



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden ist und einen genormten Richtwert (z.B. nur Weiterverkäufe, keine Nebengebäude oder Stellplätze usw.) beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich für Eigentumswohnungen keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Gebäudealter abgrenzen. Aus diesem Grund wurde ein zonaler Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Eine Untersuchung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Wohnungsausstattungen (letzte Modernisierung der Wohnungen) wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten noch weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Objekt- bzw. Wohnungsgröße, die Lagequalität, das Vorhandensein eines Balkons oder einer Gartenfläche festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine Norm-Eigentumswohnung angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen mathematisch statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:

- Wohnungen in Gebäuden und auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte, Bauschäden usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) ab Baujahr 1940
- Wohnungen mit einer Größe von 30 m² - 130 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Baujahr	1992
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	80 m ²
Lageklasse	mittel
Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon / Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Gartennutzung	nicht vorhanden
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	neuezeitlich

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes zu einer zu bewertenden Eigentumswohnung sind mittels nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Modell zur Ableitung des Immobilienrichtwertes

Teilmarkt:	Wohnungseigentum als Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)
Nebengebäude:	ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze
Normgebäude:	Wohnungen in durchschnittlich unterhaltenen Objekten
Normgrundstücke:	ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale (wie z.B. Altlasten, Erbbaurechte, usw.), marktüblich objektbezogenen Grundstücksgrößen, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei gem. BauGB

wertbestimmende Merkmale

Baujahr:	tatsächliches Baujahr (Bezugsfertigkeit) ab 1940
Wohnflächen:	30 m ² - 130 m ² Wohnfläche (gemäß WoFIV)
Lageklasse:	gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop
Wohneinheiten:	Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (an einem Treppenhaus)
Geschosslage:	Lage der Wohnung (Souterrain, Maisonette (Souterrain/EG), EG, 1.OG usw.)
Balkon/Terrasse:	Balkon oder Terrasse (bzw. Loggia oder Wintergarten) vorhanden
Mietsituation:	zum Kaufzeitpunkt vermietet
Gartennutzung:	alleinige Gartennutzung für die Wohnung vorhanden
Gebäudestandard:	gem. Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW; Gebäudestandard „einfach - mittel“ befindet sich zwischen einfach und mittel, Gebäudestandard „mittel - gehoben“ befindet sich zwischen mittel und gehoben

	(1) sehr einfach	(2) einfach	(3) mittel	(4) gehoben	(5) stark gehoben	%
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen, Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11

Treppen						
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand-/Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
sonst. Ausstattung techn.	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäuhlerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Modernisierungstyp: Der Modernisierungstyp beschreibt die Wohnungsausstattung in den jeweiligen Baujahrsklassen unter Berücksichtigung eventueller Modernisierungsmaßnahmen. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ nur auf Altbauten vor dem Baujahr 1970 bezieht. Für neuere Gebäude ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Wohnungsausstattung unterstellt, hier ist grundsätzlich der Modernisierungstyp „neuzeitlich“ zu wählen.

Baujahre	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
bis 1970	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert; die Wohnungsausstattung befindet sich zum größten Teil in der ursprünglichen Ausstattung	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Wohnungsausstattung ist zum größten Teil in den Jahren 1970 - 1994 umfangreich modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Wohnungsausstattung ist zum größten Teil in den Jahren ab 1995 umfangreich modernisiert worden
1970 – 1994	nicht auszuwählen	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Wohnungsausstattung ist zum größten Teil nicht bzw. gering modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Wohnungsausstattung ist teilweise in den Jahren ab 1995 modernisiert worden

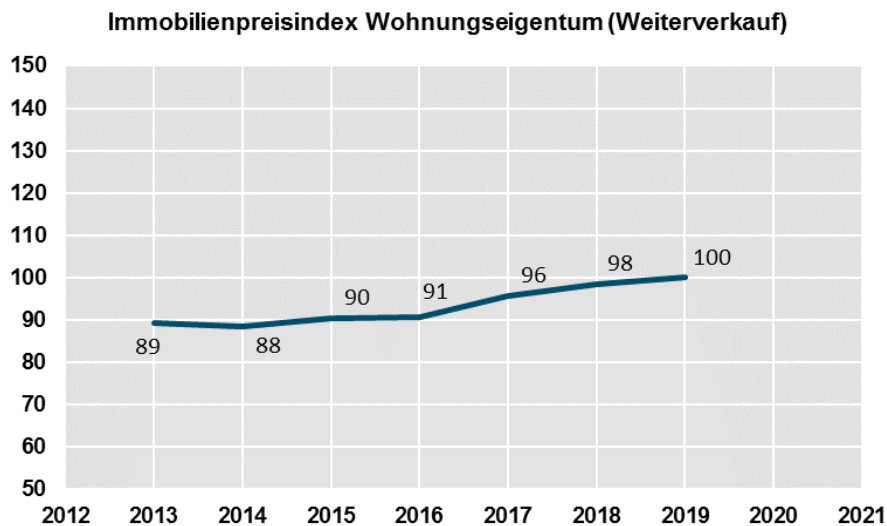
ab 1995	nicht auszuwählen	nicht auszuwählen	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Wohnungsausstattung unterstellt
----------------	--------------------------	--------------------------	---

Preisindex

Indexreihe für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Mit Beginn der Ableitung eines Immobilienrichtwertes für Eigentumswohnung zum 01.01.2019 wurde eine neue Indexreihe mit der Basis 2019 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung des Preises des zuvor beschriebenen Immobilienrichtwertes (genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil, ohne Garage und/oder Stellplatz) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen verdeutlicht werden.

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2019 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m ² Wfl
01.01.2013	89	1.524
01.01.2014	88	1.508
01.01.2015	90	1.542
01.01.2016	91	1.547
01.01.2017	96	1.634
01.01.2018	98	1.679
01.01.2019	100	1.706



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

Merkmal	Klasse	UK
Baujahr (Interpolation möglich)	1940 - 1949	0,79
	1950 - 1959	0,80
	1960 - 1969	0,83
	1970 - 1979	0,88
	1980 - 1989	0,94
	1992	1,00
	1990 - 1999	1,03
	2000 - 2009	1,13
	2010 - 2012	1,21
Wohnfläche (Interpolation möglich)	30 m ² - 49 m ²	0,93
	50 m ² - 69 m ²	0,95
	70 m² - 89 m²	1,00
	90 m ² - 109 m ²	0,97
	110 m ² - 130 m ²	0,96
Lageklasse	einfach	0,92
	mittel	1,00
	gut	1,08
Wohneinheiten im Gebäude	< 4	1,02
	4 - 8	1,00
	9 - 12	0,98
	> 12	0,94
Geschosslage	Souterrain	0,95
	Erdgeschoss / Souterrain	0,97
	Erdgeschoss	1,01
	1. Obergeschoss	1,00
	ab 2. Obergeschoss	0,92
Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten	Dachgeschoss	0,98
	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,89
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,96
Gartennutzung	vorhanden	1,09
	nicht vorhanden	1,00
Gebäudestandard	einfach	0,92
	einfach - mittel	0,96
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,05
	gehoben	1,10
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	0,81
	teilmodernisiert	0,91
	neuezeitlich	1,00