



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren unterschieden.

Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

- Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 130 m² Wohnfläche
- nicht vermietet (bezugsfrei)
- Keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- ohne Werte für Garagen und Stellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

Die Richtwerte beziehen sich auf fiktive, gebietstypische Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Abweichungen in der Wohnungsgröße, dem Baujahr und dem Vermietungszustand können mit Hilfe der nachfolgenden Umrechnungstabellen berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind gegebenenfalls sachverständig Zu- und Abschläge z.B. wegen Lage, Ausstattung usw. vom Richtwert vorzunehmen.

Wenn die Summe dieser Abweichungen $\pm 35\%$ übersteigt, ist zu prüfen, ob ein anderer Richtwert zum Vergleich geeigneter ist

Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 1990 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte. Ab dem Jahr 1993 erfolgt eine Differenzierung zwischen Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen. Im Unterschied zu den Vorjahren wird bei den Wiederverkäufen ab dem Jahr 2005 zusätzlich noch zwischen Wohnanlagen mit bis zu 5 Geschossen und Wohnanlagen mit mehr als 5 Geschossen unterschieden.

Jahr	Index			Jahr	Index		
	Neubauten	Wiederverkäufe (bis 5 Geschosse)	Wiederverkäufe (mehr als 5 Geschosse)		Neubauten	Wiederverkäufe (bis 5 Geschosse)	Wiederverkäufe (mehr als 5 Geschosse)
1990	100	100	100	2007	135	111	99
1991	108	108	108	2008	135	112	92
1992	115	115	115	2009	138	112	86
1993	127	124	124	2010	142	112	80
1994	131	128	128	2011	149	112	83
1995	134	132	132	2012	160	114	83
1996	133	134	134	2013	170	121	83
1997	133	128	128	2014	176	132	83
1998	134	130	130	2015	183	138	84
1999	131	132	132	2016	204	149	85
2000	131	128	128	2017	205	159	92
2001	130	130	130	2018	244	180	107
2002	133	124	124	2019	254	205	122
2003	133	119	119	2020	276	235	141
2004	135	119	119	2021	297	265	189
2005	133	120	108				
2006	135	114	108				

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen (Geschosszahl 1-5)

Abweichung in der Wohnungsgröße

Richtwert-norm	Bewertungsobjekt		
	bis 40 m ²	40 m ² - 130 m ²	über 130 m ²
40 m ² -130 m ²	-3%	± 0%	± 0%

Abweichung Vermietungszustand

Richtwert-norm	Bewertungsobjekt	
	nicht vermietet	vermietet
nicht vermietet	± 0%	-7%

Abweichung vom Baujahr

Richtwert-norm	Bewertungsobjekt												
	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	
1960	0%	3%	6%	10%	13%								
1965	-3%	0%	3%	6%	9%	12%							
1970	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%						
1975	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%					
1980	-11%	-8%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	17%				
1985		-11%	-8%	-6%	-3%	0%	3%	6%	13%	22%			
1990			-11%	-8%	-6%	-3%	0%	3%	10%	19%	27%		
1995				-11%	-8%	-5%	-3%	0%	7%	16%	24%	33%	
2000					-14%	-12%	-9%	-7%	0%	8%	16%	24%	
2005						-18%	-16%	-14%	-7%	0%	7%	15%	
2010							-22%	-19%	-14%	-7%	0%	7%	
2015								-25%	-19%	-13%	-7%	0%	

Hinweis:

Unterschiede in der Wohnlage können überschlägig entsprechend der unten angegebenen Faktoren korrigiert werden:

Der Unterschied zwischen mittlerer Lage und guter Lage beträgt:	7%
Der Unterschied zwischen mittlerer Lage und einfacher Lage beträgt:	16%

Wiederverkäufe in Gebäuden mit mehr als 5 Geschossen (Geschosszahl 6-10)

Hinweis:

Unterschiede in der Wohnlage können überschlägig entsprechend der unten angegebenen Faktoren korrigiert werden:

Der Unterschied zwischen mittlerer Lage und einfacher Lage beträgt:	19%
---	-----