



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke bezogen auf ein „Normobjekt“ (§ 38 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW). Das Normobjekt ist detailliert mit seinen wertbestimmenden Merkmalen beschrieben. Abweichungen individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und können die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie beziehen sich auf den Teilmarkt Wohnungseigentum.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford hat Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum ermittelt und zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Diese wurden aus rd. 3200 Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2023 lageorientiert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum sind folgende Merkmale wertbestimmend:

- Kommune
- Bodenrichtwert
- Baujahr
- Ausstattungsstandard der Wohnung
- Wohnfläche
- Objektzustand bzw. Sanierungsstand
- Vermietungssituation
- Teilmarkt Erstverkauf/Weiterverkauf
- Anzahl Wohnungen im Objekt

Die veröffentlichten Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten beziehen sich für den Kreis Herford auf folgendes Normobjekt:

Merkmal	Normobjekt
Kommune	Herford
Bodenrichtwert	81-100 €/m ²
Baujahr	1951 bis 1970
Gebäudestandard	mittel
Wohnfläche	61-80 m ²
Objektzustand	unsaniert
Vermietungssituation	vermietet
Teilmarkt	Weiterverkauf
Anzahl Wohnungen im Objekt	6 bis 15
Immobilienrichtwert	1.400 € pro m² Wohnfläche

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je Kommune sowie einer weiteren Lageanpassung je nach Höhe des Bodenrichtwertes vorgenommen. Diese lagebezogene Anpassung über die Umrechnungskoeffizienten ist für die jeweilige Kommune und die Bodenrichtwerte bereits erfolgt. Hierbei wurden die ermittelten Umrechnungskoeffizienten (für Kommune und Bodenrichtwert) an den Immobilienrichtwert für den Kreis Herford angebracht, um den Nutzern eine übersichtliche Darstellung in Zonen zu ermöglichen.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Eine Immobilienpreisindexreihe wird vom Gutachterausschuss derzeit nicht abgeleitet

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die weiteren Klasseneinteilungen und Umrechnungskoeffizienten für die wertbestimmenden Merkmale haben sich aus der multiplen Regression wie folgt ergeben:

Baujahr	Umrechnungs- koeffizient	Anzahl Wohneinheiten im Objekt	Umrechnungs- koeffizient
Bis 1950	0,956	Bis 2	1,057
1951-1970	1,000	3 bis 5	1,028
1971-1975	1,015	6 bis 15	1,000
1976-1980	1,051	Über 15	0,953
1981-1990	1,113		
1991-1995	1,264	Objektzustand	Umrechnungs- koeffizient
1996-2000	1,321	saniert	1,156
2001-2018	1,439	teilsaniert	1,044
Ab 2019	1,506	unsaniert	1,000
Wohnfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient	Standardstufe	Umrechnungs- koeffizient
0-60	0,980	einfach	0,850
61-80	1,000	einfach bis	0,904
81-100	0,990	mittel	
101-120	0,983	mittel	1,000
121-140	0,963	gehoben	1,278
141-1.000	0,845		
Vermietungssituation	Umrechnungs- koeffizient	Teilmarkt	Umrechnungs- koeffizient
vermietet	0,949	Erstverkauf aus Neubau	1,241
unvermietet	1,000	Weiterverkauf	1,000

Besondere örtliche oder bauliche Eigenschaften können Einfluss auf den Immobilienpreis haben. Diese objektspezifischen Merkmale können sachverständig durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Hinweis: Bei einer Abweichung des Objekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Normobjektes sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Beispielhaft ist die Berechnung des Immobilienpreises für ein Objekt in Spenge (Lageangepasster Immobilienrichtwert laut BORIS.NRW = rd. 1.440€/m²) dargestellt.

Merkmal	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1996 bis 2000	1,321
Gebäudestandard	Einfach bis mittel	0,904
Wohnfläche	Bis 60 m²	0,980
Objektzustand	teilsaniert	1,044
Vermietungssituation	Unvermietet	1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	1,000
Anzahl Wohnungen im Objekt	3 bis 5	1,028

Daraus ergibt sich er Immobilienrichtwert:

$$1.440 \text{ €/m}^2 \times 1,321 \times 0,904 \times 0,980 \times 1,044 \times 1,028 = \text{rd. } 1.810 \text{ €/m}^2$$

Bei einer Wohnfläche von 55 m² ergibt sich ein Immobilienpreis von:

$$1.810 \text{ €/m}^2 \times 55 \text{ m}^2 = 99.550 \text{ €}$$

Rd. 100.000 €

Der Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.