



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

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Die Immobilienrichtwerte schließen das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Grund und Boden ein. Von einer angemessenen Instandhaltungsrücklage wird ausgegangen. Werte für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Stellplätze und Nebengebäude sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

## Preisindex

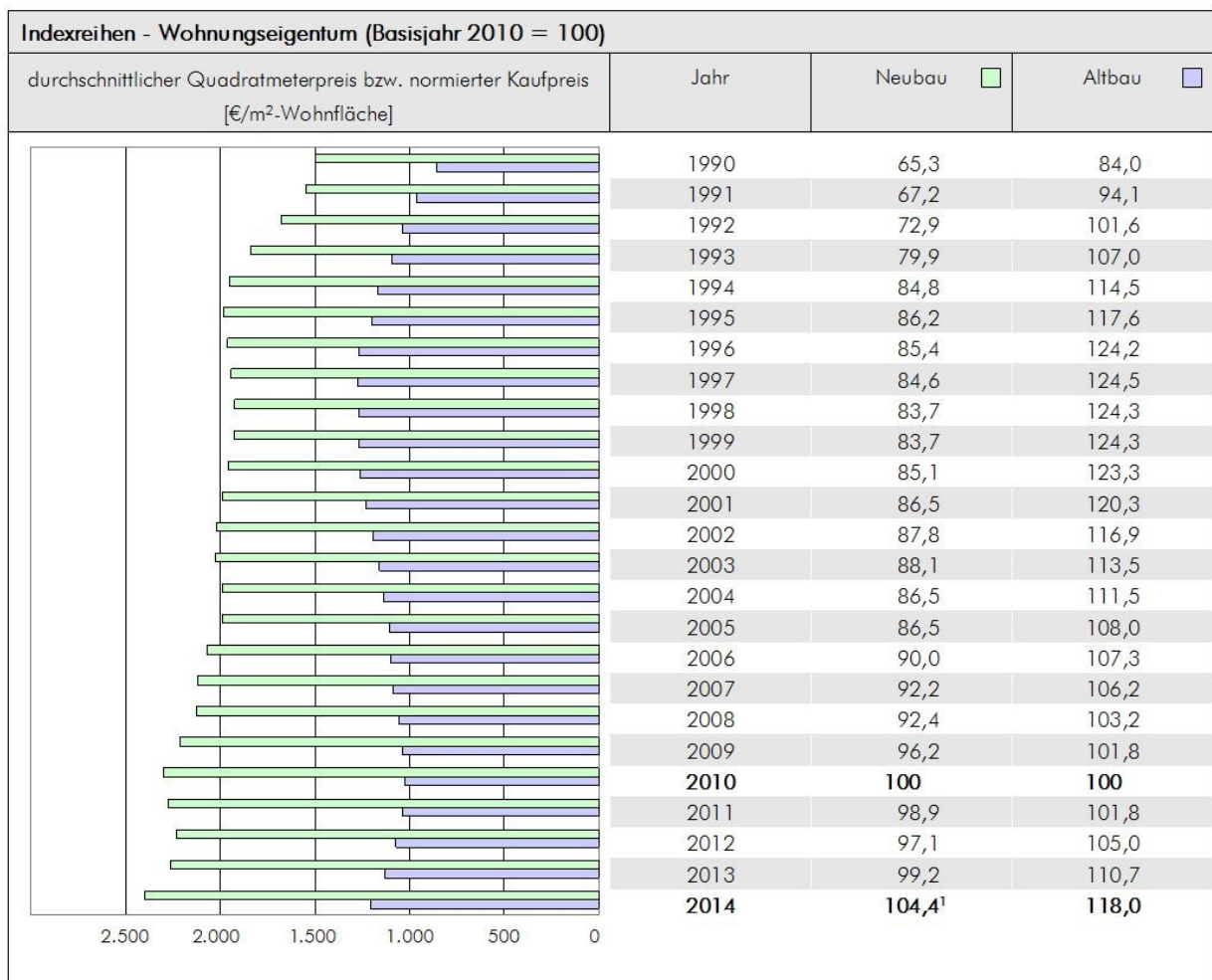
Die Indexreihe für Neubau wurde aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten), ab 2014 sind die Daten aus dem Wittener Stadtgebiet in der Auswertung enthalten.

Die Indexreihe für Altbau wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ermittelt. Alle Kaufpreise werden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten. Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen.

Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

Folgendes Normobjekt wurde für die weiterverkauften Eigentumswohnungen zugrunde gelegt:

- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Raumanzahl: 3 Zimmer zzgl. Küche, Diele und Bad
- Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage: 13 bis 30 Wohnungen
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 7 bis 12 Wohnungen
- unvermietet
- Balkon vorhanden
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



## **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Verschiedene Merkmale beeinflussen den Preis einer Immobilie, z.B. Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Der Gutachterausschuss hat 1.444 Eigentumswohnungen (ohne Ersterwerb und Umwandlung), die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Die statistische Untersuchung erfolgt mit dem Verfahren der multiplen Regression. Es ermöglicht, signifikante Einflussgrößen als Einzelmerkmale oder in Klassenbereichen (wertbestimmende Merkmale) und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die den Kaufpreis der Immobilie bestmöglichst erklären.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können ein Immobilienrichtwert oder Vergleichspreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen nicht immer sachgerecht ist.

Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Alter <sup>1</sup> [Jahre]			
4	1,42	30	1,00
6	1,37	32	0,98
8	1,33	34	0,96
10	1,29	36	0,95
12	1,25	38	0,94
14	1,21	40	0,92
16	1,18	42	0,91
18	1,15	44	0,90
20	1,12	46	0,89
22	1,09	48	0,89
24	1,07	50 bis 62	0,88
26	1,04	älter als 62	0,85
28	1,02		

Raumanzahl zzgl. Küche, Diele und Bad			
1 Zimmer	[0,81]	4 Zimmer	1,00
2 Zimmer	0,93	5 Zimmer oder	0,96
3 Zimmer	1,00	mehr	

Wohnfläche [m²]			
bis 54	0,92	95 bis 104	1,02
55 bis 64	0,96	105 bis 114	1,00
65 bis 74	0,97	115 bis 124	1,00
75 bis 84	1,00	≥ 125	0,96
85 bis 94	1,00		

Ausstattung <sup>4</sup>			
stark gehoben	1,21	mittel	1,00
gehoben	1,11	einfach	0,88

Modernisierungstyp <sup>5</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich	[1,19]
teilmodernisiert	1,04	(modernisiert)	

Balkon			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,91

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,82]	Schwelm	1,08
Ennepetal	0,96	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	1,04	Wetter	0,98
Hattingen	1,07	Witten <sup>2</sup>	[1,01]
Herdecke	0,98		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,20]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,92
gut	1,06		

Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage			
bis 6	1,00	31 bis 65	0,94
7 bis 12	1,00	mehr als 65	0,90
13 bis 30	1,00		

Anzahl der Wohnungen im Gebäude <sup>3</sup>			
bis 6	1,06	13 bis 30	1,00
7 bis 12	1,00	mehr als 30	0,86

Mietsituation			
unvermietet	1,00	Mieter = Käufer	0,98
vermietet	0,95		

Die **Anzahl der Vollgeschosse** ist ein beschreibendes Merkmal für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Für die unterschiedlichen **Geschosslagen** konnten keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden, aber es war festzustellen, dass Terrassengeschoss-Wohnungen ca. 8 % teurer sind.

Das Merkmal **Tageslichtbad** / Bad ohne Fenster hat keine nachweisbare Wertrelevanz.

Wohnungen, die im Zusammenhang mit einer **Umwandlung** verkauft werden, sind ca. 5 % teurer als Wohnungen im Weiterverkauf.

[ ] statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Es wurden nur Wohnungen in Gebäuden, die nach 1875 erbaut wurden in die Auswertung einbezogen. Objekte jünger als 4 Jahre sind nicht in der ausgewerteten Datenmenge enthalten.

<sup>2</sup> Es wurden 361 Eigentumswohnungen untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

<sup>3</sup> Anzahl der Wohnungen, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den die zu bewertende ETW auch zugänglich ist.

<sup>4</sup> Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen.

<sup>5</sup> Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrestypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuzeitlich eingestuft.