



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

---

**Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

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.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

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 zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentume im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

## Normobjekt

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

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	mittel
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 12
Balkon / Terrasse	vorhanden
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden
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/Terrasse“ fallen auch Loggien, Dachterrassen
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“
Stellplatz / Garage	Hiermit ist das Vorhandensein von Stellplatz / Garage gemeint

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1948	1,000	1969	1,028	1990	1,144
1949	1,000	1970	1,032	1991	1,154
1950	1,000	1971	1,036	1992	1,164
1951	1,000	1972	1,041	1993	1,174
1952	1,000	1973	1,045	1994	1,184
1953	1,000	1974	1,049	1995	1,194
1954	1,000	1975	1,053	1996	1,204
1955	1,000	1976	1,058	1997	1,215
1956	1,000	1977	1,062	1998	1,225
1957	1,000	1978	1,066	1999	1,235
1958	1,000	1979	1,070	2000	1,245
1959	1,000	1980	1,075	2001	1,255
1960	1,000	1981	1,079	2002	1,265
1961	1,000	1982	1,083	2003	1,275
1962	1,000	1983	1,087	2004	1,285
1963	1,002	1984	1,092	2005	1,295
1964	1,006	1985	1,096	2006	1,306
1965	1,011	1986	1,103	2007	1,316
1966	1,015	1987	1,113	2008 - 2015	1,321
1967	1,019	1988	1,123		
1968	1,023	1989	1,134		

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,746
einfach bis mittel	0,836
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,271

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,897

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,032

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,880

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,076
7 - 12	1,000
≥13	0,906

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
20 - 39	0,949	83	1,045	127	1,080
40	0,950	84	1,048	128	1,080
41	0,951	85	1,051	129	1,081
42	0,953	86	1,055	130	1,081
43	0,955	87	1,058	131	1,081
44	0,956	88	1,062	132	1,082
45	0,958	89	1,065	133	1,082
46	0,960	90	1,067	134	1,082
47	0,961	91	1,067	135	1,083
48	0,963	92	1,068	136	1,083
49	0,965	93	1,068	137	1,083
50	0,966	94	1,068	138	1,084
51	0,968	95	1,069	139	1,084
52	0,970	96	1,069	140	1,085
53	0,971	97	1,069	141	1,085
54	0,973	98	1,070	142	1,085
55	0,974	99	1,070	143	1,086
56	0,976	100	1,071	144	1,086
57	0,978	101	1,071	145	1,086
58	0,979	102	1,071	146	1,087
59	0,981	103	1,072	147	1,087
60	0,983	104	1,072	148	1,087
61	0,984	105	1,072	149	1,088
62	0,986	106	1,073	150	1,088
63	0,988	107	1,073	151	1,088
64	0,989	108	1,073	152	1,089
65	0,991	109	1,074	153	1,089
66	0,993	110	1,074	154	1,089
67	0,994	111	1,074	155	1,090
68	0,996	112	1,075	156	1,090
69	0,997	113	1,075	157	1,090
70	1,000	114	1,075	158	1,091
71	1,003	115	1,076	159	1,091
72	1,007	116	1,076	160	1,091
73	1,010	117	1,076	161	1,092
74	1,014	118	1,077	162	1,092
75	1,017	119	1,077	163	1,093
76	1,021	120	1,078	164	1,093
77	1,024	121	1,078	165	1,093
78	1,027	122	1,078	166	1,094
79	1,031	123	1,079	167	1,094
80	1,034	124	1,079	168	1,094
81	1,038	125	1,079	169	1,095
82	1,041	126	1,080	170 - 240	1,095