



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

---

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2019 erstmalig Immobilienrichtwerte für **Weiterverkäufe** von Wohnungseigentum beschlossen, die jährlich fortgeschrieben werden. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum in der Stadt Bocholt werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-)Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen in Euro auf den Quadratmeter Wohnfläche (€ je m<sup>2</sup>).

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um Wertanteile für beispielsweise Kaufpreisanteile für Inventar, Garagen oder Stellplätze bereinigt. Die bei der Auswertung berücksichtigten Pauschalen im Jahr 2021 lagen bei 3.000 EUR je Stellplatz und bei 8.300 EUR je Garage.

Die Datengrundlage setzte sich aus 1.000 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2010 bis 2021 zusammen. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre wurden im Zuge der Regressionsanalyse entsprechend berücksichtigt. Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, blieben in der Auswertung unberücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind ebenfalls ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum standen **keine** Informationen zur Mikrolage, zum Ausstattungsstandard oder zum Modernisierungsgrad zur Verfügung. Der Wert einer Immobilie ist in hohem Maße von der kleinräumigen Lage, der individuellen Ausstattung und dem Modernisierungsgrad abhängig, daher muss der angegebene Immobilienrichtwert durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge je nach Ausstattung sachverständig anpasst werden.

## Preisindex

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022.

Jahr	Anzahl	Index
		2015 = 100
2011	86	82,4
2012	132	86,5
2013	94	90,5
2014	99	100,7
<b>2015</b>	<b>111</b>	<b>100,0</b>
2016	77	105,4
2017	96	109,5
2018	92	116,2
2019	119	116,9
2020	112	134,7
2021	127	144,3

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum in der Stadt Bocholt beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Baujahr 1980 bis 1999  
61 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
5 bis 8 Wohneinheiten  
1.-2. Obergeschoss  
unvermietet

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Geschosslage, sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind sachverständig individuelle Zu- und Abschläge insbesondere für den Ausstattungsstandard, den Modernisierungsgrad oder die Lage vorzunehmen. Zudem sind besondere Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für bestimmte Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

<b>Merkmal</b>	<b>Merkmalsklasse</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>
<b>Baujahr</b>	1950 bis 1959	-20%
	1960 bis 1979	-5%
	<b>1980 bis 1999</b>	<b>0%</b>
	2000 bis 2009	20%
	ab 2010	30%
<b>Wohnfläche</b>	Appartement bis 40 m <sup>2</sup>	5%
	41 - 60 m <sup>2</sup>	5%
	<b>61 - 90 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
	91 - 120 m <sup>2</sup>	0%
	über 121 m <sup>2</sup>	-5%
<b>Größe der Anlage</b>	bis 4 Wohneinheiten	5%
	<b>5 bis 8 Wohneinheiten</b>	<b>0%</b>
	9 bis 12 Wohneinheiten	-5%
	über 13 Wohneinheiten	-10%
<b>Geschosslage der Wohnung</b>	Erdgeschoss	5%
	<b>1. bis 2. Obergeschoss</b>	<b>0%</b>
	über 3. Obergeschoss	-5%
	Dachgeschoss	5%
<b>Mietsituation</b>	<b>unvermietet</b>	<b>0%</b>
	vermietet	-5%

Kontaktdaten:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt  
Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58  
46395 Bocholt  
Telefon: 02871/ 953 -113 oder -292 Fax -438  
E-Mail: [gutachterausschuss@bocholt.de](mailto:gutachterausschuss@bocholt.de)  
Internet: <http://www.bocholt.de/gutachterausschuss>