



## **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 [€/m<sup>2</sup>] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße (i.d.R. bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>); 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
- Bauweise
  - Reihenmittelhaus
  - Doppelhaushälfte / Reihenendhaus
- Bewertungsjahr
  - 2013 bis 2022
- Unterkellerung
  - unterkellert
  - nicht unterkellert

- Wohnfläche
  - Gruppe 1: bis 90 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 2: 91 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 3: 121 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 4: 151 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 5: 201 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup>

- Baulandfläche
  - Gruppe 1: bis 250 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 2: 251 m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 3: 401 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 4: 601 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup>
  - Gruppe 5: 801 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup>

Flächen, die über eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße (i.d.R. bis zu 1.000 m<sup>2</sup>) 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
<b>Außenwände</b>	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-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
<b>Dach</b>	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 Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrenddämmung, 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	15
<b>Fenster und Außentüren</b>	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	11
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, 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 Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorläge, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; 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, Hartholztreppe, 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	11
<b>Fußböden</b>	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	5
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	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)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zäuhlerschrank (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	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

Bauweise	Umrechnungskoeffizient
Reihenmittelhaus	0,922
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1,000

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 <sup>2</sup>	1,131
Gruppe 2: 91 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	1,083
Gruppe 3: 121 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	1,000
Gruppe 4: 151 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	0,856
Gruppe 5: 201 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	0,733

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

<b>Gebäudealter in Jahren</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
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.