



## 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.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2019 erstmalig Immobilienrichtwerte für **Weiterverkäufe** von Wohnungseigentum beschlossen und veröffentlicht, 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 m<sup>2</sup>).

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 2023 lagen bei 3.500 EUR je Stellplatz, bei 6.800 EUR je Carport, bei 9.900 EUR je Garage und bei 13.600 EUR je Tiefgaragenstellplatz.

Seit dem Stichtag 01.01.2024 wurde das Vorhandensein eines Balkons/Terrasse als weiteres wertbestimmendes Merkmal mit in die Analyse zur Ableitung der Immobilienrichtwerte aufgenommen. Die Datengrundlage setzte sich aus 389 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2019 bis 2023 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.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum werden im wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Größe der Anlage, Geschosslage der Wohnung, Vermietungssituation, Ausstattung, Modernisierung und Vorhandensein eines Balkons/ einer Terrasse.

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 01.01.2024.

Jahr	Anzahl	Index
		2020 = 100
2019	84	91,8
<b>2020</b>	<b>88</b>	<b>100,0</b>
2021	83	109,9
2022	69	114,0
2023	65	115,4

Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrspublikationen sind durch Veränderungen des Warenkorbs aufgrund aktualisierter Umrechnungskoeffizienten begründet.

## 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 1960 bis 1979  
61 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
5 bis 8 Wohneinheiten  
1. -2. Obergeschoss  
unvermietet  
mittlere Ausstattung  
baujahrtypisch (nicht modernisiert)  
Balkon/Terrasse nicht vorhanden

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 Mikrolage 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.

<b>Merkmal</b>	<b>Merkmalsklasse</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>
<b>Baujahr</b>	bis 1959	5%
	<b>1960 bis 1979</b>	<b>0%</b>
	1980 bis 1999	20%
	2000 bis 2009	36%
	ab 2010	40%
<b>Wohnflächen</b>	unter 60 m²	-2%
	<b>61 m² bis 90 m²</b>	<b>0%</b>
	91 m² bis 120 m²	-3%
	über 120 m²	-13%
<b>Größe der Anlage</b>	bis 4 Wohneinheiten	-3%
	<b>5 bis 8 Wohneinheiten</b>	<b>0%</b>
	ab 9 Wohneinheiten	-2%
<b>Geschosslage der Wohnung</b>	Erdgeschoss	8%
	<b>1. bis 2. Obergeschoss</b>	<b>0%</b>
	über 3. Obergeschoss	-3%
	Dachgeschoss	2%
	Maisonette	9%
<b>Vermietungssituation</b>	<b>unvermietet</b>	<b>0%</b>
	vermietet	-8%
<b>Ausstattung</b>	einfach	-12%
	<b>mittel</b>	<b>0%</b>
	gehoben	13%
<b>Modernisierungen</b>	<b>baujahrtypisch (nicht modernisiert)</b>	<b>0%</b>
	teilmodernisiert	5%
	neuezeitlich (voll modernisierter Altbau)	21%
<b>Balkon/Terrasse</b>	vorhanden	9%
	<b>nicht vorhanden</b>	<b>0%</b>

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

<b>Beschreibung</b>	<b>Baujahr/ Modernisierungsgrad</b>
neuezeitlich (voll modernisierter Altbau)	Alter >= 25 Jahre >= 17 Pkt.
teilmodernisiert	Alter >= 25 Jahre 6 bis 17 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	Alter >= 25 Jahre <= 6 Pkt.

Kontakt Daten:

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](mailto:gutachterausschuss@bocholt.de)  
Internet: [www.gars.nrw/bocholt](http://www.gars.nrw/bocholt)