



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser

### 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 und ein Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau bzw. Mischnutzung veröffentlicht ist. Somit wird der gesamte Innenstadtbereich zunächst nicht mit einem Immobilienrichtwert belegt.

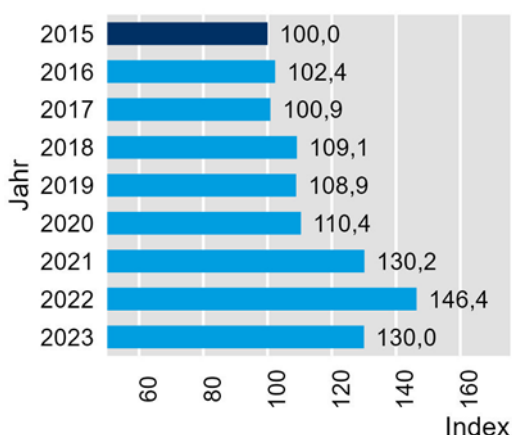
Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2021 herausgegebene „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ an. In die Berechnung der Immobilienrichtwerte gehen alle Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2023 ein, lediglich reduziert um Ausreißer. Mit Hilfe einer multiplen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

Die Richtwerte werden angegeben in €/m<sup>2</sup>. Die Rundung erfolgt dabei auf die volle Zehnerstelle.

Garagen und Stellplätze sind, insofern vorhanden, in den Preisen enthalten. Die Werte können nur angewendet werden für Weiterverkäufe von Mehrfamilienhäusern.

### Preisindex

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





### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Baujahr	1965
Wohn-/Nutzungsfläche	bis 300 m <sup>2</sup>
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Mietsituation	vermietet
Ertragsverhältnis	70 €/m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden
Ergänzende Gebäudeart	Mehrfamilienhaus

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.
Wohn-/Nutzungsfläche	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346), Summe der Wohn- und Nutzungsflächen
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. 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)
Mietsituation	Hier wird unterschieden nach vermietet, unvermietet und teilweise vermietet
Ertragsverhältnis	Das Ertragsverhältnis berechnet sich aus dem Verhältnis des Jahresrohertrages einschließlich Mieten für Stellplätze/Garagen und der Summe der Wohn- und Nutzungsflächen Angabe in Euro/m <sup>2</sup>
Garage	Es wird unterteilt in vorhanden, nicht vorhanden und nicht für jede Einheit vorhanden.
Ergänzende Gebäudeart	Es wird unterschieden nach Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%, Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil zwischen 21% und 50% und Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 50%



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

Der Modernisierungsgrad kann anhand der nachfolgenden Tabelle ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte



### 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 **Mehrfamilienhäuser**.

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 **Baujahre** können mit Hilfe der folgenden Funktion ermittelt werden:

$UK = (coeff2 \times Bj^2 + coeff1 \times Bj + inter) / norm$	UK	Umrechnungskoeffizient
	Bj	Baujahr
	inter	-53,90900406
	coeff1	0,054768386
	coeff2	-1,36494E-05
	norm	1,00754687E+00

Nicht dargestellte Koeffizienten für das **Ertragsverhältnis** (Jahresrohertrag / Summe der Wohn- und Nutzungsfläche) können mit Hilfe der folgenden Funktion ermittelt werden:

$UK = (coeff2 \times Rohqm^2 + coeff1 \times Rohqm + inter) / norm$	UK	Umrechnungskoeffizient
	Rohqm	Jahresrohertrag / Summe der Wohn- und Nutzungsfläche
	inter	-2,387893677
	coeff1	0,077295348
	coeff2	-0,000416684
	norm	9,81031275E-01

Lineare Interpolationen (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) durchgeführt) liefern ein annähernd gleiches Ergebnis. Extrapolationen sind nicht erlaubt.



Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1900	0,87
		1910	0,90
		1920	0,92
		1930	0,94
		1940	0,96
		1950	0,98
		1960	0,99
		1965	1,00
		1970	1,01
		1980	1,01
		1990	1,02
		2000	1,02
Wohn-/ Nutzungsfläche	m <sup>2</sup>	bis 300	1,00
		301-400	0,91
		401-500	0,85
		501-800	0,85
		über 800	0,97
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,18
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,97
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,31
Mietsituation		teilweise vermietet	0,96
		vermietet	1,00
		unvermietet	0,97
Ertragsverhältnis	€/m <sup>2</sup>	60	0,76
		65	0,89
		70	1,00
		75	1,09
		80	1,15
		85	1,19
		90	1,22
		95	1,22
Garage		nicht vorhanden	1,00
		teilweise vorhanden	1,00
		vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart		Dreifamilienhaus	1,16
		Mehrfamilienhaus	1,00
		Anteil	
		am Rohertrag	
		bis 20%	0,84
		zwischen 21% und 50%	0,67
		über 50%	0,66

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.