



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Sie werden in Gebieten unterteilt nachgewiesen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Das Lagemerkmale des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Immobilienrichtwertzahl visualisiert.

Immobilienrichtwerte

- 1) sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche*) (€/m²),
- 2) werden ohne Garagen und / oder Stellplätze angegeben (mit Ausnahme des Teilmarkts Mehrfamilienhäuser),
- 3) beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke,
- 4) sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a. m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Gebäudeart, Vermietungssituation, Grundstücksgröße, Ausstattung und Keller. Bei der Grundstücksgröße sind selbstständig nutzbare Teilflächen im Anschluss als weiteres Einflussmerkmal zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

*) in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Preisindex

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser und wird nachrichtlich ohne Bezug zum Immobilienrichtwert der Auskunft beigefügt.

| Jahr | Index |
|------|-------|
| 2013 | 92,2 |
| 2014 | 97,3 |
| 2015 | 100,0 |
| 2016 | 106,0 |
| 2017 | 110,0 |
| 2018 | 121,8 |
| 2019 | 129,1 |
| 2020 | 145,7 |
| 2021 | 162,4 |
| 2022 | 186,6 |

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes.



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Doppelhaushälften und Reihenhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücks-
merkmalen**

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem zu bewertenden Objekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Extrapolationen sind nicht zulässig.

| Merkmal | | Zu- und Ab- schläge | Merkmal | | Zu- und Ab- schläge |
|-----------------------------|--|------------------------|-------------------------------|---|------------------------|
| Wohnfläche *) [m²] | | | Gebäudestandard [nach IPK] | Gebäudeaus- stattungskenn- zahl *) [in Anlehnung an die NHK 2010] | |
| 60 | | 29,9% | Luxus | 5,0 | - |
| 80 | | 17,2% | stark gehoben | 4,8 | 6,7% |
| 100 | | 7,6% | gehoben - stark gehoben | 4,5 | 5,9% |
| 120 | | 0,0% | gehoben | 4,0 | 4,4% |
| 140 | | -6,2% | mittel - gehoben | 3,5 | 2,5% |
| 160 | | -11,3% | mittel | 3,0 | 0,0% |
| 180 | | -15,7% | einfach - mittel | 2,5 | -3,6% |
| 200 | | -19,5% | einfach | 2,0 | -8,9% |
| 220 | | -22,8% | sehr einfach - einfach | 1,5 | -17,8% |
| 240 | | -25,8% | sehr einfach | 1,1 | - |
| Grundstücksgröße *) [m²] | | | Wohnlage | | |
| 100 | | -12,2% | sehr gut | | 4,0 % |
| 120 | | -9,3% | gut | | 2,0 % |
| 140 | | -7,1% | mittel | | 0,0 % |
| 160 | | -5,3% | einfach | | -5,4 % |
| 180 | | -3,8% | Gebäudeart | | |
| 200 | | -2,5% | Einfamilienhaus | | 0,0 % |
| 250 | | 0,0% | Zweifamilienhaus | | -4,2 % |
| 300 | | 1,8% | ergänzende Gebäudeart | | |
| 400 | | 4,4% | Doppelhaushälfte | | 7,5 % |
| 500 | | 6,2% | Reihenendhaus | | 3,9 % |
| 600 | | 7,5% | Reihenmittelhaus | | 0,0 % |
| 800 | | 9,3% | Vermietungssituation | | |
| 1.000 | | 10,5% | unvermietet | | 0,0 % |
| | | | vollständig vermietet | | -11,4 % |
| | | | Keller | | |
| | | | vorhanden | | 0,0 % |
| | | | nicht vorhanden | | -7,8 % |

*) Zwischenwerte können anhand von Interpolationsfunktionen ermittelt werden. Die Funktionen sind der Folgeseite zu entnehmen.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Interpolationsfunktion für Zwischenwerte der **Wohnfläche**:

$$y = \frac{93,017}{(0,15961 + 0,00588 * X_w)^{1/2}} - 100$$

X_w = Wohnfläche des Wertermittlungsobjekts
 y = Zu- / Abschlag in Prozent

Interpolationsfunktion für Zwischenwerte der **Grundstücksgröße**:

$$y = \frac{103,117}{-1 / (-1,17406 - 3,23012 * -1 / \exp(0,5 * \ln(X_w)))} - 100$$

X_w = Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts
 y = Zu- / Abschlag in Prozent

Interpolationsfunktion für Zwischenwerte der **Gebäudeausstattungskennzahl**:

$$y = \frac{92,684}{-1 / (-1,27083 - 0,57569 * -1 / X_w)} - 100$$

X_w = Gebäudeausstattungskennzahl des Wertermittlungsobjekts
 y = Zu- / Abschlag in Prozent

Baujahr

Das Alter eines Gebäudes bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Zu- oder Abschläge sind der Tabelle zu entnehmen. Zwischenwerte innerhalb der Spannen sind zu interpolieren. Auch bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Bei mittleren / umfassenden Modernisierungen bzw. Kernsanierungen kann hiervon abgewichen werden.

Die Einschätzung des Modernisierungsgrads erfolgt nach Anlage 2 ImmoWertV:

| Modernisierungsgrad | Modernisierungspunktzahl |
|--|--------------------------|
| nicht modernisiert | 0 - 1 |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 2 - 5 |
| mittlerer Modernisierungsgrad | 6 - 10 |
| überwiegend modernisiert | 11 - 17 |
| umfassend modernisiert | 18 - 20 |



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

In die Ableitung der Immobilienrichtwerte sind Baujahre ab 1900 eingeflossen. Dementsprechend sind diese Baujahre im Immobilien-Preis-Kalkulator des zentralen Informationssystems BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) für die Ermittlung eines Schätzwerts hinterlegt.

Die Heranziehung des Immobilienrichtwerts für ältere Objekte ist ggf. im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

| Baujahr *) | Wertermittlungsobjekt | | | | | | | | | | |
|------------|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| | bis 1917 | 1940 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2018 |
| Richtwert | Zu- und Abschläge in % | | | | | | | | | | |
| 1920 | -0,4 | 3,3 | 7,6 | 10,3 | 13,5 | 17,5 | 22,9 | 26,3 | 30,5 | 36,0 | 40,3 |
| 1925 | -1,2 | 2,5 | 6,8 | 9,4 | 12,6 | 16,6 | 21,9 | 25,3 | 29,5 | 35,0 | 39,2 |
| 1930 | -2,0 | 1,7 | 5,9 | 8,6 | 11,7 | 15,7 | 21,0 | 24,3 | 28,5 | 33,9 | 38,1 |
| 1935 | -2,8 | 0,9 | 5,0 | 7,7 | 10,8 | 14,8 | 20,0 | 23,3 | 27,5 | 32,8 | 37,0 |
| 1940 | -3,6 | 0,0 | 4,1 | 6,7 | 9,9 | 13,8 | 18,9 | 22,2 | 26,4 | 31,7 | 35,8 |
| 1950 | -5,4 | -1,9 | 2,2 | 4,7 | 7,8 | 11,6 | 16,7 | 19,9 | 24,0 | 29,2 | 33,2 |
| 1955 | -6,4 | -2,9 | 1,1 | 3,6 | 6,7 | 10,5 | 15,5 | 18,7 | 22,7 | 27,9 | 31,9 |
| 1960 | -7,4 | -4,0 | 0,0 | 2,5 | 5,5 | 9,3 | 14,2 | 17,4 | 21,3 | 26,5 | 30,4 |
| 1965 | -8,5 | -5,1 | -1,2 | 1,3 | 4,3 | 8,0 | 12,9 | 16,0 | 19,9 | 25,0 | 28,9 |
| 1970 | -9,7 | -6,3 | -2,4 | 0,0 | 2,9 | 6,6 | 11,4 | 14,5 | 18,4 | 23,4 | 27,2 |
| 1975 | -10,9 | -7,6 | -3,8 | -1,4 | 1,5 | 5,1 | 9,9 | 13,0 | 16,8 | 21,7 | 25,5 |
| 1980 | -12,3 | -9,0 | -5,2 | -2,8 | 0,0 | 3,6 | 8,3 | 11,3 | 15,0 | 19,9 | 23,6 |
| 1985 | -13,7 | -10,5 | -6,8 | -4,4 | -1,6 | 1,9 | 6,5 | 9,5 | 13,1 | 17,9 | 21,6 |
| 1990 | -15,3 | -12,1 | -8,5 | -6,2 | -3,4 | 0,0 | 4,5 | 7,5 | 11,1 | 15,7 | 19,4 |
| 1995 | -17,0 | -13,9 | -10,3 | -8,1 | -5,4 | -2,0 | 2,4 | 5,3 | 8,8 | 13,4 | 16,9 |
| 2000 | -19,0 | -15,9 | -12,4 | -10,3 | -7,6 | -4,3 | 0,0 | 2,8 | 6,2 | 10,7 | 14,2 |
| 2005 | -21,2 | -18,2 | -14,8 | -12,7 | -10,1 | -6,9 | -2,7 | 0,0 | 3,4 | 7,7 | 11,1 |
| 2010 | -23,7 | -20,9 | -17,6 | -15,5 | -13,1 | -10,0 | -5,9 | -3,3 | 0,0 | 4,2 | 7,5 |
| 2015 | -26,8 | -24,1 | -20,9 | -18,9 | -16,6 | -13,6 | -9,7 | -7,2 | -4,0 | 0,0 | 3,1 |

*) Zwischenwerte der abgebildeten Tabelle können anhand der Interpolationsfunktion ermittelt werden:

$$y = \frac{((30,7767 - 0,01514 \cdot X_{RW})^{1/6}) \cdot 100}{(30,7767 - 0,01514 \cdot X_W)^{1/6}} - 100$$

X_{RW} = Baujahr des Immobilienrichtwerts
 X_W = Baujahr des Wertermittlungsobjekts
 y = Zu- / Abschlag in Prozent



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Ausstattung / Gebäudestandard



Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich.

Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 4 ImmoWertV).

| | Standardstufe | | | | |
|-------------------|---|--|---|--|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 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, Vorhangfassade (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 und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard |



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)**

| | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|
| Fenster & 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 & 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), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen | Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente |
| Deckenkonstruktion & 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 |
| Sanitäreinrichtung | 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) |
| Heizung | Einzelöfen (z.B.: Gas, Kohle, Nachtstrom), Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solar Kollektoren 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, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system |



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Mit der Einordnung der Ausstattungsmerkmale eines Objektes in die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 wird die Gebäudeausstattungskennzahl ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Gebäudestandard des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) unter BORIS-NRW den Gebäudeausstattungskennzahlen (in Anlehnung an die NHK 2010) gegenüber.

| Gebäudestandard nach IPK | Gebäudeausstattungskennzahl in Anlehnung an die NHK 2010 | |
|-----------------------------|---|-----------|
| | Mittelwert | Spanne |
| sehr einfach | 1,1 | 1,0 - 1,2 |
| sehr einfach - einfach | 1,5 | 1,3 - 1,7 |
| einfach | 2,0 | 1,8 - 2,2 |
| einfach - mittel | 2,5 | 2,3 - 2,7 |
| mittel | 3,0 | 2,8 - 3,2 |
| mittel - gehoben | 3,5 | 3,3 - 3,7 |
| gehoben | 4,0 | 3,8 - 4,2 |
| gehoben - stark gehoben | 4,5 | 4,3 - 4,7 |
| stark gehoben | 4,8 | 4,8 - 4,9 |
| Luxus | 5,0 | 5,0 |



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Wohnlagenbeschreibung



Sehr gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.)

Gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar

Einfache Wohnlage

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen.
- hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung

Neben den Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche) und das Image den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)

Beispiel zur Verwendung der Immobilienrichtwerte anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK)

Die Daten des Wertermittlungsobjekts sind zu ermitteln, die Zu- und Abschläge den beigefügten Tabellen zu entnehmen und zu summieren.

| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben | Anpassung |
|--|-----------------------|------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.202X | | |
| Immobilienrichtwert | 2380 €/m ² | | |
| Gemeinde | Dortmund | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 33XX | | |
| Ausstattungs-kategorie | mittel | gehoben | 4 % |
| Mietsituation | unvermietet | vermietet | -8 % |
| Wohnfläche | 120 m ² | 160 m ² | -10 % |
| Baujahr | 1965 | 1990 | 9 % |
| Wohnlage | mittel | sehr gut | 4 % |
| Grundstücksgröße | 250 m ² | 500 m ² | 7 % |
| Keller | vorhanden | vorhanden | 0 % |
| Ergänzende Gebäudeart | Reihenmittelhaus | Reihenendhaus | 4 % |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Zweifamilienhaus | -5 % |
| Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet) | | 2.500 €/m ² | |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet) | | 400.000 € | |

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

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m..

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines*r Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.