



## 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 für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus 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 von § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2023 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet.

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten.
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.).
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.).
- gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten.

Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (z. B. Rechte, Lasten, etc.). eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen.

**Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.**

**Die angegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen.**

### Preise für Garagen u. Stellplätze Preisspannen

#### Garagen

Weiterverkauf	5.000 €	bis	12.000 €	Ø 8.000 €
Neubau	15.000 €	bis	21.000 €	Ø 18.000 €

#### Stellplatz

Weiterverkauf	2.000 €	bis	5.000 €	Ø 3.000 €
Neubau	5.000 €	bis	12.500 €	Ø 8.000 €

## Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Lage.  
Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

### Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,95

### Baujahr

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	2020-2018	2017-2011	2010-1996	1995-1981	1980-1961	1960-1931	1930-1870
2013	1,05	1,00	0,94	0,89	0,81	0,77	
2002	1,12	1,07	1,00	0,95	0,86	0,83	0,72
1987	1,18	1,13	1,05	1,00	0,91	0,87	0,76
1970	1,30	1,24	1,16	1,10	1,00	0,96	0,84
1945		1,29	1,21	1,15	1,04	1,00	0,88
1900				1,31	1,19	1,14	1,00

### Bodenrichtwert (Euro/m²)

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	101-150	151-200	201-250	251-300	301-350	351-400	401-450
151 - 200	0,96	1,00	1,04	1,13	1,16		
201 - 250	0,92	0,96	1,00	1,08	1,11		
251 - 300		0,89	0,93	1,00	1,03	1,09	
301 - 350			0,90	0,97	1,00	1,06	1,11
351 - 400				0,92	0,94	1,00	1,04

### Wohnfläche (m²)

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	< 80	80-100	101-120	121-140	141-160	161-180	181-200	> 200
80-100	1,06	1,00	0,93	0,86	0,79	0,74		
101-120	1,13	1,07	1,00	0,92	0,85	0,79		
121-140	1,23	1,16	1,09	1,00	0,92	0,86	0,76	0,75
141-160		1,26	1,18	1,08	1,00	0,93	0,82	0,81
161-180		1,35	1,27	1,16	1,08	1,00	0,89	0,87

## Grundstücksfläche (m²)

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	150-250	251- 350	351- 450	451-600	601-800	801-1000	1001-1200	>1200
<b>150-250</b>	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,16	1,20	1,20
<b>251-350</b>	0,96	1,00	1,04	1,07	1,08	1,11	1,15	1,15
<b>351-450</b>	0,92	0,96	1,00	1,03	1,04	1,07	1,11	1,11
<b>451-600</b>	0,90	0,93	0,97	1,00	1,01	1,04	1,07	1,07
<b>601-800</b>	0,89	0,93	0,96	0,99	1,00	1,03	1,06	1,06
<b>801-1000</b>	0,86	0,90	0,94	0,96	0,97	1,00	1,04	1,04

## Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind Gebäude, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben oder geringfügig modernisierte Altbauten, einzuordnen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
<b>baujahrestypisch</b>	1,00	1,05	1,10

## Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	einfach	einfach-mittel	mittel	mittel-gehoben	gehoben
<b>mittel</b>	0,87	0,92	1,00	1,10	1,19

## Keller

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	vorhanden	nicht vorhanden
<b>vorhanden</b>	1,00	0,90

## Berechnungsbeispiel

<b>Bewertungsobjekt</b>			
<b>Immobilienrichtwert:</b>	2.850,- €/m <sup>2</sup>		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024	01.01.2024	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,95
Baujahr	1970	1985	1,10
Bodenrichtwert	251 – 300	280	1,00
Wohnfläche	121 – 140	115	1,09
Grundstücksfläche	451 – 600	823	1,04
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,05
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,90
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungs- objekt angepassten Wert: hier: 2.850,-€/m <sup>2</sup> x 0,95 x 1,10 x 1,00 x 1,09 x 1,04 x 1,05 x 1,00 x 0,90 = 3.190 €/m <sup>2</sup>			
Immobilienrichtwert	2.850,- €/m <sup>2</sup>	angepasst	3.190,- €/m <sup>2</sup>
Zeitpunkt	01.01.2024		
angepasster Immobilienrichtwert:			3.190,- €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert:</b>		<b>rd. 367.000,- €</b>	

**Berechnungsformular**

<b>Bewertungsobjekt</b>			
<b>Immobilienrichtwert:</b>			
Wertermittlungsstichtag:			

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
Gebäudeart			
Baujahr			
Bodenrichtwert			
Wohnfläche			
Grundstücksfläche			
Modernisierungstyp			
Ausstattung			
Keller			
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungs- objekt angepassten Wert: hier:			
Immobilienrichtwert		angepasst	
Zeitpunkt			
angepasster Immobilienrichtwert:			
<b>vorläufiger Vergleichswert:</b>			