

IRIS NRW

Immobilien - Richtwert - Informationssystem

- **Allgemeine Preisauskunft**

(Prüfung der Plausibilität einer Kaufpreisvorstellung oder einer Wertangabe)

- **Immobilienrichtwerte**

(Ausgangswert für Verkehrswertermittlungen)

- **Qualifizierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

(grundstücksbezogene Auskunft nach § 10 Abs. 2 GAVO)



Landesvermessungsamt
Nordrhein-Westfalen

NRW.



Die Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

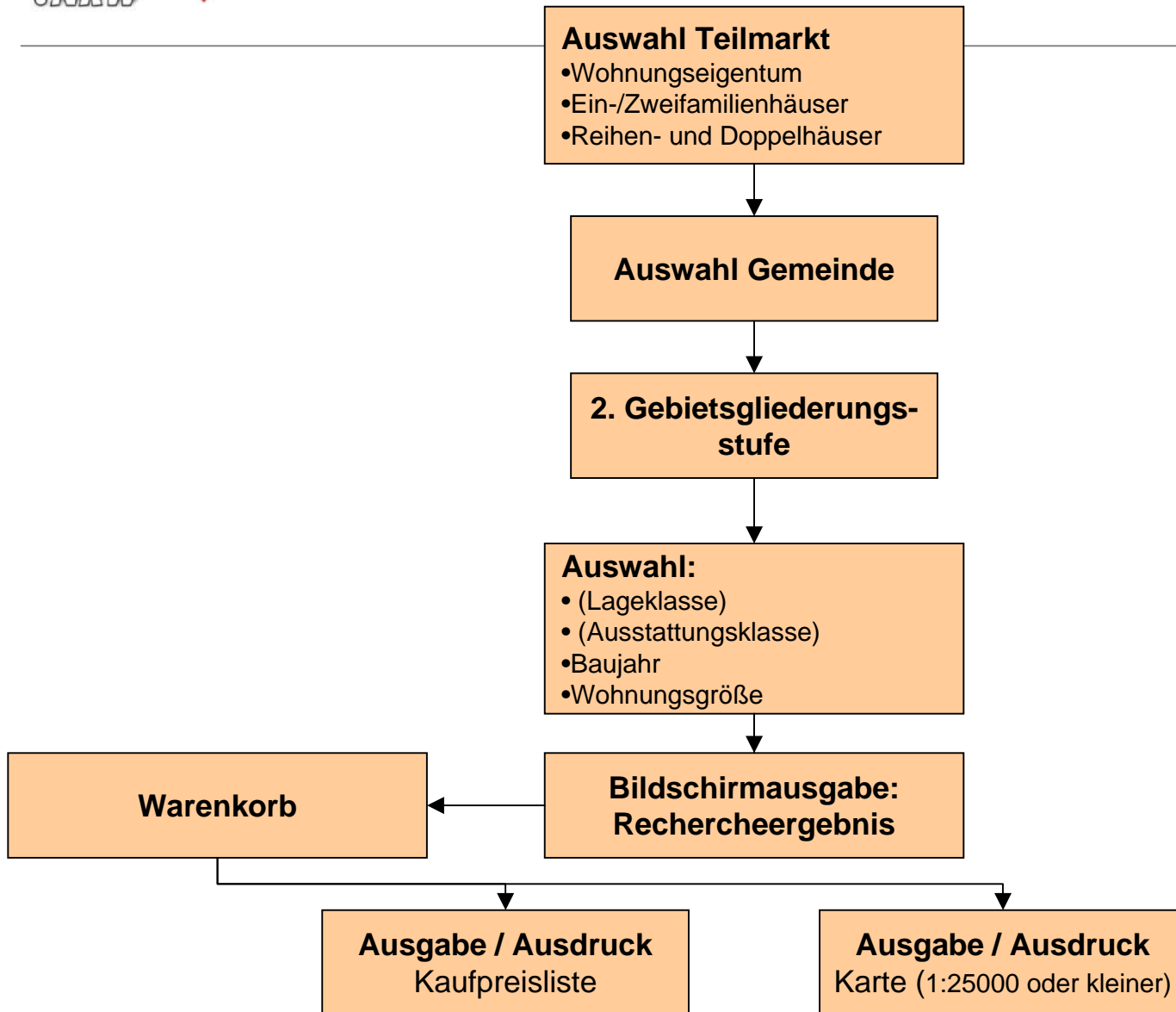


Allgemeine Preisauskunft

Immobilien-Richtwert-Informationssystem
ein Produkt der Gutachterausschüsse in NRW

www.iris.nrw.de

Ablaufschema: Allgemeine Preisauskunft



Allgemeine Preisauskunft online Testbetrieb



Allgemeine Preisauskunft Eigentumswohnungen

Die Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte und
das Geodatenzentrum des
Landesvermessungsamtes
Nordrhein-Westfalen



- Home
- Kurzinformation
- Immobilienwerte-Online
 - Immobilienrichtwerte
 - Allgemeine Preisauskunft
 - ⊖ Eigentumswohnungen
 - ⊖ Ein- und Zweifamilienhäuser (Freistehend)
 - ⊖ Reihen- und Doppelhäuser
 - ⊖ Mehrfamilienhäuser
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - Registrierung
- Bodenrichtwerte-Online
- Grundstücksmarktberichte
- Gutachterausschüsse
- Geodatenzentrum NRW
- Hilfe
- Impressum

Bitte wählen Sie aus:

Stadt/Kreis	<input type="text" value="Bonn"/>	<input type="text" value="1980"/>	Baujahr	<input type="checkbox"/> Neubau (Erstverkauf)
Wohnlage	<input type="text" value="gute"/>	<input type="text" value="80"/>	Wohnfläche (m ²)	
Ausstattung	<input type="text" value="gehobene"/>	<input type="text"/>	Zimmer (optional)	

Ergebnis der Recherche

Aufgrund Ihrer Recherche wurden **10** Kaufpreise der letzten 2 bis 4 Jahre gefunden.

Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit :

- einer Wohnfläche von **75** bis **90** m² (Mittelwert **82** m²),
- Baujahren von **1979** bis **1981** (Mittelwert **1981**).

Der mittlere Kaufpreis beträgt **1.645** €/m² mit einer Streuung von +/- **4.4** %.

Anhand der gewählten Parameter ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von ca. **131.600** €.

Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.

Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren, wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurechte, Wiederkaufsrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können.

Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

Ausgabe der Recherche:

Allgemeine Preisauskunft online

Ausgabe einer Liste



20.02.2006

Parameter der Recherche :

- Stadt : Bonn
- Wohnlage : gute
- Ausstattung : gehobene
- Neubau : nicht ausgewählt
- Baujahr : 1980
- Wohnfläche : 80 m²
- Zimmer : keine Angabe

Ausgabe der Recherche :

Aufgrund Ihrer Recherche wurden 10 Kaufpreise der letzten 2 bis 4 Jahre gefunden.

Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit :

- einer Wohnfläche von 75 bis 90 m² (Mittelwert 82 m²),
- Baujahren von 1979 bis 1981 (Mittelwert 1981).

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1.645 €/m² mit einer Streuung von +/- 4.4 %.

Anhand der gewählten Parameter ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von ca. 131.600 €.

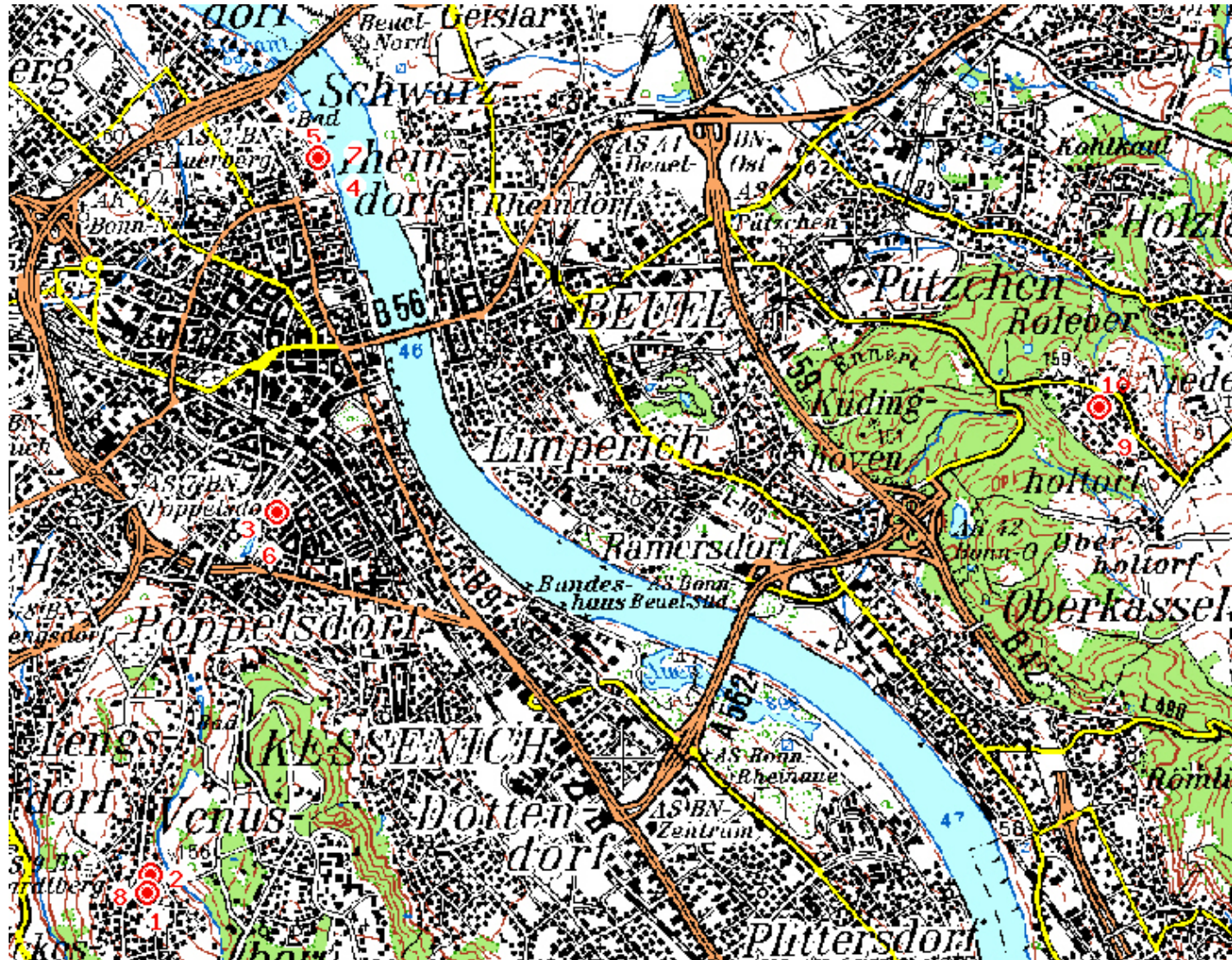
Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren, wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurechte, Wiederkaufsrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können.

Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

Ausgabe der gefundenen Kauffälle :

Nr.	Jahrgang	Kommune	Baujahr	Kaufpreis [€/m ²]	Bodenrichtwert	Art BRW	Wohnfläche [m ²]	Anzahl Zimmer
1	2003	Bonn	1979	1666	-		90	3
2	2002	Bonn	1981	1500	-		90	3
3	2001	Bonn	1981	1547	-		80	3
4	2004	Bonn	1981	1577	-		75	3
5	2005	Bonn	1981	1644	-		75	3
6	2001	Bonn	1981	1694	-		86	3
7	2002	Bonn	1981	1699	-		75	3
8	2001	Bonn	1981	1704	-		90	3
9	2004	Bonn	1981	1708	-		79	3
10	2005	Bonn	1981	1709	-		79	3

Allgemeine Preisauskunft online Kartenübersicht



Allgemeine Preisauskunft Programmgesteuerte Recherche

Auswahl:
Lageklasse
Ausstattungs-klasse
Baujahr
Wohnungsgröße



Ziel:
Kauffälle suchen, die Lage und Ausstattung entsprechen sowie in Baujahr und Wohnungsgröße so eng wie möglich an den eingegebenen Merkmalen liegen



Suche:
10 Kauffälle oder mehr
wenn notwendig:
Aufspreizen der Wohnfläche um bis zu 10 qm
Aufspreizen des Baujahrs um bis zu 10 qm
mindestens 5 Kauffälle

Allgemeine Preisauskunft / Produktbeschreibung

Datenbasis

- Sekundärdatenbestand ausgewählter Kauffälle mit wenigen Merkmalen

Navigation

- über Eingabefelder, z.T. Pull-Down-Menüs (Gemeinde, Gebietsgliederungsstufe, Lage, Ausstattung)
- keine Spannen bei numerischen Werten

Recherche

- Programmgesteuert ohne Plausibilitätsprüfung

Ausgabe

- arithmetisches Kaufpreismittel mit Streuungsmaß, Beschreibung der Stichprobe (Spanne und Mittelwert in den numerischen Merkmalen)
- optional: anonymisierte Auflistung der Kauffälle
- optional: Darstellung der Kauffälle in einer Übersichtskarte $\geq 1:25000$

- **Prüfung der Plausibilität einer Kaufpreisvorstellung oder einer Wertangabe**
- **Zielgruppe:**
 - Käufer, Verkäufer, Makler, Kreditinstitute
 - Arbeits- und Sozialverwaltung, Finanzverwaltung, ...



Landesvermessungsamt
Nordrhein-Westfalen

NRW.



Die Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

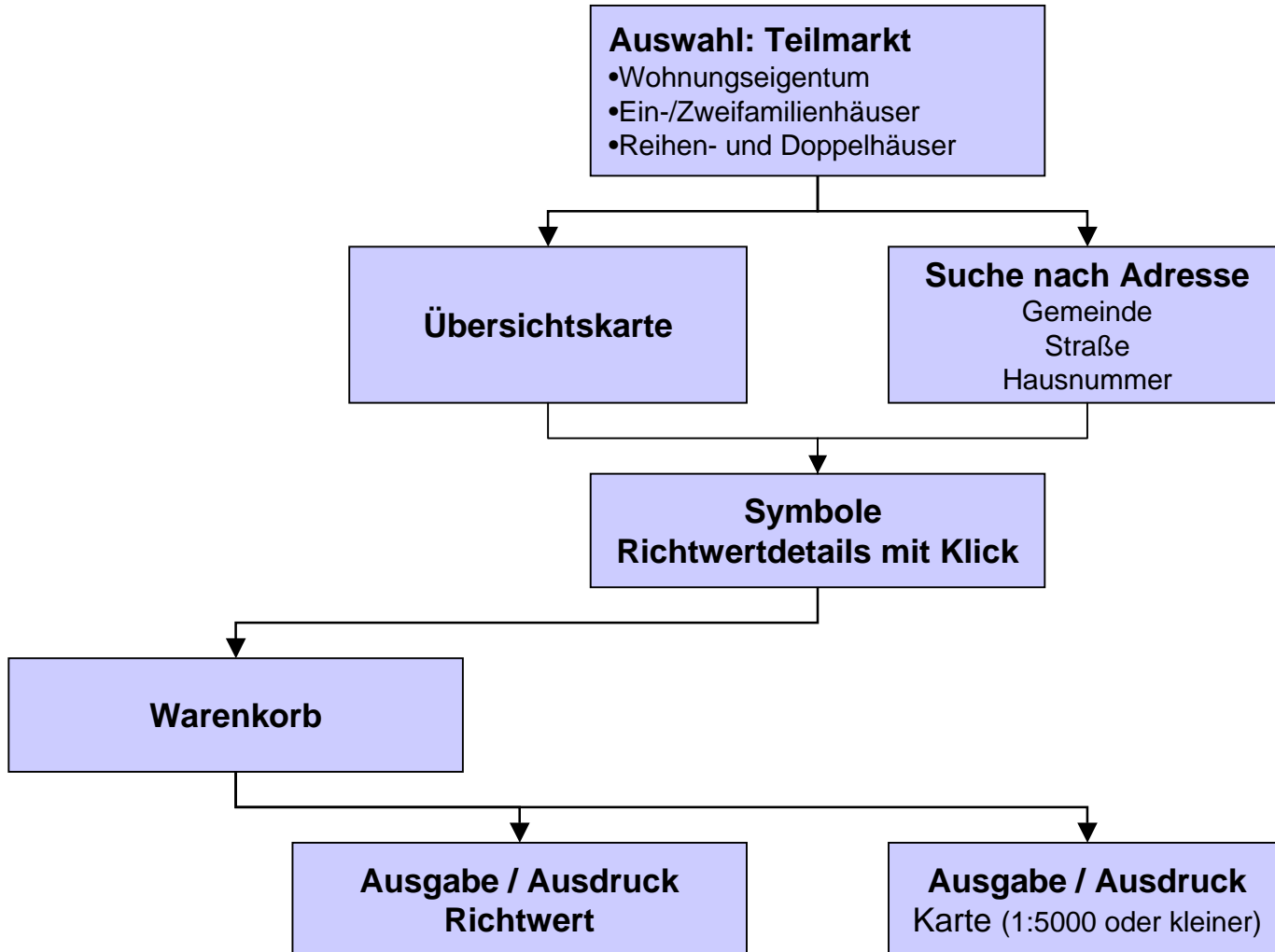


Immobilien-Richtwerte

Immobilien-Richtwert-Informationssystem
ein Produkt der Gutachterausschüsse in NRW

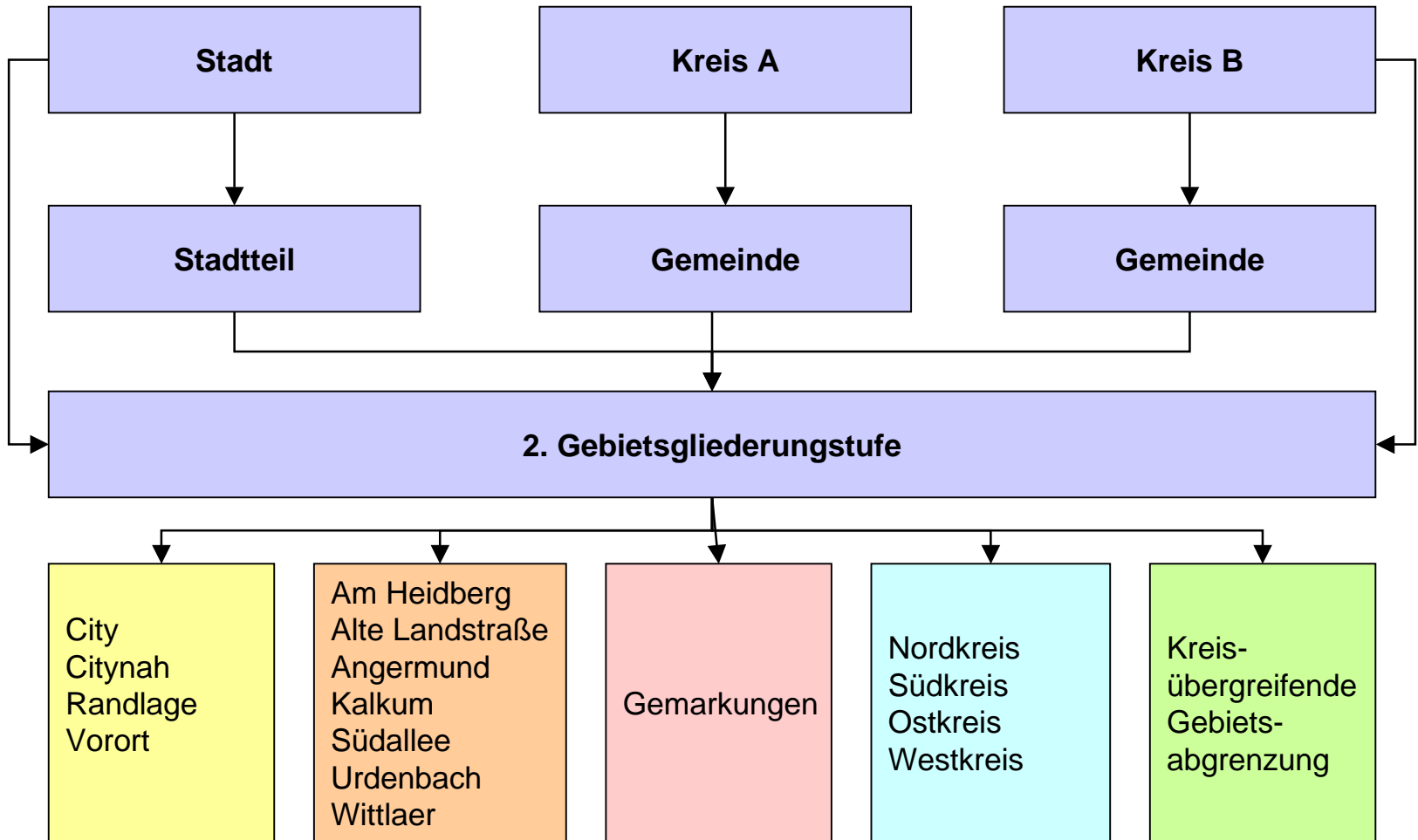
www.iris.nrw.de

Alternativ: Ablaufschema als Richtwertkarte (2)



Immobilienrichtwerte

Varianten der Gebietsgliederung





Immobilienrichtwerte

Die Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte und
das Geodatenzentrum des
Landesvermessungsamtes
Nordrhein-Westfalen



- Home
- Kurzinformation
- Immobilienwerte-Online
 - Immobilienrichtwerte
 - Allgemeine Preisauskunft
 - ⊕ Eigentumswohnungen
 - ⊕ Ein- und Zweifamilienhäuser (Freistehend)
 - ⊕ Reihen- und Doppelhäuser
 - ⊕ Mehrfamilienhäuser
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - Registrierung
- Bodenrichtwerte-Online
- Grundstücksmarktberichte
- Gutachterausschüsse
- Geodatenzentrum NRW
- Hilfe
- Impressum

Bitte wählen Sie aus:

Kreis/Stadt	<input type="text" value="Düsseldorf"/>
Gemeinde	<input type="text" value="Düsseldorf"/>
Teilmarkt	<input type="text" value="Eigentumswohnung"/>
Gebietsgliederung	<input type="text" value="Vorort"/>
Lage	<input type="text" value="gut"/>
Baujahr	<input type="text" value="1980"/>
Stichtag	<input type="text" value="01.01.2005"/>

Absenden

Zurück

Ergebnis Ihrer Suche:

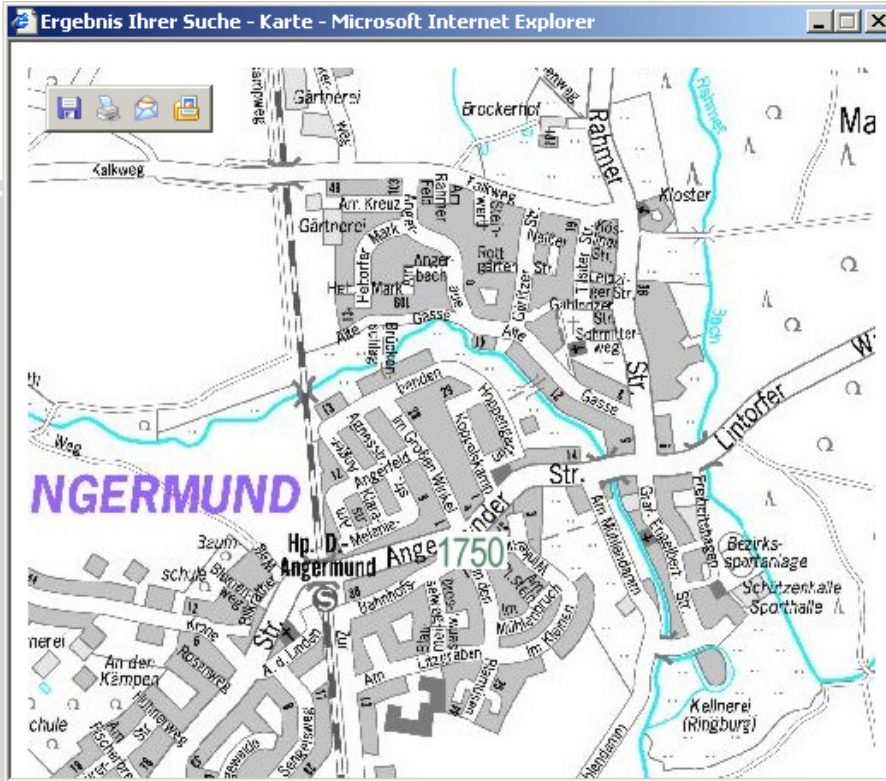
Kreis/Stadt	Düsseldorf
Gemeinde	Düsseldorf
Teilmarkt	Eigentumswohnung
Gebietsgliederung	Vorort
Lage	gut
Baujahr	1980
Richtwert	1.750,- €
Wohnfläche	90 qm
Ausstattung	mittel
Wohneinheiten	3-9
Stichtag	01.01.2005

Ausdruck

Karte

Indexreihe

Umrechnungskoeffizienten



- Hilfe
- Impressum

richtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen



Ergebnis Ihrer Suche:

Kreis/Stadt	Düsseldorf
Gemeinde	Düsseldorf
Teilmarkt	Eigentumswohnung
Gebietsgliederung	Vorort
Lage	gut
Baujahr	1980
Richtwert	1.750,- €
Wohnfläche	90 qm
Ausstattung	mittel
Wohneinheiten	3-9
Stichtag	01.01.2005

Ausdruck

Karte

Indexreihe

Umrechnungskoeffizienten

Datenbasis

- Datenbank der von den Gutachterausschüssen beschlossenen, normbezogenen Gebädefaktoren gemäß § 12 Abs. 2 WertV
- Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

Navigation

- kontextgesteuerte Eingabefelder, so dass genau ein Richtwert ausgewählt wird

Recherche

- Selektion des Datensatzes

Ausgabe

- Richtwert mit den wertbestimmenden Merkmalen (Textausgabe)
- optional: Indexreihe, Umrechnungskoeffizienten
- optional: Darstellung des Richtwerts in einer Karte

- **Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 Abs. 3 und 14 WertV**
- **Zielgruppe:**
 - **Sachverständige**
 - **Käufer, Verkäufer, Makler, Kreditinstitute**
 - **Arbeits- und Sozialverwaltung, Finanzverwaltung, ...**



Landesvermessungsamt
Nordrhein-Westfalen

NRW.



Die Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

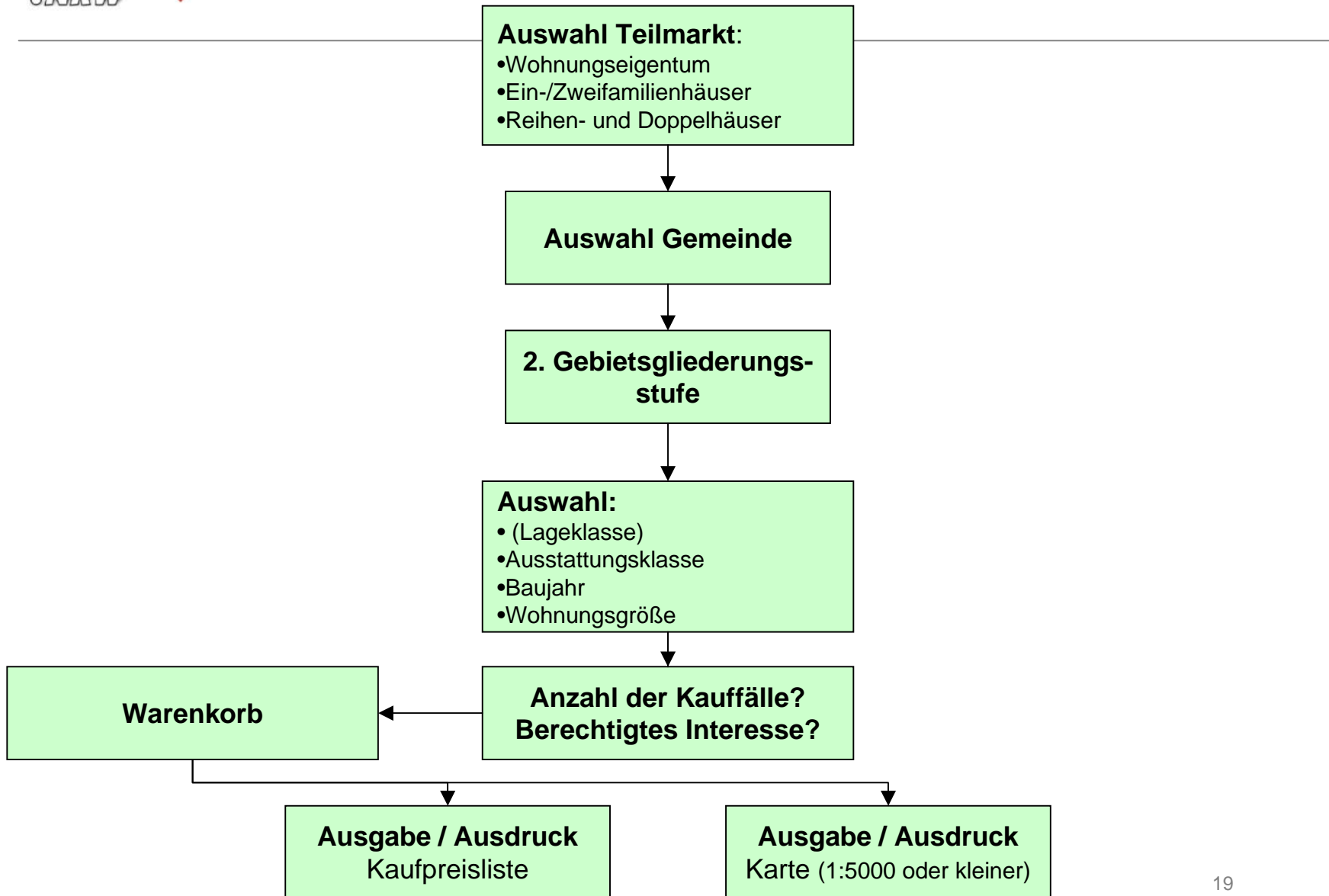


Qualifizierte Preisauskunft

Immobilien-Richtwert-Informationssystem
ein Produkt der Gutachterausschüsse in NRW

www.iris.nrw.de

Ablaufschema: Qualifizierte Preisauskunft



Qualifizierte Preisauskunft / Produktbeschreibung

Datenbasis

- Sekundärdatenbestand der Kauffälle mit allen wertbestimmenden Merkmalen

Navigation

- über Eingabefelder, z.T. Pull-Down-Menüs (Gemeinde, Gebietsgliederungsstufe, Lage, Ausstattung)

Recherche

- Wertespannen bei numerischen Werten
- Vorrecherche: wieviele Datensätze existieren, die den Eingabekriterien entsprechen,
- Möglichkeit der Ausweitung der Wertespanne, neue Vorrecherche
- Abschließend auf Anforderung: Selektion der den Merkmalen entsprechenden Kauffälle

Ausgabe

- Liste der Kauffälle mit allen vorhandenen Merkmalen
- grundstücksbezogen
- optional: Indexreihe, Umrechnungskoeffizienten
- optional: Übersichtskarte

- **Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 Abs. 1 und 14 WertV**
- **Zielgruppe:**
 - **Sachverständige bei Nachweis des berechtigten Interesses**
 - **Authentifizierung, Verpflichtung auf den Datenschutz**

- Die Stichprobe der Kauffälle wird nach den Eingabedaten aus dem gesamten Datenbestand gezogen
- Die ausgegebenen wertbestimmenden Merkmale sind gewissenhaft erhoben worden, z.T. über eine Selbstauskunft mit Plausibilitätsprüfung
- Unrichtigkeiten im Einzelfall werden nicht ausgeschlossen, eine Gewähr für die Richtigkeit der erfassten wertbestimmenden Merkmale wird nicht übernommen



Landesvermessungsamt
Nordrhein-Westfalen

NRW.



Die Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

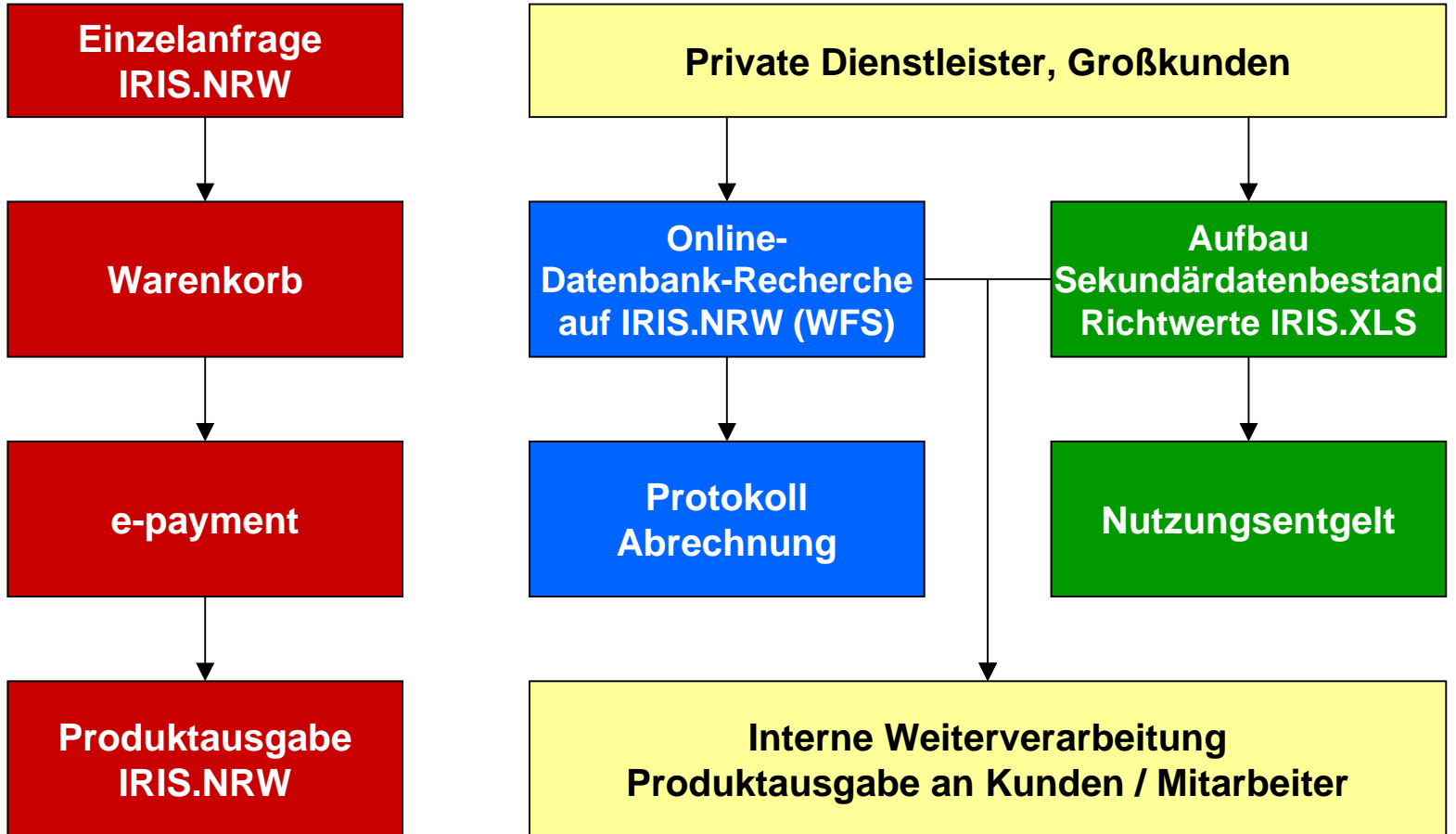


Produktentwicklung

Immobilien-Richtwert-Informationssystem
ein Produkt der Gutachterausschüsse in NRW

www.iris.nrw.de

Zugang zu IRIS.NRW



- **Allgemeine Preisauskunft (ohne Liste und Karte) kostenfrei**
- **andere Produkte über Warenkorb, gegen Entgelt**
- **Äquivalenzprinzip:
Entgelt unter Berücksichtigung des Aufwands bei der
Erstellung und des wirtschaftlichen Werts für den Nutzer**
- **marktgerecht**
- **Abrechnung über e-payment-Verfahren des Landes (in
Entwicklung)**

Allgemeine Preisauskunft

- **Februar 2006** Kundenforum im Innenministerium
- **März 2006** Abstimmung mit den Gutachterausschüssen
- **Mitte 2006** Testbetrieb für ausgesuchte ext. Teilnehmer
- **Oktober 2006** Produktionsstart mit Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in unterschiedlicher Flächendeckung
- **Oktober 2007** Betrieb mit möglichst großer Flächendeckung

Immobilienrichtwerte

- **Oktober 2007** Produktionsstart mit unterschiedlicher Flächendeckung
- **Oktober 2008** Betrieb mit möglichst großer Flächendeckung