



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

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 m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen im Sinne des § 13 ImmoWertV dar.

Der für eine Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung (Normobjekt) mit folgenden Merkmalen

- gelegen in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnfläche 46 m² bis 90 m²
(Balkone und Dachterrassen zu 25%, Loggien zu 50% angerechnet)
- baujahrstypische mittlere Ausstattung
(Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert)
- unvermietet
- in mittlerer Lagegüte in der Zone gelegen
- Weiterverkauf (Gebrauchtimmoblie)
- nicht gelegen im unbeplanten Außenbereich (§35 BauGB)

In folgenden Merkmalen unterscheiden sich die Immobilienrichtwerte gegebenenfalls. Sie können im Informationssystem BORIS-NRW in der Tabelle „Beschreibende Merkmale (Gebäude)“ zum jeweiligen Immobilienrichtwert eingesehen werden

- Anzahl der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage (z.B. 7 – 30)
- Baujahr (z.B. 1975)

Die Immobilienrichtwerte sind gerundet auf 100 Euro/m² und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich dem ideellen Anteil am Grund und Boden, nicht jedoch Garage, Stellplatz oder Inventar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen hat auf Grundlage der Kaufpreissammlung die Kaufpreise mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet und auf diese Weise Immobilienrichtwerte und die zugehörigen Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

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

Ein Einfluss auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche wurde (neben der Lage und dem Jahr des Kaufes) für folgende Merkmale festgestellt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Wohnungsausstattung
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Vermietungszustand der Eigentumswohnung
- Balkon mit hohem Nutzwert vorhanden

Unterschiede in der Geschosslage einer Wohnung erwiesen sich als nicht signifikant.
Die Merkmalsausprägungen zwischen Erstverkäufen (als Neubauten) und Weiterverkäufen sind angemessen in der Altersfunktion abgebildet.

Preisindex

Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024

Jahrgang	Index 2020=100	Abweichung zum Vorjahr in %
2017	73,2	
2018	78,8	7,1 %
2019	86,4	9,7 %
2020	100	15,7 %
2021	112,50	12,5 %
2022	119,9	6,6 %
2023	109,1	- 9,1 %

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

1. Abweichendes Baujahr

Weicht das Baujahr des Bewertungsobjekts vom Norm-Baujahr des Immobilienrichtwertes ab, so kann dieser Umstand mit folgendem Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaujahr des Gebäudes anzuhalten, auch bei modernisierten Wohnungen. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Basis ist die Funktion: $KP/m^2 \text{ WF} = 4568,69 - 93,0907 \times \text{Alter} + 1,295 \times \text{Alter}^2 - 0,00585 \times \text{Alter}^3$.

Richtwert- Baujahr	Objekt-Baujahr											
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950
2005	1,31	1,19	1,09	1,00	0,93	0,87	0,82	0,79	0,76	0,73	0,73	0,73
2000	1,41	1,28	1,17	1,08	1,00	0,94	0,89	0,85	0,82	0,79	0,78	0,79
1995	1,51	1,37	1,25	1,15	1,07	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,84	0,84
1990	1,59	1,45	1,32	1,22	1,13	1,06	1,00	0,96	0,93	0,89	0,88	0,89
1985	1,67	1,51	1,38	1,27	1,18	1,10	1,05	1,00	0,97	0,93	0,92	0,93
1980	1,72	1,56	1,43	1,31	1,22	1,14	1,08	1,03	1,00	0,96	0,95	0,96
1975	1,76	1,60	1,46	1,35	1,25	1,17	1,11	1,06	1,02	0,99	0,98	0,98
1970	1,79	1,63	1,48	1,37	1,27	1,19	1,12	1,07	1,04	1,00	0,99	1,00
1965	1,80	1,64	1,49	1,37	1,28	1,19	1,13	1,08	1,05	1,01	1,00	1,01
1960	1,81	1,64	1,50	1,38	1,28	1,20	1,13	1,08	1,05	1,01	1,00	1,01
1955	1,80	1,64	1,49	1,37	1,27	1,19	1,13	1,08	1,05	1,01	1,00	1,00

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

2. Unterschiede in der Wohnfläche

Wohnfläche	UK	
15 bis 45 m ²	0,98	
46 m ² bis 90 m ²	1,00	Die Fläche von Balkonen und Dachterrassen wird zu 25%, die der Loggien zu 50% als Wohnfläche angerechnet.
91 m ² bis 120 m ²	1,04	
über 120 m ²	1,00	

3. Abweichende Anzahl der Eigentumswohnungen (WE) in der Anlage

Wohnungen in einer Anlage < 4 wurden nicht untersucht.

Anzahl der WE in der Anlage	UK
4 bis 6	1,02
7 bis 30	1,00
31 bis 65	0,97
66 bis 95	0,94
> 95	0,92

4. Abweichende Ausstattung

Die Ausstattung wurde im Rahmen von „einfach“ bis „stark gehoben“ klassifiziert. Deutlich überwiegend ist eine mittlere Ausstattung.

Bei herausragenden Ausstattungen sind Abweichungen über 1,09 möglich.

Ausstattung	UK
einfach	0,93
mittel	1,00
gehoben/stark gehoben	1,09

5. Vermietungssituation

Merkmal	UK
vermietet	0,93
unvermietet	1,00

6. Balkon

Merkmal	UK
Kein Balkon oder normaler Balkon	1,00
hoher Nutzwert (zwei Balkone, Terrasse oder Gartennutzung)	1,05

Anwendungshinweise zu Umrechnungskoeffizienten:

Sind mehrere Umrechnungskoeffizienten an den Immobilienrichtwert anzubringen, sind diese als Faktoren zu verketteten. Liegt ein so 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 zur Ableitung eines Vergleichswertes geeigneter ist.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	2.800 EUR/m²		
Wohnfläche m ²		105	
Baujahr	1970	1980	1,04
Wohnflächengruppe	46 m ² bis 90 m ²	91 m ² bis 120 m ²	1,04
Ausstattung	normal	gehoben	1,09
Anzahl der WE (Anlage)	7 bis 30 WE	31 bis 65 WE	0,97
Vermietet	nein	ja	0,93
Balkon mit hohem Nutzwert	nein	nein	1,00

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von: 1,06

angepasster Immobilien-
richtwert: 2.800 €/m² x 1,06 **2.968 EUR/m²**

vorläufiger Vergleichswert: 2.968 €/m² x 105 m² **311.640 EUR**
(rd. 310.000 EUR)