

Berichtsvorlage öffentlich

Federführendes Amt Amt für Geoinformation und Kataster	Nr. 196/2023
--	------------------------

Betreff:

Vorstellung der Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Beratungsfolge	Termin
Bauausschuss Berichterstattung: Herr Jens Hinrichs	21.11.2023

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Herr Hinrichs, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, stellt die neu erstellten Immobilienrichtwerte im Ausschuss vor.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung dar. Die Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum wurden aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet und stellt einen durchschnittlichen Immobilienpreis für ein gebietstypisches Normobjekt dar. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale des Normhauses entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnobjekte in der gebildeten Zone. Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Grundstücksgröße und Wohnfläche zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen. Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) und schließt den Grund und Boden ein. Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für die Objektarten Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und unter BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) veröffentlicht.