



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 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 § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indexiert.

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 m² Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe.
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche.
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse.
- beinhalten Garagen in ortsüblicher Ausführung.
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude.
- beinhalten kein Inventar.
- beinhalten keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht).

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

Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, Einbauten).

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 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:

BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum G

Ausgewähltes Produkt: **Immobilienrichtwerte**

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- u. ...

2022

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Immobilienrichtwert **4100 €/m²**
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

| | |
|-------------------------------------|---|
| 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 rd. 2.400 Kauffällen ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Durch fortlaufende Auswertungen weichen die Umrechnungskoeffizienten im Einzelfall von denen des Vorjahres ab. Für die objektspezifische Anpassung des Immobilienrichtwertes sind die Umrechnungskoeffizienten des jeweiligen Jahrgangs anzuhalten. Diese sind im Immobilien-Preis-Kalkulator jahrgangsweise hinterlegt. Daher wird für die objektspezifische Anpassung die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulator empfohlen.

Mietsituation

| | | Bewertungsobjekt | | | |
|-----------------|---------------------|------------------|-------------|---------------------|-----------|
| | | Mietsituation | unvermietet | teilweise vermietet | vermietet |
| Richtwertobjekt | unvermietet | | 1 | 0,98 | 0,94 |
| | teilweise vermietet | | 1,02 | 1 | 0,96 |
| | vermietet | | 1,06 | 1,04 | 1 |

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.

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | |
|-----------------|-----------|------------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Wohnfläche [m²] | | 61 – 80 | 81 – 90 | 91 – 110 | 111 – 130 | 131 – 150 | 151 – 180 | 181 – 210 | 211 - 400 |
| Richtwertobjekt | 61 – 80 | 1 | 0,97 | 0,95 | 0,92 | 0,87 | 0,84 | 0,78 | 0,72 |
| | 81 – 90 | 1,03 | 1 | 0,98 | 0,94 | 0,90 | 0,87 | 0,80 | 0,75 |
| | 91 – 110 | 1,05 | 1,02 | 1 | 0,96 | 0,91 | 0,88 | 0,82 | 0,76 |
| | 111 – 130 | 1,09 | 1,06 | 1,04 | 1 | 0,95 | 0,92 | 0,85 | 0,79 |
| | 131 – 150 | 1,15 | 1,12 | 1,09 | 1,05 | 1 | 0,97 | 0,89 | 0,83 |
| | 151 – 180 | 1,18 | 1,15 | 1,13 | 1,09 | 1,03 | 1 | 0,92 | 0,86 |
| | 181 – 210 | 1,28 | 1,25 | 1,22 | 1,18 | 1,12 | 1,08 | 1 | 1 |
| | 211 - 400 | 1,38 | 1,34 | 1,32 | 1,27 | 1,20 | 1,16 | 1 | 1 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Baujahr

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

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2021

| Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2021 | Baujahrklasse | 2000- 2018 | 1990 - 1999 | 1980 - 1989 | 1970 - 1979 | 1960 - 1969 | 1950 - 1959 | 1920 - 1949 | 1850 - 1919 |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2000 - 2018 | 1 | 0,96 | 0,90 | 0,86 | 0,86 | 0,81 | 0,79 | 0,76 |
| | 1990 - 1999 | 1,04 | 1 | 0,94 | 0,90 | 0,90 | 0,84 | 0,82 | 0,79 |
| | 1980 - 1989 | 1,11 | 1,07 | 1 | 0,96 | 0,96 | 0,90 | 0,88 | 0,84 |
| | 1970 - 1979 | 1,16 | 1,12 | 1,05 | 1 | 1,00 | 0,94 | 0,92 | 0,88 |
| | 1960 - 1969 | 1,16 | 1,12 | 1,05 | 1,00 | 1 | 0,94 | 0,92 | 0,88 |
| | 1950 - 1959 | 1,23 | 1,19 | 1,11 | 1,06 | 1,06 | 1 | 0,98 | 0,94 |
| | 1920 - 1949 | 1,27 | 1,22 | 1,14 | 1,09 | 1,09 | 1,03 | 1 | 0,96 |
| | 1850 - 1919 | 1,32 | 1,26 | 1,18 | 1,13 | 1,13 | 1,07 | 1,04 | 1 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend Anlage 2 der ImmoWertV einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

Bewertungsobjekt

| Richtwertobjekt | Modernisierungstyp | Bewertungsobjekt | | |
|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------------|
| | | baujahrtypisch | teilmodernisiert | neuzeitlich |
| | baujahrtypisch | 1 | 1,04 | 1,09 |
| | teilmodernisiert | 0,96 | 1 | 1,05 |
| | neuzeitlich | 0,92 | 0,95 | 1 |

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

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

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | |
|--------------------|-------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
| Baulandfläche [m²] | | 100 – 150 | 151 – 250 | 251 – 350 | 351 – 450 | 451 – 600 | 601 – 800 | 801 – 1200 | 1201 – 1500 |
| Richtwertobjekt | 100 – 150 | 1 | 1,10 | 1,15 | 1,23 | 1,25 | 1,30 | 1,34 | 1,39 |
| | 151 – 250 | 0,91 | 1 | 1,05 | 1,11 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,26 |
| | 251 – 350 | 0,87 | 0,96 | 1 | 1,07 | 1,09 | 1,13 | 1,16 | 1,21 |
| | 351 – 450 | 0,82 | 0,90 | 0,94 | 1 | 1,02 | 1,06 | 1,09 | 1,13 |
| | 451 – 600 | 0,80 | 0,88 | 0,92 | 0,98 | 1 | 1,04 | 1,07 | 1,11 |
| | 601 – 800 | 0,77 | 0,85 | 0,88 | 0,94 | 0,96 | 1 | 1,03 | 1,07 |
| | 801 – 1200 | 0,75 | 0,82 | 0,86 | 0,92 | 0,93 | 0,97 | 1 | 1,04 |
| | 1201 – 1500 | 0,72 | 0,79 | 0,83 | 0,88 | 0,90 | 0,94 | 0,96 | 1 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

| Richtwertobjekt | Bewertungsobjekt | | | |
|-----------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------|
| | Gebäudeart | Einfamilienhaus | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | Zweifamilienhaus |
| | Einfamilienhaus | 1 | 0,97 | 0,95 |
| | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 1,03 | 1 | 0,98 |
| | Zweifamilienhaus | 1,05 | 1,02 | 1 |

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV).

| | | Bewertungsobjekt | | | | |
|-----------------|------------------------|---------------------------|---------------------|--------|---------------------|---------|
| Richtwertobjekt | Gebäudestandard | sehr einfach – einfach | einfach – mittel | mittel | mittel – gehoben | gehoben |
| | sehr einfach – einfach | 1 | 1,08 | 1,11 | 1,17 | 1,26 |
| | einfach – mittel | 0,93 | 1 | 1,03 | 1,08 | 1,16 |
| | mittel | 0,90 | 0,97 | 1 | 1,05 | 1,13 |
| | mittel – gehoben | 0,86 | 0,92 | 0,95 | 1 | 1,08 |
| | gehoben | 0,80 | 0,86 | 0,88 | 0,93 | 1 |
| | | | | | | |

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

| Gebäudestandardstufen | Gebäudestandardkennzahl |
|------------------------|-------------------------|
| sehr einfach – einfach | <2,3 |
| einfach – mittel | 2,3 bis <2,6 |
| mittel | 2,6 bis <3,0 |
| mittel – gehoben | 3,0 bis <3,3 |
| gehoben | >3,3 |

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zeitpunkt | 01.01.2024 | 01.01.2024 | 1,00 |
| Baujahr | 1980-1989 | 2000-2019 | 1,11 |
| Wohnfläche | 131-150 | 181-210 | 0,89 |
| Baulandfläche | 351-450 | 601-800 | 1,06 |
| Modernisierungstyp | baujahrtypisch | neuzeitlich | 1,09 |
| Gebäudestandard | Mittel | gehoben | 1,13 |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Einfamilienhaus | 1,00 |
| Ergänzende Gebäudeart | freistehend | freistehend | 1,00 |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 1,00 |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von | | | 1,13 |
| angepasster Immobilienrichtwert | 4.300 €/m ² | x 1,29 | 5.550 €/m ² |
| | | | |
| vorläufiger Vergleichswert | 193 m² | x 5.550 €/m² | rd. 1.075.000 € |

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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