



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

---

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 641 Kaufverträge über Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2017 bis 2021	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2021)	185 €/m <sup>2</sup> bis 440 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	120 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	5 bis 145 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 15% der Gebäude hatten eine

		Teilunterkellerung oder keinen Keller.
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 240 m <sup>2</sup>	nach Angaben der Erwerber*innen. Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise in der Wohnfläche anteilig enthalten.
Garagen		Der Wert separater Garagen oder Nebengebäude 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 Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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<sup>2</sup> von 0,55. Das heißt, das rd. 55% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Immobilienrichtwerte können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 beziehen sich auf Gebäude (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

Eigenschaft	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Baujahr	1975
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup>

## Preisindex

Die Indexreihen wurden aus den Immobilienrichtwerte für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

**Index** für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Basisjahr 2010 = 100).

Jahr	Alter				
	5 bis 10 Jahre	11 bis 20 Jahre	21 bis 30 Jahre	31 bis 40 Jahre	41 bis 65 Jahre
Index (Doppelhaushälfte - Basisjahr 2010 = 100)					
2010	100	100	100	100	100
2011	102,0	103,2	102,2	102,4	103,9
2012	101,5	103,7	101,7	103,7	105,2
2013	102,0	105,3	103,3	105,5	106,7
2014	105,0	108,5	106,7	107,9	111,1
2015	108,9	113,2	110,6	113,4	115,7
2016	117,3	120,1	118,3	120,1	120,9
2017	123,3	123,3	124,4	126,8	128,1
2018	131,7	132,3	133,3	134,7	137,3
2019	140,9	137,6	138,7	141,1	144,1
2020	164,1	156,9	154,7	162,1	165,3
<b>2021</b>	<b>187,2</b>	<b>177,9</b>	<b>176,8</b>	<b>185,0</b>	<b>188,3</b>

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungsklasse	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	120 m²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	300 m²

### 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 Reihenhauses bzw. einer Doppelhaushälfte haben, sind die Lage, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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

Anbauart	Umrechnungskoeffizient bzgl. der Anbauart
Doppelhaushälfte	1,05
Reihenendhaus	1,02
Reihenmittelhaus	1,00

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

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Baujahres
2015	1,32
2010	1,24
2005	1,18
2000	1,13
1995	1,09
1990	1,07
1985	1,04
1980	1,02
<b>1975</b>	<b>1,00</b>
1970	0,98
1965	0,96
<=1960	0,94

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

Grundstücksfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
150	0,99
200	0,99
<b>250</b>	<b>1,00</b>
300	1,01
350	1,01
400	1,02

450	1,03
500	1,03
550	1,04
600	1,04
650	1,05

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

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
80	1,08
90	1,06
100	1,04
110	1,02
<b>120</b>	1,00
130	0,98
140	0,95
150	0,92
160	0,89
170	0,86
180	0,83

### Anwendungsbeispiel

#### Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2000

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 150 m²

#### Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)) 2.900 €/m²

Korrektur bzgl. Anbauart x 1,05

Korrektur bzgl. Baujahr x 1,13

Korrektur bzgl. Grundstücksgröße x 1,03

Korrektur bzgl. Wohnfläche x 0,92

Angepasster Immobilienrichtwert 3.261 €/m²

Vergleichswert  $150 \text{ m}^2 \times 3.261 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 490.000 \text{ €}$