



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

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 m² 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV bilden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

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 m² 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

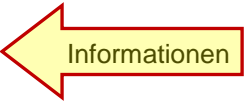
Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten 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 m² 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/oder 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.

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen >

2023     

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#) 

Immobilienrichtwert **3150 €/m²**
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Herne
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	8
Immobilienrichtwert	3150 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Ein- zweigeschossige Bauweise (blau)

Teilmarkt (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 707 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.840 €/m² betragen.

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.

Jahrgang:

Jahr	Umrechnungskoeffizient
2016	0,658
2017	0,705
2018	0,784
2019	0,809
2020	0,860
2021	0,998
2022	1,082
2023	1,000

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Wohnfläche (m ²)	Umrechnungskoeffizient
0 - 100	1,070
101 – 120	1,000
121 - 140	0,892
141 - 160	0,839
Größer 160	0,741

Unterkellerung:

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient
mehr als 30 % unterkellert	1,000
bis 30 % unterkellert	0,899

Grundstücksgröße:

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
bis 300 m ²	1,000
301 – 500 m ²	1,055
501 – 700 m ²	1,133
ab 700 m ²	1,174

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	1,097
1975	1,131
1985	1,123
1995	1,172
2005	1,235
ab 2011	1,290

Wohnlage:

Bei der Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für die Einteilung der Wohnlagen die nachfolgenden Kriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt. Hierbei wurden den einzelnen Wohnlagen die Zahlen von 1 – 8 zugeordnet.

Wohnlagen:

8 = sehr einfach

7 = einfach 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

6 = einfach – mittel

5 = mittel 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

4 = mittel – gut

3 = gut 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

2 = gut – sehr gut

1 = sehr gut 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	1,158
3 - 4	1,034
5	1,000
6 - 8	0,926

Gebäudeausstattung:

Bei der Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für die Einteilung der Gebäudeausstattung die nachfolgenden Ausstattungskriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt. Hierbei wurden den einzelnen Ausstattungsklassen Zahlen von 1 – 9 zugeordnet.

Ausstattung des Wohnhauses bzw. der Wohnung:

- 9 = sehr einfach
- Fenster mit Einfachverglasung, ohne Rollläden
 - Bad vorhanden, geringste Elektro- und Sanitärinstallationen
 - Fußbodenbeläge einfachster Art und Ausführung
 - Türen und Treppen in einfachster Ausführung
 - Einzelöfen
- 8 = einfach – sehr einfach
- 7 = einfach
- Fenster tlw. mit Isolierglas, nur vereinzelt Rollläden
 - Bad vorhanden, geringe Elektro- und Sanitärinstallationen
 - Fußbodenbeläge einfacher Art und Ausführung
 - Türen und Treppen in einfacher Ausführung
 - tlw. Einzelöfen
- 6 = einfach – mittel
- 5 = mittel
- 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
- 4 = mittel – gehoben
- 3 = gehoben
- 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
- 2 = gehoben – stark gehoben
- 1 = stark gehoben
- Fenster mit Isolierglas bzw. Wärmeschutzverglasung, überwiegend elektr. betriebenen Rollläden
 - hochwertige Sanitärausstattung
 - hochwertige Türen (z.B. Naturholz- bzw. Edelholz)
 - aufwendige Elektroinstallation
 - aufwendig gestaltete Fassade
 - Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solar, Wärmepumpe)
 - Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung
 - Fußbodenbeläge hochwertiger Qualität und Ausführung
 - tlw. Sonderausstattung wie Sauna oder offener Kamin
 - barrierearme Ausstattung

Gebäudeausstattung	Umrechnungskoeffizient
1 - 2	1,076
3	1,000
4	0,938
5	0,842
6	0,768
7 - 9	0,661

Immobilienrichtwertzonen:

Die Umrechnungskoeffizienten für die Immobilienrichtwertzone sind beim Aufruf über www.boris.nrw.de bereits berücksichtigt und müssen nicht nochmals angewendet werden.

Immobilienrichtwertzone	Umrechnungskoeffizient
1 - Wanne	1,03
2 - Eickel	1,01
3 - Herne	1,02
4 - Herne Süd	1,06
5 - Horsthausen	0,98
6 - Sodingen	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten	
Immobilienrichtwertzone	6 Sodingen	Herne		2.840 €/m ²
Baujahr	bis 1948	2 Eickel	x	1,01
Wohnlage	5	1995	x	1,172
Unterkellerung	mehr als 30 % unterkellert	3-4	x	1,034
Gebäudeausstattung	3	bis 30 % unterkellert	x	0,899
Grundstücksgröße	bis 300	5	x	0,842
Wohnfläche	101 - 120	301 - 500	x	1,055
		bis 100	x	1,070
angepasster IRW			=	2.970 €/m ²

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.