



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke (Stichtag 01.01.2022)

Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für bebaute Grundstücke sind aus dem Kaufpreis pro m² 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 m² Wohnfläche, modernisiert (umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre), bezugsfrei
Einfamilien-Reihenhäuser	ca. 90 bis 150 m² Wohnfläche, modernisiert (umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre), bezugsfrei, Grundstücksbreite unter 10 m
Renditeobjekte	ca. 450 bis 700 m² Wohn-/Nutzungsfläche, modernisiert (umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre), 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 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%	163 +1,9%	170 +1,8%
2004	159 -3%	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	173 +3,6%	174 -5,6%	175 +2,3%
2009	164 -5,3%	165 +0,4%	180 +0,3%
2010	174 +5,9%	169 +2,1%	180 +/-0%
2011	192 +10,5%	174 +3,4%	179 -0,6%
2012	200 +4,2%	187 +7,3%	194 +8,4%
2013	207 +3,6%	191 +2,1%	199 +2,1%
2014	226 +9,2%	207 +8,7%	210 +6%
2015	234 +3,4%	217 +4,8%	229 +8,7%
2016	258 +10,2%	229 +5,3%	229 +9,9%
2017	265 +2,8%	247 +8%	262 +5,3%
2018	288 +8,7%	269 +8,6%	265 +11,4%
2019	306 +6,2%	287 +7%	296 +16%
2020	332 +8,5%	311 +8,3%	342 +4,4%
2021	381 +14,8%	353 +13,5%	357 +15,1%



Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** kann der Immobilienrichtwert an die wichtigsten Bewertungsmerkmale (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 Umrechnungskoeffizienten 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	
Mehrfamilienhaus	+ 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-/Zweifamilienhaus		- 17 %	- 13 %	- 10 %	+/- 0 %	+ 15 %

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

Immobilienrichtwerte für Reihenstadthäuser sind nicht unter BORIS.NRW abgelegt, sondern nachfolgend aufgeführt.

Immobilienrichtwerte für Reihenstadthäuser zum 01.01.2022

Pfeifferstraße	Baujahr 1925	8.000,- EUR/m ²
Columbusstraße	Baujahr 1915	9.500,- EUR/m ²
Wildenbruchstraße	Baujahr 1910	14.000,- EUR/m ²

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	Baujahr 2016-2018
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	6 bis 8 %				
1930	- 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 7 %				
1935	- 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 6 %				
1940	- 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 6 %	6 bis 9 %			
1950	- 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	3 bis 5 %	5 bis 8 %			
1955	- 4 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	5 bis 8 %	8 bis 12 %		
1960	- 4 %	- 4 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 4 %	4 bis 7 %	8 bis 12 %	12 bis 18 %	
1965	- 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	2 bis 3 %	4 bis 7 %	7 bis 11 %	12 bis 18 %	19 bis 20 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	3 bis 6 %	6 bis 11 %	11 bis 17 %	18 bis 19 %
1975		- 6 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 2 %	2 bis 5 %	6 bis 10 %	10 bis 16 %	17 bis 19 %
1980			- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 1 %	1 bis 4 %	5 bis 9 %	9 bis 15 %	16 bis 17 %
1985				- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis 0 %	0 bis 3 %	3 bis 8 %	8 bis 14 %	15 bis 16 %
1990				- 6 bis - 6 %	- 5 bis - 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis - 1 %	- 1 bis 2 %	2 bis 6 %	7 bis 12 %	13 bis 15 %
1995						- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 3 %	- 3 bis 0 %	0 bis 4 %	5 bis 10 %	11 bis 13 %
2000						- 8 bis - 7 %	- 7 bis - 5 %	- 5 bis - 2 %	- 2 bis 2 %	3 bis 8 %	9 bis 10 %
2015									- 9 bis - 5 %	- 5 bis 0 %	1 bis 2 %