



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (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 Wohnungseigentum 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 keine Sondernutzungsrechte (z.B. am Garten)
- 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 „Eigentumswohnungen“ eine individuelle Norm, die sich aus der Datenanalyse ergibt. Diese lautet für das gesamte Stadtgebiet Recklinghausen wie folgt:

Merkmal	Ausprägung des Normobjektes
Anzahl der Einheiten im Gebäude	4 bis 6
Balkon	vorhanden
Anzahl der Geschosse	1 bis 3
Baujahr	1970 bis 1989

Merkmal (Fortsetzung)	Ausprägung des Normobjektes
Gebäudeart	Zwei-, Drei- oder Mehrfamilienhaus (ohne gewerblichen Anteil)
Gebäudestandard	mittel
Geschosslage	EG bis 3. OG
Wohnfläche	70 bis 89 m ²

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Die „Anzahl der Einheiten im Gebäude“ bezeichnet die Anzahl der Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten pro Hauseingang. z.B. 6 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten = 9 Einheiten im Gebäude
Balkon	In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien, Dachterrassen und Terrassen.
Anzahl der Geschosse	Die „Anzahl der Geschosse“ bezeichnet die Anzahl der Vollgeschosse. z.B. KG, EG, 1. OG, 2. OG und DG = 3 Vollgeschosse, da das Keller- und das Dachgeschoss nicht mitgezählt werden
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Gebäudeart	Die „Gebäudeart“ bezeichnet die Art des Gebäudes. z.B. Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Geschosslage	Die „Geschosslage“ bezeichnet die Etage, in der sich die Eigentumswohnung befindet.
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	- 34 %
	2018	- 31 %
	2019	- 25 %
	2020	- 19 %
	2021	- 7 %
	2022	± 0 %
	2023	± 0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	2 bis 3	+ 2 %
	4 bis 6	± 0 %
	7 bis 9	- 1 %
	ab 10	- 5 %
Balkon	nicht vorhanden	- 13 %
	vorhanden	± 0 %
Anzahl der Geschosse	1 bis 3	± 0 %
	ab 4	- 6 %
Baujahr	bis 1909	- 10 %
	1910 bis 1929	- 4 %
	1930 bis 1969	- 7 %
	1970 bis 1989	± 0 %
	1990 bis 1994	+ 14 %
	1995 bis 1999	+ 26 %
	ab 2000	+ 44 %
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	± 0 %
	Dreifamilienhaus	± 0 %
	Mehrfamilienhaus	± 0 %
	Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbeanteil	- 4 %
	Mehrfamilienhaus mit 21% bis zu 50% Gewerbeanteil	- 4 %
	Mehrfamilienhaus mit mehr als 50% Gewerbeanteil	- 4 %

Merkmal (Fortsetzung)	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Gebäudestandard	einfach (Standardklasse 1,0 bis 2,4)	- 5 %
	mittel (Standardklasse 2,5 bis 3,4)	± 0 %
	gehoben (Standardklasse 3,5 bis 5,0)	+ 3 %
Geschosslage	Souterrain (Keller/-Untergeschoss)	- 4 %
	Erdgeschoss	± 0 %
	1. Obergeschoss	± 0 %
	2. Obergeschoss	± 0 %
	3. Obergeschoss	± 0 %
	4. Obergeschoss	- 10 %
	5. Obergeschoss	- 10 %
	6. Obergeschoss	- 10 %
	7. Obergeschoss	- 10 %
	Dachgeschoss	+ 4 %
Wohnfläche	bis 49	- 6 %
	50 bis 59	- 7 %
	60 bis 69	- 5 %
	70 bis 89	± 0 %
	90 bis 99	+ 5 %
	100 bis 109	+ 4 %
	ab 110	+ 2 %

Werte für Nebengebäude, PKW-Stellplätze, Sondernutzungsrechte 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.

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.