

Merkmale zu den Richtwerten für Wohnungseigentum zum 01.01.2023

Wohnlage

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

In Anlehnung an die Lageklassen der Bodenrichtwertkarte (www.gutachterausschuesse-bw.de) 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 dabei:

1- und 1 1/2-Zimmer-Wohnungen	=	32 m ² (19 - 46 m ² , 100 Fälle)
2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	=	57 m ² (31 - 109 m ² , 148 Fälle)
3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	=	84 m ² (43 - 158 m ² , 136 Fälle)
4 und mehr-Zimmer-Wohnungen	=	115 m ² (77 – 199 m ² , 75 Fälle)

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 sowie grundlegend sanierte Wohnungen in Dach- oder Attikageschossen oder entsprechend renovierte Altbauwohnungen.

Generell: Großzügiger Grundriss, mehrere Bäder mit überdurchschnittlicher Ausstattung, WC getrennt, große Terrassen oder Balkone, meistens in Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten, übliche Gemeinschaftsanlagen, üblicherweise Aufzüge.

- Ausstattung 2 (gute)

Wohnungen der Baujahre ab 1985 bis heute mit der üblichen Ausstattung oder Wohnungen der 70iger Jahre mit anspruchsvollem Zuschnitt.

Generell: 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).

Generell: Bäder oder Duschbäder mit WC's, kleine Balkone, teilweise mit Gemeinschaftsräumen, größere Anzahl von Wohneinheiten.

- Ausstattung 4 (einfache)

Wohnungen der Baujahre bis 1959.

Generell: ohne Bäder und Balkone, kleine Zimmer, Einzelofenheizung, keine Gemeinschaftsräume.