



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
(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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard und Baulandfläche.

## Normobjekt

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

Merkmal	Norm
Baujahr	1985
Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	mittel
Baulandfläche	480 m <sup>2</sup>

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.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,818
einfach bis mittel	0,944
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,111
gehoben	1,290

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1924	0,908	1938	0,941	1952	0,975
1925	0,909	1939	0,943	1953	0,977
1926	0,912	1940	0,946	1954	0,979
1927	0,914	1941	0,948	1955	0,982
1928	0,917	1942	0,951	1956	0,984
1929	0,919	1943	0,953	1957	0,987
1930	0,922	1944	0,955	1958	0,989
1931	0,924	1945	0,958	1959	0,992
1932	0,926	1946	0,960	1960	0,994
1933	0,929	1947	0,963	1961	0,996
1934	0,931	1948	0,965	1962	0,999
1935	0,934	1949	0,967	1963 - 2015	1,000
1936	0,936	1950	0,970		
1937	0,938	1951	0,972		

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
70 -109	1,187	161	1,081	213	0,980
110	1,187	162	1,079	214	0,978
111	1,185	163	1,077	215	0,977
112	1,183	164	1,075	216	0,975
113	1,181	165	1,073	217	0,974
114	1,179	166	1,071	218	0,972
115	1,177	167	1,069	219	0,971
116	1,174	168	1,066	220	0,969
117	1,172	169	1,064	221	0,968
118	1,170	170	1,062	222	0,966
119	1,168	171	1,060	223	0,965
120	1,166	172	1,058	224	0,963
121	1,164	173	1,056	225	0,962
122	1,162	174	1,054	226	0,961
123	1,160	175	1,052	227	0,959
124	1,158	176	1,050	228	0,958
125	1,156	177	1,048	229	0,956
126	1,154	178	1,046	230	0,955
127	1,152	179	1,044	231	0,953
128	1,150	180	1,042	232	0,952
129	1,147	181	1,039	233	0,950
130	1,145	182	1,037	234	0,949
131	1,143	183	1,035	235	0,947
132	1,141	184	1,033	236	0,946
133	1,139	185	1,031	237	0,944
134	1,137	186	1,029	238	0,943
135	1,135	187	1,027	239	0,941
136	1,133	188	1,025	240	0,940
137	1,131	189	1,023	241	0,939
138	1,129	190	1,021	242	0,937
139	1,127	191	1,019	243	0,936
140	1,125	192	1,017	244	0,934
141	1,123	193	1,015	245	0,933
142	1,120	194	1,012	246	0,931
143	1,118	195	1,010	247	0,930
144	1,116	196	1,008	248	0,928
145	1,114	197	1,006	249	0,927
146	1,112	198	1,004	250	0,925
147	1,110	199	1,002	251	0,924
148	1,108	200	1,000	252	0,922
149	1,106	201	0,997	253	0,921
150	1,104	202	0,996	254	0,919
151	1,102	203	0,994	255	0,918
152	1,100	204	0,993	256	0,917
153	1,098	205	0,991	257	0,915
154	1,096	206	0,990	258	0,914
155	1,093	207	0,988	259	0,912
156	1,091	208	0,987	260	0,911
157	1,089	209	0,985	261	0,909
158	1,087	210	0,984	262	0,908
159	1,085	211	0,983	263	0,906
160	1,083	212	0,981	264	0,905

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
265	0,903	288	0,870	311	0,836
266	0,902	289	0,868	312	0,834
267	0,900	290	0,867	313	0,833
268	0,899	291	0,865	314	0,831
269	0,897	292	0,864	315	0,830
270	0,896	293	0,862	316	0,829
271	0,895	294	0,861	317	0,827
272	0,893	295	0,859	318	0,826
273	0,892	296	0,858	319	0,824
274	0,890	297	0,856	320	0,823
275	0,889	298	0,855	321	0,821
276	0,887	299	0,853	322	0,820
277	0,886	300	0,852	323	0,818
278	0,884	301	0,851	324	0,817
279	0,883	302	0,849	325 - 400	0,816
280	0,881	303	0,848		
281	0,880	304	0,846		
282	0,878	305	0,845		
283	0,877	306	0,843		
284	0,875	307	0,842		
285	0,874	308	0,840		
286	0,873	309	0,839		
287	0,871	310	0,837		

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
260 - 479	1,000	509	1,005	539	1,010
480	1,000	510	1,005	540	1,010
481	1,000	511	1,005	541	1,010
482	1,000	512	1,005	542	1,011
483	1,001	513	1,006	543	1,011
484	1,001	514	1,006	544	1,011
485	1,001	515	1,006	545	1,011
486	1,001	516	1,006	546	1,011
487	1,001	517	1,006	547	1,011
488	1,001	518	1,006	548	1,012
489	1,002	519	1,007	549	1,012
490	1,002	520	1,007	550	1,012
491	1,002	521	1,007	551	1,012
492	1,002	522	1,007	552	1,012
493	1,002	523	1,007	553	1,012
494	1,002	524	1,008	554	1,013
495	1,003	525	1,008	555	1,013
496	1,003	526	1,008	556	1,013
497	1,003	527	1,008	557	1,013
498	1,003	528	1,008	558	1,013
499	1,003	529	1,008	559	1,013
500	1,003	530	1,009	560	1,014
501	1,004	531	1,009	561	1,014
502	1,004	532	1,009	562	1,014
503	1,004	533	1,009	563	1,014
504	1,004	534	1,009	564	1,014
505	1,004	535	1,009	565	1,014
506	1,004	536	1,010	566	1,015
507	1,005	537	1,010	567	1,015
508	1,005	538	1,010	568	1,015

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
569	1,015	620	1,024	671	1,033
570	1,015	621	1,024	672	1,033
571	1,016	622	1,024	673	1,033
572	1,016	623	1,024	674	1,033
573	1,016	624	1,025	675	1,033
574	1,016	625	1,025	676	1,033
575	1,016	626	1,025	677	1,034
576	1,016	627	1,025	678	1,034
577	1,017	628	1,025	679	1,034
578	1,017	629	1,025	680	1,034
579	1,017	630	1,026	681	1,034
580	1,017	631	1,026	682	1,034
581	1,017	632	1,026	683	1,035
582	1,017	633	1,026	684	1,035
583	1,018	634	1,026	685	1,035
584	1,018	635	1,026	686	1,035
585	1,018	636	1,027	687	1,035
586	1,018	637	1,027	688	1,035
587	1,018	638	1,027	689	1,036
588	1,018	639	1,027	690	1,036
589	1,019	640	1,027	691	1,036
590	1,019	641	1,027	692	1,036
591	1,019	642	1,028	693	1,036
592	1,019	643	1,028	694	1,036
593	1,019	644	1,028	695	1,037
594	1,019	645	1,028	696	1,037
595	1,020	646	1,028	697	1,037
596	1,020	647	1,028	698	1,037
597	1,020	648	1,029	699	1,037
598	1,020	649	1,029	700	1,038
599	1,020	650	1,029	701	1,038
600	1,020	651	1,029	702	1,038
601	1,021	652	1,029	703	1,038
602	1,021	653	1,029	704	1,038
603	1,021	654	1,030	705	1,038
604	1,021	655	1,030	706	1,039
605	1,021	656	1,030	707	1,039
606	1,021	657	1,030	708	1,039
607	1,022	658	1,030	709	1,039
608	1,022	659	1,031	710	1,039
609	1,022	660	1,031	711	1,039
610	1,022	661	1,031	712	1,040
611	1,022	662	1,031	713	1,040
612	1,023	663	1,031	714	1,040
613	1,023	664	1,031	715	1,040
614	1,023	665	1,032	716	1,040
615	1,023	666	1,032	717	1,040
616	1,023	667	1,032	718	1,041
617	1,023	668	1,032	719	1,041
618	1,024	669	1,032	720	1,041
619	1,024	670	1,032	721	1,041

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
722	1,041	773	1,050	824	1,059
723	1,041	774	1,050	825	1,059
724	1,042	775	1,050	826	1,059
725	1,042	776	1,050	827	1,059
726	1,042	777	1,051	828	1,059
727	1,042	778	1,051	829	1,060
728	1,042	779	1,051	830	1,060
729	1,042	780	1,051	831	1,060
730	1,043	781	1,051	832	1,060
731	1,043	782	1,051	833	1,060
732	1,043	783	1,052	834	1,060
733	1,043	784	1,052	835	1,061
734	1,043	785	1,052	836	1,061
735	1,043	786	1,052	837	1,061
736	1,044	787	1,052	838	1,061
737	1,044	788	1,053	839	1,061
738	1,044	789	1,053	840	1,061
739	1,044	790	1,053	841	1,062
740	1,044	791	1,053	842	1,062
741	1,045	792	1,053	843	1,062
742	1,045	793	1,053	844	1,062
743	1,045	794	1,054	845	1,062
744	1,045	795	1,054	846	1,062
745	1,045	796	1,054	847	1,063
746	1,045	797	1,054	848	1,063
747	1,046	798	1,054	849	1,063
748	1,046	799	1,054	850	1,063
749	1,046	800	1,055	851	1,063
750	1,046	801	1,055	852	1,063
751	1,046	802	1,055	853	1,064
752	1,046	803	1,055	854	1,064
753	1,047	804	1,055	855	1,064
754	1,047	805	1,055	856	1,064
755	1,047	806	1,056	857	1,064
756	1,047	807	1,056	858	1,064
757	1,047	808	1,056	859	1,065
758	1,047	809	1,056	860	1,065
759	1,048	810	1,056	861	1,065
760	1,048	811	1,056	862	1,065
761	1,048	812	1,057	863	1,065
762	1,048	813	1,057	864	1,065
763	1,048	814	1,057	865	1,066
764	1,048	815	1,057	866	1,066
765	1,049	816	1,057	867	1,066
766	1,049	817	1,057	868	1,066
767	1,049	818	1,058	869	1,066
768	1,049	819	1,058	870	1,066
769	1,049	820	1,058	871	1,067
770	1,049	821	1,058	872	1,067
771	1,050	822	1,058	873	1,067
772	1,050	823	1,058	874	1,067

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
875	1,067	926	1,076	977	1,085
876	1,068	927	1,076	978	1,085
877	1,068	928	1,076	979	1,085
878	1,068	929	1,077	980	1,085
879	1,068	930	1,077	981	1,085
880	1,068	931	1,077	982	1,086
881	1,068	932	1,077	983	1,086
882	1,069	933	1,077	984	1,086
883	1,069	934	1,077	985	1,086
884	1,069	935	1,078	986	1,086
885	1,069	936	1,078	987	1,086
886	1,069	937	1,078	988	1,087
887	1,069	938	1,078	989	1,087
888	1,070	939	1,078	990	1,087
889	1,070	940	1,078	991	1,087
890	1,070	941	1,079	992	1,087
891	1,070	942	1,079	993	1,087
892	1,070	943	1,079	994	1,088
893	1,070	944	1,079	995	1,088
894	1,071	945	1,079	996	1,088
895	1,071	946	1,079	997	1,088
896	1,071	947	1,080	998	1,088
897	1,071	948	1,080	999	1,088
898	1,071	949	1,080	1.000	1,089
899	1,071	950	1,080	1.001	1,089
900	1,072	951	1,080	1.002	1,089
901	1,072	952	1,080	1.003	1,089
902	1,072	953	1,081	1.004	1,089
903	1,072	954	1,081	1.005	1,090
904	1,072	955	1,081	1.006	1,090
905	1,072	956	1,081	1.007	1,090
906	1,073	957	1,081	1.008	1,090
907	1,073	958	1,082	1.009	1,090
908	1,073	959	1,082	1.010	1,090
909	1,073	960	1,082	1.011	1,091
910	1,073	961	1,082	1.012	1,091
911	1,073	962	1,082	1.013	1,091
912	1,074	963	1,082	1.014	1,091
913	1,074	964	1,083	1.015	1,091
914	1,074	965	1,083	1.016	1,091
915	1,074	966	1,083	1.017	1,092
916	1,074	967	1,083	1.018	1,092
917	1,075	968	1,083	1.019	1,092
918	1,075	969	1,083	1.020	1,092
919	1,075	970	1,084	1.021	1,092
920	1,075	971	1,084	1.022	1,092
921	1,075	972	1,084	1.023	1,093
922	1,075	973	1,084	1.024	1,093
923	1,076	974	1,084	1.025	1,093
924	1,076	975	1,084	1.026	1,093
925	1,076	976	1,085	1.027	1,093

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
1.028	1,093	1.053	1,098	1.078	1,102
1.029	1,094	1.054	1,098	1.079	1,102
1.030	1,094	1.055	1,098	1.080	1,102
1.031	1,094	1.056	1,098	1.081	1,102
1.032	1,094	1.057	1,098	1.082	1,103
1.033	1,094	1.058	1,099	1.083	1,103
1.034	1,094	1.059	1,099	1.084	1,103
1.035	1,095	1.060	1,099	1.085	1,103
1.036	1,095	1.061	1,099	1.086	1,103
1.037	1,095	1.062	1,099	1.087	1,103
1.038	1,095	1.063	1,099	1.088	1,104
1.039	1,095	1.064	1,100	1.089	1,104
1.040	1,095	1.065	1,100	1.090	1,104
1.041	1,096	1.066	1,100	1.091	1,104
1.042	1,096	1.067	1,100	1.092	1,104
1.043	1,096	1.068	1,100	1.093	1,105
1.044	1,096	1.069	1,100	1.094	1,105
1.045	1,096	1.070	1,101	1.095	1,105
1.046	1,097	1.071	1,101	1.096	1,105
1.047	1,097	1.072	1,101	1.097	1,105
1.048	1,097	1.073	1,101	1.098	1,105
1.049	1,097	1.074	1,101	1.099	1,106
1.050	1,097	1.075	1,101	1.100 – 1.500	1,106
1.051	1,097	1.076	1,102		
1.052	1,098	1.077	1,102		