



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag 01.01.2024)

---

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar.

In der Anwendung können Immobilienrichtwerte Orientierungshilfe geben. Werden sachverständige Anpassungen des Immobilienrichtwertes an ein Bewertungsobjekt im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vorgenommen, kann dieser Wert auch der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB dienen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung und wird innerhalb der Richtwertzone dargestellt.

Die Immobilienrichtwerte (IRW für Eigentumswohnungen)

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben (gerundet auf 50 Euro/m<sup>2</sup>) und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden,
- gelten für frei finanzierten Wohnraum,
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe (Gebrauchtimmobilen),
- sind nur für Eigentumswohnungen des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 BauGB und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu verwenden,
- gelten nicht für Wohnungseigentum im Erbbaurecht,
- beziehen sich auf ein sog. **fiktives Normobjekt** (Wohnung ohne Wertanteil für Garage/Stellplatz oder Inventar) mit folgenden Merkmalen:
  - Mehrfamilienhaus in einer Anlage von 13 bis 65 Eigentumswohnungen,
  - Wohnungsgröße 41 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
  - Lage der Wohnung im 1. bis 2. Obergeschoss,
  - Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),
  - nicht vermietet (Eigennutzung),
  - Balkon vorhanden (mit Wohnwertvorteil), die Grundfläche von Balkonen, Loggien oder Terrassen wird i.d.R. zur Hälfte angerechnet,
  - in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne besondere Immissionen.

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig angepasst werden.

Folgende wesentliche Anpassungen sind bereits im Immobilien-Preis-Kalkulator mit ihren Maximalwerten hinterlegt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Wohnungsausstattung
- Anzahl der WE in der Anlage
- Mietstatus (Eigentumswohnung vermietet oder nicht vermietet)

**Weitere Anpassungen (nicht im Immobilien-Preis-Kalkulator enthalten) können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.**

- Eigentum im Erbbaurecht
- ohne Balkon
- Gartennutzung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann hat als Basis für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2022 mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Aus über 4.700 Kauffällen wurden Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, die in der Anwendung an Kaufpreise in einer IRW-Zone unter Beachtung eines Nachbarschaftsvergleiches der Mittelwerte zum Immobilienrichtwert führte.

Der Immobilienrichtwert ist ein mathematischer Jahresmittelwert und wird zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres angegeben.

Folgende Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten können bei der Ableitung von Vergleichswerten aus dem Immobilienrichtwert sachverständig angewandt werden:

### Preisindex

Zur Berücksichtigung konjunktureller Entwicklungen. Unterschiedliche Entwicklungen einzelner Städte/ Gemeinden im Kreis konnten zurzeit signifikant nicht nachgewiesen werden.

Jahrgang	Index 2020=100
2017	77,2
2018	83,2
2019	90,6
2020	100,0
2021	112,7
2022	123,1
2023	114,6

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

#### Bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaujahr des Gebäudes, auch im Falle von modernisierten Wohnungen, anzuhalten. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden. Basis ist die Funktion:

$$KP/m^2 = 3915,29 - 61.1571 \cdot \text{Alter} + 0.45889 \cdot \text{Alter}^2 + 0.0012029 \cdot \text{Alter}^3.$$

Das durchschnittliche Alter der untersuchten Stichprobe liegt bei 32 Jahren. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Gebäuden, die vor 1941 errichtet wurden.

	Objekt-Baujahr															
Richtwert-Baujahr	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970	1965	1960	1955	1950	1945
2020	1,00	0,92	0,86	0,79	0,74	0,69	0,65	0,62	0,59	0,57	0,57					
2015	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,75	0,70	0,67	0,64	0,62	0,61	0,61				
2010	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,69	0,67	0,66	0,66	0,66			
2005	1,26	1,16	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,72	0,71	0,71	0,71	0,71		
2000	1,35	1,25	1,16	1,07	1,00	0,93	0,88	0,83	0,80	0,78	0,76	0,76	0,76	0,76		
1995	1,45	1,34	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,86	0,83	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	
1990	1,54	1,42	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,95	0,91	0,88	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	
1985	1,62	1,50	1,39	1,29	1,20	1,12	1,05	1,00	0,96	0,93	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	
1980	1,69	1,56	1,45	1,34	1,25	1,17	1,10	1,04	1,00	0,97	0,96	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
1975		1,61	1,49	1,38	1,29	1,20	1,13	1,07	1,03	1,00	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
1970			1,51	1,41	1,31	1,22	1,15	1,09	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1965				1,41	1,31	1,22	1,15	1,09	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1960					1,29	1,21	1,13	1,08	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

#### Bei Unterschieden in der Wohnfläche

bis 40 m²	0,90
41 m² bis 80 m²	1,00
81 m² bis 120 m²	1,05 *
über 120 m²	1,01 *

\* sachverständig würdigen

#### Bei abweichender Anzahl der Eigentumswohnungen (WE) in der Anlage (Größe der Eigentümergemeinschaft)

Wohnungen in einer Anlage < 3 wurden nicht untersucht.

3 bis 12 WE	1,05
13 bis 65 WE	1,00
über 65 WE	0,95

#### Bei abweichender Ausstattung

Die Ausstattung beinhaltet sowohl Merkmale des Gebäudes als auch der Wohnung und wird anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen (Fragebögen, Exposés) in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie ermittelt.

Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

gehoben	bis 1,10
mittel	1,00
einfach	bis 0,80

### Bei Unterschieden in der Geschosslage

Es wird ab dem 3. OG ein Fahrstuhl und im EG keine Gartennutzung unterstellt. Die Wohnungen in obersten Geschossen in Objekten mit Flachdächern werden dem letzten Geschoss zugeordnet.

<b>Souterrain</b>	0,95
<b>EG und 1.-2. OG</b>	1,00
<b>über 2. OG (mit Fahrstuhl)</b>	1,00
<b>Dachgeschoss *</b>	1,05
<b>Penthouse/Staffelgeschoss</b>	bis 1,20

\* hier sind Wohnungen mit Dachschrägen gemeint

### Bei sonstigen Merkmalen

<b>vermietet</b>	0,91
<b>Eigentum im Erbbaurecht</b>	0,85
<b>Gartennutzung ist vereinbart</b>	1,04
<b>ohne Balkon</b>	0,98

### Berechnungshinweise:

Die Umrechnungskoeffizienten sind als Faktoren zu verketteten. Liegt ein errechneter Faktor außerhalb der Spanne von 0,65 bis 1,35 (oder +/- 35%) um den jeweiligen Immobilienrichtwert, dann ist zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone zu Ableitung eines Vergleichswertes geeigneter ist.

## Berechnungsbeispiel

Gesucht wird der Vergleichswert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1980
- Ausstattung: gehoben
- Anzahl der Einheiten in der Anlage: 70
- Mietsituation: vermietet
- Lage innerhalb einer Immobilienrichtwertzone mit 2.800,- €/m<sup>2</sup>, Baujahr 1970

Immobilienrichtwert-Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	<b>2.800 €/m<sup>2</sup></b>		
Wohnfläche		90	
Baujahr	1970	1980	1,05
Wohnflächengruppe	41 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	ab 81 m <sup>2</sup>	1,04
Ausstattung	mittel	gehoben	1,10
Anzahl der WE in der Anlage	13 bis 65 WE	über 65 WE	0,95
vermietet	nein	ja	0,91
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			1,04
angepasster immobilienrichtwert	2.800 €/m <sup>2</sup> x	1,04	2.912 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	2.912 €/m <sup>2</sup> x	90 m <sup>2</sup>	<b>rd. 260.000 €</b>