



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser** (Stichtag des Immobilienwertes: 01.01.2024)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswert. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten)
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich modernisiert), bei einem normalen baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 34 BauGB (z.B. Hofstellen) anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Einfluss signifikanter Immissionen

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 aus Kaufpreisen der letzten fünf Jahren lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 5 zurückliegenden Jahren mit über 2.200 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.



Der Gutachterausschuss hat 77 Immobilienrichtwertzonen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in €/m² angegeben mit Rundung auf 100 €.

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.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt kann sachverständig mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

Richtwert- Gebäudeart	Objekt-Gebäudeart					
	RMH	REH*	DHH	EFH/ BGL**	VILLA	ZFH***
Reihenmittelhaus (RMH)	1,00	1,05	1,15	1,25		
Doppelhaushälfte (DHH)	0,90	0,95	1,00	1,10	1,50	
Freistehendes Einfamilienhaus (EFH)	0,80	0,85	0,90	1,00	1,40	0,90
VILLA				0,70	1,00	

*REH = Reihenhäuser **BGL = Bungalow ***Zweifamilienhaus



Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

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

Richtwert - Baujahr	Objekt-Baujahr													
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950	1940	1930
2015	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81	0,77				
2010	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,80	0,76			
2005	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,83	0,79			
2000	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79		
1995	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,88	0,84	0,82		
1990	1,22	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,90	0,87	0,84	0,82	
1985	1,25	1,21	1,16	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93	0,89	0,86	0,84	
1980	1,28	1,24	1,19	1,16	1,12	1,09	1,05	1,03	1,00	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84
1975		1,27	1,22	1,18	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	0,98	0,94	0,91	0,88	0,86
1970			1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88
1965				1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,02	0,98	0,95	0,92	0,90
1960					1,22	1,18	1,15	1,12	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92
1955						1,21	1,17	1,14	1,11	1,06	1,02	0,98	0,96	0,93
1950							1,19	1,16	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,95
1945								1,18	1,15	1,10	1,05	1,02	0,99	0,96
1940									1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,98

Anpassungsfaktoren bei abweichender Ausstattung

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

sehr gut (SW-RL Klasse 5)	bis 1,25
einfach (SW-RL Klasse 1)	bis 0,90

Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

vermietet	0,90
ohne Keller	0,95
sehr guter baulicher Zustand	bis 1,10
Immissionen	bis 0,90



Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

Den Gebäudearten ist eine jeweils typische, kleine oder große Wohnflächenspanne zugeordnet. Villen und Zweifamilienhäuser haben generell große Wohnflächen und sind hier nicht weiter aufgeführt.

Gebäudeart	Wohnfläche (gem. WoFIV)	Wohnflächenklasse
EFH	< 100	klein
EFH	100 – 200	typisch
EFH	> 200	groß
EFH	> 280	sehr groß
RMH/DHH/REH	< 100	klein
RMH/DHH/REH	100 – 165	typisch
RMH/DHH/REH	> 165	groß
RMH/DHH/REH	> 260	sehr groß

Bei Abweichungen von der typischen Wohnflächenklasse können folgende Anpassungen erfolgen (gilt nicht bei Villen und Zweifamilienhäuser):

klein	bis 1,10
groß	0,95
sehr groß	bis 0,80

Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient (UK) (Prozent in Faktor umwandeln)
Immobilienrichtwert	2.500 €/m²		
Wohnfläche m ²		90	
Gebäudeart	EFH	DHH	0,90
Baujahr	1970	1980	1,05
Gebäudeausstattungs-kategorie	2,5	3,0	1,05
Wohnflächenklasse	typisch	klein	1,10
Keller	ja	nein	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt den Faktor:			1,04
angepasster Immobilienrichtwert:	2.500 €/m ²	x 1,04	2.600 €/m²
vorläufiger Vergleichswert:	2.600 €/m ²	x 90 m ²	234.0



Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Durchschnittswert geeigneter Kauffälle zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Auf Grundlage einer Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zur Ableitung von Indexreihen werden diese auf ein Normobjekt bezogen. Die veröffentlichte Indexreihe wird aus den Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Die nachfolgende tabellarische Darstellung der Indexreihe der Ein- und Zweifamilienhäuser über den gesamten Geschäftsbereich bezieht sich auf das Jahr **2015 = 100**.

- Preisindex -	
Jahrgang	Indexzahl
2015	100,0
2016	109,2
2017	118,0
2018	130,4
2019	140,8
2020	157,0
2021	182,3
2022	197,2
2023	182,2

Hinweis: Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte. Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt. Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.