



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

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2018 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 508 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Die Immobilien hatten folgende Merkmale:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2018 bis 2023	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2023)	160 €/m ² bis 470 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	200 m ² bis 1.800 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, ohne separate Garagen- und Stellplatzflächen und eventuell vorhandene Anteile an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	5 bis 150 Jahre	
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC	= mittlere Ausstattung. Ungefähr 10% der verkauften Immobilien hatten eine Komfortausstattung. Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt.
Unterkellerung	voll	weniger als 20% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung oder keinen Keller.
Wohnfläche	70 m ² bis 300 m ²	nach Angaben der Erwerber*innen

Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise anteilig in der Wohnfläche enthalten.

Garagen

Der Wert separater Garagen oder Nebengebäuden 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser 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 0,51. Das bedeutet, dass rd. 51% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Immobilienrichtwerte können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die speziellen Eigenschaften des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024 beziehen sich auf Immobilien (=Normgrundstück) mit folgenden Eigenschaften:

Eigenschaft	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²

Preisindex

Die Indexreihen werden aus den Immobilienrichtwerten (Kapitel 5.1.1.2) für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein normiertes freistehendes Einfamilienhaus umgerechnet. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Jahr/Stichtag	Index (freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Basisjahr 2010 = 100)				
	Alter				
	5 - 15 Jahre	16 - 30 Jahre	31 - 40 Jahre	41 - 50 Jahre	51 - 65 Jahre
2010	100	100	100	100	100
2011	103,3	103,1	101,7	104,8	102,5
2012	104,2	104,7	102,8	103,6	103,1
2013	106,5	107,3	101,7	104,8	105,0
2014	110,7	111,5	103,9	107,8	107,5
2015	115,8	118,2	108,3	115,0	115,7
2016	119,1	121,9	113,9	117,4	118,9
2017	124,7	129,2	120,0	122,8	124,6

2018	137,9	143,0	130,8	135,1	139,4
2019	144,2	149,5	142,0	146,5	148,6
01.01.2021	155,4	158,9	155,8	157,5	163,4
01.01.2022	181,0	187,5	181,5	184,2	192,8
01.01.2023	172,0	178,1	172,4	175,0	183,2
01.01.2024	172,0	177,0	167,2	169,8	177,7

Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Indexreihen beziehen sich auf ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	150 m²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	750 m²

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 freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses haben, sind das Alter, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. 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 daher 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, bauliche Gegebenheiten oder besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Verkehrswertes relevant sein, sind aber nicht mit den Umrechnungskoeffizienten abgedeckt. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Weicht das **Baujahr des zu bewertenden Gebäudes** von dem Baujahr des Normgrundstücks ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient sachverständig anzupassen:

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters
2015	1,35
2010	1,30
2005	1,24
2000	1,20
1995	1,12
1990	1,08
1985	1,06
1980	1,03
1975	1,00
1970	0,98
1965	0,96
<=1960	0,95

Weicht die **Fläche des zu bewertenden Grundstücks** von der Grundstücksfläche des Normgrundstücks ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient sachverständig anzupassen:

Grundstücksfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
250	0,88
300	0,90
400	0,92
500	0,94
600	0,96
700	0,99
750	1,00
800	1,01
900	1,04
1.000	1,06
1.100	1,08
1.200	1,10
1.300	1,12
1.400	1,14
1.500	1,16

Weicht die **Wohnfläche des zu bewertenden Gebäudes** von der Wohnfläche des Normgrundstücks ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem Umrechnungskoeffizient sachverständig anzupassen.

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
80	1,10
90	1,09
100	1,08
110	1,06
120	1,05
130	1,03
140	1,02
150	1,00
160	0,98
170	0,96
180	0,94
190	0,92
200	0,90
210	0,88
220	0,85
230	0,82
240	0,79
250	0,76

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Baujahr des Gebäudes: 2000; Grundstücksgröße: 500 m²; Wohnfläche: 130 m²;

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW) 3.100 €/m²

Korrektur bzgl. Baujahrs x 1,20

Korrektur bzgl. Grundstücksgröße x 0,94

Korrektur bzgl. Wohnfläche x 1,03

Angepasster Vergleichsfaktor 3.602 €/m²

Vergleichswert 150 m² x 3.602 €/m² = rd. 540.000 €