



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen nach § 195 Baugesetzbuch abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Sie werden in Gebieten unterteilt nachgewiesen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

Immobilienrichtwerte

- 1) sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m²)*,
- 2) werden ohne Garagen und / oder Stellplätze angegeben,
- 3) beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke,
- 4) sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen.
Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a. m.

Der Immobilienrichtwert wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksart, Vermietungszustand, Baulandgröße, Ausstattung und Keller.

*) in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003.



Preisindex

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß §11 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhäuser und wird nachrichtlich ohne Bezug zum Immobilienrichtwert der Auskunft beigelegt.

Jahr des Kauffalles	Mehrfamilienhäuser
2000	80,6
2001	83,6
2002	84,3
2003	71,7
2004	87,7
2005	83,0
2006	67,2
2007	67,3
2008	94,7
2009	90,5
2010	100,0
2011	103,9
2012	104,1
2013	108,7
2014	111,5

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes ohne Garagen und/oder Stellplätze.



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem zu bewertenden Objekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Für Gebäude, die vor 1980 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, ist die nächst höhere Ausstattungsklasse maßgeblich.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Eine Interpolation für Teilmodernisierung ist möglich.

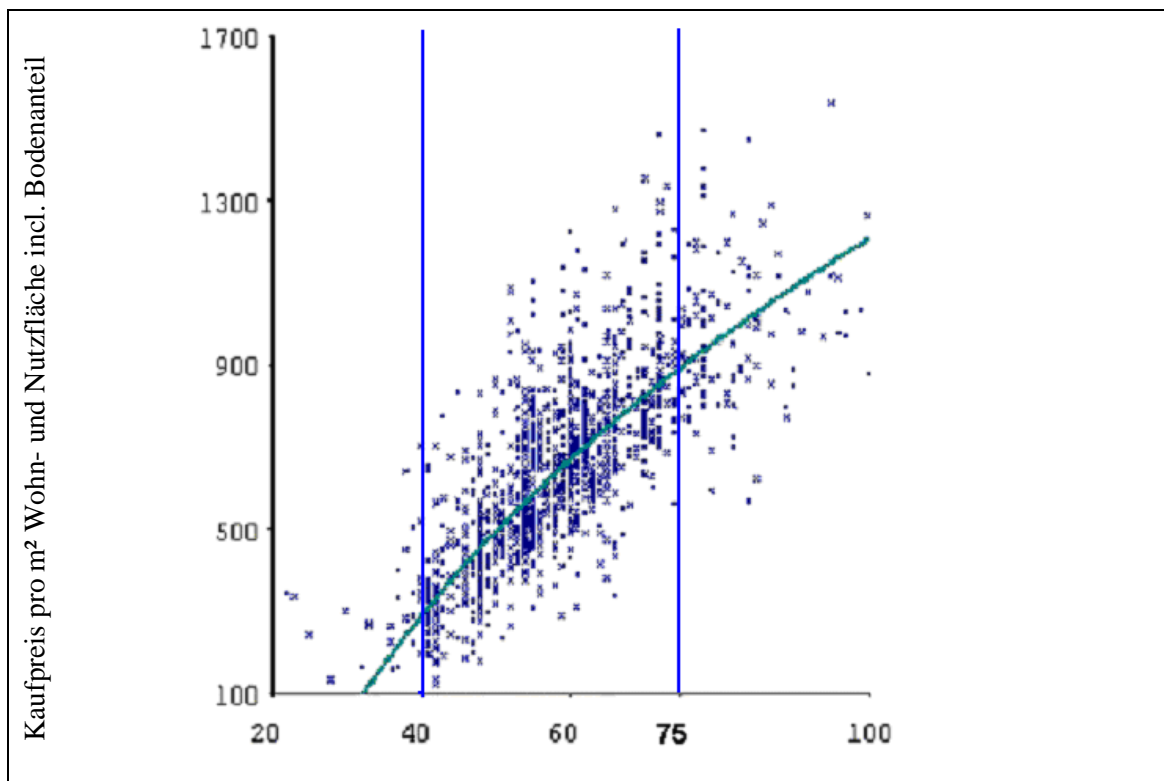
Richtwertgrundstück Merkmale	Wertermittlungs- objekt Zu- & Abschläge	Richtwertgrundstück Merkmale	Wertermittlungs- objekt Zu- & Abschläge
Wohn-/Nutzflächen (m²)		Ausstattungsklasse	
≤ 300	4%	stark gehoben	keine Angaben
301 - 450	-2%	gehoben	16%
451 - 700	0%	mittel	0%
701 - 1000	1%	einfach	-10%
1001 - 8000	4%	Wohn-/Geschäftseinheiten	
Wohn-/Geschäftslage		3 - 6	7%
1 sehr gut	9%	7 - 16	0%
2 gut	6%	≥ 17	-6%
3 mittel	0%	Verhältnis Jahresrohertrag zur Wohn-/Nutzfläche	
4 einfach	-1%	40	-34%
Gebäudeart		45	-21%
Dreifamilienhaus	20%	50	-8%
Mehrfamilienhäuser	0%	55	5%
Mehrf. < 20% Gewerbe	-6%	60	18%
Mehrf. 20 - 50 % Gew.	-10%	65	31%
Mehrf. > 50 % Gew.	-14%	70	43%
Beim gewerblichen Anteil handelt es sich um den Rohertragsanteil der gewerblichen Mieteinnahmen am Gesamtvolumen		75	56%
		Zwischenwerte sind linear zu interpolieren	



Jahresrohertrag

Aufgrund der geringen Datenmenge ab einem Verhältnis der Einflussgröße Jahresrohertrag pro Wohn-/Nutzfläche von größer 75 €/m² und kleiner 40 €/m² ist außerhalb dieser Grenzen sachgerecht zu entscheiden.

Zur sachgerechten Ableitung einer möglichen Extrapolation ist das Streudiagramm zur Ermittlung der Abhängigkeit des Kaufpreises pro m² Nutzfläche zum Verhältnis des Jahresrohertrages zur gesamten Wohn-/Nutzfläche beigelegt.





Baualter

Das Alter eines Gebäudes bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Zu- oder Abschläge sind der Tabelle zu entnehmen. Zwischenwerte innerhalb der Spannen sind zu interpolieren.

Auch bei modernisierten Gebäuden richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Baujahr tats.	bis 1917	1918 - 1940	1941 - 1955	1956 - 1965	1966 - 1975	1976 - 1985	1986 - 1995	1996 - 2005							
Richtwert Baujahr	Zu- und Abschläge in %														
1920	0	0	3	3	5	6	7	8	10	10	13	14	18	18	24
1940	-3	-3	0	0	3	3	4	5	7	7	10	11	14	15	21
1950	-5	-4	-2	-1	1	1	2	3	5	6	8	9	13	13	19
1955	-5	-5	-2	-2	0	0	1	2	4	5	8	8	12	12	18
1960	-6	-6	-3	-3	-1	-1	0	1	3	4	6	7	11	11	17
1965	-7	-7	-4	-4	-2	-2	-1	0	2	3	5	6	9	10	16
1970	-8	-8	-5	-5	-3	-3	-2	-1	1	2	4	5	8	9	14
1975	-9	-9	-7	-6	-4	-4	-3	-2	0	0	3	3	7	7	13
1980	-11	-11	-8	-8	-6	-5	-4	-3	-1	-1	2	2	5	6	11
1985	-12	-12	-9	-9	-7	-7	-6	-5	-3	-3	0	0	4	4	10
1990	-14	-13	-11	-11	-9	-8	-8	-7	-5	-4	-2	-1	2	3	8
1995	-15	-15	-13	-13	-10	-10	-9	-8	-6	-6	-4	-3	0	0	6
2000	-17	-17	-15	-15	-13	-12	-12	-11	-9	-8	-6	-6	-2	-2	3
2005	-20	-20	-17	-17	-15	-15	-14	-13	-11	-11	-9	-9	-5	-5	0

Interpolationsfunktion:

$$y = \frac{(49,57 - 0,0245 * X_{RW})^{1/8} * 100}{(49,57 - 0,0245 * X_W)^{1/8}} - 100$$

X_{RW} = Baujahr des Immobilienrichtwertes

X_W = Baujahr des Bewertungsobjekts



Ausstattungsmerkmale

Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie.

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen sind die Ausstattungsmerkmale der nachfolgenden Tabelle maßgeblich.

Gewerke	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fenster	Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, teilw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelholz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse), Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung, Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörper oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen



Wohnlagebeschreibung

Die Wohnlage wird wie folgt unterschieden:

Sehr gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- Gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- Gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.)

Gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- Wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- Höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- Ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar.

Einfache Wohnlage

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen.
- Hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- Kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- Starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- Schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung

Neben den Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche) und das Image den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.



Beispiel:

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Merkmale von der Richtwertnorm. Die Daten des Wertermittlungsobjekts sind zu ermitteln, die Anpassungsfaktoren den beigefügten Tabellen zu entnehmen und zu summieren.

Merkmale			Anpassungs- faktoren
Immobilienrichtwert	800 €/ m ²	Wertermittlungsobjekt	
Baujahr	1965	1975	2 %
Wohn/Nutzfläche	451 - 700	330	8 %
Wohn/Geschäftslage	mittel	einfach	- 1 %
Wohn/Geschäftseinheiten	7 - 16	8	0
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus (19)	Mehrfamilienhaus < 20 % Gewerbe	- 6 %
Jahresroher- trag/Nutzfläche	53	58	rd. 13 %
entspricht	1,0 (100)	Summe	16 %
Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von			1,16

Vergleichswert nach § 13 ImmoWertV

ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

$$800 \text{ €/ m}^2 \times 1,16 = \text{gerundet } \underline{928 \text{ €/ m}^2}$$

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m.