



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

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 (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 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: 01.01.2023)

Geschosslage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Obergeschoss
Erdgeschoss	1,003
Obergeschoss	1
Dachgeschoss	0,972
Penthouse	1,095

Garage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	vorhanden
vorhanden	1
nicht vorhanden	0,926

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2022
2020	0,906
2021	0,99
2022	1

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

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	25
16	1,009
17	1,008
18	1,007



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

19	1,006
20	1,005
21	1,004
22	1,003
23	1,002
24	1,001
25	1
26	0,999
27	0,998
28	0,997
29	0,996
30	0,995
31	0,994
32	0,993
33	0,992
34	0,991
35	0,99
36	0,989

Baujahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1995	1	0,986	0,973	0,96	0,948	0,936	0,924	0,912	0,901
1996	1,014	1	0,987	0,974	0,961	0,949	0,937	0,925	0,913
1997	1,027	1,014	1	0,987	0,974	0,961	0,949	0,937	0,926
1998	1,041	1,027	1,013	1	0,987	0,974	0,962	0,95	0,938
1999	1,055	1,041	1,027	1,013	1	0,987	0,975	0,962	0,951
2000	1,069	1,054	1,04	1,026	1,013	1	0,987	0,975	0,963
2001	1,082	1,068	1,053	1,04	1,026	1,013	1	0,987	0,975
2002	1,096	1,081	1,067	1,053	1,039	1,026	1,013	1	0,988
2003	1,11	1,095	1,08	1,066	1,052	1,039	1,025	1,013	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	435	440	445	450	455	460	465	470	475
435	1	0,996	0,992	0,988	0,984	0,98	0,976	0,972	0,968
440	1,004	1	0,996	0,992	0,988	0,984	0,98	0,976	0,972
445	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,988	0,984	0,98	0,976
450	1,012	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,988	0,984	0,98
455	1,017	1,012	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,988	0,984
460	1,021	1,016	1,012	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,988
465	1,025	1,021	1,016	1,012	1,008	1,004	1	0,996	0,992
470	1,029	1,025	1,021	1,016	1,012	1,008	1,004	1	0,996
475	1,033	1,029	1,025	1,02	1,016	1,012	1,008	1,004	1

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	75
30	0,980
35	0,982
40	0,984
45	0,986
50	0,989
55	0,991
60	0,993
65	0,995
70	0,998
75	1
80	1,002
85	1,005
90	1,007
95	1,009
100	1,011
105	1,014
110	1,016



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

115	1,018
120	1,020
125	1,023
130	1,025



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

Beispielrechnung

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2023				
Immobilienrichtwert [€/m ²]	2.630				
Bereich	Kernstadt, Ost				
Immobilienrichtwertzone	2040				
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	25	10	1	1,015	1,015
Bezugsjahr	2022	2022			1
Baujahr	1987	1994	0,849	0,940	1,107
Lagewert [€/m ²]	457	525	1,002	1,058	1,055
Wohnfläche [m ²]	75	105	1	1,014	1,014
Geschosslage	Obergeschoss	Obergeschoss			1
Garage	vorhanden	nicht vorhanden			0,926
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.930
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					310.000