



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser abgerufen werden. Sie dienen dem Grundstücksmarktbericht zur weiteren Markttransparenz.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern beschlossen. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Bocholt werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) einschließlich Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen in Euro auf den Quadratmeter Wohnfläche (€ je m²).

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um Wertanteile für beispielsweise Kaufpreisanteile für Inventar, Garagen oder Stellplätze bereinigt. Die bei der Auswertung berücksichtigten Pauschalen im Jahr 2021 lagen bei 3.000 EUR je Stellplatz, bei 4.000 EUR je Carport und bei 8.300 EUR je Garage.

Die Datengrundlage setzte sich aus 697 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2012 bis 2021 zusammen. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre sowie die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend und Reihen- und Doppelhäuser wurden im Zuge der Regressionsanalyse entsprechend berücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) sind nicht berücksichtigt worden. Für die Fortschreibung der Immobilienrichtwerte Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend zum 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss eine Anpassung mittels der Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgenommen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird im wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudeart, Ausstattung, Modernisierungstyp und Keller. Bei der Grundstücksgröße sind selbstständig nutzbare Teilflächen im Anschluss als weiteres Einflussmerkmal zu berücksichtigen.

Preisindex

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Jahr	Anzahl	Index
		2020 = 100
2013	40	66,8
2014	71	67,3
2015	43	70,8
2016	79	73,8
2017	83	79,2
2018	88	81,2
2019	90	89,6
2020	104	100,0
2021	107	120,8
2022	90	134,7

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Bocholt beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalsausprägungen:

Baujahr 1950 - 1959
111 bis 130 m² Wohnfläche
201 bis 300 m² Grundstücksgröße
Gebäudeart Einfamilienhaus
Normale Ausstattung
Modernisierungstyp nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert
unterkellert

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Grundstücksfläche, sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für bestimmte Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

Merkmal	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1950	-5%
	1950 - 1959	0%
	1960 - 1969	4%
	1970 - 1979	12%
	1980 - 1989	18%
	1990 - 1999	31%
	ab 2000	22%*
Wohnflächen	bis 110 m ²	9%
	111 m² - 130 m²	0%
	131 m ² - 150 m ²	-10%
	über 150 m ²	-22%
Grundstücksgröße	bis 200 m ²	1%
	201 m² - 300 m²	0%
	301 m ² - 400 m ²	9%
	401 m ² - 500 m ²	15%
	501 m ² - 600 m ²	18%
	über 600 m ²	25%
Gebäudeart	Einfamilienhaus	0%
	Zweifamilienhaus	-5%
Ausstattung	sehr einfach/ einfach	-11%
	normal	0%
	gehoben/stark gehoben	10%
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	-11%
	teilmodernisiert, nicht neuzeitlich	0%
	modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich	17%
Unterkellerung	mit Keller	0%
	ohne Keller	-3%

Für die Einordnung in den Modernisierungstyp sind die Modernisierungspunkte der ImmoWertV (Anlage 2) herangezogen worden. Der Modernisierungstyp ergibt sich aus der folgenden Einteilung:

Beschreibung	Baujahr/ Modernisierungsgrad
modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich	< 1950; >= 18 Pkt. 1950 - 1980; >=11 Pkt. 1980 - 2000; >= 6 Pkt. >= 2000
teilmodernisiert, nicht neuzeitlich	< 1950; 6-17 Pkt. 1950 - 1980; 2 - 10 Pkt. 1980 - 2000; <= 5 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	< 1950; <= 5 Pkt. 1950 - 1980; <=1 Pkt.

* Es ist zu berücksichtigen, dass bei einem Baujahr >= 2000 ebenfalls der Modernisierungstyp „modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich“ in Ansatz zu bringen ist.

Kontaktdaten:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt
Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58
46395 Bocholt
Telefon: 02871/ 953 -3158 oder -3160
E-Mail: gutachterausschuss@bocholt.de
Internet: www.gars.nrw/bocholt