



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Die Immobilienrichtwerte schließen den Grund und Boden ein. Werte für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Stellplätze und Nebengebäude sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

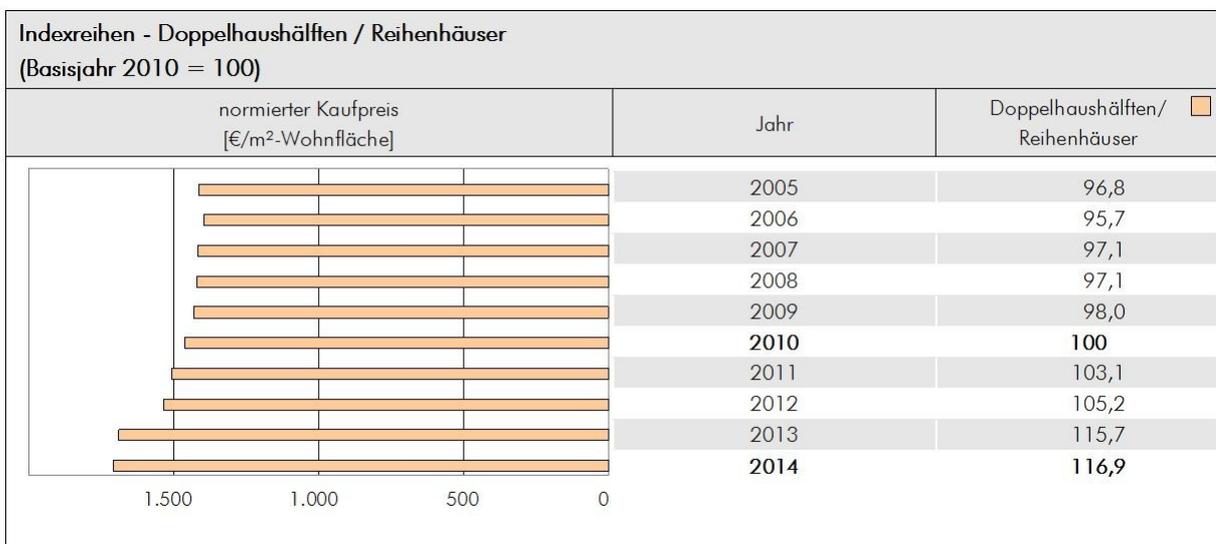
Preisindex

Die Indexreihen wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihemittelhäuser ermittelt. Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

Alle Kaufpreise werden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten. Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen.

Folgendes Normobjekt wurde für die Doppelhaushälften / Reihenhäuser zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 125 m²
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 250 m²
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Verschiedene Merkmale beeinflussen den Preis einer Immobilie, z.B. Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Der Gutachterausschuss hat 765 Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Die statistische Untersuchung erfolgt mit dem Verfahren der multiplen Regression. Es ermöglicht, signifikante Einflussgrößen als Einzelmerkmale oder in Klassenbereichen (wertbestimmende Merkmale) und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die den Kaufpreis der Immobilie bestmöglichst erklären.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können ein Immobilienrichtwert oder Vergleichspreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden.

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 immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen nicht immer sachgerecht ist.

Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Alter ¹ [Jahre]			
4	1,17	30	1,00
6	1,16	32	0,99
8	1,15	34	0,97
10	1,14	36	0,96
12	1,12	38	0,94
14	1,11	40	0,93
16	1,10	42	0,92
18	1,09	44	0,91
20	1,07	46	0,89
22	1,06	48	0,88
24	1,04	50 bis 62	0,85
26	1,03	63 bis 89	0,84
28	1,01	älter als 89	[0,78]

Ausstattung ²			
stark gehoben	[1,12]	mittel	1,00
gehoben	1,09	einfach	0,81

Modernisierungstyp ³			
baujahrestypisch	1,00	neuezeitlich	[1,10]
teilmodernisiert	1,07	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	0,86	Schwelm	1,05
Ennepetal	0,95	Sprockhövel	1,06
Gevensberg	0,98	Wetter	0,99
Hattingen	1,11	Witten ⁴	[1,10]
Herdecke	1,01		

Gebäudeart			
Doppelhaushälfte	1,00	Reihenmittelhaus	0,97
Reihenendhaus	0,98		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,20]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	[0,98]
gut	1,05		

Keller			
voll unterkellert	1,00	nicht unterkellert	0,91
tlw. unterkellert	0,98		

Baulandfläche ⁵ [m ²]			
bis 149	[0,85]	300 bis 349	1,01
150 bis 199	0,91	350 bis 449	1,04
200 bis 249	0,97	450 bis 599	1,07
250 bis 299	1,00	≥ 600	1,15

Wohnfläche [m ²]			
bis 79	[1,05]	140 bis 149	0,92
80 bis 99	1,14	150 bis 159	0,89
100 bis 109	1,09	160 bis 179	0,81
110 bis 119	1,06	180 bis 199	[0,78]
120 bis 129	1,00	≥ 200	[0,73]
130 bis 139	0,94		

[] statistisch nicht abgesichert

¹ Es wurden nur Objekte, die nach 1875 erbaut wurden in die Auswertung einbezogen. Objekte jünger als 4 Jahre sind nicht in der ausgewerteten Datenmenge enthalten.

² Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen.

³ Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrestypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuezeitlich eingestuft.

⁴ Es wurden 151 Doppelhaushälften und Reihenhäuser untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

⁵ Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 100 bis 1.200 m² in die Auswertung einbezogen.