



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke bezogen auf ein „Normobjekt“ (§ 38 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW). Das Normobjekt ist detailliert mit seinen wertbestimmenden Merkmalen beschrieben. Abweichungen individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und können die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie beziehen sich auf die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Diese wurden aus rd. 3.000 Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2023 lageorientiert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Für die Teilmärkte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind folgende Merkmale wertbestimmend:

- Kommune
- Bodenrichtwert
- Baujahr
- Ausstattungsstandard des Gebäudes (Gebäudestandard)
- Wohnfläche
- Durchgeführte Modernisierungen
- Unterkellerung (Keller vorhanden ja/nein)
- Grundstücksgröße
- Anbauweise (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus, Reihenendhaus)

Die veröffentlichten Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten beziehen sich für den Kreis Herford auf folgendes Normobjekt:

Merkmal	Normobjekt
Kommune	Herford
Bodenrichtwert	81-100 €/m ²
Baujahr	1961-1970
Gebäudestandard	Einfach-mittel
Wohnfläche	126-150m ²
Modernisierung	Baujahrestypisch (nicht modernisiert)
Keller vorhanden	Ja
Fläche des Grundstückes	601-800 m ²
Anbauweise	freistehend
Immobilienrichtwert	1570 € pro m² Wohnfläche

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je Kommune sowie einer weiteren Lageanpassung je nach Höhe des Bodenrichtwertes vorgenommen. Diese lagebezogene Anpassung über die Umrechnungskoeffizienten ist für die jeweilige Kommune und die Bodenrichtwerte bereits erfolgt. Hierbei wurden die ermittelten Umrechnungskoeffizienten (für Kommune und Bodenrichtwert) an den Immobilienrichtwert für den Kreis Herford angebracht, um den Nutzern eine übersichtliche Darstellung in Zonen zu ermöglichen.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Eine Immobilienpreisindexreihe wird vom Gutachterausschuss derzeit nicht abgeleitet.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die weiteren Klasseneinteilungen und Umrechnungskoeffizienten für die wertbestimmenden Merkmale haben sich aus der multiplen Regression wie folgt ergeben:

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient	Anbauweise	Umrechnungs- koeffizient
Bis 200	0,871	Doppel- und Reihen- endhäuser	0,939
201-400	0,888		
401-600	0,957	Reihenmittelhäuser freistehend	0,893
601-800	1,000		
801-1.000	1,041		
über 1.000	1,077		1,000
Baujahr	Umrechnungs- koeffizient	Wohnfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient
Bis 1930	0,851	Bis 100	1,254
1931-1950	0,868	101-125	1,117
1951-1960	0,924	126-150	1,000
1961-1970	1,000	151-175	0,919
1971-1975	1,078	176-200	0,859
1976-1980	1,145	201-225	0,781
1981-1985	1,192	Über 225	0,725
1986-1990	1,210	Keller	Umrechnungs- koeffizient
1991-1995	1,301		
1996-2005	1,355	vorhanden	1,000
Ab 2006	1,475	Nicht vorhanden	0,962
Standard	Umrechnungs- koeffizient	Modernisierung	Umrechnungs- koeffizient
Einfach	0,821	Baujahrstypisch (nicht modernisiert)	1,000
Einfach bis mittel	1,000		
Mittel	1,115	Teilmodernisiert, im Rahmen der In- standhaltung	1,101
Mittel bis gehoben	1,252		
Gehoben bis stark gehoben	1,368	Überwiegend moder- nisiert	1,262
		Voll modernisiert, neubaugleiche Alt- bausanierung	1,360

Besondere örtliche oder bauliche Eigenschaften können Einfluss auf den Immobilienpreis haben. Diese objektspezifischen Merkmale können sachverständig durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Hinweis: Bei einer Abweichung des Objekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Normobjektes sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Beispielhaft ist die Berechnung des Immobilienpreises für ein Objekt in Hiddenhausen (Lageangepasster Immobilienrichtwert laut BORIS.NRW = rd. 1.660 €/m²) dargestellt.

Merkmal	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1951-1960	0,924
Gebäudestandard	Einfach-mittel	1,000
Wohnfläche	151-175 m²	0,919
Modernisierung	Teilmodernisiert, im Rahmen der Instandhaltung	1,262
Keller vorhanden	Ja	1,000
Fläche des Grundstückes	801-1.000 m²	1,041
Anbauweise	freistehend	1,000

Daraus ergibt sich er Immobilienrichtwert:

$$1.660 \text{ €/m}^2 \times 0,924 \times 0,919 \times 1,262 \times 1,041 = \text{rd. } 1.850 \text{ €/m}^2$$

Bei einer Wohnfläche von 160 m² ergibt sich ein Immobilienpreis von:

$$1.850 \text{ €/m}^2 \times 160 \text{ m}^2 = 296.000 \text{ €}$$

Rd. 300.000 €

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

Merkmalsdefinition

Die Merkmale Gebäudestandard und Modernisierung richten sich nach den Einteilungen der Anlage 4 (NHK 2010) der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Zuordnung zu den oben beschriebenen Koeffizienten sind wie folgt anzuwenden.

Standardstufe	Gebäudestandard
1 bis 1,5	Einfach
1,5 bis 2,1	Einfach bis mittel
2,1 bis 2,8	Mittel
2,8 bis 3,4	Mittel bis gehoben
3,4 bis 5	Gehoben bis stark gehoben.

Die Standardstufe ist nach folgender Tabelle zu ermitteln:

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 aufführen. 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					Wägungsanteil
	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; 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 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, Spalterputz; Weichholztreppen 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, 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
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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 Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, 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 Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 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

Für den Grad der Modernisierung gilt:

Modernisierungsgrad	Modernisierung
0 bis 4	Baujahrestypisch (nicht modernisiert)
4 bis 8	Teilmodernisiert, im Rahmen der Instandhaltung
8 bis 13	Überwiegend modernisiert
Über 13	Voll modernisiert, neubaugleiche Altbausanierung

Die Modernisierungspunkte sind nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2