



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die jeweilige Lage typisches "Normobjekt". Sie können von interessierten Bürgerinnen und Bürgern unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten als Orientierungshilfe zur Einschätzung ihres Immobilienwertes verwendet werden. Daneben können sie unter sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 20 ImmoWertV dienen und als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV herangezogen werden. Wertrelevante Einflüsse, welche im Modell der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt werden, müssen sachverständig geschätzt werden. Die Immobilienrichtwerte ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Die Ableitung dieser Immobilienrichtwerte ist an das „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW angelehnt¹. Die gesetzliche Grundlage für die Ableitung der Immobilienrichtwerte bildet die ImmoWertV in Verbindung mit § 38 GrundWertVO NRW. Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Es wird jeweils eine Immobilienrichtwertzone pro Gemeinde bzw. Gemeindegruppe gebildet. Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beziehen sich grundsätzlich auf solche Innenbereichslagen, in denen typischerweise Wohnnutzungen zulässig sind. Sie beinhalten das Sondereigentum an der Wohnung einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden und werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ausgewiesen.

Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum berücksichtigt der Gutachterausschuss nur solche Kaufpreise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Es wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um mögliche Kaufpreisanteile für Garagen oder Stellplätze, Inventar, Renovierungskosten etc. bereinigt.

Sofern zu den verkauften Eigentumswohnungen Garagen, Carports, Außenstellplätze oder auch Tiefgaragenstellplätze entweder als Sondernutzungsrechte oder als Sondereigentum mitverkauft wurden, liefern die in der Kaufpreissammlung aus Kaufverträgen und Angaben der dazu befragten Käufer erfassten Kaufpreisanteile folgende Größenordnungen:

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| - Außenstellplätze | 3.000 - 5.000 € |
| - Carports | 6.000 – 7.500 € |
| - Garagen | 9.000 – 11.000 € |
| - Tiefgaragenstellplätze | 15.000 – 26.000 € |

¹ [Immobilienrichtwertmodell NRW 2021-06-30](#)

Das Datenmaterial wird so eingegrenzt, dass nur Weiterverkäufe betrachtet werden. Außerdem werden nur Kaufpreise von Wohnungen verwendet, die in einem Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten liegen. Kaufpreise von Neubauten (Alter geringer als drei Jahre), von Doppelhaushälften als Eigentumswohnungen (Anzahl zwei Wohnungen pro Wohnanlage) und von Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, bleiben in der Auswertung ebenfalls unberücksichtigt.

Bei der Sichtung des Datenmaterials aus der Kaufpreissammlung stellte sich heraus, dass in nahezu allen Gemeinden nur relativ wenige Kaufverträge pro Kalenderjahr vorhanden sind. Um dennoch genügend Daten für statistisch robuste Ergebnisse zu erhalten, hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge über einen Zeitraum von jeweils zehn Jahren untersucht.

Einzelne Ortsteile, die nur mit einer geringen Anzahl an Kaufpreisen vertreten sind und das Preisniveau des Hauptortes nicht widerspiegeln, sind nicht mit in die Auswertung eingeflossen. Die Immobilienrichtwerte sind in den Ortsteilen ohne eingeflossene Kaufverträge nur unter sachverständiger Einschätzung möglicherweise vorhandener Preisunterschiede anwendbar.

Die nachfolgende Tabelle zeigt aus welchen Ortsteilen der einzelnen Städte und Gemeinden das Datenmaterial in die Ableitung der Immobilienrichtwerte eingeflossen ist.

(Kern-) Gemeinde	eingeflossen sind auch Kaufverträge aus folgenden Ortsteilen	Ortsteile, aus denen keine Kaufverträge in die Ableitung der Immobilienrichtwerte eingeflossen sind
Ahaus	Wüllen und Wessum	Ottenstein, Alstätte und Graes
Borken	Gemen und Hovesath	Weseke, Hoxfeld, Burlo und Marbeck
Gescher		Hochmoor
Gronau	Epe	
Heek	Nienborg	
Heiden		
Isselburg	Anholt und Werth	Vehlingen, Heelden und Herzebocholt
Legden		Asbeck
Raesfeld	Erle	
Reken	Groß-Reken, Klein-Reken, Bahnhof-Reken und Maria-Veen	Hülsten
Rhede	Krechting	Vardingholt (Außenbereich)
Schöppingen		Eggerode
Stadtlohn		Büren, Wenningfeld u.a. Außenbereichsiedlungen
Südlohn	Oeding	
Velen	Ramsdorf	
Vreden		Ammeloe, Ellewick, Lünten u. Außenbereichssiedlungen

Wegen geringer Kauffallzahlen in einigen Gemeinden werden diese sachverständig in zwei Gemeindegruppen mit ähnlichen allgemeinen Wertverhältnissen zusammengefasst. Die erste Gruppe umfasst die Gemeinden Heek, Legden, Schöppingen und Südlohn. Die zweite Gruppe setzt sich aus den Gemeinden Reken und Velen zusammen.

Die einzelnen Kaufpreise werden über den Preisindex für Wohnungseigentum (siehe Kapitel 6.1.3) auf den Endstichtag des jeweiligen 10-Jahreszeitraums hochgerechnet, um den Einfluss der allgemeinen Preisentwicklung aus den Kaufpreisen zu eliminieren.

Zur Ableitung des Preisindex für Wohnungseigentum wurde mittels einer multiplen Regression von infrage kommenden Verträgen über Wohnungseigentum der Wert eines vorab definierten Normobjekts im Auswertejahr bestimmt. Das definierte Normobjekt entsprach dabei der Definition der noch zu be-

stimmenden Immobilienrichtwerte. Aus den daraus abgeleiteten Preisen für dasselbe Normobjekt wurde so die Zeitreihe für Preise von Wohnungseigentum abgeleitet.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten stellen sich ähnlich dem Modell der AGVGA.NRW folgende Merkmale als wertbestimmend heraus: Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl der Wohneinheiten, Ausstattung, Geschosslage, Mietsituation und das Vorhandensein eines Balkons.

Die Merkmale werden zur Modellbildung in Klassen eingeteilt. Aus der Häufigkeit des Vorkommens der einzelnen Klassen wurde für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses folgendes fiktives Normobjekt bestimmt:

Merkmal	Klasse des Normobjekts
Alter	16 bis 30 Jahre
Wohnfläche	61 bis 90 m ²
Wohnlage	mittel
Anzahl der Wohneinheiten	3 bis 10
Ausstattung	mittel
Geschosslage	EG/Souterrain
Mietsituation	unvermietet
Balkon	vorhanden

Da die Darstellung in BORIS bei dem Merkmal Alter nur Einzelwerte erlaubt, ist dort der Mittelwert der hier angegebenen Normklasse gegeben. Der Immobilienrichtwert bezieht sich allerdings auf die gesamte Normklasse und nicht nur auf den Einzelwert.

Mit Hilfe einer multiplen Regression über die wertbestimmenden Merkmale werden für die Einflussmerkmale Umrechnungskoeffizienten ermittelt, mit denen einerseits Immobilienrichtwerte auf ein zu bewertendes Vergleichsobjekt und andererseits Vergleichsfälle auf die Richtwertnorm umgerechnet werden können.

Die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Umrechnungskoeffizienten sind am Ende dieses Dokumentes aufgelistet.

Mithilfe der vorstehenden Umrechnungskoeffizienten werden schließlich die einzelnen Kaufpreise des ursprünglichen Datenmaterials auf die Merkmale des Normobjekts umgerechnet, so dass aus den so normierten Kaufpreisen für die einzelnen Gemeinden die Immobilienrichtwerte abschließend hergeleitet werden können.

Für die einzelnen Gemeinden seines Zuständigkeitsbereichs hat der Gutachterausschuss nach dem vorgeschriebenen Modellverfahren folgende Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beschlossen:

Immobilienrichtwerte – Teilmarkt „Wohnungseigentum“		
Gemeinde	IRW-Nr.	01.01.2024
Ahaus	AS5101	2.480
Borken	BQ5101	2.540
Gescher	GS5101	2.270
Gronau (Westf.)	GR5101	2.380
Heek (Gemeindegruppe 1)	HE5101	1.990
Heiden	HI5101	2.500
Isselburg	IS5101	2.220
Legden (Gemeindegruppe 1)	LG5101	1.990
Raesfeld	RA5101	2.460
Reken (Gemeindegruppe 2)	RK5101	2.140
Rhede	RD5101	2.660
Schöppingen (Gemeindegruppe 1)	SG5101	1.990
Stadtlohn	SL5101	2.560
Südlohn (Gemeindegruppe 1)	SU5101	1.990
Velen (Gemeindegruppe 2)	VL5101	2.140
Vreden	VR5101	2.500

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten soll im Folgenden an einem Beispiel für den Stichtag 01.01.2024 verdeutlicht werden.

Die Beispiel-Eigentumswohnung liegt in Borken, ist 40 Jahre alt (=> Alter 31 - 45), verfügt über 53 m² Wohnfläche (=> Wohnfläche 41 - 60) und befindet sich in guter Lage. Die sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften stimmen mit der Norm des Immobilienrichtwertes überein, so dass für diese Eigenschaften der Umrechnungskoeffizient jeweils 1 ist. Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich dabei immer auf das Normobjekt. Ausgehend vom Normobjekt können die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zum Immobilienrichtwert der Gemeinde addiert bzw. subtrahiert werden:

Angepasster Immobilienrichtwert =

$$2.540 \text{ €/m}^2 + 2.540 \text{ €/m}^2 * (0,813 - 1) + 2.540 \text{ €/m}^2 * (0,988 - 1) + 2.540 \text{ €/m}^2 * (1,017 - 1) = \underline{\underline{2.077,72 \text{ €/m}^2}}$$

Preisindex

Indexreihen dienen nach § 18 ImmoWertV der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Immobilienrichtwerte können so auf einen anderen Stichtag umgerechnet werden.

Stichtag	Index
2011	86,1
2012	87,4
2013	89,4
2014	84,8
2015	100,0
2016	108,6
2017	109,3
2018	107,9
2019	111,9
2020	135,8
2021	151,0
2022	171,5
2023	162,3

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Merkmal	Merkmalsklasse	Umrechnungs- koeffizient
		01.01.2024
Alter (in Jahren)	3 – 15	1,139
	16 – 30	1,000
	31 - 45	0,813
	46 - 70	0,744
Wohnfläche (in m²)	25 – 40	0,979
	41 – 60	0,988
	61 – 90	1,000
	91 - 120	0,966
Wohnlage	einfach	0,992
	mittel	1,000
	gut	1,017
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 10	1,000
	11 - 35	0,941
Ausstattung	einfach	0,941
	mittel	1,000
	gehoben	1,164
Geschosslage	EG/Souterrain	1,000
	1. OG	0,981
	>= 2. OG	0,962
Mietsituation	unvermietet	1,000
	vermietet	0,968
Balkon	vorhanden	1,000
	nicht vorhanden	0,947

Kontaktdaten:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Für Grundstückswerte im Kreis Borken

Burloer Straße 93

46325 Borken

Telefon: +492861/681-1705

Telefax: +492861/681-82-1705

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-borken.de

Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-borken>