



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

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid hat am 19.03.2024 die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden zum 01.01.2021 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2021 bis 2023 fortgeschrieben. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände) und beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen. Neubauten wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte schadensfreie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage ohne besondere Einbauten.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Jedem Immobilienrichtwert sind verschiedene Eigenschaften zugeordnet.

**Wesentliche Modellparameter:**

| <b>Merkmal</b>      | <b>Erläuterung</b>  |
|---------------------|---|
| Baujahr             | Als Baujahr ist, auch im Falle von modernisierten Objekten, das Ursprungsbaujahr anzuhalten.  |
| Wohnlage            | Die Wohnlage wird nach dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.  |
| Modernisierungsgrad | Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.  |
| Ausstattung         | Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 2 zu ermitteln.   |
| Wohnfläche          | Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.  |
| Mietsituation       | Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.  |
| Grundstücksfläche   | Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 40 m zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu würdigen. |
| Gebäudeart          | Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.  |
| Keller              | Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.  |
| Nebengebäude        | Der Immobilienrichtwert beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen  |

## Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Bei der Anpassung von Kaufpreisen entspricht die Spalte „Richtwert“ den Merkmalen des Kaufobjekts.

### Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen.

| Richtwert | Bewertungsobjekt |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|           | 2010             | 2000 | 1990 | 1980 | 1970 | 1960 | 1950 | 1925 | 1900 |
| 2000      | 1,10             | 1,00 | 0,92 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,69 | 0,67 |
| 1990      | 1,19             | 1,08 | 1,00 | 0,94 | 0,88 | 0,84 | 0,81 | 0,75 | 0,72 |
| 1980      | 1,27             | 1,16 | 1,07 | 1,00 | 0,94 | 0,90 | 0,86 | 0,80 | 0,78 |
| 1975      | 1,31             | 1,19 | 1,10 | 1,03 | 0,97 | 0,93 | 0,89 | 0,82 | 0,80 |
| 1970      | 1,34             | 1,22 | 1,13 | 1,06 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,85 | 0,82 |
| 1960      | 1,41             | 1,29 | 1,19 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,96 | 0,89 | 0,86 |
| 1935      |                  | 1,41 | 1,30 | 1,22 | 1,15 | 1,10 | 1,05 | 0,97 | 0,95 |
| 1930      |                  | 1,43 | 1,32 | 1,24 | 1,17 | 1,11 | 1,07 | 0,99 | 0,96 |
| 1920      |                  |      | 1,35 | 1,27 | 1,20 | 1,14 | 1,09 | 1,01 | 0,98 |
| 1910      |                  |      |      | 1,29 | 1,22 | 1,16 | 1,11 | 1,03 | 1,00 |

### Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

| Richtwert | Bewertungsobjekt / Wohnfläche |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|           | 80                            | 100  | 120  | 140  | 160  | 180  | 200  | 220  | 250  |
| 120       | 1,22                          | 1,10 | 1,00 | 0,92 | 0,85 | 0,79 | 0,74 |      |      |
| 130       | 1,28                          | 1,15 | 1,05 | 0,96 | 0,89 | 0,82 | 0,77 |      |      |
| 140       | 1,33                          | 1,20 | 1,09 | 1,00 | 0,92 | 0,86 | 0,80 | 0,76 |      |
| 150       |                               | 1,25 | 1,13 | 1,04 | 0,96 | 0,90 | 0,84 | 0,79 |      |
| 160       |                               | 1,30 | 1,18 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,87 | 0,82 |      |
| 170       |                               |      | 1,22 | 1,12 | 1,04 | 0,97 | 0,90 | 0,85 |      |
| 180       |                               |      | 1,27 | 1,16 | 1,07 | 1,00 | 0,94 | 0,88 | 0,81 |
| 190       |                               |      |      | 1,20 | 1,11 | 1,03 | 0,97 | 0,91 | 0,84 |
| 200       |                               |      |      | 1,24 | 1,15 | 1,07 | 1,00 | 0,94 | 0,86 |
| 220       |                               |      |      |      | 1,22 | 1,14 | 1,06 | 1,00 | 0,92 |

## Wohnlage

Die Wohnlage ist in der Regel dem Wohnlagenverzeichnis im Mietspiegel der Stadt Remscheid zu entnehmen. Spitzenlagen sind als „sehr gut“ einzustufen.

| Richtwert | Bewertungsobjekt |                  |        |              |      |                |          |
|-----------|------------------|------------------|--------|--------------|------|----------------|----------|
|           | einfach          | einfach - mittel | mittel | mittel - gut | gut  | gut - sehr gut | sehr gut |
| gut       | 0,82             | 0,86             | 0,89   | 0,95         | 1,00 | 1,04           | 1,07     |
| mittel    | 0,92             | 0,96             | 1,00   | 1,06         | 1,12 | 1,16           | 1,20     |
| einfach   | 1,00             | 1,04             | 1,09   | 1,15         | 1,22 |                |          |

## Grundstücksfläche

| Richtwert | Bewertungsobjekt |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|           | 300              | 400  | 500  | 600  | 700  | 800  | 900  | 1000 | 1200 |
| 300       | 1,00             | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,26 | 1,31 | 1,35 | 1,39 | 1,46 |
| 400       | 0,92             | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,35 |
| 500       | 0,87             | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,21 | 1,27 |
| 600       | 0,83             | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,12 | 1,15 | 1,21 |
| 700       | 0,79             | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,16 |
| 800       | 0,77             | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,12 |
| 900       | 0,74             | 0,80 | 0,85 | 0,90 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,08 |
| 1000      | 0,72             | 0,78 | 0,83 | 0,87 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,05 |
| 1100      | 0,70             | 0,76 | 0,81 | 0,85 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,02 |
| 1200      | 0,68             | 0,74 | 0,79 | 0,83 | 0,86 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 1,00 |

## Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz und der Ausstattung innerhalb des Gebäudes. Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

| Richtwert | Bewertungsobjekt |                   |        |                  |         |                         |               |
|-----------|------------------|-------------------|--------|------------------|---------|-------------------------|---------------|
|           | einfach          | einfach/ – mittel | mittel | mittel - gehoben | gehoben | gehoben – stark gehoben | stark gehoben |
| gehoben   | 0,73             | 0,79              | 0,85   | 0,92             | 1,00    | 1,05                    | 1,10          |
| mittel    | 0,86             | 0,93              | 1,00   | 1,09             | 1,18    | 1,24                    | 1,30          |
| einfach   | 1,00             | 1,08              | 1,16   | 1,27             | 1,37    |                         |               |

## Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

| Richtwert                     | Bewertungsobjekt   |                                  |                                       |                          |                        |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                               | nicht modernisiert | kleinere Maßnahmen <sup>1)</sup> | mittlere Modernisierung <sup>2)</sup> | überwiegend modernisiert | umfassend modernisiert |
| nicht modernisiert            | 1,00               | 1,08                             | 1,16                                  | 1,25                     | 1,34                   |
| mittlerer Modernisierungsgrad | 0,86               | 0,93                             | 1,00                                  | 1,08                     | 1,16                   |
| umfassend modernisiert        | 0,75               | 0,81                             | 0,87                                  | 0,93                     | 1,00                   |

<sup>1)</sup> kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

<sup>2)</sup> mittlerer Modernisierungsgrad

## Gebäudeart

| Richtwert       | Bewertungsobjekt |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | Einfamilienhaus  | Zweifamilienhaus |
| Einfamilienhaus | 1,00             | 0,95             |

## Mietsituation

| Richtwert   | Bewertungsobjekt |           |
|-------------|------------------|-----------|
|             | unvermietet      | vermietet |
| unvermietet | 1,00             | 0,90      |

## Keller

| Richtwert | Bewertungsobjekt |                     |                 |
|-----------|------------------|---------------------|-----------------|
|           | vorhanden        | teilweise vorhanden | nicht vorhanden |
| vorhanden | 1,00             | 0,95                | 0,90            |