



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro/m² Wohnfläche beschlossen. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Im vorliegenden Fall sind die zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen eingeflossenen Vergleichspreise aus den Jahren 2020 bis 2022 auf

- den Stichtag: 1. Januar 2023
- die Lagepunktzahl (wie in der Übersichtskarte angegeben)
- ein durchschnittliches Gebäudealter je Richtwertzone (wie in der Übersichtskarte dargestellt)
- eine im ersten Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung
- ein Objekt mit 25 Eigentumswohnungen sowie 25 Wohnungen je Hauseingang
- eine Wohnungsgröße von 70 m² Wohnfläche
- einen mittleren bis guten Ausstattungsstandard (siehe Ausstattungsmodell unter Pkt. 7.1.8)

normiert.

Es handelt sich hierbei um die wesentlichen Merkmale einer Eigentumswohnung. Eventuell vorhandene Stellplatzanteile wurden aus dem Gesamtkaufpreis herausgerechnet.

Preisindex

Zum Stichtag 1. Januar 2022 wurde das Modell der Immobilienrichtwerte umgestellt. Die Altersgruppen (Neubau, 20 Jahre, 40 Jahre, 60 Jahre und Gründerzeit) werden nun zu einem durchschnittlichem Alter je Zone zusammengefasst.

Es wird ein normierter Immobilienrichtwert je Zone ermittelt, der sich aus den Verkäufen von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre (2020, 2021 und 2022) mit einem Alter zwischen 0 und 70 Jahren ergibt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Anzahl der herangezogenen Kauffälle aus den vergangenen drei Jahren dargestellt:

Jahr	Anzahl Kaufpreise
2020	1.106
2021	1.146
2022	920

Hinweis:

Kernsanierte Wohnungen sowie Gründerzeitwohnungen sind in der vorliegenden Auswertung nicht berücksichtigt.

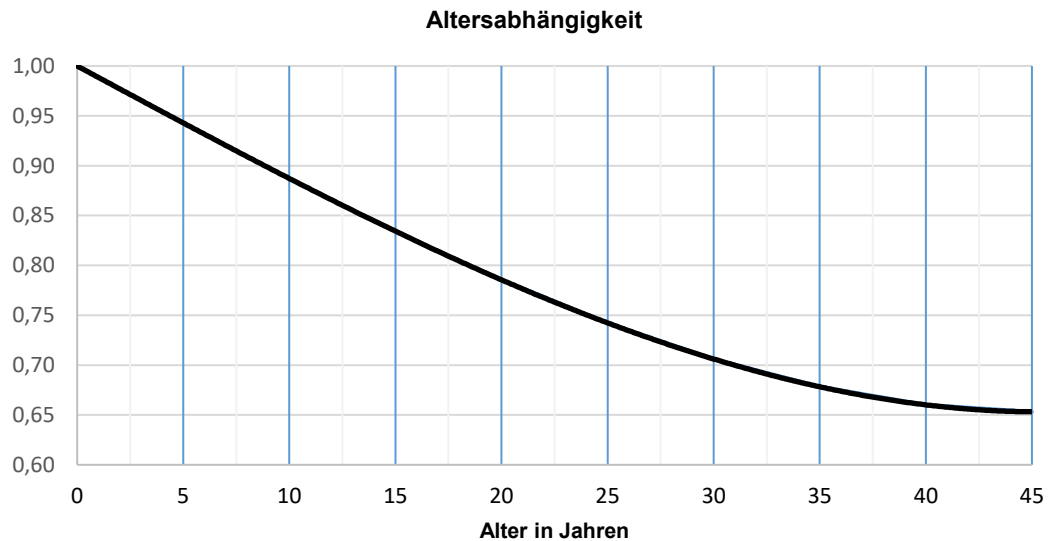
Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

Jahr	2019	2020	2021	2022
Index ETW	80,7	87,1	100	107,8

Hinweis: Von 2021 zu 2022 wurde ein preislicher Anstieg von durchschnittlich 7,8 % für Eigentumswohnungen aus allen auswertbaren Kaufpreisen von Wohnungen bis 70 Jahren alt im gesamten Stadtgebiet ermittelt.

Altersabhängigkeit

Die Untersuchung von insgesamt 1.739 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 2018 bis 2020 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung:



Alter [Jahre]	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Faktor	1,00	0,99	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	
Alter [Jahre]	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Faktor	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	
Alter [Jahre]	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Faktor	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,65	0,65

Die Darstellung der Wertabhängigkeit vom Alter als Kurve zeigt in den ersten Jahren einen stärkeren Wertverlust, der später abflacht.

Durchgreifend modernisierte Objekte liegen zum Teil deutlich über der Kurve und wurden bei der Auswertung soweit bekannt nicht berücksichtigt.

Mittels einer Regression wurde für die langfristige Wertentwicklung eine quadratische Funktion gewählt, die mit einem Anpassungsmaß R^2 von 0,52 die höchste Anpassungsgüte erzielte.

Ab einem Alter von 46 Jahren überlagern die Modernisierungseinflüsse die Alterseinflüsse, so dass ab diesem Zeitpunkt eine Umrechnung nicht mehr sinnvoll erscheint.

Wohnlageabhängigkeit

Vorliegende Untersuchungen zeigen eine signifikante Abhängigkeit des Verkaufspreises für Eigentumswohnungen von der jeweiligen Wohnlage. Derzeit wird die Wohnlage durch ein Punktesystem beschrieben, das mehrere Einzelmerkmale (siehe Modell zur Wohnlage zum Bonner Mietspiegel) berücksichtigt:

Es gilt folgende Punkteinteilung:

- Einfache Wohnlage bis 7 Punkte
- Mittlere Wohnlage 7,5 bis 11 Punkte
- Gute Wohnlage 11,5 bis 14 Punkte
- Sehr gute Wohnlage ab 14,5 Punkte.

Für die Umrechnung von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen verschiedener Wohnlagen wurde folgende Relation gefunden:

Punktwert Wohnlage	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0
Index	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09

Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

http://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=0_0_0_0&act=0

Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

Wfl (m²)	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Index	1,15	1,11	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99

Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt

Anzahl WE	2	4	6	8	12	16	25	40	60	90
Index	1,007	1,007	1,006	1,005	1,004	1,003	1,000	0,995	0,989	0,980

Einfluss der Wohnungseinheiten je Hauseingang

Der Einfluss der Wohnungen je Hauseingang auf den Immobilienrichtwert wird durch folgende Faktoren beschrieben.

Anzahl WE	2	4	6	8	12	16	25	40	60	90	120
Faktor	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,94

Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Die Wohnungsausstattung wirkt sich ebenfalls auf die Eigentumswohnungspreise aus. Hierbei ergaben sich folgende Anpassungsfaktoren.

	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gut	gut	gut bis sehr gut	sehr gut
ASTK	0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

Anhaltspunkte zur Einordnung der Ausstattung (auswählen was überwiegend zutrifft):

- einfach** Einfachverglasung; nur Wanne oder Dusche, Stand-WC; nur Estrichböden ohne Bodenbelag oder Teppichboden, einfache Holzdielen, PVC; eingeschränkte Warmwasserversorgung; einfache Wohnungstüren; hoher Energieverbrauch (über 250 kWh/(m²a))
- mittel** Zweifachverglasung (vor 1996); nur Wanne oder Dusche, Stand-WC; Teppichboden, PVC, Design-Vinyl, einfache Holzdielen oder Laminat; Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer und/oder 5-Liter-Gerät; Wohnungstüren mittlerer Qualität; elektrischer Türöffner; durchschnittlicher Energieverbrauch (zwischen 150 und 250 kWh/(m²a))
- gut** Fenster mit Zweifachverglasung oder Dreifachverglasung; Bäder mit Hänge-WC, bodengleiche Dusche und ansprechende Wandgestaltung (Fliesen/Naturstein), Gäste-WC; Design-Vinyl, Parkett, Fliesen, hochwertige Dielenbeläge; zentrale Warmwasserversorgung; Wohnungstüren (massiv oder Echtholzfurniere), Wohnungsabschlusstür in feuerhemmender Ausführung, Sicherheit- oder Lärmschutztür; elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage; geringer Energieverbrauch (zwischen 90 und 150 kWh/(m²a))
- sehr gut** Fenster mit Dreifachverglasung; Bäder mit Hänge-WC, bodengleiche Dusche und hochwertige Wandgestaltung (Fliesen/Naturstein), Gäste-WC; Parkett oder hochwertige Dielenbeläge; zentrale Warmwasserversorgung; Wohnungstüren (massiv oder Echtholzfurniere), Wohnungsabschlusstür in feuerhemmender Ausführung, Sicherheit- und Lärmschutztür; Aufzug (barrierefrei); elektrischer Türöffner mit Video-Gegensprechanlage; sehr geringer Energieverbrauch (unter 90 kWh/(m²a))

Einfluss der Geschosslage

Für die Geschosslage konnten aus den Daten der Jahre 2018 bis 2020 folgende Relationen gefunden werden:

Geschosslage	Souterrain	EG	1.OG bis DG
Index	0,94	0,98	1,00

Kauf zur Eigennutzung

Ob eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung erworben wird oder zum Zweck der Vermietung, hat einen Einfluss auf den Kaufpreis. Hierbei wurden folgende Zusammenhänge festgestellt:

Nutzung	ist vermietet	wird vermietet	Eigennutzung
Faktor	0,94	0,97	1,00

Modernisierung

Sollte die Eigentumswohnung seit 2014 umfassend modernisiert worden sein, rechtfertigt dies einen Wertaufschlag von rd. 5 %.

Rechenbeispiel zur Anwendung der Immobilienrichtwerte

Gesucht ist der aktuelle Vergleichswert einer Eigentumswohnung in Bonn-Duisdorf mit den folgenden Kennzahlen:

- zum Stichtag 1. Januar 2023
- 18 Jahre alt
- 90 m² Wohnfläche, im EG gelegen
- Wohnlage: gut, 13 Punkte
- Ausstattung: gut
- Objektgröße: 8 ETW in einem freistehenden Gebäude mit einem gemeinsamen Hauseingang
- Wohnung soll vermietet werden und ist nicht modernisiert

Der aktuelle Immobilienrichtwert für eine Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf **4.200 €/m² Wfl.** bei einer mittleren Lage von 10,0 Lagepunkten und einem Alter von 20 Jahren.

Merkmal	siehe Pkt.	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Faktor des Merkmals des Immobilienrichtwertes
Stichtag	7.1.2	1. Januar 2023	1,000	1,000 (1. Januar 2023)
Alter	7.1.3	18 Jahre	0,80	0,79 (20 Jahre)
Wohnlage	7.1.4	13 Punkte	1,03	0,98 (Wohnlage 10,0)
Wohnungsgröße	7.1.5	90 m ²	0,98	1,00 (70 m ²)
Wohnungen im Objekt	7.1.6	8 ETW	1,005	1,000 (25 ETW)
Wohnungen je Hauseingang	7.1.7	8 ETW	1,01	1,00 (25 ETW)
Wohnungsausstattung	7.1.8	gut	1,03	1,00 (mittel bis gut)
Geschosslage	7.1.9	EG	0,98	1,00 (1. OG)
Vermietung / Eigennutzung	7.1.10	wird vermietet	0,97	1,00 (Eigennutzung)
Modernisierung	7.1.11	nein	1,00	1,00 (nicht modernisiert)

Berechnung:

$$4.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,000 \cdot \underbrace{0,80 / 0,79}_{\text{Alters- bzw. Wohnlagenanpassung}} \cdot \underbrace{1,03 / 0,98}_{\text{Wohnlagenanpassung}} \cdot 0,98 \cdot 1,005 \cdot 1,01 \cdot 1,03 \cdot 0,98 \cdot 0,97 \cdot 1,00 = \mathbf{4.354 \text{ €/m}^2}$$

= rd. 4.350 €/m²

Da die Immobilienrichtwerte in fast allen Merkmalen grundsätzlich auf den Wert abgestellt wurden, der der Normierung des Indizes entspricht (siehe letzte Spalte der Tabelle: i. d. R. Faktor 1,0), kann die Anpassung über eine einfache Multiplikationskette der passenden Faktoren für das Bewertungsobjekt geschehen. Einzig die Wohnlage und das Alter sind in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen unterschiedlich, sodass hier die entsprechenden Faktoren von Bewertungsobjekt und Immobilienrichtwert ins Verhältnis zu setzen sind (siehe Quotient in der obigen Berechnung).

Hinweis zu Immobilienrichtwerten für Eigentumswohnungen:

Es handelt sich um eine überschlägige Kalkulation. Diese Art der Bewertung kann eine individuelle Bewertung nicht ersetzen. Weitere wertbestimmende Merkmale wie unmittelbares Umfeld der Wohnanlage, die Gebäudekonzeption, die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes sowie des Zuschnittes bewirken in der Regel zusätzliche Abweichungen und sind bei einer individuellen Wertermittlung sachverständig zu würdigen.