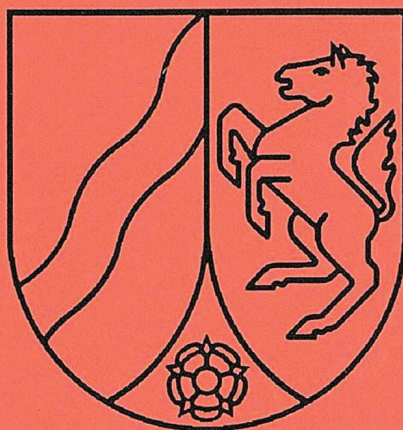


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

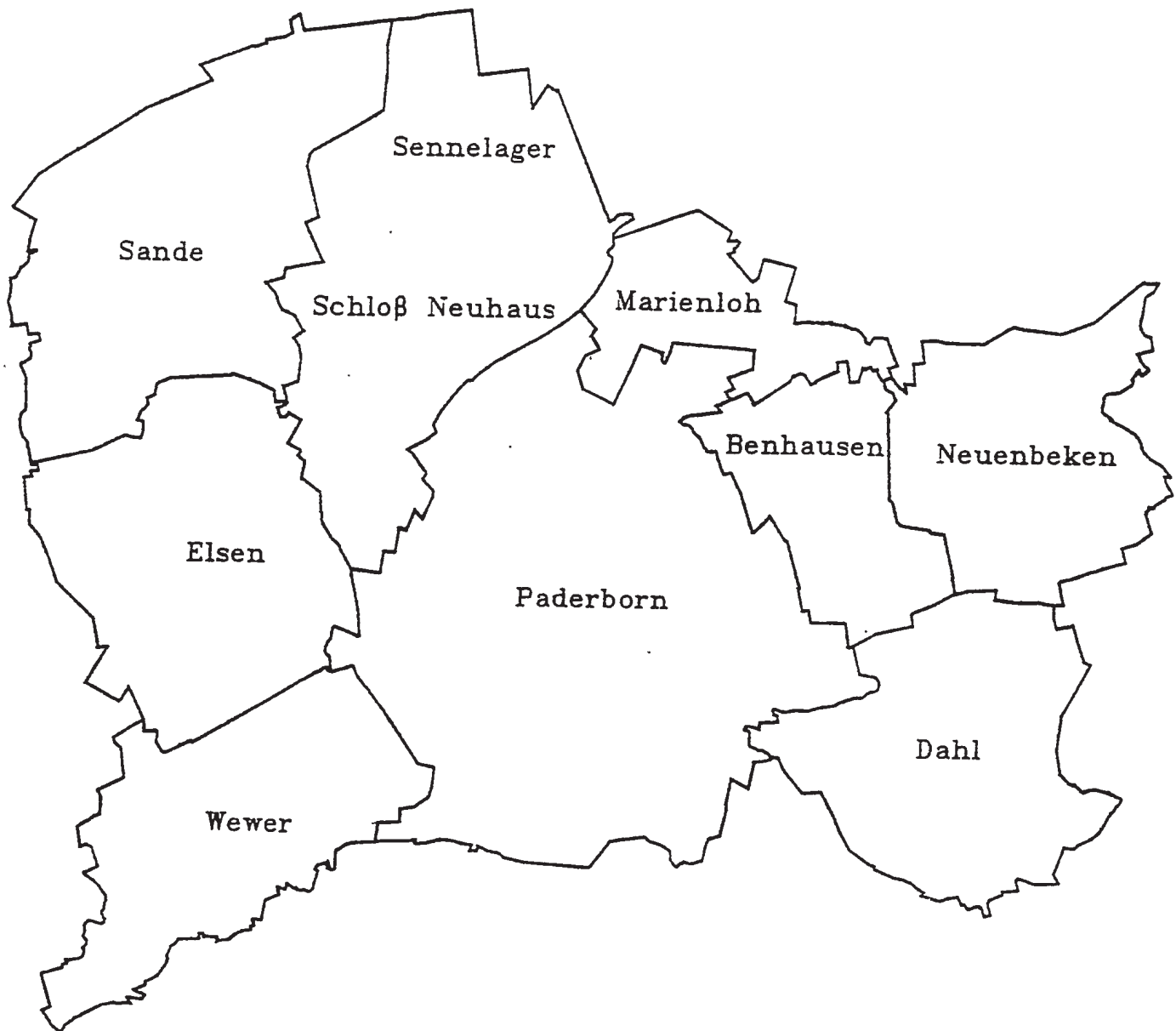
in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht 1996

für die Stadt Paderborn

Stadt Paderborn mit Stadtteilen



Fläche des Stadtgebietes :	179 qkm
Größte Ausdehnung	
Nord-Süd Richtung :	14,7 km
Ost-West Richtung :	17,9 km
Höhenlage :	94 m bis 347 m ü. N.N.
mittlere Höhe :	120 m ü. N.N.

Inhalt :	Seite
1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	3
2. Rahmendaten	5
3. Umsätze	6
3.1 Anzahl der Verträge	
3.2 Geldumsatz	
3.3 Flächenumsatz	
4. Unbebaute Grundstücke	8
4.1 Umsätze Baugrundstücke	
4.2 Preisentwicklung Baugrundstücke im Vergleich (Land, Kreis, Stadt)	
4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland	
4.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen	
4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	
4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	
4.7 Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke	
5. Bebaute Grundstücke	13
5.1 Umsätze	
5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	
6. Eigentumswohnungen	14
6.1 Umsätze	
6.2 Preisniveau und Entwicklung	
7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO)	16
7.1 Bodenpreisindexreihen für die Stadtteile abgeleitet aus gebietstypischen Bodenrichtwerten (1988=100)	
7.2 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt	
7.3 Liegenschaftszinssätze	
7.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
8. Sonstige abgeleitete Daten	18
8.1 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 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 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 2000 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie die Erstellung von ca. 40-50 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**

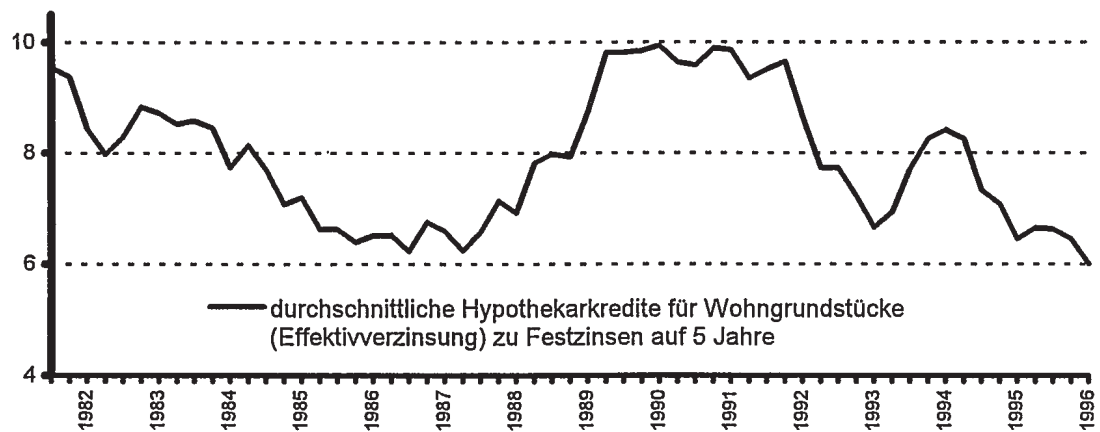
Paderborn, im März 1997

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.

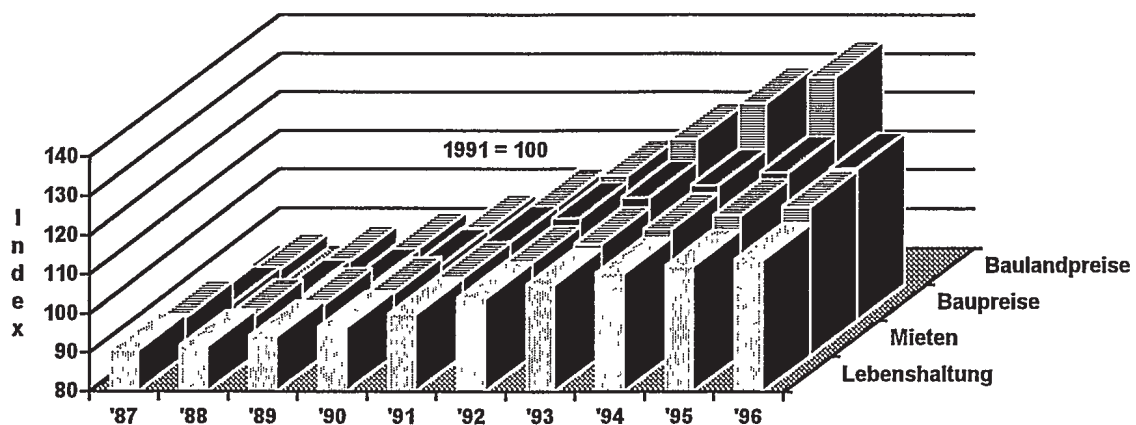
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



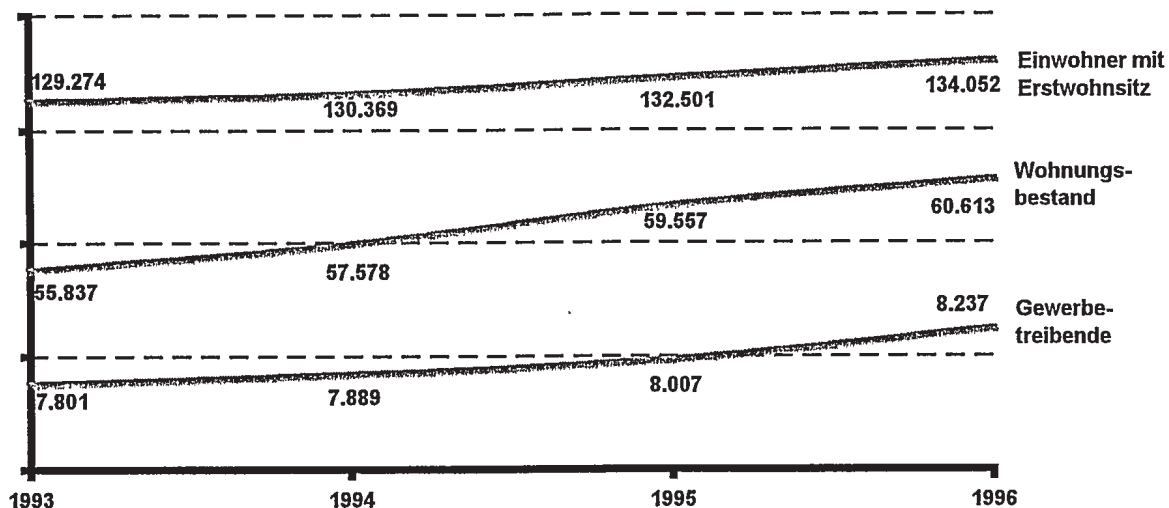
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuß NRW

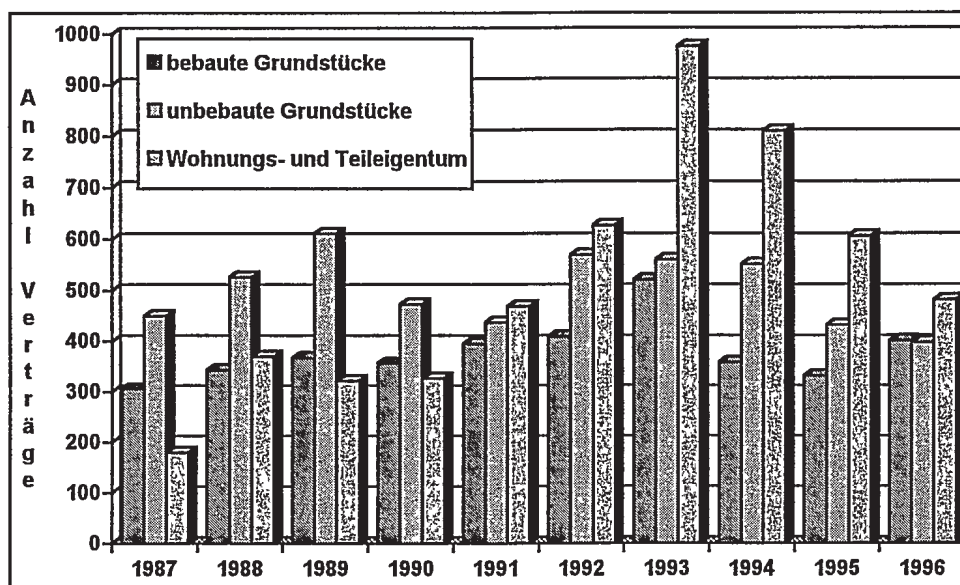
Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung -



Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

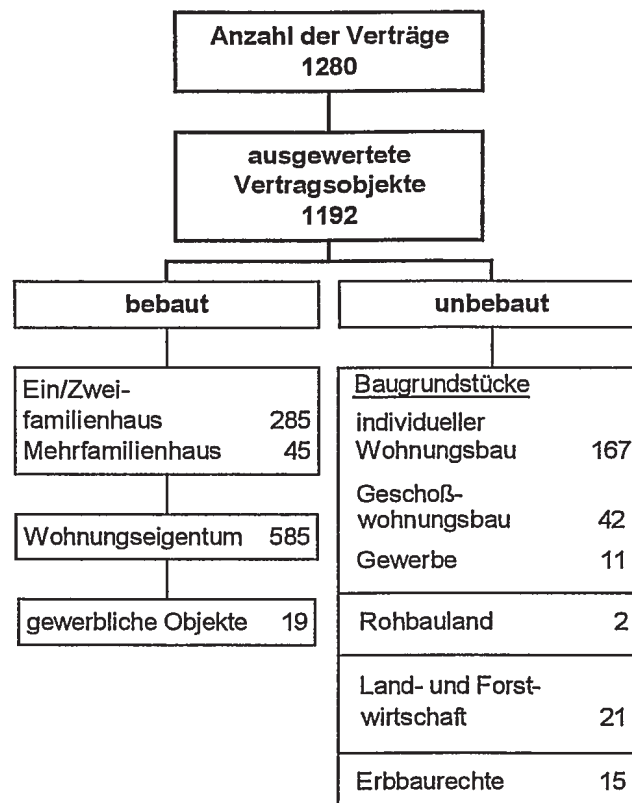
3. Umsätze

3.1 Anzahl der eingegangenen Verträge - Entwicklung



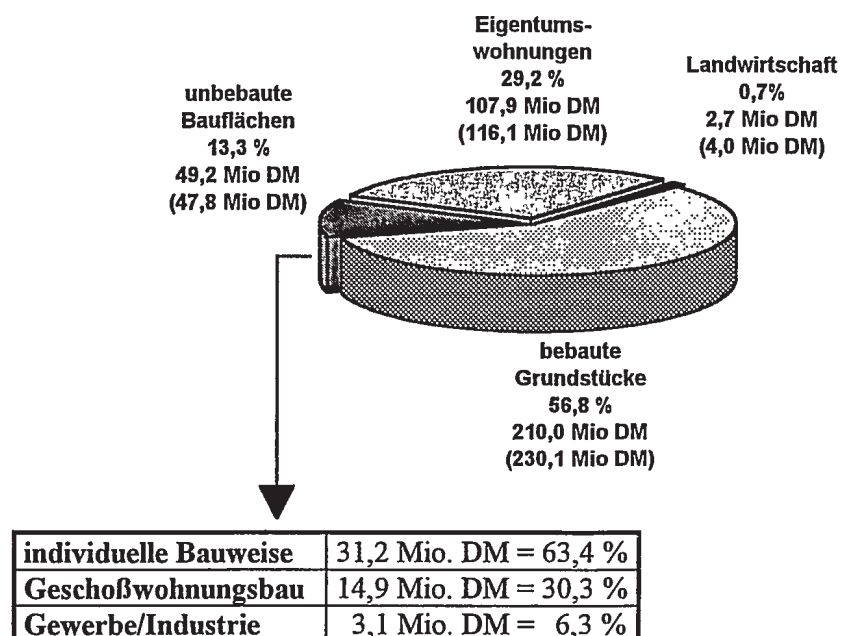
Gesamtanzahl: 934 1238 1299 1152 1301 1606 2057 1719 1365 1280

Weiter aufgeschlüsselt ergibt sich in den einzelnen Sparten folgendes Bild :



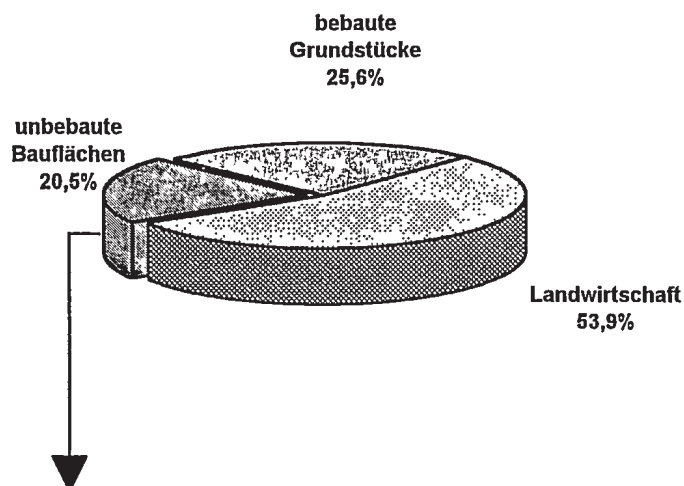
3.2 Geldumsatz

Gesamtumsatz 369,8 Mio. DM (1995: 398,0 Mio DM)



3.3 Flächenumsatz

Gesamtumsatz 102,4 ha (1995: 137,5 ha)

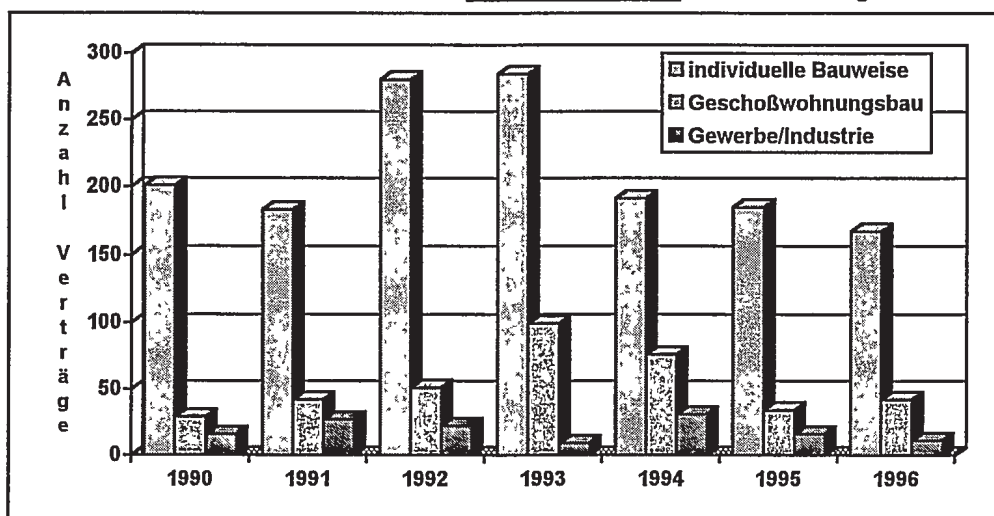


individuelle Bauweise	167 Kauffälle: 12,3 ha = 58,6%
Geschoßwohnungsbau	42 Kauffälle: 4,7 ha = 22,4%
Gewerbe/Industrie	11 Kauffälle: 3,5 ha = 16,6%
Erbbaurechte	15 Kauffälle: 0,5 ha = 2,4%

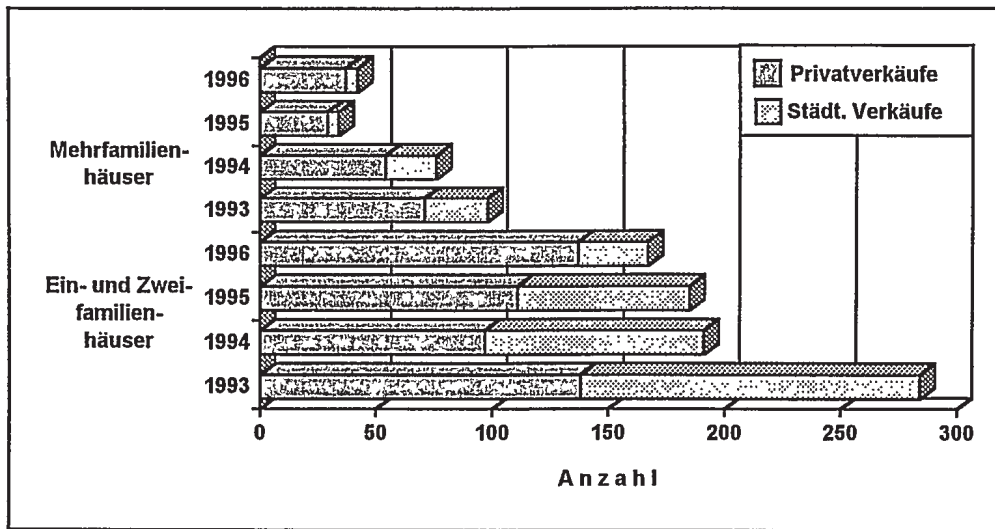
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze Baugrundstücke

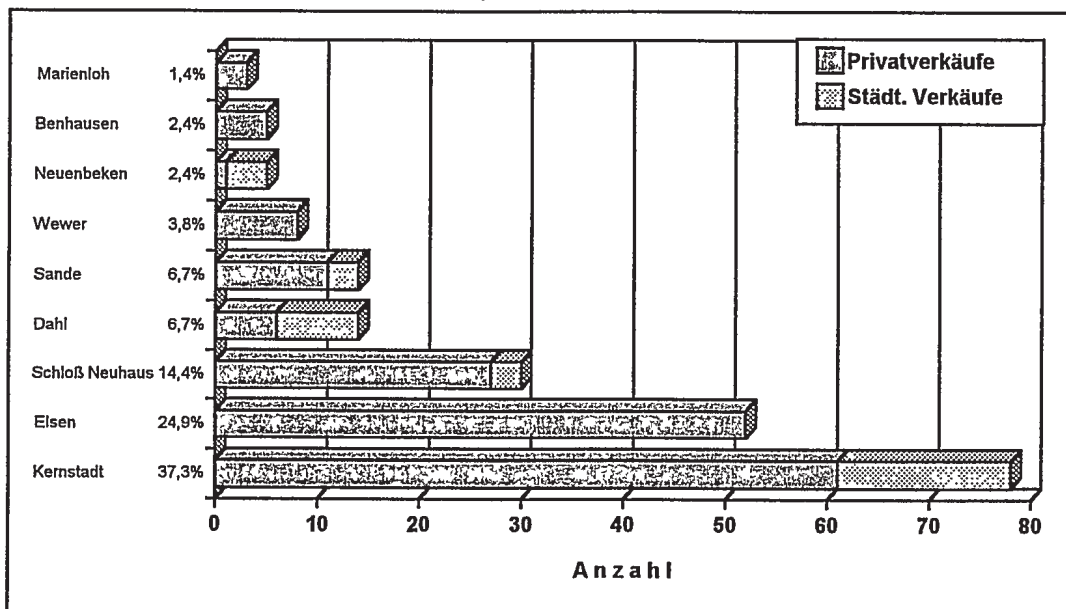
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

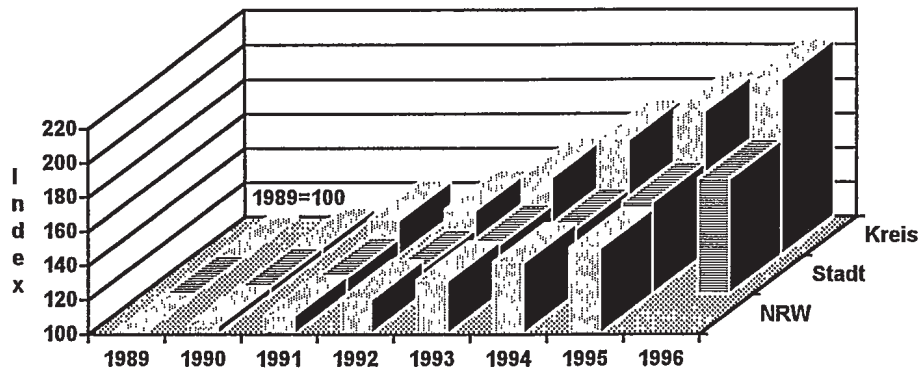


Umsätze Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen



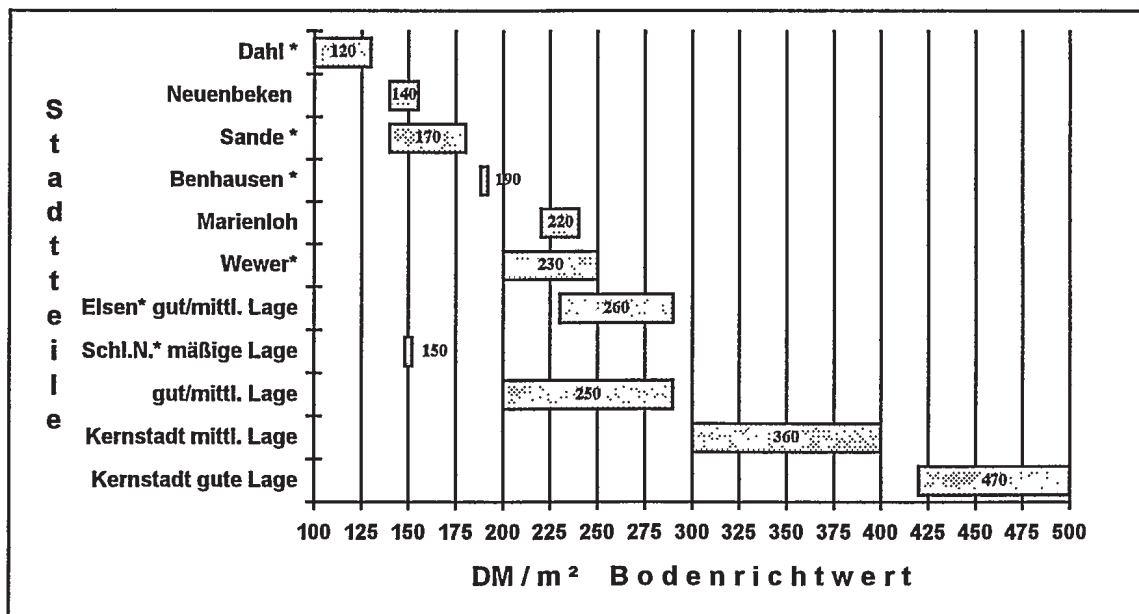
4.2 Preisentwicklung Baugrundstücke im Vergleich

Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus



4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

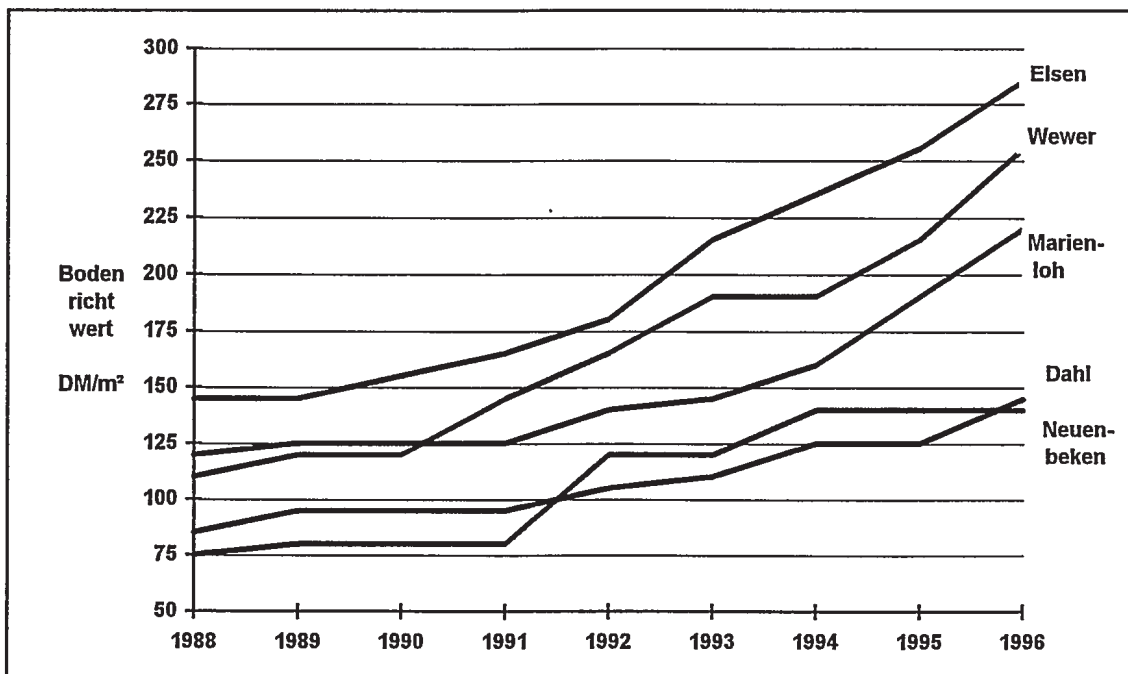
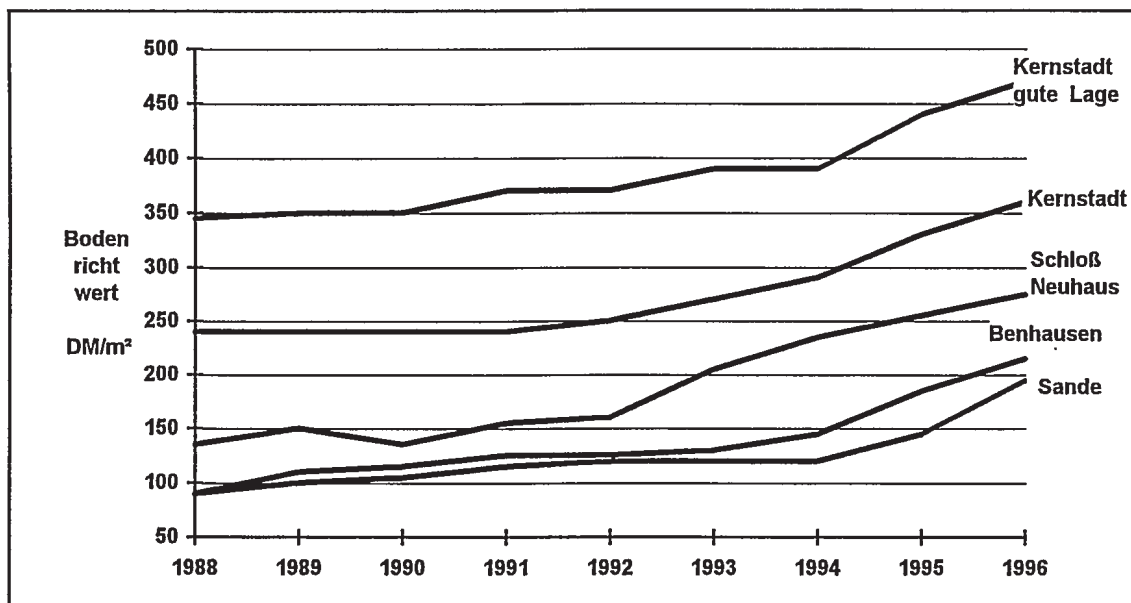
Mittel und Spannweite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1996



* erschließungsbeitragspflichtig

4.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen

Bodenrichtwerte in mittleren Lagen



erschließungsbeitragsfrei

4.5 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. 7.2) abgeleitet worden.

Beispiel: Der Bodenrichtwert von 1.950 DM/m² (entspricht einem Lagewert von 75) bei einer zugrundegelegten 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

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

4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert [DM/m²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gute	mittlere	mäßige
Kernstadt	150	120	60
Schloß Neuhaus	100	75*	45*
Elsen		75*	
Marienloh		60*	
Wewer		65	

* erschließungsbeitragspflichtig

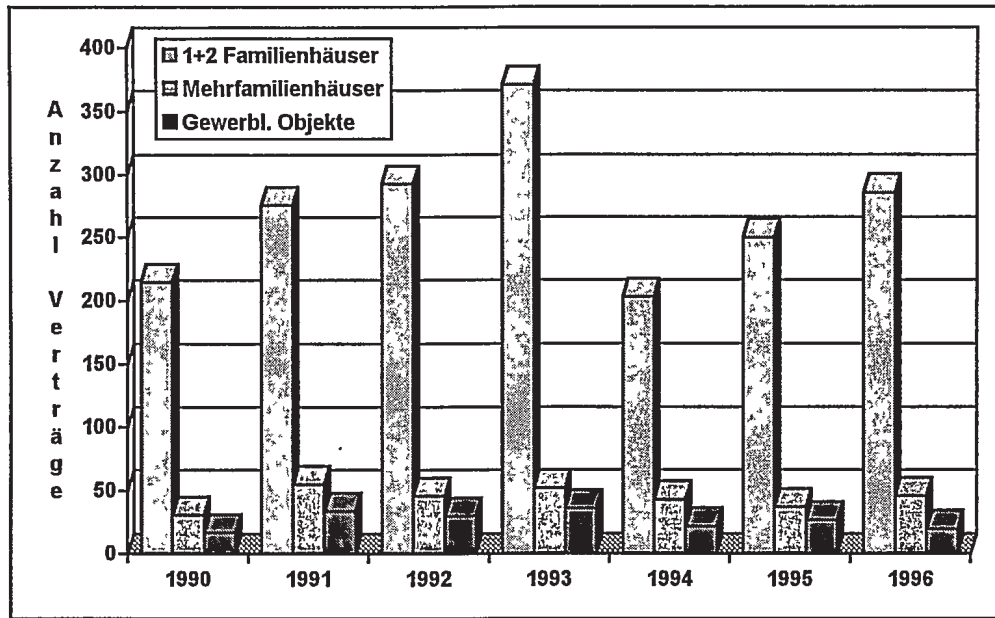
4.7 Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken

Landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl von 40 weisen in Paderborn einen Preis von durchschnittlich rd. 5,00 DM/m² auf. Gegenüber dem Vorjahr sind damit keine Preisveränderungen festzustellen.

5. Bebaute Grundstücke

5.1 Umsätze

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke - Entwicklung



Der Aufwärtstrend bei Ein- und Zweifamilienhäusern (schlüsselfertige Neubauten) hält an, auch Mehrfamilienhäuser sind wieder gefragt.

5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Die Auswertung von Kaufpreisen bebauter Grundstücke ergibt folgende Durchschnittswerte (incl. Außenanlagen und Nebengebäuden, bei gutem bis normalem Bauzustand, nicht durchgreifend modernisiert):

	Baujahr 1950 - 1974	Baujahr 1975 - 1994	Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus	420.000 DM	485.000 DM	500.000 DM
Doppelhaushälfte	340.000 DM	385.000 DM	405.000 DM
Reihenhaus	270.000 DM	335.000 DM	365.000 DM
Zweifamilienhaus	425.000 DM	525.000 DM	-
Mehrfamilienhaus	480.000 DM	840.000 DM	1.180.000 DM
Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften Baujahr bis 1950	350.000 DM		

Preisänderungen im Marktsegment - bebaute Grundstücke -

Der Gesamtkaufpreis eines Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert. Zieht man vom Gesamtwert den Bodenwert ab, ergibt sich für die Preisentwicklung der baulichen Anlagen folgendes Bild:

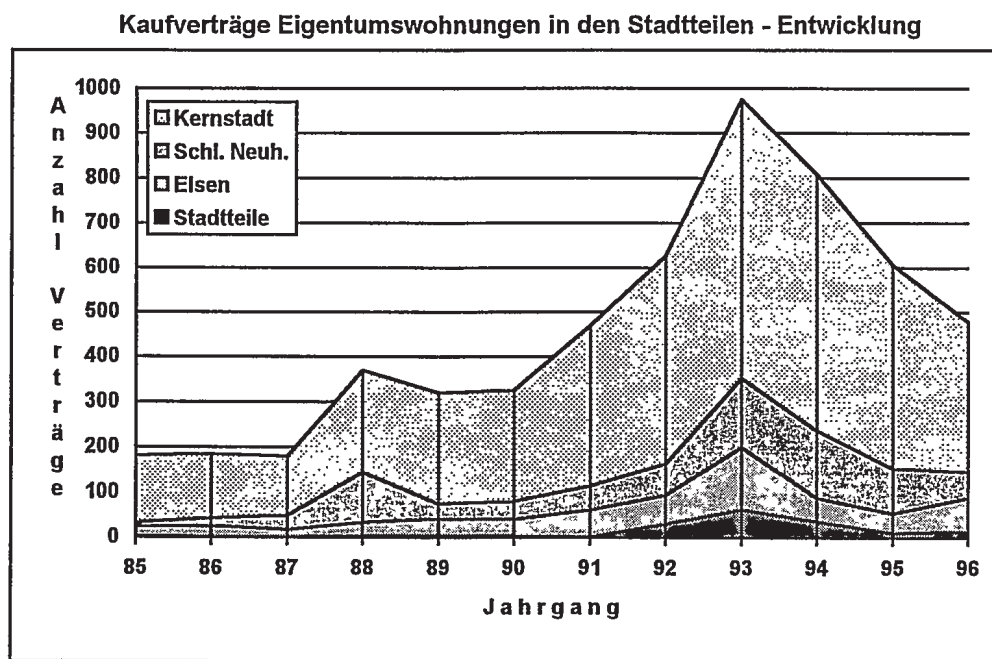
Für den Gebäudewertanteil im individuellen Wohnungsbau sind 1996 Preisrückgänge zu verzeichnen. Der auf die Gebäudesubstanz entfallende Kaufpreisanteil bei schlüsselfertig errichteten Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist gegenüber 1995 um rd. 5% gesunken. Bei älteren Anlagen des individuellen Wohnungsbaus ergibt sich ein vergleichbarer Rückgang von rd. 2 %.

Die Gesamtpreise für Immobilien des individuellen Wohnungsbaus stagnieren infolge weiter steigender Bodenwertanteile.

Für neu errichtete Mehrfamilienhäuser ergibt sich eine andere Entwicklung. Hier wurden Gesamtpreiserhöhungen von rd. 8% registriert.

6. Eigentumswohnungen

6.1 Umsätze



Die Anzahl der Verträge ist auch 1996 weiterhin rückläufig und erreicht wieder das Niveau aus dem Jahr 1991.

Insgesamt sind 585 Kauffälle über Wohnungseigentum eingegangen.

Die Gesamtumsätze verteilen sich wie folgt:

Erstverkäufe	30,7 %	(1995: 59,0 %)
Weiterverkäufe	53,4 %	(37,5 %)
Umwandlungen	15,9 %	(3,5 %)

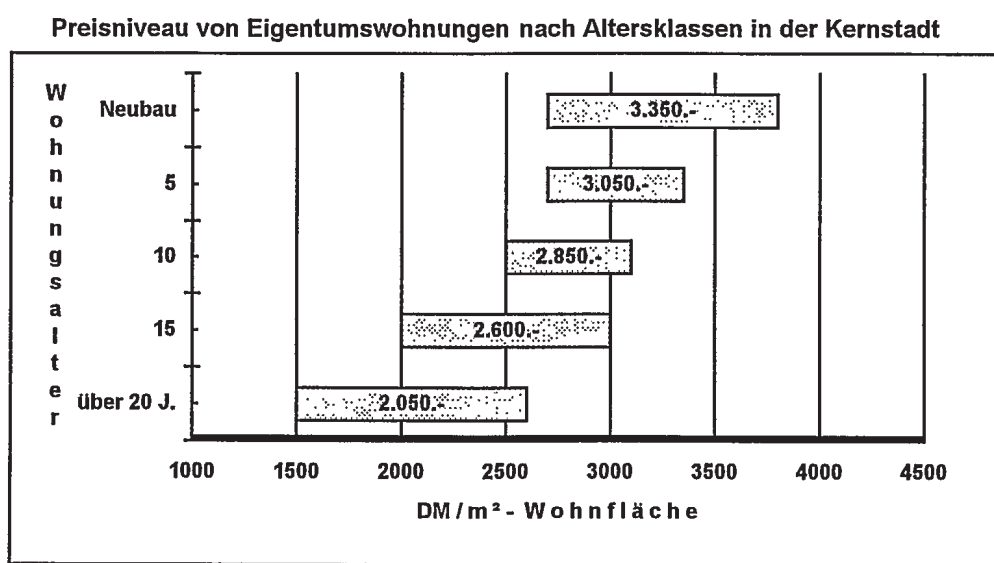
6.2 Preisniveau und Entwicklung

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 bis zu 200.- DM/m² niedriger als in der Kernstadt. Gegenüber 1995 ist bei Neubauten und Wohnungseigentum bis 10 Jahren eine Preissteigerung von rd. 5% zu verzeichnen..

In bestimmten Bereichen des Marktes (Eigentumswohnungen in Gebäuden mit 4 bis 10 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche), waren keine Veränderungen im Preisgefüge zum Vorjahr zu verzeichnen.

In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungseigentum	Baujahr	ØWohnfläche [m²]	ØPreis/m²-Wohnfläche [DM/m²]
Erstverkauf	Neubau	78	3.180.-
Weiterverkauf	seit 1990	76	2.930.-
	1980-1989	77	2.510.-
	1970-1979	keine Aussage möglich	
	1960-1969	80	2.020.-
	bis 1959	66	1.800.-

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

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

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	Steigerung 95/96
Kernstadt	100	101	98	103	106	114	118	130	140	7,5 %
Schloß Neuhaus	100	110	100	112	115	137	160	179	189	5,5 %
Marienloh	100	104	104	104	117	121	133	159	183	15,0 %
Sande	100	111	117	128	133	133	133	176	207	17,4 %
Elsen	100	104	114	123	137	151	164	180	188	4,3 %
Wewer	100	109	116	141	152	174	183	228	240	5,2 %
Benhausen	100	122	128	139	139	144	161	210	237	13,0 %
Neuenbeken	100	107	107	107	160	160	187	187	198	5,8 %
Dahl	100	112	112	112	124	129	147	147	155	5,6 %

7.2 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		

7.3 Liegenschaftszinssätze

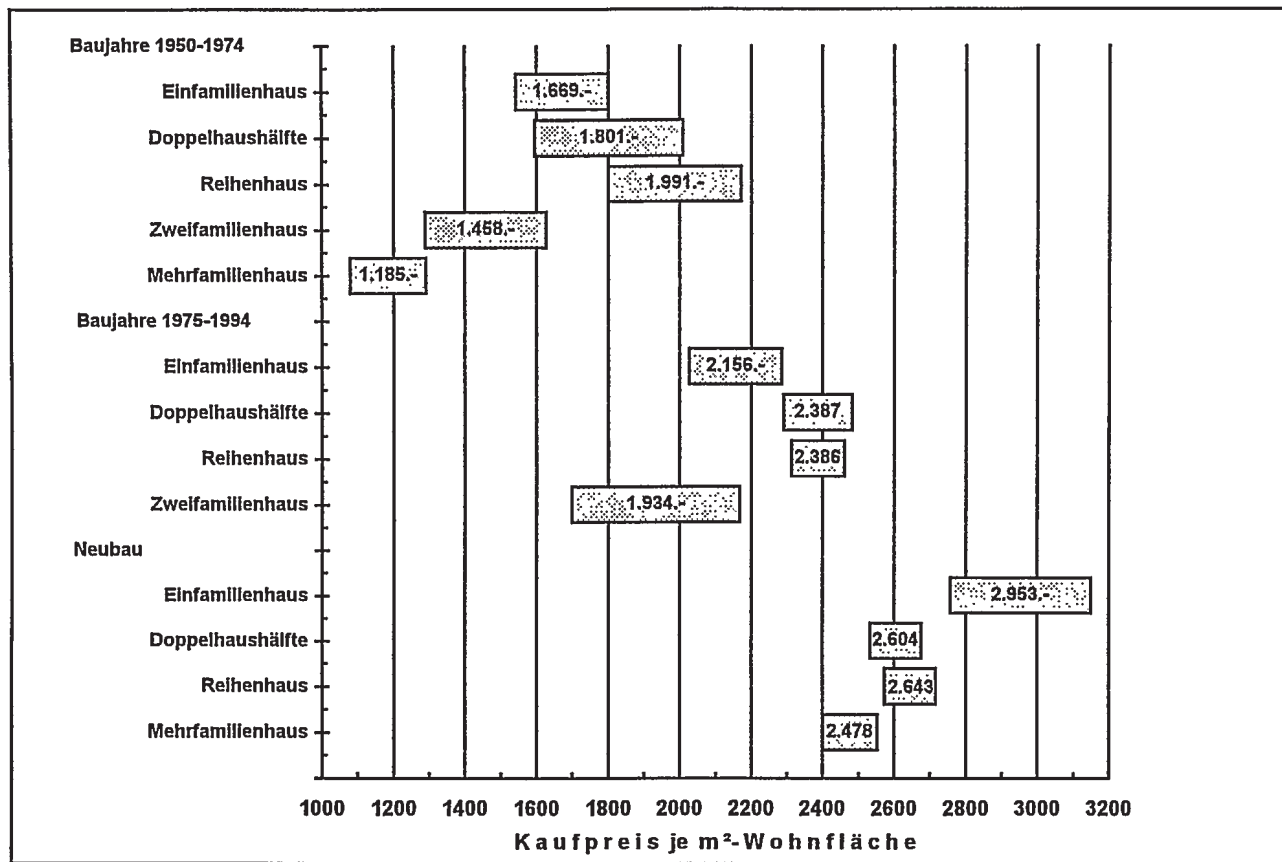
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen. Im allgemeinen 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.

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%] und stat. Genauigkeit
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3,25 ±0,5
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	4,00 ±0,5
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	4,16 ±0,4
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,64 ±0,6
Geschäftshäuser	6,78 ±0,2
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,60 ±0,3
- Weiterverkauf	4,60 ±0,7

Liegenschaftszinssätze werden
aus Nettokaltmieten abzüglich Be-
wirtschaftungskosten ermittelt.

7.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Preis je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil einschließlich Außenanlagen und Nebengebäuden.



Die Zahl im Balken entspricht dem Durchschnittswert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt den Vertrauensbereich des Mittelwertes dar.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m²]	Größe des Grundstücks [m²]	Bodenwert DM /m²
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	25	1965	136	689	342,-
	Doppelhaushälfte	7	1966	118	423	317,-
	Reihenhaushaus	7	1966	95	253	310,-
	Zweifamilienhaus	13	1965	179	701	254,-
	Mehrfamilienhaus	13	1959	263	544	326,-
Baujahr 1975-1994	Einfamilienhaus	17	1983	148	685	249,-
	Doppelhaushälfte	28	1987	124	379	274,-
	Reihenhaushaus	28	1985	111	252	280,-
	Zweifamilienhaus	8	1983	169	729	254,-
Neubau	Einfamilienhaus	7		128	587	227,-
	Doppelhaushälfte	50		128	310	274,-
	Reihenhäuser	23		117	211	285,-
	Mehrfamilienhaus	5		397	696	282,-

8. Sonstige abgeleitete Daten

8.1 Ertragsfaktoren

Objekt	Ertragsfaktor
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	22
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	19
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	17
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	14
Reine Geschäftshäuser	11,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	22
- Weiterverkauf	17

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.

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Paderborn**

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Werner Lorth

Dipl.-Ing. Josef Werner

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl. Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Rudolf Kossmann

Bau-Ing. Hans Lange

Dipl. Landwirt Hans Syring

Dipl.-Ing. Joachim Tebel

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

Landwirt Heinz Westkämper

Vertreter des Finanzamtes

Karl-Heinz Schütter

Stellvertreter:

Josef Bongartz