



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne §193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren §15 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone ist aus optischen Gründen gewählt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage des gebietstypischen Wohnungseigentums zu.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Gebäudeart und Anzahl der Wohneinheiten zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauftem Wohnungseigentum aus den Jahren 2016 bis 2018. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkauftes Wohnungseigentum mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Besondere Ausprägungen von Wohnungseigentum wie Maisonette-, Penthouse- oder Souterrain-Wohnungen sowie in Anlagen für betreutes Wohnen sind in der Auswertung nicht berücksichtigt worden.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- Objekte mit Wohnungserbbaurecht sowie Kauffälle, in denen der Erwerber vor dem Kauf in einem Mietverhältnis mit dem Veräußerer stand, werden aus der Datengrundlage entfernt.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Stellplätze und Garagen werden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Wohnungseigentume in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage
- Baujahresklasse
- Modernisierungstyp
- Wohnfläche
- Geschosslage
- Balkon/Terrasse
- Vermietungssituation

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Wohnung, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist.

Idealerweise wird für jeden Ort oder Ortsteil im Kreisgebiet mindestens eine Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Orte oder Ortsteile, in denen die Anzahl an Kauffällen nicht für eine repräsentative Ableitung eines Immobilienrichtwertes ausreicht, werden entsprechend ihrer Lage in eine der übergeordnet gebildeten Zonen Nordkreis, Südostkreis oder Südwestkreis zusammengefasst.

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2016 – 2018
Anzahl der Kauffälle	587
Bestimmtheitsmaß R^2	69 %
Mittelwert	1.257 EUR/m ²
Standardabweichung	434 EUR/m ²
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m ²
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohnungen in der Anlage	4 – 12
Baujahresklasse	1969 - 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	71 – 90 m ²
Geschosslage	Ober- oder Dachgeschoss
Balkon/Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

Preisindex

Aufgrund der heterogenen Preisentwicklung in den Kommunen des Kreises wird für die Vertragsjahre 2016 bis 2018 kein Preisindex ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden Wohnungseigentum und dem definierten Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Immobilienrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen.

Weicht der **Bodenrichtwert** für das zu bewertende Wohnungseigentum von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [€/m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
1 – 80	0,86	-14%
81 – 100	0,95	-5%
101 – 125	1,00	0%
126 – 150	1,10	10%
151 – 175	1,15	15%
176 – 200	1,20	20%
201 – 225	1,30	30%
226 – 250	1,35	35%
251 – 275	1,40	40%
276 – 300	1,45	45%
ab 300	1,45	45%

Weicht die **Art des Gebäudes**, in der sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, von dem definierten Immobilienrichtwert ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
Zweifamilienhaus	1,00	0%
Dreifamilienhaus	1,00	0%
Mehrfamilienhaus	1,00	0%
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbeanteil	0,92	-8%
Mehrfamilienhaus mit 21% bis zu 50% Gewerbeanteil	0,92	-8%

Weicht die **Anzahl der Wohnungseigentume in der Wohnanlage** für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Anzahl des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
2 – 3	1,05	5%
4 – 12	1,00	0%
13 – 30	0,90	-10%
31 – 65	0,85	-15%

In der für die statistische Auswertung zugrunde gelegten Stichprobe sind Wohnungseigentume bis zu einer maximalen Anzahl von 65 Wohnungseigentumen in der Wohnanlage berücksichtigt worden.

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) des Gebäudes für das zu bewertende Wohnungseigentum von dem Baujahr des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
1500 – 1948	0,75	-25%
1949 – 1957	0,80	-20%
1958 – 1968	0,95	-5%
1969 – 1978	1,00	0%
1979 – 1983	1,10	10%
1984 – 1994	1,30	30%
1995 – 2001	1,40	40%
2002 – 2009	1,60	60%
2010 – 2015	1,90	90%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet (Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>) und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für das zu bewertende Wohnungseigentum vom Modernisierungstyp des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
baujahrtypisch	1,00	0%
teilmodernisiert	1,04	4%
neuzeitlich	1,27	27%

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Wohnungen, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Wohnungen in Gebäuden mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Wohnungen mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die **Wohnfläche** für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Wohnfläche des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
1 – 50	0,92	-8%
51 – 70	0,97	-3%
71 – 90	1,00	0%
91 – 110	0,98	-2%
111 – 200	0,86	-14%

Die Wohnfläche wird mittels Fragebogen durch Angaben des Eigentümers erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnungseigentume bis zu einer Größe von 200 m² Wohnfläche berücksichtigt worden.

Weicht die **Geschosslage** der Wohnung im Gebäude für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Geschosslage des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
Erdgeschoss	1,09	9%
Obergeschoss (unabhängig von der Lage und Anzahl der Geschosse)	1,00	0%
Dachgeschoss bzw. oberstes Geschoss	1,00	0%

Ein nicht vorhandener **Balkon** oder eine nicht vorhandene **Terrasse** an dem zu bewertenden Wohnungseigentum erfordern eine Anpassung des definierten Immobilienrichtwerts mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
-------------------	------------------------	------------------------------

nicht vorhanden	0,97	-3%
Balkon	1,00	0%
Dachterrasse	1,00	0%
Terrasse	1,00	0%

Die Bewertung eines Wohnungseigentums mit einer vermieteten **Mietsituation** erfordert die Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
unvermietet	1,00	0%
vermietet	0,96	-4%

Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

Im definierten Normobjekt enthält der Immobilienrichtwert keinen Anteil für einen überdachten Stellplatz oder eine Garage. Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der nachfolgenden Tabelle für die Anpassung des Immobilienrichtwertes entnommen werden. Alternativ kann der Preis einer Garage mit dem Zeitwert geschätzt werden. Für Stellplätze ist kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 - 6.000 EUR (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	4.000 - 15.000 EUR (EFH u. DHH)
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	15.000 - 20.000 EUR
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 - 10.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 - 4.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

Für die Berücksichtigung weiterer Nebengebäude sowie Bauteile oder anderweitige Einrichtungen sind die folgenden pauschalen Wertansätze zu verwenden:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m² Grundfläche

Anwendungsbeispiel (Immobilienrichtwerte)

In diesem Beispiel beträgt der Immobilienrichtwert für die dem Normobjekt entsprechende Standardwohnung in der betreffenden Immobilienrichtwertzone **1.300 EUR/m²**.

Merkmal	Eigenschaft des Bewertungsobjekts	Zu- oder Abschlag
Bodenrichtwert	210 EUR/m²	+ 30%
Gebäudeart	Dreifamilienhaus	+/- 0%
Anzahl der Wohnungseigentume	3 Wohnungseigentume	+ 5%
Baujahresklasse	Baujahr 1932	- 25%
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	+ 4%
Wohnfläche	96 m²	- 2%
Geschosslage	EG	+ 9%
Balkon/Terrasse	Terrasse vorhanden	+/- 0%
Mietsituation	unvermietet	+/- 0%
	Zu-/Abschlag	+ 21%

Hieraus ergibt sich eine Anpassung des Immobilienrichtwertes für das Bewertungsobjekt von **+ 21%**.
Im Folgenden wird der Immobilienpreis unter Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Merkmale, die nicht in die Ableitung der Immobilienrichtwerte einbezogen worden sind, berechnet:

Immobilienrichtwert **1.300,00 EUR/m²**

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Zuschlag (+ 21 %) x 1,21

Angepasster Immobilienpreis **1.573,00 EUR/m²**

Wohnfläche x 96 m²

vorläufiger Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **151.008,00 EUR**

weitere Zu-/Abschläge Zeitwert

Garage 3.000,00 EUR

Kamin 4.000,00 EUR

Summe der Zu-/Abschläge **+** **7.000,00 EUR**

Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **158.008,00 EUR**

Demnach beträgt der Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **rd. 160.000 EUR**.

Zur vereinfachten Anpassung der Immobilienrichtwerte ist in **BORIS-NRW** der **Immobilien-Preis-Kalkulator** integriert, mit dem die Anpassungen automatisch berechnet werden können.

Dokumenteninformationen

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Titel:	Ableitung der Immobilienrichtwerte in den Jahren 2017-2019
Teilmarkt:	Wohnungseigentum
Stichtag der Immobilienrichtwerte:	01.01.2019
Version der Immobilienrichtwerte:	Version 2.0
Stand des Dokumentes:	18.04.2023
Version des Dokumentes:	Version 2.0