



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Stichtag 01.01.2023)

Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sind aus dem Kaufpreis pro m² Wohnfläche ermittelt worden. Hierbei wurde die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung 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/Umwandlung, kein Erstverkauf):

- Wohnungsgröße ca. 60 bis 120 m², bezugsfrei, freifinanziert
- Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen, modernisiert (umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre)
- Werte für Garagen / Einstellplätze sind nicht enthalten

Der Immobilienrichtwert ist auf eine lagetypische Wohnung in einer Zone bezogen. Abweichungen von der Richtwertnorm (z.B. Baujahr, Wohnungsgröße) sollen 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

Mittel des Jahres	Vorkriegsbauten 1985 = 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 %
2012	126 +9 %	122 +7 %	137 +8 %
2013	138 +9 %	132 +7,7 %	147 +8 %
2014	142 +2,6 %	147 +11,3 %	155 +5,5 %
2015	155 +9,3 %	157 +6,8 %	179 +15,5 %
2016	166 +6,9 %	164 +4,3 %	192 +7,2 %
2017	177 +6,6 %	181 +10,5 %	213 +11,1 %
2018	191 +7,3 %	198 +9,6 %	242 +13,5 %
2019	207 +8,3 %	226 +14,1 %	273 +13 %
2020	214 +3,2 %	245 +8,6 %	283 +3,5 %
2021	255 +19,5 %	284 +15,8 %	303 +7 %
2022	279 +9,3 %	300 +5,8 %	316 +4,2 %

* statistische Gruppe der „Neubauten“ = Kauffälle von Wohnungen mit einem Alter von höchstens 10 Jahren



Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** kann der Immobilienrichtwert an die wichtigsten Bewertungsmerkmale (Modernisierungsgrad, Baujahr, Wohnfläche) angepasst werden.

Weitere Umrechnungskoeffizienten und ergänzende Hinweise zu deren Anwendung finden sich im dazugehörigen Grundstücksmarktbericht.

Die Umrechnungskoeffizienten für Modernisierungsgrad, Baujahr und Wohnfläche sind nachfolgend aufgeführt.

Hinweis: Aufgrund programmtechnischer Gegebenheiten können die im Immobilien-Preis-Kalkulator verwendeten Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr im Randbereich von den nachfolgend abgebildeten Umrechnungskoeffizienten abweichen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Wohnungsmerkmalen

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

- bei abweichendem Baujahr:

Richt- wert- Norm	Bewertungsobjekt							
	Baujahr bis 1955	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2015	Baujahr 2016-2019
bis 1955	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	0 bis 2 %	3 bis 8 %			
1960	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	0 bis 2 %	3 bis 8 %			
1965	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	0 bis 2 %	3 bis 9 %	10 bis 19 %		
1970	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	0 bis 2 %	3 bis 9 %	10 bis 19 %		
1975	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	0 bis 2 %	3 bis 8 %	9 bis 19 %	20 bis 35 %	
1980	-1 %	-1 %	-1 %	-1 bis 1 %	2 bis 7 %	8 bis 18 %	19 bis 34 %	36 bis 42 %
1985		-3 %	-2 %	-2 bis 0 %	0 bis 6 %	7 bis 16 %	17 bis 33 %	34 bis 40 %
1990		-5 %	-5 %	-5 bis -2 %	-1 bis 3 %	4 bis 14 %	15 bis 30 %	31 bis 37 %
1995			-8 %	-8 bis -5 %	-4 bis 0 %	1 bis 10 %	11 bis 26 %	27 bis 33 %
2000				-11 bis -9 %	-8 bis -4 %	-3 bis 5 %	6 bis 20 %	21 bis 27 %
2015						-19 bis -12 %	-11 bis 0 %	1 bis 6 %

- 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 ²)	60 - 120 m ²	ab 120 m ²
60 - 120 m ²	bis zu - 20%	+/- 0%	in guten Lagen bis zu + 20%

Hinweise zum Kaufpreisniveau von Eigentumswohnungen

Das typische Immobilienrichtwertniveau für Eigentumswohnungen lag im Jahr 2022 zwischen 3.200 und 10.000 EUR/m² Wohnfläche.

In guten bis bevorzugten Wohnlagen sind für Eigentumswohnungen in Neubauten oder sanierten Altbauten auch höhere Kaufpreise erzielt worden. Eine Übersicht über Kaufpreisspannen für **Neubau-eigentumswohnungen im Erstverkauf** ist dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.