



## Objektbewertung zum Finanzierungsantrag 21968708

**Vorhaben: Anschlussfinanzierung/Umschuldung, teilweise vermieten**  
**Abrufdatum: 21.06.2023**

<b>Objekt</b>						
<b>Adresse</b>						
Strasse und Hausnummer	Jahnstraße 11					
PLZ	33397					
Ort	Rietberg					
Ortsgröße	29.466 Einwohner					
Bundesland	Nordrhein-Westfalen					
<b>Objektdaten</b>						
Immobilientyp	Zweifamilienhaus					
Nutzungsart	teilweise vermieten					
Bauweise	Massivbauweise					
Wohnfläche	179,06 qm					
Bauart NHK 2000	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
Baujahr/Totalsanierung	1991					
<b>Grundstück</b>						
Grundstücksgröße	867,00 qm					
Bauliche Nutzung	Wohnbauflächen					
<b>Ausstattung</b>						
Ausstattung	gehoben (in der Berechnung berücksichtigt)					
<b>Berechnung</b>						
<b>Grundstückswert</b>						
Bodenrichtwert	220,00 Euro/qm					
Angepasster Bodenrichtwert	211,20 Euro/qm					
Anpassungsfaktor Bodenrichtwert	0,96					
Stand	01.01.2023					
<b>Bodenwert</b>	<b>183.110,40 Euro</b>					
<b>Gebäudewert</b>						
<b>Nachhaltige Miete pro qm in Euro</b>						
Lage/ Ausstattung	Neubau	1990-2022	1970-1989	1950-1969	1918-1949	vor 1918
Gut	7,50	7,10	6,30	5,70	4,60	3,90
Mittel	7,00	6,60	5,90	5,40	4,30	3,70
Einfach	6,60	6,20	5,60	5,00	4,10	3,50

**Ortsüblicher Preis pro qm Wohnfläche in Euro/qm**

Lage/ Ausstattung	Neubau	1990-2022	1970-1989	1950-1969	1918-1949	vor 1918
Gut	2.524,00	2.385,00	2.133,00	1.931,00	1.552,00	1.325,00
Mittel	2.386,00	2.254,00	2.016,00	1.825,00	1.467,00	1.252,00
Einfach	2.201,00	2.080,00	1.860,00	1.684,00	1.354,00	1.156,00

Restnutzungsdauer 48 Jahre

Vorläufiger Sachwert ohne Grundstück 516.720,00 Euro

Grundstückswert 190.740,00 Euro

Vorläufiger Sachwert 707.460,00 Euro

Marktanpassungsfaktor 0,98

Als Grundlage der Marktanpassungsfaktoren dienen die Grundstücksmarktberichte und die darin enthaltenen durchschnittlichen Marktpreise der jeweiligen Objekttypen. Wenn die Marktanpassungsfaktoren auf Kreisebene vorliegen, sind diese noch mal abhängig vom Bodenrichtwert der gesuchten Region. Wenn der Bodenrichtwert bspw. niedrig ist, gilt ein anderer Faktor als in Regionen, in denen der Bodenrichtwert hoch ist. Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor stellt eine volkswirtschaftliche Nachfragekurve im Erhebungsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses dar, die das durchschnittliche Käuferverhalten bei einer bestimmten Objektgröße abbildet.

**Marktwert 695.433,00 Euro**

Stand 01.01.2023

Quellenangabe für den Bodenrichtwert Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### **Hintergrundinformation zu unserem Datenlieferanten:**

Die GSD Geographic Systems DataService AG ist ein mittelständisches Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Immobilienbranche und bietet vielfältige Daten zur Bewertung von Immobilien und Grundstücken an.

Die Datengrundlage für alle zur Verfügung gestellten Informationen bilden zum einen die amtlichen Daten der Gutachterausschüsse und zum anderen Statistikdaten von Arbeitsämtern, Statistischem Bundesamt, etc. Alle für Grundstücksbewertungen und Standortanalysen relevanten verfügbaren deutschlandweiten Daten werden in einer einzigen Datenbank zusammengefasst. Laufende Updates und ständige Weiterentwicklung gewährleisten Aktualität und Kompetenz. Seit Mai 2008 ist die GSD AG ein nach DIN ISO 9001:2000 zertifiziertes Unternehmen.

Zu den Kunden der GSD AG gehören unter anderem der Verband der privaten Bausparkassen, viele Groß- und Landesbanken, Fonds, Versicherungen, Immobilienmanager sowie Datenanbieter, die über die GSD AG Daten beziehen.

GSD Geographic Systems DataService AG Hauptstraße 67 D 65614 Beselich [www.gsd.ag](http://www.gsd.ag)