



Grundstücksmarktbericht 2019
Landeshauptstadt Düsseldorf

(inklusive Halbjahresbericht zum 01.07.2019)



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Geschäftsstelle

Straße Nr. Brinckmannstraße 5
PLZ Ort 40225 Düsseldorf
Telefon 0211/89-94670
Fax 0211/89-31244
E-Mail: gutachterausschuss@duesseldorf.de
Internet: <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30,- EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Vermessungs- und Katasteramt

Lizenz

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 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
4	Unbebaute Grundstücke	16
4.1	Individueller Wohnungsbau	16
4.1.1	Bodenrichtwerte	16
4.1.2	Indexreihe	17
4.1.3	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	17
4.2	Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke	18
4.2.1	Bodenrichtwerte	18
4.2.2	Indexreihe	19
4.2.3	Ertragsfaktor	19
4.2.4	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	21
4.3.1	Bodenrichtwerte	21
4.3.2	Indexreihe	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.4.1	Bodenrichtwerte	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.5.1	Bodenrichtwerte	22
5	Bebaute Grundstücke	23
5.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	23
5.1.1	Marktrichtwerte	23
5.1.2	Indexreihe	24
5.1.4	Sachwertfaktoren	24
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	25
5.2	Reihenhäuser	26
5.2.1	Marktrichtwerte	26
5.2.2	Indexreihe	27
5.2.3	Sachwertfaktoren	27
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	28
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	29
5.3.1	Marktrichtwerte	29
5.3.2	Indexreihe	30
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	30
5.3.4	Ertragsfaktoren	31
5.3.5	Sachwertfaktoren	31
5.4	Büro- und Geschäftsgebäude	32
5.4.1	Marktrichtwerte	32
5.4.2	Indexreihe	33
5.4.3	Liegenschaftszinssätze	33
5.4.4	Ertragsfaktoren	33

5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	34
5.5.1	Liegenschaftszinssätze	34
6	Wohnungs- und Teileigentum	35
6.1	Wohnungseigentum	35
6.1.1	Marktrichtwerte	35
6.1.2	Indexreihen	36
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	36
6.1.4	Ertragsfaktoren	37
7	Erbbaurechte	38
7.1	Marktanpassungsfaktoren	38
7.2	Vergleichsfaktoren	38
8	Modellbeschreibungen	39
8.1	Statistische Grundlagen	39
8.2	Normierung	39
8.3	Anwendung der Umrechnungskoeffizienten	40
8.4	Signifikanzampel	40
8.5	Vergleichswertmodell	41
8.5.1	Bodenrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	41
8.5.1.1	Bodenrichtwerte in der Innenstadt	42
8.5.1.2	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)	43
8.5.2	Marktrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	44
8.5.2.1	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (bebaute Grundstücke)	45
8.5.2.2	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Eigentumswohnungen)	46
8.5.3	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	47
8.6	Sachwertmodell	49
8.6.1	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)	49
8.7	Ertragswertmodell	50
8.7.1	Liegenschaftszinssätze	50
8.7.1.1	Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten	52
8.7.1.2	Datenbasis 2018	53
8.8	Erbbaurechtsmodell	57
8.8.1	Marktanpassungsfaktor	57
8.8.2	Vergleichsfaktor	58
9	Mieten	59
10	Kontakte und Adressen	60
11	Mitglieder des Gutachterausschusses	61

Halbjahresbericht zum 01.07.2019

Abkürzungsverzeichnis und Bedeutung

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Mittel, Durchschnitt
II. BV	2. Berechnungsverordnung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
AK OGA	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BB	Bebaute Grundstücke
BoRi	Bodenrichtwert
BORISplus.NRW	Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen
DIN 277	DIN-Norm
E	Einfamilienhaus (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
f (Alter)	Altersfunktion
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen
GE / GI(GE)	Gewerbe mit Büro (Grundstück bzw. Gebäude)
GE(MK)	hochwertige Büro-/Handelsnutzung (Grundstück bzw. Gebäude)
GFZ	Geschossflächenzahl
GI	Industrie- / Produktion (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
IHK	Industrie- und Handelskammer
IPK	Immobilien-Preis-Kalkulator
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MK	Büro-/Geschäftshaus (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
MI	Mischnutzung (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
N	Anzahl
NRW	Nordrhein-Westfalen
Nutzfl	Nutzungsfläche oder vereinfacht Nutzfläche
R	Reihen(mittel)haus (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
RDM	Ring Deutscher Makler
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
UB	Unbebaute Baulandgrundstücke
W	Mehrfamilienhaus (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
WE	Wohnungseigentum
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2018 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf teilmarktübergreifend gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Es wurden 289 weniger Käufe getätigt (- 6 %). Dagegen hat sich der Gesamtumsatz des Düsseldorfer Immobilienmarktes um 1,49 Milliarden EUR gesteigert. Dies entspricht einem Umsatzplus von 31 %. Die Umsatzzahlen beinhalten 74 Objekte mit einem Kaufpreis von mehr als 10 Millionen Euro. Davon übersteigen 8 Objekte die 100 Millionen Euro Grenze.

Bezogen auf die einzelnen Teilmärkte ergibt sich dabei folgendes Bild:

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke des Jahres 2018 ist gegenüber dem Vorjahr um 8 % gesunken. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 9 % zugenommen.

Die Preisentwicklung zeigt weiterhin nach oben. Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind durchschnittlich um 10 % teurer geworden. Renditegrundstücke sogar um bis zu 20 %. Nur die Gewerbe- und Industriegrundstücke weisen mit einer Preissteigerung von 5 % eine relativ moderate Preissteigerung auf.

Typische Bodenrichtwerte in EUR/m² Grundstücksfläche (Bauland) zum 01.01.2019

Bauland- grundstücke	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Holthausen, Rath, Flingern, Wersten	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath	Stockum, Zooviertel, Niederkassel
	540-760	900-1.200	1.250-2.600
Mietwohnhausgrundstücke, III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim, Flingern-Nord, Eller, Heerdt-West	Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, Grafenberg	Pempelfort, Düsseltal, Oberkassel
	520-710	1.150-1.650	2.200-3.400
	GFZ 1,1-1,2	GFZ 1,2-1,0	GFZ 1,8-2,5
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	Heerdt, Oberbilk	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk	Königsallee, Schadowstraße
	2.000-2.500	2.750-6.800	21.000-36.000
	GFZ 2,4-3,5	GFZ 3,0-3,5	GFZ 5,0
Industrie-/Gewerbegrundstücke	Hafen, Lierenfeld (Industrie/Produktion)	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro)	Flingern, Heerdt (Büro-/Handelsnutzung)
	190	230-410	710-780
			GFZ 2,2

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2018 ist gegenüber dem Vorjahr fast gleich geblieben (+ 1 %). Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 41 % zugenommen.

Die Preisentwicklung zeigt weiterhin nach oben. Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern sind durchschnittlich um 8,6 % bzw. 8,9 % teurer geworden und Renditeobjekte sogar um 11,9 %.

Typische Marktrichtwerte in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche zum 01.01.2019

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Garath, Rath, Reisholz	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach	Stockum, Zooviertel, Niederkassel
	2.850-4.100	4.200-6.200	7.000-9.600
	Baujahr 1925-1970	Baujahr 1950-1975	Baujahr 1950-1975
Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % III-IV-geschossig	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsenbroich	Oberkassel, Düsseltal
	1.400-1.850	1.600-2.900	2.800-5.400
	Baujahr 1940-1965	Baujahr 1950-1995	Baujahr 1905-1950

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2018 ist gegenüber dem Vorjahr um 8 % gesunken. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum ebenfalls um 9 % abgenommen.

Die Preisentwicklung zeigt auch in diesem Teilmarkt nach oben. Eigentumswohnungen sind durchschnittlich je nach Baujahr um 7,9 % bis 13,5 % teurer geworden.

Typische Marktrichtwerte in EUR/m² Wohn-/ Nutzungsfläche zum 01.01.2019

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Eigentumswohnungen in III-IV-geschossigen Wohngebäuden	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsenbroich	Oberkassel, Altstadt
	1.900-2.700	2.700-4.600	4.100-7.900
	Baujahr 1970-1980	Baujahr 1960-1980	Baujahr 1930-1950

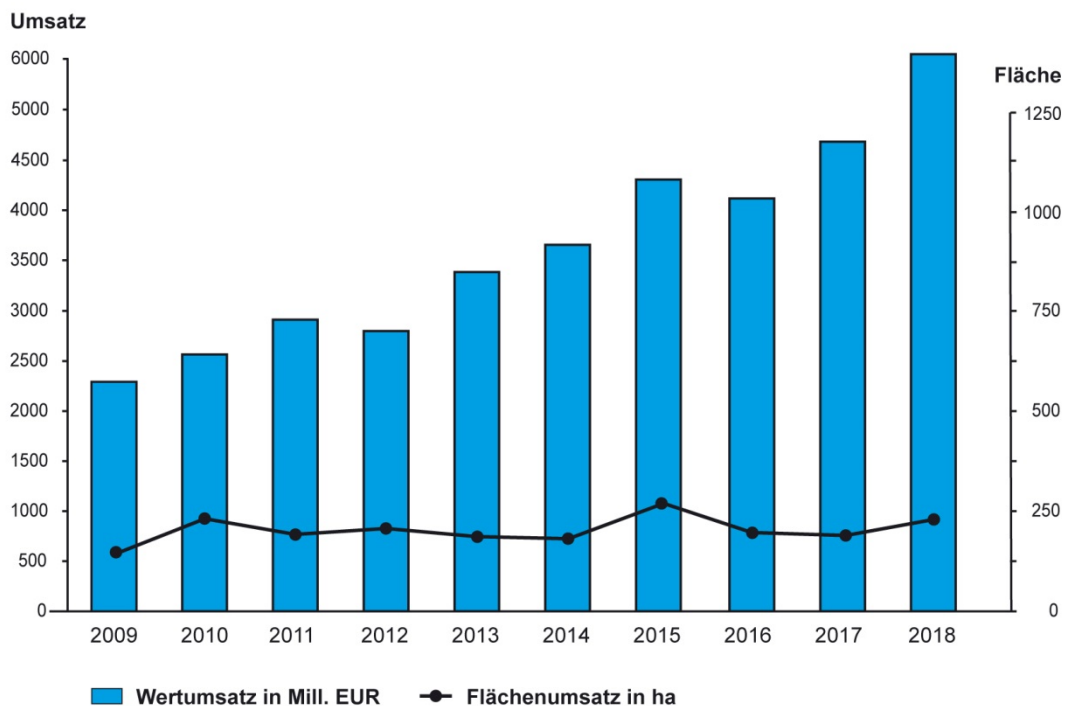
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgänge (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Rechtsvorgangs	Eigentumswechsel insgesamt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Erbbaubauobjekte	Paketverkäufe
Kauf insgesamt	4653	200	1085	3305	42	21
davon Kaufvertrag	4608	161	1079	3305	42	21
Kaufangebot	4	0	4	0	0	0
Tauschvertrag	1	0	1	0	0	0
planungsbedingter Kauf	4	3	1	0	0	0
Arrondierung	36	36	0	0	0	0
Übertragung, Schenkung	242	13	127	101	1	0
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	17	0	14	3	0	0
Ergänzungsvertrag	16	3	3	10	0	0
Zwangsversteigerung	41	0	14	26	1	0
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	43	20	5	14	4	0
Eigentumswechsel insgesamt	5012	236	1248	3459	48	21

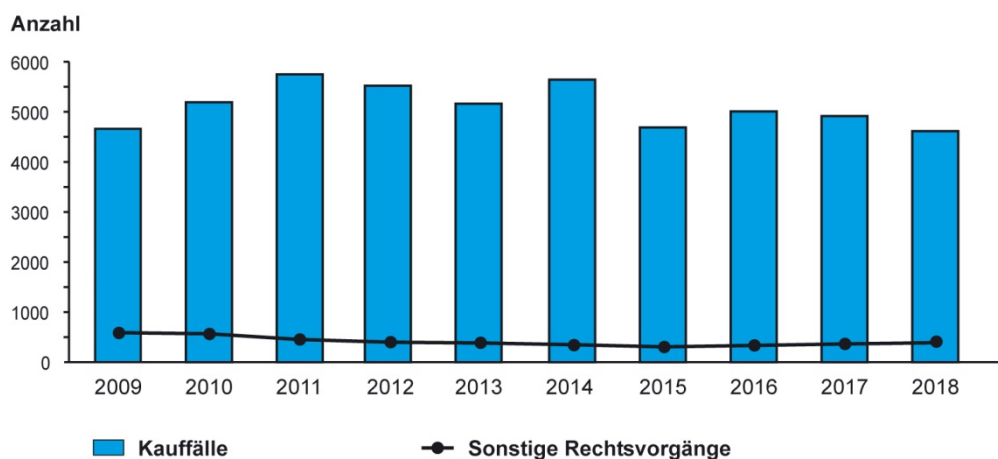
Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz (10-Jahres-Übersicht)



Kauffälle (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grund- stücks- fläche in ha	natürli- che/juris- tische Person		Wohn- bauge- sells.		Stadt Düssel- dorf		sonst. öffentliche Körp.	
				V	K	V	K	V	K	V	K
Unbebaute Grundstücke	200	439,00	55,69	148	157	7	30	39	10	6	3
davon (nach Entwicklungsstufe)											
Bauland (indiv. Wohnungsbau)	57	31,95	3,63	43	55	2	2	12	0	0	0
Bauland (Renditeobjekte)	53	344,63	23,94	40	29	3	23	9	0	1	1
Bauland (sonstiges)	16	33,91	9,99	13	14	0	1	1	0	2	1
Nichtbauland	74	28,51	18,13	52	59	2	4	17	10	3	1
Bebaute Grundstücke	1.085	4.277,93	153,65	1.028	1.060	44	16	1	1	12	8
davon (nach Gebäudeart)											
Ein-/Zweifamilienhäuser	551	405,71	32,80	510	549	38	1	1	0	2	1
Mietwohnhäuser mit gew.Ant.	381	601,72	20,08	374	368	4	8	0	0	3	5
Büro-/Geschäftshäuser	56	1.237,85	22,85	53	56	1	0	0	0	2	0
Gewerbe/Industrie/Sonstige	40	273,27	27,17	37	34	0	4	0	1	3	1
Gebäudekomplexe	57	1.759,38	50,73	54	53	1	3	0	0	2	0
Wohnungs- und Teileigentum	3.305	1.088,28	-	3.291	3.304	10	1	0	0	4	0
davon (nach Eigentumsart)											
Wohnungseigentum	2.986	1.019,86	-	2.972	2.985	10	1	0	0	4	0
Teileigentum	228	39,30	-	228	228	0	0	0	0	0	0
im Erbbaurecht	91	29,12	-	91	91	0	0	0	0	0	0
Erbbaubjekte	42	170,51	20,13	31	40	0	0	6	0	5	2
davon (nach Erbbauart)											
Erbbaugrundstück	11	9,35	0,98	8	11	0	0	3	0	0	0
Erbbaurechte	22	157,67	10,75	21	21	0	0	0	0	1	1
Erbbaurechtsbestellung	9	3,50	8,40	2	8	0	0	3	0	4	1
Paketverkäufe	21	230,48	8,56	7	8	1	0	0	0	0	0
Kauffälle insgesamt	4.653	6.206,20	238,02	4.505	4.569	62	47	46	11	27	13

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



3.2 Unbebaute Grundstücke

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

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kauf- preisspanne in EUR/m ²
Bauland				
davon Ein-Zweifamilienhausgrundstücke	50	29,68	3,27	280 - 1.200
Reihenhausgrundstücke	7	2,26	0,36	330 - 1.100
Mehrfamilienhausgrundstücke	39	203,12	15,18	390 - 2.100
gemischt genutzte Grundstücke	10	70,52	5,52	670 - 2.400
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	4	70,99	3,24	2.600 - 35.600
Gewerbe-/Industriegrundstücke	11	33,87	9,99	80 - 560
Sonstiges Bauland	5	0,04	0,01	-
Rohbauland				
davon Teilflächen und sonstiges	38	4,96	2,28	-
Rohbauland	5	21,21	4,86	40-85% vom BoRi
Nichtbauliche Nutzbarkeit				
davon Bauerwartungsland	22	1,65	2,54	10-30% vom BoRi
Flächen für Forst-/Landwirtschaft	9	0,68	8,45	4 - 14
Summe	200	439,00	55,69	

3.3 Bebaute Grundstücke

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

Gebäudekategorie		Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreis- spanne in EUR/m ²
Ein-Zweifamilienhäuser					
davon	Reihenhäuser (Neubauten)	16	14,49	0,40	600 - 1.200
	Reihenhäuser	214	111,74	6,76	230 - 810
	Reihenstadthäuser	13	27,90	0,39	880 - 3.400
	Doppelhaushälften	144	99,88	8,33	340 - 1.000
	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	164	151,70	16,91	280 - 1.600
Renditeobjekte					
davon	Dreifamilienhäuser	36	23,91	1,66	300 - 1.000
	Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil < 20%	242	371,80	12,81	310 - 3.100
	Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil > 20%	103	206,01	5,62	400 - 4.100
	Büro-/Geschäftsgebäude	56	1.237,85	22,85	4.400 - 60.300
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige					
davon	Gewerbe-/Industriegebäude	22	59,30	10,05	540 - 6.800
	sonstige	18	213,97	17,12	2.400 - 35.100
Gebäudekomplexe					
davon	Wohn-/Geschäftshauskomplexe	54	1.722,18	44,83	6.400 - 89.600
	Gewerbe-/Industriekomplexe	3	37,20	5,90	2.500 - 29.500
Summe		1.085	4.277,93	153,65	-

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzfläche in m ²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	373	141,75	1.800 - 5.800	88
bis 2008 erstellt	1.954	464,52	1.800 - 4.100	72
ab 2009 erstellt	599	387,05	4.100 - 7.600	106
ohne Feststellung des Baujahres	60	26,54	570 - 5.700	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	56	12,40	620 - 4.100	114
davon Garagen, Einstellplätze	27	0,71	12.000 - 41.000	-
ohne Feststellung der Gebäudeart	145	26,18	260 - 400	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	86	29,05	2.000 - 4.700	-
Teileigentum	5	0,07	-	-
Summe	3.305	1.088,28	-	-

Garagen / Einstellplätze

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

Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreisspanne in EUR
City	25	21.000 - 40.000
Citynah	420	17.000 - 34.000
Randlage	158	9.000 - 21.000
Vorort	47	11.000 - 18.000

Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf

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

Wohnungsgröße	einfache bis mittlere Wohnlage		gut bis sehr gute Wohnlage	
	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum (EUR/m ²)	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum (EUR/m ²)
bis 60 m ²	3	3.148 - 10.250	67	3.959 - 10.267
60 bis 120 m ²	52	3.534 - 8.051	211	3.922 - 12.179
über 120 m ²	20	3.749 - 8.041	94	3.109 - 9.713

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

4.1.2 Indexreihe

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

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren.

4.1.3 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

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

Bauland	Bebaute Grundstücke	Eigentumswohnung	Wertverhältnis
I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, GFZ = 0,5	I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser Baujahr 1970	in II-III-geschossigen Mietwohnhäusern Baujahr 1970	1 : 2,3 : 1,5

Das zugrundeliegende Modell ist in Kapitel 8.5.3 beschrieben. Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von der Norm der Typisierten Wertverhältniszahl sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Diese Umrechnungskoeffizienten sind den jeweiligen Teilmärkten im Kapitel der Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zu entnehmen.

4.2 Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke

4.2.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

GFZ-Funktion

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

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

4.2.2 Indexreihe

Jahresmitte	Index 1980=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preisentwicklung
1980	100		1993	160	+ 5 %	2006	164	+/- 0 %
1981	112	+ 12 %	1994	168	+ 5 %	2007	177	+ 8 %
1982	120	+ 7 %	1995	168	+/- 0 %	2008	172	- 3 %
1983	117	- 3 %	1996	165	- 2 %	2009	162	- 6 %
1984	123	+ 5 %	1997	174	+ 5 %	2010	170	+ 5 %
1985	121	- 2 %	1998	172	- 1 %	2011	179	+ 5 %
1986	123	+ 2 %	1999	157	- 9 %	2012	188	+ 3 %
1987	117	- 5 %	2000	160	+ 2 %	2013	194	+ 8 %
1988	115	- 2 %	2001	173	+ 8 %	2014	198	+ 2 %
1989	123	+ 7 %	2002	173	+/- 0 %	2015	218	+ 10 %
1990	133	+ 8 %	2003	164	- 5 %	2016	240	+ 10 %
1991	140	+ 5 %	2004	164	+/- 0 %	2017	259	+ 8 %
1992	152	+ 9 %	2005	164	+/- 0 %	2018	306	+ 18 %

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Wohnhaus-/Geschäftshausgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren.

4.2.3 Ertragsfaktor

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

Gebäudegruppe	Norm	Ertragsfaktor
Renditegrundstücke	mittlere Lage in der Innenstadt Grundstückstiefe 30-40 m Wohn-/Nutzungsfläche größer 400 m ² fiktiver jährlicher Neubau-Rohertrag 50.000,- bis 1.000.000,- EUR	4,7

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

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

In den Spitzenlagen der Innenstadt (z.B. Königsallee, Schadowstraße) erhöht sich der Ertragsfaktor auf einen Wert von bis zu 6,9.

4.2.4 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

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

Bauland	Bebaute Grundstücke	Eigentumswohnung	Wertverhältnis
II-III-geschossige Mietwohnhausgrundstücke GFZ = 1,0	II-III-geschossige Mietwohnhäuser Baujahr 1970	in II-III-geschossigen Mietwohnhäusern Baujahr 1970	1 : 1,9 : 3,0
IV-V-geschossige Mietwohnhausgrundstücke und III-V-geschossige gemischt genutzte Grundstücke GFZ = 2,0	IV-V-geschossige Mietwohnhäuser Baujahr 1970	in IV-V-geschossigen Mietwohnhäusern oder III-V-geschossigen gemischt genutzte Gebäuden Baujahr 1970	1 : 2,5 : 4,0
V-VI-geschossige gemischt genutzte Grundstücke in der Innenstadt GFZ = 4,0	V-VI-geschossige gemischt genutzte Gebäude in der Innenstadt Baujahr 1955	in V-VI-geschossigen gemischt genutzten Gebäuden in der Innenstadt Baujahr 1970	1 : 2,8 : 4,1

Das zugrundeliegende Modell ist in Kapitel 8.5.3 beschrieben. Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von der Norm der Typisierten Wertverhältniszahl sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Diese Umrechnungskoeffizienten sind den jeweiligen Teilmärkten im Kapitel der Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zu entnehmen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

4.3.2 Indexreihe

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

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Gewerbe-/Industrie-Grundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert für Landwirtschaft beträgt im gesamten Stadtgebiet 6,- EUR/m².

Davon ausgenommen sind die Richtwertgebiete „Hamm/Volmerswerth“ und „Lichtenbroich“. Dort beträgt der Richtwert für Flächen für die Landwirtschaft 45 EUR/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bodenrichtwerte

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

Für Bauerwartungsland wird ca. 10 bis 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes gezahlt. Für Rohbauland beträgt der Prozentsatz ca. 40 bis 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften

5.1.1 Marktrichtwerte

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORISplus.NRW hinterlegt bzw. auf der Marktrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion). Sie wurden auf das Baujahr umgeformt und sachverständig gewürdigt.

Altersfunktion (bei neuzeitlicher Ausstattung, Altbauten sind modernisiert)

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

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

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

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

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

5.1.2 Indexreihe

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

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche des Gebäudes (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø 1925	Baujahre 1948 bis 1974 Ø 1958	Baujahre 1975 bis 2004 Ø 1980	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 300 – 800 m ² Bauland	1,15	1,10	1,15	1,25	1,25
Doppelhaushälften 200 – 700 m ² Bauland	1,25	1,30	1,40	1,40	1,30

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.6 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. In bevorzugten Lagen kann im Einzelfall der angepasste Sachwertfaktor auch über 2,0 liegen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Lage im Stadtgebiet	mittel/gut	sehr gut einfach	bis + 25 % bis - 10 %
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus Siedlungshaus Villa/Landhaus	bis - 5 % bis - 20 % bis + 25 %
	Baulandgröße	gebäudetypisch (siehe SWF-Tabelle)	kleinere Fläche größere Fläche	bis + 10 % bis - 20 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	modernisiert	teilweise modernisiert nicht modernisiert	bis - 10 % bis - 15 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 15 %

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

5.2 Reihenhäuser

5.2.1 Marktrichtwerte

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORISplus.NRW hinterlegt bzw. auf der Marktrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion). Sie wurden auf das Baujahr umgeformt und sachverständig gewürdigt.

Altersfunktion (bei neuzeitlicher Ausstattung, Altbauten sind modernisiert)

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

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

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

*² Umrechnung auf den Teilmarkt „freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften“ (siehe Kapitel 5.1), für die weitere Bearbeitung (Anpassung des Richtwertes an die Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes) sind die Umrechnungstabellen dieses Teilmarktes ausschlaggebend.

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

5.2.2 Indexreihe

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

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche des Gebäudes (Reihenhaus). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren.

5.2.3 Sachwertfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
	Ø 1925	Ø 1958	Ø 1980		
Reihenmittelhäuser 150 – 350 m ² Bauland	1,40	1,25	1,50	1,50	1,30
Reihenendhäuser 200 – 500 m ² Bauland	1,40	1,25	1,40	1,30	1,10
Reihenstadthäuser 200 – 550 m ² Bauland	2,45	-	-	-	-

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.6 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. In bevorzugten Lagen kann im Einzelfall der angepasste Sachwertfaktor auch über 2,0 liegen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
■	Lage im Stadtgebiet	mittel/gut	sehr gut einfach	bis + 25 % bis - 10 %
	Baulandgröße	gebäudetypisch (siehe SWF-Tabelle)	kleinere Fläche größere Fläche	bis + 10 % bis - 20 %
■	Modernisierung, nicht bei Neubauten	modernisiert	teilweise modernisiert nicht modernisiert	bis - 10 % bis - 15 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 15 %

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Reihenhäuser	2,5 %	2,6 %	3,2 %	3,4 %	3,5 %

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

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

5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.3.1 Marktrichtwerte

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORISplus.NRW hinterlegt bzw. auf der Marktrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion). Sie wurden auf das Baujahr umgeformt und sachverständig gewürdigt.

Altersfunktion (bei neuzeitlicher Ausstattung, Altbauten sind modernisiert)

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

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

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

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

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

5.3.2 Indexreihe

Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung
1985	100	+ 3,0 %	1997	171	+ 1,2 %	2009	180	+ 0,3 %
1986	103	- 2,9 %	1998	170	- 0,6 %	2010	180	+/- 0 %
1987	100	+ 7,0 %	1999	169	- 0,6 %	2011	179	- 0,6 %
1988	107	+ 8,4 %	2000	164	- 3,0 %	2012	194	+ 8,4 %
1989	116	+ 8,4 %	2001	164	+ 1,8 %	2013	194	+ 2,1 %
1990	138	+ 19,0 %	2002	167	+/- 0 %	2014	199	+ 6,0 %
1991	135	- 2,2 %	2003	167	+ 1,8 %	2015	210	+ 8,7 %
1992	140	+ 3,7 %	2004	170	- 2,9 %	2016	229	+ 9,9 %
1993	140	+ 7,1 %	2005	165	+/- 0 %	2017	252	+ 5,3 %
1994	150	+ 10,0 %	2006	165	+ 2,8 %	2018	265	+ 11,9 %
1995	165	+ 0,6 %	2007	170	+ 3,4 %		296	
1996	166	+ 1,8 %	2008	175	+ 2,3 %			
	169			180				

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche des Gebäudes (Renditeobjekte: Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsgebäude). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren.

5.3.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre ab 1948
Dreifamilienhäuser *	-	-
Mehrfamilienhäuser 2*	2,8 %	3,1 %
gemischt genutzte Gebäude	3,6 %	3,5 %

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

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

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

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

Das zugrundeliegende Ertragswertmodell ist in Kapitel 8.7 beschrieben. Im begründeten Einzelfall kann sachverständig von den Umrechnungskoeffizienten abgewichen werden. Ggf. sind auch bisher nicht untersuchte Merkmale (s. Signifikanzampel) wertbeeinflussend. Das zugrundeliegende Datenmaterial ist dem Kapitel 8.7.1.2 zu entnehmen.

5.3.4 Ertragsfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947			Baujahre 1948 bis 1974			Baujahre 1975 bis 2004		
	Ø RND 25 bis 45 Jahre								
	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.
Dreifamilienhäuser	9	28,0	19-37	6	24,0	21-27	1	31,5	-
	63	26,5	16-37	49	24,5	17-32	8	26,5	20-33
Mehrfamilienhäuser	66	24,5	18-31	90	23,5	18-29	8	21,0	18-24
	302	22,0	14-29	418	20,5	16-25	29	20,5	15-26
gemischt genutzte Gebäude	26	23,0	18-28	43	21,0	16-26	-	-	-
	116	21,0	14-26	153	18,5	14-23	5	18,0	15-22

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.

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

5.3.5 Sachwertfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø 1925	Baujahre 1948 bis 1974 Ø 1958	Baujahre 1975 bis 2004 Ø 1980	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Dreifamilienhäuser	1,40	1,60	1,45	-	-
Mehrfamilienhäuser	1,40	1,65	1,50	-	-
gemischt genutzte Gebäude	1,50	1,70			

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.6 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
■	Lage im Stadtgebiet	mittel/gut	sehr gut einfach	bis + 25 % bis - 10 %
	Baulandgröße	gebäudetypisch (siehe SWF-Tabelle)	kleinere Fläche größere Fläche	bis + 10 % bis - 15 %
■	Modernisierung, nicht bei Neubauten	modernisiert	teilweise modernisiert nicht modernisiert	bis - 10 % bis - 15 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %

5.4 Büro- und Geschäftsgebäude

5.4.1 Marktrichtwerte

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

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORISplus.NRW hinterlegt bzw. auf der Marktrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion). Sie wurden auf das Baujahr umgeformt und sachverständig gewürdigt.

Altersfunktion (bei neuzeitlicher Ausstattung, Altbauten sind modernisiert)

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

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

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

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

5.4.2 Indexreihe

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

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche des Gebäudes (Renditeobjekte: Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsgebäude). Indizes für Gewerbe- und Industriegebäude sind nicht abgeleitet worden. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren.

5.4.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	
Büro-/Geschäftsgebäude	3,0 bis 5,5 %

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

5.4.4 Ertragsfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947			Baujahre 1948 bis 1974			Baujahre 1975 bis 2004		
	Ø RND 25 bis 45 Jahre								
	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.
Büro- und Geschäftsgebäude	-	-	-	7	18,5	12-25	4	16,0	14-18
	6	20,5	16-25	25	17,0	12-23	18	16,5	12-21

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.

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

5.5 Gewerbe- und Industriegebäude

5.5.1 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	
Gewerbe	5,0 bis 6,0 %

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

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Marktrichtwerte

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORISplus.NRW hinterlegt bzw. auf der Marktrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales Alter (siehe Altersfunktion). Sie wurden auf das Baujahr umgeformt und sachverständig gewürdigt.

Altersfunktion (bei neuzeitlicher Ausstattung, Altbauten sind modernisiert)

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

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

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

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

6.1.2 Indexreihen

Vorkriegsbau			Nachkriegsbau			Neubau (Alter ≤ 10 Jahre)		
Jahresmitte	Index 2000=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 2000=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 2000=100	Preisentwicklung
1995	97	+/- 0 %	1995	102	+ 1,0 %	1995	102	- 2,9 %
1996	97	+/- 0 %	1996	103	- 1,0 %	1996	99	+/- 0 %
1997	97	+ 1,0 %	1997	102	- 1,0 %	1997	99	+/- 0 %
1998	98	- 3,6 %	1998	101	+ 2,0 %	1998	99	+ 1,0 %
1999	95	+ 5,3 %	1999	103	- 3,0 %	1999	100	+/- 0 %
2000	100	- 6,0 %	2000	100	+ 3,0 %	2000	100	- 1,0 %
2001	94	+ 7,5 %	2001	103	- 1,9 %	2001	99	- 3,0 %
2002	101	- 5,0 %	2002	101	- 4,0 %	2002	96	- 5,2 %
2003	96	- 1,0 %	2003	97	+ 2,1 %	2003	91	+ 8,8 %
2004	95	+ 4,2 %	2004	99	- 1,0 %	2004	99	- 1,0 %
2005	99	+ 3,0 %	2005	98	+ 2,0 %	2005	98	+/- 0 %
2006	102	- 3,9 %	2006	100	- 3,0 %	2006	98	+ 1,0 %
2007	98	+ 6,1 %	2007	97	- 2,1 %	2007	99	+ 4,0 %
2008	104	+/- 0 %	2008	99	+ 3,0 %	2008	103	+ 3,9 %
2009	104	+ 5,7 %	2009	102	+ 5,9 %	2009	107	+ 3,7 %
2010	110	+ 5,9 %	2010	108	+ 5,9 %	2010	111	+ 14,0 %
2011	116	+ 9,0 %	2011	114	+ 7,0 %	2011	126	+ 8,0 %
2012	126	+ 9,0 %	2012	122	+ 7,7 %	2012	137	+ 8,0 %
2013	138	+ 2,6 %	2013	132	+ 11,3 %	2013	147	+ 5,5 %
2014	142	+ 9,3 %	2014	147	+ 6,8 %	2014	155	+ 15,5 %
2015	155	+ 6,9 %	2015	157	+ 4,3 %	2015	179	+ 7,2 %
2016	166	+ 6,6 %	2016	164	+ 10,5 %	2016	192	+ 11,1 %
2017	177	+ 7,9 %	2017	181	+ 9,5 %	2017	213	+ 13,5 %
2018	191		2018	198		2018	242	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche der Eigentumswohnung. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren.

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Eigentumswohnungen	2,6 %	2,7 %	2,9 %	2,7 %	2,7 %

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

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

6.1.4 Ertragsfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947			Baujahre 1948 bis 1974			Baujahre 1975 bis 2004		
	Ø RND 25 bis 45 Jahre								
	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.
Eigentumswohnungen	77	24,5	19-30	311	23,5	16-29	150	25,5	20-31
	180	24,5	19-30	1010	22,5	17-28	578	23,5	17-30

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.

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

7 Erbbaurechte

7.1 Marktanpassungsfaktoren

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

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

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

7.2 Vergleichsfaktoren

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

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Wohnlage	mittel	sehr gut	bis + 20 %
	Grundstücksgröße bei Reihenhäusern	350 bis 800 m ²	unter 350 m ²	+ 10 %
	Grundstücksgröße bei Ein-/Zweifamilienhäusern	350 bis 800 m ²	über 800 m ²	- 5 %
	Baujahr bei Eigentumswohnungen	Alter über 5 Jahre	Neubau (Alter unter 5 Jahre)	- 5 %

8 Modellbeschreibungen

8.1 Statistische Grundlagen

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

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

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

8.2 Normierung

Datenmaterial

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Düsseldorf wird seit Ende der 1970er Jahre digital geführt und weist insgesamt rund 210.000 Kauffälle aus. Die Kauffälle gliedern sich in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Erbbau. 80 bis 100% der Kauffälle von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken werden in der Tiefe ausgewertet, d.h. das aus diesen Kauffällen die Richtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Bei bebauten Kauffällen liegt die Auswertequote bei ca. 40 %.

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

Angewandte Verfahren

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

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

8.3 Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

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

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

Beispiel

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

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

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

Hinweis

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

8.4 Signifikanzampel

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

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

8.5 Vergleichswertmodell

8.5.1 Bodenrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

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

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

Rundungsregeln für Richtwerte

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

8.5.1.1 Bodenrichtwerte in der Innenstadt

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

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

Ortsbesichtigungen und Luftbilder 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
- Kontrolle durch die Wertverhältniszahlen „Düsseldorfer Türmchen“

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




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

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

8.5.1.2 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)




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

Einfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke (Analyse vom Januar 2010)




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

Renditegrundstücke, Mehrfamilienhaus- bis Büro-/Geschäftshausgrundstücke

(Analyse vom Januar 2010)

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

Gewerbe-/Industriegrundstücke (Analyse April 2010)

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

8.5.2 Marktrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

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

Für folgende Teilmärkte werden Marktrichtwerte abgeleitet:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Eigentumswohnungen

Hinweis zur Veröffentlichung in BORISplus.NRW

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

Das Bewertungsmodell mit Grundnormierung für die Vergleichsrelation Kaufpreis pro m² Wohn-/ Nutzungsfläche für ein Hauptgebäude mit typischen Aufbauten (z.B. Berliner Anbau) sieht wie folgt aus:

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

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

Marktrichtwert in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche = Bodenrichtwert in EUR/m² Grundstücksfläche / GFZ / 0,8*

* Umrechnungsfaktor von der Geschossfläche zur Wohn-/Nutzungsfläche




Die Marktrichtwerte für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen werden mit Hilfe von Vergleichskauffällen des Auswertejahrgangs, der teilmarkttypischen Preisentwicklung und der Nachbarschaft fortgeschrieben.

Die Preisentwicklung ist aus den ausgewerteten Kaufpreisen des Auswertejahrgangs mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet. Dazu werden die Kaufpreise eines Teilmarktes normiert, gemittelt und mit dem Vorjahresmittel verglichen.




8.5.2.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (bebaute Grundstücke)

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

freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (Analyse vom November 2010)




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

Reihenhäuser (Analyse vom November 2010)

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

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

(Analyse vom November 2010)




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

8.5.2.2 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Eigentumswohnungen)




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

Vorkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)




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

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

Nachkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)

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

Neubauten (Analyse vom Dezember 2011)

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

8.5.3 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

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

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

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

Die normierten Wertverhältniszahlen zu bebauten Objekten (BB) errechnen sich dann zur
Wertverhältniszahl(BB) = Wert(BB) / Wert(UB)

und die Wertverhältniszahl zu Wohnungseigentum (WE) analog zu
Wertverhältniszahl(WE) = Wert(WE) / Wert(UB)

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 Teilmarktgrenzen erlauben.

Zur Anwendung

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

Die Wertverhältniszahlen können angewendet werden, z.B.

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

Grundsätze bei der Ableitung von Bodenwerten

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

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

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

Beispiele

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

Beispiel 1 Bodenwert bei einem vorliegenden Kaufpreis eines bebauten Objektes

Gegeben: Kaufpreis 1.1190.000 EUR für ein V-geschossiges gemischt genutztes Gebäude, Baujahr 1905, gute Lage in der Innenstadt mit 700 m² Wohn-/Nutzungsfläche (WF/NF)
 Gesucht: Bodenwert diese Objektes bei einer Grundstücksgröße von 235 m² (GFZ = 3,5)
 Basis: Wertverhältniszahl für gemischt genutzte Objekte, Baujahr 1955 (Gruppe 4) von 2,8

Lösungsweg

- | | |
|---|--|
| 1. Kaufpreis pro m ² WF/NF (Baujahr 1905) | $1.190.000 \text{ EUR} / 700 \text{ m}^2 \text{ WF/NF}$
$= 1.700 \text{ EUR/m}^2$ |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1955
an Norm Gebäudeart entfällt | $1.700 \text{ EUR/m}^2 \times 1,03 = 1.750 \text{ EUR/m}^2$ |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl | $1.750 \text{ EUR/m}^2 / 2,8 = 625 \text{ EUR/m}^2$ |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche | $625 \text{ EUR/m}^2 \times 3,5 \text{ GFZ} \times 0,8 = 1.750 \text{ EUR/m}^2$ |
| mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche
(alternativ: $660 \text{ EUR/m}^2 \times 660 \text{ m}^2 \text{ WF} / 235 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$) | |
| 5. Anpassung an gute Lage
(bei TOP bis zu + 10 %) | $1.750 \text{ EUR/m}^2 \times 1,05 = 1.840 \text{ EUR/m}^2$ |
| 6. Ergebnis (Bodenwert)
(Das sind rund 34 % vom Kaufpreis in Höhe von 1.190.000 EUR.) | $235 \text{ m}^2 \times 1.750 \text{ EUR/m}^2 = \text{rd. } 410.000 \text{ EUR}$ |

Beispiel 2 Bodenrichtwert aus Einfamilien-Reihenhausverkäufen

Gegeben: durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser, Baujahr 1980, mittlere Lage im Vorort, 150 m² Wohnfläche (WF)
 Gesucht: Bodenrichtwert (E-II-30) bei einer Grundstücksgröße von 450 m² (GFZ=0,5)
 Basis: Wertverhältniszahl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1970 (Gruppe 4) von 2,3

Lösungsweg




- | | |
|---|--|
| 1. Kaufpreis pro m ² WF (Baujahr 1980) | $300.000 \text{ EUR} / 150 \text{ m}^2 \text{ WF} = 2.000 \text{ EUR/m}^2$ |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1970
an Norm Gebäudeart (freist. EFH) | $2.000 \text{ EUR/m}^2 \times 0,98 = 1.960 \text{ EUR/m}^2$
$1.960 \text{ EUR/m}^2 \times 1,20 = 2.350 \text{ EUR/m}^2$ |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl | $2.350 \text{ EUR/m}^2 / 2,3 = 1.020 \text{ EUR/m}^2$ |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche | $1.020 \text{ EUR/m}^2 \times 0,5 \text{ GFZ} \times 0,8 = 410 \text{ EUR/m}^2$ |
| mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche
(alternativ: $1.020 \text{ EUR/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 \text{ WF} / 450 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$) | |
| 5. Ergebnis (Bodenrichtwert für E-II-30) | 410 EUR/m ² |

8.6 Sachwertmodell

8.6.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)




Ein-/Zweifamilienhäuser (Analyse vom Januar 2016)

abhängige Variable	Sachwertfaktor
Zeitraum	2013 bis 2015
Anzahl der Kauffälle	1.054
Mittel	1,23
Minimum/Maximum	0,58 / 3,74
Standard-/relative Abweichung	0,33 / 26,7 %
Bestimmtheitsmaß (R²)	45,4 %
normiertes Mittel	1,32
Minimum/Maximum	0,65 / 2,52
Standard-/relative Abweichung	0,26 / 19,9 %

Signifikanz-Ampel	
	Lage, Gebäudeart, Grundstücksgröße
	Alter, Modernisierungsgrad, Immissionen
	Maß der Nutzung, Grundstücksart/-form, Veräußerer, Dachausbau, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände

Mehrfamilienhäuser (Analyse vom Januar 2016)

abhängige Variable	Sachwertfaktor
Zeitraum	2013 bis 2015
Anzahl der Kauffälle	550
Mittel	1,31
Minimum/Maximum	0,38 / 3,26
Standard-/relative Abweichung	0,38 / 29,3 %
Bestimmtheitsmaß (R²)	33,2 %
normiertes Mittel	1,54
Minimum/Maximum	0,72 / 2,81
Standard-/relative Abweichung	0,35 / 22,5 %

Signifikanz-Ampel	
	Lage, Gebäudeart
	Alter, Modernisierungsgrad, Grundstücksgröße
	Grundstücksart/-form, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Immissionen

8.7 Ertragswertmodell

8.7.1 Liegenschaftszinssätze

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze erfolgt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (EW-RL, ImmoWertV) in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA.NRW. Dieses Standardmodell ist unter <https://www.boris.nrw.de> hinterlegt.

Der nachfolgenden Beschreibung können die Ansätze für das aktuelle Auswertejahr entnommen werden. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten (Modellkonformität).

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

Die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung statistisch ermittelt. Dafür ist der Kaufpreis vor Ableitung der Liegenschaftszinssätze um die Werteeinflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Wohnfläche

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

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche wird nach DIN 277 berechnet.

Rohertrag

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

Die Marktüblichkeit der Nettokaltmieten wird für Wohnobjekte anhand der „Mietrichtwerttabelle der Landeshauptstadt Düsseldorf“ zum 01.11.2016 bzw. für Gewerbeobjekte anhand des Mietspiegels des RDM bzw. der IHK überprüft. Ausgangswerte hierfür bilden die im Kaufvertrag bzw. im Fragebogen (vom Erwerber des Objektes) angegebenen tatsächlichen Nettokaltmieten. Sollten keine Informationen zu Mieten vorliegen, so bildet der jeweilige Mietspiegel die Basis für den Mietansatz in der Auswertung des Kauffalls.

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

Für den individuellen Wohnungsbau (Ein-/ Zweifamilienhäuser) weist die „Mietrichtwerttabelle der Landeshauptstadt Düsseldorf“ keine Werte aus. Daher hat der Gutachterausschuss für diese Gebäudeart einen pauschalen Zuschlag von 20% beschlossen. Durch den Zuschlag wird der Vorteil des Wohnens im Ein-/ Zweifamilienhaus berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (Wohnnutzung) für den Auswertejahrgang 2018

Verwaltungskosten

288 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/ Zweifamilienhäuser
344 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
38 Euro	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten für den Auswertejahrgang 2018

11,30 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
66,80 Euro	jährlich je Garage
41,10 Euro	jährlich je Carport
25,70 Euro	jährlich je Stellplatz

Mietausfallwagnis

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (Gewerbliche Nutzung)

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten als %-Satz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung

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

Mietausfallwagnis

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird in Abhängigkeit von der Gebäudeart angesetzt.

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist sachverständig unter Berücksichtigung von Alter, Gesamtnutzungsdauer und erfolgten Modernisierungen zu ermitteln (siehe Anlage 2 des AGVGA.NRW-Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen). Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich dabei aus dem anhand der Punktetabelle für Modernisierungselemente ermittelten Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer.




Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre.

8.7.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten

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




Ein- und Zweifamilienhäuser

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable	Liegenschaftszinssatz	Signifikanz-Ampel	
Mittel	2,62375 %		Baujahresgruppe, Jahrgang
Minimum/Maximum	0,7 / 6,3		
Standard-/relative Abweichung	0,52 / 39,5 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	30,4 %		
normiertes Mittel	3,21063 %		
Minimum/Maximum	1,2 / 3,8		
Standard-/relative Abweichung	0,29 / 18,1 %		




Renditeobjekte

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable	Liegenschaftszinssatz	Signifikanz-Ampel	
Mittel	3,11579 %		Baujahresgruppe
Minimum/Maximum	0,61 / 7,2		
Standard-/relative Abweichung	0,67 / 43,2 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	32 %		
normiertes Mittel	2,89474 %		
Minimum/Maximum	1,1 / 4,8		
Standard-/relative Abweichung	0,29 / 20,1 %		

Eigentumswohnungen

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable	Liegenschaftszinssatz	Signifikanz-Ampel	
Mittel	3,09013 %		Gebäudegruppe, Baujahresgruppe, Jahrgang
Minimum/Maximum	0,3 / 9,3		
Standard-/relative Abweichung	0,58 / 37,6 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	0,29 %		
normiertes Mittel	3,31885 %		
Minimum/Maximum	1,9 / 5,7		
Standard-/relative Abweichung	0,36 / 21,4 %		

8.7.1.2 Datenbasis 2018

Die Stichprobenbeschreibung enthält die um jeweils 5% gekappten Fälle des jeweiligen Teilmarktes (5 %, 95 %). Das normierte Mittel ist jeweils um die Einflüsse bereinigt, die nicht in der Tabelle vorkommen (d.h. Lage und bei WE zusätzlich Mietsituation). Insgesamt bilden 914 Kauffälle die Basis für die Ableitung der Liegenschaftszinssatz-Richtwerte in 2018.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl der Kauffälle n=167)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=31)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,91	0,74	2,91	28,1
Wohnfläche (in m ²)	152	76	306	40,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.491	2.384	8.521	31,2
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,24	7,30	14,00	22,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,0	10,0	18,0	19,3
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	32	56	24,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,29	1,50	3,41	22,2

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=63)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,21	1,08	3,19	21,1
Wohnfläche (in m ²)	165	99	282	39,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.705	2.708	11.206	39,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,17	9,00	20,00	18,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,5	8,0	17,0	17,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	40	31	61	16,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,37	1,08	3,82	22,0

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=49)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,75	1,61	3,82	29,7
Wohnfläche (in m ²)	147	104	253	29,8
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.866	2.285	6.526	32,7
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,30	8,50	15,00	21,2
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,0	9,0	15,0	17,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	52	39	66	14,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,94	1,35	5,00	27,8

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=21)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,87	2,06	3,59	17,5
Wohnfläche (in m ²)	160	125	232	27,4
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.220	3.815	7.419	12,6
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	14,64	12,80	16,00	8,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	9,5	9,0	11,0	9,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	72	67	75	4,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,90	2,01	3,61	9,8

Baujahresgruppe Neubauten (n=3)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,90	2,23	3,43	21,1
Wohnfläche (in m ²)	208	147	246	26,7
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.723	4.605	6.466	13,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	16,00	15,00	18,00	10,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	8,50	8,0	9,0	25,4
Restnutzungsdauer (in Jahren)	80	80	80	0,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	3,19	2,45	3,77	21,1

Eigentumswohnungen (Anzahl der Kauffälle n=526)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=80)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,21	0,84	4,04	44,2
Wohnfläche (in m ²)	80	26	210	43,6
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.303	1.790	6.476	32,0
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	9,49	8,20	13,50	10,6
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	16,5	11,0	21,0	14,7
Restnutzungsdauer (in Jahren)	46	26	72	25,4
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,56	1,01	5,49	38,6

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=231)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,53	1,03	4,36	44,5
Wohnfläche (in m ²)	66	20	183	39,6
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.760	1.545	5.842	28,5
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	9,36	7,75	14,00	11,6
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,0	11,0	28,0	17,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	25	77	25,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,74	1,03	5,73	34,7

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=140)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,71	1,55	4,20	35,5
Wohnfläche (in m ²)	70	21	164	43,0
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.854	1.563	4.994	23,7
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	9,23	7,80	12,50	10,3
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,0	9,0	28,0	20,4
Restnutzungsdauer (in Jahren)	51	37	72	17,6
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,81	1,03	5,78	24,7

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=20)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,38	1,50	2,80	21,9
Wohnfläche (in m ²)	86	35	148	32,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.702	3.535	7.083	17,0
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	13,00	10,00	14,50	9,4
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,0	10,0	15,0	10,8
Restnutzungsdauer (in Jahren)	75	68	77	2,6
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,71	1,45	3,11	15,7

Baujahresgruppe Neubauten (n=55)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,49	1,71	2,99	23,1
Wohnfläche (in m ²)	115	47	245	29,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.015	3.654	7.490	16,4
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	12,93	9,50	15,00	7,9
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	11,0	8,0	15,0	15,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	79	78	80	0,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,67	1,43	3,97	14,8

Dreifamilienhäuser (Anzahl der Kauffälle n=6)*Keine Aussagekraft aufgrund zu geringer Anzahl !*

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,11	0,66	3,49	42,7
Wohnfläche (in m ²)	240	210	304	14,0
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.270	2.511	3.804	14,8
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	9,76	9,00	11,00	8,3
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	15,0	14,0	16,0	5,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	32	50	17,6
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil \leq 20 % vom Rohertrag (Anzahl der Kauffälle n=150)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=56)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,42	0,99	3,15	25,6
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	478	220	1.050	38,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.569	1.560	5.374	32,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	8,66	6,40	14,00	19,2
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	18,0	11,0	25,0	17,7
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	26	47	15,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	2,82	1,38	4,78	21,4

Baujahresgruppe ab 1948 (n=94)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,78	1,61	3,88	28,7
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	597	211	1.538	44,7
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.430	1.401	5.387	24,9
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	8,74	5,80	14,30	18,3
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,5	12,0	24,0	12,9
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	25	61	18,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	3,07	1,45	6,67	29,2

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

(Anzahl der Kauffälle n=59)

Baujahresgruppe bis 1947 (n=23)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,08	1,98	6,04	41,9
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	540	156	1.500	62,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.796	1.348	7.284	48,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,26	5,90	45,00	59,6
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,0	11,0	25,0	23,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	27	47	12,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	3,58	1,61	8,00	35,4

Baujahresgruppe ab 1948 (n=36)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,12	2,04	4,19	35,8
Wohnfläche (in m ²)	604	347	1.077	29,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	2.348	1.436	4.336	33,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²) = Durchschnitt im Objekt	10,68	5,80	50,00	62,4
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,5	12,0	23,0	15,9
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	26	47	17,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			
Liegenschaftszinssatz (in %), normiert	3,47	1,63	8,04	32,5

Büro- und Geschäftsgebäude (Anzahl der Kauffälle n=6)*Keine Aussagekraft aufgrund zu geringer Anzahl !*

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,63	0,95	4,86	39,8
Nutzungsfläche (in m ²)	977	604	1.172	46,0
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.501	886	17.288	139,9
Nettokaltmiete (in EUR/m ²) = Durchschnitt im Objekt	18,50	5,00	67,00	129,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,0	8,0	26,0	34,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	29	25	32	9,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	60			

8.8 Erbbaurechtsmodell

8.8.1 Marktanpassungsfaktor

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

Gebäudewert

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

Finanzmathematischer Bodenwert

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

Formel

Finanzmathematischer Bodenwertanteil = (Bodenwert x Erbbauzinssatz – Erbbauzins) x Vervielfältiger

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

Beispiel

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

8.8.2 Vergleichsfaktor

Der Wert eines Erbbaurechts oder einer Eigentumswohnung im Erbbaurecht lässt sich überschlägig aus dem unbelasteten Vergleichswert multipliziert mit dem Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ableiten. Hierzu wird 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- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwertverfahren (mit Marktanpassung) oder im Vergleichswertverfahren (aus Vergleichskauffällen oder Marktrichtwerten)
- bei Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren (aus Vergleichskauffällen oder Markt-/ Immobilienrichtwerten)

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

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

Beispiel

Vorgegeben ist der unbelastete Verkehrswert für ein Reihenhaus (abgeleitet aus dem 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.

9 Mieten

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

Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens und der Ertragsfaktoren sind Mieten unerlässlich. Daher werden zur Information folgende Internet-Fundstellen für Gewerbe- und Wohnungsmieten aufgeführt. Die Angaben (recherchiert zum 01.01.2019) erfolgen ohne Gewähr.

Gewerbemieten

Gewerblicher Mietspiegel der IHK

https://www.duesseldorf.ihk.de/Standort/Standortinformationen/Regionale_Informationen/Mietpreisspiegel/Mietspiegel_Ddorf/2599460

Wohnungsmieten

Mietrichtwerttabelle, Haus und Grund (kostenpflichtig):

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

Mietrichtwerttabelle, Mieterverein (kostenpflichtig):

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

10 Kontakte und Adressen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorsitzender Thomas Weindel

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Geschäftsführerin Ramona Elbruda

Erstellung von Verkehrswertgutachten

(0211) 89-9 50 82, 9 42 49

Sachverständigenauskünfte aus der Kaufpreissammlung

(0211) 89-9 50 88

Fax

(0211) 89-3 12 44

Email

gutachterausschuss@duesseldorf.de

Internet (Gutachterausschuss)

<https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

Internet (BORISplus.NRW)

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

Service-Center des Vermessungs- und Katasteramtes

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Öffnungszeiten: <https://www.duesseldorf.de/vermessung/service-center.html>

11 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Thomas Weindel

Stellvertretende Vorsitzende

Dr.-Ing. Kathrina Völkner

Dipl.-Ing. Peter Michael Zwirnmann

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Wilfried Mann

Dr. jur. Georg Rotthege

Dipl.-Ing. Joachim Schmeck

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Marcel Abel

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Martin Busse

Sachverständiger Florian Haeffs

Dr.-Ing. Thilo C. Hiersig

Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Holst

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

Dipl.-Ing Ulrich Kirchner

Dipl.-Betriebswirtin 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(in) des Finanzamtes

N.N. (Finanzamt Altstadt)

Stefan Schößler (Finanzamt Mitte)

Jürgen Hielscher (Finanzamt Nord)

Heike Fröhlich (Finanzamt Süd)

Stellvertretende ehrenamtliche Gutachter(in) des Finanzamtes

Wolfgang Böing (Finanzamt Altstadt)

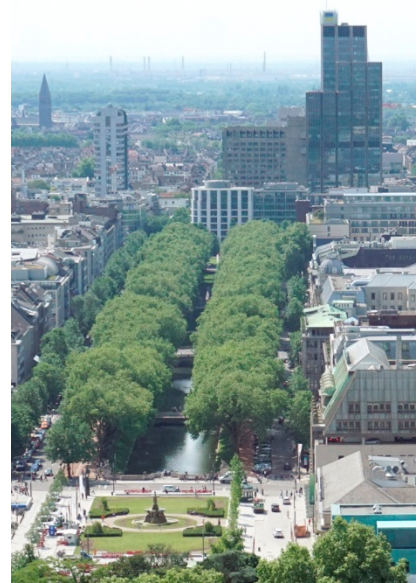
Ursula Fuhrmann (Finanzamt Mitte)

Jutta Stichnoth (Finanzamt Nord)

Wolfgang Krause (Finanzamt Süd)

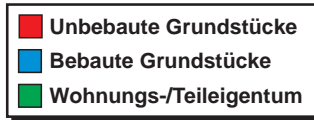
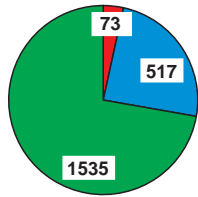
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

www.boris.nrw.de



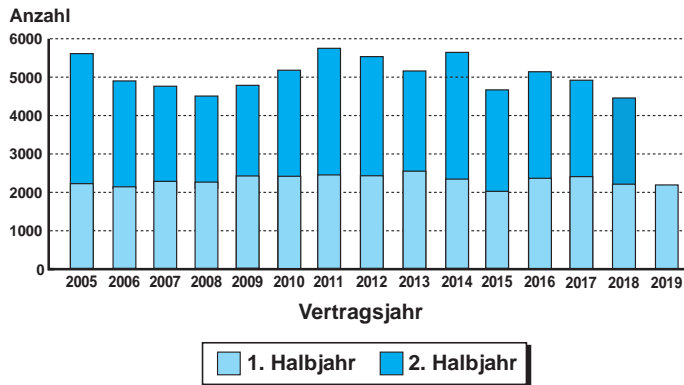
Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

Marktanteile (Anzahl je Teilmarkt)
1. Halbjahr 2019



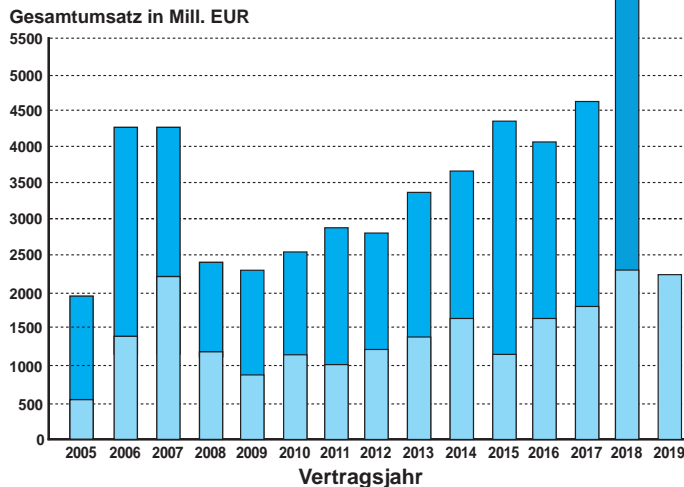
Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2019 ist um 2 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 gesunken.



Kaufpreissumme

Der Kaufpreissumme des ersten Halbjahres 2019 hat um 2 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 abgenommen.



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



Halbjahresbericht 2019

zum 01.07.2019



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



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.

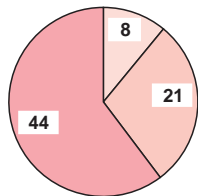


Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2019 ist um 29 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 gefallen.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2019 hat um 32 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2019



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2019	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m ²	Preisentwicklung gegenüber 2018
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	20	540,- bis 1.100,-	↗
Reihenhausgrundstücke	3	970,- bis 980,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke	12	470,- bis 1.500,-	↗
gemischt genutzte Grundstücke	1	—	
Büro-/Geschäftsgrundstücke	1	—	
Gewerbe-/Industriegrundstücke	2	—	↗
sonstiges Bauland	5	—	—
Teilflächen und sonstiges	18	—	—
Rohbauland	3	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Bauerwartungsland	5	zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3	—	—

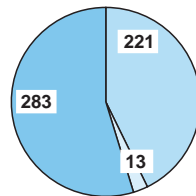
* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2019 ist um 1 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 gestiegen.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2019 hat um 13 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2019



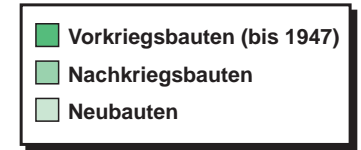
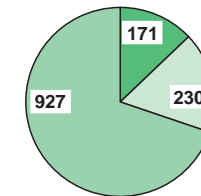
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2019	typische Kaufpreisspanne* in EUR	Preisentwicklung gegenüber 2018
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	7	630.000,- bis 1.900.000,-	—
Reihenhäuser	114	250.000,- bis 750.000,-	↗
Reihenstadthäuser	3	1.100.000,- bis 3.200.000,-	—
Doppelhaushälften	56	190.000,- bis 1.200.000,-	↗
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	103	220.000,- bis 2.400.000,-	
Dreifamilienhäuser	25	400.000,- bis 1.400.000,-	↑
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil < 20 %	116	330.000,- bis 3.100.000,-	
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil > 20 %	43	760.000,- bis 3.300.000,-	
Büro-/Geschäftsgebäude	22	2.600.000,- bis 27.600.000,-	
Gebäudekomplexe	15	5.600.000,- bis 76.400.000,-	—
Gewerbe-/Industrieobjekte	6	480.000,- bis 6.000.000,-	—
sonstige Objekte	7	650.000,- bis 6.300.000,-	—

Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2019 ist um 2 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 gesunken.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2019 ist gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 gleich geblieben.

Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2019



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2019	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m ²	Preisentwicklung gegenüber 2018
Wohnungen bis 1947 erstellt	171	2.200,- bis 5.400,-	↑
Wohnungen 1948 bis 2008 erstellt	927	2.100,- bis 4.600,-	↑
Wohnungen ab 2009 erstellt	230	4.100,- bis 8.400,-	↑

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2019	typische Kaufpreisspanne* in EUR
City	32	21.000,- bis 55.000,-
Citynah	180	16.000,- bis 40.000,-
Randlage	94	7.000,- bis 23.000,-
Vorort	30	6.000,- bis 25.000,-

Erläuterung zur Preisentwicklung:

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