



Immobilienrichtwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Preis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte (RH/DHH) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche u.a.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und beinhaltet auch den Grundstücksanteil. 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 vorherrschenden Wohnlage führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt **46 Immobilienrichtwertzonen** (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Bestand an Reihen- und/oder Doppelhaushälften) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Immobilienrichtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt.

Zum **Ermittlungstichtag 01.01.2024** hat der Gutachterausschuss aus rd. 1.070 Kaufpreisen der Vertragsjahre 2013 bis 2023 ein **neues Bewertungsmodell** erstellt. Hieraus ergab sich, dass folgende Kriterien einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis eines RH/DHH haben:

<u>Einflussgröße</u>	<u>Beschreibung Standard RH oder DHH</u>
• Gebäudealter	30 bis 49 Jahre
• Wohnlage	mittel
• Wohnfläche	115 – 150 m ²
• Anbauweise / Gebäudeart	Doppelhaushälfte
• Garage oder/und Stellplatz	vorhanden
• Ausstattung	einfach bis mittel
• Keller	unterkellert
• Modernisierungen ¹	kleine Modernisierungen im Zuge der normalen Instandhaltung

Aus Kaufpreisen der letzten 11 Jahre (2013 – 2023) hat der Gutachterausschuss für die o.g. Einflussgrößen mittels mathematisch statistisch Regressionsberechnungen Umrechnungskoeffizienten und einen **Preisindex (Preisentwicklung zum Vorjahr 2022 ergab rd. – 5 %)** abgeleitet, die im Wesentlichen den vorherigen Einflussgrößen der Vorjahre entsprachen.

Um die unterschiedlichen Kaufpreise vergleichbar zu machen, wurden diese mit den zuvor ermittelten Umrechnungskoeffizienten auf das oben beschriebene Standardhaus normiert. Zuvor wurden vom Kaufpreis ggf. der Wert einer vorhandenen Garage und/oder Stellplatz abgespalten. Die normierten Kaufpreise wurden automatisiert über die Anschrift örtlich einer der 46 Immobilienrichtwertzonen zugeordnet. Die auf eine Standardwohnung normierten Kaufpreise beinhalten nun nur noch Unterschiede z.B. hinsichtlich der städtischen Lage oder sonstiger nicht quantifizierbaren Einflüsse. So wird beispielsweise für ein Muster RH/DHH im Ortsteil Dahl im Süden von Hagen weniger gezahlt, als in zentrumsnaher Lage des Ortsteils Emst.

¹ Die Modernisierung kann bei einem Gebäudealter von größer 30 Jahren berücksichtigt werden. Bei neueren Gebäuden sind kaum durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen anzutreffen und meist ein baujahrestypischer Bauzustand vorhanden ist.

Um das örtliche Preisniveau und die konjunkturelle Entwicklung berücksichtigen zu können, hat der Gutachterausschuss für die einzelnen Immobilienrichtwertzonen normierte Durchschnittswerte (getrimmtes Mittel, Median, Mittelwert) nur aus dem letzten Vertragsjahr abgeleitet. Die zIRW konnten in 3 Preisklassen unterteilt werden.

Die einzelnen Immobilienrichtwertzonen beinhalten unterschiedliche Ausprägungen der Wohngebäude vom Gebäudealter, der Wohnlage, der Wohnfläche und der Bauplatzgröße. Um dem Markt der Reihen- und Doppelhäuser in der jeweiligen Zone vom durchschnittlichen Kaufpreis möglichst nah zu kommen, wurde der Durchschnittswert der jeweiligen Preisklasse eines Standardhauses auf das dort typische RH/DHH umgerechnet. Somit erhielt jeder zIRW seine eigene Beschreibung mit den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten. Aus diesen Gründen sind die dargestellten zIRW auch nicht direkt vergleichbar, da diese unterschiedliche Ausprägungen haben können.

Theoretisch kann der jeweils angezeigte zIRW aus BORIS entnommen werden und mit der Wohnfläche des zu bewertenden RH/DHH in der jeweiligen Zone multipliziert werden, um zu einer ersten sehr groben Kaufpreiseinschätzung zu gelangen.

Um die erste Kaufpreiseinschätzung genauer beziffern zu können, können die zuvor genannten Einflussgrößen des zu bewertenden RH/DHH in den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) eingegeben werden. Hier sind bei allen Einflussgrößen die statistisch ermittelten Umrechnungskoeffizienten hinterlegt.

Zonaler Immobilienrichtwert für RH/DHH gilt nicht für folgende Teilmärkte:

- Erbbaurechte
- Ersterwerbe (Neubau bis 5 Jahre Gebäudealter)
- Fachwerkhäuser
- Fertighäuser

Haftung bei Anwendung der zIRW für RH/DHH:

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

Mit Hilfe des IPK kann ein wahrscheinlicher Wert eines RH/DHH 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.

Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) für Reihen- und Doppelhäuser:

Über die Startseite von BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) kann der IPK direkt aufgerufen werden. Unter Angabe nachfolgender Informationen wird direkt der zutreffende IPK gestartet:

- Anschrift des Bewertungsobjektes,
- Jahr des Bewertungszeitraums für zurückliegende Wertermittlungstichtage,
- Angabe des Teilmarktes (Reihen- und Doppelhäuser)

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

Das Ergebnis beinhaltet den Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. den entsprechend der getätigten Eingaben errechnete Wert des betreffenden RH/DHH, welches als pdf-Datei mit der Berechnung, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden kann.

Der Wert für das RH/DHH 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 1993 (Alter ab 30 Jahre). Für Gebäude nach 1993 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 Reihen- oder Doppelhauses, in dem eine Marktanpassung bereits enthalten ist.