



Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für eine Eigentumswohnung mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche u.ä.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Stellplätze oder Garagen wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren und der dort vorherrschende Wohnlage und der Wohnungstyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 38 Immobilienrichtwertzonen (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Wohnungseigentumsbestand) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Immobilienrichtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt. Er wurde aus den Kaufpreisen der jeweiligen Zone ermittelt.

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell, als auch auf die jeweiligen Eigenschaften der Kaufobjekte (Baujahr, Wohnlage, Anzahl Wohneinheiten im Gebäude, Größe u.a.) mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine in der Immobilienrichtwertzone typisch vorkommende Eigentumswohnung angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes (liegen seit 1988 digital vor) mathematisch statistisch abgeleitet. Das Bewertungsmodell, die Vorgehensweise der Auswertung, alle Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht (Kapitel 6.1.2) ausführlich beschrieben.

Das Modell der zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zBRW ETW) wurde Ende 2018 mit aktuellen Kauffällen überprüft. Die Anzahl der Einflussgrößen ist unverändert. Die Umrechnungskoeffizienten haben sich nur geringfügig verändert. Aus den 38 Immobilienrichtwertzonen wurden 5 Bezirke mit unterschiedlicher Preisentwicklung abgeleitet. Gegenüber dem Vorjahr 2017 liegt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) zwischen 0 und + 7 % und im Mittel bei rd. + 5 %.

Überprüfung der zIRW

Die statistisch ermittelten zIRW ETW aus normierten Kaufpreisen der 38 Zonen wurden mit tatsächlichen Kaufpreisen der letzten 5 Jahre überprüft. Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und dem über den zIRW ermittelten Vergleichswert liegen i.M. unter 5 %.

Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators für Eigentumswohnungen:

1. Auswahl der richtigen Zone:

Der zIRW ETW mit den beschreibenden Merkmalen der typischen Eigentumswohnung innerhalb der jeweiligen Immobilienrichtwertzone ist unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Durch Auswahl des Produkts „Immobilienrichtwerte“ und Angabe der Anschrift des Bewertungsobjektes erhält der Nutzer einen Kartenausschnitt mit der Markierung der jeweiligen ETW in der entsprechenden Zone. Ebenfalls wird der zIRW ETW zahlenmäßig dargestellt. Durch Klick auf die Lage der betreffenden Eigentumswohnung erhält der Nutzer die Detailinformationen zum zIRW ETW (Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche usw.).

Bei den Detailinformationen ist ein rotes Rechner-Icon platziert. Nach Betätigung des Rechner-Icons können neben der Beschreibung des zIRW ETW für Ihre zu bewertende Eigentumswohnung die Eingaben getätigt werden.

Das Ergebnis beinhaltet den Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. den entsprechend der getätigten Eingaben errechnete Wert der betreffenden Eigentumswohnung ohne den Wert einer Garage, eines Stellplatzes oder sonstigen Besonderheiten (Wert Sondernutzungsrechte, Bauschäden u.ä.). Das Ergebnis kann als pdf-Datei mit der Berechnung, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden

Sonstige Besonderheiten der zu bewertenden ETW sind wertmäßig ggf. noch zu berücksichtigen:

- Grad der Modernisierung nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 1973 (Alter ab 45 Jahre).

Für Gebäude nach 1973 wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss bereits über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen.

- Zeitwert eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes oder einer Garage
- Wert eines zusätzlichen Sondereigentums (z.B. zusätzlicher Hobbyraum, Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, etc.)
- den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (boG) z.B. Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- +/oder Sondereigentum
- ggf. zurückliegender Wertermittlungstichtag (konjunkturelle Preisentwicklung, siehe im GMB veröffentlichter Preisindex)

➔ Das Ergebnis ist ein Vergleichswert der zu bewertenden Eigentumswohnung, in dem eine Marktanpassung bereits enthalten ist.

Haftung bei Anwendung der zIRW für ETW

Die zIRW wurden durch den Gutachterausschuss Hagen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier überschlägig ermittelte Wert einer ETW ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten.

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann ein wahrscheinlicher Wert einer ETW nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von zIRW des Gutachterausschusses im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Das Ergebnis der Berechnung ist ein Schätzwert. Das Ergebnis ist abhängig von den gewählten Einflussgrößen. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt.