



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes und können bei sachverständiger Berücksichtigung von Art der Bebauung, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage durch Umrechnungskoeffizienten auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Grundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe mit einer mittleren Ausstattungsklasse, nicht auf Neubauten
- beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Objekte mit Unterkellerung, einer Garage und ohne Mietverhältnisse
- liegen in der mittleren Lage der Zone und sind frei von Immissionen
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Gebäudeart, Grundstücksgröße, Ausstattung und Modernisierungsgrad. Die Grundstücksgröße ist definiert in Abhängigkeit der Gebäudeart, d.h. eine Fläche/Teilfläche, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlage benötigt wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt. Die Richtwerte werden in € pro m² Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt.

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte können Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.



Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 2015 = 100. Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwertes kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Preisindex	
Jahr	Index
2015	100,0
2016	104,7
2017	113,6
2018	118,3
2019	124,8
2020	133,3
2021	143,2

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des fiktiven Richtwertobjektes an das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

Baujahr

Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Baujahr		Bewertungsobjekt															
Immobilienrichtwertzone		2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970	1965	1960	1955	1950	1945	1940
	2015	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66
	2010	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69
	2005	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,86	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72
	2000	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,75
	1995	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78	0,78
	1990	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80
	1985	1,26	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83
	1980	1,30	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,87	0,86
	1975	1,34	1,29	1,24	1,19	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89	0,89
	1970	1,38	1,32	1,27	1,22	1,18	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91
	1965	1,41	1,36	1,30	1,25	1,21	1,16	1,12	1,09	1,05	1,03	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,94
	1960	1,44	1,39	1,33	1,28	1,23	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,96
	1955	1,47	1,41	1,36	1,30	1,25	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97
	1950	1,49	1,43	1,37	1,32	1,27	1,23	1,18	1,15	1,11	1,08	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,99
	1945	1,50	1,44	1,39	1,33	1,28	1,24	1,19	1,16	1,12	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00
	1940	1,51	1,45	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	1,00



Wohnlage

Die Einstufung ist bezogen auf die jeweilige mittlere Lage der Immobilienrichtwertzone.

Wohnlage				
IRWZ	Bewertungsobjekt			
	mittlere Lage der Zone	bessere Lage	mittlere Lage	schlechtere Lage
		1,04	1,00	0,96

Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße ist definiert als typische, ortsübliche Baugrundstücksfläche. Darüberhinausgehende Flächenanteile, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt werden, müssen sachverständig gewürdigt werden.

Bauland		
Anbauweise	Bauland	Baulandklasse
freistehend	280 – 399	klein
freistehend	400 – 800	typisch
freistehend	> 800	groß
RMH	120 – 149	klein
RMH	150 – 250	typisch
RMH	> 250	groß
REH	160 – 199	klein
REH	200 – 450	typisch
REH	> 450	groß
DHH	160 – 199	klein
DHH	200 – 450	typisch
DHH	> 450	groß

Baulandklasse			
IRWZ	Bewertungsobjekt		
	klein	klein	typisch
		1,00	1,09
	typisch	0,92	1,00



Anbauweise

DHH: Doppelhaushälfte; REH: Reihenendhaus; RMH: Reihenmittelhaus

Anbauweise					
IRWZ	Bewertungsobjekt				
		freistehend	DHH	REH	RMH
	freistehend	1,00	0,97	0,93	0,89
	DHH	1,03	1,00	0,96	0,92
	REH	1,08	1,04	1,00	0,96
	RMH	1,12	1,09	1,04	1,00

Gebäudeart

Berücksichtigung der Wertbeeinflussung bei zwei gleichwertigen Wohneinheiten im Gebäude (kein EFH + Einliegerwohnung).

Gebäudeart			
IRWZ	Bewertungsobjekt		
		EFH	ZFH
	EFH	1,00	0,95

Wohnfläche

Die Einordnung in die Wohnflächenklasse erfolgt in Abhängigkeit von Anbauweise und Größe der Wohnfläche.

Wohnfläche		
Anbauweise	Wohnfläche	Wohnflächenklasse
freistehend	90 – 129	klein
freistehend	130 – 180	typisch
freistehend	181 – 220	groß
freistehend	221 – 250	größer
RMH	80 – 99	klein
RMH	100 – 130	typisch
RMH	131 – 160	groß
REH	80 – 99	klein
REH	100 – 150	typisch
REH	151 – 180	groß
DHH	80 – 99	klein
DHH	100 – 150	typisch
DHH	151 – 180	groß



Wohnflächenklasse					
IRWZ	Bewertungsobjekt				
	typisch	klein	typisch	groß	größer
		1,14	1,00	0,89	0,83

Gebäudeausstattungsstufe

Die Einordnung in eine Einstattungsstufe richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.

(2: einfach; 2,5: einfach-mittel; 3: mittel; 3,5: mittel-gehoben)

Ausstattungsstufe					
IRWZ	Bewertungsobjekt				
	2,5	2	2,5	3	3,5
		0,93	1,00	1,06	1,14

Modernisierung

Die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkte gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres.

Modernisierungsgrad		
Modernisierungspunkte	MODGRAD	Beschreibung
0 – 1	1	nicht modernisiert
2 – 5	2	im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10	3	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17	4	überwiegend modernisiert
18 – 20	5	umfassend modernisiert

Modernisierungstyp		
ALTER	MODGRAD	Modernisierungsklasse
<=15		neuzeitlich
16 - 40	1 – 2	teilmodernisiert
16 - 40	> = 3	neuzeitlich
41 – 75	1 – 2	baujahrestypisch
41 – 75	3	teilmodernisiert
41 – 75	4 – 5	neuzeitlich
>= 76	1 – 2	baujahrestypisch
>= 76	3 – 4	teilmodernisiert
>= 76	5	neuzeitlich

Modernisierungsklasse				
IRWZ	Bewertungsobjekt			
	teilmodernisiert	baujahrestypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
		0,93	1,00	1,01



Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilien- richtwert	Bewertungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert	1.500 €/m ²		
Wohnfläche m ²		170	
Baujahr	1975	1980	1,03
Wohnlage	mittel	gut	1,04
Grundstücksgröße	typisch	klein	0,92
Anbauweise	freistehend	DHH	0,97
Gebäudeart	EFH	ZFH	0,95
Wohnfläche	typisch	groß	0,89
Gebäudeausstattungs- klasse	2,5	3,0	1,06
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,86
angepasster Immobilienrichtwert:	1.500 €/m ²	x 0,86	1.290 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:	1.290 €/m ²	x 170 m ²	219.300 €

Anmerkung:

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, sachverständig zu würdigen und ggf. eine Anpassung an die Preisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.