



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

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 Richtwerte werden angegeben in €/m². Die Rundung erfolgt dabei auf die volle Zehnerstelle.

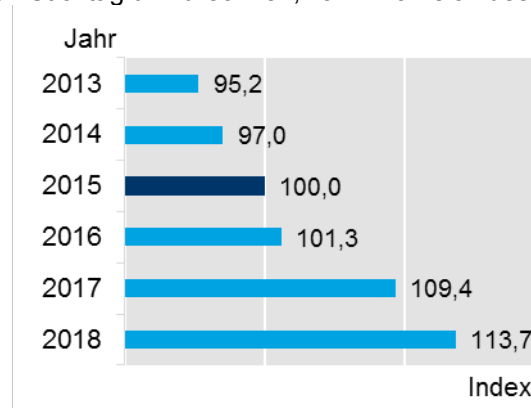
Garagen und Stellplätze sind in den Preisen nicht enthalten.

Arrondierungs- und Gartenflächen sind in den Preisen nicht enthalten.

Die Werte können nur angewendet werden für Weiterverkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

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 freistehendes Haus mit folgenden Merkmalen:

Alter	41 – 60 Jahre
Grundstücksfläche	251 – 350 m ²
Wohnfläche	111 – 130 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Ausstattung	normal
Keller ja/nein	ja
Haustyp	Doppelhaushälfte

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Alter	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	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
Grundstücksfläche	Als Grundstücksfläche ist die um Arrondierungs- und Gartenflächen reduzierte Gesamtfläche anzusehen.
Ausstattung	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.
Modernisierungstyp	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“.
Haustyp	Es wird zwischen den Haustypen Reihemittelhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte unterschieden.



Anhaltspunkte für die Vergabe der Modernisierungspunkte sind der Anlage 4, Abschn. 1 der Sachwerttrichtlinie 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 der einzelnen Immobilie nicht mit den o.g. Merkmalen überein, müssen Anpassungen an den Immobilienrichtwert vorgenommen werden.

Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für den Teilmarkt der **Doppel- und Reihenhäuser**.

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Alter	Jahre	3-10	1,13
		11-25	1,06
		26-40	1,07
		41-60	1,00
		61-90	0,95
		über 90	0,90
Grundstücksfläche	m ²	bis 150	0,95
		151-250	0,98
		251-350	1,00
		351-450	1,03
		451-600	1,06
		601-800	1,06
		über 800	1,09
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,10
		91-110	1,04
		111-130	1,00
		131-150	0,92
		151-180	0,85
		über 180	0,77
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,11
		neuzeitlich	1,20
Ausstattung		sehr einfach	0,76
		einfach	0,93
		normal	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,06
Keller		mit Keller	1,00
		ohne Keller	0,99
Haustyp		Reihenmittelhaus	0,95
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	1,00

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