



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

freistehende Einfamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle	942
ø Kaufpreis [€]	260.000
Stabw.	86.000
ø Wohnfläche [m²]	160
Stabw.	55
Alter [Jahre]	4 bis 132
Stabw.	25
ø Baulandfläche [m²]	623
Stabw.	193
Kauffälle aus den Jahren	2005 bis 2013

Preisindex

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

Stichtag	freistehende Einfamilienhäuser	Stichtag	freistehende Einfamilienhäuser
01.01.2006	109,5	01.01.2015	115,9
01.01.2007	100,6	01.01.2016	124,6
01.01.2008	101,4	01.01.2017	135,5
01.01.2009	99,9	01.01.2018	145,4
01.01.2010	100,0	01.01.2019	157,9
01.01.2011	98,8	01.01.2020	166,1
01.01.2012	98,7	01.01.2021	191,2
01.01.2013	104,1	01.01.2022	238,8
01.01.2014	111,8	01.01.2023 (vorläufig)	222,2

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	1960	1940	≤ 1930	
Umrechnungs- koeffizient	1,18	1,10	1,04	1,00	0,97	0,92	0,89	0,88	
Wohnfläche [m²]	80	100	120	140	160	180	200	250	300
Umrechnungs- koeffizient	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,65	0,57
Ausstattungs- klasse	einfach	einfach – mittel		mittel		mittel – gehoben		gehaben	
Umrechnungs- koeffizient	0,85	0,93		1		1,13		1,24	

Grundstücksfläche [m²]	250	300	400	500	600	800	1.000	1.200
Umrechnungs- koeffizient	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00	1,07	1,12	1,17
Gebäudeart	Einfamilienhaus		Zweifamilienhaus					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,94					
Keller	vorhanden		nicht vorhanden					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,93					
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisier- ungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Moderni- sierungsgrad		überwiegend modernisiert		umfassend modernisiert
Umrechnungs- koeffizient	1,00	1,03		1,06		1,11		1,16
Wohnlage	einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gut		gut	gut – sehr gut	sehr gut
Umrechnungs- koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,05		1,09	1,12	1,15
Mietsituation	unvermietet		vermietet					
Umrechnungs- koeffizient	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 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 werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nicht berücksichtigt.
Mietsituation	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Grundstücksfläche	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu bewerten.
Gebäudeart	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
Keller	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.