



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 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 Wohnfläche 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 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften aus den Jahren 2019 bis 2023. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2024 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

Für die Analyse standen 585 Kaufverträge über Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften zur Verfügung. Die Immobilien hatten folgende Merkmale:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2018 bis 2023	
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.

Beschreibung der Ermittlungsmethodik gem. §12 (6) ImmoWertV

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines statistischen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-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 R² von 0,53. Das bedeutet, dass rd. 53% 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.

Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften zum Stichtag 01.01.2024 beziehen sich auf Immobilien (=Normgrundstück) 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. Dafür wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Jahr/Stichtag	Index (Doppelhaushälfte - Basisjahr 2010 = 100)				
	Alter				
	5 – 10 Jahre	11 – 20 Jahre	21 – 30 Jahre	31 – 40 Jahre	41- 65 Jahre
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
01.01.2024	167,9	159,5	158,5	165,9	167,5

Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Indexreihen beziehen sich auf eine mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungs-klasse	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 zum Normgrundstück 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 des Normgrundstücks 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 des Normgrundstücks 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	0,95
<=1960	0,92

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

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
80	1,09
90	1,07
100	1,05
110	1,03
120	1,00
130	0,97
140	0,94
150	0,92
160	0,89
170	0,85
180	0,81

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 1,04

Korrektur bzgl. Baujahr x 1,13

Korrektur bzgl. Grundstücksgröße x 1,06

Korrektur bzgl. Wohnfläche x 0,92

Angepasster Vergleichsfaktor 3.324 €/m²

Vergleichswert $150 \text{ m}^2 \times 3.324 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 500.000 \text{ €}$