

Merkmale zu den Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum zum 01.01.2025

Wohnlage

Das Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses Konstanz verfügt über vier Lagequalitäten. Diese sind unter den beschreibenden Merkmalen in der Bodenrichtwertkarte über Konstanz (www.gutachterausschuesse-bw.de) abrufbar.

mäßige Wohnlage

Wohnlagen mit den Lageklassen 9,9 bis 4,0

mittlere Wohnlage

Wohnlagen mit den Lageklassen 3,9 bis 3,0

gute Wohnlage

Wohnlagen mit den Lageklassen 2,9 bis 2,0

bevorzugte Wohnlage

Wohnlagen mit den Lageklassen 1,9 bis 1,0

Die Auswertung hat ergeben, dass Wohnungen in guter Lage teurer sind als entsprechende Wohnungen in mäßiger Wohnlage.

Im linksrheinischen Stadtgebiet sind die bevorzugten Lageklassen entsprechend der Bodenrichtwertkarte überwiegend durch den Einzelhandel bedingt. Die bevorzugten Lageklassen treffen großräumig betrachtet nicht auf die Wohnnutzung im linksrheinischen Stadtgebiet zu. **Im linksrheinischen Stadtgebiet ist die Wohnnutzung, ausgenommen sind Wohnungen mit Seebezug (Seesicht), grundsätzlich einer guten Wohnlage zuzuordnen.**

Ausstattung und Baujahr

Die Auswertung hat ergeben, dass die Ausstattung, die wiederum tlw. im Zusammenhang mit dem Ursprungsbaujahr steht, einen großen Einfluss auf den Kaufpreis hat. Diese Einflussfaktoren wurden zu vier Ausstattungsklassen zusammengefasst. Die Ausstattungsklassen wurden aufgrund der sich stetig ändernden Anforderungen an modernes Bauen (insbesondere bzgl. energetischer Vorgaben) neu überarbeitet und definiert.

stark gehobene Ausstattung:

Wohnungen der Baujahre ab ca. 2005 bis heute sowie hochwertig kernsanierte Wohnungen. Insgesamt eine stark gehobene Qualität, dem Bau- bzw. Sanierungs-jahr entsprechende Dämmung.

Weitere Spezifizierungen: Großzügiger Grundriss, mehrere Bäder mit überdurchschnittlicher Ausstattung, große Terrassen oder Balkone, meistens in Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten, großzügige Grünanlagen, üblicherweise Aufzüge, großflächige Fenster und Schiebetürelemente, Dreifachisolierverglasung, elektrische Rollläden, hochwertige Fußböden, Heizung in Kombination mit Solaranlage, Wärmepumpe/ggf. Erdwärme, Fußbodenheizung. Großzügige Gemeinschaftsräume wie Wasch-, Trocken- und Fahrradräume.

gehobene Ausstattung:

Wohnungen der Baujahre ab ca. 1995 bis ca. 2004, bzw. entsprechend sanierte Wohnungen. Insgesamt eine gehobene Qualität, Bau- bzw. Sanierungsjahr entsprechende Dämmung.

Weitere Spezifizierungen: Anzahl der Wohnungen je Haupteingang nicht zu groß, 1-2 Bäder, tlw. separates WC, gehobene Qualität der Böden, Isolierverglasung, tlw. mit Wärmeschutzverglasung, Außenrollläden, tlw. Fußbodenheizung, Balkone oder Terrassen vorhanden, tlw. große Balkone/Terrassen, gute elektrische Installation mit vielen Steckdosen, LAN- und Fernsehanschlüsse, Gemeinschaftsräume wie Wasch-, Trocken- und Fahrradräume.

mittlere Ausstattung:

Wohnungen der Baujahre vor ca. 1995, bzw. entsprechend sanierte Wohnungen. Insgesamt eine mittlere Qualität, Bau- bzw. Sanierungsjahr entsprechend.

Weitere Spezifizierungen: Meist ein Bad mit WC, tlw. separates WC, tlw. mit Balkon/Terrasse, mittlere Elektroausstattung, mittlere Qualität der Fußböden, überwiegend Isolierverglasung mit Vorrichtung zur Abdunklung, teilweise mit Gemeinschaftsräumen, tlw. größere Anzahl von Wohneinheiten.

einfache Ausstattung:

Ältere, nicht sanierte Wohnungen. Insgesamt eine einfache Qualität, keine Dämmung.

Weitere Spezifizierungen: Keine Bäder oder nur Duschzelle in der Küche, keine Balkone, kleine Zimmer, sehr geringe Deckenhöhe, überwiegend gefangene Räume, keine Isolierglasfenster, tlw. keine Vorrichtung zur Abdunklung an den Fenstern, Einzelofenheizung, Warmwasser nur über Boiler, keine Gemeinschaftsräume, sehr einfache Elektroausstattung.

Hinweis: Für die Einkategorisierung der Wohnung in die entsprechende Ausstattungsstufe ist das Baujahr zwar ausschlaggebend, aber nur die Summe aus mehreren Kriterien führt zu einer richtigen Einstufung.