



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

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 Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen stehen in ausgewählten Zonen, aber nicht flächendeckend, zur Verfügung. In anderen Bereichen ist im Einzelfall sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist 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 keinen Pkw-Stellplatz in einer Garage oder einer Tiefgarage, die Verfügbarkeit eines nicht überdachten Pkw-Stellplatzes wird jedoch unterstellt.
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnungsrecht 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 und Carports sowie Tiefgaragenplätze sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu den Grundstücksmarktbericht 2023 für den Hochsauerlandkreis, Punkt 6.1).

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

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 Grundstücks 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.

 **BORIS** NRW **BORIS-NRW**
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt:

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere P >

📅 2023

➡ Start

⊗

🔍

📄 PDF

🔗

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Immobilienrichtwert **2000 €/m²**
(Eigentumswohnungen)

Informationen

| | |
|-------------------------------------|---|
| Lage und Wert | ▼ |
| Beschreibende Merkmale (Gebäude) | ▼ |
| Beschreibende Merkmale (Grundstück) | ▼ |
| Historische Werte / Zeitreihe | ▼ |

Preisindex (Indexreihe für Wohnungseigentum)

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

| Jahr | Baujahresklassen | | | | | | |
|------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1960 1969 | 1970 1979 | 1980 1989 | 1990 1999 | 2000 2009 | 2010 2019 | 2020 2022 |
| 2013 | 55,2 | 55,3 | 58,7 | 71,4 | 66,9 | 60,7 | |
| 2014 | 56,7 | 57,0 | 59,1 | 72,6 | 69,2 | 66,5 | |
| 2015 | 60,4 | 59,3 | 60,1 | 74,7 | 69,4 | 71,5 | |
| 2016 | 65,3 | 63,9 | 63,9 | 77,4 | 72,1 | 76,4 | |
| 2017 | 69,6 | 69,0 | 69,0 | 81,8 | 74,8 | 81,2 | |
| 2018 | 80,1 | 78,4 | 78,4 | 86,7 | 81,7 | 87,0 | |
| 2019 | 88,7 | 88,3 | 88,3 | 93,3 | 90,6 | 93,7 | |
| 2020 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2021 | 112,5 | 113,8 | 113,8 | 108,2 | 112,4 | 107,3 | 107,3 |
| 2022 | 126,8 | 129,5 | 131,2 | 118,5 | 126,5 | 117,2 | 118,3 |

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

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.

Baujahr

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

| Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2023 | | | | | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Baujahr | 1970 | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
| 1970 | 1,000 | 1,014 | 1,023 | 1,034 | 1,055 | 1,092 | 1,153 | 1,244 | 1,373 | 1,546 | 1,771 |
| 1975 | 0,986 | 1,000 | 1,009 | 1,020 | 1,041 | 1,077 | 1,137 | 1,227 | 1,354 | 1,525 | 1,747 |
| 1980 | 0,978 | 0,991 | 1,000 | 1,011 | 1,032 | 1,068 | 1,127 | 1,216 | 1,342 | 1,511 | 1,731 |
| 1985 | 0,967 | 0,980 | 0,989 | 1,000 | 1,020 | 1,056 | 1,115 | 1,203 | 1,327 | 1,495 | 1,712 |
| 1990 | 0,948 | 0,961 | 0,969 | 0,980 | 1,000 | 1,035 | 1,093 | 1,179 | 1,301 | 1,465 | 1,678 |
| 1995 | 0,916 | 0,928 | 0,936 | 0,947 | 0,966 | 1,000 | 1,056 | 1,139 | 1,257 | 1,415 | 1,621 |
| 2000 | 0,867 | 0,879 | 0,887 | 0,897 | 0,915 | 0,947 | 1,000 | 1,079 | 1,191 | 1,341 | 1,536 |
| 2005 | 0,804 | 0,815 | 0,822 | 0,831 | 0,848 | 0,878 | 0,927 | 1,000 | 1,103 | 1,243 | 1,423 |
| 2010 | 0,729 | 0,738 | 0,745 | 0,753 | 0,769 | 0,796 | 0,840 | 0,906 | 1,000 | 1,126 | 1,290 |
| 2015 | 0,647 | 0,656 | 0,662 | 0,669 | 0,682 | 0,707 | 0,746 | 0,805 | 0,888 | 1,000 | 1,145 |
| 2020 | 0,565 | 0,573 | 0,578 | 0,584 | 0,596 | 0,617 | 0,651 | 0,703 | 0,775 | 0,873 | 1,000 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Wohnlage

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

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Zeitpunkt | 01.01.2024 | 01.01.2024 | |
| Baujahr | 1985 | 1995 | 1,056 |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von | | | 1,056 |
| angepasster Immobilienrichtwert | 2.200 €/m ² | x 1,056 = | 2.323 €/m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | 63 m ² | x 2.323 €/m ² | rd. 146.000 € |

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine überdachten PKW-Stellplätze wie Garagen oder Tiefgaragenplätze. Überdachte PKW-Stellplätze sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Stand: 01.01. 2023