



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die in boris.nrw dargestellten Immobilienrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Höxter anhand von fünf Vergleichsräumen (VGR) abgeleitet. Es handelt sich dabei um
eine Gruppierung in strukturell homogene Einheiten die sich, ohne räumlichen Zusammenhang, über
das gesamte Kreisgebiet erstrecken. Hierdurch konnte gewährleistet werden, dass die statistische Ba-
sis über eine hinreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen verfügt.

Ortsteil	VGR	Ortsteil	VGR	Ortsteil	VGR	Ortsteil	VGR
Bad Driburg	1	Bredenborn	4	Altenbergen	5	Jakobsberg	5
Höxter	1	Bruchhausen	4	Altenheerse	5	Kariensiek	5
Warburg	1	Bühne	4	Auenhausen	5	Kleinenbreden	5
Beverungen	2	Calenberg	4	Beller	5	Körbecke	5
Brakel	2	Daseburg	4	Blankenau	5	Kühlsen	5
Steinheim	2	Dössel	4	Borlinghausen	5	Langeland	5
Albaxen	3	Eichholz	4	Born	5	Löwen	5
Alhausen	3	Erkeln	4	Bosseborn	5	Löwendorf	5
Borgentreich	3	Fürstenau	4	Bremerberg	5	Lütgeneder	5
Brenkhausen	3	Gehrden	4	Dalheim	5	Manrode	5
Dalhausen	3	Großeneder	4	Drankhausen	5	Merlsheim	5
Dringenberg	3	Hembsen	4	Drenke	5	Muddenhagen	5
Germete	3	Herlinghausen	4	Eilverßen	5	Münsterbrock	5
Godelheim	3	Herste	4	Eissen	5	Natingen	5
Lüchtringen	3	Herstelle	4	Engar	5	Natzungen	5
Lütmarsen	3	Hohenwepel	4	Entrup	5	Niesen	5
Neuenheerse	3	Istrup	4	Erpentrup	5	Papenhöfen	5
Nieheim	3	Kollerbeck	4	Erwitzen	5	Pömbßen	5
Ossendorf	3	Menne	4	Eversen	5	Roggenthal	5
Ottbergen	3	Nörde	4	Fölsen	5	Rolfzen	5
Ovenhausen	3	Oeynhausen	4	Frohnhausen	5	Rösebeck	5
Reelsen	3	Ottenhausen	4	Grevenhagen	5	Rothe	5
Rimbeck	3	Peckelsheim	4	Großenbreden	5	Schmechten	5
Scherfede	3	Rheder	4	Haarbrück	5	Schönenberg	5
Stahle	3	Riesel	4	Hagedorn	5	Schweckhausen	5
Willebadessen	3	Sandebeck	4	Hampnenhausen	5	Siddessen	5
Amelunxen	4	Siebenstern	4	Helmern	5	Sommersell	5
Bellersen	4	Vinsebeck	4	Himmigh. Bhf	5	Tietelsen	5
Bergheim	4	Vörden	4	Himmighausen	5	Willegassen	5
Bödexen	4	Wehrden	4	Hinnenburg	5		
Bökendorf	4	Welda	4	Hohehaus	5		
Bonenburg	4	Wormeln	4	Holzhausen	5		
Borgholz	4	Würgassen	4	Ikenhausen	5		

Preisindex

Zurzeit kann noch keine Indexreihe veröffentlicht werden, da der Immobilienrichtwert erstmals zum 01.01.2021 abgeleitet wurde.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

In den Vergleichsräumen VGR 1 bis 5 ergaben sich für das Richtwertobjekt (UK = 1,000) folgende Immobilienrichtwerte in Euro/m²/Wohnfläche:

VGR 1	VGR 2	VGR 3	VGR 4	VGR 5
1.260	1.020	1.000	950	930

Die nachfolgend dargestellten gerundeten Umrechnungskoeffizienten (UK) dienen dazu die Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale vom Richtwertobjekt (UK = 1,000) zu berücksichtigen:

Keller	UK
bis 30% Unterkellerung	0,964
mehr als 30 % Unterkellerung	1,000

Grundstücksfläche	UK
bis 190 m²	0,739
ab 190 m² bis 330 m²	0,842
ab 330 m² bis 470 m²	0,908
ab 470 m² bis 750 m²	1,000
ab 750 m² bis 1.000 m²	1,037
ab 1.000 m²	1,129

* Die Lageanpassung über den Bodenrichtwert ist in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten.

Objektart	UK
freistehend	1,000
Doppel-/ Reihenendhaus	0,926

Bodenrichtwert *	UK
bis 30 EUR/m²	0,943
ab 30 EUR/m² bis 50 EUR/m²	1,000
ab 50 EUR/m² bis 85 EUR/m²	1,113
ab 85 EUR/m² bis 115 EUR/m²	1,284
größer 115 EUR/m²	1,582

Wohnfläche	UK
bis 120 m²	1,000
ab 120 m² bis 140 m²	0,951
ab 140 m² bis 160 m²	0,86
ab 160 m² bis 180 m²	0,785
ab 180 m² bis 200 m²	0,717
ab 200 m² bis 230 m²	0,737
ab 230 m²	0,567

Baujahreskategorie	UK
bis 1950	1,000
ab 1950 bis 1959	1,087
ab 1960 bis 1969	1,122
ab 1970 bis 1979	1,253
ab 1980 bis 1989	1,373
ab 1990 bis 1999	1,682
ab 2000 bis 2009	1,738
ab 2010 bis 2020	1,976

Ausstattungsstandard	UK
bis 1,5 (sehr einfach - einfach)	0,611
ab 1,5 bis 2,1 (einfach)	0,771
ab 2,1 bis 2,8 (einfach - mittel)	1,000
ab 2,8 bis 3,4 (mittel)	1,165
ab 3,4 (gehoben)	1,311

Hinweis zum Ausstattungsstandard (Gebäudestandard)

Die Einstufung des Ausstattungsstandards erfolgt mit Hilfe der folgenden Tabelle:

	Standardstufe					Wä- gungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten /Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz- ständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	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, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige Technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Hinweis: Die den jeweiligen Qualitätsstufen exemplarisch zugeordneten Merkmale sind nicht abschließend und müssen nicht zwingend mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Wesentlich ist die Einstufung der einzelnen Kostengruppen.

pe in die zutreffende Standardstufe (Qualitätsstufe). Aus den Kostenanteilen der einzelnen Kostengruppen können sich auch Ausstattungsstandards ergeben, die sich auf mehrere Standardstufen verteilen.