



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

---

### **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 Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> 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 Vergleichsverfahren nach § 26 Absatz 1 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

#### **Die Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- 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.

Nebengebäude, wie z. B. Garagen und Carports, sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, 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 m<sup>2</sup> 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 Grundstücks 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.

## Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator

The screenshot shows the 'Detailinformationen' window of the Immobilien-Preis-Kalkulator. At the top, there is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. Below this are navigation tabs: 'Ein- und Zweifamilienhäuser' (selected), 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. The main content area displays a calendar icon with the year '2020'. Below this, the 'Immobilienrichtwert' is shown as '1790 €/m<sup>2</sup> (Ein- und Zweifamilienhäuser)'. To the right of the calendar icon, there is a red 'Start' button and a red 'Informationen' button. Below these buttons is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'. The main content area also features a list of expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', 'Sonstige Hinweise', and 'Historische Werte / Zeitreihe'.

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere Produkte Kontakt

2020

Start

Informationen

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert

1790 €/m<sup>2</sup>  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Sonstige Hinweise

Historische Werte / Zeitreihe

## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 1.738 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.709 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 552 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2019 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 142 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 35 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 604 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 162 m<sup>2</sup> auf.

## Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	92,8
2014	97,0
2015	100,0
2016	106,1
2017	109,7
2018	118,6
2019	128,0
2020	143,2
2021 (vorläufig)*	167,3

\* Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt.  
Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.

Aufgrund der mittleren Kaufpreissteigerung der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2022 auf 179,4 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

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

## Mietsituation


		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,93
	vermietet	1,08	1,00

## Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Wohnfläche	80	90	100	110	120	130	140	150
	80	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,84	0,81	0,78
	90	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,81
	100	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84
	110	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87
	120	1,16	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90
	130	1,20	1,15	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	0,93
	140	1,24	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97
	150	1,28	1,23	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00
	160	1,32	1,28	1,23	1,19	1,14	1,11	1,07	1,03
	170	1,37	1,32	1,27	1,23	1,18	1,14	1,10	1,07
	180	1,41	1,36	1,31	1,27	1,22	1,18	1,14	1,10
	190	1,46	1,40	1,35	1,31	1,26	1,22	1,18	1,14
	200	1,50	1,45	1,40	1,35	1,30	1,26	1,21	1,17
	210	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,25	1,21
	230	1,64	1,58	1,53	1,47	1,42	1,37	1,33	1,28
	250	1,74	1,68	1,62	1,56	1,51	1,46	1,41	1,36

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Wohnfläche	160	170	180	190	200	210	230	250
	80	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65	0,61	0,57
	90	0,78	0,76	0,74	0,71	0,69	0,67	0,63	0,60
	100	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,69	0,65	0,62
	110	0,84	0,82	0,79	0,77	0,74	0,72	0,68	0,64
	120	0,87	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,70	0,66
	130	0,90	0,88	0,85	0,82	0,80	0,77	0,73	0,69
	140	0,94	0,91	0,88	0,85	0,82	0,80	0,75	0,71
	150	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,78	0,74
	160	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,81	0,76
	170	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,83	0,78
	180	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,86	0,81
	190	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,89	0,84
	200	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,91	0,86
	210	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,94	0,89
	230	1,24	1,20	1,16	1,13	1,09	1,06	1,00	0,94
	250	1,32	1,27	1,23	1,20	1,16	1,12	1,06	1,00

 wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabellen sind auszugsweise wiedergegeben.

## Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2022

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2022	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,96	0,89	0,82	0,74	0,68	0,61	0,59
	2010	1,04	1,00	0,92	0,85	0,77	0,70	0,64	0,61
	2000	1,12	1,08	1,00	0,92	0,84	0,76	0,69	0,66
	1990	1,23	1,18	1,09	1,00	0,91	0,83	0,75	0,72
	1980	1,34	1,30	1,20	1,10	1,00	0,91	0,83	0,79
	1970	1,48	1,43	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,87
	1960	1,63	1,57	1,45	1,33	1,21	1,10	1,00	0,96
	1950	1,70	1,64	1,51	1,39	1,27	1,15	1,04	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## Wohnlage

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.

## Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

Bewertungsobjekt

Richtwertobjekt	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,07	1,14
	teilmodernisiert	0,93	1,00	1,06
	neuzeitlich	0,88	0,94	1,00

### Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Baulandfläche	250	300	350	400	450	500	550	600
	250	1,00	1,06	1,10	1,15	1,19	1,23	1,26	1,29
	300	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23
	350	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	400	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13
	450	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	500	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	550	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	600	0,77	0,82	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00
	650	0,75	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98
	700	0,74	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,93	0,96
	750	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,94
	800	0,71	0,75	0,78	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92
	900	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,89
	1000	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86
	1200	0,63	0,66	0,70	0,72	0,75	0,77	0,79	0,82

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Baulandfläche	650	700	750	800	900	1000	1100	1200
	250	1,33	1,35	1,38	1,41	1,46	1,51	1,55	1,59
	300	1,26	1,28	1,31	1,34	1,38	1,43	1,47	1,51
	350	1,20	1,23	1,25	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44
	400	1,15	1,18	1,20	1,23	1,27	1,31	1,35	1,38
	450	1,11	1,14	1,16	1,18	1,23	1,27	1,30	1,34
	500	1,08	1,10	1,13	1,15	1,19	1,23	1,26	1,29
	550	1,05	1,07	1,10	1,12	1,16	1,19	1,23	1,26
	600	1,02	1,05	1,07	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23
	650	1,00	1,02	1,04	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20
	700	0,98	1,00	1,02	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	750	0,96	0,98	1,00	1,02	1,06	1,09	1,12	1,15
	800	0,94	0,96	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13
	900	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	1000	0,88	0,90	0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	1200	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabellen sind auszugsweise wiedergegeben.

## Keller

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Keller	vorhanden	teilw. vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,95	0,93
	teilw. vorhanden	1,06	1,00	0,98
	nicht vorhanden	1,07	1,02	1,00

## Ergänzende Gebäudeart

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Ergänzende Gebäudeart	freistehend	
	freistehend	1,00	

## Gebäudeart

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,92
	Zweifamilienhaus	1,09	1,00

## Gebäudestandard

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

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,13	1,23
	mittel	0,89	1,00	1,09
	gehoben	0,81	0,92	1,00

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Wohnfläche	140	120	1,07
Baujahr	1985	2000	1,14
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,07
Baulandfläche	550	605	1,03
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,93
Ergänz.Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,09
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,17</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.450 €/m <sup>2</sup>	x 1,17	2.867 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.867 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 344.000 €</b>

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude, wie z.B. Garagen oder Carports. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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