



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die in boris.nrw dargestellten Immobilienrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Höxter anhand von fünf Vergleichsräumen (VGR) abgeleitet. Es handelt sich dabei um
eine Gruppierung in strukturell homogene Einheiten die sich, ohne räumlichen Zusammenhang, über
das gesamte Kreisgebiet erstrecken. Hierdurch konnte gewährleistet werden, dass die statistische Ba-
sis über eine hinreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen verfügt.

Ortsteil	VGR	Ortsteil	VGR	Ortsteil	VGR	Ortsteil	VGR
Bad Driburg	1	Bredenborn	4	Altenbergen	5	Jakobsberg	5
Höxter	1	Bruchhausen	4	Altenheerse	5	Kariensiek	5
Warburg	1	Bühne	4	Auenhausen	5	Kleinenbreden	5
Beverungen	2	Calenberg	4	Beller	5	Körbecke	5
Brakel	2	Daseburg	4	Blankenau	5	Kühlsen	5
Steinheim	2	Dössel	4	Borlinghausen	5	Langeland	5
Albaxen	3	Eichholz	4	Born	5	Löwen	5
Alhausen	3	Erkeln	4	Bosseborn	5	Löwendorf	5
Borgentreich	3	Fürstenau	4	Bremerberg	5	Lütgeneder	5
Brenkhausen	3	Gehrden	4	Dalheim	5	Manrode	5
Dalhausen	3	Großeneder	4	Drankhausen	5	Merlsheim	5
Dringenberg	3	Hembsen	4	Drenke	5	Muddenhagen	5
Germete	3	Herlinghausen	4	Eilverßen	5	Münsterbrock	5
Godelheim	3	Herste	4	Eissen	5	Natingen	5
Lüchtringen	3	Herstelle	4	Engar	5	Natzungen	5
Lütmarsen	3	Hohenwepel	4	Entrup	5	Niesen	5
Neuenheerse	3	Istrup	4	Erpentrup	5	Papenhöfen	5
Nieheim	3	Kollerbeck	4	Erwitzen	5	Pömbßen	5
Ossendorf	3	Menne	4	Eversen	5	Roggenthal	5
Ottbergen	3	Nörde	4	Fölsen	5	Rolfzen	5
Ovenhausen	3	Oeynhausen	4	Frohnhausen	5	Rösebeck	5
Reelsen	3	Ottenhausen	4	Grevenhagen	5	Rothe	5
Rimbeck	3	Peckelsheim	4	Großenbreden	5	Schmechten	5
Scherfede	3	Rheder	4	Haarbrück	5	Schönenberg	5
Stahle	3	Riesel	4	Hagedorn	5	Schweckhausen	5
Willebadessen	3	Sandebeck	4	Hampnenhausen	5	Siddessen	5
Amelunxen	4	Siebenstern	4	Helmern	5	Sommersell	5
Bellersen	4	Vinsebeck	4	Himmigh. Bhf	5	Tietelsen	5
Bergheim	4	Vörden	4	Himmighausen	5	Willegassen	5
Bödexen	4	Wehrden	4	Hinnenburg	5		
Bökendorf	4	Welda	4	Hohehaus	5		
Bonenburg	4	Wormeln	4	Holzhausen	5		
Borgholz	4	Würgassen	4	Ikenhausen	5		

Preisindex

Zurzeit kann noch keine Indexreihe veröffentlicht werden, da der Immobilienrichtwert erstmals zum 01.01.2021 abgeleitet wurde.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

In den Vergleichsräumen VGR 1 bis 5 ergaben sich für das Richtwertobjekt (UK = 1,000) folgende Immobilienrichtwerte in Euro/m² Wohnfläche:

VGR 1	VGR 2	VGR 3	VGR 4	VGR 5
1.690	1.595	1.555	1.435	1.460

Die nachfolgend dargestellten gerundeten Umrechnungskoeffizienten (UK) dienen dazu die Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale vom Richtwertobjekt (UK = 1,000) zu berücksichtigen:

Keller	UK
bis 30% Unterkellerung	0,961
mehr als 30 % Unterkellerung	1,000

Grundstücksfläche	UK
bis 190 m ²	0,746
ab 190 m ² bis 330 m ²	0,797
ab 330 m ² bis 470 m ²	0,877
ab 470 m ² bis 750 m ²	1,000
ab 750 m ² bis 1.000 m ²	1,012
ab 1.000 m ²	1,083

* Die Lageanpassung über den Bodenrichtwert ist in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten.

Objektart	UK
freistehend	1,000
Doppel-/ Reihenendhaus	0,924

Bodenrichtwert *	UK
bis 30 EUR/m ²	0,923
ab 30 EUR/m ² bis 50 EUR/m ²	1,000
ab 50 EUR/m ² bis 85 EUR/m ²	1,192
ab 85 EUR/m ² bis 115 EUR/m ²	1,462
größer 115 EUR/m ²	1,555

Wohnfläche	UK
bis 120 m ²	1,000
ab 120 m ² bis 140 m ²	0,927
ab 140 m ² bis 160 m ²	0,838
ab 160 m ² bis 180 m ²	0,7801
ab 180 m ² bis 200 m ²	0,719
ab 200 m ² bis 230 m ²	0,704
ab 230 m ²	0,598

Baujahreskategorie	UK
bis 1950	0,747
ab 1950 bis 1959	0,788
ab 1960 bis 1969	0,797
ab 1970 bis 1979	0,879
ab 1980 bis 1989	1,000
ab 1990 bis 1999	1,201
ab 2000 bis 2009	1,291
ab 2010 bis 2020	1,376

Ausstattungsstandard	UK
bis 1,5 (sehr einfach - einfach)	0,622
ab 1,5 bis 2,1 (einfach)	0,765
ab 2,1 bis 2,8 (einfach - mittel)	1,000
ab 2,8 bis 3,4 (mittel)	1,105
ab 3,4 (gehoben)	1,220

Hinweis zum Ausstattungsstandard (Gebäudestandard)

Die Einstufung des Ausstattungsstandards erfolgt mit Hilfe der folgenden Tabelle:

	Standardstufe					Wä- gungs- 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, Vorhangfassade (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 Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz- ständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; 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 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
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 Flächendekors)	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, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren 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 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

Hinweis: Die den jeweiligen Qualitätsstufen exemplarisch zugeordneten Merkmale sind nicht abschließend und müssen nicht zwingend mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Wesentlich ist die Einstufung der einzelnen Kostengruppe in die zutreffende Standardstufe (Qualitätsstufe). Aus den Kostenanteilen der einzelnen Kostengruppen können sich auch Ausstattungsstandards ergeben, die sich auf mehrere Standardstufen verteilen.

