



## **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 m<sup>2</sup> 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 Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

#### **Die Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Gartenhaus, Werkstatt usw.)
- 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 usw.)

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, 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 Detailsansicht 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 m<sup>2</sup> 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 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. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

### Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere Produkte Kontakt

2020

Start

Örtliche Fachinformationen anzeigen

1640 €/m<sup>2</sup>  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Informationen

Lage und Wert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Sonstige Hinweise

Historische Werte / Zeitreihe

## Teilmarkt (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus ca. 2.000 Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Neuss ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 4.521 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 630 €/m<sup>2</sup> 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.

## Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

## ergänzende Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,08	1,10
Doppelhaushälfte	0,93	1,00	1,02
Reihenendhaus	0,93	1,00	1,02
Reihenmittelhaus	0,91	0,98	1,00

**Baujahr**

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

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
<b>&lt; 1920</b>	1,01	0,96	0,95	0,86	0,79	0,73	0,67
<b>1920 - 1949</b>	1,00	0,95	0,93	0,85	0,78	0,72	0,66
<b>1950 - 1959</b>	1,08	1,03	1,01	0,92	0,85	0,78	0,71
<b>1960 - 1969</b>	1,04	0,99	0,97	0,88	0,81	0,75	0,69
<b>1970 - 1974</b>	1,10	1,04	1,03	0,93	0,86	0,79	0,72
<b>1975 - 1979</b>	1,15	1,09	1,08	0,98	0,90	0,83	0,76
<b>1980 - 1984</b>	1,21	1,15	1,13	1,02	0,95	0,87	0,80
<b>1985 - 1989</b>	1,25	1,19	1,17	1,06	0,98	0,90	0,82
<b>1990 - 1994</b>	1,31	1,24	1,22	1,11	1,02	0,94	0,86
<b>1995 - 1999</b>	1,38	1,31	1,29	1,17	1,08	0,99	0,91
<b>2000 - 2004</b>	1,41	1,33	1,32	1,19	1,10	1,01	0,93
<b>2005 - 2009</b>	1,48	1,40	1,38	1,25	1,15	1,06	0,97
<b>2010 - 2014</b>	1,55	1,47	1,45	1,31	1,21	1,11	1,02
<b>ab 2015</b>	1,61	1,52	1,50	1,36	1,25	1,15	1,06

**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.

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	125 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
<b>75 - 89 m<sup>2</sup></b>	1,18	1,22	1,36
<b>90 - 99 m<sup>2</sup></b>	1,14	1,17	1,30
<b>100 - 109 m<sup>2</sup></b>	1,08	1,11	1,23
<b>110 - 119 m<sup>2</sup></b>	1,03	1,06	1,18
<b>120 - 129 m<sup>2</sup></b>	1,00	1,03	1,14
<b>130 - 139 m<sup>2</sup></b>	0,97	1,00	1,11
<b>140 - 149 m<sup>2</sup></b>	0,94	0,97	1,08
<b>150 - 159 m<sup>2</sup></b>	0,89	0,92	1,02
<b>160 - 179 m<sup>2</sup></b>	0,85	0,88	0,98
<b>180 - 199 m<sup>2</sup></b>	0,81	0,83	0,92
<b>200 - 219 m<sup>2</sup></b>	0,77	0,79	0,88
<b>220 - 249 m<sup>2</sup></b>	0,75	0,77	0,86

## Keller

Bewertungsobjekt	Richtwert
	vorhanden
vorhanden	1,00
teilunterkellert	0,96
nicht vorhanden	0,95

## Dachgeschoss

Wohngebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sind den nicht ausgebauten und nicht nutzbaren Dachgeschossen zuzuordnen. Zu den nicht ausgebauten und nutzbaren Dachgeschossen zählen nicht ausgebauten Dachgeschosse mit Ausbaureserve.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausgebaut nutzbar	1,05
nicht ausgebaut nicht nutzbar	1,06

## Anzahl Geschosse

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	eingeschossig	zweigeschossig
eingeschossig	1,00	1,05
zweigeschossig	0,95	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.

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

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Richtwert</b>
	<b>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</b>
<b>nicht modernisiert</b>	0,97
<b>kleine Modernisierungen</b>	1,00
<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>	1,10
<b>überwiegend modernisiert</b>	1,20
<b>umfassend modernisiert</b>	1,29

## Gebäudestandard

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

Ausstattungsstandard					
	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Natursteinfassade, Glasfassade; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten; geringe oder keine Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; geringe Dachdämmung	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; durchschnittliche Dachdämmung	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen; aufwendige Dachterrasse, überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995); Haustür (vor 1995)	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür (nach 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfacher Putz oder Kalkanstrich; Füllungstüren, gestrichen, einfache Beschläge ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände überwiegend in massiver Ausführung, vereinzelt Leichtbauweise; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe; Edelholzvertäfelungen, Akustikputz; raumhohe aufwendige Türanlagen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung; Weichholztreppe einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl	Decken mit größerer Spannweite, gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, bessere Hartholztreppe	Decken mit großen Spannweiten, Edelholzvertäfelungen, breite hochwertige Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten
<b>Sanitäreinrichtung</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche oder Wanne und WC; einfache Wand- und Bodenfliesen	1 Bad mit Dusche, Wanne und WC, Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	1-2 Bäder, tlw. mit Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fernheizung, einfache Warmluftheizung, Nachstromspeicherheizung	elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Schalter, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

Bewertungs-objekt	Richtwert						
	sehr einfach bis einfach	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
sehr einfach bis einfach	1,00	0,90	0,83	0,77	0,71	0,65	0,61
einfach	1,12	1,00	0,92	0,86	0,79	0,73	0,68
einfach bis mittel	1,21	1,08	1,00	0,93	0,85	0,79	0,73
mittel	1,30	1,16	1,08	1,00	0,92	0,85	0,79
mittel bis gehoben	1,42	1,27	1,17	1,09	1,00	0,92	0,86
gehoben	1,53	1,37	1,27	1,18	1,08	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,65	1,48	1,37	1,27	1,17	1,08	1,00

#### Mietsituation

Teilweise vermietete Objekte, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, werden als unvermietet eingestuft.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
unvermietet	1,00
vermietet	0,95



### Grundstücksgröße

Bei übertiefen Grundstücken bezieht sich die Grundstücksfläche auf eine maximale Tiefe von 50 m. Darüberhinausgehende Flächenanteile sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	275 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
120 - 149 m <sup>2</sup>	0,87	0,85	0,77
150 - 199 m <sup>2</sup>	0,93	0,91	0,83
200 - 249 m <sup>2</sup>	0,96	0,94	0,85
250 - 299 m <sup>2</sup>	1,00	0,98	0,89
300 - 399 m <sup>2</sup>	1,02	1,00	0,91
400 - 499 m <sup>2</sup>	1,06	1,04	0,95
500 - 599 m <sup>2</sup>	1,09	1,07	0,97
600 - 699 m <sup>2</sup>	1,12	1,10	1,00
700 - 799 m <sup>2</sup>	1,15	1,13	1,03
800 - 899 m <sup>2</sup>	1,18	1,16	1,05
900 - 999 m <sup>2</sup>	1,22	1,20	1,09

### Garage/Stellplatz

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Garage
Garage	1,00
Carport	0,99
nicht vorhanden	0,98

## Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Das zu bewertende freistehende zweigeschossige Zweifamilienhaus wurde 1982 errichtet. Die Grundstücksfläche beträgt 790 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche in der Summe 185 m<sup>2</sup>. Das komplett vermietete Gebäude ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, jedoch nutzbar und es wurden lediglich Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Des Weiteren gehört zu dem Gebäude eine Garage und die Ausstattung wird als mittel eingestuft.

Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert von 5.500 €/m<sup>2</sup>-Wfl. bezieht sich auf ein eingeschossiges Normobjekt aus dem Baujahr 1990, einer Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 650 m<sup>2</sup>. Es ist voll unterkellert, hat ein ausgebautes Dachgeschoss, eine Garage und eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Der Richtwert bezieht sich auf ein Objekt, welches im Rahmen der Instandhaltung modernisiert wurde und unvermietet ist.

Der Vergleichswert für das Zweifamilienhaus berechnet sich folgendermaßen:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,95
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Baujahr	1990	1982	0,95
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	160	185	0,94
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Dachgeschoss	ausgebaut	nicht ausgebaut nutzbar	1,05
Anzahl Geschosse	1	2	0,95
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen	kleine Modernisierungen	1,00
Gebäudestandard	mittel bis gehoben	mittel	0,92
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	650	790	1,04
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>0,77</b>
angepasster Immobilienrichtwert	5.500 €/m <sup>2</sup>	x 0,77	4.235 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>185 m<sup>2</sup></b>	<b>x 4.235 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 780.000 €</b>

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine sonstigen Nebengebäude. Diese sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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