



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienverordnung (ImmoWertV) und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. **Sie bilden eine erste Orientierungshilfe zur Wertfindung und ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch einen Sachverständigen oder den Gutachterausschuss.**

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen die Kaufpreise der Jahre 2018 bis 2021 zu Grunde gelegt. Verwendet wurden alle Kaufpreise mit einer Grundstücksfläche von mindestens 69 m², einem Alter ab 4 Jahren und einem bereinigten Kaufpreis bis 500.000 €. Die abgeleiteten objektspezifischen Daten wurden aus den Kaufverträgen sowie aus den Erwerberangaben entnommen. Hierzu wurden nur solche Verträge berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Die Immobilienrichtwertzonen wurden analog zu den zonalen Bodenrichtwertzonen gebildet.

Die Untersuchungen zur Ableitung der Immobilienrichtwertzone ergaben, dass sich neben dem Kaufzeitpunkt folgende wertbestimmende Eigenschaften auf den Kaufpreis auswirken:

- Gebäudealter
- Wohnfläche
- Modernisierungsgrad
- Ausstattungsklasse
- Mietsituation
- Keller
- Gebäudeart
- ergänzende Gebäudeart

Lagen Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte vor, so mussten diese auf das gebietstypische Normobjekt korrigiert werden. Hierzu wurden Zu- und Abschläge in Form von Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ermittelt und auf das jeweilige Objekt angewendet.

Immobilienrichtwerte gelten somit für fiktive Immobilien mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Sie bilden eine erste Orientierungshilfe zur Wertfindung und ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch einen Sachverständigen oder den Gutachterausschuss.

Immobilienpreisindex

Änderungen der allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen nach § 11 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexzahlen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die vorliegenden Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022 und können mit Hilfe der Indizes auf einen anderen Stichtag umgerechnet werden.

Jahrgang des Kauffalles	Normierter Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	Basiert auf 2021 = 100
2010	1520	55,8
2011	1481	54,1
2012	1522	55,0
2013	1643	61,3
2014	1692	61,6
2015	1719	62,4
2016	1860	67,5
2017	1877	70,5
2018	2179	78,2
2019	2257	81,7
2020	2555	93,1
2021	2688	100,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Gebäudeart

Gebäudeart	Vergleichs-objekt	Normobjekt	
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	1,06
	Zweifamilienhaus	0,94	1,00

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen beim Baujahr

Baujahr	Vergleichs-objekt	Normobjekt					
		2008-2014	1993-2007	1978-1992	1958-1977	1928-1957	vor 1928
	2008-2014	1,00	0,93	0,81	0,69	0,61	0,54
	1993-2007	1,08	1,00	0,88	0,75	0,66	0,59
	1978-1992	1,23	1,14	1,00	0,85	0,75	0,67
	1958-1977	1,45	1,34	1,18	1,00	0,88	0,79
	1928-1957	1,64	1,52	1,33	1,13	1,00	0,89
	vor 1928	1,84	1,70	1,49	1,27	1,12	1,00

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der tatsächlichen Wohnfläche

Wohnfläche (m²)	Vergleichs- objekt	Normobjekt						
		bis 90	91 bis 110	111 bis 130	131 bis 150	151 bis 175	176 bis 200	über 200
	bis 90	1,00	0,89	0,84	0,73	0,67	0,60	0,56
	91 bis 110	1,12	1,00	0,94	0,82	0,75	0,67	0,62
	111 bis 130	1,19	1,06	1,00	0,87	0,80	0,71	0,66
	131 bis 150	1,37	1,22	1,15	1,00	0,92	0,82	0,76
	151 bis 175	1,49	1,33	1,25	1,09	1,00	0,89	0,83
	176 bis 200	1,67	1,49	1,40	1,22	1,12	1,00	0,93
	über 200	1,80	1,61	1,51	1,31	1,21	1,08	1,00

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen beim Modernisierungsgrad

Modernisierungs- grad	Vergleichs- objekt	Normobjekt		
		unsaniert	teilsaniert	saniert
	unsaniert	1,00	0,96	0,88
	teilsaniert	1,04	1,00	0,91
	saniert	1,14	1,10	0,88

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen beim Keller

Keller	Vergleichs- objekt	Normobjekt	
		vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	1,09
	nicht vorhanden	0,92	1,00

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Mietsituation

Mietsituation	Vergleichs- objekt	Normobjekt	
		unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	1,04
	vermietet	0,96	1,00

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Ausstattungsklasse

Ausstattungs- klasse	Vergleichs- objekt	Normobjekt		
		gehoben	mittel	einfach
	gehoben	1,00	1,28	1,60
	mittel	0,78	1,00	1,25
	einfach	0,63	0,80	1,00

Beispiel:

Die Ermittlung des Immobilienrichtwertes erfolgt unter der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbestimmenden Eigenschaften zum Normobjekt. Die wertbestimmenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts sind zu ermitteln, die Umrechnungskoeffizienten den beigefügten Tabellen zu entnehmen und auf den Immobilienrichtwert multiplizieren.

Merkmale			
Norm	Normobjekt	Vergleichsobjekt	Umrechnungskoeffizienten
Baujahr	1958-1977	1985	1,18
Wohnfläche	131 bis 150 m ²	108 m ²	0,94
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	teilmodernisiert	1,04
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,92
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,94
Immobilienrichtwert	2.100 €/m ²	2.090 €/m ²	$2.100 \times 1,18 \times 0,94 \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,94 =$ 2.094,97 €/m²

Neben den wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie beispielsweise der Objektzustand, besondere örtliche Gegebenheiten, Altlasten, Baulasten, Wegerechte etc.