



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

---

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2023 zonale durchschnittliche Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beschlossen. Dabei wurde zwischen Erstverkäufen (Neubauten), Wiederverkäufen und besonderen Objekten, wie Appartements, Alten(Senioren)wohnungen und Eigentumswohnungen in Form eines Hauses, unterschieden. Die Datengrundlage bildeten Kaufpreise aus dem Jahr 2021.

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen werden in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben und beinhalten das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Kauffälle mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

- Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> bei Wiederverkäufen
- Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> bei Erstverkäufen (Neubauten)
- Wohngebäude/-anlagen mit mindestens 4 Einheiten
- (Ursprungs-) Baujahr ab 1950
- nur private Käufer
- bei den besonderen Objekten wurden keine Einschränkungen hinsichtlich der Wohnfläche und der Anzahl der Einheiten im Wohngebäude/-anlagen vorgenommen

Für die Ermittlung der Immobilienrichtwerte wurden die Kaufpreise bereinigt um den Wert für Kraftfahrzeugstellplätze (z.B. Garagen, Tiefgaragen, Außenstellplätze) und Inventar etc. und mit Hilfe von vorhandenen Preisindizes umgerechnet. Kaufpreise die weitestgehend in Lage, Baujahr, Wohnfläche und sonstiger Wertmerkmale vergleichbar waren, wurden zu einem Immobilienrichtwert mit durchschnittlichen Eigenschaften zusammengefasst wobei Abweichungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) angepasst wurden.

In den Immobilienrichtwerten bei Erstverkäufen (Neubauten) sind Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) in unterschiedlichem Umfang enthalten.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Eigentumswohnungen mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen der jeweiligen Lage. Abweichungen hinsichtlich des Baujahres, der Wohnfläche etc. können mit Hilfe der nachfolgenden Umrechnungskoeffiziententabellen (Faktoren) berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind ggf. noch weitere abweichende Merkmale des Bewertungsobjektes durch sachverständige Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen größer als 40% (Faktor <0,60 bzw. >1,40) sind in der Regel nicht sachgerecht. Daher ist die Wahl des herangezogenen Immobilienrichtwertes kritisch zu hinterfragen, wenn die Zu- und Abschläge insgesamt größer als 40% sind.

## Preisindex

Es wird eine Indexreihe für Wiederverkäufe und Erstverkäufe (Neubau) angegeben. Das Basisjahr ist 2014 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte.

<b>Jahr</b>	<b>Wiederverkauf</b>	<b>Erstverkauf (Neubau)</b>
	<b>Index</b>	<b>Index</b>
<b>2014</b>	100	100
<b>2015</b>	107	102
<b>2016</b>	115	107
<b>2017</b>	122	107
<b>2018</b>	136	115
<b>2019</b>	152	129
<b>2020</b>	165	139
<b>2021</b>	200	152
<b>2022</b>	201	166

*Die Indexreihe für den Teilmarkt der Erstverkäufe (Neubau) wurde zur besseren Vergleichbarkeit mit dem Index für den Teilmarkt der Wiederkäufe auf das Jahr 2014 umgerechnet. Für weitere Informationen zu Preisindexreihen für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird auf die Broschüre „Grundstücksmarktbericht“ verwiesen.*

## Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Nachfolgend werden Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für das **Baujahr** veröffentlicht.

Die Einstufung ist auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen. Zwischen den einzelnen Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) kann linear interpoliert werden. Eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) ist nicht sachgerecht.

Baujahr	Immobilienrichtwert													
	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Bewertungsobjekt	1950	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62			
	1955	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,63	0,61	
	1960	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62
	1965	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,78	0,75	0,72	0,69	0,66
	1970	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70
	1975	1,34	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74
	1980		1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
	1985		1,38	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,81
	1990			1,36	1,28	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85
	1995				1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
	2000					1,32	1,26	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92
	2005						1,38	1,31	1,24	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00
	2010							1,36	1,29	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04
	2015								1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08

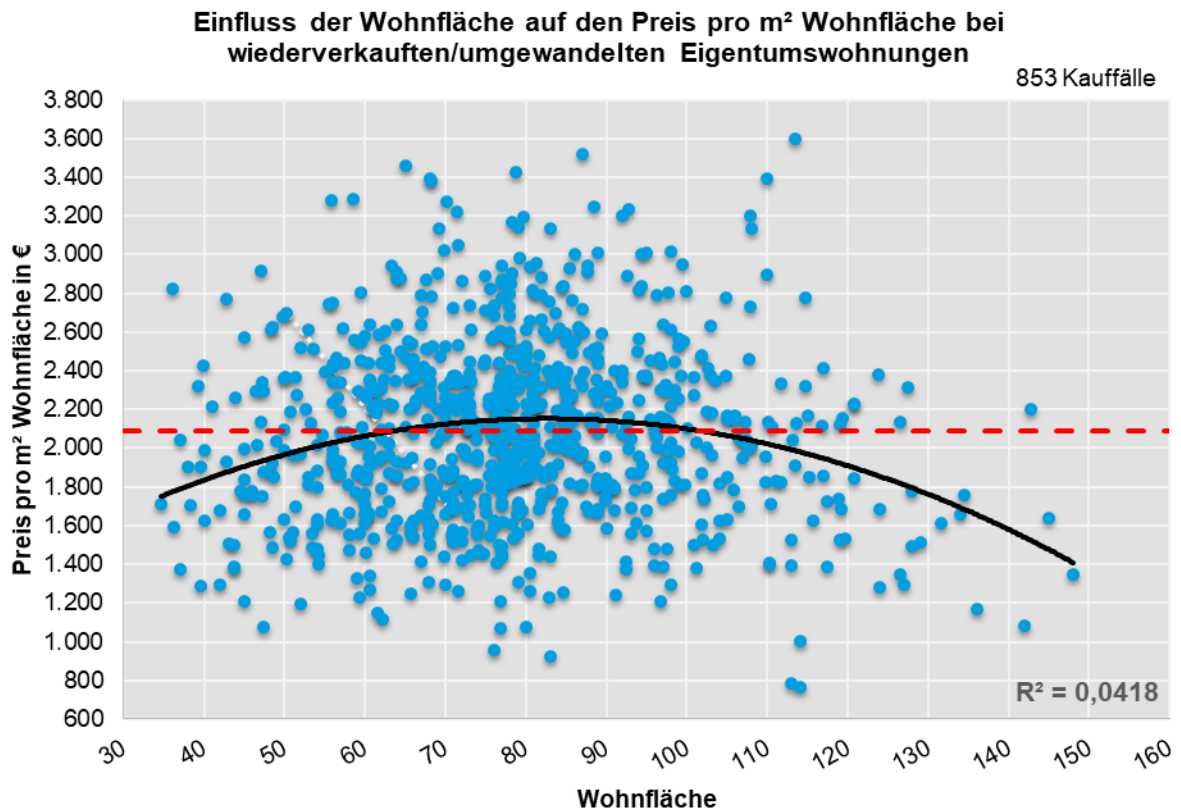
Nachfolgende werden Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für die **Wohnfläche** veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat den Werteinfluss der Wohnfläche auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen** untersucht.

Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis Anfang 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>
- keine besonderen Objekte (Appartements, Seniorenwohnungen usw.)
- keine Hochhäuser
- Wohngebäude/-anlagen mit mindestens 4 Einheiten
- (Ursprungs-) Baujahr ab 1950
- nur private Käufer

Die Kaufpreise wurden bereinigt um z.B. den Wert für Garagen/Stellplätze und Inventar etc. und mit Hilfe von vorhandenen Preisindizes umgerechnet. Anschließend wurden die Kaufpreise auf das durchschnittliche Baujahr 1983 und die durchschnittliche Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> umgerechnet. Daraus ergab sich für diese 78 m<sup>2</sup> große Standardwohnung mit einem Baujahr von 1983 ein durchschnittlicher Preis von rd. 2.100,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Der Werteeinfluss der Wohnfläche bei einer wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnung, führt zu folgenden statistischen Wertzu-/ abschlügen (Faktoren).

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient (Faktor)
40	0,88
50	0,94
60	0,99
70	1,02
80	1,03
90	1,03
100	1,01
110	0,97
120	0,92
130	0,85

Zwischen den einzelnen Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) kann linear interpoliert werden, eine Extrapolation ist nicht sachgerecht.

Der Werteeinfluss der Wohnfläche bei neu errichteten Eigentumswohnungen (Neubau) wurde nicht untersucht.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen und besondere Objekte (Appartementwohnungen, Seniorenwohnungen, Wohnungen in Form eines Hauses etc.) ist der Einfluss der Wohnfläche sachverständig einzuschätzen.

Nachfolgend wird der Werteinfluss zur Berücksichtigung eines fehlenden **Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse** veröffentlicht.

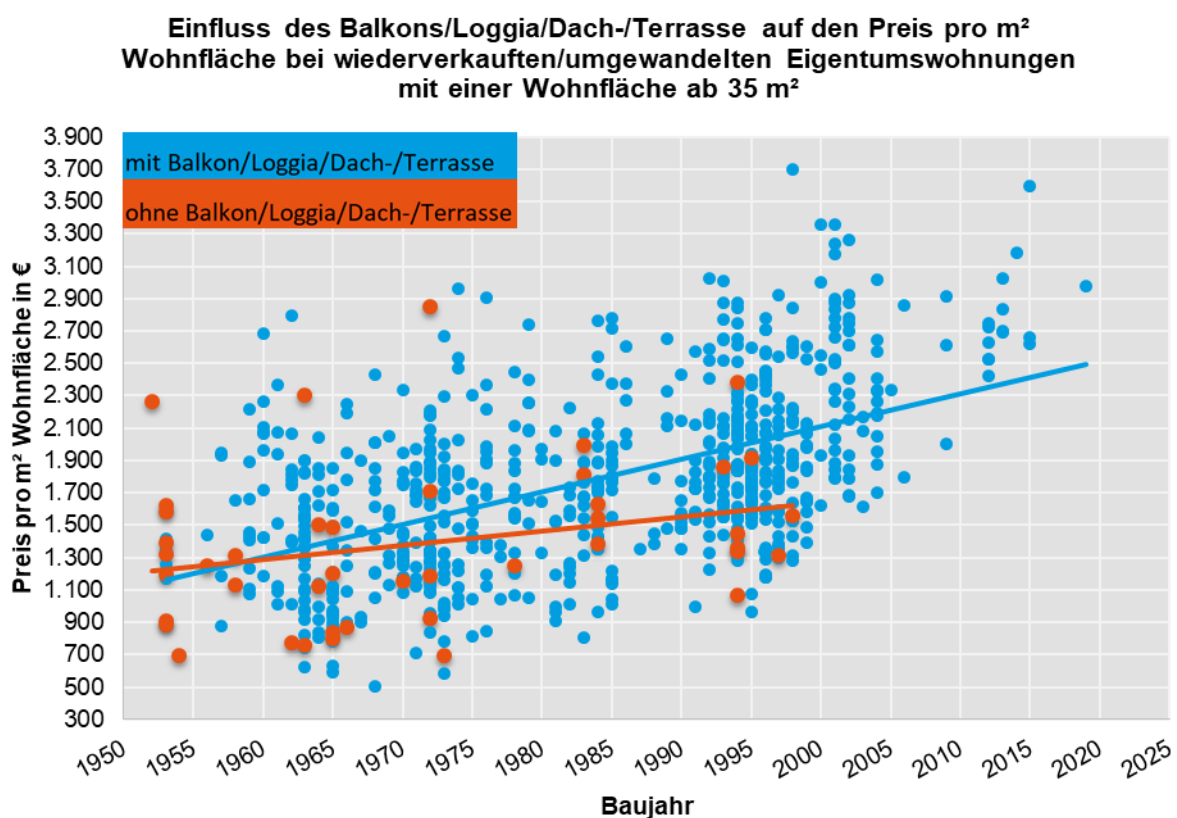
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat den Werteinfluss zur Berücksichtigung eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen** untersucht.

Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis Anfang 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnflächen ab 35 m<sup>2</sup>
- Wohngebäude/-anlagen mit mindestens 4 Einheiten
- (Ursprungs-) Baujahr ab 1950
- nur private Käufer

Die Kaufpreise wurden bereinigt um den Wert von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) und Inventar.

Für eine Auswertung standen insgesamt 782 Kaufpreise zur Verfügung. Der Anteil der Eigentumswohnungen ohne Balkon/Loggia/Dach-/Terrasse ist mit 43 Kauffällen (5%) zu 739 Kauffällen mit Balkon/Loggia/Dach-/Terrasse sehr gering.



Für die Untersuchung des Werteinflusses eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen** standen nur sehr wenige Eigentumswohnungen ohne Balkon/Loggia/Dach-/Terrasse zur Verfügung. Die anteilige Grundfläche eines Balkons wird bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt und führt somit zu einem höheren Immobilienwert. Der Einfluss eines Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse etc. auf den Quadratmeterpreis Wohnfläche ist von vielen Faktoren (z.B. der Größe, Form, Nutzbarkeit, Himmelsausrichtung, Art etc.) abhängig. Weiterhin ist der Einfluss eines Balkons für einen Käufer, der eine Wohnung zu renditezwecken kauft, ggfls. anders gewichtet wie bei einem Selbstnutzer. Aus den vorgenannten Gründen sowie der großen Streuung der Daten wird kein Anpassungsfaktor für das Fehlen eines Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse veröffentlicht.

Für einen Werteinfluss zur Berücksichtigung eines fehlenden Balkons wird einerseits auf die oben gezeigte Grafik und andererseits auf sonstige Veröffentlichungen verwiesen. Der Werteinfluss ist für jeden Einzelfall individuell, sachverständig unter Berücksichtigung aller Einflüsse einzuschätzen.

Bei neu errichteten Eigentumswohnungen (Neubau) konnte der Einfluss eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse nicht untersucht werden, da diese Eigenschaft nicht vorkam.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Neubau) und besondere Objekte (Appartementwohnungen, Seniorenwohnungen, Wohnungen in Form eines Hauses etc.) ist der Einfluss eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse sachverständig einzuschätzen.

## Anwendungsbeispiel

### Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Baujahr 1995, Wohnfläche 79 m<sup>2</sup>, mittlere Ausstattung, Balkon nicht vorhanden

### Ermittlung des Vergleichswertes/Immobilienpreises

verwendeter Immobilienrichtwert

Baujahr 1975, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>,

einfache-mittlere Ausstattung, Balkon vorhanden

= 1.350,-- €/m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient (Faktor) für das Baujahr

x 1,20

Umrechnungskoeffizient (Faktor) für die Wohnfläche

x (1,03/1,01)

Umrechnung fehlender Balkon (sachverständig geschätzt)

x 0,90

angepasster Immobilienrichtwert

rd. 1.490,-- €/m<sup>2</sup>

Vergleichswert/Immobilienpreis

79 m<sup>2</sup> x 1.490,-- €/m<sup>2</sup>

rd. **118.000,-- €**

eventuell zuzüglich des Wertanteils eines Kraftfahrzeugstellplatzes (z.B. Tiefgarageneinstellplatz),  
vgl. Grundstücksmarktbericht, Ziffer 6.2 Teileigentum

### Einfluss der Größe der Eigentümergemeinschaft (Kleinst-Wohnanlagen)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat den Einfluss der Größe der Eigentümergemeinschaft (Kleinst-Wohnanlagen; 2 bis 3 Wohnungen) auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften Eigentumswohnungen** untersucht.

Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis Ende 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnflächen 35 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>
- (Ursprungs-) Baujahr 1950 bis 2015
- nur private Käufer
- Anzahl der Geschosse kleiner 5
- Raumanzahl größer 1

Die Kaufpreise wurden bereinigt um den Wert von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) und Inventar.

Für eine Auswertung standen insgesamt 1.082 Kaufpreise zur Verfügung, 170 Kauffälle (16 %) aus Wohnanlagen mit 2 bis 3 Wohnungen und 912 Kauffälle (84 %) aus Wohnanlagen ab 4 Wohnungen. Die Kauffälle wurden statistisch untersucht.

Im Ergebnis war kein signifikanter Werteeinfluss der Größe der Eigentümergemeinschaft (Kleinst-Wohnanlagen) auf den Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erkennen.

Weitere Informationen erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) im Bereich Grundstücksmarktbericht.