



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Nach § 38 (1) GrundWertVO NRW sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug..

Sie bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in €/m² 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, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2017 bis 2021. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2022 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 365 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2017 bis 2021	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2021)	185 €/m ² bis 440 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	220 m ² bis 1.700 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, ohne separate Garagen- und Stellplatzflächen und eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	6 bis 140 Jahre	
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC	= mittlere Ausstattung. Weniger als 10% der verkauften Immobilien hatten eine Komfortausstattung. Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt.
Unterkellerung	voll	weniger als 20% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung oder keinen Keller.
Wohnfläche	70 m ² bis 310 m ²	nach Angaben der Erwerber*innen

Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise
anteilig in der Wohnfläche enthalten.

Garagen

Der Wert separater Garagen oder Nebengebäu-
den ist im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen statistischen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Die Analyse ergab, dass die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücksfläche* und *Wohnfläche* einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben. Extremwerte bei den Kaufpreisen und den Variablen *Grundstücks-* und *Wohnfläche* wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Auch Kaufverträge, bei denen offensichtlich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt. Das Modell hat ein R^2 von 0,52. Das heißt, dass rd. 52% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Immobilienrichtwerte können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die speziellen Eigenschaften des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2022 beziehen sich auf Gebäude (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

Eigenschaft

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²

Preisindex

Die Indexreihen werden aus den Immobilienrichtwerten für weiterverkaufte freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein normiertes freistehendes Einfamilienhaus bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Jahr	Alter				
	5 - 15 Jahre	16 - 30 Jahre	31 - 40 Jahre	41 - 50 Jahre	51 - 65 Jahre
Index (freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Basisjahr 2010 = 100)					
2010	100	100	100	100	100
2011	103,3	103,1	101,7	104,8	102,5
2012	104,2	104,7	102,8	103,6	103,1
2013	106,5	107,3	101,7	104,8	105,0
2014	110,7	111,5	103,9	107,8	107,5
2015	115,8	118,2	108,3	115,0	115,7
2016	119,1	121,9	113,9	117,4	118,9
2017	124,7	129,2	120,0	122,8	124,6
2018	137,9	143,0	130,8	135,1	139,4
2019	144,2	149,5	142,0	146,5	148,6
2020	155,4	158,9	155,8	157,5	163,4
2021	181,0	187,5	181,5	184,2	192,8

Die Indexreihen beziehen sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus
Ausstattungsklasse	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	150 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	750 m ²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zur normierten Vergleichsimmobilie vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses haben, sind das Alter, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten 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 daher immer sachverständig zu würdigen. Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die Mitte der Klasse. Weitere Merkmale (z.B. örtliche, bauliche Gegebenheiten oder besondere Einbauten) können bei der

Festlegung des Verkehrswertes relevant sein, sind aber nicht mit den Umrechnungskoeffizienten abgedeckt. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Weicht das **Baujahr des zu bewertenden Gebäudes** von dem Baujahr der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Baujahres
2015	1,31
2010	1,26
2005	1,21
2000	1,17
1995	1,12
1990	1,08
1985	1,06
1980	1,03
1975	1,00
1970	0,98
1965	0,96
<=1960	0,95

Weicht die **Fläche des zu bewertenden Grundstücks** von der Grundstücksgröße der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
[m²]	
250	0,91
300	0,92
400	0,93
500	0,95
600	0,97
700	0,99
750	1,00
800	1,01
900	1,03
1.000	1,05
1.100	1,07
1.200	1,08
1.300	1,10
1.400	1,12
1.500	1,14

Weicht die **Wohnfläche des zu bewertenden Gebäudes** von der Wohnfläche der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem Umrechnungskoeffizient anzupassen.

Wohnfläche	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
[m²]	
80	1,08
90	1,08
100	1,07
110	1,05
120	1,04
130	1,03
140	1,02

150	1,00
160	0,98
170	0,97
180	0,95
190	0,93
200	0,91
210	0,89
220	0,86
230	0,84
240	0,82
250	0,79

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Baujahr des Gebäudes: 2000; Grundstücksgröße: 500 m²; Wohnfläche: 130 m²

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)

3.100 €/m²

Korrektur bzgl. Baujahrs

x 1,17

Korrektur bzgl. Grundstücksgröße

x 0,95

Korrektur bzgl. Wohnfläche

x 1,03

Angepasster Immobilienrichtwert

3.549 €/m²

Vergleichswert

130 m² x 3.549 €/m² = rd. 460.000 €