



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der zonale Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden ist und einen genormten Richtwert (z.B. nur Weiterverkäufe, keine Nebengebäude oder Stellplätze usw.) beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Gebäudealter abgrenzen. Aus diesem Grund wurde ein zonaler Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Eine Untersuchung der Kaufpreise in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Ausstattungen (letzte Modernisierungen) wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten noch weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Wohnfläche, die Grundstücksgröße, die Lagequalität und das Vorhandensein eines Kellers festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf ein Norm-Gebäude angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen mathematisch statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für DHH/REH gilt für:

- Gebäude auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte, Bauschäden usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten)
- Einfamilienhäuser mit einer Größe von 60 m² - 180 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze

Definition des Immobilienrichtwertes für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

wertbestimmende Merkmale	
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	130 m ²
Grundstücksgröße	310 m ²
Bodenrichtwert	215 € / m ²
Baujahr	1992
Modernisierungstyp	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)
Unterkellerung	voll unterkellert
Gebäudestandard	mittel

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes zu einem zu bewertenden Einfamilienhaus sind mittels nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Modell zur Ableitung des Immobilienrichtwertes

Teilmarkt: Einfamilienhäuser als Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten)
 Nebengebäude: ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze
 Normgebäude: durchschnittlich unterhaltene Objekte
 Normgrundstücke: ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale (wie z.B. Altlasten, Erbbaurechte, usw.), marktüblich objektbezogenen Grundstücksgrößen, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei gem. BauGB

wertbestimmende Merkmale

Wohnflächen: 60 m² - 180 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV)
 Grundstücksgröße: Grundstücksgröße des Normgrundstücks (bis zu einer Tiefe von 35 m)
 Bodenrichtwert: gemäß dem zonalen Bodenrichtwert des Grundstücks
 Baujahr: tatsächliche Baujahre (Bezugsfertigkeit)
 Modernisierungstyp: s. u.
 Unterkellerung: voll unterkellert, teilunterkellert, nicht unterkellert
 Gebäudestandard: in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung

	(1) sehr einfach	(2) einfach	(3) mittel	(4) gehoben	(5) stark gehoben
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
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, Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
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
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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; 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

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
Sanitär-einrichtungen	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-/Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. techn. 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

Modernisierungstyp: Der Modernisierungstyp beschreibt die Ausstattung in den jeweiligen Baujahrs-klassen unter Berücksichtigung eventueller Modernisierungsmaßnahmen. Hierbei ist zu beachten, dass sich **der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ nur auf Altbauten vor dem Baujahr 1970 bezieht**. Für neuere Gebäude ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt, hier ist grundsätzlich der Modernisierungstyp „neuzeitlich“ zu wählen.

Baujahre	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
bis 1970	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert; die Ausstattung befindet sich zum größten Teil in der ursprünglichen Ausstattung	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Ausstattung ist zum größten Teil in den Jahren 1970 – 1994 umfangreich modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Ausstattung ist zum größten Teil in den Jahren ab 1995 umfangreich modernisiert worden
1970 – 1994	nicht auszuwählen	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Ausstattung ist zum größten Teil nicht bzw. gering modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Ausstattung ist teilweise in den Jahren ab 1995 modernisiert worden
ab 1995	nicht auszuwählen	nicht auszuwählen	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt

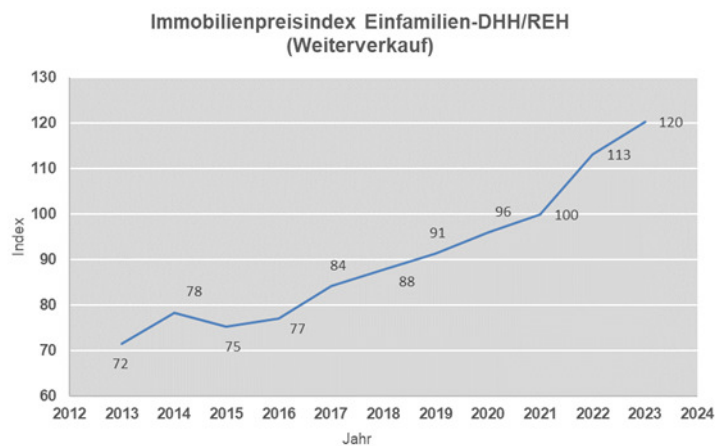
Preisindex

Indexreihen (Weiterverkauf)

Mit Beginn der Ableitung von Immobilienrichtwerten für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) zum 01.01.2021 wurden neue Indexreihen mit der Basis 2021 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderungen der Preise des zuvor beschriebenen Immobilienrichtwertes (genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) verdeutlicht werden.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2021 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m ² Wfl
01.01.2013	72	1.897
01.01.2014	78	2.077
01.01.2015	75	1.993
01.01.2016	77	2.041
01.01.2017	84	2.230
01.01.2018	88	2.327
01.01.2019	91	2.422
01.01.2020	96	2.545
01.01.2021	100	2.650
01.01.2022	113	2.997
01.01.2023	120	3.187



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche (Interpolation möglich)	60 m ² - 79 m ²	1,29
	80 m ² - 99 m ²	1,20
	100 m ² - 119 m ²	1,10
	120 m² - 139 m²	1,00
	140 m ² - 159 m ²	0,91
	160 m ² - 179 m ²	0,82
Grundstücksgröße (Interpolation möglich)	< 200 m ²	0,84
	200 m ² - 299 m ²	0,95
	300 m² - 399 m²	1,00
	400 m ² - 499 m ²	1,09
	> 499 m ²	1,13
Bodenrichtwert (Interpolation möglich)	< 155 €/m ²	0,86
	155 €/m ² - 175 €/m ²	0,92
	180 €/m ² - 200 €/m ²	0,96
	205 €/m² - 225 €/m²	1,00
	230 €/m ² - 275 €/m ²	1,05
	280 €/m ² - 325 €/m ²	1,09
Baujahr (Interpolation möglich)	> 325 €/m ²	1,11
	< 1920	0,84
	1920 - 1939	0,85
	1940 - 1959	0,88
	1960 - 1979	0,93
	1980 - 1999	1,00
Modernisierungstyp	> 1999	1,06
	baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert)	0,80
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert)	0,92
Unterkellerung	neuzeitliche (neuzeitliche Ausstattung)	1,00
	nicht unterkellert	0,88
	teilunterkellert	0,96
Gebäudestandard	unterkellert	1,00
	sehr einfach - einfach	0,74
	einfach	0,89
	einfach - mittel	0,97
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,08
	gehoben	1,23