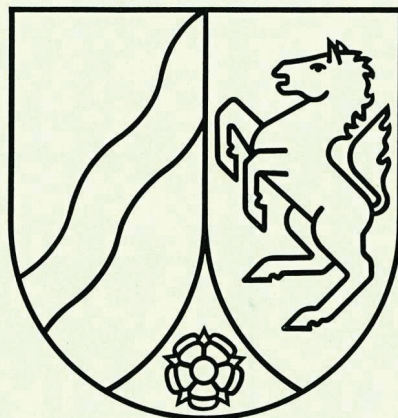
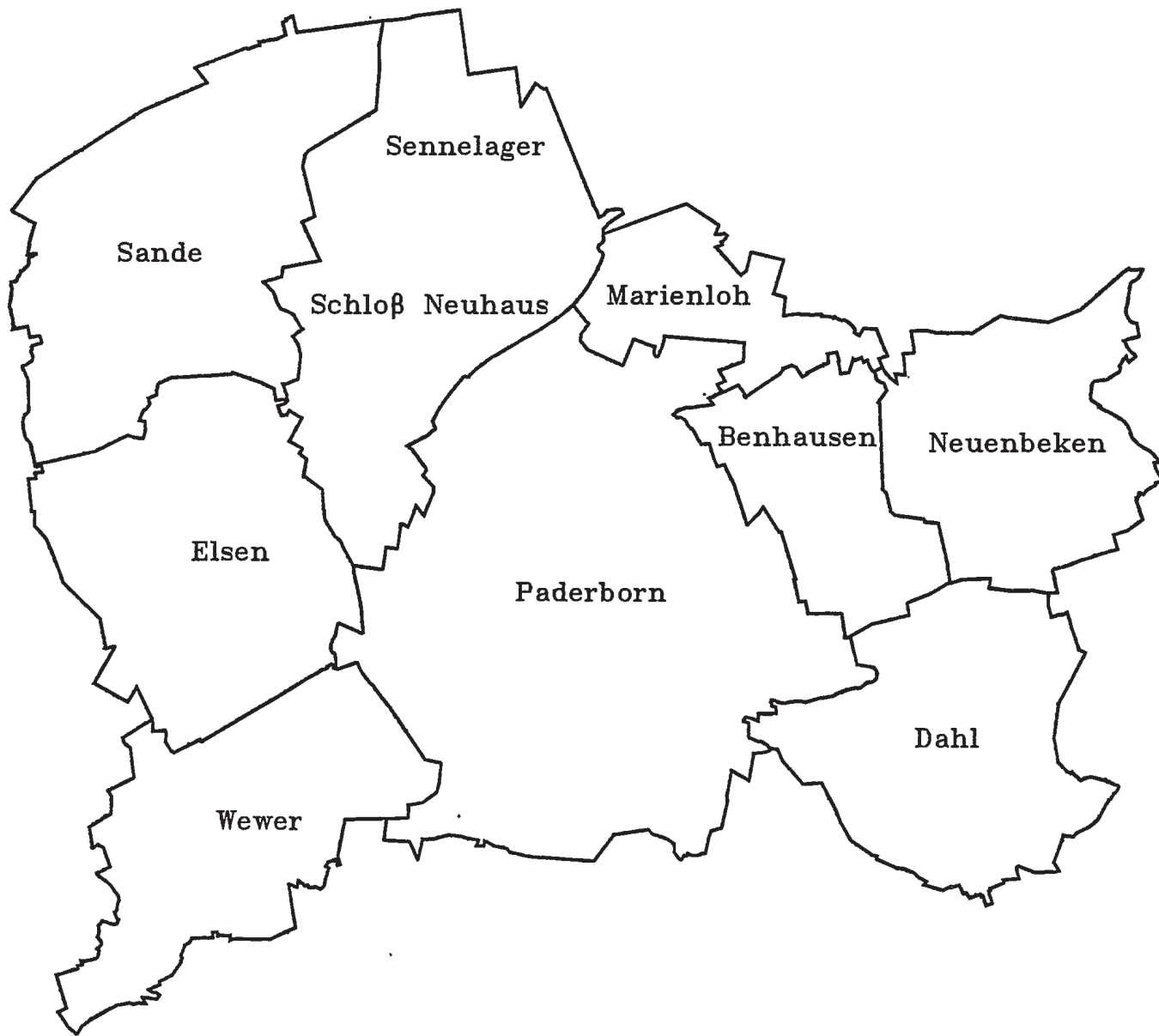


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Paderborn**



**Grundstücksmarktbericht 1994
für die Stadt Paderborn**



Gliederung

1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

2. Umsätze

- 2.1 Anzahl der Verträge
- 2.2 Geldumsatz
- 2.3 Flächenumsatz
- 2.4 Baugrundstücke
- 2.5 Bebaute Grundstücke
- 2.6 Eigentumswohnungen

3. Preise

- 3.1 Baugrundstücke
 - 3.1.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland
 - 3.1.2 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland
 - 3.1.3 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen
 - 3.1.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen
- 3.2 Bebaute Grundstücke
- 3.3 Eigentumswohnungen

4. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO)

- 4.1 Bodenpreisindexreihen für die Stadtteile abgeleitet aus gebietstypischen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten (1988=100)
- 4.2 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt
- 4.3 Liegenschaftszinssätze

5. Sonstige abgeleitete Daten

- 5.1 Ertragsfaktoren

1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 (einschließlich Änderungen in der Folgezeit) bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB) von 1987 für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Sie sind selbständige, unabhängige an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen mit speziellen Kenntnissen und Erfahrung in der Grundstücksbewertung.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zur Zeit aus 11 Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden vom Regierungspräsidenten Detmold nach Anhörung der Stadt Paderborn als Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7.3.1990.

Mit diesem Heft hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn für das Jahr 1994 zum ersten Mal eine Übersicht aus dem umfangreichen Datenmaterial zusammengestellt, das jährlich in der Geschäftsstelle anfällt und ausgewertet wird. Der Grundstücksmarktbericht wird in den folgenden Jahren kontinuierlich fortgeführt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Mehr als 1000 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie die Erstellung von ca. 50 - 60 Gutachten im Jahr belegen dieses Interesse.

Die **Aufgaben** sind in den §§ 192 ff des Baugesetzbuches und im § 5 der Gutachterausschußverordnung - NW bezeichnet. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken und
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen),
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- fakultativ die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuß einer nach Weisung des Gutachterausschusses arbeitenden Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist für den Bereich der Stadt Paderborn beim Vermessungsamt eingerichtet.

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuß zugeleitet. Sie werden mit Hilfe der Datenverarbeitung ausgewertet. Diese Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses.

Die in der Kaufpreissammlung gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuß für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung. Gemäß § 195 Abs.3 BauGB in Verbindung mit der Gutachterausschußverordnung können Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form an einen Personenkreis mit berechtigtem Interesse, i.d.R. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Grundstückswertermittlung, erteilt werden. Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

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

Anschrift

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn
33095 Paderborn
Pontanusstraße 55
Tel.: 88 -1685 oder 1684**

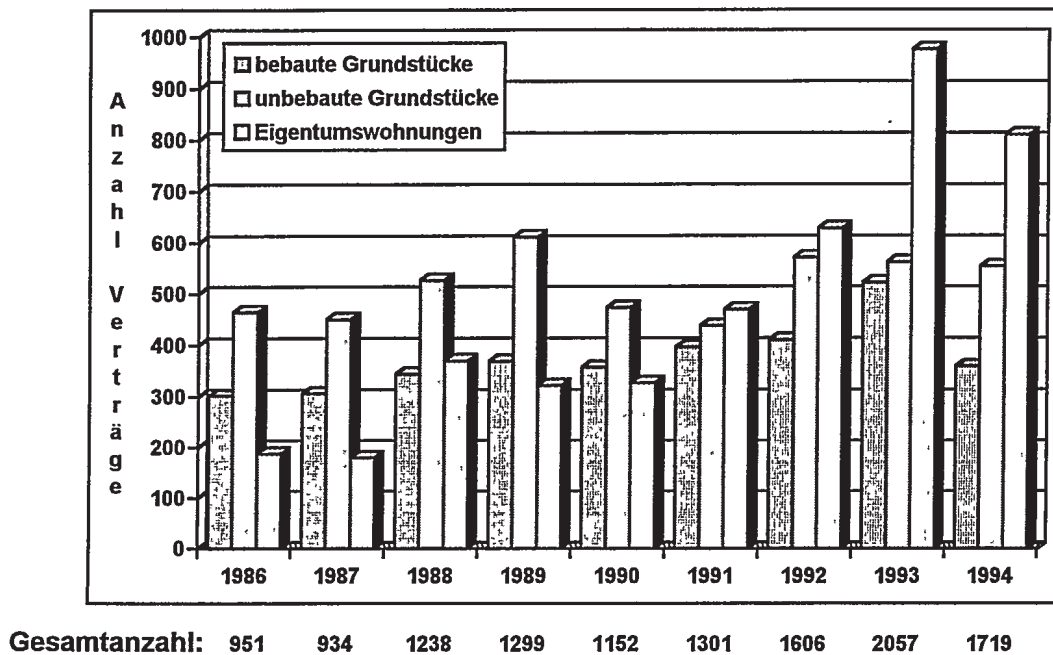
Paderborn, im April 1995

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr von 30.- DM erhoben.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art nur mit Quellenangabe gestattet.

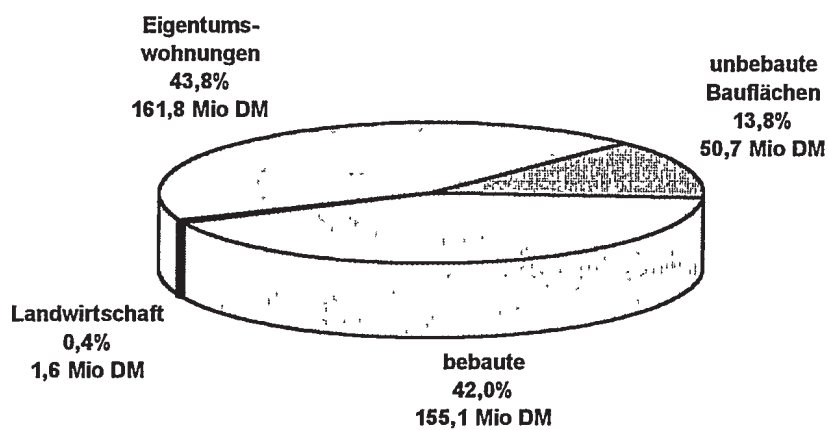
2. Umsätze

2.1 Anzahl der eingegangenen Verträge



2.2 Geldumsatz 1994

Gesamtumsatz 369,2 Mio DM

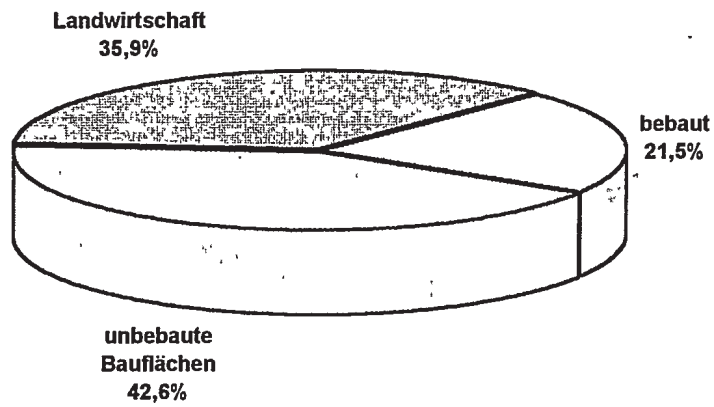


Unbebaute Bauflächen

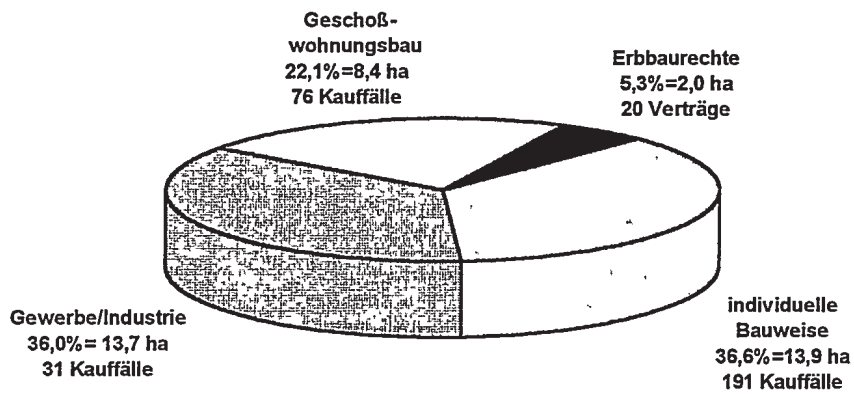
individueller Wohnungsbau	: 23,5 Mio DM
Geschoßwohnungsbau	: 18,3 Mio DM
Gewerbe und Industrie	: 8,9 Mio DM

2.3 Flächenumsatz 1994

Gesamtumsatz 89,1 ha

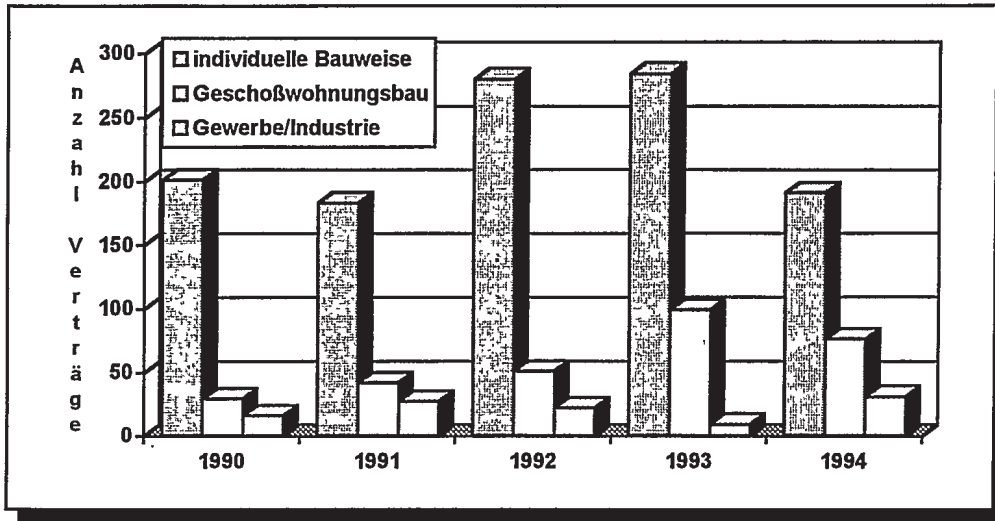


unbebaute Bauflächen

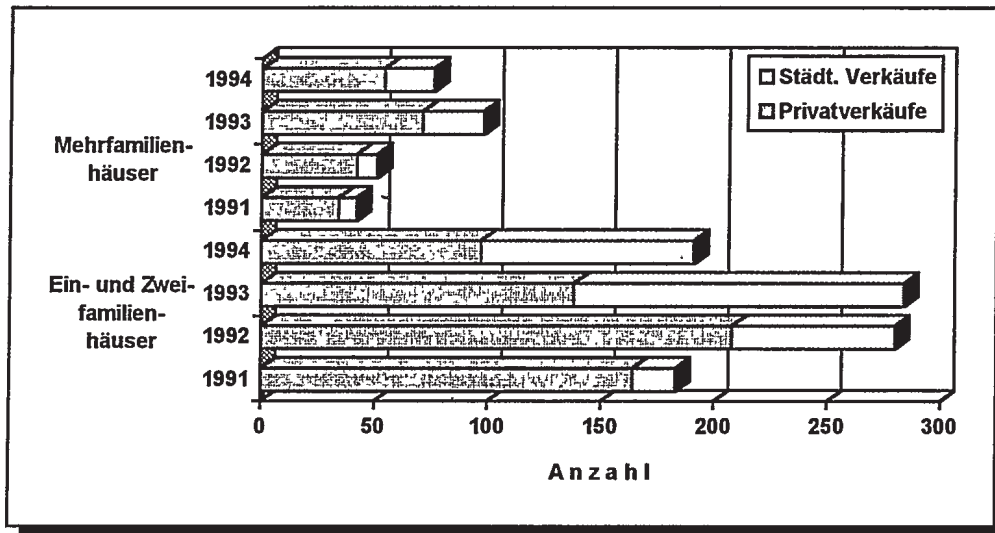


2.4 Baugrundstücke

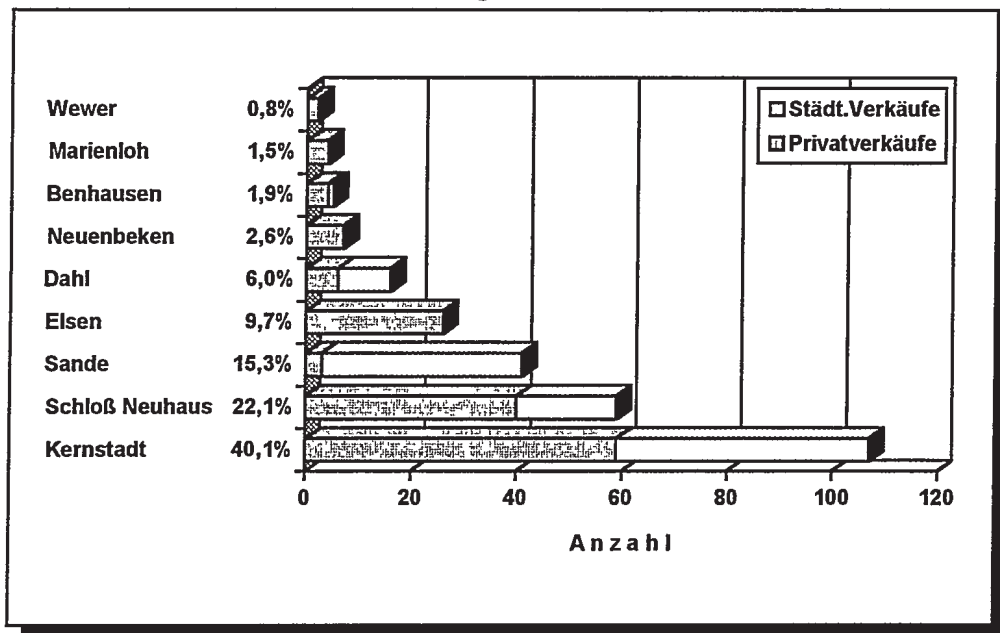
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

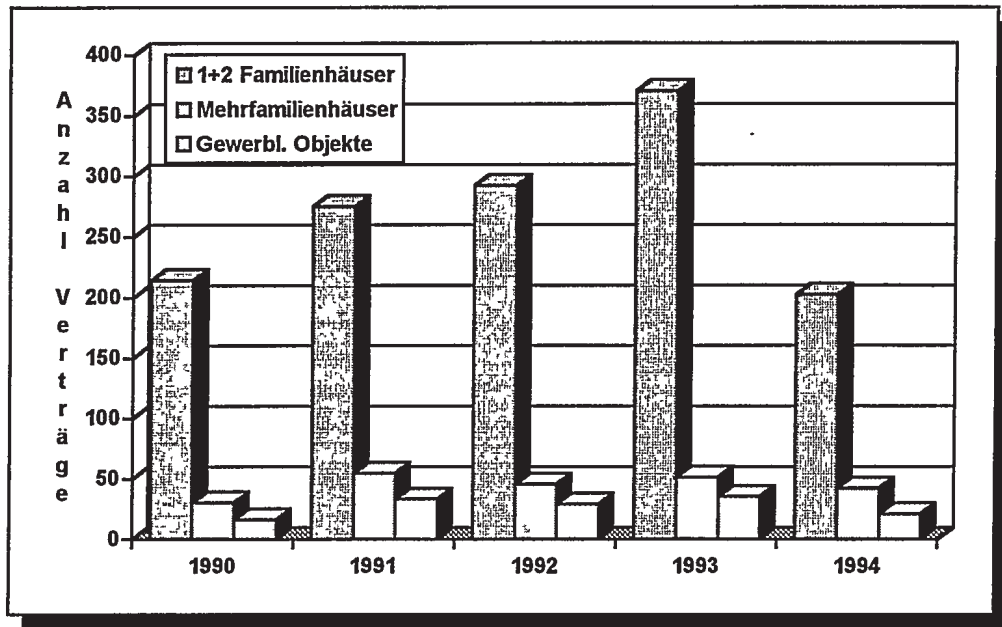


Umsätze Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen



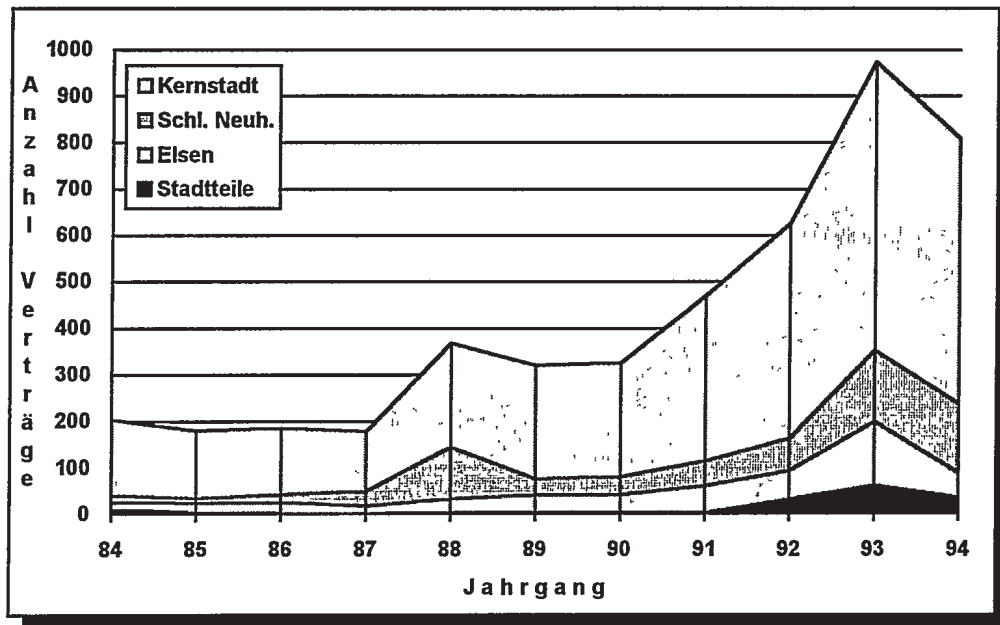
2.5 Bebaute Grundstücke

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke - Entwicklung



2.6 Eigentumswohnungen

Kaufverträge Eigentumswohnungen in den Stadtteilen - Entwicklung

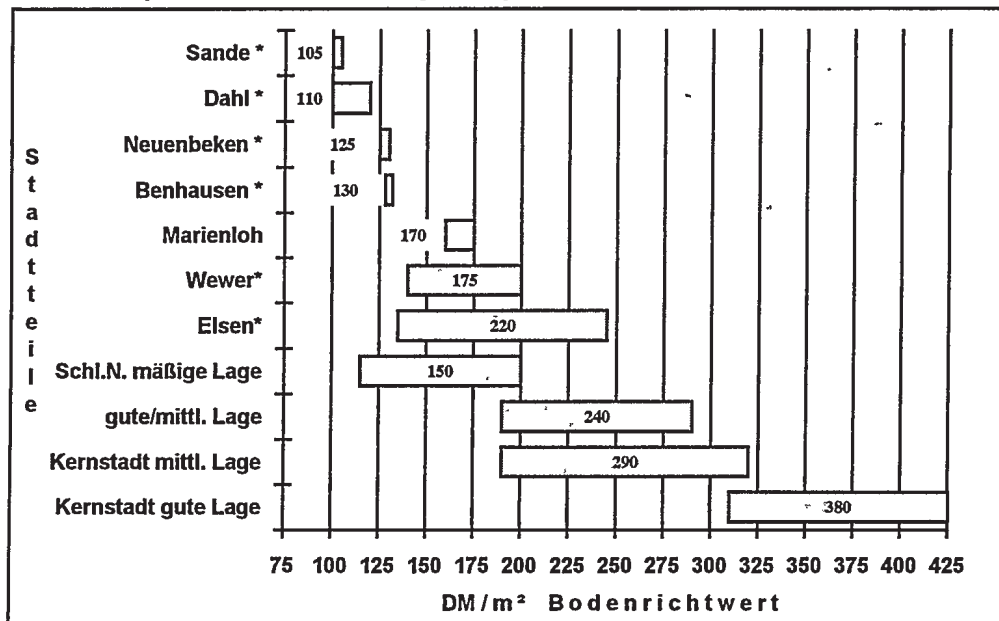


3. Preise

3.1 Baugrundstücke

3.1.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1994



* erschließungsbeitragspflichtig

3.1.2 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert [DM/m²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gute	mittlere	mäßige
Kernstadt	130	100	40*
Schloß Neuhaus	90	65*	35*
Elsen		65*	
Marienloh		55	
Wewer		55*	

* erschließungsbeitragspflichtig

3.1.3 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuß alle zwei Jahre - letztmalig zum Jahresende 1993 - beschlossen.

1989	1991	1993	
1.700,00 DM/m²	1.800,00 DM/m²	2.400,00 DM/m²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
2.650,00 DM/m²	2.800,00 DM/m²	3.750,00 DM/m²	GFZ 5,0 ; Lagewert 100

Die Innenstadt von Paderborn ist mit einem Lagewertraster überzogen - von innerstädtischen Wohnlagen mit einem Lagewert von 20 bis zu der besten Geschäftslage in Paderborn Ecke Königstr./Westernstr. mit einem Lagewert von 100.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt Umrechnungskoeffizienten (s. Abs. 4.2) abgeleitet worden.

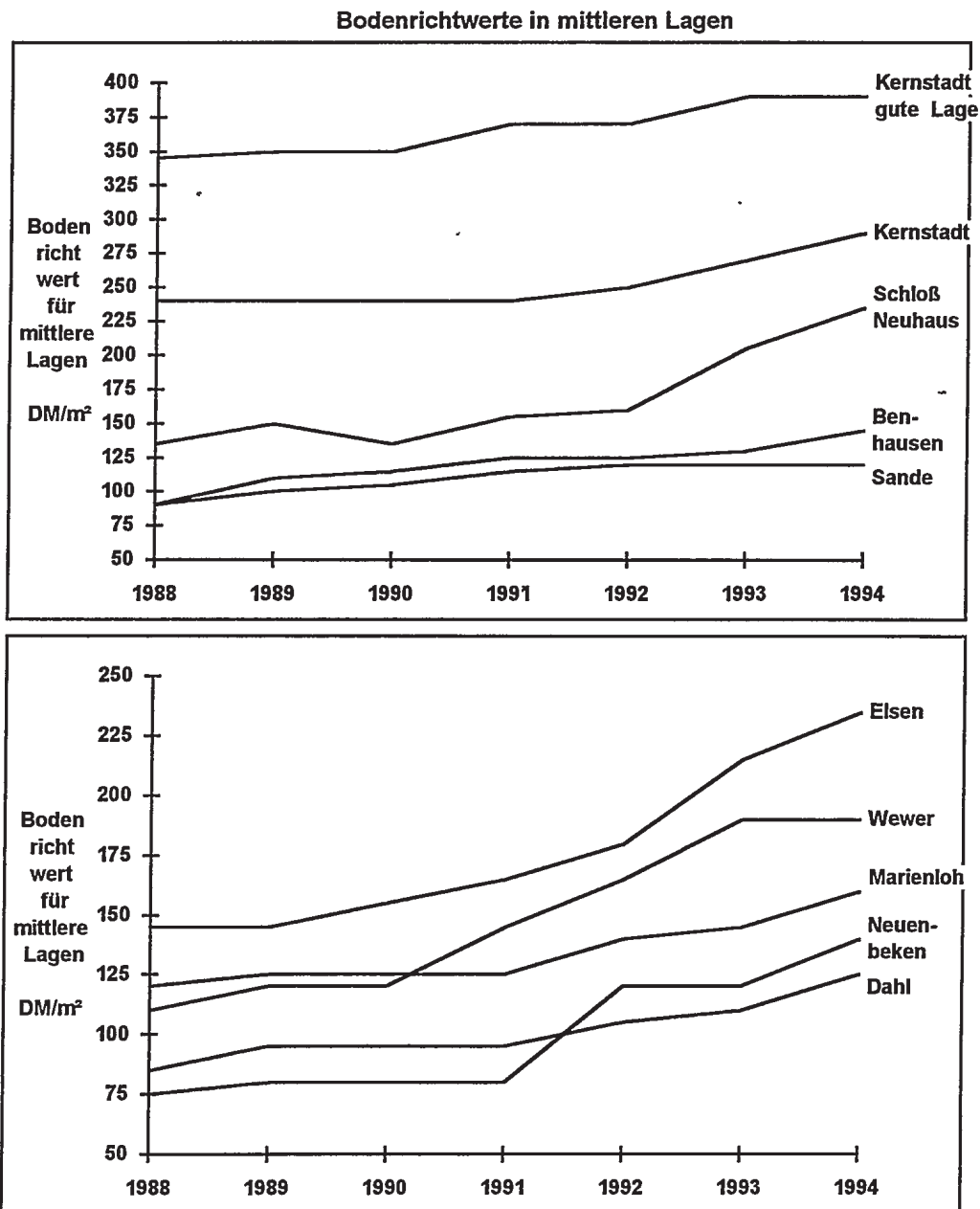
Beispiel: Der Vergleichspreis von 1.800 DM/m² (z.B. Rosenstraße, Lagewert 75 entspricht 0,75 x 2.400 DM/m²) bei zulässiger GFZ von 1,8 ist vorhanden.
Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$1.800 \text{ DM/m}^2 \times 1,223 : 1,000 = \text{rd. } 2.200 \text{ DM/m}^2$

3.1.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen



erschließungsbeitragsfrei

3.2 Bebaute Grundstücke

Die Auswertung von Kaufpreisen einzelner Objekte ergab folgende Durchschnittswerte:

	Reiheneigenheime und Doppelhaushälften	freistehende Einfamilienhäuser
Baujahr 1950 bis 1974	zu wenige Kauffälle für eine Auswertung	Wohnlage: gut Grundstücksgröße: Ø 590 m ² Wohnfläche: Ø 138 m ² 16 Kauffälle 385.000 DM
Baujahr ab 1975	Wohnlage: mittel/gut Grundstücksgröße: Ø 325 m ² Wohnfläche: Ø 112 m ² 16 Kauffälle 362.000 DM	Wohnlage: gut Grundstücksgröße: Ø 575 m ² Wohnfläche: Ø 135 m ² 25 Kauffälle 389.000 DM
Neubau	Wohnlage: mittel Grundstücksgröße: Ø 295 m ² Wohnfläche: Ø 118 m ² 93 Kauffälle 376.000 DM	zu wenige Kauffälle für eine Auswertung
	6% Steigerung gegenüber dem Vorjahr	5%

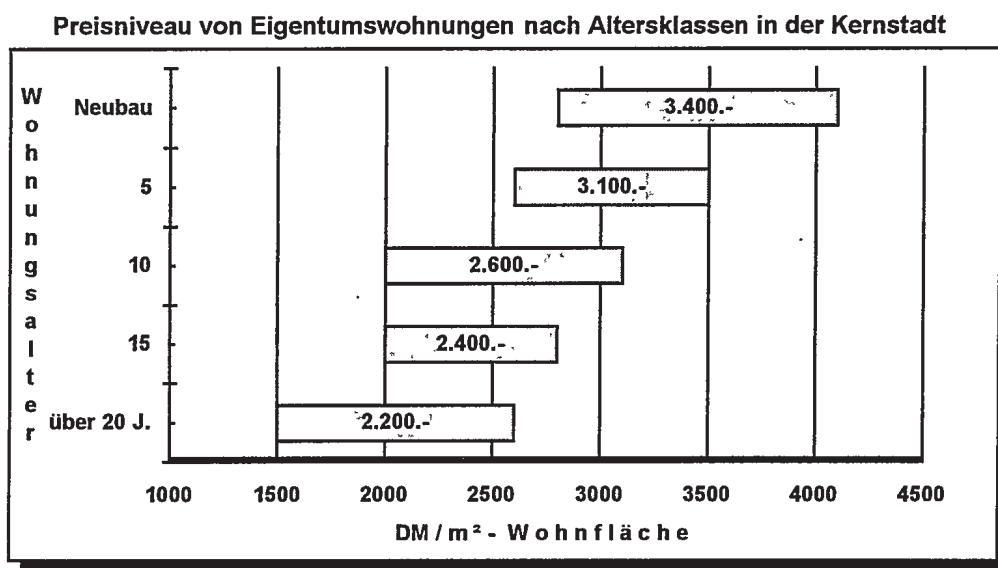
3.3 Eigentumswohnungen

Für Eigentumswohnungen sind in der Kernstadt Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt worden. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Besondere wertbestimmende Merkmale wie

- unmittelbares Umfeld der Wohnanlage
- Gebäudeart
- Lage der Wohnung innerhalb des Objektes
- Zuschnitt und Ausstattung
- sowie
- Größe der Wohnung

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



In den Stadtteilen liegt das Niveau um bis zu 300.- DM/m² niedriger als in der Kernstadt. Gegenüber 1993 ist bei Neubauten ein Preistrückgang von rd. 5% zu verzeichnen, der sich zum Jahresende verstärkt hat.

Weiterverkäufe sind in den jüngeren Baujahren, aber auch bei älteren Gebäuden (über 20 Jahre) um bis zu 10 % angezogen.

In bestimmten Bereichen des Marktes zeigte sich auch bei Neubauten eine steigende Tendenz.

Bei Eigentumswohnungen in Gebäuden mit 4 bis 10 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche ergab die Auswertung eine Preissteigerung um ca. 4%.

In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungseigentum	Baujahr	ØWohnfläche [m ²]	ØPreis/m ² -Wohnfläche [DM/m ²]
Erstverkauf	Neubau	77	3.320.-
Weiterverkauf	seit 1980	74	2.700.-
	1970-1979	82	2.330.-
	1960-1969	75	2.190.-
	bis 1959	74	1.870.-

Verteilung der Gesamtumsätze :

Erstverkäufe	66,5 %
Weiterverkäufe	23,8 %
Umwandlungen	9,7 %

4. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO)

4.1 Bodenpreisindexreihen für die Stadtteile abgeleitet aus gebietstypischen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten (1988=100)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Kernstadt	100	101	98	103	106	114	118
Schloß Neuh.	100	110	100	112	115	137	160
Marienloh	100	104	104	104	117	121	133
Sande	100	111	117	128	133	133	133
Elsen	100	104	114	123	137	151	164
Wewer	100	109	116	141	152	174	183
Benhausen	100	122	128	139	139	144	161
Neuenbeken	100	107	107	107	160	160	187
Dahl	100	112	112	112	124	129	147

4.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt

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		

4.3 Liegenschaftszinssätze 1993/94

Liegenschaftszinssätze sind abgeleitet aus Daten von Objekten, die 1993/94 verkauft wurden.

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%] und stat. Genauigkeit
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3,17 ±0,3
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3,67 ±0,5
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	4,49 ±0,5
Mehrfamilienhäuser (über 6 Wohneinheiten)	5,40 ±0,6
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,66 ±0,6
Geschäftshäuser	> 6,0
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,7 ±0,3
- Weiterverkauf	4,7 ±1,0

Liegenschaftszinssätze werden
aus Nettokaltmieten abzüglich
Bewirtschaftungskosten
ermittelt.

Speziell für Innenstadtlagen
(innerhalb des Rings) sind u.U.
niedrigere Liegenschaftszins-
sätze anzuhalten.

5. Sonstige abgeleitete Daten

5.1 Ertragsfaktoren 1993/94

Objekt	Ertragsfaktor
Einfamilienhäuser	22
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	22
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	16
Mehrfamilienhäuser (ab 6 Wohneinheiten) auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	14
Eigentumswohnungen	
- Neubauten	21
- Alter bis 15 Jahre	18
- Alter über 15 Jahre	15

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.

Die angegebenen Ertragsfaktoren sind Mittelwerte, die im Hinblick auf Kriterien wie Lage oder Ausstattung abweichen können.