

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

- Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser -

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Absatz 2 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgelegt.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung und durch Stützung auf Kauffälle, die dem gewöhnlichen Rechtsverkehr entsprechen. Die Werte beziehen sich auf ein bebautes Grundstück einschließlich Anteil am Grund und Boden - bezogen auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (€/m²). Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser - bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 - mit folgenden Merkmalen (Normobjekt) abgeleitet:

Merkmal	Definition
Baujahr	1951 - 1969
Boden-/Lagewert	201 - 300 €/m ²
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Gebäudestandard	mittel
Grundstücksgröße	251 - 450 m ²
Wohnfläche	126 m ² - 150 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr (Jahr der Rohbauabnahme) ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen angegeben.
Boden-/Lagewert	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichung hinsichtlich der Definition der BRW-Zone (z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland, sowie etwaige andere Kriterien (z.B. Immissionen) müssen sachverständig in Ansatz gebracht werden.
Ergänzende Gebäudeart	Hinsichtlich der Anbauweise gibt es folgende Kriterien: <ul style="list-style-type: none">• Reihemittelhaus• Reihenendhaus• Doppelhaushälfte• freistehend
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einem Standard des Gebäudes richtet sich nach den Standardstufen entsprechend den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV: <ul style="list-style-type: none">• sehr einfach (bis 1,5)• einfach (1,6 - 2,4)• mittel (2,5 - 3,4)• gehoben (ab 3,5)
Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Grundstücksgröße
Wohnfläche	Die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		bis 1910	0,868
		1911 - 1950	0,883
		1951 - 1969	1,000
		1970 - 1979	1,059
		1980 - 1989	1,111
		1990 - 1999	1,140
		2000 - 2009	1,236
		2010 - 2017	1,248
		ab 2018	1,395
Boden-/Lagewert	€/m ²	bis 200	0,980
		201 – 300	1,000
		ab 301	1.104
Ergänzende Gebäudeart		Reihenmittelhaus	0,905
		Reihenendhaus	0,977
		Doppelhaushälfte	1,000
		freistehend	1,097
Gebäudestandard		sehr einfach (bis 1,5)	0,693
		einfach (1,6 - 2,4)	0,899
		mittel (2,5 - 3,4)	1,000
		gehoben (ab 3,5)	1,076
Grundstücksgröße	m ²	bis 250	0,952
		251 - 450	1,000
		451 - 600	1,034
		601 - 750	1,065
		ab 751	1,088
Wohnfläche	m ²	bis 100	1,248
		101 - 125	1,140
		126 - 150	1,000
		151 - 180	0,891
		ab 181	0,798

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit interaktiv ein „Immobilien-Preis-Kalkulator“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in €/m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

- Teilmarkt Eigentumswohnungen -

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Absatz 2 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgelegt.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung und durch Stützung auf Kauffälle, die dem gewöhnlichen Rechtsverkehr entsprechen. Die Werte beziehen sich auf eine Eigentumswohnung - bezogen auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (€/m²). Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Gebäudestandard zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen - bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 - mit folgenden Merkmalen (Normobjekt) abgeleitet:

Merkmal	Definition
Baujahr	1960 - 1969
Boden-/Lagewert	201 - 300 €/m ²
Gebäudestandard	mittel
Mietsituation	unvermietet
Objektgruppe	Weiterverkauf
Wohnfläche	41 m ² - 70 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr (Jahr der Rohbauabnahme) ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen angegeben.
Boden-/Lagewert	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichung hinsichtlich der Definition der BRW-Zone (z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland, sowie etwaige andere Kriterien (z.B. Immissionen) müssen sachverständig in Ansatz gebracht werden.
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einem Standard des Gebäudes richtet sich nach den Standardstufen entsprechend den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV: <ul style="list-style-type: none">• sehr einfach (bis 1,5)• einfach (1,6 - 2,4)• mittel (2,5 - 3,4) gehoben (ab 3,5)
Mietsituation	vermietet oder unvermietet
Objektgruppe	Erstverkauf aus Neubau oder Weiterverkauf
Wohnfläche	Die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		bis 1959	0,917
		1960 -1969	1,000
		1970 - 1979	0,976
		1980 - 1989	1,147
		1990 - 1999	1,237
		2000 - 2009	1,441
		2010 - 2017	1,629
		ab 2018	1,807
Boden-/Lagewert	€/m²	bis 200	0,991
		201 - 300	1,000
		ab 301	1.126
Gebäudestandard		sehr einfach (bis 1,5)	0,791
		einfach (1,6 - 2,4)	0,918
		mittel (2,5 - 3,4)	1,000
		gehoben (ab 3,5)	1,064
Mietsituation		vermietet	0,931
		unvermietet	1,000
Objektgruppe		Erstverkauf aus Neubau	0,170
		Weiterverkauf	1,000
Wohnfläche	m²	bis 40	0,890
		41 - 70	1,000
		71 - 90	1,075
		ab 90	1,112

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit interaktiv ein „Immobilien-Preis-Kalkulator“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in €/m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.