



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

---

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

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Er beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt des Wohnungseigentums stehen in den Gebieten der Stadt Bad Münstereifel, der Stadt Euskirchen, der Stadt Mechernich, der Gemeinde Weilerswist sowie der Stadt Zülpich zur Verfügung. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt (hier also eine fiktive Eigentumswohnung) und stehen auch in den zuvor genannten Gebieten nicht flächendeckend zur Verfügung. Werte für Pkw-Stellplätze o. ä. sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beziehen sich innerhalb der Immobilienrichtwertzonen auf eine fiktive Eigentumswohnung mit normierten Merkmalen (u. a. Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung) einschließlich des (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.) und
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2019 für den Kreis Euskirchen, Punkt 6.2 Teileigentum).

Bei der Wertschätzung der Immobilie sind vom Immobilienrichtwert abweichende Merkmale (z. B. Baujahr, Wohnfläche oder Ausstattung) durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

## Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden. Die Immobilienrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2019 erstmalig aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2018 abgeleitet. Dabei wurden die verwendeten Kaufpreise mit Hilfe des Preisindex auf den Stichtag 01.01.2019 umgerechnet.

## Index Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Jahr	Index
2013	92,4
2014	96,4
2015	100,0
2016	105,3
2017	113,3
2018	125,4
01.01.2019 (vorläufig)	128,0

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden. Im Kreis Euskirchen stehen die Richtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) erstmalig ab dem Stichtag 01.01.2019 zur Verfügung.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

## Ausstattungsklasse

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

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	einfach	mittel	gehoben
gehoben	0,86	0,91	1,00
mittel	0,95	1,00	1,10
einfach	1,00	1,05	1,16

## Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1./2. OG	3./4. OG	über 4. OG	DG
1./2. OG	0,90	0,99	1,00	1,02	0,99	0,97

## Modernisierungsgrad

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad der Wohnung / der Wohnanlage zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch / nicht modernisiert‘ sind sowohl nicht oder geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu subsumieren. Mit ‚teilmodernisiert / mittlerer Modernisierungsgrad‘ werden Wohnungen bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen und mit ‚neuzeitlich / umfassend modernisiert‘ werden Wohnungen bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
baujahrtypisch	1,00	1,15	1,35
teilmodernisiert	0,87	1,00	1,17

## Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,96

## Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	40	60	70	80	100	110	120	150	200
50	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96
60	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,96	0,96
65	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,96	0,96
70	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98	0,96	0,96
75	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97
80	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97
85	1,02	1,01	1,01	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97
90	1,02	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,97	0,97
95	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	0,99	0,99	0,97	0,97
100	1,02	1,02	1,01	1,01	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98
105	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98
115	1,03	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	1,00	0,98	0,98
125	1,04	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01	1,00	0,99	0,99

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. In Ausnahmefällen ist davon abzuweichen, wenn für eine (modernisierte) Wohnanlage eine eigene Immobilienrichtwertzone (mit fiktivem Baujahr = i. d. R. dem Jahr der Modernisierung) gebildet wurde. Die Normierung des Immobilienrichtwerts ist zu beachten. Das Bewertungsobjekt muss mindestens 4 Jahre alt sein.

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930
2000	1,22	1,00	0,86	0,77	0,71	0,67	0,64	0,61
1995	1,32	1,08	0,93	0,84	0,77	0,72	0,69	0,66
1990	1,41	1,16	1,00	0,90	0,82	0,77	0,74	0,71
1985	1,50	1,23	1,06	0,95	0,87	0,82	0,78	0,75
1980			1,12	1,00	0,92	0,86	0,83	0,79
1975			1,17	1,05	0,96	0,90	0,86	0,82
1970			1,21	1,09	1,00	0,94	0,90	0,86
1965			1,26	1,13	1,03	0,97	0,93	0,89
1960			1,29	1,16	1,06	1,00	0,96	0,91
1955			1,33	1,19	1,09	1,02	0,98	0,94

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## Wohnlage

Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau bezogen auf das jeweilige Gemeindegebiet.

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
sehr gut		0,83	0,94	1,00
gut		0,88	1,00	1,06
mittel	0,77	1,00	1,13	1,20
einfach	1,00	1,30		

## Balkon

Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteinfluss einer Dachterrasse o. ä. ist sachverständig zu schätzen.

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	kein Balkon	Balkon
Balkon vorhanden	0,93	1,00

## Anzahl der Einheiten im Gebäude

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

Richtwert	Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten im Gebäude						
	2	3	5	8	12	20	35
<b>3</b>	1,01	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97
<b>4</b>	1,01	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97
<b>6</b>	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98
<b>10</b>	1,02	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt	Musterstadt	Beispielstraße 18	
Immobilienrichtwert	1.190 €/m <sup>2</sup>		
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019	01.01.2019	
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1962	1965	1,02
Wohnfläche	70	75	1,00
Lage	mittel	gut	1,13
Wohneinheiten	24	24	1,00
Ausstattung	mittel	einfach	0,95
Geschosslage	1. / 2. Obergeschoss	3. / 4. Geschoss	1,02
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Modernisierung	teilmodernisiert	wenig modernisiert	0,93
Balkon	vorhanden	kein Balkon	0,93
Zeitpunkt	01.01.2019	01.01.2019	1,00
Die <b>Multiplikation</b> der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>0,93</b>
angepasster Immobilienrichtwert <b>vorläufiger Vergleichs-wert</b>	1.190 €/m <sup>2</sup>	x 0,93	1.107 €/m <sup>2</sup>
	<b>75 m<sup>2</sup></b>	<b>x 1.107 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 83.000 €</b>

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt.