



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Die zonalen Immobilienrichtwerte (zIRW) werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Die zIRW stellen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Sinne des § 20 ImmoWertV-21 dar und dienen als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Die zIRW ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können diese u. a. Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zIRW für Eigentumswohnungen, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024, abgeleitet.

Der zIRW ist in €/m²-Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Der zIRW gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen und Tiefgaragenstellplätze wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Die Immobilienrichtwerte gelten im ganzen Stadtgebiet für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Definition
Baujahr	1965
Wohnfläche	bis 80 m ²
Anzahl der Einheiten in der Anlage	ab 16 Wohneinheiten
Vermietungssituation	unvermietet
Modernisierung	0 Punkte
Ausstattungsklasse	bis 2,0
Garage	nicht vorhanden
Bodenwert	175 €/m ²
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung	
Baujahr	Hier ist das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen anzusetzen. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.	
Wohnfläche	Die Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln	
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Hier ist die Gesamtanzahl der Wohneinheiten in der Anlage zu berücksichtigen. Wohnungsanlagen mit weniger als 3 Wohneinheiten wurden in der Auswertung nicht mit einbezogen und müssen gesondert betrachtet werden.	
Vermietungssituation	Hier wird zwischen einer vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnung unterschieden.	
Modernisierung	Gemäß Anlage 2 I ImmoWertV-21 sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:	
	0 Punkte 1 – 4 Punkte 5 – 8 Punkte ab 9 Punkte	nicht modernisiert kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung mittlerer Modernisierungsgrad überwiegend modernisiert
Ausstattungs-klasse	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung:	
	bis 2,0 2,1 – 2,4 2,5 – 3,0 ab 3,1	sehr einfache Ausstattung einfache Ausstattung mittlere Ausstattung gehobene Ausstattung
Garage	Folgende Gegebenheiten werden unterschieden, Außenstellplätze und Carports bleiben hierbei unberücksichtigt:	
	nicht vorhanden vorhanden	keine Garagen/Tiefgaragenstellplätze vorhanden Garagen/Tiefgaragenstellplätze vorhanden
Bodenwert	In Anlehnung an die gegebene Bodenrichtwertzone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt.	
Verkaufsumstand	Hierbei wird zwischen Weiterverkauf und Erstverkauf aus Neubau (Baujahr > 2021) unterschieden. Erstverkäufe aus Umwandlung wurden bei der Auswertung der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt und müssen deshalb gesondert betrachtet werden.	

Preisindex

Nach §18 ImmoWertV-21 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 Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Jahr	Index
2018_1	63,1
2018_2	66,9
2019_1	73,6
2019_2	73,1
2020_1	77,9
2020_2	82,6
2021_1	84,2
2021_2	96,0
2022_1	98,3
2022_2	98,1
2023_1	100,3
2023_2	100,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		bis 1950	0,92
		1951 – 1960	0,94
		1961 – 1970	1,00
		1971 – 1980	1,07
		1981 – 1990	1,28
		1991 – 2000	1,59
		2001 – 2010	1,62
		ab 2011	1,92
Wohnfläche	m ²	bis 80	1,00
		81 – 100	1,08
		ab 101	1,05
Anzahl der Einheiten in der Anlage		bis 6	1,05
		7 – 15	1,01
		ab 16	1,00
Vermietungssituation		vermietet	0,91
		unvermietet	1,00
Modernisierung	Punkte	0	1,00
		1 – 4	1,04
		5 – 8	1,14
		ab 9	1,24
Ausstattungs-kategorie		bis 2,0	1,00
		2,1 – 2,4	1,02
		2,5 – 3,0	1,09
		ab 3,1	1,14
Garage		nicht vorhanden	1,00
		vorhanden	1,04
Bodenwert	€/m ²	bis 165	0,99
		166 – 185	1,00
		186 – 200	1,02
		ab 201	1,05
Verkaufsumstand		Weiterverkauf	1,00
		Erstverkauf aus Neubau	1,38

Beispiele zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Beispiel:

Merkmal	Immobilien-richtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
Immobilienrichtwert:	1.310 €/m²-Wfl			
Baujahr:	1965	2004	x	1,62
Wohnfläche:	bis 80 m²	70	x	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	ab 16	8	x	1,01
Vermietungssituation:	unvermietet	unvermietet	x	1,00
Modernisierung:	0 Punkte	0 Punkte	x	1,00
Ausstattung:	bis 2,0	3,3	x	1,14
Garage:	nicht vorhanden	vorhanden	x	1,04
Bodenwert:	175 €/m²	230 €/m²	x	1,05
Verkaufsumstand:	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x	1,00
angepasster Immobilienrichtwert:			=	2.668 €/m²
Wohnfläche:			x	70 m²
vorläufiger Vergleichswert:			=	186.760 €
boG (Wert Garage):			+	8.000 €
Vergleichswert:			=	194.760 €