



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

---

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

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 der Immobilienwertverordnung dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen aus den Jahren 2012 bis 2021 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### **Die Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022.
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Erstverkäufe (Neubauten).
- beinhalten keine Nebengebäude (Tiefgaragenstellplätze, Garagen, Stellplätze etc.).
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, etc.).
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.).
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup>.

### **Preisindex**

entfällt

### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Der Gutachterausschuss hat ca. 4.000 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Mit den Umrechnungsfaktoren kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Bei Objekten, die umfangreich modernisiert wurden, ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechendes Baujahr zugrunde zu legen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungsfaktoren. Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

a) tatsächliches Baujahr

Bewertungs- objekt	Richtwert								
	bis	1975	1980	1990	1995	2000	2005	2010	ab
	1974	1979	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2015
<b>bis 1974</b>	1,00	0,95	0,91	0,89	0,82	0,75	0,68	0,65	0,61
<b>1975-1979</b>	1,06	1,00	0,96	0,94	0,87	0,80	0,72	0,69	0,65
<b>1980-1989</b>	1,10	1,04	1,00	0,98	0,91	0,83	0,75	0,72	0,68
<b>1990-1994</b>	1,12	1,06	1,02	1,00	0,93	0,85	0,77	0,73	0,69
<b>1995-1999</b>	1,21	1,15	1,10	1,08	1,00	0,92	0,83	0,79	0,74
<b>2000-2004</b>	1,33	1,26	1,20	1,18	1,09	1,00	0,91	0,86	0,81
<b>2005-2009</b>	1,46	1,38	1,33	1,30	1,20	1,10	1,00	0,95	0,90
<b>2010-2014</b>	1,54	1,46	1,40	1,37	1,27	1,16	1,05	1,00	0,94
<b>ab 2015</b>	1,63	1,54	1,48	1,45	1,34	1,23	1,12	1,06	1,00

b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	70 m²	
<b>30 - 34 m²</b>	0,89	
<b>35 - 39 m²</b>	0,91	
<b>40 - 49 m²</b>	0,96	
<b>50 - 79 m²</b>	1,00	
<b>80 - 119 m²</b>	1,05	
<b>120 - 150 m²</b>	1,02	

c) Anzahl der Vollgeschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
<b>2</b>	1,00	1,05	1,13	1,23
<b>3</b>	0,96	1,00	1,08	1,17
<b>4 - 6</b>	0,88	0,93	1,00	1,09
<b>7 - 17</b>	0,81	0,85	0,92	1,00

d) Ausstattung der Wohnung (gemäß Tabelle in Anlehnung an NHK 2010)

Bewertungs-ob- jekt	Richtwert					
	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
<b>einfach</b>	1,00	0,96	0,92	0,86	0,82	0,77
<b>einfach bis mittel</b>	1,04	1,00	0,96	0,90	0,86	0,80
<b>mittel</b>	1,09	1,04	1,00	0,93	0,89	0,83
<b>mittel bis gehoben</b>	1,16	1,11	1,07	1,00	0,96	0,89
<b>gehoben</b>	1,22	1,17	1,12	1,05	1,00	0,93
<b>gehoben bis stark gehoben</b>	1,30	1,25	1,20	1,12	1,07	1,00

Gebäudestandard				
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
<b>Außenwände</b>	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Plattenverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Naturstein-, Metallfassade, Glasfassade
<b>Dach</b>	einfache Betondachsteine, Dachpappe; keine oder geringe Dachdämmung	Faserzementplatten, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; durchschnittliche Dämmung	glasierte Tondachziegel; Flachdach tlw. als Dachterrasse; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
<b>Fenster und Außentüren</b>	Zweifachverglasung (vor 1995); einfache Haustür, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	nicht tragende Innenwände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, ohne Dichtungen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren; strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien, Edelholzvertäfelung); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
<b>Deckenkonstruktion</b>	einfache Betondecken ohne Trittschallschutz; Putz oder Anstrich	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
<b>Fußböden</b>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	je Wohneinheit 1-2 Bäder, tlw. mit zwei Waschbecken, Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	je Wohneinheit 2 und mehr Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
<b>Heizung</b>	Nachtstromspeicherheizung, Etagenheizung, Einzelgeräte für Warmwassererzeugung und Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
<b>sonstige technische Ausstattung</b>	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

e) Modernisierungsgrad

Der Grad der Modernisierung ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. **Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.**

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	umfassend modernisiert

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	1,00
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,04
überwiegend modernisiert	1,12
umfassend modernisiert	1,29

f) Vermietungssituation

Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
vermietet	0,93
unvermietet	1,00

## Berechnungsbeispiel für eine Eigentumswohnung

Das Gebäude, in der die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, wurde 1985 errichtet und weist vier Geschosse auf. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und 44 m<sup>2</sup> groß. Die Ausstattung und der Modernisierungsgrad werden als mittel eingestuft.

Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert von 3.400 €/m<sup>2</sup>-Wfl. bezieht sich auf ein unvermietetes, dreigeschossiges Normobjekt aus dem Baujahr 1995 und einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup>. Es hat eine mittlere bis gehobene Ausstattung und wurde im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
	3.400 €/m <sup>2</sup> -Wfl.		
Baujahr	1995	1985	0,93
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	0,96
Anzahl Geschosse	3	4	0,93
Ausstattung	mittel bis gehoben	mittel	0,93
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen	mittlerer Modernisierungsgrad	1,04
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	1,00

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$3.400,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} \cdot (0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,93 \cdot 0,93 \cdot 1,04 \cdot 1,00) =$$
$$\mathbf{2.720,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}}$$

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die Eigentumswohnung von

$$44 \text{ m}^2\text{-Wfl.} \cdot 2.720,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} = 119.680,-- \text{ €}$$
$$\mathbf{\text{rund } 120.000,-- \text{ €}}$$