



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

---

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

#### Preisindex

Jahr des Kaufalles	Wohnungseigentum
2000	118,6
2001	114,7
2002	110,6
2003	109,3
2004	103,2
2005	102,2
2006	101,3
2007	97,2
2008	97,8
2009	95,4
2010	100,0

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** der Wohnung ohne Garagen und/oder Stellplätze.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Für Gebäude, die bis zum 1.1.1980 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, gilt die nächst höhere Ausstattungsklasse.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Richtwertgrundstück Merkmale	Wertermittlungs- objekt Zu- und Abschläge
<b>Wohnflächen (m²)</b>	
< = 40	-18%
<b>41 - 80</b>	<b>0%</b>
81 – 120	4%
121 - 180	2%
<b>Wohnlagen</b>	
sehr gut	11%
gut	5%
<b>mittel</b>	<b>0%</b>
mäßig	-9%
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	
4 - 6 WE	5%
7 - 12 WE	3%
<b>13 - 30 WE</b>	<b>0%</b>
31 - 65 WE	-4%
> 65 WE	-11%

Richtwertgrund- stück Merkmale	Wertermittlungs- objekt Zu- und Abschläge
<b>Ausstattungsklasse</b>	
stark gehoben	68%
gehoben	20%
<b>mittel</b>	<b>0%</b>
einfach	-24%
<b>Geschosslage</b>	
Souterrain	-8%
EG	4%
<b>1. + 2. OG</b>	<b>0%</b>
3. - 7. OG	-2%
> = 8. OG	-5%
DG	2%
<b>Balkon</b>	
<b>vorhanden</b>	<b>0%</b>
nicht vorhanden	-5%
<b>Vermietungszustand</b>	
<b>unvermietet</b>	<b>0%</b>
vermietet	-5%

## Baualter

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Die Tabelle weist aus diesem Grund 9 Baualtersklassen aus.

Auch bei modernisierten Gebäuden richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Die Zu- und Abschläge ergeben sich nach folgender

$$\text{Formel } y = \frac{(49,875 - 0,0248 * X_{RW})^{1/8} * 100}{(49,875 - 0,0248 * X_W)^{1/8}} - 100$$

Baujahr tats.	bis 1917	1918 - 1940		bis 1955	1956 - 1965		1966 - 1975		1976 - 1985		1986 - 1995		1996 - 2005		2006 - 2009		
Richtwert Baujahr	Zu- und Abschläge in %																
1920		0	3	3	6	6	9	9	12	13	17	17	24	25	40	43	60
1940	-3	-3	0	0	3	3	6	6	9	9	13	14	20	21	36	39	55
1955	-6	-6	-3	-3	0	0	2	3	6	6	10	11	17	18	32	35	51
1960	-7	-7	-4	-4	-1	-1	1	2	4	5	9	9	16	16	30	33	49
1965	-9	-8	-5	-5	-2	-2	0	0	3	3	7	8	14	15	29	32	47
1970	-10	-10	-7	-6	-4	-4	-1	-1	2	2	6	6	12	13	27	30	45
1975	-11	-11	-8	-8	-5	-5	-3	-3	0	0	4	5	11	12	25	28	43
1980	-13	-13	-10	-10	-7	-7	-5	-5	-2	-2	2	3	9	9	23	25	40
1985	-15	-15	-12	-12	-9	-9	-7	-7	-4	-4	0	0	6	7	20	23	37
1990	-17	-17	-14	-14	-12	-11	-9	-9	-6	-6	-3	-2	3	4	17	19	34
1995	-20	-20	-17	-17	-14	-14	-12	-12	-10	-9	-6	-5	0	1	13	15	29
2000	-23	-23	-21	-21	-18	-18	-16	-16	-14	-13	-10	-10	-5	-4	8	10	23
2005	-29	-29	-26	-26	-24	-24	-22	-22	-20	-20	-17	-16	-11	-11	0	2	14

## Weitere Einflussfaktoren

können darüber hinaus bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m..



## Ausstattungsmerkmale

**nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA NRW -**

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen sind die Ausstattungsmerkmale zu gewichten.

Das Alter und die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie.

Gewerke	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
<b>Fenster</b>	Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
<b>Sanitär</b>	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, teilw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse), Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung, Nassräume: Naturstein
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörper oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen

## Wohnlagebeschreibung

### Hinweis:

Sie bezieht sich ausschließlich auf die für die **Allgemeine Preisauskunft** gebildeten Gebietsteile (siehe Internet, Gebietsgliederung) **Dortmund Nord & West, Dortmund Mitte, Dortmund Süd & Ost**, d. h. für jeden Gebietsteil können diese Merkmale zutreffen.

Neben den nachfolgenden Wohnlagemerkmalen können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche) und das Image den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen. Es werden unterschieden

### Sehr gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- Gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- Gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.)

### Gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

### Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- Wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- Höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- Ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar.

### Mäßige Wohnlage

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen.
- Hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- Kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- Starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- Schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung

**Beispiel:**

Ermittlung des Vergleichswertes unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Merkmale von der Richtwertnorm, wobei die Daten des Wertermittlungsobjekts mit den entsprechenden Anpassungsfaktoren vom Nutzer(in) einzutragen bzw. zu ermitteln sind.

Merkmale			Anpassungs- faktoren
Immobilienrichtwert	850 € / m <sup>2</sup>	Wertermittlungsobjekt	
Baujahr	z. B. 1975	1994	+ 10 %
Wohnfläche	41- 80 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	+ 4 %
Wohnlage <sup>1)</sup>	mittel	gut	+ 5 %
Anzahl der Wohneinheiten	13 – 30 WE	9	+ 3 %
Ausstattungs-kategorie <sup>1)</sup>	mittel	einfach	-24 %
Geschosslage	1.+ 2. Obergeschoss	EG	+ 4 %
Vermietungszustand	unvermietet	vermietet	- 5 %
Balkon	vorhanden	nein	- 5 %
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	- 8 %
Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von			0,92

**Vergleichswert nach § 13 ImmoWertV**

ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

$$850 \text{ €/ m}^2 \times 0,92 = \text{gerundet } \underline{780 \text{ €/ m}^2}$$

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrecht, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m..

---

<sup>1</sup> nach BORISplus.NRW