



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2021 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet.

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten.
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.).
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.).
- gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturanstau, etc.). eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen werden im derzeitigen Modell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte die nachfolgenden Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht.

Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die angegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2022 bezogen.

Preise für Tiefgaragen, Ga u. Stellplätze Preisspannen

Garagen

1960 – 1979	2.500 €	bis	10.000 €	Ø 5.000 €
1980 - 2014	5.000 €	bis	12.000 €	Ø 8.000 €
Neubauten	10.000 €	bis	21.000 €	Ø 16.000 €

Tiefgaragen

Weiterverkauf	5.000 €	bis	15.000 €	Ø 9.000 €
Neubauten	16.500 €	bis	25.000 €	Ø 20.000 €

Stellplatz

Weiterverkauf	2.000 €	bis	5.000 €	Ø 3.000 €
Neubauten	5.000 €	bis	12.500 €	Ø 8.000 €

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für bestehende durchschnittliche Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus rd. 1.200 Kauffällen ermittelt

Das Alter der Wohnungen bewegt sich zwischen 3 und 70 Jahren (keine Neubauten); Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurden nicht herangezogen. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m² mit einer Standardabweichung von 21 m² in Objekten mit im Mittel 10 Wohneinheiten

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.
Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau.

Wohnlagen

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
gut	0,86	0,91	1,00	1,16
mittel	0,95	1,00	1,10	1,28
einfach	1,00	1,05	1,16	1,35

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

Baujahr

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2005	1,19	1,10	0,94	0,81	0,71	0,65	0,56	0,52
2000	1,28	1,18	1,00	0,86	0,76	0,70	0,60	0,56
1995	1,36	1,26	1,06	0,92	0,81	0,74	0,64	0,60
1990	1,48	1,37	1,16	1,00	0,88	0,81	0,70	0,65
1985			1,21	1,04	0,92	0,84	0,73	0,78
1980			1,32	1,14	1,00	0,92	0,80	0,74
1975			1,35	1,16	1,02	0,94	0,81	0,76
1970			1,43	1,23	1,09	1,00	0,86	0,80
1965			1,57	1,35	1,19	1,09	0,95	0,88
1960			1,66	1,43	1,26	1,16	1,00	0,93

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad der Wohnung zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind Gebäude, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben oder geringfügig modernisierte Altbauten, einzuordnen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Wohnungen bezeichnet, die einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Modernisierungsgrad

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
baujahrestypisch	1,00	1,05	1,13
teilmodernisiert	0,95	1,00	1,05

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die Wohnung selbst. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ausstattung

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	einfach	mittel	gehoben	stark-gehoben
gehoben	0,81	0,89	1,00	1,05
mittel	0,91	1,00	1,12	1,18
einfach	1,00	1,10	1,23	1,30

Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen

Balkon

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	kein Balkon	Balkon
vorhanden	0,95	1,00
nicht vorhanden	1,00	1,05

Wohnfläche (m²)

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	40	60	70	80	90	100	120	150
60	0,91	1,00	1,04	1,06	1,07	1,07	1,05	0,97
65	0,90	0,98	1,02	1,04	1,05	1,05	1,03	0,95
70	0,88	0,96	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,93
75	0,87	0,95	0,99	1,01	1,02	1,02	1,00	0,92
80	0,86	0,94	0,98	1,00	1,01	1,01	0,99	0,91
85	0,85	0,93	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,90
90	0,85	0,93	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,90
95	0,85	0,93	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,90

Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen.

Wohneinheiten im Gebäude

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	3	4	6	8	10	20	35
3	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,90	0,87
4	1,02	1,00	0,98	0,96	0,92	0,92	0,88
6	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,94	0,90
8	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,96	0,92
10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,97	0,93
20	1,11	1,09	1,06	1,04	1,03	1,00	0,96

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Bewertungsobjekt							
Richtwert	Sout.	EG	1./2.	3./4.	ü. 4.	DG	SG
1./2. OG	0,95	1,02	1,00	0,97	0,9	1,00	1,05

Mietsituation

Bewertungsobjekt		
Richtwert	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,96

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:	1.950,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022	01.01.2022	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Wohnlage	mittel	einfach	0,91
Baujahr	1975	1980	1,02
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Wohnfläche	75	90	1,02
Anzahl der Wohneinheiten	8	20	0,96
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,95
Geschosslage	1./2. OG	3. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert: hier: 1.950,-€/m ² x 0,91 x 1,02 x 1,00 x 1,02 x 0,96 x 0,95 x 0,97 x 0,96 = 1568,- €/m ²			
Immobilienrichtwert	1.950,- €/m ²	angepasst	1.568,- €/m ²
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2022		
angepasster Immobilienrichtwert:			1.568,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:		rd. 141.000,- €	

Berechnungsformular

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:			
Wertermittlungstichtag:	01.01.2022	01.01.2022	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Wohnlage			
Baujahr			
Ausstattung			
Wohnfläche			
Anzahl der Wohneinheiten			
Modernisierungsgrad			
Geschosslage			
Mietsituation			
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungs- objekt angepassten Wert: hier			
Immobilienrichtwert		angepasst	
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2022		
angepasster Immobilienrichtwert: , - €/m ²			
vorläufiger Vergleichswert:			