



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid hat am 19.03.2024 die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, die auf einer Kartengrundlage abgebildet werden und sich auf ein für diese Lage typisches Normobjekt beziehen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen) und beziehen sich auf Objekte ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Die Immobilienrichtwerte wurden zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2023 fortgeschrieben.

Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden bei der Ableitung nicht berücksichtigt. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage. Jedem Immobilienrichtwert sind verschiedene Eigenschaften zugeordnet.

Wesentliche Modellparameter:

Wohnlage:	Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid
Baujahr:	Ursprungsbaujahr des Gebäudes (auch bei modernisierten Objekten)
Modernisierungsgrad:	Gemäß Sachwertmodell Anlage 4
Ausstattung:	Gemäß Sachwertmodell Anlage 2
Wohnfläche:	Gemäß Wohnflächenverordnung.
Mietsituation:	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Geschosslage:	Geschosslage der Wohnung im Gebäude
Anzahl der Wohneinheiten:	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer)
Balkon/Terrasse:	Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig. Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Bei der Anpassung von Kaufpreisen entspricht die Spalte „Richtwert“ den Merkmalen des Kaufobjekts.

Wohnlage

Die Wohnlage ist in der Regel dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid zu entnehmen. Spitzenlagen sind als „sehr gut“ einzustufen.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,04	1,08
mittel	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,15
einfach	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13		

Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen	mittlere Mo- dernisierung	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
	1)	2)	3)	4)	5)
nicht modernisiert	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
mittlerer Modernisierungsgrad	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
umfassend modernisiert	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

1) nicht modernisiert

2) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

3) mittlerer Modernisierungsgrad

4) überwiegend modernisiert

5) umfassend modernisiert

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst.

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
gehoben	0,75	0,79	0,83	0,92	1,00
mittel	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20
einfach	1,00	1,06	1,11	1,22	1,33

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1900
2000	1,19	1,00	0,88	0,80	0,74				
1995	1,27	1,07	0,94	0,85	0,79	0,75			
1990	1,35	1,14	1,00	0,91	0,84	0,80	0,77		
1985	1,42	1,20	1,05	0,96	0,89	0,84	0,81		
1980			1,10	1,00	0,93	0,88	0,85		
1975			1,15	1,04	0,97	0,92	0,88	0,86	0,86
1970			1,19	1,08	1,00	0,95	0,91	0,89	0,89
1965			1,22	1,11	1,03	0,98	0,94	0,91	0,91
1960			1,25	1,14	1,06	1,00	0,96	0,94	0,94
1955			1,28	1,16	1,08	1,02	0,98	0,95	0,95
1930			1,34	1,21	1,13	1,07	1,03	1,00	1,00
1900						1,07	1,03	1,00	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	40	60	70	80	100	110	120	150	200
50	0,93	1,06	1,12	1,16	1,21	1,21	1,19	1,16	1,16
60	0,88	1,00	1,05	1,09	1,14	1,14	1,12	1,09	1,09
65	0,86	0,97	1,02	1,07	1,11	1,11	1,09	1,07	1,07
70	0,84	0,95	1,00	1,04	1,08	1,08	1,07	1,04	1,04
75	0,82	0,93	0,98	1,02	1,06	1,06	1,04	1,02	1,02
80	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,04	1,03	1,00	1,00
85	0,79	0,90	0,95	0,98	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99
90	0,78	0,89	0,94	0,97	1,01	1,01	1,00	0,97	0,97
95	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,00	0,99	0,97	0,97
100	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,99	0,96	0,96
105	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,98	0,96	0,96
115	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,01	0,99	0,97	0,97
125	0,79	0,90	0,95	0,99	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).

Richtwert	Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten im Gebäude							
	2	3	5	8	12	20	35	65
3	1,03	1,00	0,96	0,93	0,91	0,88	0,85	0,82
4	1,05	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90	0,87	0,83
6	1,08	1,05	1,01	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86
10	1,12	1,09	1,05	1,02	0,99	0,96	0,92	0,89
20	1,17	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93
35	1,22	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,00	0,96
65	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,04	1,00

Balkon/Terrasse

Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen.

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	kein Balkon	geringer Nutzwert	normaler Nutzwert	hoher Nutzwert
vorhanden	0,90	0,95	1,00	1,05
nicht vorhanden	1,00	1,06	1,11	1,17

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1./2.OG	über 2.OG	DG	Staffelgeschoss
1.OG	0,96	1,03	1,00	1,00	1,03	1,05

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,95

Berechnungsbeispiel Eigentumswohnung

Merkmal	Immobilienrichtwert zum 01.01. 1.570 €/m ²	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr	1980	1970	0,93
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	0,96
Wohnlage	mittel	gut	1,06
Wohneinheiten	10	5	1,05
Ausstattung	mittel	mittel bis gehoben	1,10
Geschosslage	1. Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Modernisierung	nicht modernisiert	überwiegend modernisiert	1,15
Balkon	vorhanden	mit normalem Nutzwert	1,00

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

$$1.570 \text{ €/m}^2 \times 1,23 = 1.931 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert zum 01.01.:

$$70 \text{ m}^2 \times 1.931 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{135.000 \text{ €}}$$

Dieser Wert wird mit Hilfe des jeweiligen Preisindex an den Wertermittlungstichtag sachverständig angepasst.