



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser (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 Reihen- und Doppelhäuser 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 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 (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 Lagewert, Baujahr, Wohnfläche, Baulandfläche, 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: 01.01.2023)

Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Doppelhaushälfte
Doppelhaushälfte	1
Reihenendhaus	1
Reihenmittelhaus	0,945

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2022
2018	0,743
2019	0,784
2020	0,843
2021	0,926
2022	1

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

Baujahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1990	1	0,995	0,99	0,985	0,981	0,976	0,971	0,967	0,962
1991	1,005	1	0,995	0,99	0,986	0,981	0,976	0,972	0,967
1992	1,01	1,005	1	0,995	0,99	0,986	0,981	0,976	0,972
1993	1,015	1,01	1,005	1	0,995	0,99	0,986	0,981	0,976
1994	1,02	1,015	1,01	1,005	1	0,995	0,99	0,986	0,981
1995	1,025	1,02	1,015	1,01	1,005	1	0,995	0,991	0,986
1996	1,029	1,024	1,019	1,015	1,01	1,005	1	0,995	0,991
1997	1,034	1,029	1,024	1,019	1,014	1,01	1,005	1	0,995
1998	1,039	1,034	1,029	1,024	1,019	1,014	1,01	1,005	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	340	345	350	355	360	365	370	375	380
340	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985	0,982	0,979	0,976
345	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985	0,982	0,979
350	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985	0,982
355	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988	0,985
360	1,012	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991	0,988
365	1,015	1,012	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994	0,991
370	1,018	1,015	1,012	1,009	1,006	1,003	1	0,997	0,994
375	1,022	1,018	1,015	1,012	1,009	1,006	1,003	1	0,997
380	1,025	1,021	1,018	1,015	1,012	1,009	1,006	1,003	1

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	129
80	1,205
85	1,184
90	1,163
95	1,142
100	1,121
105	1,1
110	1,079
115	1,058
120	1,038
125	1,017
130t	0,996
135	0,975
140	0,954
145	0,933
150	0,912
155	0,891
160	0,871



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

165	0,85
170	0,829
175	0,808
180	0,787

Baulandfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	302
255	0,97
260	0,973
265	0,977
270	0,98
275	0,983
280	0,986
285	0,989
290	0,992
295	0,996
300	0,999
305	1,002
310	1,005
315	1,008
320	1,011
325	1,015
330	1,018
335	1,021
340	1,024
345	1,027
350	1,03
355	1,033



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)

Beispielrechnung

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2023				
Immobilienrichtwert [€/m²]	3.390				
Bereich	Kernstadt, Stadttheide				
Immobilienrichtwertzone	6030				
Anbauweise	Doppelhaus- hälfte	Reihenmittel- haus			0,945
Bezugsjahr	2022	2022			1
Baujahr	1997	1983	1,016	0,948	0,934
Lagewert [€/m²]	406	450	1,028	1,055	1,026
Wohnfläche [m²]	129	140	1	0,953	0,954
Baulandfläche [m²]	302	320	1	1,012	1,011
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.960
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					410.000