



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
- Bauweise
 - Reihenmittelhaus
 - Doppelhaushälfte / Reihenendhaus
- Bewertungsjahr
 - 2014 bis 2023
- 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, 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
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 Brett-schichtholz, 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	15
Fenster und 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	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, 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
Deckenkonstruktion und Treppen	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
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	5
Sanitäreinrichtungen	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
Heizung	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
Sonstige technische 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 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	0,846
mittlere Ausstattung	1,000
gehobene Ausstattung	1,157

Ergänzende Bauart	Umrechnungskoeffizient
Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	0,933

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

Bewertungsjahr	Umrechnungskoeffizient
2023	1,000
2022	1,107
2021	1,008
2020	0,878
2019	0,781
2018	0,712
2017	0,674
2016	0,629
2015	0,614
2014	0,586

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient
unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,968

Wohnfläche	Umrechnungskoeffizient
Gruppe 1: bis 90 m ²	1,132
Gruppe 2: 91 m ² - 120 m ²	1,090
Gruppe 3: 121 m ² - 150 m ²	1,000
Gruppe 4: 151 m ² - 200 m ²	0,857
Gruppe 5: 201 m ² - 300 m ²	0,721

Baulandfläche	Umrechnungskoeffizient
Gruppe 1: bis 250 m ²	0,919
Gruppe 2: 251 m ² - 400 m ²	1,000
Gruppe 3: 401 m ² - 600 m ²	1,056
Gruppe 4: 601 m ² - 800 m ²	1,113
Gruppe 5: 801 m ² - 1000 m ²	1,156

Gebäudealter in Jahren	Umrechnungskoeffizient
5	1,112
6	1,109
7	1,106
8	1,103
9	1,101
10	1,098
11	1,095
12	1,092
13	1,089
14	1,087
15	1,084
16	1,081
17	1,078
18	1,075
19	1,073
20	1,070
21	1,067
22	1,064
23	1,062
24	1,059
25	1,053
26	1,047
27	1,041
28	1,035
29	1,029
30	1,024
31	1,018
32	1,012
33	1,006
34	1
35	0,994
36	0,987
37	0,981
38	0,974
39	0,968
40	0,961
41	0,955
42	0,949
43	0,942

44	0,936
45	0,931
46	0,926
47	0,920
48	0,915
49	0,910
50	0,905
51	0,900
52	0,895
53	0,890
54	0,885
55	0,880
56	0,875
57	0,870
58	0,865
59	0,860
60	0,855
61	0,850
62	0,845
63	0,843
64	0,841
65	0,839
66	0,836
67	0,834
68	0,831
69	0,829
70	0,826
71	0,824
72	0,821
73	0,819
74	0,817
75	0,814
76	0,812
77	0,809
78	0,807
79	0,804
80	0,802
81	0,800
82	0,797
83	0,795
84	0,792
85	0,790
86	0,787
87	0,785
88	0,783
89	0,780
90	0,778
91	0,775

92	0,773
93	0,770
94	0,768
95	0,765
96	0,763
97	0,761
98	0,758
99	0,756
100	0,753
101	0,751
102	0,748
103	0,746
104	0,744
105	0,741
106	0,739
107	0,736
108	0,734
109	0,731
110	0,729
111	0,726
112	0,724
113	0,722
114	0,719
115	0,717
116	0,714
117	0,712
118	0,709
119	0,707
120	0,705
121	0,702
122	0,700
123	0,697
124	0,695

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.