



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

---

### **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 Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwerthnorm 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 (Grafik):

The screenshot shows the 'Detailinformationen' window of the 'Immobilien-Preis-Kalkulator'. At the top, there is a navigation bar with 'Ein- und Zweifamilienhäuser', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. Below this, a calendar icon shows '2020'. A red arrow labeled 'Start' points to a red icon (a book with a pencil) in the top right corner. A yellow arrow labeled 'Informationen' points to a yellow icon (a magnifying glass) in the top right corner. Below these icons, a blue button displays '1640 €/m<sup>2</sup> (Ein- und Zweifamilienhäuser)'. Below the button, there is a list of expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', 'Sonstige Hinweise', and 'Historische Werte / Zeitreihe'. Each section has a downward arrow icon to its right. At the bottom, there is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'.

## Teilmarkt (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppel- und Reihenhäuser)

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 2560 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 1.809,00 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 707,00 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1830 und 2022 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei rd. 142 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 45 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von rd. 507 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 284 m<sup>2</sup> auf.

## Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	88
2014	95
2015	100
2016	106
2017	108
2018	113
2019	118
2020	126
2021	150
2022	165

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

Aufgrund der mittleren Kaufpreissteigerung der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2023 auf 167 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			
		Keller	unvermietet	vermietet	teilweise vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet		1,00	0,93	0,94
	vermietet		1,08	1,00	1,01
	teilweise vermietet		1,06	0,99	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.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt								
	Wohnfläche	80	90	100	110	120	130	140	150
	80	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,85
	90	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,89	0,87
	100	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,91	0,88
	110	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93	0,90
	120	1,08	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92
	130	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95
	140	1,14	1,12	1,10	1,08	1,05	1,03	1,00	0,97
	150	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,03	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Baujahr

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

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt								
	Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2020	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68
	2010	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72
	2000	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77
	1990	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82
	1980	1,28	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87
	1970	1,35	1,26	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91
	1960	1,42	1,33	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96
	1950	1,48	1,38	1,30	1,22	1,15	1,09	1,04	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Wohnlage

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine wesentliche 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 ‚baujahrstypisch‘ 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 ‚neuezeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt		
		baujahrstypisch	teilmodernisiert	modernisiert
Richtwertobjekt	Modernisierungstyp			
	baujahrstypisch	1,00	1,05	1,20
	teilmodernisiert	0,95	1,00	1,14
	modernisiert	0,83	0,88	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.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Baulandfläche	350	400	450	500	550	600
	350	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
	400	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
	450	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
	500	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	550	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
	600	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
	650	0,94	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99
	700	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99
750	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	
800	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	
850	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	
900	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,96	

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Baulandfläche	650	700	750	800	850	900
	350	1,06	1,07	1,07	1,08	1,09	1,09
	400	1,05	1,05	1,06	1,07	1,07	1,08
	450	1,04	1,04	1,05	1,05	1,06	1,07
	500	1,02	1,03	1,04	1,04	1,05	1,06
	550	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,05
	600	1,01	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04
	650	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03
	700	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02
750	0,99	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	
800	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01	1,01	
850	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01	
900	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## Keller

	Keller	Bewertungsobjekt		
		unterkellert	teilunterkellert	nicht unterkellert
Richtwertobjekt	unterkellert	1,00	0,96	0,96
	teilunterkellert	1,04	1,00	1,00
	nicht unterkellert	1,04	1,00	1,00

## Ergänzende Gebäudeart

	Ergänzende Gebäudeart	Bewertungsobjekt		
		freistehend	Doppel- und Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Richtwertobjekt	freistehend	1,00	0,95	0,94
	Doppel- und Reihenendhaus	1,05	1,00	0,99
	Reihenmittelhaus	1,06	1,01	1,00

## Gebäudeart

	Gebäudeart	Bewertungsobjekt		
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	1,00	0,95
	Zweifamilienhaus	1,00	1,00	0,95
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,05	1,05	1,00

## Gebäudestandard

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

	Gebäudestandard	Bewertungsobjekt		
		einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,00	1,12	1,27
	mittel	0,89	1,00	1,13
	gehoben	0,79	0,88	1,00

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2021	1,00
Baujahr	1990	2000	1,08
Wohnfläche	150	120	0,88
Baulandfläche	550	600	1,01
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,06
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,15
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	1,02
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Keller	unterkellert	nicht unterkellert	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,077</b>
angepasster Immobilienrichtwert	1.700 €/m <sup>2</sup>	x 1,077	rd. 1.830 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 1.830 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 220.000 €</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.

Stand: 30.03.2023