



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

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, d.h. nicht auf Neubauten und nicht auf Objekte nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum
- 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.

Wohnungseigentum	
Anzahl der Kauffälle	1.533
ø Kaufpreis [€]	101.000
Stabw.	42.600
ø Wohnfläche [m²]	81
Stabw.	23
Alter [Jahre]	4 bis 163
Stabw.	24
Anzahl Wohneinheiten	9
Stabw.	8
Kauffälle aus den Jahren	2005 bis 2013

Preisindex

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

Stichtag	Index für Eigentumswohnungen	Stichtag	Index für Eigentumswohnungen
01.01.2006	105,2	01.01.2015	107,7
01.01.2007	104,7	01.01.2016	113,0
01.01.2008	99,2	01.01.2017	123,8
01.01.2009	95,4	01.01.2018	134,0
01.01.2010	100,0	01.01.2019	149,7
01.01.2011	99,7	01.01.2020	155,0
01.01.2012	97,5	01.01.2021	173,5
01.01.2013	102,3	01.01.2022	219,5
01.01.2014	103,2	01.01.2023 (vorläufig)	229,2

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	1970	1960	≤ 1950		
Umrechnungs- koeffizient	1,32	1,16	1,00	0,89	0,81	0,76	0,74	0,72		
Wohnfläche [m²]	30	40	60	80	100	120	140	160	180	200
Umrechnungs- koeffizient	0,86	0,88	0,95	0,99	1,00	0,98	0,93	0,89	0,85	0,82
Ausstattungs-kategorie	einfach		einfach – mittel		mittel	mittel – gehoben			gehoben	
Umrechnungs- koeffizient	0,9		0,95		1,00	1,06			1,13	

Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Obergeschoss	über 2. Obergeschoss	Dachgeschoss	Staffelgeschoss	
Umrechnungskoeffizient	0,95	1,04	1,00	0,97	1,03	1,05	
Balkon	kein Balkon	geringer Nutzwert		normaler Nutzwert	hoher Nutzwert		
Umrechnungskoeffizient	0,90	0,95		1,00	1,05		
Anzahl der Einheiten im Gebäude	2	3	6	10	20	35	65
Umrechnungskoeffizient	1,04	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert	
Umrechnungskoeffizient	0,90	0,95		1,00	1,10	1,20	
Wohnlage	einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
Umrechnungskoeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
Mietsituation	unvermietet		vermietet				
Umrechnungskoeffizient	1,00		0,95				

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.
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 Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.
Wohnfläche	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.
Mietsituation	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon / Terrasse	Eine Terrasse ist mit dem Balkon gleichzusetzen.
Geschosslage	Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Anzahl der
Wohneinheiten

Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel
mit eigener Hausnummer).
