



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

---

### 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, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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

Für die Analyse standen 2.046 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zur Verfügung. Diese hatten folgenden Merkmale:

| Merkmal                                | Bereich                                       | Erläuterung                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kaufzeitpunkt (Jahr)                   | 2017 bis 2021                                 |                                               |
| Teilmarkt                              | Wiederverkauf                                 |                                               |
| Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2021)   | 150 €/m <sup>2</sup> bis 440 €/m <sup>2</sup> | nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB |
| Baujahr                                | 1835 bis 2016                                 | 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 0,59. Das heißt, dass rd. 59% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

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

| <b>Eigenschaften</b>                |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Teilmarkt                           | Eigentumswohnungen |
| Objektgruppe                        | Wiederverkauf      |
| Baujahr                             | 1970               |
| Wohnfläche                          | 80 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattungs-kategorie              | mittel             |
| Geschosslage                        | Erdgeschoss        |
| Balkon                              | vorhanden          |
| Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude | 7 bis 9            |
| Mietsituation                       | unvermietet        |

## Preisindex

| <b>Jahr</b> | <b>Neubau</b>    |     | <b>Wiederverkauf</b> |     |
|-------------|------------------|-----|----------------------|-----|
|             | €/m <sup>2</sup> | %   | €/m <sup>2</sup>     | %   |
| 1980        | 1 194            | 100 | 977                  | 100 |
| 1981        | 1 356            | 114 | 1 053                | 108 |
| 1982        | 1 432            | 120 | 1 039                | 106 |
| 1983        | 1 549            | 130 | 1 076                | 110 |
| 1984        | 1 488            | 125 | 1 038                | 106 |
| 1985        | 1 461            | 122 | 945                  | 97  |
| 1986        | 1 370            | 115 | 874                  | 90  |
| 1987        | 1 304            | 109 | 844                  | 86  |
| 1988        | 1 299            | 109 | 826                  | 85  |
| 1989        | 1 329            | 111 | 882                  | 90  |
| 1990        | 1 438            | 120 | 946                  | 97  |
| 1991        | 1 591            | 133 | 1 014                | 104 |
| 1992        | 1 734            | 145 | 1 125                | 115 |
| 1993        | 1 841            | 154 | 1 156                | 118 |
| 1994        | 1 892            | 158 | 1 217                | 125 |
| 1995        | 2 045            | 171 | 1 258                | 129 |
| 1996        | 2 045            | 171 | 1 191                | 122 |
| 1997        | 1 994            | 167 | 1 227                | 126 |
| 1998        | 1 994            | 167 | 1 227                | 126 |
| 1999        | 2 045            | 171 | 1 227                | 126 |
| 2000        | 2 096            | 176 | 1 227                | 126 |

|             |              |            |              |            |
|-------------|--------------|------------|--------------|------------|
| 2001        | 2 045        | 171        | 1 176        | 120        |
| 2002        | 1 950        | 163        | 1 130        | 116        |
| 2003        | 1 950        | 163        | 1 100        | 113        |
| 2004        | 1 960        | 164        | 1 060        | 108        |
| 2005        | 1 970        | 165        | 1 050        | 107        |
| 2006        | 2 060        | 173        | 1 050        | 107        |
| 2007        | 2 020        | 169        | 1 020        | 104        |
| 2008        | 2 070        | 173        | 980          | 100        |
| 2009        | 2 070        | 173        | 990          | 101        |
| 2010        | 2 090        | 175        | 980          | 100        |
| 2011        | 2 270        | 190        | 980          | 100        |
| 2012        | 2 390        | 200        | 980          | 100        |
| 2013        | 2 530        | 212        | 1 010        | 103        |
| 2014        | 2 730        | 229        | 1 040        | 106        |
| 2015        | 2 740        | 229        | 1 080        | 111        |
| 2016        | 2 950        | 247        | 1 120        | 115        |
| 2017        | 2 990        | 250        | 1 170        | 120        |
| 2018        | 3 070        | 257        | 1 260        | 129        |
| 2019        | 3 210        | 269        | 1 340        | 137        |
| 2020        | 3 410        | 286        | 1 440        | 147        |
| <b>2021</b> | <b>3 720</b> | <b>312</b> | <b>1 690</b> | <b>173</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. Nach Kenntnissen des Gutachterausschusses führt ein überdurchschnittlich hohes Hausgeld (über 5 €/m² Wohnfläche) zu Abschlägen bei der Kaufpreisfindung. 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 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 und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungskoeffizienten nicht abgedeckt sind. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden nur aus Kaufpreisen für Wohnungen in Gebäuden ohne Aufzug untersucht.

Weicht **das Baujahr des Gebäudes** für die zu bewertende Eigentumswohnung von dem Alter der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient anzupassen:

| Baujahr des Gebäudes | Umrechnungskoeffizient<br>bzgl. des Baujahrs |
|----------------------|----------------------------------------------|
| 2015                 | 1,48                                         |
| 2010                 | 1,38                                         |
| 2005                 | 1,29                                         |
| 2000                 | 1,21                                         |
| 1995                 | 1,14                                         |
| 1990                 | 1,08                                         |
| 1985                 | 1,05                                         |
| 1980                 | 1,02                                         |
| 1975                 | 1,01                                         |
| <b>&lt;=1970</b>     | <b>1,00</b>                                  |

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

| Wohnfläche<br>im Gebäude<br>[m²] | Umrechnungskoeffizient<br>bzgl.<br>Wohnflächen |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| 30                               | 0,86                                           |
| 40                               | 0,89                                           |
| 50                               | 0,92                                           |
| 60                               | 0,95                                           |
| 70                               | 0,97                                           |
| <b>80</b>                        | <b>1,00</b>                                    |
| 90                               | 1,03                                           |
| 100                              | 1,05                                           |
| 110                              | 1,07                                           |
| 120                              | 1,09                                           |
| ab 130                           | 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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

| Anzahl der Wohneinheiten<br>im Gebäude | Umrechnungskoeffizient<br>bzgl.<br>Wohneinheiten |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 3 bis 4                                | 1,02                                             |
| 5 bis 6                                | 1,01                                             |
| <b>7 bis 9</b>                         | <b>1,00</b>                                      |
| 10 bis 16                              | 0,97                                             |
| 17 bis 30                              | 0,97                                             |
| >30                                    | 0,89                                             |

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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

| Geschosslage<br>im Gebäude | Umrechnungskoeffizient<br>bzgl.<br>Geschosslage |
|----------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>EG</b>                  | <b>1,00</b>                                     |
| 1. OG                      | 1,00                                            |
| 2. OG                      | 0,98                                            |

|          |      |
|----------|------|
| 3. OG    | 0,97 |
| ab 4. OG | 0,97 |
| DG       | 0,97 |

Bei Wohnungen im Dachgeschoss kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage 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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

| Ausstattung | Umrechnungskoeffizient<br>bzgl.<br>Ausstattung |
|-------------|------------------------------------------------|
| 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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

| Balkon | Umrechnungskoeffizient<br>bzgl.<br>Balkon |
|--------|-------------------------------------------|
| ja     | 1,00                                      |
| nein   | 0,92                                      |

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

| Mietsituation | Umrechnungskoeffizient<br>bzgl.<br>Mietsituation |                                |
|---------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
|               | Wohnfläche ≤ 50 m <sup>2</sup>                   | Wohnfläche > 50 m <sup>2</sup> |
| unvermietet   | 1,00                                             | 1,00                           |
| vermietet     | 1,00                                             | 0,93                           |

### Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 120 in Wuppertal

Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>

Anzahl der Einheiten: 6 Wohnungen

Geschosslage: 4. OG

Baujahr des Gebäudes: 1985

Balkon: vorhanden; Ausstattung: gehoben; Mietsituation: vermietet

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW) 1.500 €/m<sup>2</sup>

Korrektur für Wohnfläche x 1,00

Korrektur für Wohneinheiten x 1,01

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Korrektur für Geschosslage  | x 0,97        |
| Korrektur für Baujahr       | x 1,05        |
| Korrektur für Balkon        | x 1,00        |
| Korrektur für Ausstattung   | x 1,15        |
| Korrektur für Mietsituation | <u>x 0,93</u> |

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Angepasster Immobilienrichtwert | 1.650 €/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|------------------------|

|                |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
| Vergleichswert | 80 m <sup>2</sup> x 1.650 €/m <sup>2</sup> = rd. 132.000 € |
|----------------|------------------------------------------------------------|