



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“. Als Vergleichsfaktoren im Sinne des § 24 Absatz 2 ImmowertV können sie die Grundlage zur Ermittlung eines vorläufigen Vergleichswertes sein.

Die Immobilienrichtwerte werden von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung, von Finanzämtern zur Beurteilung von Gebäudewerten, von Bürgerinnen und Bürgern und der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2021 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.

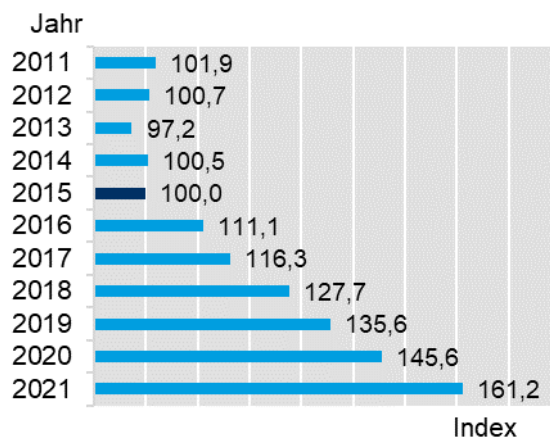
Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2021 herausgegebene „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ an. In die Berechnung der Immobilienrichtwerte gehen alle Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2021 ein, lediglich reduziert um Ausreißer. Mit Hilfe einer multiplen 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. Die Werte können nur angewendet werden für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau.

Preisindex

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2022 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex bedienen.





Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Baujahr	1965
Wohnfläche	61 – 80 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3 - 6
Gebäudestandard	mittel
Geschosslage	1.OG – 2.OG
Balkon/Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Geschosslage	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
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Balkon/Terrasse	In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien, begehbare Dachflächen und Terrassen
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
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 ImmoWertV, Anlage 2 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 2 der ImmowertV zu entnehmen:

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte).

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare 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

Hinweise zur Verwendung der Umrechnungskoeffizienten

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**.

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

Hinweis

Nicht dargestellte Koeffizienten für abweichende Baujahre können mit Hilfe der folgenden Funktion (UK=Umrechnungskoeffizient, Bj=Baujahr) ermittelt werden:

$$UK = (0,0000289901 * Bj^2 - 0,1092149316 * Bj + 103,7348593316) / 1,06482$$

Eine lineare Interpolation (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefert ein annähernd gleiches Ergebnis.



Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,82
		1900	0,83
		1910	0,84
		1920	0,86
		1930	0,88
		1940	0,91
		1950	0,94
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,07
		1980	1,09
		1990	1,13
		2000	1,19
		2010	1,25
		2019	1,32
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,94
		41-60	0,95
		61-80	1,00
		81-100	1,09
		über 100	1,10
Anzahl der Einheiten im Gebäude		3-6	1,00
		7-12	0,96
		13-30	0,90
		31-65	0,78
		über 65	0,75
Gebäudestandard		sehr einfach/einfach	0,91
		mittel	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	1,07
Balkon/Terrasse		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,93
Mietsituation		unvermietet	1,00
		vermietet	0,92
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,17
		neuezeitlich	1,21

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.