



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 m² 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 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 Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² 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 m² 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

Ausgewähltes Produkt:

Immobilienrichtwerte

Q

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Reihen- und Doppelhäuser

Weitere >

📅

2022

Start

+

×

=

÷

Q

PDF

🔗

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Informationen

Immobilienrichtwert

2230 €/m²

(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 1.952 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.811 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 635 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2020 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 141 m² mit einer Standardabweichung von 35 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 604 m² mit einer Standardabweichung von 162 m² 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	167,8
2022 (vorläufig)*	194,3

* 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 01.01.2023 auf 196,2 extrapoliert. (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Heinsberg, S.10, Punkt 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt). 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.

Gebäudeart

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

Ergänzende Gebäudeart

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	
	Ergänzende Gebäudeart	
	freistehend	freistehend
Richtwertobjekt	freistehend	1,00

Baujahr

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

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2023

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2023	Baujahr	2020	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2020	1,00	0,97	0,93	0,86	0,79	0,72	0,65	0,59	0,57
	2015	1,04	1,00	0,96	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,59
	2010	1,07	1,04	1,00	0,92	0,84	0,77	0,70	0,64	0,61
	2000	1,17	1,13	1,08	1,00	0,92	0,84	0,76	0,69	0,66
	1990	1,27	1,23	1,18	1,09	1,00	0,91	0,83	0,75	0,73
	1980	1,40	1,35	1,30	1,20	1,10	1,00	0,91	0,83	0,80
	1970	1,53	1,48	1,43	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,87
	1960	1,69	1,63	1,57	1,45	1,33	1,21	1,10	1,00	0,96
	1950	1,75	1,69	1,63	1,51	1,38	1,26	1,14	1,04	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu $\frac{1}{4}$ 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.

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

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

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

Mietsituation

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

Wohnlage

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

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Ergänz.Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Baujahr	1985	2000	1,14
Wohnfläche	140	120	1,07
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,93
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,07
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,09
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Baulandfläche	550	605	1,03
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,17
angepasster Immobilienrichtwert	2.680 €/m ²	x 1,17	3.136 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 3.136 €/m²	rd. 376.000 €

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.