



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sind aus dem Kaufpreis pro m² 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 (neuezeitliche 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 2000 = 100	Nachkriegsbauten 2000 = 100	Neubauten* 2000 = 100
1995	97	102	102
1996	97	103	99
1997	97	102	99
1998	98	101	99
1999	95	103	100
2000	100	100	100
2001	94	103	99
2002	101	101	96
2003	96	97	91
2004	95	99	99
2005	99	98	98
2006	102	100	98
2007	98	97	99
2008	104	99	103
2009	104	102	107
2010	110	108	111
2011	116 +5,9%	114 +5,9%	126 +14,0%

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 Grundstücksmerkmalen

- 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 2006-2011
bis 1955	+/-0%	0 bis 2%	2 bis 4%	5 bis 11%	12 bis 22%		
1960	0%	0 bis 1%	1 bis 3%	4 bis 10%	11 bis 21%		
1965	0%	0%	0 bis 2%	3 bis 9%	10 bis 20%	21 bis 38%	
1970	-1%	-1%	-1 bis 1%	2 bis 8%	9 bis 19%	20 bis 37%	
1975	-3%	-3%	-3 bis 0%	0 bis 6%	7 bis 17%	18 bis 34%	35 bis 46%
1980	-6%	-6%	-5 bis -1%	-2 bis 3%	4 bis 14%	15 bis 31%	32 bis 43%
1985		-9 bis -8%	-8 bis -4%	-5 bis 0%	1 bis 10%	11 bis 27%	28 bis 38%
1990		-13 bis -12%	-12 bis -8%	-9 bis -4%	-3 bis 6%	7 bis 21%	22 bis 32%
1995			-17 bis -12%	-14 bis -9%	-8 bis 0%	1 bis 15%	16 bis 25%
2000				-19 bis -13%	-14 bis -4%	-5 bis 8%	9 bis 18%

- bei Vorkriegsbauten in Richtwertgebieten mit Baujahr > 1947: + 10 %
- bei Nachkriegsbauten in Richtwertgebieten mit Baujahr < 1948: - 10 %

- bei Abweichungen von der Wohnungsgröße:

Richtwert- Norm	Bewertungsobjekt		
	Appartement (i.d.R. bis 40 m²)	60 - 120 m²	ab 120 m²
60 - 120 m²	bis zu - 20%	+/- 0%	in guten Lagen bis zu + 20%

Hinweis: Weitere Umrechnungskoeffizienten können dem dazugehörigen Grundstücksmarktbericht (kostenpflichtiger Teil) entnommen werden.