



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

---

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bis heute hat der Gutachterausschuss nur Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet.

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 Vergleichsverfahren nach § 15 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte sind in Zonen mit Wohngebiets- oder Mischgebietsausweisung dargestellt und beziehen sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche.

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

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2019 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2013 bis 2018. Dabei wurden die Kaufpreise der zurückliegenden Jahrgänge über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den 01.01.2019 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen **2.547** Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2013 bis 2018	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m <sup>2</sup> bis 370 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1820 bis 2014	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup>	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude/Anlage	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung	

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

Danach hat der Kaufzeitpunkt, das Alter, die Wohnfläche, die Ausstattung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, der Bodenrichtwert, die Geschosslage, das Vorhandensein eines Balkons und die Vermietungssituation einen signifikanten Einfluss.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das  $R^2$  ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt wird.

Für das Berechnungsmodell ergibt sich ein  $R^2$  von 0,61. Das heißt, dass rd. 61% der Streuung des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen mit folgenden Eigenschaften (= **Normierte Eigentumswohnung**):

Merkmal	Bereich
Stichtag	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Wiederverkauf
Baujahr	1970
Wohnfläche	70 bis 89 m <sup>2</sup>
Ausstattungs-klasse	mittel
Geschosslage	Erdgeschoss
Balkon	vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 9
Mietsituation	unvermietet

## Preisindex

Jahr	Wiederverkäufe	
	€/m <sup>2</sup>	%
1980	977	100
1981	1 053	108
1982	1 039	106
1983	1 076	110
1984	1 038	106
1985	945	97
1986	874	90
1987	844	86
1988	826	85
1989	882	90
1990	946	97
1991	1 014	104
1992	1 125	115
1993	1 156	118
1994	1 217	125
1995	1 258	129

1996	1 191	122
1997	1 227	126
1998	1 227	126
1999	1 227	126
2000	1 227	126
2001	1 176	120
2002	1 130	116
2003	1 100	113
2004	1 060	108
2005	1 050	107
2006	1 050	107
2007	1 020	104
2008	980	100
2009	990	101
2010	980	100
2011	980	100
2012	980	100
2013	1 010	103
2014	1 040	106
2015	1 080	111
2016	1 120	115
2017	1 170	120
<b>2018</b>	<b>1 260</b>	<b>129</b>

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Eigentumswohnung und der normierten Eigentumswohnung vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert einer Eigentumswohnung haben, sind die Lage im Stadtgebiet, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage, die Ausstattung, das Vorhandensein eines Balkons und die Mietsituation. Auch der Einfluss des Hausgeldes wurde untersucht. Hier konnte aber statistisch kein signifikanter Einfluss ermittelt werden. Die entsprechenden Umrechnungsfaktoren gem. §15 (1) ImmoWertV sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungsfaktoren im Grenzbe-  
reich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich auf die Mitte der Klasse. Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festle-  
gung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Die Umrechnungsfaktoren wurden nur aus Kaufpreisen für Wohnungen in Gebäuden ohne Auf-  
zug untersucht.

Weicht **das Alter des Gebäude** für die zu bewertende Eigentumswohnung von dem Alter der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrech-  
nungsfaktor anzupassen:

<b>Alter des Gebäudes</b>	<b>Umrechnungsfaktor bzgl. des Alters</b>
3 bis 10 Jahre	<b>1,51</b>
11 bis 20 Jahre	1,32
21 bis 30 Jahre	1,16
31 bis 40 Jahre	1,09
41 bis 50 Jahre	1,00
51 bis 68 Jahre	1,02
ab 69 Jahre	1,04

Weicht **die Wohnfläche** für die zu bewertende Eigentumswohnung von der Wohnfläche der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

<b>Wohnfläche im Gebäude</b>	<b>Umrechnungsfaktor bzgl. Wohnflächen</b>
30 m <sup>2</sup> bis 49 m <sup>2</sup>	0,84
50 m <sup>2</sup> bis 69 m <sup>2</sup>	0,92
70 m <sup>2</sup> bis 89 m <sup>2</sup>	1,00
90 m <sup>2</sup> bis 109 m <sup>2</sup>	1,02
110 m <sup>2</sup> bis 129 m <sup>2</sup>	1,04
ab 130 m <sup>2</sup>	1,12

Weicht **die Anzahl der Wohnungen im Gebäude** für die zu bewertende Eigentumswohnung von der Anzahl der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

<b>Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude</b>	<b>Umrechnungsfaktor bzgl. Wohneinheiten</b>
3 bis 4	1,05
5 bis 6	1,05
<b>7 bis 9</b>	<b>1,00</b>
10 bis 16	0,97
17 bis 30	0,95
>30	0,90

Weicht **die Geschosslage der Wohnung im Gebäude** für die zu bewertende Eigentumswohnung von der Geschosslage der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

<b>Geschosslage im Gebäude</b>	<b>Umrechnungsfaktor bzgl. Geschosslage</b>
<b>EG</b>	<b>1,00</b>
1. OG	0,99
2. OG	0,98
3. OG	0,96
ab 4.OG	0,96
DG	1,03

Bei Wohnungen im Dachgeschoss kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage im Dachgeschoss von Vorteil ist. Bei Altbauten können zum Beispiel durch den nachträglichen Dachausbau in eine Wohnung höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnung als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden muss. Bei neueren Gebäuden kann das Vorhandensein eines Fahrstuhls wertrelevant sein. Wohnungen im Erdgeschoss erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

Weicht die **Ausstattung** der zu bewertenden Eigentumswohnung von der Ausstattung der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

<b>Ausstattung</b>	<b>Umrechnungsfaktor bzgl. Ausstattung</b>
mittel	1,00
gehoben	1,15

Weicht **das Vorhandensein eines Balkons** der zu bewertenden Eigentumswohnung von der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

<b>Balkon</b>	<b>Umrechnungsfaktor bzgl. Balkon</b>
ja	1,00
nein	0,90

Weicht **die Mietsituation** der zu bewertenden Immobilie von der Mietsituation der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

<b>Mietsituation</b>	<b>Umrechnungsfaktor bzgl. Mietsituation</b>	
	Wohnfläche ≤ 50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche > 50 m <sup>2</sup>
unvermietet	1,00	1,00
vermietet	1,00	0,94

### Anwendungsbeispiel

#### Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup>	Alter der Wohnung:	35 Jahre
Anzahl der Einheiten:	6 Wohnungen		
Geschosslage:	4. OG	Ausstattung:	gehoben
Balkon:	vorhanden	Mietsituation:	vermietet

#### Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)	1.320 €/m <sup>2</sup>
Korrektur für Wohneinheiten	x 1,05
Korrektur für Geschosslage	x 0,96
Korrektur für Ausstattung	x 1,15
Korrektur für Balkon	x 1,00
Korrektur für Wohnfläche	x 1,00
Korrektur für Alter	x 1,09
Korrektur für Mietsituation	x 0,94

Angepasster Immobilienrichtwert	1.568 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------	------------------------

Vergleichswert	$80 \text{ m}^2 \times 1.568 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 125.000 \text{ €}$
----------------	---