



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 § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2022 abgeleitet und in Immobilienrichtwertzonen ausgewiesen.

Für jede Gemeinde / Stadt wurde eine Immobilienrichtwertzone bzw. ein Immobilienrichtwert gebildet.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf solche Innenbereichslagen, in denen typischerweise Wohnnutzungen zulässig sind.

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 (s. hierzu Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Wesel, Punkt 5.3).

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.

Ausgewähltes Produkt:
Immobilienrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere P >

2022 Start

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#) Informationen

Immobilienrichtwert **1500 €/m²**
 (Eigentumswohnungen)

Lage und Wert	▼
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	▼
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	▼
Sonstige Hinweise	▼
Historische Werte / Zeitreihe	▼

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 912 Kauffällen (Weiterverkäufe) ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.701 EUR/m² betragen und eine Standardabweichung von 499 EUR/m² aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2017. Die Wohnflächen bewegen sich zwischen 27 m² und 155 m², der Mittelwert liegt bei 77 m² mit einer Standardabweichung von 19 m². Die Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage bewegen sich zwischen 3 Einheiten und 105 Einheiten.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre.

Jahr	Index
2018	87,3
2019	93,4
2020	100,00
2021	116,6
2022	124,3
01.01.2023 (vorläufig)	123,9

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.

Geschosslage

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude.

Geschosslage	Koeffizient
Souterrain	0,891
Erdgeschoss	0,979
Dachgeschoss	0,969
Maisonette	0,974
1. / 2. Geschoss	1,000
3. – 6. Geschoss	0,919
7. – 15. Geschoss	0,949

Mietsituation

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,982

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.

Wohnfläche (m²)	Koeffizient	Wohnfläche (m²)	Koeffizient	Wohnfläche (m²)	Koeffizient	Wohnfläche (m²)	Koeffizient
10	0,830	50	0,950	90	0,996	130	0,946
11	0,833	51	0,952	91	0,996	131	0,944
12	0,837	52	0,954	92	0,996	132	0,941
13	0,840	53	0,956	93	0,996	133	0,939
14	0,844	54	0,958	94	0,995	134	0,936
15	0,847	55	0,960	95	0,995	135	0,934
16	0,851	56	0,962	96	0,995	136	0,931
17	0,854	57	0,964	97	0,994	137	0,929
18	0,857	58	0,966	98	0,994	138	0,926
19	0,861	59	0,968	99	0,993	139	0,923
20	0,864	60	0,970	100	0,993	140	0,921
21	0,867	61	0,971	101	0,992	141	0,918
22	0,871	62	0,973	102	0,991	142	0,915
23	0,874	63	0,975	103	0,990	143	0,912
24	0,877	64	0,976	104	0,989	144	0,909
25	0,880	65	0,978	105	0,988	145	0,906
26	0,883	66	0,979	106	0,987	146	0,903
27	0,887	67	0,981	107	0,986	147	0,901
28	0,890	68	0,982	108	0,985	148	0,898
29	0,893	69	0,983	109	0,984	149	0,894
30	0,896	70	0,985	110	0,983	150	0,891
31	0,899	71	0,985	111	0,981	151	0,888
32	0,902	72	0,986	112	0,980	152	0,885
33	0,905	73	0,987	113	0,979	153	0,882
34	0,908	74	0,988	114	0,977	154	0,879
35	0,911	75	0,989	115	0,976	155	0,876
36	0,914	76	0,990	116	0,974	156	0,872
37	0,916	77	0,991	117	0,972	157	0,869
38	0,919	78	0,991	118	0,971	158	0,866
39	0,922	79	0,992	119	0,969	159	0,862
40	0,925	80	0,993	120	0,967	160	0,859
41	0,927	81	0,993	121	0,965		
42	0,930	82	0,994	122	0,963		
43	0,933	83	0,995	123	0,961		
44	0,935	84	0,995	124	0,959		
45	0,938	85	0,995	125	0,957		
46	0,940	86	0,996	126	0,955		
47	0,943	87	0,996	127	0,953		
48	0,945	88	0,996	128	0,951		
49	0,947	89	0,996	129	0,948		

Baujahr

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
2019	1,487	1979	1,042
2018	1,467	1978	1,036
2017	1,447	1977	1,031
2016	1,428	1976	1,027
2015	1,410	1975	1,022
2014	1,392	1974	1,017
2013	1,375	1973	1,013
2012	1,359	1972	1,009
2011	1,343	1971	1,005
2010	1,328	1970	1,001
2009	1,313	1969	0,997
2008	1,299	1968	0,993
2007	1,285	1967	0,990
2006	1,272	1966	0,987
2005	1,259	1965	0,983
2004	1,247	1964	0,980
2003	1,235	1963	0,977
2002	1,224	1962	0,975
2001	1,212	1961	0,972
2000	1,202	1960	0,969
1999	1,191	1959	0,967
1998	1,181	1958	0,965
1997	1,172	1957	0,962
1996	1,162	1956	0,960
1995	1,153	1955	0,958
1994	1,144	1954	0,956
1993	1,136	1953	0,955
1992	1,128	1952	0,953
1991	1,120	1951	0,951
1990	1,112	1950	0,950
1989	1,104	1949	0,949
1988	1,097	1948	0,948
1987	1,090	1947	0,946
1986	1,083	1946	0,945
1985	1,077	1945	0,945
1984	1,070	1944	0,944
1983	1,064	1943	0,943
1982	1,058		
1981	1,053		
1980	1,047		

Balkon

Balkon / Terrasse	Koeffizient
nicht vorhanden	0,973
Balkon	1,000
Terrasse	1,143
Dachterrasse	1,229

Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage

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

Wohn-einheiten	Koeffi-zient	Wohn-einheiten	Koeffi-zient	Wohn-einheiten	Koeffi-zient	Wohn-einheiten	Koeffi-zient
3	1,100	33	0,994	63	0,968	93	0,954
4	1,086	34	0,992	64	0,968	94	0,953
5	1,075	35	0,991	65	0,967	95	0,953
6	1,067	36	0,990	66	0,967	96	0,953
7	1,060	37	0,989	67	0,966	97	0,952
8	1,054	38	0,988	68	0,965	98	0,952
9	1,048	39	0,987	69	0,965	99	0,951
10	1,044	40	0,986	70	0,964	100	0,951
11	1,039	41	0,985	71	0,964	101	0,951
12	1,036	42	0,984	72	0,963	102	0,950
13	1,032	43	0,983	73	0,963	103	0,950
14	1,029	44	0,982	74	0,962	104	0,950
15	1,026	45	0,981	75	0,962	105	0,949
16	1,023	46	0,980	76	0,961	106	0,949
17	1,021	47	0,980	77	0,961	107	0,949
18	1,018	48	0,979	78	0,960	108	0,948
19	1,016	49	0,978	79	0,960	109	0,948
20	1,014	50	0,977	80	0,959	110	0,948
21	1,012	51	0,976	81	0,959	111	0,947
22	1,010	52	0,976	82	0,958	112	0,947
23	1,008	53	0,975	83	0,958	113	0,947
24	1,006	54	0,974	84	0,958	114	0,946
25	1,005	55	0,974	85	0,957	115	0,946
26	1,003	56	0,973	86	0,957	116	0,946
27	1,002	57	0,972	87	0,956	117	0,945
28	1,000	58	0,971	88	0,956	118	0,945
29	0,999	59	0,971	89	0,955	119	0,945
30	0,997	60	0,970	90	0,955	120	0,944
31	0,996	61	0,970	91	0,955		
32	0,995	62	0,969	92	0,954		

Gebäudestandard

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

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	1,000
mittel	1,099
gehoben	1,296

Modernisierungsgrad

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage zu berücksichtigen.

Modernisierungsgrad	Koeffizient
nicht modernisiert	1,000
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	1,056
mittlerer Modernisierung	1,100
überwiegend modernisiert	1,150

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Im Beispiel wird der vorläufige Vergleichswert einer Wohnung in der Stadt Hamminkeln berechnet.

Der Immobilienrichtwert für die Stadt Hamminkeln beträgt 2.040 €/m².

Wertbestimmende Merkmale	Immobilienrichtwert 2.040 €/m ² (IRW)	Umrechnungskoeffizienten des IRW (UIRW)	Bewertungs- objekt (BO)	Umrechnungskoeffizienten des BO (UBO)	Anpassungskoeffizienten (UBO / UIRW)
Baujahr	1992	1,128	2000	1,202	1,066
Wohnfläche	75	0,990	120	0,967	0,977
Modernisierungstyp	nicht modernisiert	1,000	nicht modernisiert	1,000	1,000
Gebäudestandard	mittel	1,099	gehoben	1,296	1,179
Geschosslage	1./2. OG	1,000	EG	0,979	0,979
Anzahl der Einheiten im Gebäude	11	1,039	8	1,054	1,014
Mietsituation	unvermietet	1,000	vermietet	0,982	0,982
Balkon	vorhanden	1,000	nicht vorhanden	0,973	0,973

Die Multiplikation der Anpassungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **1,165**

Der **vorläufige Vergleichswert (€/m²)** beträgt (1,165 * 2.040 €/m²) **2.377 €/m² Wohnfläche**

Der **vorläufige Vergleichswert der Wohnung** beträgt (120 m² * 2.377 €/m²) **rd. 285.000 €**

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.

Stand: 01.01.2023