



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
(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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard und Baulandfläche.

## Normobjekt

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

Merkmal	Norm
Baujahr	1984
Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	mittel
Baulandfläche	480 m <sup>2</sup>

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 sachverständig gewürdigt werden.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1925	0,941	1939	0,955	1953	0,968
1926	0,942	1940	0,956	1954	0,969
1927	0,943	1941	0,957	1955	0,97
1928	0,944	1942	0,958	1956	0,971
1929	0,945	1943	0,959	1957	0,972
1930	0,946	1944	0,960	1958	0,973
1931	0,947	1945	0,961	1959	0,974
1932	0,948	1946	0,962	1960	0,975
1933	0,949	1947	0,962	1961	0,976
1934	0,950	1948	0,963	1962	0,977
1935	0,951	1949	0,964	1963	0,978
1936	0,952	1950	0,965	1964	0,979
1937	0,953	1951	0,966	1965	0,98
1938	0,954	1952	0,967	1966	0,981

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1967	0,982	1981	0,997		
1968	0,983	1982	0,998		
1969	0,984	1983	0,999		
1970	0,985	1984	1,000		
1971	0,986	1985 - 2019	1,000		
1972	0,988				
1973	0,989				
1974	0,990				
1975	0,991				
1976	0,992				
1977	0,993				
1978	0,994				
1979	0,995				
1980	0,996				

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,824
einfach bis mittel	0,922
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,086
gehoben	1,301

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
70 -108	1,161	161	1,062	214	0,985
109	1,159	162	1,061	215	0,984
110	1,157	163	1,059	216	0,983
111	1,155	164	1,057	217	0,982
112	1,153	165	1,056	218	0,981
113	1,151	166	1,054	219	0,980
114	1,149	167	1,052	220	0,979
115	1,147	168	1,051	221	0,978
116	1,145	169	1,049	222	0,977
117	1,143	170	1,047	223	0,976
118	1,141	171	1,046	224	0,975
119	1,139	172	1,044	225	0,974
120	1,137	173	1,042	226	0,973
121	1,135	174	1,041	227	0,972
122	1,133	175	1,039	228	0,971
123	1,131	176	1,038	229	0,970
124	1,129	177	1,036	230	0,969
125	1,127	178	1,034	231	0,968
126	1,125	179	1,033	232	0,967
127	1,124	180	1,031	233	0,966
128	1,122	181	1,029	234	0,965
129	1,120	182	1,028	235	0,964
130	1,118	183	1,026	236	0,963
131	1,116	184	1,025	237	0,962
132	1,114	185	1,023	238	0,961
133	1,112	186	1,022	239	0,960
134	1,110	187	1,020	240	0,959
135	1,109	188	1,018	241	0,958
136	1,107	189	1,017	242	0,957
137	1,105	190	1,015	243	0,956
138	1,103	191	1,014	244	0,955
139	1,101	192	1,012	245	0,954
140	1,099	193	1,011	246	0,953
141	1,098	194	1,009	247	0,952
142	1,096	195	1,008	248	0,951
143	1,094	196	1,006	249	0,950
144	1,092	197	1,005	250	0,949
145	1,090	198	1,003	251	0,948
146	1,089	199	1,002	252	0,947
147	1,087	200	1,000	253	0,946
148	1,085	201	0,999	254	0,945
149	1,083	202	0,998	255	0,944
150	1,081	203	0,997	256	0,943
151	1,080	204	0,996	257	0,943
152	1,078	205	0,995	258	0,942
153	1,076	206	0,994	259	0,941
154	1,074	207	0,993	260	0,940
155	1,073	208	0,992	261	0,939
156	1,071	209	0,990	262	0,938
157	1,069	210	0,989	263	0,937
158	1,068	211	0,988	264	0,936
159	1,066	212	0,987	265	0,935
160	1,064	213	0,986	266	0,934

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
267	0,933	316	0,890	365	0,850
268	0,932	317	0,889	366 - 485	0,848
269	0,931	318	0,888		
270	0,930	319	0,887		
271	0,929	320	0,886		
272	0,928	321	0,885		
273	0,928	322	0,885		
274	0,927	323	0,884		
275	0,926	324	0,883		
276	0,925	325	0,882		
277	0,924	326	0,881		
278	0,923	327	0,880		
279	0,922	329	0,879		
280	0,921	330	0,878		
281	0,920	331	0,877		
282	0,919	332	0,876		
283	0,918	333	0,875		
284	0,918	334	0,875		
285	0,917	335	0,874		
286	0,916	336	0,873		
287	0,915	337	0,872		
288	0,914	338	0,871		
289	0,913	339	0,871		
290	0,912	340	0,870		
291	0,911	341	0,869		
292	0,910	342	0,868		
293	0,910	343	0,867		
294	0,909	344	0,867		
295	0,908	345	0,866		
296	0,907	346	0,865		
297	0,906	347	0,864		
298	0,905	348	0,863		
299	0,904	349	0,863		
300	0,903	350	0,862		
301	0,902	351	0,861		
302	0,902	352	0,860		
303	0,901	353	0,859		
304	0,900	354	0,859		
305	0,899	355	0,858		
306	0,898	356	0,857		
307	0,897	357	0,856		
308	0,896	358	0,855		
309	0,896	359	0,855		
310	0,895	360	0,854		
311	0,894	361	0,853		
312	0,893	362	0,852		
313	0,892	363	0,852		
314	0,891	364	0,851		
315	0,890	365	0,850		

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
260 - 479	1,000	523	1,007	567	1,015
480	1,000	524	1,008	568	1,015
481	1,000	525	1,008	569	1,015
482	1,000	526	1,008	570	1,016
483	1,001	527	1,008	571	1,016
484	1,001	528	1,008	572	1,016
485	1,001	529	1,008	573	1,016
486	1,001	530	1,009	574	1,016
487	1,001	531	1,009	575	1,017
488	1,001	532	1,009	576	1,017
489	1,002	533	1,009	577	1,017
490	1,002	534	1,009	578	1,017
491	1,002	535	1,010	579	1,017
492	1,002	536	1,010	580	1,017
493	1,002	537	1,010	581	1,018
494	1,002	538	1,010	582	1,018
495	1,003	539	1,010	583	1,018
496	1,003	540	1,010	584	1,018
497	1,003	541	1,011	585	1,018
498	1,003	542	1,011	586	1,018
499	1,003	543	1,011	587	1,019
500	1,003	544	1,011	588	1,019
501	1,004	545	1,011	589	1,019
502	1,004	546	1,011	590	1,019
503	1,004	547	1,012	591	1,019
504	1,004	548	1,012	592	1,020
505	1,004	549	1,012	593	1,020
506	1,004	550	1,012	594	1,020
507	1,005	551	1,012	595	1,020
508	1,005	552	1,012	596	1,020
509	1,005	553	1,013	597	1,020
510	1,005	554	1,013	598	1,021
511	1,005	555	1,013	599	1,021
512	1,006	556	1,013	600	1,021
513	1,006	557	1,013	601	1,021
514	1,006	558	1,014	602	1,021
515	1,006	559	1,014	603	1,022
516	1,006	560	1,014	604	1,022
517	1,006	561	1,014	605	1,022
518	1,007	562	1,014	606	1,022
519	1,007	563	1,014	607	1,022
520	1,007	564	1,015	608	1,022
521	1,007	565	1,015	609	1,023
522	1,007	566	1,015	610	1,023

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
611	1,023	662	1,032	713	1,042
612	1,023	663	1,032	714	1,042
613	1,023	664	1,033	715	1,042
614	1,023	665	1,033	716	1,042
615	1,024	666	1,033	717	1,042
616	1,024	667	1,033	718	1,043
617	1,024	668	1,033	719	1,043
618	1,024	669	1,033	720	1,043
619	1,024	670	1,034	721	1,043
620	1,025	671	1,034	722	1,043
621	1,025	672	1,034	723	1,043
622	1,025	673	1,034	724	1,044
623	1,025	674	1,034	725	1,044
624	1,025	675	1,035	726	1,044
625	1,025	676	1,035	727	1,044
626	1,026	677	1,035	728	1,044
627	1,026	678	1,035	729	1,045
628	1,026	679	1,035	730	1,045
629	1,026	680	1,035	731	1,045
630	1,026	681	1,036	732	1,045
631	1,027	682	1,036	733	1,045
632	1,027	683	1,036	734	1,045
633	1,027	684	1,036	735	1,046
634	1,027	685	1,036	736	1,046
635	1,027	686	1,037	737	1,046
636	1,027	687	1,037	738	1,046
637	1,028	688	1,037	739	1,046
638	1,028	689	1,037	740	1,047
639	1,028	690	1,037	741	1,047
640	1,028	691	1,037	742	1,047
641	1,028	692	1,038	743	1,047
642	1,029	693	1,038	744	1,047
643	1,029	694	1,038	745	1,048
644	1,029	695	1,038	746	1,048
645	1,029	696	1,038	747	1,048
646	1,029	697	1,039	748	1,048
647	1,029	698	1,039	749	1,048
648	1,030	699	1,039	750	1,048
649	1,030	700	1,039	751	1,049
650	1,030	701	1,039	752	1,049
651	1,030	702	1,040	753	1,049
652	1,030	703	1,040	754	1,049
653	1,031	704	1,040	755	1,049
654	1,031	705	1,040	756	1,050
655	1,031	706	1,040	757	1,050
656	1,031	707	1,040	758	1,050
657	1,031	708	1,041	759	1,050
658	1,031	709	1,041	760	1,050
659	1,032	710	1,041	761	1,051
660	1,032	711	1,041	762	1,051
661	1,032	712	1,041	763	1,051

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
764	1,051	815	1,061	866	1,071
765	1,051	816	1,061	867	1,071
766	1,052	817	1,061	868	1,071
767	1,052	818	1,061	869	1,071
768	1,052	819	1,062	870	1,072
769	1,052	820	1,062	871	1,072
770	1,052	821	1,062	872	1,072
771	1,052	822	1,062	873	1,072
772	1,053	823	1,062	874	1,072
773	1,053	824	1,063	875	1,073
774	1,053	825	1,063	876	1,073
775	1,053	826	1,063	877	1,073
776	1,053	827	1,063	878	1,073
777	1,054	828	1,063	879	1,073
778	1,054	829	1,064	880	1,074
779	1,054	830	1,064	881	1,074
780	1,054	831	1,064	882	1,074
781	1,054	832	1,064	883	1,074
782	1,055	833	1,064	884	1,074
783	1,055	834	1,065	885	1,075
784	1,055	835	1,065	886	1,075
785	1,055	836	1,065	887	1,075
786	1,055	837	1,065	888	1,075
787	1,056	838	1,065	889	1,075
788	1,056	839	1,066	890	1,076
789	1,056	840	1,066	891	1,076
790	1,056	841	1,066	892	1,076
791	1,056	842	1,066	893	1,076
792	1,056	843	1,066	894	1,076
793	1,057	844	1,066	895	1,077
794	1,057	845	1,067	896	1,077
795	1,057	846	1,067	897	1,077
796	1,057	847	1,067	898	1,077
797	1,057	848	1,067	899	1,077
798	1,058	849	1,067	900	1,078
799	1,058	850	1,068	901	1,078
800	1,058	851	1,068	902	1,078
801	1,058	852	1,068	903	1,078
802	1,058	853	1,068	904	1,078
803	1,059	854	1,068	905	1,079
804	1,059	855	1,069	906	1,079
805	1,059	856	1,069	907	1,079
806	1,059	857	1,069	908	1,079
807	1,059	858	1,069	909	1,079
808	1,060	859	1,069	910	1,080
809	1,060	860	1,070	911	1,080
810	1,060	861	1,070	912	1,080
811	1,060	862	1,070	913	1,080
812	1,060	863	1,070	914	1,080
813	1,060	864	1,070	915	1,081
814	1,061	865	1,071	916	1,081



Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
917	1,081	968	1,091	1.019	1,102
918	1,081	969	1,091	1.020	1,102
919	1,081	970	1,092	1.021	1,102
920	1,082	971	1,092	1.022	1,102
921	1,082	972	1,092	1.023	1,103
922	1,082	973	1,092	1.024	1,103
923	1,082	974	1,092	1.025	1,103
924	1,082	975	1,093	1.026	1,103
925	1,083	976	1,093	1.027	1,103
926	1,083	977	1,093	1.028	1,104
927	1,083	978	1,093	1.029	1,104
928	1,083	979	1,093	1.030	1,104
929	1,083	980	1,094	1.031	1,104
930	1,084	981	1,094	1.032	1,104
931	1,084	982	1,094	1.033	1,105
932	1,084	983	1,094	1.034	1,105
933	1,084	984	1,094	1.035	1,105
934	1,084	985	1,095	1.036	1,105
935	1,085	986	1,095	1.037	1,105
936	1,085	987	1,095	1.038	1,106
937	1,085	988	1,095	1.039	1,106
938	1,085	989	1,096	1.040	1,106
939	1,085	990	1,096	1.041	1,106
940	1,086	991	1,096	1.042	1,107
941	1,086	992	1,096	1.043	1,107
942	1,086	993	1,096	1.044	1,107
943	1,086	994	1,097	1.045	1,107
944	1,086	995	1,097	1.046	1,107
945	1,087	996	1,097	1.047	1,108
946	1,087	997	1,097	1.048	1,108
947	1,087	998	1,097	1.049	1,108
948	1,087	999	1,098	1.050	1,108
949	1,087	1.000	1,098	1.051	1,108
950	1,088	1.001	1,098	1.052	1,109
951	1,088	1.002	1,098	1.053	1,109
952	1,088	1.003	1,098	1.054	1,109
953	1,088	1.004	1,099	1.055	1,109
954	1,088	1.005	1,099	1.056	1,109
955	1,089	1.006	1,099	1.057	1,110
956	1,089	1.007	1,099	1.058	1,110
957	1,089	1.008	1,099	1.059	1,110
958	1,089	1.009	1,100	1.060	1,110
959	1,089	1.010	1,100	1.061	1,111
960	1,090	1.011	1,100	1.062	1,111
961	1,090	1.012	1,100	1.063	1,111
962	1,090	1.013	1,100	1.064	1,111
963	1,090	1.014	1,101	1.065	1,111
964	1,090	1.015	1,101	1.066	1,112
965	1,091	1.016	1,101	1.067	1,112
966	1,091	1.017	1,101	1.068	1,112
967	1,091	1.018	1,102	1.069	1,112

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
1.070	1,112	1.096	1,118		
1.071	1,113	1.097	1,118		
1.072	1,113	1.098	1,118		
1.073	1,113	1.099	1,119		
1.074	1,113	1.100 - 1.500	1,119		
1.075	1,113				
1.076	1,114				
1.077	1,114				
1.078	1,114				
1.079	1,114				
1.080	1,115				
1.081	1,115				
1.082	1,115				
1.083	1,115				
1.084	1,115				
1.085	1,116				
1.086	1,116				
1.087	1,116				
1.088	1,116				
1.089	1,116				
1.090	1,117				
1.091	1,117				
1.092	1,117				
1.093	1,117				
1.094	1,118				
1.095	1,118				