



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes und können bei sachverständiger Berücksichtigung von Art der Bebauung, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage durch Umrechnungskoeffizienten auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Wohnungseigentum mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Erstverkäufe von Neubauten und Umwandlungen sowie nicht auf Wohnungserbbaurechte
- liegen in der mittleren Lage der Zone
- beinhalten keine Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze im Sondereigentum
- wurden aus Kauffällen in Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) mit mehr als drei Wohneinheiten abgeleitet
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt des Wohnungseigentums wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Vermietungssituation, Verkaufsumstand, Geschosslage und Modernisierungsgrad.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2023 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt. Die Richtwerte werden in € pro m² Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt.

Die Immobilienrichtwerte wurden aus insgesamt 985 Kaufpreisen abgeleitet, das Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse liegt bei $R^2 = 0,62$. Aufgrund des ländlich strukturierten Geschäftsbereiches des Gutachterausschusses mit nur geringen Umsatzzahlen bezogen auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurde jeweils nur eine Richtwertzone pro Stadt/Gemeinde gebildet.

Das kreisweite Mittel aller Kaufpreise liegt bei rd. 1.100 €/m² bei einem mittleren Baujahr der Wohngebäude von 1978 (1900 – 2018) und einer mittleren Wohnfläche von 77 m² (40 – 142 m²).



Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte können Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 2020 = 100. Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwertes kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Preisindex	
Jahr	Index
2017	81,8
2018	84,3
2019	90,1
2020	100,0
2021	106,6
2022	122,6

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des fiktiven Richtwertobjektes an das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

Baujahr

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

Baujahr												
Immobilienrichtwertzone	Bewertungsobjekt											
	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970	1965	1960
	1985	1,61	1,45	1,32	1,21	1,12	1,05	1,00	0,97	0,94	0,93	0,93
	1980	1,67	1,50	1,36	1,25	1,16	1,09	1,04	1,00	0,98	0,97	0,97
	1975	1,71	1,54	1,39	1,28	1,18	1,11	1,06	1,02	1,00	0,99	0,99
	1970	1,73	1,55	1,41	1,29	1,20	1,12	1,07	1,03	1,01	1,00	1,00



Wohnlage

Die Einstufung ist bezogen auf die jeweilige mittlere Lage der Immobilienrichtwertzone.

Wohnlage					
IRWZ	Bewertungsobjekt				
		sehr gut	gut	mittel	einfach
	mittel	1,26	1,05	1,00	0,89

Geschosslage

Die Geschosslage der jeweiligen Wohneinheit.

Geschosslage					
IRWZ	Bewertungsobjekt				
		KG/Souterrain	EG-3.OG	≥ 4.OG	DG
	EG-3.OG	0,86	1,00	0,92	0,96

Wohnfläche

Die Einordnung in die Wohnflächengruppe erfolgt in Abhängigkeit von der Wohnfläche. Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt.

Wohnfläche					
IRWZ	Bewertungsobjekt				
		40-55	56-85	86-115	116-150
	56-85	0,94	1,00	1,04	0,97

Verkaufsumstand

Beim Verkaufsumstand wird zwischen als Wohnungseigentum errichteten Objekten und nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelten Geschosswohnungsbau unterscheiden.

Verkaufsumstand			
IRWZ	Bewertungsobjekt		
	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf n. Umwandlung
		1,00	0,89



Vermietungssituation

Berücksichtigung der Vermietungssituation

Vermietungssituation			
IRWZ	Bewertungsobjekt		
	unvermietet	unvermietet	vermietet
		1,00	0,90

Modernisierung

Die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkte gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres.

Modernisierungsgrad		
Modernisierungspunkte	MODGRAD	Beschreibung
0 – 1	1	nicht modernisiert
2 – 5	2	im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10	3	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17	4	überwiegend modernisiert
18 – 20	5	umfassend modernisiert

Modernisierungstyp		
ALTER	MODGRAD	Modernisierungsklasse
<=15		neuzeitlich
16 - 40	1 – 2	teilmodernisiert
16 - 40	≥ 3	neuzeitlich
41 – 75	1 – 2	baujahrestypisch
41 – 75	3	teilmodernisiert
41 – 75	4 – 5	neuzeitlich
>= 76	1 – 2	baujahrestypisch
>= 76	3 – 4	teilmodernisiert
>= 76	5	neuzeitlich

Modernisierungsklasse				
IRWZ	Bewertungsobjekt			
	teilmodernisiert	neuzeitlich	teilmodernisiert	baujahrestypisch
		1,12	1,00	0,93
	baujahrestypisch	1,21	1,08	1,00



Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilien- richtwert	Bewertungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert	1.300 €/m ²		
Wohnfläche m ²		98	
Baujahr	1965	1980	1,03
Wohnlage	mittel	gut	1,05
Geschosslage	EG - 3. OG.	DG	0,96
Wohnfläche	56-85	86-115	1,04
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	0,90
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	teilmodernisiert	1,08
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			1,05
angepasster Immobilienrichtwert:	1.300 €/m ²	x 1,05	1.365 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:	1.365 €/m ²	x 98 m ²	133.770 €

Anmerkung:

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, sachverständig zu würdigen und ggf. eine Anpassung an die Preisentwicklung zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.