



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

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 Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. 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 § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

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 auf den Stichtag 01.01.2024
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²

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

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Neuss, Punkt 6.2 Teileigentum).

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. 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 Detailansicht 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.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere >

2020

Start

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Informationen

Immobilienrichtwert

1620 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde	Euskirchen
Gemarkungsname	Euskirchen
Ortsteil	Euskirchen
Gebietsgliederung	Gebiet_53879
Wohnlage	gut
Immobilienrichtwertnummer	1605173
Immobilienrichtwert	1620 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2020

Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus ca. 3.800 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.960 EUR/m² betragen und eine Standardabweichung von 567 EUR/m² aufweisen. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Preisindex

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. Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Baujahr

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

Bewertungs- objekt	Richtwert										
	vor	1950	1970	1975	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2015
	1950	1969	1974	1979	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019
vor 1950	1,00	1,06	1,04	0,99	0,95	0,93	0,86	0,78	0,73	0,69	0,66
1950-1969	0,95	1,00	0,99	0,94	0,90	0,88	0,81	0,74	0,69	0,65	0,62
1970-1974	0,96	1,01	1,00	0,95	0,91	0,89	0,82	0,75	0,70	0,66	0,63
1975-1979	1,01	1,07	1,06	1,00	0,96	0,94	0,87	0,79	0,73	0,70	0,67
1980-1989	1,05	1,11	1,10	1,04	1,00	0,98	0,91	0,82	0,77	0,73	0,70
1990-1994	1,08	1,14	1,12	1,06	1,02	1,00	0,93	0,84	0,78	0,74	0,71
1995-1999	1,16	1,23	1,21	1,15	1,10	1,08	1,00	0,91	0,84	0,80	0,77
2000-2004	1,28	1,35	1,34	1,27	1,21	1,19	1,10	1,00	0,93	0,88	0,84
2005-2009	1,38	1,45	1,44	1,36	1,31	1,28	1,19	1,08	1,00	0,95	0,91
2010-2014	1,45	1,53	1,52	1,44	1,38	1,35	1,25	1,13	1,05	1,00	0,96
2015-2019	1,52	1,60	1,58	1,50	1,44	1,41	1,31	1,18	1,10	1,04	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und überdachte Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Bewertungs- objekt	Richtwert
	70 m ²
30 - 34 m ²	0,94
35 - 39 m ²	0,93
40 - 49 m ²	0,97
50 - 79 m ²	1,00
80 - 119 m ²	1,04
120 - 150 m ²	1,02

Anzahl der Geschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
2	1,00	1,06	1,11	1,22
3	0,95	1,00	1,05	1,15
4 - 6	0,90	0,95	1,00	1,10
7 - 17	0,82	0,87	0,91	1,00

Modernisierungsgrad

Der Grad der Modernisierung ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. **Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.**

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	umfassend modernisiert

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	1,00
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,03
überwiegend modernisiert	1,09
umfassend modernisiert	1,30

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der nachfolgenden Tabelle (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV).

Gebäudestandard				
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Plattenverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Naturstein-, Metallfassade, Glasfassade
Dach	einfache Betondachsteine, Dachpappe; keine oder geringe Dachdämmung	Faserzementplatten, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; durchschnittliche Dämmung	glasierte Tondachziegel; Flachdach tlw. als Dachterrasse; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor 1995); einfache Haustür, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, ohne Dichtungen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren; strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien, Edelholzvertäfelung); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	einfache Betondecken ohne Trittschallschutz; Putz oder Anstrich	Betondecken mit Trittschallschutz; einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden
Sanitäreinrichtungen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	je Wohneinheit 1-2 Bäder, tlw. mit zwei Waschbecken, Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	je Wohneinheit 2 und mehr Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Nachtstromspeicherheizung, Etagenheizung, Einzelgeräte für Warmwassererzeugung und Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Bewertungsobjekt	Richtwert					
	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
einfach	1,00	0,93	0,89	0,85	0,80	0,74
einfach bis mittel	1,08	1,00	0,96	0,91	0,86	0,80
mittel	1,12	1,04	1,00	0,95	0,90	0,83
mittel bis gehoben	1,18	1,09	1,05	1,00	0,95	0,88
gehoben	1,25	1,16	1,11	1,06	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,35	1,25	1,20	1,14	1,08	1,00

Mietsituation

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	unvermietet	
vermietet	0,91	
unvermietet	1,00	

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Das Gebäude, in der die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, wurde 1985 errichtet und weist vier Geschosse auf. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und 44 m² groß. Die Ausstattung und der Modernisierungsgrad werden als mittel eingestuft.

Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert von 3.450 €/m²-Wfl. bezieht sich auf ein unvermietetes, dreigeschossiges Normobjekt aus dem Baujahr 1990 und einer Wohnfläche von 70 m². Es hat eine mittlere bis gehobene Ausstattung und wurde im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1990	1985	0,99
Wohnfläche in m ²	70	44	0,97
Anzahl Geschosse	3	4	0,95
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen	mittlerer Modernisierungsgrad	1,03
Gebäudestandard	mittel bis gehoben	mittel	0,95
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,89
angepasster Immobilienrichtwert	3.450 €/m ²	x 0,89	3.070 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	44 m²	x 3.070 €/m²	rd. 135.000 €

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.

Stand: 28.02.2024