



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 § 24 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 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen aus rd. 1.575 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2022 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 2023 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	66,6
02 / 2016	65,9
01 / 2017	69,9
02 / 2017	69,6
01 / 2018	75,9
02 / 2018	77,8
01 / 2019	78,3
02 / 2019	83,0
01 / 2020	84,3
02 / 2020	92,3
01 / 2021	92,4
02 / 2021	97,6
01 / 2022	102,4
02 / 2022	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	0,59
ab 1961 bis 1980	0,60
ab 1981 bis 1985	0,65
ab 1986 bis 1995	0,72
ab 1996 bis 2000	0,76
ab 2001 bis 2010	0,82
ab 2011 bis 2020	1,00
ab 2021	1,17

Objektgruppe	UK
Erstverkauf	1,06
Weiterverkauf	1,00

Gebäudestandard	UK
einfach	0,92
mittel	1,00
gehoben	1,06

Balkon	UK
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	0,94

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

Mietsituation	UK
vermietet	0,94
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	<input type="checkbox"/> Holzfachwerk <input type="checkbox"/> Ziegelmauerwerk (Fugenglattstrich, Putz) <input type="checkbox"/> einfach Verkleidung (Faserzement /Kunststoffplatten, Bitumenschindeln) <input type="checkbox"/> keine bis geringe Wärmedämmung vor ca. 1980 <input type="checkbox"/> Holzrahmenbauweise vor ca. 1985	<input type="checkbox"/> Mauerwerk (verputzt, gestrichen, Holzverkleidung) <input type="checkbox"/> Wärmedämmung vor ca. 1995 <input type="checkbox"/> Holzrahmenbauweise nach ca. 1985	<input type="checkbox"/> Mauerwerk (z.B. mit Edelputz) <input type="checkbox"/> Wärmedämmverbundsystem oder –putz <input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 1995 <input type="checkbox"/> Holzrahmenbauweise nach ca. 1995	<input type="checkbox"/> Mauerwerk verblendet (z.B. mit Klinkerstein) <input type="checkbox"/> Vorhangfassade (z.B. mit Naturschiefer) <input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 2005	<input type="checkbox"/> aufwendig gestaltete Fassaden (Sichtbeton/Naturstein, mehrgeschossige Glasfassaden) <input type="checkbox"/> Wärmedämmung Passivhausstandard	23 %
Dach	<input type="checkbox"/> Dachpappe <input type="checkbox"/> Faserzement-/ Wellplatten <input type="checkbox"/> keine bis geringe Wärmedämmung	<input type="checkbox"/> einfach Tondachziegel / Betondachsteine <input type="checkbox"/> Bitumenschindeln <input type="checkbox"/> Wärmedämmung vor ca. 1995	<input type="checkbox"/> beschichtete Tondachziegel/Betondachsteine <input type="checkbox"/> Faserzementschindeln <input type="checkbox"/> Folienabdichtung <input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 1995	<input type="checkbox"/> glasierte Tonziegel <input type="checkbox"/> schweres Massivflachdach <input type="checkbox"/> besondere Dachformen (z.B. Mansarden oder Walmdach) <input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 2005	<input type="checkbox"/> hochwertige Eindeckung (z.B. Schiefer, Kupfer) <input type="checkbox"/> Dachbegrünung <input type="checkbox"/> Wärmedämmung, Passivhausstandard	15 %
Fenster und Außentüren	<input type="checkbox"/> Einfachverglasung <input type="checkbox"/> einfach Holztüren	<input type="checkbox"/> Zweifachverglasung vor ca. 1995	<input type="checkbox"/> Zweifachverglasung nach ca. 1995 <input type="checkbox"/> Rollläden (manuell)	<input type="checkbox"/> Dreifachverglasung <input type="checkbox"/> Zweifachverglasung nach ca. 2005 <input type="checkbox"/> Rollläden (elektr.) <input type="checkbox"/> bes. Einbruchschutz	<input type="checkbox"/> große feststehende Fensterflächen <input type="checkbox"/> außenliegende Sonnenschutzeinrichtungen <input type="checkbox"/> Spezialverglasungen (Schall- / Sonnenschutz) <input type="checkbox"/> hochwertige Außentüren	11 %
Innenwände und -türen	<input type="checkbox"/> Fachwerkwände (einfacher Putz / Lehmputz, Kalkanstrich) <input type="checkbox"/> Füllungstüren (gestrichen, einfach Beschläge, ohne Dichtung) <input type="checkbox"/> Holzrahmenbauweise vor ca. 1985	<input type="checkbox"/> tragende Innenwände Massivbauweise <input type="checkbox"/> nicht tragende Innenwände Leichtbauweise <input type="checkbox"/> leichte Türen, Stahlzargen <input type="checkbox"/> Holzrahmenbauweise nach ca. 1985	<input type="checkbox"/> massive Innenwände <input type="checkbox"/> Trockenbauwände, gefüllt mit Dämmmaterial <input type="checkbox"/> schwere Türen, Holz-zargen <input type="checkbox"/> Holzrahmenbauweise nach ca. 1995	<input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk <input type="checkbox"/> Vertäfelungen (Holz) <input type="checkbox"/> Wandveredelungen (z.B. Spachteltechnik) <input type="checkbox"/> Massivholz- / Glastüren <input type="checkbox"/> Schiebetürelemente	<input type="checkbox"/> Sichtbeton/ Naturstein <input type="checkbox"/> Vertäfelung (Edelholz, Metall) <input type="checkbox"/> raumhohe aufwendige Türelemente	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	<input type="checkbox"/> Holzbalkendecken ohne Füllung <input type="checkbox"/> einfache Weichholztreppe <input type="checkbox"/> kein Trittschallschutz	<input type="checkbox"/> Holzbalkendecken mit Füllung <input type="checkbox"/> Kappendecken <input type="checkbox"/> einfache Stahl- oder Hartholztreppe	<input type="checkbox"/> Beton- und Holzbalkendecken <input type="checkbox"/> geradläufige Treppen (Stahlbeton oder Stahl) <input type="checkbox"/> Harfentreppe <input type="checkbox"/> Trittschallschutz	<input type="checkbox"/> Deckenvertäfelung (z.B. Holzpaneele) <input type="checkbox"/> gewendelte Treppen (Stahlbeton oder Stahl) <input type="checkbox"/> Hartholztreppenanlage (bessere Art u. Ausführung)	<input type="checkbox"/> Decken mit großen Spannweiten, >10m² <input type="checkbox"/> Deckenvertäfelung (z.B. Edelholz, Metall) <input type="checkbox"/> breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe <input type="checkbox"/> anlage mit hochwertigem Geländer	11 %
Fußböden	<input type="checkbox"/> ohne Belag	<input type="checkbox"/> Linoleum-, Teppich-, Laminat- oder PVC-Böden (einfache Art u. Ausführung)	<input type="checkbox"/> Linoleum-, Teppich-, Laminat- oder PVC-Böden (zeitgemäße Art u. Ausführung) <input type="checkbox"/> Fliesen	<input type="checkbox"/> Naturstein-/Terrazzo-/Betonwerksteinböden <input type="checkbox"/> Fertigparkett, Massivholzdielen <input type="checkbox"/> hochwertige Fliesen	<input type="checkbox"/> hochwertiges Parkett <input type="checkbox"/> hochwertige Naturstein-/Edelholzböden	5 %
Sanitär-richtung	<input type="checkbox"/> einfaches Bad mit Stand-WC <input type="checkbox"/> Installation auf Putz <input type="checkbox"/> Ölfarbenanstrich <input type="checkbox"/> einfach PVC-Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Bad mit WC, Dusche oder Badewanne <input type="checkbox"/> einfache Fliesen	<input type="checkbox"/> Bad mit WC, Dusche und Badewanne <input type="checkbox"/> Gäste-WC <input type="checkbox"/> zeitgemäße Fliesen	<input type="checkbox"/> 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken <input type="checkbox"/> Bidet/ Urinal <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche <input type="checkbox"/> hochwertige Fliesen	<input type="checkbox"/> mehrere großzügige, hochwertige Bäder <input type="checkbox"/> hochwertige Fliesen <input type="checkbox"/> Naturstein	9 %
Heizung/ Warmwasser	<input type="checkbox"/> Einzelöfen (Holz, Kohle) <input type="checkbox"/> Schwerkraftheizung (ohne Umwälzpumpe)	<input type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> einfache Warmluftheizung <input type="checkbox"/> Einzel Heizungen (Gas, Öl) <input type="checkbox"/> Elektrospeicherheizung <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/> dezentraler Warmwasserspeicher	<input type="checkbox"/> elektronisch gesteuerte Zentralheizung nach ca. 1990 <input type="checkbox"/> Niedertemperatur- oder Brennwertkessel <input type="checkbox"/> Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung nach ca. 1995 <input type="checkbox"/> Solarkollektoren für Warmwasser <input type="checkbox"/> zusätzlicher Kaminanschluss <input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/> Solarkollektoren für Warmwasser u. Heizung <input type="checkbox"/> Blockheizkraftwerk <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> aufwendige Kaminanlage	9 %
Sonstige techn. Ausstattung	<input type="checkbox"/> sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen <input type="checkbox"/> kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), <input type="checkbox"/> Leitungen tlw. auf Putz	<input type="checkbox"/> wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	<input type="checkbox"/> zeitgemäße Anzahl Steckdosen, Schalter <input type="checkbox"/> Zählerschrank mit Unterverteilung, Sicherungen mit Kippschalter, FI-Schalter	<input type="checkbox"/> zahlreiche Steckdosen, Schalter, Netzwerk- u. Fernsehanschlüsse <input type="checkbox"/> hochwertige Abdeckungen <input type="checkbox"/> dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher	<input type="checkbox"/> zentrale Lüftung mit Wärmetauscher <input type="checkbox"/> Klimaanlage <input type="checkbox"/> Video- / Alarmanlage	6 %



Beispiel

Immobilienrichtwert: 3.000 €/ m² Wohnfläche

Wertermittlungstichtag: 01.01.2023

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2010 bis 2020	1996	0,76
Wohnfläche	ab 80 m²	96 m²	1,00
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,94
Gebäudestandard	mittel	einfach	0,92
Einheiten im Gebäude	bis 6	ab 7	0,98
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,94

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

$3.000 \text{ €/m}^2 \times 0,76 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,94 \times 0,92 \times 0,98 \times 0,94 = \text{rd. } 1.816 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

vorläufer Vergleichwert: $96 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 1.816 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 174.336 \text{ €}$

rd. 175.000 €

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/>