



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)  
(Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2024)**

---

**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	69 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.
Wohnlage	Die Abhängigkeit von der Lage ist bei allen Immobilienrichtwerten bereits berücksichtigt. Die Mikrolage innerhalb der Immobilienrichtwertzone kann bei Bedarf sachverständigt gewürdigt werden
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	1,027	1990	1,127
1949	1,000	1970	1,031	1991	1,134
1950	1,000	1971	1,035	1992	1,141
1951	1,000	1972	1,039	1993	1,148
1952	1,000	1973	1,043	1994	1,156
1953	1,000	1974	1,047	1995	1,163
1954	1,000	1975	1,051	1996	1,170
1955	1,000	1976	1,055	1997	1,178
1956	1,000	1977	1,059	1998	1,186
1957	1,000	1978	1,063	1999	1,193
1958	1,000	1979	1,068	2000	1,201
1959	1,000	1980	1,072	2001	1,209
1960	1,000	1981	1,076	2002	1,217
1961	1,000	1982	1,080	2003	1,225
1962	1,000	1983	1,085	2004	1,233
1963	1,004	1984	1,089	2005	1,242
1964	1,007	1985	1,094	2006	1,250
1965	1,011	1986	1,100	2007 - 2019	1,259
1966	1,015	1987	1,107		
1967	1,019	1988	1,114		
1968	1,023	1989	1,120		

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,764
einfach bis mittel	0,838
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,328

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,896

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,026

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,894

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,070
7 - 12	1,000
≥13	0,906

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
20 - 39	0,959	84	1,045	129	1,077
40	0,960	85	1,048	130	1,078
41	0,961	86	1,051	131	1,078
42	0,963	87	1,054	132	1,078
43	0,964	88	1,057	133	1,079
44	0,965	89	1,060	134	1,079
45	0,967	90	1,061	135	1,080
46	0,968	91	1,061	136	1,080
47	0,969	92	1,062	137	1,080
48	0,971	93	1,062	138	1,081
49	0,972	94	1,062	139	1,081
50	0,973	95	1,063	140	1,082
51	0,975	96	1,063	141	1,082
52	0,976	97	1,064	142	1,083
53	0,977	98	1,064	143	1,083
54	0,979	99	1,064	144	1,084
55	0,980	100	1,065	145	1,084
56	0,982	101	1,065	146	1,084
57	0,983	102	1,066	147	1,085
58	0,984	103	1,066	148	1,085
59	0,986	104	1,067	149	1,086
60	0,987	105	1,067	150	1,086
61	0,989	106	1,067	151	1,087
62	0,990	107	1,068	152	1,087
63	0,991	108	1,068	153	1,087
64	0,993	109	1,069	154	1,088
65	0,994	110	1,069	155	1,088
66	0,996	111	1,069	156	1,089
67	0,997	112	1,070	157	1,089
68	0,999	113	1,070	158	1,090
69	1,000	114	1,071	159	1,090
70	1,003	115	1,071	160	1,090
71	1,006	116	1,072	161	1,091
72	1,009	117	1,072	162	1,091
73	1,012	118	1,072	163	1,092
74	1,014	119	1,073	164	1,092
75	1,017	120	1,073	165	1,093
76	1,020	121	1,074	166	1,093
77	1,023	122	1,074	167	1,094
78	1,026	123	1,075	168	1,094
79	1,029	124	1,075	169	1,094
80	1,032	125	1,075	170 - 240	1,095
81	1,035	126	1,076		
82	1,038	127	1,076		
83	1,041	128	1,077		