



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke (Stichtag 01.01.2019)

### Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für bebaute Grundstücke sind aus dem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzungsfläche aus Weiterverkäufen (kein Erstverkauf) ermittelt worden. Hierbei wurde die Wohn-/Nutzungsfläche nach der Wohnflächenverordnung abgeleitet, wobei Balkone und Loggien zu 1/2 angerechnet wurden.

Ein-/Zweifamilienhäuser ca. 110 bis 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, modernisiert (neuezeitliche Ausstattung), bezugsfrei  
Einfamilien-Reihenhäuser ca. 90 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, modernisiert (neuezeitliche Ausstattung),  
bezugsfrei, Grundstücksbreite unter 10 m

Renditeobjekte ca. 450 bis 700 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche, modernisiert, freifinanziert, Mietverhältnisse werden übernommen

Die Immobilienrichtwerte schließen Gebäude und Grund und Boden ein. Die Grundstücksform (Breite und Tiefe) entspricht dem Bodenrichtwertgrundstück (siehe Bodenrichtwerte). Werte für Garagen, Einstellplätze und Nebengebäude (außer sog. Berliner Anbau) sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Immobilienrichtwert ist auf ein lagetypisches Gebäude einer Zone bezogen. Abweichungen in Gebäudeart und Baujahr von der Richtwertnorm sollen nach den folgenden Umrechnungstabellen berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind sachverständig Zu- und Abschläge, z. B. wegen Lage, Ausstattung usw., zum oder vom Immobilienrichtwert vorzunehmen. Wenn die Summe dieser Abweichungen +/- 35 % übersteigt ist zu prüfen, ob ein anderer Immobilienrichtwert zum Vergleich geeigneter ist. Bei der Anwendung mehrerer Zu- und Abschläge sind die Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren.

### Preisindex

Mitte des Jahres	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 1985 = 100	Reihenhäuser 1985 = 100	Renditeobjekte, wie Mietwohn- bis Büro-/Geschäftsgebäude 1985 = 100
1990	120	117	138
1991	128	129	135
1992	137	142	140
1993	149	144	150
1994	161	157	165
1995	158	162	166
1996	166	156	169
1997	159	158	171
1998	156	156	170
1999	160	163	169
2000	164	155	164
2001	166 +1,2%	159 +2,6%	167 +1,8%
2002	169 +1,2%	160 +0,6%	167 +/-0%
2003	164 -3,0%	163 +1,9%	170 +1,8%
2004	159 -3,0%	159 -2,5%	165 -2,9%
2005	162 +1,9%	160 +0,6%	165 +/-0%
2006	170 +4,7%	169 +5,7%	165 +2,8%
2007	167 -1,8%	169 +2,8%	170 +3,4%
2008	167 +3,6%	174 -5,6%	175 +2,3%
2009	173 -5,3%	164 +0,4%	180 +0,3%
2010	164	165	180
2011	174 +5,9%	169 +2,1%	180 +/-0%
2012	192 +10,5%	174 +3,4%	179 -0,6%
2013	200 +4,2%	187 +7,3%	194 +8,4%
2014	207 +3,6%	191 +2,1%	199 +2,1%
2015	226 +9,2%	207 +8,7%	210 +6,0%
2016	234 +3,4%	217 +4,8%	229 +8,7%
2017	258 +10,2%	229 +5,3%	252 +9,9%
2018	265 +2,8%	247 +8,0%	265 +5,3%
	288 +8,6%	269 +8,9%	296 +11,9%



Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** kann der Immobilienrichtwert an die wichtigsten Bewertungs-  
merkmale (Modernisierungsgrad, Baujahr, Wohn-/Nutzungsfläche) angepasst werden.

Weitere Umrechnungskoeffizienten und ergänzende Hinweise zu deren Anwendung finden sich im dazugehörigen  
Grundstücksmarktbericht.

Die Umrechnungskoeffizienten für Modernisierungsgrad, Gebäudeart und Baujahr sind nachfolgend aufgeführt.

**Hinweis:** Aufgrund programmtechnischer Gegebenheiten können die im Immobilien-Preis-Kalkulator verwendeten  
Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr im Randbereich von den nachfolgend abgebildeten Umrechnungs-  
koeffizienten abweichen.

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Gebäudemerkmalen

- bei nicht modernisierten Gebäuden, je nach Alter und Zustand: bis - 25 %

- bei abweichenden Gebäudearten:

Richtwert- Norm	Bewertungsobjekt					
	Dreifamilienhaus		Mehrfamilienhaus	Gemischt genutz- tes Gebäude		Büro-/Geschäfts- Gebäude
Mehrfamilien- haus	+ 30 %		+/- 0 %	+ 10 %		
gemischt gen. Gebäude	+ 20 %		- 10 %	+/- 0 %		+ 45 %
Büro/Geschäfts- Gebäude			- 38 %	- 32 %		+/- 0 %
	Reihenstadt- haus	Reihenmittel- haus	Reihenend- haus	Doppelhaus- hälfte	Ein-/Zweifami- lienhaus	Villa/ Landhaus
Reihenmittelhaus	+ 20 %	+/- 0 %	+ 5 %	+ 8 %	+ 20 %	
Reihenstadthaus	+/- 0 %	- 20 %	- 16 %			
Ein-/Zweifamilien- haus		- 17 %	- 13 %	- 10 %	+/- 0 %	+ 15 %

**Der Gutachterausschuss für Grundstücks-  
werte in der Landeshauptstadt Düsseldorf**



- bei abweichendem Baujahr:

Richt- wert- Norm	Bewertungsobjekt									
	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-35	Baujahr 1936-45	Baujahr 1946-55	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 6 %	6 bis 9 %			
1930	- 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 8 %			
1935	- 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 5 %	5 bis 7 %			
1940	- 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 7 %	7 bis 10 %		
1950	- 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 6 %	6 bis 9 %		
1955	- 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	3 bis 6 %	6 bis 9 %	9 bis 14 %	
1960	- 4 %	- 4 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 5 %	5 bis 9 %	9 bis 15 %	15 bis 21 %
1965	- 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 2 %	2 bis 5 %	5 bis 9 %	9 bis 14 %	14 bis 20 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 4 %	4 bis 8 %	8 bis 13 %	13 bis 20 %
1975		- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 3 %	3 bis 7 %	7 bis 12 %	12 bis 18 %
1980			- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 2 %	2 bis 5 %	5 bis 11 %	11 bis 17 %
1985				- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 4 %	4 bis 9 %	9 bis 16 %
1990				- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 2 %	- 2 bis 2 %	2 bis 7 %	7 bis 14 %
1995						- 8 bis - 6 %	- 6 bis - 3 %	- 3 bis 0 %	0 bis 5 %	5 bis 12 %
2000						- 10 bis - 8 %	- 8 bis - 6 %	- 6 bis - 2 %	- 2 bis 3 %	3 bis 9 %
2015									- 11 bis - 7 %	- 7 bis 0 %