



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie sind eine Orientierungshilfe zur Verkehrswertermittlung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Diese werden sachverständig aus Kaufpreisen nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgestellt.

Die Immobilienrichtwerte sind in Zonen dargestellt und beziehen sich auf ein bebautes fiktives Grundstück bzw. Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Das Lagemerkmale des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstückes wird durch die Position in der Immobilienrichtwertes in der Karte festgelegt.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichungen einer zu bewertenden Immobilie zu dem Richtwertobjekt sind sachverständig durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lünen hat zum 01.01.2022 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aus den Kaufpreisen ab 2013 abgeleitet. Die Kaufpreise zurückliegender Jahrgänge wurden über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den Stichtag 01.01.2022 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- sind bezogen auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne Berücksichtigung besonderer Merkmale wie z.B. Altlasten, Baulasten
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses zu verwenden. Für Umrechnungen von z.B. Immobilienrichtwerten auf Bewertungsobjekte sind die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Für die Analyse standen 567 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zur Verfügung. Es wurden nur Objekte ab Baujahr 1949 berücksichtigt. Die Analyse erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit bei der Ermittlung der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten wurde zusätzlich die Analyse des Gutachterausschusses im Kreis Unna herangezogen.

Preisindex

Die ermittelten Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.07.2015 (Index = 100) bezogen. Abweichungen vom Stichtag des Richtwertes können auf der Basis des Preisindexes berücksichtigt werden.

Stichtag	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Index	88,1	94,7	103,4	109,8	119,3	123,1	130,5	144	164,6

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem Richtwertobjekt und dem Bewertungsobjekt vorhanden, so müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. In den nachfolgenden Tabellen werden die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten gem. §15 (1) ImmoWertV dargestellt. Interpolationen zwischen den Tabellenwerten sind möglich. Richtwertobjekt und Bewertungsobjekt müssen sich in identischer Gemarkung befinden.

- Wohnlage**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach
	sehr gut	1,00	0,94	0,83	0,75
	gut	1,07	1,00	0,89	0,80
	mittel	1,20	1,12	1,00	0,9
	einfach	1,33	1,25	1,11	1,00

- Baujahr

Bewertungsobjekt zum Stichtag 01.01.2022								
Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2015	1,00	0,87	0,70	0,61	0,55	0,51	0,49	0,48
2010	1,16	1,00	0,81	0,70	0,63	0,59	0,57	0,56
2000	1,43	1,24	1,00	0,86	0,78	0,73	0,70	0,69
1990	1,65	1,43	1,16	1,00	0,90	0,84	0,81	0,80
1980	1,83	1,58	1,28	1,11	1,00	0,93	0,90	0,88
1970	1,96	1,69	1,37	1,18	1,07	1,00	0,96	0,95
1960	2,04	1,76	1,43	1,23	1,11	1,04	1,00	0,99
1950	2,07	1,79	1,45	1,25	1,13	1,06	1,01	1,00

 ungesicherter Bereich

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Wohneinheiten	2	4	6	10	20	40
	2	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
	4	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	6	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	20	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	40	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

- Geschosslage

Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Obergeschoss	3./4. Obergeschoss	über 4. Geschoss	Dachgeschoss
	Souterrain	1,00	1,14	1,10	1,06	1,03	1,06
	Erdgeschoss	0,88	1,00	0,96	0,93	0,90	0,93
	1./2. Obergeschoss	0,91	1,04	1,00	0,964	0,935	0,97
	3./4. Obergeschoss	0,94	1,08	1,04	1,00	0,97	1,00
	über 4. Obergeschoss	0,97	1,11	1,07	1,03	1,00	1,03
	Dachgeschoss	0,94	1,08	1,04	1,00	0,97	1,00

- Wohnfläche

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt	Wohnfläche	50	70	80	90	100	110	120	130	140
	50	1,00	1,13	1,15	1,15	1,12	1,06	0,99	0,90	0,81
	70	0,89	1,00	1,02	1,02	0,99	0,94	0,88	0,80	0,72
	80	0,87	0,98	1,00	1,00	0,97	0,92	0,85	0,78	0,71
	90	0,87	0,98	1,00	1,00	0,97	0,92	0,86	0,78	0,71
	100	0,89	1,01	1,03	1,03	1,00	0,95	0,88	0,81	0,73
	110	0,94	1,06	1,09	1,09	1,05	1,00	0,93	0,85	0,77
	120	1,01	1,14	1,17	1,17	1,13	1,08	1,00	0,91	0,83
	130	1,11	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18	1,09	1,00	0,90
	140	1,23	1,38	1,42	1,41	1,37	1,30	1,21	1,11	1,00

 ungesicherter Bereich

- **Ausstattung**

Weicht die Ausstattung der zu bewertenden Eigentumswohnung von der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungsfaktoren anzupassen:

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,05	1,26
	mittel	0,95	1,00	1,20
	gehoben	0,79	0,83	1,00

- **Modernisierungstyp**

Unter „baujahrstypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch neuere Objekte, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Als teilmodernisiert wurden Objekte eingestuft, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen. Für ältere, vollständig modernisierte Objekte, mit einem neuzeitlichen Standard, konnten auf Grund des äußerst geringen Datenmaterials keine Umrechnungsfaktoren ermittelt werden.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert
	baujahrstypisch	1,00	1,03
	teilmodernisiert	0,98	1,00

- **Balkon**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Balkon	vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,95
	nicht vorhanden	1,05	1,00

- **Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,93
	vermietet	1,08	1,00

Berechnungsbeispiel

	Zone AB Immobilienrichtwertobjekt	Zone AB Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient	
Immobilienrichtwert	2.500 €/m²			
Wertermittlungstichtag	01.01.2022	01.01.2022	1,00	
Wohnlage	mittel	mittel	1,00	
Baujahr	1980	1990	1,11	
Wohneinheiten	4	2	1,10	
Geschosslage	1./2. Obergeschoss	Erdgeschoss	1,04	
Wohnfläche [m²]	80	100	0,97	
Ausstattung	mittel	gehoben	1,20	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,03	
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,95	
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93	
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,35	
angepasster Immobilienrichtwert	2.500 €/m²	x	1,35	3.375 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	100 m²	x	3.375 €/m²	rd 338.000 €

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, und die aktuelle Marktentwicklung sind nicht berücksichtigt.

Haftung bei Anwendung der Immobilienrichtwerte (IRW)

Die IRW wurden durch den Gutachterausschuss in der Stadt Lünen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier überschlägig ermittelbare Wert einer Immobilie ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten.

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann ein wahrscheinlicher Wert einer Immobilie nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von IRW des Gutachterausschusses im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Das Ergebnis der Berechnung ist ein Schätzwert und abhängig von den gewählten Einflussgrößen. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keine Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt.

