



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind 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 (§ 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Ist die Summe der Abweichungen groß, kann ein anderer geeigneterer Richtwert herangezogen werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 461 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.031 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 541 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1847 und 2015. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 119 m² mit einer Standardabweichung von 24 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 363 m² mit einer Standardabweichung von 142 m² auf.

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwertes kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden. Die Basis 100 ist der Stichtag 01.07.2017.

Stichtag	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024
Index	104,8	116,2	125,8	143,6	165,5	164,4	149,4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

- Baujahr**

Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2024 ausgegeben.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt für Stichtage im Jahr 2024									
	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1910
	2010	1,05	1,00	0,91	0,84	0,78	0,73	0,69	0,65	0,56
	2000	1,16	1,10	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,72	0,61
	1990	1,26	1,20	1,09	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,67
	1980	1,36	1,29	1,17	1,08	1,00	0,94	0,88	0,84	0,72
	1970	1,45	1,37	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,90	0,76
	1960	1,53	1,46	1,32	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,81
	1950	1,62	1,53	1,39	1,28	1,19	1,12	1,05	1,00	0,85
	1910	1,90	1,80	1,63	1,50	1,40	1,31	1,24	1,17	1,00

ungesicherter Bereich

- **Wohnfläche**
(nach Wohnflächenverordnung)

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt															
	Wohnfläche	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
	60	1,00	0,95	0,90	0,86	0,81	0,78	0,74	0,71	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52
	70	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55
	80	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58
	90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61
	100	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70	0,67	0,64
	110	1,29	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67
	120	1,35	1,28	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,74	0,71
	130	1,42	1,34	1,28	1,21	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,74
	140	1,48	1,41	1,33	1,27	1,21	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,81	0,78
	150	1,55	1,47	1,40	1,33	1,26	1,20	1,15	1,09	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,81
	160	1,62	1,54	1,46	1,39	1,32	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85
	170	1,69	1,60	1,52	1,45	1,38	1,31	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,88
	180	1,76	1,67	1,59	1,51	1,43	1,37	1,30	1,24	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92
	190	1,84	1,74	1,65	1,57	1,50	1,42	1,36	1,30	1,24	1,18	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96
	200	1,91	1,81	1,72	1,64	1,56	1,48	1,41	1,35	1,29	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00

ungesicherter Bereich

- **Grundstücksfläche**
Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes zu berücksichtigen. Dieser ist anhand der Bodenrichtwertmerkmale zu bewerten. Darüber hinausgehende Flächenanteile (z.B. Freizeit- und Gartenfläche) sind sachverständig zu bewerten.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt													
	Grundstücks- fläche	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800
	200	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,27	1,30
	250	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20	1,23	1,26
	300	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,19	1,22
	350	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13	1,16	1,19
	400	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,14	1,16
	450	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11	1,14
	500	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,09	1,12
	550	0,84	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,10
	600	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,06	1,08
	650	0,82	0,85	0,87	0,89	0,92	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,04	1,07
	700	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,03	1,05
	750	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	1,00	1,02
	800	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,98	1,00

ungesicherter Bereich

- **Gebäudeart**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,96
	Zweifamilienhaus	1,04	1,00

- **Ergänzende Gebäudeart**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
	Doppelhaushälfte	1,00	0,94	0,95
	Reihenmittelhaus	1,06	1,00	1,01
	Reihenendhaus	1,05	0,99	1,00

- **Ausstattung**

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Folgende Einteilung ist bei der Auswertung der Objekte durchgeführt worden:

- einfach: Gebäudestandard 1,0 bis 2,3
- mittel: Gebäudestandard 2,4 bis 3,0
- gehoben: Gebäudestandard 3,1 bis 3,3

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,12	1,23
	mittel	0,89	1,00	1,09
	gehoben	0,82	0,92	1,00

- **Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,95
	vermietet	1,05	1,00

- **Modernisierungstyp**

Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,06	1,15
	teilmodernisiert	0,94	1,00	1,08
	neuzeitlich	0,87	0,92	1,00

- **Keller**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Keller	vorhanden	tlw. vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,96	0,92
	tlw. vorhanden	1,04	1,00	0,96
	nicht vorhanden	1,09	1,04	1,00

Berechnungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1990	1970	0,87
Wohnfläche	130	145	0,94
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Grundstücksfläche	520	271	0,91
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,96
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,00
Ausstattung	einfach	mittel	1,12
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,94
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,75
angepasster Immobilienrichtwert	1.550 €/m ²	x 0,75	1.163 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	145 m²	x 1.163 €/m²	rd. 169.000 €

Hinweis:

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, im Rahmen des Zeitwertes zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B.:

- Baumängel / Bauschäden
- Nebengebäude (z.B. Garagen)
- Rechte und Belastungen (z.B. Leitungsrechte, Baulasten)
- Freizeit- und Gartenflächen

Der Zeitwert einer Garage liegt im Durchschnitt zwischen 2.000,- und 6.000,- €.