



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser (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 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: 01.01.2024)

Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Doppelhaushälfte
Doppelhaushälfte	1
Reihenendhaus	1
Reihenmittelhaus	0,941

Bezugsjahr

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2023
2019	0,909
2020	0,969
2021	1,046
2022	1,133
2023	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	0,994	0,989	0,983	0,978	0,972	0,967	0,962	0,956
1991	1,006	1	0,994	0,989	0,983	0,978	0,972	0,967	0,962
1992	1,011	1,006	1	0,994	0,989	0,983	0,978	0,973	0,967
1993	1,017	1,011	1,006	1	0,994	0,989	0,983	0,978	0,973
1994	1,023	1,017	1,011	1,006	1	0,994	0,989	0,984	0,978
1995	1,029	1,023	1,017	1,011	1,006	1	0,994	0,989	0,984
1996	1,034	1,028	1,023	1,017	1,011	1,006	1	0,995	0,989
1997	1,040	1,034	1,028	1,022	1,017	1,011	1,006	1	0,995
1998	1,046	1,040	1,034	1,028	1,022	1,017	1,011	1,005	1



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

Lagewert

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt								
	365	370	375	380	385	390	395	400	405
365	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,982	0,979	0,975	0,972
370	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,982	0,979	0,975
375	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,982	0,979
380	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986	0,982
385	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,989	0,986
390	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993	0,989
395	1,022	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,996	0,993
400	1,025	1,022	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1	0,996
405	1,029	1,025	1,021	1,018	1,014	1,011	1,007	1,004	1

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

Wohnfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	129
80	1,218
85	1,196
90	1,174
95	1,151
100	1,129
105	1,107
110	1,085
115	1,062
120	1,040
125	1,018
130t	0,996
135	0,973
140	0,951



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)

145	0,929
150	0,906
155	0,884
160	0,862
165	0,840
170	0,817
175	0,795
180	0,773

Baulandfläche

Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	299
255	0,974
260	0,977
265	0,980
270	0,983
275	0,986
280	0,989
285	0,992
290	0,995
295	0,998
300	1,001
305	1,004
310	1,007
315	1,010
320	1,013
325	1,016
330	1,019
335	1,021
340	1,024
345	1,027
350	1,030
355	1,033



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024)



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt
Reihen- und Doppelhäuser** (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]	3.020				
Bereich	Kernstadt, Stadttheide				
Immobilienrichtwertzone	6030				
Anbauweise	Doppel- haushälfte	Reihenmittel- haus			0,941
Bezugsjahr	2023	2023			1
Baujahr	1994	1983	1,001	0,939	0,939
Lagewert [€/m²]	419	450	1,025	1,047	1,022
Wohnfläche [m²]	129	140	1	0,950	0,951
Baulandfläche [m²]	299	320	1	1,012	1,013
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.630
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (ge- rundet)					370.000