



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

Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Sie werden in Gebieten unterteilt nachgewiesen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a. m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Balkon, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude und Vermietungssituation.



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)**

Normobjekt

Die Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet beziehen sich auf ein Wohnungseigentumsobjekt mit folgenden Merkmalen:

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Baujahr | 1982 |
| Wohnfläche | 70 m ² |
| Gebäudestandard | mittel |
| Balkon/Terrasse | vorhanden |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 7-12 |
| Mietsituation | unvermietet |

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

| Merkmal | Erläuterung |
|---------------------------------|--|
| Baujahr | Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen. |
| Gebäudestandard | Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III. |
| Balkon/Terrasse | In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien, Dachterrassen und Terrassen |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang. |
| Mietsituation | Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“. |



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)**

Umrechnungskoeffizienten

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

| Gebäudestandard | Koeffizient |
|------------------|-------------|
| einfach | 0,854 |
| einfach - mittel | 0,875 |
| mittel | 1,000 |
| mittel - gehoben | 1,112 |

| Balkon | Koeffizient |
|-----------------|-------------|
| vorhanden | 1,000 |
| nicht vorhanden | 0,886 |

| Anzahl der Einheiten im Gebäude | Koeffizient |
|------------------------------------|-------------|
| 3-6 | 1,110 |
| 7-12 | 1,000 |
| ab 13 | 0,990 |

| Mietsituation | Koeffizient |
|---------------|-------------|
| vermietet | 0,947 |
| unvermietet | 1,000 |



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)**

| Baujahr | Koeffizient | Baujahr | Koeffizient | Baujahr | Koeffizient |
|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|
| 1900 | 0,785 | 1941 | 0,835 | 1982 | 1,000 |
| 1901 | 0,786 | 1942 | 0,836 | 1983 | 1,019 |
| 1902 | 0,787 | 1943 | 0,838 | 1984 | 1,038 |
| 1903 | 0,788 | 1944 | 0,839 | 1985 | 1,058 |
| 1904 | 0,789 | 1945 | 0,840 | 1986 | 1,079 |
| 1905 | 0,790 | 1946 | 0,842 | 1987 | 1,101 |
| 1906 | 0,792 | 1947 | 0,843 | 1988 | 1,123 |
| 1907 | 0,793 | 1948 | 0,844 | 1989 | 1,147 |
| 1908 | 0,794 | 1949 | 0,846 | 1990 | 1,171 |
| 1909 | 0,795 | 1950 | 0,847 | 1991 | 1,197 |
| 1910 | 0,796 | 1951 | 0,848 | 1992 | 1,224 |
| 1911 | 0,798 | 1952 | 0,850 | 1993 | 1,252 |
| 1912 | 0,799 | 1953 | 0,855 | 1994 | 1,281 |
| 1913 | 0,800 | 1954 | 0,861 | 1995 | 1,297 |
| 1914 | 0,801 | 1955 | 0,867 | 1996 | 1,298 |
| 1915 | 0,802 | 1956 | 0,873 | 1997 | 1,299 |
| 1916 | 0,804 | 1957 | 0,878 | 1998 | 1,300 |
| 1917 | 0,805 | 1958 | 0,884 | 1999 | 1,301 |
| 1918 | 0,806 | 1959 | 0,891 | 2000 | 1,302 |
| 1919 | 0,807 | 1960 | 0,897 | 2001 | 1,303 |
| 1920 | 0,808 | 1961 | 0,903 | 2002 | 1,305 |
| 1921 | 0,810 | 1962 | 0,909 | 2003 | 1,306 |
| 1922 | 0,811 | 1963 | 0,916 | 2004 | 1,307 |
| 1923 | 0,812 | 1964 | 0,922 | 2005 | 1,308 |
| 1924 | 0,813 | 1965 | 0,929 | 2006 | 1,309 |
| 1925 | 0,815 | 1966 | 0,936 | 2007 | 1,310 |
| 1926 | 0,816 | 1967 | 0,942 | 2008 | 1,311 |
| 1927 | 0,817 | 1968 | 0,946 | 2009 | 1,312 |
| 1928 | 0,818 | 1969 | 0,950 | 2010 | 1,314 |
| 1929 | 0,820 | 1970 | 0,953 | 2011 | 1,315 |
| 1930 | 0,821 | 1971 | 0,957 | 2012 | 1,316 |
| 1931 | 0,822 | 1972 | 0,961 | 2013 | 1,317 |
| 1932 | 0,823 | 1973 | 0,965 | 2014 | 1,318 |
| 1933 | 0,825 | 1974 | 0,968 | | |
| 1934 | 0,826 | 1975 | 0,972 | | |
| 1935 | 0,827 | 1976 | 0,976 | | |
| 1936 | 0,829 | 1977 | 0,980 | | |
| 1937 | 0,830 | 1978 | 0,984 | | |
| 1938 | 0,831 | 1979 | 0,988 | | |
| 1939 | 0,832 | 1980 | 0,992 | | |
| 1940 | 0,834 | 1981 | 0,996 | | |



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)**

| Wohnfläche | Koeffizient | Wohnfläche | Koeffizient | Wohnfläche | Koeffizient | Wohnfläche | Koeffizient |
|-------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| 23 m ² | 0,966 | 64 m ² | 0,996 | 105 m ² | 1,077 | 146 m ² | 1,124 |
| 24 m ² | 0,967 | 65 m ² | 0,996 | 106 m ² | 1,078 | 147 m ² | 1,125 |
| 25 m ² | 0,967 | 66 m ² | 0,997 | 107 m ² | 1,079 | 148 m ² | 1,126 |
| 26 m ² | 0,968 | 67 m ² | 0,998 | 108 m ² | 1,080 | 149 m ² | 1,128 |
| 27 m ² | 0,969 | 68 m ² | 0,999 | 109 m ² | 1,082 | 150 m ² | 1,129 |
| 28 m ² | 0,969 | 69 m ² | 0,999 | 110 m ² | 1,083 | 151 m ² | 1,130 |
| 29 m ² | 0,970 | 70 m ² | 1,000 | 111 m ² | 1,084 | 152 m ² | 1,131 |
| 30 m ² | 0,971 | 71 m ² | 1,002 | 112 m ² | 1,085 | 153 m ² | 1,132 |
| 31 m ² | 0,972 | 72 m ² | 1,005 | 113 m ² | 1,086 | 154 m ² | 1,134 |
| 32 m ² | 0,972 | 73 m ² | 1,007 | 114 m ² | 1,087 | 155 m ² | 1,135 |
| 33 m ² | 0,973 | 74 m ² | 1,010 | 115 m ² | 1,088 | 156 m ² | 1,136 |
| 34 m ² | 0,974 | 75 m ² | 1,012 | 116 m ² | 1,089 | 157 m ² | 1,137 |
| 35 m ² | 0,974 | 76 m ² | 1,015 | 117 m ² | 1,090 | 158 m ² | 1,138 |
| 36 m ² | 0,975 | 77 m ² | 1,018 | 118 m ² | 1,092 | 159 m ² | 1,140 |
| 37 m ² | 0,976 | 78 m ² | 1,020 | 119 m ² | 1,093 | 160 m ² | 1,141 |
| 38 m ² | 0,977 | 79 m ² | 1,023 | 120 m ² | 1,094 | 161 m ² | 1,142 |
| 39 m ² | 0,977 | 80 m ² | 1,025 | 121 m ² | 1,095 | 162 m ² | 1,143 |
| 40 m ² | 0,978 | 81 m ² | 1,028 | 122 m ² | 1,096 | 163 m ² | 1,145 |
| 41 m ² | 0,979 | 82 m ² | 1,030 | 123 m ² | 1,097 | 164 m ² | 1,146 |
| 42 m ² | 0,979 | 83 m ² | 1,033 | 124 m ² | 1,098 | 165 m ² | 1,147 |
| 43 m ² | 0,980 | 84 m ² | 1,036 | 125 m ² | 1,100 | 166 m ² | 1,148 |
| 44 m ² | 0,981 | 85 m ² | 1,038 | 126 m ² | 1,101 | 167 m ² | 1,150 |
| 45 m ² | 0,982 | 86 m ² | 1,041 | 127 m ² | 1,102 | 168 m ² | 1,151 |
| 46 m ² | 0,982 | 87 m ² | 1,044 | 128 m ² | 1,103 | 169 m ² | 1,152 |
| 47 m ² | 0,983 | 88 m ² | 1,046 | 129 m ² | 1,104 | 170 m ² | 1,153 |
| 48 m ² | 0,984 | 89 m ² | 1,049 | 130 m ² | 1,105 | 171 m ² | 1,155 |
| 49 m ² | 0,984 | 90 m ² | 1,052 | 131 m ² | 1,106 | 172 m ² | 1,156 |
| 50 m ² | 0,985 | 91 m ² | 1,054 | 132 m ² | 1,108 | 173 m ² | 1,157 |
| 51 m ² | 0,986 | 92 m ² | 1,057 | 133 m ² | 1,109 | 174 m ² | 1,158 |
| 52 m ² | 0,987 | 93 m ² | 1,060 | 134 m ² | 1,110 | 175 m ² | 1,160 |
| 53 m ² | 0,987 | 94 m ² | 1,063 | 135 m ² | 1,111 | 176 m ² | 1,161 |
| 54 m ² | 0,988 | 95 m ² | 1,066 | 136 m ² | 1,112 | 177 m ² | 1,162 |
| 55 m ² | 0,989 | 96 m ² | 1,067 | 137 m ² | 1,113 | 178 m ² | 1,163 |
| 56 m ² | 0,990 | 97 m ² | 1,069 | 138 m ² | 1,115 | 179 m ² | 1,165 |
| 57 m ² | 0,990 | 98 m ² | 1,070 | 139 m ² | 1,116 | 180 m ² | 1,166 |
| 58 m ² | 0,991 | 99 m ² | 1,071 | 140 m ² | 1,117 | 181 m ² | 1,167 |
| 59 m ² | 0,992 | 100 m ² | 1,072 | 141 m ² | 1,118 | 182 m ² | 1,169 |
| 60 m ² | 0,993 | 101 m ² | 1,073 | 142 m ² | 1,119 | 183 m ² | 1,170 |
| 61 m ² | 0,993 | 102 m ² | 1,074 | 143 m ² | 1,120 | 184 m ² | 1,171 |
| 62 m ² | 0,994 | 103 m ² | 1,075 | 144 m ² | 1,122 | 185 m ² | 1,172 |
| 63 m ² | 0,995 | 104 m ² | 1,076 | 145 m ² | 1,123 | 186 m ² | 1,174 |



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2023)**

| Wohnfläche | Koeffizient |
|--------------------|-------------|
| 187 m ² | 1,175 |
| 188 m ² | 1,176 |
| 189 m ² | 1,178 |
| 190 m ² | 1,179 |
| 191 m ² | 1,180 |
| 192 m ² | 1,182 |
| 193 m ² | 1,183 |
| 194 m ² | 1,184 |
| 195 m ² | 1,186 |
| 196 m ² | 1,187 |
| 197 m ² | 1,188 |
| 198 m ² | 1,190 |
| 199 m ² | 1,191 |
| 200 m ² | 1,192 |
| 201 m ² | 1,194 |
| 202 m ² | 1,195 |
| 203 m ² | 1,196 |
| 204 m ² | 1,198 |
| 205 m ² | 1,199 |
| 206 m ² | 1,200 |
| 207 m ² | 1,202 |
| 208 m ² | 1,203 |
| 209 m ² | 1,204 |
| 210 m ² | 1,206 |
| 211 m ² | 1,207 |