



## **Grundstücksmarktbericht 2020**

### **Landeshauptstadt Düsseldorf**

(inklusive Halbjahresbericht zum 01.07.2020 und Corona-Spezial)



[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

**Grundstücksmarktbericht 2020**

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de)  
Internet: <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**Bildnachweis**

Vermessungs- und Katasteramt

**Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
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
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>
5.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	23
5.1.1	Immobilienrichtwerte	23
5.1.2	Indexreihe	24
5.1.3	Sachwertfaktoren	24
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	25
5.2	Reihenhäuser	26
5.2.1	Immobilienrichtwerte	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	Immobilienrichtwerte	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	Immobilienrichtwerte	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
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>35</b>
6.1	Wohnungseigentum	35
6.1.1	Immobilienrichtwerte	35
6.1.2	Indexreihen	36
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	36
6.1.4	Ertragsfaktoren	37
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte</b>	<b>38</b>
7.1	Marktanpassungsfaktoren	38
7.2	Vergleichsfaktoren	38
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>39</b>
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	Immobilienrichtwerte 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	Sachwertfaktoren	49
8.6.2	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 2019	53
8.8	Erbbaurechtsmodell	56
8.8.1	Marktanpassungsfaktor	56
8.8.2	Vergleichsfaktor	57
<b>9</b>	<b>Mieten</b>	<b>58</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>59</b>
<b>11</b>	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>60</b>

Anhang

Halbjahresbericht zum 01.07.2020

Corona-Spezial

## 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
sA	Signifikanz-Ampel
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 Grundstücksmarktberichts 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 2019 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf teilmarktübergreifend gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Es wurden 117 mehr Käufe getätigt (+ 3 %). Dagegen hat sich der Gesamtumsatz des Düsseldorfer Immobilienmarktes um 0,32 Milliarden EUR gesteigert. Dies entspricht einem Umsatzplus von 5 %. Die Umsatzzahlen beinhalten 74 Objekte mit einem Kaufpreis von mehr als 10 Millionen Euro. Davon übersteigen 10 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 2019 ist gegenüber dem Vorjahr um 17 % gesunken. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 36 % zugenommen.

Die Preisentwicklung zeigt weiterhin nach oben. Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind durchschnittlich um 15 % teurer geworden. Renditegrundstücke um 12 %. Nur die Gewerbe- und Industriegrundstücke weisen mit einer Preissteigerung von 5 % eine relativ moderate Preissteigerung auf.

**Typische Bodenrichtwerte** in EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bauland) zum 01.01.2020

<b>Bauland- grundstücke</b>	<b>einfache Lagen</b>	<b>mittlere bis gute Lagen</b>	<b>hochwertige Lagen</b>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Holthausen, Rath, Flingern, Wersten  <b>620-870</b>	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath  <b>1.000-1.400</b>	Stockum, Zooviertel, Niederkassel  <b>1.450-2.900</b>
Mehrfamilienhausgrundstücke, III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim, Flingern-Nord, Eller, Heerdt-West  <b>580-800</b>  GFZ 1,1-1,2	Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, Grafenberg  <b>1.300-1.850</b>  GFZ 1,2-1,0	Pempelfort, Düsseltal, Oberkassel  <b>2.500-3.800</b>  GFZ 1,8-2,5
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	Heerdt, Oberbilk  <b>2.200-2.800</b>  GFZ 2,4-3,5	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk  <b>3.100-7.600</b>  GFZ 3,0-3,5	Königsallee, Schadowstraße  <b>23.500-40.000</b>  GFZ 5,0
Industrie-/Gewerbegrundstücke	Hafen, Lierenfeld (Industrie/Produktion)  <b>200-210</b>	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro)  <b>250-480</b>	Flingern, Heerdt (Büro-/Handelsnutzung)  <b>760-1.000</b>  GFZ 2,2

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2019 ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben (+/- 0 %). Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 1 % abgenommen.

Die Preisentwicklung zeigt weiterhin nach oben. Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern sind durchschnittlich um 6,2 % bzw. 7,0 % teurer geworden und Renditeobjekte sogar um 16,0 %.

#### Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche zum 01.01.2020

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Garath, Rath, Reisholz	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach	Stockum, Zooviertel, Niederkassel
	<b>3.100-4.400</b>	<b>4.500-6.500</b>	<b>7.500-10.000</b>
	Baujahr 1925-1970	Baujahr 1950-1975	Baujahr 1950-1975
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % III-IV-geschossig	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsenbroich	Oberkassel, Düsseldorf
	<b>1.450-2.200</b>	<b>1.850-3.350</b>	<b>3.350-6.000</b>
	Baujahr 1940-1965	Baujahr 1950-1995	Baujahr 1905-1950

### Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2019 ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 7 % abgenommen.

Die Preisentwicklung zeigt auch in diesem Teilmarkt nach oben. Eigentumswohnungen sind durchschnittlich je nach Baujahr um 8,3 % bis 14,1 % teurer geworden.

#### Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzungsfläche zum 01.01.2020

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
	<b>2.250-3.200</b>	<b>3.100-4.800</b>	<b>4.500-8.400</b>
	Baujahr 1970-1980	Baujahr 1960-1980	Baujahr 1930-1950

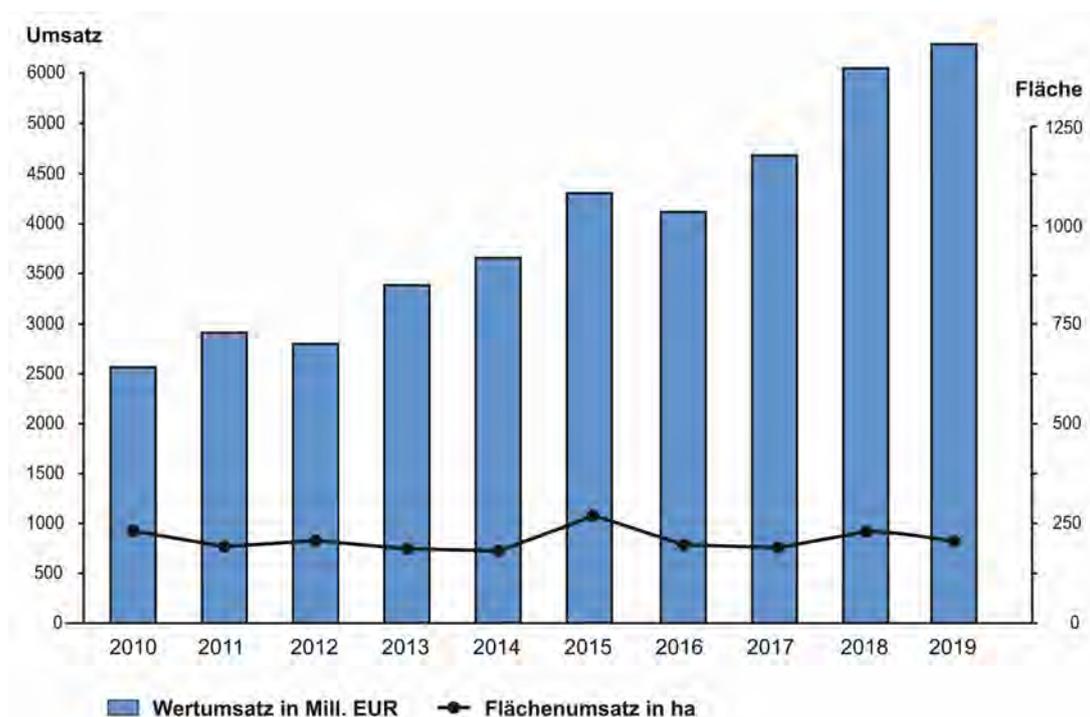
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgänge (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Rechtsvorgangs	Eigentumswechsel insgesamt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Erbbaubauobjekte	Paketverkäufe
<b>Kauf insgesamt</b>	<b>4770</b>	<b>167</b>	<b>1086</b>	<b>3414</b>	<b>60</b>	<b>43</b>
davon Kaufvertrag	4683	132	1083	3408	60	0
Kaufangebot	8	0	3	5	0	0
Tauschvertrag	0	0	0	0	0	0
planungsbedingter Kauf	8	7	0	1	0	0
Arrondierung	28	28	0	0	0	0
Paketverkäufe	43	0	0	0	0	43
<b>Übertragung, Schenkung</b>	<b>255</b>	<b>7</b>	<b>84</b>	<b>163</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Erb-, Zugewinnauseinandersetzung</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergänzungsvertrag</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwangsversteigerung</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstiges</b>	<b>37</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Eigentumswechsel insgesamt</b>	<b>5123</b>	<b>193</b>	<b>1201</b>	<b>3618</b>	<b>68</b>	<b>43</b>

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
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>167</b>	<b>599,84</b>	<b>60,66</b>	<b>125</b>	<b>119</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
davon (nach Entwicklungsstufe)											
Bauland (indiv. Wohnungsbau)	45	42,17	5,05	41	39	0	6	4	0	0	0
Bauland (Renditeobjekte)	43	370,24	13,14	28	26	2	17	9	0	4	0
Bauland (sonstiges)	17	88,63	17,01	11	11	3	1	1	4	2	1
Nichtbauland	62	98,81	25,47	45	43	2	6	12	10	3	3
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>1.086</b>	<b>4.231,85</b>	<b>127,17</b>	<b>1.023</b>	<b>1.074</b>	<b>55</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
davon (nach Gebäudeart)											
Ein-/Zweifamilienhäuser	543	436,50	34,98	506	541	37	1	0	1	0	0
Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	388	737,36	25,15	374	382	11	5	0	0	3	1
Büro-/Geschäftshäuser	54	1.360,73	17,67	51	53	3	0	0	0	0	1
Gewerbe/Industrie/Sonstige	42	307,71	24,69	38	42	0	0	1	0	3	0
Gebäudekomplexe	59	1.389,56	24,67	54	56	4	3	0	0	1	0
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>3.414</b>	<b>1.167,55</b>	<b>-</b>	<b>3.401</b>	<b>3.412</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
davon (nach Eigentumsart)											
Wohnungseigentum	3.114	1.111,04	-	3.102	3.112	8	0	0	0	4	2
Teileigentum	224	41,63	-	223	224	1	0	0	0	0	0
im Erbbaurecht	76	14,88	-	76	76	0	0	0	0	0	0
<b>Erbbaubjekte</b>	<b>60</b>	<b>95,44</b>	<b>14,09</b>	<b>39</b>	<b>58</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>2</b>
davon (nach Erbbauart)											
Erbbaugrundstück	5	10,71	1,22	2	5	1	0	2	0	0	0
Erbbaurechte	36	84,50	5,45	35	35	1	0	0	0	0	1
Erbbaurechtsbestellung	19	0,23	7,41	2	18	0	0	5	0	12	1
<b>Paketverkäufe</b>	<b>43</b>	<b>456,74</b>	<b>4,10</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>4.770</b>	<b>6.551,42</b>	<b>206,02</b>	<b>4.610</b>	<b>4.684</b>	<b>73</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>10</b>

## 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 <sup>2</sup>
<b>Bauland</b>				
davon Ein-Zweifamilienhausgrundstücke	41	41,57	4,98	520 - 1.200
Reihenhausgrundstücke	4	0,60	0,06	650 - 980
Mehrfamilienhausgrundstücke	35	123,74	9,50	220 - 2.100
gemischt genutzte Grundstücke	4	115,05	2,30	1.900 - 4.800
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	4	131,45	1,34	1.700 - 13.600
Gewerbe-/Industriegrundstücke	5	81,52	14,17	290 - 590
Sonstiges Bauland	12	7,11	2,84	-
<b>Rohbauland</b>				
davon Teilflächen und sonstiges	33	3,67	1,10	-
Rohbauland	9	93,30	15,33	40-85% vom BoRi
<b>Nichtbauliche Nutzbarkeit</b>				
davon Bauerwartungsland	11	0,94	1,19	10-30% vom BoRi
Flächen für Forst-/Landwirtschaft	9	0,89	7,85	5 - 44
<b>Summe</b>	<b>167</b>	<b>599,84</b>	<b>60,66</b>	

### 3.3 Bebaute Grundstücke

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

Gebäudekategorie		Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreis- spanne in TEUR
<b>Ein-Zweifamilienhäuser</b>					
davon	Reihenhäuser (Neubauten)	20	19,47	0,83	500 - 1.700
	Reihenhäuser	232	132,00	6,96	200 - 940
	Reihenstadthäuser	3	6,74	0,14	1.100 - 3.200
	Doppelhaushälften	105	80,60	5,97	190 - 1.400
	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	183	197,69	21,09	220 - 2.100
<b>Renditeobjekte</b>					
davon	Dreifamilienhäuser	50	42,96	2,79	320 - 1.400
	Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	250	464,53	16,62	370 - 4.800
	Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	88	229,86	5,74	520 - 5.600
	Büro-/Geschäftsgebäude	54	1.360,73	17,67	5.000 - 70.500
<b>Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige</b>					
davon	Gewerbe-/Industriegebäude	2	2,63	0,55	680 - 2.000
	sonstige	28	272,12	19,66	1.900 - 39.000
<b>Gebäudekomplexe</b>					
davon	Wohn-/Geschäftshauskomplexe	57	1.386,94	24,12	4.900 - 72.200
	Gewerbe-/Industriekomplexe	14	35,58	5,03	510 - 6.200
<b>Summe</b>		1.086	4.231,85	127,17	

### 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 <sup>2</sup> bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>Wohnungseigentum</b>				
davon bis 1947 erstellt	357	124,98	2.100 - 5.600	79
bis 2009 erstellt	2.003	508,34	2.200 - 4.600	68
ab 2010 erstellt	640	437,37	4.300 - 8.700	100
ohne Feststellung des Baujahres	114	39,98	1.300 - 3.400	-
<b>Teileigentum</b>				
davon Büros, Praxen u.ä.	58	18,58	1.000 - 3.700	142
davon Garagen, Einstellplätze	114	2,12	5.000 - 32.000	-
ohne Feststellung der Gebäudeart	52	20,93	440 - 1.400	-
<b>im Erbbaurecht erstellt</b>				
davon Wohnungseigentum	64	14,47	2.100 - 4.100	-
Teileigentum	12	0,41	-	-
<b>Summe</b>	<b>3.314</b>	<b>1.167,55</b>		

#### Garagen / Einstellplätze

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

Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreisspanne in EUR	Median
City	52	28.000 - 61.000	47.500
Citynah	477	16.000 - 41.000	26.000
Randlage	202	7.000 - 22.000	14.700
Vorort	64	9.000 - 24.000	15.000

#### 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 in EUR/m <sup>2</sup>	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m <sup>2</sup>	Median
bis 60 m <sup>2</sup>	8	3.280 - 10.319	4.182	106	4.312 - 11.886	7.144
60 bis 120 m <sup>2</sup>	35	3.584 - 6.000	4.158	224	3.662 - 16.039	5.868
über 120 m <sup>2</sup>	35	2.869 - 6.471	4.280	93	2.484 - 18.702	5.714

## 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/m<sup>2</sup> für unbebaute Grundstücke mit freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung (E) und Reihenhausbebauung (R) abgeleitet. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück gilt als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei. Es hat einen rechtwinkligen Zuschnitt mit einer Breite von mindestens 10 Metern und einer Tiefe, wie im Bodenrichtwert angegeben.

Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück und der typischen Definition des Bodenrichtwertes sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Bei 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 <sup>2</sup> (E)	Reihenhausgrundstück bis 150 m <sup>2</sup> Baulandfläche	+ 15 %
			Reihenhausgrundstück 151 bis 350 m <sup>2</sup> Baulandfläche	+ 5 %
			Ein-Zweifamilienhausgrundstück über 1000 m <sup>2</sup> Baulandfläche	- 5 %
		Reihenhausgrundstück, Baulandfläche 151 bis 350 m <sup>2</sup> (R)	Reihenhausgrundstück bis 150 m <sup>2</sup> Baulandfläche	+ 10 %
			Ein-Zweifamilienhausgrundstück unter 1000 m <sup>2</sup> Baulandfläche	- 5 %
			Ein-Zweifamilienhausgrundstück über 1000 m <sup>2</sup> Baulandfläche	- 10 %
	Veräußerer	Privatperson	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 Vergleichswertverfahren zur Anpassung der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt anzuwenden. Zu beachten ist dabei, dass die Anbringung der Umrechnungskoeffizienten an die Vergleichspreise reziprok erfolgt.

#### 4.1.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100		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	252	+ 5 %	2016	432	+ 10 %
1991	147	+ 3 %	2004	262	+ 4 %	2017	467	+ 8 %
1992	165	+ 12 %	2005	262	+/- 0 %	2018	514	+ 10 %
						2019	591	+ 15 %

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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 Immobilienrichtwerten abgeleitet worden. Die „Düsseldorfer Türmchen“ ermöglichen die Ableitung des unbebauten Bodenwertes aus Kaufpreisen für bebaute Grundstücke oder Eigentumswohnungen. Diese Alternativmethode der Bodenwertermittlung ermöglicht ein Vergleichsverfahren jenseits der Teilmargtgrenzen.

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 : 2,2 : 1,4

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/m<sup>2</sup> 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 Vergleichsverfahren 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 Immobilienrichtwertkarte (Papierausgabe) enthalten. Die dort angegebenen Zu- und Abschläge entstammen der Regressionsanalyse des Merkmales GFZ (siehe GFZ-Funktion) und wurden sachverständig gewürdigt.

#### GFZ-Funktion

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

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

### 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	123	- 2 %	1998	172	- 1 %	2011	179	+ 5 %
1986	121	+ 2 %	1999	157	- 9 %	2012	188	+ 5 %
1987	123	- 5 %	2000	160	+ 2 %	2013	194	+ 3 %
1988	117	- 2 %	2001	173	+ 8 %	2014	198	+ 2 %
1989	115	+ 7 %	2002	173	+/- 0 %	2015	198	+ 10 %
1990	123	+ 8 %	2003	173	- 5 %	2016	218	+ 10 %
1991	133	+ 5 %	2004	164	+/- 0 %	2017	240	+ 8 %
1992	140	+ 9 %	2005	164	+/- 0 %	2018	259	+ 19 %
	152					2019	308	+ 12 %
							345	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> fiktiver jährlicher Neubau-Rohertrag 50.000,- bis 1.000.000,- EUR	5,0

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

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

In den Spitzenlagen der Innenstadt (z.B. Königsallee, Schadowstraße) erhöht sich der Ertragsfaktor auf einen Wert von bis zu 7,5.

#### 4.2.4 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

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

Bauland	Bebaute Grundstücke	Eigentumswohnung	Wertverhältnis
II-III-geschossige Mehrfamilienhausgrundstücke, GFZ = 1,0	II-III-geschossige Mehrfamilienhäuser Baujahr 1970	in II-III-geschossigen Mehrfamilienhäusern Baujahr 1970	1 : 2,1 : 3,0
IV-V-geschossige Mehrfamilienhausgrundstücke und III-V-geschossige gemischt genutzte Grundstücke, GFZ = 2,0	IV-V-geschossige Mehrfamilienhäuser Baujahr 1970	in IV-V-geschossigen Mehrfamilienhäusern oder III-V-geschossigen gemischt genutzte Gebäuden Baujahr 1970	1 : 2,8 : 4,1
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 : 3,2 : 4,3

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/m<sup>2</sup> für unbebaute Gewerbe-/Industriegrundstücke (GE, GI(GE)) abgeleitet. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück gilt als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei und ist i.d.R. 5.000 m<sup>2</sup> 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-/Handels- nutzung GE(MK)	+135 %
	Lagebezirk	Randlage	Citynah	+ 15 %
			Vorort	- 15 %
Grundstücksgröße	über 1000 m <sup>2</sup>	bis 1000 m <sup>2</sup>	bis - 20%	

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

### 4.3.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100	+/- 0 %	1993	175	- 2 %	2006	240	+ 6 %
1981	100	+ 2 %	1994	184	+ 5 %	2007	250	+ 4 %
1982	102	+ 3 %	1995	180	- 2 %	2008	250	+/- 0 %
1983	105	+ 7 %	1996	187	+ 4 %	2009	225	- 10 %
1984	112	+ 7 %	1997	191	+ 2 %	2010	225	+/- 0 %
1985	108	- 4 %	1998	191	+ 5 %	2011	225	+/- 0 %
1986	120	+ 11 %	1999	200	- 3 %	2012	225	+/- 0 %
1987	122	+ 2 %	2000	195	+ 5 %	2013	225	+ 4 %
1988	125	+ 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					2019	279	+ 5 %
							293	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Gewerbe-/Industriegrundstücke). 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/m<sup>2</sup>.

Davon ausgenommen sind die Richtwertgebiete „Hamm/Volmerswerth“ und „Lichtenbroich“. Dort beträgt der Richtwert für Flächen für die Landwirtschaft 50 EUR/m<sup>2</sup>.

## **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 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohnfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m<sup>2</sup> (Teilmärkte: Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (E) abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Gebäude einschließlich Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.1.1) ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und übergroße Grundstücksteile.

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	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 <sup>2</sup>	unter 110 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
über 180 m <sup>2</sup>			bis - 10 %	
Grundstücksgröße	350 bis 800 m <sup>2</sup>	unter 350 m <sup>2</sup>	bis - 10 %	
		über 800 m <sup>2</sup>	bis + 15 %	
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 Immobilienrichtwertkarte (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 „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	+ 8,7 %
1995	158	- 1,9 %	2007	167	- 1,8 %	2019	306	+ 6,2 %
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren.

### 5.1.3 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		
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 300 – 800 m <sup>2</sup> Bauland	1,15	1,10	1,15	1,25	1,25
Doppelhaushälften 200 – 700 m <sup>2</sup> 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 %

### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	2,0 %	2,2 %	2,6 %	2,7 %	2,9 %

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 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohnfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m<sup>2</sup> (Teilmärkte: Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) für Reihemittelhäuser (R) abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Gebäude einschließlich Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.1.1) ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und übergroße Grundstücksteile.

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	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) <sup>*2</sup>	+ 20 %
			Doppelhaushälfte <sup>*2</sup>	+ 8 %
	Mietsituation	bezugsfrei	vermietet	- 10 %
	Keller	voll unterkellert	teilweise unterkellert	- 5 %
			nicht unterkellert	- 15 %
	Immissionen	keine	vorhanden	- 5 %
	Wohnfläche	90 bis 150 m <sup>2</sup>	unter 90 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
			über 150 m <sup>2</sup>	bis - 10 %
	Grundstücksgröße	150 bis 350 m <sup>2</sup>	unter 150 m <sup>2</sup>	bis - 5 %
			über 350 m <sup>2</sup>	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 Immobilienrichtwertkarte (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.

<sup>\*2</sup> 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	+ 2,6 %	2001	159	+ 0,6 %	2013	191	+ 2,1 %
1990	117	+ 3,5 %	2002	160	+ 0,6 %	2014	191	+ 8,7 %
1991	129	+ 10,3 %	2003	163	+ 1,9 %	2015	207	+ 4,8 %
1992	142	+ 10,1 %	2004	163	- 2,5 %	2016	217	+ 5,3 %
1993	144	+ 1,4 %	2005	159	+ 0,6 %	2017	229	+ 8,0 %
1994	157	+ 9,0 %	2006	160	+ 5,7 %	2018	247	+ 8,6 %
1995	157	+ 3,2 %	2007	169	+ 2,8 %	2019	269	+ 7,0 %
1996	162	- 3,7 %	2008	174	- 5,6 %		287	
	156			164				

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Bauland	1,40	1,25	1,50	1,50	1,30
Reihenendhäuser 200 – 500 m <sup>2</sup> Bauland	1,40	1,25	1,40	1,30	1,10
Reihenstadthäuser 200 – 550 m <sup>2</sup> 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	2,2 %	2,4 %	2,9 %	3,0 %	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 %

## 5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.3.1 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohn-/Nutzungsfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m<sup>2</sup> (Teilmärkte: Drei-/Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro-/Geschäftsgebäude) für Mehrfamilienhäuser (W) und gemischt genutzte Gebäude (MI) abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Gebäude einschließlich Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.2.1) ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude (außer sog. Berliner Anbauten) und übergroße Grundstücksteile.

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Bewertungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus gemischt genutztes Geb. Büro-/Geschäftsgebäude *2	+ 30 % bis + 10 % bis + 60 %
	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 <sup>2</sup>	unter 450 m <sup>2</sup> über 700 m <sup>2</sup>	bis + 10 % bis - 10 %
	Grundstücksgröße	bis 800 m <sup>2</sup>	über 800 m <sup>2</sup>	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 Immobilienrichtwertkarte (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	+ 19,0 %	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	+ 11,4 %
1995	166	+ 0,6 %	2007	175	+ 3,4 %	2019	342	+ 16,0 %
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 m<sup>2</sup> 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 (≤ 20 % gewerbl. Anteil)	2,3 %	2,6 %
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil) **	2,9 %	3,1 %

\* 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegeben), erfolgt die Orientierung am LSZ für Mehrfamilienhäuser.

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

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	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	17	28,0	23-32	14	26,5	22-31	-	-	-
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbl. Anteil)	64	25,0	21-30	79	25,5	21-30	7	23,5	20-27
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil)	22	24,0	18-30	31	21,5	18-25	-	-	-

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	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
	Ø 1925	Ø 1958	Ø 1980		
Dreifamilienhäuser	1,40	1,60	1,45	-	-
Mehrfamilienhäuser	1,40	1,65	1,50	-	-
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil)	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 Immobilienrichtwerte

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

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

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
sA	Zeit	Stichtag des Richtwertes	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 <sup>2</sup>	unter 450 m <sup>2</sup> über 700 m <sup>2</sup>	bis + 10 % bis - 10 %
	Grundstücksgröße	bis 800 m <sup>2</sup>	über 800 m <sup>2</sup>	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 Immobilienrichtwertkarte (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	+ 11,4 %
1995	166	+ 0,6 %	2007	175	+ 3,4 %	2019	342	+ 16,0 %
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 m<sup>2</sup> 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	2,5 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		
	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.
Büro- und Geschäftsgebäude	-	-	-	9	19,5	10-28	5	19,5	10-28

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	4,5 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 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohnfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen abgeleitet. Der Immobilienrichtwert gilt für das Sondereigentum an der Wohnung einschließlich Miteigentumsanteil am Grund und Boden (Definition wie bei den Bodenrichtwerten, siehe Kapitel 4.2.1), sowie am gemeinschaftlichen Eigentum ohne Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Inventar.

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag	
■	Zeit	Stichtag des Richtwertes	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 <sup>2</sup>	Appartement, i.d.R. bis 40m <sup>2</sup> über 120 m <sup>2</sup> , 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 Immobilienrichtwertkarte (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)

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

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

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

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	+ 7,3 %	2017	181	+ 9,6 %	2017	213	+ 13,5 %
2018	191	+ 8,3 %	2018	198	+ 14,1 %	2018	242	+ 13,0 %
2019	207		2019	226		2019	273	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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 %	2,5 %	2,7 %	2,3 %	2,3 %

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	125	25,5	19-32	436	25,5	19-32	223	26,0	20-32

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 <sup>2</sup>	unter 350 m <sup>2</sup>	+ 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 <sup>2</sup>	unter 350 m <sup>2</sup>	+ 10 %
	Grundstücksgröße bei Ein-/Zweifamilienhäusern	350 bis 800 m <sup>2</sup>	über 800 m <sup>2</sup>	- 5 %
	Baujahr bei Eigentumswohnungen	Alter über 5 Jahre	Neubau (Alter unter 5 Jahre)	- 5 %

## **8 Modellbeschreibungen**

### **8.1 Statistische Grundlagen**

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

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

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

### **8.2 Normierung**

#### Datenmaterial

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Düsseldorf wird seit Ende der 1970er Jahre digital geführt und weist insgesamt rund 215.000 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-/Immobilienrichtwerte) anbringen zu können. Der Gutachterausschuss in Düsseldorf gibt Umrechnungskoeffizienten als Zu- und Abschläge in Prozent auf den Richtwertkarten, im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen (BORISplus.NRW) an.

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

Beispiel

Gegeben: Richtwert 2.000,- EUR/m<sup>2</sup>

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,- EUR/m<sup>2</sup> x 0,85 x 0,95 x 1,10 = 1.777,- EUR/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 dienten dazu, die bestehenden Bodenrichtwertgebiete zonal festzulegen und exakter zu definieren. Anschließend wurden für die Innenstadtlagen Richtwerte, auf der Basis folgender drei Methoden, abgeleitet:

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

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

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

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

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

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

(Analyse vom Januar 2010)

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

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

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

### 8.5.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

Der Immobilienrichtwert gilt je Quadratmeter Wohn-/Nutzungsfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus Kaufpreisen des jeweiligen Auswertejahrgangs in EUR/m<sup>2</sup> abgeleitet. Dieser Richtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Immobilien, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) werden Umrechnungskoeffizienten der wertbestimmenden Merkmale ermittelt, um Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes anzupassen.

Für folgende Teilmärkte werden Immobilienrichtwerte abgeleitet:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Eigentumswohnungen

Hinweis zur Veröffentlichung in BORISplus.NRW

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

Das Bewertungsmodell mit Grundnormierung für die Vergleichsrelation Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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 Immobilienrichtwerte für unbebaute Grundstücke entstehen durch einfache Umrechnung aus den Bodenrichtwerten. Sobald die Bodenrichtwerte fortgeschrieben werden, erfolgt die Fortschreibung der unbebauten Immobilienrichtwerte nach folgender Rechenvorschrift:

Immobilienrichtwert in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche

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

\* Umrechnungsfaktor von der Geschossfläche zur Wohn-/Nutzungsfläche

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

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

#### Reihenhäuser (Analyse vom November 2010)

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

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

(Analyse vom November 2010)

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

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

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

#### Nachkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)

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

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

#### Neubauten (Analyse vom Dezember 2011)

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

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

### 8.5.3 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 Immobilienrichtwerte in der Bezugseinheit Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche. Diese Verhältniszahlen sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch Gruppenbildung und Normierung aus den Immobilienrichtwerten abgeleitet worden. Die „Düsseldorfer Türmchen“ stellen somit das aktuelle Wertverhältnis eines bebauten Grundstückes bzw. einer Eigentumswohnung zum Boden dar.

Gegliedert nach den 4 Gruppen und unter Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wurden jeweils je Teilmarkt normierte Durchschnittswerte in EUR/m<sup>2</sup> 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 der Richtwertkarten (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 m<sup>2</sup> Wohnfläche führt. Dieser ist weiter auf den Bodenwert pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche umzurechnen und ggf. noch an die Merkmale des 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 Immobilienrichtwertkarte 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 1.190.000 EUR für ein V-geschossiges gemischt genutztes Gebäude, Baujahr 1905, gute Lage in der Innenstadt mit 700 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche (WF/NF)  
 Gesucht: Bodenwert dieses Objektes bei einer Grundstücksgröße von 235 m<sup>2</sup> (GFZ = 3,5)  
 Basis: Wertverhältniszahl für gemischt genutzte Objekte, Baujahr 1955 von 3,2

#### Lösungsweg

- |  |  |
|--|--|
| 1. Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF/NF (Baujahr 1905)                                     | 1.190.000 EUR / 700 m <sup>2</sup> WF/NF<br>= 1.700 EUR/m <sup>2</sup> |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1955<br>an Norm Gebäudeart entfällt                       | 1.700 EUR/m <sup>2</sup> x 1,03 = 1.750 EUR/m <sup>2</sup>             |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl  | 1.750 EUR/m <sup>2</sup> / 3,2 = 545 EUR/m <sup>2</sup>                |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche   | 545 EUR/m <sup>2</sup> x 3,5 GFZ x 0,8 = 1.525 EUR/m <sup>2</sup>      |
| mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche                        |  |
| 5. Anpassung an gute Lage<br>(bei TOP bis zu + 10 %)                                     | 1.525 EUR/m <sup>2</sup> x 1,05 = 1.600 EUR/m <sup>2</sup>             |
| 6. Ergebnis (Bodenwert)<br>(Das sind rund 32 % vom Kaufpreis in Höhe von 1.190.000 EUR.) | 235 m <sup>2</sup> x 1.600 EUR/m <sup>2</sup> = rd. 375.000 EUR        |

#### Beispiel 2 Bodenrichtwert aus Einfamilien-Reihenhausverkäufen

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

#### Lösungsweg

- |   |  |
|---|--|
| 1. Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF (Baujahr 1980)                       | 300.000 EUR / 150 m <sup>2</sup> WF = 2.000 EUR/m <sup>2</sup>   |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1970<br>an Norm Gebäudeart (freist. EFH) | 2.000 EUR/m <sup>2</sup> x 0,98 = 1.960 EUR/m <sup>2</sup><br>1.960 EUR/m <sup>2</sup> x 1,20 = 2.350 EUR/m <sup>2</sup> |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl                                     | 2.350 EUR/m <sup>2</sup> / 2,2 = 1.070 EUR/m <sup>2</sup>  |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche                                      | 1.070 EUR/m <sup>2</sup> x 0,5 GFZ x 0,8 = 430 EUR/m <sup>2</sup>  |
| mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche       |  |
| 5. Ergebnis (Bodenrichtwert für E-II-30)                                | 430 EUR/m <sup>2</sup>   |

## 8.6 Sachwertmodell

### 8.6.1 Sachwertfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren der aktuellen Marktlage anzupassen. Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Basis der Ableitung ist das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW, das folgende wesentliche Komponenten aufweist:

- Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach Anlage 1 der SW-RL vom 05.09.2012
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad und Punktetabelle der Modernisierungselemente
- Lineare Wertminderung
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet (Bauland bezogen auf die typische Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes)

Die Sachwertfaktoren aller Gebäudegruppen sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt.

### 8.6.2 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)

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

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

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

Signifikanz-Ampel	
	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 2019

#### Verwaltungskosten

295 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/ Zweifamilienhäuser
353 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

## Instandhaltungskosten für den Auswertejahrgang 2019

11,60 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
68,40 Euro	jährlich je Garage
42,10 Euro	jährlich je Carport
26,30 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		Gebäudeart, Lage
Standard-/relative Abweichung		0,52 / 39,5 %		Ausstattung, Modernisierungsgrad, Wohn-/Nutzfläche, Immissionen, Grundstücksgröße, Grundstücksart (Ecklage), Denkmalschutz, Mietsituation, Dachausbau, Unterkellerung, Restnutzungsdauer
<b>Bestimmtheitsmaß (R<sup>2</sup>)</b>		<b>30,4 %</b>		
normiertes Mittel		3,21063 %		
Minimum/Maximum		1,2 / 3,8		
Standard-/relative Abweichung		0,29 / 18,1 %		

#### Renditeobjekte

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

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

#### Eigentumswohnungen

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable		Liegenschaftszinssatz	Signifikanz-Ampel	
Mittel		3,09013 %		Gebäudegruppe, Baujahresgruppe, Jahrgang
Minimum/Maximum		0,3 / 9,3		Lage
Standard-/relative Abweichung		0,58 / 37,6 %		Ausstattung, Modernisierungsgrad, Wohn-/Nutzfläche, Immissionen, Grundstücksgröße, Grundstücksart (Ecklage), Denkmalschutz, Mietsituation, Anzahl Wohneinheiten, Dachausbau, Unterkellerung, Restnutzungsdauer
<b>Bestimmtheitsmaß (R<sup>2</sup>)</b>		<b>0,29 %</b>		
normiertes Mittel		3,31885 %		
Minimum/Maximum		1,9 / 5,7		
Standard-/relative Abweichung		0,36 / 21,4 %		

### 8.7.1.2 Datenbasis 2019

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 1176 Kauffälle die Basis für die Ableitung der Liegenschaftszinssatz-Richtwerte in 2019.

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl der Kauffälle n=142)

##### Baujahresgruppe bis 1947 (n=17)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,86	1,06	2,88	35,2
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	136	73	200	26,2
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	4.337	2.545	8.900	35,7
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	11,02	9,00	15,00	18,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,0	9,0	16,0	16,74
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	32	72	29,16
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

##### Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=47)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,15	1,04	3,73	31,7
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	146	65	390	41,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	4.191	2.333	5.688	22,7
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	10,83	8,70	16,00	13,2
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,0	6,0	19,0	15,3
Restnutzungsdauer (in Jahren)	39	26	59	16,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

##### Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=58)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,63	1,45	5,09	24,4
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	146	88	346	31,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	4.106	2.282	6.776	22,9
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	11,86	9,00	20,40	14,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,0	7,0	16,0	13,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	50	37	65	14,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

##### Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=14)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,42	1,46	3,22	22,0
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	186	109	417	44,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	5.753	4.379	7.924	19,9
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	14,24	12,80	18,00	9,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	10,0	8,0	12,0	9,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	71	66	77	5,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Baujahresgruppe Neubauten (n=6)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	3,25	2,04	4,27	28,9
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	153	126	200	18,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	4.646	3.745	6.349	26,7
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	14,10	13,00	15,00	4,8
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	10,0	9,0	11,0	6,3
Restnutzungsdauer (in Jahren)	80	80	80	0,0
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Eigentumswohnungen (Anzahl der Kauffälle n=839)****Baujahresgruppe bis 1947 (n=142)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,36	0,55	5,86	44,2
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	77	18	208	46,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	3.672	1.402	8.925	37,2
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	10,44	6,90	15,50	13,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	16,0	9,0	26,0	19,3
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	32	72	25,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=395)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,28	0,51	6,46	52,7
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	65	18	219	47,1
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	3.418	1.077	7.522	32,3
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	10,37	4,60	15,20	13,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,0	0,0	33,00	17,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	25	72	23,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=263)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,64	0,71	6,04	42,3
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	68	20	296	48,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	3.374	1.429	7.089	33,7
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	9,81	5,60	16,20	14,8
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	18,0	10,0	38,0	25,4
Restnutzungsdauer (in Jahren)	48	36	66	15,4
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=16)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,80	1,00	2,95	29,1
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	122	64	222	36,1
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	6.274	3.654	10.109	28,4
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	12,21	9,70	18,90	19,9
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,5	9,00	15,0	15,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	74	69	77	3,5
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Baujahresgruppe Neubauten (n=23)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,21	0,96	3,06	26,7
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	118	54	247	43,8
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	5.642	3.795	10.212	31,0
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	12,28	11,40	14,00	7,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,5	9,0	15,0	14,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	80	78	80	0,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil ≤ 20 % vom Rohertrag (Anzahl der Kauffälle n=146)****Baujahresgruppe bis 1947 (n=64)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,36	1,14	5,16	34,5
Wohn-/Nutzungsfläche (in m <sup>2</sup> )	452	182	907	33,1
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	2.737	1.620	6.753	31,5
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	8,76	6,00	13,50	16,8
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	18,0	11,0	25,0	16,8
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	26	58	19,1
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Baujahresgruppe ab 1948 (n=82)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,43	1,10	4,33	31,8
Wohn-/Nutzungsfläche (in m <sup>2</sup> )	563	248	1.394	39,0
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	2.664	1.401	4.846	25,9
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	8,72	5,80	14,60	16,6
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	19,0	11,0	36,0	18,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	26	72	19,7
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

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

(Anzahl der Kauffälle n=49)

**Baujahresgruppe bis 1947 (n=21)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,96	1,03	5,21	37,8
Wohn-/Nutzungsfläche (in m <sup>2</sup> )	516	165	1.537	59,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	3.350	1.589	8.000	51,1
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> )	13,66	6,50	54,00	45,7
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	16,0	9,00	21,0	21,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	29	60	19,2
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

**Baujahresgruppe ab 1948 (n=28)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,96	1,39	3,99	24,4
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	776	198	1.633	43,0
Quadratmeterpreis (in EUR/m <sup>2</sup> )	2.828	1.508	7.160	43,5
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> ) = Durchschnitt im Objekt	11,53	6,00	60,00	40,3
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,0	11,0	22,0	15,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	33	25	46	16,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

## 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 Erbbaurechtsmodellzinssatz.

#### 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 Immobilienrichtwerten)
- bei Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren (aus Vergleichskauffällen oder 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 Immobilienrichtwert) 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 01.01.2020) erfolgen ohne Gewähr.

### Gewerbemieten

Gewerblicher Mietspiegel der IHK

[https://www.duesseldorf.ihk.de/Standort/Standortinformationen/Regionale\\_Informationen/Mietpreisspiegel/Mietspiegel\\_Ddorf/2599460](https://www.duesseldorf.ihk.de/Standort/Standortinformationen/Regionale_Informationen/Mietpreisspiegel/Mietspiegel_Ddorf/2599460)

### Wohnungsmieten

Mietrichtwerttabelle, Haus und Grund (kostenpflichtig):

[https://www.hausundgrundddf.de/mietspiegel\\_duesseldorf.html](https://www.hausundgrundddf.de/mietspiegel_duesseldorf.html)

Mietrichtwerttabelle, Mieterverein (kostenpflichtig):

<http://www.mieterverein-duesseldorf.de/bks/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. Thomas Jansen

Dipl.-Ing. Stefan Kern

Dipl.-Ing Ulrich Kirchner

Dipl.-Betriebswirtin Maike Klein

Dipl.-Ing. Andreas Klocke

Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

Dipl.-Kfm. Jörg Schnorrenberger

Dipl.-Ing. Christian Speckmaier

Dipl.-Ing. Rolf Töpfer

Dipl.-Ing. Andreas Wedemeier

Dipl.-Ing. Lars Werthschulte

### Ehrenamtliche Gutachter(in) des Finanzamtes

Petra Fiedler (Finanzamt Altstadt)

Stefan Schößer (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)

N.N (Finanzamt Süd)

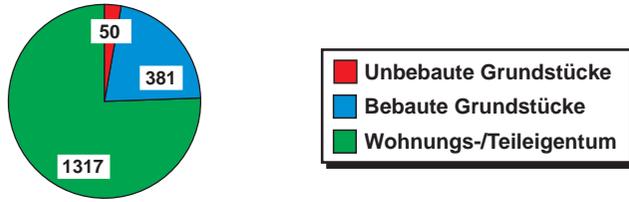
Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



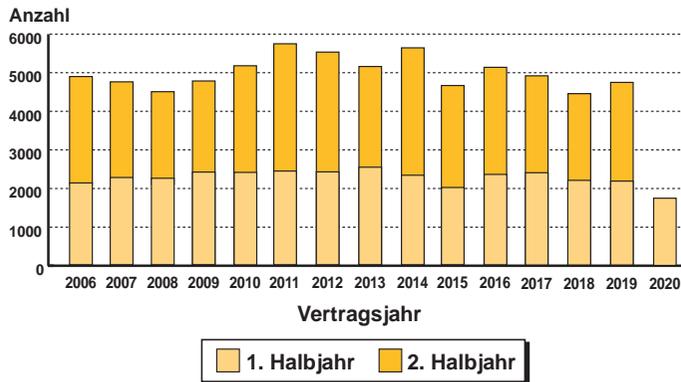
## Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

**Marktanteile** (Anzahl je Teilmarkt)  
1. Halbjahr 2020



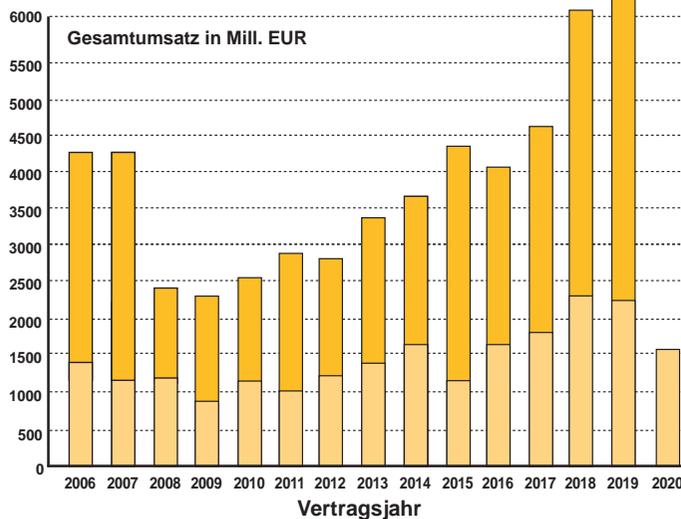
### Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2020 ist um 18 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.



### Kaufpreisumsatz

Der Kaufpreisumsatz des ersten Halbjahres 2020 hat um 31 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 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 2020

zum 01.07.2020  
(inklusive Corona-Spezial)

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

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

(0211) 89-3 12 44

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

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

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

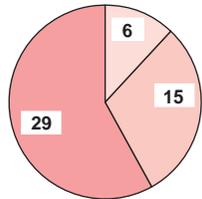


## Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2020 ist um 33 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2020 hat um 74 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 abgenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2020



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2019
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	12	580,- bis 1.200,-	↗
Reihenhausgrundstücke	3	550,- bis 1.200,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke	6	630,- bis 5.900,-	↗
gemischt genutzte Grundstücke	1	—	
Büro-/Geschäfts-hausgrundstücke	—	—	—
Gewerbe-/Industrie-grundstücke	5	60,- bis 380,-	↗
sonstiges Bauland	2	—	—
Teilflächen und sonstiges	15	—	—
Rohbauland	—	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	—
Bauerwartungsland	3	zwischen 10 % u d 30 % des zugehörigen Bod ichtwertes	—
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3	6,- bis 11,-	—

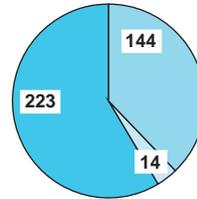
\* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

## Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2020 ist um 27 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2020 hat um 22 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 abgenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2020



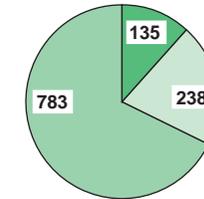
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR	Preisentwicklung gegenüber 2019
Reihenhäuser (aus-gewertete Neubauten)	7	690.000,- bis 780.000,-	—
Reihenhäuser	86	150.000,- bis 1.200.000,-	↗
Reihenstadthäuser	5	1.700.000,- bis 3.600.000,-	—
Doppelhaushälften	52	170.000,- bis 1.700.000,-	↗
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	73	220.000,- bis 2.100.000,-	—
Dreifamilienhäuser	11	360.000,- bis 1.400.000,-	↗
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil < 20 %	79	480.000,- bis 2.600.000,-	
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil > 20 %	34	460.000,- bis 4.800.000,-	—
Büro-/Geschäfts-gebäude	11	6.200.000,- bis 82.600.000,-	—
Gebäudekomplexe	9	4.700.000,- bis 73.300.000,-	—
Gewerbe-/Industrie-objekte	10	630.000,- bis 10.900.000,-	—
sonstige Objekte	4	240.000,- bis 3.100.000,-	—

## Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2020 ist um 15 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2020 hat um 3 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 abgenommen.

### Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2020



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2019
Wohnungen bis 1947 erstellt	135	2.200,- bis 5.800,-	→
Wohnungen 1948 bis 2009 erstellt	783	2.200,- bis 4.700,-	↗
Wohnungen ab 2010 erstellt	238	4.300,- bis 8.600,-	→

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR
City	9	46.000,- bis 66.000,-
Citynah	199	16.000,- bis 42.000,-
Randlage	80	7.000,- bis 24.000,-
Vorort	22	9.000,- bis 27.000,-

#### Erläuterung zur Preisentwicklung:

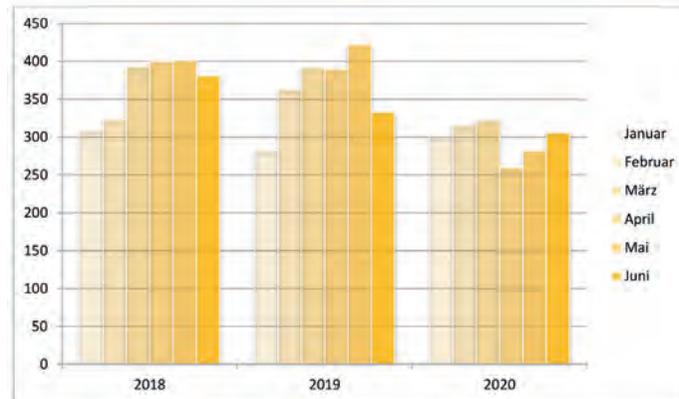
— keine Aussage  
→ stagnierend  
↗ steigend um 5 %  
↑ steigend um 10 %  
↘ fallend um 5 %  
↓ fallend um 10 %

## Immobilienmarkt in Düsseldorf

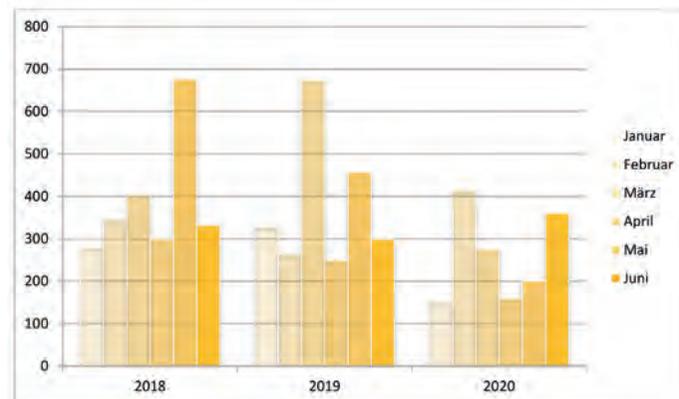
Bezogen auf den gesamten Düsseldorfer Immobilienmarkt (Hauptteilmärkte zuzüglich Erbbaurechtsgänge und Paketverkäufe) ergibt sich für das 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang an Immobilientransaktionen von 18 % (- 396) und ein Umsatzeinbruch von 31 % (- 708,91 Mio. EUR).

Der Handel mit Immobilien hat insbesondere in den Monaten April und Mai nachgelassen. Die Juni-Zahlen zeigen dagegen schon wieder eine steigende Tendenz.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat



## Allgemeines

Die durch den Coronavirus ausgelöste Pandemie ist ein Ereignis, welches es in den fast 60 Jahren des Bestehens der Gutachterausschüsse noch nicht gegeben hat. Sicherlich ist es momentan noch zu früh, um Aussagen über mittel- bis langfristige Auswirkungen auf den Immobiliensektor zu treffen.

Temporär sind die Kennzahlen für Anzahl und Umsatz in den Hauptteilmärkten eingebrochen, haben sich aber bereits im Juni wieder erholt. Langfristig sind sicherlich Kennzahlen wie beispielsweise die Anzahl der Zwangsversteigerungen von Interesse.

Mit diesem „Corona-Spezial“ wird ein Überblick über die monatlichen Daten des ersten Halbjahres der letzten drei Jahre gegeben. Der Gutachterausschuss kommt damit seiner gesetzlichen Aufgabe zur Schaffung der Transparenz auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt nach.

## Verkehrswertgutachten

Zwischen März und Mai waren aufgrund der Empfehlungen des Erlasses des Ministeriums des Innern „Coronavirus (COVID-19): Auswirkungen für die amtliche Grundstückswertermittlung“ in Verbindung mit der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) des Landes NRW Ortsbesichtigungen nicht möglich.

In dieser Zeit ruhte die Gutachtenbearbeitung weitgehend. Im Wege der gesetzlichen Lockerungen können nun wieder Besichtigungen der zu bewertenden Immobilien durchgeführt werden.

Die Ortsbesichtigungen finden unter Einhaltung der CoronaSchVO statt, so dass Abstands- und Hygieneregeln (Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes) zwingend eingehalten werden müssen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die zu beteiligten Personen auf ein Minimum beschränkt werden. Dies gilt insbesondere für Ortsbesichtigungen, bei denen Mieter oder mehrere Eigentümer samt Rechtsbeistand beteiligt sind.



**Corona-Spezial**  
zum 01.07.2020

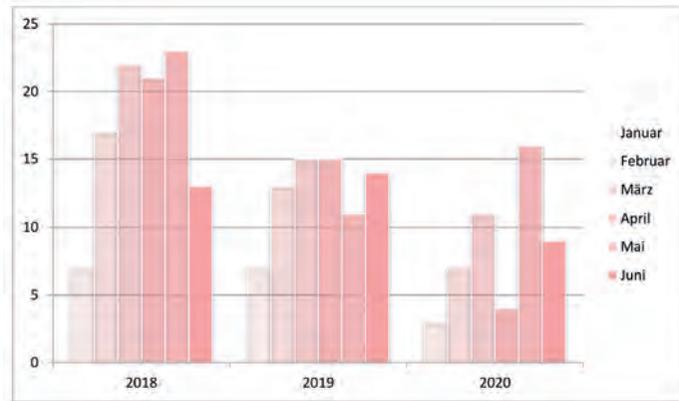


## Teilmarkt unbebaute Grundstücke

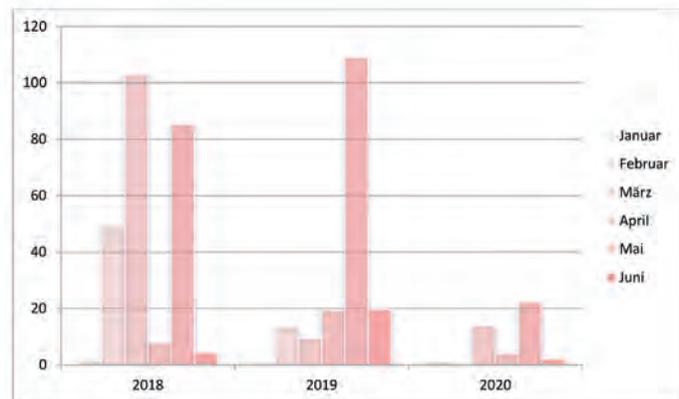
Mit bisher 50 getätigten Kaufverträgen ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke der kleinste der Düsseldorfer Hauptteilmärkte.

Die Aussagekraft zur Entwicklung ist bei der kleinen Anzahl an Kaufverträgen gering, da bereits wenige Kaufverträge eine Auswirkung auf die Gesamtzahlen haben. Der Rückgang der Anzahl um ein Drittel (- 25) und des Umsatzes um fast drei Viertel (- 127,69 Mio. EUR) ist daher nicht überzubewerten.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat

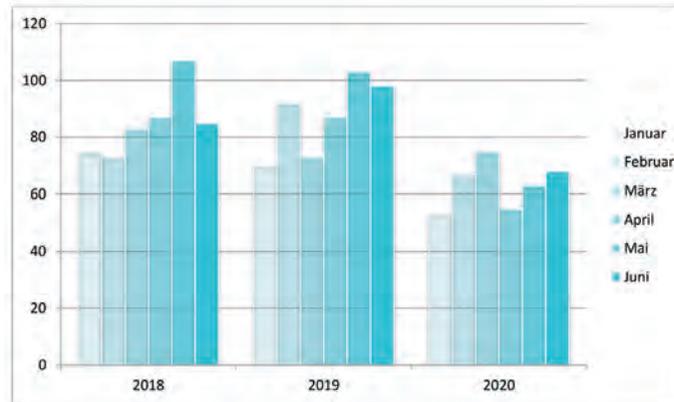


## Teilmarkt bebaute Grundstücke

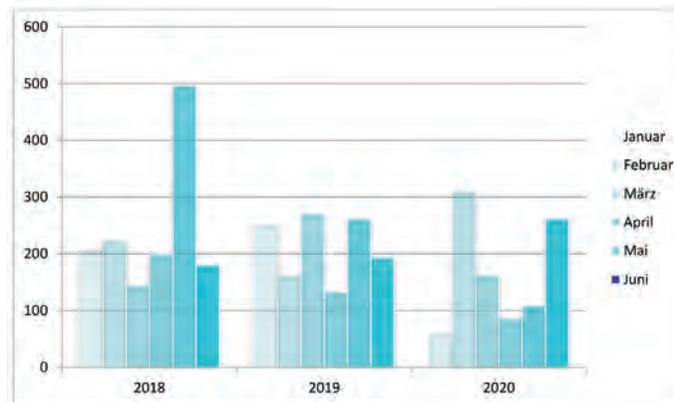
Im Hauptteilmarkt der bebauten Grundstücke sind 381 Käufe im 1. Halbjahr 2020 getätigt worden. Damit ist die Anzahl um 27 % (- 142) zurückgegangen und der Umsatz um 22 % (- 284,54 Mio. EUR) gefallen.

Insbesondere im Bereich der Renditeobjekte wie Mehrfamilien-/Büro-/Geschäftshäuser ist ein überdurchschnittlich hoher Rückgang der Kaufverträge zu verzeichnen. Aber in diesem Teilmarkt zeigt die Tendenz im Juni wieder nach oben.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat

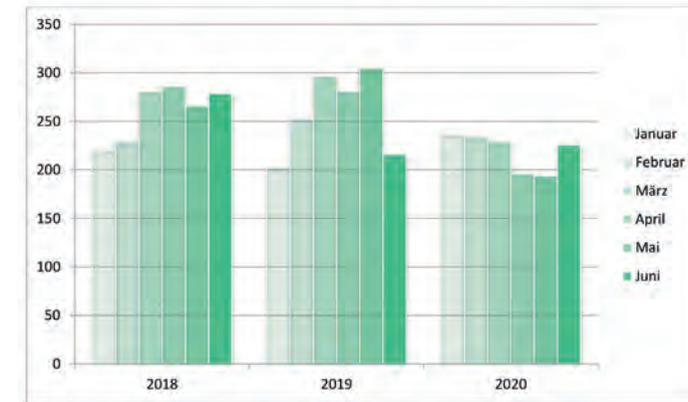


## Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die stabilsten Ergebnisse liefert der größte der Düsseldorfer Hauptteilmärkte mit seinen 1317 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum im 1. Halbjahr 2020.

Trotz des Rückgangs der Anzahl um 15 % (- 238) befindet sich der Umsatz mit - 3 % (- 16,51 Mio. EUR) fast auf dem Niveau des Vorjahreshalbjahres. Nach dem Einbruch des Umsatzes im März, April und Mai ist der Juni der bisher umsatzstärkste Monat in 2020.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat

