



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2026**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

www.gutachterausschuss.paderborn.de

Impressum

Herausgeber:	<u>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn</u>
Geschäftsstelle:	Stadt Paderborn Amt für Geoinformationen Am Hoppenhof 33 33104 Paderborn
Öffnungszeiten:	Montag bis Donnerstag 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr Freitag 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr sowie nach Vereinbarung
Telefon:	(05251) 88-16284, -16280, -16282, -16283
Internet:	www.gutachterausschuss.paderborn.de
E-Mail:	gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im März 2026

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Der Abruf dieses Grundstücksmarktberichtes ist über das Internetportal <https://www.boris.nrw.de> und über die Homepage des Gutachterausschusses <https://www.gutachterausschuss.paderborn.de> kostenfrei möglich. Für die Bestellung eines gedruckten Exemplars beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn werden nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW – Gebühren in Höhe von 54,- Euro erhoben. Ein solcher Ausdruck kann online bestellt werden unter <https://mein-digiport.de>.

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Es gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Inhaltsverzeichnis:

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3	Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	5
4	Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	6
4.1	Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung	7
4.2	Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	7
4.3	Geldumsatz	8
4.4	Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	9
4.5	Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn	10
5	Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte	11
5.1	Baugrundstücke	11
5.2	Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn	12
5.3	Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen	13
5.4	Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)	15
5.5	Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen abgeleitet aus den Bodenrichtwerten	16
5.6	Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	17
5.7	Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind	18
5.8	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	19
5.9	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	19
5.10	Werte für Waldflächen	19
5.11	Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich	19
5.12	Erbbauszinssätze für Wohnbaugrundstücke	20
5.13	Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke	20
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Kauffälle	21
6.2	Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	22
6.3	Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt	23
7	Eigentumswohnungen	23
7.1	Kauffälle	24
7.2	Preisniveau und Entwicklung	25
7.3	Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen	26
8	Immobilienrichtwerte	28
9	Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen	35
9.1	Gebädefaktoren	30
9.2	Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren	33
9.3	Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	37
10	Rahmendaten	43
11	Sonstige Angaben	45
11.1	Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	45
11.2	Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	45
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	45

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2025 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu ab Seite 7.

Das Jahr 2025 weist in den Grundstücksmarktkategorien „bebaute Grundstücke“ und „Eigentumswohnungen“ deutlich höhere Umsatzzahlen verglichen mit den Jahren 2023 und 2024 auf. Der Verkauf unbebauter Baugrundstücke verlief dagegen uneinheitlich.

So wurden mit 43 Verkaufsfällen von unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbauung – zwar 37 Fälle weniger registriert als 2024, jedoch immer noch 15 Fälle mehr als im Jahr 2023.

Dagegen entsprechen die 40 verkauften Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung inkl. gemischt genutzter Objekte einem Anstieg von rd. 10 Fällen gegenüber den Jahren 2023 und 2024.

Der Verkauf von 10 unbebauten Baugrundstücken für Gewerbe-, Büro- und Industrienutzungen bedeutet zwar einen Rückgang von 6 Fällen gegenüber 2024, entspricht aber dem Mittel der Verkaufszahlen der Jahre 2022 und 2023.

Die zum 01.01.2026 beschlossenen Bodenrichtwerte für Baugrundstücke sowohl im Wohnungsbau als auch im Gewerbe- und Industriebereich sind gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert; sofern Änderungen als notwendig erachtet wurden, führten diese mehrheitlich zu leicht niedrigeren Richtwerten.

Mit 315 Verkäufen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut sind, wurden erstmals nach 2021 wieder über 300 derartiger Objektverkäufe registriert. Der Anstieg fiel mit einem Plus von 55 Fällen gegenüber 2024 deutlich aus. Jahr. Die Preise haben sich im Jahr 2025 unterschiedlich entwickelt. So wurden für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in sechs von acht Altersklassen Preissteigerungen zwischen 4 und 11 % beobachtet und nur in zwei Altersklassen ein stagnierendes bis leicht rückläufiges Preisniveau festgestellt. Dagegen sind die Preise für ältere freistehende Einfamilienhäuser bis zum Baujahr 1994 im Preis um rd. 10 % gefallen, während jüngere Objekte in etwa gleichem Umfang im Preis gestiegen sind.

Die 80 registrierten Kauffälle von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, stehen in dieser Kategorie für den höchsten Umsatz nach 2020. Verglichen mit dem Jahr 2024 wurden 15 Fälle mehr registriert. In dieser Gebäudekategorie werden auch Objekte erfasst, bei denen der gewerbliche Anteil an den Roherträgen bis zu 50 % beträgt.

Ein ähnliches Bild ergibt sich für die Verkaufszahlen der Grundstücke, die mit Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut sind. 2025 wurden in dieser Kategorie 13 Fälle mehr registriert als im Jahr 2024. Auch gegenüber dem Mittel der vergangenen 10 Jahre bedeutet dies einen kräftigen Anstieg der Verkaufszahlen.

Ähnlich wie im bebauten Teilmarkt bedeuten die 598 erfassten Verkäufe von Eigentumswohnungen den höchsten Umsatz der Jahre seit 2021. Verglichen mit 2024 wurden 194 Fälle mehr registriert. In allen Baujahreskategorien und inkl. Neubauten konnten für Eigentumswohnungen Preissteigerungen festgestellt werden. Diese reichte von rd. 80,- EUR/m² bei Neubauten bis zu 385,- €/m² bei Eigentumswohnungen, die zwischen 2010 und 2023 errichtet wurden. In der Kernstadt werden für Neubaeigentumswohnungen erstmals Preise von im Mittel über 5.000 EUR/m² erzielt.

Wie zu erwarten stieg der Geldumsatz am Paderborner Immobilienmarkt ebenfalls deutlich und zwar von rd. 378 Millionen Euro in 2024 auf rd. 444 Millionen im Jahr 2025.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben und enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung sowie über das Preisniveau. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses, die sich maßgeblich auf die Auswertung sämtlicher Verträge über Immobilienkäufe und -übertragungen im Stadtgebiet stützen.

Der Bericht wendet sich sowohl an die interessierte Öffentlichkeit als auch an Bewertungssachverständige zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die private Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren. Entsprechend dieses umfassenden Informationsansatzes wird der Grundstücksmarktbericht über den Internetauftritt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn und über das Internetportal BORIS.NRW kostenfrei bereitgestellt.

3 Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach verschiedenen rechtlichen Vorgaben für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zurzeit aus fünfzehn Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Geodäsie, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwirtschaft, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold nach Anhörung der Stadt Paderborn für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind in den §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) und im Teil 3 der GrundWertVO NRW beschrieben. Zu den Aufgaben gehören:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte auf Antrag
- die Bereitstellung von Informationen über den Grundstücksmarkt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit verfügt der Gutachterausschuss über eine Geschäftsstelle, die nach seinen Vorgaben arbeitet. Die Geschäftsstelle ist für den Bereich der Stadt Paderborn beim Amt für Geoinformationen der Stadt Paderborn eingerichtet.

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss zugeleitet. Sie werden ausgewertet und bilden als Kaufpreissammlung die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur erteilt, sofern ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Diese für die Grundstückswertermittlung bedeutsamen Daten haben keinen Personenbezug und werden ebenfalls gegen Gebühr abgegeben. Auszüge aus der Kaufpreissammlung könne über die Internetpräsenz des Gutachterausschusses beantragt werden.

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt. Ebenfalls frei zugänglich sind die abgeleiteten Immobilienrichtwerte und der Immobilienpreiskalkulator.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen, öffentlichen Stellen etc. zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 3.200 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von mehr als 40 Gutachten im Jahr 2025 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetseiten des Gutachterausschusses.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu bei, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

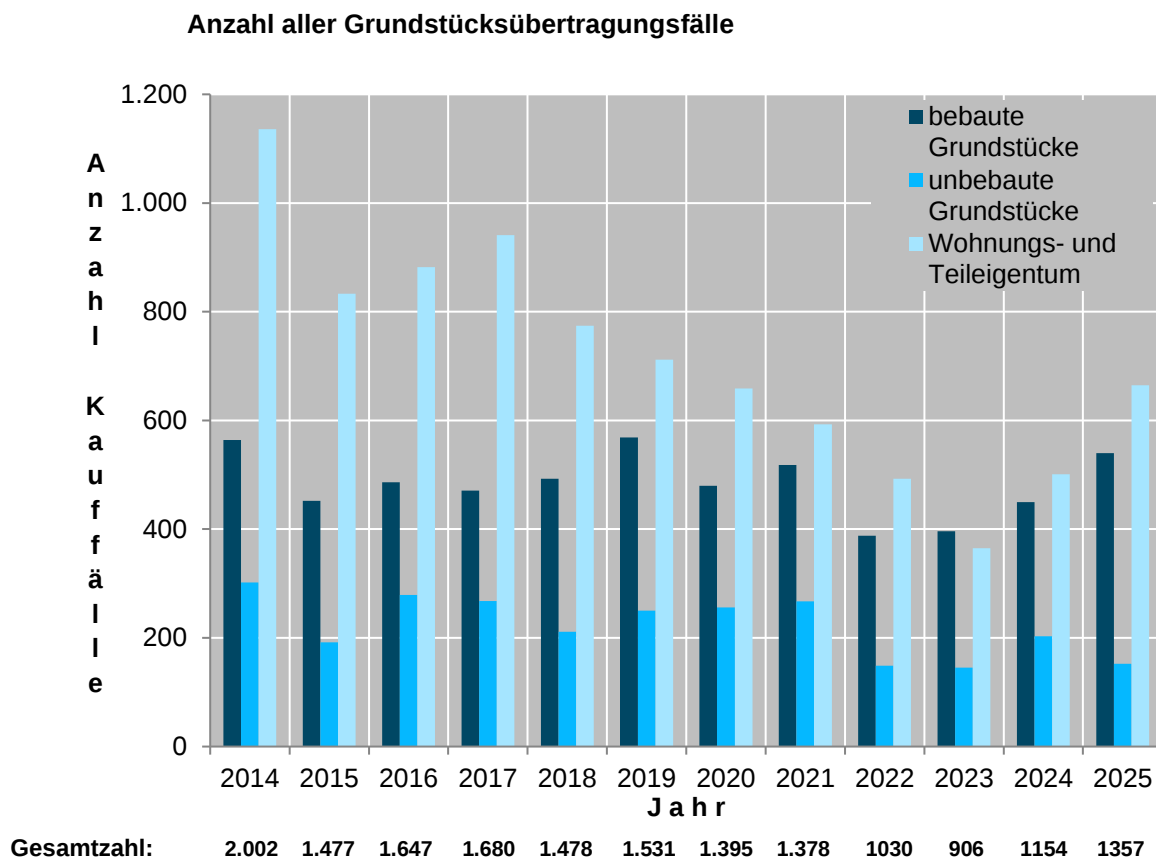
4 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Vertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Anzahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der registrierten Verträge.

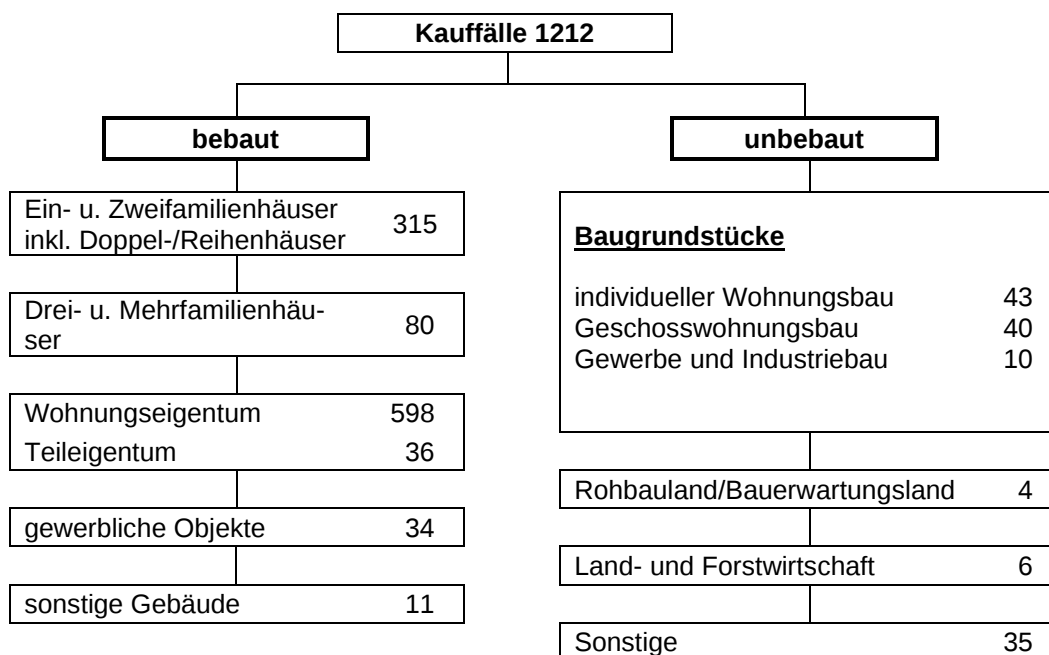
Die Grafik in Abschnitt 4.1 zeigt alle notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden; sie enthält damit auch die Fälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs wie Schenkungen oder Übertragungen innerhalb der Familie, Tauschverträge etc.

Ab der Darstellung in Abschnitt 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, bei denen angenommen werden kann, dass keine den Preis beeinflussenden Besonderheiten vorliegen.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung

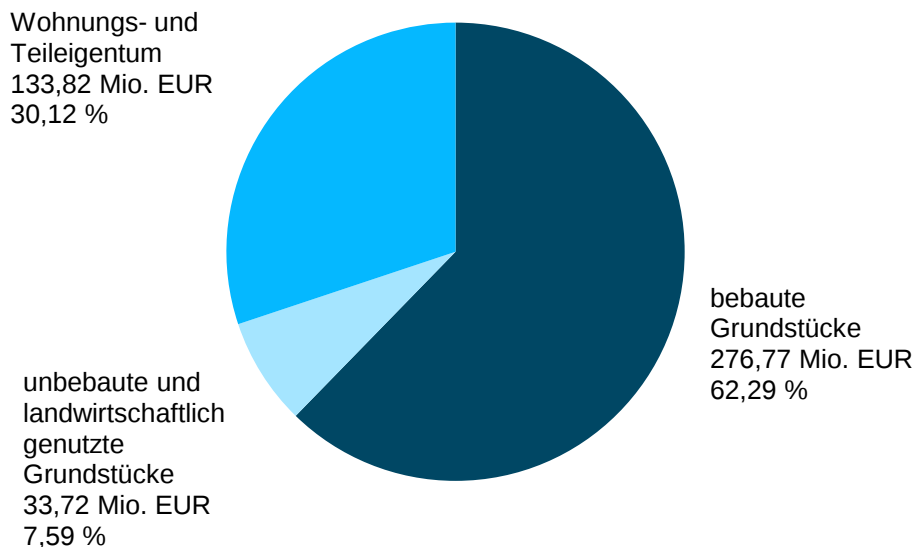


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

Gesamtumsatz 444,31 Mio. Euro (2024: 378,01 Mio. Euro)



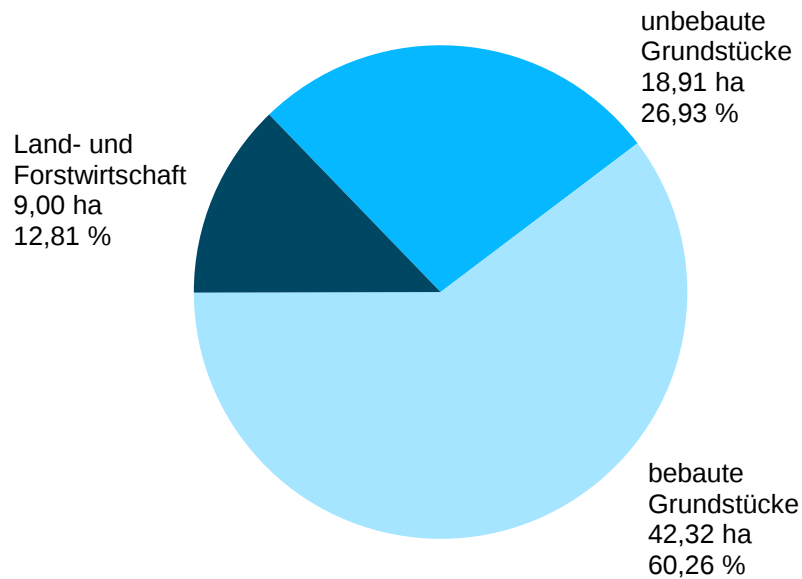
	2025	2024
bebaute Grundstücke	276,77 Mio. EUR	196,00 Mio. EUR
unbebaute Grundstücke	32,95 Mio. EUR	93,31 Mio. EUR
Land- u. Forstwirtschaft	0,77 Mio. EUR	0,90 Mio. EUR
Wohnungseigentum	129,06 Mio. EUR	84,91 Mio. EUR
Teileigentum	4,76 Mio. EUR	2,89 Mio. EUR
Gesamtumsatz	444,31 Mio. EUR	378,01 Mio. EUR

Der Geldumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2025 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	10,95 Mio. EUR	135,29 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	17,21 Mio. EUR	73,99 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	2,02 Mio. EUR	56,98 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,00 Mio. EUR	10,51 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	1,92 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	0,85 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 70,23 ha (2024: 116,68 ha)

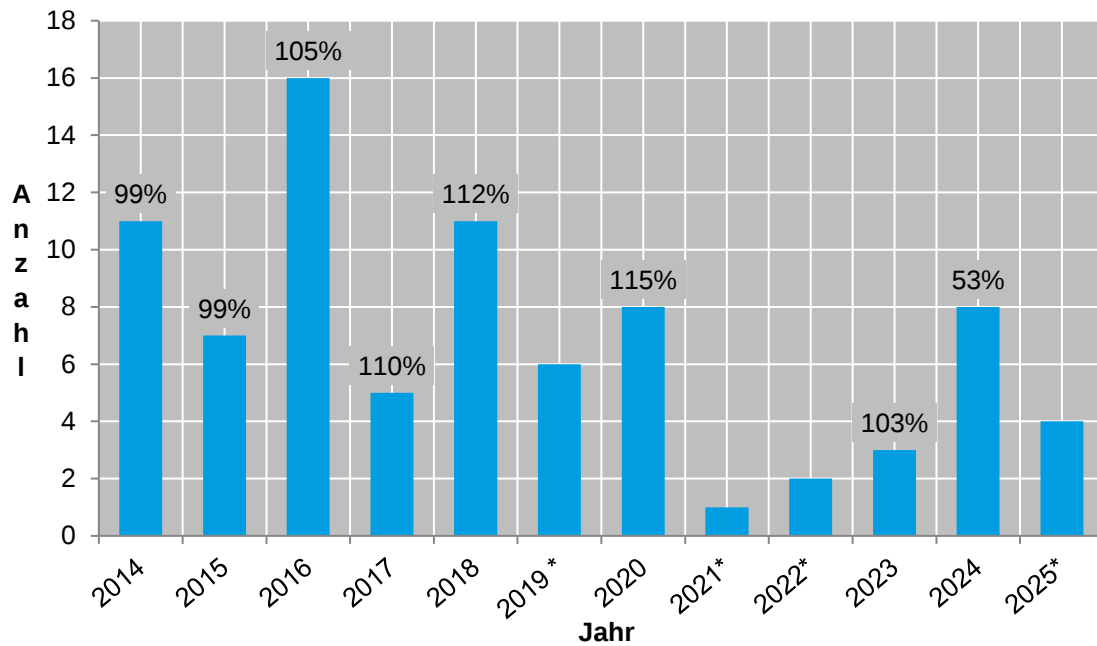


	2025	2024
bebaute Grundstücke	42,32 ha	32,01 ha
unbebaute Grundstücke	18,91 ha	72,37 ha
Land- u. Forstwirtschaft	9,00 ha	12,30 ha
Gesamtumsatz	70,23 ha	116,68 ha

Der Flächenumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2025 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	2,34 ha	19,14 ha
Geschosswohnungsbau	2,72 ha	5,49 ha
Gewerbe/Industrie	2,25 ha	15,44 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,00 ha	2,25 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	4,74 ha	
sonstige unbebaute Flächen	6,86 ha	

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn



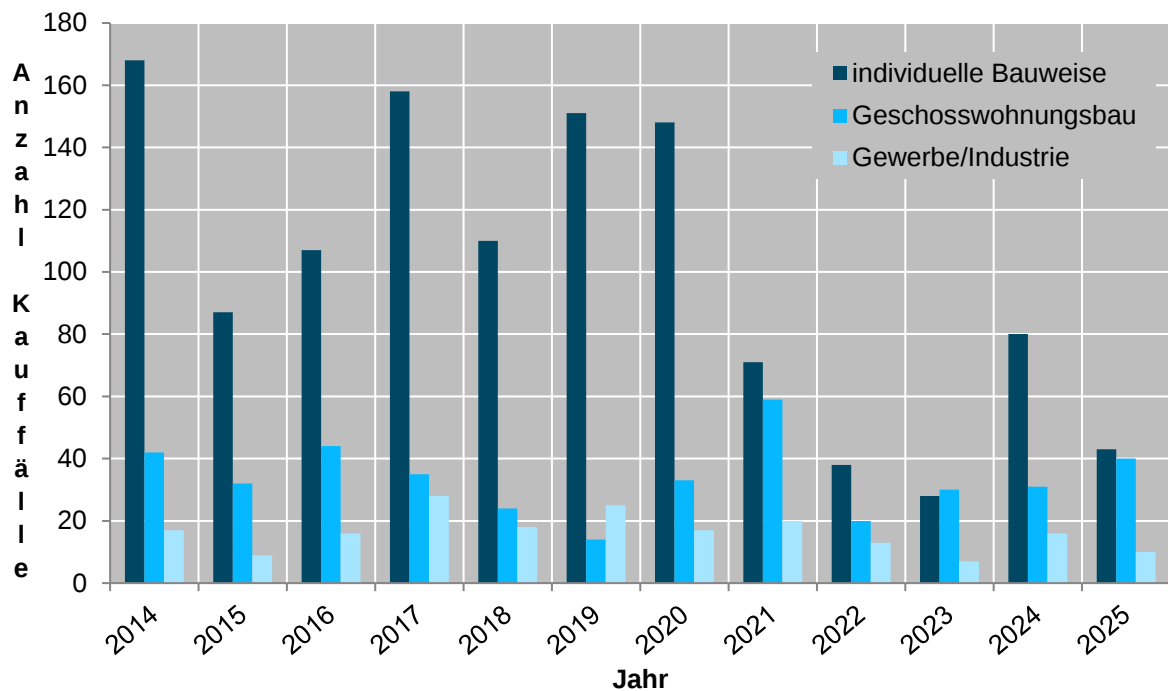
Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar. Die Prozentzahl über dem Balken gibt an, zu welchem Anteil der für die Zwangsversteigerungsverfahren ermittelten Verkehrswerte im Mittel der Zuschlag erfolgte.

In den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Jahren ist es aufgrund einer geringen Anzahl an Fällen bzw. wegen sehr unterschiedlicher Grundstücksmerkmale nicht sachgerecht, einen Prozentwert abzuleiten.

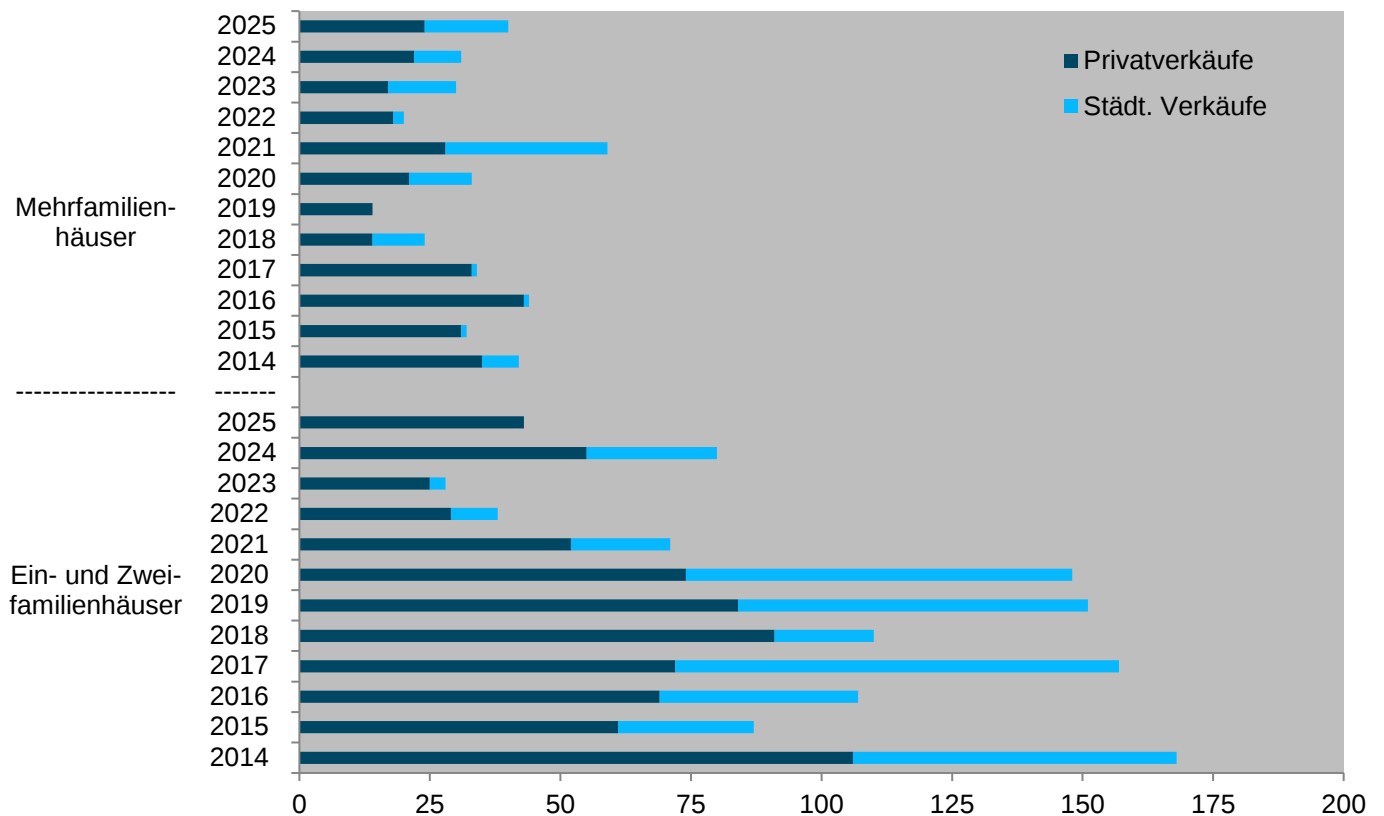
5 Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

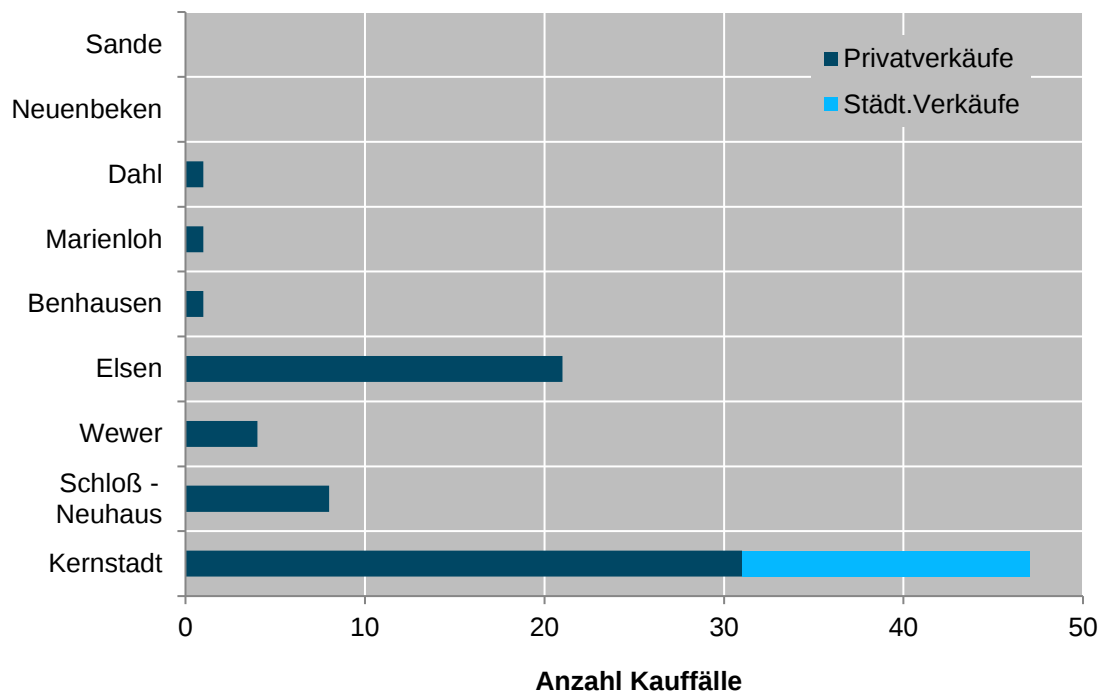
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken – Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung – Entwicklung



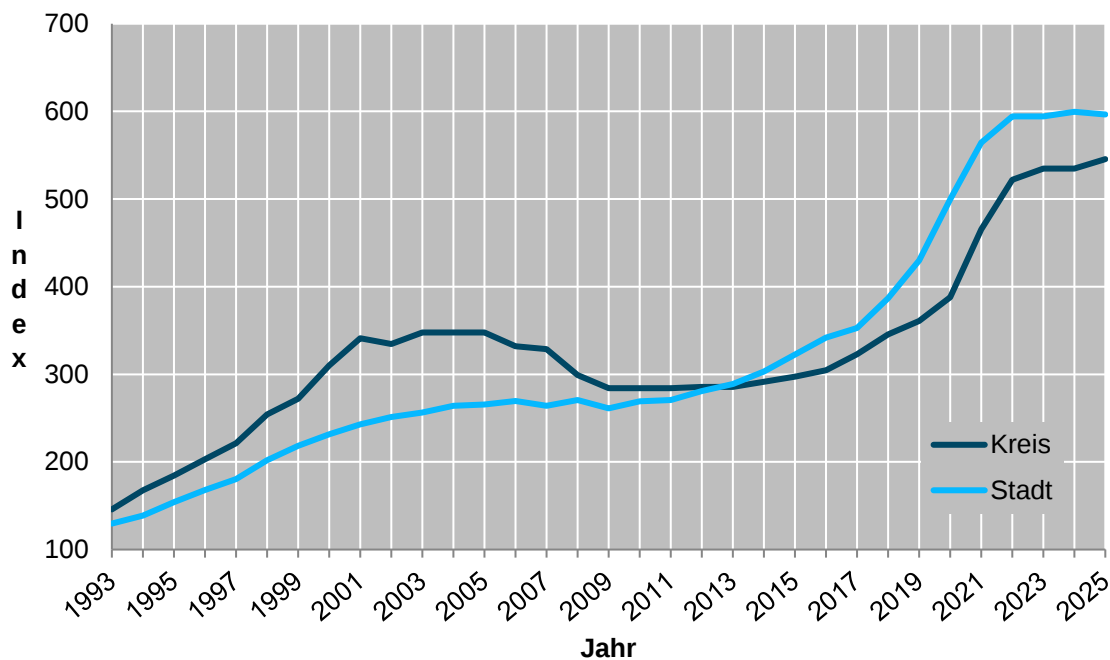
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte). Basisjahr (Index= 100) ist 1989.

Baugrundstücke für den Wohnungsbau



Preisentwicklung der letzten 13 Jahre in %

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kreis	0	5	2	2,5	6	7,1	4,4	7,5	20,0	12,2	2,5	0	2
Stadt	2,8	5	6,3	6	3,3	9,6	11,1	16,3	12,9	5,3	0,0	0,9	-0,5

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt in § 19 vor, dass Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden sollen. Dementsprechend hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn über statistische Datenanalysen des lokalen Grundstücksmarktes Bodenrichtwerte auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und beschlossen. Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist dabei wie folgt zu ermitteln: Ausgehend vom Zuschnitt, der Grundstücksgröße und der planungsrechtlichen Festsetzung (überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, planungsrechtliche Grundflächenzahl - GRZ) ist eine maximal realisierbare GRZ zu ermitteln. Dabei stellt die planungsrechtliche Ausweisung in jedem Fall die Obergrenze dar. Diese GRZ ist mit der Anzahl der zulässigen Geschosse zu multiplizieren, wobei zulässige und nutzbare Dachgeschosse mit einem Zuschlag zur Anzahl der Geschosse von 0,75 berücksichtigt werden. Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie größer ist als die planungsrechtlich zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

Zur Anwendung der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Koeffizienten wurde für einen Großteil der Richtwertzonen eine WGFZ ermittelt und als wertbestimmendes Merkmal festgelegt. Es ist zu beachten, dass für die Richtwertzonen mit den Nummern 187 bis 227 im Innenstadtzentrum eigene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind (siehe hierzu Ziffer 5.6).

Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabelle hinaus ist nicht zulässig.

WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen außerhalb des Innenstadtzentrums

		Vergleichsobjekt / Richtwertzone												
Bewertungsobjekt		0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
	0,3	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
	0,4	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
	0,5	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53
	0,6	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57
	0,7	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62
	0,8	1,56	1,40	1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67
	0,9	1,67	1,50	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72
	1	1,78	1,60	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76
	1,1	1,89	1,70	1,54	1,41	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81
	1,2	2,00	1,80	1,63	1,50	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86
	1,3	2,11	1,90	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91
	1,4	2,22	2,00	1,81	1,66	1,54	1,43	1,33	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95
	1,5	2,33	2,10	1,91	1,75	1,61	1,50	1,40	1,31	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

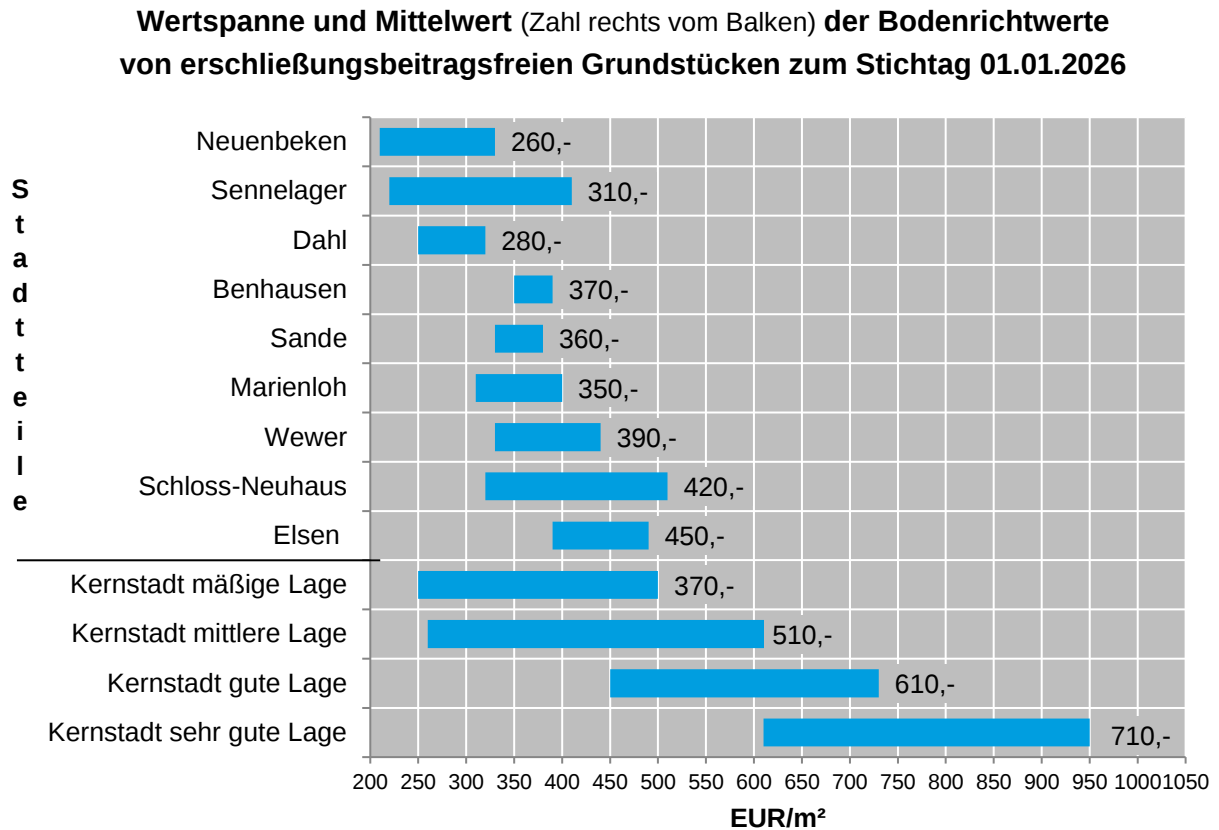
Beispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 420,- EUR/m² für das Richtwertgrundstück mit einer WGFZ von 0,9.

Gesucht wird der Bodenwert eines Grundstücks mit einer WGFZ von 0,7 und sonst richtwerttypischen Merkmalen.

Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

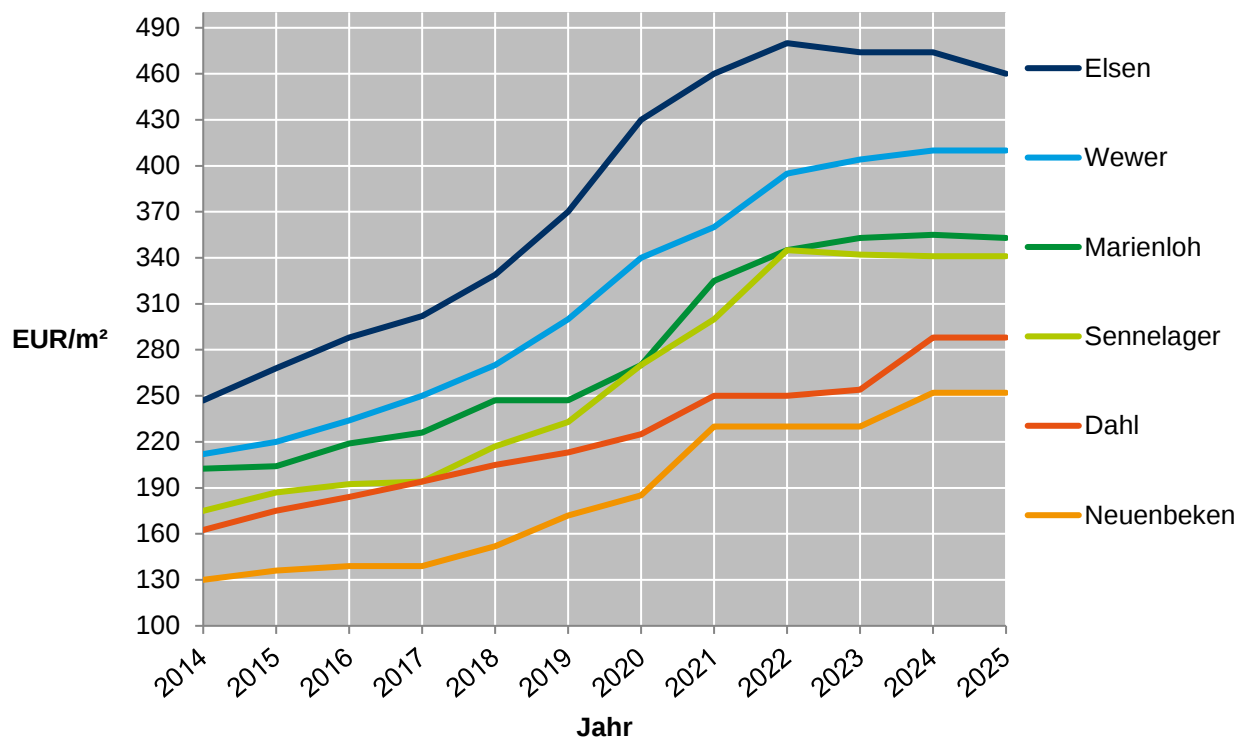
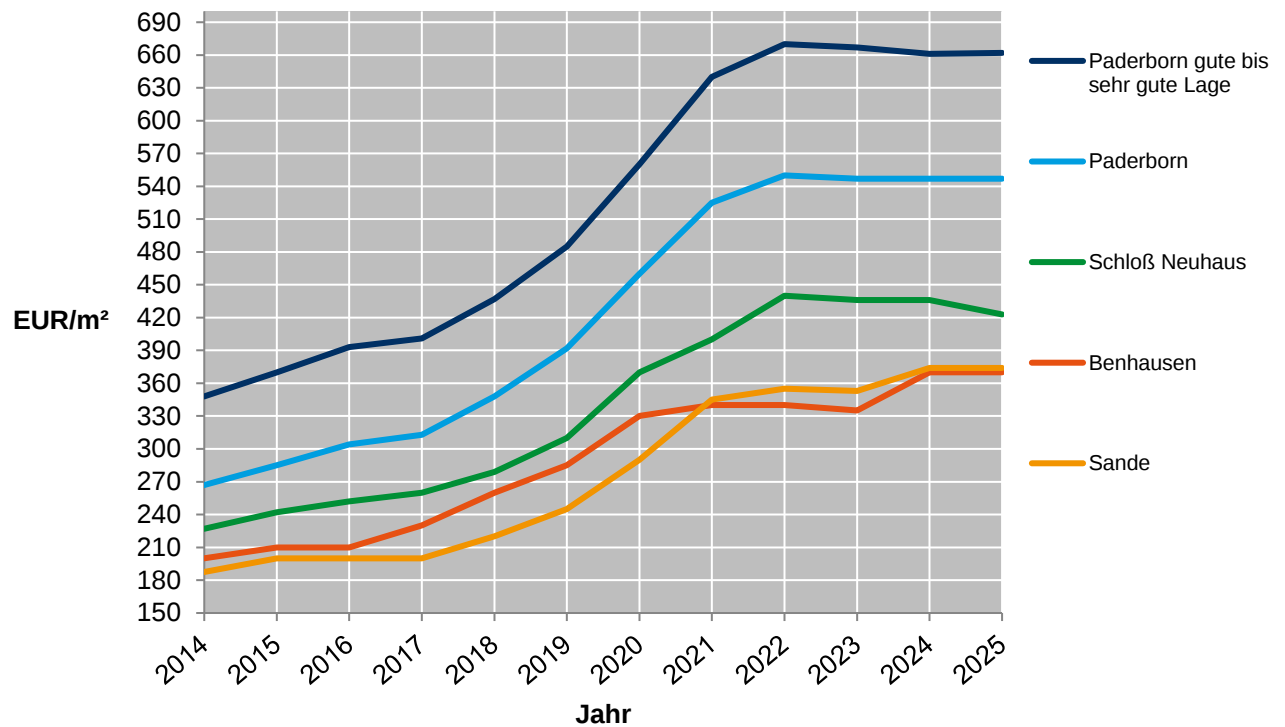
Berechnung: 420,- EUR/m² x 0,87 = rd. 365,- EUR/m²



In den dargestellten Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Außenbereich und die Bodenrichtwerte des Innenstadt-/Kernstadtzentrums nicht berücksichtigt. In Elsen sind zudem die Richtwerte für „Elsen-Bahnhof“ (Zone 113) und für die „Von-Ketteler-Straße“ (Zone 107) nicht enthalten.

Die Mittelwerte der Richtwerte sind auf 10,- EUR/m² gerundet.

5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Jahr	Kern-stadt	Schloß Neu-haus	Mari-enloh	Sande	Elsen	Wewer	Ben-hausen	Neuen-beken	Dahl	gesamt
1995	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1996	108	106	115	117	104	105	113	106	106	107,4
1997	115	118	120	120	114	119	113	110	112	115,8
1998	126	127	140	157	127	137	113	120	161	129,4
1999	132	141	145	184	140	150	155	123	194	140,2
2000	140	150	161	202	148	162	137	133	215	149,4
2001	147	161	164	205	154	163	163	151	233	157,2
2002	150	169	170	223	160	170	174	151	244	162,2
2003	153	169	191	228	165	170	179	151	244	165,2
2004	157,0	176,6	189,0	233,3	164,0	174,1	189,8	177,5	266,4	170,0
2005	157,6	177,4	189,0	233,3	165,0	174,1	189,9	177,5	266,4	170,7
2006	160,6	179,0	194,1	242,9	166,6	175,0	192,5	167,2	274,6	173,1
2007	158,5	169,3	189,1	236,2	162,0	175,5	187,1	161,7	266,2	169,3
2008	155,6	164,2	186,6	230,8	155,1	173,6	195,2	163,1	255,8	165,4
2009	150,3	161,9	177,9	221,2	146,7	166,1	184,4	158,3	249,1	159,9
2010	154,4	168,1	185,4	230,5	147,7	171,0	192,5	165,1	259,3	164,5
2011	155,5	167,4	187,7	230,5	150,2	169,6	195,1	168,9	259,3	165,4
2012	161,6	175,2	193,9	229,3	160,4	170,9	200,2	168,9	261,4	171,7
2013	168,0	180,0	201,1	232,3	169,1	170,4	203,2	176,7	271,9	176,5
2014	177,1	185,8	204,7	240,0	179,4	171,6	220,3	178,3	287,4	184,8
2015	188,3	198,6	204,7	256,1	194,1	178,8	231,3	187,7	306,7	196,5
2016	201,3	207,3	219,6	254,8	209,0	191,1	231,3	190,9	322,3	208,3
2017	207,1	213,1	227,1	263,0	218,6	202,2	254,0	190,9	339,4	215,2
2018	229,3	228,8	248,4	290,6	238,5	217,8	287,0	209,4	344,3	235,9
2019	256,8	251,7	248,4	329,2	266,6	242,6	314,6	238,9	355,0	262,1
2020	299,7	298,0	270,5	394,1	311,9	277,0	364,3	255,9	383,8	304,8
2021	343,8	328,7	326,8	456,0	333,7	290,0	374,9	320,4	431,0	344,1
2022	358,6	351,4	347,4	468,3	346,7	316,1	374,9	320,4	431,0	362,3
2023	356,7	348,6	355,3	466,2	342,1	323,6	369,7	320,4	439,0	360,8
2024	356,7	348,6	356,7	493,2	342,1	328,5	408,1	351,5	497,4	364,2
2025	357,6	341,3	354,5	493,2	333,2	328,3	408,1	351,3	497,4	362,3
Veränderung 2025/2024										
	0,3%	-2,1%	-0,6%	0,0%	-2,6%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,5%

Die Indexreihe wird abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für Wohnbauland und Mischgebietsbauflächen. Ausgenommen sind die Außenbereichszonen und sämtliche Zonen im Kernstadt-/Innenstadtzentrum.

Die Entwicklung in Sennelager ist in der für Schloß Neuhaus dargestellten Indexreihe enthalten.

5.6 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Die in Zonen ermittelten Bodenrichtwerte im Innenstadtzentrum sind auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt andere Umrechnungskoeffizienten (U) abgeleitet worden als für die übrigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Baulandflächen (siehe Abschnitt 5.3). Für die Anwendung gilt Folgendes:

Soweit in den Obergeschossen nur wohnraumtypische Erträge erzielt werden, sind die Zuschläge für eine höhere bauliche Ausnutzung unabhängig von der Lage des Grundstücks folgendermaßen zu errechnen:

$$(U - 1) \times 650,- \text{ EUR/m}^2.$$

Das Ergebnis dieser Multiplikation ist zum zonalen Bodenwert zu addieren (siehe Beispiel).

GFZ – Umrechnungskoeffizienten für Misch- und Kerngebietsflächen im Innenstadtzentrum

GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U
1,0	0,855	2,0	1,072	3,0	1,269	4,0	1,414	5,0	1,561
1,1	0,861	2,1	1,107	3,1	1,282	4,1	1,427		
1,2	0,868	2,2	1,131	3,2	1,295	4,2	1,446		
1,3	0,884	2,3	1,154	3,3	1,312	4,3	1,460		
1,4	0,901	2,4	1,177	3,4	1,328	4,4	1,473		
1,5	0,927	2,5	1,193	3,5	1,341	4,5	1,489		
1,6	0,947	2,6	1,210	3,6	1,354	4,6	1,506		
1,7	0,973	2,7	1,223	3,7	1,371	4,7	1,520		
1,8	1,000	2,8	1,239	3,8	1,387	4,8	1,535		
1,9	1,032	2,9	1,252	3,9	1,400	4,9	1,548		

Beispiel für eine Umrechnung für ein Objekt mit Geschäftsnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **2.000,- EUR/m²** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 2.446,- \text{ EUR/m}^2$$

Beispiel für eine Umrechnung bei einem Objekt mit Wohnnutzung oder wohnraumtypischer Nutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **1.500,- EUR/m²** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7 allerdings mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

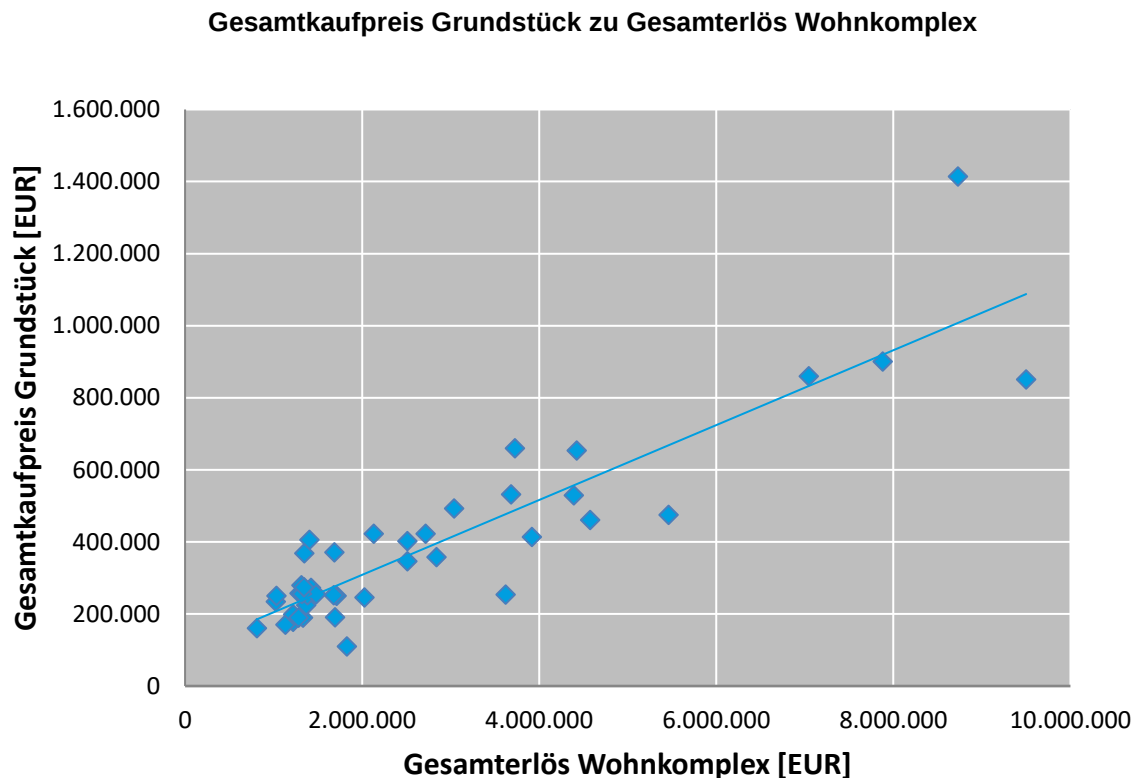
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$1.500,- \text{ EUR/m}^2 + ((1,223 - 1,000) \times 650,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 1.645,- \text{ EUR/m}^2$$

5.7 Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind

Neben den Bodenrichtwerten steht zur Wertermittlung von Grundstücken, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind, eine spezielle Auswertung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Dabei wurde für 43 Fälle aus dem Auswertejahr 2016 und 2017 ausgehend von den tatsächlichen erzielten Einnahmen aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen und dem Ankaufspreis des unbebauten Grundstücks – bei Grundstücken mit abbruchreifer Bausubstanz wurden die Abbruchkosten zum Ankaufspreis addiert – folgende Funktion ermittelt:



Die Funktion $Y = 0,1039 X + 100.795$ ermöglicht es, ausgehend von den zu erwartenden Einnahmen, aus dem Verkauf des Wohnungs- oder Teileigentums einen Gesamtbodenwert für das Baugrundstück zu ermitteln. Da sich Preisveränderungen in den Verkaufspreisen der neu errichteten Eigentumswohnungen abbilden, kann die Funktion weiterhin angewandt werden.

5.8 Bodenrichtwerte für Gewerbebau land

Lage	Richtwert in EUR/m ² erschließungsbeitragsfrei		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	150	110	70
Schloß Neuhaus	85	80	70
Elsen		100	
Marienloh		85	
Wewer		85	

Die Preise sind im Jahr 2025 gegenüber 2024 im Mittel nahezu unverändert.

Die dargestellten Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbe- und Industriegebiete, die nicht dem Außenbereich angehören. Für Technologie-, Büro- und Verkaufsstandorte wurden in drei Richtwertzonen Richtwerte von 170,- EUR/m², 220,- EUR/m² bzw. 230,- EUR/m² ermittelt und beschlossen.

5.9 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Die wenigen verwertbaren Kauffälle des Jahres 2025 aus dem Gebiet der Stadt Paderborn erfordern nur geringfügige Anpassungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026. Zur Absicherung dieser Entwicklung wurden auch die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nachbarkommunen berücksichtigt, die im Mittel ebenfalls nur geringe Veränderungen aufweisen.

5.10 Bodenrichtwerte für Waldflächen

Die zum 01.01.2026 abgeleiteten Bodenrichtwerte für Forstflächen beziehen sich nur auf den Grund und Boden. Sie betragen für sämtliche Forstflächen 1,10 EUR/m² und sind seit dem 01.01.2023 Jahren unverändert. Bei der Ermittlung dieses Wertes werden 40 % der Kaufpreise der in Frage kommenden Kauffälle dem Bodenwert zugeordnet.

5.11 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

In der Bodenrichtwertkarte ist zu unterscheiden zwischen einzelnen kleineren Bodenrichtwertzonen, für die ausschließlich ein Richtwert für bebaute Außenbereichsflächen (Wohnen oder Gewerbe) abgeleitet wurden, und Zonen für Wohn- und Gewerbegrundstücke im Außenbereich, die mit den landwirtschaftlichen Richtwertzonen überwiegend deckungsgleich sind. Für die letztgenannten Zonen wurden zum 01.01.2026 erstmalig auch Richtwerte für gewerblich genutzte Grundstücke abgeleitet.

Es ist im Grundsatz zwischen Wohn- bzw. Gewerbegrundstücken im Außenbereich und landwirtschaftlichen Hofstellen zu differenzieren.

5.12 Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke

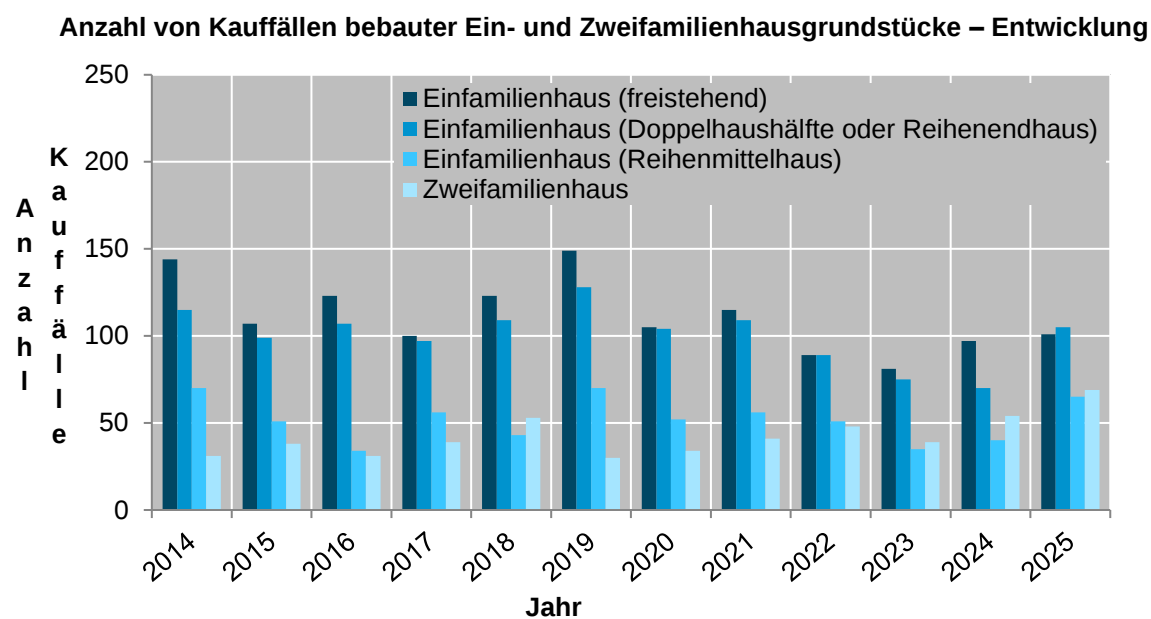
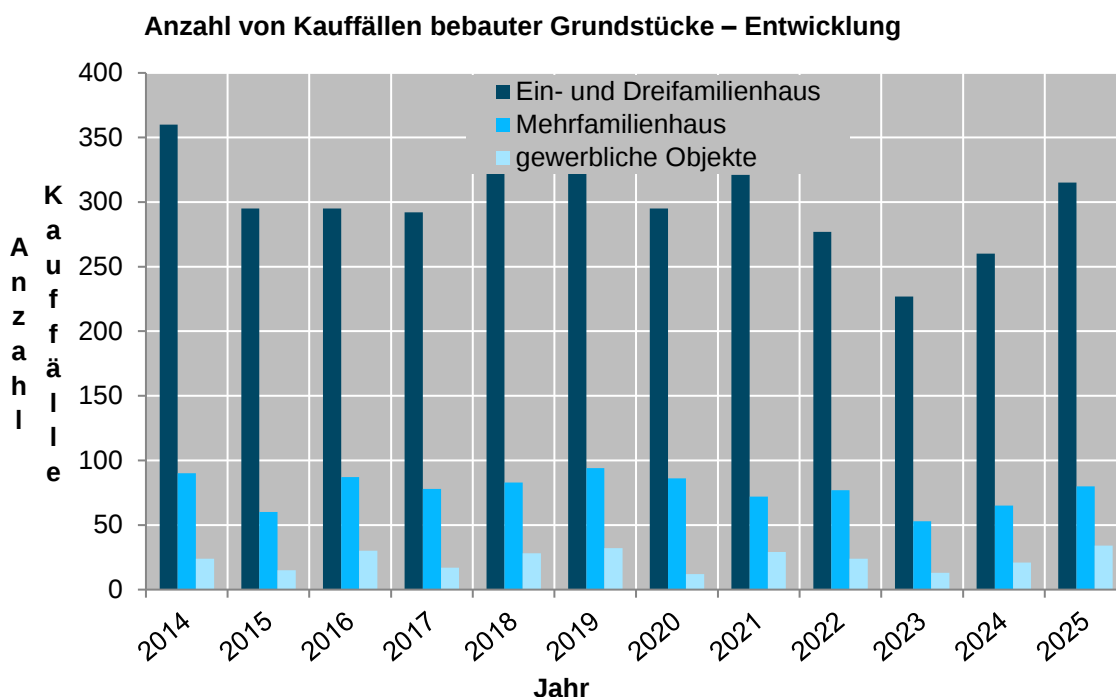
Im Jahr 2025 wurde ein Erbbaurecht für ein Wohnbaugrundstück – Geschosswohnungsbau – mit einem Erbbauzins von 4,5 % bestellt. Dieser Wert liegt höher als die Erbbauzinsvereinbarungen in den wenigen Verträgen der Jahre 2023 und 2024.

5.13 Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke

In 2025 wurde ein Wohnbaugrundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist und entsprechend dieses Erbbaurechtes auch bebaut ist, von den Erbbauberechtigten angekauft. Gemeinsam mit dem einzigen Fall aus 2024, der dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen ist, ergibt sich ein Verhältnis zwischen dem Kaufpreis pro m² und dem an das Grundstück angepassten Bodenrichtwert in Höhe von rd. 45 %.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffälle



Die Kauffälle der Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2024):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt		davon Neubauten	
freistehendes Einfamilienhaus	101	(96)	1	(2)
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	105	(70)	22	(11)
Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus	65	(40)	5	(9)
Zwei- und Dreifamilienhaus	69	(54)	0	(0)

6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich, soweit nicht anders vermerkt, auf unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert sowie dem Wert für Nebengebäude und Garagen**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.

In den nachfolgenden Tabellen werden bei den Einfamilienhäusern auch Objekte mit einer Einliegerwohnung erfasst. Es wurden nur die Kauffälle des Jahres 2025 herangezogen.

		Gebäudetyp		
		Einfamilienhaus		
		freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihendhaus	Reihenmittelhaus
Baujahr	1950 – 1974	425.000,- EUR	363.000,- EUR	298.000,- EUR
	1975 – 1994	508.000,- EUR	373.000,- EUR	331.000,- EUR
	1995 – 2023	740.000,- EUR	441.000,- EUR	397.000,- EUR

Bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **Neubauobjekten** ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten. Es wurden auch Fälle berücksichtigt bei denen die Gebäude als Wohnungseigentum veräußert wurden.

		Gebäudetyp Einfamilienhaus		
		freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihendhaus	Reihenmittelhaus
Neubauten (Baujahre 2024 und folgende)		-	521.000,- EUR	440.000,- EUR

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Abschnitt 9.1 (Seiten 30 bis 32) die in 2025 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

6.3 Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt

Die Ermittlung der Preisveränderungen beruht auf der Gegenüberstellung der im Abschnitt 6.2 veröffentlichten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen und der unter Abschnitt 9.1 ermittelten Gebädefaktoren mit den entsprechenden Daten des Vorjahres.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Fasst man die unterschiedlichen Preisentwicklungen aller Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser zusammen, kann von gleichbleibenden Preisen für diesen Teilmarkt ausgegangen werden.

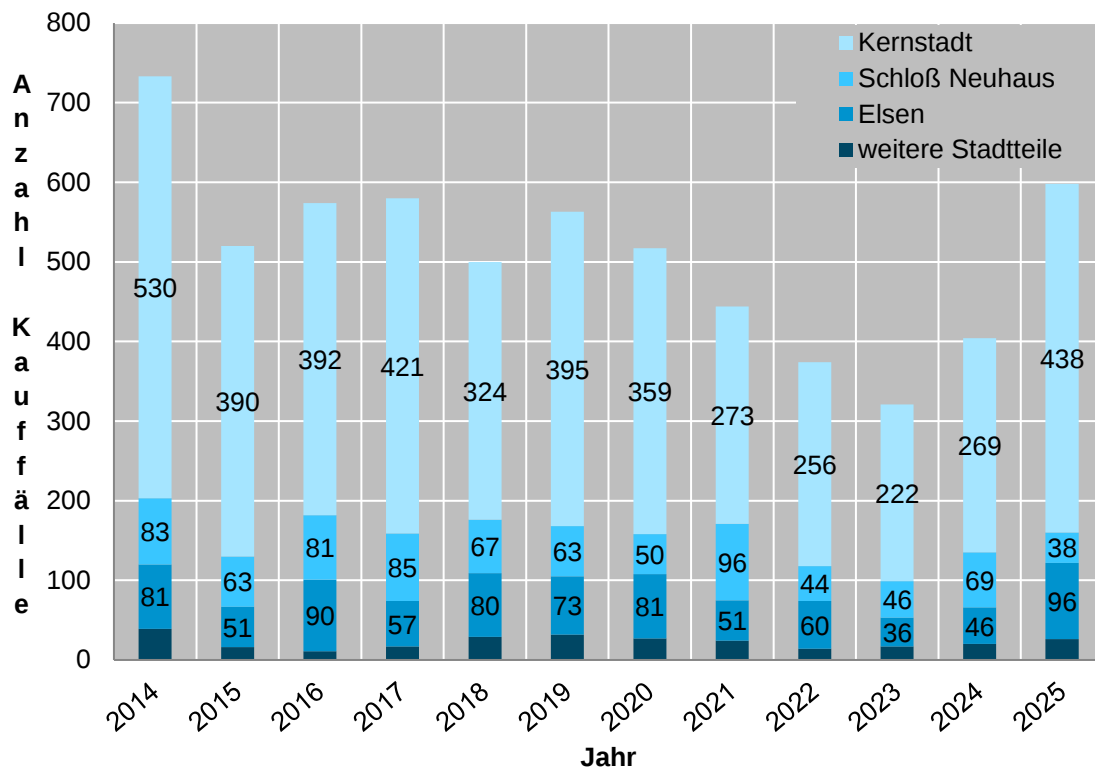
Art des Objektes	Baujahresstufe	Preisentwicklung
freistehendes	1950 - 1974	-10 %
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	1975 - 1994	-12 %
	1995 - 2023	+12 %
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus	1950 - 1974	-3 %
	1975 - 1994	+5 %
	1995 - 2023	+4 %
	Neubauten	+7 %
Einfamilienhaus als Reihemittelhaus	1950 - 1974	+11 %
	1975 - 1994	+9 %
	1995 - 2023	-1 %
	Neubauten	+6 %
Zweifamilienhaus und Dreifamilienhaus	1950 - 1974	+19 %
	1975 - 1994	-2 %
	1995 - 2023	-14 %

Für Mehrfamilienhäuser ist für jüngere Baujahre ab Baujahr 1995 eine belastbare Aussage zur Preisentwicklung unsicher und daher nicht möglich. Für ältere Baujahre ist von steigenden Preisen von 10 % und mehr auszugehen.

7 Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Anzahl der Kauffälle in der Kernstadt und den Stadtteilen – Entwicklung



Es ergibt sich folgende prozentuale Verteilung der Kauffälle auf die verschiedenen Erwerbsvorgänge:

Erstverkäufe	12,4 % (2024: 19,0 %)
Weiterverkäufe	65,6 % (2024: 78,6 %)
Umwandlungen	22 % (2024: 2,4 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

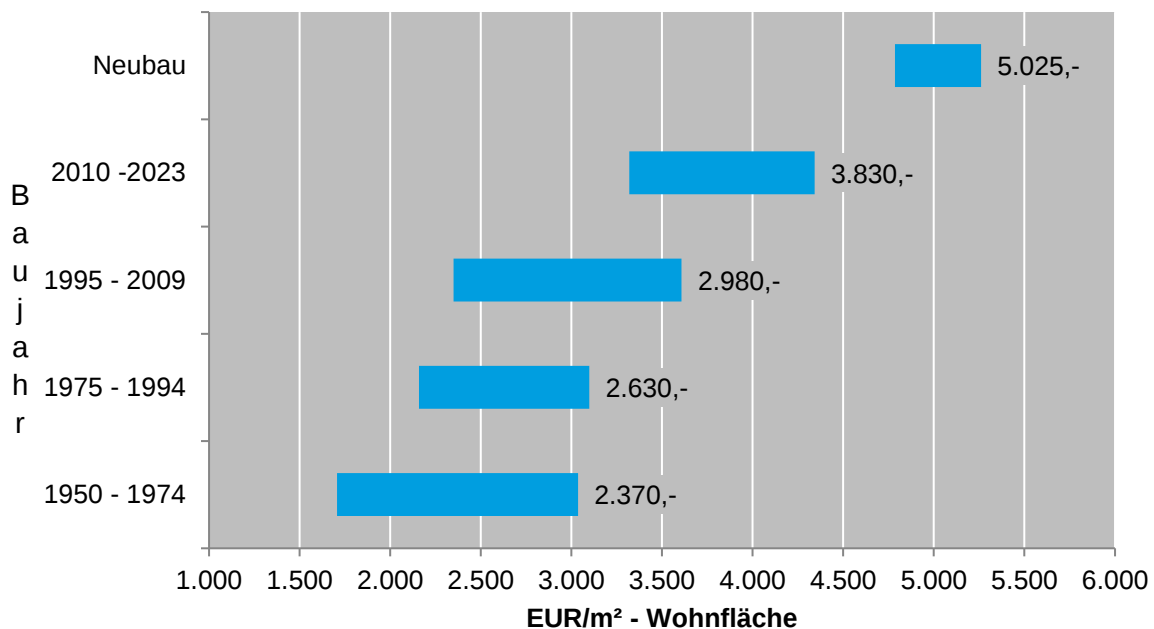
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **im Stadtteil Paderborn (Kernstadt)** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Besondere wertbestimmende Merkmale wie

- Wohnlage inkl. des unmittelbaren Umfeldes der Anlage,
- Bodenrichtwert,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage,
- Geschosslage der Wohnung,
- Baujahr sowie Zuschnitt und Ausstattung und
- Wohnfläche

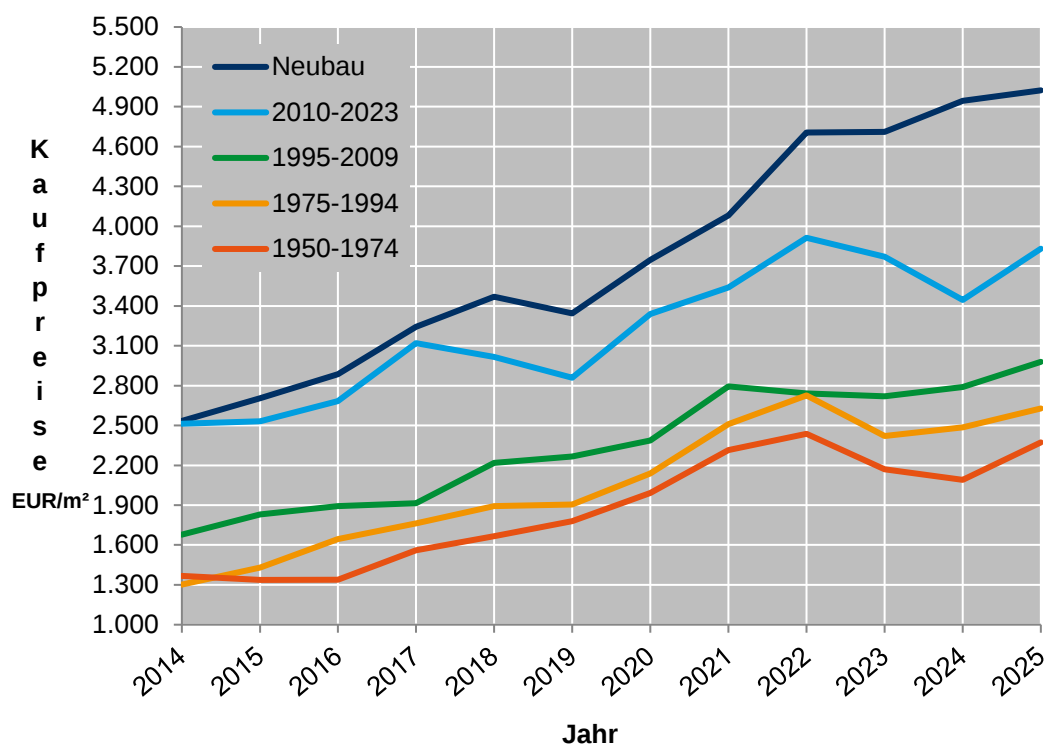
bewirken Abweichungen (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl rechts vom Balken).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in der Kernstadt



Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Neubaeigentumswohnungen leicht gestiegen. Die Verkäufe von Objekten aus allen anderen Baujahresstufen sind ebenfalls gestiegen. Die Stadtteile Schloß Neuhaus, Elsen und Sande weisen ein um rd. 400 Euro/m² geringeres Preisniveau aus, die übrigen Stadtteile liegen unter diesem Preisniveau.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Kernstadt



7.3 Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten** und **60 m² bis 100 m² Wohnfläche** sind der am häufigsten nachgefragte Wohnungstyp.

In der nachfolgenden Tabelle sind Preise und Merkmale dieses Teilmarktes aus dem ganzen Stadtgebiet aufgeführt. Die Preise beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Wohnungs-eigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m²-Wohn-fläche [EUR/m²]
Erstverkauf	24	Neubau	83	4.710,-
Weiterverkauf	12	2010 – 2023	81	3.740,-
	31	1995 – 2009	80	2.975,-
	36	1975 – 1994	75	2.740,-
	29	1950 – 1974	78	2.335,-

8 Immobilienrichtwerte

Grundsätzliches Vorgehen

Immobilienrichtwerte wurden für die Teilmärkte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet, wobei als Grundlage die in der Kaufpreissammlung geführten Kauffälle herangezogen wurden. Im Zuge einer Regressionsanalyse (lineare Regression) wurde das jeweils beste Modell ausgewählt und die Stichproben um Ausreißer bereinigt. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch partielle Modellauflösung ermittelt.

Die Kauffälle wurden in einem ersten Schritt mithilfe der Umrechnungskoeffizienten mit einem Ansatz in jedem Teilmarkt allgemein normiert. In einem zweiten Schritt folgte eine spezielle Normierung in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen, um einen möglichst guten Bezug zum dortigen Marktgeschehen zu erhalten. In allen drei Teilmärkten zeigten sich Lagewert und Baujahr als diejenigen Merkmale, die zu einer bestmöglichen speziellen Normierung führten. Die Immobilienrichtwerte wurden aus den auf diese Weise normierten Kauffällen einer Zone gemittelt.

Als mögliche Bereiche, für die Immobilienrichtwerte in den drei Teilmärkten abgeleitet werden, wurden Gebiete ausgewählt, in denen Wohnen planungsrechtlich im Allgemeinen zulässig und ein entsprechend aktiver Grundstücksmarkt zu beobachten ist. Als Struktur ergaben sich daraus zunächst die einzelnen Stadtteile, wobei Gewerbe- und Industriegebiete, größere Gemeinbedarfsflächen etc. entfallen. Insbesondere die Paderborner Kernstadt wurde anhand prägender Infrastrukturen weiter untergliedert, so dass insgesamt 20 Immobilienrichtwertzonen entstanden.

Stichproben

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Stichproben mit Kauffällen aus nachfolgenden Jahrgängen zusammengestellt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Jahrgänge	2023 bis 2025	2021 bis 2025	2021 bis 2025

Für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, sowie Doppel- und Reihenhäuser wurden Kauffälle mit mindestens einem der nachfolgend aufgeführten Merkmalen von der Ableitung der Immobilienrichtwerte ausgeschlossen.

Baulandfläche > 2'000 m²

Baulandfläche < 200 m²

Wohn-/Nutzfläche > 300 m²

Baujahre < 1920

Sachwerte der Nebengebäuden > 40.000 EUR

Im Zuge der statistischen Untersuchungen zeigten sich einzelne Merkmale, die in manchen Ausprägungen zu schwach in der Stichprobe vertreten waren. Daher wurden nachfolgende Klassen gebildet.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Geschosslage	- Erdgeschoss mit: Erdgeschoss und Souterrain - Obergeschoss mit: 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, etc.		

	• Dachgeschoss mit: Dachgeschoss, Maissonette, Terrassengeschoss • Penthouse (unverändert)		
Parken (jeweils unabhängig von der Anzahl)	• Garage ja/nein • Stellplatz ja/nein	• Garage ja/nein • Carport ja/nein • Stellplatz ja/nein	• Garage ja/nein • Carport ja/nein • Stellplatz ja/nein
Unterkellerung		• nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert	• nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert

Zudem sind in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser, sofern gegeben, fiktive Baujahre eingeflossen; Nebengebäude blieben unberücksichtigt.

Für die verhältnisskalierten Variablen ergaben sich in den final verwendeten Ausgangsdaten folgende Ausprägungen; Extrapolationen sind bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte nicht zulässig.

	Eigentumswohnungen		Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	Min.	2		
	Max.	267		
	Mittel	29		
	Median	12		
Baujahr	Min.	1954	Min.	1936
	Max.	2027	Max.	2025
	Mittel	1996	Mittel	1979
	Median	1994	Median	1975
Lagewert [EUR/m ²]	Min.	190	Min.	150
	Max.	830	Max.	820
	Mittel	530	Mittel	441
	Median	510	Median	430
Baulandfläche [m ²]			Min.	229
			Max.	1783
			Mittel	679
			Median	656
Wohnfläche [m ²]	Min.	22	Min.	70
	Max.	194	Max.	296
	Mittel	71	Mittel	161
	Median	72	Median	158

Insbesondere in der Paderborner Innenstadt sind an verschiedenen Stellen Bodenrichtwerte gegeben, die teilweise weit über den Maximalwerten der Stichproben liegen. In solchen Fällen ist die Verwendung des jeweiligen Maximums (beispielsweise für den Teilmarkt Eigentumswohnungen 830 EUR/m²) als Lagewert sachgerecht.

Ergebnisse der statistischen Untersuchungen und der Regression

In den statistischen Untersuchungen und der Regression erwiesen sich nachfolgende Merkmale als nicht signifikant bzw. in ihrer Wirkrichtung unplausibel. Die genannten Merkmale wurden für die Ableitung der Immobilienrichtwerte nicht weiter berücksichtigt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Grundstücksfläche	• Gesamtgrundstücksfläche		
Lage	• Wohnlage	• Wohnlage	• Wohnlage
Parken	• Stellplatz	• Garage • Carport • Stellplatz	• Garage • Carport • Stellplatz
Unterkellerung		• nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert	• nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert
Ergänzende Gebäudeart			• Einfamilienhaus • Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung • Zweifamilienhaus

Zudem erwies sich im Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser die Anbauweise „Reihenendhaus“ als nicht signifikant. In den weiteren Untersuchungen führte eine Zusammenfassung der Ausprägungen „Doppelhaushälfte“ und „Reihenendhaus“ zu einer Verbesserung des Modells; die Anbauweise „Reihenmittelhaus“ blieb dabei erhalten.

Lagewert

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

Baulandfläche

In den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser weicht die Baulandfläche nur dann von der Grundstücksfläche ab, wenn die Grundstücksfläche separat nutzbare oder genutzte Teilflächen enthält (z. B. ein weiteres Baugrundstück). Zur Ermittlung der Baulandflächengröße sind diese Teilflächen von der Grundstücksfläche in Abzug zu bringen.

Umrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte zur Werteschätzung von Immobilien sind vom Richtwert abweichende Merkmale durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die über die jeweiligen Immobilienrichtwerte abrufbar sind.

Veröffentlichung

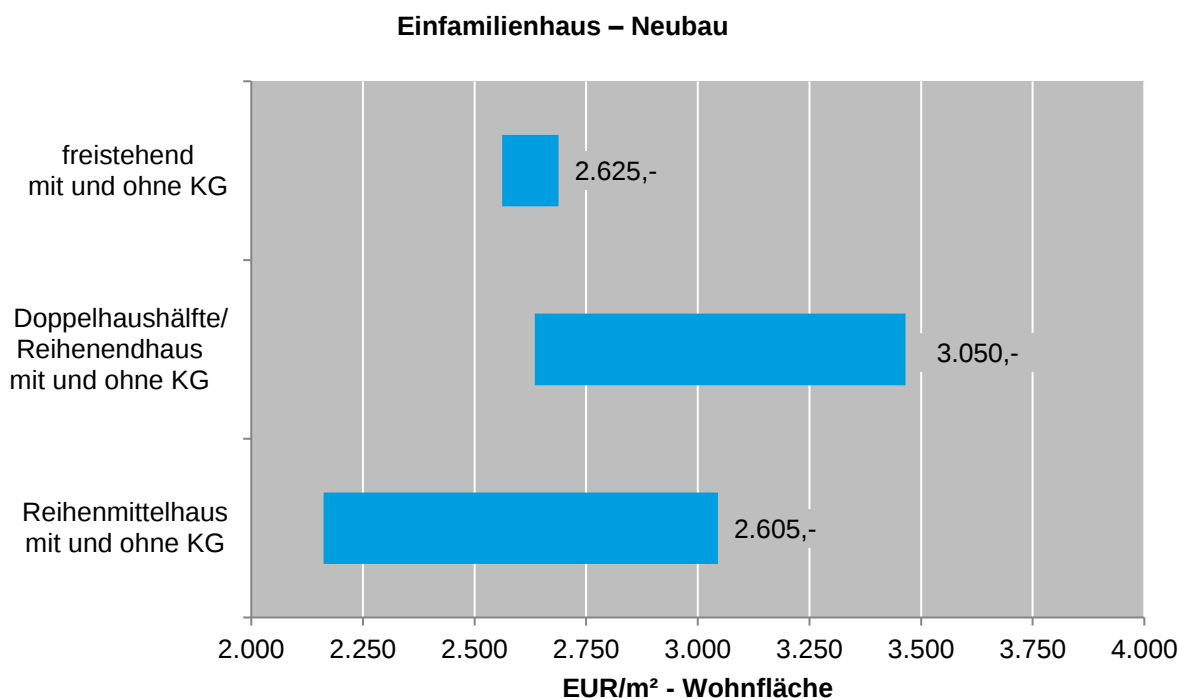
Die Immobilienrichtwerte sind mit weiteren Informationen zur Grundstückswertermittlung unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat mit den Immobilienrichtwerten einen Immobilienpreiskalkulator veröffentlicht, mit dem für eine über die kommunale Basiskarte ausgewählte und mit weiteren Angaben versehene Immobilie ein Wert in erster Näherung berechnet werden kann. Der Kalkulator ist unter dem Link <https://paderapps.de/map-apps/resources/apps/immobilienpreiskalkulator/index.html?lang=de> erreichbar.

9 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen

9.1 Gebäudefaktoren

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m² Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen oder sonstigen Nebengebäuden. Dabei erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes nach dem unter Abschnitt 9.2 – Sachwertfaktoren – beschriebenen Modell bzw. bei Neubauten wurden, soweit bekannt, die Ankaufpreise der Grundstücke berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen auf den folgenden Seiten verwiesen. Um eine ausreichende Anzahl an Kauffällen heranziehen zu können, wurden Kauffälle der Jahre 2024 und 2025 berücksichtigt. In den Grafiken entspricht die Zahl rechts vom Balken dem Mittelwert der Stichprobe in EUR/m². Die Länge des Balkens lässt auf besondere wertbestimmende Merkmale zurückschließen.

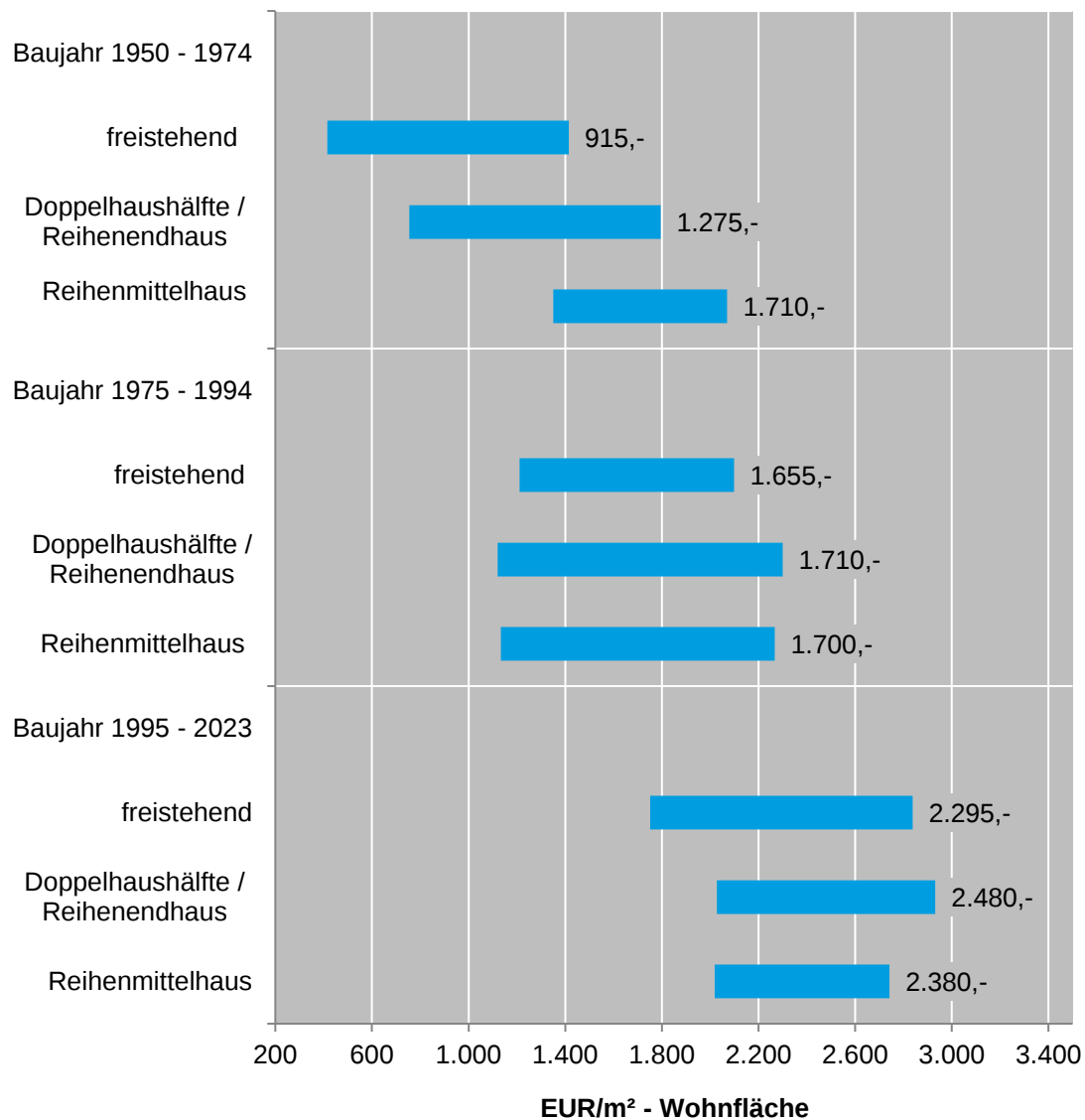
Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten.



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

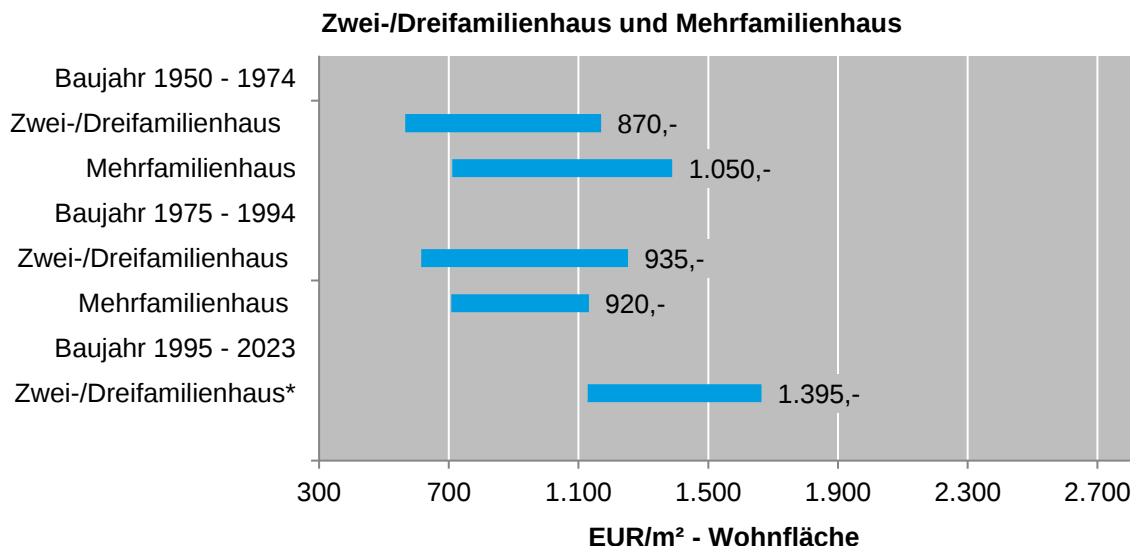
Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
		Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	angepasster Bodenrichtwert [EUR/m ²]
freist. Einfamilienhäuser	2	167	349	550
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	33	128	249	553
Reihenmittelhaus	14	123	169	562

Einfamilienhaus – Bestand



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Bestandsimmobilien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- fläche [m²]	Grund- stücks- größe [m²]	angepass- ter Boden- richtwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	freistehend	27	1967	145	694	422
	Doppelhaushälfte	19	1967	129	464	413
	Reihenmittelhaus	14	1968	103	266	471
Baujahr 1975 – 1994	freistehend	16	1983	160	592	374
	Doppelhaushälfte	18	1985	125	401	389
	Reihenmittelhaus	11	1986	129	272	445
Baujahr 1995 - 2023	freistehend	17	2007	157	566	350
	Doppelhaushälfte	18	2005	131	295	405
	Reihenmittelhaus	5	2001	123	192	498



In den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Teilmärkten wurden auch Kauffälle aus dem Jahr 2024 berücksichtigt.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauf-fälle	Mittelwerte			
			Bau-jahr	Wohn/Nutz-fläche [m²]	Grund-stücks-größe [m²]	angepas-seter Boden-richtwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	Zwei-/Dreifamilienhaus	23	1964	195	616	462
	Mehrfamilienhaus	13	1966	409	517	638
Baujahr 1975 – 1994	Zwei-/Dreifamilienhaus	7	1982	187	568	474
	Mehrfamilienhaus	5	1986	849	1332	465
Baujahr 1995 – 2023	Zwei-/Dreifamilienhaus*	4	2002	267	527	508
	Mehrfamilienhaus	0				

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten.

Die Anwendbarkeit der auf den Seiten 30 bis 32 zusammengestellten Gebädefaktoren für die Bewertung eines Objektes hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m² anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Neben diesen Vergleichsfaktoren können auch die zum 01.01.2026 ermittelten und beschlossenen Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Wertermittlung herangezogen werden. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 8 verwiesen.

9.2 Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (freistehend ggf. mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Zwei- und Dreifamilienhäusern wird neben dem Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Der Wert der baulichen Anlagen – wie Gebäude, Außenanlagen und Garagen bzw. Nebengebäude – wird aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) unter Berücksichtigung der Ausstattung und einer Alterswertminderung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, bei dem zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unberücksichtigt sind.

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV sind dafür vorrangig Sachwertfaktoren heranzuziehen. Diese ergeben sich, indem für das vorliegende Kaufpreismaterial der Sachwert der Objekte mit deren Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt wird. Seit 2021 leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte funktionale Zusammenhänge zwischen den vorläufigen Sachwerten und den Kaufpreisen der geeigneten Kauffälle über eine Regressionanalyse ab. Dazu standen für die nachfolgend dargestellten Funktionen die ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2025 zur Verfügung.

Neben der Angabe der Funktionsgleichungen und des Bestimmtheitsmaßes R^2 sind die Eckdaten der den Auswertungen zugrunde liegenden Stichproben angegeben. Dies ermöglicht dem Sachverständigen eine Einordnung und Interpretation der Ergebnisse in Fällen, in denen die Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Merkmalen der Stichprobe abweichen. Nach der Marktanpassung des Sachwertes sind ggf. noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Erst dann ist der Sachwert des Grundstücks bestimmt (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Damit diese Funktionen für die Bewertung angewandt werden können, ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes nach dem gleichen Modell vorzugehen, das auch der Auswertung der Kauffälle zugrunde liegt (Modellkonformität). Diese Auswertungen erfolgten auf Grundlage des „Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA NRW“ vom 21.06.2016 und 11.07.2017 (siehe www.boris.nrw.de), das wiederum auf der Sachwertrichtlinie (SW – RL) vom 09.09.2012 fußt. Zusätzlich sind die nachfolgend aufgeführten Abweichungen bzw. Ergänzungen von diesem Modell bei der Ermittlung der Sachwerte zu beachten:

- **Bodenwertermittlung**

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Abs. 5 ist jedoch ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen d. h. realisierbaren Nutzung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Vorgabe wird die maßgebliche (= maximal realisierbare) wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) mit der tatsächlichen WGFZ verglichen. Sobald die Differenz aus maßgeblicher und tatsächlicher WGFZ mehr als 0,2 beträgt und das Gebäude nicht älter als 30 Jahre ist, wird die tatsächlich niedrigere Ausnutzung wertmäßig berücksichtigt. Dazu wird zuerst der Bodenwert auf Grundlage der tatsächlichen Ausnutzung ermittelt. Der so ermittelte Bodenwert wird anhand der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten auf die maßgebliche höhere Ausnutzung umgerechnet. Die Differenz zwischen den so bestimmten Bodenwerten wird mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes für die tatsächliche Nutzung (siehe dazu Ziffer 9.3) abgezinst. Der Zeitraum bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wobei abweichend von den üblicherweise angesetzten 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) hier nur eine GND von 70 Jahren angehalten wird. Diesem Vorgehen liegt der, auch am Grundstücksmarkt festzustellende Gedanke zugrunde, dass aufgrund des knappen Angebotes an Bauland ein minderausgenutztes Grundstück eher für eine Neubebauung freigelegt wird. Bei einem zum Bewertungsstichtag

30 Jahre alten Gebäude erfolgt die Abzinsung der Bodenwertdifferenz also über 40 Jahre und nicht über die im Sachwertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Summe aus dem Bodenwert für die tatsächliche Ausnutzung und dem abgezinsten Differenzbetrag ergibt den Bodenwert des Grundstücks.

- Für Zwei- oder Dreifamilienhäuser ist die Anzahl der Bäder **je Wohneinheit** maßgebend für die Festlegung des Gebäudestandards; die Beschreibungen des Gebäudestandards in der Anlage 2 werden also je Wohneinheit verstanden.
- Die Gesamtnutzungsdauer der Sachwertobjekte ist vielmehr einheitlich mit 80 Jahren anzuhalten.
- Die Anlage 5 des AGVGA-Modells wird berücksichtigt, wobei folgende Ausnahmen gelten:
 - Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen entfällt i. d. R. eine Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels (Punkt 1.3). Dieser Sachverhalt hat immer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und wird daher bei der Wahl eines entsprechenden Zu- oder Abschlages gemäß Punkt 1.2 berücksichtigt.
 - Ein Spitzbodenausbau (Punkt 2.2) wird nicht über Zuschläge zu den entsprechenden Kostenkennwerten gewürdigt, sondern wird nach Herstellungskosten kalkuliert und als Sonderbauausführung berücksichtigt.
- Der Wert von Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten zuzüglich eines nach dem Alter, dem Umfang und des absoluten Bodenwertes gestaffelten Zuschlags für die sonstigen Außenanlagen.

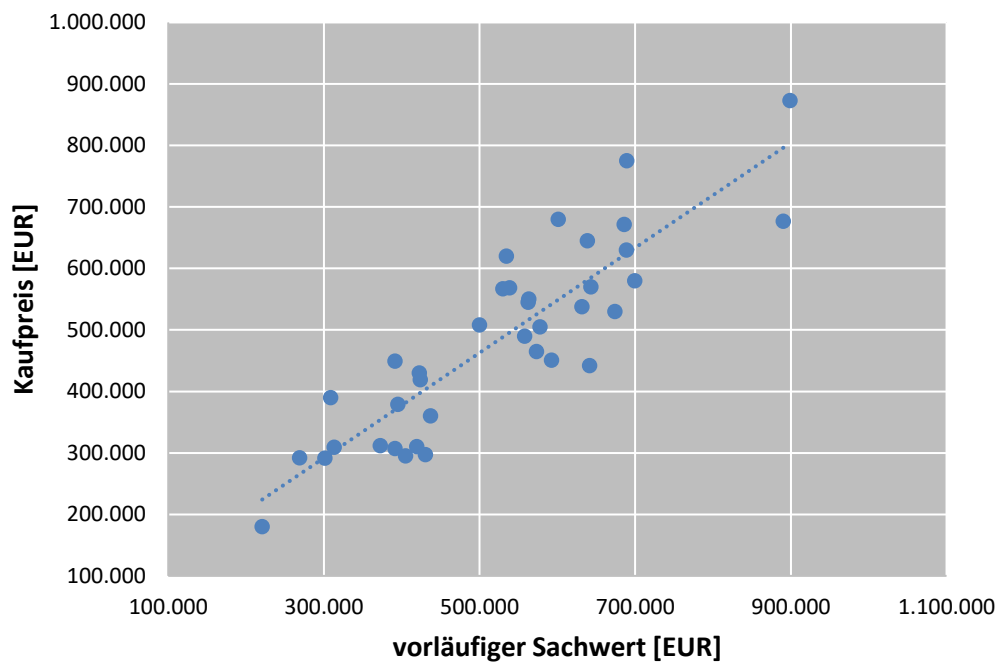
Ausgehend von den nach diesen Vorgaben ermittelten vorläufigen Sachwerten können mittels der folgenden Funktionen die marktangepassten Sachwerte für die jeweiligen Objekte abgeleitet werden.

Bei der Ableitung der Funktionen wurde detektiert, dass weitere signifikante Einflüsse – hier ist zum Beispiel der Lagewert ausgedrückt durch den zonalen Bodenrichtwert zu nennen – nicht vorliegen.

Anders als in den vergangenen Jahren wurden für die Kauffälle des Jahres 2025 die Reihenmittelhäuser gemeinsam mit den Reihenendhäusern und den Doppelhaushälften ausgewertet.

Eine Extrapolation über die Grenzen der Stichprobe hinaus ist nicht zulässig.

freistehende Einfamilienhäuser, auch mit Einliegerwohnung



$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,8544 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} + 35.534 \text{ [EUR]}$$

$$R^2 = 0,78$$

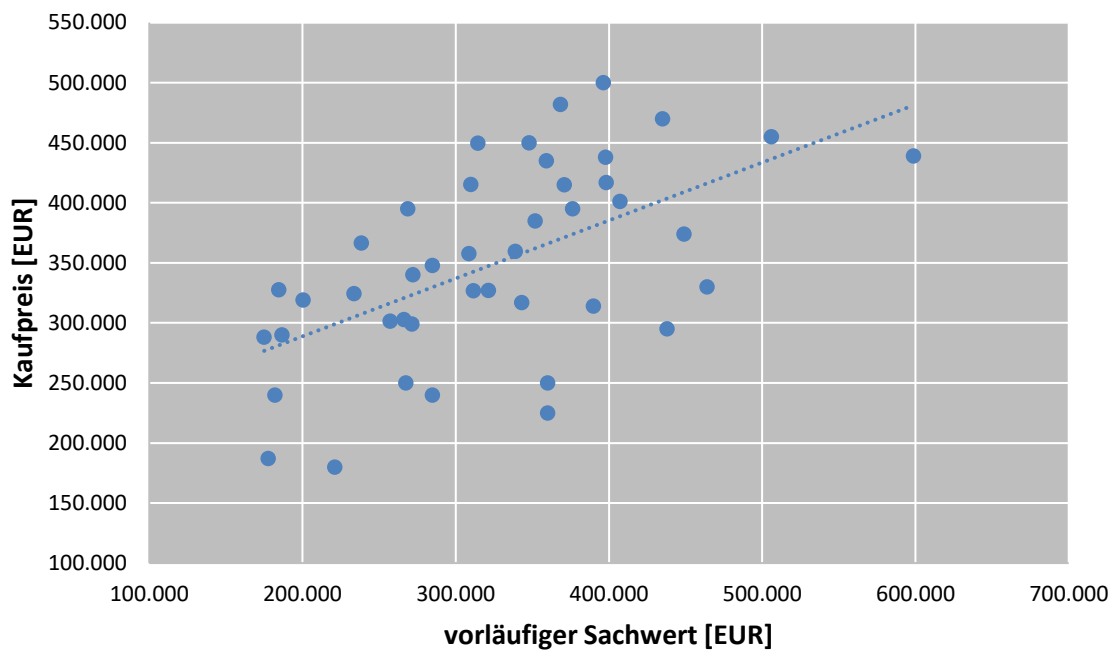
Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 37 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2025, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m ²]	264	1650	654	623
angepasster BRW [EUR/m ²]	152	752	377	350
RND [Jahre]	13	74	41	36
BGF [m ²]	167	560	330	315
vorläufiger Sachwert [EUR]	221.000	899.000	525.000	539.000

Beispiel:

Der vorläufige Sachwert beträgt 450.000,- EUR.

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,8544 \times 450.000 \text{ EUR} + 35.534 \text{ EUR} = \text{rd. } 420.000 \text{ EUR}$$

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,4826 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} + 192.281 \text{ EUR}$$

$$R^2 = 0,33$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 43 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2025, die folgende Merkmale aufweisen:

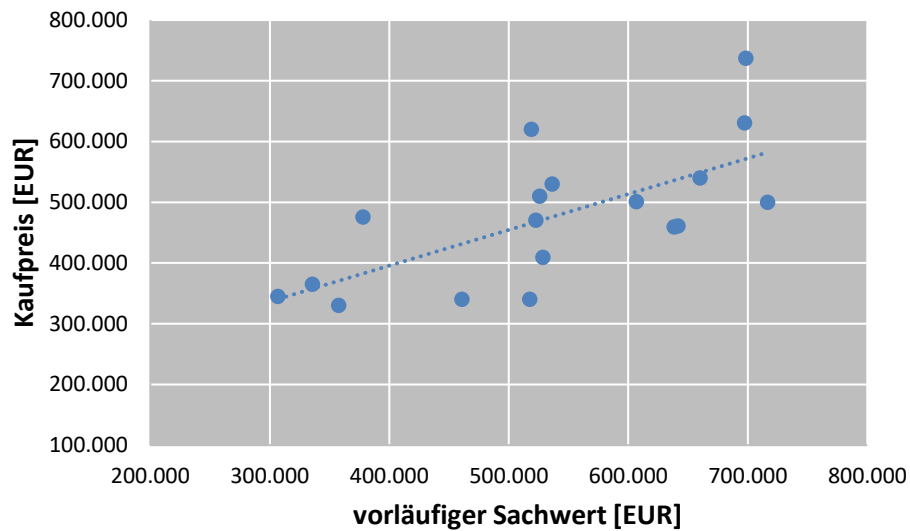
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m ²]	145	786	319	293
angepasster BRW [EUR/m ²]	239	610	426	428
RND [Jahre]	12	72	39	36
BGF [m ²]	147	454	249	242
vorläufiger Sachwert [EUR]	175.000	599.000	325.000	321.000

Beispiel:

Der vorläufige Sachwert beträgt 380.000,- EUR.

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,4826 \times 380.000 \text{ EUR} + 192.281 \text{ EUR} = \text{rd. } 376.000 \text{ EUR}$$

Zwei- und Dreifamilienhäuser



$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,5894 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} + 159.773 \text{ EUR}$$

$$R^2 = 0,46$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 18 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2025, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m ²]	334	827	598	617
angepasster BRW [EUR/m ²]	281	820	514	492
RND [Jahre]	15	50	28	25
BGF [m ²]	347	582	452	466
vorläufiger Sachwert [EUR]	306.000	717.000	536.00	527.000

Beispiel:

Der vorläufige Sachwert beträgt 480.000,- EUR.

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,5894 \times 480.000 \text{ EUR} + 159.773 \text{ EUR} = \text{rd. } 443.000 \text{ EUR}$$

9.3 Liegenschaftszinssätze / Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er gilt als Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals und ist somit nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Liegenschaftszinssätze werden für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ermittlung des Zinssatzes erfolgt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen, entsprechenden Reinerträgen und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle des Jahres 2025 berücksichtigt. Lediglich für die Büro- und Geschäftshäuser wurden zusätzlich auch die Kauffälle des Jahres 2024 berücksichtigt. Diese Werte sind in der nachfolgenden Übersicht mit einem Stern (*) gekennzeichnet. Die Berechnung der Zinssätze erfolgte vorrangig (soweit vorhanden) auf Grundlage von tatsächlich erzielten Mieten, sofern der Mietspiegel deren Nachhaltigkeit bestätigte. Weiterhin wurde die Nettokaltmiete aus dem seit 01.04.2025 gültigen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Paderborn und bei gewerblichen Immobilien aus aktuellen Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen im Erstverkauf ist ebenfalls der entsprechende Mietspiegelwert angehalten worden. Bei Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren aufweisen.

Die Liegenschaftszinssätze für die herangezogenen Kauffälle wurden jeweils auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW vom 21.06.2016 ermittelt. Dieses Modell wurde an die Inhalte der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) angepasst (siehe Handlungsempfehlung der AGVGA NRW, Stand 12/2023 auf www.boris.nrw.de).

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Der Quotient sagt aus, nach wie vielen Jahren der Kaufpreis einer Immobilie durch den Jahresrohertrag gedeckt wird. Bei den angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte. Die Differenzierung der anzuwendenden Liegenschaftszinssätze insbesondere zwischen „Büro- und Geschäftshäusern“ einerseits und „Gewerbe-/Industrieobjekte“ andererseits ist im Grundsatz abhängig von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung.

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach tatsächlicher Nutzung des Gebäudes

In Klammern ist die Zahl der für die Auswertung herangezogenen Vergleichswerte angegeben. In dem mit einem Stern (*) gekennzeichneten Teilmarkt wurden auch Kauffälle aus dem Jahr 2024 berücksichtigt. Dazu sind jeweils die Eckdaten der den Auswertungen zugrunde liegenden Stichproben angegeben.

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor
Einfamilienhaus, freistehend auch mit Einliegerwohnung (35)	1,6 +/- 0,6	34
Doppelhaushälfte inkl. Reihenhäuser (27)	1,7 +/- 0,7	30
Reihenmittelhaus (13)	1,8 +/- 1,0	29
Zwei- und Dreifamilienhaus (16)	2,5 +/- 0,7	24

Objektart	Wohn-/ Nutzfläche [m²]		angepasster Bodenricht- wert [EUR/m²]		Restnut- zungs- dauer [Jahre]		Kaufpreis je m² Wohn-/Nutz- fläche [EUR/m²]		Nettokaltmiete je m² Wohn- /Nutzfläche [EUR/m²]	
	Min	Max								
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	109	240	183	710	25	74	1.636	8.855	5,50	12,00
	156	152	380	354	46	46	3.422	3.212	7,70	7,00
	Mittel	Median								
Doppelhaushälfte inkl. Reihenendhaus	96	169	253	543	25	75	1.596	4.349	6,28	9,90
	132	135	393	376	46	48	2.975	2.908	7,57	7,30
Reihenmittelhaus	88	205	312	547	28	53	1.610	4.855	6,00	9,50
	120	117	461	470	41	42	2.798	2.819	7,54	7,50
Zwei- und Dreifamilien- haus	121	332	281	707	25	52	1.557	3.542	4,93	8,63
	232	226	463	436	37	35	2.169	1.984	6,91	7,00

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]						Rohertragsfaktor			
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages (18)	3,4 +/- 1,1						19			
gemischt genutztes Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Jahresrohertrages (11)	4,2 +/- 1,4						15			
Objektart	Wohn-/ Nutzfläche		angepasster Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer		Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete je m² Wohn-/Nutzfläche	
	[m²]		[EUR/m²]		[Jahre]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
	Min	Max								
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages	265	1.723	195	774	25	58	1.089	2.861	4,41	16,01
	569	446	511	509	37	36	1.642	1.530	7,12	6,49
	Mittel	Median								
gemischt genutztes Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Jahresrohertrages	274	1.056	70	2.033	19	61	521	5.119	4,24	14,65
	626	641	750	525	29	30	1.808	1.475	7,93	6,91

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]								Rohertragsfaktor	
Büro- und Geschäftshaus (5*)	4,5 +/- 0,8								15	
Gewerbe-/Industrieobjekt (12)	5,6 +/- 1,4								13	
Objektart	Nutzfläche		angepasster Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer		Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete je m² Wohn-/Nutzfläche	
	[m²]		[EUR/m²]		[Jahre]		[EUR/m²]		[EUR/m²]	
	Min	Max								
Büro- und Geschäfts- haus	222	1.957	125	710	18	50	848	1.659	5,25	9,06
	1.136	992	266	150	32	29	1.292	1.329	8,16	8,98
	Mittel	Median								
Gewerbe-/Industrie- objekt	195	10.310	60	150	12	40	498	2.083	4,00	12,46
	2.598	1.512	105	88	29	30	1.070	910	7,05	6,44

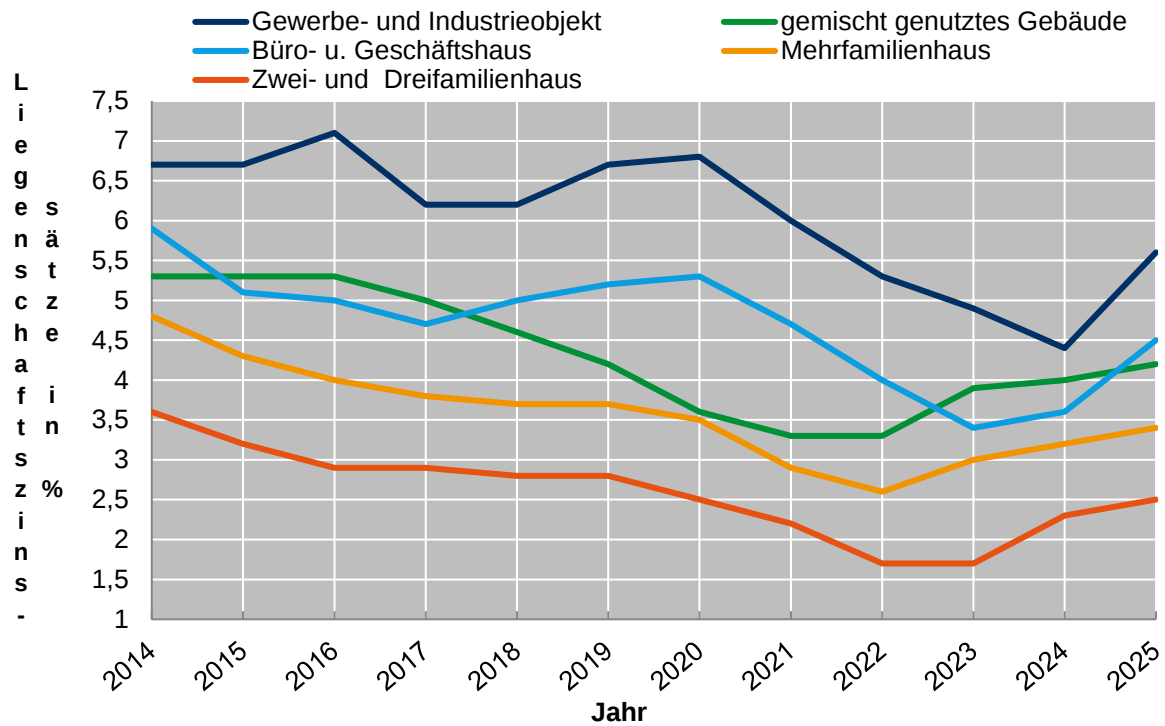
Eigentumswohnungen

Baujahre	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]		Rohertragsfaktor
Neubau (57)	1,2	+/- 0,3	43
2010 - 2022 (41)	1,6	+/- 0,5	36
1995 - 2009 (65)	1,8	+/- 0,9	30
1975 - 1994 (200)	1,7	+/- 0,9	28
1950 - 1974 (83)	1,6	+/- 1,0	24

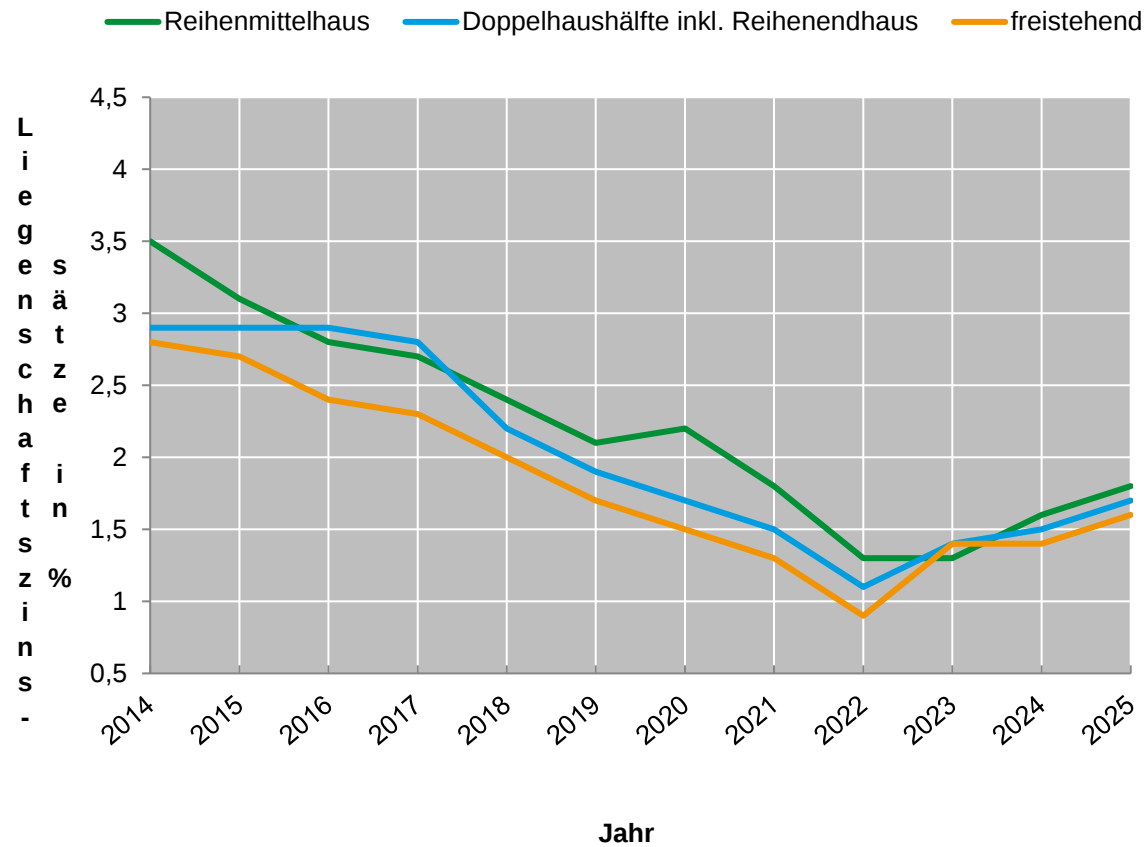
Baujahre	Wohn-/Nutzfläche [m²]		Restnutzungsdauer [Jahre]		Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]		Nettokaltmiete je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]	
	Min	Max						
Neubau	31	189	79	80	3.450	5.340	8,16	12,49
	81	81	80	80	4.824	4.991	9,33	9,20
	Mittel	Median						
2010 - 2023	23	136	65	77	2.769	4.742	7,47	10,96
	84	88	70	70	3.748	3.754	8,74	8,49
1995 - 2009	29	146	50	75	1.457	5.040	7,02	10,48
	74	74	54	53	2.936	2.900	8,17	7,89
1975 - 1994	22	126	30	49	1.328	3.919	6,42	10,70
	66	67	45	48	2.602	2.577	7,95	7,37
1950 - 1974	25	126	18	50	1.345	4.143	6,18	10,96
	71	74	34	35	2.236	2.184	7,52	7,15

Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

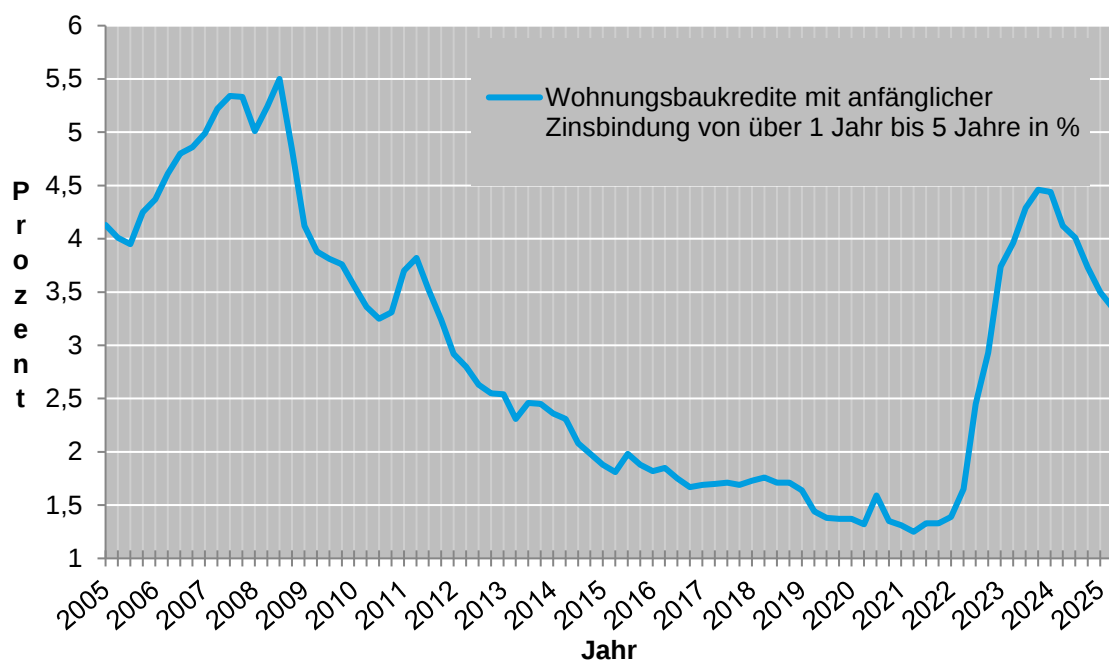


Einfamilienhaus als



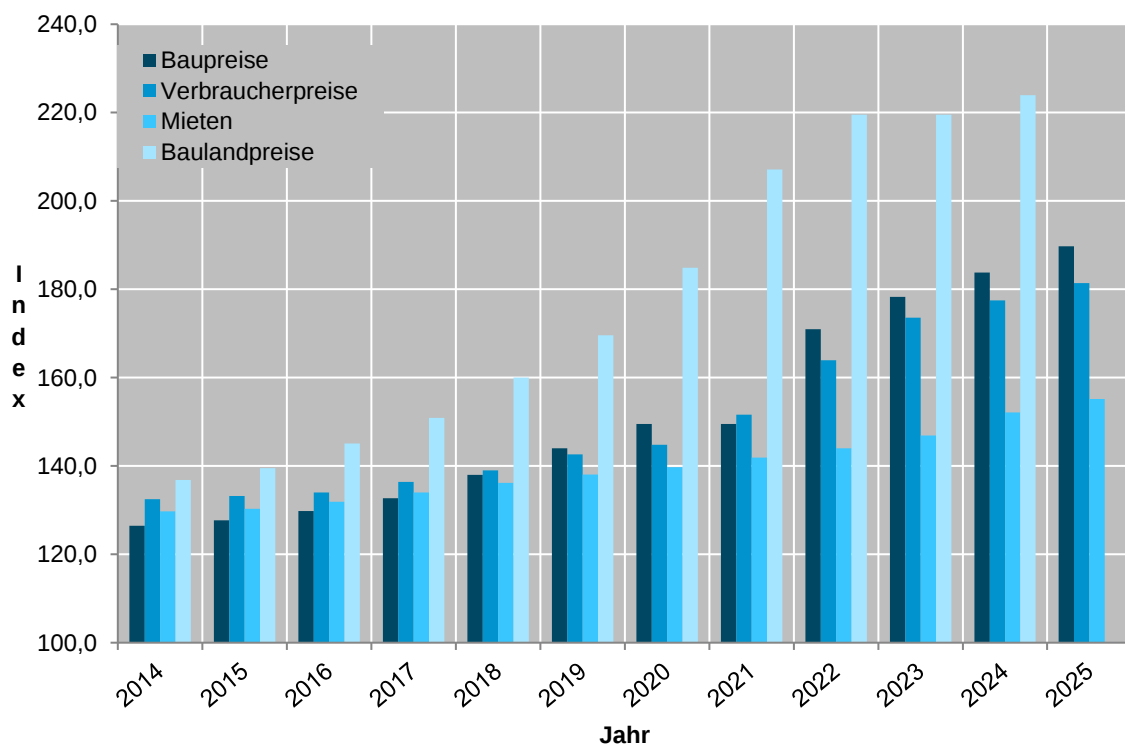
10 Rahmendaten

Zinsentwicklung



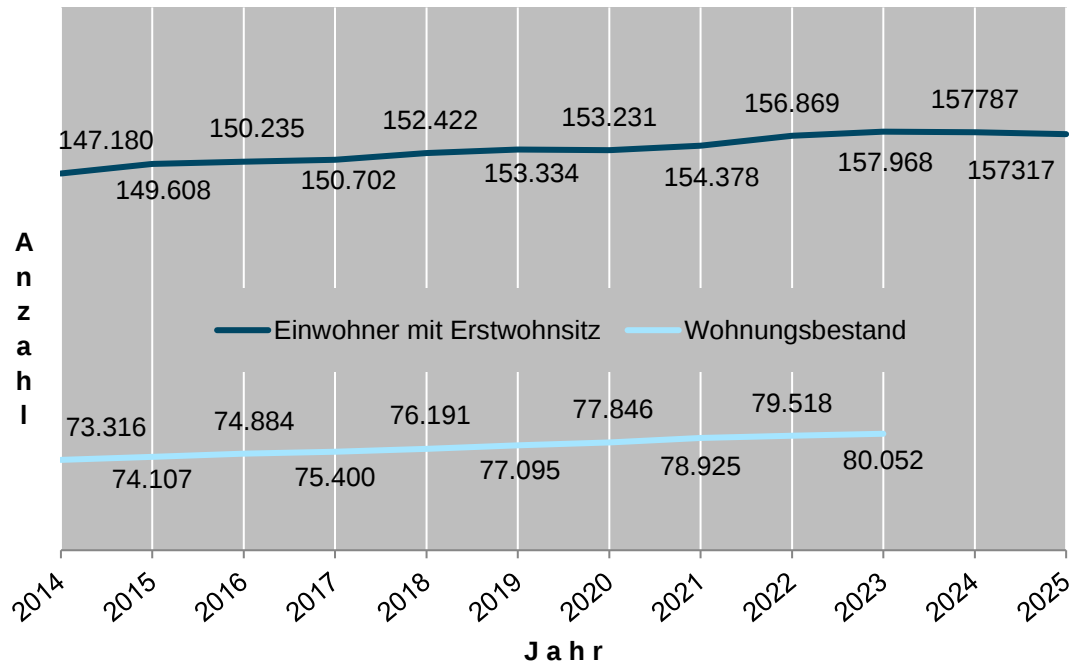
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung



Quelle: Information und Technik NRW; Geschäftsbereich Statistik, Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Statistikstelle

11 Sonstige Angaben

11.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn

Für das übrige Kreisgebiet des Kreises Paderborn ist ein eigener Gutachterausschuss zuständig. Auch dieser Gutachterausschuss gibt einen Grundstücksmarktbericht heraus und ermittelt und beschließt Richtwerte und weitere für die Wertermittlung erforderlicher Daten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegreverstraße 10-14, 33102 Paderborn

Ansprechpartner u.a. Herr Schmalz; Tel. 05251 – 308 6209

Internetadresse: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

11.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem

Zur Optimierung der Markttransparenz werden in **BORIS** (Internetadresse: www.boris.nrw.de), dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen, verschiedene Anwendungen bereitgestellt.

Neben den flächendeckend abgeleiteten Bodenrichtwerten, den Immobilienrichtwerten und den Grundstücksmarktberichten, ist dies insbesondere eine allgemeine Preisauskunft für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäusern in Form eines Immobilienpreiskalkulators. Die gleichen Informationen sind für die Stadt Paderborn auch unter der Internetadresse www.gars.nrw verfügbar.

11.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Markus Schröder

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Ahmann

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Axel Gurok

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. (agr.) Egmont Rudolphi

Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen

Dipl. Betriebswirtin (FH) Bianca Born

Dipl.-Ing. (FH) Jytte Droste

Dipl.-Ing. Johannes Glahn

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Grebe

Dipl.-Bankbetriebswirt Siegmund Höweken

Dipl.-Ing. (FH) Helga Karhan

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. (FH) Carsten Scherhans

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreterin des Finanzamtes

Dipl. Finanzwirtin Yvonne Bruns