



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwerthorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum aus Kaufpreisen der Jahrgänge 2013 bis 2022 abgeleitet. In die Auswertung sind Kauffälle der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop eingegangen.

Kauffälle mit folgenden Eigenschaften fanden in der weiteren statistischen Analyse keine Berücksichtigung:

- Reihenhaustypen („Haus im Haus“)
- Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr < 1900
- Wohnungen in Gebäuden mit einem Alter < 4 Jahre
- Wohnungen, die sich ausschließlich im Kellergeschoss befinden
- Wohnungen in Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten
- Wohnungen im Erstverkauf/Erstverkauf Umwandlung

Die Kaufpreise wurden einer Kaufpreisanalyse unterzogen. Hierbei wurde ermittelt, dass folgende Einflussgrößen auf den Kaufpreis bestehen:

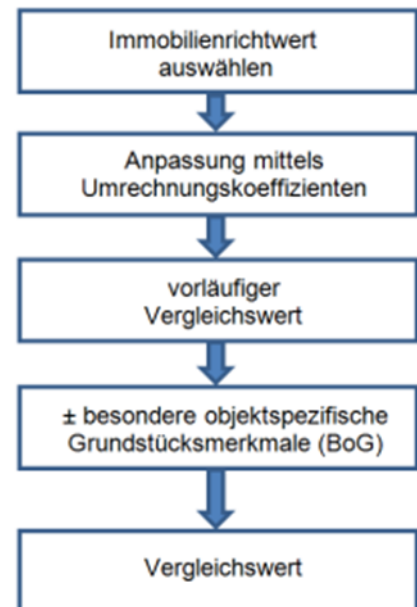
- Stadt
- Registrierjahr
- Alter der Wohnung (Kaufzeitpunkt – Baujahr)
- Wohnfläche
- Vermietungszustand
- Balkon/Loggia
- Anzahl der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage
- Ausstattung
- Geschosslage

Die abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden. Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.



Die Kaufpreisdaten für die Regressionsanalyse nach folgenden Kriterien gruppiert:

- Geschosse
 - Wohnungen im Erdgeschoss
 - Wohnungen in den Obergeschossen
 - Wohnungen im Dachgeschoss / Spitzboden
 - Maisonettewohnungen
- Wohnflächen
 - bis 50 m²
 - 51 m² - 80 m²
 - 81 m² - 100 m²
 - über 101 m²
- Gebäudealter
 - 4 – 12 Jahre
 - 13 – 22 Jahre
 - 23 – 32 Jahre
 - 33 – 42 Jahre
 - 43 – 59 Jahre
 - Älter als 59 Jahre
- Anzahl der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage
 - 3 Wohnungen
 - 4 – 6 Wohnungen
 - 7 – 12 Wohnungen
 - 13 – 25 Wohnungen
 - mehr als 26 Wohnungen

- Ausstattung der Wohnung
 - einfache Ausstattung
 - mittlere Ausstattung
 - gehobene Ausstattung
- Vermietungssituation
 - vermietet
 - unvermietet
- Balkon / Terrasse
 - vorhanden
 - nicht vorhanden

Ausstattungsmerkmale:

Für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse wurden die Standardstufen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010, Anlage 1 der Sachwertrichtlinie – SW-RL) zugrunde gelegt. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. Merkmale, die nicht in der Tabelle aufgeführt sind, sind sachverständig zu berücksichtigen.

Es wurden für die Kaufpreisanalyse drei Ausstattungsklassen gebildet:

- bis Gebäudestandardkennzahl 2,4: einfache Ausstattung
- Gebäudestandardkennzahl 2,5 bis 3,4: mittlere Ausstattung
- ab Gebäudestandardkennzahl 3,5: gehobene Ausstattung

	1	2	3	4	5	Wä- gungs- anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Gastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlägen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Aus der Regressionsanalyse ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten. Mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten können abweichende Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt werden.

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient
Wohnung im Erdgeschoss	1,055
Wohnung im Obergeschoss	1
Wohnung im Dachgeschoss / Spitzboden	1,021
Maisonettewohnung	1,005

Wohnfläche	Umrechnungskoeffizient
bis 50 m ² Wohnfläche	1,002
51 m ² - 80 m ² Wohnfläche	1
81 m ² - 100 m ² Wohnfläche	1,042
über 100 m ² Wohnfläche	1,023

Anzahl der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient
3 Wohnungen	1,017
4-6 Wohnungen	1,032
7-12 Wohnungen	1
13-25 Wohnungen	0,948
mehr als 26 Wohnungen	0,887

Ausstattung der Wohnung	Umrechnungskoeffizient
einfache Ausstattung	0,936
mittel Ausstattung	1
gehoben Ausstattung	1,193

Vermietungssituation	Umrechnungskoeffizient
Wohnung vermietet	0,958
Wohnung unvermietet / selbstgenutzt	1

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient
Balkon vorhanden	1
Balkon nicht vorhanden	0,861

Gebäudealter in Jahren	Umrechnungskoeffizient
4	1,675
5	1,644
6	1,613
7	1,581
8	1,550
9	1,519
10	1,487
11	1,456
12	1,425
13	1,393
14	1,362
15	1,330
16	1,299
17	1,268
18	1,259
19	1,246
20	1,235
21	1,224
22	1,213
23	1,203
24	1,192
25	1,181
26	1,170
27	1,159
28	1,143
29	1,127
30	1,111
31	1,095
32	1,079
33	1,064
34	1,048
35	1,032
36	1,016
37	1
38	0,993
39	0,985
40	0,978
41	0,970
42	0,963
43	0,955
44	0,948
45	0,940
46	0,933

47	0,925
48	0,918
49	0,910
50	0,903
51	0,898
52	0,895
53	0,893
54	0,891
55	0,888
56	0,886
57	0,883
58	0,881
59	0,879
60	0,876
61	0,874
62	0,871
63	0,869
64	0,867
65	0,864
66	0,862
67	0,860
68	0,857
69	0,855
70	0,852
71	0,850
72	0,848
73	0,845
74	0,843
75	0,841
76	0,838
77	0,836
78	0,833
79	0,831
80	0,829
81	0,826
82	0,824
83	0,821
84	0,819
85	0,817
86	0,814
87	0,812
88	0,810
89	0,807
90	0,805
91	0,802

92	0,800
93	0,798
94	0,795
95	0,793
96	0,791
97	0,788
98	0,786
99	0,783
100	0,781
101	0,779
102	0,776
103	0,774
104	0,772
105	0,769
106	0,767
107	0,764
108	0,762
109	0,760
110	0,757
111	0,755
112	0,752
113	0,750
114	0,748
115	0,745
116	0,743
117	0,741
118	0,738
119	0,736
120	0,733
121	0,731
122	0,729
123	0,726
124	0,724

Neben den o.g. Eigenschaften und Merkmalen können weitere besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten Einfluss auf die Wertfindung haben, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachverständig durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.