



## **Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Preis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche u.a.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 **30 Immobilienrichtwertzonen** (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Ein- und Zweifamilienhausbestand) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Immobilienrichtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt.

Zum **Ermittlungstichtag 01.01.2024** hat der Gutachterausschuss aus rd. 1.100 Kaufpreisen der Vertragsjahre 2013 bis 2023 ein **neues Bewertungsmodell** erstellt. Hieraus ergab sich, dass folgende Kriterien einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis eines EFH haben:

<u>Einflussgröße</u>	<u>Beschreibung Standard Ein- oder Zweifamilienhaus</u>
• Gebäudealter	50 bis 79 Jahre
• Wohnlage	mittel
• Wohnfläche	115 – 154 m <sup>2</sup>
• Bauplatzgröße	500 – 799 m <sup>2</sup>
• Garage oder/und Stellplatz	vorhanden
• Ausstattung	einfach bis mittel
• Keller	voll unterkellert
• Modernisierungen <sup>1</sup>	kleine Modernisierungen im Zuge der
(Gebäudealter größer 30 Jahre)	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. – 6 %)** 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 30 Immobilienrichtwertzonen zugeordnet. Die auf ein Standardhaus normierten Kaufpreise beinhalten nun nur noch Unterschiede z.B. hinsichtlich der städtischen Lage oder sonstiger nicht quantifizierbaren Einflüsse. So wird beispielsweise für ein Muster EFH im Ortsteil Dahl im Süden von Hagen weniger gezahlt, als in zentrumsnaher Lage des Ortsteils Emst.

---

<sup>1</sup> 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.

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 Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Zone vom durchschnittlichen Kaufpreis möglichst nah zu kommen, wurde der Durchschnittswert der jeweiligen Preisklasse eines Standardhauses auf das dort typische EFH 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 EFH 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 EFH in den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) eingegeben werden. Hier sind bei allen Einflussgrößen die statistisch ermittelten Umrechnungskoeffizienten hinterlegt.

**Zonaler Immobilienrichtwert für EFH gilt nicht für folgende Teilmärkte:**

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

**Haftung bei Anwendung der zIRW für EFH:**

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

Mit Hilfe des IPK kann ein wahrscheinlicher Wert eines EFH 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 Ein- und Zweifamilienhäuser:

Über die Startseite von BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://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 (Ein- und Zweifamilienhäuser)

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

Das Ergebnis beinhaltet den Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. den entsprechend der getätigten Eingaben errechnete Wert des betreffenden EFH, welches als pdf-Datei mit der Berechnung, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden kann.

#### Der Wert für das EFH 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 m<sup>2</sup>, 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.