



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 26 Absatz 1 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Heinsberg, Punkt 5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze).

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Bewertungsobjekts sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Reihe >

2020

Start

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Immobilienrichtwert

1470 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Historische Werte / Zeitreihe

Eigentumswohnungen

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 806 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.276 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 531 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2018 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 77 m² mit einer Standardabweichung von 20 m².

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	90,7
2014	100,9
2015	100,0
2016	106,1
2017	113,8
2018	118,0
2019	130,7
2020	150,6
2021 (vorläufig)*	171,7

* Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt.
Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.

Aufgrund der mittleren Kaufpreissteigerung der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2022 auf 182,3 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

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

Geschosslage

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude

		Bewertungsobjekt					
Richtwertobjekt	Geschosslage	Souterrain	EG	1.+ 2. OG	ab 3. OG	DG	Maisonette
	Souterrain	1,00	1,43	1,43	1,35	1,40	1,51
	EG	0,70	1,00	1,00	0,94	0,98	1,05
	1.+ 2. OG	0,70	1,00	1,00	0,94	0,98	1,05
	ab 3. OG	0,74	1,06	1,06	1,00	1,04	1,12
	DG	0,71	1,02	1,02	0,96	1,00	1,07
	Maisonette	0,66	0,95	0,95	0,89	0,93	1,00

Mietsituation

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	
	Mietsituation	
	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00
	vermietet	1,09

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt											
	Wohnfläche	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	150
Richtwertobjekt	30	1,00	1,00	1,03	1,04	1,04	1,02	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95
	40	1,00	1,00	1,02	1,04	1,04	1,01	0,99	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95
	50	0,98	0,98	1,00	1,02	1,02	0,99	0,97	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93
	60	0,96	0,96	0,98	1,00	1,00	0,98	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,92
	70	0,96	0,96	0,98	1,00	1,00	0,97	0,95	0,94	0,92	0,92	0,92	0,91
	80	0,98	0,99	1,01	1,03	1,03	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,94	0,94
	90	1,01	1,01	1,03	1,05	1,05	1,02	1,00	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96
	100	1,02	1,03	1,05	1,07	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,98	0,98
	110	1,04	1,04	1,06	1,08	1,08	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,99	0,99
	120	1,04	1,05	1,07	1,09	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99
	130	1,05	1,05	1,07	1,09	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00	1,00
	150	1,05	1,05	1,08	1,09	1,10	1,07	1,04	1,03	1,01	1,01	1,00	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2022									
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2022	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,92	0,78	0,69	0,63	0,59	0,58	0,57
	2010	1,09	1,00	0,86	0,76	0,69	0,64	0,63	0,62
	2000	1,28	1,17	1,00	0,89	0,81	0,75	0,73	0,72
	1990	1,44	1,32	1,13	1,00	0,91	0,85	0,83	0,82
	1980	1,58	1,45	1,24	1,10	1,00	0,93	0,91	0,90
	1970	1,69	1,55	1,33	1,18	1,07	1,00	0,97	0,96
	1960	1,74	1,59	1,36	1,21	1,10	1,03	1,00	0,98
	1950	1,76	1,62	1,38	1,23	1,12	1,04	1,02	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.

Balkon

Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteeinfluss einer Dachterrasse o. ä. ist sachverständig zu schätzen.

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Balkon	vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,98
	nicht vorhanden	1,03	1,00

Modernisierungstyp

Bei der Auswertung der Eigentumswohnungen im Kreis Heinsberg, konnten keine signifikanten Einflüsse durch den Modernisierungstyp festgestellt werden. Aus diesem Grund werden für dieses Merkmal keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,06	1,41
	mittel	0,94	1,00	1,33
	gehoben	0,71	0,75	1,00

Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage

Eine Wohnanlage ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

		Bewertungsobjekt				
Richtwertobjekt	Anzahl Einheiten	3-5	6-7	8-12	13-25	26-100
	3-5	1,00	0,95	0,91	0,91	0,90
	6-7	1,06	1,00	0,96	0,96	0,95
	8-12	1,10	1,04	1,00	1,00	0,98
	13-25	1,10	1,04	1,00	1,00	0,98
	26-100	1,12	1,05	1,02	1,02	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Geschosslage	Erdgeschoss	ab 3. Geschoss	0,94
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,92
Wohnfläche	75	80	0,99
Baujahr	1985	1990	1,05
Lage	gut	gut	1,00
Balkon	nicht vorhanden	vorhanden	1,03
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-25 WE	26-100 WE	0,98
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,91
angepasster Immobilienrichtwert	2.100 €/m ²	x 0,91	1.911 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	80 m²	x 1.911 €/m²	rd. 153.000 €

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.