



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2013 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt worden sind, berücksichtigt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten.
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.).
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.).
- gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Anschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturanlauf, etc.). Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex für Wohnungseigentum berücksichtigt werden

Index für Reihen- und Doppelhäuser	Stichtag	Index
	01.01.2006	101,4
	01.01.2007	99,2
	01.01.2008	98,2
	01.01.2009	95,7
	01.01.2010	100,0
	01.01.2011	99,7
	01.01.2012	103,7
	01.01.2013	105,5
	01.01.2014	112,8
	01.01.2015 (vorläufig)	119,0

Der Index hat sich infolge einer Neuberechnung gegenüber dem Vorjahr leicht verändert.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus 780 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel bei 209.000 € liegen und eine Standardabweichung von 48.000 € aufweisen. Das Alter der Häuser bewegt sich zwischen 4 und 132 Jahren (keine Neubauten). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 128 m² mit einer Standardabweichung von 28 m² ; die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 327 m² (Standardabweichung = 120 m²) auf.

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Zu- bzw. Abschlägen. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

- a) Die Wohnlage wird nach den Kriterien des Solinger Mietpreisspiegels klassifiziert (die mäßige Wohnlage entspricht der minderen Wohnlage im Mietpreisspiegel). Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		mäßig	mäßig - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
	sehr gut			0,91	0,93	0,95	0,98	1,00
	gut	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05
	mittel	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	mäßig	1,00	1,02	1,05	1,08	1,11		

- b) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2015 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2015 und 2005 zu interpolieren.

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2015

(Tabelle 2015) Baujahr	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910
	2000	1,09	1,00	0,93	0,88	0,83				
	1995	1,13	1,04	0,97	0,91	0,86				
	1990	1,17	1,07	1,00	0,94	0,89	0,86			
	1985	1,21	1,11	1,03	0,97	0,92	0,89	0,85		
	1980	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,91	0,88		
	1975	1,28	1,17	1,09	1,03	0,98	0,94	0,90	0,86	
	1970		1,20	1,12	1,05	1,00	0,96	0,93	0,88	0,86
	1965		1,23	1,14	1,08	1,02	0,98	0,95	0,90	0,88
	1960			1,17	1,10	1,04	1,00	0,97	0,92	0,89
	1955			1,19	1,12	1,06	1,02	0,98	0,94	0,91
	1930					1,14	1,09	1,05	1,00	0,97
	1920					1,15	1,11	1,07	1,02	0,99
	1915					1,16	1,11	1,08	1,02	1,00

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2015 und 2005 zu interpolieren.

<i>(Tabelle 2005) Baujahr</i>	<i>Richtwert</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>							
		<i>2000</i>	<i>1990</i>	<i>1980</i>	<i>1970</i>	<i>1960</i>	<i>1950</i>	<i>1930</i>	<i>1910</i>
	<i>2000</i>	1,08	0,99	0,92	0,87				
	<i>1995</i>	1,12	1,03	0,96	0,90				
	<i>1990</i>	1,16	1,07	0,99	0,94	0,89			
	<i>1985</i>	1,20	1,10	1,03	0,97	0,92	0,88		
	<i>1980</i>	1,23	1,13	1,06	0,99	0,95	0,91		
	<i>1975</i>	1,26	1,16	1,08	1,02	0,97	0,93	0,88	
	<i>1970</i>	1,30	1,19	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86
	<i>1965</i>	1,32	1,22	1,14	1,07	1,02	0,98	0,92	0,88
	<i>1960</i>		1,24	1,16	1,09	1,04	1,00	0,94	0,90
	<i>1955</i>		1,27	1,18	1,11	1,06	1,01	0,95	0,92
	<i>1930</i>				1,19	1,13	1,08	1,02	0,98
	<i>1920</i>				1,21	1,15	1,10	1,04	1,00
	<i>1915</i>				1,22	1,16	1,11	1,04	1,00

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrstypisch‘ sind sowohl nicht oder geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu subsumieren. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

<i>Modernisierungsgrad</i>	<i>Richtwert</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>				
		<i>baujahrstypisch</i>	<i>wenig modernisiert</i>	<i>teilmodernisiert</i>	<i>überwiegend modernisiert</i>	<i>umfassend modernisiert</i>
	<i>baujahrstypisch</i>	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
	<i>teilmodernisiert</i>	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09

- d) Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

<i>Ausstattung</i>	<i>Richtwert</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>				
		<i>einfach</i>	<i>einfach - mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel – gehoben</i>	<i>gehoben</i>
	<i>gehoben</i>	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00
	<i>mittel</i>	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	<i>einfach</i>	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22

- e) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu $\frac{1}{4}$ der Grundfläche berücksichtigt, Terrassen werden nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

Wohnfläche (m ²)	Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
		80	100	110	120	130	140	150	170	200
	90	1,12	0,91	0,84	0,79	0,75	0,71			
	110	1,32	1,08	1,00	0,94	0,88	0,84	0,81	0,76	
	120		1,15	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,81	0,74
	125		1,19	1,10	1,03	0,97	0,93	0,89	0,83	0,76
	130		1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,91	0,86	0,78
	140		1,28	1,19	1,11	1,05	1,00	0,96	0,90	0,82
	150			1,24	1,16	1,09	1,04	1,00	0,94	0,86
	160			1,28	1,20	1,13	1,08	1,04	0,97	0,89
	170				1,23	1,17	1,11	1,07	1,00	0,91

- f) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Das darüber hinausgehende Gartenland muss sachverständig bewertet werden.

Grundstücksfläche (m ²)	Richtwert	Bewertungsobjekt / Grundstücksfläche								
		100	150	200	250	300	350	400	450	500
	200	0,88	0,88	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,16	1,18
	250	0,85	0,85	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
	300	0,82	0,82	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	350	0,80	0,80	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	400	0,78	0,78	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	450	0,76	0,76	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	500	0,75	0,75	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

- g) Gebäudeart

Gebäudeart	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,95
	Zweifamilienhaus	1,05	1,00

- h) Mietsituation, langfristige Mietverträge sind gesondert zu betrachten.

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		bezugsfrei	vermietet
	bezugsfrei	1,00	0,95

- i) Keller

Keller	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,93

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungstabellen

Ein Bewertungsobjekt, das eine gehobene Ausstattung aufweist, ist mit dem Umrechnungskoeffizient 1,10 an einen Richtwert mit der Ausstattungsklasse mittel anzupassen.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
	gehoben	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00
	mittel	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	einfach	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt		Musterweg 100	
Immobilienrichtwert:	1.500,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2015	01.04.2015	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Wohnlage	mäßig	mittel	1,05
Baujahr	1970	1950	0,93
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	umfassend modernisiert	1,09
Ausstattung	mittel	gehoben	1,10
Wohnfläche	120	170	0,81
Grundstücksgröße	250	400	1,09
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,95
ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaus	1,00
Mietsituation	bezugsfrei	bezugsfrei	1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

hier: $1.500,- \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,93 \times 1,09 \times 1,10 \times 0,81 \times 1,09 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.473,- \text{ €/m}^2$

Immobilienrichtwert:	1.500,- €/m ²	angepasst	1.473,- €/m ²
----------------------	--------------------------	-----------	--------------------------

Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Zeitpunkt	01.01.2015	01.04.2015	121 / 119,0 (extrapoliert)
-----------	------------	------------	----------------------------

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			1.498,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	rd. 254.700 €		

Berechnungsformular

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:			
Wertermittlungsstichtag:			

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
<i>Wohnlage</i>			
<i>Baujahr</i>			
<i>Modernisierungsgrad</i>			
<i>Ausstattung</i>			
<i>Wohnfläche</i>			
<i>Grundstücksgröße</i>			
<i>Gebäudeart</i>			
<i>ergänzende Gebäudeart</i>			
<i>Mietsituation</i>			
<i>Keller</i>			

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert.

Immobilienrichtwert:		angepasst	
-----------------------------	--	-----------	--

Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Zeitpunkt			
------------------	--	--	--

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:	
---	--

vorläufiger Vergleichswert	
-----------------------------------	--

Hinweis:

Abschließend sind noch Besonderheiten des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind wie z.B. Schäden am Objekt, Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.), Erbbaurecht, Baulast.