



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag 01.01.2023)**

---

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

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ beschlossen.

Für die Anpassung der Immobilienrichtwerte lagen 3900 Kaufpreise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 und 2022 vor. Die Kaufpreise wurden insbesondere wegen der Immobilienmarktentwicklung im letzten Jahr (siehe Ziffer 2) mit halbjährlichen Indizes auf den Stichtag 01.01.2023 angepasst. Für jede Richtwertzone wurde nach Mittelbildung und Ausreißereliminierung aus den stichtagsangepassten Kaufpreisen der neue Richtwert ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt 59 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum beschlossen.

### **Der Immobilienrichtwert**

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, d.h. nicht auf Neubauten und nicht auf Objekte nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum
- beinhaltet keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.).
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.).

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig zu bewerten. Darüber hinaus sind objektspezifische Merkmale der zu bewertenden Immobilie, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig zu beurteilen.

## Beschreibung der Modellparameter

Folgende Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte lagen der Ableitung der Immobilienrichtwerte zugrunde.

- Kaufpreisen aus den Vertragsjahren 2021 und 2022
- Kauffälle mit einem relativen Kaufpreis zwischen 1.000 €/m<sup>2</sup> und 13.000 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche zwischen 25 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>
- Baujahr älter als 2020
- Gebäudetyp Mehrfamilienhaus
- teilmodernisierten Zustand des Gebäudes

Es werden folgende wertbestimmenden Merkmale angegeben: Baujahr, Anzahl der Geschosse im Objekt, Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage, Wohnfläche, Geschosslage, Mietsituation, Ausstattung.

## Preisindex

Der Preisindex berechnet sich aus normierten Kaufpreisen, die innerhalb der gebildeten Richtwertzonen liegen.

	<b>linksrheinisch + Deutz</b>		<b>rechtsrheinisch</b>	
	<b>Stadtbezirke 1 – 6</b>		<b>Stadtbezirke 7 – 9</b>	
<i>Zeitpunkt</i>	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr in %	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr in %
1. Hj. 2020	100	-	100	-
2. Hj. 2020	104	4,0	107	7,0
1. Hj. 2021	112	7,7	124	15,9
2. Hj. 2021	117	4,5	127	2,4
1. Hj. 2022	123	5,1	140	10,2
2. Hj. 2022	119	-3,3	133	-5,0

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

<b>Merkmal</b>	<b>Merkmals- ausprägung</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
<b>Baujahr</b>	vor 1920	1,22
	1921 – 1940	1,03
	1941 – 1965	1,07
	1966 – 1980	1,00
	1981 – 1990	1,09
	1991 – 2000	1,20
	2001 – 2010	1,32
	ab 2011	1,33
<b>Anzahl der Geschosse im Objekt</b>	1 – 8	1,00
	ab 9	0,91
<b>Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage</b>	2 – 6	1,01
	7 – 12	1,01
	13 – 30	1,00
	31 – 65	0,98
	ab 66	0,94
<b>Wohnfläche</b>	25m <sup>2</sup> – 40m <sup>2</sup>	1,02
	41m <sup>2</sup> – 80m <sup>2</sup>	1,00
	81m <sup>2</sup> – 120m <sup>2</sup>	1,02
	121m <sup>2</sup> – 150m <sup>2</sup>	1,07
<b>Geschosslage</b>	EG	0,98
	1. – 2. OG	1,00
	3. – 5. OG	1,03
	ab 6. OG	1,00
<b>Mietsituation</b>	vermietet	0,94
	unvermietet	1,00
<b>Ausstattung</b>	einfach	0,87
	mittel	1,00
	gehoben - stark gehoben	1,23

Die unten abgebildete Tabelle dient der besseren Einschätzung des Ausstattungs-Merkmals in die drei Kategorien „einfach“, „mittel“, gehoben – stark gehoben“.

Ausstattung	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
<b>Fenster</b>	Einfachverglasung	Isolierverglasung Rollläden Fensterläden	Aluminiumrahmen Sprossenfenster Sonnenschutzvorrichtung Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung große Schiebeelemente elektr. Rollläden Schallschutzverglasung
<b>Sanitär</b>	1 Bad mit Dusche oder Badewanne  Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne  Gäste-WC  Installation unter Putz	2 Bäder und Gäste-WC	mehrere Bäder plus Bidet  Gäste-WC  Whirlpool
<b>Innenwand- bekleidung</b>	<b>Nassräume:</b> Ölfarbanstrich,  Fliesensockel (1,50m hoch)	<b>Nassräume:</b> Fliesen (2,00 m hoch)	<b>Nassräume:</b> Fliesen (raumhoch)  großformatige Fliesen	<b>Nassräume:</b> Naturstein  aufwändige Verlegung
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Nadelfilz oder PVC (untere Preisklasse)  <b>Nassräume:</b> PVC	Teppiche, Fliesen oder Laminat (mittlere Preisklasse)  <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen Parkett Betonwerkstein  <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein aufwändige Verlegung  <b>Nassräume:</b> Naturstein
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren  Stahlzarge  Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter  Holzzargen  Glastürausschnitte	edelholzfundierte Türblätter  Holzzargen  Glastüren	massive Ausführung  Einbruchschutz
<b>Heizung</b>	Einzelöfen  elektrische Speicherheizung  Boiler für Warmwasser	Mehrraumluftkachelofen  Zentralheizung mit Radiatoren  Etagenheizung	Zentral-/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern  Fußbodenheizung  Warmwasserbereitung zentral	Klimaanlage  Solaranlage  Erdwärme

## Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Das Bewertungsobjekt hat folgende Eigenschaften:

Merkmal	Merkmalsausprägung	Umrechnungskoeffizient
Baujahr:	1995	1,20
Anzahl der Geschosse im Objekt:	5	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	8	1,01
Wohnfläche:	130m <sup>2</sup>	1,07
Geschosslage:	EG	0,98
Mietsituation:	unvermietet	1,00
Ausstattung:	mittel	1,00

Die Umrechnungskoeffizienten der einzelnen Merkmale werden multiplikativ zusammengerechnet. Daraus ergibt sich der Umrechnungskoeffizient für das Objekt:

$$1,20 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,07 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = 1,27$$

Das Objekt befindet sich in einer Immobilienrichtwert-Zone, die durch folgende Merkmale beschrieben wird:

Immobilienrichtwert: 3.800 €/m <sup>2</sup>		
Merkmal	Merkmalsausprägung	Umrechnungskoeffizient
Baujahr:	1952	1,07
Anzahl der Geschosse im Objekt:	1 – 8	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	31 – 65	0,98
Wohnfläche:	25m <sup>2</sup> – 40m <sup>2</sup>	1,02
Geschosslage:	2. OG	1,00
Mietsituation:	unvermietet	1,00
Ausstattung:	mittel	1,00

Die Umrechnungskoeffizienten der einzelnen Merkmale werden multiplikativ zusammengerechnet. Daraus ergibt sich der Umrechnungskoeffizient für die Immobilienrichtwert-Zone:

$$1,07 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,07$$

$$\text{Bewertungsobjekt: } 3.800 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \times 1,27 / 1,07 = 4.510 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse [www.boris.nrw](http://www.boris.nrw) zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.

## 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 m<sup>2</sup> 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.

Hinweis: Aufgrund programmtechnischer Gegebenheiten können die im Immobilien-Preis-Kalkulator verwendeten Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr, die Wohnfläche und Anzahl der Einheiten in der Anlage im Randbereich (Übergangsbereich der einzelnen Merkmalsausprägungen) von den vorstehend abgebildeten Umrechnungskoeffizienten abweichen.