



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
der Eigentumswohnungen (Stichtag 01.01.2014)**

---

**Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sind aus dem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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.

Die Immobilienrichtwerte beinhalten das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden (Weiterverkauf):

- Wohnungsgröße ca. 60 bis 120 m<sup>2</sup>, bezugsfrei, freifinanziert
- Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen, modernisiert (neuezeitliche Ausstattung)
- Werte für Garagen / Einstellplätze sind nicht enthalten

Neubauten von Gebäuden und Eigentumswohnungen (Erstverkauf)

Die ausgewiesenen Marktrichtwerte für Neubauten (Baujahre ab 2012) beziehen sich auf die o.g. Definitionen, allerdings beinhalten sie abweichend eine aktuelle, Neubau typische Ausstattung und den Erstverkauf des Objektes.

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.

Bei der Anwendung mehrerer Zu- und Abschläge sind die Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren.

#### 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 +5,9%	108 +5,9%	111 +14,0%
2011	116 +9,0%	114 +7,0%	126 +8,0%
2012	126 +9,0%	122 +7,7%	137 +8,0%
2013	138	132	147

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 %

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 1 %	1 bis 3 %	4 bis 9 %	10 bis 19 %		
1960	0 %	0 bis 1 %	1 bis 3 %	4 bis 9 %	10 bis 19 %		
1965	0 %	0 %	0 bis 2 %	3 bis 8 %	9 bis 18 %	19 bis 33 %	
1970	- 1 %	- 1 %	- 1 bis 1 %	2 bis 7 %	8 bis 17 %	18 bis 32 %	
1975	- 2 %	- 2 %	- 2 bis 0 %	1 bis 5 %	6 bis 15 %	16 bis 31 %	32 bis 48 %
1980	- 4 %	- 4 %	- 4 bis - 7 %	- 1 bis 3 %	4 bis 13 %	14 bis 29 %	30 bis 44 %
1985		- 7 %	- 7 bis - 5 %	- 4 bis 0 %	1 bis 9 %	10 bis 25 %	26 bis 40 %
1990		- 11 %	- 11 bis - 9 %	- 8 bis - 4 %	- 3 bis 5 %	6 bis 20 %	21 bis 35 %
1995			- 15 bis - 14 %	- 13 bis - 9 %	- 8 bis 0 %	1 bis 14 %	15 bis 28 %
2000				- 18 bis - 14 %	- 13 bis - 6 %	- 5 bis 7 %	8 bis 21 %

**Hinweis zu Neubauten:** Eine Umrechnung des Neubauwertes auf ältere Baujahre ist aufgrund der unterschiedlichen Teilmärkte (Erstverkauf gegenüber Weiterverkauf) **nicht** sachgerecht.

- bei abweichendem Baujahr:
- bei Wohnungen in Vorkriegsbauten in Richtwertgebieten bezogen auf Baujahre ab 1947: + 10 %
- bei Wohnungen in Nachkriegsbauten in Richtwertgebieten bezogen auf Baujahre vor 1948: - 10 %
- bei Abweichungen von der Wohnungsgröße:

Richtwert- Norm	Bewertungsobjekt		
	Appartement (i.d.R. bis 40 m <sup>2</sup> )	60 - 120 m <sup>2</sup>	ab 120 m <sup>2</sup>
60 - 120 m <sup>2</sup>	bis zu - 20%	+/- 0%	in guten Lagen bis zu + 20%

**Hinweis:** Indizes, weitere Umrechnungskoeffizienten und ergänzende Hinweise zu deren Anwendung finden sich im dazugehörigen Grundstücksmarktbericht (kostenpflichtiger Teil).

### Hinweise zum Kaufpreisniveau von Eigentumswohnungen

Das typische Marktrichtwertniveau für Eigentumswohnungen lag im Jahr 2013 zwischen 1.300 und 5.800 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In guten bis bevorzugten Wohnlagen sind für Eigentumswohnungen in Neubauten oder sanierten Altbauten auch Kaufpreise erzielt worden, die – bezogen auf alle Preise über 5.000 EUR/m<sup>2</sup> – im Durchschnitt bei 7.000 EUR/m<sup>2</sup> lagen.