



**Örtliche Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend**

**(Stand 1.1.2022)**

**Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte**

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte stellen eine Orientierungshilfe sowohl für Sachverständige der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch für Bürgerinnen und Bürger zur Information über diesen Teilmarkt dar. Sie sollen es ermöglichen, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von u.a. Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Mülheim an der Ruhr hat zum Stichtag 01.01.2021 erstmalig Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus rund 300 Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2020 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen (Richtwertnorm).

**Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Altlasten, Leitungsrechte, Wegerechte, usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte.

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Mülheim an der Ruhr beziehen sich auf das typische Normobjekt (fiktive Immobilie) mit den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalsausprägungen:

Baujahr 1960-1970

601-800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (nur Baulandanteil gemäß Definition der Bodenrichtwerte)

gute Wohnlage

mittlerer Modernisierungsgrad

Gebäudestandard einfach-mittel

Gebäudeart Einfamilienhaus (freistehend)

141-160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind mit den nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Zu beachten ist, dass Besonderheiten und Individualitäten 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.

### **Preisindex**

Nach § 11 ImmoWertV sollen 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 Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2022 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex bedienen.

<b>Registrierungsjahr</b>	<b>Index</b>
2015	100
2016	110
2017	120
2018	123
2019	123
2020	145
2021	163



### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

<b>Merkmal</b>	<b>Normobjekt</b>
Baujahr	1960-1970
Grundstücksfläche	601-800 m <sup>2</sup>
Wohnlage	gut
Modernisierungsgrad	mittel
Gebäudestandard	einfach - mittel
Gebäudeart (freistehend)	Einfamilienhaus
Wohnfläche	141-160 m <sup>2</sup>

### **Merkmalsdefinitionen**

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

<b>Merkmal</b>	<b>Erläuterung</b>
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksfläche	Eine typisch zum Objekt passende Grundstücksfläche; darüber hinausgehende Flächen wie. z.B. zusätzliche Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen.
Modernisierungsgrad	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt (siehe Tabelle 2).
Gebäudeart (freistehend)	Im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind Doppelhäuschen und Reihenhäuser nicht enthalten.
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich aus der Wohnflächenverordnung.

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (Tabelle 1).



Tabelle 1:

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1700-1945	0,92
	1946-1959	0,98
	<b>1960-1970</b>	<b>1,00</b>
	1971-1983	1,01
	1984-1995	1,18
	größer 1995	1,25
Grundstücksfläche	bis 400	0,90
	401-600	0,98
	<b>601-800</b>	<b>1,00</b>
	801-1.000	1,20
	1.001-1.500	1,25
Wohnlage	sehr gut (1)	1,10
	<b>gut (2)</b>	<b>1,00</b>
	gut – mittel (3)	0,82
	mittel – einfach (4)	0,79
	einfach (5)	0,66
	sehr einfach (6)	0,66
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,92
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,95
	<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>	<b>1,00</b>
	überwiegend modernisiert	1,09
	umfassend modernisiert	1,16

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Mülheim an der Ruhr**



<b>Merkmal</b>	<b>Wert</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,86
	einfach	0,94
	<b>einfach - mittel</b>	<b>1,00</b>
	mittel	1,08
	mittel - gehoben	1,20
Gebäudeart (freistehend)	Zweifamilienhaus	0,97
	<b>Einfamilienhaus</b>	<b>1,00</b>
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	bis 100	1,22
	101-120	1,12
	121-140	1,03
	<b>141-160</b>	<b>1,00</b>
	161-180	0,88
	181-200	0,78
	201-220	0,77
	221-240	0,77
	größer 240	0,64



**Erläuterungen zu Tabelle 2 (Gebäudestandard):**

Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage II Sachwertrichtlinie – SW-RL) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit der Einstufung in die Standardstufen lassen sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

**Tabelle 2:**

	Standardstufe				
	sehr einfach (1)	einfach (2)	mittel (3)	gehoben (4)	stark gehoben (5)
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwändig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwändig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster &amp; Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwändigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände &amp; Innentüren</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände mit massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwändige Türelemente

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



	Standardstufe				
	sehr einfach (1)	einfach (2)	mittel (3)	gehoben (4)	stark gehoben (5)
<b>Deckenkonstruktion &amp; Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatte, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung</b>	Einzelöfen (z.B. Gas, Kohle, Nachtstrom), Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwändige zusätzl. Kaminanlage
<b>sonst. techn. Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Mit der Einordnung der Ausstattungsmerkmale eines Objektes in die Standardstufen der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird die Gebäudeausstattungskennzahl ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Gebäudeausstattungskennzahlen der Beschreibung des Gebäudestandards nach dem IRW-Datenmodell des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW gegenüber.

<b>Gebäudeausstattungskennzahl</b> nach IRW-Datenmodell BORIS	<b>Gebäudeausstattungskennzahl</b> in Anlehnung an die NHK 2010	
<b>Beschreibung</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>
sehr einfach	1,1	1,0 – 1,2
sehr einfach – einfach	1,5	1,3 – 1,7
einfach	2,0	1,8 – 2,2
einfach – mittel	2,5	2,3 – 2,7
mittel	3,0	2,8 – 3,2
mittel – gehoben	3,5	3,3 – 3,7
gehoben	4,0	3,8 – 4,2
gehoben – stark gehoben	4,5	4,3 – 4,7
stark gehoben	4,8	4,8 – 4,9
Luxus	5,0	5,0



**Erläuterungen zu den Tabellen 3 und 4 (Modernisierungsgrad):**

Der Modernisierungsgrad ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

**Tabelle 3:**

<b>Modernisierungselement</b>	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	<b>max. Punkte</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	<b>4</b>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	<b>2</b>
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	<b>2</b>
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	<b>2</b>
Wärmedämmung der Außenwände	4	2	2	1	<b>4</b>
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	<b>2</b>
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	<b>2</b>
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				<b>2</b>

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

**Tabelle 4:**

<b>Modernisierungsgrad</b>	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

**Tabelle 5:**

**Wohnlageklassifizierung der Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland**

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Wohnlageklassifizierung	sehr gut	gut	gut bis mittel	mittel bis einfach	einfach	sehr einfach
	1	2	3	4	5	6





### Beispiel für Vergleichswert:

Immobilienrichtwert: 3.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wfl)

Wertermittlungstichtag: 01.01.2022

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr	1960-1970	1939	0,92
Grundstücksfläche	601-800 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	1,20
Wohnlage	gut	gut	1,00
Modernisierungsgrad	mittlerer	überwiegend	1,09
	Modernisierungsgrad	modernisiert	
Gebäudestandard	einfach-mittel	einfach-mittel	1,00
Gebäudeart (freistehend)	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Wohnfläche	141-160 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	1,03

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

$3.750 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,09 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,03 = 4.648 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

Immobilienrichtwert 3.750 €/m<sup>2</sup> angepasst 4.648 €/m<sup>2</sup>

**Vorläufiger Vergleichswert:**  $139 \text{ m}^2 \text{ Wfl} \times 4.648 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl} = 646.072 \text{ €}$

**rd. 650.000 €**

Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Werte für Garagen und Stellplätze sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m.