



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

#### **Die Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen können im derzeitigen Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise für Teileigentum angehalten werden.

#### **Gesamter Rhein-Erft-Kreis**

<b>Art</b>	<b>Weiterverkauf</b>		
	<b>N</b>	<b>Mittel (in Euro) (Median)</b>	<b>s</b>
Außenstellplatz	141	8.100 (7.000)	3.800
Carport	---	---	---
Garage	134	12.100 (12.000)	5.000
TG-Stellplatz	203	12.300 (12.000)	5.100

#### **Östlich der Ville**

<b>Art</b>	<b>Weiterverkauf</b>		
	<b>N</b>	<b>Mittel (in Euro) (Median)</b>	<b>s</b>
Außenstellplatz	86	9.200 (9.500)	3.600
Carport	---	---	---
Garage	67	13.700 (12.500)	5.200
TG-Stellplatz	133	13.100 (12.300)	5.000

#### **Westlich der Ville**

<b>Art</b>	<b>Weiterverkauf</b>		
	<b>N</b>	<b>Mittel (in Euro) (Median)</b>	<b>s</b>
Außenstellplatz	55	6.200 (5.000)	3.400
Carport	---	---	---
Garage	67	10.500 (10.000)	4.100
TG-Stellplatz	70	10.800 (10.000)	5.100

## Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailsicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Bewertungsobjekts sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

## Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator

The screenshot shows the 'Detailinformationen' window of the Immobilien-Preis-Kalkulator. At the top, there is a dark blue header with the title 'Detailinformationen' and a close button. Below the header, a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen' is visible. The main content area has a navigation bar with 'Eigentumswohnungen', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. The 'Eigentumswohnungen' section is active, showing a calendar icon and the year '2020'. A red arrow labeled 'Start' points to a red icon with a white 'X' in the top right corner. Below this, a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen' is shown. A large green button displays '2010 €/m<sup>2</sup> (Eigentumswohnungen)'. A red arrow labeled 'Informationen' points to this button. Below the button, there are four expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', and 'Historische Werte / Zeitreihe', each with a downward arrow.

### Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus rd. 6250 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 1.770 EUR/m<sup>2</sup> betragen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2018 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m<sup>2</sup> in Objekten mit im Mittel 15 Wohneinheiten.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre. Die hier berechneten Preisindizes resultieren aus einer Neuberechnung in 2022.

Jahr	Index
2011	75,0
2012	80,0
2013	86,0
2014	92,0
2015	100,0
2016	109,0
2017	122,0
2018	135,0
2019	151,0
2020	168,0
2021	198,0
01.01.2022 (vorläufig)	216,0

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

### Geschosslage

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude.

		Bewertungsobjekt						
	Geschosslage	Souterrain	EG	1./2. OG	3./4. OG	5.-8. OG	9.-20. OG	DG
Richtwertobjekt	1./2. OG	0,89	1,01	1,00	1,00	0,97	0,95	1,02

### Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,96

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt	Wohnfläche	30	40	50	65	80	100	110	120	150
	40	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00
	65	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	90	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	110	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	150	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

		Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2022									
Richtwertobjekt	Baujahr	2018	2015	2010	2000	1990	1988	1980	1970	1960	1950
	2014	1,03	1,01	0,97	0,89	0,83	0,81	0,78	0,76	0,75	0,75
	2003	1,14	1,12	1,07	0,98	0,92	0,90	0,87	0,84	0,83	0,83
	1988	1,27	1,24	1,19	1,09	1,02	1,00	0,96	0,93	0,92	0,92
	1970	1,36	1,33	1,28	1,17	1,09	1,08	1,04	1,00	0,99	0,99
	1950	1,37	1,34	1,29	1,18	1,10	1,08	1,04	1,01	0,99	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Wohnlage

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grund werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.

### Balkon

Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteinfluss einer Dachterrasse o. ä. ist sachverständig zu schätzen.

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Balkon	kein Balkon	Balkon
	vorhanden	0,97	1,00

### Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des der Wohnung und der Wohnanlage zu berücksichtigen. Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Objekte bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als „neuzeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,02	1,07
	teilmodernisiert	0,98	1,00	1,04
	neuzeitlich	0,94	0,96	1,00

### Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,04	1,09
	mittel	0,96	1,00	1,05
	gehoben	0,91	0,95	1,00

### Anzahl der Einheiten im Gebäude

Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer bzw. ein gemeinsamer Hauseingang). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen.

		Bewertungsobjekt				
Richtwertobjekt	Anzahl der Einheiten	3 - 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65	66 - 160
	3 - 6	1,00	0,99	0,96	0,92	0,89
	7 - 12	1,01	1,00	0,97	0,93	0,90
	13 - 30	1,05	1,03	1,00	0,96	0,93
	31 - 65	1,09	1,07	1,04	1,00	0,97
	66 - 160	1,13	1,11	1,08	1,04	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2019	0,70
Baujahr	1970	2000	1,17
Wohnfläche (m²)	65	120	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,98
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,05
Geschosslage	1./2. OG	5. OG	0,97
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 -12	15	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,97
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,74
angepasster Immobilienrichtwert	2.710 €/m²	x 0,74	2.005 €/m²
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m²</b>	<b>x 2.005 €/m²</b>	<b>rd. 240.000 €</b>

### Hinweise zu den Immobilienrichtwerten für Eigentumswohnungen in Erfstadt

Durch die Überflutungsereignisse im Sommer 2021 wurden auch Teile der Stadt Erfstadt in Mitleiden-schaft gezogen. Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt sind z.Z. noch nicht erkennbar. Die Werte wur-den analog zu den übrigen IRW fortgeschrieben.

Geringfügig betroffene IRW-Zonen:

**500001** in Erfstadt-Liblar

**500007** in Erfstadt-Kierdorf