



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

---

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie beziehen sich auf eine räumliche Zone und werden jeweils durch ein für die Zone typisches „fiktives Normobjekt“ beschrieben. Die Bildung einer Immobilienrichtwertzone unterliegt statistischen Mindestanforderungen an Anzahl und Qualität der Kauffälle. Eine flächendeckende Ableitung von Immobilienrichtwerten ist nicht vorgesehen.

Die Immobilienrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt stichtagsbezogen zum jeweiligen 01.01. eines Jahres als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Die Grundlage für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2023. Diese Kaufpreise wurden gemäß dem Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten in NRW (16.06.2015) und dem Modell Immobilienrichtwerte NRW (30.06.2021) ausgewertet. Die hierfür notwendigen Informationen erhält der Gutachterausschuss aus den Kaufverträgen selbst, und aus Fragebögen, welche an die Käufer und Käuferinnen versendet werden sowie aus anderen Quellen wie z.B. baugenehmigungsrechtlichen Nachweisen und Luftbilder.

Herausgeber des Leitfadens und des Modells ist die AGVGA.NRW. Diese stellt die genannten Dokumente auf [BORIS.NRW](https://boris.nrw.de) zum Download bereit.

Das fiktive Normobjekt der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von dem Normobjekt können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- definieren ein, für die Zone typisches „Normobjekt“
- schließen den Wert des Gebäudes sowie den Wert des Grund und Bodens ein
- berücksichtigen keine selbständig nutzbaren Grundstücksteile
- beinhalten den Wert von Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) in ortsüblicher Ausführung
- beinhalten Werte für ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beziehen sich auf Gebäude die älter als 4 Jahre sind (keine Neubauten),
- enthalten modernisierte Gebäude,
- beinhalten kein Inventar,
- gelten für im Wesentlichen schadensfreie und normal unterhaltene Objekte,
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen (Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Grundstückszuschnitt, Lagewert) des „fiktiven Normobjektes“ werden durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt. Eine anschließende sachverständige Würdigung des Ergebnisses ist notwendig und kann gegebenenfalls Zu- und Abschläge rechtfertigen. Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind abschließend zu berücksichtigen.

## Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS.NRW

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes in BORIS.NRW wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Im Rechner sind die Umrechnungskoeffizienten der wertrelevanten Merkmale hinterlegt, die der Gutachterausschuss ermittelt 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 auf diesem Weg ermittelte Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird **KEIN Verkehrswert** ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung, die Mikrolage des Grundstücks und andere mögliche Einflüsse sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten Immobilienwert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und unter 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:

The screenshot shows the user interface of the 'Immobilien-Preis-Kalkulator' in BORIS.NRW. At the top, there are navigation links: 'Ein- und Zweifamilienhäuser', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. Below this is a header bar with a calendar icon, the year '2023', a red calculator icon, a magnifying glass, a PDF icon, and a share icon. A yellow arrow labeled 'Start' points to the year '2023'. Below the header bar, there is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen?'. A yellow arrow labeled 'Informationen' points to this link. Below the link, the text 'Immobilienrichtwert' is displayed next to a blue box containing '2000 €/m<sup>2</sup> (Ein- und Zweifamilienhäuser)'. Below this, there is a section titled 'Lage und Wert' with a dropdown arrow. This section contains a table with the following data:

Gemeinde	Ibbenbüren
Gemarkungsname	Ibbenbüren
Ortsteil	Bockraden
...	...

## Teilmarkt (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

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

## Umrechnungskoeffizienten (UK)

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes bei abweichenden Merkmalen des Bewertungsobjektes zum „fiktiven Normobjekt“ erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

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

## Gebäudeart (GART)

Normobjekt	Bewertungsobjekt	
	Gebäudeart	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,92
Zweifamilienhaus	1,09	1,00

## Baujahr (BJ)

Das Baujahr eines Ein- und Zweifamilienhauses hat einen wesentlichen Einfluss auf dessen Immobilienwert, da sich die Ausführungsstandards dieser Immobilien in den vergangenen Jahrzehnten, u. a. aufgrund von gesetzlichen Regelungen geändert haben.

Die örtlichen Erfahrungen zeigen, dass ältere Immobilien dieses Teilmarktes durchaus mittels Modernisierungsmaßnahmen an neuere Ausführungsstandards, als derer aus ihren Ursprungsbaujahren, angepasst werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei entsprechend vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen diese Immobilien einen veränderten Zustand sowie eine veränderte bauliche Beschaffenheit erhalten können. Die Bandbreite kann hier von geringfügigen Modernisierungsmaßnahmen bis zu einer Kernsanierung reichen. Das Baujahr und die Modernisierungsmaßnahmen sind also in einem engen Zusammenhang zu beurteilen. Für die Beurteilung dieses Zusammenhangs nutzt der Gutachterausschuss das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dieses Modell liefert u.a. ein „fiktives“ Baujahr, welches an einer individuellen Immobilie vorgenommene Modernisierungen entsprechend wertet und damit die Vergleichbarkeit mit nicht modernisierten Immobilien ermöglicht.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2024							
Normobjekt zum Stichtag 01.01.2024	Baujahre	2020 - 2014	2013 - 1999	1998 – 1984	1983 – 1964	1963 – 1934	1933 u. älter
	2020 – 2014	1,00	0,91	0,74	0,63	0,55	0,48
	2013 – 1999	1,10	1,00	0,81	0,69	0,60	0,52
	1998 – 1984	1,36	1,24	1,00	0,85	0,74	0,65
	1983 – 1964	1,59	1,45	1,17	1,00	0,87	0,76
	1963 – 1934	1,83	1,67	1,34	1,15	1,00	0,87
	1933 u. älter	2,09	1,91	1,54	1,32	1,14	1,00

## Wohnfläche (WHNFL)

Die Ermittlung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche in Quadratmeter bezieht sich im Wesentlichen auf die Angaben der Käufer und Käuferinnen in den Fragebögen, auf deren Grundlage die Kaufverträge ausgewertet wurden. Idealerweise wird die Wohnfläche nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden hierbei in der Regel zu einem Viertel ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt						
Normobjekt	Wohnfläche [m²]	bis 90	91 - 110	111-130	131-150	151-200	201-250	251 u. größer
	bis 90	1,00	0,89	0,82	0,78	0,71	0,64	0,55
	91 - 110	1,12	1,00	0,91	0,87	0,79	0,71	0,62
	111 - 130	1,23	1,10	1,00	0,96	0,87	0,78	0,68
	131 - 150	1,28	1,15	1,05	1,00	0,91	0,82	0,71
	151 - 200	1,41	1,26	1,15	1,10	1,00	0,90	0,78
	201 - 250	1,57	1,40	1,28	1,22	1,11	1,00	0,87
	251 u. größer	1,81	1,62	1,47	1,41	1,28	1,15	1,00

## Grundstücksfläche (FLAE)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Am individuellen Bewertungsobjekt mit darüberhinausgehenden Flächenanteilen (wie z. B. Gartenland bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen diese sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt							
Normobjekt	Grundstücksfläche [m²]	bis 250	251 - 350	351 - 450	451 - 600	601 - 800	801 - 1.000	1.001 - 1.200	1.200 u. größer
	bis 250	1,00	1,28	1,37	1,46	1,54	1,62	1,66	1,75
	251 - 350	0,78	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,30	1,37
	351 - 450	0,73	0,93	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,28
	451 - 600	0,68	0,87	0,94	1,00	1,05	1,11	1,14	1,20
	601 - 800	0,65	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,14
	801 - 1.000	0,62	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,03	1,09
	1.001 - 1.200	0,60	0,77	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,06
	1.201 u. größer	0,57	0,73	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00

## Lagewert (BOWL)

Der Lagewert beschreibt die Güte der Lage für das „fiktive Normobjekt“. Zur Ermittlung des Lagewertes für das individuelle Bewertungsobjekt ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 aus [BORIS.NRW](#) zu ermitteln und für die Berechnung zu verwenden. Der Lagewert ist fest für den Stichtag 01.01.2022 definiert. Sollte kein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 vorliegen ist sachverständig eine vergleichbare Lage auszuwählen.

		Bewertungsobjekt														
	Lagewert [€/m²]															
		bis 50	51 - 75	76 - 100	101 -125	126 - 150	151 - 175	176 - 200	201 - 225	226 - 250	251 - 275	276 - 300	301 - 325	326 - 350	351 - 375	376 u. größer
Normobjekt	bis 50	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42
	51 - 75	0,97	1,00	1,02	1,05	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28	1,32	1,35	1,37
	76 - 100	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34
	101 - 125	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,13	1,16	1,20	1,22	1,25	1,28	1,30
	126 - 150	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,26
	151 - 175	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22	1,24
	176 - 200	0,85	0,88	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20
	201 - 225	0,82	0,85	0,87	0,90	0,93	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,15	1,17
	226 - 250	0,81	0,84	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10	1,13	1,15
	251 - 275	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93	0,96	0,97	1,00	1,03	1,04	1,07	1,10	1,12
	276 - 300	0,77	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09
	301 - 325	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,86	0,89	0,92	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07
	326 - 350	0,74	0,76	0,78	0,80	0,83	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
	351 - 375	0,72	0,74	0,76	0,78	0,81	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,95	0,98	1,00	1,02
	376 u. größer	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart (GART)	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Baujahr (BJ)	1975	2013	1,59
Wohnfläche (WHNFL)	155 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	1,10
Grundstücksfläche (FLAE)	700 m <sup>2</sup>	498 m <sup>2</sup>	0,95
Lagewert (BOWL)	150 €/m <sup>2</sup>	195 €/m <sup>2</sup>	1,05
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,74</b>
angepasster Immobilienrichtwert	1.900 €/m <sup>2</sup>	<b>x 1,74</b>	<b>3.315 €/m<sup>2</sup></b>
<b>rechnerischer Immobilienwert</b>	<b>137 m<sup>2</sup></b>	<b>x 3.315 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 454.000 €</b>

Im Fall vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind diese an den Wert anzubringen. Ansonsten ergibt sich ein auf volle tausend Euro gerundeter Wert von rd. 454.000 €.