



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind raumbezogene, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein Normobjekt (§38 (1) GrundWertVO NRW). Sie sind stichtagsbezogen, jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres, durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

Es wurde ein Immobilienrichtwert ermittelt, der für das gesamte Stadtgebiet von Gütersloh gültig ist. Bei der Ableitung wurden ausschließlich Weiterverkäufe berücksichtigt. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Normobjekt. Bei der Ableitung wurde ausschließlich Objekte ohne wesentliche Modernisierungen berücksichtigt (mittlere, überwiegende oder umfassende Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV).

Die Definition des Normobjektes ist der folgenden Tabellen zu entnehmen:

Grundstücksmerkmal	Norm
Baujahr	1985
Boden-/Lagewert	420 €/m ²
Wohnfläche	75 m ²
Modernisierungstyp	baujahrestypisch (nicht wesentlich modernisiert)
Gebäudestandard	mittel
Objektgruppe	Weiterverkauf

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, sofern für das jeweilige Grundstücksmerkmal nachfolgend welche angegeben werden. Die Anwendung der Immobilienrichtwerte bezieht sich je wertbestimmendes Grundstücksmerkmal auf einen Wertebereich, der typischen Objekten entspricht. Bei Überschreitung eines Wertebereichs erfolgt im Immobilien-Preis-Kalkulator ein entsprechender Hinweis. In diesem Fall handelt es sich um ein individuelles Objekt, bei dem die Anwendung des Immobilienrichtwertes i. d. R. zu keinem hinreichend gesicherten Ergebnis führt.

Das Ergebnis dient einer ersten Orientierung auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch kein Verkehrswertgutachten durch einen Sachverständigen oder den Gutachterausschuss.

Der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen in der Stadt Gütersloh zum Stichtag 01.01.2023 beträgt 2.450 €/m² Wohnfläche. Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass Abweichungen von der Wohnfläche keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis in €/m² Wohnflächen hatten und somit keine Umrechnungskoeffizienten für dieses Grundstücksmerkmal vorliegen. Umrechnungskoeffizienten für einen abweichenden Gebäudestandard wurden nicht abgeleitet. Der Gebäudestandard korrelierte stark mit dem Baujahr. Im Wesentlichen wird der Gebäudestandard über das Baujahr berücksichtigt.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte für die Stadt Gütersloh wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Ein Preisindex für zurückliegende Jahre liegt nicht vor.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten (UK) (UK für die Zwischenwerte der Grundstücksmerkmale linear interpolieren)

Baujahr	UK
1950	0,66
1960	0,66
1985	1,00
2020	1,48

Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Boden-/Lagewert.

Als Anhalt kann der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 dienen.

Boden-/ Lagewert (€/m²)	UK	Boden-/ Lagewert (€/m²)	UK	Boden-/ Lagewert (€/m²)	UK
140	0,89	360	0,98	560	1,06
150	0,89	370	0,98	570	1,06
160	0,89	380	0,98	580	1,07
170	0,90	390	0,99	590	1,07
180	0,90	400	0,99	600	1,07
190	0,91	410	1,00	610	1,08
200	0,91	420	1,00	620	1,08
210	0,91	430	1,00	630	1,09
220	0,92	440	1,01	640	1,09
230	0,92	450	1,01	650	1,09
240	0,93	460	1,02	660	1,10
250	0,93	470	1,02	670	1,10
260	0,93	480	1,02	680	1,11
270	0,94	490	1,03	690	1,11
280	0,94	500	1,03	700	1,11
290	0,95	510	1,04	710	1,12
300	0,95	520	1,04	720	1,12
330	0,96	530	1,04	730	1,13
340	0,97	540	1,05	740	1,13
350	0,97	550	1,05	750	1,13

Nebengebäude wie Garagen und Carports sind im Immobilienrichtwert nicht berücksichtigt.