



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte bieten den Nutzern eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung den Immobilienpreis für ein angefragtes Objekt zu bestimmen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet und beschlossen.

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Kaufverträge aus den Geschäftsjahren 2017 bis 2023 mittels statistischer Verfahren analysiert. Grundlage der statistischen Analyse ist eine räumlich autoregressive Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregression model), die nach dem „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) erfolgte. Das Immobilienrichtwertmodell kann unter www.boris.nrw.de → Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW abgerufen werden.

Die zur Ableitung genutzten Daten wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung und nur mit solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Des Weiteren wurden die Kaufpreise, aus denen die Immobilienrichtwerte hergeleitet werden, auf eine Norm abgestellt (Bereinigung der Kaufpreise). Diese Norm und somit auch die Immobilienrichtwerte werden wie folgt definiert:

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten (Erstverkäufe)
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Wintergärten etc.)
- beinhalten keine PKW-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Normobjekt

Neben der Kaufpreisbereinigung (Abstellung auf die Norm) haben die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ eine individuelle Norm, die sich aus der Datenanalyse ergibt. Diese lautet für das gesamte Stadtgebiet Recklinghausen wie folgt:

Merkmal	Ausprägung des Normobjektes
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Baujahr	1920 bis 1959
Gebäudestandard	mittel
Grundstücksgröße	kleiner 500 m ²
Wohnfläche	100 bis 149 m ²

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
ergänzende Gebäudeart	Die „ergänzende Gebäudeart“ bezeichnet die Anbauweise des Wohnhauses. d.h. freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus oder Reihenendhaus
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Die „Anzahl der Einheiten im Gebäude“ bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude. (d.h. Einfamilienhaus = 1; Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung = 2)
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Grundstücksgröße	Die „Gesamtgrundstücksgröße“ ergibt sich aus der Summe der einzelnen Flurstücks/Grundstücksgrößen.
Wohnfläche	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden i.d.R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes bzw. zu dieser individuellen Norm werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten sind additiv zu verwenden.

Die im Folgenden dargestellten Umrechnungskoeffizienten stellen lediglich gerundete Werte dar. Es wird daher die Verwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators empfohlen.

Merkmal	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Vertragsjahr	2017	- 33 %
	2018	- 28 %
	2019	- 22 %
	2020	- 19 %
	2021	- 3 %
	2022	+ 10 %
	2023	± 0 %
ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	- 10 %
	Reihenendhaus	- 4 %
	Doppelhaushälfte	± 0 %
	freistehend	+ 11 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1	± 0 %
	2	- 15 %
Baujahr	bis 1919	- 9 %
	1920 bis 1959	± 0 %
	1960 bis 1979	+ 14 %
	1980 bis 1999	+ 29 %
	ab 2000	+ 38 %
Gebäudestandard	einfach (Standardklasse 1,0 bis 2,4)	- 8 %
	mittel (Standardklasse 2,5 bis 3,4)	± 0 %
	gehoben (Standardklasse 3,5 bis 5,0)	+ 23 %
Grundstücksgröße	bis 499	± 0 %
	500 bis 799	+ 1 %
	ab 800	+ 13 %
Wohnfläche	bis 99	+ 4 %
	100 bis 149	± 0 %
	ab 150	- 12 %

Werte für Nebengebäude, PKW-Stellplätze und Inventar sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet.

The screenshot shows a web interface for an 'Immobilienrichtwert' (Real Estate Reference Value) calculator. At the top, it says 'Ausgewähltes Produkt: Immobilienrichtwerte' and has a search bar with 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. Below this is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen?'. A navigation bar shows 'Eigentumswohnungen', 'Ein- und Zweifamilienhäuser' (selected), and 'Weitere P >'. The main area features a calendar icon with '2024', a green arrow icon, a red square icon, a magnifying glass, a PDF icon, and a share icon. Below these is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen?'. The 'Immobilienrichtwert' is displayed as '2400 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser)' in a blue box. At the bottom, there is a section 'Lage und Wert' with a dropdown menu showing 'Gemeinde Recklinghausen'.

Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden.