



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kaufpreisen der Jahrgänge 2011 bis 2021 abgeleitet. In die Auswertung sind Kauffälle der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop eingegangen.

Kauffälle mit folgenden Eigenschaften fanden in der weiteren statistischen Analyse keine Berücksichtigung:

- Erstverkäufe
- Vorliegen von ungewöhnlichen Verhältnissen beim Verkauf
- Baujahr älter 1900
- Kauffälle mit unvollständigen werterelevanten Angaben (Wohnfläche, Ausstattung, etc....)
- Kauffälle im Außenbereich

Die Kaufpreise wurden einer Kaufpreisanalyse unterzogen. Hierbei wurde ermittelt, dass folgende Einflussgrößen auf den Kaufpreis bestehen:

- Stadt
- Verkaufszeitpunkt
- Alter des Hause (Kaufzeitpunkt – Baujahr)
- Wohnfläche
- Unterkellerung vorhanden bzw. nicht vorhanden
- Bauweise
- Gebäudeart
- Ausstattung
- Baulandfläche

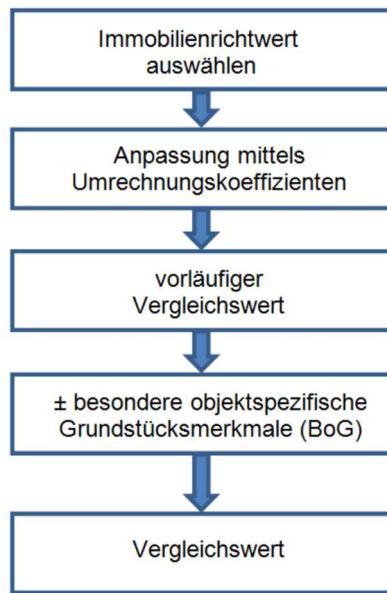
Die abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße (i.d.R. bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m²); darüber hinausgehende Flächen wie z.B. Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte

Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden. Der so ermittelte

vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.



Die Kaufpreisdaten für die Regressionsanalyse wurden nach folgenden Kriterien gruppiert:

- Gebäudealter
 - Gruppe 1: 5 bis 19 Jahre
 - Gruppe 2: 20 bis 29 Jahre
 - Gruppe 3: 30 bis 39 Jahre
 - Gruppe 4: 40 bis 49 Jahre
 - Gruppe 5: 50 bis 74 Jahre
 - Gruppe 6: älter als 74 Jahre
- Gebäudeausstattung
 - einfache Ausstattung
 - mittlere Ausstattung
 - gehobene Ausstattung
- Ergänzende Bauart
 - Einfamilienhaus
 - Zweifamilienhaus
- Bauweise
 - Reihenmittelhaus
 - Doppelhaushälfte / Reihenendhaus
- Bewertungsjahr
 - 2011 bis 2021
- Unterkellerung
 - unterkellert
 - nicht unterkellert

- Wohnfläche
 - Gruppe 1: bis 90 m²
 - Gruppe 2: 91 m² - 120 m²
 - Gruppe 3: 121 m² - 150 m²
 - Gruppe 4: 151 m² - 200 m²
 - Gruppe 5: 201 m² - 300 m²

- Baulandfläche
 - Gruppe 1: bis 250 m²
 - Gruppe 2: 251 m² - 400 m²
 - Gruppe 3: 401 m² - 600 m²
 - Gruppe 4: 601 m² - 800 m²
 - Gruppe 5: 801 m² - 1000 m²

Flächen, die über eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße (i.d.R. bis zu 1.000 m²) hinausgehen (z.B. Gartenland), sind abzuspalten und marktgerecht zu berücksichtigen.

Ausstattungsmerkmale:

Für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse wurden die Standardstufen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010, Anlage 1 der Sachwertrichtlinie – SW-RL) zugrunde gelegt. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. Merkmale, die nicht in der Tabelle aufgeführt sind, sind sachverständig zu berücksichtigen.

Es wurden für die Kaufpreisanalyse drei Ausstattungsklassen gebildet:

- bis Gebäudestandardkennzahl 2,4: einfache Ausstattung
- Gebäudestandardkennzahl 2,5 bis 3,4: mittlere Ausstattung
- ab Gebäudestandardkennzahl 3,5: gehobene Ausstattung

	1	2	3	4	5	Wä- gungs- anteil
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, Vorhangsfassade (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 Brett-schichtholz, 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 Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; 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. Pfeilervorläufe), abgesetzte oder geschwungene Wandpartien; Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, 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, Hartholztreppe, 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 Edelfolienböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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 Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren 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, Zäuhlerschrank (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, Bussytem	6

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Aus der Regressionsanalyse ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten. Mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten können abweichende Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt werden.

Gebäudeausstattung	Umrechnungskoeffizient
einfache Ausstattung	0,840
mittlere Ausstattung	1,000
gehobene Ausstattung	1,153

Ergänzende Bauart	Umrechnungskoeffizient
Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	0,928

Bauweise	Umrechnungskoeffizient
Reihenmittelhaus	0,925
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1,000

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient
unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,956

Wohnfläche	Umrechnungskoeffizient
Gruppe 1: bis 90 m ²	1,139
Gruppe 2: 91 m ² - 120 m ²	1,080
Gruppe 3: 121 m ² - 150 m ²	1,000
Gruppe 4: 151 m ² - 200 m ²	0,863
Gruppe 5: 201 m ² - 300 m ²	0,720

Baulandfläche	Umrechnungskoeffizient
Gruppe 1: bis 250 m ²	0,931
Gruppe 2: 251 m ² - 400 m ²	1,000
Gruppe 3: 401 m ² - 600 m ²	1,060
Gruppe 4: 601 m ² - 800 m ²	1,136
Gruppe 5: 801 m ² - 1000 m ²	1,175

Bewertungsjahr	Umrechnungskoeffizient
2021	1,000
2020	0,884
2019	0,793
2018	0,721
2017	0,686

2016	0,638
2015	0,623
2014	0,596
2013	0,568
2012	0,539
2011	0,515

Gebäudealter in Jahren	Umrechnungskoeffizient
5	1,149
6	1,145
7	1,142
8	1,138
9	1,134
10	1,13
11	1,127
12	1,123
13	1,119
14	1,115
15	1,112
16	1,108
17	1,104
18	1,1
19	1,097
20	1,093
21	1,089
22	1,085
23	1,082
24	1,078
25	1,07
26	1,062
27	1,054
28	1,047
29	1,039
30	1,031
31	1,023
32	1,016
33	1,008
34	1
35	0,995
36	0,99
37	0,985
38	0,979
39	0,974
40	0,969
41	0,964
42	0,959
43	0,954

44	0,949
45	0,944
46	0,939
47	0,933
48	0,928
49	0,923
50	0,918
51	0,913
52	0,908
53	0,903
54	0,898
55	0,893
56	0,888
57	0,883
58	0,878
59	0,873
60	0,868
61	0,863
62	0,857
63	0,856
64	0,853
65	0,851
66	0,848
67	0,845
68	0,842
69	0,84
70	0,837
71	0,834
72	0,832
73	0,829
74	0,826
75	0,823
76	0,821
77	0,818
78	0,815
79	0,813
80	0,81
81	0,807
82	0,804
83	0,802
84	0,799
85	0,796
86	0,794
87	0,791
88	0,788
89	0,786
90	0,783
91	0,78

92	0,777
93	0,775
94	0,772
95	0,769
96	0,767
97	0,764
98	0,761
99	0,758
100	0,756
101	0,753
102	0,75
103	0,748
104	0,745
105	0,742
106	0,739
107	0,737
108	0,734
109	0,731
110	0,729
111	0,726
112	0,723
113	0,721
114	0,718
115	0,715
116	0,712
117	0,71
118	0,707
119	0,704
120	0,702
121	0,699

Neben den o.g. Eigenschaften und Merkmalen können weitere besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten Einfluss auf die Wertfindung haben, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachverständig durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Die Immobilienrichtwerte gelten für ein lagetypisches Objekt innerhalb der Immobilienrichtwertzone. Auswertungen haben ergeben, dass zur Berücksichtigung der (besonderen) Mikrolage innerhalb einer Zone für das zu bewertende Objekt ein Zu- bzw. Abschlag von bis zu 5 % zum Immobilienrichtwert vorgenommen werden kann.

Darüber hinaus sind im speziellen Einzelfall nach gutachterlichem Ermessen weitere Zu- oder Abschläge möglich.