



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 2013 bis 2022 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:

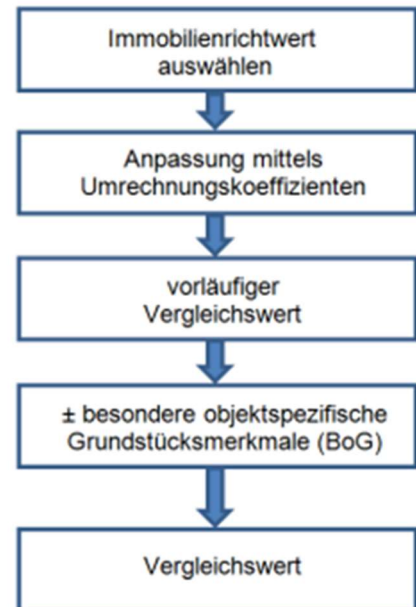
- Stadt
- Verkaufszeitpunkt
- Alter des Hause (Kaufzeitpunkt – Baujahr)
- Wohnfläche
- Unterkellerung vorhanden bzw. nicht vorhanden
- Bauweise
- Gebäudeart
- Ausstattung
- Baulandfläche

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
- Bewertungsjahr
 - 2013 bis 2022
- 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, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeit-gemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauer-werk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverklei-dung; nicht zeitgemäßer Wärme-schutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksand-steinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit kon-struktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natur-steinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Elo-xalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine o-der Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdäm-mung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschich-tete Betondachsteine und Ton-dachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zink-blech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; beson-dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dach-landschaft, sichtbare Bogendachkonstruktio-nen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemä-ßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Dreifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haus-tür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwen-digere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, be-sonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezi-alverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkan-striche; Füllungs-türen, gestrichen, mit einfa-chen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innen-wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz-ständerwände mit Gipskar-ton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer-konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpa-neelee); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastü-ren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorla-gen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverklei-dung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkon-struktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spa-lierputz; 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); geradläu-fige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschall-schutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenver-kleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Aus-führung	Decken mit großen Spannweiten, geglie-dert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Me-tall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hart-holztreppeanlage mit hochwertigem Ge-länder	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Aus-führung, Fliesen, Kunststeinplat-ten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massiv-holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natur-steinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärein-richtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenan-strich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Boden-fliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Bade-wanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raum-hoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bi-det/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Boden-platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandther-men, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertempera-tur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warm-wassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalter), Leitungen teil-weise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hoch-wertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh-an-schlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	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	0,848
mittlere Ausstattung	1,000
gehobene Ausstattung	1,167

Ergänzende Bauart	Umrechnungskoeffizient
Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	0,930

Bewertungsjahr	Umrechnungskoeffizient
2022	1,000
2021	0,907
2020	0,784
2019	0,701
2018	0,640
2017	0,605
2016	0,564
2015	0,550
2014	0,525
2013	0,500

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient
unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,965

Wohnfläche	Umrechnungskoeffizient
Gruppe 1: bis 90 m ²	1,131
Gruppe 2: 91 m ² - 120 m ²	1,083
Gruppe 3: 121 m ² - 150 m ²	1,000
Gruppe 4: 151 m ² - 200 m ²	0,856
Gruppe 5: 201 m ² - 300 m ²	0,733

Baulandfläche	Umrechnungskoeffizient
Gruppe 1: bis 250 m ²	0,923
Gruppe 2: 251 m ² - 400 m ²	1,000
Gruppe 3: 401 m ² - 600 m ²	1,062
Gruppe 4: 601 m ² - 800 m ²	1,120
Gruppe 5: 801 m ² - 1000 m ²	1,161

Gebäudealter in Jahren	Umrechnungskoeffizient
5	1,112
6	1,11
7	1,107
8	1,105
9	1,102
10	1,1
11	1,097
12	1,095
13	1,092
14	1,09
15	1,088
16	1,085
17	1,083
18	1,08
19	1,078
20	1,075
21	1,073
22	1,07
23	1,068
24	1,065
25	1,059
26	1,052
27	1,046
28	1,039
29	1,033
30	1,026
31	1,02
32	1,013
33	1,007
34	1
35	0,993
36	0,986
37	0,979
38	0,972
39	0,965
40	0,958
41	0,951
42	0,944
43	0,937

44	0,93
45	0,925
46	0,921
47	0,916
48	0,912
49	0,907
50	0,903
51	0,898
52	0,894
53	0,889
54	0,885
55	0,88
56	0,876
57	0,871
58	0,867
59	0,862
60	0,858
61	0,853
62	0,849
63	0,847
64	0,845
65	0,842
66	0,84
67	0,837
68	0,835
69	0,832
70	0,83
71	0,827
72	0,825
73	0,822
74	0,82
75	0,817
76	0,815
77	0,812
78	0,81
79	0,807
80	0,805
81	0,803
82	0,8
83	0,798
84	0,795
85	0,793
86	0,79
87	0,788
88	0,785
89	0,783
90	0,78
91	0,778

92	0,775
93	0,773
94	0,77
95	0,768
96	0,765
97	0,763
98	0,76
99	0,758
100	0,755
101	0,753
102	0,75
103	0,748
104	0,745
105	0,743
106	0,74
107	0,738
108	0,735
109	0,733
110	0,73
111	0,728
112	0,725
113	0,723
114	0,72
115	0,718
116	0,715
117	0,713
118	0,71
119	0,708
120	0,705
121	0,703
122	0,7
123	0,698

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.