



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Hinweise zur Verwendung

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 Orientierungswert. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren sein.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten)
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typischen Wohnfläche (die nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet wurden) und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich modernisiert), bei normalem baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (z. B. Hofstellen) anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Einfluss signifikanter Immissionen.

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wohnrechte, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 aus Kaufpreisen des Jahres 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 6 zurückliegenden Jahren mit über 3000 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.



Der Gutachterausschuss hat insgesamt 75 Immobilienrichtwertzonen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in €/m² Wohnfläche angegeben mit Rundung auf 50 €.

Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 2015 = 100. Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwertes kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Jahrgang	Index 2015=100	Abweichung zum Vorjahr
2015	100,0	
2016	109,1	9 %
2017	117,9	8 %
2018	129,7	10%
2019	140,8	9 %
2020	157,0	12 %
2021	179,9	15 %

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Objektmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt kann sachverständig mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

Richtwert- Gebäudeart	Objekt-Gebäudeart					
	RMH	REH*	DHH	EFH/BGL**	VILLA	ZFH***
Reihenmittelhaus (RMH)	1,00	1,05	1,15	1,25		
Doppelhaushälfte (DHH)	0,90	0,95	1,00	1,10	1,50	
Freistehendes Einfamilienhaus (EFH)	0,80	0,85	0,90	1,00	1,40	0,90
VILLA				0,70	1,00	

*REH = Reihenendhaus

**BGL = Bungalow

***Zweifamilienhaus



Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

Den Gebäudearten ist eine jeweils typische, kleine oder große Wohnflächenspanne zugeordnet. Villen und Zweifamilienhäuser haben generell große Wohnflächen und sind hier nicht weiter aufgeführt.

Gebäudeart	Wohnfläche (gem. WoFIV)	Wohnflächen- klasse
EFH	< 100	klein
EFH	100 – 200	typisch
EFH	> 200	groß
EFH	> 280	sehr groß
RMH/DHH/REH	< 100	klein
RMH/DHH/REH	100 – 165	typisch
RMH/DHH/REH	> 165	groß
RMH/DHH/REH	> 260	sehr groß

Bei Abweichungen von der typischen Wohnflächenklasse können folgende Anpassungen erfolgen (gilt nicht bei Villen und Zweifamilienhäuser):

klein	bis 1,10
groß	0,95
sehr groß	bis 0,80

Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Richtwert- Baujahr	Objekt-Baujahr												
	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950	1940	1930
2015	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,85	0,83	0,80	0,77				
2010	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,79	0,76			
2005	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,82	0,79			
2000	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,85	0,81	0,78		
1995	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,87	0,84	0,81		
1990	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,90	0,86	0,83	0,81	
1985	1,21	1,17	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93	0,89	0,86	0,83	
1980	1,24	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,83
1975	1,28	1,23	1,19	1,15	1,12	1,08	1,05	1,03	0,98	0,94	0,90	0,88	0,85
1970		1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,00	0,96	0,92	0,90	0,87
1965			1,25	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,02	0,98	0,94	0,92	0,89
1960				1,23	1,19	1,16	1,13	1,10	1,04	1,00	0,96	0,94	0,91
1955					1,22	1,18	1,15	1,12	1,06	1,02	0,98	0,95	0,93
1950						1,20	1,17	1,14	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94
1945							1,19	1,15	1,10	1,05	1,02	0,99	0,96
1940								1,17	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97



Anpassungsfaktoren 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:

sehr gut (SW-RL Klasse 5)	bis 1,25
einfach (SW-RL Klasse 1)	bis 0,90

Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

vermietet	0,90
ohne Keller	0,95
sehr guter baulicher Zustand	bis 1,10
Immissionen	bis 0,90

Hinweise:

Untersuchungen zu weiteren Effekten, wie Veräußerer/Erwerber, Baulandflächen und Modernisierungsgrad, ergaben keine statistisch gesicherten Ergebnisse.

Die Umrechnungskoeffizienten sind als Faktoren zu verketteten. Liegt dieser errechnete 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	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient (Prozent in Faktor umwandeln)
Immobilienrichtwert	2.500 €/m²		
Wohnfläche m ²		90	
Gebäudeart	EFH	DHH	0,90
Baujahr	1970	1980	1,05
Gebäudeausstattungsklasse	2,5	3,0	1,05
Wohnflächenklasse	typisch	klein	1,10
Keller	ja	nein	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt den Faktor:			1,04
angepasster Immobilienrichtwert:	2.500 €/m ²	x 1,04	2.600 €/m²
vorläufiger Vergleichswert:	2.600 €/m ²	x 90 m ²	234.000 €