



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die jeweilige Lage typisches "Normobjekt". Sie können von interessierten Bürgerinnen und Bürgern unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten als Orientierungshilfe zur Einschätzung ihres Immobilienwertes verwendet werden. Daneben können sie unter sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 20 ImmoWertV dienen und als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV herangezogen werden. Wertrelevante Einflüsse, welche im Modell der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt werden, müssen sachverständig geschätzt werden. Die Immobilienrichtwerte ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.

Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in verschiedenen Teilmärkten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken neue einheitliche Rechenmodelle eingesetzt und auf dieser Grundlage Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Die Ableitung dieser Immobilienrichtwerte ist an das „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW angelehnt¹. Die gesetzliche Grundlage für die Ableitung der Immobilienrichtwerte bildet die ImmoWertV in Verbindung mit § 38 GrundWertVO NRW. Die Immobilienrichtwerte des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser werden dementsprechend in Richtwertzonen ausgewiesen. Es werden sowohl für die bebauten Ortslagen, als auch für ausgewählte Ortsteile jeweils eigene Immobilienrichtwertzonen gebildet. Daneben werden für solche Städte und Gemeinden, bei denen allein kein ausreichendes Datenmaterial vorliegt, Gemeindegruppen gebildet.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf solche Innenbereichslagen, in denen typischerweise Wohnnutzungen zulässig sind. Sie beinhalten den Wert des Grund und Bodens, der aufstehenden Gebäude und der Außenanlagen und werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ausgewiesen.

Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser berücksichtigt der Gutachterausschuss nur solche Kaufpreise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Es wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um mögliche Kaufpreisanteile für Inventar, Renovierungskosten, etc., bereinigt.

Mit den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden im westlichen Münsterland fast ausnahmslos auch Garagen, Carports, Außenstellplätze oder in wenigen Fällen auch Tiefgaragenstellplätze mitverkauft, sodass die Immobilienrichtwerte auch Anteile für diese Art von Nebengebäuden enthalten. Auf Basis von Angaben aus den Kaufverträgen und Angaben der dazu befragten Käufer ergeben sich für diese Nebengebäude und Nutzungsflächen folgende Preisspannen:

¹ [Immobilienrichtwertmodell NRW 2021-06-30](#)

- Außenstellplätze 3.000 - 5.000 €
- Carports 6.000 – 7.500 €
- Garagen 9.000 – 11.000 €
- Tiefgaragenstellplätze 15.000 – 26.000 €

Das Datenmaterial für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wird so eingegrenzt, dass keine Neubauten, also Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Alter von unter drei Jahren, betrachtet werden. Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 1950 errichtet wurden, bleiben in der Auswertung ebenfalls unberücksichtigt.

Um bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte mittels statistischer Methoden robuste Ergebnisse zu erhalten, hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge aus einem Zeitraum von jeweils zehn Jahren untersucht.

Wegen teils geringer Kauffallzahlen in einigen Gemeinden werden diese sachverständig in zwei Gemeindegruppen mit ähnlichen allgemeinen Wertverhältnissen zusammengefasst. Die erste Gruppe umfasst die Gemeinden Heek, Legden, Schöppingen. Die zweite Gruppe setzt sich aus den Gemeinden Reken und Velen zusammen.

Eine Besonderheit bildet die Stadt Vreden. Da die Ortsteile nur mit einer sehr geringen Anzahl an Kaufpreisen vertreten sind und vom Preisniveau des Hauptortes nicht unwesentlich abweichen, sind diese nicht mit in die Auswertung eingeflossen. Die Immobilienrichtwerte sind hier nur unter sachverständiger Einschätzung möglicherweise vorhandener Preisunterschiede anwendbar.

Der Gutachterausschuss bildet folgende Richtwertzonen:

- Ahaus,
- Ahaus-Ortsteile,
- Borken mit Gemen und Hovesath,
- Borken-Ortsteile,
- Gescher,
- Gronau,
- Gronau-Epe,
- Heek (Gemeindegruppe 1),
- Heiden,
- Isselburg,
- Legden (Gemeindegruppe 1),
- Raesfeld,
- Reken (Gemeindegruppe 2),
- Rhede,
- Schöppingen (Gemeindegruppe 1),
- Stadtlohn,
- Südlohn,
- Velen (Gemeindegruppe 2) und
- Vreden (ohne Ortsteile).

Das Datenmaterial zum Stichtag 01.01.2023 umfasst nach Beseitigung von Ausreißern insgesamt 2.597 Verträge.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten stellen sich ähnlich dem Modell der AGVGA.NRW folgende Merkmale als wertbestimmende heraus: Gebäudeart, Alter², Wohnfläche, Keller, Mietsituation, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Wohnlage und Ausstattung.

Die Merkmale werden zur Modellbildung in Klassen eingeteilt. Aus der Häufigkeit des Vorkommens der einzelnen Klassen wurde für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses folgendes fiktives Normobjekt bestimmt:

Merkmal	Klasse des Normobjekts
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)
Alter	26 – 45 Jahre
Wohnfläche	121 – 140 m ²
Keller	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Grundstücksgröße	401 – 600 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	126 – 150 €/m ² Grundstücksfläche
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Ausstattung	mittlere Ausstattung

Da die Darstellung in BORIS bei den Merkmalen Alter und Bodenrichtwert nur Einzelwerte erlaubt, ist dort der Mittelwert der hier angegebenen Normklasse gegeben. Der Immobilienrichtwert bezieht sich allerdings auf die gesamte Normklasse und nicht nur auf den Einzelwert.

Mit Hilfe einer multiplen Regression über die wertbestimmenden Merkmale werden für die Einflussmerkmale Umrechnungskoeffizienten ermittelt, mit denen einerseits Immobilienrichtwerte auf ein zu bewertendes Vergleichsobjekt und andererseits Vergleichsfälle auf die Richtwertnorm umgerechnet werden können.

Die folgende Tabelle zeigt die Immobilienrichtwerte und die Tabelle am Ende dieses Dokuments zeigt die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Umrechnungskoeffizienten zum 01.01.2023.

² Es handelt sich grundsätzlich um das tatsächliche Alter. Bei mitgeteilten und beurteilbaren Modernisierungen handelt es sich um das daraus resultierende „fiktive Alter“.

Immobilienrichtwert – Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“		
Gemeinde	IRW-Zone	01.01.2023
Ahaus	AS5501	2.450
Ahaus-Ortsteile	AS5502	2.270
Borken mit Gemen und Hovesath	BQ5501	2.490
Borken-Ortsteile	BQ5502	2.430
Gescher	GS5501	2.410
Gronau	GR5501	2.280
Gronau-Epe	GR5502	2.250
Heek (Gemeindegruppe 1)	HE5501	2.270
Heiden	HI5501	2.310
Isselburg	IS5501	2.540
Legden (Gemeindegruppe 1)	LG5501	2.270
Raesfeld	RA5501	2.420
Reken (Gemeindegruppe 2)	RK5501	2.490
Rhede	RD5501	2.590
Schöppingen (Gemeindegruppe 1)	SG5501	2.270
Stadtlohn	SL5501	2.260
Südlohn	SU5501	2.250
Velen (Gemeindegruppe 2)	VL5501	2.490
Vreden (ohne Ortsteile)	VR5501	2.300

Die Tabelle am Ende dieses Dokuments zeigt die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Umrechnungskoeffizienten zum 01.01.2023.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten soll im Folgenden an einem Beispiel für den Stichtag 01.01.2024 verdeutlicht werden.

Das Beispiel-Einfamilienhaus liegt in Südlohn, ist 50 Jahre alt, verfügt über 155 m² Wohnfläche (=> Wohnfläche 141 – 160) und eine Grundstücksgröße von 815 m² (=> Grundstücksgröße 801 – 1000). Die sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften stimmen mit der Norm des Immobilienrichtwertes überein, so dass für diese Eigenschaften der Umrechnungskoeffizient jeweils 1 ist. Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich dabei immer auf das Normobjekt. Ausgehend vom Normobjekt können die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zum Immobilienrichtwert der Gemeinde addiert bzw. subtrahiert werden:

$$\text{Angepasster Immobilienrichtwert} = 2.250 \text{ €/m}^2 + 2.250 \text{ €/m}^2 * (0,852 - 1) + 2.250 \text{ €/m}^2 * (0,941 - 1) + 2.250 \text{ €/m}^2 * (1,082 - 1) = \underline{\underline{1.968,75 \text{ €/m}^2}}$$

Preisindex

Indexreihen dienen nach § 18 ImmoWertV der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Immobilienrichtwerte können so auf einen anderen Stichtag umgerechnet werden.

Jahrgang	Index
2011	98,6
2012	98,6
2013	100,0
2014	100,7
2015	100,0
2016	103,6
2017	113,8
2018	119,6
2019	131,9
2020	140,6
2021	162,3
2022	175,4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die folgende Tabelle liefert die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Umrechnungskoeffizienten zum Wertermittlungstichtag 01.01.2023:

Merkmal	Merkmalsklasse	Umrechnungskoeffizient
		01.01.2023
Gebäudeart ³	RMH	0,897
	DHH/REH	0,956
	EFH	1,000
Alter	3 - 10	1,330
	11 - 25	1,214
	26 - 45	1,000
	46 - 70	0,852
Wohnfläche (in m ²)	50 – 80	1,095
	81 – 100	1,121
	101 – 120	1,063
	121 – 140	1,000
	141 – 160	0,941
	161 – 180	0,865
	181 – 200	0,792
	201 – 230	0,755
Keller	nicht vorhanden	0,984
	vorhanden	1,000
Mietsituation	vermietet	1,000
	unvermietet	0,916
Grundstücksgröße (in m ²)	90 – 200	0,877
	201 – 400	0,923
	401 – 600	1,000
	601 – 800	1,038
	801 – 1000	1,082
	1001 – 1200	1,134
Bodenrichtwert (in €/m ²)	50 – 75	0,906
	76 – 100	0,902
	101 – 125	0,964
	126 – 150	1,000
	151 – 175	1,090
	176 – 200	1,110
	201 – 225	1,128
	226 – 345	1,161
Wohnlage	einfach	0,965
	mittel	1,000
	gut	1,021
Ausstattung	einfach	0,913
	mittel	1,000
	gut	1,074

Der Umrechnungskoeffizient 1,000 stellt die jeweilige Klasse des Normobjekts dar.

³ DHH/REH = Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser, RMH = Reihenmittelhaus, EFH = Einfamilienhaus freistehend

Kontakt Daten:

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Für Grundstückswerte im Kreis Borken**

Burloer Straße 93

46325 Borken

Telefon: +492861/681-1705

Telefax: +492861/681-82-1705

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-borken.de

Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-borken>