



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswerte. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung. Die typische Lage der Wohnung wird durch die Position des Richtwertes auf der Karte dargestellt.

Die Immobilienrichtwerte (IRW)

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben (gerundet auf 50 Euro/m²) und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden,
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe, bei Zonen mit Baujahr > 2014 auch auf Neubauten,
- sind nur für Eigentumswohnungen des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 BauGB und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu verwenden
- beziehen sich auf ein sog. fiktives Normobjekt (Wohnung ohne Garage) mit folgenden Merkmalen:
 - *Mehrfamilienhaus in einer Anlage von 13 bis 65 Eigentumswohnungen,*
 - *Wohnungsgröße 81 bis 120 m² Wohnfläche (inkl. Balkon zu 50 % der Wohnfläche),*
 - *Lage der Wohnung im 1.-2. Obergeschoss,*
 - *Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),*
 - *Eigennutz (ohne ein Mietverhältnis),*
 - *in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen,*
 - *ohne Immissionen.*

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig modellkonform angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat als Basis für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2023 mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Hieraus wurden Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, die in der Anwendung an Kaufpreise in einer IRW-Zone, unter Beachtung eines Nachbarschaftsvergleiches der Mittelwerte, zum Immobilienrichtwert führten.

Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche waren neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss die Merkmale Alter der Wohnung, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen in der Eigentumsanlage sowie die Vermietungssituation. Diese Merkmale sind zur automatisierten Anpassung im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 40 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen festgelegt. Die Richtwerte werden in € pro m² Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt ist.



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Objektmerkmalen

Innerhalb des Modellrahmens können folgende Umrechnungskoeffizienten bei der Ableitung von Vergleichswerten aus dem Immobilienrichtwert angewandt werden.

Bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes, auch im Falle von modernisierten Wohnungen, anzuhaltcn. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden. Basis ist die Funktion: $KP/m^2 = 2504 - 46.455 \cdot \text{Alter} + 0.446 \cdot \text{Alter}^2 - 0.000344 \cdot \text{Alter}^3$.

Richtwert-Baujahr	Objekt-Baujahr											
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950
2015	1,10	1,00	0,91	0,84	0,77	0,72	0,67	0,64	0,61			
2010	1,20	1,09	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,67	0,64		
2005	1,31	1,19	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,73	0,70	0,71	
2000	1,42	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,79	0,76	0,77	0,83
1995	1,63	1,39	1,27	1,17	1,08	1,00	0,94	0,89	0,85	0,82	0,83	0,90
1990		1,49	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,95	0,91	0,87	0,89	0,96
1985		1,57	1,44	1,32	1,22	1,13	1,06	1,00	0,96	0,92	0,94	1,01
1980		1,64	1,50	1,38	1,27	1,18	1,10	1,04	1,00	0,96	0,98	1,06
1975			1,54	1,41	1,30	1,21	1,13	1,07	1,03	0,99	1,01	1,09
1970				1,43	1,32	1,23	1,15	1,09	1,04	1,00	1,02	1,10
1965					1,32	1,22	1,15	1,08	1,04	1,00	1,02	1,10
1960						1,20	1,13	1,07	1,02	0,98	1,00	1,08

Bei Unterschieden in der Wohnfläche

Balkone, Terrassen bzw. Terrassen unter Balkonen im EG, sind mit 50 % in der Wohnfläche enthalten.

bis 40 m ²	0,95
41 m ² bis 80 m ²	1,00
81 m ² bis 120 m ²	1,00
über 120 m ²	bis 0,95

Bei abweichender Anzahl der Eigentumswohnungen (WE) in der Anlage

Wohnungen in einer Anlage < 3 wurden nicht untersucht.

bis 6 WE	1,10
7 bis 12 WE	1,05
13 bis 65 WE	1,00
über 65 WE	0,90



Bei abweichender Ausstattung

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

stark gehoben (SW-RL Klasse 5)	bis 1,15
einfach (SW-RL Klasse 1)	bis 0,75

Bei Unterschieden in der Geschosslage

Abweichungen der Lage im Dachgeschoss und Erdgeschoss von der Norm (Lage im 1.-2.OG) konnten signifikant nicht nachgewiesen werden.

Souterrain	bis 0,90
EG, 1.-2. OG, DG	1,00
über 2. OG	0,95
Penthouse	bis 1,15

Bei sonstigen Merkmalen

vermietet	0,95
------------------	-------------

Berechnungshinweise:

Die Umrechnungskoeffizienten sind als Faktoren zu verketteten. Liegt ein errechneter Faktor außerhalb der Spanne von 0,65 bis 1,35 (oder +/- 35% um den jeweiligen Immobilienrichtwert) dann ist zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone zu Ableitung eines Vergleichswertes geeigneter ist.

Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilien-richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungs-Koeffizient (UK)
Immobilienrichtwert	3.500 €/m²		
Wohnfläche m ²		60	
Baujahr	1970	1980	1,04
Wohnflächengruppe	81 m ² bis 120 m ²	41 m ² bis 80 m ²	1,00
Anzahl der WE (Anlage)	13 bis 65 WE	über 65 WE	0,90
Vermietet	nein	ja	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,89
angepasster Immobilienrichtwert:	3.500 €/m ²	x 0,89	3.115 €/m²
vorläufiger Vergleichswert:	3.115 €/m ²	x 60 m ²	186.900 €



Indexreihen

Im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Durchschnittswert geeigneter Kauffälle zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Auf Grundlage einer Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zur Ableitung von Indexreihen werden diese auf ein Normobjekt bezogen. Die veröffentlichte Indexreihe wird aus den Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum abgeleitet.

Die nachfolgende tabellarische Darstellung der Indexreihe des Wohnungseigentums über den gesamten Geschäftsbereich bezieht sich auf das Jahr **2017 = 100**.

- Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl
2017	100,0
2018	108,2
2019	116,5
2020	133,3
2021	147,2
2022	168,4
2023	162,0

Hinweis: Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte. Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt. Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.