



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

---

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2013 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und auf den 01.01.2019 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufpreiszeitpunkt 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, Reparaturanbau, etc.). Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

## Preisindex

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

<b>Index Eigentumswohnung</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Index</b>
	01.01.2006	105,2
	01.01.2007	104,7
	01.01.2008	99,2
	01.01.2009	95,4
	01.01.2010	100,0
	01.01.2011	99,7
	01.01.2012	97,5
	01.01.2013	102,3
	01.01.2014	103,2
	01.01.2015	107,7
	01.01.2016	113,0
	01.01.2017	123,8
	01.01.2018	134,0
	01.01.2019 (vorläufig)	147,4

## Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für bestehende durchschnittliche Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus 1.533 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel bei 101.000 € liegen und eine Standardabweichung von 42.600 € aufweisen. Das Alter der Wohnungen bewegt sich zwischen 4 und 163 Jahren (keine Neubauten); Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurden nicht herangezogen; sie bilden einen eigenständigen Teilmarkt. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 81 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 23 m<sup>2</sup> in Objekten mit im Mittel 9 Wohneinheiten (Standardabweichung = 8).

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

- 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.

<b>Wohnlage</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>						
		<b>einfach<sup>1</sup></b>	<b>einfach - mittel</b>	<b>mittel</b>	<b>mittel - gut</b>	<b>gut</b>	<b>gut – sehr gut</b>	<b>sehr gut</b>
	<b>gut</b>	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
	<b>mittel</b>	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	<b>einfach</b>	1,00	1,02	1,05	1,08	1,11		

<sup>1</sup> einfach entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „mäßig“



- b) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 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 2019 und 2005 zu interpolieren.

#### Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2019

Baujahr (Tabelle 2019)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1900
	2000	1,16	1,00	0,88	0,80	0,75				
	1995	1,24	1,07	0,94	0,86	0,80	0,77			
	1990	1,32	1,14	1,00	0,91	0,85	0,82	0,80		
	1985	1,39	1,20	1,05	0,96	0,90	0,86	0,84		
	1980		1,25	1,10	1,00	0,94	0,90	0,88		
	1975			1,14	1,04	0,97	0,93	0,91	0,90	0,90
	1970			1,17	1,07	1,00	0,96	0,94	0,93	0,93
	1965			1,20	1,09	1,02	0,98	0,96	0,95	0,95
	1960			1,22	1,12	1,04	1,00	0,98	0,97	0,97
	1955			1,24	1,13	1,06	1,01	0,99	0,98	0,98
	1930					1,08	1,03	1,01	1,00	1,00
	1900						1,03	1,01	1,00	1,00

#### Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910
	2000	1,23	1,06	0,92	0,83				
	1995	1,32	1,14	0,99	0,89	0,82			
	1990	1,40	1,21	1,05	0,94	0,87	0,83		
	1985	1,47	1,27	1,10	0,99	0,92	0,87		
	1980		1,33	1,15	1,03	0,96	0,91		
	1975		1,37	1,19	1,07	0,99	0,94	0,90	0,90
	1970		1,42	1,23	1,10	1,02	0,97	0,93	0,93
	1965			1,26	1,13	1,05	1,00	0,95	0,95
	1960			1,28	1,15	1,07	1,02	0,97	0,97
	1955			1,30	1,17	1,08	1,03	0,99	0,98
	1930				1,19	1,10	1,05	1,00	1,00
	1900					1,10	1,05	1,00	1,00

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad der Wohnung zu berücksichtigen. Entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

<b>Modernisierungsgrad</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>				
		<i>nicht modernisiert<sup>2</sup></i>	<i>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung<sup>3</sup></i>	<i>mittlerer Modernisierungsgrad<sup>4</sup></i>	<i>überwiegend modernisiert</i>	<i>umfassend modernisiert</i>
	<i>nicht modernisiert</i>	1,00	1,06	1,11	1,22	1,33
	<i>mittlerer Modernisierungsgrad</i>	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20

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

<b>Ausstattung</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>				
		<i>einfach</i>	<i>einfach - mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel – gehoben</i>	<i>gehoben</i>
	<i>gehoben</i>	0,80	0,84	0,89	0,94	1,00
	<i>mittel</i>	0,90	0,95	1,00	1,06	1,13
	<i>einfach</i>	1,00	1,06	1,11	1,18	1,25

- e) Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen.

<b>Balkon / Terrasse</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>			
		<i>kein Balkon</i>	<i>geringer Nutzwert</i>	<i>normaler Nutzwert</i>	<i>hoher Nutzwert</i>
	<i>vorhanden</i>	0,90	0,95	1,00	1,05
	<i>nicht vorhanden</i>	1,00	1,06	1,11	1,17

<sup>2</sup> nicht modernisiert entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „baujahrtypisch“

<sup>3</sup> kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „wenig modernisiert“

<sup>4</sup> mittlerer Modernisierungsgrad entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „teilmodernisiert“

- f) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden zu ¼ der Grundfläche berücksichtigt.

Wohnfläche (m²)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		40	60	70	80	100	110	120	150
	50	0,96	1,03	1,06	1,08	1,09	1,08	1,07	0,99
	60	0,93	1,00	1,03	1,04	1,05	1,05	1,03	0,96
	65	0,92	0,99	1,01	1,03	1,04	1,03	1,02	0,95
	70	0,91	0,98	1,00	1,02	1,03	1,02	1,01	0,94
	75	0,90	0,97	0,99	1,01	1,02	1,01	1,00	0,93
	80	0,89	0,96	0,98	1,00	1,01	1,00	0,99	0,92
	85	0,89	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	0,98	0,92
	90	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
	95	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
	100	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
	105	0,89	0,95	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,91
	115	0,90	0,96	0,99	1,00	1,01	1,01	0,99	0,92
	125	0,91	0,98	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,94

- g) Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen.

Anzahl der Einheiten im Gebäude	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2	3	5	8	12	20	35	65
	3	1,01	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
	4	1,02	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89
	6	1,04	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,91
	10	1,06	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93
	20	1,09	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,95
	35	1,12	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98
	65	1,15	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

- h) Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Geschosslage	Richtwert	Bewertungsobjekt					
		Souterrain	EG	1./2. OG	über 2.OG	DG	Staffelgeschoss
	1. OG	0,95	1,04	1,00	0,97	1,03	1,05

- i) Mietsituation

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
	unvermietet <sup>5</sup>	1,00	0,95

<sup>5</sup> unvermietet entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „bezugsfrei“

## Beispiel zur Handhabung der Umrechnungstabellen

Ein Bewertungsobjekt, das eine gehobene Ausstattung aufweist, ist mit dem Umrechnungskoeffizient 1,13 an einen Richtwert mit der Ausstattungsklasse mittel anzupassen.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
	gehoben	0,80	0,84	0,89	0,94	1,00
	mittel	0,90	0,95	1,00	1,06	1,13
	einfach	1,00	1,06	1,11	1,18	1,25

## Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt		Musterweg 100	
Immobilienrichtwert:	1.300,- €/m <sup>2</sup>		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2019	01.04.2019	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Wohnlage	mäßig	mittel	1,05
Baujahr	1970	1950	0,92
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	umfassend modernisiert	1,20
Ausstattung	mittel	gehoben	1,13
Balkon/Terrasse	vorhanden	normaler Nutzwert	1,00
Wohnungsgröße	90	70	0,97
Anzahl der Wohneinheiten	20	10	1,03
Geschosslage	1. OG	DG	1,03
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95

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

$$\text{hier: } 1.300,- \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,92 \times 1,20 \times 1,13 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,03 \times 1,03 \times 0,95 = 1.421,- \text{ €/m}^2$$

Immobilienrichtwert:	1.300,- €/m <sup>2</sup>	angepasst	1.665,- €/m <sup>2</sup>
----------------------	--------------------------	-----------	--------------------------

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

Zeitpunkt	01.01.2019	01.04.2019	149 <sup>6</sup> /147,4 (extrapoliert)
-----------	------------	------------	--

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:	1.683,- €/m <sup>2</sup>
---	--------------------------

vorläufiger Vergleichswert	rd. 117.800 €
----------------------------	---------------

<sup>6</sup> sachverständig geschätzt

## Berechnungsformular

<b>Bewertungsobjekt</b>			
<b>Immobilienrichtwert:</b>			
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>			

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
<i>Wohnlage</i>			
<i>Baujahr</i>			
<i>Modernisierungsgrad</i>			
<i>Ausstattung</i>			
<i>Balkon/Terrasse</i>			
<i>Wohnungsgröße</i>			
<i>Anzahl der Wohneinheiten</i>			
<i>Geschosslage</i>			
<i>Mietsituation</i>			
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert.			
<i>Immobilienrichtwert:</i>		angepasst	
Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.			
<i>Zeitpunkt</i>			
zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			
<b><i>vorläufiger Vergleichswert</i></b>			

### Hinweis:

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