



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

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Immobilienrichtwerte sind 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 (§ 13 ImmoWertV und § 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

### **Die Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Immobilienrichtwerte wurden aus den Kaufpreisen ab 2013 abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Ist die Summe der Abweichungen groß, kann ein anderer geeigneterer Richtwert herangezogen werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

## Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwertes kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden. Die Basis 100 ist der Stichtag 01.07.2015

Stichtag	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Index	88,1	94,7	103,4	109,8	119,3	123,1	130,5	144,0	164,6	180,9

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

### • Wohnlage

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach
	sehr gut	1,00	0,94	0,83	0,75
	gut	1,07	1,00	0,89	0,80
	mittel	1,20	1,12	1,00	0,9
	einfach	1,33	1,25	1,11	1,00

### • Baujahr

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt im Jahr 2023								
	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,88	0,72	0,63	0,57	0,54	0,52	0,51
	2010	1,14	1,00	0,82	0,72	0,65	0,61	0,59	0,59
	2000	1,39	1,22	1,00	0,87	0,79	0,75	0,72	0,71
	1990	1,59	1,39	1,15	1,00	0,91	0,86	0,83	0,82
	1980	1,75	1,53	1,26	1,10	1,00	0,94	0,91	0,90
	1970	1,86	1,63	1,34	1,17	1,06	1,00	0,97	0,96
	1960	1,92	1,69	1,39	1,21	1,10	1,04	1,00	0,99
	1950	1,94	1,70	1,40	1,22	1,11	1,05	1,01	1,00



ungesicherter Bereich

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Wohneinheiten	2	4	6	10	20	40
	2	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
	4	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	6	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	20	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	40	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

- Geschosslage

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1/2. Obergeschoss	3/4. Obergeschoss	über 4. Geschoss	Dachgeschoss
	Souterrain	1,00	1,14	1,10	1,06	1,03	1,06
	Erdgeschoss	0,88	1,00	0,96	0,93	0,90	0,93
	1/2. Obergeschoss	0,91	1,04	1,00	0,964	0,935	0,97
	3/4. Obergeschoss	0,94	1,08	1,04	1,00	0,97	1,00
	über 4. Obergeschoss	0,97	1,11	1,07	1,03	1,00	1,03
	Dachgeschoss	0,94	1,08	1,04	1,00	0,97	1,00

- Wohnfläche

(nach Wohnflächenverordnung)

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt									
	Wohnfläche	50	70	80	90	100	110	120	130	140
	50	1,00	1,13	1,15	1,15	1,12	1,06	0,99	0,90	0,81
	70	0,89	1,00	1,02	1,02	0,99	0,94	0,88	0,80	0,72
	80	0,87	0,98	1,00	1,00	0,97	0,92	0,85	0,78	0,71
	90	0,87	0,98	1,00	1,00	0,97	0,92	0,86	0,78	0,71
	100	0,89	1,01	1,03	1,03	1,00	0,95	0,88	0,81	0,73
	110	0,94	1,06	1,09	1,09	1,05	1,00	0,93	0,85	0,77
	120	1,01	1,14	1,17	1,17	1,13	1,08	1,00	0,91	0,83
	130	1,11	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18	1,09	1,00	0,90
	140	1,23	1,38	1,42	1,41	1,37	1,30	1,21	1,11	1,00



ungesicherter Bereich

- Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,05	1,26
	mittel	0,95	1,00	1,20

- **Modernisierungstyp**

Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der ImmoWertV einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert
	baujahrstypisch	1,00	1,03
	teilmodernisiert	0,98	1,00

- **Balkon**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Balkon	vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,95
	nicht vorhanden	1,05	1,00

- **Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,93
	vermietet	1,08	1,00

## Berechnungsbeispiel

	Zone AB Immobilien- richtwertobjekt	Zone AB Bewer- tungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient	
Immobilienrichtwert	2.500 €/m²			
Wertermittlungsstichtag	01.01.2023	01.01.2023	1,00	
Wohnlage	mittel	mittel	1,00	
Baujahr	1980	1990	1,10	
Wohneinheiten	4	2	1,10	
Geschosslage	1./2. Obergeschoss	Erdgeschoss	1,04	
Wohnfläche [m²]	80	100	0,97	
Ausstattung	mittel	gehoben	1,20	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,03	
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,95	
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93	
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,33	
angepasster Immobilien- richtwert	2.500 €/m²	x	1,33	3.325 €/m²
<b>vorläufiger Vergleichs- wert</b>	<b>100 m²</b>	<b>x</b>	<b>3.325 €/m²</b>	<b>rd. 333.000 €</b>

### Hinweis:

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, im Rahmen des Zeitwertes zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B.:

- Baumängel / Bauschäden
- Nebengebäude (z.B. Garagen)
- Rechte und Belastungen (z.B. Leitungsrechte, Baulasten)