



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

Hinweise zur Verwendung

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.

Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Sie werden in Gebieten unterteilt nachgewiesen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

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 besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a. m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Balkon, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude und Vermietungssituation.



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

Normobjekt

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

Baujahr	1982
Wohnfläche	70 m ²
Gebäudestandard	mittel
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
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“ fallen auch Loggien, Dachterrassen und Terrassen
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.



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

Umrechnungskoeffizienten

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,862
einfach - mittel	0,890
mittel	1,000
mittel - gehoben	1,114

Balkon	Koeffizient
vorhanden	0,879
nicht vorhanden	1,000

Anzahl der Einheiten im Gebäude	Koeffizient
3-6	1,108
7-12	1,000
13-311	0,984

Mietsituation	Koeffizient
vermietet	0,953
unvermietet	1,000



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

Baujahr	Koeffizient
1900	0,804
1901	0,805
1902	0,806
1903	0,807
1904	0,808
1905	0,809
1906	0,810
1907	0,812
1908	0,813
1909	0,814
1910	0,815
1911	0,816
1912	0,818
1913	0,819
1914	0,820
1915	0,821
1916	0,822
1917	0,824
1918	0,825
1919	0,826
1920	0,827
1921	0,828
1922	0,830
1923	0,831
1924	0,832
1925	0,833
1926	0,834
1927	0,836
1928	0,837
1929	0,838
1930	0,839
1931	0,841
1932	0,842
1933	0,843
1934	0,844
1935	0,846
1936	0,847
1937	0,848
1938	0,850

Baujahr	Koeffizient
1939	0,851
1940	0,852
1941	0,853
1942	0,855
1943	0,856
1944	0,857
1945	0,859
1946	0,860
1947	0,861
1948	0,863
1949	0,864
1950	0,865
1951	0,867
1952	0,868
1953	0,873
1954	0,878
1955	0,883
1956	0,888
1957	0,893
1958	0,899
1959	0,904
1960	0,909
1961	0,915
1962	0,920
1963	0,926
1964	0,932
1965	0,937
1966	0,943
1967	0,949
1968	0,952
1969	0,956
1970	0,959
1971	0,962
1972	0,966
1973	0,969
1974	0,972
1975	0,976
1976	0,979
1977	0,982

Baujahr	Koeffizient
1978	0,986
1979	0,989
1980	0,993
1981	0,996
1982	1,000
1983	1,019
1984	1,039
1985	1,059
1986	1,081
1987	1,103
1988	1,126
1989	1,150
1990	1,175
1991	1,202
1992	1,229
1993	1,258
1994	1,288
1995	1,306
1996	1,309
1997	1,312
1998	1,315
1999	1,319
2000	1,322
2001	1,325
2002	1,329
2003	1,332
2004	1,335
2005	1,339
2006	1,342
2007	1,346
2008	1,349
2009	1,353
2010	1,356
2011	1,360
2012	1,363
2013	1,367
2014	1,370



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

Wohnfläche	Koeffizient
23 m ²	0,983
24 m ²	0,983
25 m ²	0,983
26 m ²	0,984
27 m ²	0,984
28 m ²	0,984
29 m ²	0,985
30 m ²	0,985
31 m ²	0,985
32 m ²	0,986
33 m ²	0,986
34 m ²	0,987
35 m ²	0,987
36 m ²	0,987
37 m ²	0,988
38 m ²	0,988
39 m ²	0,988
40 m ²	0,989
41 m ²	0,989
42 m ²	0,990
43 m ²	0,990
44 m ²	0,990
45 m ²	0,991
46 m ²	0,991
47 m ²	0,991
48 m ²	0,992
49 m ²	0,992
50 m ²	0,993
51 m ²	0,993
52 m ²	0,993
53 m ²	0,994
54 m ²	0,994
55 m ²	0,994
56 m ²	0,995
57 m ²	0,995
58 m ²	0,995
59 m ²	0,996
60 m ²	0,996
61 m ²	0,997
62 m ²	0,997
63 m ²	0,997
64 m ²	0,998

Wohnfläche	Koeffizient
65 m ²	0,998
66 m ²	0,998
67 m ²	0,999
68 m ²	0,999
69 m ²	1,000
70 m ²	1,000
71 m ²	1,003
72 m ²	1,006
73 m ²	1,009
74 m ²	1,012
75 m ²	1,015
76 m ²	1,018
77 m ²	1,021
78 m ²	1,024
79 m ²	1,027
80 m ²	1,030
81 m ²	1,033
82 m ²	1,037
83 m ²	1,040
84 m ²	1,043
85 m ²	1,046
86 m ²	1,049
87 m ²	1,053
88 m ²	1,056
89 m ²	1,059
90 m ²	1,062
91 m ²	1,066
92 m ²	1,069
93 m ²	1,073
94 m ²	1,076
95 m ²	1,079
96 m ²	1,082
97 m ²	1,082
98 m ²	1,083
99 m ²	1,084
100 m ²	1,085
101 m ²	1,086
102 m ²	1,087
103 m ²	1,088
104 m ²	1,089
105 m ²	1,090
106 m ²	1,091

Wohnfläche	Koeffizient
107 m ²	1,092
108 m ²	1,093
109 m ²	1,094
110 m ²	1,095
111 m ²	1,096
112 m ²	1,097
113 m ²	1,098
114 m ²	1,098
115 m ²	1,099
116 m ²	1,100
117 m ²	1,101
118 m ²	1,102
119 m ²	1,103
120 m ²	1,104
121 m ²	1,105
122 m ²	1,106
123 m ²	1,107
124 m ²	1,108
125 m ²	1,109
126 m ²	1,110
127 m ²	1,111
128 m ²	1,112
129 m ²	1,113
130 m ²	1,114
131 m ²	1,115
132 m ²	1,116
133 m ²	1,117
134 m ²	1,118
135 m ²	1,119
136 m ²	1,120
137 m ²	1,121
138 m ²	1,122
139 m ²	1,123
140 m ²	1,124
141 m ²	1,125
142 m ²	1,126
143 m ²	1,127
144 m ²	1,128
145 m ²	1,129
146 m ²	1,130
147 m ²	1,131
148 m ²	1,132



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

Wohnfläche	Koeffizient
149 m ²	1,133
150 m ²	1,134
151 m ²	1,135
152 m ²	1,136
153 m ²	1,137
154 m ²	1,138
155 m ²	1,139
156 m ²	1,140
157 m ²	1,141
158 m ²	1,142
159 m ²	1,143
160 m ²	1,144
161 m ²	1,145
162 m ²	1,146
163 m ²	1,147
164 m ²	1,149
165 m ²	1,150
166 m ²	1,151
167 m ²	1,152
168 m ²	1,153
169 m ²	1,154

Wohnfläche	Koeffizient
170 m ²	1,155
171 m ²	1,156
172 m ²	1,157
173 m ²	1,158
174 m ²	1,159
175 m ²	1,160
176 m ²	1,161
177 m ²	1,162
178 m ²	1,163
179 m ²	1,164
180 m ²	1,165
181 m ²	1,167
182 m ²	1,168
183 m ²	1,169
184 m ²	1,170
185 m ²	1,171
186 m ²	1,172
187 m ²	1,173
188 m ²	1,174
189 m ²	1,175
190 m ²	1,176

Wohnfläche	Koeffizient
191 m ²	1,177
192 m ²	1,179
193 m ²	1,180
194 m ²	1,181
195 m ²	1,182
196 m ²	1,183
197 m ²	1,184
198 m ²	1,185
199 m ²	1,186
200 m ²	1,187
201 m ²	1,189
202 m ²	1,190
203 m ²	1,191
204 m ²	1,192
205 m ²	1,193
206 m ²	1,194
207 m ²	1,195
208 m ²	1,196
209 m ²	1,198
210 m ²	1,199
211 m ²	1,200