



Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Ein- oder Zweifamilienhäuser 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 Nebengebäude, Garagen oder übergroße Grundstücksteile wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren, die dort vorherrschende Wohnlage und der Gebäudetyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 34 Immobilienrichtwertzonen (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Ein- und Zweifamilienhausbestand) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Richtwertzone 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, Wohnfläche, Grundstücksgröße u.a.) mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine in der Immobilienrichtwertzone typisch vorkommendes Ein- oder Zweifamilienhaus 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 5.1) ausführlich beschrieben.

Das Modell der zonalen Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde erstmalig für 2019 aus Kauffällen von 2010 bis 2018 abgeleitet. Konjunkturelle Einflüsse sowohl auf die Kaufpreise als auch auf die Einflussgrößen wurden dabei berücksichtigt. Es wurde im Zuge der Fortschreibung mit aktuellen Kauffällen überprüft. Die Anzahl der Einflussgrößen ist unverändert und die zuvor ermittelten Umrechnungskoeffizienten wurden bestätigt. Aus den 24 Immobilienrichtwertzonen wurden 5 Bezirke mit unterschiedlicher Preisentwicklung abgeleitet. Gegenüber dem Vorjahr liegt die Preisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Weiterverkauf) bei rd. + 3 %.

Überprüfung der zIRW

Die statistisch ermittelten zIRW aus normierten Kaufpreisen der 24 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 10 %.

Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Über die Produktauswahl (links oben unter dem BORIS.NRW Zeichen) kann der IPK direkt aufgerufen werden. Unter Angabe nachfolgender Informationen wird direkt der zutreffende IPK gestartet:

- Anschrift des Bewertungsobjektes,
- Jahr des Bewertungszeitraums,
- Angabe des Teilmarktes (freistehendes Einfamilienhaus)

Hier können nun die individuellen Besonderheiten des jeweiligen Einfamilienhauses ausgewählt bzw. eingegeben werden. Je nach Auswahl ist die prozentuale Abweichung zum Standardobjekt sichtbar.

Als Ergebnis wird der Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. der Wert des Einfamilienhauses angezeigt, welches als pdf-Datei mit der Berechnung, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden kann.

Der Wert des Einfamilienhauses beinhaltet nicht:

- Wert einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Carports
- Wert von Nebengebäuden (z.B. Gartenhaus)

Sonstige Besonderheiten sind wertmäßig ggf. noch zu berücksichtigen:

- Grad der Modernisierung nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 (Alter ab 30 Jahre). Für Gebäude nach 1990 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 zum Wohnhaus gehörenden Nebengebäudes oder einer Garage
- Wert einer zum Objekt gehörenden Grundstücksfläche, die über eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße hinaus geht (ab Grundstücksgrößen über ca. 1.500 m², je nach Grundstückszuschnitt auch kleiner)
- den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (boG) z.B. Baumängel oder Bauschäden, noch zu erhebende Erschließungskosten, wertrelevante Rechte und Belastungen etc.
- ggf. zurückliegender Wertermittlungstichtag (konjunkturelle Preisentwicklung, siehe im GMB veröffentlichter Preisindex)

Das Ergebnis ist ein Vergleichswert des Ein- oder Zweifamilienhauses, in dem eine Marktanpassung bereits enthalten ist.

Haftung bei Anwendung der zIRW für Einfamilienhäuser

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

Mit Hilfe des IPK kann ein wahrscheinlicher Wert eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses 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.