



## **Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Preis für eine Eigentumswohnung (ETW) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche u.ä.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 vorherrschenden 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.

Zum **Ermittlungstichtag 01.01.2024** hat der Gutachterausschuss aus rd. 3.140 Kaufpreisen der Vertragsjahre 2013 bis 2023 ein **neues Bewertungsmodell** erstellt. Hieraus ergab sich, dass folgende Kriterien einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis einer ETW haben:

<u>Einflussgröße</u>	<u>Beschreibung Standard Eigentumswohnung</u>
• Gebäudealter	59 Jahre
• Wohnlage	mittel
• Wohnfläche	46 – 79 m <sup>2</sup>
• Anzahl Wohnungen im Haus	7 – 12 WE (je Hauseingang)
• Geschosslage im Haus	1. oder 2. OG
• Garage oder/und Stellplatz	vorhanden
• Vermietungszustand	Eigennutzung (nicht vermietet)
• Ausstattung	mittel
• Balkon, Terrasse, Garten	Balkon
• Modernisierungen <sup>1</sup> (Gebäudealter größer 30 Jahre)	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. – 2 %)** 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 die oben beschriebene Standardwohnung 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 38 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 eine Muster-ETW 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 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 bei einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitet und durch zusätzliche Regressionsberechnungen vergleichbarer Immobilienrichtwertzonen geprüft.

Die einzelnen Immobilienrichtwertzonen beinhalten unterschiedliche Ausprägungen der Wohnungsbestände vom Gebäudealter, der Wohnlage, der Wohnfläche und der Größe der Wohnungseigentumsanlage. Um dem Wohnungsmarkt in der jeweiligen Zone vom durchschnittlichen Kaufpreis möglichst nah zu kommen, wurde der jeweilige zIRW einer Standardwohnung auf die dort typische Wohnung 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 der zu bewertenden ETW 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 der zu bewertenden ETW in den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) eingegeben werden. Hier sind bei allen Einflussgrößen die statistisch ermittelten Umrechnungskoeffizienten hinterlegt.

**Zonaler Immobilienrichtwert für ETW gilt für:**

- Weiterverkauf von ursprünglich als Wohnungseigentumsanlage errichteten ETW
- Weiterverkauf von ehemals umgewandelten Eigentumswohnungen

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

- Wohnungserbbaurechte
- Ersterwerbe (Neubau bis 5 Jahre Gebäudealter)
- erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

**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 IPK kann ein wahrscheinlicher Wert einer ETW nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von zIRW des Gutachterausschusses im Vergleichsverfahren 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 Eigentumswohnungen:

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 (Eigentumswohnung)

Hier können nun die individuellen Besonderheiten der jeweiligen ETW 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 der betreffenden ETW, welches als pdf-Datei mit der Berechnung, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden kann.

### Der Wert der Eigentumswohnung beinhaltet nicht:

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

### 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 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 ETW, in dem eine Marktanpassung bereits enthalten ist.