

# ImmoWertReport



## Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte! Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

## Kontakt



### Angelo Caricato



Lise-Meitner-Str. 8  
33104 Paderborn



[kontakt@hoch4-immobilien.de](mailto:kontakt@hoch4-immobilien.de)



05251 5449533



-

Erstellt von: Angelo Caricato

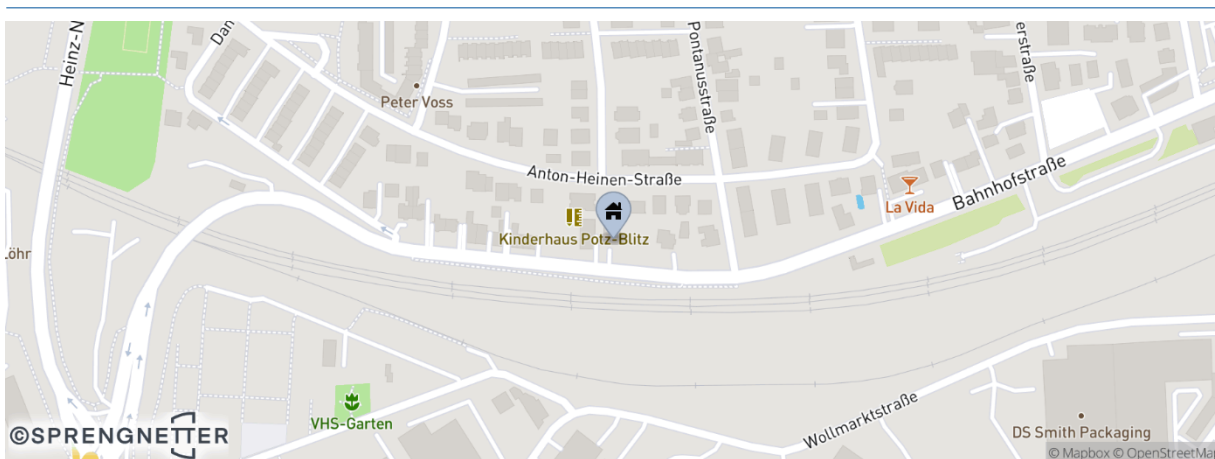
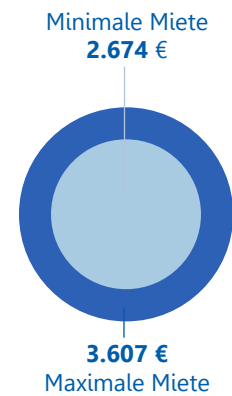
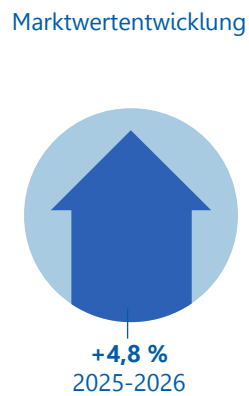
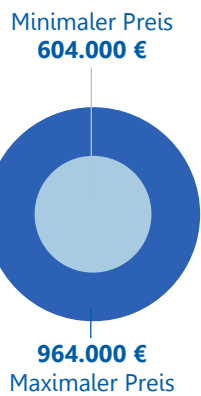
17. Mai 2026



Mehrfamilienwohnhaus  
Baujahr: 1992

Wohnfläche: 343 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

Bahnhofstraße 120  
33102 Paderborn



Bahnhofstraße 120  
33102 Paderborn

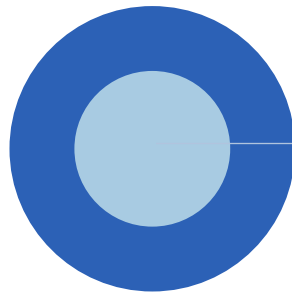
## Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



**Minimaler Preis**  
**604.000 €**  
1.763 €/m<sup>2</sup>

**Maximaler Preis**  
**964.000 €**  
2.814 €/m<sup>2</sup>

## Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



**einfach**  
**614.000 €**  
1.792 €/m<sup>2</sup>



**mittel**  
**742.000 €**  
2.166 €/m<sup>2</sup>



**gehoben**  
**856.000 €**  
2.498 €/m<sup>2</sup>



**stark gehoben**  
**1.046.000 €**  
3.053 €/m<sup>2</sup>

## Top 10 Vergleichsangebote

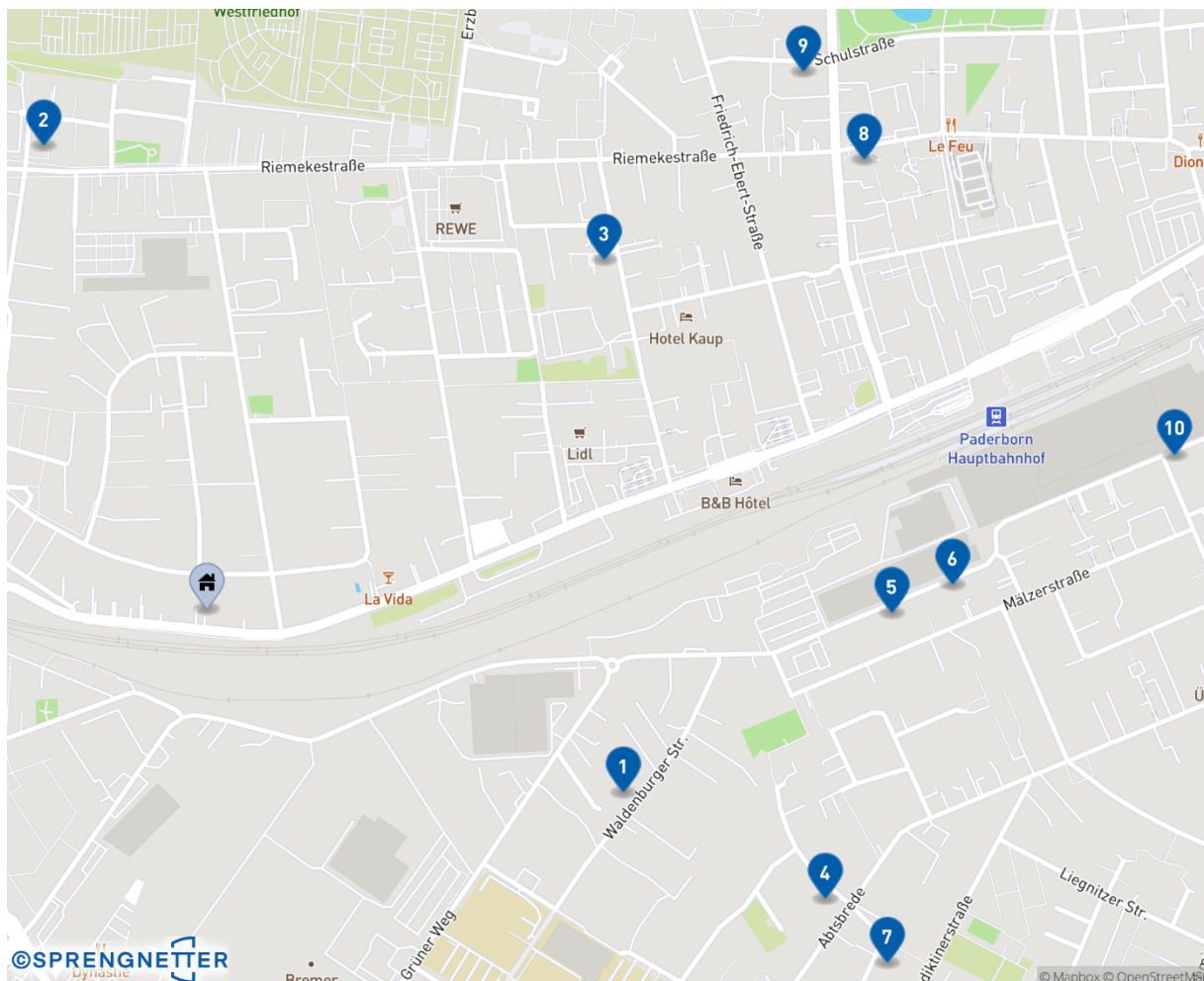
Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umge-

bung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die

ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

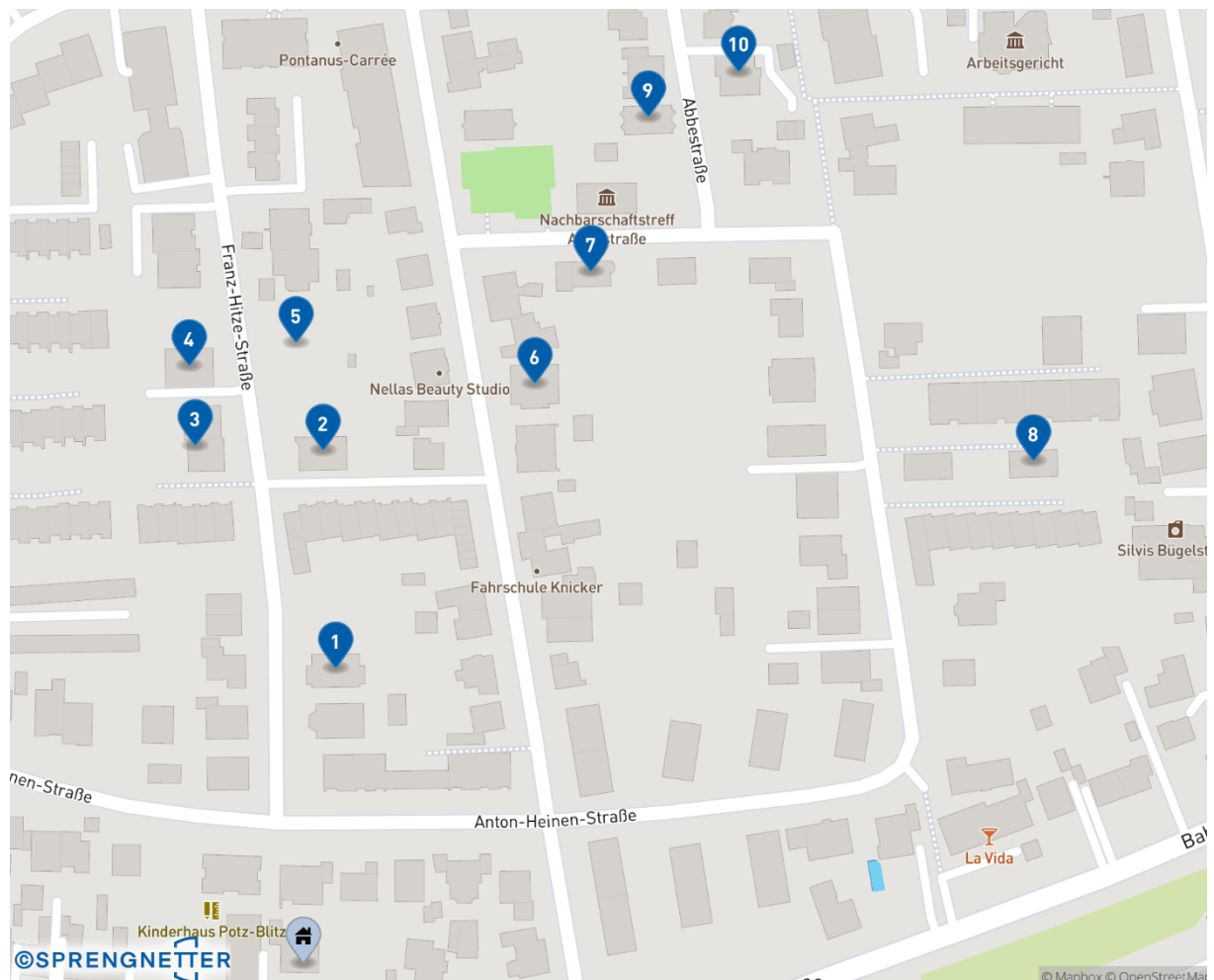
## Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	2.732 €/m <sup>2</sup>	2025	ca. 600 m	k. A.	1967	157 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	██████████
2	2.699 €/m <sup>2</sup>	2025	ca. 650 m	k. A.	1960	296 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	██████████
3	1.200 €/m <sup>2</sup>	2016	ca. 700 m	k. A.	1997	1.083 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	████
4	2.046 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 900 m	k. A.	1973	366 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██
5	1.612 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 900 m	k. A.	1972	304 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	██████████
6	2.497 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 950 m	k. A.	1962	167 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	████
7	2.083 €/m <sup>2</sup>	2025	ca. 1.000 m	k. A.	1997	300 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
8	2.732 €/m <sup>2</sup>	2025	ca. 1.000 m	k. A.	1950	250 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	██████████
9	2.176 €/m <sup>2</sup>	2026	ca. 1.050 m	k. A.	1955	404 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	████
10	1.163 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 1.250 m	k. A.	1953	343 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	████



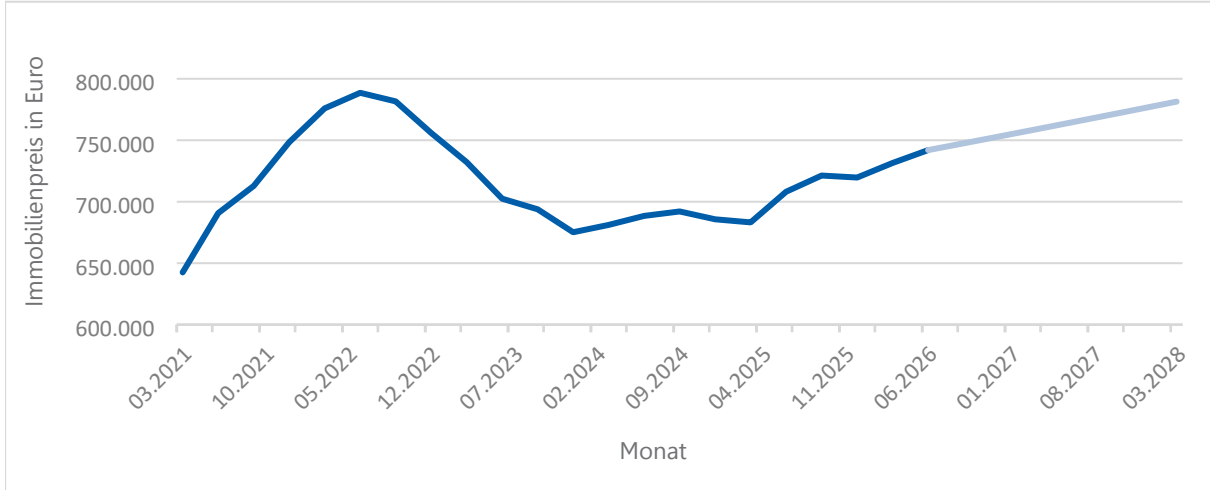
## Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	8,65 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 100 m	k. A.	1993	78 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
2	6,75 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 150 m	Maisonette	1995	126 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██
3	8,69 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 200 m	k. A.	1993	80 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
4	9,19 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 200 m	k. A.	1994	37 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
5	7,45 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 200 m	k. A.	1994	53 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
6	5,98 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 200 m	Dachgeschoss	1997	81 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
7	7,09 €/m <sup>2</sup>	2018	ca. 250 m	k. A.	2000	67 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
8	8,82 €/m <sup>2</sup>	2026	ca. 300 m	Etagenwohnung	1993	51 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	██████████
9	6,98 €/m <sup>2</sup>	2017	ca. 300 m	Dachgeschoss	1997	50 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██
10	6,94 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 350 m	k. A.	2004	72 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██

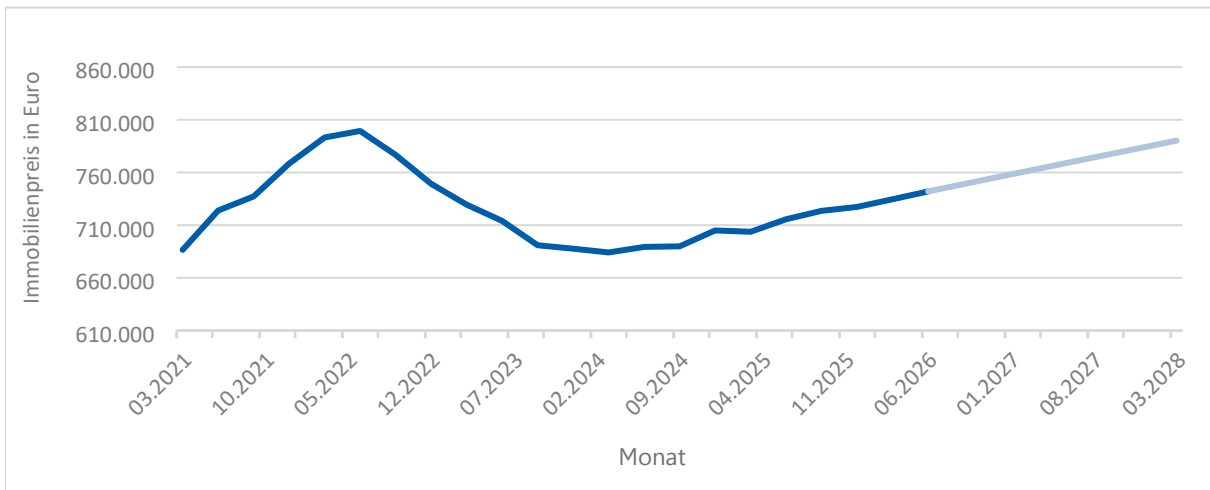


## Wertentwicklung

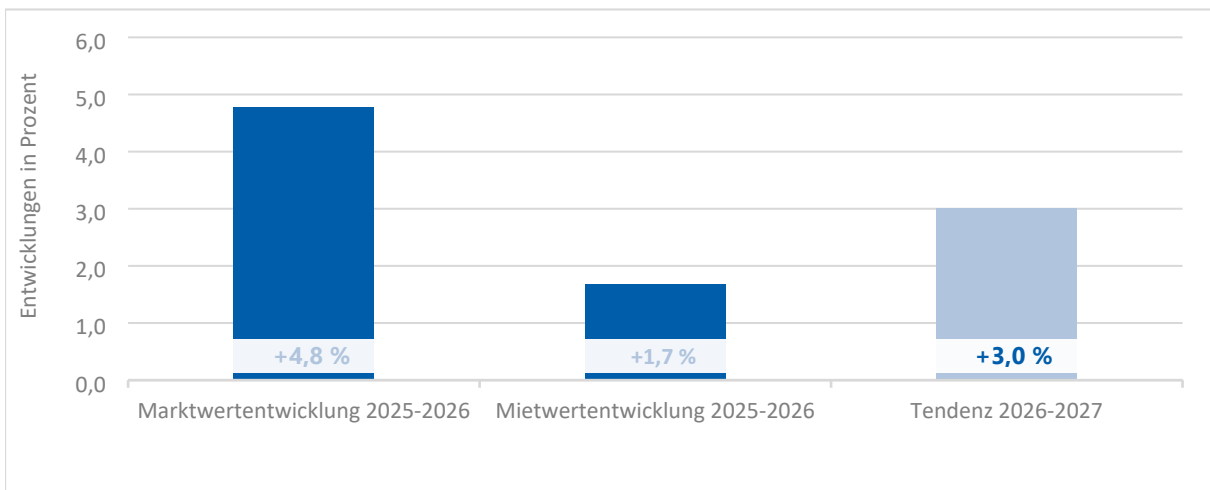
### Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Regierungsbezirk Reg.-Bez. Detmold



### Wertentwicklung in dem Bundesland Nordrhein-Westfalen



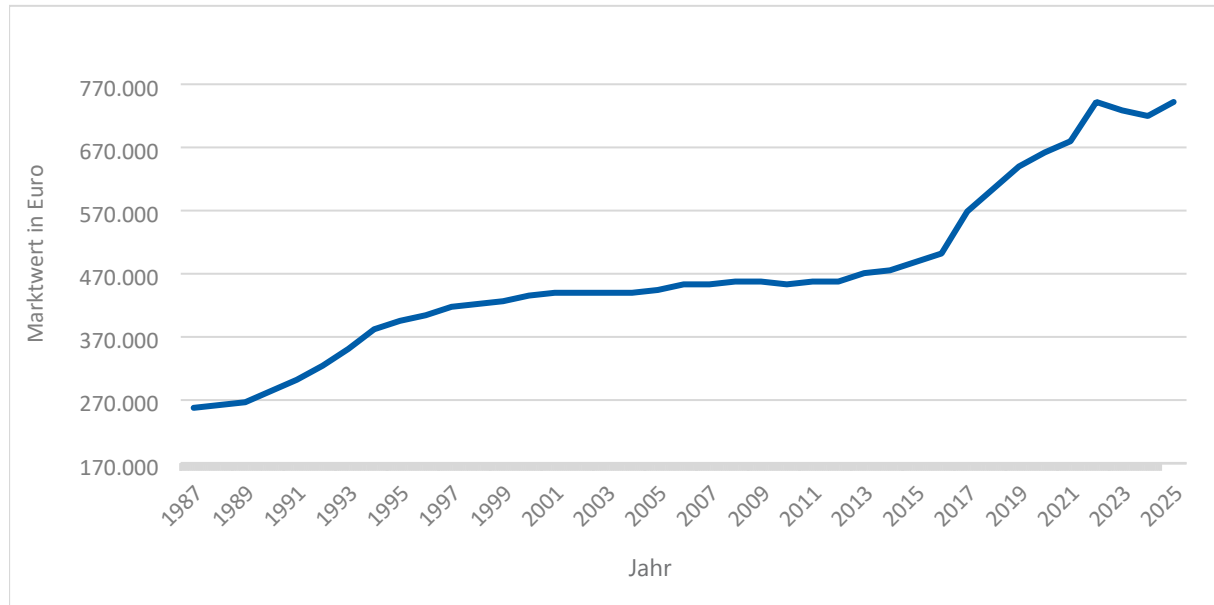
### Entwicklungen im letzten Jahr in dem Regierungsbezirk Reg.-Bez. Detmold



## Langfristige Marktpreientwicklung

In den letzten 39 Jahren haben sich die Immobilienpreise gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktpreise vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

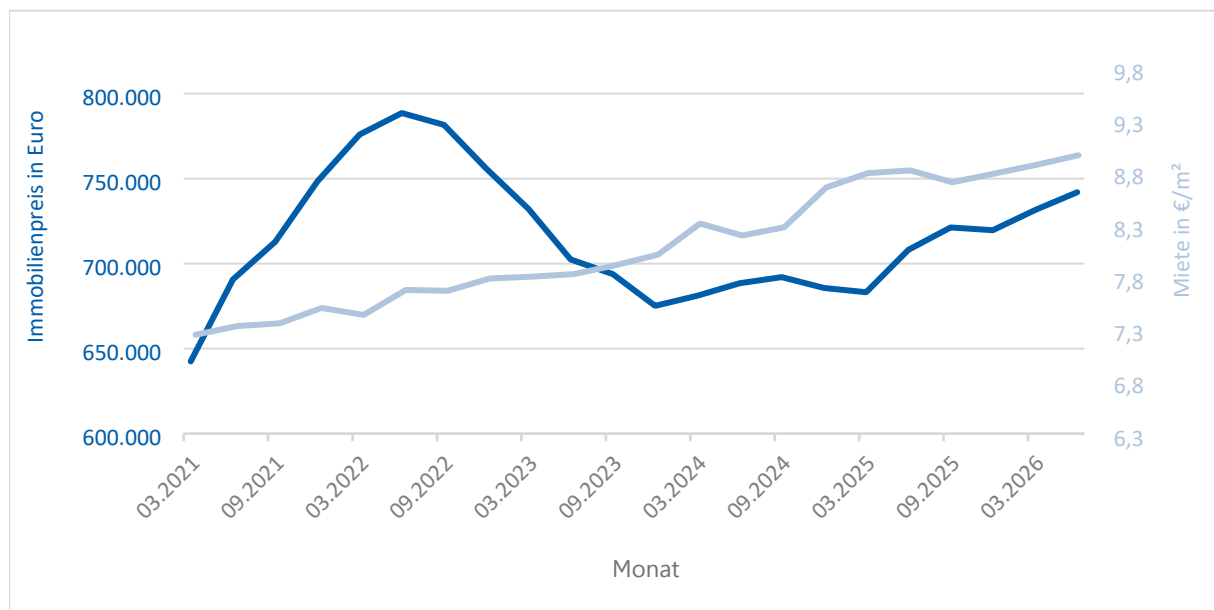
### Langfristige Marktpreientwicklung in Stadt Paderborn



## Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in Reg.-Bez. Detmold entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

### Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in dem Regierungsbezirk Reg.-Bez. Detmold



## Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktpreise, Mietpreise und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillier-

ten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe [www.sprengnetter.de/AVM](http://www.sprengnetter.de/AVM).

Der Darstellung der langfristigen Marktpreisentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktpreisentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren

abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktpreise von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe [www.sprengnetter.de/S-IM](http://www.sprengnetter.de/S-IM).

## Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands, Österreichs und Kroatiens. Das Besondere: Dort sind nicht nur Milli-

onen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Millionen aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über 9 Milliarden Objektinformationen zur Verfügung.



**2 Mio.**

Kaufpreise



**10 Mio.**

Kaufpreisangebote



**17 Mio.**

Mieten



**9 Mrd.**

Objektinformationen

