



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser 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 Ein- und Zweifamilienhäuser in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen von Paderborn gebildet.

Die Immobilienrichtwerte für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser 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, ergänzende Gebäudeart 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
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)**

Wohnlage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
einfach	1	0,969	0,940	0,770
mittel	1,032	1	0,970	0,795
gut	1,064	1,031	1	0,819
sehr gut	1,299	1,259	1,221	1

ergänzende Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,921
Zweifamilienhaus	0,867

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2021
2017	0,851
2018	0,892
2019	0,875
2020	0,934
2021	1

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



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)**

Baujahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
1971	1	0,994	0,987	0,981	0,975	0,969	0,963	0,957	0,951
1972	1,006	1	0,994	0,987	0,981	0,975	0,969	0,963	0,957
1973	1,013	1,006	1	0,994	0,987	0,981	0,975	0,969	0,963
1974	1,019	1,013	1,006	1	0,994	0,988	0,981	0,975	0,970
1975	1,026	1,019	1,013	1,006	1	0,994	0,988	0,982	0,976
1976	1,032	1,025	1,019	1,013	1,006	1	0,994	0,988	0,982
1977	1,038	1,032	1,025	1,019	1,013	1,006	1	0,994	0,988
1978	1,045	1,038	1,032	1,025	1,019	1,012	1,006	1	0,994
1979	1,051	1,045	1,038	1,031	1,025	1,019	1,012	1,006	1

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	290	295	300	305	310	315	320	325	330
290	1	0,993	0,985	0,978	0,971	0,964	0,958	0,951	0,944
295	1,007	1	0,993	0,986	0,979	0,972	0,965	0,958	0,951
300	1,015	1,007	1	0,993	0,986	0,979	0,972	0,965	0,958
305	1,022	1,015	1,007	1	0,993	0,986	0,979	0,972	0,965
310	1,029	1,022	1,015	1,007	1	0,993	0,986	0,979	0,972
315	1,037	1,029	1,022	1,014	1,007	1	0,993	0,986	0,979
320	1,044	1,037	1,029	1,022	1,014	1,007	1	0,993	0,986
325	1,052	1,044	1,036	1,029	1,021	1,014	1,007	1	0,993
330	1,059	1,051	1,044	1,036	1,029	1,021	1,014	1,007	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)**

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	160
110	1,150
115	1,135
120	1,120
125	1,105
130	1,090
135	1,075
140	1,060
145	1,045
150	1,030
155	1,015
160	1
165	0,985
170	0,970
175	0,955
180	0,940
185	0,925
190	0,910
195	0,895
200	0,880
205	0,865
210	0,850



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)**

Gesamtgrundstücksfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	707
660	0,982
665	0,984
670	0,986
675	0,988
680	0,99
685	0,991
690	0,993
695	0,995
700	0,997
705	0,999
710	1,001
715	1,003
720	1,005
725	1,007
730	1,009
735	1,011
740	1,013
745	1,015
750	1,017
755	1,019
760	1,021



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2022)**

Beispielrechnung

Merkmal	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizienten
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert [€/m²]	2850		
Bereich	Schloß Neuhaus		
Immobilienrichtwertzone	4100		
Wohnlage	mittel	sehr gut	1,259
ergänzende Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,867
Bezugsjahr	2021	2019	0,875
Baujahr	1972	1975	1,019
Lagewert [€/m²]	306	306	1,009
Wohnfläche [m²]	160	130	1,090
Gesamtgrundstücksfläche [m²]	707	750	1,017
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)			3.100
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)			403.000