



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

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 beschlossen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 12 Abs 1 Nr. 3 i.V.m. § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale 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
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

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

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

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 Bewertungsobjekts 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.

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen Weitere Produkte Kontakt

2022

Start

1290 €/m²
(Eigentumswohnungen)

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Informationen

Lage und Wert

Gemeinde	Herne
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	1
Immobilienrichtwert	1290 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Eigentumswohnungen

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Immobilienrichtwertzone. Sie wurden aus 1045 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel **1290 €/m²** betragen.

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2017	0,729
2018	0,757
2019	0,783
2020	0,901
2021	1,000

Anzahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse	Umrechnungskoeffizient
1-3	1,000
4-6	0,949
7 und mehr	0,873

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.

Wohnfläche (m ²)	Umrechnungskoeffizient
0-49	0,965
50-80	1,000
81-120	1,100
Größer 120	0,954

Mietsituation

Vermietungssituation	Umrechnungskoeffizient
vermietet	0,945
unvermietet	1,000

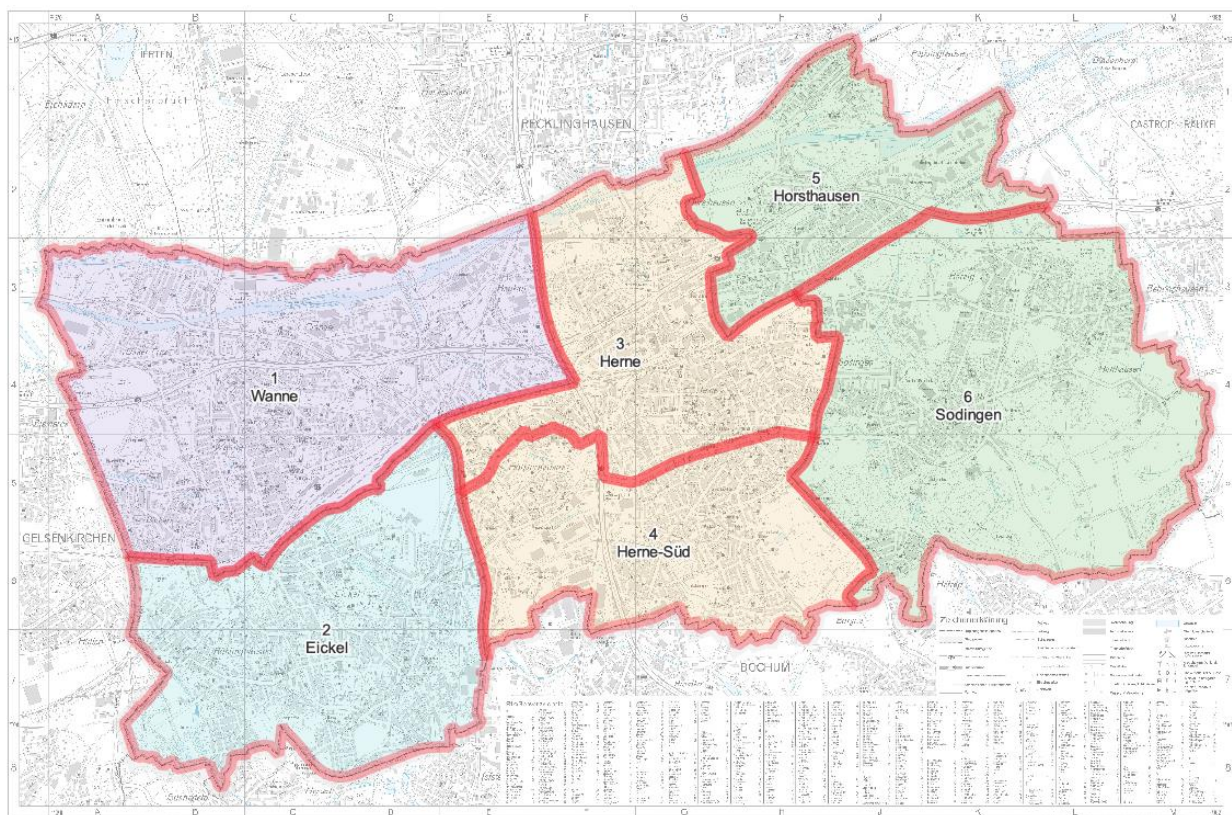
Baujahr

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

Baujahr	Umrechnungskoeffizient
bis 1948	0,977
1949-1969	1,000
1970-1980	0,961
1981-1990	1,031
1991-2000	1,122
2001-2010	1,140
2011-2022	1,462

Immobilienrichtwertzonen:

Das Stadtgebiet ist in 6 Zonen aufgeteilt



Immobilienrichtwertzone	Umrechnungskoeffizient
1 - Wanne	1,00
2 - Eickel	1,00
3 - Herne	1,01
4 - Herne Süd	1,08
5 - Horsthausen	0,95
6 - Sodingen	1,01

Wohnlage

Bei der Auswertung des Wohnungseigentums wurden für die Einteilung der Wohnlagen die nachfolgenden Kriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt. Hierbei wurden den einzelnen Wohnlagen die Zahlen von 1 – 8 zugeordnet.

1 = sehr gut 3 = gut 5 = mittel 6 = mittel-einfach 8 = sehr einfach
2 = gut-sehr gut 4 = mittel-gut 7 = einfach

Wohnlagen:

sehr einfach = 8

einfach = 7 - einfache Wohnlage mit hoher Bebauungsdichte, vielfach auch Mischnutzung, fehlende Erholungs- und Freiflächen, wenig Parkraum, fehlende Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen, ÖPNV entfernt, Immissionen: stärkere Beeinträchtigung bei Tag und Nacht

einfach – mittel = 6

mittel = 5 - mittlere bzw. normale Wohnlage mit verdichteter Bebauung mit ausreichender Besonnung und Belüftung, Erholungs- und Freiflächen, Pkw- Stellplätze vorhanden, Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen, Durchgangsstraße und ÖPNV in der Nähe vorhanden, Immissionen: normale, mittlere Belastung am Tag, die normale Wohnlage ist für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben

mittel – gut = 4

gut = 3 - gute Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung, überwiegend Wohnnutzung, hoher Anteil an Erholungs- und Freiflächen, ruhige Anliegerstraße, Pkw- Stellplätze ausreichend vorhanden, Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen, Durchgangsstraße und ÖPNV vorhanden, Immissionen: geringe Belastung

gut – sehr gut = 2

sehr gut = 1 - sehr gute Wohnlage mit überwiegend freistehender 1-2 geschossiger Bauweise, reine Wohnnutzung, großzügiger Anteil an Erholungs- und Freiflächen, ruhige Anliegerstraße oder Sackgasse, Pkw- Stellplätze ausreichend vorhanden, Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen in der Nähe vorhanden, gute Anbindung an Straßennetz und ÖPNV, Immissionen: keine Belastung

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
1 - 2	1,226
3 - 4	1,075
5	1,00
6 - 8	0,974

Gebäudeausstattung

Bei der Auswertung des Wohnungseigentums wurden für die Einteilung der Gebäudeausstattung die nachfolgenden Ausstattungskriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt.

Ausstattung der Wohnung:

sehr einfach =

- Fenster mit Einfachverglasung, ohne Rollläden
- Küche mit Fliesenspiegel, Bad vorhanden
- Fußbodenbeläge einfachster Art und Ausführung, geringe Installation
- Holztüren, Holztreppen, Einzelöfen

einfach – sehr einfach

einfach =

- Fenster tlw. mit Isolierglas, nur vereinzelt Rollläden
- Küche mit Fliesenspiegel, Bad vorhanden
- Fußbodenbeläge einfacher Art und Ausführung, geringe Installation
- Holztüren, Holztreppen in einfacher Art, tlw. Einzelöfen

einfach – mittel

mittel =

- Fenster größtenteils mit Isolierglas und Rollläden
- Küche, Bad, WC tlw. gefliest
- Fußbodenbeläge besserer Art und Ausführung
- tlw. Naturholztüren, Massivtreppe oder Hartholztreppe
- Zentralheizung, tlw. mit zentraler Warmwasserversorgung

mittel – gehoben

gehoben =

- Fenster mit Isolierglas und tlw. elektr. betriebenen Rollläden
- Küche, Bad, WC gefliest, Bad/WC getrennt
- überwiegend Naturholz- bzw. Edelholztüren
- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Fußbodenbeläge gehobener Qualität und Ausführung
- tlw. aufwendige Elektroinstallation

gehoben – stark gehoben

stark gehoben =

- Fenster mit Isolierglas bzw. Wärmeschutzverglasung und überwiegend elektr. betriebenen Rollläden
- hochwertige Sanitärausstattung
- hochwertige Türen (z.B. Naturholz- bzw. Edelholz)
 - aufwendige Elektroinstallation,
 - Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solar, Wärmepumpe)
- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung
- Fußbodenbeläge hochwertiger Qualität und Ausführung
- tlw. Sonderausstattung wie Sauna oder offener Kamin
- aufwendig gestaltete Fassade

Gebäudeausstattung	Umrechnungskoeffizient
stark gehoben	1,610
gehoben – stark gehoben	1,551
gehoben	1,351
mittel - gehoben	1,167
mittel	1,000
einfach - mittel	0,923
einfach, einfach –sehr	
einfach, sehr einfach	0,710

Gebäudeart

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient
Zweifamilienhaus	1,061
Dreifamilienhaus	1,170
Mehrfamilienhaus	1,000
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	0,936

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhäuser angegeben, da diese nicht dem Charakter von Wohnungseigentum entsprechen.

Für Apartments in Altenheimen und Seniorenresidenzen ist ein Aufschlag von 66% vorzunehmen. Die zugrundeliegenden Ableitungen der Werte für Apartments in Altenheimen und Seniorenresidenzen basieren auf Kauffälle in wenigen Objekten, sodass sich diese sehr ähneln.

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten	
Immobilienrichtwertzone	1 Wanne	Herne		1.290 €/m ²
Baujahr	1949-1969	2 Eickel	x	1,00
Wohnlage	5	1991-2000	x	1,122
Vermietungssituation	unvermietet	3-4	x	1,075
Gebäudeausstattung	5	vermietet	x	0,945
Anzahl Vollgeschosse	1-3	3	x	1,351
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus	1-3	x	1,000
Wohnfläche	50-80	Dreifamilienhaus	x	1,170
		81-120	x	1,100
angepasster IRW			=	2.557 €/m ²

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

Stand: 01.01.2022