



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.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt des Wohnungseigentums stehen in den Gebieten der Stadt Bad Münstereifel, der Stadt Euskirchen, der Stadt Mechernich, der Gemeinde Weilerswist sowie der Stadt Zülpich zur Verfügung. Eine Flächendeckung besteht jedoch nicht.

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 (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Euskirchen, Punkt 6.2 Teileigentum). 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

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen

Ein- und Zweifamilienhäuser

Weitere Prod. >

2023

Start

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#) Informationen

Immobilienrichtwert

2190 €/m²
(Eigentumswohnungen)

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

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2016	71,1
2017	77,5
2018	84,6
2019	88,4
2020	95,8
2021	104,2
2022	114,5
2023	115,0
01.01.2024	113,8

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 anhand der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Alter

Das Alter ist in der Hauptsache mit dem tatsächlichen Alter anzuhalten, auch im Falle von modernisierten/sanierten Objekten.

Tabelle auszugsweise

Richtwert / Alter	Bewertungsobjekt / Alter							
	5	10	15	20	30	40	60	90
5	1,00	0,95	0,91	0,86	0,75	0,66	0,55	0,49
10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,78	0,69	0,57	0,51
15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,82	0,72	0,60	0,54
20	1,16	1,11	1,05	1,00	0,87	0,76	0,63	0,57
30	1,34	1,28	1,21	1,15	1,00	0,88	0,73	0,66
40	1,53	1,45	1,38	1,31	1,14	1,00	0,83	0,75
60	1,83	1,74	1,66	1,58	1,37	1,20	1,00	0,90
90	2,04	1,94	1,85	1,75	1,52	1,34	1,11	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird in der Regel gem. Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden für gewöhnlich mit 25 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Tabelle auszugsweise

Richtwert / Wohnfläche	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	40	50	60	70	80	90	100	120	150
40	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,95	0,92
50	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,95	0,92
60	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98	0,96	0,92
70	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,96	0,93
80	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	0,99	0,99	0,97	0,93
90	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,00	0,99	0,97	0,94
100	1,03	1,03	1,02	1,02	1,01	1,01	1,00	0,98	0,95
120	1,05	1,05	1,04	1,04	1,03	1,03	1,02	1,00	0,97
150	1,09	1,09	1,08	1,08	1,07	1,06	1,06	1,04	1,00

Wohnlage

Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau bezogen auf das jeweilige Gemeindegebiet. Es handelt sich um eine durchschnittliche Einschätzung bezogen auf die jeweilige Immobilienrichtwertzone, die an die jeweilige Lage des Bewertungsobjekts angepasst werden kann.

		Bewertungsobjekt			
Richtwertobjekt	Wohnlage	einfach	mittel	gut	sehr gut
	sehr gut	0,83	0,87	0,93	1,00
	gut	0,90	0,94	1,00	1,08
	mittel	0,95	1,00	1,06	1,15
	einfach	1,00	1,05	1,12	1,21

Modernisierungsgrad

Neben dem Alter ist der Modernisierungsgrad von Wohnung und Wohnanlage zu berücksichtigen. Der Kategorie "baujahrtypisch" sind hierbei nicht bzw. nur geringfügig modernisierte Altbauten zuzuordnen, sowie Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben. Der Zustand „teilmodernisiert“ umfasst Objekte, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einer mittleren Modernisierung unterzogen wurden. Umfassend modernisierte Objekte werden als "neuezeitlich" bezeichnet. Qualitative Aspekte sind unter dem Merkmal "Gebäudestandard" zu berücksichtigen.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,15	1,30
	teilmodernisiert	0,87	1,00	1,13

Gebäudestandard

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

		Bewertungsobjekt			
Richtwertobjekt	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
	einfach	1,00	1,11	1,34	1,50
	mittel	0,90	1,00	1,20	1,35
	gehoben	0,75	0,83	1,00	1,12

Geschosslage

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude.

		Bewertungsobjekt					
Richtwertobjekt	Geschosslage	Souterrain	EG	1./2. OG	3./4. OG	über 4. OG	DG
	1./2. OG	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98

Anzahl der Einheiten im Gebäude

Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer bzw. ein gemeinsamer Hauseingang). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen.

Tabelle auszugsweise

Richtwert / Wohneinheiten	Bewertungsobjekt / Wohneinheiten						
	2	3	6	10	20	35	60
2	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96
3	1,01	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,96
6	1,01	1,01	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97
10	1,02	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,98
20	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	0,99	0,99
35	1,04	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	0,99

Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,95

Balkon

Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteinfluss einer Dachterrasse o. ä. ist sachverständig zu schätzen.

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Balkon	kein Balkon	Balkon
	vorhanden	0,95	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	2.200 €/m ²		
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	1,00
Baujahr	1994	1984	
Alter	30	40	0,88
Wohnfläche	80	60	1,01
Wohnlage	gut	mittel	0,94
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Gebäudestandard	mittel	einfach	0,90
Geschosslage	1./2. OG	DG	0,98
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	10	0,99
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,66
angepasster Immobilienrichtwert	2.200 €/m ²	x 0,66	1.452 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	60 m²	x 1.452 €/m²	rd. 87.000 €

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Ferner sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Stand: 22.01.2024