



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Gemäß § 38 GrundWertVO sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug.

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 Vergleichswertverfahren nach § 26 Absatz 1 ImmoWertV. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen aus rd. 1.294 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte berücksichtigen bereits die Wertunterschiede je Gemeinde sowie eine weitere Anpassung je nach Lagekategorie. Eine Übersicht der verschiedenen Werte kann dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze sind im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Coesfeld unter Punkt 6.1.1 zu finden.



Preisindex

Gemäß § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. 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 innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Der dargestellte Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre im Teilmarkt Eigentumswohnungen.

Halbjahr	Index
01 / 2016	67,7
02 / 2016	66,8
01 / 2017	70,7
02 / 2017	71,0
01 / 2018	77,4
02 / 2018	78,8
01 / 2019	79,5
02 / 2019	84,4
01 / 2020	86,0
02 / 2020	93,5
01 / 2021	95,3
02 / 2021	100,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Merkmal	Normobjekt
Baujahr:	2010 bis 2020
Wohnfläche:	ab 81 m ²
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Mietsituation:	unvermietet
Gebäudestandard:	mittel
Einheiten im Gebäude:	bis 6
Balkon:	vorhanden

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten (UK) berücksichtigt. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

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



Merkmalsdefinitionen

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr:	Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr anzuhalten, auch im Falle von modernisierten Objekten.
Wohnfläche:	Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung.
Objektgruppe:	Erstverkauf aus Neubau oder Weiterverkauf.
Mietsituation:	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Gebäudestandard:	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach untenstehender Tabelle. Folgende Einteilung ist bei der Auswertung vorgenommen worden: <ul style="list-style-type: none"> einfach: 1,0 – 2,4 mittel: 2,5 – 3,4 gehoben: 3,5 – 5,0
Anzahl der Einheiten im Gebäude:	Anzahl der abgeschlossenen Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze.
Balkon:	Balkon vorhanden bzw. nicht vorhanden

Umrechnungskoeffizienten UK

Baujahreskategorie	UK
ab 1940 bis 1960	0,61
ab 1961 bis 1980	0,61
ab 1981 bis 1985	0,68
ab 1986 bis 1995	0,74
ab 1996 bis 2000	0,78
ab 2001 bis 2010	0,84
ab 2011 bis 2020	1,00
ab 2021	1,12

Objektgruppe	UK
Erstverkauf	1,13
Weiterverkauf	1,00

Gebäudestandard	UK
einfach	0,90
mittel	1,00
gehoben	1,07

Balkon	UK
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	0,96

Wohnfläche	UK
ab 30 m² bis 80 m²	1,03
ab 81 m² bis 150 m²	1,00

Mietsituation	UK
vermietet	0,93
unvermietet	1,00

Einheiten im Gebäude	UK
ab 2 bis 6	1,00
ab 7 bis 30	0,98

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld**



Tabelle Gebäudestandard

	1	2	3	4	5	Anteil
Außenwände	<ul style="list-style-type: none"> □ Holzfachwerk □ Ziegelmauerwerk (Fugenglattstrich, Putz) □ einfache Verkleidung (Faserzement /Kunststoffplatten, Bitumenschindeln) □ keine bis geringe Wärmedämmung vor ca. 1980 □ Holzrahmenbauweise vor ca. 1985 	<ul style="list-style-type: none"> □ Mauerwerk (verputzt, gestrichen, Holzverkleidung) □ Wärmedämmung vor ca. 1995 □ Holzrahmenbauweise nach ca. 1985 	<ul style="list-style-type: none"> □ Mauerwerk (z.B. mit Edelputz) □ Wärmedämmverbundsystem oder -putz □ Wärmedämmung nach ca. 1995 □ Holzrahmenbauweise nach ca. 1995 	<ul style="list-style-type: none"> □ Mauerwerk verblendet (z.B. mit Klinkerstein) □ Vorhangsfassade (z.B. mit Naturschiefer) □ Wärmedämmung nach ca. 2005 	<ul style="list-style-type: none"> □ aufwendig gestaltete Fassaden (Sichtbeton/Naturstein, mehrgeschossige Glasfassaden) □ Wärmedämmung Passivhausstandard 	23 %
Dach	<ul style="list-style-type: none"> □ Dachpappe □ Faserzement-/Wellplatten □ keine bis geringe Wärmedämmung 	<ul style="list-style-type: none"> □ einfache Tondachziegel / Betondachsteine □ Bitumenschindeln □ Wärmedämmung vor ca. 1995 	<ul style="list-style-type: none"> □ beschichtete Tondachziegel/Betondachsteine □ Faserzementschindeln □ Folienabdichtung □ Wärmedämmung nach ca. 1995 	<ul style="list-style-type: none"> □ glasierte Tonziegel □ schweres Massivflachdach □ besondere Dachformen (z.B. Mansarden oder Walmdach) □ Wärmedämmung nach ca. 2005 	<ul style="list-style-type: none"> □ hochwertige Eindeckung (z.B. Schiefer, Kupfer) □ Dachbegrünung □ Wärmedämmung, Passivhausstandard 	15 %
Fenster und Außentüren	<ul style="list-style-type: none"> □ Einfachverglasung □ einfache Holztüren 	<ul style="list-style-type: none"> □ Zweifachverglasung vor ca. 1995 	<ul style="list-style-type: none"> □ Zweifachverglasung nach ca. 1995 □ Rollläden (manuell) 	<ul style="list-style-type: none"> □ Dreifachverglasung □ Zweifachverglasung nach ca. 2005 □ Rollläden (elektr.) □ bes. Einbruchschutz 	<ul style="list-style-type: none"> □ große feststehende Fensterflächen □ außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen □ Spezialverglasungen (Schall- / Sonnenschutz) □ hochwertige Außentüren 	11 %
Innenwände und -türen	<ul style="list-style-type: none"> □ Fachwerkwände (einfacher Putz / Lehmputz, Kalkanstrich) □ Füllungstüren (gestrichen, einfache Beschläge, ohne Dichtung) □ Holzrahmenbauweise vor ca. 1985 	<ul style="list-style-type: none"> □ tragende Innenwände Massivbauweise □ nicht tragende Innenwände Leichtbauweise □ leichte Türen, Stahlzargen □ Holzrahmenbauweise nach ca. 1985 	<ul style="list-style-type: none"> □ massive Innenwände □ Trockenbauwände, gefüllt mit Dämmmaterial □ schwere Türen, Holz-zargen □ Holzrahmenbauweise nach ca. 1995 	<ul style="list-style-type: none"> □ Sichtmauerwerk □ Vertäfelungen (Holz) □ Wandveredelungen (z.B. Spachteltechnik) □ Massivholz- / Glastüren □ Schiebetürelemente 	<ul style="list-style-type: none"> □ Sichtbeton/ Naturstein □ Vertäfelung (Edelholz, Metall) □ raumhohe aufwendige Türelemente 	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	<ul style="list-style-type: none"> □ Holzbalkendecken ohne Füllung □ einfache Weichholztreppe □ kein Trittschallschutz 	<ul style="list-style-type: none"> □ Holzbalkendecken mit Füllung □ Kappendecken □ einfache Stahl- oder Hartholztreppe 	<ul style="list-style-type: none"> □ Beton- und Holzbalkendecken □ geradläufige Treppen (Stahlbeton oder Stahl) □ Harfentreppe □ Trittschallschutz 	<ul style="list-style-type: none"> □ Deckenvertäfelung (z.B. Holzpaneele) □ gewendelte Treppen (Stahlbeton oder Stahl) □ Hartholztreppenanlage (bessere Art u. Ausführung) 	<ul style="list-style-type: none"> □ Decken mit großen Spannweiten, >10m² □ Deckenvertäfelung (z.B. Edelholz, Metall) □ breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer 	11 %
Fußböden	<ul style="list-style-type: none"> □ ohne Belag 	<ul style="list-style-type: none"> □ Linoleum-, Teppich-, Laminat- oder PVC-Böden (einfache Art u. Ausführung) 	<ul style="list-style-type: none"> □ Linoleum-, Teppich-, Laminat- oder PVC-Böden (zeitgemäße Art u. Ausführung) □ Fliesen 	<ul style="list-style-type: none"> □ Naturstein-/Terrazzo-/Betonwerksteinböden □ Fertigparkett, Massivholzdiele □ hochwertige Fliesen 	<ul style="list-style-type: none"> □ hochwertiges Parkett □ hochwertige Naturstein-/Edelholzböden 	5 %
Sanitäreinrichtung	<ul style="list-style-type: none"> □ einfaches Bad mit Stand-WC □ Installation auf Putz □ Ölfarbenanstrich □ einfache PVC-Bodenbelag 	<ul style="list-style-type: none"> □ Bad mit WC, Dusche oder Badewanne □ einfache Fliesen 	<ul style="list-style-type: none"> □ Bad mit WC, Dusche und Badewanne □ Gäste-WC □ zeitgemäße Fliesen 	<ul style="list-style-type: none"> □ 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken □ Bidet/ Urinal □ bodengleiche Dusche □ hochwertige Fliesen 	<ul style="list-style-type: none"> □ mehrere großzügige, hochwertige Bäder □ hochwertige Fliesen □ Naturstein 	9 %
Heizung/ Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> □ Einzelöfen (Holz, Kohle) □ Schwerkraftheizung (ohne Umwälzpumpe) 	<ul style="list-style-type: none"> □ Zentralheizung □ einfache Warmluftheizung □ Einzel Heizungen (Gas, Öl) □ Elektrospeicherheizung □ Fußbodenheizung (vor ca. 1995) □ dezentraler Warmwasserspeicher 	<ul style="list-style-type: none"> □ elektronisch gesteuerte Zentralheizung nach ca. 1990 □ Niedertemperatur- oder Brennwertkessel □ Durchlauferhitzer 	<ul style="list-style-type: none"> □ Fußbodenheizung nach ca. 1995 □ Solarkollektoren für Warmwasser □ zusätzlicher Kaminanschluss □ Zentrale Warmwasserbereitung 	<ul style="list-style-type: none"> □ Solarkollektoren für Warmwasser u. Heizung □ Blockheizkraftwerk □ Wärmepumpe □ aufwendige Kaminanlage 	9 %
Sonstige techn. Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> □ sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen □ kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz 	<ul style="list-style-type: none"> □ wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen 	<ul style="list-style-type: none"> □ zeitgemäße Anzahl Steckdosen, Schalter □ Zählerschrank mit Unterverteilung, Sicherungen mit Kippschalter, FI-Schalter 	<ul style="list-style-type: none"> □ zahlreiche Steckdosen, Schalter, Netzwerk- u. Fernsehanschlüsse □ hochwertige Abdeckungen □ dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher 	<ul style="list-style-type: none"> □ zentrale Lüftung mit Wärmetauscher □ Klimaanlage □ Video- / Alarmanlage 	6 %



Beispiel

Immobilienrichtwert: 3.000 €/ m² Wohnfläche

Wertermittlungstichtag: 01.01.2022

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2010 bis 2020	1996	0,78
Wohnfläche	ab 80 m²	96 m²	1,00
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Gebäudestandard	mittel	einfach	0,90
Einheiten im Gebäude	bis 6	ab 7	0,98
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,96

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Immobilienrichtwert:

$$3.000 \text{ €/m}^2 \times 0,78 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,93 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,96 = 1.843 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

vorläufer Vergleichwert: 96 m² Wfl. x 1.843 €/m² Wfl. = 176.928 €

rd. 180.000 €

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

Kontaktdaten:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Friedrich-Ebert-Str. 7

48653 Coesfeld

Telefon: 02541/18-6810 oder

/18-6811

/18-6812

/18-6813

/18-6814

Telefax: 02541/18-6899

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de/>