

# Von Marktrichtwerten zu Immobilienrichtwerten in Düsseldorf

From standard market values to standard property values in Düsseldorf

von Thomas Weindel, Kathrina Völkner, Ramona Elbruda, Dietmar Weigt

## Schlagwörter / Keywords

Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren, Gutachterausschuss, Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Marktrichtwerte, Düsseldorf-Türmchen

Standard property values, comparison factors, expert committee, North Rhine-Westphalia, Düsseldorf, market standard values, Düsseldorf towers

## Zusammenfassung / Summary

Seit mehr als zwei Jahrzehnten konnten die Teilnehmer am Immobilienmarkt in Düsseldorf Erfahrungen mit der Ermittlung und Anwendung von sogenannten Marktrichtwerten sammeln. Am Anfang wurde viel diskutiert, aber im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass der von Wilfried Mann (ehemaliger Leiter der Geschäftsstelle und Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Düsseldorf) eingeschlagene Weg der Richtige war. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen und einer Vereinheitlichung der für die Marktwertermittlung erforderlichen Daten der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (NRW) hat sich der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf entschieden, die Erfolgsgeschichte der Marktrichtwerte unter dem Begriff Immobilienrichtwerte weiter zu führen. Beides sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien und mit Bodenrichtwerten vergleichbar. Sie beziehen sich in der Regel auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“ und können Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) i. V. m. § 193 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) darstellen. Sie werden von den Gutachterausschüssen in NRW auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt und veröffentlicht. Sowohl die Marktrichtwerte als auch die Immobilienrichtwerte können unter Umständen die Grundlage für die Markt- bzw. Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV sowie Nr. 2 Abs. 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) bilden.

In diesem Beitrag wird die Entstehung und Entwicklung der Düsseldorf-Marktrichtwerte bis zu ihrer Umbenennung in Immobilienrichtwerte aufgezeigt. Dabei wird auf die Vorzüge der sogenannten „Düsseldorfer Türmchen“ und die Definition von Immobilienrichtwerten eingegangen.

For more than two decades, participants in the Düsseldorf real estate market have been able to gain experience in the determination and application of so-called market benchmark values. In the beginning there was much discussion, but in the course of time it became clear that the path taken by Wilfried Mann (former head of the office and chairman of the expert committee for property values in the state capital of Düsseldorf) was the right one. Against the background of current developments and a standardisation of the data required for the determination of market

values from the expert committees in North Rhine-Westphalia (NRW), the expert committee in the state capital of Düsseldorf decided to continue the success story of the market guide values under the term property guide values. Both are average location values for properties and are comparable with standard land values. As a rule, they refer to a “standard property” typical for this location and can represent comparison factors for developed plots of land within the meaning of § 13 of the Real Estate Value Determination Ordinance (ImmoWertV) in conjunction with § 193 (5) No. 4 of the Building Code (BauGB). They are determined and published by the expert committees in NRW on the basis of the purchase price collection. Under certain circumstances, both the market guide values and the standard property values may form the basis for determining the market or fair market value in the comparative value procedure pursuant to section 15 (2) of the ImmoWertV and No. 2 (2) of the comparative value guideline (VW-RL).

This article describes the origins and development of the Düsseldorf market standard values up to their renaming as property standard values. The advantages of the so-called “Düsseldorf Towers” and the definition of real estate guideline values are discussed.

## 1 Die Entstehung der Marktrichtwerte in Düsseldorf

Die Entwicklung und Ableitung von Marktrichtwerten in der Landeshauptstadt Düsseldorf basieren auf der Idee zur Vereinfachung des Vergleichsverfahrens. Es sollten jedoch nicht nur einzelne Teilmärkte abgebildet, sondern der komplette Grundstücksmarkt erfasst werden. So entwickelte Wilfried Mann<sup>1</sup> vor über zwei Jahrzehnten das bundesweit erste Modell zur Ableitung von sogenannten Marktrichtwerten.

Diese Marktrichtwerte wurden von Mann und der Geschäftsstelle ermittelt und vom Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen und erstmalig in der Marktrichtwertkarte zum 31.12.1998 veröffentlicht. Ausgezeichnet haben sich die Marktrichtwerte unter anderem durch den einheitlichen Maßstab Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche für die drei Teilmärkte<sup>2</sup>

- unbebaute Baulandgrundstücke (unbebaut),
- bebaute Grundstücke (bebaut) sowie
- Wohnungseigentum.

Neben diesem Marktrichtwert pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche wurden nur die wesentlich preisbestimmenden Merkmale wie Grundstücksnutzung und realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) bei unbebauten Grundstücken, Gebäudeart und Baujahr bei bebauten Objekten sowie das Baujahr bei Wohnungseigen-

<sup>1</sup> Mann (2000), S. 198 ff.

<sup>2</sup> Mann (2005), S. 3 ff.



**Erklärung:**  
**Unbebaut (MK-3,5/900)**  
 MK = Kerngebiet (Büro-/Geschäftshausgrundstück)  
 3,5 = GFZ  
 900 = Wert in €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
**Bebaut (MI-1955/2400)**  
 MI = gemischt genutzte Gebäude  
 1955 = Baujahr  
 2.400 = Wert in €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
**Wohnungseigentum (1955/3200)**  
 1955 = Baujahr  
 3.200 = Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Abbildung 1: Auszug aus der Markttrichtwertkarte (Stand 31.12.1998)

tum in die Karte aufgenommen (siehe Abbildung 1). In der ersten Markttrichtwertkarte wurden 305 Markttrichtwerte veröffentlicht (112 unbebaut, 95 bebaut und 98 Wohnungseigentum). Neben der Definition der Markttrichtwerte enthalten die Markttrichtwertkarten bis heute auch allgemeine Erläuterungen und Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten (siehe Abbildung 2).

Bei der Ableitung der Markttrichtwerte hat Mann erstmalig konsequent das von ihm eingeführte Normierungsprinzip angewendet.<sup>3</sup> So konnten mit Hilfe der Definition der Markttrichtwerte und den Korrekturfaktoren die ausgewerteten Kaufpreise eines Markt-

3 Siehe hierzu auch Mann (2004).

**Hinweise zur Beschreibung der Markttrichtwertgebiete und Korrekturwerte je Teilmarkt**

**Unbebaute Baulandgrundstücke**

E - 0,4 / 1000	E	Wohngebiet - Einfamilienhausgrundstück Geschäftlichkeitswert (GFZ) 1000 Marktwert von 1000 DM/m <sup>2</sup> (Wohnfläche)
W - 0,7 / 1200	W	Wohngebiet - Mehrfamilienhausgrundstück Geschäftlichkeitswert (GFZ) 1200 Marktwert von 1200 DM/m <sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche)
MI 600	MI	Mischgebiet - gemischt genutztes Grundstück Kerngebiet - Büro-/Geschäftshausgrundstück

*Korrektoren bei höhergradigeren Markttrichtwertgrundstücken, die sich in Eigentumswohnungen aufgliedern sind: bis - 20%*

**Bebaute Grundstücke**

E - 1000 / 2000	E	Einfamilienhaus (Einfachhaus) 1950 Baujahr 1950 2000 Marktwert von 2000 DM/m <sup>2</sup> (Wohnfläche) Reihenhaus
W - 1900 / 2500	W	Mehrwohnhaus 1900 Baujahr 1900 2500 Marktwert von 2500 DM/m <sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche) gemischt genutzte Gebäude <small>Geschäftlichkeitswert (GFZ) 1000</small>
MI 600	MI	Büro-/Geschäftshaus

*Korrektoren bei nicht normierten Altbauobjekten, je nach Alter und Zustand: bis - 20%*

**Korrektoren bei abweichenden Grundstücksanordnungen:**

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt			
	Reihenhaus-Grundstück (R)	Mehrfamilienhaus-Grundstück (M)	Einzel-Grundstück (E)	Spezial-Grundstück (S)
Kerngebiet (MK)	+ 10%	0	- 5%	0
Wohngebiet (W)	0	+ 10%	+ 10%	+ 20%
Mischgebiet (MI)	0	- 5%	+ 10%	+ 20%
Büro-/Geschäftshaus (MI)	0	- 20%	- 10%	+ 10%

**Korrektoren bei Abweichungen von Baujahr:**

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt			
	Reihenhaus (R)	Büro-/Geschäftshaus (MI)	Einfamilienhaus (E)	Mehrfamilienhaus (W)
Reihenhaus (R)	+ 20%	+ 10%	+ 10%	+ 10%
Büro-/Geschäftshaus (MI)	- 10%	- 10%	+ 10%	+ 20%

**Korrektoren bei Abweichungen von GFZ:**

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt									
	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)	Wohngebiet (W)
Wohngebiet (W)	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 10%

**Eigentumswohnungen**

1900 / 3000	1900 Baujahr 1900	3000 Marktwert von 3000 DM/m <sup>2</sup> (Wohnfläche)
-------------	-------------------	--

*Korrektoren bei nicht normierten Altbauobjekten, je nach Alter und Zustand: bis - 20%*

*Korrektoren bei Abweichungen von Baujahr:*

Richtwert-Norm	Baujahr bis 1900	Bewertungsobjekt									
		Baujahr 1900-01	Baujahr 1901-02	Baujahr 1902-03	Baujahr 1903-04	Baujahr 1904-05	Baujahr 1905-06	Baujahr 1906-07	Baujahr 1907-08	Baujahr 1908-09	Baujahr 1909-10
Wohngebiet (W)	+ 0%	- 5%	- 10%	- 15%	- 20%	- 25%	- 30%	- 35%	- 40%	- 45%	- 50%

*Korrektoren bei Abweichungen von der Wohnungsgröße:*

Richtwert-Norm	bis 40 m <sup>2</sup>	Bewertungsobjekt	
		40 - 60 m <sup>2</sup>	60 - 120 m <sup>2</sup>
Wohngebiet (W)	+ 5%	+ 5%	+ 5%

Abbildung 2: Definition der Markttrichtwertkarte und Umrechnungsfaktoren (Stand 31.12.1998)

richtwertgebietes auf die typische Normdefinition umgerechnet und ausgewertet werden.

Schon im ersten Jahr der Veröffentlichung der Marktrichtwertkarte war die Nachfrage so rege, dass die Einnahmen aus 500 verkauften Marktrichtwertkarten und ca. 170 schriftlichen Marktrichtwertauskünften weit über den Ausgaben für die Marktrichtwertkarte lagen.<sup>4</sup>

Die Fortschreibung erfolgte jährlich unter Verwendung der normierten Vergleichskauffälle des entsprechenden Jahrgangs. Es wurde neben den teils automatisierten Prozessen und statistischen Auswertungen immer auch eine sachverständige Würdigung beispielsweise durch Nachbarschaftsvergleich durchgeführt. Die für den automatisierten Ableitungsprozess benötigten Richtwertzonen wurden aus Vereinfachungsgründen von den Bodenrichtwerten übernommen. Ergänzt wurden die Zonen um Enklaven, da in der Anfangszeit von dem in NRW bereitgestellten web-basierten Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS.NRW (später: BORISplus.NRW) keine zwei Richtwerte für den bebauten Teilmarkt in einer Zone zulässig waren.

Da sich jedoch im Laufe der Zeit in NRW und weiteren Gutachterausschüssen der Begriff des Immobilienrichtwertes durchgesetzt hat, wurden zum Stichtag 01.01.2019 letztmalig 415 Marktrichtwerte (141 unbebaut, 151 bebaut und 123 Wohnungseigentum) ermittelt, beschlossen und veröffentlicht.

## 2 Definition von Immobilienrichtwerten

Bisher gibt es auf der Bundesebene keine Definition des Begriffs „Immobilienrichtwert“ in den rechtlichen Grundlagen (BauGB, ImmoWertV sowie den daraus abgeleiteten Richtlinien) zur Immobilienwertermittlung. Im BauGB werden in § 193 die Aufgaben der Gutachterausschüsse aufgeführt. Neben der zentralen Aufgabe der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung werden auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitalisierungszinssätze / Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten sowie Vergleichsfaktoren) sowie die Erstellung von Marktwertgutachten aufgezählt. Immobilienrichtwerte werden nicht explizit genannt; in § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB wird lediglich von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäudedefaktor oder Ertragsfaktor) gesprochen.

Die ImmoWertV greift den Begriff Immobilienrichtwert ebenfalls nicht auf. In den §§ 13 und 15 ImmoWertV wird wie im BauGB ebenfalls von Vergleichsfaktoren gesprochen.

- § 13 ImmoWertV greift die Formulierung des BauGB auf und unterscheidet zwischen Ertrags- und Gebäudedefaktoren. Ertragsfaktoren sollen sich demnach auf den marktüblich er-

zielbaren Ertrag und Gebäudedefaktoren auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen beziehen.

- In § 15 Abs. 2 ImmoWertV wird dargelegt, dass bei bebauten Grundstücken neben Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden können. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Auch in der VW-RL wird der Begriff Vergleichsfaktoren (unter Nr. 6) verwendet. In der VW-RL werden Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV als durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit (Ertrags- oder Gebäudedefaktor) bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt) definiert (Nr. 6 Abs. 1 VW-RL). Hier wird somit erstmals der Begriff des Normobjektes verwendet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte durch eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen erfasst werden müssen und geeignete statistische Verfahren heranzuziehen sind (Nr. 6 Abs. 2 VW-RL). Gegenüber der ImmoWertV wird zusätzlich ausgeführt, dass Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes geeignet sind, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind (Nr. 6 Abs. 3 VW-RL). Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise, z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion, zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor, Nr. 6 Abs. 4 VW-RL). Weiterhin wird geregelt, dass das Ableitungsmodell und die Datengrundlage für die Ableitung der Vergleichsfaktoren anzugeben sind (Nr. 6 Abs. 5 VW-RL).

Eine erste Annäherung an eine Definition des Begriffs Immobilienrichtwert befindet sich im Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 (IMBD 2017). Immobilienrichtwerte werden dort als Vergleichsfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB bezeichnet. Sie werden vergleichbar zu Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Kaufpreissammlung für bebaute Lagen abgeleitet und umfassen neben dem Bodenwertanteil ausdrücklich auch den Wertanteil des aufstehenden, lagetypischen Gebäudes. Im IMBD 2017 wird auch zwischen Gebäude- und Ertragsfaktoren unterschieden, jedoch wird darauf hingewiesen, dass Immobilienrichtwerte in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebäudedefaktor) sind und die

<sup>4</sup> Mann (2000), S. 200.



wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar sind. Sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Ein objektbezogener Marktwert wird nicht unmittelbar abgebildet.<sup>5</sup>

Auf der Landesebene in NRW wird der Begriff des Immobilienrichtwertes indessen schon seit längerem verwendet. Bereits seit Anfang der 2000er Jahre befasste sich der Arbeitskreis „Vergleichswertmodell“ der AGVGA.NRW (zu Beginn noch Arbeitskreis „IRIS Immobilien-Richtwert-Informationen-System“) mit der Ableitung und Veröffentlichung der Immobilienrichtwerte. In Veröffentlichungen der letzten Jahre taucht immer häufiger der Begriff des Immobilienrichtwertes auf. So findet sich beispielsweise unter der Nr. 5.5 Immobilienrichtwerte im Landesgrundstücksmarktbericht NRW 2018 (LGMB NRW 2018) folgende Definition: „Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches ‚Normobjekt‘.“<sup>6</sup> Weiterhin wird dort ausgeführt, dass sie Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV darstellen und die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV bilden können. Sie sind sachverständig aus der Kaufpreissammlung abzuleiten und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festzusetzen. (Nach Meinung der Autoren, müsste es hier im Üb-

rigen treffenderweise „ermitteln“ heißen.) Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Diese Formulierung greift auch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) in ihrem Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten weitgehend auf (Stand 09.07.2019). Es wird zusätzlich noch formuliert, dass Immobilienrichtwerte als Wert in Euro/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche ermittelt und das Bewertungsmodell sowie die wertbeeinflussenden Merkmale des Teilmarktes unter BORISplus.NRW in den örtlichen Fachinformationen veröffentlicht werden. Es wird weiter ausgeführt, dass Immobilienrichtwerte den Anspruch haben sollen, im Vergleichswertverfahren gemäß § 15 Absatz 2 ImmoWertV Verwendung zu finden und die Basis für eine rechtssichere Wertermittlung zu bilden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist es wichtig, den Immobilienrichtwert, das Modell und die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von individuellen Objekteigenschaften zu veröffentlichen. Die Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten können auf verschiedenen Wegen abgeleitet werden. Optimaler Weise wird eine Kaufpreisanalyse mittels statistischer Auswerteverfahren durchgeführt. Die Ableitung von Immobilienrichtwerten wird für folgende Teilmärkte von der AGVGA.NRW empfohlen:

- Wohnungseigentum,
- Ein- und Zweifamilienhäuser (ggf. unterteilt) sowie
- Drei- und Mehrfamilienhäuser (ggf. unterteilt).

Seit einigen Jahren wird in NRW intensiv über eine Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) diskutiert. Zurzeit befindet sich ein Verordnungsentwurf unter dem Arbeitstitel

5 IMBD 2017, S. 260.  
6 LGMB NRW 2018, S. 111.

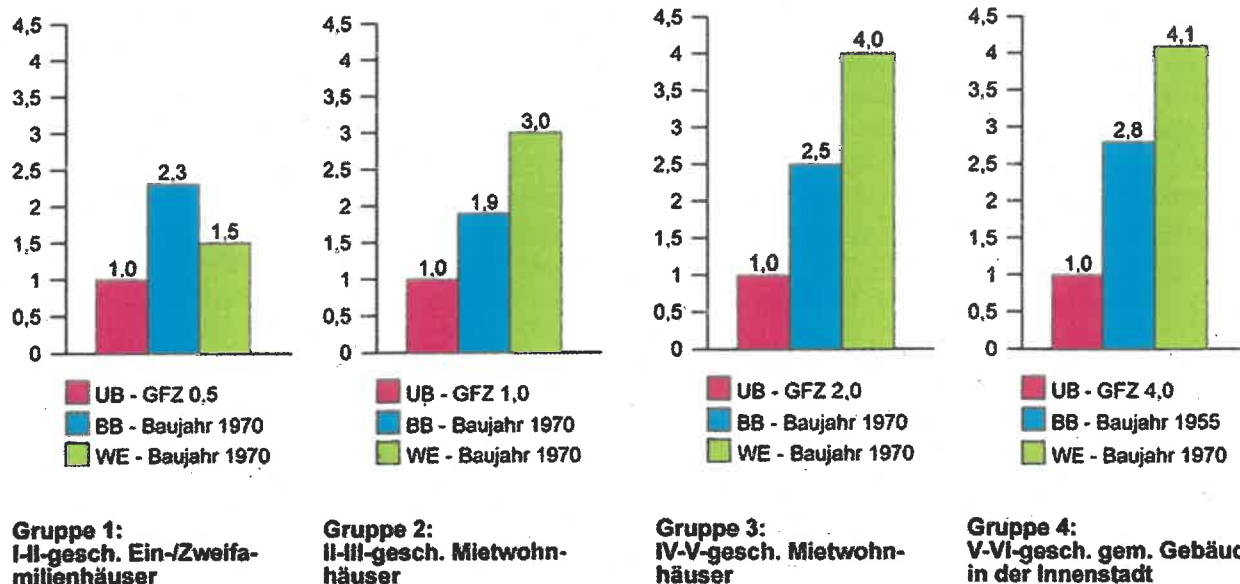


Abbildung 3: „Düsseldorfer Türmchen“

„Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen“ in der Diskussion und Abstimmung. Neben einer Definition von Immobilienrichtwerten sollen auch Regelungen bezüglich der Ermittlung von Immobilienrichtwerten getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird auch über eine Ermittlungspflicht für die Objektarten „Wohnungseigentum“ und „Ein- und Zweifamilienhäuser“ ab 2026 diskutiert. Zudem soll auch ein sogenannter Immobilienpreiskalkulator zur überschlägigen Bezifferung eines „Immobilienpreises“ über das Internetportal BORISplus.NRW bereitgestellt werden. Diese Vorschrift wird für einige Gutachterausschüsse in NRW sicherlich eine große Herausforderung darstellen, da bisher für lediglich 90 Gemeinden Immobilienrichtwerte von den zuständigen Gutachterausschüssen auf freiwilliger Basis abgeleitet und über BORISplus.NRW kostenfrei zur Verfügung gestellt werden (Stand Dezember 2019). Für die übrigen 306 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen haben die Gutachterausschüsse bisher keine Immobilienrichtwerte ermittelt (BORISplus.NRW, 2019).

### 3 Anwendungsbeispiel der „Düsseldorfer Türmchen“

Eine zweckmäßige Verwendung der Markttrichtwerte für die drei Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“ (UB), „bebaute Grundstücke“ (BB) und „Eigentumswohnungen“ (WE) besteht in der Möglichkeit, typisierte Wertverhältniszahlen zwischen diesen drei Teilmärkten mit Hilfe statistischer Auswertungen durch Gruppenbildung und Normierung abzuleiten. Diese Vorgehensweise wird auch als „Düsseldorfer Türmchen“ bezeichnet (siehe Abbildung 3).

Mit dem „Düsseldorfer Türmchen“ können daher Kauffälle zur Ermittlung von Bodenwerten über die Teilmargtgrenzen hinweg herangezogen werden, so dass ein unabhängiges Verfahren zur Plausibilisierung von Wertermittlungsergebnissen zur Verfügung steht.

Dies kann an folgendem Beispiel veranschaulicht werden: Gesucht ist der Bodenwert eines 235 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) von 3,5. Kaufpreise für unbebaute Grundstücke mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Merkmalen liegen nicht vor. Es liegt ein Kaufpreis mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen vor:

- Kaufpreis 1 190.000 €,
- V-geschossiges gemischt genutztes Gebäude,
- Baujahr 1905,
- 700 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche sowie
- wGFZ 3,5.

Mit Hilfe des „Düsseldorfer Türmchens“ kann nun der Bodenwert aus dem vorliegenden Kaufpreis abgeleitet werden. Zunächst wird der Kaufpreis im ersten Schritt auf den Maßstab Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche umgerechnet: 1 190.000 € / 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im zweiten Schritt erfolgt durch Multiplikation mit einem Umrechnungskoeffizienten die Anpassung an die Norm (hier das Baujahr): 1 700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche x 1,03 = rd. 1 750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im dritten Schritt kommt die Wertverhältniszahl (hier 2,8; siehe Abbildung 3 – Gruppe 4) zur Anwendung: 1 750 €/m<sup>2</sup> / 2,8 = rd. 625 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Im letzten Arbeitsschritt erfolgt die Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (hier wGFZ von 3,5): 625 €/m<sup>2</sup> x 3,5 x 0,8 = rd. 1 750 €/m<sup>2</sup>, wobei „0,8“ einen Korrekturfaktor für die Umrechnung der wertrelevanten Geschossfläche zur Wohnfläche darstellt.

Insofern ergibt sich in der Beispielrechnung der Bodenwert des 235 m<sup>2</sup> großen Grundstücks zu rund 410 000,- €.

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2019		
Immobilienrichtwert	3100 €/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	60-120 m <sup>2</sup>	90	0%
Baujahr	1965	1965	0%
Modernisierungstyp	neuzeitig (voll modernisierter Altbau)	neuzeitig (voll mo)	0%
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		3.100 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		280.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

PDF erstellen

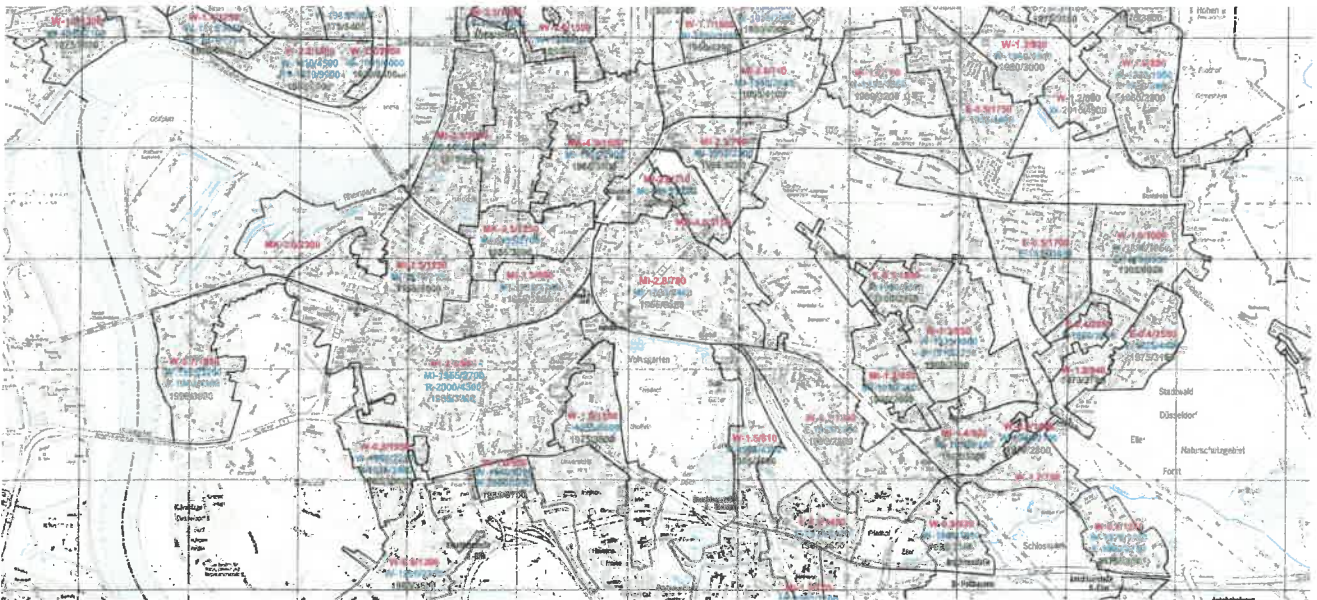
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2019		
Immobilienrichtwert	3100 €/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	60-120 m <sup>2</sup>	50	-5%
Baujahr	1965	2000	18%
Modernisierungstyp	neuzeitig (voll modernisierter Altbau)	neuzeitig (voll mo)	0%



überschlägiger Wert  
Ihrer Immobilie

Abbildung 4: Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur überschlägigen Ermittlung des „Immobilienpreises“ einer Eigentumswohnung in Düsseldorf





**Hinweise zur Beschreibung der Immobilienrichtwertgebiete und Umrechnungskoeffizienten je Teilmarkt**

**Definitionen für unbebaute Grundstücke**

- E Ein-/Zweifamilienhausgebiet
  - R Einfamilien-Reihenhausgebiet
  - W Wohngebiet
  - MI Mischgebiet mit Geschosswohnbau
  - MK Kerngebiet, überwiegend Büro-/Geschäftsgebäude
- 0,4 - 4,0 Geschosshöhenzahl (GFZ) aus Geschosfläche pro Baulandfläche  
 650 - 6100 Immobilienrichtwert für unbebaute Grundstücke in EUR/m² Wohn-/Nutzfläche

**Definitionen für bebauten Grundstücke**

- E Ein-/Zweifamilienhaus (freistehend)
  - R Einfamilien-Reihenhaus
  - RS Mehrfamilienhaus (Baujahr bis 1948)
  - W Mehrfamilienhaus
  - MI gemischt genutzte Gebäude (Gewerbestandteil des Rohwertes: 35-45 %)
  - MK Büro-/Geschäftsgebäude
- 1910 - 2015 Baujahr  
 1450 - 10000 Immobilienrichtwert für bebauten Grundstücke in EUR/m² Wohn-/Nutzfläche

**Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Immobilienrichtwertdefinition:**

- bei Grundstücken in Bereichen, in denen der klassische Mehrfamilienhausbau die ortstypische Bebauung darstellt (in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab II-geschossiger Bebauung) und daher nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind: bis -30%
- bei abweichenden Grundstücksanordnungen:

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt			
	Reihenhaus-Grundstück (R)	Mehrfamilienhaus-Grundstück (M)	Gemischt genutztes Grundstück (G)	Büro-/Geschäfts-Grundstück (B)
Ein-/Zweifamilienhaus-Grundstück (E)	+10 %	#	#	#
Mehrfamilienhaus-Grundstück (R)	#	+/- 0 %	+10 %	+30 %
Gemischt genutztes Grundstück (MI)	#	-3 %	+6,8 %	+18 %
Büro-/Geschäfts-Grundstück (MK)	#	-23 %	-15 %	+/- 0 %

**• bei GFZ-Abweichungen:**

Richtwert-Norm	Differenz zwischen Bewertungs-GFZ und Richtwert-GFZ		Bewertungsobjekt	
	-0,5	+0,5		
0,4	+8%	+2%	Einfamilienhaus-Grundstücke	
0,5	+8%	+2%		
0,6	+8%	+2%		
0,7-0,8	+27%	+13%		
0,9-1,0	+28%	+12%		
1,1-1,2	+24%	+11%		
1,3-1,4	+28%	+15%		Reihenhaus-Grundstücke
1,5-1,7	+23%	+17%		
1,8-2,0	+17%	+12%		
2,1-2,2	+7%	+5%		
2,3-2,4	+7%	+5%		
2,5-2,7	+3%	+2%		

Hinweis: Um sachgerechte Ergebnisse zu erzielen, ist die GFZ bei Einfamilienhausgrundstücken auf 2 Nachkommastellen zu ermitteln.

Indizes, weitere Umrechnungskoeffizienten und ergänzende Hinweise zur Anwendung können dem dazugehörigen Grundstücksmarktbericht entnommen werden

**Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Immobilienrichtwertdefinition:**

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

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt			
	Dreifamilienhaus (DF)	Mehrfamilienhaus (M)	Gemischt genutztes Gebäude (G)	650er/Geschäfts-Gebäude (MK)
Mehrfamilienhaus (R)	+20 %	+/- 0 %	+10 %	#
Gemischt genutztes Gebäude (MI)	+20 %	-10 %	+/- 0 %	+45 %
Büro-/Geschäfts-Grundstück (MK)	#	-35 %	-32 %	+/- 0 %
Reihenhaus-Block (RS)	+20 %	+/- 0 %	+8 %	+30 %
Reihenhaus-Block (R)	+/- 0 %	-10 %	-10 %	#
Ein-/Zweifamilienhaus (E)	-17 %	-10 %	-10 %	+15 %

**• bei Abweichungen vom Baujahr:**

Richtwert-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 ab 2006
MI	+9 %	+8 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %	+8 %
1925	-1 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %	+8 %
1935	-1 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %	+8 %
1945	-3 %	-2 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %
1955	-3 %	-2 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %
1965	-3 %	-2 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %
1975	-3 %	-2 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %
1985	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %
1995	+4 %	+3 %	+2 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %
2005	+4 %	+3 %	+2 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %
2015	+4 %	+3 %	+2 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %

**Definitionen für Eigentumswohnungen**

1930 - 2015 Baujahr  
 2250 - 8400 Marktrichtwert für Eigentumswohnungen in EUR/m² Wohnfläche

**Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Immobilienrichtwertdefinition:**

- bei nicht modernisierten Wohnungen, je nach Alter und Zustand: bis -20 %
- bei Abweichungen vom Baujahr:

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt									
	Baujahr bis 1935	Baujahr 1936-45	Baujahr 1946-55	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr ab 2006	
1935	+8 %	+9 %	+10 %	+11 %	+12 %	+13 %	+14 %	+15 %	+16 %	
1945	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %	+8 %	+9 %	+10 %	+11 %	+12 %	
1955	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %	+8 %	+9 %	+10 %	+11 %	+12 %	
1965	+4 %	+5 %	+6 %	+7 %	+8 %	+9 %	+10 %	+11 %	+12 %	
1975	-1 %	-1 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	
1985	-1 %	-1 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	
1995	-1 %	-1 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	
2005	-1 %	-1 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	
2015	-1 %	-1 %	-1 %	+1 %	+2 %	+3 %	+4 %	+5 %	+6 %	

- bei Wohnungen in Vorkriegsbauten in Richtwertgebieten bezogen auf Baujahre ab 1947: +10%
- bei Wohnungen in Nachkriegsbauten in Richtwertgebieten bezogen auf Baujahre vor 1948: -10%
- bei Abweichungen von der Wohnungsgröße:

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt	
	Appartement (Luft, bis 40 m²)	ab 120 m²
80 - 120 m²	bis zu -20 %	+/- 0 %
		in guten Lagen bis zu +20 %

Abbildung 5: Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte (01.01.2020) für Düsseldorf

**4 Immobilienrichtwerte in Düsseldorf**

Zum Stichtag 01.01.2019 wurden letztmalig 415 Marktrichtwerte ermittelt (141 unbebaut, 151 bebaut und 123 Wohnungseigentum), beschlossen und veröffentlicht. Die Gebietsgrenzen der Zonen sind identisch mit den Bodenrichtwertzonen. Es wurde

erstmals auch ein Immobilienpreiskalkulator (IPK) für die Stadt Düsseldorf auf den Internetseiten von BORISplus.NRW zur Verfügung gestellt. Die Abbildung 4 zeigt beispielhaft die Ermittlung eines überschlägigen „Immobilienpreises“ für eine Eigentumswohnung in Düsseldorf auf. Der IPK wurde im Jahr 2019 rund 1.600 mal genutzt, Tendenz steigend.

Zum Stichtag 01.01.2020 wurden die Markttrichtwerte wieder fortgeschrieben, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen und erstmals auch hier unter der Bezeichnung Immobilienrichtwerte veröffentlicht (siehe Abbildung 5). Wie bislang üblich, wurden auch Immobilienrichtwerte im gleichen Umfang auch für die Teilmärkte unbebaute Grundstücke und Reihenstadthäuser beschlossen. Die vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Papierkarte enthält alle Immobilienrichtwerte, während in BORISplus.NRW nur die dort unterstützten Teilmärkte veröffentlicht werden können.

## 5 Schlussbemerkung

Es kann konstatiert werden, dass die Einführung der Markttrichtwerte im Jahr 1998 in Düsseldorf der Beginn für eine wichtige Entwicklung in der amtlichen Grundstückswertermittlung in NRW (und darüber hinaus) war. Eine neue Methodik für die Immobilienwertermittlung im Vergleichsverfahren zur Schaffung einer größeren Transparenz des Immobilienmarktes etabliert sich: Durch nachvollziehbare Richtwerte für die bebauten Grundstücke, flächendeckend in NRW und nun auch mittels „Immobilienrichtwerten“ in Düsseldorf.

## Literaturverzeichnis

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA)** (2019): Immobilienrichtwertmodell NRW vom 09.07.2019.

**Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)Hrsg.)**(2017): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 (IMBD 2017).

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)** (2018): Landesgrundstücksmarktbericht NRW 2018 (LGMB NRW 2018).

**Mann, W.** (2000): Eine Markttrichtwertkarte, GuG 4/2000, S. 198–202.

**Mann, W.** (2005): Markttrichtwerte – Verfahren zur Ableitung und Beschlussfassung von Markttrichtwerten und praktische Erfahrungen, fub 4/2005, S. 3–15

**Mann, W.** (2004): Integratives Auswertemodell zur Beschreibung des Immobilienmarktes, Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Vermessungswesen der Leibniz Universität Hannover Nr. 251, 2004.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014.

## Anschriften der Verfasser

*Dipl.-Ing. Thomas Weindel*

*Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf*

*Dr.-Ing. Kathrina Völkner*

*Stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf*

*Dipl.-Ing. Ramona Elbrudá*

*Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf*

*Brinckmannstraße 5*

*40225 Düsseldorf*

*Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt MRICS*

*Lennerhofstraße 140*

*44801 Bochum*