



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (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 €/m<sup>2</sup> 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 (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, 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: 01.01.2023)**

**ergänzende Gebäudeart**

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Richtwertobjekt</b>
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,880
Zweifamilienhaus	0,879

**Bezugsjahr**

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Richtwertobjekt</b>
	2022
2018	0,903
2019	0,887
2020	0,924
2021	0,98
2022	1

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

**Baujahr**

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Richtwertobjekt</b>								
	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
1973	1	0,992	0,984	0,977	0,969	0,962	0,955	0,948	0,941
1974	1,008	1	0,992	0,985	0,977	0,97	0,962	0,955	0,948
1975	1,016	1,008	1	0,992	0,985	0,977	0,97	0,963	0,955
1976	1,024	1,016	1,008	1	0,992	0,985	0,977	0,97	0,963
1977	1,032	1,023	1,016	1,008	1	0,992	0,985	0,978	0,97
1978	1,039	1,031	1,023	1,015	1,008	1	0,992	0,985	0,978
1979	1,047	1,039	1,031	1,023	1,015	1,008	1	0,993	0,985
1980	1,055	1,047	1,039	1,031	1,023	1,015	1,008	1	0,993
1981	1,063	1,055	1,047	1,039	1,031	1,023	1,015	1,007	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)**

**Lagewert**

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Richtwertobjekt</b>								
	320	325	330	335	340	345	350	355	360
320	1	0,991	0,982	0,973	0,964	0,956	0,948	0,939	0,931
325	1,009	1	0,991	0,982	0,973	0,965	0,956	0,948	0,94
330	1,018	1,009	1	0,991	0,982	0,974	0,965	0,957	0,948
335	1,028	1,018	1,009	1	0,991	0,982	0,974	0,965	0,957
340	1,037	1,027	1,018	1,009	1	0,991	0,983	0,974	0,966
345	1,046	1,037	1,027	1,018	1,009	1	0,991	0,983	0,974
350	1,055	1,046	1,036	1,027	1,018	1,009	1	0,991	0,983
355	1,065	1,055	1,045	1,036	1,027	1,018	1,009	1	0,991
360	1,074	1,064	1,054	1,045	1,036	1,026	1,017	1,009	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)**

---

**Wohnfläche**

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Richtwertobjekt</b>
	161
111	1,177
116	1,159
121	1,141
126	1,124
131	1,106
136	1,088
141	1,071
146	1,053
151	1,035
156	1,018
161	1
166	0,982
171	0,965
176	0,947
181	0,929
186	0,912
191	0,894
196	0,876
201	0,859
206	0,841
211	0,823



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)**

---

**Baulandfläche**

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Richtwertobjekt</b>
	692
645	0,976
650	0,979
655	0,981
660	0,984
665	0,986
670	0,989
675	0,991
680	0,994
685	0,996
690	0,999
695	1,002
700	1,004
705	1,007
710	1,009
715	1,012
720	1,014
725	1,017
730	1,019
735	1,022
740	1,025
745	1,027



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt  
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2023)**

**Beispielrechnung**

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		zusam- men
			Richtwertob- jekt	Bewertungsob- jekt	
Stichtag	01.01.2023				
Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	3.120				
Bereich	Schloß Neuhaus				
Immobilienrichtwert- zone	4100				
ergänzende Gebäude- art	Einfamilien- haus	Zweifamilien- haus			0,879
Bezugsjahr	2022	2019			0,887
Baujahr	1975	1979	0,987	1,018	1,031
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ]	326	300	0,976	0,930	0,952
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	161	130	1	1,108	1,110
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]	692	750	1	1,030	1,030
<b>Immobilienpreis [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] (gerundet)</b>					<b>2.730</b>
<b>Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerun- det)</b>					<b>350.000</b>