



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 €/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 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2018 bis 2022. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2023 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 560 Kaufverträge über Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

| Merkmal | Bereich | Erläuterung |
|--------------------------------------|---|---|
| Kaufzeitpunkt (Jahr) | 2018 bis 2022 | |
| Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2022) | 195 €/m ² bis 470 €/m ² | nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB |
| Grundstücksfläche | 120 m ² bis 1.000 m ² | bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen) |
| Gebäudealter | 5 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 15% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung oder keinen Keller. |
| Wohnfläche | 70 m ² bis 240 m ² | 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^2 von 0,60. Das heißt, das rd. 60% 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 01.01.2023 beziehen sich auf Gebäude (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

| Eigenschaft | |
|-----------------------|--------------------|
| Gebäudeart | Einfamilienhaus |
| Ergänzende Gebäudeart | Reihenmittelhaus |
| Objektgruppe | Weiterverkauf |
| Gebäudestandard | mittel |
| Baujahr | 1975 |
| Wohnfläche | 120 m ² |
| Grundstücksgröße | 250 m ² |

Preisindex

Die Indexreihen wurden aus den Immobilienrichtwerten (Siehe Kapitel 5.1.2.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser 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 |
| 01.01.2021 | 164,1 | 156,9 | 154,7 | 162,1 | 165,3 |
| 01.01.2022 | 187,2 | 177,9 | 176,8 | 185,0 | 188,3 |
| 01.01.2023 | 172,2 | 163,7 | 162,7 | 170,2 | 173,2 |

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Gebäudeart | Doppelhaushälfte |
| Ausstattungsklasse | mittel |
| Modernisierungstyp | baujahrestypisch |
| Wohnfläche | 120 m ² |
| Unterkellerung | voll |
| Grundstücksfläche | 300 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 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 sachverständig anzupassen:

| Anbauart | Umrechnungskoeffizient bzgl. der Anbauart |
|------------------|---|
| Doppelhaushälfte | 1,04 |
| 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 sachverständig anzupassen:

| Baujahr des Gebäudes | Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters |
|----------------------|---|
| 2015 | 1,32 |
| 2010 | 1,24 |
| 2005 | 1,18 |
| 2000 | 1,13 |
| 1995 | 1,09 |
| 1990 | 1,07 |
| 1985 | 1,04 |
| 1980 | 1,02 |
| 1975 | 1,00 |
| 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 sachverständig anzupassen:

| Grundstücksfläche [m²] | Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche |
|---------------------------|--|
| 150 | 0,97 |
| 200 | 0,99 |

| | |
|------------|------|
| 250 | 1,00 |
| 300 | 1,01 |
| 350 | 1,03 |
| 400 | 1,04 |
| 450 | 1,05 |
| 500 | 1,06 |
| 550 | 1,08 |
| 600 | 1,09 |
| 650 | 1,10 |

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

| Wohnfläche [m²] | Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche |
|---------------------------|--|
| 80 | 1,07 |
| 90 | 1,06 |
| 100 | 1,04 |
| 110 | 1,02 |
| 120 | 1,00 |
| 130 | 0,98 |
| 140 | 0,95 |
| 150 | 0,93 |
| 160 | 0,90 |
| 170 | 0,87 |
| 180 | 0,84 |

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

| Stichtag | Umrechnungskoeffizient |
|-------------------|-------------------------------|
| 01.04.2022 | 1,08 |
| 01.07.2022 | 1,06 |
| 01.10.2022 | 1,05 |
| 01.01.2023 | 1,00 |

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2000

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 150 m²

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2022

Ermittlung des Vergleichswertes

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

Korrektur bzgl. Anbauart x 1,04

Korrektur bzgl. Baujahr x 1,13

| | |
|---------------------------------|---|
| Korrektur bzgl. Grundstückgröße | x 1,06 |
| Korrektur bzgl. Wohnfläche | x 0,93 |
| Korrektur bzgl. Stichtag | <u>x 1,06</u> |
| Angepasster Immobilienrichtwert | 3.561 €/m ² |
| Vergleichswert | 150 m ² x 3.561 €/m ² = rd. 530.000 € |