



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen hat die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 am 15.03.2022 beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte wurden aus Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2013 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und mit Hilfe der Kaufpreise aus den nachfolgenden Jahren jeweils auf den 01.01. indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt worden sind, berücksichtigt. Es sind nur Kauffälle von Gebäuden, die älter als drei Jahre sind (keine Neubauten), eingeflossen.

Der Immobilienrichtwert

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, d.h. nicht auf Neubauten und nicht auf Objekte nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum
- beinhaltet keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.).
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.).
- gilt für massiv errichtete, schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie 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.

Beschreibung der Modellparameter

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die der Ableitung der Immobilienrichtwerte zugrunde lagen.

| Wohnungseigentum | |
|--------------------------|---------------|
| Anzahl der Kauffälle | 1.533 |
| ø Kaufpreis [€] | 101.000 |
| Stabw. | 42.600 |
| ø Wohnfläche [m²] | 81 |
| Stabw. | 23 |
| Alter [Jahre] | 4 bis 163 |
| Stabw. | 24 |
| Anzahl Wohneinheiten | 9 |
| Stabw. | 8 |
| Kauffälle aus den Jahren | 2005 bis 2013 |

Preisindex

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

| Stichtag | Index für Eigentumswohnungen | Stichtag | Index für Eigentumswohnungen |
|------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 01.01.2006 | 105,2 | 01.01.2015 | 107,7 |
| 01.01.2007 | 104,7 | 01.01.2016 | 113,0 |
| 01.01.2008 | 99,2 | 01.01.2017 | 123,8 |
| 01.01.2009 | 95,4 | 01.01.2018 | 134,0 |
| 01.01.2010 | 100,0 | 01.01.2019 | 149,7 |
| 01.01.2011 | 99,7 | 01.01.2020 | 155,0 |
| 01.01.2012 | 97,5 | 01.01.2021 | 173,5 |
| 01.01.2013 | 102,3 | 01.01.2022 (vorläufig) | 208,9 |
| 01.01.2014 | 103,2 | | |

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Hinweis: Ein Berechnungsbeispiel zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten befindet sich im aktuellen Grundstücksmarktbericht unter Pkt. 8.3.

| Baujahr | 2018 | 2010 | 2000 | 1990 | 1980 | 1970 | 1960 | ≤ 1950 | | |
|-------------------------|------------|------------------|---------------------|------|-----------------------|------------------|------|------------------|------|------|
| Umrechnungs-koeffizient | 1,30 | 1,16 | 1,00 | 0,89 | 0,81 | 0,76 | 0,74 | 0,72 | | |
| Wohnfläche [m²] | 30 | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 | 160 | 180 | 200 |
| Umrechnungs-koeffizient | 0,86 | 0,88 | 0,95 | 0,99 | 1,00 | 0,98 | 0,93 | 0,89 | 0,85 | 0,82 |
| Ausstattungs-kategorie | einfach | einfach – mittel | | | mittel | mittel – gehoben | | gehoben | | |
| Umrechnungs-koeffizient | 0,9 | 0,95 | | | 1,00 | 1,06 | | 1,13 | | |
| Geschoss-lage | Souterrain | Erdgeschoss | 1./2. Ober-geschoss | | über 2. Oberge-schoss | Dachge-schoss | | Staffel-geschoss | | |
| Umrechnungs- | 0,95 | 1,04 | 1,00 | | 0,97 | 1,03 | | 1,05 | | |

| | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------|--|-------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| koeffizient | | | | | | | |
| Balkon | kein Balkon | | geringer Nutzwert | | normaler Nutzwert | | hoher Nutzwert |
| Umrechnungs-koeffizient | 0,90 | | 0,95 | | 1,00 | | 1,05 |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 2 | 3 | 6 | 10 | 20 | 35 | 65 |
| Umrechnungs-koeffizient | 1,04 | 1,03 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | 0,93 | 0,91 |
| Modernisierungsgrad | nicht modernisiert | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | | mittlerer Modernisierungsgrad | | überwiegend modernisiert | umfassend modernisiert |
| Umrechnungs-koeffizient | 0,90 | 0,95 | | 1,00 | | 1,10 | 1,20 |
| Wohnlage | einfach | einfach – mittel | mittel | mittel – gut | gut | gut – sehr gut | sehr gut |
| Umrechnungs-koeffizient | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 |
| Mietsituation | unvermietet | | vermietet | | | | |
| Umrechnungs-koeffizient | 1,00 | | 0,95 | | | | |

| Merkmal | Erläuterung |
|--------------------------|---|
| Baujahr | Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. |
| Wohnlage | Die Wohnlage wird nach dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen. |
| Modernisierungsgrad | Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist zu ermitteln. |
| Ausstattung | Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt. |
| Wohnfläche | Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. |
| Mietsituation | Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet. |
| Balkon / Terrasse | Eine Terrasse ist mit dem Balkon gleichzusetzen. |
| Geschosslage | Geschosslage der Wohnung im Gebäude |
| Anzahl der Wohneinheiten | Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). |