



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Doppelhaushälften und Reihenhäuser
(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 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	300 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“
Wohnlage	Die Abhängigkeit von der Lage ist bei allen Immobilienrichtwerten bereits berücksichtigt. Die Mikrolage innerhalb der Immobilienrichtwertzone kann bei Bedarf sachverständigt gewürdigt werden.

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	0,819
einfach bis mittel	0,942
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,050
gehoben	1,203

Modernisierung	Koeffizient
nicht modernisiert	1,000
modernisiert	1,125
teilweise modernisiert	1,057

Ergänzende Gebäudeart	Koeffizient
Doppelhaushälfte	1,000
Reihenmittelhaus/ Reihenendhaus	0,957

Unterkellerung	Koeffizient
voll unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,931

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1949	1,000	1969	1,033	1989	1,142
1950	1,000	1970	1,038	1990	1,148
1951	1,000	1971	1,043	1991	1,155
1952	1,000	1972	1,048	1992	1,161
1953	1,000	1973	1,053	1993	1,168
1954	1,000	1974	1,058	1994	1,175
1955	1,000	1975	1,063	1995	1,182
1956	1,000	1976	1,068	1996	1,189
1957	1,000	1977	1,073	1997	1,196
1958	1,000	1978	1,078	1998	1,203
1959	1,000	1979	1,084	1999	1,210
1960	1,000	1980	1,089	2000	1,217
1961	1,000	1981	1,094	2001	1,225
1962	1,000	1982	1,100	2002	1,232
1963	1,005	1983	1,105	2003	1,240
1964	1,009	1984	1,111	2004	1,247
1965	1,014	1985	1,116	2005	1,255
1966	1,018	1986	1,123	2006 - 2019	1,263

1967	1,023	1987	1,129		
1968	1,028	1988	1,135		

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
50 - 80	1,112	127	1,006	173	0,936
81	1,109	128	1,004	174	0,934
82	1,107	129	1,002	175	0,933
83	1,104	130	1,000	176	0,931
84	1,102	131	0,998	177	0,930
86	1,100	132	0,997	178	0,929
87	1,097	133	0,995	179	0,927
88	1,095	134	0,994	180	0,926
89	1,092	135	0,992	181	0,924
90	1,090	136	0,990	182	0,923
91	1,088	137	0,989	183	0,922
92	1,085	138	0,987	184	0,920
93	1,083	139	0,986	185	0,919
94	1,080	140	0,984	186	0,918
95	1,078	141	0,983	187	0,916
96	1,076	142	0,981	188	0,915
97	1,073	143	0,980	189	0,914
98	1,071	144	0,978	190	0,912
99	1,069	145	0,977	191	0,911
100	1,067	146	0,975	192	0,910
101	1,064	147	0,973	193	0,908
102	1,062	148	0,972	194	0,907
103	1,060	149	0,970	195	0,906
104	1,057	150	0,969	196	0,904
105	1,055	151	0,967	197	0,903
106	1,053	152	0,966	198	0,902
107	1,051	153	0,964	199	0,900
108	1,049	154	0,963	200	0,899
109	1,046	155	0,961	201	0,898
110	1,044	156	0,960	202	0,897
111	1,042	157	0,959	203	0,895
112	1,040	158	0,957	204	0,894
113	1,038	159	0,956	205	0,893
114	1,035	160	0,954	206	0,891
115	1,033	161	0,953	207	0,890
116	1,031	162	0,951	208	0,889
117	1,029	163	0,950	209	0,888
118	1,027	164	0,948	210	0,886
119	1,025	165	0,947	211	0,885
120	1,023	166	0,945	212	0,884
121	1,021	167	0,944	213	0,883
122	1,018	168	0,943	214	0,881
123	1,016	169	0,941	215	0,880

124	1,014	170	0,940	216	0,879
125	1,012	171	0,938	217	0,878
126	1,010	172	0,937	218	0,876

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
219	0,875	231	0,861	243	0,847
220	0,874	232	0,859	244	0,846
221	0,873	233	0,858	245	0,844
222	0,871	234	0,857	246	0,843
223	0,870	235	0,856	247	0,842
224	0,869	236	0,855	248	0,841
225	0,868	237	0,854	249	0,840
226	0,867	238	0,852	250 - 350	0,839
227	0,865	239	0,851		
228	0,864	240	0,850		
229	0,863	241	0,849		
230	0,862	242	0,848		

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
100 - 150	0,935	196	0,954	242	0,974
151	0,935	197	0,954	243	0,974
152	0,936	198	0,955	244	0,975
153	0,936	199	0,955	245	0,975
154	0,936	200	0,956	246	0,975
155	0,937	201	0,956	247	0,976
156	0,937	202	0,956	248	0,976
157	0,938	203	0,957	249	0,977
158	0,938	204	0,957	250	0,977
159	0,938	205	0,958	251	0,978
160	0,939	206	0,958	252	0,978
161	0,939	207	0,959	253	0,979
162	0,940	208	0,959	254	0,979
163	0,940	209	0,959	255	0,979
164	0,940	210	0,960	256	0,980
165	0,941	211	0,960	257	0,980
166	0,941	212	0,961	258	0,981
167	0,942	213	0,961	259	0,981
168	0,942	214	0,962	260	0,982
169	0,943	215	0,962	261	0,982
170	0,943	216	0,962	262	0,983
171	0,943	217	0,963	263	0,983
172	0,944	218	0,963	264	0,984
173	0,944	219	0,964	265	0,984
174	0,945	220	0,964	266	0,984
175	0,945	221	0,965	267	0,985
176	0,945	222	0,965	268	0,985
177	0,946	223	0,965	269	0,986
178	0,946	224	0,966	270	0,986
179	0,947	225	0,966	271	0,987
180	0,947	226	0,967	272	0,987
181	0,948	227	0,967	273	0,988
182	0,948	228	0,968	274	0,988
183	0,948	229	0,968	275	0,989
184	0,949	230	0,968	276	0,989
185	0,949	231	0,969	277	0,989
186	0,950	232	0,969	278	0,990
187	0,950	233	0,970	279	0,990
188	0,950	234	0,970	280	0,991
189	0,951	235	0,971	281	0,991
190	0,951	236	0,971	282	0,992
191	0,952	237	0,972	283	0,992
192	0,952	238	0,972	284	0,993
193	0,953	239	0,972	285	0,993
194	0,953	240	0,973	286	0,994
195	0,953	241	0,973	287	0,994

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
288	0,994	333	1,004	378	1,009
289	0,995	334	1,004	379	1,009
290	0,995	335	1,004	380	1,009
291	0,996	336	1,004	381	1,009
292	0,996	337	1,004	382	1,009
293	0,997	338	1,004	383	1,009
294	0,997	339	1,004	384	1,009
295	0,998	340	1,004	385	1,010
296	0,998	341	1,005	386	1,010
297	0,999	342	1,005	387	1,010
298	0,999	343	1,005	388	1,010
299	1,000	344	1,005	389	1,010
300	1,000	345	1,005	390	1,010
301	1,000	346	1,005	391	1,010
302	1,000	347	1,005	392	1,010
303	1,000	348	1,005	393	1,010
304	1,000	349	1,005	394	1,011
305	1,001	350	1,006	395	1,011
306	1,001	351	1,006	396	1,011
307	1,001	352	1,006	397	1,011
308	1,001	353	1,006	398	1,011
309	1,001	354	1,006	399	1,011
310	1,001	355	1,006	400	1,011
311	1,001	356	1,006	401	1,011
312	1,001	357	1,006	402	1,012
313	1,001	358	1,007	403	1,012
314	1,002	359	1,007	404	1,012
315	1,002	360	1,007	405	1,012
316	1,002	361	1,007	406	1,012
317	1,002	362	1,007	407	1,012
318	1,002	363	1,007	408	1,012
319	1,002	364	1,007	409	1,012
320	1,002	365	1,007	410	1,012
321	1,002	366	1,007	411	1,013
322	1,002	367	1,008	412	1,013
323	1,003	368	1,008	413	1,013
324	1,003	369	1,008	414	1,013
325	1,003	370	1,008	415	1,013
326	1,003	371	1,008	416	1,013
327	1,003	372	1,008	417	1,013
328	1,003	373	1,008	418	1,013
329	1,003	374	1,008	419	1,013
330	1,003	375	1,008	420	1,014
331	1,003	376	1,009	421	1,014
332	1,004	377	1,009	422	1,014

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
423	1,014	468	1,019	513	1,024
424	1,014	469	1,019	514	1,024
425	1,014	470	1,019	515	1,025
426	1,014	471	1,019	516	1,025
427	1,014	472	1,020	517	1,025
428	1,014	473	1,020	518	1,025
429	1,015	474	1,020	519	1,025
430	1,015	475	1,020	520	1,025
431	1,015	476	1,020	521	1,025
432	1,015	477	1,020	522	1,025
433	1,015	478	1,020	523	1,026
434	1,015	479	1,020	524	1,026
435	1,015	480	1,020	525	1,026
436	1,015	481	1,021	526	1,026
437	1,016	482	1,021	527	1,026
438	1,016	483	1,021	528	1,026
439	1,016	484	1,021	529	1,026
440	1,016	485	1,021	530	1,026
441	1,016	486	1,021	531	1,026
442	1,016	487	1,021	532	1,027
443	1,016	488	1,021	533	1,027
444	1,016	489	1,022	534	1,027
445	1,016	490	1,022	535	1,027
446	1,017	491	1,022	536	1,027
447	1,017	492	1,022	537	1,027
448	1,017	493	1,022	538	1,027
449	1,017	494	1,022	539	1,027
450	1,017	495	1,022	540	1,028
451	1,017	496	1,022	541	1,028
452	1,017	497	1,022	542	1,028
453	1,017	498	1,023	543	1,028
454	1,017	499	1,023	544	1,028
455	1,018	500	1,023	545	1,028
456	1,018	501	1,023	546	1,028
457	1,018	502	1,023	547	1,028
458	1,018	503	1,023	548	1,028
459	1,018	504	1,023	549	1,029
460	1,018	505	1,023	550	1,029
461	1,018	506	1,024	551	1,029
462	1,018	507	1,024	552	1,029
463	1,019	508	1,024	553	1,029
464	1,019	509	1,024	554	1,029
465	1,019	510	1,024	555	1,029
466	1,019	511	1,024	556	1,029
467	1,019	512	1,024	557	1,030

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
558	1,030	604	1,035	650	1,041
559	1,030	605	1,035	651	1,041
560	1,030	606	1,035	652	1,041
561	1,030	607	1,035	653	1,041
562	1,030	608	1,036	654	1,041
563	1,030	609	1,036	655	1,041
564	1,030	610	1,036	656	1,041
565	1,030	611	1,036	657	1,041
566	1,031	612	1,036	658	1,042
567	1,031	613	1,036	659	1,042
568	1,031	614	1,036	660	1,042
569	1,031	615	1,036	661	1,042
570	1,031	616	1,037	662	1,042
571	1,031	617	1,037	663	1,042
572	1,031	618	1,037	664	1,042
573	1,031	619	1,037	665	1,042
574	1,032	620	1,037	666	1,043
575	1,032	621	1,037	667	1,043
576	1,032	622	1,037	668	1,043
577	1,032	623	1,037	669	1,043
578	1,032	624	1,038	670	1,043
579	1,032	625	1,038	671	1,043
580	1,032	626	1,038	672	1,043
581	1,032	627	1,038	673	1,043
582	1,032	628	1,038	674	1,044
583	1,033	629	1,038	675	1,044
584	1,033	630	1,038	676	1,044
585	1,033	631	1,038	677	1,044
586	1,033	632	1,038	678	1,044
587	1,033	633	1,039	679	1,044
588	1,033	634	1,039	680	1,044
589	1,033	635	1,039	681	1,044
590	1,033	636	1,039	682	1,045
591	1,034	637	1,039	683	1,045
592	1,034	638	1,039	684	1,045
593	1,034	639	1,039	685	1,045
594	1,034	640	1,039	686	1,045
595	1,034	641	1,040	687	1,045
596	1,034	642	1,040	688	1,045
597	1,034	643	1,040	689	1,045
598	1,034	644	1,040	690	1,045
599	1,035	645	1,040	691	1,046
600	1,035	646	1,040	692	1,046
601	1,035	647	1,040	693	1,046
602	1,035	648	1,040	694	1,046
603	1,035	649	1,041	695	1,046

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
696	1,046	700	1,047	704	1,047
697	1,046	701	1,047	705	1,047
698	1,046	702	1,047	706	1,047
699	1,047	703	1,047	707 – 1.000	1,048