



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

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
Boden-/Lagewert	151–210 EUR/m ²
Baujahr	1990–1997
Wohnfläche	71–100 m ²
Gebäudestandard	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1–6
Mietsituation	vermietet
Objektgruppe	Weiterverkauf

Für die Gemeinden Borgholzhausen, Langenberg und Versmold:

Grundstücksmerkmal	Norm
Boden-/Lagewert	bis 150 EUR/m ²
Baujahr	1990–1997
Wohnfläche	71–100 m ²
Gebäudestandard	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1–6
Mietsituation	vermietet
Objektgruppe	Weiterverkauf

Für die Gemeinden Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Verl:

Grundstücksmerkmal	Norm
Boden-/Lagewert	291-500 EUR/m ²
Baujahr	1990-1997
Wohnfläche	71–100 m ²
Gebäudestandard	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1–6
Mietsituation	vermietet
Objektgruppe	Weiterverkauf

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen der einzelnen Gemeinden bezogen auf die oben angegebenen Normobjekte:

Gemeinde	Immobilienrichtwert [EUR/m²]
Borgholzhausen	1.870
Gütersloh	2.520
Halle (Westf.)	2.140
Harsewinkel	2.010
Herzebrock-Clarholz	2.070
Langenberg	2.050
Rheda-Wiedenbrück	2.400
Rietberg	2.080
Schloß Holte-Stukenbrock	2.100
Steinhagen	2.200
Verl	2.370
Versmold	1.900
Werther (Westfalen)	2.090

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.

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 1956	0,808
1957 – 1964	0,776
1965 – 1972	0,822
1973 – 1980	0,860
1981 – 1989	0,923
1990 – 1997	1,000
1998 – 2005	1,060
2006 – 2013	1,172
2014 – 2020	1,266
2021 – 2023	1,289

Wohnfläche (m²)	Umrechnungskoeffizient
26 – 45	0,915
46 – 70	0,989
71 – 100	1,000
101 – 150	0,991

Gebäudestandard*	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,957
mittel	1,000
gehoben	1,066

Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient
bis 6	1,000
7 – 12	0,991
13 – 100	0,982

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient
vermietet	1,000
nicht vermietet	1,048

Objektgruppe	Umrechnungskoeffizient
Erstverkauf	1,123
Weiterverkauf	1,000

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

Boden-/Lagewert (EUR/m²)	Umrechnungskoeffizient
bis 150	0,984
151 – 210	1,000
211 – 250	1,032
251 – 290	1,058
291 – 500	1,113
501 – 1.700	1,187

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

Boden-/Lagewert (EUR/m²)	Umrechnungskoeffizient
bis 150	1,000
151 – 210	1,016
211 – 250	1,049
251 – 290	1,075
291 – 500	1,131
501 – 1.700	1,206

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

Boden-/Lagewert (EUR/m²)	Umrechnungskoeffizient
bis 150	0,884
151 – 210	0,899
211 – 250	0,927
251 – 290	0,950
291 – 500	1,000
501 – 1.700	1,067

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

Stellplatz (Sondernutzungsrecht): 2.000 EUR

Tiefgaragenstellplatz: 8.000 EUR

Neubauten:

je Garagenstellplatz: 15.000 EUR

Carport: 6.000 EUR

Stellplatz (Sondernutzungsrecht): 4.000 EUR

Tiefgaragenstellplatz: 15.000 EUR

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt - Grundstücksmerkmale

Gemeinde Rietberg	Immobilienrichtwert	2.080 EUR/m ²
Baujahr: 1992	Umrechnungskoeffizient	1,000
Wohnfläche: 77 m ²	Umrechnungskoeffizient	1,000
Gebäudestandard: mittel	Umrechnungskoeffizient	1,000
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 4	Umrechnungskoeffizient	1,000
Mietsituation: nicht vermietet	Umrechnungskoeffizient	1,048
Objektgruppe: Weiterverkauf	Umrechnungskoeffizient	1,000
Boden-/ Lagewert (Bodenrichtwert): 280 EUR/m ²	Umrechnungskoeffizient	1,058
Nebengebäude: Carport	pauschaler Zuschlag	5.000 EUR

Immobilienpreis pro m² Wohnfläche: $2.080 \text{ EUR/m}^2 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,048 \times 1,000 \times 1,058 = \text{rd. } 2.306 \text{ EUR/m}^2$

Immobilienpreis für das Objekt: $2.306 \text{ EUR/m}^2 \times 77 \text{ m}^2 + 5.000 \text{ EUR} = \text{rd. } 183.000 \text{ EUR}$

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					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
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					
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln 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 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, Holz-zargen	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 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 Flächendeckers)	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 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