



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beziehen sich auf Weiterverkäufe (d. h. ohne Neubauten) und stehen kreisweit in den Städten und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind teilweise Bereiche zusammengefasst, so dass für mehrere Bereiche ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt, welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. (Im Einzelfall ist hier sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.) Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen beziehen sich auf ein fiktives lagetypisches Normobjekt (Richtwertobjekt) mit seinen normierten Merkmalen (Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage, Ausstattung, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Aufzug und Balkon) ohne Nebengebäude oder Anlagen (z. B. Garagen, Tiefgaragen etc.).

Die Immobilienrichtwerte

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

Werte für Garagen, Tiefgaragen oder sonstige Nebengebäude sowie Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in € pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in € angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als

pdf-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei heruntergeladen sowie ausgedruckt werden. Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die unterjährige Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt. Der zuvor errechnete vorläufige Vergleichswert muss entsprechend um den Wert der Besonderheiten angepasst werden.

Der berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Dieses kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei einem Sachverständigen beantragt werden.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2022 abgeleitet. Ein Preisindex für zurückliegende Jahre liegt nicht vor.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

• Baujahr

	Bewertungsobjekt															
	Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018
Richtwertobjekt	1950	1,000	0,976	0,969	0,978	1,002	1,043	1,100	1,173	1,263	1,368	1,490	1,627	1,781	1,951	2,061
	1955	1,024	1,000	0,992	1,001	1,027	1,069	1,127	1,202	1,293	1,401	1,526	1,667	1,824	1,998	2,110
	1960	1,032	1,008	1,000	1,009	1,035	1,077	1,136	1,211	1,303	1,412	1,537	1,679	1,838	2,014	2,127
	1965	1,023	0,999	0,991	1,000	1,025	1,067	1,126	1,200	1,292	1,400	1,524	1,665	1,822	1,996	2,108
	1970	0,998	0,974	0,967	0,975	1,000	1,041	1,098	1,171	1,260	1,365	1,486	1,623	1,777	1,946	2,056
	1975	0,958	0,936	0,929	0,937	0,961	1,000	1,055	1,125	1,210	1,311	1,428	1,560	1,707	1,870	1,975
	1980	0,909	0,887	0,881	0,888	0,911	0,948	1,000	1,066	1,148	1,243	1,354	1,479	1,619	1,773	1,873
	1985	0,852	0,832	0,826	0,833	0,854	0,889	0,938	1,000	1,076	1,166	1,269	1,387	1,518	1,663	1,756
	1990	0,792	0,773	0,767	0,774	0,794	0,826	0,871	0,929	1,000	1,083	1,180	1,289	1,410	1,545	1,632
	1995	0,731	0,714	0,708	0,715	0,733	0,763	0,804	0,858	0,923	1,000	1,089	1,189	1,302	1,426	1,506
	2000	0,671	0,655	0,650	0,656	0,673	0,700	0,739	0,788	0,848	0,918	1,000	1,092	1,196	1,310	1,383
	2005	0,615	0,600	0,595	0,601	0,616	0,641	0,676	0,721	0,776	0,841	0,915	1,000	1,095	1,199	1,266
	2010	0,561	0,548	0,544	0,549	0,563	0,586	0,618	0,659	0,709	0,768	0,836	0,914	1,000	1,095	1,157
	2015	0,513	0,500	0,497	0,501	0,514	0,535	0,564	0,601	0,647	0,701	0,764	0,834	0,913	1,000	1,056
	2018	0,485	0,474	0,470	0,474	0,486	0,506	0,534	0,569	0,613	0,664	0,723	0,790	0,864	0,947	1,000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

• Wohnfläche

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt												
	Wohnfläche	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
	30	1,000	0,941	0,913	0,905	0,907	0,911	0,914	0,911	0,902	0,888	0,873	0,863
	40	1,063	1,000	0,971	0,962	0,964	0,968	0,971	0,968	0,958	0,943	0,928	0,917
	50	1,095	1,030	1,000	0,991	0,993	0,998	1,000	0,997	0,987	0,972	0,956	0,944
	60	1,105	1,040	1,009	1,000	1,002	1,007	1,010	1,006	0,996	0,981	0,965	0,953
	70	1,103	1,038	1,007	0,998	1,000	1,005	1,008	1,004	0,994	0,979	0,963	0,951
	80	1,097	1,033	1,002	0,993	0,995	1,000	1,002	0,999	0,989	0,974	0,958	0,946
	90	1,094	1,030	1,000	0,991	0,993	0,998	1,000	0,997	0,987	0,972	0,955	0,944
	100	1,098	1,033	1,003	0,994	0,996	1,001	1,003	1,000	0,990	0,975	0,959	0,947
	110	1,109	1,044	1,013	1,004	1,006	1,011	1,013	1,010	1,000	0,985	0,968	0,957
	120	1,126	1,060	1,029	1,019	1,021	1,026	1,029	1,026	1,015	1,000	0,983	0,972
	130	1,146	1,078	1,046	1,037	1,039	1,044	1,047	1,043	1,033	1,017	1,000	0,988
	140	1,159	1,091	1,059	1,049	1,051	1,057	1,059	1,056	1,045	1,029	1,012	1,000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Gebäudeausstattung**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt					
	Ausstattung	einfach	einfach-mittel	mittel	mittel-gehoben	gehoben
	einfach	1,000	1,070	1,141	1,219	1,297
	einfach – mittel	0,934	1,000	1,066	1,139	1,212
	mittel	0,877	0,938	1,000	1,069	1,137
	mittel – gehoben	0,820	0,878	0,936	1,000	1,064
	gehoben	0,771	0,825	0,879	0,940	1,000

- **Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude**

Richtwertobjekt	Anzahl Einheiten	Bewertungsobjekt									
		2	10	20	30	40	50	60	70	80	90
	2	1,000	0,969	0,931	0,893	0,854	0,816	0,778	0,740	0,701	0,663
	10	1,032	1,000	0,960	0,921	0,881	0,842	0,802	0,763	0,723	0,684
	20	1,074	1,041	1,000	0,959	0,918	0,877	0,835	0,794	0,753	0,712
	30	1,120	1,086	1,043	1,000	0,957	0,914	0,871	0,828	0,785	0,743
	40	1,170	1,135	1,090	1,045	1,000	0,955	0,910	0,866	0,821	0,776
	50	1,225	1,188	1,141	1,094	1,047	1,000	0,953	0,906	0,859	0,812
	60	1,286	1,246	1,197	1,148	1,098	1,049	1,000	0,951	0,902	0,852
	70	1,352	1,311	1,259	1,207	1,155	1,104	1,052	1,000	0,948	0,896
	80	1,426	1,382	1,328	1,273	1,218	1,164	1,109	1,055	1,000	0,945
	90	1,509	1,462	1,404	1,347	1,289	1,231	1,173	1,116	1,058	1,000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Geschosslage**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt								
	Geschosslage	DG	4.-8. OG	3. OG	2. OG	1. OG	EG	Souterrain	Maisonette
	DG	1,000	0,759	0,849	0,972	0,994	1,004	0,906	1,101
	4.-8. OG	1,318	1,000	1,119	1,281	1,310	1,322	1,193	1,451
	3. OG	1,178	0,894	1,000	1,145	1,171	1,182	1,067	1,297
	2- OG	1,028	0,780	0,873	1,000	1,022	1,032	0,931	1,132
	1. OG	1,006	0,763	0,854	0,978	1,000	1,009	0,911	1,107
	EG	0,997	0,756	0,846	0,969	0,991	1,000	0,903	1,097
	Souterrain	1,104	0,838	0,938	1,074	1,098	1,108	1,000	1,216
	Maisonette	0,908	0,689	0,771	0,883	0,903	0,911	0,823	1,000

- **Balkon/Terrasse**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,000	0,962
	nicht vorhanden	1,040	1,000

- **Aufzug**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Aufzug	vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,000	0,849
	nicht vorhanden	1,178	1,000

Berechnungsbeispiel

	IRW (Richtwertobjekt)	Beispiel-Immobilie	Umrechnungs-koeffizient
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2.300 €/m²		
Baujahr	1995	1980	0,804
Wohnfläche	90 m ²	70 m ²	0,993
Ausstattung	mittel	einfach	0,877
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	10	20	0,960
Geschosslage	EG	2. OG	0,969
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,000
Aufzug	nicht vorhanden	vorhanden	1,178
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,767
angepasster Immobilienrichtwert	2.300 €/m ² x 0,767		1.764 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	1.764 €/m ² x 70 m ²		rd. 125.000 €

Werte für Garagen, Tiefgaragen oder sonstige Nebengebäude sowie Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die unterjährige Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt.