



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf Weiterverkäufe (d. h. ohne Neubauten) stehen kreisweit in den Kernorten sowie in zahlreichen Ortsteilen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind teilweise Ortsteile zusammengefasst, so dass für mehrere Ortsteile ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt, welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. (Im Einzelfall ist hier sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.) Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf ein fiktives lagetypisches Normobjekt (Richtwertobjekt) mit seinen normierten Merkmalen (Grundstücksgröße, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudeart, Ausstattung und Unterkellerung) ohne Nebengebäude (z. B. Garagen).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € 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, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen oder sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines 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 erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in € pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in € angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei 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. Der zuvor errechnete vorläufige Vergleichswert muss entsprechend um den Wert der Besonderheiten angepasst werden.

Der berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Dieses kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei einem Sachverständigen beantragt werden.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2020 abgeleitet. Ein Preisindex für zurückliegende Jahre liegt nicht vor.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

- Baujahr**

| | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Baujahr | 1900-1945 | 1950 | 1955 | 1960 | 1965 | 1970 | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2018 |
| Richtwertobjekt | 1900-1945 | 1,000 | 1,065 | 1,104 | 1,124 | 1,131 | 1,133 | 1,136 | 1,146 | 1,169 | 1,215 | 1,288 | 1,395 | 1,542 | 1,737 | 1,987 | 2,165 |
| | 1950 | 0,939 | 1,000 | 1,037 | 1,055 | 1,062 | 1,064 | 1,067 | 1,076 | 1,098 | 1,141 | 1,210 | 1,310 | 1,449 | 1,632 | 1,866 | 2,033 |
| | 1955 | 0,906 | 0,965 | 1,000 | 0,982 | 1,025 | 1,027 | 1,029 | 1,038 | 1,059 | 1,101 | 1,167 | 1,264 | 1,397 | 1,574 | 1,800 | 1,961 |
| | 1960 | 0,890 | 0,948 | 0,982 | 1,000 | 1,007 | 1,008 | 1,011 | 1,020 | 1,040 | 1,082 | 1,146 | 1,241 | 1,373 | 1,546 | 1,768 | 1,927 |
| | 1965 | 0,884 | 0,941 | 0,976 | 0,993 | 1,000 | 1,002 | 1,004 | 1,013 | 1,033 | 1,074 | 1,139 | 1,233 | 1,364 | 1,536 | 1,756 | 1,914 |
| | 1970 | 0,883 | 0,940 | 0,974 | 0,992 | 0,998 | 1,000 | 1,002 | 1,011 | 1,032 | 1,073 | 1,137 | 1,231 | 1,361 | 1,533 | 1,753 | 1,911 |
| | 1975 | 0,881 | 0,938 | 0,972 | 0,989 | 0,996 | 0,998 | 1,000 | 1,009 | 1,029 | 1,070 | 1,134 | 1,228 | 1,358 | 1,530 | 1,749 | 1,906 |
| | 1980 | 0,873 | 0,929 | 0,963 | 0,981 | 0,987 | 0,989 | 0,991 | 1,000 | 1,020 | 1,061 | 1,124 | 1,217 | 1,346 | 1,516 | 1,734 | 1,889 |
| | 1985 | 0,855 | 0,911 | 0,944 | 0,961 | 0,968 | 0,969 | 0,971 | 0,980 | 1,000 | 1,040 | 1,102 | 1,193 | 1,319 | 1,486 | 1,699 | 1,852 |
| | 1990 | 0,823 | 0,876 | 0,908 | 0,925 | 0,931 | 0,932 | 0,934 | 0,943 | 0,962 | 1,000 | 1,060 | 1,148 | 1,269 | 1,430 | 1,635 | 1,781 |
| | 1995 | 0,776 | 0,827 | 0,857 | 0,872 | 0,878 | 0,880 | 0,882 | 0,890 | 0,908 | 0,944 | 1,000 | 1,083 | 1,198 | 1,349 | 1,542 | 1,681 |
| | 2000 | 0,717 | 0,763 | 0,791 | 0,806 | 0,811 | 0,812 | 0,814 | 0,821 | 0,838 | 0,871 | 0,923 | 1,000 | 1,106 | 1,246 | 1,424 | 1,552 |
| | 2005 | 0,648 | 0,690 | 0,716 | 0,728 | 0,733 | 0,735 | 0,736 | 0,743 | 0,758 | 0,788 | 0,835 | 0,904 | 1,000 | 1,126 | 1,288 | 1,404 |
| | 2010 | 0,576 | 0,613 | 0,635 | 0,647 | 0,651 | 0,652 | 0,654 | 0,659 | 0,673 | 0,699 | 0,741 | 0,803 | 0,888 | 1,000 | 1,143 | 1,246 |
| | 2015 | 0,503 | 0,536 | 0,556 | 0,566 | 0,569 | 0,570 | 0,572 | 0,577 | 0,588 | 0,612 | 0,648 | 0,702 | 0,776 | 0,875 | 1,000 | 1,090 |
| | 2018 | 0,462 | 0,492 | 0,510 | 0,519 | 0,523 | 0,523 | 0,525 | 0,529 | 0,540 | 0,561 | 0,595 | 0,644 | 0,712 | 0,803 | 0,918 | 1,000 |

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- Wohnfläche**

| | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | Wohnfläche | 80 | 100 | 120 | 140 | 160 | 180 | 200 | 220 | 240 | 260 | 280 | 300-380 |
| Richtwertobjekt | 80 | 1,000 | 0,915 | 0,851 | 0,801 | 0,759 | 0,725 | 0,695 | 0,669 | 0,646 | 0,626 | 0,608 | 0,592 |
| | 100 | 1,093 | 1,000 | 0,930 | 0,875 | 0,829 | 0,792 | 0,759 | 0,731 | 0,706 | 0,684 | 0,664 | 0,647 |
| | 120 | 1,175 | 1,075 | 1,000 | 0,941 | 0,892 | 0,851 | 0,817 | 0,786 | 0,759 | 0,736 | 0,714 | 0,695 |
| | 140 | 1,249 | 1,143 | 1,063 | 1,000 | 0,948 | 0,905 | 0,868 | 0,836 | 0,807 | 0,782 | 0,759 | 0,739 |
| | 160 | 1,318 | 1,206 | 1,121 | 1,055 | 1,000 | 0,955 | 0,916 | 0,882 | 0,851 | 0,825 | 0,801 | 0,780 |
| | 180 | 1,380 | 1,263 | 1,175 | 1,105 | 1,048 | 1,000 | 0,959 | 0,924 | 0,892 | 0,864 | 0,839 | 0,817 |
| | 200 | 1,439 | 1,317 | 1,225 | 1,152 | 1,092 | 1,043 | 1,000 | 0,963 | 0,930 | 0,901 | 0,874 | 0,851 |
| | 220 | 1,494 | 1,367 | 1,272 | 1,196 | 1,134 | 1,083 | 1,038 | 1,000 | 0,965 | 0,935 | 0,908 | 0,884 |
| | 240 | 1,548 | 1,416 | 1,317 | 1,239 | 1,175 | 1,121 | 1,076 | 1,036 | 1,000 | 0,969 | 0,941 | 0,916 |
| | 260 | 1,597 | 1,462 | 1,359 | 1,279 | 1,212 | 1,157 | 1,110 | 1,069 | 1,032 | 1,000 | 0,971 | 0,945 |
| | 280 | 1,646 | 1,506 | 1,401 | 1,318 | 1,249 | 1,192 | 1,144 | 1,101 | 1,063 | 1,030 | 1,000 | 0,974 |
| | 300-380 | 1,690 | 1,547 | 1,438 | 1,353 | 1,283 | 1,225 | 1,175 | 1,131 | 1,092 | 1,058 | 1,027 | 1,000 |

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Grundstücksgröße**

| | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Gfl | 200 | 300 | 400 | 500 | 600 | 700 | 800 | 850 | 900 | 1000 | 1100 | 1200 |
| Richtwertobjekt | 200 | 1,000 | 1,022 | 1,041 | 1,057 | 1,072 | 1,083 | 1,092 | 1,096 | 1,099 | 1,103 | 1,105 | 1,104 |
| | 300 | 0,979 | 1,000 | 1,019 | 1,035 | 1,049 | 1,060 | 1,069 | 1,073 | 1,076 | 1,080 | 1,081 | 1,080 |
| | 400 | 0,961 | 0,982 | 1,000 | 1,016 | 1,030 | 1,041 | 1,049 | 1,053 | 1,056 | 1,060 | 1,061 | 1,060 |
| | 500 | 0,946 | 0,966 | 0,984 | 1,000 | 1,013 | 1,024 | 1,033 | 1,036 | 1,039 | 1,043 | 1,045 | 1,044 |
| | 600 | 0,933 | 0,953 | 0,971 | 0,987 | 1,000 | 1,011 | 1,019 | 1,023 | 1,025 | 1,029 | 1,031 | 1,030 |
| | 700 | 0,923 | 0,943 | 0,961 | 0,976 | 0,989 | 1,000 | 1,008 | 1,012 | 1,014 | 1,018 | 1,020 | 1,019 |
| | 800 | 0,916 | 0,935 | 0,953 | 0,968 | 0,981 | 0,992 | 1,000 | 1,003 | 1,006 | 1,010 | 1,011 | 1,010 |
| | 850 | 0,913 | 0,932 | 0,950 | 0,965 | 0,978 | 0,988 | 0,997 | 1,000 | 1,003 | 1,007 | 1,008 | 1,007 |
| | 900 | 0,910 | 0,930 | 0,947 | 0,962 | 0,975 | 0,986 | 0,994 | 0,997 | 1,000 | 1,004 | 1,005 | 1,004 |
| | 1000 | 0,907 | 0,926 | 0,944 | 0,959 | 0,971 | 0,982 | 0,990 | 0,994 | 0,996 | 1,000 | 1,001 | 1,001 |
| | 1100 | 0,905 | 0,925 | 0,942 | 0,957 | 0,970 | 0,981 | 0,989 | 0,992 | 0,995 | 0,999 | 1,000 | 0,999 |
| | 1200 | 0,906 | 0,926 | 0,943 | 0,958 | 0,971 | 0,981 | 0,990 | 0,993 | 0,996 | 0,999 | 1,001 | 1,000 |

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Gebäudeausstattung**

| | Bewertungsobjekt | | | | | |
|-----------------|------------------|---------|----------------|--------|----------------|---------|
| | Ausstattung | einfach | einfach-mittel | mittel | mittel-gehoben | gehoben |
| Richtwertobjekt | einfach | 1,000 | 1,122 | 1,242 | 1,332 | 1,422 |
| | einfach – mittel | 0,891 | 1,000 | 1,107 | 1,187 | 1,268 |
| | mittel | 0,805 | 0,903 | 1,000 | 1,072 | 1,145 |
| | mittel – gehoben | 0,751 | 0,842 | 0,933 | 1,000 | 1,068 |
| | gehoben | 0,703 | 0,789 | 0,873 | 0,936 | 1,000 |

- **Gebäudeart**

| | Bewertungsobjekt | | |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Gebäudeart | Einfamilienhaus | Zweifamilienhaus* |
| | Einfamilienhaus | 1,000 | 0,955 |
| | Zweifamilienhaus* | 1,047 | 1,000 |

*Hierzu zählen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

- **Keller**

| | Bewertungsobjekt | | |
|--|--------------------|---------------|--------------------|
| | Keller | unterkellert* | nicht unterkellert |
| | unterkellert* | 1,000 | 0,944 |
| | nicht unterkellert | 1,059 | 1,000 |

*Hierzu zählen auch Teilunterkellerungen

Berechnungsbeispiel

| | IRW (Richtwertobjekt) | Beispiel-Immobilie | Umrechnungs- koeffizient |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Stichtag | 01.01.2023 | | |
| Immobilienrichtwert | 2.300 €/m² | | |
| Baujahr | 1980 | 1975 | 0,991 |
| Wohnfläche | 140 m ² | 180 m ² | 0,905 |
| Grundstücksgröße | 700 m ² | 600 m ² | 0,989 |
| Ausstattung | mittel | einfach-mittel | 0,903 |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Zweifamilienhaus | 0,955 |
| Keller | vorhanden | vorhanden | 1,000 |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von | | | 0,765 |
| angepasster Immobilienrichtwert | 2.300 €/m ² x 0,765 | | 1.760 €/m² |
| vorläufiger Vergleichs- wert | 1.760 €/m ² x 180 m ² | | rd. 320.000 € |

Werte für Garagen oder sonstige Nebengebäude sowie abweichende Bewertungsteilbereiche (z. B. Gartenlandflächen) sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.
Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt.