



## **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 § 24 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf (d.h. ohne Neubauten) stehen in ausgewählten Zonen, aber nicht flächendeckend, zur Verfügung. In anderen Bereichen ist im Einzelfall sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale 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 ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports usw.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Das gilt auch für Garagen und Carports.


Weitere Nebengebäude 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).

## 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.




**BORIS-NRW**  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt:  
**Immobilienrichtwerte**

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen   Ein- und Zweifamilienhäuser   Weitere P >

2023   **Start**         

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)   **Informationen**

Immobilienrichtwert   **3300 €/m<sup>2</sup>**  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert	▼
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	▼
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	▼
Historische Werte / Zeitreihe	▼

## Preisindex (Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser)

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Baujahresklassen						
	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	2010 2019	2020 2022
2013	80,4	76,4	72,4	77,9	71,1	65,8	
2014	81,1	78,6	72,4	79,3	73,6	69,0	
2015	83,3	80,3	73,8	82,2	74,8	72,5	
2016	84,3	83,4	76,9	82,7	78,2	77,8	
2017	86,4	85,4	80,5	85,9	81,9	82,5	
2018	90,7	89,6	85,0	90,4	86,6	88,9	
2019	94,7	95,2	91,8	95,5	93,3	94,2	
2020	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	106,4	106,2	109,5	107,4	108,3	107,4	107,4
2022	115,1	113,0	119,8	120,1	117,3	113,6	141,3

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

## 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.

### 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												
	Wohnfläche in m²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
		1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814	0,787	0,760	0,735	0,710	0,686	0,663
Richtwertobjekt	100	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814	0,787	0,760	0,735	0,710	0,686	0,663
	110	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814	0,787	0,760	0,735	0,710	0,686
	120	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814	0,787	0,760	0,735	0,710
	130	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814	0,787	0,760	0,735
	140	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814	0,787	0,760
	150	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814	0,787
	160	1,228	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843	0,814
	170	1,271	1,228	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872	0,843
	180	1,315	1,271	1,228	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902	0,872
	190	1,361	1,315	1,271	1,228	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934	0,902
	200	1,409	1,361	1,315	1,271	1,228	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966	0,934
	210	1,458	1,409	1,361	1,315	1,271	1,228	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000	0,966
	220	1,508	1,458	1,409	1,361	1,315	1,271	1,228	1,187	1,147	1,108	1,071	1,035	1,000

### wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

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

## Baujahr

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

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2023													
Baujahr	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2023	1,000	1,042	1,117	1,196	1,282	1,373	1,471	1,576	1,689	1,809	1,939	2,077	2,225
1960	0,959	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318	1,412	1,512	1,620	1,736	1,860	1,993	2,135
1965	0,896	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318	1,412	1,512	1,620	1,736	1,860	1,993
1970	0,836	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318	1,412	1,512	1,620	1,736	1,860
1975	0,780	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318	1,412	1,512	1,620	1,736
1980	0,728	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318	1,412	1,512	1,620
1985	0,680	0,708	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318	1,412	1,512
1990	0,634	0,661	0,708	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318	1,412
1995	0,592	0,617	0,661	0,708	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230	1,318
2000	0,553	0,576	0,617	0,661	0,708	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148	1,230
2005	0,516	0,538	0,576	0,617	0,661	0,708	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071	1,148
2010	0,481	0,502	0,538	0,576	0,617	0,661	0,708	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000	1,071
2015	0,449	0,468	0,502	0,538	0,576	0,617	0,661	0,708	0,759	0,813	0,871	0,933	1,000
2020													

### wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## 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													
Baulandfläche in m²	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Richtwertobjekt	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171	1,209	1,248	1,288	1,329	1,372	1,416	1,461
300	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171	1,209	1,248	1,288	1,329	1,372	1,416
400	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171	1,209	1,248	1,288	1,329	1,372
500	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171	1,209	1,248	1,288	1,329
600	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171	1,209	1,248	1,288
700	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171	1,209	1,248
800	0,827	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171	1,209
900	0,802	0,827	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135	1,171
1.000	0,777	0,802	0,827	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099	1,135
1.100	0,752	0,777	0,802	0,827	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065	1,099
1.200	0,729	0,752	0,777	0,802	0,827	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032	1,065
1.300	0,706	0,729	0,752	0,777	0,802	0,827	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000	1,032
1.400	0,684	0,706	0,729	0,752	0,777	0,802	0,827	0,854	0,881	0,910	0,939	0,969	1,000
1.500													

### wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

## 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	
Modernisierungstyp		baujahrrestypisch	teilmodernisiert
Richtwertobjekt	baujahrrestypisch	1,00	1,15
	teilmodernisiert	0,85	1,00

Diese Anpassung ist nur für die Baujahre bis 1985 geeignet. Die Anpassung von Modernisierungen bei darüberhinausgehenden Baujahren müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

## Wohnlage

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

## Keller

Mit "vorhanden" ist eine vollständige Unterkellerung und mit "teilweise vorhanden" eine Unterkellerung von 50 % der Grundfläche angesetzt. Die Anpassung von mehr oder weniger Unterkellerung muss sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt		
Keller		vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden	1,000	0,959	0,920
	teilweise vorhanden	1,042	1,000	0,959
	nicht vorhanden	1,087	1,042	1,000

## Gebäudestandard

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

		Bewertungsobjekt				
Gebäudestandard		einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,000	1,067	1,139	1,216	1,298
	einfach bis mittel	0,937	1,000	1,067	1,139	1,216
	mittel	0,878	0,937	1,000	1,067	1,139
	mittel bis gehoben	0,822	0,878	0,937	1,000	1,067
	gehoben	0,771	0,822	0,878	0,937	1,000

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

### Garage

Garagen sind i.d.R. nicht im Immobilienrichtwert berücksichtigt. Die Anpassung nicht durchschnittlicher Garagen muss sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt		
Garage(n)		keine Garagen	1 Garage	2 Garagen
Richtwertobjekt	keine Garagen	1,000	1,033	1,068
	1 Garage	0,968	1,000	1,033
	2 Garagen	0,936	0,968	1,000

### Carport

Carports sind i.d.R. nicht im Immobilienrichtwert berücksichtigt. Die Anpassung nicht durchschnittlicher Carports muss sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt		
Carport(s)		keine Carports	1 Carport	2 Carports
Richtwertobjekt	keine Carports	1,000	1,017	1,033
	1 Carport	0,984	1,000	1,017
	2 Carports	0,968	0,984	1,000

### Gebäudeart

Die Gebäudearten wurden wie folgt definiert:

Einfamilienhäuser		freistehendes Wohngebäude mit einer Wohneinheit, 80 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup> Wohnfläche und 280 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche.
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	mit	Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, davon eine kleinere Wohneinheit, die höchstens 50 % der Wohnfläche der größeren Wohneinheit und höchstens 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche umfasst. Insgesamt liegt die Wohnfläche zwischen 80 m <sup>2</sup> und 300 m <sup>2</sup> . Die Grundstücksfläche beträgt zwischen 280 m <sup>2</sup> und 1.500 m <sup>2</sup> .
Zweifamilienhäuser		Wohngebäude mit zwei ähnlich großen Wohneinheiten, mit 80 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup> Wohnfläche und 280 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche.

		Bewertungsobjekt		
Gebäudeart		Einfamilienhaus	EFH mit Einliegerwhg.	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,000	0,966	0,904
	EFH mit Einliegerwhg	1,035	1,000	0,936
	Zweifamilienhaus	1,106	1,069	1,000

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	
Baujahr	1995	1985	0,871
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	0,902
Baulandfläche	700 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1,032
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	teilmodernisiert	1,000 <small>ein Baujahr &gt; 1985</small>
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,139
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,920
Garage(n)	keine Garagen	keine Garagen	1,000
Carport(s)	keine Carports	1 Carport	1,017
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,000
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,864
angepasster Immobilienrichtwert	2.900 €/m <sup>2</sup>	x 0,864 =	2.506 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	170 m <sup>2</sup>	x 2.506 €/m <sup>2</sup>	rd. 426.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind anschließend zu berücksichtigen. Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Stand: 01.01. 2023