



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

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2010 bis 2016 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und auf den 01.01.2019 indiziert.

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).

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 sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturanstau, etc.). eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen werden im derzeitigen Modell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte die nachfolgenden Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht.

**Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.**

**Die angegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2019 bezogen.**

### Preise für Tiefgaragen, Ga u. Stellplätze Preisspannen

#### Garagen

1960 – 1979	2.000 €	bis	8.000 €	Ø 4.800 €
1980 - 2014	4.000 €	bis	12.000 €	Ø 6.800 €
Neubauten	7.500 €	bis	20.500 €	Ø 16.000 €

#### Tiefgaragen

Weiterverkauf	5.000 €	bis	15.000 €	Ø 9.000 €
Neubauten	14.000 €	bis	25.000 €	Ø 20.000 €

#### Stellplatz

Weiterverkauf	1.000 €	bis	4.000 €	Ø 2.400 €
Neubauten	3.500 €	bis	12.000 €	Ø 7.400 €

## Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für bestehende durchschnittliche Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus rd. 1.000 Kauffällen ermittelt

Das Alter der Wohnungen bewegt sich zwischen 3 und 67 Jahren (keine Neubauten); Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurden nicht herangezogen. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 22 m<sup>2</sup> in Objekten mit im Mittel 9 Wohneinheiten

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.  
Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau.

### Wohnlagen

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
gut	0,83	0,90	1,00	1,15
mittel	0,93	1,00	1,11	1,28
einfach	1,00	1,08	1,20	1,37

Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

### Baujahr

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930
2005	1,17	1,08	0,92	0,78	0,69	0,63	0,59	0,56	0,55
2000	1,26	1,17	1,00	0,85	0,75	0,68	0,64	0,61	0,59
1995	1,38	1,28	1,09	0,93	0,82	0,75	0,70	0,66	0,65
1990	1,49	1,38	1,18	1,00	0,88	0,81	0,75	0,72	0,70
1985			1,26	1,07	0,94	0,86	0,80	0,77	0,75
1980			1,34	1,13	1,00	0,91	0,85	0,81	0,79
1975			1,40	1,19	1,05	0,96	0,90	0,85	0,83
1970			1,47	1,24	1,10	1,00	0,93	0,89	0,87
1965			1,52	1,29	1,14	1,04	0,97	0,92	0,90
1960			1,57	1,33	1,17	1,07	1,00	0,95	0,93
1955			1,61	1,36	1,20	1,10	1,03	0,98	0,95
1950				1,39	1,23	1,12	1,05	1,00	0,97

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad der Wohnung zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind Gebäude, die noch keine Modernisierungsbedarf haben oder geringfügig modernisierte Altbauten, einzuordnen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Wohnungen bezeichnet, die einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

### Modernisierungsgrad

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
<b>baujahrestypisch</b>	1,00	1,05	1,13
<b>teilmodernisiert</b>	0,95	1,00	1,05

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

### Ausstattung

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	einfach	mittel	gehoben	stark-gehoben
<b>gehoben</b>	0,86	0,90	1,00	1,04
<b>mittel</b>	0,95	1,00	1,10	1,15
<b>einfach</b>	1,00	1,05	1,16	1,21

Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen

### Balkon

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	kein Balkon	Balkon
<b>vorhanden</b>	0,95	1,00
<b>nicht vorhanden</b>	1,00	1,05

**Wohnfläche (m²)**

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	40	60	70	80	100	110	120	150
50	0,96	1,04	1,06	1,09	1,10	1,09	1,08	1,00
60	0,93	1,00	1,03	1,05	1,06	1,05	1,04	0,97
65	0,91	0,99	1,01	1,03	1,05	1,04	1,02	0,95
70	0,90	0,97	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,94
75	0,89	0,96	0,99	1,01	1,02	1,01	1,00	0,93
80	0,88	0,95	0,98	1,00	1,01	1,01	0,99	0,92
85	0,88	0,95	0,97	0,99	1,01	1,00	0,98	0,92
90	0,87	0,94	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,91
95	0,87	0,94	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
100	0,87	0,94	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
105	0,87	0,94	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,91
115	0,88	0,95	0,98	1,00	1,01	1,01	0,99	0,92
125	0,90	0,97	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,94

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

**Wohneinheiten im Gebäude**

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	3	5	8	12	20	35
3	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85
4	1,02	0,99	0,96	0,93	0,90	0,87
6	1,05	1,01	0,98	0,96	0,93	0,90
8	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91
10	1,08	1,05	1,01	0,99	0,96	0,93
20	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97
35	1,17	1,13	1,10	1,07	1,03	1,00

## Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Bewertungsobjekt							
Richtwert	Sout.	EG	1./2.	3./4.	ü. 4.	DG	SG
1./2. OG	0,95	1,02	1,00	0,97	0,9	1,00	1,05

## Mietsituation

Bewertungsobjekt		
Richtwert	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,96

## Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwert: 1.230 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2019

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Wohnlage	mittel	einfach	0,93
Baujahr	1970	1980	1,10
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,95
Ausstattung	mittel	einfach	0,95
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,00
Wohnungsgröße	70	80	1,02
Anzahl der Wohneinheiten	10	8	1,01
Geschosslage	1./ 2.OG	3. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96

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

$$1230\text{ €/m}^2 * 0,93 * 1,10 * 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,02 * 1,01 * 0,97 * 0,96 = 1089\text{ €/m}^2$$

Immobilienrichtwert	1.230 €/m <sup>2</sup>	angepasst	1.089 €/m <sup>2</sup>
---------------------	------------------------	-----------	------------------------

**vorläufiger Vergleichswert: rd. 87.120 €**