



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

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2020 bis 2022. Dabei wurden die Kaufpreise über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den 01.01.2023 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV:

Für die Analyse standen 1.253 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zur Verfügung. Diese hatten folgenden Merkmale:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2020 bis 2022	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m ² bis 470 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1870 bis 2018	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 200 m ²	
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 0,57. Das heißt, dass rd. 57% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

Die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beziehen sich auf Eigentumswohnungen (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

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

Preisindex

Jahr	Index (Basisjahr 2020 = 100)
01.01.2019	93,6
01.01.2020	100
01.01.2021	107,2
01.01.2022	126,8
01.01.2023	123,0

Die Indexreihe bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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

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 sachverständig anzupassen:

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Baujahrs
2015	1,52
2010	1,41
2005	1,32
2000	1,23
1995	1,15
1990	1,09
1985	1,05
1980	1,02
1975	1,01
<=1970	1,00

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

Wohnfläche im Gebäude [m ²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnflächen
30	0,84
40	0,87
50	0,90
60	0,93
70	0,96
80	1,00
90	1,02
100	1,04

110	1,06
120	1,08
ab 130	1,10

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 sachverständig anzupassen:

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohneinheiten
3 bis 4	1,01
5 bis 6	1,01
7 bis 9	1,00
10 bis 16	0,97
17 bis 30	0,95
>30	0,90

Weicht **die Geschosslage der Wohnung im Gebäude** (ohne Aufzug) für die zu bewertende Eigentumswohnung von der Geschosslage der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient sachverständig anzupassen:

Geschosslage im Gebäude	Umrechnungskoeffizient bzgl. Geschosslage
EG	1,00
1. OG	0,99
2. OG	0,99
3. OG	0,95
ab 4. OG	0,95
DG	0,97

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

Ausstattung	Umrechnungskoeffizient bzgl. Ausstattung
mittel	1,00
gehoben	1,16

Weicht **das Vorhandensein eines Balkons** der zu bewertenden Eigentumswohnung von der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient sachverständig anzupassen:

Balkon	Umrechnungskoeffizient bzgl. Balkon
ja	1,00
nein	0,93

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

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient bzgl. Mietsituation	
	Wohnfläche <= 50 m ²	Wohnfläche > 50 m ²
unvermietet	1,00	1,00
vermietet	1,00	0,92

Weicht der Stichtag **der zu bewertenden Wohnung** von dem Stichtag der normierten Vergleichsimmoblie 01.01.2023 ab, so ist der Sachwertfaktor mit dem Umrechnungskoeffizient sachverständig anzupassen.

Stichtag	Umrechnungskoeffizient
01.04.2022	1,03
01.07.2022	1,03
01.10.2022	1,02
01.01.2023	1,00

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 120 in Wuppertal; Wohnfläche: 80 m²; Anzahl der Einheiten: 6 Wohnungen; Geschosslage: 4. OG; Baujahr des Gebäudes: 1985; Balkon: vorhanden; Ausstattung: gehoben; Mietsituation: vermietet; Wertermittlungsstichtag: 01.07.2022

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)	1.760 €/m ²
Korrektur für Wohnfläche	x 1,00
Korrektur für Wohneinheiten	x 1,01
Korrektur für Geschosslage	x 0,95
Korrektur für Baujahr	x 1,05
Korrektur für Balkon	x 1,00
Korrektur für Ausstattung	x 1,16
Korrektur für Mietsituation	x 0,92
Korrektur für Wertermittlungsstichtag	x 1,03
Angepasster Immobilienrichtwert	1.950 €/m ²
Vergleichswert	1.950 €/m ² x 80 m ² = rd. 156.000 €