



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) – Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022**

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwertes**

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen abgerufen werden. Sie dienen dem Grundstücksmarktbericht zur weiteren Markttransparenz, insbesondere auf dem Wohnungseigentumsmarkt.

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken hat zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) beschlossen. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken lehnt sich an das von der AGVGA.NRW im Jahr 2021 herausgebende „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ an und ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone.

Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden ein.

Die Datengrundlage setzte sich aus rd. 730 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2014 bis 2021 zusammen, die auf den Stichtag 01.01.2022 indiziert wurden.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassung aufgrund der Modelldefinition).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen (Richtwertnorm).

### **Immobilienrichtwerte**

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>),
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen,
- beinhalten keine PKW-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage) und sonstige Nebengebäude,
- beinhalten kein Inventar,

- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Wegerechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.) und
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der **Weiterkäufe von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau**.

Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern sowie in geringerem Umfang in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde, die nach 1950 errichtet wurden.

Die Immobilienrichtwerte sind **nicht** anwendbar auf

- Erstverkäufe (Neubauten),
- Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum,
- Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden,
- Senioren- / Altenwohnungen,
- Appartementwohnungen,
- Wohnungseigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte.

Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage, Balkon, Ausstattung / Gebäudestandard, Geschosslage und Vermietungssituation.

### Merkmaledefinitionen

Die zur Auswertung herangezogenen wertbeeinflussenden Merkmale sind im Einzelnen:

Merkmale	Erläuterung
Wohnlage	Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau der Bodenrichtwertzonen (BRWZ).
Baujahr (Gebäudealter)	Als Baujahr ist, auch im Falle von modernisierten Objekten, das Ursprungsbaupjahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus anzuhalten.
Wohnfläche (m²)	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohnungseigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze
Ausstattung / Gebäudestandard	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und ist entsprechend der Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln.
Geschosslage der Wohnung	Souterrain, Erdgeschoss, 1. und 2. OG, 3. und 4. OG, über 4. OG, Dachgeschoss
Balkon / Loggia / Terrasse	vorhanden bzw. nicht vorhanden; die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit einem Balkon gleichzusetzen
Mietsituation	Unterscheidung in unvermietet oder vermietet; selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet
Modernisierungsgrad	Es standen <b>keine</b> Informationen zum Modernisierungsgrad zur Verfügung.
Gebietsgliederung	Einstufung entsprechend der Siedlungsbezirke

## Preisindex

Der Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Entwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwertes zu berücksichtigen.

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) und wird nachrichtlich ohne Bezug zum Immobilienrichtwert der Auskunft beigelegt. Das Basisjahr ist 2018 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe).

Die ermittelten Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.07.2018 (Index = 100) bezogen. Abweichungen vom Stichtag des Richtwertes können auf der Basis des Preisindexes berücksichtigt werden.

Jahr	Index
01.01.2014	81,7
01.01.2015	86,2
01.01.2016	83,8
01.01.2017	92,2
01.01.2018	97,6
01.01.2019	103,3
01.01.2020	115,8
01.01.2021	122,9
<b>01.01.2022</b>	<b>139,05</b>

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert kann **ausschließlich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten** sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst werden (Einhaltung der Modellkonformität).

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Wertmerkmale, die nicht untersucht wurden und deshalb im Modell nicht definiert sind, können sachverständig ergänzt und durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Immobilienrichtwertes scheidet regelmäßig aus, wenn das Bewertungsobjekt erheblich von den Eigenschaften des Immobilienrichtwerts abweicht oder außerhalb der im Modell aufgeführten Merkmalbereiche liegt.

Bei erheblichen Abweichungen der Einflussgrößen von den Merkmalen des Normobjektes oder bei offensichtlich unplausiblen Ergebnissen kann es im Einzelfall erforderlich sein, zeitnahe Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Stützung des aus dem Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswerts heranzuziehen.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

### Wohnlage (Bodenrichtwertniveau)

Da sich der Immobilienrichtwert immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen. Die Einschätzung der Lage innerhalb der Richtwertzone erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichte für den Geschosswohnungsbau. Bei der Einteilung der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) in die Lagequalitäten „gut“, „mittel“ bzw. „einfach“ handelt es sich um eine durchschnittliche Einschätzung des Bodenrichtwertniveaus bezogen auf die jeweilige Immobilienrichtwertzone.

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	einfach	mittel	gut
<b>mittel</b>	0,98	1,00	1,02
<b>gut</b>	0,96	0,98	1,00

### Baujahr

Das Alter eines Gebäudes bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Zu- oder Abschläge sind der Tabelle zu entnehmen. Auch wenn das Bewertungsobjekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1980	1970	1960
<b>2000</b>	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,91	0,84	0,80	0,77
<b>1995</b>	1,30	1,20	1,12	1,05	1,00	0,96	0,89	0,84	0,81
<b>1990</b>	1,36	1,26	1,17	1,10	1,05	1,00	0,93	0,88	0,85
<b>1985</b>	1,42	1,31	1,22	1,15	1,09	1,04	0,97	0,92	0,88
<b>1980</b>	1,47	1,35	1,26	1,19	1,13	1,08	1,00	0,95	0,91
<b>1975</b>		1,39	1,30	1,22	1,16	1,11	1,03	0,98	0,94
<b>1970</b>		1,43	1,33	1,25	1,19	1,14	1,06	1,00	0,96

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## Modernisierungsgrad

Es standen **keine** Informationen zum Modernisierungsgrad zur Verfügung. Für Gebäude mit einem Alter bis 45 Jahre wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads der Wohnung und der Wohnanlage richtet sich nach Anlage 2 ImmoWertV. Bei Gebäuden mit einem Alter ab 45 Jahre ist der Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig zu ermitteln und der angegebene Immobilienrichtwert muss entsprechend dem Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig angepasst werden.

## Wohnfläche (m²)

Die Wohnfläche richtet sich nach der Angabe im Aufteilungsplan und wird i.d.R. nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone, Loggien, Dachterrassen und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i.d.R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	40	60	70	80	90	100	110	120	150
<b>70</b>	0,93	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,04	1,03	0,99
<b>75</b>	0,92	0,97	0,99	1,01	1,02	1,03	1,03	1,03	0,99
<b>80</b>	0,91	0,96	0,98	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	0,98
<b>85</b>	0,91	0,96	0,98	0,99	1,01	1,01	1,01	1,01	0,97
<b>90</b>	0,90	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	0,97

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## Anzahl Einheiten in der Anlage

Maßgeblich ist die Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohnungseigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze. Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen. Eine Wohnanlage ist eine Eigentümergemeinschaft entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten in der Anlage								
	3	4	6	8	10	12	16	20	30
<b>8</b>	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,93
<b>10</b>	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94
<b>12</b>	1,08	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	0,98	0,97	0,95
<b>14</b>	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,01	0,99	0,98	0,96
<b>16</b>	1,10	1,08	1,06	1,04	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97
<b>20</b>	1,12	1,09	1,07	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,98
<b>30</b>	1,14	1,11	1,09	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Ausstattung / Gebäudestandard

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 sind die aufgeführten Ausstattungsmerkmale der Anlage 4 ImmoWertV maßgeblich. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Anlage nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben	stark gehoben
<b>mittel</b>	0,84	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24
<b>gehoben</b>	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,04	1,09

### Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude. Der Werteeinfluss einer Penthousewohnung bzw. einer Maisonette-Wohnung (mehrgeschossige Wohnungen) ist sachverständig zu schätzen.

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1. / 2. OG	3. / 4. OG	über 4. OG	DG
<b>1. / 2. OG</b>	0,94	1,03	1,00	0,98	0,94	1,00

### Terrasse / Balkon / Loggia

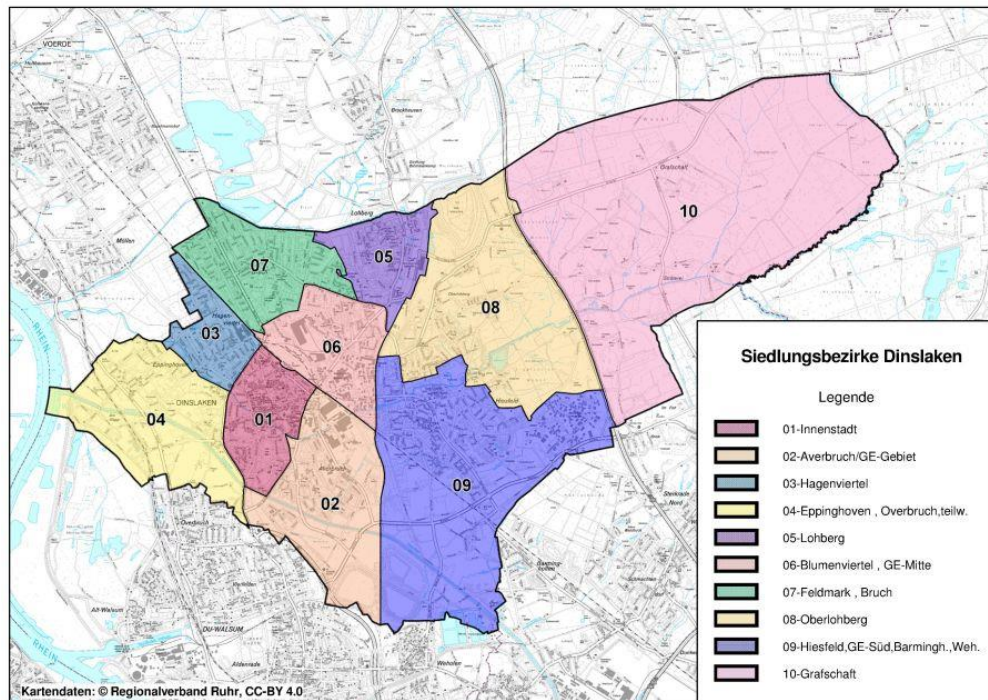
Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Die anteilige Grundfläche eines Balkons bzw. einer Terrasse wird bei Wohnflächenermittlung berücksichtigt und führt somit zu einem höheren Immobilienwert. Der Einfluss eines Balkons, einer Loggia, Dachterrasse bzw. Terrasse ist von vielen Faktoren (z.B. der Größe, Form, Nutzbarkeit, Himmelsrichtung, Art etc.) abhängig. Der Werteeinfluss ist für jeden Einzelfall sachverständig einzuschätzen und entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	kein Balkon	Balkon
<b>vorhanden</b>	0,95	1,00

### Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
<b>unvermietet</b>	1,00	0,94

## Gebietsgliederung



Die in der Stadt Dinslaken gebildeten Immobilienrichtwertzonen überschreiten nicht die Grenzen eines Gebietsgliederungsbereiches, so dass für die Immobilienrichtwerte keine Anpassungen für dieses Merkmal erforderlich ist. In diesen Fällen kann das Ergebnis des Immobilien-Preis-Kalkulator ohne eine weitere Anpassung bezogen auf die Gebietsgliederung verwendet werden.

Liegen Immobilienrichtwert und Wertermittlungsobjekt in unterschiedlichen Gebietsbereichen ist eine Anpassung mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen.

Gebietsgliederung	Koeffizient
[1] Innenstadt	1,00
[2] Averbruch	0,95
[3] Hagenviertel	0,95
[4] Eppinghoven	1,06
[6] Blumenviertel	0,97
[7] Feldmark, Bruch	0,99
[8] Oberlohberg	1,02
[9] Hiesfeld	1,00

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert	2.190 €/m <sup>2</sup>		
Wertermittlungsstichtag	01.01.2022	01.01.2022	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Wertermittlungsstichtag	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1990	2000	1,10
Wohnfläche	80	90	1,01
Lage	mittel	gut	1,02
Wohneinheiten	14	8	1,03
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	1. / 2. Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,20</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.190 €/m <sup>2</sup>	x 1,20	2.628 €/m <sup>2</sup>

<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.628 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 237.000 €</b>
-----------------------------------	-------------------------	--------------------------------	----------------------

Der ermittelte Vergleichswert einer Eigentumswohnung umfasst den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden.

Anschließend ist der errechnete vorläufige Vergleichswert weiter zu modifizieren:

1. Anpassung aufgrund der Modelldefinition: Wertanteile für Garagen und / oder Stellplätze, besondere Einbauten sowie eines zusätzlichen Sondereigentums (z.B. zusätzlicher Hobbyraum oder Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, etc.) sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- und / oder Sondereigentum und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind wertmäßig ggf. noch durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.