



Grundstücksmarktbericht 2023
Landeshauptstadt Düsseldorf



Titelbild:
Vermessungs- und Katasteramt
Düsseldorf, Kö-Bogen II
Bildnummer DJI_20220706095948_0013

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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
Fax 0211/89-31244
E-Mail: gutachterausschuss@duesseldorf.de
Internet: <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Vermessungs- und Katasteramt Düsseldorf
Düsseldorf Kö-Bogen II, Bildnummer DJI_20220706095948_0013

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Allgemeines	9
2.2	Monatsweiser Überblick	9
2.3	Jahresüberblick	16
3	Umsätze	18
3.1	Gesamtumsatz	18
3.2	Unbebaute Grundstücke	20
3.3	Bebaute Grundstücke	21
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	22
4	Unbebaute Grundstücke	23
4.1	Individueller Wohnungsbau	23
4.1.1	Bodenrichtwerte	23
4.1.2	Indexreihe	24
4.1.3	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	24
4.2	Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke	25
4.2.1	Bodenrichtwerte	25
4.2.2	Indexreihe	26
4.2.3	Ertragsfaktor	26
4.2.4	Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	27
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.3.1	Bodenrichtwerte	28
4.3.2	Indexreihe	28
4.4	Grundstücke für Wohnen im Außenbereich	29
4.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Sonderflächen	29
4.5.1	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29
4.5.2	Sonderflächen	29
4.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
4.6.1	Bauerwartungsland	30
4.6.2	Rohbauland	30
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	31
5.1.1	Immobilienrichtwerte	31
5.1.2	Indexreihe	32
5.1.3	Sachwertfaktoren	32
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	33
5.2	Reihenhäuser	34
5.2.1	Immobilienrichtwerte	34
5.2.2	Indexreihe	35
5.2.3	Sachwertfaktoren	35
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	36
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	37
5.3.1	Immobilienrichtwerte	37
5.3.2	Indexreihe	38
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	38
5.3.4	Ertragsfaktoren	39

5.3.5 Sachwertfaktoren	39
5.4 Büro- und Geschäftsgebäude	40
5.4.1 Immobilienrichtwerte	40
5.4.2 Indexreihe	41
5.4.3 Liegenschaftszinssätze	41
5.4.4 Ertragsfaktoren	41
5.5 Gewerbe- und Industriegebäude	42
5.5.1 Liegenschaftszinssätze	42
6 Wohnungs- und Teileigentum	43
6.1 Wohnungseigentum	43
6.1.1 Immobilienrichtwerte	43
6.1.2 Indexreihen	44
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	44
6.1.4 Ertragsfaktoren	45
7 Erbbaurechte	46
7.1 Marktanpassungsfaktoren	46
7.2 Vergleichsfaktoren	46
8 Modellbeschreibungen	47
8.1 Statistische Grundlagen	47
8.2 Normierung	47
8.3 Anwendung der Umrechnungskoeffizienten	48
8.4 Signifikanzampel	48
8.5 Einfluss der Wohnlagen auf Kaufpreise	49
8.6 Vergleichswertmodell	51
8.6.1 Bodenrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	51
8.6.1.1 Bodenrichtwerte in der Innenstadt	51
8.6.1.2 Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich	53
8.6.1.3 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)	53
8.6.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	54
8.6.2.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (bebaute Grundstücke)	55
8.6.2.2 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Eigentumswohnungen)	56
8.6.3 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)	57
8.7 Sachwertmodell	60
8.7.1 Sachwertfaktoren	60
8.7.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)	62
8.7.1.2 Datenbasis 2022	63
8.8 Ertragswertmodell	66
8.8.1 Liegenschaftszinssätze	66
8.8.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Liegenschaftszinssätze)	68
8.8.1.2 Datenbasis 2022	69
8.9 Erbbaurechtsmodell	72
8.9.1 Marktanpassungsfaktor	72
8.9.2 Vergleichsfaktor	73
9 Mieten	74
10 Kontakte und Adressen	75
11 Mitglieder des Gutachterausschusses	76

Abkürzungsverzeichnis und Bedeutung

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Mittel, Durchschnitt
(Wert)	Wert sachverständig eingefügt ohne Datenmaterial
II. BV	2. Berechnungsverordnung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
AK OGA	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse
ASB	Außenbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BB	Bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
BORIS-NRW	Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen
DIN 277	DIN-Norm
E	Einfamilienhaus (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
f (Alter)	Altersfunktion
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung)
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
IRW	Immobilienrichtwert
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MI	Mischnutzung (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
MK	Büro-/Geschäftshaus (Grundstücksnutzung bzw. Gebäude)
modernisiert	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre
N	Anzahl
NRW	Nordrhein-Westfalen
Nutzfl	Nutzungsfläche oder vereinfacht Nutzfläche, bezogen auf gewerbliche Nutzung, <u>nicht</u> bezogen auf Nebenflächen bei Wohnnutzung
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
Wohnfl	Wohnfläche, bezogen auf Wohnnutzung
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

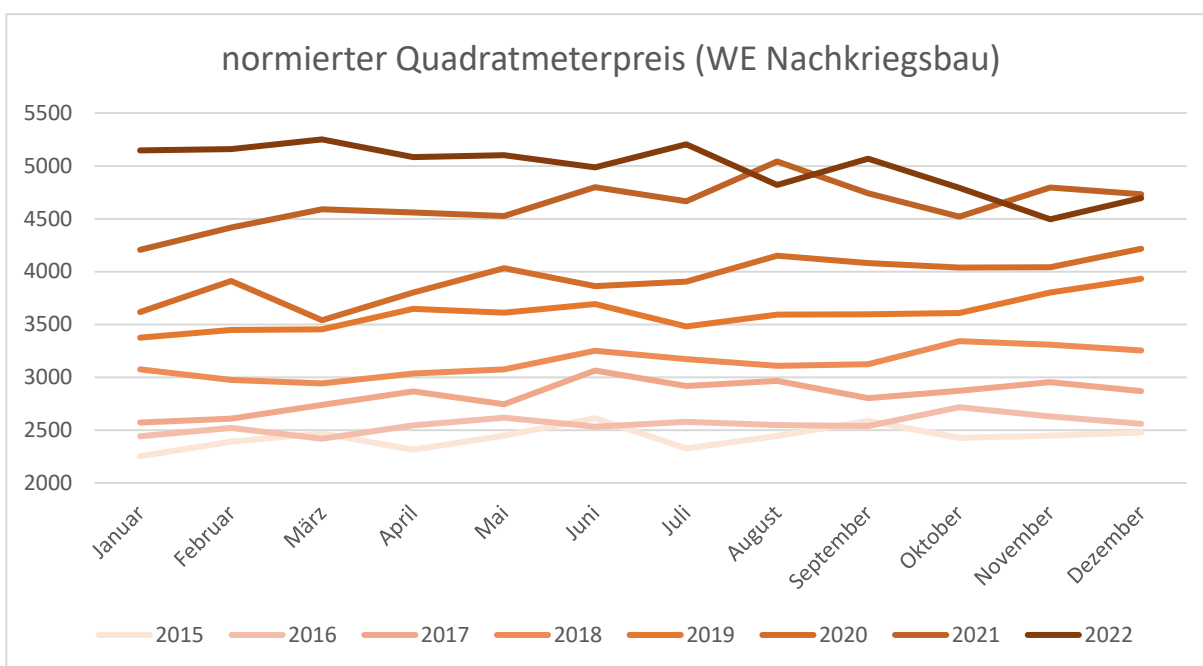
Aufgrund der aktuellen weltwirtschaftlichen Situation, der Energiekrise und der steigenden Kapitalmarktzinsen in Verbindung mit der Inflation ist der Immobilienmarkt so unüberschaubar wie nie.

Die Auswirkungen der Krisen kommen nur verzögert im Immobilienmarkt an. Insbesondere die steigenden Kapitalmarktzinsen sowie erhöhte Baupreise sorgen für Zurückhaltung auf dem Grundstücksmarkt. Dies führt insbesondere zu einem deutlichen Rückgang an Kaufverträgen.

Für einen detaillierteren Einblick in den Düsseldorfer Immobilienmarkt sind die Teilmärkte aufgrund der Dynamik im Jahr 2022 erstmalig monatsweise untersucht worden. Der bewährte Jahresüberblick bleibt erhalten.

2.2 Monatsweiser Überblick

Die Besonderheit des Jahres 2022 lässt sich am besten anhand des größten Düsseldorfer Teilmarktes, den Nachkriegs-Eigentumswohnungen, veranschaulichen. Dafür ist der normierte Quadratmeterpreis in EUR ab 2015 monatsweise abgeleitet worden.

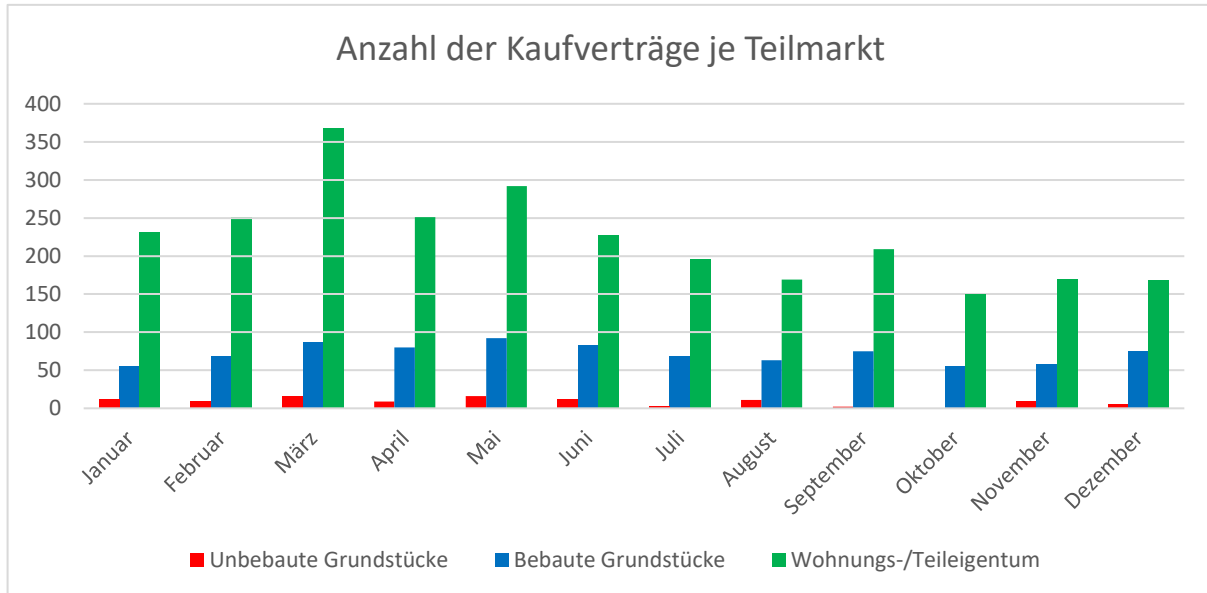


Dieser besondere Jahrgang wird im Folgenden detailliert aufgegliedert.

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

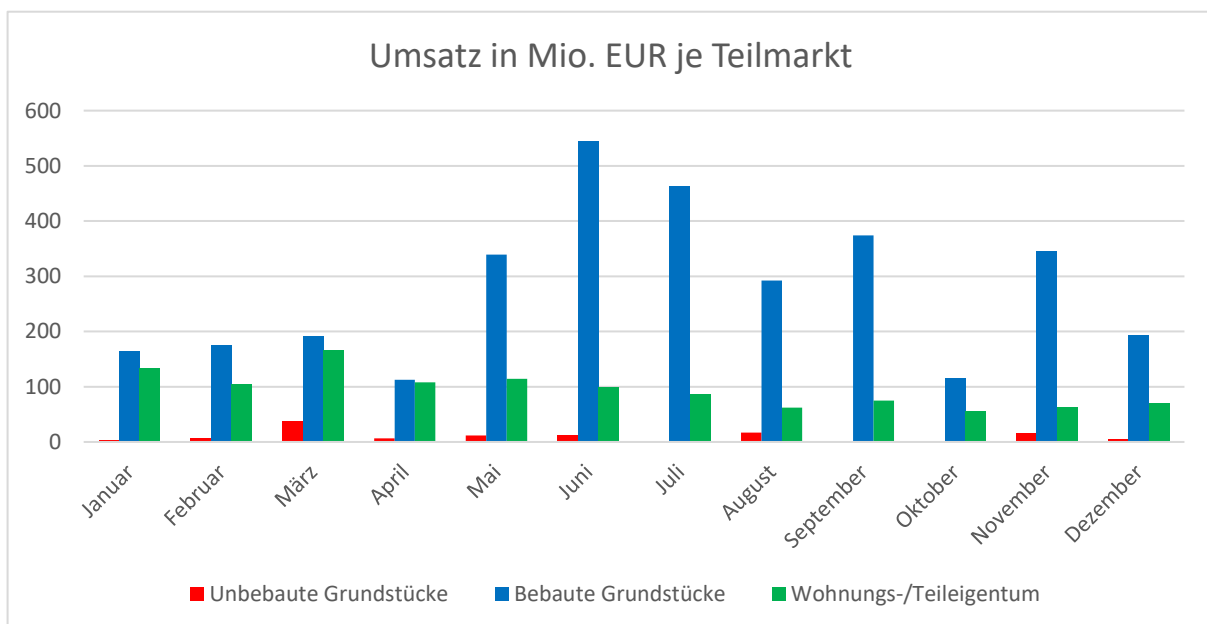
Im Jahr 2022 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf teilmarktübergreifend gegenüber dem Vorjahr gefallen. Insgesamt betrachtet wurden 876 weniger Käufe getätigt. Dies entspricht einem Rückgang von 19 %.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke um 34 %, im Teilmarkt der bebauten Grundstücke um 15 % und im Teilmarkt des Wohnungs-/Teileigentums um 20 % zurückgegangen. Im März 2022 wurden die meisten Kaufverträge abgeschlossen. Dagegen war der Oktober der vertragsärmste Monat im Jahr 2022.

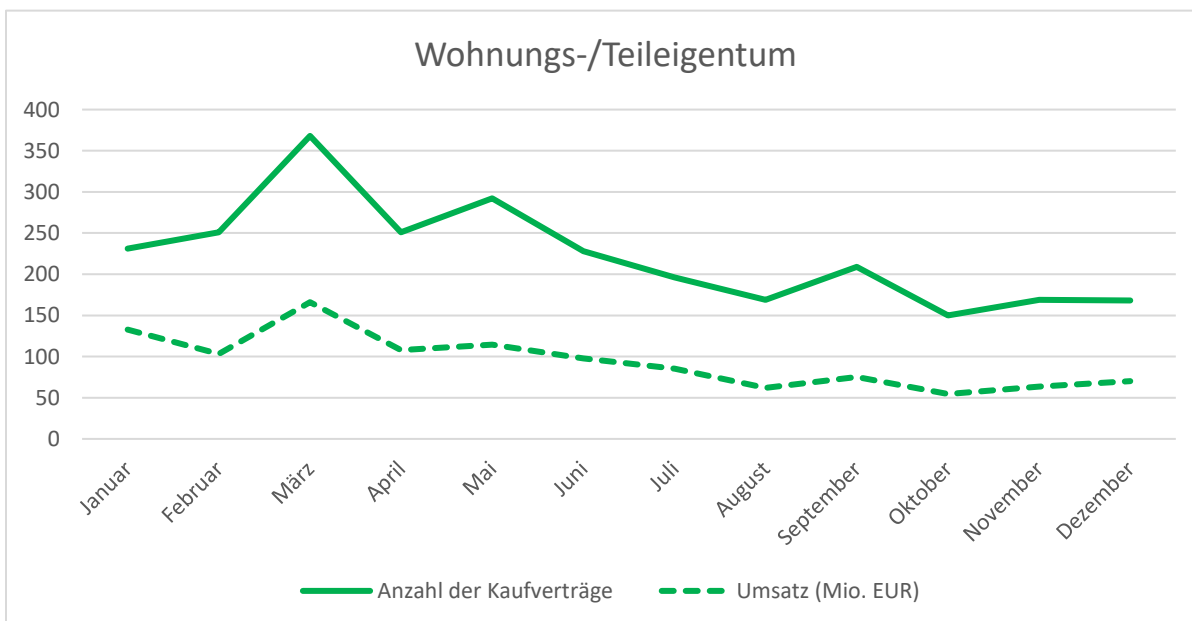
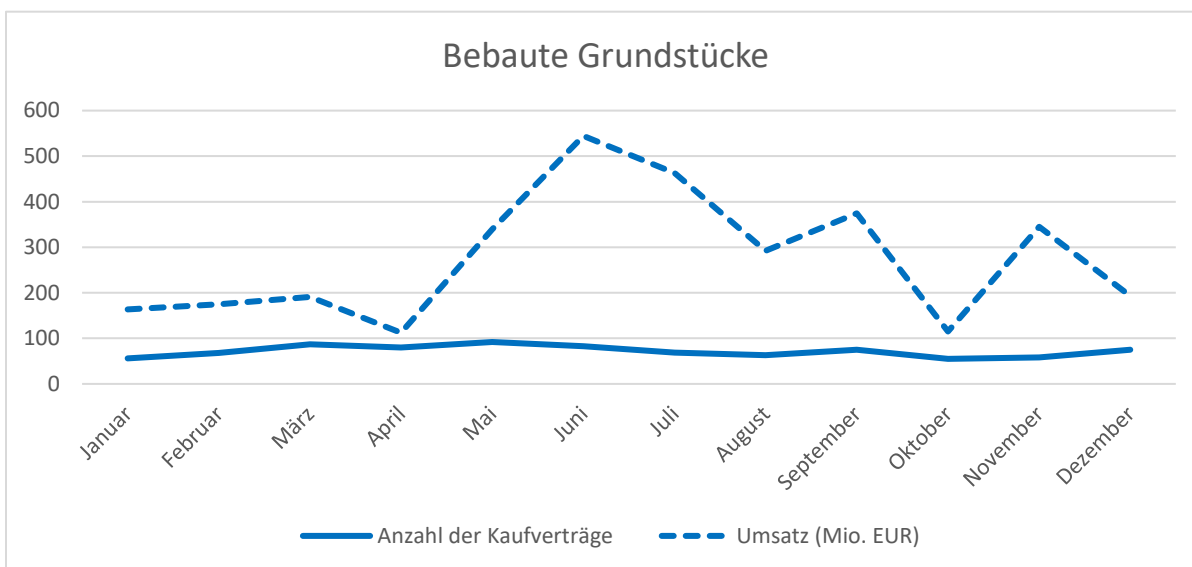
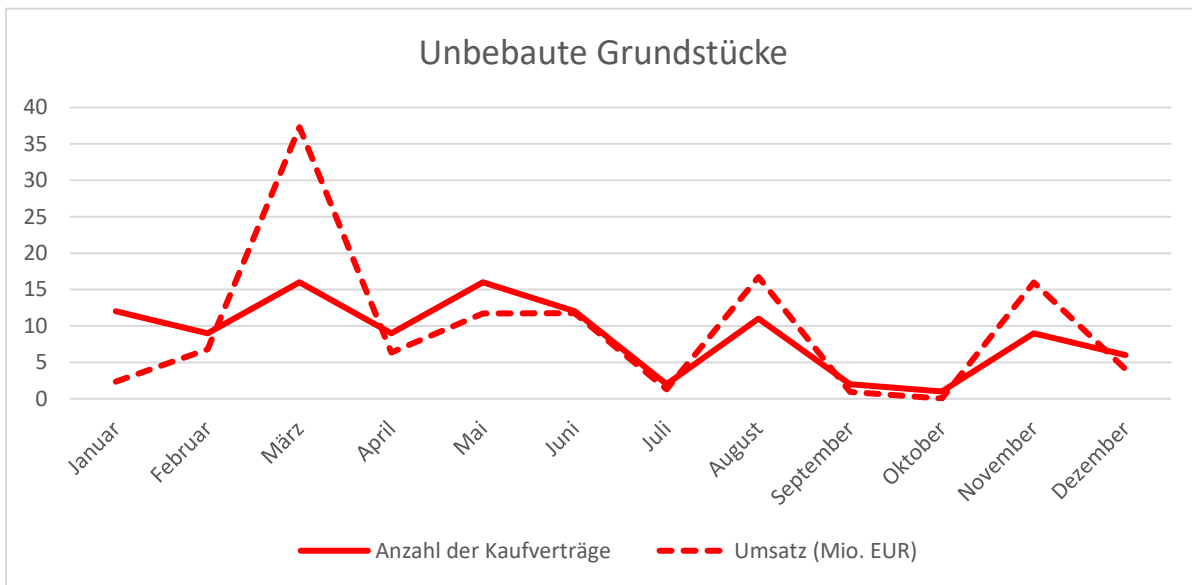


Im gleichen Zeitraum ist auch der Umsatz insgesamt um 0,84 Milliarden EUR gesunken, was einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Umsatz ist im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke um 71 %, im Teilmarkt der bebauten Grundstücke um 6 % und im Teilmarkt des Wohnungs-/Teileigentums um 18 % zurückgegangen. Im Juni 2022 wurde der höchste Umsatz generiert. Dagegen war der Oktober der umsatzärmste Monat im Jahr 2022.

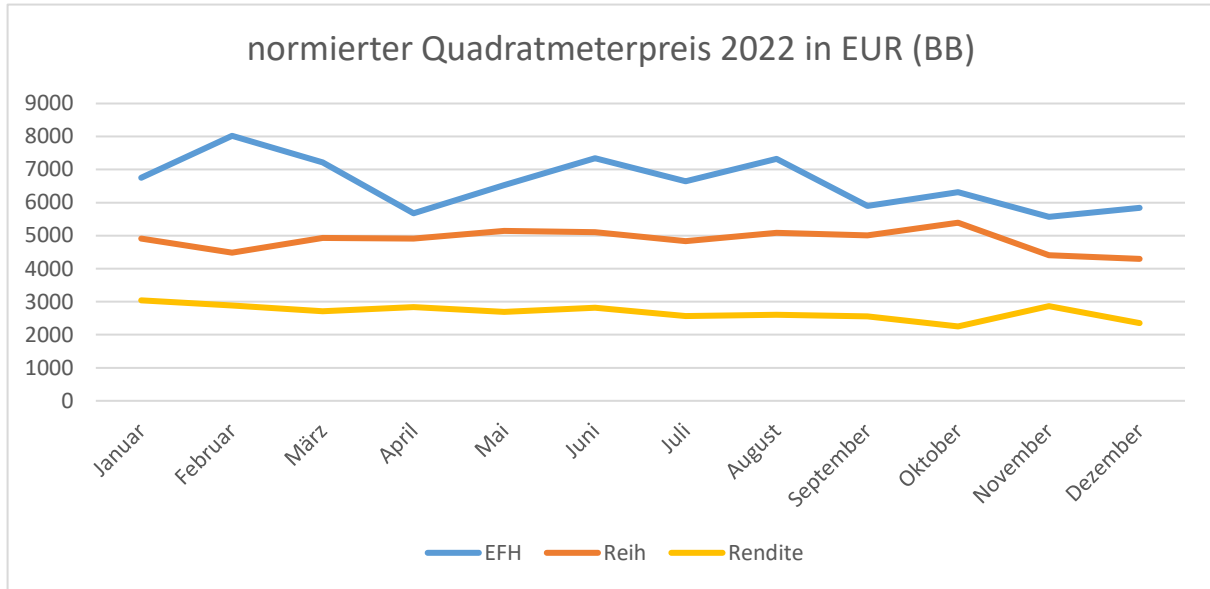


Je Teilmarkt ergibt sich folgendes Bild:

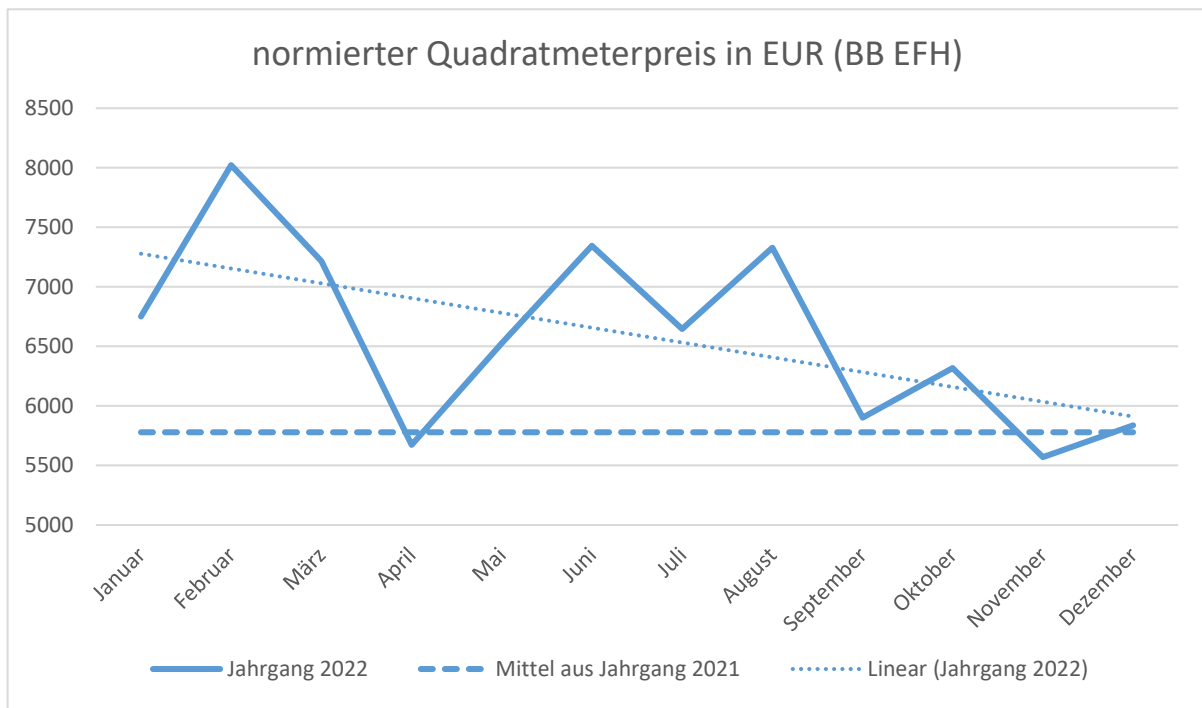


Für eine Einschätzung des Preisgefüges innerhalb des Jahres 2022 sind nachfolgend die normierten Quadratmeterpreise für verschiedene Teilmärkte dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen im Teilmarkt der „unbebauten Grundstücke“ (UB) ist diese Ableitung nur für die Teilmärkte „bebaute Grundstücke“ (BB) und „Wohnungseigentum“ (WE) möglich.

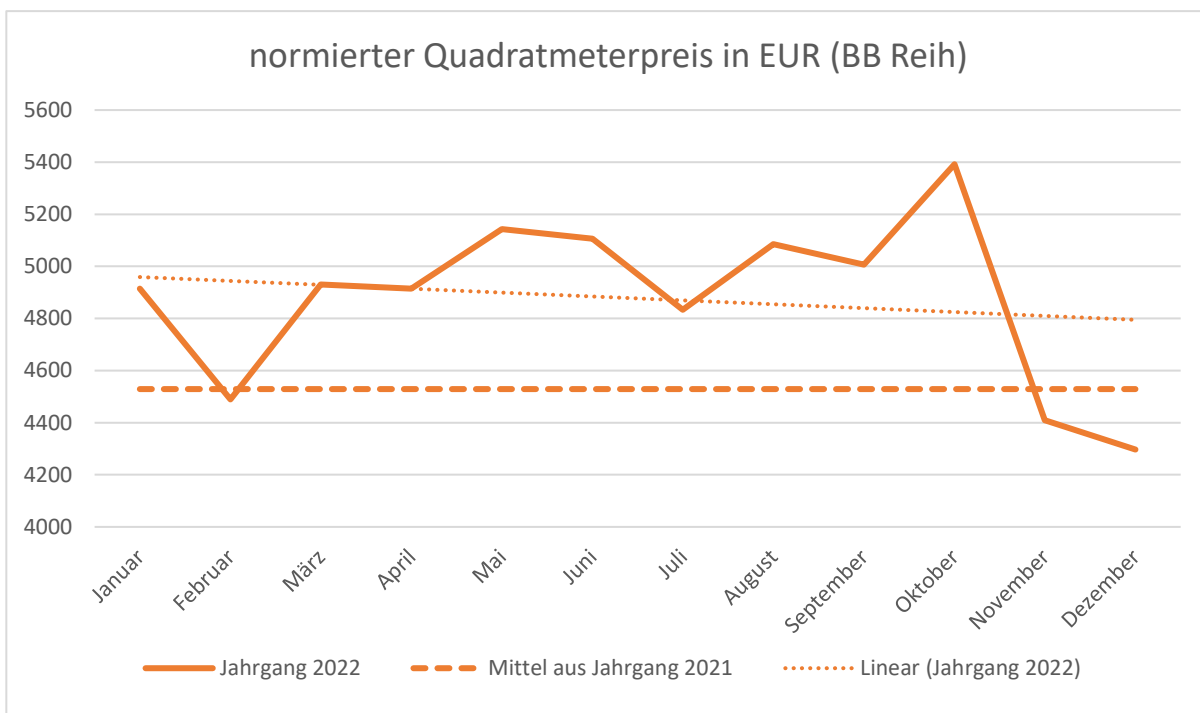
Der Teilmarkt BB besteht aus den Unterteilmärkten „Freistehende Einfamilienhäuser“ (EFH), „Reihenhäuser“ (Reih) und „Renditeobjekte“ (Rendite).



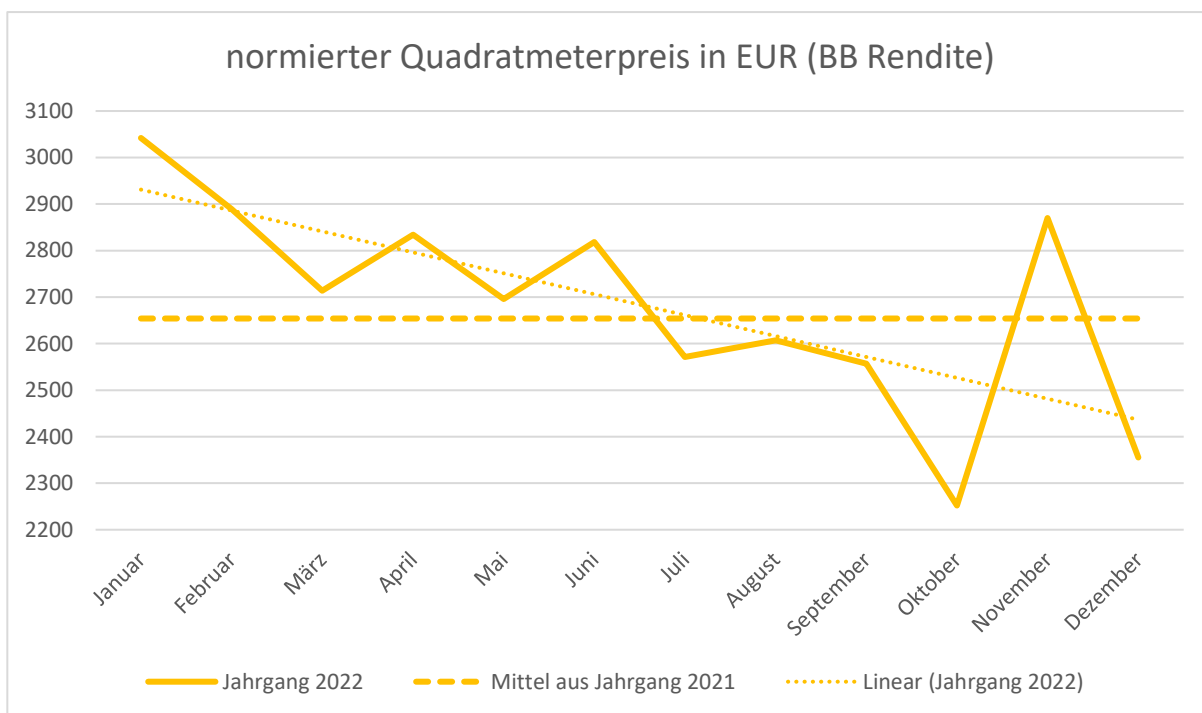
Im Folgenden sind die Unterteilmärkte separat dargestellt. Als zusätzliche Orientierungshilfe ist eine ausgleichende Gerade in das Diagramm eingefügt worden.



Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB EFH“ lag im Jahr 2022 in fast allen Monaten oberhalb des Mittels aus 2021, hat aber insgesamt eine fallende Tendenz.

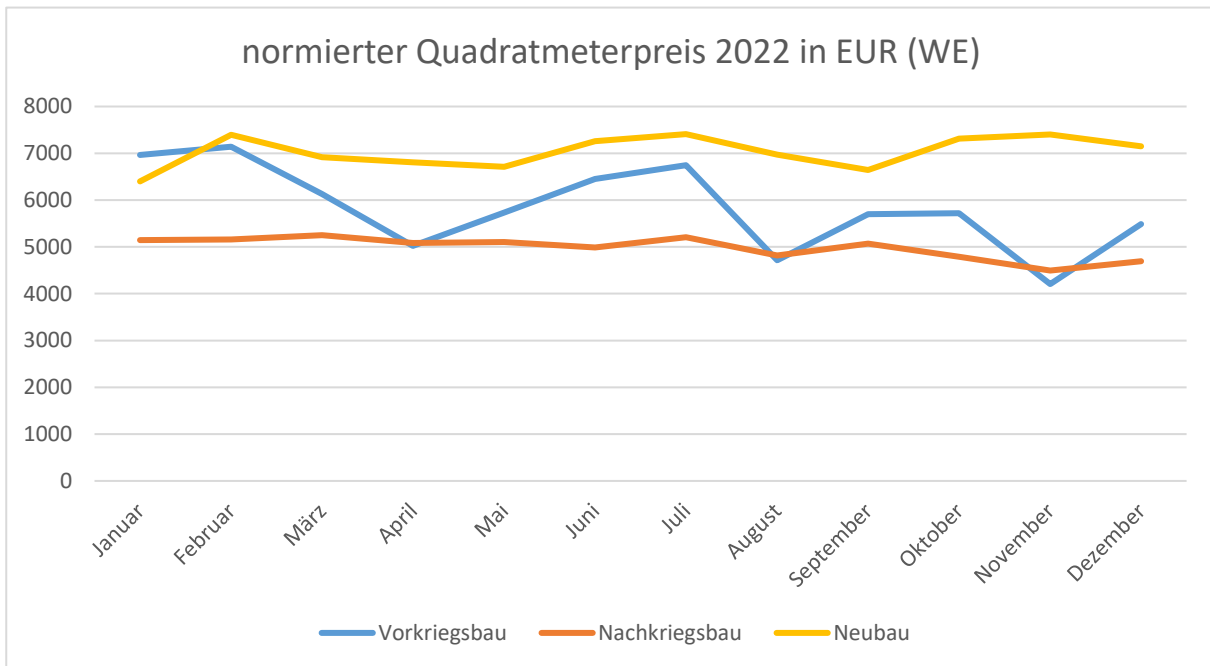


Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB Reih“ lag im Jahr 2022 in drei Monaten unterhalb des Mittels aus 2021.

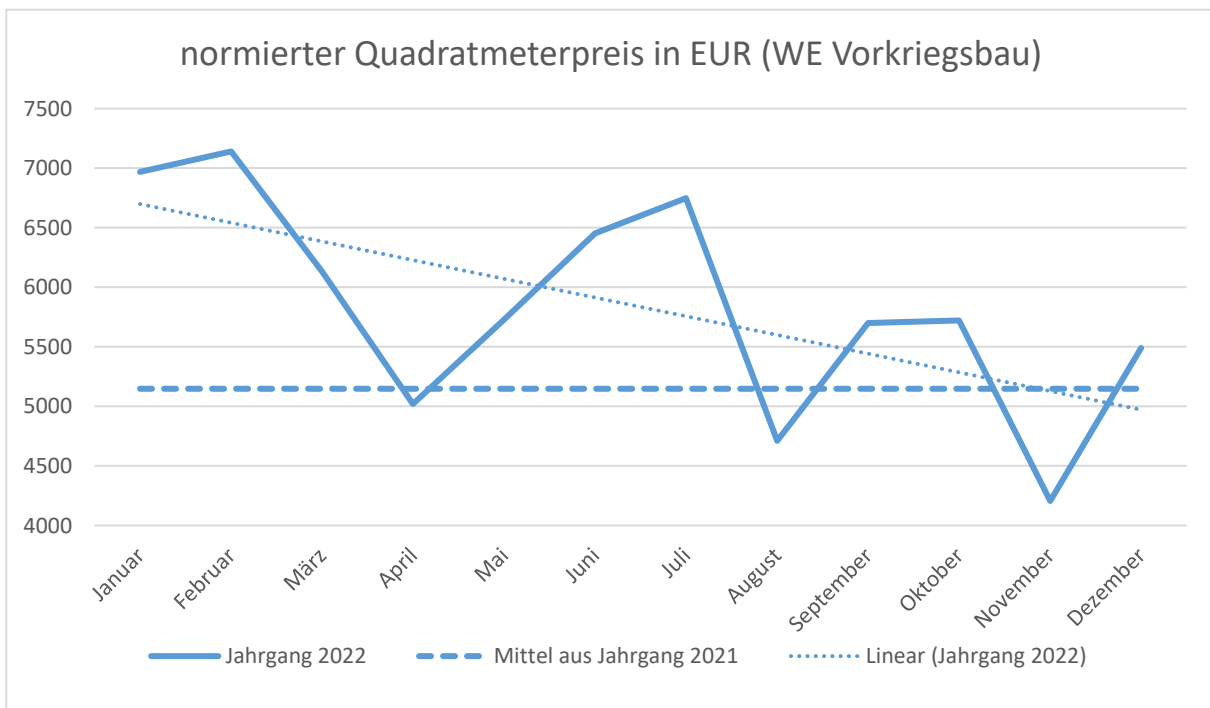


Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „BB Rendite“ lag im Jahr 2022 in fünf Monaten unterhalb des Mittels aus 2021; die ausgleichende gerade liegt zum Jahresende unterhalb des Mittels aus 2021.

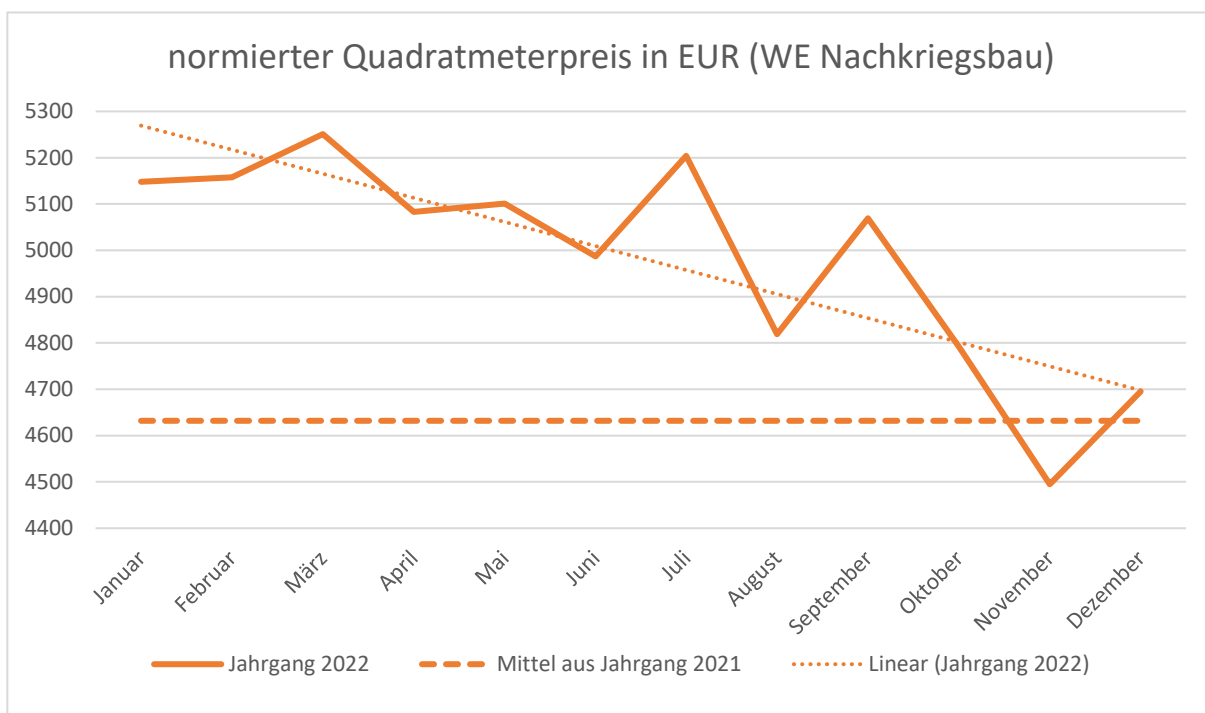
Der Teilmarkt WE besteht aus den Unterteilmärkten „Vorkriegsbau“, „Nachkriegsbau“ und „Neubau“. Die Einteilung ist identisch zur Ableitung der Indizes.



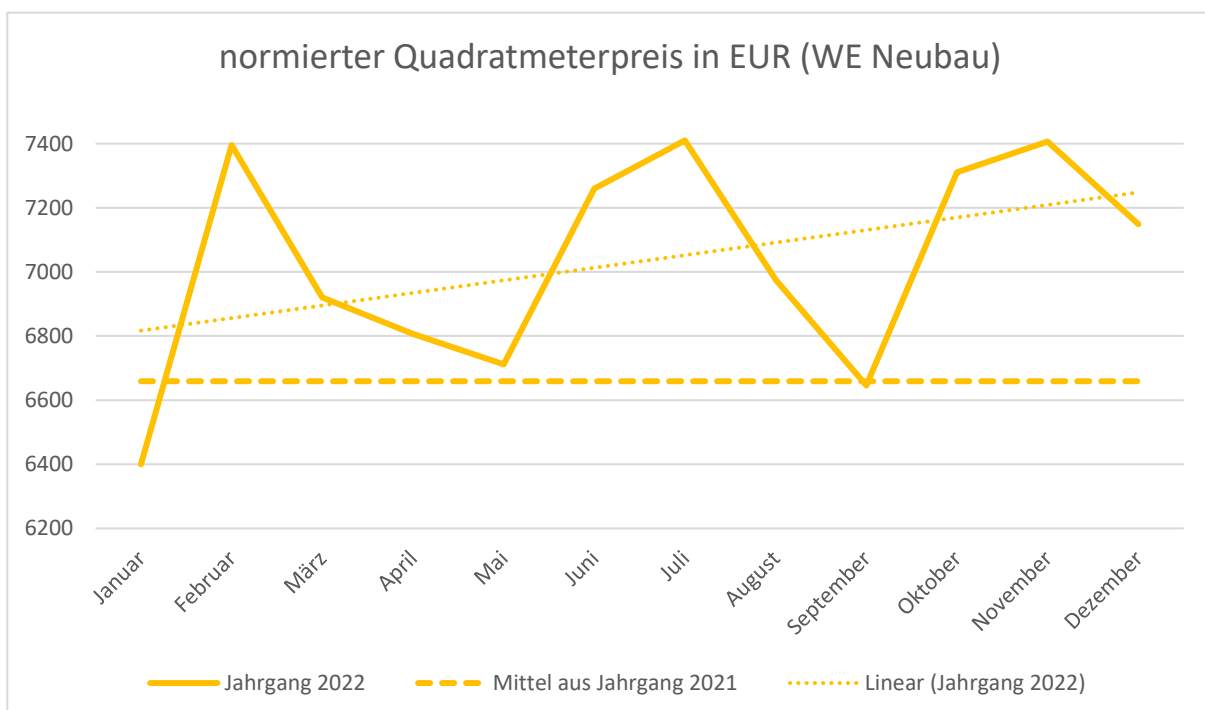
Im Folgenden sind die Unterteilmärkte separat dargestellt. Als zusätzliche Orientierungshilfe ist eine ausgleichende Gerade in das Diagramm eingefügt worden.



Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Vorkriegsbau“ lag im Jahr 2022 zwar in fast allen Monaten oberhalb des Mittels aus 2021, hat insgesamt aber eine deutlich fallende Tendenz.



Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Nachkriegsbau“ lag zu Beginn des Jahres 2022 deutlich oberhalb des Mittels aus 2021, fiel aber im weiteren Jahresverlauf wieder stark ab und endete etwa auf dem Vorjahresniveau.



Der normierte Quadratmeterpreis für den Teilmarkt „WE Neubau“ zeigt als einziger Teilmarkt im Jahr 2022 steigende Tendenzen auf.

2.3 Jahresüberblick

Im Jahr 2022 ist die Anzahl der Kaufverträge in Düsseldorf teilmarktübergreifend gegenüber dem Vorjahr gefallen. Es wurden 876 weniger Käufe getätigt (-19 %). Der Gesamtumsatz des Düsseldorfer Immobilienmarktes ist um 0,84 Milliarden EUR gesunken. Dies entspricht einem Umsatzminus von 15 %. Die Umsatzzahlen beinhalten 47 Objekte mit einem Kaufpreis von mehr als 10 Millionen Euro. Davon übersteigen 4 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 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um 34 % gefallen. Der Umsatz ist im gleichen Zeitraum um mehr fast 2/3 zurückgegangen (-71 %). Die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke ist stagniert.

Typische Bodenrichtwerte in EUR/m² Grundstücksfläche (Bauland) zum 01.01.2023

Bauland- grundstücke	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zwei- familienhaus- grundstücke	Holthausen, Rath, Flin- gern, Wersten 790-1.050	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath 1.400-1.900	Stockum, Zooviertel, Nie- derkassel 1.850-4.000
Mehrfamilienhaus- grundstücke, III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim, Flin- gern-Nord, Eller, Heerd- West 800-1.100 GFZ 1,1-1,2	Benrath, Derendorf, Mör- senbroich, Grafenberg 1.800-2.500 GFZ 1,2-1,0	Pempelfort, Düsselal, Oberkassel 3.400-5.300 GFZ 1,8-2,5
Büro-/Geschäfts- hausgrundstücke	Heerdt, Oberbilk 2.850-3.450 GFZ 2,4-3,5	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk 4.100-9.400 GFZ 3,0-3,5	Königsallee, Scha- dowstraße 32.000-55.000 GFZ 5,0
Industrie-/Gewerbe- grundstücke	Hafen, Lierenfeld (Indust- rie/Produktion) 210-220	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro) 260-530	Flingern, Heerdt (Büro-/ Handelsnutzung) 880-1.100 GFZ 2,2

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % gesunken. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 6 % abgenommen.

Die Preisentwicklung zeigt im Jahresmittel weiterhin nach oben. Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern sind durchschnittlich um 7,6 % bzw. 5,4 % teurer geworden und Renditeobjekte um 0,8 %.

Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche zum 01.01.2023

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Garath, Rath, Reisholz	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach	Stockum, Zooviertel, Niederkassel
	4.900-6.000	6.100-9.000	8.800-14.000
	Baujahr 1925-1970	Baujahr 1950-1975	Baujahr 1950-1975
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % III-IV-geschossig	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsebroich	Oberkassel, Düsseltal
	1.700-2.650	2.100-3.900	4.100-7.100
	Baujahr 1940-1965	Baujahr 1950-1975	Baujahr 1905-1950

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um 20 % gesunken. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um 18 % abgenommen.

Die Preisentwicklung zeigt im Jahresmittel weiterhin nach oben. Eigentumswohnungen sind durchschnittlich je nach Baujahr um 4,2 % bis 9,3 % teurer geworden.

Typische Immobilienrichtwerte in EUR/m² Wohnfläche zum 01.01.2023

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Eigentumswohnungen in III-IV-geschossigen Wohngebäuden	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld	Flingern, Benrath, Mörsebroich	Oberkassel, Altstadt
	3.200-4.700	4.300-6.400	5.900-10.000
	Baujahr 1970-1980	Baujahr 1960-1980	Baujahr 1930-1975

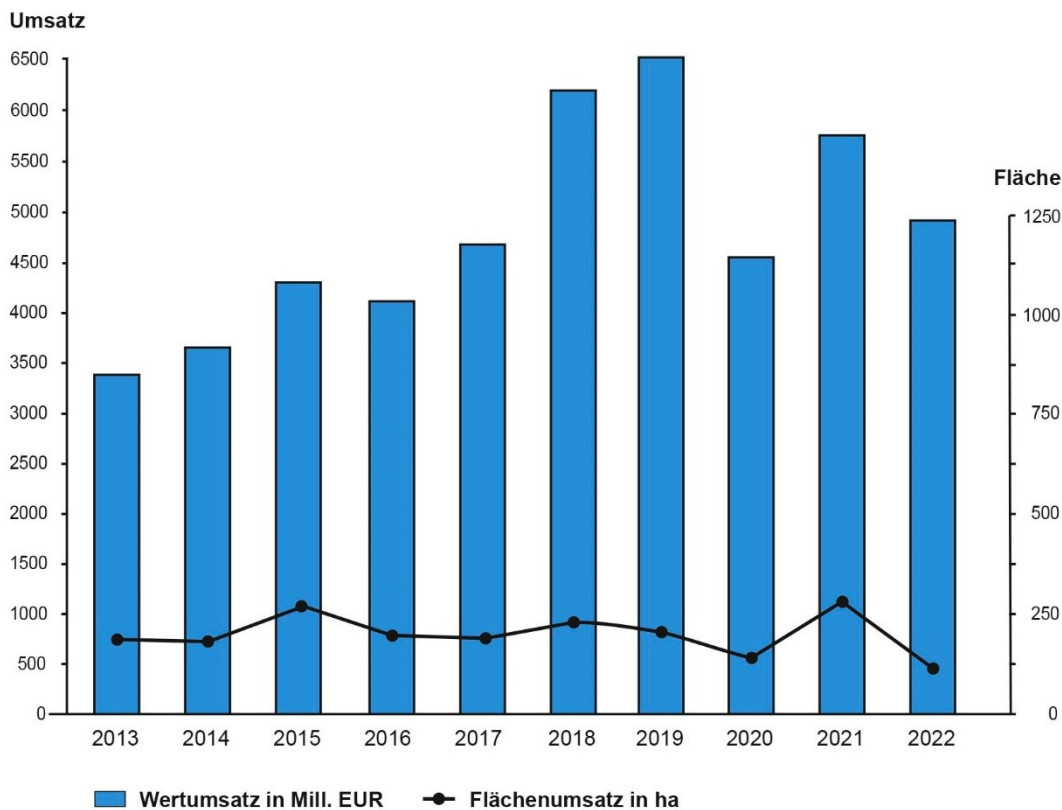
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgänge (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Rechtsvorgangs	Eigentumswechsel insgesamt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Erbbauobjekte	Paketverkäufe
Kauf insgesamt	3734	105	851	2682	37	59
davon Kaufvertrag	3629	65	849	2678	37	0
davon Kaufangebot	2	0	1	1	0	0
davon Tauschvertrag	3	0	0	3	0	0
davon planungsbedingter Kauf	6	5	1	0	0	0
davon Arrondierung	35	35	0	0	0	0
davon Paketverkäufe	59	0	0	0	0	59
Übertragung, Schenkung	322	9	136	173	4	0
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	19	0	8	11	0	0
Ergänzungsvertrag	17	3	5	9	0	0
Zwangsversteigerung	23	6	9	8	0	0
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	12	1	1	9	1	0
Sonstiges	17	5	2	5	5	0
Eigentumswechsel insgesamt	4144	129	1012	2897	47	59

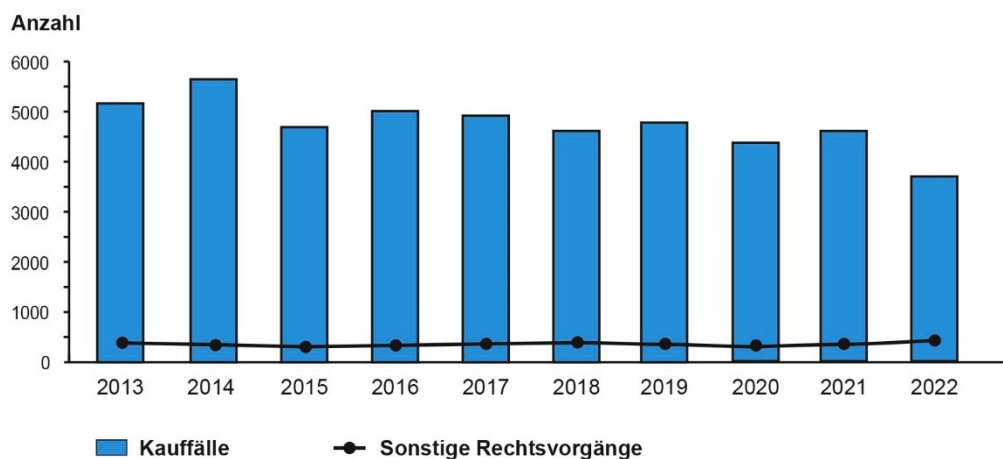
Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz (10-Jahres-Übersicht)



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	natürliche/ju- ristische Per- son		Wohn- bauge- sells.		Stadt Düssel- dorf		sonst. öf- fentliche Körp.	
				V	K	V	K	V	K	V	K
Unbebaute Grundstücke	105	115,27	13,15	73	97	0	1	28	6	4	1
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	34	35,49	2,56	32	33	0	1	2	0	0	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	12	38,63	1,30	9	12	0	0	2	0	1	0
davon Bauland (sonstiges)	7	30,18	2,09	5	6	0	0	2	1	0	0
davon Nichtbauland	52	10,97	7,20	27	46	0	0	22	5	3	1
Bebaute Grundstücke	851	3.264,42	99,80	795	827	41	16	2	1	13	7
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	429	437,28	24,77	390	424	33	5	2	0	4	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	303	584,95	13,96	300	298	1	3	0	0	2	2
davon Büro-/Geschäftshäuser	34	1051,17	12,32	31	32	0	1	0	0	3	1
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	47	258,02	25,23	42	40	1	2	0	1	4	4
davon Gebäudekomplexe	38	933,00	23,52	32	33	6	5	0	0	0	0
Wohnungs- und Teileigentum	2.682	1.133,51	-	2.586	2.678	91	1	1	0	4	3
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	2.402	1.051,27	-	2.319	2.399	81	0	1	0	1	3
davon Teileigentum	254	73,56	-	241	253	10	1	0	0	3	0
davon im Erbbaurecht	26	8,67	-	26	26	0	0	0	0	0	0
Erbbaubjekte	37	33,69	10,48	30	34	0	0	5	1	2	2
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	5	8,23	0,70	4	5	0	0	1	0	0	0
davon Erbbaurechte	25	25,46	6,75	25	25	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechtsbestellung	7	0,00	3,02	1	4	0	0	4	1	2	2
Paketverkäufe	59	361,43	9,41	17	17	0	0	0	0	0	0
Kauffälle insgesamt	3.734	4.908,33	132,83	3.501	3.653	132	18	36	8	23	13

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



3.2 Unbebaute Grundstücke

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

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenum- satz in ha	typische Kauf- preisspanne in EUR/m ²
Bauland				
davon Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	24	28,82	2,06	510 - 2.100
davon Reihenhausgrundstücke	10	6,67	0,49	320 - 3.100
davon Mehrfamilienhausgrundstücke	8	8,73	0,74	1.000 - 1.500
davon gemischt genutzte Grundstücke	3	16,55	0,41	1.600 - 6.000
davon Büro-/Geschäftshausgrundstücke	1	13,35	0,15	-
davon Gewerbe-/Industriegrundstücke	3	20,82	1,38	230 - 380
davon Sonstiges Bauland	4	9,36	0,72	-
Rohbauland				
davon Teilflächen und sonstiges	39	3,39	3,77	-
davon Rohbauland	1	6,50	1,60	-
Nichtbauliche Nutzbarkeit				
davon Bauerwartungsland	4	0,38	0,36	-
davon Flächen für Forst-/Landwirtschaft	8	0,70	1,47	19 - 65
Summe	105	115,27	13,15	-

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	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in TEUR
Ein-/Zweifamilienhäuser				
davon Reihenhäuser (Neubauten)	8	7,61	0,20	830 - 1.100
davon Reihenhäuser	191	134,65	5,73	300 - 1.100
davon Reihenstadthäuser	8	28,98	0,22	1.900 - 5.300
davon Doppelhaushälften	105	109,51	5,68	440 - 1.600
davon Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	117	156,54	12,95	270 - 2.500
Renditeobjekte				
davon Dreifamilienhäuser	39	39,74	2,04	450 - 1.600
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	208	395,36	9,68	380 - 3.500
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	56	149,85	2,23	540 - 5.100
davon Büro-/Geschäftsgebäude	34	1051,17	12,32	6.300 - 83.500
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	21	78,11	15,83	740 - 7.800
davon sonstige	26	179,91	9,40	1.400 - 24.300
Gebäudekomplexe				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	35	666,78	13,35	3.800 - 42.100
davon Gewerbe-/Industriekomplexe	3	266,22	10,16	-
Summe	851	3.264,42	99,80	-

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzungsfläche in m ²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	274	141,47	3.600 - 7.900	78
davon bis 2009 erstellt	1.570	529,23	2.900 - 6.200	68
davon ab 2010 erstellt	428	314,09	5.800 - 9.400	91
davon ohne Feststellung des Baujahres	130	66,48	2.100 - 6.400	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	101	39,62	1.200 - 7.200	97
davon Garagen, Einstellplätze	104	2,44	11.000 - 36.000	-
davon ohne Feststellung der Gebäudeart	49	31,50	-	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	25	8,66	1.900 - 8.100	-
davon Teileigentum	1	0,02	-	-
Summe	2.682	1.133,51		

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	15	29.000 - 67.000	50.000
Citynah	339	20.000 - 46.000	32.900
Randlage	155	14.000 - 32.000	25.000
Vorort	62	16.000 - 28.000	25.000

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 ²	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m ²	Median
bis 60 m ²	31	4.981 - 8.867	5.833	44	5.581 - 11.109	7.872
60 bis 120 m ²	66	4.299 - 8.886	5.845	114	6.379 - 11.054	7.641
über 120 m ²	8	5.201 - 9.470	5.822	12	6.492 - 12.803	8.721

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert gilt je Quadratmeter Grundstücksfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² für unbebaute Grundstücke mit freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung (E) und 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 Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Bodenrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten. Ansonsten, wie auch an den Grenzen der Richtwertzonen, ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Grundstückes besser übereinstimmt.

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

Überschreitet das zu bewertende Grundstück die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstückstiefe, so ist die Restfläche, das sogenannte Hinterland (Gartenland), i.d.R. mit 20 bis 30 % des vorderen Baulandwertes zu bewerten. Je nach 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

Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100		1994	192	+ 5 %	2008	274	+ 5 %
1981	105	+ 5 %	1995	192	+/- 0 %	2009	255	- 7 %
1982	112	+ 7 %	1996	211	+ 10 %	2010	278	+ 9 %
1983	121	+ 8 %	1997	222	+ 5 %	2011	306	+ 10 %
1984	115	- 5 %	1998	222	+/- 0 %	2012	337	+ 10 %
1985	113	- 2 %	1999	230	+ 4 %	2013	347	+ 3 %
1986	116	+ 3 %	2000	240	+ 4 %	2014	382	+ 10 %
1987	114	- 2 %	2001	240	+/- 0 %	2015	393	+ 3 %
1988	131	+ 15 %	2002	240	+/- 0 %	2016	432	+ 10 %
1989	131	+/- 0 %	2003	252	+ 5 %	2017	467	+ 8 %
1990	143	+ 9 %	2004	262	+ 4 %	2018	514	+ 10 %
1991	147	+ 3 %	2005	262	+/- 0 %	2019	591	+ 15 %
1992	165	+ 12 %	2006	272	+ 4 %	2020	650	+ 10 %
1993	178	+ 8 %	2007	261	- 4 %	2021	748	+ 15 %
						2022	748	+/- 0 %

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

4.1.3 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 Vergleichswertverfahren jenseits der Teilmargen.

Bauland	Bebaute Grundstücke	Eigentumswohnung	Wertverhältnis
I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, GFZ = 0,5	I-II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser Baujahr 1970	in II-III-geschossigen Mietwohnhäusern Baujahr 1970	1 : 2,2 : 1,4


Das zugrundeliegende Modell ist in Kapitel 8.6.3 beschrieben. Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von der Norm der Typisierten Wertverhältniszahl sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Diese Umrechnungskoeffizienten sind den jeweiligen Teilmärkten im Kapitel der Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zu entnehmen.

4.2 Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke

4.2.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert gilt je Quadratmeter Grundstücksfläche, ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Zone bezogen und aus aktuellen Kaufpreisen in EUR/m² für unbebaute 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 Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Bei mehreren Zu- und Abschlägen sind die Prozente erst in Faktoren umzuwandeln und dann mit dem Bodenrichtwert zu multiplizieren. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht überschreiten. Ansonsten, wie auch an den Grenzen der Richtwertzonen, ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Grundstückes besser übereinstimmt.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Maß der Nutzung	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 % bis + 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 BORIS-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	Preis- entwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahresmitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100		1994	168	+ 5 %	2008	172	- 3 %
1981	112	+ 12 %	1995	168	+/- 0 %	2009	162	- 6 %
1982	120	+ 7 %	1996	165	- 2 %	2010	170	+ 5 %
1983	117	- 3 %	1997	174	+ 5 %	2011	179	+ 5 %
1984	123	+ 5 %	1998	172	- 1 %	2012	188	+ 3 %
1985	121	- 2 %	1999	157	- 9 %	2013	194	+ 2 %
1986	123	+ 2 %	2000	160	+ 2 %	2014	198	+ 2 %
1987	117	- 5 %	2001	173	+ 8 %	2015	218	+ 10 %
1988	115	- 2 %	2002	173	+/- 0 %	2016	240	+ 10 %
1989	123	+ 7 %	2003	164	- 5 %	2017	259	+ 8 %
1990	133	+ 8 %	2004	164	+/- 0 %	2018	308	+ 19 %
1991	140	+ 5 %	2005	164	+/- 0 %	2019	345	+ 12 %
1992	152	+ 9 %	2006	164	+/- 0 %	2020	407	+ 18 %
1993	160	+ 5 %	2007	177	+ 8 %	2021	468	+ 15 %
						2022	468	+/- 0 %

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Wohnhaus-/ Geschäftshausgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

4.2.3 Ertragsfaktor

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

Gebäudegruppe	Norm	Ertragsfaktor
Renditegrundstücke	mittlere Lage in der Innenstadt Grundstückstiefe 30-40 m Wohn-/Nutzungsfläche größer 400 m ² fiktiver jährlicher Neubau-Rohertrag 50.000,- bis 1.000.000,- EUR	5,0

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

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

In den Spitzenlagen der Innenstadt (z.B. Königsallee, Schadowstraße) erhöht sich der Ertragsfaktor auf einen Wert von etwa 9,5.

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 Teilmargen.

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 : 1,6 : 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 : 2,3 : 3,9
V-VI-geschossige gemischt genutzte Grundstücke in der Innenstadt GFZ = 4,0	V-VI-geschossige gemischt genutzte Gebäude in der Innenstadt Baujahr 1955	in V-VI-geschossigen gemischt genutzten Gebäuden in der Innenstadt Baujahr 1970	1 : 2,6 : 4,1

Das zugrundeliegende Modell ist in Kapitel 8.6.3 beschrieben. Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von der Norm der Typisierten Wertverhältniszahl sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Diese Umrechnungskoeffizienten sind den jeweiligen Teilmärkten im Kapitel der Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zu entnehmen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

4.3.2 Indexreihe

Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung	Jahres- mitte	Index 1980=100	Preis- entwicklung
1980	100		1994	184	+ 5 %	2008	250	+/- 0 %
1981	100	+/- 0 %	1995	180	- 2 %	2009	225	- 10 %
1982	102	+ 2 %	1996	187	+ 4 %	2010	225	+/- 0 %
1983	105	+ 3 %	1997	191	+ 2 %	2011	225	+/- 0 %
1984	112	+ 7 %	1998	200	+ 5 %	2012	225	+/- 0 %
1985	108	- 4 %	1999	195	- 3 %	2013	234	+ 4 %
1986	120	+ 11 %	2000	205	+ 5 %	2014	234	+/- 0 %
1987	122	+ 2 %	2001	226	+ 10 %	2015	246	+ 5 %
1988	125	+ 2 %	2002	226	+/- 0 %	2016	253	+ 3 %
1989	131	+ 5 %	2003	226	+/- 0 %	2017	266	+ 5 %
1990	135	+ 3 %	2004	226	+/- 0 %	2018	279	+ 5 %
1991	162	+ 20 %	2005	226	+/- 0 %	2019	293	+ 5 %
1992	178	+ 10 %	2006	240	+ 6 %	2020	308	+ 5 %
1993	175	- 2 %	2007	250	+ 4 %	2021	323	+ 5 %
						2022	323	+/- 0 %

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche (Gewerbe-/Industriegrundstücke). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

4.4 Grundstücke für Wohnen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert ist auf ein lagetypisches Grundstück einer Zone bezogen und vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen.

Das fiktive Grundstück im Außenbereich ist zwischen 500 und 600 m² groß. Es handelt sich hierbei nicht um klassisches Bauland, da nur privilegierte Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig sind.

4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Sonderflächen

Der Bodenrichtwert ist auf ein lagetypisches Grundstück einer Zone bezogen und vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte der aufgeführten Nutzungen gelten - soweit nicht explizit angegeben - für das gesamte Stadtgebiet. Die Werte können daher bei gleicher Nutzung auch außerhalb ihrer zugehörigen Richtwertgebiete angewendet werden. Eine Differenzierung z.B. nach Lage, Bodengüte, Größe oder Zuschnitt konnte aus dem vorliegenden geringen Kaufpreismaterial nicht signifikant abgeleitet werden. Gleiches gilt auch für die Umrechnungskoeffizienten.

4.5.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das fiktive Grundstück weist eine der folgenden Nutzungen aus: Acker, Fläche für die Landwirtschaft (Hamm/Volmerswerth), Wald, Rheinvorland, Grünfläche (Begleitgrün), Kleingarten, Park.

Der entsprechende Bodenrichtwert ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Wald	1,50 EUR/m ²
Rheinvorland	2,50 EUR/m ²
Ackerland	7,50 EUR/m ²
Grünfläche (Begleitgrün)	10 EUR/m ²
Park	15 EUR/m ²
Kleingarten	45 EUR/m ²
Fläche für die Landwirtschaft (Hamm/Volmerswerth)	60 EUR/m ²

4.5.2 Sonderflächen

Das fiktive Grundstück weist eine der folgenden Sondernutzungen aus: Rhein, Golfplatz, Friedhof, Kaserne (Strukturwandel), Wasserwerk, Universität, Veranstaltungshalle, Krankenhaus, Flughafen.

Der entsprechende Bodenrichtwert ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Rhein	1,00 EUR/m ²
Golfplatz (Auf der Lausward)	8,00 EUR/m ²
Golfplatz	13 EUR/m ²
Friedhof	20 EUR/m ²
Kaserne (Strukturwandel)	100 EUR/m ²
Wasserwerk (GI)	150 EUR/m ²
Universität (GE)	200 EUR/m ²
Veranstaltungshalle (GE)	250 EUR/m ²
Flughafen (GE)	280 EUR/m ²
Krankenhaus (GE)	300 EUR/m ²
Flughafen (GE/MK)	1.000 EUR/m ²

4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.6.1 Bauerwartungsland

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

Für Bauerwartungsland wird ca. 10 bis 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes gezahlt.

4.6.2 Rohbauland

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

Für Rohbauland beträgt der Prozentsatz ca. 40 bis 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften

5.1.1 Immobilienrichtwerte

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-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 unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

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

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

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) 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 %	1998	156	- 1,9 %	2011	192	+ 10,5 %
1986	99	+ 2,0 %	1999	160	+ 2,6 %	2012	200	+ 4,2 %
1987	101	+ 5,9 %	2000	164	+ 2,5 %	2013	207	+ 3,6 %
1988	107	+ 3,7 %	2001	166	+ 1,2 %	2014	226	+ 9,2 %
1989	111	+ 8,1 %	2002	169	+ 1,2 %	2015	234	+ 3,4 %
1990	120	+ 6,7 %	2003	164	- 3,0 %	2016	258	+ 10,2 %
1991	128	+ 7,0 %	2004	159	- 3,0 %	2017	265	+ 2,8 %
1992	137	+ 8,8 %	2005	162	+ 1,9 %	2018	288	+ 8,7 %
1993	149	+ 8,1 %	2006	170	+ 4,7 %	2019	306	+ 6,2 %
1994	161	- 1,9 %	2007	167	- 1,8 %	2020	332	+ 8,5 %
1995	158	+ 5,1 %	2008	173	+ 3,6 %	2021	381	+ 14,8 %
1996	166	+ 5,1 %	2009	164	- 5,3 %	2022	410	+ 7,6 %
1997	159	- 4,2 %	2010	174	+ 5,9 %			

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche des Gebäudes (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.1.3 Sachwertfaktoren

Baulandfläche	Baujahre bis 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahre 1949 bis 1976	Baujahre 1977 bis 1994	Baujahre ab 1995 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
151 bis 200 m ²	1,45	1,40	1,50	1,55	1,60	1,05
201 bis 350 m ²	1,30	1,25	1,40	1,55	1,30	1,20
351 bis 450 m ²	1,30	1,15	1,20	1,20	1,10	1,10
451 bis 550 m ²	1,00	1,05	1,05	1,15	1,05	1,00
551 bis 650 m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
651 bis 750 m ²	0,90	0,95	0,90	0,95	0,90	0,90
751 bis 850 m ²	0,85	0,80	0,90	0,85	0,90	-
851 bis 1000 m ²	0,75	0,75	0,85	0,85	0,90	-

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.7 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. In bevorzugten Lagen kann im Einzelfall der angepasste Sachwertfaktor auch über 2,0 liegen. Die Sachwertfaktoren entsprechen den im Vorjahr veröffentlichten Werten.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Wohnfläche	100 bis 220 m ²	unter 100 m ² über 220 m ²	bis - 10 % bis + 10 %
	Lage im Stadtgebiet	Mittel (mittlere Randlage)	gut bis sehr gut	bis + 20 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 15 %
	Ausstattung	mittlere/gute Ausstattung	sehr gute Ausstattung einfache Ausstattung	bis + 5 % bis - 10 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %
	Gebäudeart	freist. EFH/Doppelhaushälfte	Villa	bis + 25 %


Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	1,3 %	1,7 %	1,7 %	1,9 %	2,3 %

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

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

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.2 Reihenhäuser

5.2.1 Immobilienrichtwerte

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-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 unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

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

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

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

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

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

5.2.2 Indexreihe

Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung
1985	100	- 1,0 %	1998	156	- 1,3 %	2011	174	+ 3,4 %
1986	99	+ 3,0 %	1999	163	+ 4,5 %	2012	187	+ 7,3 %
1987	102	+ 5,9 %	2000	155	- 4,9 %	2013	191	+ 2,1 %
1988	108	+ 4,6 %	2001	159	+ 2,6 %	2014	207	+ 8,7 %
1989	113	+ 4,6 %	2002	160	+ 0,6 %	2015	217	+ 4,8 %
1990	117	+ 3,5 %	2003	160	+ 1,9 %	2016	219	+ 5,3 %
1991	129	+ 10,3 %	2004	163	- 2,5 %	2017	229	+ 8,0 %
1992	142	+ 10,1 %	2005	159	+ 0,6 %	2018	247	+ 8,6 %
1993	144	+ 1,4 %	2006	160	+ 5,7 %	2019	269	+ 7,0 %
1994	157	+ 9,0 %	2007	169	+ 2,8 %	2020	287	+ 8,3 %
1995	157	+ 3,2 %	2008	174	- 5,6 %	2021	311	+ 13,5 %
1996	162	- 3,7 %	2009	164	+ 0,4 %	2022	353	+ 5,4 %
1997	156	+ 1,3 %	2010	165	+ 2,1 %		372	
	158			169				

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche des Gebäudes (Reihenhaus). Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.2.3 Sachwertfaktoren

Baulandfläche	Baujahre bis 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahre 1949 bis 1976	Baujahre 1977 bis 1994	Baujahre ab 1995 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
151 bis 200 m ²	2,10	1,65	1,65	1,95	1,75	1,35
201 bis 250 m ²	1,85	1,45	1,55	1,75	1,55	1,30
251 bis 350 m ²	1,55	1,45	1,35	1,55	1,50	1,20
351 bis 450 m ²	1,50	1,35	1,15	1,30	1,40	1,10

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.7 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Die Sachwertfaktoren entsprechen den im Vorjahr veröffentlichten Werten.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
■	Gebäudeart	Reihenend-/mittelhaus	Reihenstadthaus	bis + 50 %
	Wohnfläche	100 bis 170 m ²	unter 100 m ² über 170 m ²	bis - 15 % bis + 15 %
■	Lage im Stadtgebiet	Mittel (mittlere Randlage)	gut bis sehr gut	bis + 15 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	Umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 10 %
	Ausstattung	mittlere/gute Ausstattung	sehr gute Ausstattung	bis + 5 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Reihenhäuser	1,5 %	1,8 %	1,9 %	2,1 %	2,6 %

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

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

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.3.1 Immobilienrichtwerte

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-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 unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

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

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

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) 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 %	1998	170	- 0,6 %	2011	179	- 0,6 %
1986	103	- 2,9 %	1999	169	- 0,6 %	2012	194	+ 8,4 %
1987	100	+ 7,0 %	2000	164	- 3,0 %	2013	199	+ 2,1 %
1988	107	+ 8,4 %	2001	167	+ 1,8 %	2014	210	+ 6,0 %
1989	116	+ 19,0 %	2002	167	+/- 0 %	2015	210	+ 8,7 %
1990	138	+ 19,0 %	2003	167	+ 1,8 %	2016	229	+ 9,9 %
1991	135	- 2,2 %	2004	170	- 2,9 %	2017	252	+ 5,3 %
1992	140	+ 3,7 %	2005	165	+/- 0 %	2018	265	+ 11,4 %
1993	150	+ 7,1 %	2006	165	+ 2,8 %	2019	296	+ 16,0 %
1994	150	+ 10,0 %	2007	170	+ 3,4 %	2020	342	+ 4,4 %
1995	165	+ 0,6 %	2008	175	+ 2,3 %	2021	357	+ 15,1 %
1996	166	+ 1,8 %	2009	180	+ 0,3 %	2022	411	+ 0,8 %
1997	169	+ 1,2 %	2010	180	+/- 0 %		414	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche des Gebäudes (Renditeobjekte: Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsgebäude). Indizes für Gewerbe- und Industriegebäude sind nicht abgeleitet worden. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.3.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947	Baujahre ab 1948
	Ø RND 25 bis 45 Jahre	
Dreifamilienhäuser *	-	-
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbli. Anteil)	1,7 %	2,2 %
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil) **	1,8 %	2,5 %

* Dreifamilienhäuser werden je nach Gebäudekonzeption/-Nutzung sachverständig der entsprechenden Objektgruppe zugeordnet. Steht die Eigennutzung im Vordergrund (z.B. Große Eigentümerwohnung mit Gartennutzung), orientiert sich der LSZ an dem LSZ für Ein- und Zweifamilienhäuser. Sind Renditeüberlegungen vorherrschend (und eine Mindestgröße von 210 m² 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	Abschlag
	Lage im Stadtgebiet	mittel/einfach	sehr gut gut	bis - 35 % bis - 21 %

Das zugrundeliegende Ertragswertmodell ist in Kapitel 8.8 beschrieben. Im begründeten Einzelfall kann sachverständig von den Umrechnungskoeffizienten abgewichen werden. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen. Ggf. sind auch bisher nicht untersuchte Merkmale (s. Signifikanzampel) wertbeeinflussend. Das zugrundeliegende Datenmaterial ist dem Kapitel 8.8.1.2 zu entnehmen.

5.3.4 Ertragsfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947			Baujahre 1948 bis 1974			Baujahre 1975 bis 2004		
	Ø RND 25 bis 45 Jahre								
	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.	N	Ø	typ. W.
Dreifamilienhäuser	19	34,9	20-46	5	33,6	27-41	3*	29,4*	27-32*
Mehrfamilienhäuser (< 20 % gewerbl. Anteil)	60	30,2	20-45	90	27,7	16-45	9	29,2	15-36
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil)	13	31,1	24-38	28	28,8	19-39	3*	22,3*	12-33*

* Aufgrund einer zu geringen Kauffallanzahl im aktuellen Auswertejahr ist das Fünf-Jahres-Mittel angegeben.

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

Baulandfläche	Baujahre bis 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahre 1949 bis 1976	Baujahre 1977 bis 1994	Baujahre ab 1995 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Dreifamilienhäuser	1,10	1,25	1,10	1,10	1,15	-
Mehrfamilienhäuser (≤ 20 % gewerbl. Anteil)	1,15	1,25	1,25	1,30	1,10	-
gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil)	1,10	1,10	1,20	1,10	-	-

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.7 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Die Sachwertfaktoren entsprechen den im Vorjahr veröffentlichten Werten.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Maß der baulichen Nutzung (GFZ)	1,0 bis 3,0	unter 1,0 über 3,0	bis - 5 % bis + 25 %
	Lage im Stadtgebiet	Mittel (mittlere Randlage)	gut bis sehr gut (zentrumnah)	bis + 10 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 15 %
	Ausstattung	mittlere/gute Ausstattung	einfache Ausstattung sehr gute Ausstattung	bis - 10 % bis + 10 %

Insbesondere bei citynahen Objekten ist darauf zu achten, dass der Bodenrichtwert sachverständig an die Mikrolage anzupassen ist. Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.


5.4 Büro- und Geschäftsgebäude

5.4.1 Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

* Eine anwenderfreundliche Tabelle zur Anpassung des Baujahres ist in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten in BORIS-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 unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

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

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

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) 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	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung	Jahresmitte	Index 1985=100	Preisentwicklung
1985	100		1998	170	- 0,6 %	2011	179	- 0,6 %
1986	103	+ 3,0 %	1999	169	- 0,6 %	2012	194	+ 8,4 %
1987	100	- 2,9 %	2000	164	- 3,0 %	2013	199	+ 2,1 %
1988	107	+ 7,0 %	2001	167	+ 1,8 %	2014	210	+ 6,0 %
1989	116	+ 8,4 %	2002	167	+/- 0 %	2015	229	+ 8,7 %
1990	138	+ 19,0 %	2003	170	+ 1,8 %	2016	252	+ 9,9 %
1991	135	- 2,2 %	2004	165	- 2,9 %	2017	265	+ 5,3 %
1992	140	+ 3,7 %	2005	165	+/- 0 %	2018	296	+ 11,4 %
1993	150	+ 7,1 %	2006	170	+ 2,8 %	2019	342	+ 16,0 %
1994	165	+ 10,0 %	2007	175	+ 3,4 %	2020	357	+ 4,4 %
1995	166	+ 0,6 %	2008	180	+ 2,3 %	2021	411	+ 15,1 %
1996	169	+ 1,8 %	2009	180	+ 0,3 %	2022	414	+ 0,8 %
1997	171	+ 1,2 %	2010	180	+/- 0 %			

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugsinheit Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzungsfläche des Gebäudes (Renditeobjekte: Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsgebäude). Indizes für Gewerbe- und Industriegebäude sind nicht abgeleitet worden. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

5.4.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	
Büro-/Geschäftsgebäude	2,2 bis 4,7 %

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

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

5.4.4 Ertragsfaktoren

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	3*	25,6*	17-40*	21*	22,60*	13-32*	7*	20,6*	14-27*

* Aufgrund einer zu geringen Kauffallanzahl im aktuellen Auswertjahr ist das Fünf-Jahres-Mittel angegeben.

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	4,0 bis 5,2 %

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

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Immobilienrichtwerte

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

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

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
■	Zeit	Stichtag des Richtwertes	Wertermittlungsstichtag	ggf. Index
	Lage in der Richtwertzone	mittel	abweichend	ggf. anpassen
	Baujahr*	siehe Richtwert	Baujahr (Bewertungsobjekt)	siehe Tabelle*
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis - 20 %
	Wohnungsgröße	60 bis 120 m ²	Appartement, i.d.R. bis 40m ² über 120 m ² , in guten Lagen	bis - 20 % bis + 20 %
	Wohnungsausstattung	mittel/gut	sehr gut einfach	+ 10 % - 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 über 65	bis + 10 % bis - 10 %
	Mietsituation	bezugsfrei	vermietet	bis - 5 %
■	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	gemischt genutztes Geb.	bis - 5 %
	Geschosslage	1., 2. Obergeschoss	Souterrain Erdgeschoss ab 3. OG (mit Aufzug) Dach-/Terrassengeschoss	bis - 10 % +/- 0 % +/- 0 % + 5 %
	Wohnungsart	Normalwohnung	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 BORIS-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 unter Berücksichtigung einer umfangreichen Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

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

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

Die auf das Baujahr umgeformte Altersfunktion ist unter BORIS-NRW im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) 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	+ 3,2 %	2019	226	+ 8,6 %	2019	273	+ 3,5 %
2020	214	+19,5 %	2020	245	+ 15,8 %	2020	283	+ 7,0 %
2021	255	+ 9,3 %	2021	284	+ 5,8 %	2021	303	+ 4,2 %
2022	279		2022	300		2022	316	

Die Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro m² Wohnfläche der Eigentumswohnung. Die Indizes dienen i.d.R. der zeitlichen Anpassung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren. Preisentwicklungen, die vom dargestellten Indexverlauf abweichen, sind in einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten möglich.

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947 Ø RND 25 bis 45 Jahre	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre
Eigentumswohnungen	1,7 %	1,7 %	1,9 %	2,0 %	(2,1 %)

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

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

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

6.1.4 Ertragsfaktoren

Gebäudegruppe	Baujahre bis 1947			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	68	35,3	25-40	260	34,2	10-50	99	33,8	17-49

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

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

7.2 Vergleichsfaktoren

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

Das zugrundeliegende Erbbaurechtsmodell ist in Kapitel 8.9 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Vergleichsfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen.

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Statistische Grundlagen

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

Die in Düsseldorf angewandten Verfahren mit den Basisdaten zur Ableitung von Boden- und Immobilienrichtwerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auf den folgenden Seiten in kompakter Form dargestellt. 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 240.000 Kauffälle aus. Die Kauffälle gliedern sich in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Erbbau. 80 bis 100 % der Kauffälle von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken werden in der Tiefe ausgewertet, d.h. dass aus diesen Kauffällen die Richtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Bei bebauten Kauffällen liegt die Auswertequote bei ca. 40 %.

Zur Ableitung teilmarkttypischer grundlegender Zusammenhänge des Düsseldorfer Immobilienmarktes, wie z.B. Lageunterschiede, 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 Lagermerkmalen 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 (BORIS-NRW) an.

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

Beispiel

Gegeben: Richtwert 2.000,- EUR/m²

Zu- und Abschläge (Anpassungen der Richtwertnorm auf die Merkmale des Bewertungsobjektes): 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/m² x 0,85 x 0,95 x 1,10 = 1.777,- EUR/m²

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

Hinweis

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

8.4 Signifikanzampel

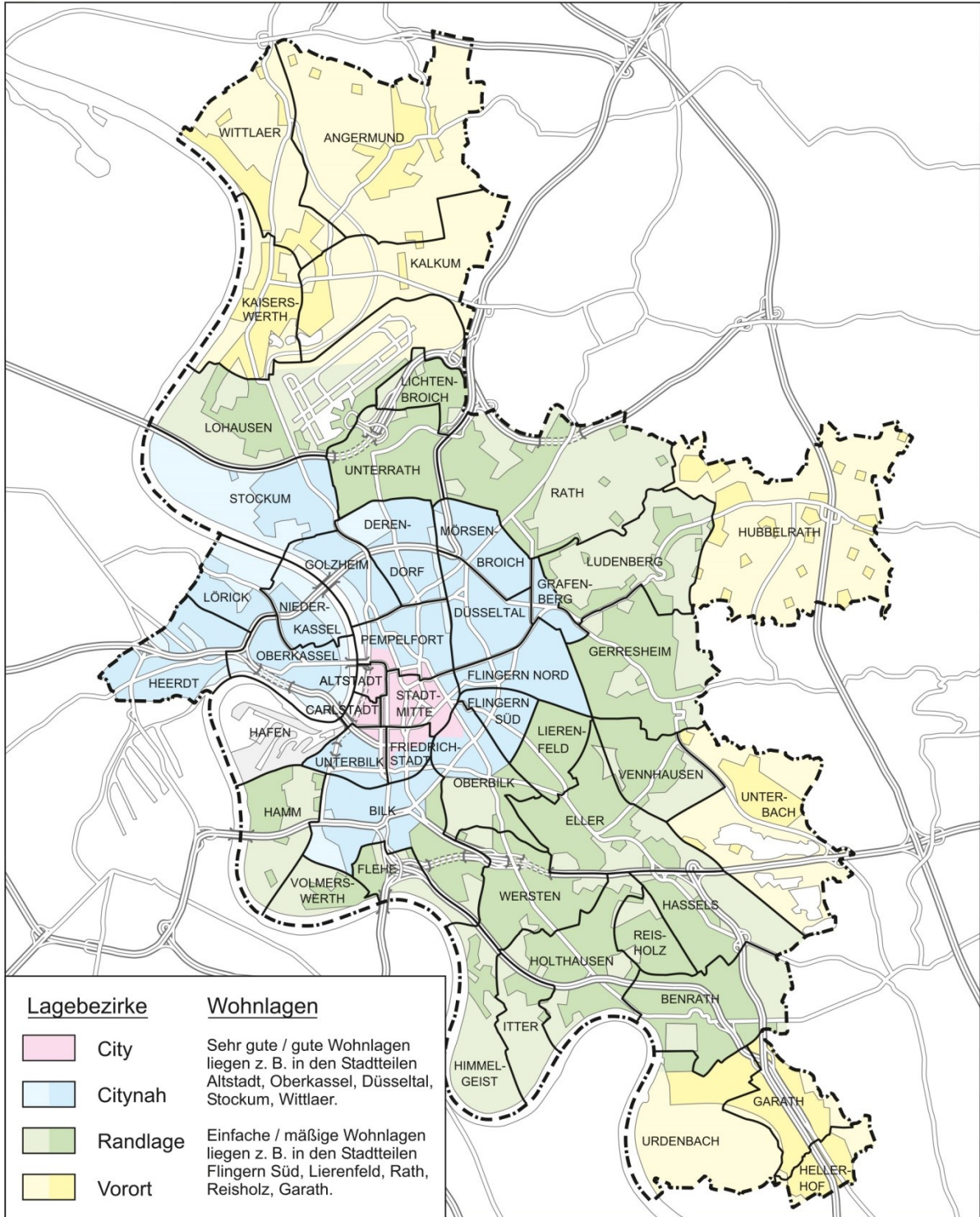
Die sogenannte „Signifikanz-Ampel“ wurde entwickelt, um die Transparenz der durchgeführten, statistischen Auswertungen zu gewährleisten. Die „Signifikanz-Ampel“ informiert in kompakter Form über die Wertrelevanz der untersuchten Einflussgrößen. Dabei bedient sie sich dem bekannten Farbschemata einer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

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

8.5 Einfluss der Wohnlagen auf Kaufpreise

Wohnlagen sind wesentliche, preisbestimmende Merkmale. Bei der Kaufpreiserfassung wurden alle Objekte aufgrund ihrer Lage einem Lagebezirk (City, Citynah, Randlage, Vorort) zugeordnet.

Darstellung der Lagebezirke



Hinweis: Die Bezirksgrenzen sind in der Regel Gemarkungsgrenzen.

Weiter wurden je Lagebezirk die Wohnlagen nach dem Schulnotenprinzip von sehr gut bis einfach/mäßig und die Top-Lagen in der City (z.B. Rathausufer) und der citynahen Lage (z.B. Oberkassel) zugeordnet. Bei dieser Einteilung sind besonders starke Immissionseinflüsse, wie Straßen-/Fluglärm, Geruchsbelästigung etc. nicht berücksichtigt worden. Diese eher subjektiv geprägte Lagezuordnung ist Basis der sich anschließenden mathematisch-statistischen Kaufpreisauswertung.

Mittels Regressionsanalyse konnte das relative Wohnlagenniveau in den Bezirken und den Wohnlageklassen abgeleitet werden. Hierbei wurde deutlich, dass die Hauptteilmärkte der unbebauten Baulandgrundstücke, der bebauten Objekte und der Eigentumswohnungen sich in vergleichbaren Niveauunterschieden abbilden lassen. Einfamilien- und Mehrfamilienhauslagen führen ebenfalls zu vergleichbaren Niveauabstufungen, wobei Einfamilienhäuser in der City natürlich untypisch sind.

Anwendungstabelle der Lagekorrekturfaktoren (teilmarktübergreifend)

Bezirk	Norm: Mittlere Lage	Top-Lage	sehr gut	gut	einfach/ mäßig
City	1,00	5,00 - 2,10	2,20 - 1,50	1,40 - 1,25	0,90 - 0,70
Citynah	1,00	2,40 - 1,70	1,70 - 1,40	1,30 - 1,20	0,95 - 0,75
Randlage	1,00		1,80 - 1,50	1,25 - 1,20	0,95 - 0,85
Vorort	1,00		1,50 - 1,40	1,20 - 1,10	0,95 - 0,80

Hinweise

- In Lagen für Eigentumswohnungen sind eher die niedrigeren Tabellenwerte anzuwenden.
- In den Top-Lagen für unbebaute und bebaute Grundstücke sind große Spannweiten zu beobachten, die sachverständig aufgrund der besonderen Lage, wie z.B. Rheinnähe einzuschätzen sind.
- Eine Anwendung der Korrekturfaktoren auf Richtwerte ist nur eingeschränkt möglich. Richtwerte sind bereits lagetypische Werte und können bei Lageunterschieden nur im Rahmen von maximal einer Lageklasse sachverständig umgerechnet werden.
- Besonders starke Immissionseinflüsse sind zusätzlich sachverständig durch einen Abschlag zu berücksichtigen.
- Die Lagedefinition entspricht nicht der des Düsseldorfer Mietspiegels.

Beispiel

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

Der Lagekorrekturfaktor an den Vergleichs-/Richtwert errechnet sich zu

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

8.6 Vergleichswertmodell

8.6.1 Bodenrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt jeweils zum 01.01 eines jeden Jahres flächendeckend, zonale Bodenrichtwerte, die georeferenziert dargestellt werden. Grundlage hierfür bildet § 196 (1) BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV 2021.

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

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

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

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

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

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

Rundungsregeln für Richtwerte

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

8.6.1.1 Bodenrichtwerte in der Innenstadt

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

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

Ortsbesichtigungen und Luftbilder dienten dazu, die bestehenden Bodenrichtwertgebiete zonal festzulegen und exakter zu definieren. Anschließend wurden für die Innenstadtlagen Richtwerte, auf der Basis folgender drei Methoden, abgeleitet:

- Verwendung des normierten Regressionsmittels aller Kaufpreise und Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten auf die Qualität des jeweiligen Richtwertgrundstücks, Optimierung durch Verwendung der Vergleichspreise der Nachbarschaft
- Verwendung des 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.

Die Bodenrichtwerte der Innenstadt sind in der Papierausgabe der Bodenrichtwertkarte in einem vergrößerten Ausschnitt dargestellt. Sie gelten nur für eng begrenzte Bereiche und sind daher rötlichschraffiert dargestellt. Innerhalb einer Zone - außerhalb der Schraffur - treten signifikante Lageunterschiede auf, die mit Hilfe der Lagekorrekturfaktoren sachverständig angepasst werden sollen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Hinweis

Die oben abgebildete Darstellung der Bodenrichtwerte mit den rötlichen Schraffuren innerhalb des Richtwertgebietes ist in BORIS-NRW nicht möglich. Daher ist der oben abgebildete Kartenausschnitt in den örtlichen Fachinformation enthalten.




8.6.1.2 Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

Die Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich (ASB) wurden erstmalig zum 01.01.2022 veröffentlicht. Grundlage für diese Werte bilden vergleichbare Bodenrichtwerte für Bauland unter Berücksichtigung der eingeschränkten Bebaubarkeit gemäß § 35 BauGB.

8.6.1.3 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (unbebaute Grundstücke)




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

Einfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke (Analyse vom Januar 2010)




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

Renditegrundstücke, Mehrfamilienhaus- bis Büro-/Geschäftshausgrundstücke

(Analyse vom Januar 2010)

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

Gewerbe-/Industriegrundstücke (Analyse April 2010)

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

8.6.2 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/m² abgeleitet. Dieser Richtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Immobilien, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) werden Umrechnungskoeffizienten der wertbestimmenden Merkmale ermittelt, um Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und der typischen Definition des Immobilienrichtwertes anzupassen.

Für folgende Teilmärkte werden Immobilienrichtwerte abgeleitet:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Eigentumswohnungen

Hinweis zur Veröffentlichung in BORIS-NRW

Die Immobilienrichtwerte sind im Landesportal (www.boris.nrw.de) veröffentlicht, mit der Einschränkung, dass Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke und bei den bebauten Grundstücken für die Gebäudegruppe der Reihenstadthäuser fehlen. Reihenstadthäuser sind ehemalige 2-3-Familienhäuser aus der Gründerzeit, die heute zu herrschaftlichen Einfamilienhäusern umgebaut worden sind. Diese Gebäudegruppe ist vorwiegend in bevorzugten Wohnlagen wie beispielsweise Oberkassel zu finden. Die Immobilienrichtwerte für Reihenstadthäuser können 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 m² Wohn-/Nutzungsfläche für ein Hauptgebäude mit typischen Aufbauten sieht wie folgt aus:

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

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

Immobilienrichtwert in EUR/m² Wohn-/Nutzungsfläche = Bodenrichtwert in EUR/m² Grundstücksfläche / 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.




8.6.2.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (bebaute Grundstücke)

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

freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (Analyse vom November 2010)




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

Reihenhäuser (Analyse vom November 2010)

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

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

(Analyse vom November 2010)

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




8.6.2.2 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Eigentumswohnungen)

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

Vorkriegsbauten (Analyse vom Januar 2012)




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

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

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

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

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

8.6.3 Typisierte Wertverhältniszahlen (Düsseldorfer Türmchen)

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

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

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

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

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

und die Wertverhältniszahl zu Wohnungseigentum (WE) analog zu

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

Mit Hilfe dieser Verhältniszahlen kann z.B. aus dem Kaufpreis eines bebauten 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 BORIS-NRW zu entnehmen.

Die Wertverhältniszahlen können angewendet werden, z.B.

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

Grundsätze bei der Ableitung von Bodenwerten

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

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

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

Beispiele

Die folgenden Berechnungsbeispiele dienen der Bodenwertableitung. Die Umrechnungskoeffizienten (z.B. für das Baujahr) sind den Hinweisen auf der Immobilienrichtwertkarte bzw. den örtlichen Fachinformationen in BORIS-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 1.225.000 EUR für ein V-geschossiges gemischt genutztes Gebäude, Baujahr 1905, gute Lage in der Innenstadt mit 700 m² Wohn-/Nutzungsfläche (WF/NF)
 Gesucht: Bodenwert dieses Objektes bei einer Grundstücksgröße von 235 m² (GFZ = 3,5)
 Basis: Wertverhältniszahl* für gemischt genutzte Objekte, Baujahr 1955 von 2,6

* Die Wertverhältniszahl ist im Kapitel 4.2.4 zu entnehmen.

Lösungsweg

- | | |
|---|--|
| 1. Kaufpreis pro m ² WF/NF (Baujahr 1905) | 1.225.000 EUR / 700 m ² WF/NF
= 1.750 EUR/m ² |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1955
an Norm Gebäudeart entfällt | 1.750 EUR/m ² x 1,04 ≈ 1.820 EUR/m ² |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl | 1.820 EUR/m ² / 2,6 ≈ 700 EUR/m ² |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche | 700 EUR/m ² x 3,5 GFZ x 0,8* ≈ 1.960 EUR/m ² |
| * mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche | |
| 5. Anpassung an gute Lage
(bei TOP bis zu + 10 %) | 1.960 EUR/m ² x 1,05 ≈ 2.060 EUR/m ² |
| 6. Ergebnis (Bodenwert)
(Das sind ca. 40 % vom Kaufpreis in Höhe von 1.225.000 EUR.) | 235 m ² x 2.060 EUR/m ² ≈ rd. 485.000 EUR |

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

* Die Wertverhältniszahl ist im Kapitel 4.1.3 zu entnehmen.

Lösungsweg

- | | |
|---|--|
| 1. Kaufpreis pro m ² WF (Baujahr 1980) | 320.000 EUR / 150 m ² WF = 2.135 EUR/m ² |
| 2. Anpassungen an Norm Baujahr 1970
an Norm Gebäudeart (freist. EFH) | 2.135 EUR/m ² x 0,98 = 2.090 EUR/m ²
2.090 EUR/m ² x 1,17 ≈ 2.445 EUR/m ² |
| 3. Anwendung der Wertverhältniszahl | 2.455 EUR/m ² / 2,2 ≈ 1.110 EUR/m ² |
| 4. Bodenwert pro Grundstücksfläche | 1.110 EUR/m ² x 0,5 GFZ x 0,8* ≈ 445 EUR/m ² |
| * mit 0,8 als Korrekturfaktor von der Geschossfläche zur Wohnfläche | |
| 5. Ergebnis (Bodenrichtwert für E-II-30) | 445 EUR/m ² |

8.7 Sachwertmodell

8.7.1 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.

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

Der nachfolgenden Beschreibung können die Ansätze für die Ableitung der Sachwertfaktoren entnommen werden. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten (Modellkonformität).

Der Sachwertfaktor ist das Verhältnis von Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert. Er dient der Anpassung des Sachwertes an die Marktverhältnisse. Liegen die tatsächlichen Kaufpreise über den vorläufigen Sachwerten, so ergibt sich ein Faktor größer 1,0.

Die Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses statistisch ermittelt. Dafür wird der Kaufpreis vor Ableitung der Sachwertfaktoren um die Werteeinflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt. Die Definition des Normobjektes ist den jeweiligen veröffentlichten Tabellen der Umrechnungskoeffizienten im vorderen Teil des Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen. Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen sind sachverständig vorzunehmen.

Wohnfläche

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

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche wird nach DIN 277 berechnet und ist bezogen auf eine gewerbliche Nutzung (z.B. bei gewerblichen Einheiten in einem gemischt genutzten Gebäude), nicht bezogen auf Nebenflächen bei Wohnnutzung.

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die NHK 2010 werden nach Anlage 1 der SW-RL vom 05.09.2012 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten.

Land- und Ortsgröße

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein. Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht verwendet worden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird für die ausgewerteten Teilmärkte: Ein-/Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist sachverständig unter Berücksichtigung von Alter, Gesamtnutzungsdauer und erfolgten Modernisierungen zu ermitteln. Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich dabei aus dem anhand der Punktetabelle für Modernisierungselemente ermittelten Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer.

Wertminderung

Die Wertminderung erfolgt linear nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer.

Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet (Bauland bezogen auf die typische Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes).




Modernisierung

Als Norm ist von einer umfangreichen Modernisierung in den letzten 20 Jahren auszugehen. Kernsanierte Objekte sind sachverständig zu würdigen.



8.7.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Sachwertfaktoren)

Hinweis: Den Regressionsanalysen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Sachwertfaktor-Richtwerte liegen in allen drei Teilmärkten die Jahrgänge 2016 bis 2021 zu Grunde. Im Einzelnen haben sich die Stichproben wie folgt zusammengesetzt.



Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften (Analyse vom September 2021)

abhängige Variable	Sachwertfaktor	Signifikanz-Ampel		
Zeitraum	2016 bis 2021		Baulandfläche, Wohnfläche	
Anzahl der Kauffälle	1.104			Lage, Baujahr, Modernisierung, Gebäudeart, Ausstattung, Immissionen
Mittel	1,10			
Minimum/Maximum	0,43 / 3,21			
Standard-/relative Abweichung	0,32 / 29,5 %			
Bestimmtheitsmaß (R²)	52,7 %			
normiertes Mittel	1,04			
Minimum/Maximum	0,33 / 1,89			
Standard-/relative Abweichung	0,23 / 21,4 %			

Reihenhäuser (Analyse September 2021)

abhängige Variable	Sachwertfaktor	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	2016 bis 2021		Gebäudeart, Baulandfläche, Wohnfläche
Anzahl der Kauffälle	1.050		
Mittel	1,42	Grundstücksart/-form/-tiefe, Maß der Nutzung, Restnutzungsdauer, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Veräußerer, Sachwert	
Minimum/Maximum	0,64 / 4,28		
Standard-/relative Abweichung	0,43 / 30,5 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	59,0 %		
normiertes Mittel	1,27		
Minimum/Maximum	0,50 / 2,98		
Standard-/relative Abweichung	0,33 / 23,4 %		

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt gen. Gebäude (Analyse vom September 2021)

abhängige Variable	Sachwertfaktor	Signifikanz-Ampel	
Zeitraum	2016 bis 2021		Maß der Nutzung (GFZ), Lage
Anzahl der Kauffälle	1.435		
Mittel	1,27	Baulandfläche, Wohn-/Nutzungsfläche, Grundstücksart/-form/-tiefe, Restnutzungsdauer, Verkehrsanbindung, Verkaufsumstände, Sachwert, Immissionen, Veräußerer, Liegenschaftszinssatz	
Minimum/Maximum	0,45 / 4,06		
Standard-/relative Abweichung	0,39 / 30,5 %		
Bestimmtheitsmaß (R²)	36,3 %		
normiertes Mittel	1,23		
Minimum/Maximum	0,56 / 2,80		
Standard-/relative Abweichung	0,30 / 24,4 %		

8.7.1.2 Datenbasis 2022

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. Insgesamt bilden 618 Kauffälle die Basis für die Ableitung der Sachwertfaktoren-Richtwerte in 2022. Zusätzlich wurde das 5-Jahres-Mittel unterstützend hinzugezogen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften (Anzahl der Kauffälle n=168)

Baujahresgruppe bis 1918 (n=5)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,29	1,04	1,59	17,4
Baulandfläche (in m ²)	580	96	1.520	94,4
Wohnfläche (in m ²)	195	89	468	80,5

Baujahresgruppe 1919 bis 1948 (n=30)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,11	0,66	1,80	32,8
Baulandfläche (in m ²)	642	179	1.212	46,3
Wohnfläche (in m ²)	154	85	326	44,2

Baujahresgruppe 1949 bis 1976 (n=72)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,14	0,73	1,78	31,1
Baulandfläche (in m ²)	625	350	1.053	32,0
Wohnfläche (in m ²)	160	96	269	31,9

Baujahresgruppe 1977 bis 1994 (n=20)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,22	0,65	1,63	23,5
Baulandfläche (in m ²)	438	249	762	35,3
Wohnfläche (in m ²)	153	103	239	28,0

Baujahresgruppe ab 1995, ohne Neubau (n=27)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,50	1,02	2,19	28,5
Baulandfläche (in m ²)	420	224	644	46,5
Wohnfläche (in m ²)	174	111	274	31,3

Baujahresgruppe Neubau, 3 Jahre (n=14)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,39	1,19	1,67	13,0
Baulandfläche (in m ²)	427	276	710	35,8
Wohnfläche (in m ²)	176	154	194	10,6

Reihenhäuser (Anzahl der Kauffälle n=185)

Baujahresgruppe bis 1918 (n=12)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	2,12	1,13	3,28	38,2
Baulandfläche (in m ²)	255	140	359	28,4
Wohnfläche (in m ²)	187	92	398	49,0

Baujahresgruppe 1919 bis 1948 (n=38)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,55	0,80	2,48	33,1
Baulandfläche (in m ²)	279	153	541	35,0
Wohnfläche (in m ²)	144	76	280	40,8

Baujahresgruppe 1949 bis 1976 (n=52)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,29	0,79	1,96	38,3
Baulandfläche (in m ²)	296	160	481	32,7
Wohnfläche (in m ²)	127	92	185	35,1

Baujahresgruppe 1977 bis 1994 (n=52)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,62	1,04	2,29	23,4
Baulandfläche (in m ²)	231	145	360	34,6
Wohnfläche (in m ²)	134	98	175	17,3

Baujahresgruppe ab 1995, ohne Neubau (n=25)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,65	0,98	2,12	23,8
Baulandfläche (in m ²)	229	113	386	40,8
Wohnfläche (in m ²)	134	117	151	15,8

Baujahresgruppe Neubau, 3 Jahre (n=6)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,49	1,03	1,94	19,5
Baulandfläche (in m ²)	247	139	536	58,8
Wohnfläche (in m ²)	144	127	150	6,4

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (Anzahl der Kauffälle n=265)

Baujahresgruppe bis 1918 (n=75)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,34	0,75	1,94	31,3
Baulandfläche (in m ²)	310	125	560	42,1
Wohnfläche (in m ²)	448	163	904	51,0

Baujahresgruppe 1919 bis 1948 (n=41)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,41	0,93	2,29	29,4
Baulandfläche (in m ²)	377	173	600	44,2
Wohnfläche (in m ²)	363	171	765	54,8

Baujahresgruppe 1949 bis 1976 (n=137)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,39	0,79	2,22	34,8
Baulandfläche (in m ²)	398	160	840	51,3
Wohnfläche (in m ²)	607	203	1.319	73,0

Baujahresgruppe 1977 bis 1994 (n=5)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,08	0,91	1,50	23,1
Baulandfläche (in m ²)	628	239	1.059	48,8
Wohnfläche (in m ²)	449	235	968	66,7

Baujahresgruppe ab 1995, ohne Neubau (n=5)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,10	0,86	1,23	13,0
Baulandfläche (in m ²)	837	401	1.039	31,2
Wohnfläche (in m ²)	563	392	923	38,1

Baujahresgruppe Neubau, 3 Jahre (n=2)

	Mittel
Sachwertfaktor, nicht normiert	1,34
Baulandfläche (in m ²)	259
Wohnfläche (in m ²)	304

8.8 Ertragswertmodell

8.8.1 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. **Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind Richtwerte und beziehen sich auf ein Normobjekt.**

Wohnfläche

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

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche wird nach DIN 277 berechnet.

Rohertrag

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

Die Marktüblichkeit der Nettokaltmieten wird für Wohnobjekte anhand der „Mietrichtwerttabelle der Landeshauptstadt Düsseldorf“ zum 01.12.2021 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 2022

Verwaltungskosten

312 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäuser
373 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
41 Euro	jährlich je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten für den Auswertejahrgang 2022

12,20 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
92,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

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.

8.8.1.1 Statistisches Modell der Umrechnungskoeffizienten (Liegenchaftszinssätze)

Hinweis: Den Regressionsanalysen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Liegenchaftszinssatz-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		Liegenchaftszinssatz	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
Bestimmtheitsmaß (R²)		30,4 %		
normiertes Mittel		3,21063 %		
Minimum/Maximum		1,2 / 3,8		
Standard-/relative Abweichung		0,29 / 18,1 %		




Renditeobjekte

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable		Liegenchaftszinssatz	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
Bestimmtheitsmaß (R²)		32 %		
normiertes Mittel		2,89474 %		
Minimum/Maximum		1,1 / 4,8		
Standard-/relative Abweichung		0,29 / 20,1 %		

Eigentumswohnungen

Analyse vom Dezember 2018 / Januar 2019

abhängige Variable		Liegenchaftszinssatz	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
Bestimmtheitsmaß (R²)		0,29 %		
normiertes Mittel		3,31885 %		
Minimum/Maximum		1,9 / 5,7		
Standard-/relative Abweichung		0,36 / 21,4 %		

8.8.1.2 Datenbasis 2022

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 660 Kauffälle die Basis für die Ableitung der Liegenschaftszinssatz-Richtwerte in 2022.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl der Kauffälle n=141)

Baujahresgruppe bis 1947 (n=26)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,42	0,59	2,54	40,5
Wohnfläche (in m ²)	151	77	335	54,5
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.522	2.991	7.994	28,2
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,40	9,00	15,00	16,7
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,3	10,0	16,0	15,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	27	56	29,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=54)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,75	0,78	2,79	34,6
Wohnfläche (in m ²)	150	93	269	34,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.345	3.014	8.428	29,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,78	9,00	14,20	13,4
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,8	10,0	16,0	14,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	33	26	38	20,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=46)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,79	0,93	2,72	33,1
Wohnfläche (in m ²)	141	100	230	24,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.136	3.618	7.370	24,6
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,72	10,00	15,00	11,8
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	12,6	10,0	14,0	9,6
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	36	61	15,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=13)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,09	1,61	3,37	20,4
Wohnfläche (in m ²)	162	111	242	27,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	6.497	4.295	7.765	13,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	14,72	13,00	15,60	4,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	10,23	9,0	12,0	7,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	68	64	74	5,1
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe Neubauten (n=2)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,87	2,62	3,12	12,3
Wohnfläche (in m ²)	144	140	148	3,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	5.605	5.000	6.209	15,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	15,9	15,40	16,30	4,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	9,5	9,0	10,0	7,4
Restnutzungsdauer (in Jahren)	79	78	80	1,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Eigentumswohnungen (Anzahl der Kauffälle n=369)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=62)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,65	0,58	4,11	68,0
Wohnfläche (in m ²)	68	18	144	64,4
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.955	2.813	8.500	33,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	11,48	9,00	15,5	18,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,3	11,0	26,0	25,7
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	32	61	24,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1948 bis 1974 (n=198)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,57	0,59	3,23	58,7
Wohnfläche (in m ²)	60	28	110	41,8
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.114	2.554	5.560	22,1
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,41	9,10	11,90	8,1
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	17,8	14,0	23,00	14,8
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	28	47	15,7
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe 1975 bis 2004 (n=98)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,74	0,68	3,20	44,0
Wohnfläche (in m ²)	60	24	109	44,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.341	2.500	6.277	24,7
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	10,17	8,60	12,00	9,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	18,5	14,0	27,0	23,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	49	37	59	13,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 2005, ohne Neubauten (n=11)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,74	0,60	3,03	47,1
Wohnfläche (in m ²)	94	47	209	49,3
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	6.587	3.368	11.806	36,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	12,7	11,00	18,90	18,9
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	13,3	9,0	16,0	17,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	69	65	75	5,5
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe Neubauten (n=0)

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil ≤ 20 % vom Rohertrag (Anzahl der Kauffälle n=120)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=49)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,90	1,16	2,96	28,4
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	475	248	902	38,6
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.061	2.024	4.159	20,8
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	8,82	7,0	10,8	14,5
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	18,8	14,0	23,0	13,8
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	32	45	12,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 1948 (n=71)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,26	1,25	3,58	35,7
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	550	258	968	55,2
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.052	1.773	4.799	33,4
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	9,23	7,00	12,50	23,6
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	18,2	14,0	22,0	16,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	25	58	29,3
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil 21 - 80 % vom Rohertrag (Anzahl der Kauffälle n=30)**Baujahresgruppe bis 1947 (n=11)**

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	1,95	1,24	3,03	30,50
Wohn-/Nutzungsfläche (in m ²)	533	187	874	43,6
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	4.557	2.011	8.773	45,3
Nettokaltmiete (in EUR/m ²)	13,29	8,00	33,76	36,0
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	15,7	10,0	20,0	18,4
Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	26	48	20,8
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

Baujahresgruppe ab 1948 (n=19)

	Mittel	Min	Max	cv in %
Liegenschaftszinssatz (in %), nicht normiert	2,37	1,05	6,26	48,2
Wohnfläche (in m ²)	854	167	3.356	82,9
Quadratmeterpreis (in EUR/m ²)	3.868	2.235	13.625	65,0
Nettokaltmiete (in EUR/m ²) = Durchschnitt im Objekt	12,24	7,00	32,00	33,3
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	16,7	10,0	21,0	16,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	25	72	30,9
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80			

8.9 Erbbaurechtsmodell

8.9.1 Marktanpassungsfaktor

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

Gebäudewert

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

Finanzmathematischer Bodenwert

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

Formel

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

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

Beispiel

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

8.9.2 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 herausgestellt. 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 $320.000,- \text{ EUR} \times 0,65 \times 1,10 = \text{rund } 230.000,- \text{ EUR}$.

9 Mieten

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

Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens und der Ertragsfaktoren sind Mieten unerlässlich. Daher werden zur Information folgende Internet-Fundstellen für Gewerbe- und Wohnungsmieten aufgeführt. Die Angaben (recherchiert zum 01.01.2023) erfolgen ohne Gewähr.

Gewerbemieten

Gewerblicher Mietspiegel der IHK (kostenfrei):

<https://www.duesseldorf.ihk.de/standort/regionalwirtschaft/mietpreisspiegel/mietspiegel-2599448>

Gewerblicher Mietspiegel des Immobilienverband IVD West (kostenpflichtig):

<https://west.ivd.net/preisspiegel/>.

Wohnungsmieten

Mietrichtwerttabelle, Haus und Grund (kostenfrei):

https://www.hausundgrundddf.de/mietspiegel_duesseldorf.html

Mietrichtwerttabelle, Mieterverein (kostenfrei):

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

10 Kontakte und Adressen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorsitzender Thomas Weindel

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Geschäftsführer Niklas Haase

(0211) 89-2 12 24

Erstellung von Verkehrswertgutachten

(0211) 89-9 42 49, 9 50 21

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 (BORIS-NRW)

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

11 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Thomas Weindel

Stellvertretende Vorsitzende

Dr.-Ing. Kathrina Völkner

Dipl.-Ing. Achim Filenius

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dr. jur. Georg Rotthege

Dipl.-Ing. Joachim Schmeck

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Marcel Abel

Dipl.-Betriebsw. Esther aus dem Kahmen

Dipl.-Ing. Britta Baukenkrodt

Dr.-Ing. Robert Blinken

Dipl.-Wirt.-Ing. Martin Busse

Immobilienökonom (EBS) Florian Haeffs

Dipl.-Ing. Stefan Kern

Dipl.-Ing. Ulrich Kirchner

Dipl.-Betriebsw. Maike Klein

Dipl.-Ing. Andreas Klocke

Dipl.-Ing. Mathias Kluth

M.Sc. Mona Möller

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

Dipl.-Ing. Friederike Schülke

Dipl.-Ing. Julia Schulze Döring

Dipl.-Ing. Christian Speckmaier

Dipl.-Ing. Andreas Wedemeier

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

Dipl.-Ing. Lars Werthschulte

Ehrenamtliche besondere Mitglieder des Finanzamtes

Petra Fiedler (Finanzamt Altstadt)

Dagmar Günterberg (Finanzamt Mitte)

Michael Holtz (Finanzamt Nord)

Benjamin Rütze (Finanzamt Süd)

Stellvertretende ehrenamtliche besondere Mitglieder des Finanzamtes

Wolfgang Böing (Finanzamt Altstadt)

Ursula Fuhrmann (Finanzamt Mitte)

Jutta Stichnoth (Finanzamt Nord)

Marion Korff (Finanzamt Süd)

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

www.boris.nrw.de

