



Örtliche Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt

Wohnungseigentum

(Stand 1.1.2022)

Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte stellen eine Orientierungshilfe sowohl für Sachverständige der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch für Bürgerinnen und Bürger zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen dar. Sie sollen es ermöglichen, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von u.a. Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Mülheim an der Ruhr hat zum Stichtag 01.01.2020 erstmalig Immobilienrichtwerte aus rund 1.800 Kaufpreisen (Weiterverkäufe) der Jahre 2012 bis 2019 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Zum 01.01.2022 hat sich die Anzahl der Immobilienrichtwerte von 219 auf 233 erhöht.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen (Richtwertnorm).

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Altlasten, Leitungsrechte, Wegerechte, usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte.

Durchschnittliche Kaufpreise für KFZ-Stellplätze und Garagen im Teilmarkt Wohnungseigentum sind am Ende dieser Fachinformation zu finden.

Den veröffentlichten Immobilienrichtwertzonen liegen die Umringe und die Wohnlageneinstufung der Bodenrichtwertzonen zugrunde.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum in der Stadt Mülheim an der Ruhr beziehen sich auf das typische Normobjekt (fiktive Immobilie) mit den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalsausprägungen:

Alter 41 bis 60 Jahre
50-79 m² Wohnfläche
4-6 Wohneinheiten je Hauseingang
mittlere Ausstattung
Balkon/Loggia vorhanden
Terrasse nicht vorhanden
unvermietet
Ausbau nicht barrierearm

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind mit den nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwerthnorm stark abweichen.

Zu beachten ist, dass Besonderheiten und Individualitäten eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für bestimmte Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

Preisindex

Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2022 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex bedienen.

| Registrierungsjahr | Index |
|---------------------------|--------------|
| 2012 | 100 |
| 2013 | 104 |
| 2014 | 102 |
| 2015 | 111 |
| 2016 | 111 |
| 2017 | 120 |
| 2018 | 127 |
| 2019 | 143 |
| 2020 | 158 |
| 2021 | 180 |



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Wohnungsmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

| Merkmal | Normobjekt |
|---------------------------------|----------------------|
| Alter | 41-60 |
| Wohnfläche | 50-79 m ² |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 4-6 |
| Ausstattung | mittel |
| Balkon/Loggia | vorhanden |
| Terrasse | nicht vorhanden |
| Mietsituation | unvermietet |
| Ausbau barrierearm | nein |

Merkmalsdefinitionen

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

| Merkmal | Erläuterung |
|---------------------------------|--|
| Alter | Das Alter wird aus dem Baujahr ermittelt. Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist das Baujahr für die Ermittlung des Alters die Bezugsgröße. |
| Wohnfläche | Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | Anzahl der abgeschlossenen Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze. |
| Ausstattung | Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie (siehe Tabelle 2 unten). |
| Balkon/Loggia | Balkon oder Loggia vorhanden bzw. nicht vorhanden |
| Terrasse | Terrasse vorhanden oder nicht vorhanden. |
| Mietsituation | Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“. |
| Ausbau barrierearm | Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. Aufzug, bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), große Bewegungsflächen und Türdurchgänge, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen. |

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (Tabelle 1).

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr**



Tabelle 1:

| Merkmal | Wert | Umrechnungskoeffizient |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Gebäudealter in Jahre | 1-3 | 1,58 |
| | 4-10 | 1,45 |
| | 11-25 | 1,35 |
| | 26-40 | 1,11 |
| | 41-60 | 1,00 |
| | 61-90 | 1,00 |
| | über 90 | 1,07 |
| Wohnfläche in m ² | bis 29 | 0,99 |
| | 30-49 | 0,94 |
| | 50-79 | 1,00 |
| | 80-110 | 1,11 |
| | 111-150 | 1,15 |
| Wohnlage | sehr gut (1) | 1,42 |
| | gut (2) | 1,15 |
| | gut – mittel (3) | 1,00 |
| | mittel – einfach (4) | 0,83 |
| | einfach (5) | 0,59 |
| | sehr einfach (6) | 0,59 |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 3 | 1,03 |
| | 4-6 | 1,00 |
| | 7-12 | 0,96 |
| | 13-20 | 0,89 |
| | 21-65 | 0,86 |
| | über 65 | 0,52 |
| Ausstattung | stark gehoben | 1,30 |
| | gehoben | 1,17 |
| | mittel | 1,00 |
| | einfach | 0,92 |
| Balkon/Loggia | vorhanden | 1,00 |
| | nicht vorhanden | 0,96 |
| Terrasse | vorhanden | 1,13 |
| | nicht vorhanden | 1,00 |
| Mietsituation | unvermietet | 1,00 |
| | vermietet | 0,94 |
| Ausbau barrierearm | nein | 1,00 |
| | ja | 1,04 |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



Erläuterungen zu Tabelle 2 (Ausstattungsmerkmale):

Bitte ordnen Sie ausgehend vom heutigen Standard der Technik und von heutigen Ausstattungsstandards jedes Ausstattungsmerkmal zu. In der Tabelle sind Orientierungshilfen angegeben, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen.

Tabelle 2: Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW: angepasst für Wohnungseigentum

| Ausstattungsmerkmal | stark gehoben | gehoben | mittel | einfach |
|--|--|---|---|---|
| Fassade | Naturstein | Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard | Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard | Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich |
| Fenster | raumhohe Verglasung, große Schiebelelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung | Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung | Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung | Holz, Einfachverglasung |
| Sanitär | mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC | 1-2 Bäder, Gäste-WC | 1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz | 1 Bad mit WC, Installation auf Putz |
| Innenwandbekleidung der Nassräume | Naturstein, aufwändige Verlegung | Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen | Fliesen (2,00m) | Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50m) |
| Bodenbeläge | Naturstein, aufwändige Verlegung <u>Nassräume:</u> Naturstein | Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <u>Nassräume:</u> großformatige Fliesen | Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <u>Nassräume:</u> Fliesen | Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <u>Nassräume:</u> PVC, Fliesen |
| Innentüren | massivere Ausführung, Einbruchschutz | edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen | Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte | Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen |
| Heizung / Warmwasserversorgung | Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen | Zentralheizung / Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral | Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung) | Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser |
| Elektroinstallation | aufwändige Installation, Sicherheitseinrichtungen | je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen | je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz | je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz |



Wohnlageklassifizierung der Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland

| Vom Gutachterausschuss vorgenommene Wohnlageklassifizierung | sehr gut | gut | gut bis mittel | mittel bis einfach | einfach | sehr einfach |
|---|----------|-----|----------------|--------------------|---------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

| Art der Kfz-Anlage | Erstverkäufe in Euro | Weiterverkäufe in Euro |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage | 21.000 | 11.000 |
| Einzelgarage | 17.000 | 10.000 |
| Außenstellplatz | 8.000 | 5.000 |

Beispiel:

Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwert: 1.280 €/m²

Wertermittlungstichtag: 01.01.2022

| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
|----------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| Baujahr | | 1998 | |
| Alter | 41-60 | 24 | 1,35 |
| Wohnfläche | 50-79m² | 85m² | 1,11 |
| Einheiten im Gebäude | 4-6 | 10 | 0,96 |
| Ausstattung | mittel | mittel | 1,00 |
| Balkon/Loggia | vorhanden | vorhanden | 1,00 |
| Terrasse | nicht vorhanden | nicht vorhanden | 1,00 |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 1,00 |
| Barrierefreiheit | nicht barrierearm | barrierearm | 1,04 |

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

$$1.280 \text{ €/m}^2 \times 1,35 \times 1,11 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,04 = 1.915 \text{ €/m}^2$$

| | | | |
|---------------------|------------|-----------|------------|
| Immobilienrichtwert | 1.280 €/m² | angepasst | 1.915 €/m² |
|---------------------|------------|-----------|------------|

Vorläufiger Vergleichswert: rd. 162.780 €

Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.