



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2013 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und auf den 01.01.2019 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufpreiszeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt worden sind, berücksichtigt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

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 werden mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Anschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturanstau, etc.). Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Index freistehende Einfamilienhäuser	Stichtag	Index
	01.01.2006	109,5
	01.01.2007	100,6
	01.01.2008	101,4
	01.01.2009	99,9
	01.01.2010	100,0
	01.01.2011	98,8
	01.01.2012	98,7
	01.01.2013	104,1
	01.01.2014	111,8
	01.01.2015	115,9
	01.01.2016	124,6
	01.01.2017	135,5
	01.01.2018	145,4
	01.01.2019 (vorläufig)	153,5

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Einfamilienhäuser in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus 942 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel bei 260.000 € liegen und eine Standardabweichung von 86.000 € aufweisen. Das Alter der Häuser bewegt sich zwischen 4 und 132 Jahren (keine Neubauten). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 160 m² mit einer Standardabweichung von 55 m²; die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 623 m² (Standardabweichung = 193 m²) auf.

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

- a) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2005 zu interpolieren.

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2019

Baujahr (Tabelle 2019)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1985	1975	1965	1955	1930	1900
	1990	1,10	1,04	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91		
	1985	1,12	1,06	1,02	1,00	0,97	0,94	0,92		
	1975	1,16	1,10	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95		
	1965	1,19	1,13	1,08	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,95
	1960	1,20	1,14	1,09	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	0,96
	1955	1,21	1,15	1,10	1,08	1,05	1,02	1,00	0,97	0,97
	1925				1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	1,00
	1920				1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	1,00
	1910				1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	1,00

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2000	1990	1985	1975	1965	1955	1930	1900
	1990	1,14	1,06	1,04	1,00	0,96	0,93		
	1985	1,16	1,08	1,06	1,01	0,98	0,95		
	1975	1,20	1,12	1,09	1,05	1,01	0,98		
	1965	1,23	1,15	1,12	1,08	1,04	1,01	0,96	0,95
	1960	1,25	1,16	1,14	1,09	1,05	1,02	0,97	0,96
	1955	1,26	1,17	1,15	1,10	1,06	1,03	0,98	0,97
	1925			1,18	1,13	1,10	1,06	1,01	1,00
	1920			1,18	1,14	1,10	1,07	1,02	1,00
	1910			1,19	1,14	1,10	1,07	1,02	1,00

- b) Die Wohnlage wird nach den Kriterien des Solinger Mietpreisspiegels klassifiziert (die mäßige Wohnlage entspricht der minderen Wohnlage im Mietpreisspiegel). Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		einfach¹	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
	sehr gut			0,83	0,88	0,95	0,97	1,00
	gut	0,86	0,88	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06
	mittel	0,95	0,97	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15
	einfach	1,00	1,02	1,05	1,11	1,15		

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		nicht modernisiert²	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung³	mittlerer Modernisierungsgrad⁴	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
	nicht modernisiert	1,00	1,03	1,06	1,11	1,16
	mittlerer Modernisierungsgrad	0,94	0,97	1,00	1,05	1,09

- d) Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
	gehoben		0,75	0,81	0,91	1,00
	mittel	0,85	0,93	1,00	1,13	1,24
	einfach	1,00	1,09	1,18	1,32	

¹ einfach entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „mäßig“

² nicht modernisiert entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „baujahrtypisch“

³ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „wenig modernisiert“

⁴ mittlerer Modernisierungsgrad entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „teilmodernisiert“

- e) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu $\frac{1}{4}$ der Grundfläche berücksichtigt, Terrassen werden nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

Wohnfläche (m ²)	Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
		80	100	120	140	160	180	200	250	300
	120	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75		
	130	1,25	1,13	1,04	0,96	0,89	0,83	0,78		
	140	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,70	
	150		1,22	1,12	1,04	0,96	0,90	0,84	0,73	
	160		1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,76	
	170			1,21	1,11	1,04	0,97	0,91	0,78	
	180			1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,81	
	200				1,23	1,14	1,07	1,00	0,86	0,76
	210				1,27	1,18	1,10	1,03	0,89	0,78
	230					1,25	1,17	1,09	0,95	0,83

- f) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Das darüber hinausgehende Gartenland muss sachverständig bewertet werden.

Grundstücksfläche (m ²)	Richtwert	Bewertungsobjekt / Grundstücksfläche								
		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200
	450	0,91	0,97	1,02	1,07	1,10	1,14	1,17	1,19	1,24
	500	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,22
	550	0,87	0,93	0,98	1,02	1,06	1,09	1,12	1,14	1,19
	600	0,86	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12	1,17
	650	0,84	0,90	0,94	0,98	1,02	1,05	1,08	1,10	1,15
	700	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,13
	750	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,01	1,04	1,07	1,11
	800	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09

- g) Gebäudeart

Gebäudeart	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,94
	Zweifamilienhaus	1,06	1,00

- h) Mietsituation, langfristige Mietverträge sind gesondert zu betrachten.

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
	unvermietet ⁵	1,00	0,95

- i) Keller

Keller	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,93

⁵ unvermietet entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „bezugsfrei“

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungstabellen

Ein Bewertungsobjekt, das eine gehobene Ausstattung aufweist, ist mit dem Umrechnungskoeffizient 1,24 an einen Richtwert mit der Ausstattungsklasse mittel anzupassen.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
	gehoben		0,75	0,81	0,91	1,00
	mittel	0,85	0,93	1,00	1,13	1,24
	einfach	1,00	1,09	1,18	1,32	

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt		Musterweg 100	
Immobilienrichtwert:	1.800,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2019	01.04.2019	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Wohnlage	mäßige	mittel	1,05
Baujahr	1965	1975	1,03
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	umfassend modernisiert	1,09
Ausstattung	mittel	gehoben	1,24
Wohnfläche	140	160	0,93
Grundstücksgröße	600	400	0,91
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,94
Mietsituation	unvermietet	bezugsfrei	1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00

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

hier: $1.800,- \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,09 \times 1,24 \times 0,93 \times 0,91 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00 = 1.977,- \text{ €/m}^2$

Immobilienrichtwert:	1.800,- €/m ²	angepasst	2.093,- €/m ²
-----------------------------	--------------------------	-----------	--------------------------

Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Zeitpunkt	01.01.2019	01.04.2019	154 ⁶ / 153,5 (extrapoliert)
------------------	------------	------------	---

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			2.100,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	rd. 336.000 €		

⁶ sachverständig geschätzt

Berechnungsformular

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:			
Wertermittlungsstichtag:			

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
<i>Wohnlage</i>			
<i>Baujahr</i>			
<i>Modernisierungsgrad</i>			
<i>Ausstattung</i>			
<i>Wohnfläche</i>			
<i>Grundstücksgröße</i>			
<i>Gebäudeart</i>			
<i>Mietsituation</i>			
<i>Keller</i>			
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert.			
<i>Immobilienrichtwert:</i>		angepasst	
Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.			
<i>Zeitpunkt</i>			
zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			
vorläufiger Vergleichswert			

Hinweis:

Abschließend sind noch Besonderheiten des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind wie z.B. Schäden am Objekt, Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.), Erbbaurecht, Baulast.