



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

---

### Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

#### Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat die Immobilienrichtwerte aus rund 5.350 Kaufpreisen der Jahre 2009 bis 2018 als durchschnittliche Lagewerte für Eigentumswohnungen zum 01.01.2019 abgeleitet. Verwendet wurden die Kaufpreise von weiterverkauften Eigentumswohnungen mit einem Alter ab 4 Jahren und einer Wohnfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup>. Die zugrunde gelegten objektbezogenen Daten wurden aus den Kaufverträgen bzw. aus den Erwerberangaben entnommen.

Diese Kaufpreise wurden einer Kaufpreisanalyse unterzogen. Neben dem Kaufzeitpunkt wirken sich die nachfolgend aufgeführten Einflussgrößen auf den Kaufpreis aus

- tatsächliches Gebäudebaujahr
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Lageklasse
- Terrasse/Balkon
- Garage/Stellplatz
- Vermietungssituation
- Geschosslage
- Ausstattung

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufpreiszeitpunkt wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, die sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt worden sind.

Immobilienrichtwerte gelten für fiktive Immobilien mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen (Richtwertnorm).

Immobilienrichtwerte

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

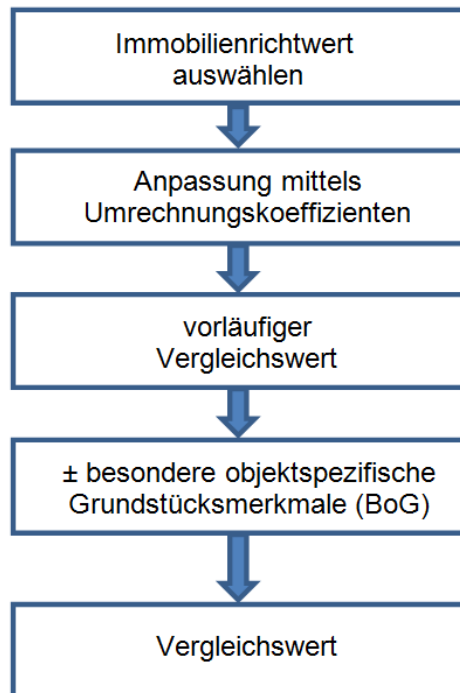
Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

### Anwendungssystematik

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik.



## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

### Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudebaujahr

Tatsächliches Gebäudebaujahr	Richtwert- norm	Bewertungsobjekt					
		2014	2011	2003	1988	1963	≤ 1948
	2011	1,033	1,000	0,931	0,781	0,734	0,758
	2003	1,110	1,074	1,000	0,839	0,789	0,815
	1988	1,323	1,280	1,192	1,000	0,940	0,971
	1963	1,407	1,362	1,268	1,064	1,000	1,033
	1948	1,363	1,319	1,228	1,030	0,968	1,000
Interpolation ist zulässig							

Die jeweilige Richtwertnorm ist der Erläuterung der Immobilienrichtwertzone zu entnehmen

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung zugrunde zu legen. Danach sind Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte als Wohnflächen anzurechnen.

Wohnfläche [m²]	Richtwert- norm	Bewertungsobjekt				
		20	40	65	90	≥100
	65	0,854	0,919	1,000	1,093	1,118
Interpolation ist zulässig						

Die Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Richtwert- norm	Bewertungsobjekt					
		1-2	3-4	5-9	10-13	14-16	17-70
	1-2	1,000	0,950	0,917	0,858	0,811	0,775
	3-4	1,053	1,000	0,965	0,903	0,854	0,817
	5-9	1,091	1,036	1,000	0,936	0,885	0,846
	10-13	1,166	1,107	1,068	1,000	0,946	0,904
	14-16	1,233	1,171	1,130	1,058	1,000	0,956
	17-70	1,290	1,225	1,182	1,106	1,046	1,000
keine Interpolation zulässig							

Die jeweilige Richtwertnorm ist der Erläuterung der Immobilienrichtwertzone zu entnehmen

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Lageklasse

Lageabweichungen innerhalb der Immobilienrichtwertzonen können berücksichtigt werden.

Lageklasse	Richtwert-norm	Bewertungsobjekt						
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
	einfach	1,000	1,148					
	einfach - mittel	0,871	1,000	1,117				
	mittel		0,894	1,000	1,083			
	mittel - gut			0,923	1,000	1,108		
	gut				0,903	1,000	1,095	
	gut - sehr gut					0,913	1,000	1,015
	sehr gut						0,985	1,000
Interpolation ist zulässig								

Die jeweilige Richtwertnorm ist der Erläuterung der Immobilienrichtwertzone zu entnehmen

### Umrechnungskoeffizient für Terrasse / Balkon

Terrasse / Balkon	Richtwertnorm	Bewertungsobjekt	
		Terrasse / Balkon vorhanden	Terrasse / Balkon nicht vorhanden
	Terrasse / Balkon vorhanden	1,000	0,876

Die Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizient für Garage / Stellplatz

Bei Ermittlung des Vergleichswertes ist die Umrechnung nur dann anzuwenden, wenn der Eigentumswohnung ein Stellplatz oder eine Garage zugehört.

Der Wert der Garage oder des Stellplatzes ist zusätzlich als (BoG) zu berücksichtigen (siehe Berechnungsbeispiel).

Stellplatz / Garage	Richtwert-norm	Bewertungsobjekt	
		Garage / Stellplatz nicht vorhanden	Garage / Stellplatz vorhanden
	Garage / Stellplatz nicht vorhanden	1,000	1,060

Die Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizient für Vermietungssituation

Vermietungs-situation	Richtwert-norm	Bewertungsobjekt	
		nicht vermietet	vermietet
	nicht vermietet	1,000	0,917

Die Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschosslage

Geschosslage	Richtwertnorm	Bewertungsobjekt		
		UG / EG	alle OG, DG	Penthouse
	alle OG, DG	1,043	1,000	1,321

Die Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Ausstattung

	Richtwertnorm	Bewertungsobjekt	
		Ausstattung (Punktespanne nach Tabelle 1)	Umrechnungskoeffizient
Ausstattung	mittel (98-99-100)	Luxus (117-118-120)	1,507
		stark gehoben (114-115-116)	1,441
		gehoben - stark gehoben (109-111-113)	1,352
		gehoben (104-106-108)	1,196
		mittel – gehoben (101-102-103)	1,078
		mittel (98-99-100)	1,000
		einfach – mittel (91-94-97)	0,953
		einfach (84-87-90)	0,886
		sehr einfach – einfach (77-80-83)	0,820
		sehr einfach (70-73-76)	0,754

Die Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Erläuterungen zu Tabelle 1 (Punkte für Ausstattungsmerkmale)

Bitte ordnen Sie ausgehend vom *heutigen* Stand der Technik und von *heutigen* Ausstattungsstandards jedes Ausstattungsmerkmal zu. In der Tabelle sind Orientierungshilfen angegeben, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen.

Es müssen nicht jeweils alle beispielhaft aufgeführten Merkmale vorliegen.

Bei *jedem* Ausstattungsmerkmal ist *mindestens* die geringste Punktzahl für das jeweilige Ausstattungsmerkmal – bei der fehlenden Heizung mindestens 8 Punkte – zu vergeben.

#### Beispiel

Fußbodenbeläge in 2 Räumen Holzdielen (7 Punkte), in 2 Räumen Linoleum (10 Punkte), Küche und Bad mit Fliesenbelag in Standardausführung (10 Punkte)

Gesamteinstufung:  $7 + 10 + 10 = 27 : 3 = 9$  Punkte

Bei der Punktvergabe ist interpolieren zulässig.

**Tabelle 1: Punkte für Ausstattungsmerkmale**

Merkmal			
Heizung			
	z.B. Elektrospeicherheizung mindestens in allen Wohnräumen.	z.B. Zentralheizung, Fernwärme, Gasetagenheizung	z.B. Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungssysteme
Punkte	23	25	28
	Heizung nicht in allen Wohnräumen = 21 keine Heizung = 8		
Außenwände des Hauses			
	z.B. ohne Putz oder einfacher glatter Putz, Kratzputzfassade, Sichtmauerwerk, <b>ohne Wärmedämmung</b>	z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade <b>mit Wärmedämmung</b> , Klinker, Stuck-Ornamentfassade	
Punkte	10	13	
Treppenhaus			
	z.B. Linoleum-, PVC-Böden; Ölsockel, einfacher Putz, steile und / oder schmale Treppe in einfacher Ausführung	z.B. teilweise Plattierung; Strukturputz; Massivtreppe in normaler Ausführung mit Stein- bzw. Kunststeinbelag	z.B. hochwertige Bodenbeläge (Marmor usw.); hochwertige Wandbekleidung; repräsentative Treppe
Punkte	7	9	10
Fenster			
	überwiegend Einfachverglasung		Isolierverglasung
Punkte	10		12
Elektroanschlüsse			
	z.B. kein FI-Schutzschalter wenige Steckdosen, Mindestausstattung	z.B. Steckdosen in zweckentsprechender Anzahl, ausreichende Absicherungen z. B. FI-Schutzschalter Leitung mit Schutzleiter	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung
Punkte	3	5	8
Warmwasserversorgung			
	z.B. Warmwasserspeichergeräte für Küche und Bad	z.B. Durchlauferhitzer für Bad und Warmwasserspeichergerät für die Küche	z.B. zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer für Bad und Küche
Punkte	5	7	10
Sanitäreinrichtungen			
	z.B. Badewanne <b>oder</b> Dusche, schlichte Ausführung	z.B. Badewanne <b>oder</b> Dusche, Standardausführung	z.B. Badewanne <b>und</b> Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung
Punkte	11	14	16
Wandfliesen			
	z.B. Bad: keine Wandfliesen bzw. geringfügige Verfliesung; Küche: ohne Verfliesung	z.B. Bad: umlaufende Verfliesung; Küche: mit Verfliesung	z.B. Bad: hochwertige Fliesen oder Naturstein; Küche: großzügige Verfliesung; Gäste-WC mit Verfliesung
Punkte	7	8	11
Fußbodenbeläge			
	z.B. ohne Beläge, Holzdielen	z.B. Laminat, Linoleum oder PVC, Teppichböden	z.B. Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichböden hoher Qualität
Punkte	7	10	12

### Berechnungsbeispiel für Vergleichswert:

<b>Immobilienrichtwert (IRW)</b>	<b>1.490 €/m<sup>2</sup></b>		
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019		

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
tatsächliches Gebäudebaujahr	1988	1972	0,978 (interpoliert s.u.)
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	1,118
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	5-9	9	1,000
Lageklasse	mittel	mittel	1,000
Balkon/Terrasse	vorhanden	Balkon vorhanden	1,000
Garage / Stellplatz	ohne zugehörigen Garage / Stellplatz	Garage vorhanden	1,060
Vermietungssituation	nicht vermietet	nicht vermietet	1,000
Geschosslage	alle OG / DG	DG	1,000
Ausstattung	mittlere Ausstattung (98-100 Punkte)	105 Punkte	1,167 (interpoliert)
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert: hier: 1.490 €/m <sup>2</sup> * 0,978 * 1,118 * 1,000 * 1,000 * 1,000 * 1,060 * 1,000 * 1,000 * 1,167 = 2.015 €/m <sup>2</sup>			
Immobilienrichtwert	1.490 €/m <sup>2</sup>	angepasst	2.015 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert			257.920 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier: Wert der Garage)			10.000 €
<b>Vergleichswert (gerundet)</b>			<b>268.000 €</b>

Interpolation (tatsächliches Gebäudebaujahr):

Tatsächliches Gebäudebaujahr	Richtwert-norm	Bewertungsobjekt					
		2014	2011	2003	1988	1963	≤ 1948
	2011	1,033	1,000	0,931	0,781	0,734	0,758
	2003	1,110	1,074	1,000	0,839	0,789	0,815
	1988	1,323	1,280	1,192	1,000	0,940	0,971
	1963	1,407	1,362	1,268	1,064	1,000	1,033
	1948	1,363	1,319	1,228	1,030	0,968	1,000
Interpolation ist zulässig							

Berechnungsbeispiel:

$$\text{Umrechnungskoeffizient interpoliert} = 1,000 + \frac{0,940 - 1,000}{1988 - 1963} * 9$$

$$\text{Umrechnungskoeffizient interpoliert} = 0,978$$