



**Immobilienwerte  
selber schätzen:**

**So einfach geht´s!**



Ist es Ihnen in letzter Zeit auch aufgefallen? Überall werden  
**Immobilienbewertungen** angeboten:

**Kostenfrei. Unverbindlich. Sofort.**

Aber was steckt dahinter? Woher stammen die Informationen?

Ist die Bewertung wirklich kostenfrei?

**Gibt es amtliche Alternativen?**



**Ja**, denn in Deutschland gibt es die **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**, die für die **Transparenz des Immobilienmarktes** zuständig sind.



## Gutachterausschüsse

- selbstständige, unabhängige Gremien
- Bestellung für 5 Jahre durch die Bezirksregierung
- Zuständigkeitsbereich
- Geschäftsstelle



## Datenbasis

**alle** im Zuständigkeitsbereich (hier: Landeshauptstadt Düsseldorf) getätigten **Kaufverträge** (gesetzliche Pflicht der Notare)

ca. **5.000 Kaufverträge** pro Jahr



Die Kaufverträge werden erfasst, ausgewertet und führen dann zu den **Produkten der Markttransparenz**, wie Boden-/Immobilien-Richtwerte und Grundstücksmarktbericht.

Die Produkte stehen kostenfrei unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Einsicht und zum Download zur Verfügung.



Kann mir ein Produkt des  
Gutachterausschusses dabei helfen  
den Wert einer Immobilie zu schätzen?

**Ja**, der Immobilienrichtwert.

Der **Immobilienrichtwert** ist der Wert eines Grundstückes einschließlich Gebäude je m<sup>2</sup> Wohnfläche abgeleitet aus Kaufpreisen und bezogen auf vorgegebene Merkmale.

Immobilienrichtwerte = allgemeine Markttransparenz



Wo erhalte ich den  
Immobilienrichtwert?

**BORIS**  
NRW plus

Den Immobilienrichtwert findet man unter  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Immobilienrichtwerte. Dann  
einfach die gewünschte Adresse eingeben.



Boden-  
richtwerte



Bodenwert-  
übersichten



Grundstücks-  
marktberichte



Immobilien-  
richtwerte



Immobilienpreis-  
übersichten



Allgemeine  
Preisauskunft





Düsseldorfer Immobilienmesse 28.09.2019



Okay, aber ich hätte gerne einen überschlägigen Wert für meine Immobilie. Wie geht es weiter?



Düsseldorfer Immobilienmesse 28.09.2019

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Reihen- und Doppelhäuser gemischt-genuß

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Düsseldorf
Ortsteil	Bilk
Name	Suitbertusstraße
Immobilienrichtwertnummer	129220
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>3100 €/m<sup>2</sup> (Eigentumswohnungen)</b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (rot)
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1965
Wohnfläche	60-120 m <sup>2</sup>
Ausstattungs-kategorie	mittel - gehoben
Modernisierungstyp	neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)
Keller	vorhanden
Geschoss-lage	1
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsart	Normalwohnung
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-65

Der Immobilienrichtwert ist auf bestimmte Merkmale bezogen, die mit den Merkmalen der eigenen Immobilie verglichen werden müssen.

Diese Merkmale sind u.a.:  
Baujahr, Größe (Wohnfläche)  
und Modernisierungstyp.



Düsseldorfer Immobilienmesse 28.09.2019

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Reihen- und Doppelhäuser gemischt-genu

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Düsseldorf
Ortsteil	Bilk
Name	Suitbertusstraße
Immobilienrichtwertnummer	129220
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>3100 €/m<sup>2</sup> (Eigentumswohnungen)</b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (rot)
Verkehrsanbindung	mittel
besonderer Verkaufsumstand	Erwerber ist Dritter

Die örtlichen Fachinformationen enthalten Umrechnungskoeffizienten um die Merkmale des Immobilienrichtwertes an die Merkmale der eigenen Immobilie anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit Hilfe von sogenannten Umrechnungskoeffizienten. Die tabellarisch dargestellten Prozentwerte sind in Dezimalzahlen umzuformen und mit dem Richtwert zu multiplizieren. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass ...

**Stopp!** Geht das nicht einfacher!



**Ja**, und zwar mit Hilfe des  
Immobilienpreiskalkulators.

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Reihen- und Doppelhäuser gemischt-ge...

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Düsseldorf
Ortsteil	Bilk
Name	Suitbertusstraße
Immobilienrichtwertnummer	129220
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>3100 €/m<sup>2</sup> (Eigentumswohnungen)</b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (rot)
Verkehrsanbindung	mittel
besonderer Verkaufsumstand	Erwerber ist Dritter



Düsseldorfer Immobilienmesse 28.09.2019

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen ×

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2019		
Immobilienrichtwert	3100 €/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	60-120 m <sup>2</sup>	<input type="text" value="90"/> <span style="background-color: #1a3d54; color: white; padding: 2px;">i</span>	0 %
Baujahr	1965	<input type="text" value="1965"/> <span style="background-color: #1a3d54; color: white; padding: 2px;">i</span>	0 %
Modernisierungstyp	neuezeitlich (voll modernisierter Altbau)	<input type="text" value="neuezeitlich (voll mo"/> <span style="background-color: #1a3d54; color: white; padding: 2px;">i</span>	0 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		3.100 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		280.000 €	

↓ anhand der Merkmale ihrer  
Immobilie individuell eingebbar

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

PDF erstellen



Düsseldorfer Immobilienmesse 28.09.2019

**Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen** ×

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2019		
Immobilienrichtwert	3100 €/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	60-120 m <sup>2</sup>	<input type="text" value="50"/> <span style="font-size: 0.8em;">i</span>	-5%
Baujahr	1965	<input type="text" value="2000"/> <span style="font-size: 0.8em;">i</span>	18%
Modernisierungstyp	neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)	<input type="text" value="neuzeitlich (voll mo"/> <span style="font-size: 0.8em;">i</span>	0%
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		3.480 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		175.000 €	überschlägiger Wert ihrer Immobilie

individuelle Anpassungen aufgrund eingegebener Merkmale

überschlägiger Wert ihrer Immobilie

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

PDF erstellen



Bin ich jetzt ein  
**Immobilienfachverständiger?**

**Nein**, aber der Wert ist  
ausreichend für einen ersten  
Überblick.



## **Überschlägige Immobilienwerte** kann man verwenden für:

- die Überprüfung der Größenordnung eines Angebotes
- die Einschätzung der Größenordnung eines Immobilienwertes
- die Einschätzung der Wertentwicklung einer Immobilie durch Vergleich verschiedener Jahrgänge





Benötigen Sie einen genauen Wert, d.h. den **Verkehrswert** der Immobilie, dann ist ein **Verkehrswertgutachten** unumgänglich.

Insbesondere bei

- **Scheidung**
- **Erbauseinandersetzung**



Das Verkehrswertgutachten erhalten Sie auf Antrag beim Gutachterausschuss gegen eine **Gebühr** in Höhe von

Verkehrswertgutachten (Verkehrswert=VW)	bis 1 Million EUR: 1.250,- EUR + 0,2 % v. VW
	bis 10 Million EUR: 2.250,- EUR + 0,1 % v. VW
	bis 100 Million EUR: 7.250,- EUR + 0,05 % v. VW
	über 100 Million EUR: 47.250,- EUR + 0,01 % v. VW



## Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses



Individuell abgestimmt auf die zu begutachtende Immobilie = spezielle Markttransparenz des Einzelfalles (ca. 30 bis 40 Seiten stark)



## Verkehrswertgutachten des GA

- beruht auf **Aktenstudium**/Stellungnahmen (Pläne, Bau-recht), **Ortsbesichtigungen**, detaillierter Baubeschreibung der Immobilie, Wohnflächenberechnungen
- beinhaltet i.d.R. **zwei Wertermittlungsverfahren**
- **berücksichtigt Besonderheiten**, Ausstattung, Zustand, Bauschäden, Rechte und Lasten



# Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

