



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 § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2023 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 etc. sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (s. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Wesel).

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

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 820 Kauffällen (Weiterverkäufe) ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.789 EUR/m² betrage.

Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2018.

Die Wohnflächen bewegen sich zwischen 27 m² und 151 m², der Mittelwert liegt bei 77 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
2019	81,9
2020	86,2
2021	100,00
2022	107,5
2023	106,3
01.01.2024 (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	0,900
Erdgeschoss	0,993
Dachgeschoss	0,984
Maisonette	1,002
1. / 2. Geschoss	1,000
3. – 6. Geschoss	0,915
7. – 15. Geschoss	0,922

Mietsituation

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,958

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)	Koeffi- zient	Wohnfläche (m²)	Koeffi- zient	Wohnfläche (m²)	Koeffi- zient	Wohnfläche (m²)	Koeffi- zient
10	0,936	50	0,981	90	0,985	130	0,947
11	0,938	51	0,982	91	0,985	131	0,946
12	0,939	52	0,982	92	0,984	132	0,944
13	0,941	53	0,983	93	0,984	133	0,943
14	0,942	54	0,983	94	0,983	134	0,941
15	0,944	55	0,984	95	0,982	135	0,940
16	0,945	56	0,984	96	0,982	136	0,938
17	0,947	57	0,985	97	0,981	137	0,937
18	0,948	58	0,985	98	0,981	138	0,935
19	0,949	59	0,986	99	0,980	139	0,933
20	0,951	60	0,986	100	0,979	140	0,932
21	0,952	61	0,987	101	0,979	141	0,930
22	0,954	62	0,987	102	0,978	142	0,929
23	0,955	63	0,987	103	0,977	143	0,927
24	0,956	64	0,987	104	0,976	144	0,925
25	0,957	65	0,988	105	0,975	145	0,924
26	0,959	66	0,988	106	0,975	146	0,922
27	0,960	67	0,988	107	0,974	147	0,920
28	0,961	68	0,988	108	0,973	148	0,918
29	0,962	69	0,988	109	0,972	149	0,917
30	0,963	70	0,989	110	0,971	150	0,915
31	0,964	71	0,989	111	0,970	151	0,913
32	0,966	72	0,989	112	0,969	152	0,911
33	0,967	73	0,989	113	0,968	153	0,909
34	0,968	74	0,989	114	0,967	154	0,907
35	0,969	75	0,989	115	0,966	155	0,906
36	0,970	76	0,989	116	0,965	156	0,904
37	0,971	77	0,989	117	0,964	157	0,902
38	0,972	78	0,988	118	0,962	158	0,900
39	0,973	79	0,988	119	0,961	159	0,898
40	0,973	80	0,988	120	0,960	160	0,896
41	0,974	81	0,988	121	0,959		
42	0,975	82	0,988	122	0,958		
43	0,976	83	0,987	123	0,956		
44	0,977	84	0,987	124	0,955		
45	0,978	85	0,987	125	0,954		
46	0,978	86	0,987	126	0,952		
47	0,979	87	0,986	127	0,951		
48	0,980	88	0,986	128	0,950		
49	0,980	89	0,985	129	0,948		

Baujahr

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
2020	1,536	1980	1,042
2019	1,511	1979	1,037
2018	1,488	1978	1,032
2017	1,465	1977	1,027
2016	1,444	1976	1,023
2015	1,423	1975	1,019
2014	1,403	1974	1,015
2013	1,384	1973	1,011
2012	1,366	1972	1,007
2011	1,349	1971	1,004
2010	1,332	1970	1,000
2009	1,316	1969	0,997
2008	1,301	1968	0,994
2007	1,286	1967	0,991
2006	1,272	1966	0,989
2005	1,258	1965	0,986
2004	1,245	1964	0,984
2003	1,232	1963	0,982
2002	1,220	1962	0,980
2001	1,208	1961	0,978
2000	1,197	1960	0,976
1999	1,186	1959	0,975
1998	1,176	1958	0,973
1997	1,166	1957	0,972
1996	1,156	1956	0,971
1995	1,146	1955	0,970
1994	1,137	1954	0,969
1993	1,129	1953	0,968
1992	1,120	1952	0,968
1991	1,112	1951	0,967
1990	1,105	1950	0,967
1989	1,097	1949	0,967
1988	1,090	1948	0,967
1987	1,083	1947	0,967
1986	1,077	1946	0,967
1985	1,070	1945	0,968
1984	1,064	1944	0,968
1983	1,058		
1982	1,052		
1981	1,047		

Balkon

Balkon / Terrasse	Koeffizient
nicht vorhanden	0,889
Balkon	1,000
Dachterrasse	1,138
Terrasse	1,158

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	1,089	33	0,980	63	0,955	93	0,940
4	1,075	34	0,979	64	0,954	94	0,939
5	1,064	35	0,978	65	0,953	95	0,939
6	1,055	36	0,977	66	0,953	96	0,939
7	1,048	37	0,976	67	0,952	97	0,938
8	1,042	38	0,975	68	0,952	98	0,938
9	1,036	39	0,974	69	0,951	99	0,937
10	1,032	40	0,973	70	0,951	100	0,937
11	1,027	41	0,972	71	0,950	101	0,937
12	1,023	42	0,971	72	0,949	102	0,936
13	1,020	43	0,970	73	0,949	103	0,936
14	1,017	44	0,969	74	0,948	104	0,936
15	1,014	45	0,968	75	0,948	105	0,935
16	1,011	46	0,967	76	0,947	106	0,935
17	1,008	47	0,966	77	0,947	107	0,935
18	1,006	48	0,965	78	0,946	108	0,934
19	1,003	49	0,964	79	0,946	109	0,934
20	1,001	50	0,964	80	0,945	110	0,934
21	0,999	51	0,963	81	0,945	111	0,933
22	0,997	52	0,962	82	0,945	112	0,933
23	0,995	53	0,961	83	0,944	113	0,933
24	0,993	54	0,961	84	0,944	114	0,932
25	0,992	55	0,960	85	0,943	115	0,932
26	0,990	56	0,959	86	0,943	116	0,932
27	0,989	57	0,958	87	0,942	117	0,931
28	0,987	58	0,958	88	0,942	118	0,931
29	0,986	59	0,957	89	0,941	119	0,931
30	0,984	60	0,956	90	0,941	120	0,930
31	0,983	61	0,956	91	0,941		
32	0,982	62	0,955	92	0,940		

Gebäudestandard

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

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	1,000
mittel	1,074
gehoben	1,274

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	1,074
mittlerer Modernisierung	1,120
überwiegend modernisiert	1,170

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

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

Der Immobilienrichtwert für die Stadt Rheinberg beträgt 1.790 €/m².

Wertbestimmende Merkmale	Immobilienrichtwert 1.790 €/m ² (IRW)	Umrechnungskoeffizienten des IRW (UIRW)	Bewertungsobjekt (BO)	Umrechnungskoeffizienten des BO (UBO)	Anpassungskoeffizienten (UBO / UIRW)
Baujahr	1980	1,042	2000	1,197	1,149
Wohnfläche	77	0,989	120	0,960	0,971
Modernisierungstyp	Kleine Modernisierung	1,074	nicht modernisiert	1,000	0,931
Gebäudestandard	einfach	1,000	gehoben	1,274	1,274
Geschosslage	1./2. OG	1,000	EG	0,993	0,993
Anzahl der Einheiten im Gebäude	33	0,980	8	1,042	1,063
Mietsituation	unvermietet	1,000	vermietet	0,958	0,958
Balkon	vorhanden	1,000	nicht vorhanden	0,889	0,889

Die Multiplikation der Anpassungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **1,189**

Der **vorläufige Vergleichswert (€/m²)** beträgt (1,189 * 1.790 €/m²) **2.128 €/m² Wohnfläche**

Der **vorläufige Vergleichswert der Wohnung** beträgt (77 m² * 2.128 €/m²) **rd. 164.000 €**

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: 01.01.2024