



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

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 (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: 01.01.2024)**

ergänzende Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,891
Zweifamilienhaus	0,904

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2023
2019	1,084
2020	1,127
2021	1,193
2022	1,195
2023	1

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

Baujahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
1975	1	0,992	0,984	0,976	0,968	0,96	0,953	0,945	0,938
1976	1,008	1	0,992	0,984	0,976	0,968	0,961	0,953	0,946
1977	1,017	1,008	1	0,992	0,984	0,976	0,968	0,961	0,953
1978	1,025	1,016	1,008	1	0,992	0,984	0,976	0,969	0,961
1979	1,033	1,025	1,016	1,008	1	0,992	0,984	0,977	0,969
1980	1,041	1,033	1,024	1,016	1,008	1	0,992	0,984	0,977
1981	1,05	1,041	1,033	1,024	1,016	1,008	1	0,992	0,984
1982	1,058	1,049	1,041	1,032	1,024	1,016	1,008	1	0,992
1983	1,066	1,057	1,049	1,04	1,032	1,024	1,016	1,008	1



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)**

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	355	360	365	370	375	380	385	390	395
355	1	0,991	0,983	0,975	0,967	0,959	0,951	0,943	0,936
360	1,009	1	0,992	0,983	0,975	0,967	0,959	0,951	0,944
365	1,017	1,009	1	0,992	0,983	0,975	0,967	0,959	0,952
370	1,026	1,017	1,008	1	0,992	0,984	0,975	0,968	0,96
375	1,034	1,026	1,017	1,008	1	0,992	0,984	0,976	0,968
380	1,043	1,034	1,025	1,017	1,008	1	0,992	0,984	0,976
385	1,052	1,043	1,034	1,025	1,017	1,008	1	0,992	0,984
390	1,060	1,051	1,042	1,034	1,025	1,016	1,008	1	0,992
395	1,069	1,06	1,051	1,042	1,033	1,025	1,016	1,008	1

Als Lagewert ist der zum 01.01. des Bezugsjahres (hier: 2023) abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)**

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	159
109	1,192
114	1,173
119	1,153
124	1,134
129	1,115
134	1,096
139	1,077
144	1,058
149	1,038
154	1,019
159	1
164	0,981
169	0,962
174	0,942
179	0,923
184	0,904
189	0,885
194	0,866
199	0,847
204	0,827
209	0,808



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)**

Baulandfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	676
630	0,976
635	0,978
640	0,981
645	0,984
650	0,986
655	0,989
660	0,991
665	0,994
670	0,997
675	0,999
680	1,002
685	1,005
690	1,007
695	1,010
700	1,013
705	1,015
710	1,018
715	1,021
720	1,023
725	1,026
730	1,029



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)**

Beispielrechnung

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwertob- jekt	Bewertungsob- jekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2024				
Immobilienrichtwert [€/m²]	2.800				
Bereich	Schloß Neuhaus				
Immobilienrichtwert- zone	4100				
ergänzende Gebäu- deart	Einfamilien- haus	Zweifamilien- haus			0,904
Bezugsjahr	2023	2019			1,084
Baujahr	1980	1982	1,005	1,021	1,016
Lagewert [€/m²]	360	400	0,979	1,046	1,068
Wohnfläche [m²]	159	130	1	1,112	1,111
Baulandfläche [m²]	676	750	1	1,039	1,039
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					3.440
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					450.000