



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 können unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV bilden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 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 (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Herne, Punkt 6.2 Teileigentum).

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

Örtliche Fachinformationen anzeigen

1290 €/m²
(Eigentumswohnungen)

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 1194 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel **1380 €/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
2016	68,63
2017	63,23
2018	71,10
2019	73,74
2020	86,09
2021	96,15
2022	100,00

Anzahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse	Umrechnungskoeffizient
1-3	1,000
4-6	0,949
7 und mehr	0,890

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	0,958
50-80	1,000
81-100	1,105
Größer 100	1,030

Mietsituation

Vermietungssituation	Umrechnungskoeffizient
vermietet	0,933
unvermietet	1,000

Baujahr

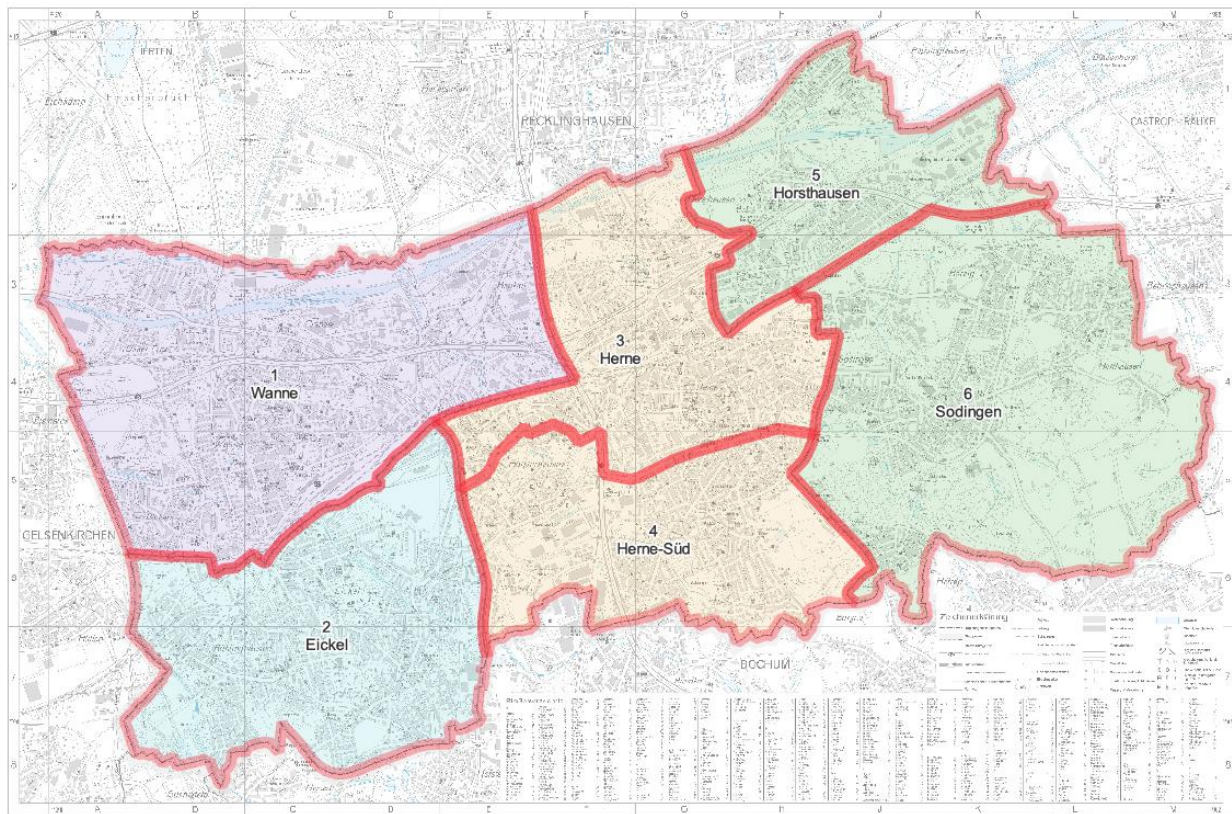
Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Durch Interpolation werden Umrechnungskoeffizienten für jedes Baujahr zwischen 1948 und 2010 ermittelt.

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr	Umrechnungskoeffizient
bis 1948	0,982
1960	1,000
1975	1,002
1985	1,050
1995	1,110
2005	1,158
ab 2010	1,466

Immobilienrichtwertzonen:

Das Stadtgebiet ist in 6 Zonen aufgeteilt



Immobilienrichtwertzone	Umrechnungskoeffizient
1 - Wanne	1,00
2 - Eickel	0,99
3 - Herne	1,01
4 - Herne Süd	1,06
5 - Horsthausen	0,91
6 - Sodingen	1,00

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	7 = einfach
2 = gut-sehr gut	4 = mittel-gut	6 = mittel-einfach	8 = sehr 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	1,302
3 - 4	1,066
5	1,000
6 - 8	0,957

Gebäudeausstattung

Bei der Auswertung des Wohnungseigentums wurden für die Einteilung der Gebäudeausstattung die nachfolgenden Ausstattungskriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt. Hierbei wurden den einzelnen Ausstattungsklassen Zahlen von 1 – 9 zugeordnet.

1 = stark gehoben	4 = mittel – gehoben	7 = einfach
2 = gehoben – stark gehoben	5 = mittel	8 = einfach – sehr einfach
3 = gehoben	6 = einfach – mittel	9 = sehr einfach

Ausstattung der Wohnung:

sehr einfach = 9

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

einfach – sehr einfach = 8

einfach = 7

- 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 = 6

mittel = 5

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

mittel – gehoben = 4

gehoben = 3

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

gehoben – stark gehoben = 2

stark gehoben = 1

- 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
- barrierearm

Gebäudeausstattung	Umrechnungskoeffizient
1 - 2	1,624
3	1,388
4	1,170
5	1,000
6	0,932
7 - 9	0,675

Gebäudeart

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient
Zweifamilienhaus	1,088
Dreifamilienhaus	1,257
Mehrfamilienhaus	1,000
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	0,992

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 61% 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		1.380 €/m ²
		2 Eickel	x	0,99
Baujahr	1960	1985	x	1,110
Wohnlage	5	3-4	x	1,066
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	x	0,933
Gebäudeausstattung	5	6	x	0,932
Anzahl Vollgeschosse	1-3	1-3	x	1,000
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus	x	1,257
Wohnfläche	50-80	81-100	x	1,105
angepasster IRW			=	1.952 €/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.