

Gutachterausschuss in der



*StädteRegion
Aachen*

Immobilienrichtwerte in der Städteregion Aachen

**9. (digitales) Fachforum Grundstücksbewertung
20. Mai 2021**



Agenda

- ▶ **Begrüßung**
- ▶ **Vorstellung der Immobilienrichtwerte**
 - ▶ Was sind Immobilienrichtwerte?
 - ▶ Anwendungsmöglichkeiten
 - ▶ Ableitungsmethodik
 - ▶ Immobilienrichtwerte in der Praxis
 - ▶ Anwendungsgrenzen
- ▶ **Fachlicher Austausch und Diskussion**



Weshalb Immobilienrichtwerte?

- ▶ Im Dezember 2020 hat die Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO) die Gutachterausschussverordnung (GAVO) ersetzt
- ▶ Nach § 38 GrundWertVO sind Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Wohnungseigentum“ zu ermitteln
- ▶ Die Ableitung von Immobilienrichtwerten ist für die Gutachterausschüsse bis spätestens **Ende 2025 verpflichtend**



Was sind Immobilienrichtwerte?

- ▶ Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte **durchschnittliche Lagewerte** für Immobilien, bezogen auf ein **für diese Lage typisches Normobjekt**
- ▶ Immobilienrichtwerte sind jeweils stichtagsbezogen zum 01. Januar eines Jahres zonal zu ermitteln (analog zu den Bodenrichtwerten)
- ▶ Immobilienrichtwerte werden in der Einheit **€/m² Wohnfläche** ausgewiesen
- ▶ Sie beinhalten sowohl den Wert des aufstehenden Wohnhauses, als auch den Wert für Grund und Boden (**Baulandfläche**)



Anwendungsmöglichkeiten

- ▶ **Für die interessierte Öffentlichkeit**
 - ▶ Ermittlung eines überschlägigen Immobilienpreises mithilfe von wenigen Angaben zum Objekt (z. B. bei Verkaufsabsicht)

- ▶ **Für das Fachpublikum:**
 - ▶ Grundlage für die Verkehrswertermittlung:
 - ▶ Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach § 13 ImmoWertV
 - ▶ Anwendung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV



Immobilienrichtwerte in der Städteregion Aachen

- ▶ **Stichtag 01.01.2021**
 - ▶ Teilmarkt „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“
 - ▶ Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenhäuser“

Immobilienrichtwerte ersetzen Durchschnittswerte

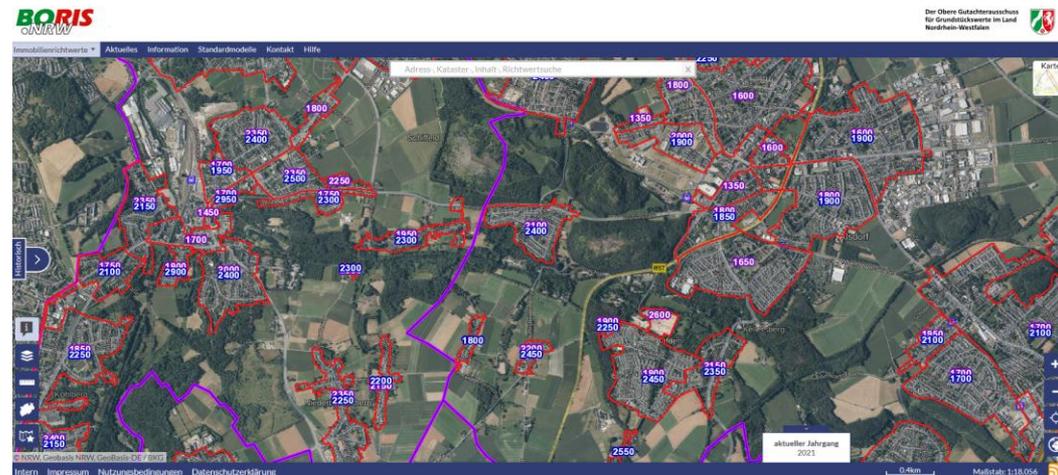
Bisher:

Durchschnittswerte für EFH/ZFH im Grundstücksmarktbericht

Neu ab 2021:

Immobilienrichtwerte für EFH/ZFH

modif. Restnutzungs-dauer	Herzogenrath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften und Reihendhäuser	Reihenmittelhäuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.550	2.750	(2.200)
	Spanne [€/m ²]	775 - 3.750	1.325 - 3.495	-
	Anzahl	4	11	3
	Mittelwert [€/m ²]	2.540 ± 1.270	2.735 ± 580	2.195 ± 460
	Median [€/m ²]	2.825	2.870	
	Ø Wohnfläche [m ²]	205	140	
	Ø Baulandfläche [m ²]	600	345	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.200	2.250	1.550
	Spanne [€/m ²]	1.760 - 3.020	1.565 - 2.565	1.240 - 1.835
	Anzahl	8	12	4
	Mittelwert [€/m ²]	2.215 ± 365	2.230 ± 310	1.525 ± 240
	Median [€/m ²]	2.135	2.270	1.510
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	135	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	555	385	135
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000	1.650	1.450
	Spanne [€/m ²]	1.240 - 2.790	1.040 - 2.430	630 - 2.395
	Anzahl	22	6	6
	Mittelwert [€/m ²]	1.975 ± 465	1.645 ± 460	1.455 ± 700
	Median [€/m ²]	1.840	1.630	1.600
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	120	90
	Ø Baulandfläche [m ²]	680	340	230
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.650	1.300	(950)
	Spanne [€/m ²]	1.200 - 1.770	345 - 2.270	-
	Anzahl	8	10	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.630 ± 185	1.315 ± 665	945 ± 390
	Median [€/m ²]	1.675	1.380	
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	100	
	Ø Baulandfläche [m ²]	725	345	





Ableitungsmethodik

Schritt 1	Datengrundlage und -aufbereitung
Schritt 2	Statistische Auswertung
Schritt 3	Sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss
Schritt 4	Definition von Richtwertobjekten und Immobilienrichtwerten



Ableitungsmethodik

Schritt 1	Datengrundlage und -aufbereitung
Schritt 2	Statistische Auswertung
Schritt 3	Sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss
Schritt 4	Definition von Richtwertobjekten und Immobilienrichtwerten



Schritt 1: Datengrundlage und -aufbereitung

► Datengrundlage:

- In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses werden alle tatsächlich abgeschlossenen, notariellen Immobilienkaufverträge erfasst
- seit 2014 **rd. 4.400 im Detail ausgewertete Kauffälle** über Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Kaufpreissammlung
 - *rd. 1650 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*
 - *rd. 2750 Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser*



Schritt 1: Datengrundlage und -aufbereitung

► Datenaufbereitung:

- Harmonisierung des Datenbestandes
- Korrektur fehlerhafter bzw. unplausibler Angaben
- Ausschluss nicht geeigneter Kauffälle
- Ausschluss von Erstverkäufen (nur Objekte älter als drei Jahre bei Verkauf)



Ableitungsmethodik

Schritt 1	Datengrundlage und -aufbereitung
Schritt 2	Statistische Auswertung
Schritt 3	Sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss
Schritt 4	Definition von Richtwertobjekten und Immobilienrichtwerten



Schritt 2: Statistische Auswertung

Durchführung einer multiplen, linearen Regressionsanalyse zur Beantwortung folgender Fragestellungen:

Frage 1:

- ▶ Welche Grundstücksmerkmale haben einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis? Anders formuliert: Welche Grundstücksmerkmale sind signifikant wertrelevant?

Frage 2:

- ▶ Wie groß ist der Einfluss der signifikanten Grundstücksmerkmale und derer einzelnen Ausprägungen?

Schritt 2: Statistische Auswertung

▶ **Signifikante** Grundstücksmerkmale für beide Teilmärkte sind:

- ▶ Baujahr
- ▶ Wohnfläche
- ▶ Baulandfläche
- ▶ Gebäudestandard nach SW-RL
- ▶ Modernisierungsgrad nach AGVGA-Modell
- ▶ Vermietungssituation
- ▶ Gebäudeart
- ▶ (*Vertragsjahr*)

Umrechnungskoeffizienten

▶ **Keine signifikanten** Grundstücksmerkmale sind u. a.:

- ▶ Dachgeschoss
- ▶ Keller
- ▶ Anbauweise



Schritt 2: Statistische Auswertung

- ▶ **Ergebnisse der statistischen Auswertung:**

- ▶ **Zonale Grundwerte**
 - ▶ ..., die sich auf ein fiktives, städteregionales Normobjekt beziehen
 - ▶ Ermöglicht einen Vergleich der Zonen untereinander
 - ▶ Grundlage für die Zonierung bilden die Bodenrichtwertzonen

- ▶ **Umrechnungskoeffizienten**
 - ▶ ...für die einzelnen Ausprägungen der signifikanten Grundstücksmerkmale, die sich für einen Teilmarkt auf die ganze Städteregion beziehen



Ableitungsmethodik

Schritt 1	Datengrundlage und -aufbereitung
Schritt 2	Statistische Auswertung
Schritt 3	Sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss
Schritt 4	Definition von Richtwertobjekten und Immobilienrichtwerten



Schritt 3: Sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss

- ▶ Sachverständige Würdigung der statistisch ermittelten Werte durch den Gutachterausschuss

- ▶ Diskussion und Festsetzung der zonalen Grundwerte durch den Gutachterausschuss
 - ▶ Zonen mit geringer Anzahl an Kauffällen bzw. keinen ausgewerteten Kauffällen
 - ▶ Heranziehung von vergleichbaren Zonen bzw. Ableitung über Nachbarzonen



Ableitungsmethodik

Schritt 1	Datengrundlage und -aufbereitung
Schritt 2	Statistische Auswertung
Schritt 3	Sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss
Schritt 4	Definition von Richtwertobjekten und Immobilienrichtwerten



Schritt 4: Definition von Richtwertobjekten und Immobilienrichtwerten

- ▶ Definition von zonalen, lagetypischen Richtwertobjekten durch sachverständige Festlegung der lagetypischen Grundstücksmerkmale (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße)
- ▶ Ermittlung der Immobilienrichtwerte anhand der Anpassung des zonalen Grundwertes an das lagetypische Richtwertobjekt mittels der Umrechnungskoeffizienten
- ▶ **WICHTIG: Immobilienrichtwerte sind mehrdimensional!**
- ▶ Immobilienrichtwerte sind **immer** in Verbindung mit der Richtwertdefinition zu betrachten
- ▶ Immobilienrichtwerte verschiedener Zonen sind bei unterschiedlichen Richtwertdefinitionen nicht direkt miteinander vergleichbar

Wo finden Sie die Immobilienrichtwerte?
(Portale öffnen sich mit Klick auf das jeweilige Logo)



Zentrales Informationssystem der
Gutachterausschüsse in NRW



Geoportal der StädteRegion Aachen



Variante 1:

BORIS.NRW als das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse NRW

Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



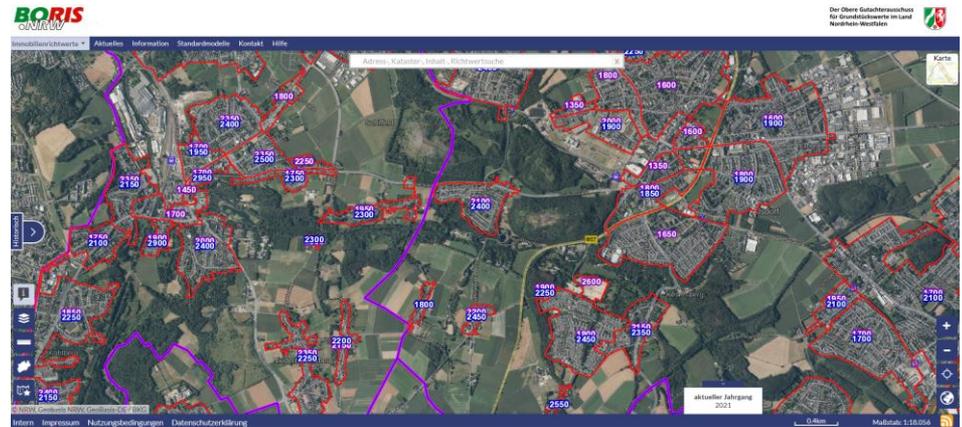
Immobilienpreis-Kalkulator



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft



Variante 1:

Immobilien-Preis-Kalkulator auf BORIS.NRW

Zur Ermittlung eines überschlägigen Immobilienpreises unter Berücksichtigung der individuellen Grundstücksmerkmale des Bewertungsfalls

Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilien-Preis-Kalkulator



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Wert anzeigen

Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser Wei

2021

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert **2150 €/m²**
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert

Gemeinde	Stolberg
Gemarkungsname	Stolberg
Ortsteil	Donnerberg
Immobilienrichtwertnummer	212229
Immobilienrichtwert	2150 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel



Variante 2: Geoportal der StädteRegion Aachen



Hier Geoportal starten...

(Bild: Urheber Fotolia,
Fiedels)

Themenauswahl

Basiskarten und Luftbilder



Inhalt
DATEN LEGENSCHAFTSKATASTER
TOPOGRAPHISCHE KARTENWERKE NRW (inkl. Historie)
LUFTBILDER/ ORTHOPHOTOS (inkl. Historie)
KARTEN VOM BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEOIDASE

Anzeigen

ESKAPE - Informationen zum Klimawa



Inhalt
ENFLÜSSE HEIZE UND WASSER
SENSITIVITÄTEN (Empfindlichkeiten)
LUFTFEUCHTHEIT
GRUNDLAGEN WASSER
GRUNDLAGEN KLIMA
LANDSCHAFTS- / BAULEITPLANUNG

Anzeigen

Gesundheit, Hilfe und Pflege



Inhalt
BARRIEREFREIHEIT
GESUNDHEIT
* Apotheken
* Ärzte Krankenhäuser NRW
HILFE UND PFLEGE
* Hilfe- und Pflegeeinrichtungen
* Pflegeangebote

Anzeigen

Grundstücksbewertung



Inhalt
IMMOBILIENRICHTWERTE (mit Link zum individuellen Rechner)
GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT - Download über Sachdatenabfrage
BODENRICHTWERTE - aktuell, historisch
BAULEITPLANUNG
UMWELT

Anzeigen

inkasPortal Suchen + Kataster + Ausgabe + Werkzeuge + Service + Anmelden

Layer Legende Schließen

Arbeitsbereich
Alle einlesen Alle einleustappen Refresh

IMMOBILIENRICHTWERTE (ZONEN)

- Immobiliennrichtwerte - Ein- und Zweifamilienhäuser -**

GRUNDSTÜCKSMARKT

- Grundstücksmarktbericht Städteregion (ab 2010) -
- Grundstücksmarktbericht ehemaliger Kreis Aachen (1988 bis 2009) -
- Grundstücksmarktbericht Stadt Aachen (1985 bis 2009) -

BODENRICHTWERTE (ZONEN)

- Bodenrichtwerte - aktuell -
- Bodenrichtwerte - ältere Jahrgänge (ab 2010) -
- Gebietsgliederung der Städteregion Aachen -

HISTORISCHE BODENRICHTWERTE (LAGETYPISCH)

- 2010 (nur Stadt Aachen) -
- 2000-2009 -
- 1990-1999 -
- 1980-1989 -
- 1970-1979 -
- 1964-1969 -

BAULEITPLANUNG

- Bebauungsplan - Geltungsbereiche -**
- Bebauungsplan - Bildlayer ab 1:5000 -
- Digitale Flächennutzungspläne -**
- Satzungen nach Baurecht -



Fazit

- ▶ Verbesserung der Markttransparenz durch Veröffentlichung der Immobilienrichtwerte für einen großen Adressatenkreis
 - ▶ Bürger als Käufer
 - ▶ Bürger als Verkäufer
 - ▶ Sachverständige und Fachpublikum
- ▶ Qualitätssteigerung gegenüber den Durchschnittswerten durch größere Datenbasis und umfangreiche, statistische Auswertemethodik
- ▶ Mehrdimensionalität der Immobilienrichtwerte ist zwingend zu beachten



Anwendungsgrenzen

- ▶ Immobilien mit außergewöhnlichen Grundstücksmerkmalen
 - ▶ z. B. hochindividuelle Bauten, teilmarktuntypische Grundstücks- oder Wohnflächengrößen etc.
- ▶ Rechte, Belastungen, Lageunterschiede innerhalb der Zone, und alle weiteren, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG's) werden nicht berücksichtigt
- ▶ Nur Ein- und Zweifamilienhäuser, keine Erstverkäufe
- ▶ **Tipp:** Beachten Sie die örtlichen Fachinformationen

- ▶ **Ergebnis des Immobilien-Preis-Kalkulators ist ein überschlägig ermittelter Immobilienpreis und KEIN Verkehrswert nach § 194 BauGB**
- ▶ **Immobilienrichtwerte ersetzen somit keine sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes!**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bleiben Sie gesund!

- ▶ **Bei Fragen erreichen Sie uns unter:**
 - ▶ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
 - ▶ Vermessungs- und Katasteramt StädteRegion Aachen (A 62)
 - ▶ E-Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de
 - ▶ Telefon: 0241 / 5198 2555