



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Marktrichtwerte sind normierte Kaufpreise pro m² Wohnfläche bezogen auf eine Eigentumswohnungszone. Sie ermöglichen einen Vergleich über Anpassungsfaktoren zu dem Kaufpreis pro m² einer individuellen Eigentumswohnung.

Im vorliegenden Fall sind die zur Ableitung der Marktrichtwerte eingeflossenen Vergleichspreise aus den Jahren 2016 bis 2018 auf

- den Stichtag: 01.01.2019
- die Lagepunktzahl, wie in der Übersichtskarte angegeben
- ein Alter von 0 Jahren (Neubau), 20 Jahren, 40 Jahren bzw. 60 Jahre alt
- eine im 3. OG gelegene Eigentumswohnung, keine Dachgeschosswohnung
- ein Objekt mit 25 Eigentumswohnungen
- eine Wohnungsgröße von 70 m² Wohnfläche
- einer Ausstattungskennziffer von 125 Pkt.
- einem Weiterverkauf

normiert. Es handelt sich hierbei um die wesentlichen Merkmale einer Eigentumswohnung. Evtl. vorhandene Stellplatzanteile wurden aus dem Gesamtkaufpreis herausgerechnet.

Preisindex

7.1.1 Indizes für Eigentumswohnungen

Aus insgesamt 1.076 (2017: 1.189) auswertbaren Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Jahre 2018 haben sich – bezogen auf die betrachteten Altersgruppen - folgende Indexentwicklungen ergeben:

| Altersgruppe | N | Indexentwicklung |
|----------------------|----------|-------------------------|
| 0 – 3 Jahre | 224 | + 5,4 % |
| 5 – 30 Jahre | 198 | + 2,1 % |
| 30 – 50 Jahre | 383 | + 7,3 % |
| 50 – 70 Jahre | 248 | + 9,9 % |
| Gründerzeit (> 90 J) | 23 | 0 % |

Hinweise:

Kernsanierte Wohnungen sind in der vorliegenden Auswertung nicht berücksichtigt.

Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

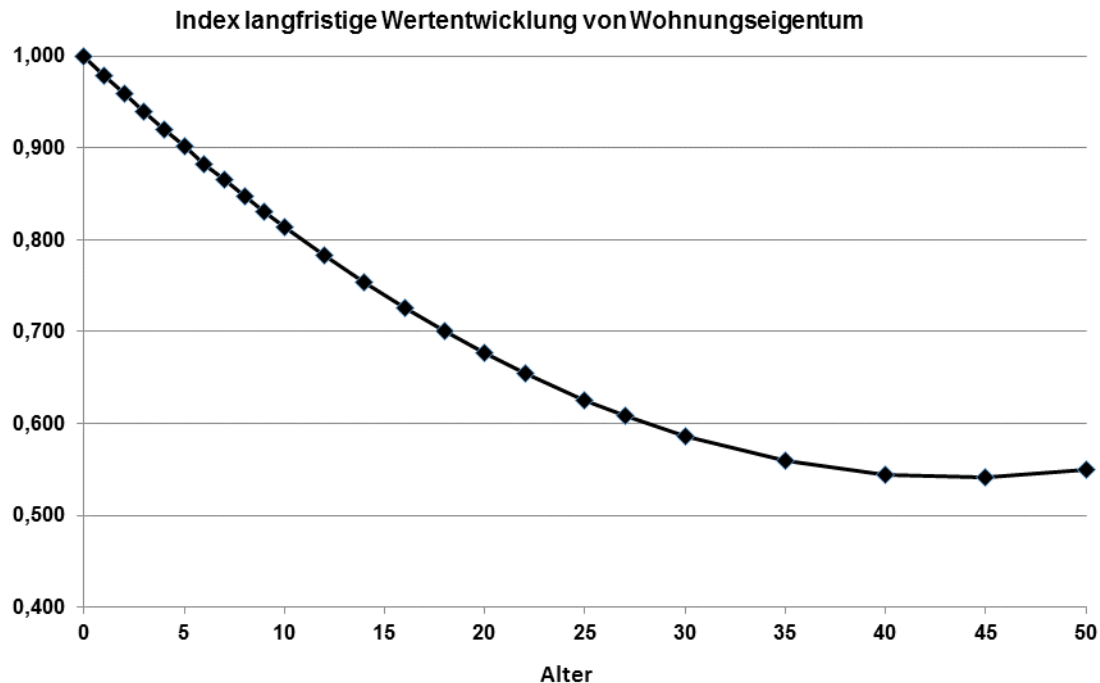
| Jahr | Neuerstellte Eigentumswohnungen | 5 bis 30 Jahre alte Eigentumswohnungen | 30 bis 50 Jahre alte Eigentumswohnungen | 50 bis 70 Jahre alte Eigentumswohnungen | Gründerzeit (> 90 J) |
|-------------|--|---|--|--|--------------------------------|
| 2006 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2007 | 99 | 100 | 104 | 101 | 115 |
| 2008 | 98 | 99 | 104 | 104 | 117 |
| 2009 | 108 | 102 | 107 | 107 | 116 |
| 2010 | 107 | 107 | 105 | 111 | 131 |
| 2011 | 117 | 115 | 110 | 108 | 135 |
| 2012 | 121 | 121 | 119 | 119 | 140 |
| 2013 | 133 | 139 | 128 | 122 | 140 |
| 2014 | 135 | 137 | 135 | 135 | 165 |
| 2015 | 136 | 141 | 137 | 156 | 169 |
| 2016 | 144 | 158 | 154 | 165 | 184 |
| 2017 | 158 | 168 | 164 | 180 | 213 |
| 2018* | 167 | 171 | 176 | 198 | 213 |

* geänderte Normierung

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

7.1.2 Alterswertminderung

Die Untersuchung von insgesamt 3.282 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 2016 bis 2018 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung:



| Alter | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 12 | 14 | 16 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Faktor | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 0,94 | 0,92 | 0,90 | 0,88 | 0,87 | 0,85 | 0,83 | 0,81 | 0,78 | 0,75 | 0,73 |

| Alter | 18 | 20 | 22 | 25 | 27 | 30 | 35 | 40 | 45 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Faktor | 0,70 | 0,68 | 0,66 | 0,63 | 0,61 | 0,59 | 0,56 | 0,55 | 0,54 |

Die Darstellung der Wertabhängigkeit vom Alter als Kurve zeigt in den ersten Jahren einen stärkeren Wertverlust, der später abflacht.

Durchgreifend modernisierte Objekte liegen zum Teil deutlich über der Kurve und wurden bei der Auswertung soweit bekannt nicht berücksichtigt.

Mittels einer Regression wurde für die langfristige Wertentwicklung eine quadratische Funktion gewählt, die mit einem Anpassungsmaß R^2 von 0,52 die höchste Anpassungsgüte erzielte.

Ab einem Alter von 46 Jahren überlagern die Modernisierungseinflüsse die Alterseinflüsse, so dass ab diesem Zeitpunkt eine Umrechnung nicht mehr sinnvoll erscheint

7.1.3 Wohnlageabhängigkeit

Vorliegende Untersuchungen zeigen eine signifikante Abhängigkeit des Verkaufspreises für Eigentumswohnungen von der jeweiligen Wohnlage. Derzeit wird die Wohnlage durch ein Punktesystem beschrieben, das mehrere Einzelmerkmale (siehe Modell zur Wohnlage zum Bonner Mietspiegel) berücksichtigt:

Es gilt folgende Punkteinteilung:

- Einfache Wohnlage bis 7 Punkte
- Mittlere Wohnlage 7,5 bis 11 Punkte
- Gute Wohnlage 11,5 bis 14 Punkte
- Sehr gute Wohnlage ab 14,5 Punkte.

Für die Umrechnung von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen verschiedener Wohnlagen wurde folgende Relation gefunden:

| Punktwert Mietwohnlage | 3,0 | 4,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 | 8,0 | 9,0 | 10,0 | 11,0 | 12,0 | 13,0 | 14,0 | 15,0 | 16,0 | 17,0 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Index | 0,75 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,87 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,16 | 1,19 |

Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

http://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=0_0_0_0&act=0

7.1.4 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

| Wfl (m²) | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 | 130 | 140 | 150 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Index | 1,09 | 1,07 | 1,05 | 1,04 | 1,02 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 0,95 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,87 | 0,86 |

7.1.5 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt

| Anzahl WE | 2 | 4 | 6 | 8 | 12 | 15 | 25 | 50 | 100 | 150 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Index | 1,009 | 1,008 | 1,007 | 1,006 | 1,005 | 1,004 | 1,000 | 0,991 | 0,972 | 0,953 |

7.1.6 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Die Ausstattung hat einen Einfluss auf die Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Entsprechend des Ausstattungsmodells zum Mietspiegel 2018 ergeben sich folgende Anpassungsfaktoren:

| ASTK | 100 | 105 | 110 | 115 | 120 | 125 | 130 | 135 | 140 | 145 | 150 | 155 | 160 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Index | 0,630 | 0,704 | 0,778 | 0,852 | 0,926 | 1,000 | 1,074 | 1,148 | 1,222 | 1,296 | 1,370 | 1,445 | 1,519 |

Der Mietspiegel 2018 findet sich unter dem Link:

www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/bauen_und_wohnen/mietspiegel/14731/index.html?lang=de

7.1.7 Einfluss der Geschosslage

Für die Geschosslage konnten aus den Daten der Jahre 2016 bis 2018 folgende Relationen gefunden werden:

| Geschosslage | Souterrain | EG | 1.OG bis DG |
|--------------|------------|-------|-------------|
| Index | 0,868 | 0,974 | 1,000 |

7.1.8 Kauf zur Eigennutzung

Eine Eigentumswohnung, die zur Eigennutzung erworben wurde, führt statistisch zu einem Wert- aufschlag von rd. 5 %.

7.1.9 Weiterverkauf

Bei umgewandelten Eigentumswohnungen muss aufgrund der auf „Weiterverkauf“ normierten Eigentumswohnungen ein Abschlag in Höhe von 10,7 % angewendet werden.

7.1.10 Modernisierung

Sollte die Eigentumswohnung in den letzten Jahren umfassend modernisiert worden sein, rechtfertigt dies einen Wertaufschlag von rd. 10 %

-