



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2022 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, etc.). eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen.

Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die angegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2023 bezogen.

Preise für Ga u. Stellplätze Preisspannen

Garagen

1960 – 1979	5.000 €	bis	10.000 €	Ø 7.500 €
1980 - 2018	6.500 €	bis	12.000 €	Ø 8.000 €
Neubauten	15.000 €	bis	21.000 €	Ø 18.000 €

Stellplatz

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

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Jahr	Index
01.01.2016	56,0
01.01.2017	58,0
01.01.2018	64,0
01.01.2019	68,0
01.01.2020	73,0
01.01.2021	80,0
01.01.2022	96,0
01.01.2023	100,0

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Lage.
Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,96

Baujahr

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	2020-2018	2017-2011	2010-1996	1995-1981	1980-1961	1960-1931	1930-1870
2013	1,07	1,00	0,96	0,92	0,84	0,80	
2002	1,11	1,04	1,00	0,96	0,88	0,83	0,72
1987	1,17	1,09	1,05	1,00	0,92	0,87	0,75
1970	1,27	1,19	1,14	1,09	1,00	0,95	0,82
1945		1,25	1,20	1,15	1,05	1,00	0,86
1900				1,33	1,22	1,16	1,00

Bodenrichtwert (Euro/m²)

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	101-150	151-200	201-250	251-300	301-350	351-400	401-450
151 - 200	0,89	1,00	1,04	1,15	1,18		
201 - 250	0,85	0,96	1,00	1,10	1,13		
251 - 300		0,87	0,91	1,00	1,03	1,09	
301 - 350			0,88	0,97	1,00	1,06	1,11
351 - 400				0,92	0,94	1,00	1,04

Wohnfläche (m²)

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	< 80	80-100	101-120	121-140	141-160	161-180	181-200	> 200
80-100	1,04	1,00	0,93	0,86	0,80	0,75	0,67	
101-120	1,11	1,07	1,00	0,92	0,86	0,80	0,71	
121-140	1,21	1,16	1,09	1,00	0,93	0,87	0,77	0,77
141-160	1,29	1,24	1,16	1,07	1,00	0,93	0,83	0,83
161-180		1,34	1,25	1,15	1,08	1,00	0,89	0,89

Grundstücksfläche (m²)

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	150-250	251- 350	351- 450	451-600	601-800	801-1000	1001-1200	>1200
150-250	1,00	1,04	1,09	1,11	1,11	1,17	1,20	1,20
251-350	0,96	1,00	1,05	1,07	1,07	1,12	1,15	1,15
351-450	0,91	0,95	1,00	1,02	1,02	1,07	1,10	1,10
451-600	0,90	0,93	0,98	1,00	1,00	1,05	1,07	1,07
601-800	0,90	0,93	0,98	1,00	1,00	1,05	1,07	1,07
801-1000	0,86	0,89	0,94	0,96	0,96	1,00	1,03	1,03

Modernisierungstyp

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

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
baujahrestypisch	1,00	1,05	1,10

Ausstattung

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

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	einfach	einfach-mittel	mittel	mittel-gehoben	gehoben
mittel	0,87	0,92	1,00	1,11	1,21

Keller

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden	1,00	0,90

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:	3.200,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2023	01.01.2021	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,96
Baujahr	1970	1985	1,09
Bodenrichtwert	251 – 300	280	1,00
Wohnfläche	121 – 140	115	1,09
Grundstücksfläche	451 – 600	823	1,05
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,05
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,90
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert: hier: $3.200,-\text{€/m}^2 \times 0,96 \times 1,09 \times 1,00 \times 1,09 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90 =$ 3.622 €/m²			
Immobilienrichtwert	3.200,- €/m ²	angepasst	3.622,- €/m ²
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2021	80,0/100
zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			2.897,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:		rd. 330.000,- €	

Berechnungsformular

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:			
Wertermittlungsstichtag:			

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Gebäudeart			
Baujahr			
Bodenrichtwert			
Wohnfläche			
Grundstücksfläche			
Modernisierungstyp			
Ausstattung			
Keller			
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert: hier:			
Immobilienrichtwert		angepasst	
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt			
zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			
vorläufiger Vergleichswert:			