



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

---

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

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwerthorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum aus Kaufpreisen der Jahrgänge 2013 bis 2022 abgeleitet. In die Auswertung sind Kauffälle der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop eingegangen.

Kauffälle mit folgenden Eigenschaften fanden in der weiteren statistischen Analyse keine Berücksichtigung:

- Reihenhaustypen („Haus im Haus“)
- Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr < 1900
- Wohnungen in Gebäuden mit einem Alter < 4 Jahre
- Wohnungen, die sich ausschließlich im Kellergeschoss befinden
- Wohnungen in Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten
- Wohnungen im Erstverkauf/Erstverkauf Umwandlung

Die Kaufpreise wurden einer Kaufpreisanalyse unterzogen. Hierbei wurde ermittelt, dass folgende Einflussgrößen auf den Kaufpreis bestehen:

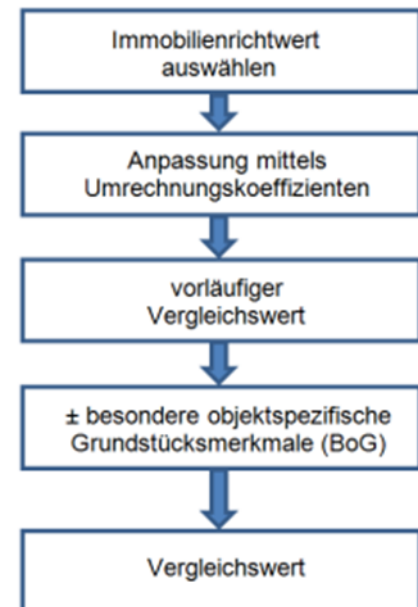
- Stadt
- Registrierjahr
- Alter der Wohnung (Kaufzeitpunkt – Baujahr)
- Wohnfläche
- Vermietungszustand
- Balkon/Loggia
- Anzahl der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage
- Ausstattung
- Geschosslage

Die abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden. Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.



**Die Kaufpreisdaten für die Regressionsanalyse nach folgenden Kriterien gruppiert:**

- Geschosse
  - Wohnungen im Erdgeschoss
  - Wohnungen in den Obergeschossen
  - Wohnungen im Dachgeschoss / Spitzboden
  - Maisonettewohnungen
- Wohnflächen
  - bis 50 m<sup>2</sup>
  - 51 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>
  - 81 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>
  - über 101 m<sup>2</sup>
- Gebäudealter
  - 4 – 12 Jahre
  - 13 – 22 Jahre
  - 23 – 32 Jahre
  - 33 – 42 Jahre
  - 43 – 59 Jahre
  - Älter als 59 Jahre
- Anzahl der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage
  - 3 Wohnungen
  - 4 – 6 Wohnungen
  - 7 – 12 Wohnungen
  - 13 – 25 Wohnungen
  - mehr als 26 Wohnungen

- Ausstattung der Wohnung
  - einfache Ausstattung
  - mittlere Ausstattung
  - gehobene Ausstattung
- Vermietungssituation
  - vermietet
  - unvermietet
- Balkon / Terrasse
  - vorhanden
  - nicht vorhanden

### Ausstattungsmerkmale:

Für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse wurden die Standardstufen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010, Anlage 1 der Sachwertrichtlinie – SW-RL) zugrunde gelegt. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. Merkmale, die nicht in der Tabelle aufgeführt sind, sind sachverständig zu berücksichtigen.

Es wurden für die Kaufpreisanalyse drei Ausstattungsklassen gebildet:

- bis Gebäudestandardkennzahl 2,4: einfache Ausstattung
- Gebäudestandardkennzahl 2,5 bis 3,4: mittlere Ausstattung
- ab Gebäudestandardkennzahl 3,5: gehobene Ausstattung

	1	2	3	4	5	Wä- gungs- anteil
<b>Außenwände</b>	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
<b>Dach</b>	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 Brett-schichtholz, 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 und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
<b>Fenster und Außentüren</b>	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
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Gastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlägen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; 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, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fußböden</b>	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
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	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- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, 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
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	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 Kippicherungen	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

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Aus der Regressionsanalyse ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten. Mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten können abweichende Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt werden.

<b>Geschosslage</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Wohnung im Erdgeschoss	1,081
Wohnung im Obergeschoss	1
Wohnung im Dachgeschoss / Spitzboden	1,020
Maisonettewohnung	1,008

<b>Wohnfläche</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,991
51 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1
81 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,049
über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,018

<b>Anzahl der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
3 Wohnungen	1,034
4-6 Wohnungen	1,039
7-12 Wohnungen	1
13-25 Wohnungen	0,955
mehr als 26 Wohnungen	0,883

<b>Ausstattung der Wohnung</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
einfache Ausstattung	0,926
mittel Ausstattung	1
gehoben Ausstattung	1,213

<b>Vermietungssituation</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Wohnung vermietet	0,954
Wohnung unvermietet / selbstgenutzt	1

<b>Balkon / Terrasse</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Balkon vorhanden	1
Balkon nicht vorhanden	0,901

Gebäudealter in Jahren	Umrechnungskoeffizient
4	1,687
5	1,656
6	1,625
7	1,594
8	1,563
9	1,532
10	1,5
11	1,469
12	1,438
13	1,407
14	1,376
15	1,345
16	1,314
17	1,283
18	1,273
19	1,263
20	1,253
21	1,243
22	1,233
23	1,223
24	1,214
25	1,204
26	1,194
27	1,184
28	1,165
29	1,147
30	1,129
31	1,11
32	1,092
33	1,074
34	1,055
35	1,037
36	1,018
37	1
38	0,993
39	0,986
40	0,979
41	0,972
42	0,965
43	0,958
44	0,951
45	0,945
46	0,938

47	0,931
48	0,924
49	0,917
50	0,91
51	0,905
52	0,902
53	0,899
54	0,896
55	0,893
56	0,891
57	0,888
58	0,885
59	0,882
60	0,879
61	0,876
62	0,873
63	0,87
64	0,867
65	0,865
66	0,862
67	0,859
68	0,856
69	0,853
70	0,85
71	0,847
72	0,844
73	0,841
74	0,839
75	0,836
76	0,833
77	0,83
78	0,827
79	0,824
80	0,821
81	0,818
82	0,815
83	0,813
84	0,81
85	0,807
86	0,804
87	0,801
88	0,798
89	0,795
90	0,792
91	0,789

92	0,787
93	0,784
94	0,781
95	0,778
96	0,775
97	0,772
98	0,769
99	0,766
100	0,763
101	0,761
102	0,758
103	0,755
104	0,752
105	0,749
106	0,746
107	0,743
108	0,74
109	0,737
110	0,735
111	0,732
112	0,729
113	0,726
114	0,723
115	0,72
116	0,717
117	0,714
118	0,711
119	0,708
120	0,706
121	0,703
122	0,7
123	0,697

Neben den o.g. Eigenschaften und Merkmalen können weitere besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten Einfluss auf die Wertfindung haben, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachverständig durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.