + 10 % |
| - Bei Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen über 800 m <sup>2</sup> | Abschlag     | - 5 %  |
| - Bei sehr guten Wohnlagen   | Zuschlag bis | + 20 % |
| - Bei Eigentumswohnungen (Neubauten, Alter bis 5 Jahre)                | Abschlag     | - 5 %  |

### Beispiel

Vorgegeben ist der unbelastete Verkehrswert für ein **Reihenhaus** (abgeleitet aus dem Marktrichtwert) in Höhe von 320.000 EUR. Für ein Erbbaurecht errechnet sich der Verkehrswert somit überschlägig aus dem Vergleichsfaktor 0,65 und der Korrektur für Reihenhäuser von + 10% zu 320.000 EUR x 0,65 x 1,10 = rund 230.000 EUR.

\* Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte entspricht der Definition gemäß 4.3.2.1 Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) und auch den Empfehlungen vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Download unter <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info> -> Service

# Typisierte Wertverhältniszahlen

- Düsseldorfer Türmchen -  
zum 01.01.2018

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.

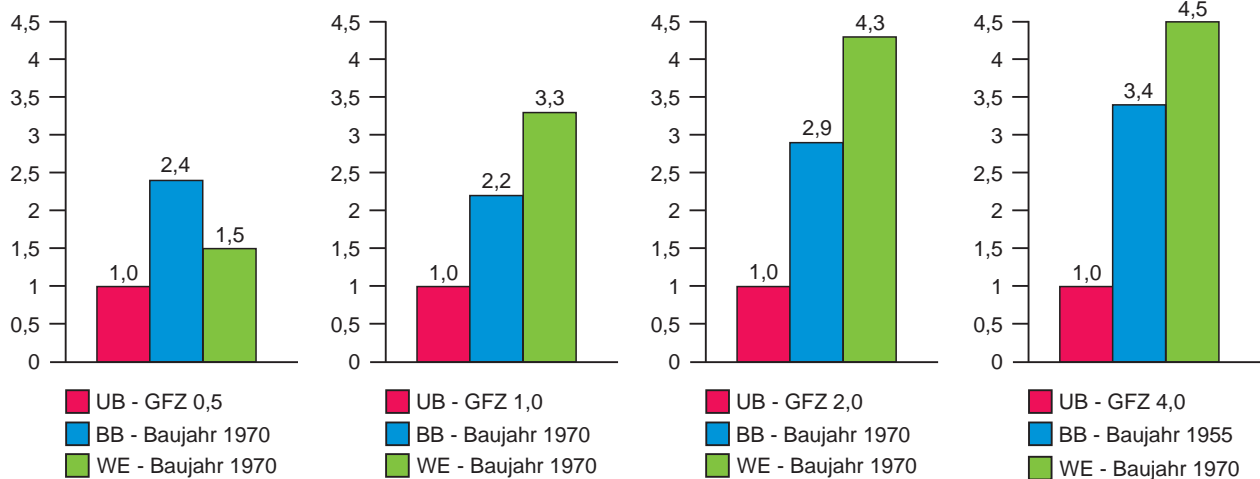
Diese Verhältniszahlen sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch Gruppenbildung und Normierung aus den Markttrichtwerten abgeleitet worden. Die „Düsseldorfer Türmchen“ stellen somit das aktuelle Wertverhältnis eines bebauten Grundstückes bzw. einer Eigentumswohnung zum Boden dar.

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
<b>1</b> I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (GFZ=0,5)	I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr 1970)	in Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1970)	<b>1 : 2,4 : 1,5</b>
<b>2</b> II-III-geschossige Mietwohnhäuser	II-III-geschossige Mietwohnhausgrundstücke (GFZ=1,0)	II-III-geschossige Mietwohnhäuser (Baujahr 1970)	in Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1970)	<b>1 : 2,2 : 3,3</b>
<b>3</b> IV-V-geschossige Mietwohnhäuser	IV-V-gesch. Mietwohnhausgrundstücke und III-V-gesch. gemischt genutzte Grundstücke (GFZ=2,0)	IV-V-geschossige Mietwohnhäuser (Baujahr 1970)	in Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Objekten (Baujahr 1970)	<b>1 : 2,9 : 4,3</b>
<b>4</b> 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)	<b>1 : 3,4 : 4,5</b>

## Graphische Darstellung der „Düsseldorfer Türmchen“



**Gruppe 1:**  
I-II-gesch. Ein-/Zweifamilienhäuser

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche führt. Dieser ist weiter auf den Bodenwert pro m<sup>2</sup> 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 Grundstücken des klassischen Mietwohnhausbaus, in der Regel ab III-geschossiger Bebauung) ist ein Zuschlag von bis zu + 30 % anzubringen.

### Beispiele

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 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)

**Gesucht:** Bodenwert dieses Objektes, bei einer Grundstücksgröße von 235 m<sup>2</sup> (GFZ = 3,5)

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

#### Lösungsweg:

1. Kaufpreis pro m<sup>2</sup> WF/NF (Baujahr 1905):  $1.190.000 \text{ EUR} / 660 \text{ m}^2 \text{ WF/NF} = \text{rd. } 1.800,- \text{ EUR/m}^2$
2. Anpassungen an Norm Baujahr 1955:  $1.800,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,03 = 1.850,- \text{ EUR/m}^2$   
an Norm Gebäudeart: entfällt
3. Anwendung der Wertverhältniszahl:  $1.850,- \text{ EUR/m}^2 / 3,4 = 540,- \text{ EUR/m}^2$
4. Bodenwert pro Grundstücksfläche:  $540,- \text{ EUR/m}^2 \times 3,5 \text{ GFZ} \times 0,8^* = 1.510,- \text{ EUR/m}^2$   
(oder  $540,- \text{ EUR/m}^2 \times 660 \text{ m}^2 \text{ WF} / 235 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$ )
5. Anpassung an gute Lage (bei TOP bis zu +10 %):  $1.510,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,05 = \text{rd. } 1.590,- \text{ EUR/m}^2$
6. Ergebnis (Bodenwert):  $235 \text{ m}^2 \times 1.590,- \text{ EUR/m}^2 = \text{rd. } 375.000 \text{ EUR}$   
(Das sind rund 30 % 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF)

**Gesucht:** Bodenrichtwert (E-II-30) bei einer Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> (GFZ = 0,5)

**Basis:** Wertverhältniszahl für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Baujahr 1970 (Gruppe 1): 2,4

#### Lösungsweg:

1. Kaufpreise pro m<sup>2</sup> 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:  $2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,97 = 1.940,- \text{ EUR/m}^2$   
an Norm freist. Einfamh.:  $1.940,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,20 = 2.330,- \text{ EUR/m}^2$
3. Anwendung Wertverhältniszahl:  $2.330,- \text{ EUR/m}^2 / 2,4 = 971,- \text{ EUR/m}^2$
4. Bodenwert pro Grundstücksfläche:  $971,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,5 \text{ GFZ} \times 0,8^* = 390,- \text{ EUR/m}^2$   
(oder  $971,- \text{ EUR/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 \text{ WF} / 450 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$ )
5. Ergebnis (Bodenrichtwert) für E-II-30:  $390,- \text{ EUR/m}^2$

\* 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 28) 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 bis zu 3 Wohnlageklassen einteilt.

### Beispiel:

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

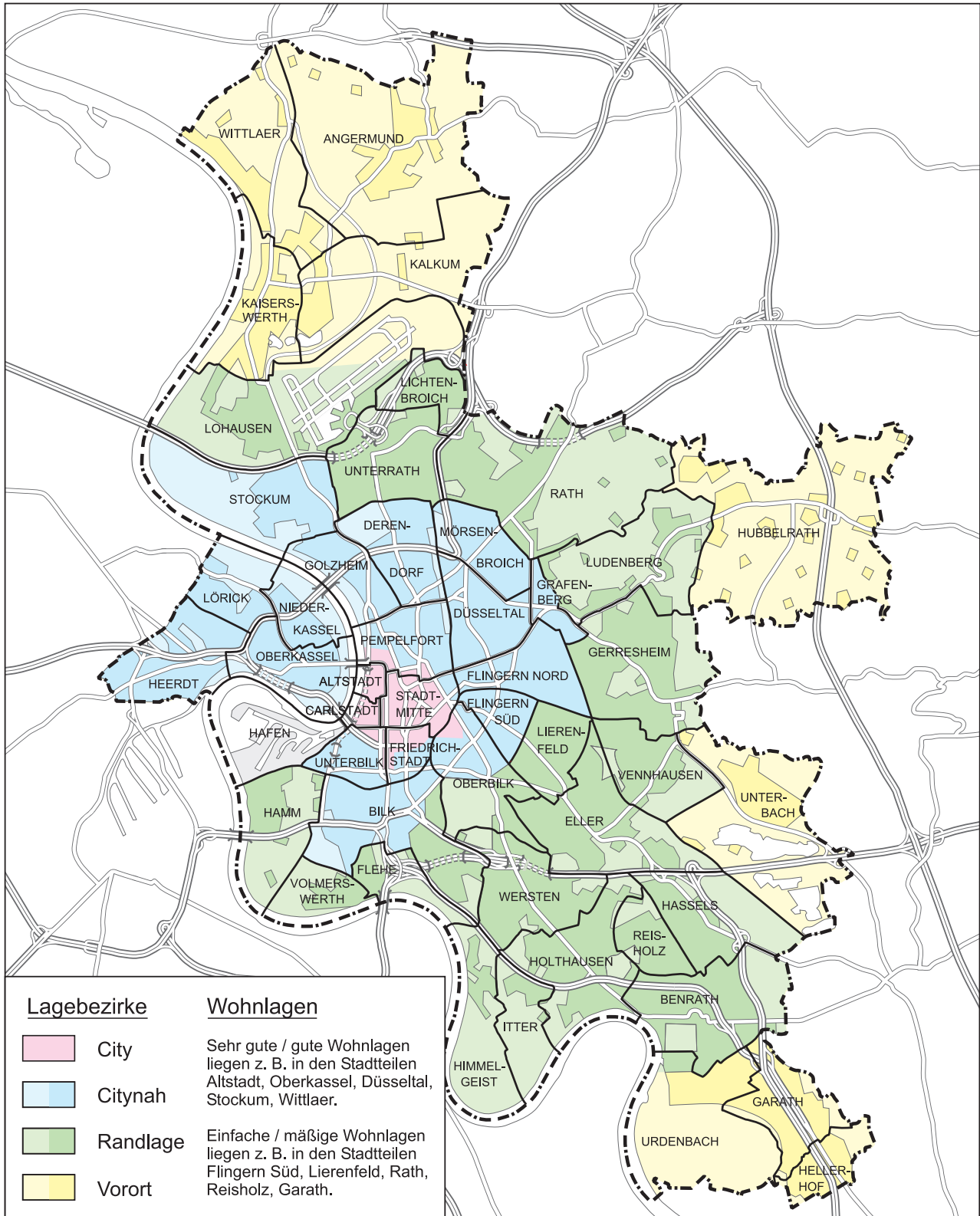
Der Lagekorrekturfaktor an den Vergleichs-/Richtwert ergibt sich zu

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

\* Quelle: Mietrichtwert-Tabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf, 01.11.2016, 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 Katasteramt  
 Kontrollnummer 6897

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

## Düsseldorfer Strukturdaten

Flächengröße: 217,33 km<sup>2</sup>

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** (basierend auf dem Statistikabzug des Einwohnermelderegister der Stadt Düsseldorf)

	31.12.2016	31.12.2017
<b>Stadtbezirk 1</b> Altstadt, Carlstadt, Stadtmitte, Pempelfort, Derendorf, Golzheim	84.840	85.274
<b>Stadtbezirk 2</b> Flingern Süd, Flingern Nord, Düsseltal	62.340	63.085
<b>Stadtbezirk 3</b> Friedrichstadt, Unterbilk, Hafen, Hamm, Volmerswerth, Bilk, Oberbilk, Flehe	119.086	119.481
<b>Stadtbezirk 4</b> Oberkassel, Heerdt, Lörick, Niederkassel	43.446	44.019
<b>Stadtbezirk 5</b> Stockum, Lohausen, Kaiserswerth, Wittlaer, Angermund, Kalkum	34.479	34.456
<b>Stadtbezirk 6</b> Lichtenbroich, Unterrath, Rath, Mörsenbroich	65.415	66.122
<b>Stadtbezirk 7</b> Gerresheim, Grafenberg, Ludenberg, Hubbelrath, Knittkuhl	47.296	47.635
<b>Stadtbezirk 8</b> Lierenfeld, Eller, Vennhausen, Unterbach	60.233	60.712
<b>Stadtbezirk 9</b> Wersten, Himmelgeist, Holthausen, Reisholz, Benrath, Urdenbach, Itter, Hassels	93.486	93.511
<b>Stadtbezirk 10</b> Garath, Hellerhof	25.083	25.112
<b>insgesamt</b>	<b>635.704</b>	<b>639.407</b>

### Städtevergleich

	31.12.	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner	je km <sup>2</sup>	Wohngebäude	Wohnungen
<b>Berlin</b>	2016	891,68	k.A.	k.A.	322.644	1.916.517
	2015	891,70	3.520.031	3.948	320.302	1.902.675
<b>München</b>	2016	310,71	1.542.860	4.966	140.384	787.320
	2015	310,74	1.521.678	4.897	139.443	780.194
<b>Köln</b>	2016	404,89	1.074.286	2.653	137.322	555.786
	2015	404,89	1.061.465	2.622	137.152	553.804
<b>Frankfurt/M.</b>	2016	248,30	729.624	2.938	75.614	378.472
	2015	248,30	724.486	2.918	75.324	375.006
<b>Stuttgart</b>	2016	207,35	609.220	2.938	74.648	310.310
	2015	207,35	602.304	2.905	74.472	308.376
<b>Düsseldorf</b>	2016	217,33	635.704	2.925	71.088	354.386
	2015	217,33	628.437	2.892	70.800	352.173
<b>Dresden</b>	2016	328,48	553.036	1.684	60.442	297.322
	2015	328,48	548.800	1.671	58.729	295.278
<b>Chemnitz</b>	2016	220,88	246.882	1.118	k.A.	k.A.
	2015	220,90	248.878	1.127	k.A.	k.A.

Quelle: eigene Angaben der aufgeführten Großstädte

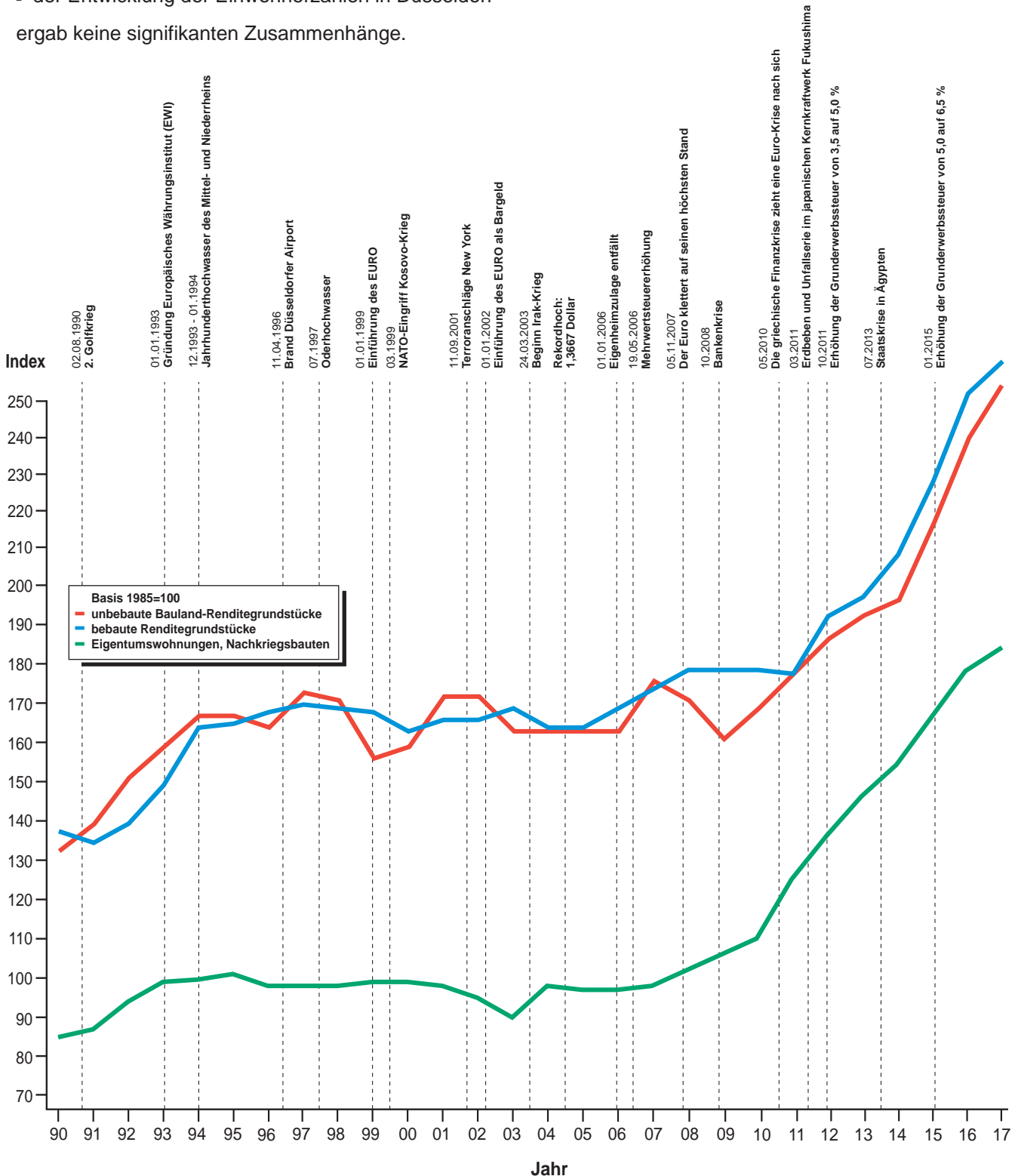
# Gegenüberstellung

## 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.



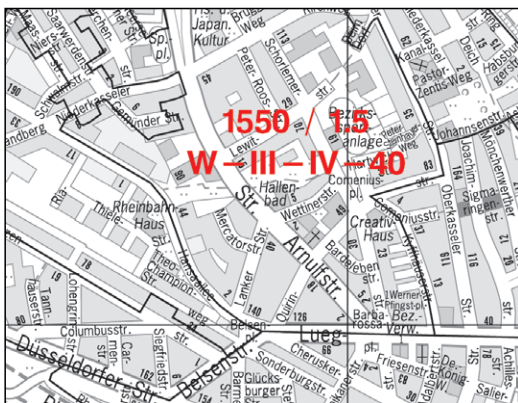


## Information zur Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf hat zum 01.01.2018 gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL flächendeckende, zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Diese werden auf der Grundlage der Amtlichen Stadtkarte 1 : 25.000 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:

**1550** = Wert in EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**1,5** = GFZ (Geschossflächenzahl)

**W-III-IV-40** = Wohngebiet mit III-IV-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe

**Abweichungen** zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Bodenrichtwertes sind durch Zu- bzw. Abschläge an den Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Diese **Umrechnungskoeffizienten** sind den Erläuterungen der Bodenrichtwertkarte sowie dazu ergänzend dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen und sachgerecht multiplikativ anzuwenden.

Die **Bodenrichtwertkarte** in Papierform ist im Service-Center des Vermessungs- und Katasteramtes Düsseldorf, Brinckmannstr. 5 zum Preis von 30,- EUR erhältlich.

**Kostenpflichtige Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte erteilt die Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30,- EUR pro Richtwertgebiet.

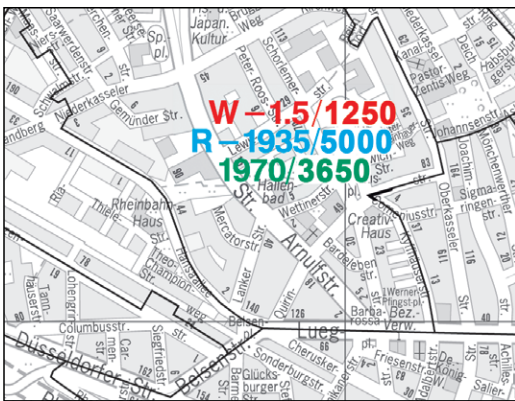
**Kostenfreie Auskünfte** erhalten Sie im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (siehe auch Seite 33).

## Information zur Marktrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf hat zum 1.1.2018 Markt-richtwerte beschlossen. Diese sind sonstige erforderliche Daten gemäß § 193 (5) BauGB, wie Vergleichsfaktoren, die georeferenziert dargestellt werden.

Der **Marktrichtwert** gilt je **Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche**, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m<sup>2</sup> für unbebaute Baulandgrundstücke, bebaute Grundstücke sowie für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Richtwerte werden auf der Grundlage der Amtlichen Stadtkarte 1 : 25.000 veröffentlicht.

### Ausschnitt aus der Marktrichtwertkarte



### Erklärung:

#### Unbebaut (W-1,5/1250)

W = Wohngebiet

1,5 = GFZ

1250 = Wert in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

#### Bebaut (R-1935/5000)

R = Einfamilienreihenhaus

1935 = Baujahr

5000 = Wert in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Wohnungseigentum (1970/3650)

1970 = Baujahr

3650 = Wert in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Abweichungen** zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Marktrichtwertes sind durch Zu- bzw. Abschläge an den Marktrichtwert zu berücksichtigen. Diese **Umrechnungskoeffizienten** sind den Erläuterungen der Marktrichtwertkarte sowie dazu ergänzend dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen und sachgerecht multiplikativ anzuwenden.

Die **Marktrichtwertkarte** in Papierform ist im Service-Center des Vermessungs- und Katasteramtes Düsseldorf, Brinckmannstr. 5 zum Preis von 30,- EUR erhältlich.

**Kostenpflichtige Auskünfte** aus der Marktrichtwertkarte erteilt die Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30,- EUR pro Richtwertgebiet.

**Kostenfreie Auskünfte** erhalten Sie im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (siehe auch Seite 33).

## Boden- und Immobilienrichtwerte 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.boris.nrw.de**

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

Die Einsicht, sowie der Ausdruck der veröffentlichten Daten ist kostenlos.

**Detailinformationen**

Algemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Mehrschichtig Weitere Produkte Zustandigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

**Lage und Wert**

Gemeinde	Düsseldorf
Postleitzahl	40223
Gemarkungsname	Unterbilk
Ortsteil	Bilk
Bodenrichtwertnummer	29220
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>1600 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Belegungsart	erschließungsbeitrags- / kostenentlastungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach dem KAG
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	IV

aktueller Jahrgang 2018

Ausschnitt aus der boris.nrw.de-Anwendung für Bodenrichtwerte

**Detailinformationen**

Algemeine Fachinformationen anzeigen

IRW: Eigentumswohnungen IRW: Reihen- und Doppelhäuser IR

Örtliche Fachinformationen anzeigen

**Lage und Wert**

Gemeinde	Düsseldorf
Ortsteil	Bilk
Name	Sulberthstraße
Immobilienrichtwertnummer	179220
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2800 €/m²</b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2018

**Beschreibende Merkmale (Gebäude)**

Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Wohnverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Misch- oder Mehrschichtige Bauweise (rot)
Verkehrsbindung	mittel
besonderer Verkaufszustand	Erwerber ist Dritter

aktueller Jahrgang 2018

Ausschnitt aus der boris.nrw.de-Anwendung für Immobilienrichtwerte

**Bitte beachten Sie die Unterschiede zwischen den Marktrichtwerten und den Immobilienrichtwerten!**

Die Marktrichtwerte sind unter der Bezeichnung Immobilienrichtwerte im Internet (www.boris.nrw.de) veröffentlicht; mit folgender Einschränkung:

Es fehlen Immobilienrichtwerte für unbebaute Grundstücke, sowie bebaute Grundstücke für Reihenhäuser. Reihenhäuser sind ehemalige 2-3-Familienhäuser aus der Gründerzeit, die heute zu herrschaftlichen Einfamilienhäusern umgebaut sind. Zu finden ist diese Gebäudegruppe vorwiegend in bevorzugten Wohnlagen wie beispielsweise Oberkassel. Die Werte für unbebaute Grundstücke und für Reihenhäuser sind als Marktrichtwerte vorhanden und können bei Bedarf kostenpflichtig bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

## Mieten im Internet

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

Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens und der Rohertragsmethode sind Mieten unerlässlich. Daher werden zur Information folgende Internet-Fundstellen von Gewerbe- und Wohnungsmieten aufgeführt. Die Angaben (recherchiert zum 01.01.2018) erfolgen ohne Gewähr.

### Gewerbemieten

**Gewerblicher Mietspiegel der IHK:**

[https://www.duesseldorf.ihk.de/Standort/Standortinformationen/Regionale\\_Informationen/Mietpreisspiegel/Miet-spiegel\\_Ddorf/2599460](https://www.duesseldorf.ihk.de/Standort/Standortinformationen/Regionale_Informationen/Mietpreisspiegel/Miet-spiegel_Ddorf/2599460)

### Wohnungsmieten

**Mietrichtwerttabelle, Haus und Grund (kostenpflichtig):**

<http://www.hausundgrundddf.de/mietrichtwerttabelle.html>

**Mietrichtwerttabelle, Mieterverein (kostenpflichtig):**

<http://www.mieterverein-duesseldorf.de/mieterservice/mietundheizspiegel/>

## 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 Markttrichtwerte 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 Markttrichtwerten 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 Anwendung von Umrechnungskoeffizienten	3
Zur Ableitung von innerstädtischen Bodenrichtwerten	4
Zu statistischen Modellen bei der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	5
Zu statistischen Modellen bei der Ableitung von Sachwertfaktoren nach NHK 2010	8
Zu typisierten Wertverhältniszahlen	9

Alle Publikationen zur Ableitung erforderlicher Daten im Grundstücksmarktbericht finden Sie im Internet unter:  
<https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/produkte.html>

# Allgemeines

## Datenmaterial

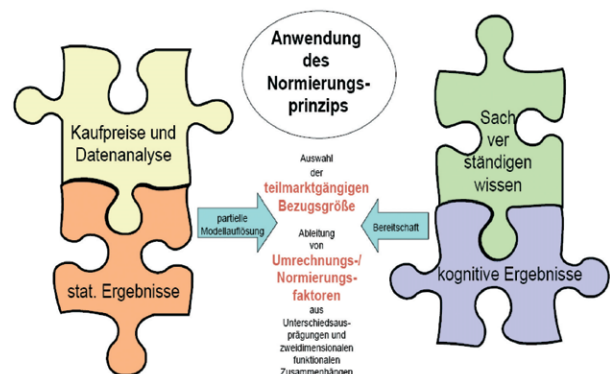
Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Düsseldorf wird seit Ende der 70er Jahre digital geführt und weist insgesamt rund 175.000 Kauffälle aus. Die Kauffälle gliedern sich in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Erbbau. Eigentumswohnungen und unbebaute 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

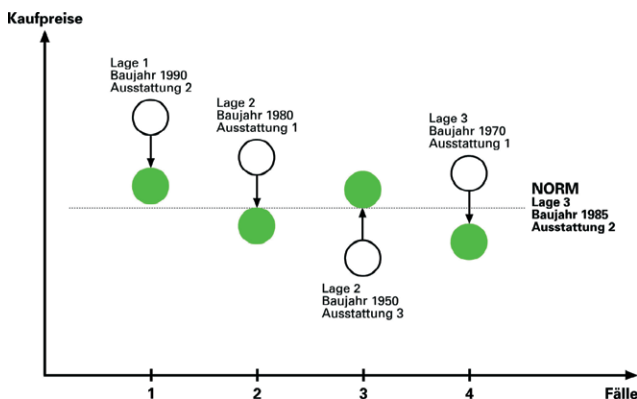
Die Analysen werden mit Hilfe der integrativen Auswertemethode durchgeführt. Hierbei wird im Rahmen der multiplen Regressionsanalyse die optimale Regressionsfunktion zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen, um die so abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (Zu- und Abschläge in %) den 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.

## Grundprinzip



## 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: <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/produkte.html>

## Zur Anwendung von Umrechnungskoeffizienten Zu- und Abschläge in Prozent

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

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

**Beispiel:**

**Gegeben:** Richtwert 2.000,- EUR/m<sup>2</sup>  
Anpassungen: GFZ -15 %, Immissionen - 5 %, Grundstücksart + 10 %  
**Gesucht:** angepasster Richtwert

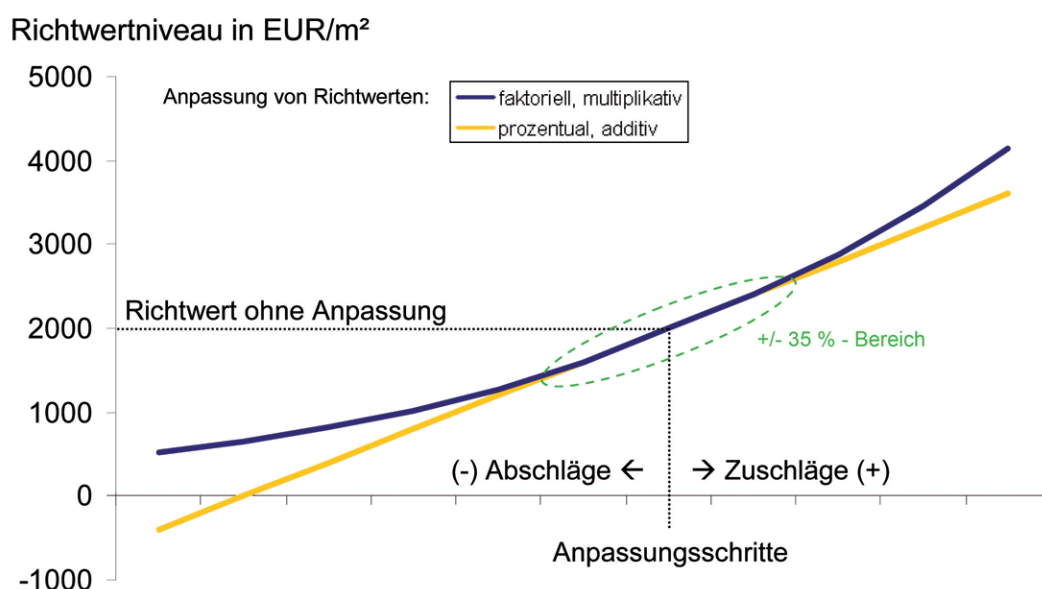
**Lösungsweg:**

- Umrechnung der Prozente in Faktoren  
 $-15\% = (100 + (-15)) / 100 = 0,85$ ;  $-5\% = (100 + (-5)) / 100 = 0,95$ ;  $+10\% = (100 + 10) / 100 = 1,10$
- Berechnung des angepassten Richtwertes  
 $2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,10 = 1.777,- \text{ EUR/m}^2$

**Warum erfolgt eine faktorielle, multiplikative Anwendung der Umrechnungskoeffizienten und keine prozentuale, additive Anwendung?**

Die Gründe hierfür 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- bzw. 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 sehr wohl möglich (siehe Diagramm).

**Vergleich zwischen der faktoriellen, multiplikativen und der prozentualen, additiven Anwendung von Umrechnungskoeffizienten**



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

## 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 (siehe Seite 11)**
- **Kontrolle durch die Wertverhältniszahlen „Düsseldorfer Türmchen“ (siehe Seiten 25/26).**

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 dienen als Kontrolle.

### Beispiel zur Festsetzung innerstädtischer Bodenrichtwerte (zum 1.1.2009)

Richtwertgebiet	Bodenrichtwert zum 1.1.2008	Wert nach	Mittelwert der Vorschläge	Bodenrichtwert zum 1.1.2009
<b>Scheurenstraße MI-3,5</b>	<b>1.100</b>	Rohertragsmethode	1.468	<b>1.400</b>
		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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Baulandfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2009		Kaufzeitpunkt, Lage, Nutzungsart
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>2.865</b>		
Mittel	254,- EUR/m <sup>2</sup>		Veräußerer, Immissionen
Minimum/Maximum	41,- EUR/m <sup>2</sup> / 1.600,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 136,- EUR/m <sup>2</sup> / 53,7 %		
<b>Bestimmtheitsmaß des Modells</b>	<b>71,5 %</b>		Verkehrsverbindung, Maß der Nutzung (GFZ), Grundstücksart, -form, Verkaufsumstände
normiertes Mittel	261,- EUR/m <sup>2</sup>		
Minimum/Maximum	66,- EUR/m <sup>2</sup> / 621,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 75 EUR/m <sup>2</sup> / 28,8 %		

### Renditegrundstücke, Mehrfamilienhaus- bis Büro-/Geschäftshausgrundstücke

(Analyse vom Januar 2010)

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

### Gewerbe-/Industriegrundstücke (Analyse April 2010)

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

Basis der Auswertungen sind jeweils definierte Bewertungsmodelle, die sich auf grundnormierte Kaufpreise (s.o.) beziehen. 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) für unbebaute Baulandgrundstücke sind den entsprechenden Seiten im Abschnitt „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ dieses Marktberichtes 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 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche für ein Hauptgebäude mit typischen Aufbauten (z. B. Berliner Anbau) aber ohne selbständige Nebengebäude, wie z. B. Garagen, erschließungs- und kanalschlussbeitragsfrei, ohne übertiefe Grundstücksteile.

#### freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (Analyse vom November 2010)




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

#### Reihenhäuser (Analyse vom November 2010)

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

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

(Analyse vom November 2010)

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

Basis der Auswertungen sind jeweils definierte Bewertungsmodelle, die sich auf grundnormierte Kaufpreise (s.o.) beziehen. 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) für bebaute Grundstücke sind den entsprechenden Seiten im Abschnitt „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ dieses Marktberichtes 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine Eigentumswohnung einschließlich ideellen Miteigentumsanteil am Grund und Boden, ohne Garagen, Stellplätze, Inventar, wie z. B. Einbauküchen.

### Vorkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)




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

abhängige Variable	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2011		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>11.981</b>		
Mittel	1.527,- EUR/m <sup>2</sup>		Wohnungsausstattung, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz
Minimum/Maximum	300,- EUR/m <sup>2</sup> / 6.022,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 664,- EUR/m <sup>2</sup> / 43,5 %		
<b>Bestimmtheitsmaß des Modells</b>	<b>54,0 %</b>		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
normiertes Mittel (2011)	2.009,- EUR/m <sup>2</sup>		
Minimum/Maximum	414,- EUR/m <sup>2</sup> / 4.967,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 564,- EUR/m <sup>2</sup> / 28,1 %		

### Nachkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2011		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Modernisierungsgrad, Wohnungsgröße
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>53.805</b>		
Mittel	1.438,- EUR/m <sup>2</sup>		Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
Minimum/Maximum	300,- EUR/m <sup>2</sup> / 5.233,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 502,- EUR/m <sup>2</sup> / 34,9 %		
<b>Bestimmtheitsmaß des Modells</b>	<b>47,0 %</b>		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
normiertes Mittel (2011)	1.743,- EUR/m <sup>2</sup>		
Minimum/Maximum	298,- EUR/m <sup>2</sup> / 4.897,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 425,- EUR/m <sup>2</sup> / 24,4 %		

### Neubauten (Analyse vom Dezember 2011)

abhängige Variable	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	1980 bis 2011		Kaufzeitpunkt, Lage, Alter, Wohnungsgröße
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>22.148</b>		
Mittel	2.012,- EUR/m <sup>2</sup>		Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung
Minimum/Maximum	383,- EUR/m <sup>2</sup> / 6.380,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 730,- EUR/m <sup>2</sup> / 36,3 %		
<b>Bestimmtheitsmaß des Modells</b>	<b>68,9 %</b>		Immissionen, Geschossanzahl des Gebäudes, Sondernutzungsrechte
normiertes Mittel (2011)	2.750,- EUR/m <sup>2</sup>		
Minimum/Maximum	611,- EUR/m <sup>2</sup> / 5.491,- EUR/m <sup>2</sup>		
Standard-/relative Abweichung	+/- 508,- EUR/m <sup>2</sup> / 18,5 %		

Basis der Auswertungen sind jeweils definierte Bewertungsmodelle, die sich auf grundnormierte Kaufpreise (s.o.) beziehen. 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

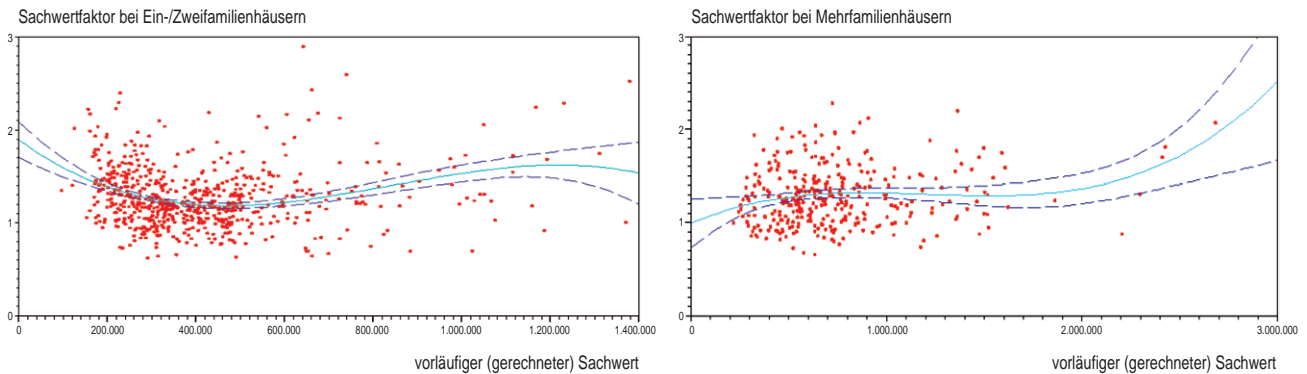
Die marktgängigen Umrechnungskoeffizienten (als Zu- und Abschläge in % oder als Funktion) für Eigentumswohnungen sind den entsprechenden Seiten im Abschnitt „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ dieses Marktberichtes zu entnehmen.

## Zu statistischen Modellen bei der Ableitung von Sachwertfaktoren nach NHK 2010

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Bund wurde zum 18.10.2012 veröffentlicht. Darauf folgte die Einführung des Sachwertmodells (SW-Modell) NRW der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen).

Die Umstellung der Sachwertfaktoren auf das neue NRW-Modell ist in der Kaufpreissammlung zum 01.01.2013 vollzogen worden. Die nachfolgenden Analysen berücksichtigen daher die Kauffälle des Jahres ab 2013.

Verteilung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert



### Ein-/Zweifamilienhäuser (Analyse vom Januar 2016)

abhängige Variable	Sachwertfaktor
Zeitraum	2013 bis 2015
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>1.054</b>
Mittel	1,23
Minimum/Maximum	0,58 / 3,74
Standard-/relative Abweichung	0,33 / 26,7 %
<b>Bestimmtheitsmaß (R<sup>2</sup>)</b>	<b>45,4 %</b>
normiertes Mittel	1,32
Minimum/Maximum	0,65 / 2,52
Standard-/relative Abweichung	0,26 / 19,9 %

Signifikanz-Ampel	
<span style="color: green;">●</span>	Lage, Gebäudeart, Grundstücksgröße
<span style="color: yellow;">●</span>	Alter, Modernisierungsgrad, Immissionen
<span style="color: red;">●</span>	Maß der Nutzung, Grundstücksart/-form, Veräußerer, Dachausbau, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände

### Mehrfamilienhäuser (Analyse vom Januar 2016)

abhängige Variable	Sachwertfaktor
Zeitraum	2013 bis 2015
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>550</b>
Mittel	1,31
Minimum/Maximum	0,38 / 3,26
Standard-/relative Abweichung	0,38 / 29,3 %
<b>Bestimmtheitsmaß (R<sup>2</sup>)</b>	<b>33,2 %</b>
normiertes Mittel	1,54
Minimum/Maximum	0,72 / 2,81
Standard-/relative Abweichung	0,35 / 22,5 %

Signifikanz-Ampel	
<span style="color: green;">●</span>	Lage, Gebäudeart
<span style="color: yellow;">●</span>	Alter, Modernisierungsgrad, Grundstücksgröße
<span style="color: red;">●</span>	Grundstücksart/-form, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Immissionen

Basis der Auswertungen sind jeweils definierte Bewertungsmodelle, die sich auf den Sachwertfaktor (s.o.) beziehen. 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) für Sachwertfaktoren sind den entsprechenden Seiten im Abschnitt „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ dieses Marktberichtes zu entnehmen.

## Zu typisierten Wertverhältniszahlen

### - Düsseldorfer Türmchen -

Basis für die Ableitung der typisierten Wertverhältniszahlen sind die jährlich veröffentlichten Markttrichtwerte in der Bezugseinheit Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Gegliedert nach den 4 Gruppen und unter Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wurden jeweils je Teilmarkt normierte Durchschnittswerte in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 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 zu

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

und die Wertverhältniszahlen zu Wohnungseigentum (WE) analog zu

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

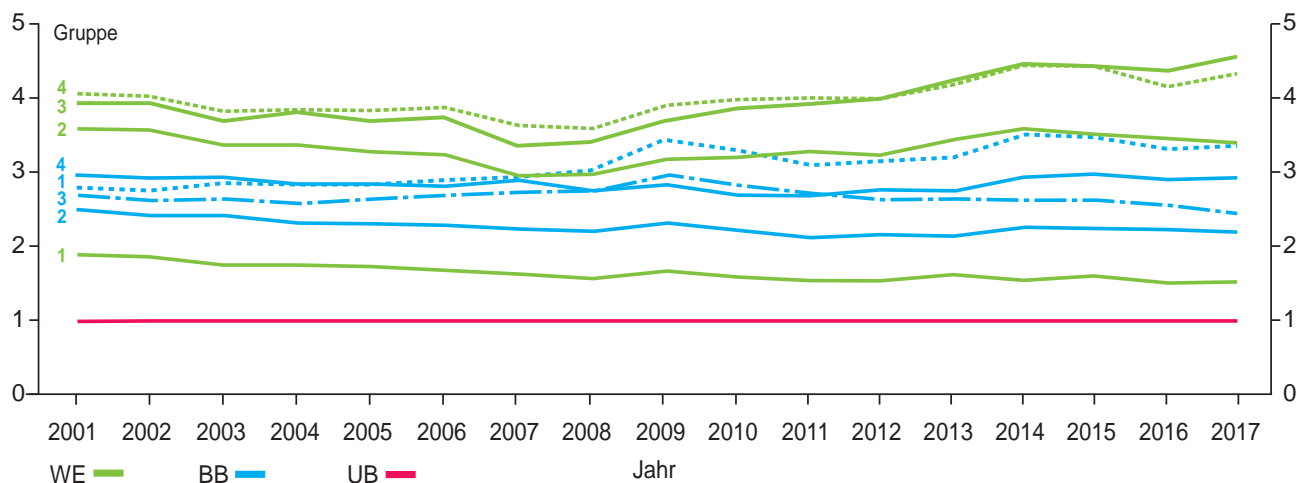
Diese Vorgehensweise führte zu den typisierten Wertverhältniszahlen mit folgenden statistischen Kennzahlen je Gruppe zum 01.01.2018.

	Teilmarkt	Anzahl der Richtwerte	arithm. Mittel	Std. Abw.	Min	Max	rel. Abw. in %
Gruppe 1: I-II-geschossige Einfamilienhäuser	UB	27	1,00	-	1,00	1,00	-
	BB	27	2,43	0,29	1,98	3,00	11,7
	WE	18	1,51	0,24	1,20	1,96	15,6
Gruppe 2: II-III-geschossige Mietwohnhäuser	UB	38	1,00	-	1,00	1,00	-
	BB	27	2,18	0,36	1,54	2,85	16,7
	WE	34	3,34	0,73	2,15	4,83	21,7
Gruppe 3: IV-V-geschossige Mietwohnhäuser	UB	32	1,00	-	1,00	1,00	-
	BB	26	2,91	0,55	1,85	4,36	19,0
	WE	32	4,31	0,80	2,67	5,89	18,6
Gruppe 4: V-VI-geschossige gemischt genutzte Gebäude (Innenstadt)	UB	10	1,00	-	1,00	1,00	-
	BB	9	3,38	0,90	1,80	4,77	26,5
	WE	10	4,54	1,16	2,94	6,88	25,6

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 2001 bis heute

Wertverhältniszahl



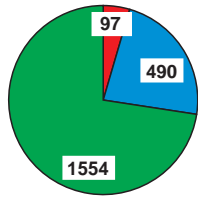
Literaturhinweise:

**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.

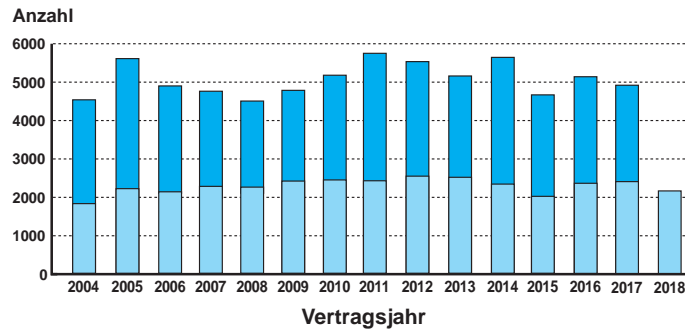
# Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

**Marktanteile** (Anzahl je Teilmarkt)  
1. Halbjahr 2018



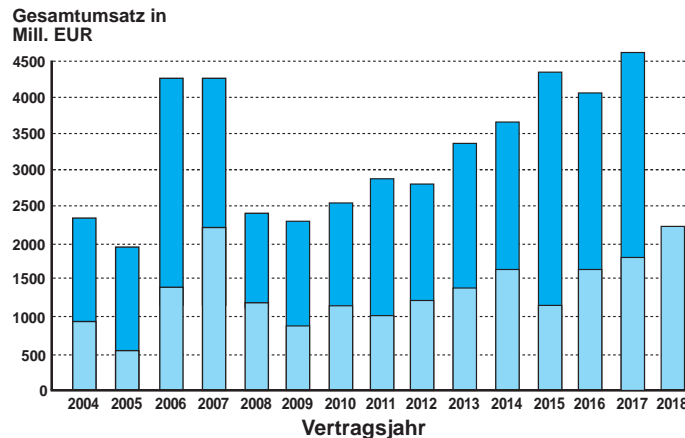
## Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2018 ist um 10 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 gesunken.



## Kaufpreissumatz

Der Kaufpreissumatz des ersten Halbjahres 2018 hat um 24 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 zugenommen.



# Allgemeines

Der Gutachterausschuss ist ein neutrales Kollegialgremium von erfahrenen, marktkundigen und sachverständigen Fachleuten. Sie sind ehrenamtlich tätig, unabhängig und nicht an Weisungen gebunden.

## Hauptaufgaben:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten, Miet-/Pachtwertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung/Veröffentlichung von Richtwerten
- Ermittlung/Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung/Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorsitzender Dipl.-Ing. Thomas Weindel

## Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf  
Geschäftsführerin Dipl.-Ing. Ramona Elbruda



Weitere Informationen zum Düsseldorfer Immobilienmarkt sind unter <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de> und <http://www.boris.nrw.de> zu finden.



[gutachterausschuss@duesseldorf.de](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de)



(0211) 89-3 12 44



Erstellung von Verkehrswertgutachten  
(0211) 89-9 50 82, 9 42 49  
Sachverständigenauskünfte aus der Kaufpreissammlung  
(0211) 89-9 50 88



Service-Center des Vermessungs- und Katasteramtes,  
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, Öffnungszeiten:  
<https://www.duesseldorf.de/vermessung/service-center.html>

**Kostenloser E-Mail-Newsletter** ab sofort erhältlich. Die Anmeldung erfolgt über eine E-Mail mit dem Betreff „Newsletter“ an [gutachterausschuss@duesseldorf.de](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de).



## Halbjahresbericht 2018

zum 01.07.2018

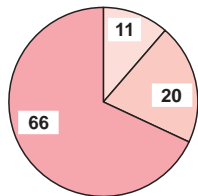


## Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2018 ist um 8 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 gestiegen.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2018 hat um 148 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 zugenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2018



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2018	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2017
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	28	410,- bis 910,-	→
Reihenhausgrundstücke	4	330,- bis 1.400,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke	18	410,- bis 1.400,-	→
gemischt genutzte Grundstücke	4	1.200,- bis 2.400,-	
Büro-/Geschäftsgrundstücke	3	3.300,- bis 42.800,-	→
Gewerbe-/Industriegrundstücke	5	120,- bis 720,-	
sonstiges Bauland	4	—	—
Teilflächen und sonstiges	19	—	—
Rohbauland	1	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	—
Bauerwartungsland	9	zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	—
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2	—	—

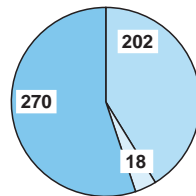
\* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

## Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2018 ist um 6 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2018 hat um 31 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 zugenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2018



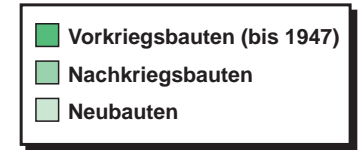
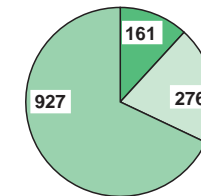
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2018	typische Kaufpreisspanne* in EUR	Preisentwicklung gegenüber 2017
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	15	600.000,- bis 1.200.000,-	—
Reihenhäuser	109	260.000,- bis 760.000,-	↑
Reihenstadthäuser	2	—	—
Doppelhaushälften	68	350.000,- bis 1.100.000,-	↑
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	76	290.000,- bis 1.700.000,-	
Dreifamilienhäuser	17	300.000,- bis 1.000.000,-	→
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil < 20 %	99	480.000,- bis 2.200.000,-	
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil > 20 %	42	400.000,- bis 4.200.000,-	→
Büro-/Geschäftsgebäude	22	4.200.000,- bis 56.800.000,-	
Gebäudekomplexe	22	3.500.000,- bis 36.400.000,-	—
Gewerbe-/Industrieobjekte	9	410.000,- bis 3.600.000,-	—
sonstige Objekte	9	3.000.000,- bis 38.900.000,-	—

## Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2018 ist um 13 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2018 hat um 16 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 abgenommen.

### Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2018



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2018	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2017
Wohnungen bis 1947 erstellt	161	1.600,- bis 5.700,-	↗
Wohnungen 1948 bis 2008 erstellt	927	1.700,- bis 4.100,-	↗
Wohnungen ab 2009 erstellt	276	4.200,- bis 7.600,-	↑

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2018	typische Kaufpreisspanne* in EUR
City	20	22.000,- bis 54.000,-
Citynah	228	14.000,- bis 44.000,-
Randlage	82	8.000,- bis 20.000,-
Vorort	32	11.000,- bis 33.000,-

#### Erläuterung zur Preisentwicklung:

— keine Aussage      ↗ steigend um 5 %      ↘ fallend um 5 %  
→ stagnierend      ↑ steigend um 10 %      ↓ fallend um 10 %