



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag 01.01.2022)

---

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 aus den Kaufpreisen der Jahre 2020 und 2021 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ beschlossen. Die Kaufpreise aus dem Jahr 2020 wurden an die konjunkturelle Weiterentwicklung im Jahr 2021 angepasst.

#### 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
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.)

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig zu bewerten. Darüber hinaus sind objektspezifische Merkmale der zu bewertenden Immobilie, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig zu beurteilen.

### Beschreibung der Modellparameter

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

- Kaufpreisen aus den Vertragsjahren 2020 und 2021
- Kauffälle mit einem relativen Kaufpreis zwischen 1.000 €/m<sup>2</sup> und 12.000 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche zwischen 25m<sup>2</sup> und 150m<sup>2</sup>
- Baujahr älter als 2018
- teilmodernisierter Zustand des Gebäudes

## Preisindex

Aufgrund der erstmaligen Erhebung der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 kann kein Preisindex ermittelt werden.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

| Merkmal                                | Merkmals-<br>ausprägung               | Umrechnungs-<br>koeffizient |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Baujahr                                | vor 1920                              | 1,22                        |
|  | 1921 – 1940                           | 1,03                        |
|  | 1941 – 1965                           | 1,07                        |
|  | 1966 – 1980                           | 1,00                        |
|  | 1981 – 1990                           | 1,09                        |
|  | 1991 – 2000                           | 1,20                        |
|  | 2001 – 2010                           | 1,32                        |
|  | ab 2011                               | 1,33                        |
| Anzahl der Geschosse im Objekt         | 1 – 8                                 | 1,00                        |
|  | ab 9                                  | 0,91                        |
| Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage | 2 – 6                                 | 1,01                        |
|  | 7 – 12                                | 1,01                        |
|  | 13 – 30                               | 1,00                        |
|  | 31 – 65                               | 0,98                        |
|  | ab 66                                 | 0,94                        |
| Wohnfläche                             | 25m <sup>2</sup> – 40m <sup>2</sup>   | 1,02                        |
|  | 41m <sup>2</sup> – 80m <sup>2</sup>   | 1,00                        |
|  | 81m <sup>2</sup> – 120m <sup>2</sup>  | 1,02                        |
|  | 121m <sup>2</sup> – 150m <sup>2</sup> | 1,07                        |
| Geschosslage                           | EG                                    | 0,98                        |
|  | 1. – 2. OG                            | 1,00                        |
|  | 3. – 5. OG                            | 1,03                        |
|  | ab 6. OG                              | 1,00                        |
| Mietsituation                          | vermietet                             | 0,94                        |
|  | unvermietet                           | 1,00                        |
| Ausstattung                            | einfach                               | 0,87                        |
|  | mittel                                | 1,00                        |
|  | gehoben                               | 1,23                        |

| Ausstattung                      | einfach  | mittel   | gehoben  | stark gehoben   |
|----------------------------------|--|--|--|---|
| <b>Fenster</b>                   | Einfachverglasung  | Isolierverglasung<br>Rollläden<br>Fensterläden   | Aluminiumrahmen<br>Sprossenfenster<br>Sonnenschutzvorrichtung<br>Wärmeschutzverglasung                       | raumhohe Verglasung<br>große Schiebeelemente<br>elektr. Rollläden<br>Schallschutzverglasung |
| <b>Sanitär</b>                   | 1 Bad mit Dusche<br>oder<br>Badewanne<br><br>Installation auf Putz                       | 1 Bad mit Dusche<br>und<br>Badewanne<br><br>Gäste-WC<br><br>Installation unter Putz            | 2 Bäder<br>und<br>Gäste-WC   | mehrere Bäder plus<br>Bidet<br><br>Gäste-WC<br><br>Whirlpool                                |
| <b>Innenwand-<br/>bekleidung</b> | <b>Nassräume:</b><br>Ölfarbanstrich,<br><br>Fliesensockel (1,50m<br>hoch)                | <b>Nassräume:</b><br>Fliesen (2,00 m hoch)   | <b>Nassräume:</b><br>Fliesen (raumhoch)<br><br>großformatige Fliesen   | <b>Nassräume:</b><br>Naturstein<br><br>aufwändige Verlegung                                 |
| <b>Bodenbeläge</b>               | Holzdielen, Nadelfilz<br>oder<br>PVC<br>(untere Preisklasse)<br><b>Nassräume:</b><br>PVC | Teppiche, Fliesen<br>oder<br>Laminat<br>(mittlere Preisklasse)<br><b>Nassräume:</b><br>Fliesen | Fliesen<br>Parkett<br>Betonwerkstein<br><br><b>Nassräume:</b><br>großformatige Fliesen                       | Naturstein<br>aufwändige Verlegung<br><br><b>Nassräume:</b><br>Naturstein                   |
| <b>Innentüren</b>                | Füllungstüren<br><br>Stahlzarge<br><br>Türblätter und<br>Zargen gestrichen               | Kunststoff- bzw.<br>Holztürblätter<br><br>Holzzargen<br><br>Glastürausschnitte                 | edelholzfundierte<br>Türblätter<br><br>Holzzargen<br><br>Glastüren   | massive Ausführung<br><br>Einbruchschutz  |
| <b>Heizung</b>                   | Einzelöfen<br><br>elektrische<br>Speicherheizung<br><br>Boiler für Warmwasser            | Mehrraumluftkachelofen<br><br>Zentralheizung mit<br>Radiatoren<br><br>Etagenheizung            | Zentral-/ Pumpenheizung<br>mit Flachheizkörpern<br><br>Fußbodenheizung<br><br>Warmwasserbereitung<br>zentral | Klimaanlage<br><br>Solaranlage<br><br>Erdwärme  |



### Immobilien-Preis-Kalkulator

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann der Immobilienrichtwert an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst werden.

Hinweis: Aufgrund programmtechnischer Gegebenheiten können die im Immobilien-Preis-Kalkulator verwendeten Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr, die Wohnfläche und Anzahl der Einheiten in der Anlage im Randbereich (Übergangsbereich der einzelnen Merkmalsausprägungen) von den vorstehend abgebildeten Umrechnungskoeffizienten abweichen.

## Anwendungsbeispiel (Immobilienrichtwerte)

Das Bewertungsobjekt hat folgende Eigenschaften:

| Merkmal                             | Merkmals-<br>ausprägung | Umrechnungs-<br>koeffizient |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Baujahr:                            | 1995                    | 1,20                        |
| Anzahl der Geschosse im Objekt:     | 5                       | 1,00                        |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage: | 8                       | 1,01                        |
| Wohnfläche:                         | 130m <sup>2</sup>       | 1,07                        |
| Geschosslage:                       | EG                      | 0,98                        |
| Mietsituation:                      | unvermietet             | 1,00                        |
| Ausstattung:                        | mittel                  | 1,00                        |

Die Umrechnungskoeffizienten der einzelnen Merkmale werden multiplikativ zusammengerechnet. Daraus ergibt sich der Umrechnungskoeffizient für das Objekt:

$$1,20 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,07 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = 1,27$$

Das Objekt befindet sich in einer Immobilienrichtwert-Zone, die durch folgende Merkmale beschrieben wird:

| Immobilienrichtwert: 3.800 €/m <sup>2</sup> |                                     |                             |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| Merkmal                                     | Merkmals-<br>ausprägung             | Umrechnungs-<br>koeffizient |
| Baujahr:                                    | 1952                                | 1,07                        |
| Anzahl der Geschosse im Objekt:             | 1 – 8                               | 1,00                        |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage:         | 31 – 65                             | 0,98                        |
| Wohnfläche:                                 | 25m <sup>2</sup> – 40m <sup>2</sup> | 1,02                        |
| Geschosslage:                               | 2. OG                               | 1,00                        |
| Mietsituation:                              | unvermietet                         | 1,00                        |
| Ausstattung:                                | mittel                              | 1,00                        |

Die Umrechnungskoeffizienten der einzelnen Merkmale werden multiplikativ zusammengerechnet. Daraus ergibt sich der Umrechnungskoeffizient für die Immobilienrichtwert-Zone:

$$1,07 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,07$$

Vorläufiger Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$1,27 / 1,07 \times 3.800 \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 4.510 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$