



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienverordnung (ImmoWertV) und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. **Sie bilden eine erste Orientierungshilfe zur Wertfindung und ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch einen Sachverständigen oder den Gutachterausschuss.**

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen die Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2022 zu Grunde gelegt. Verwendet wurden alle Kaufpreise mit einer Wohnfläche bis 175 m² und einem Alter ab 4 Jahren. Die abgeleiteten objektspezifischen Daten wurden aus den Kaufverträgen sowie aus den Erwerberangaben entnommen. Hierzu wurden nur solche Verträge berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Angaben zur Genauigkeit des Modells finden sich im Grundstücksmarktbericht unter Punkt 5.1.2. Die Immobilienrichtwertzonen wurden analog zu den zonalen Bodenrichtwertzonen gebildet.

Die Untersuchungen zur Ableitung der Immobilienrichtwertzone ergaben, dass sich neben dem Kaufzeitpunkt folgende wertbestimmende Eigenschaften auf den Kaufpreis auswirken:

- Gebäudealter
- Geschosslage
- Wohnfläche
- Ausstattungsklasse
- Mietsituation
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Balkon/ Terrasse

Lagen Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte vor, so mussten diese auf das gebietstypische Normobjekt korrigiert werden. Hierzu wurden Zu- und Abschläge in Form von Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ermittelt und auf das jeweilige Objekt angewendet.

Immobilienrichtwerte gelten somit für fiktive Immobilien mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen.

Immobilienpreisindex

Änderungen der allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen nach § 11 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexzahlen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die vorliegenden Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023 und können mit Hilfe der Indizes auf einen anderen Stichtag umgerechnet werden.

Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen

Jahrgang des Kauffalles	Normierter Kaufpreise pro m² Wohnfläche	Basiert auf 2022 = 100
2010	967	43,7
2011	988	44,7
2012	1003	45,1
2013	1059	47,5
2014	1174	53,5
2015	1228	55,8
2016	1329	60,0
2017	1366	61,8
2018	1445	65,6
2019	1498	67,0
2020	1714	76,9
2021	1894	84,8
2022	2262	100,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten für die Abweichung bei dem Gebäudealter

Gebäudealter	Vergleichs- objekt	Normobjekt				
		4-10 Jahre	11-25 Jahre	26-40 Jahre	41- 60 Jahre	61-90 Jahre
	4-10 Jahre	1,00	0,86	1,30	1,48	1,67
	11-25 Jahre	1,16	1,00	0,89	0,79	0,70
	26-40 Jahre	1,30	1,12	1,00	0,88	0,78
	41- 60 Jahre	1,48	1,27	1,14	1,00	0,89
	61-90 Jahre	1,67	1,44	1,28	1,13	1,00

Umrechnungskoeffizienten für die Abweichung bei der Geschosslage

Geschosslage	Vergleichs- objekt	Normobjekt						
		Souterrain	Erdgeschoss	1. bis 2. OG	3. bis 7. OG	über 8. OG	Dachgeschoss	Maisonette
	Souterrain	1,00	1,13	1,10	1,05	1,02	1,10	1,12
	Erdgeschoss	0,88	1,00	0,97	0,93	0,90	0,97	0,99
	1. bis 2. OG	0,91	1,03	1,00	0,96	0,93	1,00	1,02
	3. bis 7. OG	0,95	0,93	0,96	1,00	0,97	1,04	1,06
	über 8. OG	0,98	1,11	1,08	1,03	1,00	1,08	1,10
	Dachgeschoss	0,91	1,03	1,00	0,96	0,93	1,00	1,02
	Maisonette	0,89	1,01	0,98	0,94	0,91	0,98	1,00

Umrechnungskoeffizienten für die Abweichung die der Wohnfläche

Wohnfläche	Vergleichs- objekt	Normobjekt			
		bis 40 m²	41 bis 80 m²	81 bis 120 m²	über 120 m²
	bis 40 m²	1,00	1,06	1,09	1,10
	41 bis 80 m²	0,94	1,00	1,02	1,03
	81 bis 120 m²	0,92	0,98	1,00	1,01
	über 120 m²	0,91	0,97	0,99	1,00

Umrechnungskoeffizienten für die Abweichung der Ausstattungsklasse

Ausstattungs- klasse	Vergleichs- objekt	Normobjekt		
		gehoben	mittel	einfach
	gehoben	1,00	0,87	0,76
	mittel	1,15	1,00	0,87
	einfach	1,32	1,15	1,00

Umrechnungskoeffizienten für die Abweichung der Mietsituation

Mietsituation	Vergleichs- objekt	Normobjekt	
		unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,96
	vermietet	1,04	1,00

Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	Vergleichs- objekt	Normobjekt				
		bis 6	7 bis 12	13 bis 30	31 bis 65	über 65
	bis 6	1,00	1,13	1,10	1,05	1,02
	7 bis 12	0,88	1,00	0,97	0,93	0,90
	13 bis 30	0,91	1,03	1,00	0,96	0,93
	31 bis 65	0,95	1,07	1,04	1,00	0,97
	über 65	0,98	1,11	1,08	1,03	1,00

Umrechnungskoeffizienten für die Abweichung des Balkons/ Terrasse

Balkon/ Terrasse	Vergleichs- objekt	Normobjekt	
		vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,96
	nicht vorhanden	1,04	1,00

Beispiel:

Die Ermittlung des Immobilienrichtwertes erfolgt unter der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbestimmenden Eigenschaften zum Normobjekt. Die wertbestimmenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts sind zu ermitteln, die Umrechnungskoeffizienten den beigefügten Tabellen zu entnehmen und auf den Immobilienrichtwert multiplizieren.

Merkmale			
Norm	Normobjekt	Vergleichsobjekt	Umrechnungskoeffizienten
Gebäudealter	41-60 Jahre	12	1,27
Geschosslage	1. bis 2. OG	Erdgeschoss	1,03
Wohnfläche	41 bis 80 m²	75 m²	1,00
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	bis 6 Einheiten	35 Einheiten	0,96
Balkon/ Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	0,96
Immobilienrichtwert	1.200 €/m²	1.390 €/m²	$1.200 \times 1,27 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,96 \times$ $= 1.388,79 \text{ €/m}^2$

Neben den wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie beispielsweise der Objektzustand, besondere örtliche Gegebenheiten, Altlasten, Baulasten, Wohnungsrechte etc.