



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (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 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: 01.01.2024)

Geschosslage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Obergeschoss
Erdgeschoss	1,012
Obergeschoss	1
Dachgeschoss	0,980
Penthouse	1,028

Garage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	vorhanden
vorhanden	1
nicht vorhanden	0,922

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2023
2021	1,060
2022	1,095
2023	1

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

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	26
17	1,006
18	1,005
19	1,005



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

20	1,004
21	1,003
22	1,003
23	1,002
24	1,001
25	1,001
26	1
27	0,999
28	0,999
29	0,998
30	0,997
31	0,997
32	0,996
33	0,995
34	0,995
35	0,994
36	0,993
37	0,992

Baujahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
1992	1	0,985	0,971	0,958	0,944	0,931	0,919	0,906	0,894
1993	1,015	1	0,986	0,972	0,958	0,945	0,932	0,92	0,908
1994	1,03	1,015	1	0,986	0,972	0,959	0,946	0,933	0,921
1995	1,044	1,029	1,014	1	0,986	0,972	0,959	0,946	0,934
1996	1,059	1,044	1,029	1,014	1	0,986	0,973	0,96	0,947
1997	1,074	1,058	1,043	1,028	1,014	1	0,986	0,973	0,96
1998	1,089	1,073	1,057	1,042	1,028	1,014	1	0,987	0,974
1999	1,103	1,087	1,072	1,057	1,042	1,028	1,014	1	0,987
2000	1,118	1,102	1,086	1,071	1,056	1,041	1,027	1,013	1



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	485	490	495	500	505	510	515	520	525
485	1	0,996	0,992	0,989	0,985	0,981	0,977	0,974	0,97
490	1,004	1	0,996	0,992	0,989	0,985	0,981	0,977	0,974
495	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,989	0,985	0,981	0,978
500	1,012	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,989	0,985	0,981
505	1,015	1,012	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,989	0,985
510	1,019	1,015	1,012	1,008	1,004	1	0,996	0,992	0,989
515	1,023	1,019	1,015	1,011	1,008	1,004	1	0,996	0,993
520	1,027	1,023	1,019	1,015	1,011	1,008	1,004	1	0,996
525	1,031	1,027	1,023	1,019	1,015	1,011	1,008	1,004	1

Als Lagewert ist der zum 01.01. des Bezugsjahres (hier: 2023) abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen, wobei für die Innenstadt (innerer Ring) 820 €/m² gelten.

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	74
30	0,954
35	0,959
40	0,965
45	0,970
50	0,975
55	0,980
60	0,985
65	0,991
70	0,996
75	1,001
80	1,006
85	1,011
90	1,017
95	1,022
100	1,027



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Eigentumswohnungen** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

105	1,032
110	1,038
115	1,043
120	1,048
125	1,053
130	1,058



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

Beispielrechnung

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richt- wertob- jekt	Bewer- tungsobjekt	zu- sam- men
Stichtag	01.01.2024				
Immobilienrichtwert [€/m²]	2.530				
Bereich	Kernstadt, Ost				
Immobilienrichtwertzone	2040				
Anzahl der Wohneinhei- ten in der Anlage	26	10	1	1,011	1,011
Bezugsjahr	2023	2023			1
Baujahr	1984	1994	0,829	0,968	1,168
Lagewert [€/m²]	520	580	1,010	1,056	1,045
Wohnfläche [m²]	74	105	1	1,032	1,032
Geschosslage	Oberge- schoss	Obergeschoss			1
Garage	vorhanden	nicht vorhan- den			0,922
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.970
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (ge- rundet)					310.000