



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Stichtag 01.01.2023)**

---

### **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 Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. 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.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

#### **Die Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- 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.

Nebengebäude, wie z. B. Garagen und Carports, sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, 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 m<sup>2</sup> 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/o-der Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks 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](#)

Ein- und Zweifamilienhäuser   Weitere Produkte   Kontakt

2020

Start

Örtliche Fachinformationen anzeigen

1640 €/m<sup>2</sup>  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Informationen

Lage und Wert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Sonstige Hinweise

Historische Werte / Zeitreihe

## Teilmarkt (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 588 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 3.120 €/m<sup>2</sup> betragen.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2016	60,61
2017	64,74
2018	71,90
2019	74,38
2020	79,46
2021	91,26
2022	100,00

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

### 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	1,000
1959	1,101
1975	1,133
1985	1,126
1995	1,160
2005	1,251
ab 2010	1,304

### Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
bis 300 m <sup>2</sup>	1,000
301 – 500 m <sup>2</sup>	1,064
501 – 700 m <sup>2</sup>	1,140
ab 700 m <sup>2</sup>	1,183

## Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu  $\frac{1}{4}$  ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
0 - 100	1,067
101 – 120	1,000
121 - 140	0,893
141 - 160	0,834
Größer 160	0,743

## Unterkellerung

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient
mehr als 30 % unterkellert	1,000
bis 30 % unterkellert	0,888

## 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	1,188
3 - 4	1,024
5	1,000
6 - 8	0,947

## 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, Holztreppe, 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, Holztreppe 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

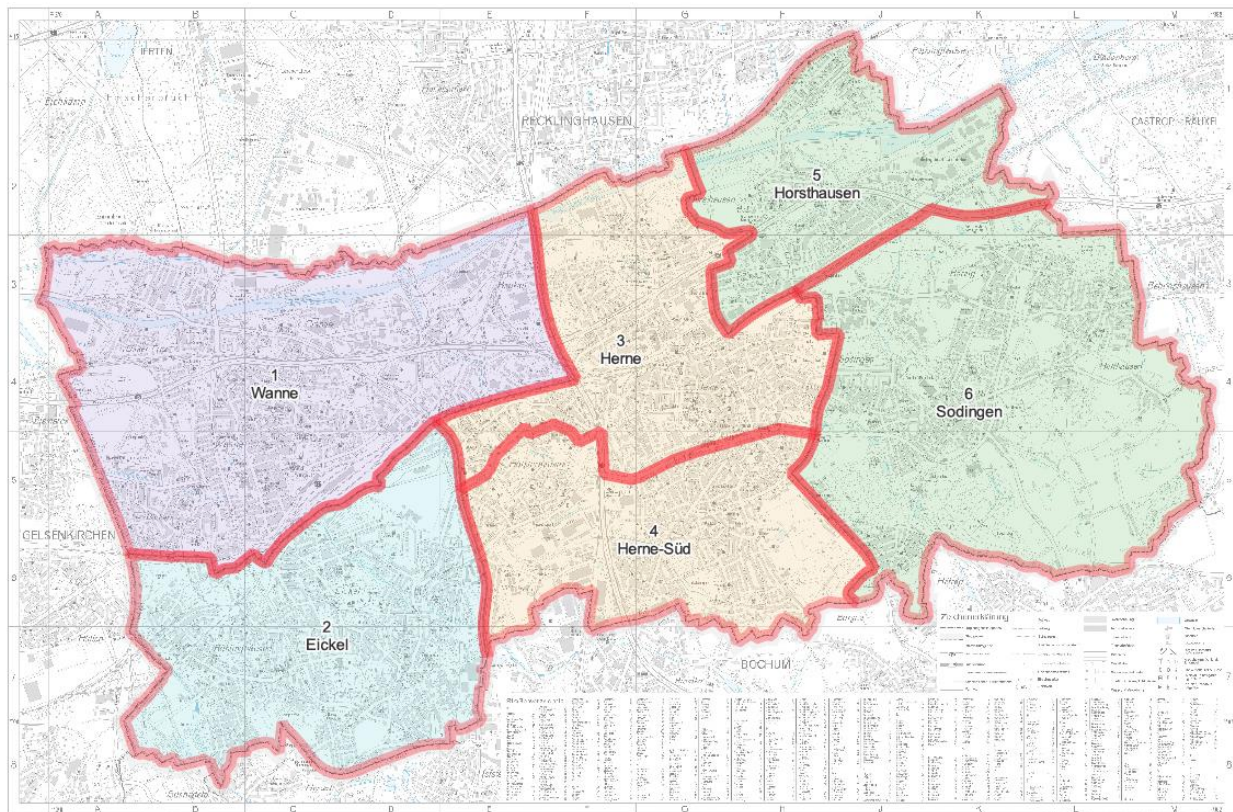
stark gehoben = 1

- 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	1,065
3	1,000
4	0,930
5	0,828
6	0,741
7 - 9	0,655

#### Immobilienrichtwertzonen:

Das Stadtgebiet ist in 6 Zonen aufgeteilt



Immobilienrichtwertzone	Umrechnungskoeffizient
1 - Wanne	1,04
2 - Eickel	1,01
3 - Herne	1,01
4 - Herne Süd	1,06
5 - Horsthausen	0,98
6 - Sodingen	1,00



# Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten	
		Herne		<b>3.120 €/m<sup>2</sup></b>
Zone	6 Sodingen	2 Eickel	x	<b>1,01</b>
Baujahr	bis 1948	1995	x	<b>1,160</b>
Wohnlage	5	3-4	x	<b>1,024</b>
Unterkellerung	mehr als 30 % unterkellert	bis 30 % unterkellert	x	<b>0,888</b>
Gebäudeausstattung	3	5	x	<b>0,828</b>
Grundstücksgröße	bis 300 m <sup>2</sup>	301 - 500	x	<b>1,064</b>
Wohnfläche	101 - 120	bis 100	x	<b>1,067</b>
angepasster IRW			=	<b>3.125 €/m<sup>2</sup></b>

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.