



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen abgerufen werden. Sie dienen dem Grundstücksmarktbericht zur weiteren Markttransparenz, insbesondere auf dem Wohnungseigentumsmarkt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2019 erstmalig Immobilienrichtwerte für **Weiterverkäufe** von Wohnungseigentum beschlossen, die jährlich fortgeschrieben werden. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum in der Stadt Bocholt werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-)Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen in Euro auf den Quadratmeter Wohnfläche (€ je m²).

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um Wertanteile für beispielsweise Kaufpreisanteile für Inventar, Garagen, Carports oder Stellplätze bereinigt. Die bei der Auswertung berücksichtigten Pauschalen im Jahr 2022 lagen bei 3.000 EUR je Stellplatz, bei 4.000 EUR je Carport und bei 8.300 EUR je Garage.

Seit dem Stichtag 01.01.2023 wurden die weiteren wertbestimmenden Merkmale Ausstattung und Modernisierung mit in die Analyse zur Ableitung der Immobilienrichtwerte aufgenommen. Die Datengrundlage setzte sich aus 337 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2018 bis 2022 zusammen. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre wurden im Zuge der Regressionsanalyse entsprechend berücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau blieben in der Auswertung unberücksichtigt. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum standen **keine** Informationen zur Mikrolage zur Verfügung. Der Wert einer Immobilie ist auch von der kleinräumigen Lage abhängig, daher muss der angegebene Immobilienrichtwert durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge sachverständig angepasst werden.

Preisindex

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Jahr	Anzahl	Index
		2020 = 100
2018	15	89,8
2019	85	89,3
2020	88	100,0
2021	82	107,7
2022	67	110,8

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum in der Stadt Bocholt beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Baujahr 1980 bis 1999
61 bis 90 m² Wohnfläche
5 bis 8 Wohneinheiten
1. -2. Obergeschoss
unvermietet
mittlere Ausstattung
baujahrestypisch (nicht modernisiert)

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße, Geschosslage oder Ausstattung, sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind sachverständig individuelle Zu- und Abschläge insbesondere für die Lage vorzunehmen. Zudem sind besondere Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig zu berücksichtigen.

Die Umrechnungskoeffizienten sind aus der multiplen Regressionsanalyse abgeleitet worden. Aufgrund der Aufnahme weiterer wertbestimmender Merkmale haben sich die Umrechnungskoeffizienten im Vergleich zu den Vorjahren geändert.

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für bestimmte Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

Merkmal	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1959	-12%
	1960 bis 1979	-14%
	1980 bis 1999	0%
	2000 bis 2009	17%
	ab 2010	27%
Wohnflächen	unter 60 m ²	-3%
	61 m² bis 90 m²	0%
	91 m ² bis 120 m ²	-4%
	über 120 m ²	-12%
Größe der Anlage	bis 4 Wohneinheiten	-3%
	5 bis 8 Wohneinheiten	0%
	9 bis 12 Wohneinheiten	-3%
	über 13 Wohneinheiten	-3%
Geschosslage der Wohnung	Erdgeschoss	10%
	1. bis 2. Obergeschoss	0%
	über 3. Obergeschoss	-3%
	Dachgeschoss	3%
Vermietungssituation	Maisonette	6%
	unvermietet	0%
Ausstattung	vermietet	-10%
	einfach	-14%
	mittel	0%
Modernisierungen	gehoben	10%
	baujahrestypisch (nicht modernisiert)	0%
	teilmodernisiert	5%
	neuzeitlich	26%

Für die Einordnung in den Modernisierungstyp sind die Modernisierungspunkte der ImmoWertV (Anlage 2) herangezogen worden. Der Modernisierungstyp ergibt sich aus der folgenden Einteilung:

Beschreibung	Baujahr/ Modernisierungsgrad
neuzeitlich	Alter >= 25 Jahre >= 17 Pkt.
teilmodernisiert	Alter >= 25 Jahre 6 bis 17 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	Alter >= 25 Jahre <= 6 Pkt.

Kontaktdaten:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt
Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58
46395 Bocholt
Telefon: 02871/ 953 -3158 oder -3160
E-Mail: gutachterausschuss@bocholt.de
Internet: www.gars.nrw/bocholt