



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen hat die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 am 14.03.2023 beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte wurden aus Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2013 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und mit Hilfe der Kaufpreise aus den nachfolgenden Jahren jeweils auf den 01.01. indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt worden sind, berücksichtigt. Es sind nur Kauffälle von Gebäuden, die älter als drei Jahre sind (keine Neubauten), eingeflossen.

Der Immobilienrichtwert

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhaltet keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.).
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.).
- gilt für massiv errichtete, schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Beschreibung der Modellparameter

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die der Ableitung der Immobilienrichtwerte zugrunde lagen.

Reihen- und Doppelhäuser	
Anzahl der Kauffälle	780
ø Kaufpreis [€]	209.000
Stabw.	48.000
ø Wohnfläche [m²]	128
Stabw.	28
Alter [Jahre]	4 bis 145
Stabw.	25
ø Baulandfläche [m²]	327
Stabw.	120
Kauffälle aus den Jahren	2005 bis 2013

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Stichtag	Reihen- und Doppelhäuser	Stichtag	Reihen- und Doppelhäuser
01.01.2006	101,4	01.01.2015	121,3
01.01.2007	99,2	01.01.2016	125,7
01.01.2008	98,2	01.01.2017	136,2
01.01.2009	95,7	01.01.2018	140,8
01.01.2010	100,0	01.01.2019	152,6
01.01.2011	99,7	01.01.2020	159,7
01.01.2012	103,7	01.01.2021	185,3
01.01.2013	105,5	01.01.2022	215,5
01.01.2014	112,8	01.01.2023 (vorläufig)	209,4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Hinweis: Ein Berechnungsbeispiel zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten befindet sich im aktuellen Grundstücksmarktbericht unter Pkt. 8.3.

Baujahr	2019	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1920
Umrechnungs-koeffizient	1,24	1,15	1,07	1,00	0,95	0,87	0,82	0,79
Wohnfläche [m²]	70	80	100	120	140	160	180	200
Umrechnungs-koeffizient	1,61	1,41	1,16	1,00	0,90	0,84	0,79	0,74
Ausstattungs-kategorie	einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben			
Umrechnungs-koeffizient	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10			
Grundstücksfläche [m²]	100	200	300	400	500	600		
Umrechnungs-koeffizient	0,82	0,93	1,00	1,05	1,09	1,13		

Gebäudeart	Einfamilienhaus		Zweifamilienhaus				
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,95				
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte		Reihenmittelhaus		Reihenendhaus		
Umrechnungs- koeffizient	1,05		1,00		1,05		
Keller	vorhanden		nicht vorhanden				
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,93				
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisie- rungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Moderni- sierungsgrad		überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Umrechnungs- koeffizient	1,00	1,05		1,10		1,15	1,20
Wohnlage	einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
Umrechnungs- koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
Mietsituation	unvermietet		vermietet				
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,95				

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalt-
Wohnlage	Die Wohnlage wird nach dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.
Modernisierungsgrad	Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist zu ermitteln.
Ausstattung	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstat-
Wohnfläche	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone wer-
Mietsituation	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Grundstücksfläche	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende
Gebäudeart	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
ergänzende Gebäudeart	Unterscheidung nach Doppelhaus, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus
Keller	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend