



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag 01.01.2023)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

Das Normobjekt der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie, erschließungsbeitragsfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 3347 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.633 €/m² betragen und eine Standardabweichung von ± 670 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1935 und 2015 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 82 m² mit einer Standardabweichung von ± 26 m².

Soweit möglich wurden die Zonen so gewählt, dass die jeweiligen Untergruppen – Erstverkäufe, Wiederverkäufe in kleinen und Wiederverkäufe in großen Anlagen – jeweils einer eigenen Zone zugeordnet werden konnten.

Soweit dies nicht möglich war, können mit Hilfe entsprechender Indizes die unterschiedlichen Preise angepasst werden.

Diese Indizes sind multiplikativ zu verwenden.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr jeweils zum 01.01.	Index		
	Wiederverk <small>Kleine</small> ¹	Wiederverk <small>Große</small> ²	Erstverkauf
2013	,60	,58	,55
2014	,61	,60	,57
2015	,64	,62	,58
2016	,68	,65	,61
2017	,72	,67	,66
2018	,74	,70	,69
2019	,78	,77	,75
2020	,83	,82	,83
2021	,91	,87	,92
2022	1,00	1,00	1,00
2023	1,00	1,00	1,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Wohnlage

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.

Baujahr

Als Baujahr ist in der Regel das Ursprungsbaujahr anzuhalten. Ab einem Baujahr vor 1960 ist eine Umrechnung nicht mehr sinnvoll, da derartige Objekte entweder nicht mehr dem definierten Ausstattungsstandard entsprechen oder modernisiert (durchgreifend renoviert) wurden, sodass sie in eine andere Baujahrsklasse eingruppiert werden müssen.

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2023	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960
	2015	1,00	,92	,79	,70	,63	,56	,51
	2010	1,09	1,00	,86	,76	,69	,61	,55
	2000	1,27	1,17	1,00	,89	,80	,71	,64
	1990	1,43	1,32	1,13	1,00	,90	,80	,72
	1980	1,60	1,47	1,26	1,12	1,00	,90	,81
	1970	1,79	1,64	1,41	1,25	1,12	1,00	,90
	1960	1,98	1,82	1,56	1,38	1,24	1,11	1,00

Interpolationen zwischen den einzelnen Jahren sind zulässig.

Wohnfläche

Eine Auswertung der Wohnflächen ergab keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis.

Ausstattung

Bei der Festlegung der Grundgesamtheit wurden Ausreißer entfernt, sodass es sich nahezu ausschließlich um mittel bis gut ausgestattete Wohnungen handeln dürfte (siehe Auszug Normalherstellungskosten).

¹) Zu den Kleinen Anlagen zählen Gebäude mit weniger als 60 Wohneinheiten.

²) Zu den Großen Anlagen zählen Gebäude oder Gebäudeensemble die 60 oder mehr Wohneinheiten aufweisen.

Auszug aus den Normalherstellungskosten 2010:

	Standardstufe		
	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	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); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	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
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwasserheizung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	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

Preisverhältnis zwischen Erst- und Wiederverkauf

In Fällen, in denen Erst- und Wiederverkäufe innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen, sind die Preise der auf Wiederverkäufe bezogenen Normobjekte mit dem Faktor

1,78

zu multiplizieren.

Wertzuwachs bei einer Penthouse-Wohnung

Sollte es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Penthouse-Wohnung handeln, ist ein Zuschlag von

10 %

gerechtfertigt.

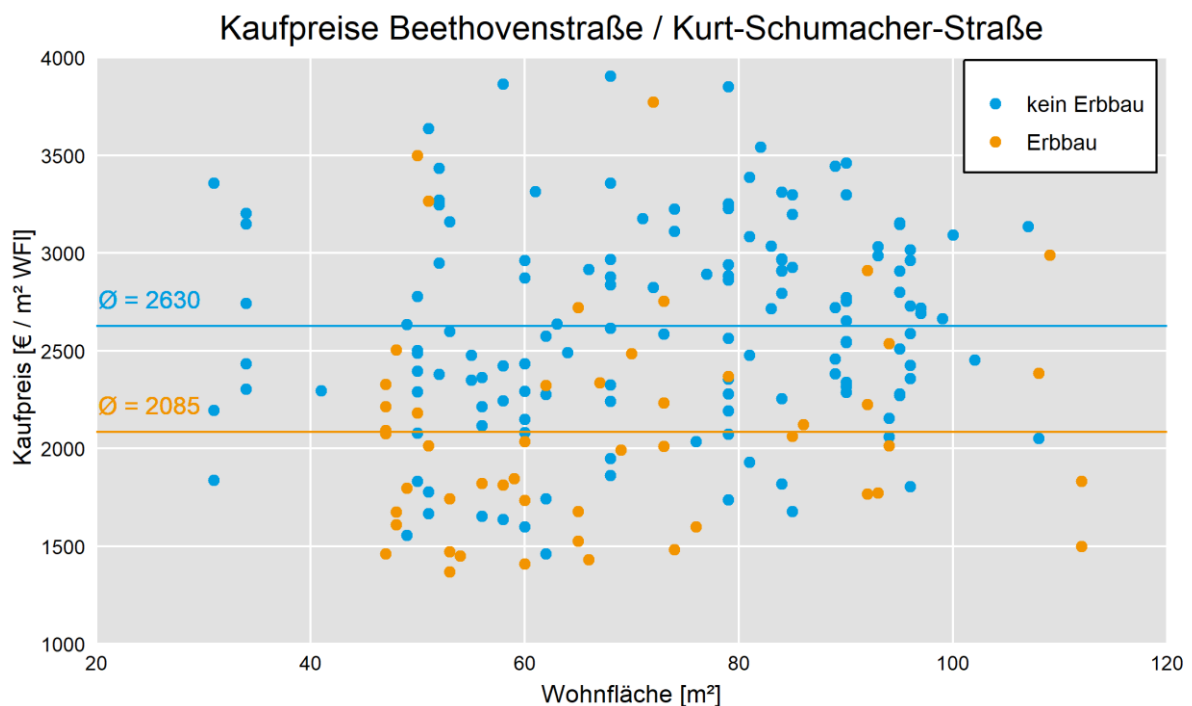
Geschosslage, Anzahl der Einheiten

Hinsichtlich des Einflusses der Geschosslage und der Anzahl der Einheiten auf den Kaufpreis ließen sich ebenfalls keine nennenswerten Korrelationen feststellen.

Die großen Wohnanlagen werden ohnehin ausnahmslos in einer eigenen Zone dargestellt; insbesondere bei diesen Objekten sollten man des Weiteren den Grundstücksmarktbericht der Stadt Bergisch Gladbach mit den spezifischen Auswertungen zu Rate ziehen.

Einfluss eines Erbbaurechts

Der Fall, dass innerhalb *einer* Richtwertzone Objekte mit und ohne Erbbaurecht existieren, kommt im Stadtgebiet nur im Bereich des Stadtteils Frankenforst, Große Anlage in der Lage Beethoven- / Kurt-Schumacher-Straße, vor.



$$\frac{2085}{2630} \approx 0,80 = -20 \%$$

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2015	$\frac{0,62}{1,00} = 0,62$
Baujahr	1970	2000	$\frac{1,41}{1,00} = 1,41$
Geschoss	1. OG	Penthouse	1,1
Erbbau	nein	ja	0,8
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,769
angepasster Immobilienrichtwert	3.500 €/m ²	x 0,769	2.692 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	140 m²	x 2.692 €/m²	376.880 €

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.boris.nrw.de unter dem Icon ‚Grundstücksmarktbericht‘ oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss.