



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwertdefinitionen

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen 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.

- Wohnungsgröße ca. 60 bis 120 m², bezugsfrei, freifinanziert
- Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen, modernisiert (neuzeitliche Ausstattung)

Die Immobilienrichtwerte schließen das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum und den Grund und Boden ein. Werte für Garagen, Einstellplätze und Nebengebäude sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Immobilienrichtwert ist auf eine lagetypische Wohnung bezogen. Abweichungen in Baujahr und Wohnungsgröße 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	Vorkriegsbauten 1980 = 100	Nachkriegsbauten 1980 = 100	Neubauten* 1980 = 100
1976	60	57	64
1977	71	68	69
1978	73	67	78
1979	84	81	91
1980	100	100	100
1981	104	108	103
1982	117	116	104
1983	118	122	112
1984	115	117	112
1985	110	116	107
1986	99	110	104
1987	114	112	100
1988	115	113	104
1989	117	129	119
1990	134	139	127
1991	140	142	135
1992	149	154	145
1993	156	159	156
1994	148	160	169
1995	158	162	173
1996	156	164	163
1997	159	161	159
1998	156	161	159
1999	150	164	162
2000	155 -1,3%	157 +1,9%	158 +1,9%
2001	153 +2,5%	160 +/-0%	161 -4,4%
2002	157 -5,2%	160 -5,8%	154 -4,0%
2003	149 +/-0%	151 +3,0%	148 +8,0%
2004	149 +5,3%	156 -1,8%	160 +4,4%
2005	157 +3,4%	153 +1,7%	167 +0,8%
2006	162 -4,7%	155 -6,1%	168 +3,9%
2007	155 +/-0%	146 +1,0%	175 +3,5%
2008	155 -3,2%	147 +2,7%	181 +3,3%
2009	150	151	187
2010	148 -1,4%	159 +5,4%	190 +1,7%

Die statistische Gruppe der „Neubauten“ wurde aus Kauffällen gebildet, deren Gegenstand Wohnungen mit einem Alter von höchstens 10 Jahren waren.



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen:

- bei nicht modernisierten Wohnungen, je nach Alter und Zustand: bis - 20 %
- bei abweichendem Baujahr:

Richtwert- Norm	Bewertungsobjekt						
	Baujahr bis 1955	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2010
bis 1955	+/-0%	0 bis 3%	4 bis 7%	8 bis 12%	13 bis 19%		
1960	-1%	-1 bis 1%	2 bis 5%	6 bis 10%	11 bis 18%	19 bis 27%	
1965	-2%	-2 bis 0%	1 bis 4%	5 bis 9%	10 bis 16%	17 bis 26%	27 bis 31%
1970	-4%	-4 bis -2%	-1 bis 2%	3 bis 7%	8 bis 14%	15 bis 24%	25 bis 29%
1975	-6%	-6 bis -4%	-3 bis 0%	1 bis 5%	6 bis 12%	13 bis 21%	22 bis 27%
1980	-8%	-8 bis -6%	-5 bis -2%	-1 bis 3%	4 bis 9%	10 bis 18%	19 bis 24%
1985		-10 bis -8%	-7 bis -5%	-4 bis 0%	1 bis 6%	7 bis 15%	16 bis 21%
1990		-13 bis -11%	-10 bis -8%	-7 bis -3%	-2 bis 3%	4 bis 12%	13 bis 17%
1995		-16 bis -14%	-13 bis -11%	-10 bis -6%	-5 bis 0%	1 bis 8%	9 bis 13%

- bei Vorkriegsbauten in Richtwertgebieten mit Baujahr > 1947: + 15 %
- bei Nachkriegsbauten in Richtwertgebieten mit Baujahr < 1948: - 15 %

- bei Abweichungen von der Wohnungsgröße:

Richtwert- Norm	Bewertungsobjekt		
	bis 40 m ²	60 - 120 m ²	ab 120 m ²
60 - 120 m ²	bis zu - 20%	+/- 0%	in guten Lagen bis zu + 20%

Weitere Umrechnungskoeffizienten können dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.