



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser (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 Reihen- und Doppelhäuser stehen für verschiedenen Immobilienrichtwertzonen zur Verfügung. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt. Es steht für jede Immobilienrichtwertzone ein Normobjekte zur Verfügung. Die Normobjekte wurden anhand der durchschnittlichen Eigenschaften der Reihen- und Doppelhäuser in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen von Paderborn gebildet.

Die Immobilienrichtwerte für die Reihen- und Doppelhäuser 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 keine Stellplätze (Außenstellplatz, Garagen- oder Carportstellplatz) und
- beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

Der Immobilienrichtwert wird im Wesentlichen beeinflusst durch Wohnlage, Lagewert, Baujahr, Wohnfläche, Gesamtgrundstücksfläche, Anbauweise 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
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Wohnlage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
einfach	1	0,904	0,886	0,827
mittel	1,106	1	0,980	0,914
gut	1,129	1,021	1	0,933
sehr gut	1,210	1,094	1,072	1

Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Doppelhaushälfte
Doppelhaushälfte	1
Reihenendhaus	1
Reihenmittelhaus	0,960

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2021
2017	0,763
2018	0,811
2019	0,843
2020	0,924
2021	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

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

Baujahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1980	1	0,994	0,988	0,982	0,976	0,97	0,965	0,959	0,953
1981	1,006	1	0,994	0,988	0,982	0,976	0,971	0,965	0,959
1982	1,012	1,006	1	0,994	0,988	0,982	0,976	0,971	0,965
1983	1,018	1,012	1,006	1	0,994	0,988	0,982	0,977	0,971
1984	1,024	1,018	1,012	1,006	1	0,994	0,988	0,982	0,977
1985	1,03	1,024	1,018	1,012	1,006	1	0,994	0,988	0,983
1986	1,037	1,03	1,024	1,018	1,012	1,006	1	0,994	0,988
1987	1,043	1,036	1,03	1,024	1,018	1,012	1,006	1	0,994
1988	1,049	1,042	1,036	1,030	1,024	1,018	1,012	1,006	1

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	300	305	310	315	320	325	330	335	340
300	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,982	0,979	0,975	0,972
305	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,982	0,979	0,976
310	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,982	0,979
315	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,983
320	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986
325	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,990
330	1,022	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993
335	1,025	1,021	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,997
340	1,029	1,025	1,021	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	126
75	1,211
80	1,190
85	1,170
90	1,149
95	1,128
100	1,108
105	1,087
110	1,066
115	1,046
120	1,025
125	1,004
130	0,983
135	0,963
140	0,942
145	0,921
150	0,901
155	0,880
160	0,859
165	0,839
170	0,818
175	0,797



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Gesamtgrundstücksfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	335
290	0,969
295	0,973
300	0,976
305	0,979
310	0,983
315	0,986
320	0,990
325	0,993
330	0,997
335	1
340	1,003
345	1,007
350	1,010
355	1,014
360	1,017
365	1,021
370	1,024
375	1,027
380	1,031
385	1,034
390	1,038



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)

Beispielrechnung

Merkmal	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizienten
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert [€/m ²]	2.710		
Bereich	Kernstadt, Stadtthei- de		
Immobilienrichtwertzone	6030		
Wohnlage	mittel	mittel	1
Anbauweise	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0,960
Bezugsjahr	2021	2021	1
Baujahr	1979	1973	0,963
Lagewert [€/m ²]	331	420	1,063
Wohnfläche [m ²]	126	140	0,942
Gesamtgrundstücksfläche [m ²]	335	305	0,979
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)			2.460
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)			344.000