



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 m² 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2023 abgeleitet und in Immobilienrichtwertzonen ausgewiesen.

Für jede Gemeinde / Stadt wurde eine Immobilienrichtwertzone bzw. ein Immobilienrichtwert gebildet.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf solche Innenbereichslagen, in denen typischerweise Wohnnutzungen zulässig sind.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert 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 m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen incl. der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Carport usw.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze etc. sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (s. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Wesel).


Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterlandflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

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 Detailsicht 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 m² 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 Bewertungsobjekts 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.

Ausgewähltes Produkt:
Immobilienrichtwerte


 NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL





[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen

Ein- und Zweifamilienhäuser

Weitere P >

 2023

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Immobilienrichtwert

2340 €/m²
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert

▼

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

▼

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

▼

Sonstige Hinweise

▼

Historische Werte / Zeitreihe

▼

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone.

Sie wurden aus 529 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.591 EUR/m² betragen.

Die Baujahre der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich zwischen 1941 und 2018.

Die Wohnflächen liegen zwischen 71 m² und 260 m², mit einem Mittelwert von 151 m².

Die Grundstücksflächen bewegen sich zwischen 213 m² und 1.636 m², der Mittelwert liegt bei 666 m².

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre.

Jahr	Index
2019	80,9
2020	85,9
2021	100,00
2022	103,3
2023	99,8
01.01.2024 (vorläufig)	97,8

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.

Gebäudeart

Gebäudeart	Koeffizient
Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	0,948

Modernisierungsgrad

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad zu berücksichtigen.

Modernisierungsgrad	Koeffizient
nicht modernisiert	1,000
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	1,054
mittlerer Modernisierung	1,209
überwiegend modernisiert	1,298

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.

Wohnfläche (m²)	Koeffizient	Wohnfläche (m²)	Koeffizient	Wohnfläche (m²)	Koeffizient
70	1,366	111	1,144	151	0,991
71	1,360	112	1,140	152	0,987
72	1,353	113	1,135	153	0,984
73	1,347	114	1,131	154	0,981
74	1,341	115	1,127	155	0,978
75	1,334	116	1,122	156	0,975
76	1,328	117	1,118	157	0,971
77	1,322	118	1,114	158	0,968
78	1,316	119	1,109	159	0,965
79	1,310	120	1,105	160	0,962
80	1,304	121	1,101	161	0,959
81	1,298	122	1,097	162	0,956
82	1,292	123	1,093	163	0,953
83	1,286	124	1,089	164	0,950
84	1,281	125	1,085	165	0,947
85	1,275	126	1,081	166	0,944
86	1,269	127	1,077	167	0,941
87	1,264	128	1,073	168	0,938
88	1,258	129	1,069	169	0,935
89	1,253	130	1,065	170	0,932
90	1,247	131	1,061	171	0,929
91	1,242	132	1,058	172	0,927
92	1,237	133	1,054	173	0,924
93	1,231	134	1,050	174	0,921
94	1,226	135	1,046	175	0,918
95	1,221	136	1,043	176	0,915
97	1,211	137	1,039	177	0,913
98	1,206	138	1,035	178	0,910
99	1,201	139	1,032	179	0,907
100	1,196	140	1,028	180	0,905
101	1,191	141	1,025	181	0,902
102	1,186	142	1,021	182	0,899
103	1,181	143	1,018	183	0,897
104	1,176	144	1,014	184	0,894
105	1,172	145	1,011	185	0,891
106	1,167	146	1,007	186	0,889
107	1,162	147	1,004	187	0,886
108	1,158	148	1,001	188	0,884
109	1,153	149	0,997	189	0,881
110	1,149	150	0,994	190	0,878

Wohn- fläche (m²)	Koeffi- zient
191	0,876
192	0,873
193	0,871
194	0,869
195	0,866
196	0,864
197	0,861
198	0,859
199	0,856
200	0,854
201	0,852
202	0,849
203	0,847
204	0,845
205	0,842
206	0,840
207	0,838
208	0,836
209	0,833
210	0,831
211	0,829
212	0,827
213	0,824
214	0,822
215	0,820
216	0,818
217	0,816
218	0,814
219	0,812
220	0,809
221	0,807
222	0,805
223	0,803
224	0,801
225	0,799
226	0,797
227	0,795
228	0,793
229	0,791
230	0,789

Wohn- fläche (m²)	Koeffi- zient
231	0,787
232	0,785
233	0,783
234	0,781
235	0,779
236	0,777
237	0,775
238	0,773
239	0,772
240	0,770
241	0,768
242	0,766
243	0,764
244	0,762
245	0,760
246	0,759
247	0,757
248	0,755
249	0,753
250	0,751
251	0,750
252	0,748
253	0,746
254	0,744
255	0,743
256	0,741
257	0,739
258	0,737
259	0,736
260	0,734
261	0,732
262	0,731
263	0,729
264	0,727
265	0,726
266	0,724
267	0,722
268	0,721
269	0,719
270	0,718

Baujahr

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
2020	1,446	1980	1,041
2019	1,433	1979	1,034
2018	1,419	1978	1,026
2017	1,406	1977	1,019
2016	1,393	1976	1,012
2015	1,381	1975	1,005
2014	1,368	1974	0,998
2013	1,356	1973	0,991
2012	1,344	1972	0,984
2011	1,332	1971	0,978
2010	1,320	1970	0,971
2009	1,309	1969	0,964
2008	1,297	1968	0,958
2007	1,286	1967	0,952
2006	1,275	1966	0,945
2005	1,265	1965	0,939
2004	1,254	1964	0,933
2003	1,243	1963	0,927
2002	1,233	1962	0,921
2001	1,223	1961	0,915
2000	1,213	1960	0,909
1999	1,203	1959	0,903
1998	1,194	1958	0,898
1997	1,184	1957	0,892
1996	1,175	1956	0,886
1995	1,165	1955	0,881
1994	1,156	1954	0,875
1993	1,147	1953	0,870
1992	1,138	1952	0,865
1991	1,130	1951	0,859
1990	1,121	1950	0,854
1989	1,113	1949	0,849
1988	1,104	1948	0,844
1987	1,096	1947	0,839
1986	1,088	1946	0,834
1985	1,080	1945	0,829
1984	1,072	1944	0,824
1983	1,064		
1982	1,056		
1981	1,049		

Keller

Keller	Koeffizient
nicht unterkellert	0,943
unterkellert	1,000

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (z. B. Gartenflächen bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

Baulandfläche	Koeffizient	Baulandfläche	Koeffizient	Baulandfläche	Koeffizient
200-209	0,823	500-509	0,985	800-809	1,080
210-219	0,831	510-519	0,989	810-819	1,083
220-229	0,838	520-529	0,993	820-829	1,086
230-239	0,846	530-539	0,996	830-839	1,088
240-249	0,853	540-549	1,000	840-849	1,091
250-259	0,860	550-559	1,004	850-859	1,093
260-269	0,866	560-569	1,007	860-869	1,096
270-279	0,873	570-579	1,011	870-879	1,098
280-289	0,879	580-589	1,014	880-889	1,101
290-299	0,885	590-599	1,018	890-899	1,103
300-309	0,891	600-609	1,021	900-909	1,106
310-319	0,897	610-619	1,024	910-919	1,108
320-329	0,902	620-629	1,028	920-929	1,111
330-339	0,908	630-639	1,031	930-939	1,113
340-349	0,913	640-649	1,034	940-949	1,115
350-359	0,918	650-659	1,037	950-959	1,118
360-369	0,924	660-669	1,040	960-969	1,120
370-379	0,929	670-679	1,043	970-979	1,122
380-389	0,933	680-689	1,047	980-989	1,124
390-399	0,938	690-699	1,050	990-999	1,127
400-409	0,943	700-709	1,052	1000-1009	1,129
410-419	0,947	710-719	1,055	1010-1019	1,131
420-429	0,952	720-729	1,058	1020-1029	1,133
430-439	0,956	730-739	1,061	1030-1039	1,135
440-449	0,961	740-749	1,064	1040-1049	1,138
450-459	0,965	750-759	1,067	1050-1059	1,140
460-469	0,969	760-769	1,070	1060-1069	1,142
470-479	0,973	770-779	1,072	1070-1079	1,144
480-489	0,977	780-789	1,075	1080-1089	1,146
490-499	0,981	790-799	1,078	1090-1099	1,148

Baulandfläche	Koeffi- zient	Baulandfläche	Koeffi- zient
1100-1109	1,150	1400-1409	1,206
1110-1119	1,152	1410-1419	1,208
1120-1129	1,154	1420-1429	1,209
1130-1139	1,156	1430-1439	1,211
1140-1149	1,158	1440-1449	1,213
1150-1159	1,160	1450-1459	1,214
1160-1169	1,162	1460-1469	1,216
1170-1179	1,164	1470-1479	1,218
1180-1189	1,166	1480-1489	1,219
1190-1199	1,168	1490-1499	1,221
1200-1209	1,170	1500-1509	1,223
1210-1219	1,172	1510-1519	1,224
1220-1229	1,174	1520-1529	1,226
1230-1239	1,176	1530-1539	1,227
1240-1249	1,178	1540-1549	1,229
1250-1259	1,180	1550-1559	1,230
1260-1269	1,181	1560-1569	1,232
1270-1279	1,183	1570-1579	1,234
1280-1289	1,185	1580-1589	1,235
1290-1299	1,187	1590-1599	1,237
1300-1309	1,189	1600-1609	1,238
1310-1319	1,190	1610-1619	1,240
1320-1329	1,192	1620-1629	1,241
1330-1339	1,194	1630-1639	1,243
1340-1349	1,196	1640-1649	1,244
1350-1359	1,197	1650-1659	1,246
1360-1369	1,199	1660-1669	1,247
1370-1379	1,201	1670-1679	1,249
1380-1389	1,203	1680-1689	1,250
1390-1399	1,204	1690-1700	1,252

Gebäudestandard

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

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,983
mittel	1,000
gehoben	1,087

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Im Beispiel wird der vorläufige Vergleichswert eines Zweifamilienhauses in der Gemeinde Alpen berechnet.
Der Immobilienrichtwert für die Gemeinde Alpen beträgt 2.710 €/m².

Wertbestimmende Merkmale	Immobilienrichtwert 2.710 €/m ² (IRW)	Umrechnungskoeffizienten des IRW (UIRW)	Bewertungsobjekt (BO)	Umrechnungskoeffizienten des BO (UBO)	Anpassungskoeffizienten (UBO / UIRW)
Baujahr	1988	1,104	2000	1,213	1,099
Wohnfläche	146	1,007	220	0,809	0,803
Modernisierungstyp	Kleine Modernisierung	1,054	nicht modernisiert	1,000	0,949
Gebäudestandard	einfach	0,983	mittel	1,000	1,017
Baulandfläche	640-649	1,034	880-889	1,101	1,065
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,000	Zweifamilienhaus	0,948	0,948
Keller	unterkellert	1,000	unterkellert	1,000	1,000

Die Multiplikation der Anpassungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **0,860**

Der **vorläufige Vergleichswert (€/m²)** beträgt (0,860 * 2.710 €/m²) **2.331 €/m² Wohnfläche**

Der **vorläufige Vergleichswert des Zweifamilienhauses** beträgt (220 m² * 2.331 €/m²) **rd. 513.000 €**

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.