

## 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 im Rhein-Erft-Kreis hat die Immobilienrichtwerte aus rd. 3375 Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2018 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives (bebautes) Grundstück mit Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

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 im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Weitere Einflussfaktoren wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden), Rechte, Lasten, Reparaturstau etc., können darüber hinaus bei der Wertfindung relevant sein.

Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen können im derzeitigen Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise für Teileigentum angehalten werden.

#### **Gesamter Rhein-Erft-Kreis**

<b>Art</b>	<b>Weiterverkauf</b>		
	Anzahl	Mittelwert (in Euro) (Median)	Standardabweichung
Außenstellplatz	131	6.600 (5.000)	4.000
Garage	97	10.100 (10.000)	4.300
TG-Stellplatz	200	10.200 (10.000)	4.500

#### **Östlich der Ville**

<b>Art</b>	<b>Weiterverkauf</b>		
	Anzahl	Mittelwert (in Euro) (Median)	Standardabweichung
Außenstellplatz	80	7.900 (8.000)	4.200
Garage	35	11.800 (12.500)	4.700
TG-Stellplatz	143	11.200 (10.000)	4.200

#### **Westlich der Ville**

<b>Art</b>	<b>Weiterverkauf</b>		
	Anzahl	Mittelwert (in Euro) (Median)	Standardabweichung
Außenstellplatz	51	4.700 (4.000)	2.700
Garage	62	9.200 (9.000)	3.800
TG-Stellplatz	57	7.600 (7.000)	4.300

## Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden. (Siehe Berechnungsbeispiel)

### Index Wohnungseigentum

Stichtag	Index
01.01.2011	87,2
01.01.2012	86,9
01.01.2013	94,1
01.01.2014	98,8
<b>01.01.2015</b>	<b>100,0</b>
01.01.2016	102,3
01.01.2017	104,0
01.01.2018	111,5
01.01.2019 (vorläufig)	112,1

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für bestehende durchschnittliche Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Das Alter der Wohnungen bewegt sich zwischen 3 und 66 Jahren (keine Neubauten); Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurden nicht herangezogen.

Die mittlere Wohnfläche liegt bei 77 m<sup>2</sup> in Objekten mit im Mittel 14 Wohneinheiten. Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

### Wohnlage

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

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
gut	0,84	0,93	1,00	1,07
mittel	0,90	1,00	1,07	1,15
einfach	1,00	1,11	1,19	1,28

### Modernisierungstyp

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

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
baujahrtypisch	1,00	1,10	1,20
teilmodernisiert	0,90	1,00	1,10

## Baujahr

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

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2016	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930
2005	1,20	1,09	0,92	0,79	0,71	0,65			
2000	1,30	1,19	1,00	0,87	0,78	0,71			
1995	1,41	1,28	1,08	0,94	0,84	0,77	0,73		
1990	1,51	1,37	1,16	1,00	0,90	0,83	0,78	0,74	
1985		1,45	1,23	1,06	0,95	0,88	0,82	0,79	
1980		1,53	1,29	1,12	1,00	0,92	0,87	0,83	
1975			1,35	1,17	1,05	0,96	0,90	0,87	0,83
1970			1,40	1,21	1,09	1,00	0,94	0,90	0,86
1965			1,45	1,25	1,12	1,03	0,97	0,93	0,89
1960			1,49	1,29	1,16	1,06	1,00	0,96	0,91
1955			1,53	1,32	1,18	1,09	1,02	0,98	0,94
1950			1,56	1,35	1,21	1,11	1,04	1,00	0,95

## Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die Wohnung selbst. Sie orientiert sich an den Kategorien des Sachwertverfahrens.

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	einfach	mittel	gehoben
gehoben	0,80	0,90	1,00
mittel	0,90	1,00	1,10
einfach	1,00	1,10	1,20

## Wohnfläche

Bei der Wohnfläche werden Balkone und Terrassen zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche							
	40	60	70	80	100	110	120	150
40	1,00	1,03	1,04	1,05	1,06	1,05	1,05	1,04
60	0,97	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	1,01
65	0,96	0,99	1,01	1,01	1,02	1,01	1,01	1,00
70	0,96	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00
75	0,95	0,98	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,99
80	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
85	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
90	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99
95	0,95	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99
100	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99
110	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
120	0,95	0,98	0,99	1,00	1,01	1,00	1,00	0,99
150	0,96	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00

**Geschosslage der Wohnung im Gebäude**

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1/2. OG	3/4. OG	ü. 4. OG	DG
1/2. OG	0,93	1,10	1,00	0,97	0,90	0,98

**Mietsituation**

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,96

**Balkon/Terrasse**

Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen.

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	kein Balkon	Balkon
vorhanden	0,90	1,00
nicht vorhanden	1,00	1,10

**Zahl der Wohneinheiten**

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								
	4	8	10	16	24	36	50	72	150
4	1,00	0,96	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,81
8	1,04	1,00	0,99	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,85
10	1,06	1,01	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,86
16	1,09	1,04	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,89
24	1,11	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,91
36	1,14	1,09	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93
50	1,16	1,11	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,94

### Berechnungsbeispiel

<b>Bewertungsobjekt</b>	Musterdorf	Beispielstraße 18
<b>Immobilienrichtwert</b>	1.270 €/m²	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019	14.04.2013

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>		<b>Umrechnungs-koeffizient</b>
Wohnlage	gut	gut	1,00
Baujahr	1975	1990	1,17
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,90
Ausstattung	mittel	gehoben	1,10
Balkon / Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,00
Wohnungsgröße	61	82	1,02
Anzahl der Wohneinheiten	8	16	0,96
Geschosslage	1./2. OG	3./4. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert.			
Hier: 1.270 €/m² x 1,00 x 1,17 x 0,90 x 1,10 x 1,00 x 1,02 x 0,96 x 0,97 x 0,96 = 1.341 €/m²			
Immobilienrichtwert:	1.270 €/m²	angepasst	1.341 €/m²
Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2019	14.04.2013	94,1/112,1

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert	rd. 1.126 €/m²
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>rd. 92.000 €</b>