



Örtliche Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt

Wohnungseigentum

(Stand 1.1.2023)

Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte stellen eine Orientierungshilfe sowohl für Sachverständige der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch für Bürgerinnen und Bürger zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen dar. Sie sollen es ermöglichen, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von u.a. Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Mülheim an der Ruhr hat zum Stichtag 01.01.2020 erstmalig Immobilienrichtwerte aus rund 1.800 Kaufpreisen (Weiterverkäufe) der Jahre 2012 bis 2019 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen (Richtwertnorm).

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Altlasten, Leitungsrechte, Wegerechte, usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte.

Durchschnittliche Kaufpreise für KFZ-Stellplätze und Garagen im Teilmarkt Wohnungseigentum sind am Ende dieser Fachinformation zu finden.

Den veröffentlichten Immobilienrichtwertzonen liegen die Umringe und die Wohnlageneinstufung der Bodenrichtwertzonen zugrunde, sodass es in der Regel keiner Anpassung der Wohnlage bedarf!

Somit sind die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage nur bei deutlichen Abweichungen der Wohnlage innerhalb der Immobilienrichtwertzone anzuwenden!

(Aus diesem Grund sind die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlagen nur in den Fällen anzuwenden, wo die Wohnlage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone stark von der angegebenen Wohnlage abweicht (Objekt liegt z.B. in unmittelbarer Nähe einer angrenzenden Bodenrichtwertzone mit deutlich besserer Wohnlageneinstufung)).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum in der Stadt Mülheim an der Ruhr beziehen sich auf das typische Normobjekt (fiktive Immobilie) mit den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalsausprägungen:

Alter 41 bis 60 Jahre
50-79 m² Wohnfläche
4-6 Wohneinheiten je Hauseingang
mittlere Ausstattung
Balkon/Loggia vorhanden
Terrasse nicht vorhanden
unvermietet
Ausbau nicht barrierearm

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind mit den nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Zu beachten ist, dass Besonderheiten und Individualitäten eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für bestimmte Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

Preisindex

Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2023 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindexes bedienen.

Registrierungsjahr	Index
2012	100
2013	104
2014	102
2015	111
2016	111
2017	120
2018	127
2019	143
2020	158
2021	180
2022	203



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Wohnungsmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Merkmal	Normobjekt
Alter	41-60
Wohnfläche	50-79 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	4-6
Ausstattung	mittel
Balkon/Loggia	vorhanden
Terrasse	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Ausbau barrierearm	nein

Merkmalsdefinitionen

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Alter	Das Alter wird aus dem Baujahr ermittelt. Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist das Baujahr für die Ermittlung des Alters die Bezugsgröße.
Wohnfläche	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Anzahl der abgeschlossenen Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze.
Ausstattung	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie (siehe Tabelle 2 unten).
Balkon/Loggia	Balkon oder Loggia vorhanden bzw. nicht vorhanden
Terrasse	Terrasse vorhanden oder nicht vorhanden.
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Ausbau barrierearm	Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. Aufzug, bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), große Bewegungsflächen und Türdurchgänge, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen.

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (Tabelle 1).

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr**



Tabelle 1:

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Gebäudealter in Jahre	1-3	1,58
	4-10	1,45
	11-25	1,35
	26-40	1,11
	41-60	1,00
	61-90	1,00
	über 90	1,07
Wohnfläche in m ²	bis 29	0,99
	30-49	0,94
	50-79	1,00
	80-110	1,11
	111-150	1,15
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3	1,03
	4-6	1,00
	7-12	0,96
	13-20	0,89
	21-65	0,86
	über 65	0,52
Ausstattung	stark gehoben	1,30
	gehoben	1,17
	mittel	1,00
	einfach	0,92
Balkon/Loggia	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,96
Terrasse	vorhanden	1,13
	nicht vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,94
Ausbau barrierearm	nein	1,00
	ja	1,04



Den veröffentlichten Immobilienrichtwertzonen liegen die Umringe und die Wohnlageneinstufung der Bodenrichtwertzonen zugrunde, sodass es in der Regel keiner Anpassung der Wohnlage bedarf!

Somit sind die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage nur bei deutlichen Abweichungen der Wohnlage innerhalb der Immobilienrichtwertzone anzuwenden!

Wohnlage	sehr gut (1)	1,42
	gut (2)	1,15
	gut – mittel (3)	1,00
	mittel – einfach (4)	0,83
	einfach (5)	0,59

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



Erläuterungen zu Tabelle 2 (Ausstattungsmerkmale):

Bitte ordnen Sie ausgehend vom heutigen Standard der Technik und von heutigen Ausstattungsstandards jedes Ausstattungsmerkmal zu. In der Tabelle sind Orientierungshilfen angegeben, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen.

Tabelle 2: Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW: angepasst für Wohnungseigentum

Ausstattungsmerkmal	stark gehoben	gehoben	mittel	einfach
Fassade	Naturstein	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich
Fenster	raumhohe Verglasung, große Schiebelelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Holz, Einfachverglasung
Sanitär	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	1-2 Bäder, Gäste-WC	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1 Bad mit WC, Installation auf Putz
Innenwandbekleidung der Nassräume	Naturstein, aufwändige Verlegung	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Fliesen (2,00m)	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50m)
Bodenbeläge	Naturstein, aufwändige Verlegung <u>Nassräume:</u> Naturstein	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <u>Nassräume:</u> großformatige Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <u>Nassräume:</u> Fliesen	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <u>Nassräume:</u> PVC, Fliesen
Innentüren	massivere Ausführung, Einbruchschutz	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen
Heizung / Warmwasserversorgung	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	Zentralheizung / Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser
Elektroinstallation	aufwändige Installation, Sicherheitseinrichtungen	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz



Wohnlageklassifizierung der Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Wohnlageklassifizierung	sehr gut	gut	gut bis mittel	mittel bis einfach	einfach	sehr einfach
	1	2	3	4	5	6

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

Art der Kfz-Anlage	Erstverkäufe in Euro	Weiterverkäufe in Euro
Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	22.000	11.000
Einzelgarage	18.000	11.000
Außenstellplatz	8.000	5.000

Beispiel:

Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwert: 1.280 €/m²

Wertermittlungstichtag: 01.01.2023

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		1999	
Alter	41-60	24	1,35
Wohnfläche	50-79m²	85m²	1,11
Einheiten im Gebäude	4-6	10	0,96
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Balkon/Loggia	vorhanden	vorhanden	1,00
Terrasse	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Barrierefreiheit	nicht barrierearm	barrierearm	1,04

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

$$1.280 \text{ €/m}^2 \times 1,35 \times 1,11 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,04 = 1.915 \text{ €/m}^2$$

Immobilienrichtwert	1.280 €/m²	angepasst	1.915 €/m²
---------------------	------------	-----------	------------

Vorläufiger Vergleichswert: rd. 162.780 €

Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.