



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohneigentum (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse entstanden sind.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten. Sie dürfen nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Die abgeleiteten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf einen mittleren Bauunterhaltungszustand. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert im sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen.

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden die Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2017 – 2022 statistisch mittels einer räumlich autoregressiven Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregressive model) analysiert.

Anhand der Datengrundlage wurde folgendes Normobjekt definiert:

Merkmal	Normobjekt Ausprägung
Vertragsjahr	2022
Anzahl Einheiten in der Anlage	13 bis < 30
Terrasse/ Balkon	Nicht vorhanden
Baujahr	Baujahr 1960 bis < 1970
Gebäudestandard	mittel
Vermietungssituation	unvermietet
Wohnfläche insg.	75 bis < 85 m ²
Wohnlage	mittel

Für jede Merkmalsausprägung wurden Umrechnungskoeffizienten aus den berechneten Regressionskoeffizienten abgeleitet. **Die Umrechnungskoeffizienten sind zwingend immer vollständig anzuwenden.** Es muss für jedes durch Umrechnungskoeffizienten abgebildetes Merkmal (Vertragsjahr, Anzahl Einheiten in der Anlage, Terrasse/ Balkon, Baujahr, Gebäudestandard, Vermietungssituation, Wohnfläche und Wohnlage) ein Umrechnungskoeffizient angewendet werden.

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden abgeleitet:

Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum



Die Wohnlage kann unter <https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen> ermittelt werden. Dazu geben Sie die Adresse des Bewertungsobjekts in das Suchfeld ein. Die angezeigte Zahl beinhaltet 2 Informationen. Die erste Ziffer bezieht sich auf die Zone innerhalb von Münster. Die zweite Ziffer gibt die Wohnlage an. Folgende Ziffern stehen für die einzelnen Wohnlagen:

1 = sehr gut

2 = gut

3 = mittel

4 = einfach

Beispiel:

Gesucht wird die Wohnlage für das Objekt Albersloher Weg 33, 48151 Münster

Mit Eingabe der Adresse werden die Lageklassen angezeigt, in diesem Fall die Nummer 34. Die Ziffer ‚3‘ steht für die Lage in Zone 3 (innerer Stadtrand). Die Ziffer ‚4‘ steht für die Wohnlagenklasse 4 (einfache Wohnlage).

Die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage dürfen ausschließlich nach dieser Lageklasseneinteilung verwendet werden (Modellkonformität).

Zur Ermittlung eines Vergleichswerts kann der „Immobilien-Preis-Kalkulator“ unter www.boris.nrw.de verwendet werden. Der hierüber berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.