



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Die Immobilienrichtwerte schließen den Grund und Boden ein. Werte für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Stellplätze und Nebengebäude sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen werden im derzeitigen Modell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 44) im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht. Bei Garagen auf dem Hauptgrundstück werden die Werte für Garagen im Modell pauschal um einen durchschnittlichen Bodenwert von 5.000 € reduziert.

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>				
Garagen und Stellplätze 2022 <sup>2</sup>				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Standard- abweichung	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1960 - 1989	9.450	3.810	5.000 - 12.000	67
1990 - 2019	10.350	3.170	8.000 - 15.000	27
Neubauten	18.100	520	17.500 - 18.500	10
Garagen im Gebäude <sup>3</sup>				
1960 - 2019	13.100	6.440	10.000 - 20.000	11
Neubauten	17.900	520	17.500 - 18.500	8
Tiefgarageneinstellplätze				
1960 - 1989	10.900	4.200	8.000 - 15.000	27
1990 - 2019	11.800	5.050	7.000 - 18.500	39
Neubauten	17.900	3.990	14.000 - 20.500	84
Stellplätze				
im Weiterverkauf	4.900	2.650	2.500 - 8.000	27
im Ersterwerb	6.350	1.410	5.500 - 7.500	30

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2020 - 2021

<sup>\*</sup> in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

<sup>3</sup> abgeschlossene Garagen im Keller- oder Erdgeschoss einer Eigentumswohnungsanlage

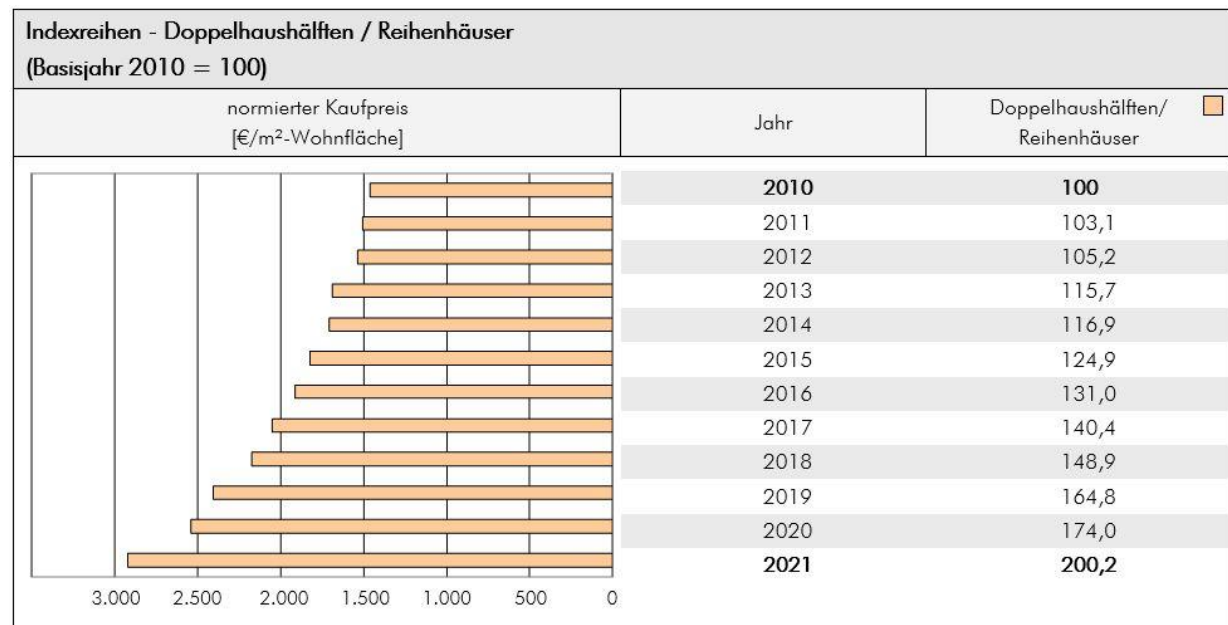
## Preisindex

Die Indexreihen wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser ermittelt. Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

Alle Kaufpreise werden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten. Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen.

Folgendes Normobjekt wurde für die Doppelhaushälften / Reihenhäuser zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Alter: 30 Jahre
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 250 m<sup>2</sup>
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Verschiedene Merkmale beeinflussen den Preis einer Immobilie, z.B. Baujahr, Wohnfläche und Gebäudestandard. Der Gutachterausschuss hat 879 Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Die statistische Untersuchung erfolgt mit dem Verfahren der multiplen Regression. Es ermöglicht, signifikante Einflussgrößen als Einzelmerkmale oder in Klassenbereichen (wertbestimmende Merkmale) und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die den Kaufpreis der Immobilie bestmöglichst erklären.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können ein Immobilienrichtwert oder Vergleichspreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden.

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 Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen nicht immer sachgerecht ist.

Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Benutzung der Umrechnungskoeffizienten ist zu beachten, dass folgende Merkmale von den Feldnamen der Immobilienrichtwerte abweichen:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Feldname des Immobilienrichtwertes
Baulandfläche [m²]	Grundstücksgröße

Alter <sup>1</sup> [Jahre]			
4	[1,15]	45	0,90
10	1,12	50	0,87
15	1,10	55	0,85
20	1,06	60	0,82
25	1,03	65	0,80
30	1,00	70	0,79
35	0,97	72 bis 91	0,77
40	0,93	älter als 91	[0,76]

Ergänzende Gebäudeart			
Doppelhaushälfte	1,00	Reihenmittelhaus	0,94
Reihenendhaus	0,96		

Keller			
voll unterkellert	1,00	Wohnfläche KG /	0,99
nicht unterkellert	0,94	tlw. unterkellert	

Wohnfläche <sup>4</sup> [m²]			
< 80	-	150	0,88
80	1,19	160	0,84
90	1,15	170	0,79
100	1,11	180	[0,74]
110	1,06	190	[0,69]
120	1,02	200	[0,64]
130	0,98	> 200	[0,63]
140	0,93		

Gebäudestandard <sup>2</sup>			
stark gehoben - S5	-	einfach - S2	0,92
gehoben - S4	1,06	sehr einfach - S1	[0,85]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp <sup>3</sup>			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	-
teilmmodernisiert	1,10	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,81]	Schwelm	1,06
Ennepetal	0,92	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	0,97	Wetter	0,99
Hattingen	1,12	Witten	1,07
Herdecke	1,00		

Wohnlage			
sehr gut /	-	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,92
gut	1,06		

Baulandfläche <sup>1</sup> [m²]			
< 150	[0,88]	350	1,04
150	0,90	400	1,06
175	0,92	500	1,08
200	0,95	600	1,09
250	0,98	> 600	1,10
300	1,01		

Die **Anzahl der Vollgeschosse**, der **Dachausbau** und die **Grundstücksart** sind beschreibende Merkmale für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

[ ] Der Umrechnungskoeffizient wird nur durch eine geringe Anzahl an Vergleichspreisen innerhalb der Stichprobe gestützt.

<sup>1</sup> Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.  
Bsp. für ein Alter von 22 Jahre: Koeffizient 22 Jahre = (22 Jahre - 20 Jahre) \* (Koeffizient 25 Jahre - Koeffizient 20 Jahre) / (25 Jahre - 20 Jahre) + Koeffizient 20 Jahre = (22 - 20) \* (1,03 - 1,06) / (25 - 20) + 1,06 = 1,048  
Es wurden nur Objekte, die nach 1875 erbaut wurden in die Auswertung einbezogen. Objekte jünger als 4 Jahre sind nicht in der ausgewerteten Datenmenge enthalten.

<sup>2</sup> Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

<sup>3</sup> Gebäude, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Objekte, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrtypisch. Ältere Doppelhaushälften / Reihenhäuser, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmmodernisiert und voll modernisierte Gebäude als neuzeitlich eingestuft.

<sup>4</sup> Für eine Wohnfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).