



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 diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern und der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.“ (gemäß AG IRIS.NRW).

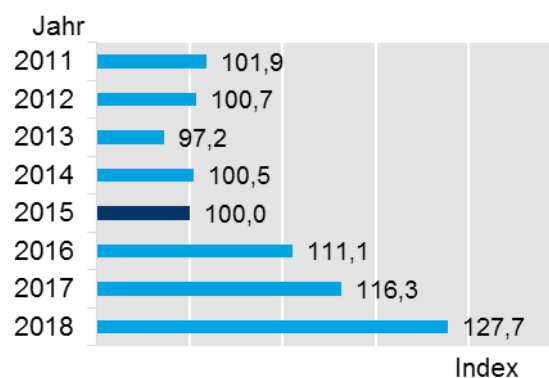
Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2018 abgeleitet. Die Zonen der Immobilienrichtwerte entsprechen den Zonen der Bodenrichtwerte, da bei der Berechnung der Lagefaktor der Zone einen Einfluss auf den Immobilienrichtwert hat. Somit wurden die Immobilienrichtwerte nur für Zonen abgeleitet, in denen es auch einen Lagefaktor gibt. Somit wird der gesamte Innenstadtbereich zunächst nicht mit einem Immobilienrichtwert belegt.

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ an. In die Berechnung der Immobilienrichtwerte gehen alle Kaufpreise der Jahre 2014 bis 2018 ein, lediglich reduziert um Ausreißer. Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse können so alle Zonen, auch die, in denen es keine tatsächlichen Kaufpreise gibt, mit Immobilienrichtwerten ausgestattet werden.

Die Richtwerde werden angegeben in €/m². Die Rundung erfolgt dabei auf die volle Zehnerstelle. Garagen und Stellplätze sind in den Preisen nicht enthalten. Die Werte können nur angewendet werden für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau.

Preisindex

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2019 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindexes bedienen.





Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten im ganzen Stadtgebiet für ein Wohnungseigentumsobjekt mit folgenden Merkmalen:

Alter	41 – 60 Jahre
Wohnfläche	61 – 80 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Ausstattung	normal
Geschosslage	1.OG – 2.OG
Balkon	ja
Vermietungszustand	unvermietet
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Alter	alle	Das Alter wird aus dem Baujahr ermittelt. Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist das Baujahr für die Ermittlung des Alters die Bezugsgröße.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
Anzahl der Wohneinheiten	WE	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Geschosslage	WE	Zur Modellvereinfachung werden besondere Geschosslagen vereinheitlicht: <ul style="list-style-type: none"> • Keller- bzw. Souterrain-Wohnungen sind der Geschossklasse „EG“ zugeordnet. • Wohnungen über mehrere Geschosse erhalten die Bezeichnung Maisonette
Ausstattung	alle	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.
Balkon	WE	In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien, begehbare Dachflächen und Terrassen
Vermietungszustand	WE	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Modernisierungstyp	alle	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) vergeben. Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.



Anhaltspunkte für die Vergabe der Modernisierungspunkte sind der Anlage 4, Abschn. 1 der Sachwertrichtlinie zu entnehmen:

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	Nicht modernisiert
4 Punkte	=	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	Mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	Überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	Umfassend modernisiert

Der Gutachterausschuss für Grundstücks- werte in der Stadt Bochum



Stimmen die Merkmale des einzelnen Wohnungseigentums nicht mit den o.g. Merkmalen überein, müssen Anpassungen an den Immobilienrichtwert vorgenommen werden.
Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für den Teilmarkt **Wohnungseigentum**.

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Alter	Jahre	3-10	1,23
		11-25	1,05
		26-40	1,08
		41-60	1,00
		61-90	0,98
		über 90	0,85
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,84
		41-60	0,92
		61-80	1,00
		81-100	1,09
		über 100	1,09
Anzahl der Wohneinheiten		3-6	1,00
		7-12	0,99
		13-30	0,91
		31-65	0,83
		über 65	0,84
Ausstattung		Sehr einfach	0,76
		Einfach	0,92
		Normal	1,00
		Gehoben/Stark gehoben	1,14
Geschosslage		EG	1,00
		1.OG-2.OG	1,00
		Ab 3.OG	0,95
		DG	1,04
		Maisonette	1,10
Balkon		ja	1,00
		nein	0,92
Vermietungszustand		nicht vermietet	1,00
		vermietet	0,91
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,12
		neuezeitlich	1,30

Nachdem man den Immobilienrichtwert mit den Umrechnungskoeffizienten und der Wohnfläche multipliziert hat, erhält man einen Immobilienvergleichswert. Die Genauigkeit dieses Wertes ist sachverständig abzuschätzen.