



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlage.

Der Immobilienrichtwert wird durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen stehen für verschiedenen Immobilienrichtwertzonen zur Verfügung. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt. Es steht für jede Immobilienrichtwertzone ein Normobjekt zur Verfügung. Die Normobjekte wurden anhand der durchschnittlichen Eigenschaften der Eigentumswohnungen in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen von Paderborn gebildet.

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen beziehen sich innerhalb der Immobilienrichtwertzone auf ein fiktive Grundstück (bebautes Objekt) mit normierten Merkmalen (Wohnlage, Lagewert und Baujahr).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben,
- beinhalten einen Garagenstellplatz (Einstellplatz in Garage oder Tiefgarage),
- beinhalten keine weiteren Stellplätze (Außenstellplatz oder Stellplatz im Carport) und
- beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

Der Immobilienrichtwert wird im Wesentlichen beeinflusst durch Wohnlage, Lagewert, Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage, Wohnfläche, Garage, Geschosslage und Urkundenjahr.

Bei der Werteschätzung von Immobilien sind vom Immobilienrichtwert abweichende Merkmale durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, wobei Extrapolationen nicht zulässig sind.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Wohnlage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
einfach	1	0,940	0,912	0,881
mittel	1,064	1	0,971	0,938
gut	1,096	1,030	1	0,966
sehr gut	1,135	1,066	1,035	1

Geschosslage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Obergeschoss
Erdgeschoss	0,984
Obergeschoss	1
Dachgeschoss	0,950
Penthouse	1,060

Garage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	vorhanden
vorhanden	1
nicht vorhanden	0,911

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2021
2019	0,834
2020	0,897
2021	1



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Im Folgenden sind Ausschnitte der Tabellen der Umrechnungskoeffizienten für verhältnisskalierte Variablen aufgeführt.

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	24
15	1,011
16	1,010
17	1,009
18	1,007
19	1,006
20	1,005
21	1,004
22	1,002
23	1,001
24	1
25	0,999
26	0,998
27	0,996
28	0,995
29	0,994
30	0,993
31	0,991
32	0,990
33	0,989
34	0,988
35	0,986



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Baujahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1994	1	0,986	0,973	0,960	0,948	0,936	0,924	0,912	0,901
1995	1,014	1	0,987	0,974	0,961	0,948	0,936	0,925	0,913
1996	1,028	1,014	1	0,987	0,974	0,961	0,949	0,937	0,926
1997	1,041	1,027	1,013	1	0,987	0,974	0,962	0,95	0,938
1998	1,055	1,041	1,027	1,013	1	0,987	0,975	0,962	0,950
1999	1,069	1,054	1,04	1,026	1,013	1	0,987	0,975	0,963
2000	1,083	1,068	1,054	1,040	1,026	1,013	1	0,987	0,975
2001	1,096	1,082	1,067	1,053	1,039	1,026	1,013	1	0,988
2002	1,110	1,095	1,080	1,066	1,052	1,039	1,025	1,013	1

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	380	385	390	395	400	405	410	415	420
380	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985	0,981	0,978	0,975
385	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985	0,982	0,979
390	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985	0,982
395	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985
400	1,013	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988
405	1,016	1,013	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991
410	1,019	1,016	1,013	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994
415	1,022	1,019	1,016	1,012	1,009	1,006	1,003	1	0,997
420	1,025	1,022	1,019	1,016	1,012	1,009	1,006	1,003	1



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	75
30	0,978
35	0,980
40	0,983
45	0,985
50	0,988
55	0,990
60	0,993
65	0,995
70	0,998
75	1
80	1,002
85	1,005
90	1,007
95	1,010
100	1,012
105	1,015
110	1,017
115	1,020
120	1,022
125	1,025
130	1,027



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Beispielrechnung

Merkmal	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert [€/m²]	2.360		
Bereich	Kernstadt, Ost		
Immobilienrichtwertzone	2040		
Wohnlage	einfach	sehr gut	1,135
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	24	16	1,01
Bezugsjahr	2021	2021	1
Baujahr	1986	1993	1,109
Lagewert [€/m²]	370	550	1,114
Wohnfläche [m²]	75	100	1,012
Geschosslage	Obergeschoss	Obergeschoss	1
Garage	vorhanden	nicht vorhanden	0,911
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)			3.080
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)			308.000