



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug (§ 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Ist die Summe der Abweichungen groß, kann ein anderer geeigneterer Richtwert herangezogen werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 410 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.416 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 443 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2007. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 76 m² mit einer Standardabweichung von 23 m².

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwertes kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden. Die Basis 100 ist der Stichtag 01.01.2018.

Stichtag	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Index	106,3	111,8	135,5	152,1	160,5

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

- Baujahr**

Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2023 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2023								
	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,05	1,00	0,90	0,81	0,74	0,68	0,64	0,61
	2000	1,16	1,11	1,00	0,90	0,82	0,76	0,71	0,67
	1990	1,29	1,23	1,11	1,00	0,91	0,84	0,79	0,75
	1980	1,43	1,36	1,23	1,10	1,00	0,93	0,87	0,82
	1970	1,54	1,46	1,32	1,19	1,08	1,00	0,94	0,89
	1960	1,64	1,56	1,41	1,27	1,15	1,07	1,00	0,95
	1950	1,73	1,65	1,49	1,34	1,21	1,12	1,06	1,00

ungesicherter Bereich

- Wohnfläche**

(nach Wohnflächenverordnung)

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Wohnfläche	25	40	50	65	100	150
	25	1,00	1,04	1,07	1,12	1,12	1,11
	40	0,96	1,00	1,03	1,08	1,08	1,07
	50	0,94	0,97	1,00	1,05	1,05	1,04
	65	0,89	0,93	0,95	1,00	1,00	0,99
	100	0,89	0,93	0,95	1,00	1,00	0,99
	150	0,90	0,93	0,96	1,01	1,01	1,00

ungesicherter Bereich

- **Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Wohneinheiten	2	3	ab 4
	2	1,00	1,00	0,91
	3	1,00	1,00	0,91
	ab 4	1,10	1,10	1,00

- **Ausstattung**

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Folgende Einteilung ist bei der Auswertung der Objekte durchgeführt worden:

- einfach: Gebäudestandard 1,0 bis 2,4
- mittel: Gebäudestandard 2,5 bis 3,3
- gehoben: Gebäudestandard ab 3,5

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,06	1,17
	mittel	0,95	1,00	1,11
	gehoben	0,85	0,90	1,00

- **Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,95
	vermietet	1,05	1,00

- **Modernisierungstyp**

Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,05	1,15
	teilmodernisiert	0,95	1,00	1,09
	neuezeitlich	0,87	0,92	1,00

- **Geschosslage**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt					
	Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Obergeschoss	ab 3. Obergeschoss	Dachgeschoss
	Souterrain	1,00	1,12	1,09	0,95	1,03
	Erdgeschoss	0,89	1,00	0,98	0,85	0,92
	1./2. Obergeschoss	0,92	1,02	1,00	0,87	0,94
	ab 3. Obergeschoss	1,05	1,18	1,15	1,00	1,08
	Dachgeschoss	0,97	1,09	1,06	0,92	1,00

- **Balkon/Terrasse**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Balkon/Terrasse	mit hohem Nutzwert	vorhanden	nicht vorhanden
	mit hohem Nutzwert	1,00	0,95	0,90
	vorhanden	1,05	1,00	0,95
	nicht vorhanden	1,11	1,05	1,00

Berechnungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1960	1958	0,99
Wohnfläche	62	59	0,99
Wohneinheiten	5	4	1,00
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	1.2. Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	1,00
Balkon	vorhanden	mit normalem Nutzwert	1,00
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,96
angepasster Immobilienrichtwert	1.620 €/m ²	x 0,96	1.555 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	59 m²	x 1.555 €/m²	rd. 92.000 €

Hinweis:

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, im Rahmen des Zeitwertes zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B.:

- Baumängel / Bauschäden
- Nebengebäude (z.B. Garagen)
- Baulasten

Der Zeitwert einer Garage liegt im Durchschnitt zwischen 2.500 und 7.000 €.