



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 EUR/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, Lage und Unterkellerung) ohne Nebengebäude (z. B. Garagen).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in EUR 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 EUR pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in EUR 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. Zum 01.01.2024 wurden die Immobilienrichtwerte neuabgeleitet und um das Lagemerkmal Lage ergänzt. 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	1900-1949	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Richtwertobjekt	1900-1949	1,0000	1,0012	1,0077	1,0157	1,0263	1,0402	1,0585	1,0823	1,1122	1,1493	1,1946	1,2489	1,3134	1,3888	1,4760	1,5762
	1950	0,9988	1,0000	1,0065	1,0145	1,0251	1,0390	1,0573	1,0810	1,1109	1,1479	1,1931	1,2475	1,3118	1,3871	1,4743	1,5743
	1955	0,9924	0,9936	1,0000	1,0080	1,0185	1,0323	1,0505	1,0741	1,1037	1,1406	1,1855	1,2395	1,3034	1,3782	1,4648	1,5642
	1960	0,9845	0,9857	0,9921	1,0000	1,0104	1,0241	1,0422	1,0655	1,0950	1,1315	1,1761	1,2296	1,2931	1,3673	1,4532	1,5518
	1965	0,8840	0,9412	0,9757	0,9933	1,0000	1,0016	1,0039	1,0129	1,0334	1,0743	1,1386	1,2330	1,3635	1,5359	1,7561	1,5358
	1970	0,9614	0,9625	0,9687	0,9765	0,9866	1,0000	1,0176	1,0405	1,0692	1,1049	1,1484	1,2007	1,2626	1,3351	1,4190	1,5153
	1975	0,9447	0,9458	0,9519	0,9595	0,9696	0,9827	1,0000	1,0224	1,0507	1,0857	1,1285	1,1799	1,2408	1,3120	1,3944	1,4890
	1980	0,9240	0,9251	0,9310	0,9385	0,9483	0,9611	0,9781	1,0000	1,0276	1,0619	1,1037	1,1540	1,2135	1,2832	1,3638	1,4564
	1985	0,8991	0,9002	0,9060	0,9133	0,9228	0,9353	0,9518	0,9731	1,0000	1,0334	1,0741	1,1230	1,1809	1,2487	1,3271	1,4172
	1990	0,8701	0,8711	0,8768	0,8838	0,8930	0,9051	0,9210	0,9417	0,9677	1,0000	1,0394	1,0867	1,1428	1,2084	1,2843	1,3715
	1995	0,8371	0,8381	0,8435	0,8503	0,8592	0,8708	0,8861	0,9060	0,9310	0,9621	1,0000	1,0455	1,0995	1,1626	1,2366	1,3195
	2000	0,8007	0,8016	0,8068	0,8133	0,8217	0,8329	0,8476	0,8666	0,8905	0,9202	0,9565	1,0000	1,0516	1,1120	1,1818	1,2620
	2005	0,7614	0,7623	0,7672	0,7733	0,7814	0,7920	0,8060	0,8240	0,8468	0,8751	0,9095	0,9509	1,0000	1,0574	1,1238	1,2001
	2010	0,7201	0,7209	0,7256	0,7314	0,7390	0,7490	0,7622	0,7793	0,8008	0,8276	0,8602	0,8993	0,9457	1,0000	1,0628	1,1350
	2015	0,6775	0,6783	0,6827	0,6881	0,6953	0,7047	0,7172	0,7332	0,7535	0,7786	0,8093	0,8462	0,8898	0,9409	1,0000	1,0679
	2020	0,6344	0,6352	0,6393	0,6444	0,6511	0,6599	0,6716	0,6866	0,7056	0,7291	0,7579	0,7924	0,8333	0,8811	0,9364	1,0000

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**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt												
	Wohnfläche	80	100	120	135	140	160	180	200	220	240	260	280
	80	1,0000	0,9105	0,8436	0,8050	0,7938	0,7558	0,7242	0,6935	0,6586	0,6139	0,5541	0,4738
	100	1,0983	1,0000	0,9265	0,8841	0,8719	0,8301	0,7954	0,7617	0,7234	0,6742	0,6085	0,5203
	120	1,1854	1,0793	1,0000	0,9542	0,9410	0,8959	0,8585	0,8221	0,7808	0,7277	0,6568	0,5616
	135	1,2423	1,1311	1,0480	1,0000	0,9862	0,9389	0,8996	0,8616	0,8182	0,7626	0,6883	0,5885
	140	1,2597	1,1470	1,0627	1,0140	1,0000	0,9521	0,9122	0,8737	0,8297	0,7733	0,6979	0,5968
	160	1,3231	1,2047	1,1162	1,0651	1,0504	1,0000	0,9582	0,9176	0,8715	0,8122	0,7331	0,6268
	180	1,3809	1,2573	1,1649	1,1116	1,0962	1,0436	1,0000	0,9577	0,9095	0,8477	0,7651	0,6542
	200	1,4419	1,3128	1,2163	1,1607	1,1446	1,0897	1,0442	1,0000	0,9497	0,8851	0,7989	0,6831
	220	1,5183	1,3824	1,2808	1,2222	1,2053	1,1475	1,0995	1,0530	1,0000	0,9321	0,8412	0,7193
	240	1,6290	1,4832	1,3742	1,3113	1,2931	1,2312	1,1797	1,1298	1,0729	1,0000	0,9025	0,7717
	260	1,8049	1,6433	1,5226	1,4529	1,4328	1,3641	1,3070	1,2517	1,1887	1,1080	1,0000	0,8551
	280	2,1108	1,9219	1,7806	1,6991	1,6756	1,5953	1,5286	1,4639	1,3902	1,2958	1,1695	1,0000

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**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt												
	Gfl	200	300	400	500	600	650	700	800	900	1000	1100	1200
	200	1,0000	1,0749	1,1264	1,1636	1,1954	1,2119	1,2304	1,2777	1,3461	1,4446	1,5821	1,7672
	300	0,9303	1,0000	1,0480	1,0826	1,1121	1,1275	1,1447	1,1887	1,2523	1,3440	1,4719	1,6441
	400	0,8878	0,9542	1,0000	1,0330	1,0612	1,0759	1,0923	1,1343	1,1950	1,2825	1,4045	1,5688
	500	0,8594	0,9237	0,9680	1,0000	1,0273	1,0415	1,0574	1,0981	1,1568	1,2415	1,3596	1,5187
	600	0,8365	0,8992	0,9423	0,9734	1,0000	1,0138	1,0293	1,0689	1,1261	1,2085	1,3235	1,4783
	650	0,8251	0,8869	0,9295	0,9601	0,9863	1,0000	1,0152	1,0543	1,1107	1,1920	1,3054	1,4582
	700	0,8127	0,8736	0,9155	0,9457	0,9715	0,9850	1,0000	1,0385	1,0940	1,1741	1,2858	1,4363
	800	0,7826	0,8412	0,8816	0,9107	0,9355	0,9485	0,9630	1,0000	1,0535	1,1306	1,2382	1,3830
	900	0,7429	0,7985	0,8368	0,8644	0,8880	0,9003	0,9141	0,9492	1,0000	1,0732	1,1753	1,3128
	1000	0,6922	0,7440	0,7797	0,8055	0,8275	0,8389	0,8517	0,8845	0,9318	1,0000	1,0951	1,2233
	1100	0,6321	0,6794	0,7120	0,7355	0,7556	0,7660	0,7777	0,8076	0,8509	0,9131	1,0000	1,1170
	1200	0,5659	0,6082	0,6374	0,6585	0,6764	0,6858	0,6963	0,7230	0,7617	0,8175	0,8952	1,0000

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**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt								
	Ausstattung	sehr einfach	sehr einfach - einfach	einfach	einfach-mittel	mittel	mittel-gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben
	sehr einfach	1,0000	1,4606	1,7622	1,9752	2,1703	2,4180	2,7889	3,3537
	sehr einfach - einfach	0,6846	1,0000	1,2065	1,3523	1,4858	1,6554	1,9094	2,2960
	einfach	0,5675	0,8289	1,0000	1,1209	1,2316	1,3721	1,5826	1,9031
	einfach – mittel	0,5063	0,7395	0,8922	1,0000	1,0988	1,2242	1,4119	1,6979
	mittel	0,4608	0,6730	0,8120	0,9101	1,0000	1,1141	1,2850	1,5453
	mittel – gehoben	0,4136	0,6041	0,7288	0,8169	0,8976	1,0000	1,1534	1,3870
	gehoben	0,3586	0,5237	0,6319	0,7082	0,7782	0,8670	1,0000	1,2025
	gehoben - stark gehoben	0,2982	0,4355	0,5255	0,5890	0,6471	0,7210	0,8316	1,0000

- **Gebäudeart**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus*
	Einfamilienhaus	1,0000	0,9530
	Zweifamilienhaus*	1,0493	1,0000

*Hierzu zählen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

- **Keller**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Keller	unterkellert*	nicht unterkellert
	unterkellert*	1,0000	0,9310
	nicht unterkellert	1,0741	1,0000

*Hierzu zählen auch Teilunterkellerungen größer 10% Unterkellerungsanteil

- **Wohnlage**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Lage	einfach	mittel	gut
	einfach	1,0000	1,0828	1,2546
	mittel	0,9235	1,0000	1,1586
	gut	0,7971	0,8631	1,0000

Die Wohnlagen zur Auswertung der Koeffizienten fußen auf den beschlossenen Lagewertkarten der jeweiligen Städte und Gemeinden. Die Lagewertkarten können unter www.kreis-soest.de eingesehen werden.

Berechnungsbeispiel

	IRW (Richtwertobjekt)	Beispiel-Immobilie	Umrechnungs- koeffizient
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2.300 €/m²		
Baujahr	1980	1975	0,9781
Wohnfläche	140 m ²	180 m ²	0,9122
Grundstücksgröße	700 m ²	600 m ²	0,9715
Ausstattung	mittel	einfach-mittel	0,9101
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,9530
Keller	vorhanden	vorhanden	1,0000
Lage	mittel	gut	1,1586
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,8710
angepasster Immobilienrichtwert	2.300 €/m ² x 0,8710		2.003 €/m²
vorläufiger Vergleichs- wert	2.003 €/m ² x 180 m ²		rd. 361.000 €

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.