



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind raumbezogene, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in EUR/m²-Wohnfläche, bezogen auf ein Normobjekt (§38 (1) GrundWertVO NRW). Sie sind stichtagsbezogen, jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres, durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

Im Kreis Gütersloh wurde für jede Gemeinde ein Immobilienrichtwert ermittelt. Bei der Ableitung wurden sowohl Weiterverkäufe als auch Erstverkäufe berücksichtigt. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Normobjekt. Die Definition des jeweiligen Normobjektes ist den folgenden Tabellen zu entnehmen:

Für die Gemeinden Halle (Westf.), Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rietberg, Schloß Holte-Stukenbrock, Steinhagen und Werther (Westf.):

Grundstücksmerkmal	Norm
Bodenrichtwert	171-210 EUR/m ²
Baujahr	1982-1991
Grundstücksgröße	501-800 m ²
Keller	unterkellert
Wohnfläche	141-160 m ²
Gebäudestandard*	mittel

Für die Gemeinden Borgholzhausen, Langenberg und Versmold:

Grundstücksmerkmal	Norm
Bodenrichtwert	131-170 EUR/m ²
Baujahr	1982-1991
Grundstücksgröße	501-800 m ²
Keller	unterkellert
Wohnfläche	141-160 m ²
Gebäudestandard*	mittel

Für die Gemeinden Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Verl:

Grundstücksmerkmal	Norm
Bodenrichtwert	291-400 EUR/m ²
Baujahr	1982-1991
Grundstücksgröße	501-800 m ²
Keller	unterkellert
Wohnfläche	141-160 m ²
Gebäudestandard*	mittel

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Anwendung der Immobilienrichtwerte bezieht sich je wertbestimmendes Grundstücksmerkmal auf einen Wertebereich, der typischen Objekten entspricht. Bei Überschreitung eines Wertebereichs erfolgt im Immobilien-Preis-Kalkulator ein entsprechender Hinweis. In diesem Fall handelt es sich um ein individuelles Einzelobjekt, bei dem die Anwendung des Immobilienrichtwertes i. d. R. zu keinem statistisch gesicherten Ergebnis führt.

Das Ergebnis dient einer ersten Orientierung auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch kein Verkehrswertgutachten durch einen Sachverständigen oder den Gutachterausschuss.

Immobilienrichtwerte für freistehende Ein-/ und Zweifamilienhäuser der einzelnen Gemeinden bezogen auf die oben angegebenen Normobjekte:

Gemeinde	Immobilienrichtwert [EUR/m ²]
Borgholzhausen	2.340
Gütersloh	2.990
Halle (Westf.)	2.580
Harsewinkel	2.500
Herzebrock-Clarholz	2.460
Langenberg	2.420
Rheda-Wiedenbrück	3.080
Rietberg	2.530
Schloß Holte-Stukenbrock	2.600
Steinhagen	2.650
Verl	3.090
Versmold	2.260
Werther (Westfalen)	2.600

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis dient einer ersten Orientierung auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch kein Verkehrswertgutachten durch einen Sachverständigen oder den Gutachterausschuss.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Ein Preisindex für zurückliegende Jahre liegt nicht vor. Die Immobilienrichtwerte der letzten Jahre sind aufgrund von unterschiedlichen Normobjekten nicht miteinander vergleichbar.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Baujahr	Umrechnungskoeffizient
bis 1952	0,821
1953-1962	0,849
1963-1972	0,883
1973-1981	0,926
1982-1991	1,000
1992-2001	1,075
2002-2010	1,137
2011-2020	1,210
2021-2024	1,263

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
bis 250	0,849
251-350	0,892
351-500	0,935
501-800	1,000
801-1000	1,062

Keller	Umrechnungskoeffizient
kein Keller bzw. geringfügig unterkellert (<30%)	0,951
unterkellert	1,000

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
bis 90	1,335
91-110	1,221
111-125	1,147
126-140	1,082
141-160	1,000
161-190	0,931
191-270	0,821

Gebäudestandard*	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,897
mittel	1,000
gehoben	1,087

Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert in den Gemeinden Halle (Westf.), Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rietberg, Schloß Holte-Stukenbrock, Steinhagen und Werther (Westf.):

Boden-/Lagewert	Umrechnungskoeffizient
bis 130	0,880
131-170	0,946
171-210	1,000
211-250	1,054
251-290	1,087
291-400	1,175
401-750	1,277

Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert in den Gemeinden Borgholzhausen, Langenberg und Versmold:

Boden-/Lagewert	Umrechnungskoeffizient
bis 130	0,930
131-170	1,000
171-210	1,057
211-250	1,113
251-290	1,149
291-400	1,242
401-750	1,350

Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert in den Gemeinden Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Verl:

Boden-/Lagewert	Umrechnungskoeffizient
bis 130	0,749
131-170	0,805
171-210	0,851
211-250	0,897
251-290	0,925
291-400	1,000
401-750	1,087

Nebengebäude wie Garagen und Carports sind im Immobilienrichtwert nicht berücksichtigt. Es sind folgende Zuschläge anzubringen:

Bestandsimmobilien:

je Garagenstellplatz: 8.000 EUR

Carport: 5.000 EUR

Neubauten:

je Garagenstellplatz: 15.000 EUR

Carport: 6.000 EUR

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt - Grundstücksmerkmale

Gemeinde Halle (Westf.)	Immobilienrichtwert	2.580 EUR/m ²
Baujahr: 1992	Umrechnungskoeffizient	1,075
Grundstücksgröße: 850	Umrechnungskoeffizient	1,062
Keller: voll unterkellert	Umrechnungskoeffizient	1,000
Wohnfläche: 165 m ²	Umrechnungskoeffizient	0,931
Gebäudestandard: mittel	Umrechnungskoeffizient	1,000
Boden-/ Lagewert (Bodenrichtwert): 240 EUR/m ²	Umrechnungskoeffizient	1,054
Nebengebäude: Doppelgarage	pauschaler Zuschlag	16.000 EUR

Immobilienpreis pro m² Wohnfläche: $2.580 \text{ EUR/m}^2 \times 1,075 \times 1,062 \times 1,000 \times 0,931 \times 1,000 \times 1,054$
= rd. 2.890 EUR/m²

Immobilienpreis für das Objekt: $2.890 \text{ EUR/m}^2 \times 165 \text{ m}^2 + 16.000 \text{ EUR} = \text{rd. } 493.000 \text{ EUR}$

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

**Hinweis zur Standardstufe*

Die Ausbaumerkmale der in der folgenden Tabelle aufgeführten Gewerke sind wie folgt anzuwenden:

Gebäudestandard	Standardstufe
einfach	1 und 2
mittel	3
gehoben	4 und 5

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	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, Vorhangsfassade (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	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 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	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 Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungs-türen, 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 Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und 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 Trittschallschutz (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	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
Sanitär-einrichtungen	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 Flächendeckors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, 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 Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 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, Bussystem	6