



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Doppelhaushälften und Reihenhäuser
(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 Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, ergänzende Gebäudeart, Unterkellerung, Modernisierung und Baulandfläche.

Normobjekt

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

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Gebäudestandard	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Unterkellerung	voll unterkellert
Modernisierung	nicht modernisiert
Baulandfläche	325 m ²

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.
Modernisierung	Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV (Anlage 2) vergeben.: Vergabe der Modernisierungspunkte: Objekte mit 0 bis 5 Punkten sind als „nicht modernisiert“ einzustufen, Objekte mit 6 bis 10 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 11 bis 20 Modernisierungspunkten sind „modernisiert“

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,825
einfach bis mittel	0,943
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,045
gehoben	1,231

Modernisierung	Koeffizient
nicht modernisiert	1,000
modernisiert	1,101
teilweise modernisiert	1,047

Ergänzende Gebäudeart	Koeffizient
Doppelhaushälfte	1,000
Reihenmittelhaus/ Reihenendhaus	0,961

Unterkellerung	Koeffizient
voll unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,923

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1949	1,000	1969	1,039	1989	1,160
1950	1,000	1970	1,044	1990	1,166
1951	1,000	1971	1,050	1991	1,173
1952	1,000	1972	1,056	1992	1,180
1953	1,000	1973	1,062	1993	1,186
1954	1,000	1974	1,068	1994	1,193
1955	1,000	1975	1,074	1995	1,200
1956	1,000	1976	1,080	1996	1,206
1957	1,000	1977	1,086	1997	1,213
1958	1,000	1978	1,092	1998	1,220
1959	1,000	1979	1,098	1999	1,226
1960	1,000	1980	1,104	2000	1,233
1961	1,000	1981	1,110	2001	1,240
1962	1,000	1982	1,116	2002	1,246
1963	1,003	1983	1,122	2003	1,253
1964	1,009	1984	1,128	2004	1,259
1965	1,015	1985	1,133	2005	1,266
1966	1,021	1986	1,140	2006	1,273
1967	1,027	1987	1,146	2007	1,279
1968	1,033	1988	1,153	2008 - 2015	1,283

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
60 - 85	1,120	139	0,985	193	0,901
86	1,118	140	0,984	194	0,899
87	1,115	141	0,982	195	0,898
88	1,112	142	0,981	196	0,896
89	1,110	143	0,979	197	0,894
90	1,107	144	0,978	198	0,893
91	1,104	145	0,976	199	0,891
92	1,102	146	0,974	200	0,890
93	1,099	147	0,973	201	0,888
94	1,096	148	0,971	202	0,887
95	1,093	149	0,970	203	0,885
96	1,091	150	0,968	204	0,884
97	1,088	151	0,967	205	0,882
98	1,085	152	0,965	206	0,880
99	1,083	153	0,963	207	0,879
100	1,080	154	0,962	208	0,877
101	1,077	155	0,960	209	0,876
102	1,075	156	0,959	210	0,874
103	1,072	157	0,957	211	0,873
104	1,069	158	0,956	212	0,871
105	1,067	159	0,954	213	0,869
106	1,064	160	0,952	214	0,868
107	1,061	161	0,951	215	0,866
108	1,059	162	0,949	216	0,865
109	1,056	163	0,948	217	0,863
110	1,053	164	0,946	218	0,862
111	1,051	165	0,945	219	0,860
112	1,048	166	0,943	220	0,858
113	1,045	167	0,941	221	0,857
114	1,043	168	0,940	222	0,855
115	1,040	169	0,938	223	0,854
116	1,037	170	0,937	224	0,852
117	1,035	171	0,935	225 - 300	0,851
118	1,032	172	0,934		
119	1,029	173	0,932		
120	1,027	174	0,931		
121	1,024	175	0,929		
122	1,021	176	0,927		
123	1,019	177	0,926		
124	1,016	178	0,924		
125	1,013	179	0,923		
126	1,011	180	0,921		
127	1,008	181	0,920		
128	1,005	182	0,918		
129	1,003	183	0,916		
130	1,000	184	0,915		
131	0,998	185	0,913		
132	0,996	186	0,912		
133	0,995	187	0,910		
134	0,993	188	0,909		
135	0,992	189	0,907		
136	0,990	190	0,905		
137	0,988	191	0,904		
138	0,987	192	0,902		

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
100 - 174	0,908	216	0,933	258	0,959
175	0,908	217	0,934	259	0,959
176	0,908	218	0,934	260	0,960
177	0,909	219	0,935	261	0,961
178	0,909	220	0,935	262	0,961
179	0,910	221	0,936	263	0,962
180	0,911	222	0,937	264	0,962
181	0,911	223	0,937	265	0,963
182	0,912	224	0,938	266	0,964
183	0,913	225	0,938	267	0,964
184	0,913	226	0,939	268	0,965
185	0,914	227	0,940	269	0,966
186	0,914	228	0,940	270	0,966
187	0,915	229	0,941	271	0,967
188	0,916	230	0,942	272	0,967
189	0,916	231	0,942	273	0,968
190	0,917	232	0,943	274	0,969
191	0,917	233	0,943	275	0,969
192	0,918	234	0,944	276	0,970
193	0,919	235	0,945	277	0,970
194	0,919	236	0,945	278	0,971
195	0,920	237	0,946	279	0,972
196	0,921	238	0,946	280	0,972
197	0,921	239	0,947	281	0,973
198	0,922	240	0,948	282	0,974
199	0,922	241	0,948	283	0,974
200	0,923	242	0,949	284	0,975
201	0,924	243	0,950	285	0,975
202	0,924	244	0,950	286	0,976
203	0,925	245	0,951	287	0,977
204	0,925	246	0,951	288	0,977
205	0,926	247	0,952	289	0,978
206	0,927	248	0,953	290	0,978
207	0,927	249	0,953	291	0,979
208	0,928	250	0,954	292	0,980
209	0,929	251	0,954	293	0,980
210	0,929	252	0,955	294	0,981
211	0,930	253	0,956	295	0,982
212	0,930	254	0,956	296	0,982
213	0,931	255	0,957	297	0,983
214	0,932	256	0,958	298	0,983
215	0,932	257	0,958	299	0,984

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
300	0,985	352	1,005	404	1,015
301	0,985	353	1,005	405	1,015
302	0,986	354	1,006	406	1,015
303	0,986	355	1,006	407	1,015
304	0,987	356	1,006	408	1,016
305	0,988	357	1,006	409	1,016
306	0,988	358	1,006	410	1,016
307	0,989	359	1,006	411	1,016
308	0,990	360	1,007	412	1,016
309	0,990	361	1,007	413	1,016
310	0,991	362	1,007	414	1,017
311	0,991	363	1,007	415	1,017
312	0,992	364	1,007	416	1,017
313	0,993	365	1,008	417	1,017
314	0,993	366	1,008	418	1,017
315	0,994	367	1,008	419	1,018
316	0,994	368	1,008	420	1,018
317	0,995	369	1,008	421	1,018
318	0,996	370	1,009	422	1,018
319	0,996	371	1,009	423	1,018
320	0,997	372	1,009	424	1,018
321	0,998	373	1,009	425	1,019
322	0,998	374	1,009	426	1,019
323	0,999	375	1,009	427	1,019
324	0,999	376	1,010	428	1,019
325	1,000	377	1,010	429	1,019
326	1,000	378	1,010	430	1,020
327	1,001	379	1,010	431	1,020
328	1,001	380	1,010	432	1,020
329	1,001	381	1,011	433	1,020
330	1,001	382	1,011	434	1,020
331	1,001	383	1,011	435	1,021
332	1,002	384	1,011	436	1,021
333	1,002	385	1,011	437	1,021
334	1,002	386	1,011	438	1,021
335	1,002	387	1,012	439	1,021
336	1,002	388	1,012	440	1,021
337	1,002	389	1,012	441	1,022
338	1,003	390	1,012	442	1,022
339	1,003	391	1,012	443	1,022
340	1,003	392	1,013	444	1,022
341	1,003	393	1,013	445	1,022
342	1,003	394	1,013	446	1,023
343	1,004	395	1,013	447	1,023
344	1,004	396	1,013	448	1,023
345	1,004	397	1,013	449	1,023
346	1,004	398	1,014	450	1,023
347	1,004	399	1,014	451	1,023
348	1,004	400	1,014	452	1,024
349	1,005	401	1,014	453	1,024
350	1,005	402	1,014	454	1,024
351	1,005	403	1,015	455	1,024

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
456	1,024	508	1,034	560	1,044
457	1,025	509	1,034	561	1,044
458	1,025	510	1,034	562	1,044
459	1,025	511	1,035	563	1,044
460	1,025	512	1,035	564	1,044
461	1,025	513	1,035	565	1,044
462	1,025	514	1,035	566	1,045
463	1,026	515	1,035	567	1,045
464	1,026	516	1,035	568	1,045
465	1,026	517	1,036	569	1,045
466	1,026	518	1,036	570	1,045
467	1,026	519	1,036	571	1,046
468	1,027	520	1,036	572	1,046
469	1,027	521	1,036	573	1,046
470	1,027	522	1,037	574	1,046
471	1,027	523	1,037	575	1,046
472	1,027	524	1,037	576	1,047
473	1,028	525	1,037	577	1,047
474	1,028	526	1,037	578	1,047
475	1,028	527	1,037	579	1,047
476	1,028	528	1,038	580	1,047
477	1,028	529	1,038	581	1,047
478	1,028	530	1,038	582	1,048
479	1,029	531	1,038	583	1,048
480	1,029	532	1,038	584	1,048
481	1,029	533	1,039	585	1,048
482	1,029	534	1,039	586	1,048
483	1,029	535	1,039	587	1,049
484	1,030	536	1,039	588	1,049
485	1,030	537	1,039	589	1,049
486	1,030	538	1,040	590	1,049
487	1,030	539	1,040	591	1,049
488	1,030	540	1,040	592	1,049
489	1,030	541	1,040	593	1,050
490	1,031	542	1,040	594	1,050
491	1,031	543	1,040	595	1,050
492	1,031	544	1,041	596	1,050
493	1,031	545	1,041	597	1,050
494	1,031	546	1,041	598	1,051
495	1,032	547	1,041	599	1,051
496	1,032	548	1,041	600	1,051
497	1,032	549	1,042	601	1,051
498	1,032	550	1,042	602	1,051
499	1,032	551	1,042	603	1,051
500	1,032	552	1,042	604	1,052
501	1,033	553	1,042	605	1,052
502	1,033	554	1,042	606	1,052
503	1,033	555	1,043	607	1,052
504	1,033	556	1,043	608	1,052
505	1,033	557	1,043	609	1,053
506	1,034	558	1,043	610	1,053
507	1,034	559	1,043	611	1,053

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
612	1,053	646	1,059	680	1,066
613	1,053	647	1,060	681	1,066
614	1,054	648	1,060	682	1,066
615	1,054	649	1,060	683	1,066
616	1,054	650	1,060	684	1,066
617	1,054	651	1,060	685	1,067
618	1,054	652	1,061	686	1,067
619	1,054	653	1,061	687	1,067
620	1,055	654	1,061	688	1,067
621	1,055	655	1,061	689	1,067
622	1,055	656	1,061	690	1,068
623	1,055	657	1,061	691	1,068
624	1,055	658	1,062	692	1,068
625	1,056	659	1,062	693	1,068
626	1,056	660	1,062	694	1,068
627	1,056	661	1,062	695	1,068
628	1,056	662	1,062	696 – 1.000	1,069
629	1,056	663	1,063		
630	1,056	664	1,063		
631	1,057	665	1,063		
632	1,057	666	1,063		
633	1,057	667	1,063		
634	1,057	668	1,063		
635	1,057	669	1,064		
636	1,058	670	1,064		
637	1,058	671	1,064		
638	1,058	672	1,064		
639	1,058	673	1,064		
640	1,058	674	1,065		
641	1,059	675	1,065		
642	1,059	676	1,065		
643	1,059	677	1,065		
644	1,059	678	1,065		
645	1,059	679	1,066		