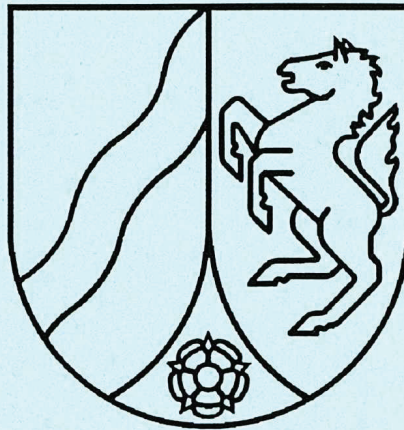


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Paderborn**



**Grundstücksmarktbericht 1995
für die Stadt Paderborn**



Inhalt :**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 Bodenrichtwerten (1988=100)
- 4.2 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt
- 4.3 Liegenschaftszinssätze
- 4.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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 12 Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung 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.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses 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.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Mehr als 1700 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie die Erstellung von ca. 50-60 Gutachten im Jahr belegen dieses Interesse.

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

Anschrift

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

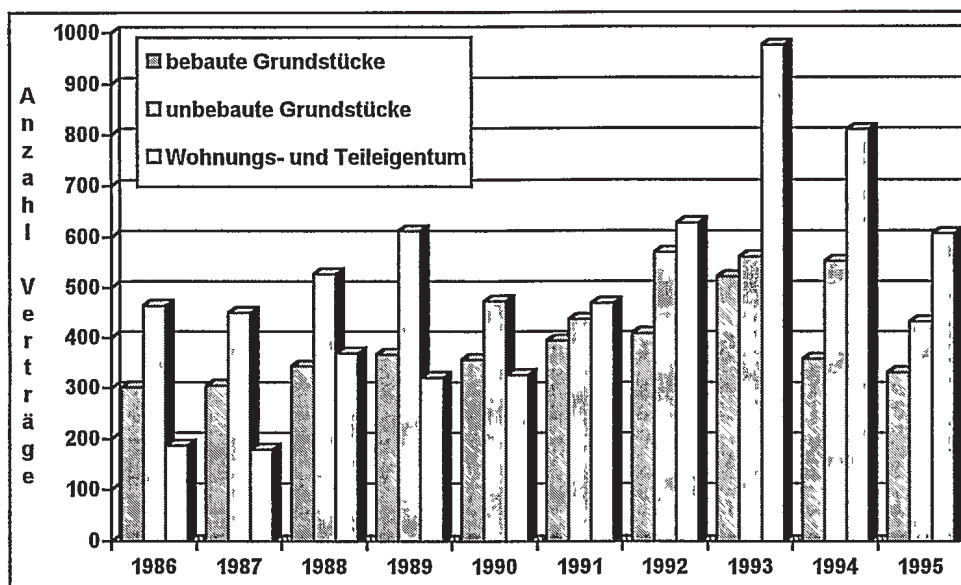
Paderborn, im April 1996

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

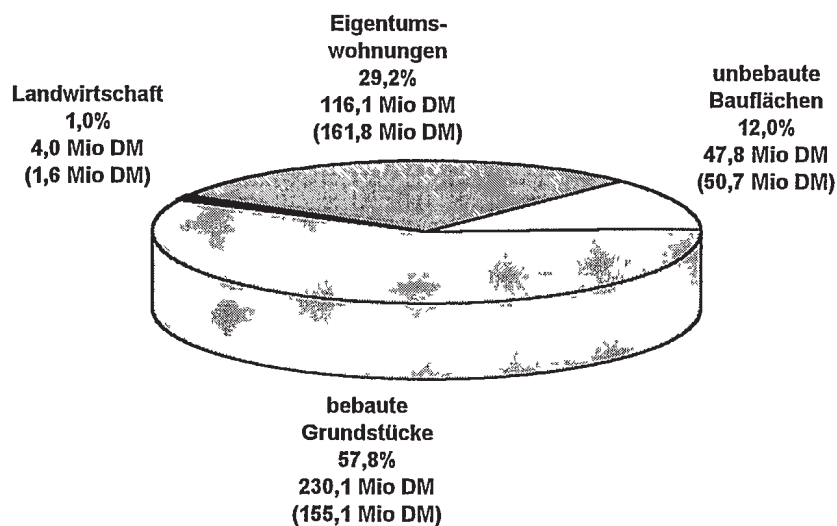
2.1 Anzahl der eingegangenen Verträge



Gesamtanzahl: 951 934 1238 1299 1152 1301 1606 2057 1719 1365

2.2 Geldumsatz

Gesamtumsatz 398,0 Mio. DM (1994: 369,2 Mio DM)

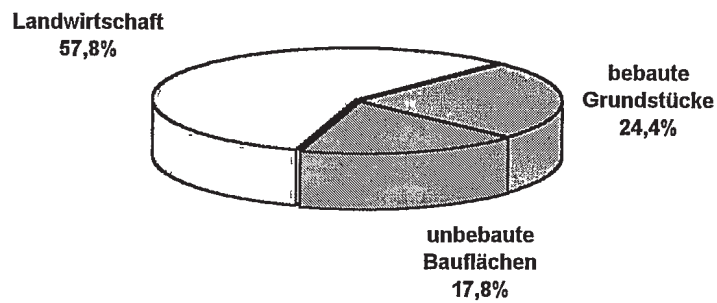


Unbebaute Bauflächen

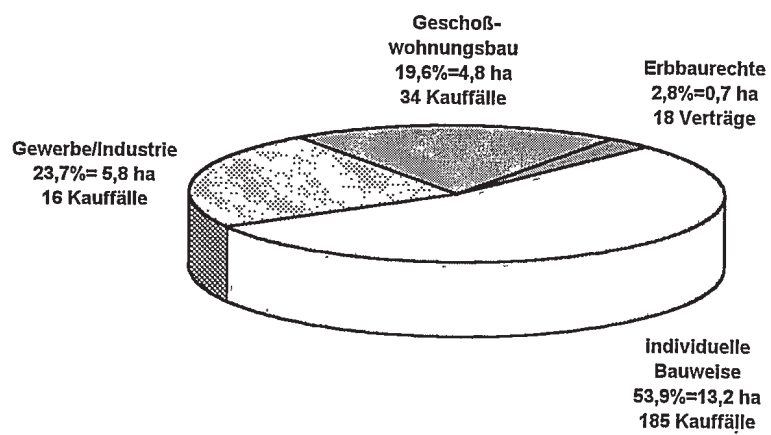
individueller Wohnungsbau	: 25,7 Mio. DM
Geschoßwohnungsbau	: 17,5 Mio. DM
Gewerbe und Industrie	: 4,6 Mio. DM

2.3 Flächenumsatz

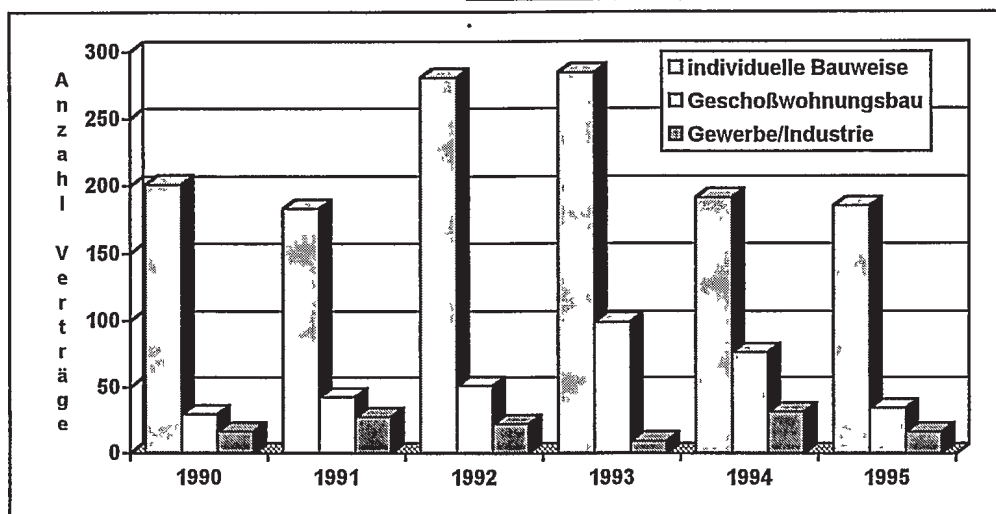
Gesamtumsatz 137,5 ha



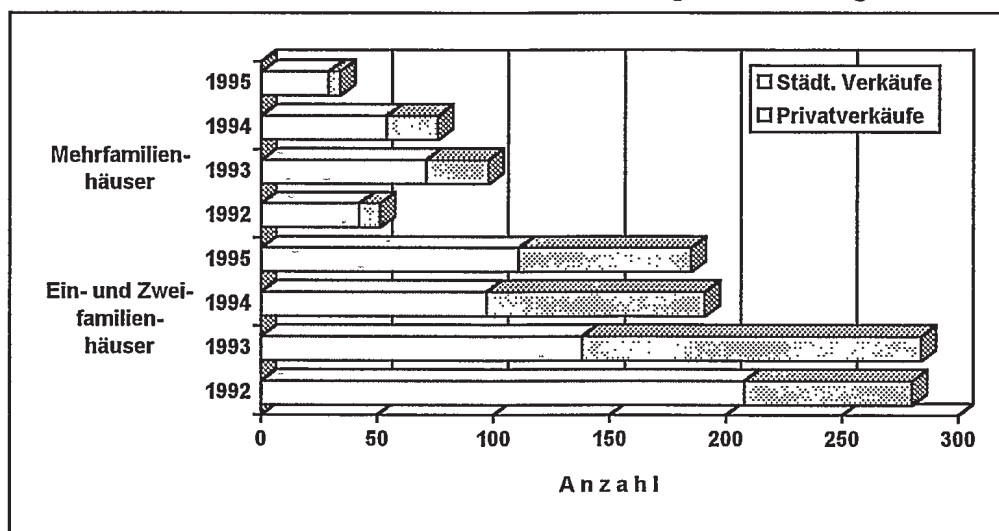
unbeaute Bauflächen



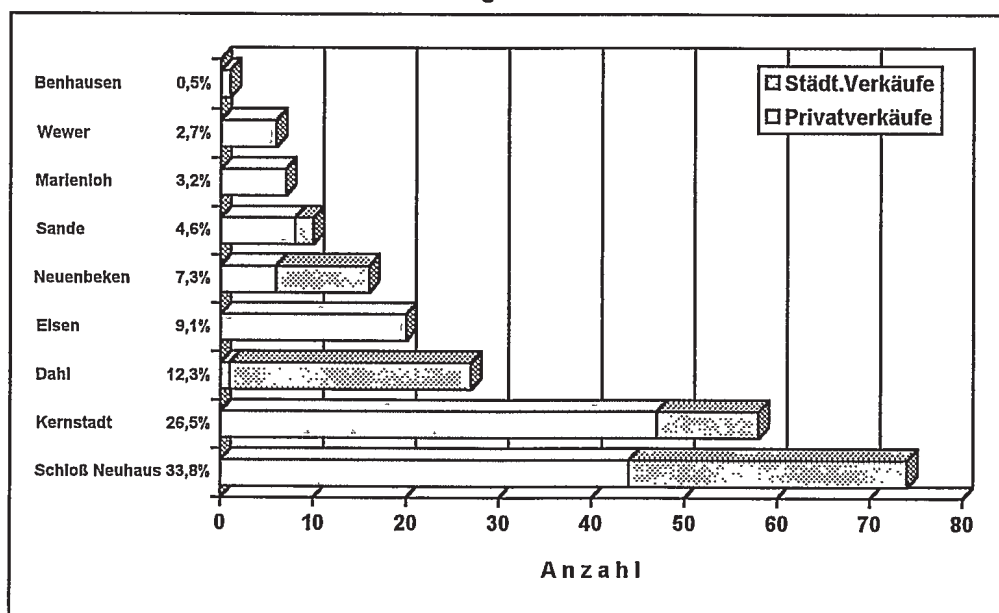
2.4 Baugrundstücke

Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung

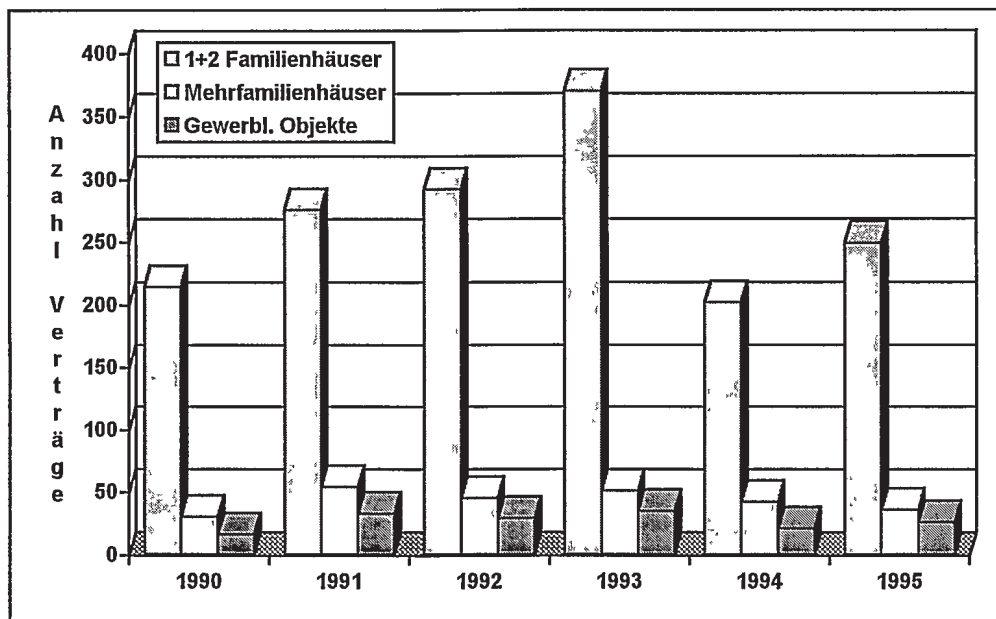
Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung



Umsätze Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen

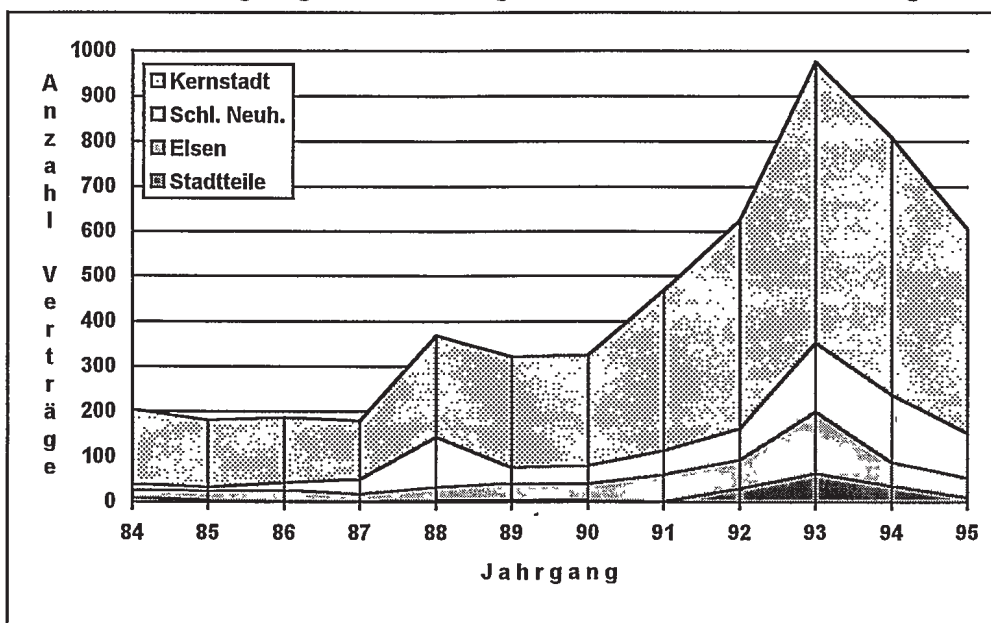


2.5 Bebaute Grundstücke

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke - Entwicklung

2.6 Eigentumswohnungen

Kaufverträge Eigentumswohnungen in den Stadtteilen - Entwicklung

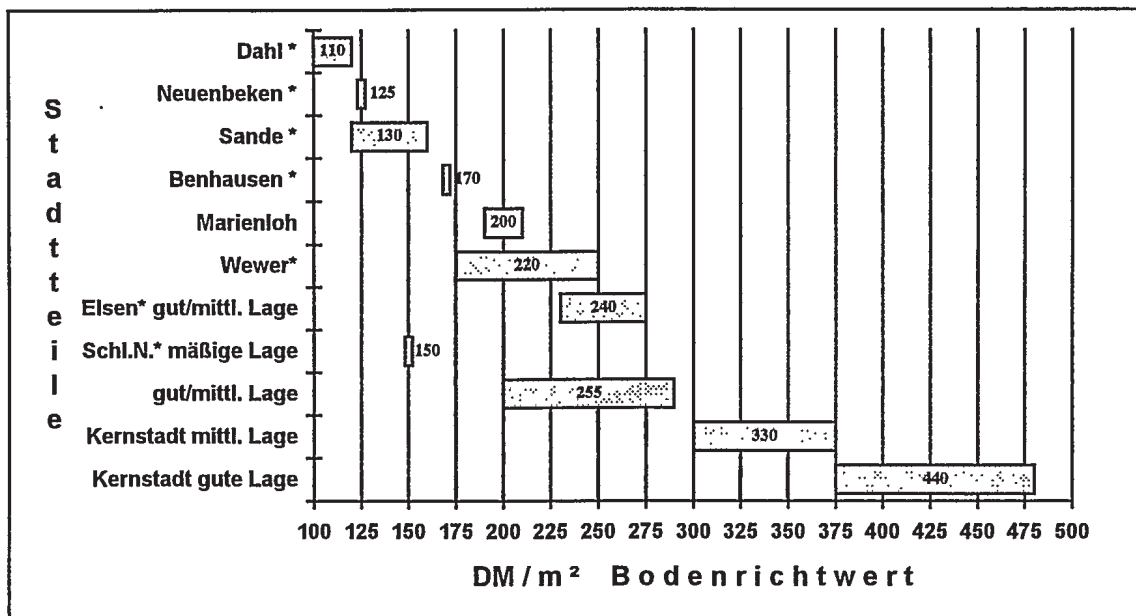


3. Preise

3.1 Baugrundstücke

3.1.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1995



* erschließungsbeitragspflichtig

3.1.2 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert [DM/m²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gute	mittlere	mäßige
Kernstadt	140	110	50*
Schloß Neuhaus	100	70*	40*
Elsen		70*	
Marienloh		60	
Wever		60*	

* erschließungsbeitragspflichtig

3.1.3 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuß alle zwei Jahre beschlossen.

1989	1991	1993	1995	
1.700,00 DM/m²	1.800,00 DM/m²	2.400,00 DM/m²	2.600,00 DM/m²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
2.300,00 DM/m²	2.400,00 DM/m²	3.200,00 DM/m²	3.500,00 DM/m²	GFZ 3,5 ; Lagewert 100

Die Innenstadt von Paderborn ist mit einem Lagewertraster überzogen; das eine Spanne von Lagewert 17,5 bis zu der besten Geschäftslage in Paderborn (Ecke Königstr./Westernstr.) mit einem Lagewert 100 aufweist.

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

Beispiel: Der Vergleichspreis von 1.950 DM/m² (z.B. Rosenstraße, Lagewert 75 entspricht 0,75 x 2.600 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.

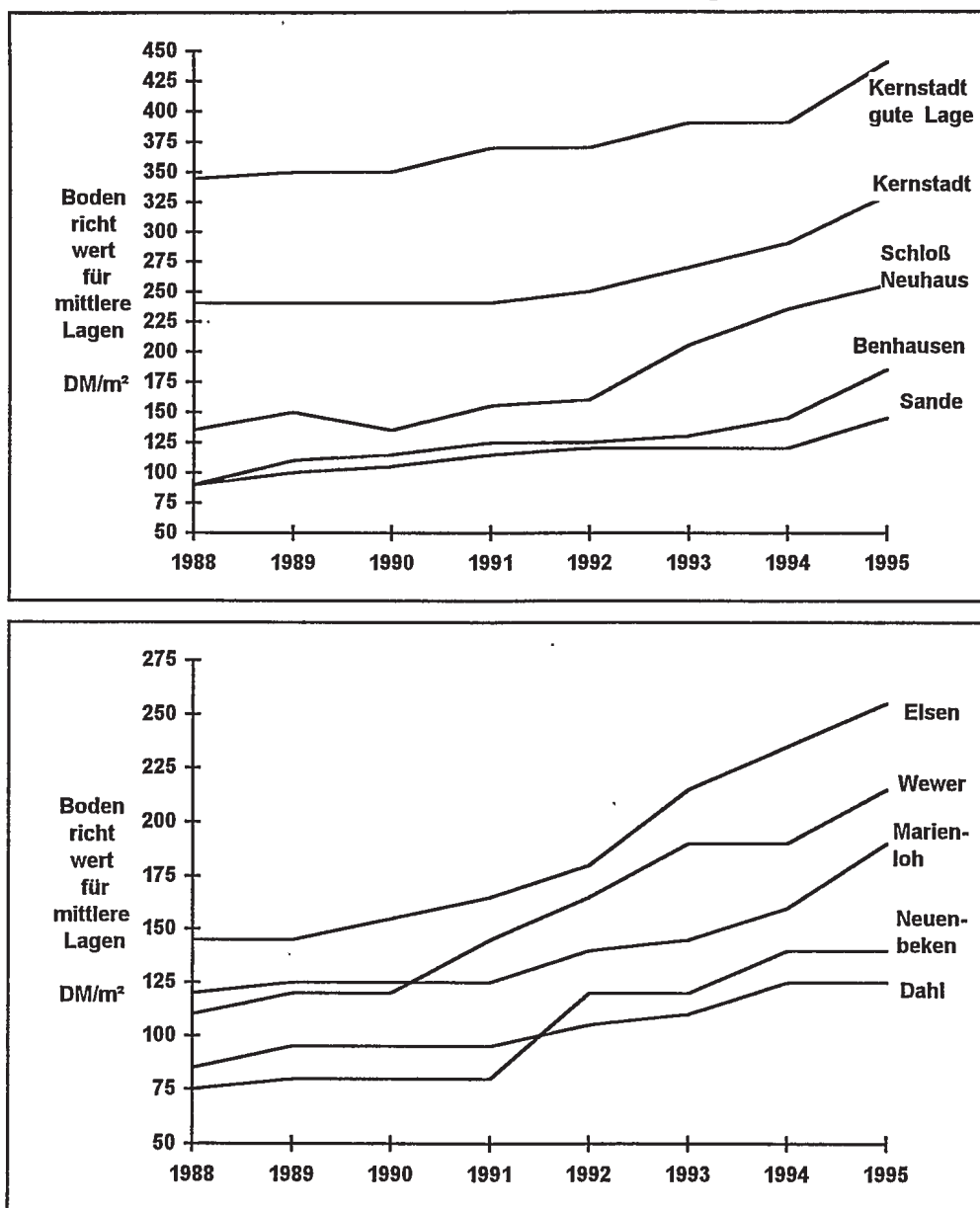
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$1.950 \text{ DM/m}^2 \times 1,223 : 1,000 = \text{rd. } 2.400 \text{ DM/m}^2$

3.1.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen

Bodenrichtwerte in mittleren Lagen



erschließungsbeitragsfrei

3.2 Bebaute Grundstücke

Die Auswertung von Kaufpreisen einzelner Objekte ergab folgende Durchschnittswerte (incl. vorhandener Außenanlagen und Nebengebäude):

	Reiheneigenheime	Doppelhaushälften	freistehende Einfamilienhäuser
Neubau	Grundstücksgröße: Ø 215 m ² Wohnfläche: Ø 113 m ² 21 Kauffälle	Grundstücksgröße: Ø 338 m ² Wohnfläche: Ø 122 m ² 42 Kauffälle	zu wenig Kauffälle für eine Auswertung
	375.000 DM	403.000 DM	
Baujahr 1983 bis 1993	Grundstücksgröße: Ø 302 m ² Wohnfläche: Ø 114 m ² 7 Kauffälle	Grundstücksgröße: Ø 369 m ² Wohnfläche: Ø 120 m ² 15 Kauffälle	Grundstücksgröße: Ø 649 m ² Wohnfläche: Ø 150 m ² 9 Kauffälle
	374.000 DM	383.000 DM	479.000 DM
Baujahr 1972 bis 1982	zusammengefaßt Grundstücksgröße: Ø 409 m ² Wohnfläche: Ø 119 m ² 11 Kauffälle		Grundstücksgröße: Ø 695 m ² Wohnfläche: Ø 141 m ² 11 Kauffälle
	338.000 DM		502.000 DM
Baujahr 1951 bis 1972	zusammengefaßt Grundstücksgröße: Ø 352 m ² Wohnfläche: Ø 99 m ² 9 Kauffälle		Grundstücksgröße: Ø 750 m ² Wohnfläche: Ø 124 m ² 18 Kauffälle
	237.000 DM		409.000 DM

Gegenüber dem Vorjahr sind geringfügige Preissteigerungen von ca. 2% zu verzeichnen.

3.3 Eigentumswohnungen

Insgesamt sind 616 Kauffälle über Wohnungseigentum eingegangen.

Die Gesamtumsätze verteilen sich wie folgt:

Erstverkäufe	59,0 %
Weiterverkäufe	37,5 %
Umwandlungen	3,5 %

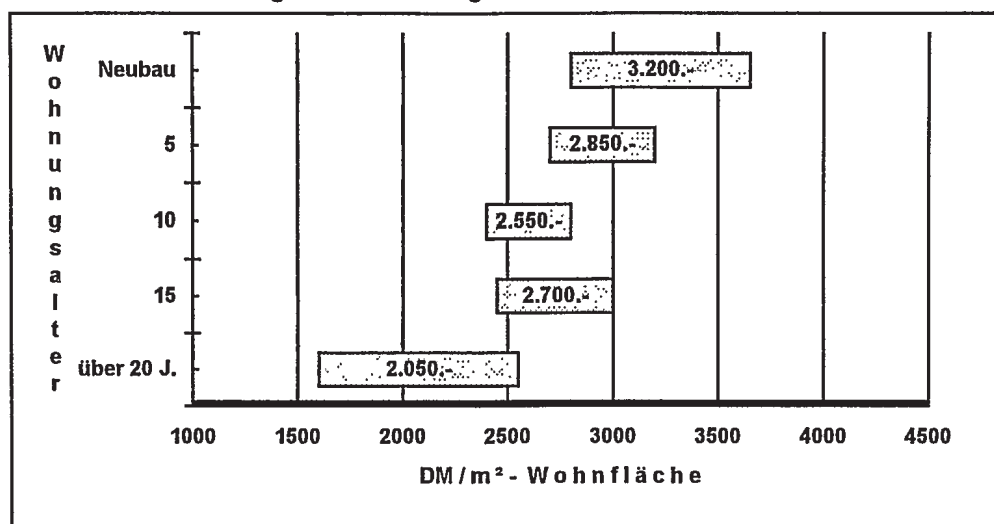
Für Eigentumswohnungen sind in der Kernstadt Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt worden. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



Die Altersklasse 15 Jahre beinhaltet einen hohen Anteil von Kauffällen von Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen.

In den Stadtteilen liegt das Niveau bis zu 200.- DM/m² niedriger als in der Kernstadt.

Gegenüber 1994 ist bei Neubauten ein Preisrückgang von rd. 5% zu verzeichnen.

Bei Weiterverkäufen und Umwandlungen ist keine signifikante Preisveränderung festzustellen.

In bestimmten Bereichen des Marktes, für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit 4 bis 10 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche, ergab die Auswertung auch bei Weiterverkäufen einen leichten Preisrückgang.

In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungseigentum	Baujahr	ØWohnfläche [m ²]	ØPreis/m ² -Wohnfläche [DM/m ²]
Erstverkauf	Neubau	78	3.170.-
Weiterverkauf	seit 1980	78	2.670.-
	1970-1979	77	2.070.-
	1969 u. älter	75	1.900.-

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	1995	Steigerung 94/95
Kernstadt	100	101	98	103	106	114	118	130	10,5%
Schloß Neuhaus	100	110	100	112	115	137	160	179	12,0%
Marienloh	100	104	104	104	117	121	133	159	19,5%
Sande	100	111	117	128	133	133	133	176	32,0%
Elsen	100	104	114	123	137	151	164	180	9,5%
Wewer	100	109	116	141	152	174	183	228	24,5%
Benhausen	100	122	128	139	139	144	161	210	30,5%
Neuenbeken	100	107	107	107	160	160	187	187	0,0%
Dahl	100	112	112	112	124	129	147	147	0,0%

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 1994/95

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen. Im allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und von einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Liegenschaftszinssätze sind abgeleitet aus Daten von Objekten, die 1994/95 verkauft wurden.

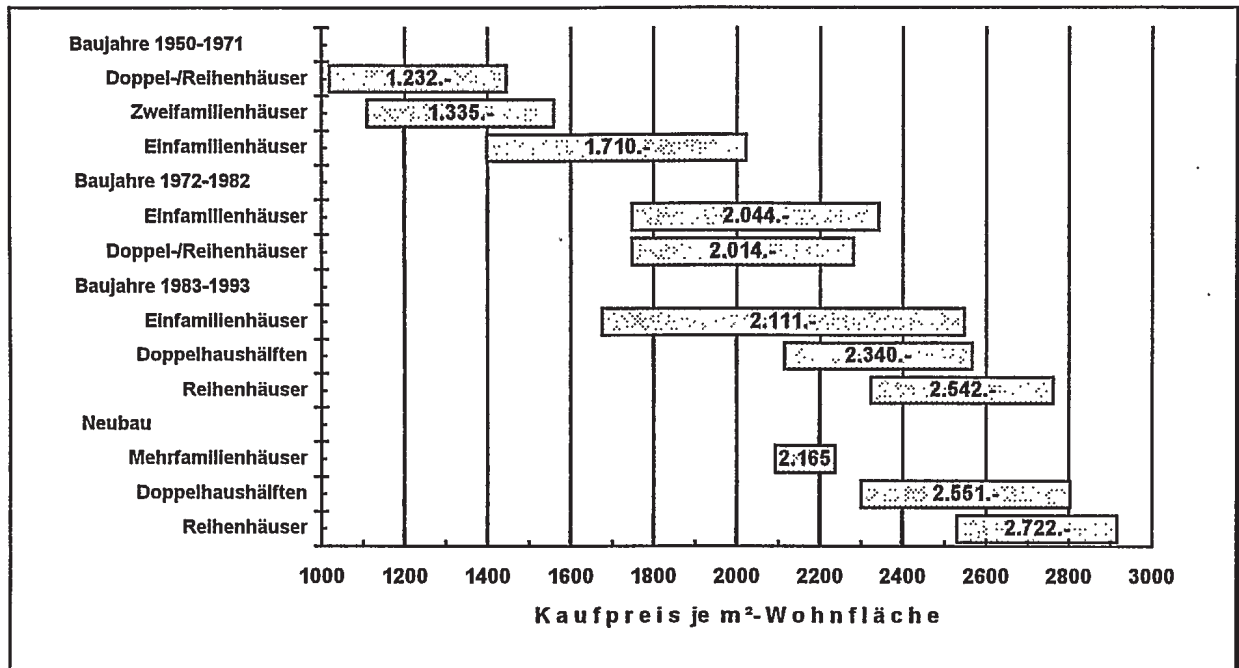
Objekt	Liegenschaftszinssatz [%] und stat. Genauigkeit
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3,18 ±0,4
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3,73 ±0,5
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	4,34 ±0,4
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,40 ±0,5
Geschäftshäuser	> 6,0
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,75 ±0,3
- Weiterverkauf	4,75 ±1,0

Liegenschaftszinssätze werden
aus Nettokaltmieten abzüglich Be-
wirtschaftungskosten ermittelt.

Speziell für Innenstadtlagen (inner-
halb des Rings) sind u.U. niedrigere
Liegenschaftszinssätze anzuhalten.

4.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Preis je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert für Außenanlagen und zusätzliche Gebäude (Garagen etc.)



Die Zahl im Balken entspricht dem Durchschnittswert der Stichprobe. Die Länge des Balkens ist ein Maß für die Genauigkeit des Mittelwertes.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Gebäudeart	Anzahl . Verträge	Mittelwerte			
		Baujahr	Wohnfläche [m²]	Größe des Grund- stücks [m²]	Bodenwert DM /m²
Doppel- / Reihenhäuser Baujahr 1950 -1971	9	1961	99	352	284,-
Zweifamilienwohnhäuser Baujahr 1950 -1971	17	1961	158	593	278,-
Einfamilienwohnhäuser Baujahr 1950-1971	18	1964	124	750	242,-
Einfamilienwohnhäuser Baujahr 1972 -1982	11	1976	141	695	264,-
Doppel- / Reihenhäuser Baujahr 1972 -1982	11	1979	119	409	212,-
Einfamilienwohnhäuser Baujahr 1983 -1993	9	1988	150	649	217,-
Doppelhaushälften Baujahr 1983 -1993	15	1988	120	369	230,-
Reihenhäuser Baujahr 1983 -1993	7	1987	114	302	216,-
Mehrfamilienwohnhäuser Neubau	6	1995	352	617	260,-
Doppelhaushälften Neubau	42	1995	122	338	229,-
Reihenhäuser Neubau	21	1995	113	215	263,-

5. Sonstige abgeleitete Daten

5.1 Ertragsfaktoren 1994/95

Objekt	Ertragsfaktor
Einfamilienhäuser	23
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	22
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	16
Mehrfamilienhäuser (ab 6 Wohneinheiten) auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	14
Eigentumswohnungen	
- Neubauten	21
- ältere Baujahre	16

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.