



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Als Vergleichsfaktoren im Sinne des § 24 Absatz 2 ImmowertV können sie die Grundlage zur Ermittlung eines vorläufigen Vergleichswertes sein.

Die Immobilienrichtwerte werden von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung, von Finanzämtern zur Beurteilung von Gebäudewerten, von Bürgerinnen und Bürgern und der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2023 berechnet. Die Zonen der Immobilienrichtwerte entsprechen den Zonen der Bodenrichtwerte, da bei der Berechnung der Lagefaktor der Zone einen Einfluss auf den Immobilienrichtwert hat. Somit wurden die Immobilienrichtwerte nur für Zonen berechnet, in denen es auch einen Lagefaktor gibt. Somit wird der gesamte Innenstadtbereich zunächst nicht mit einem Immobilienrichtwert belegt.

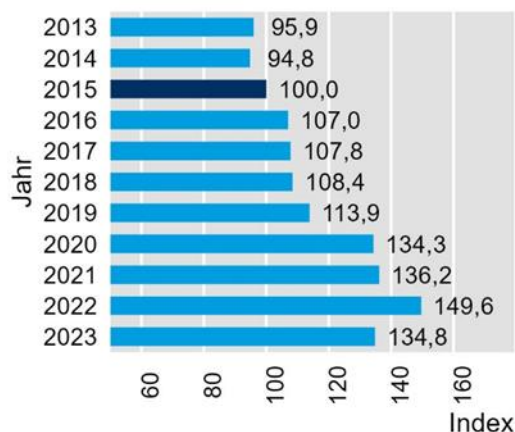
Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2021 herausgegebene „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ an. In die Berechnung der Immobilienrichtwerte gehen alle Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2023 ein, lediglich reduziert um Ausreißer. Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse können so alle Zonen, auch die, in denen es keine tatsächlichen Kaufpreise gibt, mit Immobilienrichtwerten ausgestattet werden.

Die Richtwerte werden angegeben in €/m². Die Rundung erfolgt dabei auf die volle Zehnerstelle.

Garagen und Stellplätze sind in den Preisen nicht enthalten. Die Werte können nur angewendet werden für Weiterverkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Preisindex

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex bedienen.





Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten im ganzen Stadtgebiet für ein freistehendes Haus mit folgenden Merkmalen:

Baujahr	1965
Grundstücksgröße	601 – 800 m ²
Wohnfläche	151 – 175 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Keller	vorhanden
Gebäudeart	Einfamilienhaus

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksgröße	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücks-teile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 oder bei weniger als 6 Modernisierungspunkten ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV vergeben (siehe auch 11.4). Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuezeitlich“.
Gebäudestandard	Ermittlung des Gebäudestandards gem. Anlage 4, Nummer III (ImmoWertV)
Keller	Bei der Eigenschaft Keller wird nur nach „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ unterschieden. Eine prozentuale Einstufung wird nicht vorgenommen.
Gebäudeart	In die Kategorie „Zweifamilienhaus“ fallen auch Häuser mit Einliegerwohnungen.



Anhaltspunkte für die Vergabe der Modernisierungspunkte sind der Anlage 2 der ImmowertV zu entnehmen:

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte).

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Hinweise zur Verwendung der Umrechnungskoeffizienten

Stimmen die Merkmale des einzelnen Wohnungseigentums nicht mit den o.g. Merkmalen überein, müssen Anpassungen an den Immobilienrichtwert vorgenommen werden.

Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für den Teilmarkt der **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser**.

Nachdem man den Immobilienrichtwert mit den Umrechnungskoeffizienten und der Wohnfläche multipliziert hat, erhält man einen Immobilienvergleichswert. Die Genauigkeit dieses Wertes ist sachverständig abzuschätzen.

Nicht dargestellte Koeffizienten für abweichende Baujahre können mit Hilfe der folgenden Funktion ermittelt werden:

$$UK = (coeff2 * Bj^2 + coeff1 * Bj + inter) / norm$$

Eine lineare Interpolation (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefert ein annähernd gleiches Ergebnis. Extrapolationen sind nicht erlaubt.

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	226,6117976
coeff1	-0,236078915
coeff2	6,17209457E-05
norm	1,035188244



Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,87
		1900	0,84
		1910	0,84
		1920	0,84
		1930	0,85
		1940	0,88
		1950	0,92
		1960	0,97
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,11
		1990	1,19
		2000	1,29
		2010	1,40
		2021	1,54
Grundstücksgröße	m ²	bis 350	0,83
		351-450	0,86
		451-600	0,93
		601-800	1,00
		801-1000	1,09
		über 1000	1,12
Wohnfläche	m ²	bis 110	1,36
		111-130	1,12
		131-150	1,11
		151-175	1,00
		176-200	0,92
		201-250	0,87
		über 250	0,70
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,12
		neuzeitlich	1,44
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,89
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,10
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,99
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,98

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.