

Merkmale zu den Richtwerten für Wohnungseigentum 2019

Wohnlage

Wohnungen in guter Lage sind teurer als entsprechende Wohnungen in mäßiger Wohnlage.

In Anlehnung an die Lageklassen der Bodenrichtwertkarte wurden vier Lagebereiche unterschieden:

- **mäßige Wohnlage**

Wohnlagen mit den Lageklassen 9,9 bis 4,0 entsprechend der Bodenrichtwertkarte

- **mittlere Wohnlage**

Wohnlagen mit den Lageklassen 3,9 bis 3,0 entsprechend der Bodenrichtwertkarte

- **gute Wohnlage**

Wohnlagen mit den Lageklassen 2,9 bis 2,0 entsprechend der Bodenrichtwertkarte

- **bevorzugte Wohnlage**

Wohnlagen mit den Lageklassen 1,9 bis 1,0 entsprechend der Bodenrichtwertkarte

Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer)

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass **nicht** generell gesagt werden kann, dass für kleinere Wohnungen höhere Preise gezahlt wurden als für große Wohnungen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug für

- 1- und 1 1/2-Zimmer-Wohnungen = 33 m² (21 - 44 m²),
- 2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen = 58 m² (45 - 69 m²),
- 3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen = 82 m² (70 - 93 m²) und
- 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen = 118 m² (94 - 195 m²).

Ausstattung

Die Auswertung hat ergeben, dass die Ausstattung einen großen Einfluss auf den Kaufpreis hatte. Bei der Ausstattung spielten auch das Baujahr und die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt eine große Rolle. Diese Einflussfaktoren wurden zu vier Ausstattungsklassen zusammengefasst:

- **Ausstattung 1 (sehr gute):** Wohnungen neueren Baujahres oder entsprechend renovierte Altbauwohnungen mit großzügigem Grundriss, Bad und WC getrennt, große Terrassen oder Balkone, meistens in Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten, teilweise mit Schwimmbädern oder Saunen neben den üblichen Gemeinschaftsanlagen.
- **Ausstattung 2 (gute):** Wohnungen der Baujahre ab 1985 mit der zu der Zeit üblichen Ausstattung oder Wohnungen der 70iger Jahre mit anspruchsvollem Zuschnitt, Anzahl der Wohnungen je Objekt nicht zu groß, Bäder und WC's grundsätzlich vorhanden, teilweise getrennt, Balkone oder Terrassen, Gemeinschaftsräume wie Wasch-, Trocken- und Fahrradräume.
- **Ausstattung 3 (mittlere):** Wohnungen mit einfachem Zuschnitt der Baujahre 1960 bis 1970 oder Wohnungen einfacher Bauausführung späterer Jahre (Stahlbetonbauweise), Bäder oder Duscbäder mit WC's, kleine Balkone, teilweise mit Gemeinschaftsräumen, größere Anzahl von Wohneinheiten.
- **Ausstattung 4 (einfache):** Wohnungen der Baujahre bis 1959, ohne Bäder und Balkone, kleine Zimmer, Einzelofenheizung, keine Gemeinschaftsräume.