



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in EUR/m² Wohnfläche beschlossen. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser beziehen sich auf Weiterverkäufe (d. h. ohne Neubauten) stehen kreisweit in den Kernorten sowie in zahlreichen Ortsteilen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind teilweise Ortsteile zusammengefasst, so dass für mehrere Ortsteile ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt, welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. (Im Einzelfall ist hier sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.) Die Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser beziehen sich auf ein fiktives lagetypisches Normobjekt (Richtwertobjekt) mit seinen normierten Merkmalen (Grundstücksgröße, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudeart, Ausstattung, Lage, Anbauweise und Unterkellerung) ohne Nebengebäude (z. B. Garagen).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen oder sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines 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 erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in EUR pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in EUR angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei 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. Der zuvor errechnete vorläufige Vergleichswert muss entsprechend um den Wert der Besonderheiten angepasst werden.

Der berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Dieses kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei einem Sachverständigen beantragt werden.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2024 abgeleitet. Ein Preisindex für zurückliegende Jahre liegt nicht vor.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

• Baujahr

	Bewertungsobjekt															
	Baujahr	1900-1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Richtwertobjekt	1900-1950	1,0000	1,0251	1,0530	1,0831	1,1148	1,1472	1,1794	1,2110	1,2410	1,2687	1,2934	1,3142	1,3306	1,3418	1,3469
	1955	0,9755	1,0000	1,0272	1,0567	1,0875	1,1191	1,1506	1,1814	1,2107	1,2377	1,2617	1,2821	1,2981	1,3090	1,3139
	1960	0,9497	0,9735	1,0000	1,0286	1,0587	1,0895	1,1201	1,1500	1,1786	1,2048	1,2283	1,2481	1,2636	1,2742	1,2791
	1965	0,9232	0,9464	0,9722	1,0000	1,0292	1,0591	1,0889	1,1180	1,1457	1,1713	1,1941	1,2133	1,2285	1,2388	1,2435
	1970	0,8970	0,9195	0,9446	0,9716	1,0000	1,0291	1,0580	1,0863	1,1132	1,1380	1,1602	1,1789	1,1936	1,2036	1,2082
	1975	0,8717	0,8936	0,9179	0,9442	0,9718	1,0000	1,0281	1,0556	1,0818	1,1059	1,1274	1,1456	1,1599	1,1696	1,1741
	1980	0,8479	0,8691	0,8928	0,9184	0,9452	0,9726	1,0000	1,0267	1,0522	1,0757	1,0966	1,1143	1,1282	1,1376	1,1419
	1985	0,8258	0,8465	0,8695	0,8944	0,9206	0,9473	0,9740	1,0000	1,0248	1,0477	1,0680	1,0853	1,0988	1,1080	1,1122
	1990	0,8058	0,826	0,8485	0,8728	0,8983	0,9244	0,9504	0,9758	1,0000	1,0223	1,0422	1,059	1,0722	1,0812	1,0853
	1995	0,7882	0,8080	0,8300	0,8538	0,8787	0,9042	0,9297	0,9545	0,9782	1,0000	1,0195	1,0359	1,0488	1,0576	1,0616
	2000	0,7732	0,7926	0,8141	0,8375	0,8619	0,8870	0,9119	0,9363	0,9595	0,9809	1,0000	1,0161	1,0288	1,0374	1,0414
	2005	0,7609	0,7800	0,8012	0,8242	0,8483	0,8729	0,8975	0,9214	0,9443	0,9653	0,9841	1,0000	1,0125	1,0210	1,0248
	2010	0,7515	0,7704	0,7914	0,8140	0,8378	0,8622	0,8864	0,9101	0,9327	0,9535	0,9720	0,9877	1,0000	1,0084	1,0122
	2015	0,7453	0,7640	0,7848	0,8073	0,8308	0,8550	0,8790	0,9025	0,9249	0,9455	0,9639	0,9795	0,9917	1,0000	1,0038
	2020	0,7425	0,7611	0,7818	0,8042	0,8277	0,8517	0,8757	0,8991	0,9214	0,9420	0,9603	0,9758	0,9879	0,9962	1,0000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

• Wohnfläche

	Bewertungsobjekt							
	Wohnfläche	80	100	120	140	160	180	200
Richtwertobjekt	80	1,0000	0,9633	0,8831	0,7911	0,7190	0,6983	0,7608
	100	1,0381	1,0000	0,9168	0,8212	0,7464	0,7250	0,7898
	120	1,1324	1,0908	1,0000	0,8958	0,8142	0,7908	0,8615
	140	1,2641	1,2177	1,1163	1,0000	0,9089	0,8828	0,9617
	160	1,3908	1,3397	1,2282	1,1002	1,0000	0,9713	1,0581
	180	1,4320	1,3794	1,2645	1,1328	1,0296	1,0000	1,0894
	200	1,3145	1,2662	1,1608	1,0398	0,9451	0,9179	1,0000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Grundstücksgröße**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Gfl	100	200	300	400	500	600-1000
	100	1,0000	1,0221	1,0641	1,1106	1,1466	1,1578
	200	0,9783	1,0000	1,0410	1,0865	1,1218	1,1327
	300	0,9398	0,9606	1,0000	1,0437	1,0776	1,0881
	400	0,9005	0,9204	0,9581	1,0000	1,0325	1,0425
	500	0,8721	0,8914	0,9280	0,9685	1,0000	1,0097
	600-1000	0,8637	0,8828	0,9190	0,9592	0,9904	1,0000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Gebäudeausstattung**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Ausstattung	sehr einfach	einfach	einfach-mittel	mittel	mittel-gehoben	gehoben
	sehr einfach	1,0000	1,0218	1,1217	1,2601	1,3498	1,4239
	einfach	0,9787	1,0000	1,0978	1,2332	1,3210	1,3935
	einfach – mittel	0,8915	0,9109	1,0000	1,1233	1,2033	1,2694
	mittel	0,7936	0,8109	0,8902	1,0000	1,0712	1,1300
	mittel – gehoben	0,7409	0,7570	0,8310	0,9335	1,0000	1,0549
	gehoben	0,7023	0,7176	0,7878	0,8850	0,9480	1,0000

- **Gebäudeart**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus*
	Einfamilienhaus	1,0000	0,9538
	Zweifamilienhaus*	1,0485	1,0000

*Hierzu zählen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

- **Anbauweise**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Anbauweise	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
	Doppelhaushälfte	1,0000	0,9626	0,9509
	Reihenendhaus	1,0389	1,0000	0,9878
	Reihenmittelhaus	1,0516	1,0123	1,0000

- **Keller**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Keller	unterkellert*	nicht unterkellert
	unterkellert*	1,0000	0,9161
	nicht unterkellert	1,0916	1,0000

*Hierzu zählen auch Teilunterkellerungen größer 10% Unterkellerungsanteil

- Wohnlage

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Lage	einfach	mittel	gut
	einfach	1,0000	1,1435	1,1794
	mittel	0,8745	1,0000	1,0314
	gut	0,8479	0,9696	1,0000

Die Wohnlagen zur Auswertung der Koeffizienten fußen auf den beschlossenen Lagewertkarten der jeweiligen Städte und Gemeinden. Die Lagewertkarten können unter www.kreis-soest.de eingesehen werden.

Berechnungsbeispiel

	IRW (Richtwertobjekt)	Beispiel-Immobilie	Umrechnungs-koeffizient
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2.300 €/m²		
Baujahr	1980	1975	0,9726
Wohnfläche	140 m²	120 m²	1,1163
Grundstücksgröße	400 m²	300 m²	0,9581
Ausstattung	mittel	einfach-mittel	0,8902
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,9538
Keller	vorhanden	vorhanden	1,0000
Lage	mittel	gut	1,0314
Anbauweise	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	0,9626
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,8769
angepasster Immobilienrichtwert	2.300 €/m² x 0,8769		2.017 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	2.017 €/m² x 120 m²		rd. 242.000 €

Werte für Garagen oder sonstige Nebengebäude sowie abweichende Bewertungsteilbereiche (z. B. Gartenlandflächen) sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.
Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt.