



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2022)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

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. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Immobilienrichtwertzahl visualisiert.

Immobilienrichtwerte

- 1) sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche*) (€/m²),
- 2) werden ohne Garagen und / oder Stellplätze angegeben (mit Ausnahme des Teilmarkts Mehrfamilienhäuser),
- 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 jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale 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 für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohn- / Nutzfläche, Wohnlage, Gebäudeart, Verhältnis Jahresrohertrag zur Wohn- / Nutzfläche und Anzahl der Wohn- / Gewerbeeinheiten.

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



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2022)

Preisindex

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 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	Index
2012	94,8
2013	93,8
2014	99,1
2015	100,0
2016	109,8
2017	123,8
2018	126,6
2019	140,0
2020	145,6
2021	150,7

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohn- / Nutzfläche** des Gebäudes.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2022)

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Merkmal	Zu- und Abschläge	Merkmal	Zu- und Abschläge
Summe Wohn- / Nutzfläche *) [m²]		ergänzende Gebäudeart **)	
120	12,0%	Dreifamilienhaus	19,3%
130	11,0%	Mehrfamilienhaus (MFH)	0,0%
150	9,5%	MFH mit ≤ 20% gewerblichen Anteil	-6,6%
180	7,7%	MFH mit >20% bis ≤50% gewerbl. Anteil	-11,6%
220	6,0%	MFH mit über 50% gewerbl. Anteil	-18,9%
300	3,7%		
600	0,0%	Verhältniszahl *)	
1.000	-1,9%	Jahresrohertrag *** zur	
2.000	-3,8%	Wohn- / Nutzfläche	
3.000	-4,6%	40	-42,1%
Wohnlage		45	-33,7%
sehr gut	9,0%	50	-25,3%
gut	6,6%	55	-16,8%
mittel	0,0%	60	-8,4%
einfach	-3,0%	65	0,0%
Anzahl der Wohn- / Gewerbeeinheiten		70	8,4%
3 bis 6	3,5 %	75	16,8%
7 bis 16	0,0 %	80	25,3%
Ab 17	-6,5 %	90	42,1%
		100	59,0%

*) Zwischenwerte können anhand von Interpolationsfunktionen ermittelt werden. Die Funktionen sind der Folgeseite zu entnehmen.

**) Beim gewerblichen Anteil handelt es sich um den Rohertragsanteil der gewerblichen Mieteinnahmen am Gesamtvolumen.

***) Jahresrohertrag inklusive Mieten für Garagen / Stellplätze.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2022)

Interpolationsfunktion für Zwischenwerte der **Wohnfläche**:

$$y = \frac{102,069}{1,10901 + 2,16328 * -1 / \exp(0,5 * \ln(X_w))} - 100$$

X_w = Summe Wohn- und Nutzfläche des Wertermittlungsobjekts

y = Zu- / Abschlag in Prozent

Interpolationsfunktion für Zwischenwerte der **Verhältniszahl**
(Jahresrohertrag zur Summe Wohn- / Nutzfläche):

$$y = \frac{93,556}{-1 / (0,10164 - 0,018008 * X_w)} - 100$$

X_w = Verhältniszahl Jahresrohertrag / Summe Wohn- und Nutzfläche des Wertermittlungsobjekts

y = Zu- / Abschlag in Prozent

Baujahr

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 kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Bei mittleren / umfassenden Modernisierungen bzw. Kernsanierungen kann hiervon abgewichen werden.

Die Einschätzung des Modernisierungsgrads erfolgt nach Anlage 2 ImmoWertV:

Modernisierungsgrad	Modernisierungs- punktzahl
nicht modernisiert	0 - 1
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10
überwiegend modernisiert	11 - 17
umfassend modernisiert	18 - 20



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2022)

In die Ableitung der Immobilienrichtwerte sind Baujahre ab 1900 eingeflossen. Dementsprechend sind diese Baujahre im Immobilien-Preis-Kalkulator des zentralen Informationssystems BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) für die Ermittlung eines Schätzwerts hinterlegt.

Die Heranziehung des Immobilienrichtwerts für ältere Objekte ist ggf. im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

Baujahr *)	Wertermittlungsobjekt										
	bis 1917	1940	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2018
Richtwert	Zu- und Abschläge in %										
1920	-0,3	2,6	6,0	8,2	10,8	14,1	18,7	21,7	25,6	31,1	35,8
1925	-0,9	2,0	5,4	7,5	10,1	13,4	18,0	21,0	24,9	30,3	35,0
1930	-1,6	1,4	4,7	6,8	9,4	12,7	17,2	20,2	24,1	29,5	34,1
1935	-2,2	0,7	4,0	6,1	8,7	12,0	16,5	19,4	23,3	28,7	33,3
1940	-2,9	0,0	3,3	5,4	8,0	11,2	15,6	18,6	22,4	27,8	32,3
1950	-4,3	-1,5	1,7	3,8	6,3	9,5	13,9	16,8	20,6	25,9	30,3
1955	-5,1	-2,3	0,9	3,0	5,4	8,6	13,0	15,8	19,6	24,8	29,3
1960	-6,0	-3,2	0,0	2,0	4,5	7,7	11,9	14,8	18,5	23,7	28,1
1965	-6,9	-4,1	-1,0	1,1	3,5	6,6	10,9	13,7	17,4	22,5	26,9
1970	-7,9	-5,1	-2,0	0,0	2,4	5,5	9,7	12,5	16,2	21,2	25,5
1975	-8,9	-6,2	-3,1	-1,1	1,3	4,3	8,5	11,3	14,8	19,9	24,1
1980	-10,0	-7,4	-4,3	-2,4	0,0	3,0	7,1	9,9	13,4	18,4	22,6
1985	-11,3	-8,7	-5,6	-3,7	-1,4	1,6	5,6	8,3	11,8	16,7	20,9
1990	-12,7	-10,1	-7,1	-5,2	-2,9	0,0	4,0	6,6	10,1	14,9	19,0
1995	-14,2	-11,7	-8,8	-6,9	-4,7	-1,8	2,1	4,7	8,1	12,8	16,9
2000	-16,0	-13,5	-10,7	-8,9	-6,6	-3,8	0,0	2,6	5,9	10,5	14,4
2005	-18,1	-15,7	-12,9	-11,1	-9,0	-6,2	-2,5	0,0	3,2	7,7	11,6
2010	-20,7	-18,3	-15,6	-13,9	-11,8	-9,2	-5,5	-3,1	0,0	4,4	8,1
2015	-24,0	-21,7	-19,2	-17,5	-15,5	-13,0	-9,5	-7,2	-4,2	0,0	3,6

*) Zwischenwerte der abgebildeten Tabelle können anhand der Interpolationsfunktion ermittelt werden:

$$y = \frac{((19,40105 - 0,00957 * X_{RW})^{1/8}) * 100}{(19,40105 - 0,00957 * X_W)^{1/8}} - 100$$

X_{RW} = Baujahr des Immobilienrichtwerts
 X_W = Baujahr des Bewertungsobjekts
 y = Zu- / Abschlag in Prozent



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2022)

Wohnlagenbeschreibung



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.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2022)

Beispiel zur Verwendung der Immobilienrichtwerte anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK)

Die Daten des Wertermittlungsobjekts sind zu ermitteln, die Anpassungsfaktoren den beigefügten Tabellen zu entnehmen und zu summieren.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.202X		
Immobilienrichtwert	1000 €/m ²		
Gemeinde	Dortmund		
Immobilienrichtwertnummer	43XX		
Jahresrohertrag / Summe der Wohn- und Nutzungsfläche	65 €/m ²	55 €/m ²	-17 %
Baujahr	1965	1975	2 %
Wohnlage	mittel	einfach	-3 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7-16	8	0 %
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbeanteil	-7 %
Wohn- und Nutzungsfläche	600 m ²	420 m ²	1 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		760 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		320.000 €	

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale 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..

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines*r Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.