



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten 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 § 13 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Die Immobilienrichtwerte schließen das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Grund und Boden ein. Werte für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Stellplätze und Nebengebäude sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen werden im derzeitigen Modell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 44) im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht.

Immobilienpreisübersicht ¹				
Garagen und Stellplätze 2022 ²				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Standard- abweichung	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1960 - 1989	9.450	3.810	5.000 - 12.000	67
1990 - 2019	10.350	3.170	8.000 - 15.000	27
Neubauten	18.100	520	17.500 - 18.500	10
Garagen im Gebäude³				
1960 - 2019	13.100	6.440	10.000 - 20.000	11
Neubauten	17.900	520	17.500 - 18.500	8
Tiefgarageneinstellplätze				
1960 - 1989	10.900	4.200	8.000 - 15.000	27
1990 - 2019	11.800	5.050	7.000 - 18.500	39
Neubauten	17.900	3.990	14.000 - 20.500	84
Stellplätze				
im Weiterverkauf	4.900	2.650	2.500 - 8.000	27
im Ersterwerb	6.350	1.410	5.500 - 7.500	30

¹ Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

³ abgeschlossene Garagen im Keller- oder Erdgeschoss einer Eigentumswohnungsanlage

Preisindex

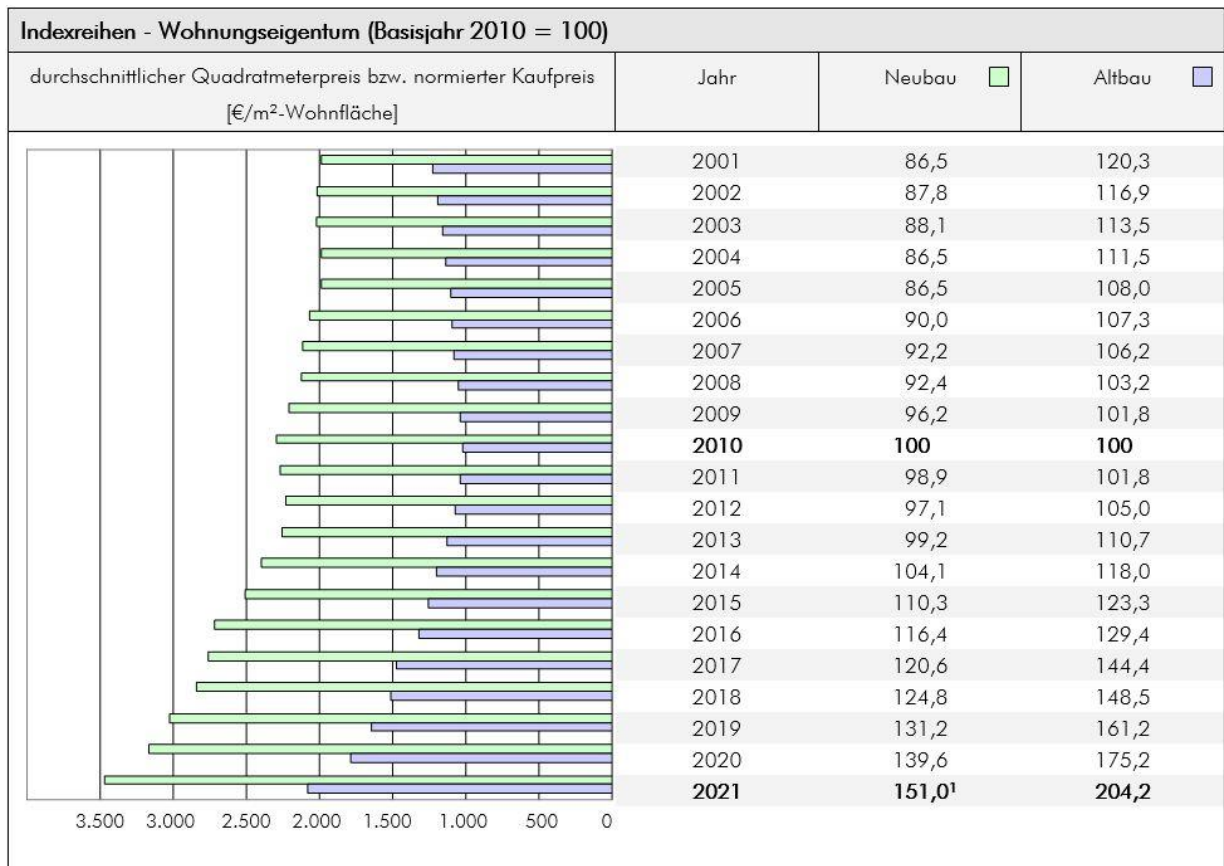
Die Indexreihe für Neubau wurde aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten), ab 2014 sind die Daten aus dem Wittener Stadtgebiet in der Auswertung enthalten.

Die Indexreihe für Altbau wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ermittelt. Alle Kaufpreise werden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten. Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen.

Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

Folgendes Normobjekt wurde für die weiterverkauften Eigentumswohnungen zugrunde gelegt:

- Alter: 30 Jahre
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 80 m²
- Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage: 13 bis 30 Wohnungen
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 7 bis 12 Wohnungen
- unvermietet
- Balkon vorhanden
- Tageslichtbad vorhanden
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



¹ vorläufiger Index

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Verschiedene Merkmale beeinflussen den Preis einer Immobilie, z.B. Baujahr, Wohnfläche und Gebäudestandard. Der Gutachterausschuss hat 1.977 Eigentumswohnungen (ohne Ersterwerb und ohne Umwandlung), die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen von der Untersuchung sind Apartments, sowohl in Apartment-Anlagen als auch aus Wohnanlagen mit Apartments und größeren Wohnungen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression. Es ermöglicht, signifikante Einflussgrößen als Einzelmerkmale oder in Klassenbereichen (wertbestimmende Merkmale) und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die den Kaufpreis der Immobilie bestmöglichst erklären.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können ein Immobilienrichtwert oder Vergleichspreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen nicht immer sachgerecht ist.

Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,46]	30	1,00
6	[1,42]	32	0,98
8	[1,37]	34	0,95
10	[1,33]	36	0,93
12	1,29	38	0,92
14	1,25	40	0,90
16	1,21	42	0,88
18	1,18	44	0,87
20	1,14	46	0,86
22	1,11	48	0,85
24	1,08	50	0,84
26	1,06	51 bis 70	0,84
28	1,03	älter als 70	0,80

Wohnfläche [m²]			
bis 54	0,92	85 bis 94	1,01
55 bis 64	0,92	95 bis 104	1,04
65 bis 74	0,97	105 bis 119	1,04
75 bis 84	1,00	≥ 120	1,00

Gebäudestandard ²			
stark gehoben - S5	-	einfach - S2	0,93
gehoben - S4	1,05	sehr einfach - S1	[0,82]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp ⁴			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	[1,10]
teilmodernisiert	1,06	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,90]	Schwelm	1,07
Ennepetal	0,88	Sprockhövel	1,09
Gevelsberg	1,01	Wetter	0,97
Hattingen	1,06	Witten	1,03
Herdecke	0,99		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,15]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,95
gut	1,07		

Balkon / Terrasse			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,84

Tageslichtbad			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,97

Anzahl der Einheiten in der Anlage			
bis 6	1,00	31 bis 65	0,95
7 bis 12	1,00	mehr als 65	0,93
13 bis 30	1,00		

Anzahl der Einheiten im Gebäude ³			
bis 6	1,04	13 bis 30	0,98
7 bis 12	1,00	mehr als 30	0,90

Mietsituation			
unvermietet	1,00	vermietet	0,97

Die **Gebäudeart**, die **Anzahl der Vollgeschosse**, ein (nicht) vorhandener **Aufzug**, die **Geschosslage** und die **Raumanzahl** sind beschreibende Merkmale für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Wohnungen, die im Zusammenhang mit einer **Umwandlung** verkauft werden, sind ca. 4 % teurer als Wohnungen im Weiterverkauf.

¹ Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Bsp. für ein Alter von 19 Jahren: Koeffizient 19 Jahre = (19 Jahre - 18 Jahre) * (Koeffizient 20 Jahre - Koeffizient 18 Jahre) / (20 Jahre - 18 Jahre) + Koeffizient 18 Jahre = (19 - 18) * (1,14 - 1,18) / (20 - 18) + 1,18 = 1,16
Es wurden nur Wohnungen in Gebäuden, die nach 1875 erbaut wurden in die Auswertung einbezogen. Objekte jünger als 4 Jahre sind nicht in der ausgewerteten Datenmenge enthalten.

² Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

³ Anzahl der Wohnungen, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den die zu bewertende ETW auch zugänglich ist.

⁴ Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrtypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuzeitlich eingestuft.