



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen**

---

### **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 Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beschlossen. 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 Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV bilden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 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 Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

#### **Die Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- 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.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Herne, Punkt 6.2 Teileigentum).

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. 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 m<sup>2</sup> 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 Bewertungsobjekts 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- >

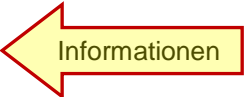
 2024







[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#) 

Immobilienrichtwert 

1340 €/m<sup>2</sup>  
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Herne
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	2
Immobilienrichtwert	1340 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (rot)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Immobilienrichtwertzone. Sie wurden aus 1.424 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel **1.310 €/m²** betragen.

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

#### Jahrgang

Jahr	Umrechnungskoeffizient
2017	0,659
2018	0,754
2019	0,773
2020	0,906
2021	1,014
2022	1,058
2023	1,000

#### Anzahl der Vollgeschosse:

Vollgeschosse	Umrechnungskoeffizient
1-3	1,000
4-6	0,949
7 und mehr	0,906

#### 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 (m²)	Umrechnungskoeffizient
0-49	1,011
50-80	1,000
81-100	1,082
Größer 100	1,032

#### Mietsituation:

Vermietungssituation	Umrechnungskoeffizient
vermietet	0,938
unvermietet	1,000

#### Balkon:

Balkon	Umrechnungskoeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,953

#### 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	1,027
1961	1,000
1975	0,959
1985	1,021
1995	1,073
2005	1,103
ab 2011	1,456

#### Immobilienrichtwertzonen:

Die Umrechnungskoeffizienten für die Immobilienrichtwertzone sind beim Aufruf über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bereits berücksichtigt und müssen nicht nochmals angewendet werden.

Immobilienrichtwertzone	Umrechnungskoeffizient
1 - Wanne	1,00
2 - Eickel	1,02
3 - Herne	1,00
4 - Herne Süd	1,05
5 - Horsthausen	0,91
6 - Sodingen	1,08

#### Gebäudeart:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient
Zwei-/Dreifamilienhaus	1,145
Mehrfamilienhaus	1,000

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhäuser angeben, da diese nicht dem Charakter von Wohnungseigentum entsprechen.

Für Apartments in Altenheimen und Seniorenresidenzen ist ein Aufschlag von 63,5 % vorzunehmen. Die zugrundeliegende Ableitung der Werte für Apartments in Altenheimen und Seniorenresidenzen basieren auf Kauffällen in wenigen Objekten, sodass sich diese sehr ähneln.

## Wohnlage:

Bei der Auswertung des Wohnungseigentums 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 - 3	1,073
4 - 5	1,000
6 - 8	0,949

## Gebäudeausstattung:

Bei der Auswertung des Wohnungseigentums wurden für die Einteilung der Gebäudeausstattung die nachfolgenden Ausstattungskriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt.

### 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	1,584
3	1,384
4	1,183
5	1,000
6	0,900
7 - 9	0,633

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten	
		Herne		<b>1.310 €/m²</b>
Immobilienrichtwertzone	1 Wanne	2 Eickel	x	<b>1,02</b>
Baujahr	1961	1995	x	<b>1,073</b>
Wohnlage	5	1-3	x	<b>1,073</b>
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	x	<b>0,938</b>
Gebäudeausstattung	5	3	x	<b>1,384</b>
Anzahl Vollgeschosse	1-3	1-3	x	<b>1,000</b>
Balkon	vorhanden	vorhanden	x	<b>1,000</b>
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus	x	<b>1,145</b>
Wohnfläche	50-80	81-100	x	<b>1,082</b>
		angepasster IRW	=	<b>2.474 €/m²</b>

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.