



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwertdefinitionen

Die Immobilienrichtwerte für bebaute Grundstücke sind aus dem Kaufpreis pro Wohn-/ Nutzfläche ermittelt worden. Hierbei wurde die Wohn-/Nutzfläche nach der II. Berechnungsverordnung neuester Fassung abgeleitet, wobei Balkone und Loggien zu 1/2 angerechnet wurden.

Einfamilienhäuser	ca. 100 bis 200 m ² Wohnfläche, modernisiert (neuzeitliche Ausstattung), bezugsfrei
Reihenhäuser	ca. 90 bis 150 m ² Wohnfläche, modernisiert (neuzeitliche Ausstattung), bezugsfrei, Grundstücksbreite unter 10 m
Renditeobjekte	ca. 450 bis 700 m ² Wohn-/Nutzfläche, modernisiert, freifinanziert, Mietverhältnisse werden übernommen

Die Immobilienrichtwerte schließen Gebäude und Grund und Boden ein. Die Grundstücksform (Breite und Tiefe) entspricht dem Bodenrichtwertgrundstück (siehe Bodenrichtwerte), Werte für Garagen, Einstellplätze und Nebengebäude (außer sog. Berliner Anbau) sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Immobilienrichtwert ist auf ein lagetypisches Gebäude bezogen. Abweichungen in Gebäudeart und Baujahr von der Richtwertnorm können nach den folgenden Umrechnungstabellen berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind sachverständig Zu- und Abschläge, z. B. wegen Lage, Ausstattung usw., zum oder vom Immobilienrichtwert vorzunehmen. Wenn die Summe dieser Abweichungen +/- 35 % übersteigt ist zu prüfen, ob ein anderer Immobilienrichtwert zum Vergleich geeigneter ist.

Preisindex

Mitte des Jahres	freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser 1985 = 100	Reihenhäuser 1985 = 100	Renditeobjekte, wie Mietwohn- bis Büro-/ Geschäftsgebäude 1985 = 100
1984	102	102	112
1985	100	100	100
1986	99	99	103
1987	101	102	100
1988	107	108	107
1989	111	113	116
1990	120	117	138
1991	128	129	135
1992	137	142	140
1993	149	144	150
1994	161	157	165
1995	158	162	166
1996	166	156	169
1997	159	158	171
1998	156	156	170
1999	160	163	169
2000	164	155	164
2001	166 +1,2%	159 +2,6%	167 +1,8%
2002	169 +1,2%	160 +0,6%	167 +/-0%
2003	164 -3,0%	163 +1,9%	170 +1,8%
2004	159 -3,0%	159 -2,5%	165 -2,9%
2005	162 +1,9%	160 +0,6%	165 +/-0%
2006	170 +4,7%	169 +5,7%	165 +2,8%
2007	167 -1,8%	174 +2,8%	170 +3,4%
2008	173 +3,6%	164 -5,6%	175 +2,3%
2009	164 -5,3%	165 +0,4%	180 +0,3%
2010	174 +5,9%	169 +2,1%	181 +0,5%



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen:

- bei nicht modernisierten Gebäuden, je nach Alter und Zustand: bis - 25 %

- bei abweichenden Gebäudearten:

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt					
	Dreifamilienhaus	Wohngebäude (W)		Gemischt genutztes Gebäude (MI)	Büro-/Geschäfts-Gebäude (MK)	
Mietwohngebäude (W)	+ 30 %	+/- 0 %		+ 10 %		
gemischt gen. Gebäude (MI)	+ 20 %	- 10 %		+/- 0 %	+ 45 %	
Büro-/Geschäfts-Gebäude (MK)		- 38 %		- 32 %	+/- 0 %	
	Reihenstadt-haus	Reihenmit-telhaus	Reihenend-haus	Doppel-haushälfte	Einfamilien-haus	Villa/ Landhaus
Reihenmittel-haus	+ 20 %	+/- 0 %	+ 5 %	+ 8 %	+ 20 %	
Reihenstadthaus	+/- 0 %	- 20 %	- 16 %			
Einfamilienhaus		- 17 %	-13 %	-10 %	+/- 0 %	+ 15 %

- bei abweichendem Baujahr:

Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt									
	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-35	Baujahr 1936-45	Baujahr 1946-55	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2010
bis 1925	+/-0%	0 bis 1%	1 bis 2%	2 bis 3%	3 bis 4%	5 bis 7%	7 bis 10%			
1930	-1%	-1 bis 0%	1 bis 1%	1 bis 2%	2 bis 4%	4 bis 6%	6 bis 10%			
1935	-1%	-1 bis 0%	0 bis 1%	1 bis 2%	2 bis 3%	4 bis 6%	6 bis 9%			
1940	-2%	-2 bis -1%	-1 bis 0%	0 bis 1%	2 bis 3%	3 bis 5%	6 bis 9%	9 bis 14%		
1950	-2%	-2 bis -1%	-1 bis 0%	0 bis 1%	1 bis 2%	2 bis 4%	5 bis 8%	8 bis 13%		
1955	-3%	-3 bis -2%	-2 bis -1%	-1 bis 0%	0 bis 1%	2 bis 4%	4 bis 7%	8 bis 12%	13 bis 19%	
1960	-3%	-3 bis -2%	-2 bis -2%	-2 bis -1%	-1 bis 1%	1 bis 3%	3 bis 7%	7 bis 12%	12 bis 18%	19 bis 22%
1965	-4%	-4 bis -3%	-3 bis -2%	-2 bis -1%	-1 bis 0%	0 bis 2%	3 bis 6%	6 bis 11%	11 bis 17%	18 bis 21%
1970	-5%	-5 bis -4%	-4 bis -3%	-3 bis -2%	-2 bis -1%	-1 bis 1%	2 bis 5%	5 bis 10%	10 bis 16%	17 bis 20%
1975		-6 bis -5%	-5 bis -5%	-4 bis -4%	-4 bis -2%	-2 bis 0%	0 bis 3%	4 bis 8%	9 bis 15%	16 bis 19%
1980			-7 bis -6%	-6 bis -5%	-5 bis -4%	-4 bis -1%	-1 bis 2%	2 bis 7%	7 bis 13%	14 bis 17%
1985				-8 bis -7%	-7 bis -5%	-5 bis -3%	-3 bis 0%	0 bis 5%	5 bis 11%	12 bis 15%
1990				-10 bis -9%	-9 bis -7%	-7 bis -5%	-5 bis -2%	-2 bis 2%	3 bis 9%	9 bis 13%
2000						-12 bis -10%	-10 bis -7%	-7 bis -3%	-2 bis 3%	4 bis 7%

Weitere Umrechnungskoeffizienten können dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.