



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Vergleichsverfahren §15 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale des Normhauses entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnobjekte 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, Grundstücksgröße und Wohnfläche 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 Grund und Boden ein.

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2016 bis 2018. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- 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, Garagen und weitere Nebengebäude 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 Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Bodenrichtwert
- Grundstücksgroße
- Gebäudeart
- Baujahresklasse
- Modernisierungstyp
- Wohnfläche
- Keller
- Mietsituation

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Immobilie, 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 Nordostkreis, Südostkreis, Südwestkreis oder Nordwestkreis zusammengefasst.

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2016 – 2018
Anzahl der Kauffälle	446
Bestimmtheitsmaß R^2	68 %
Mittelwert	1.616 EUR/m ²
Standardabweichung	507 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
Grundstücksgroße	601 – 800 m ²
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	131 – 150 m ²
Keller	teil-/vollunterkellert
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 der zu bewertenden Immobilie und dem definierten immobilienrichtwert 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 die zu bewertenden Immobilie von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [€/m ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
1 – 80	0,92	-8%
81 – 100	0,95	-5%
101 – 125	1,00	0%
126 – 150	1,10	10%
151 – 175	1,14	14%
176 – 200	1,23	23%
ab 201	1,50	50%

Weicht die **Grundstücksgröße** für die zu bewertenden Immobilie von der Grundstücksgröße des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
151 – 350	0,85	-15%
351 – 450	0,92	-8%
451 – 600	0,98	-2%
601 – 800	1,00	0%
801 – 1000	1,02	2%
1001 – 1500	1,05	5%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m² und maximal 1500 m² berücksichtigt worden.

Weicht die **Art des Gebäudes** der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
Einfamilienhaus	1,00	0%
Zweifamilienhaus	0,95	-5%

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

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
1500 – 1918	0,75	-25%
1919 – 1948	0,80	-20%
1949 – 1957	0,86	-14%
1958 – 1968	0,93	-7%
1969 – 1978	1,00	0%
1979 – 1983	1,08	8%
1984 – 1994	1,25	25%
1995 – 2001	1,38	38%
2002 – 2009	1,43	43%
2010 – 2015	1,50	50%

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 die zu bewertende Immobilie 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	1,10	10%
neuzeitlich	1,33	33%

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

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Immobilien 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** der zu bewertenden Immobilie 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 – 110	1,14	14%
111 – 130	1,06	6%
131 – 150	1,00	0%
151 – 175	0,93	-7%
176 – 200	0,85	-15%
201 – 250	0,81	-19%

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

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Immobilien bis zu einer Größe von 250 m² Wohnfläche berücksichtigt worden.

Ein nicht vorhandener **Keller** in der zu bewertenden Immobilie erfordert eine Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Keller	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
nicht vorhanden	0,88	-12%
teilunterkellert	1,00	0%
vollunterkellert	1,00	0%

Die Bewertung einer Immobilie 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	0,95	-5%

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 m ² Grundfläche

Anwendungsbeispiel (Immobilienrichtwerte)

In diesem Beispiel beträgt der Immobilienrichtwert für die dem Normobjekt entsprechende Standardwohnung in der betreffenden Immobilienrichtwertzone **1.500 EUR/m²**.

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjekts	Zu- oder Abschlag
Bodenrichtwert	165 EUR/m²	+ 14%
Grundstücksfläche	825 m²	+ 2%
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	- 5%
Baujahresklasse	Baujahr 1964	- 7%
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	+ 10%
Wohnfläche	160 m²	- 7%
Keller	unterkellert	+/- 0%
Mietsituation	vermietet	- 5%
	Zu-/Abschlag	+ 2%

Hieraus ergibt sich eine Anpassung des Immobilienrichtwertes für das Bewertungsobjekt von **+ 2%**.

Im Folgenden wird der marktangepasste vorläufige Vergleichswert unter Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Merkmale, die nicht in die Ableitung der Immobilienrichtwerte einbezogen worden sind, berechnet:

Immobilienrichtwert **1.500,00 EUR/m²**

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Zuschlag (+ 2%) x 1,02

Angepasster Immobilienpreis **1.530,00 EUR/m²**

Wohnfläche x 160 m²

vorläufiger Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **244.800,00 EUR**

weitere Zu-/Abschläge

Garage 3.000,00 EUR

Kamin 4.000,00 EUR

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

Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **251.800,00 EUR**

Demnach beträgt der Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **rd. 250.000 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:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag der Immobilienrichtwerte:	01.01.2019
Version der Immobilienrichtwerte:	Version 1.0
Stand des Dokumentes:	18.04.2023
Version des Dokumentes:	Version 1.0