



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der zonale Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden ist und einen genormten Richtwert (z.B. nur Weiterverkäufe, keine Nebengebäude oder Stellplätze usw.) beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich für Eigentumswohnungen keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Gebäudealter abgrenzen. Aus diesem Grund wurde ein zonaler Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Eine Untersuchung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Wohnungsausstattungen (letzte Modernisierung der Wohnungen) wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten noch weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Objekt- bzw. Wohnungsgröße, die Lagequalität, das Vorhandensein eines Balkons oder einer Gartenfläche festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine Norm-Eigentumswohnung angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen mathematisch statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:

- Wohnungen in Gebäuden und auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte, Bauschäden usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) ab Baujahr 1940
- Wohnungen mit einer Größe von 30 m² - 130 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze

Definition des Immobilienrichtwertes

| wertbestimmende Merkmale | |
|--|-------------------|
| Baujahr | 1992 |
| Wohnfläche (gemäß WoFIV) | 80 m ² |
| Lageklasse | mittel |
| Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang) | 6 |
| Geschosslage | 1. OG |
| Balkon / Terrasse | vorhanden |
| Mietsituation | unvermietet |
| Gartennutzung | nicht vorhanden |
| Gebäudestandard | mittel |
| Modernisierungstyp | neuzeitlich |

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes zu einer zu bewertenden Eigentumswohnung sind mittels Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Modell zur Ableitung des Immobilienrichtwertes

| | |
|------------------|---|
| Teilmarkt: | Wohnungseigentum als Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) |
| Nebengebäude: | ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze |
| Normgebäude: | Wohnungen in durchschnittlich unterhaltenen Objekten |
| Normgrundstücke: | ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale (wie z.B. Altlasten, Erbbaurechte, usw.), marktüblich objektbezogenen Grundstücksgrößen, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei gem. BauGB |

wertbestimmende Merkmale

| | |
|------------------|---|
| Baujahr: | tatsächliches Baujahr (Bezugsfertigkeit) ab 1940 |
| Wohnflächen: | 30 m² - 130 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) |
| Lageklasse: | gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop |
| Wohneinheiten: | Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (an einem Treppenhaus) |
| Geschosslage: | Lage der Wohnung (Souterrain, Maisonette (Souterrain/EG), EG, 1.OG usw.) |
| Balkon/Terrasse: | Balkon oder Terrasse (bzw. Loggia oder Wintergarten) vorhanden |
| Mietsituation: | zum Kaufzeitpunkt vermietet |
| Gartennutzung: | alleinige Gartennutzung für die Wohnung vorhanden |
| Gebäudestandard: | in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung; Gebäudestandard „einfach - mittel“ befindet sich zwischen einfach und mittel, Gebäudestandard „mittel - gehoben“ befindet sich zwischen mittel und gehoben |

| | (1) sehr einfach | (2) einfach | (3) mittel | (4) gehoben | (5) stark gehoben | % |
|---------------------------------------|--|---|---|---|--|----|
| Außenwände | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | 23 |
| Dach | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995 | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen, Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | 15 |
| Fenster und Außentüren | Einfachverglasung; einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien | 11 |
| Innenwände und Türen | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen | Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer | 11 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|---|--|--|---|
| Fußböden | ohne Belag | 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, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | 5 |
| Sanitär-einrichtungen | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand-/Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | 9 |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage | 9 |
| sonst. techn. Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem | 6 |

Modernisierungstyp: Der Modernisierungstyp beschreibt die Wohnausstattung in den jeweiligen Baujahrsklassen unter Berücksichtigung eventueller **Modernisierungsmaßnahmen**. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Modernisierungstyp „**baujahrtypisch**“ nur auf Altbauten vor dem Baujahr 1970 bezieht. Für neuere Gebäude ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Wohnausstattung unterstellt, hier ist grundsätzlich der Modernisierungstyp „neuzeitlich“ zu wählen.

| Baujahre | baujahrtypisch | teilmodernisiert | neuzeitlich |
|-------------|--|--|--|
| bis 1970 | nicht neuzeitlich, nicht modernisiert; die Wohnausstattung befindet sich zum größten Teil in der ursprünglichen Ausstattung | nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Wohnausstattung ist zum größten Teil in den Jahren 1970 - 1994 umfangreich modernisiert worden | neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Wohnausstattung ist zum größten Teil in den Jahren ab 1995 umfangreich modernisiert worden |
| 1970 – 1994 | nicht auszuwählen | nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Wohnausstattung ist zum größten Teil nicht bzw. gering modernisiert worden | neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Wohnausstattung ist teilweise in den Jahren ab 1995 modernisiert worden |
| ab 1995 | nicht auszuwählen | nicht auszuwählen | neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Wohnausstattung unterstellt |

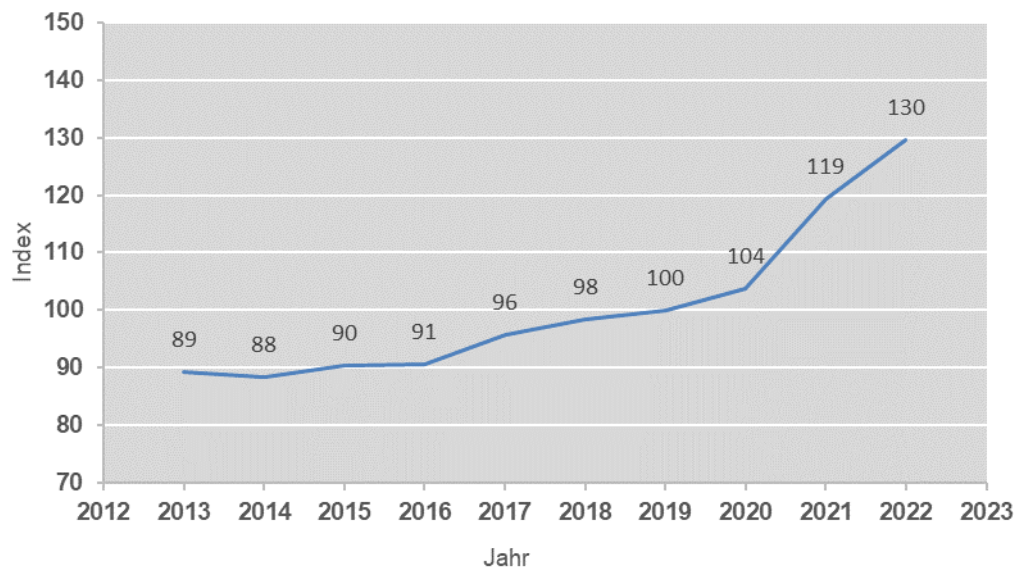
Preisindex

Indexreihe für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Mit Beginn der Ableitung eines Immobilienrichtwertes für Eigentumswohnung zum 01.01.2019 wurde eine neue Indexreihe mit der Basis 2019 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung des Preises des zuvor beschriebenen Immobilienrichtwertes (genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil, ohne Garage und/oder Stellplatz) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen verdeutlicht werden.

| Jahr | Immobilienpreisindex (Basis 2019 = 100) | |
|------------|---|---|
| | Index | normierter Kaufpreis Euro / m ² Wfl |
| 01.01.2013 | 89 | 1.524 |
| 01.01.2014 | 88 | 1.508 |
| 01.01.2015 | 90 | 1.542 |
| 01.01.2016 | 91 | 1.547 |
| 01.01.2017 | 96 | 1.634 |
| 01.01.2018 | 98 | 1.679 |
| 01.01.2019 | 100 | 1.706 |
| 01.01.2020 | 104 | 1.770 |
| 01.01.2021 | 119 | 2.027 |
| 01.01.2022 | 130 | 2.212 |

Immobilienpreisindex Wohnungseigentum (Weiterverkauf)



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

| Merkmal | Klasse | UK |
|--|--|-------------|
| Baujahr (Interpolation möglich) | 1940 - 1949 | 0,79 |
| | 1950 - 1959 | 0,80 |
| | 1960 - 1969 | 0,83 |
| | 1970 - 1979 | 0,88 |
| | 1980 - 1989 | 0,94 |
| | 1992 | 1,00 |
| | 1990 - 1999 | 1,03 |
| | 2000 - 2009 | 1,13 |
| | 2010 - 2012 | 1,21 |
| Wohnfläche (Interpolation möglich) | 30 m ² - 49 m ² | 0,93 |
| | 50 m ² - 69 m ² | 0,95 |
| | 70 m² - 89 m² | 1,00 |
| | 90 m ² - 109 m ² | 0,97 |
| | 110 m ² - 130 m ² | 0,96 |
| Lageklasse | einfach | 0,92 |
| | mittel | 1,00 |
| | gut | 1,08 |
| Wohneinheiten im Gebäude | < 4 | 1,02 |
| | 4 - 8 | 1,00 |
| | 9 - 12 | 0,98 |
| | > 12 | 0,94 |
| Geschosslage | Souterrain | 0,95 |
| | Erdgeschoss / Souterrain | 0,97 |
| | Erdgeschoss | 1,01 |
| | 1. Obergeschoss | 1,00 |
| | ab 2. Obergeschoss | 0,92 |
| Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten | Dachgeschoss | 0,98 |
| | vorhanden | 1,00 |
| | nicht vorhanden | 0,89 |
| Mietsituation | unvermietet | 1,00 |
| | vermietet | 0,96 |
| Gartennutzung | vorhanden | 1,09 |
| | nicht vorhanden | 1,00 |
| Gebäudestandard | einfach | 0,92 |
| | einfach - mittel | 0,96 |
| | mittel | 1,00 |
| | mittel - gehoben | 1,05 |
| | gehoben | 1,10 |
| Modernisierungstyp | baujahrtypisch | 0,81 |
| | teilmodernisiert | 0,91 |
| | neuezeitlich | 1,00 |