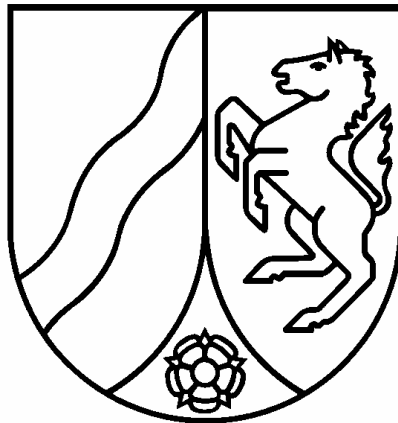


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte**

**in der Stadt Paderborn**



**Grundstücksmarktbericht 1997**

**für die Stadt Paderborn**

<b>Inhalt :</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses . . . . .</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmendaten . . . . .</b>	<b>5</b>
<b>3. Umsätze . . . . .</b>	<b>6</b>
3.1 Anzahl der Verträge	
3.2 Geldumsatz	
3.3 Flächenumsatz	
<b>4. Unbebaute Grundstücke . . . . .</b>	<b>8</b>
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	
<b>5. Bebaute Grundstücke . . . . .</b>	<b>13</b>
5.1 Umsätze	
5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	
<b>6. Eigentumswohnungen . . . . .</b>	<b>15</b>
6.1 Umsätze	
6.2 Preisniveau und Entwicklung	
<b>7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO) . . . . .</b>	<b>17</b>
7.1 Bodenpreisindexreihen für die Stadtteile abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten (1990=100)	
7.2 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt	
7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
7.4 Liegenschaftszinssätze	
<b>8. Sonstige abgeleitete Daten . . . . .</b>	<b>20</b>
8.1 Ertragsfaktoren	
<b>1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses</b>	

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. Ca. 2500 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie die Erstellung von ca. 50 Gutachten im Jahr 1997 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**

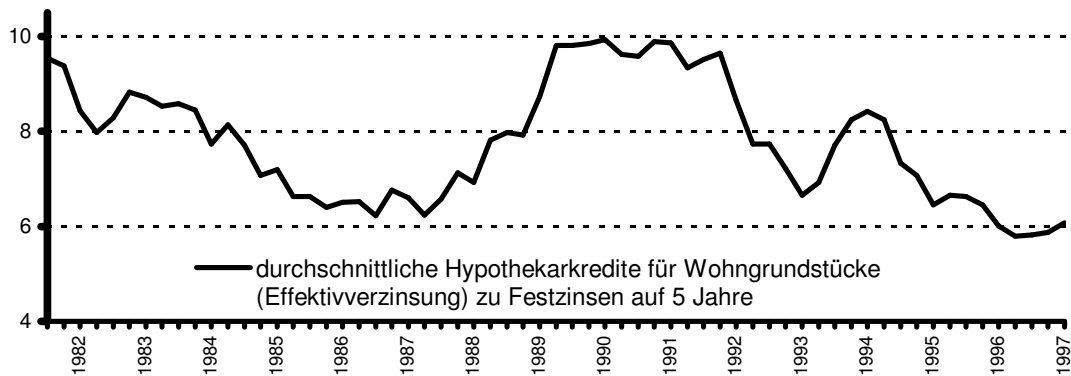
Paderborn, im März 1998

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

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

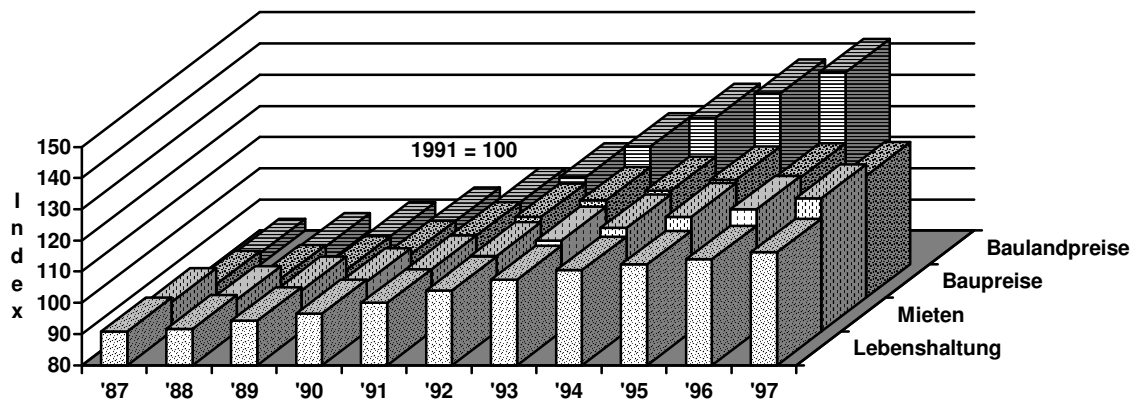
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



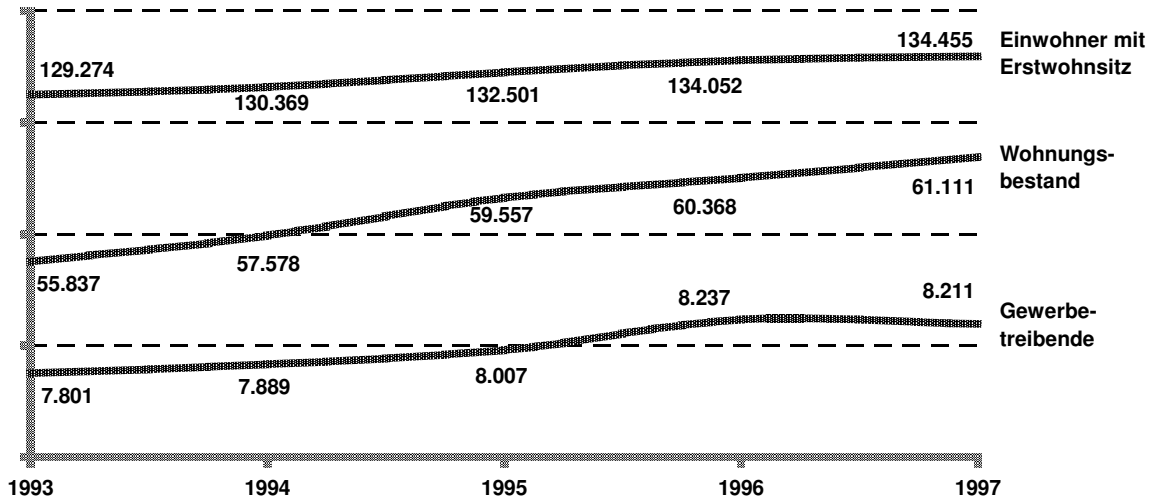
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
Oberer Gutachterausschuß NRW

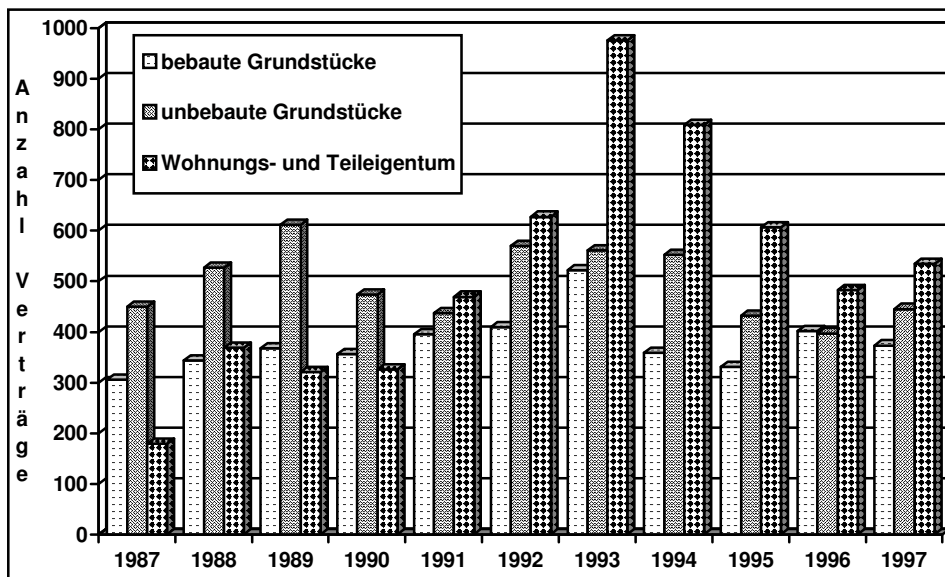
Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung -



Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

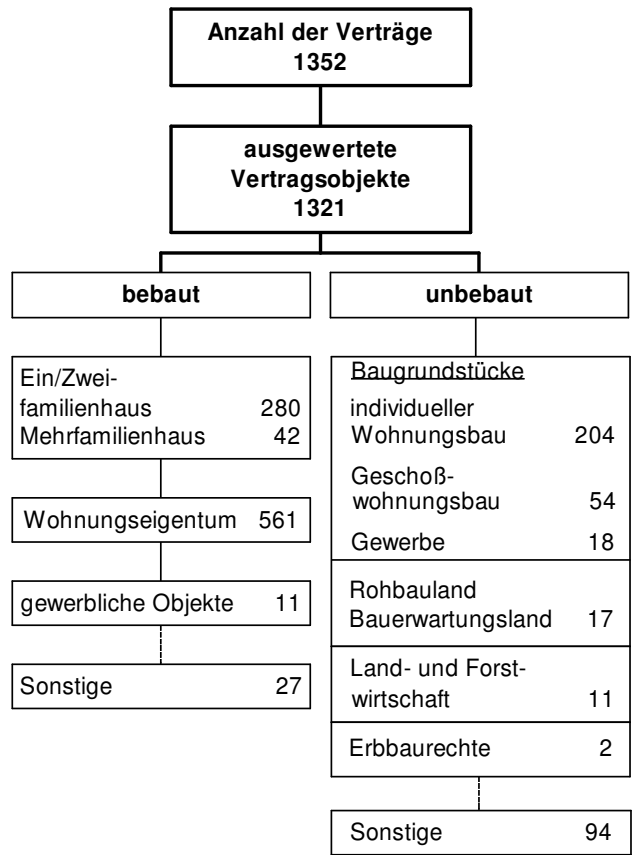
3. Umsätze

3.1 Anzahl der eingegangenen Verträge - Entwicklung



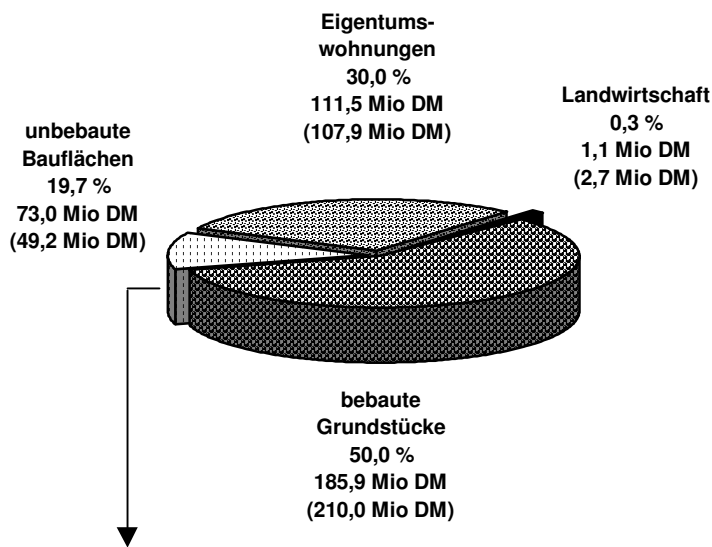
Gesamtanzahl: 934 1238 1299 1152 1301 1606 2057 1719 1365 1280 1352

Weiter aufgeschlüsselt ergibt sich in den einzelnen Sparten folgendes Bild :



3.2 Geldumsatz

Gesamtumsatz 371,5 Mio. DM (1996: 369,8 Mio DM)

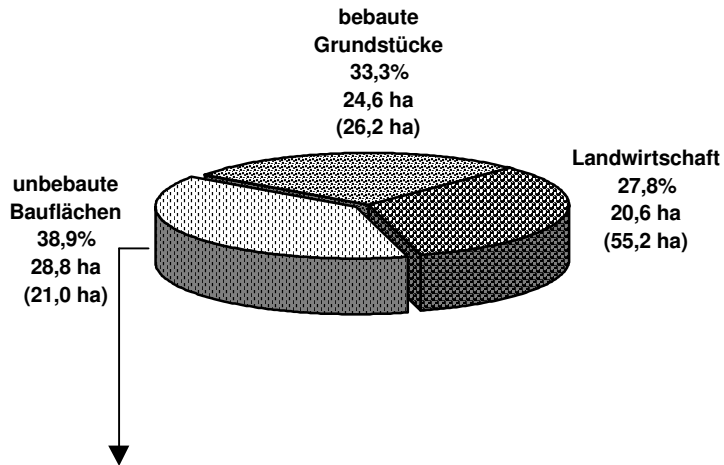


<b>individuelle Bauweise</b>	42,6 Mio. DM = 58,3 %
<b>Geschoßwohnungsbau</b>	21,8 Mio. DM = 29,9 %

Gewerbe/Industrie	8,6 Mio. DM = 11,8 %
-------------------	----------------------

3.3 Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum

Gesamtumsatz 74,0 ha (1996: 102,4 ha)

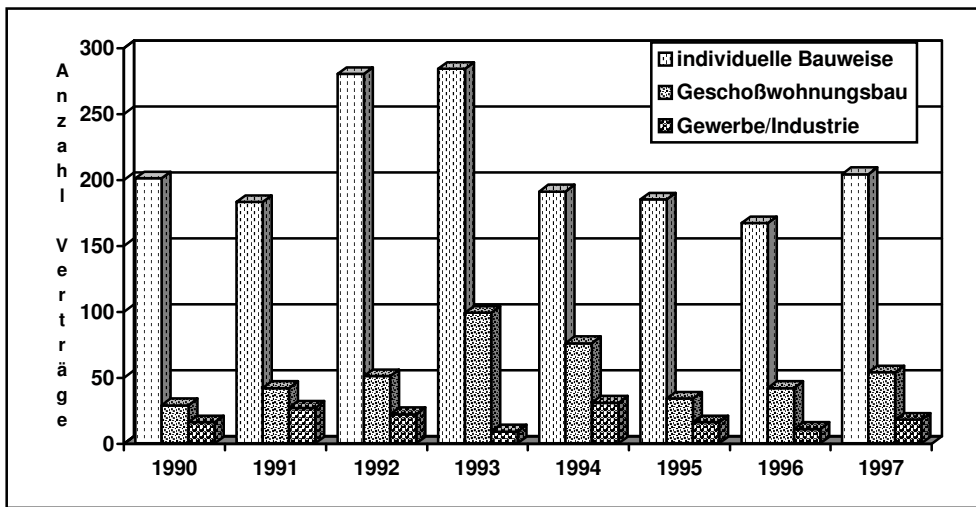


individuelle Bauweise	204 Kauffälle: 16,8 ha = 58,4%
Geschoßwohnungsbau	54 Kauffälle: 5,8 ha = 20,1%
Gewerbe/Industrie	18 Kauffälle: 6,1 ha = 21,2%
Erbbaurechte	2 Kauffälle: 0,1 ha = 0,3%

4. Unbebaute Grundstücke

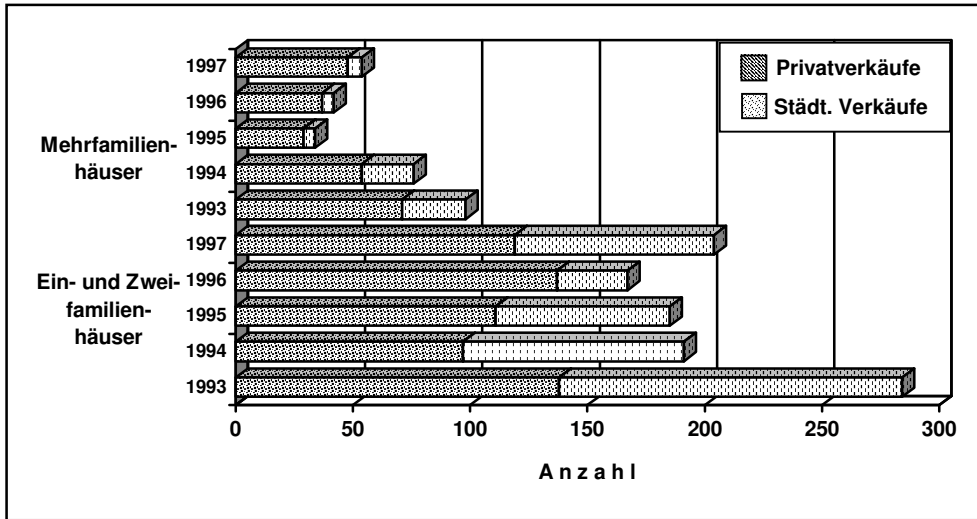
4.1 Umsätze Baugrundstücke

Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung

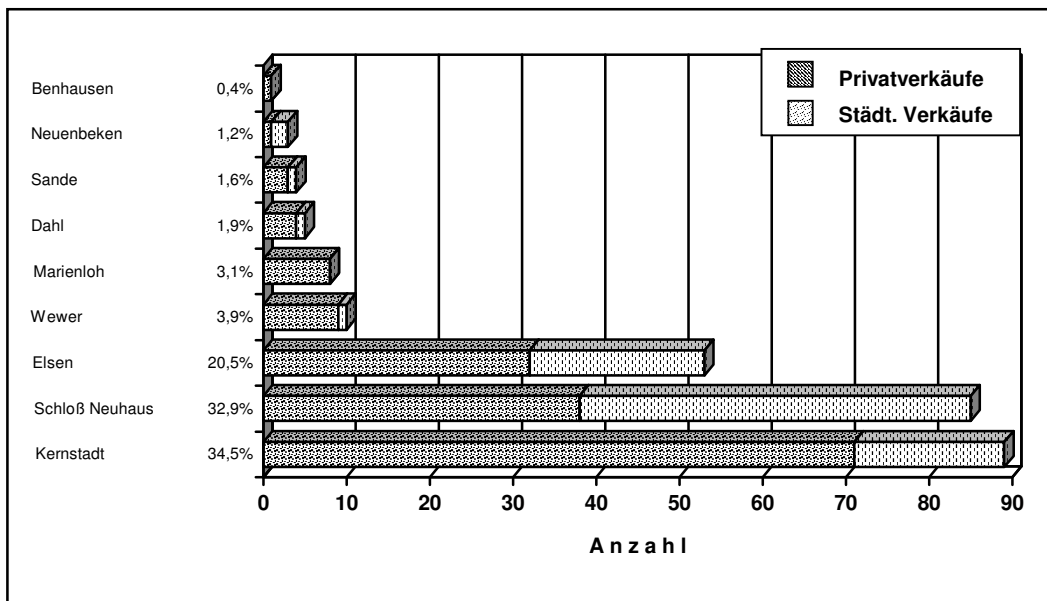




Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

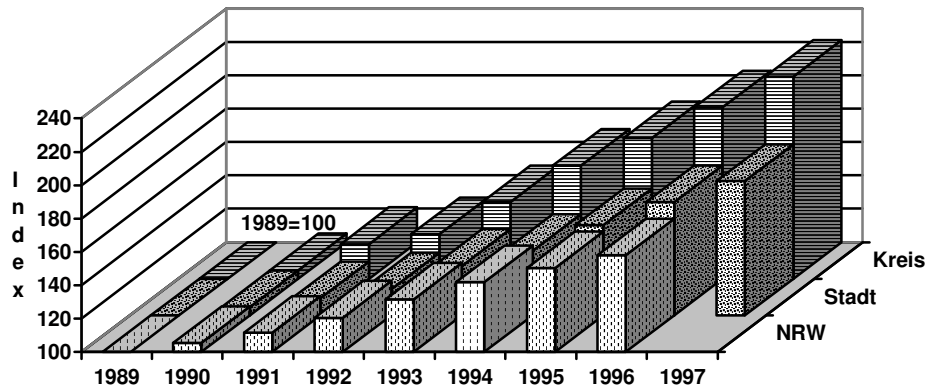


Umsätze Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen



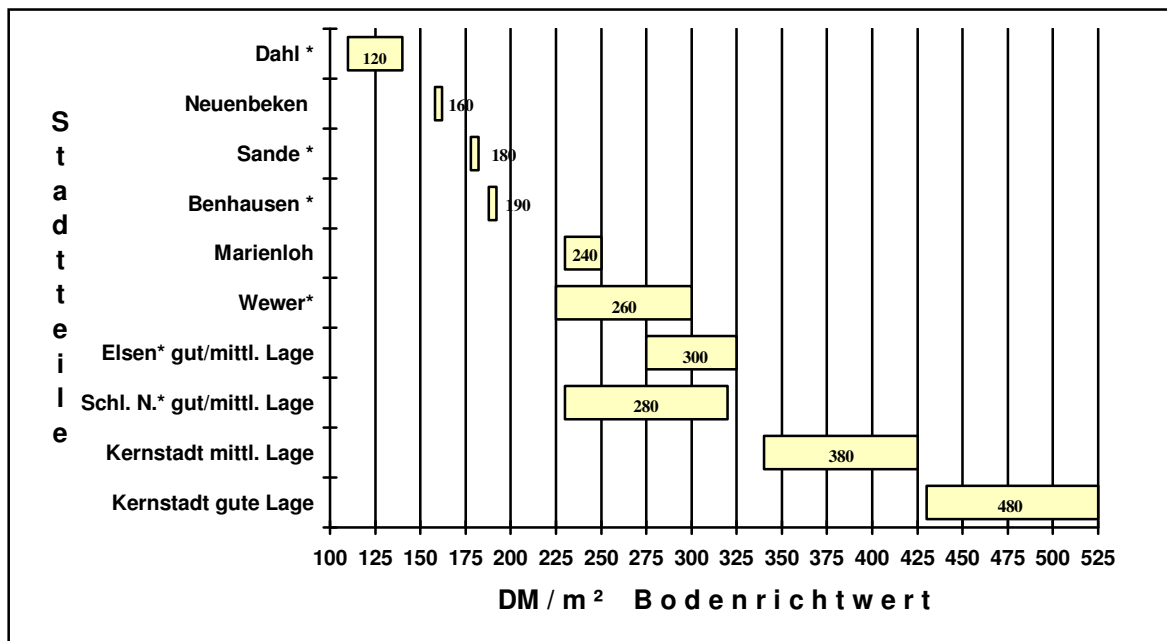
4.2 Preisentwicklung Baugrundstücke im Vergleich

Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus



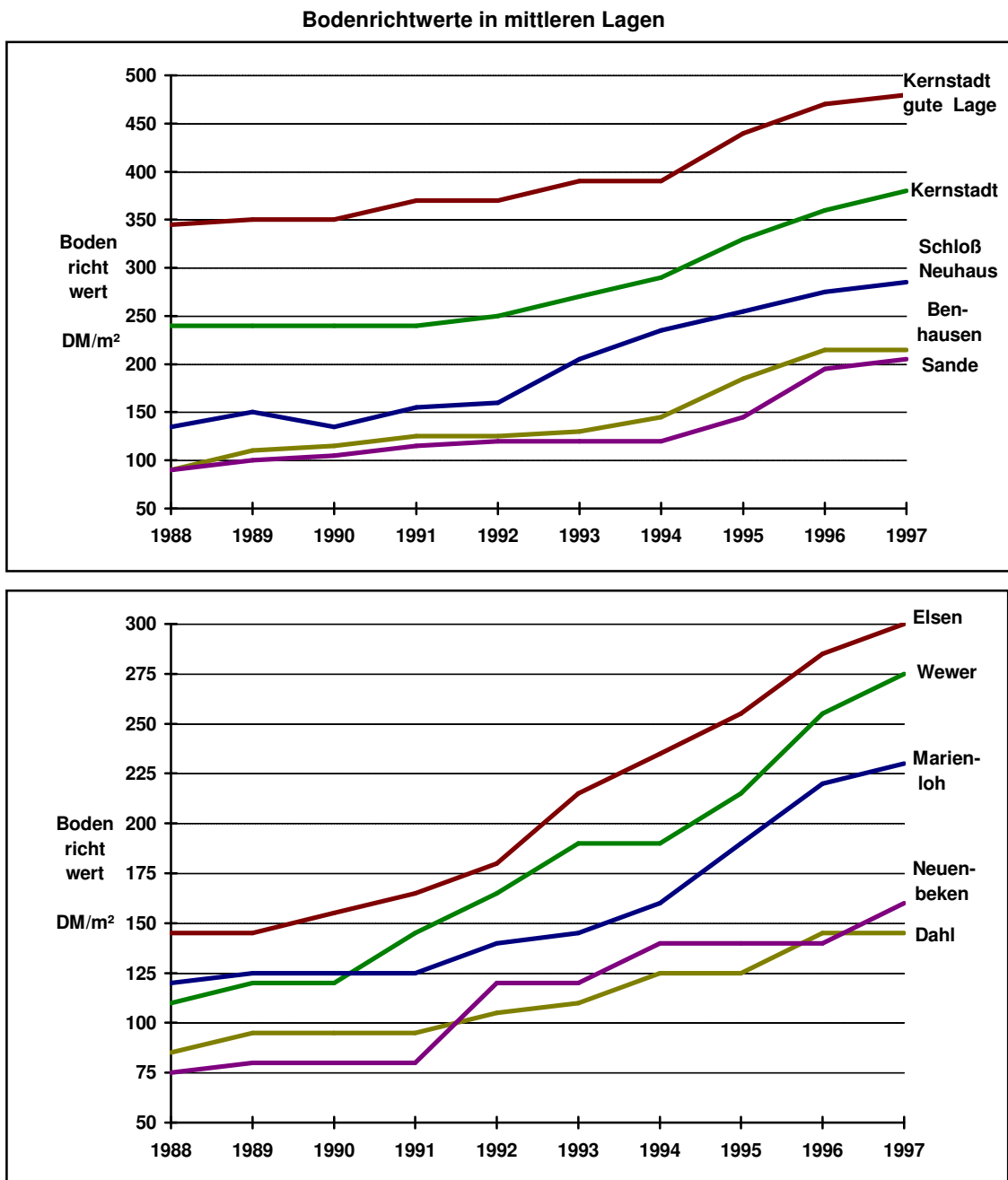
4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1997



\* erschließungsbeitragspflichtig

4.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen



erschließungsbeitragsfrei

**4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen**

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuß alle zwei Jahre beschlossen.

1989	1991	1993	1995	1997	
1.700,00 DM/m <sup>2</sup>	1.800,00 DM/m <sup>2</sup>	2.400,00 DM/m <sup>2</sup>	2.600,00 DM/m <sup>2</sup>	2.700,00 DM/m <sup>2</sup>	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
2.300,00 DM/m <sup>2</sup>	2.400,00 DM/m <sup>2</sup>	3.200,00 DM/m <sup>2</sup>	3.500,00 DM/m <sup>2</sup>	3.620,00 DM/m <sup>2</sup>	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 Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt Umrechnungskoeffizienten ( s. Abs. 7.2 ) abgeleitet worden.

**Beispiel:** Der Bodenrichtwert von 2.025 DM/m<sup>2</sup> (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

2.025 DM/m<sup>2</sup> x 1,223 : 1,000 = rd. 2.475 DM/m<sup>2</sup>

**4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland**

Ortsteil	Grundstückswert [ DM/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gute	mittlere	mäßige
Kernstadt	160	120	60
Schloß Neuhaus		90*	45*
Elsen		90	
Marienloh		70	
Wewer		70	

\* erschließungsbeitragspflichtig

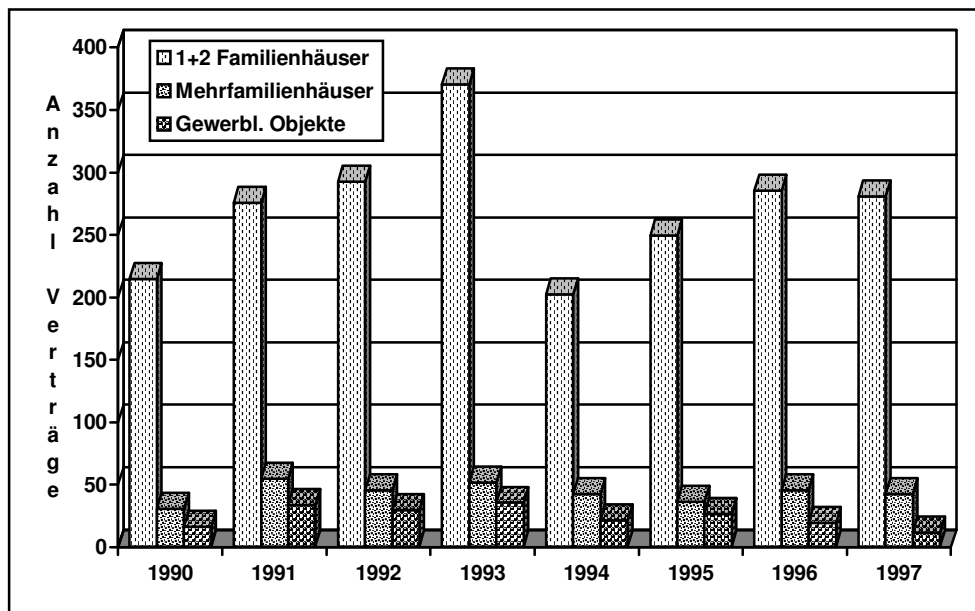
**4.7 Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken**

Bezogen auf eine Ackerzahl von 40 Punkten ergibt sich ein Preis für Ackerland im **innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr** von rd. 4,95 DM/m<sup>2</sup>. Grünlandflächen werden zu einem geringfügig niedrigeren Preis gehandelt. Gegenüber dem Vorjahr sind keine signifikanten Preisveränderungen festzustellen.

5. Bebaute Grundstücke

5.1 Umsätze

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke - Entwicklung



Gegenüber dem Vorjahr wurden weniger schlüsselfertige Neubauten im Ein- und Zweifamilienhausbereich verkauft. Das Angebot hat sich bei insgesamt ungefähr gleichen Umsatzzahlen in Richtung gebrauchter Immobilien verschoben. Für den Mehrfamilienhausbereich wurden ebenfalls gleiche Umsatzzahlen wie 1996 erreicht.

5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern weisen die Kaufpreise keine signifikanten Unterschiede zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf. Auch die Dachform der Objekte ist nach den Auswertungen nicht preisrelevant. Zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden sind bei Neubauobjekten Preisunterschiede nachweisbar, die in der nachfolgenden Tabelle enthalten sind. Die Kaufpreise verstehen sich incl. Außenanlagen und Garagen, bei gutem bis normalem Bauzustand nicht durchgreifend modernisierter Objekte.

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1974	1975 – 1995	1996/1997 Neubauten	
freistehendes Einfamilienhaus	456.000 DM	528.000 DM	589.000 DM	
Doppelhaushälfte	355.000 DM	385.000 DM	414.000 DM unterkellert	365.000 DM nicht unterkellert
Reihenhaus	294.000 DM	375.000 DM	369.000 DM unterkellert	319.000 DM nicht unterkellert
Zweifamilienhaus	426.000 DM	504.000 DM	-	
Mehrfamilienhaus	656.000 DM	708.000 DM	1.200.000 DM	

<b>Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1950 -</b>	<b>305.000 DM</b>
---	-------------------

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter 7.3 die in 1997 gezahlten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil, jedoch unter Berücksichtigung von Außenanlagen und Garagen für die verschiedenen Baujahrsklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

### 5.3 Preisveränderungen gegenüber 1996

Die Aussagen zur Preisentwicklung stützen sich auf die vorgenannten durchschnittlichen Preise ausgewählter Haustypen wie auch auf die unter 7.3 ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Zu beachten ist, daß die Abweichungen in den Merkmalen – Baujahr, Wohnfläche, Größe und Lage des Grundstückes, Bodenwert – der in 1996 und 1997 ausgewerteten Kaufobjekte die ermittelten Werte erheblich beeinflussen.

Auf der Basis dieser Aussagen ist **teilweise eine Stagnation überwiegend jedoch eine Preissteigerung** der bebauten Objekte festzustellen, die insbesondere auf die gestiegenen Bodenwerte zurückzuführen sind.

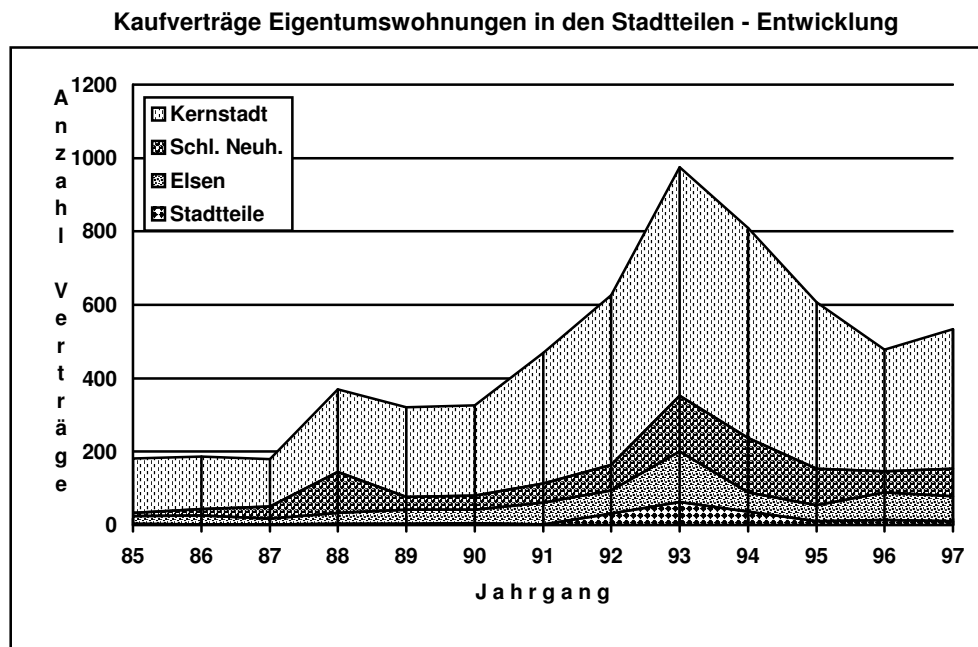
Für **Einfamilienhäuser** der Baujahresstufe 1975 bis 1995 ergeben sich Preiserhöhungen zwischen 1996 und 1997 von bis zu 10%. Die ebenfalls registrierten höheren Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhausobjekte, sind auf höhere Bodenwertanteile am Gesamtkaufpreis – bedingt durch gestiegene Bodenwerte oder durch die Lage der Objekte in besseren und damit teureren Wohnlagen – zurückzuführen.

Bei den **Doppelhaushälften** – dazu zählen auch Reihenendhäuser – ergeben sich in der Baujahresstufe 1950 bis 1974 Preissteigerungen von rd. 5 %. Keine Preisveränderungen wurden in der Baujahresstufe 1975 bis 1995 ermittelt. Für Neubauobjekte sind leichte Preissteigerungen in der Größenordnung von ca. 2,5 % festzustellen.

Für **Reihenhäuser** der Baujahresklassen 1950 bis 1974 und 1975 bis 1995 ergeben sich zwischen 1996 und 1997 Preiserhöhungen von rd. 10 %. Diese Preiserhöhungen sind auf gestiegene Bodenwerte zurückzuführen, d.h. für den Gebäudeanteil am Kaufpreis ergeben sich gegenüber 1996 keine höheren Werte. Für Neubauobjekte im Reihenhausbau sind die Gesamtkaufpreise konstant geblieben.

## 6. Eigentumswohnungen

### 6.1 Umsätze



Nach drei Jahren rückläufiger Vertragszahlen ist 1997 wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

Insgesamt sind 561 Kauffälle über Wohnungseigentum eingegangen.

Die ausgewerteten Kauffälle (456 Objekte) verteilen sich wie folgt:

Erstverkäufe	44,3 %	(1996: 30,7 %)
Weiterverkäufe	53,7 %	(1996: 53,4 %)
Umwandlungen	2,0 %	(1996: 15,9 %)

### 6.2 Preisniveau und Entwicklung

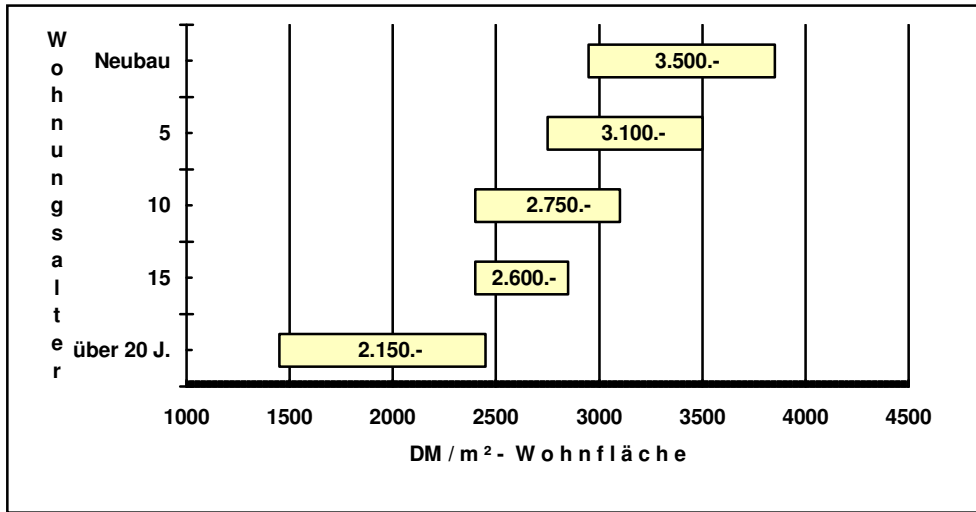
Für Eigentumswohnungen sind in der Kernstadt Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt worden. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**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).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



In den Stadtteilen liegt das Niveau bis zu 200.- DM/m² niedriger als in der Kernstadt. Gegenüber 1996 ist bei **Neubauten** eine **Preissteigerung von rd. 5%** zu verzeichnen..

Bei Gebäuden mit *4 bis 10 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche* - am häufigsten nachgefragter Wohnungstyp - zeigt sich eine Preissteigerung in allen Altersklassen.

In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungseigentum	Baujahr	ØWohnfläche [m²]	ØPreis/m²-Wohnfläche [DM/m²]
Erstverkauf	Neubau	77	3.440.-
Weiterverkauf	seit 1990	77	3.150.-
	1980-1989	69	2.630.-
	1970-1979	74	1.770.-
	1960-1969	76	2.450.-
	bis 1959	69	2.150.-

überwiegend einfache Lagen



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

### 7.1 Bodenpreisindexreihen (1990=100) für die Stadtteile abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	Steigerung 96/97
<b>Kernstadt</b>	100	102	107	119	129	143	152	162	6,8 %
<b>Schloß Neuhaus</b>	100	107	114	139	150	168	178	200	12,3%
<b>Marienloh</b>	100	100	107	111	130	155	179	187	4,3 %
<b>Sande</b>	100	115	115	115	115	152	178	182	2,4 %
<b>Elsen</b>	100	112	124	143	156	170	182	198	9,0 %
<b>Wewer</b>	100	107	118	136	149	186	205	231	12,8%
<b>Benhausen</b>	100	110	110	115	130	170	190	190	0,0 %
<b>Neuenbeken</b>	100	100	130	133	154	154	163	169	3,5 %
<b>Dahl</b>	100	102	111	116	134	134	142	150	5,9 %
<b>Gesamt :</b>	100	105	112,1	126,8	139,1	154,6	165,8	179,2	8,1%

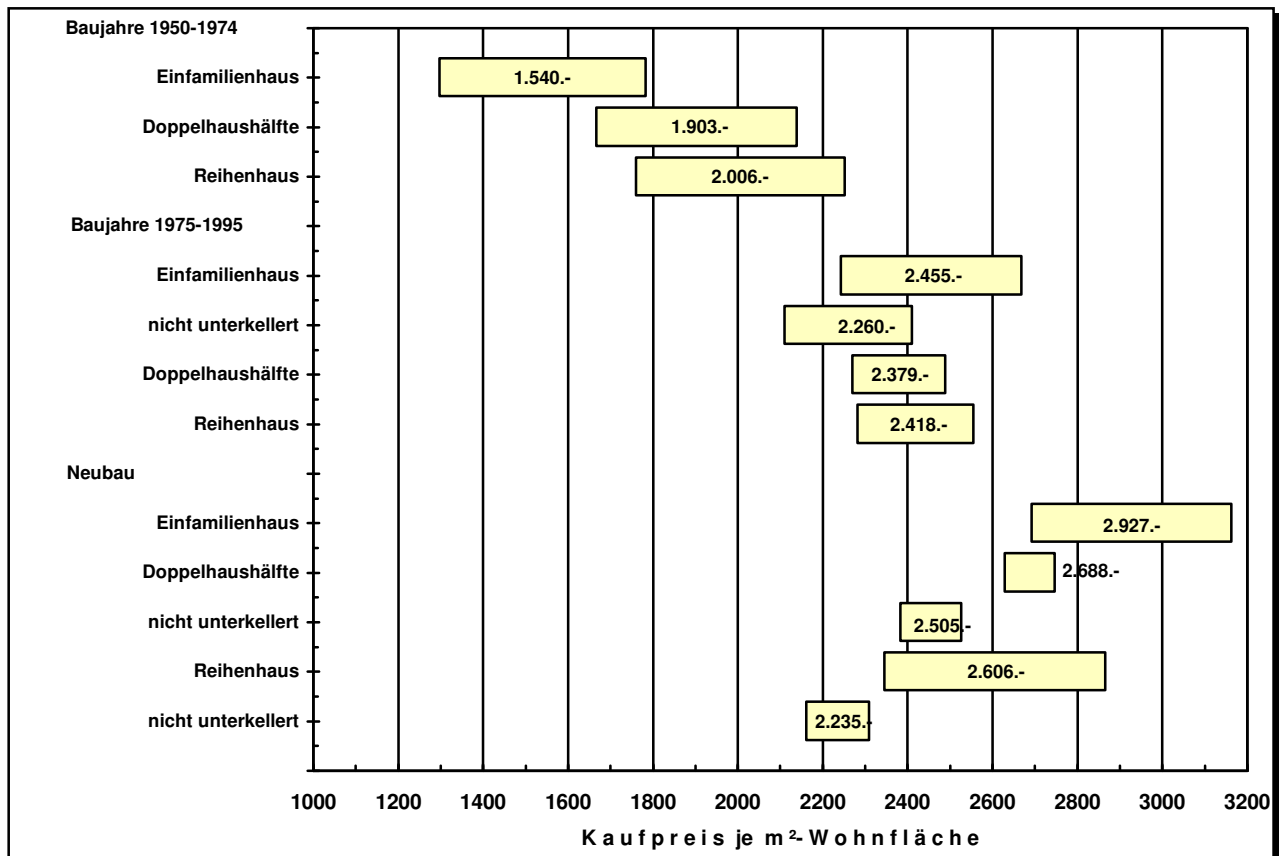
### 7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt

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		
<b>1,8</b>	<b>1,000</b>	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 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil einschließlich Außenanlagen und Garage.

**Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.**



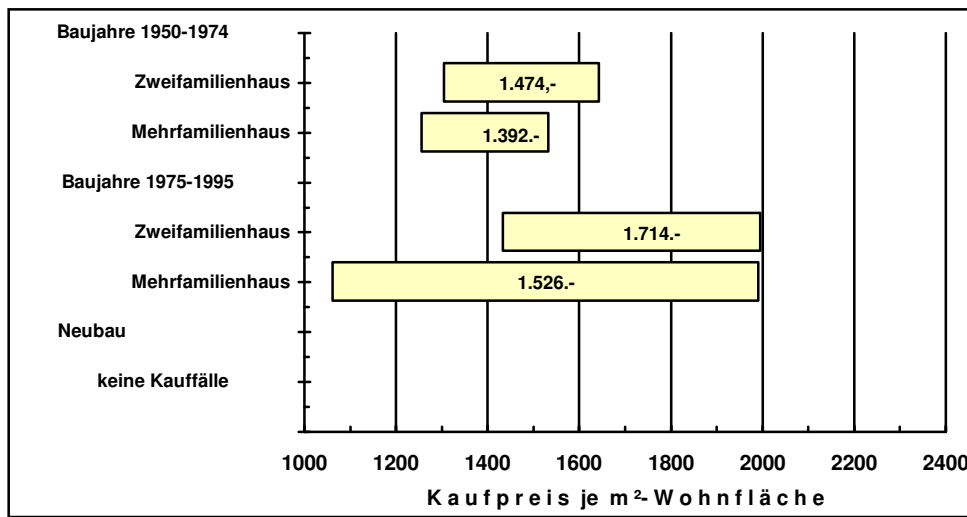
Die Zahl im Balken entspricht dem Durchschnittswert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt den Vertrauensbereich des Mittelwertes dar.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grundstücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert DM /m <sup>2</sup>
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	13	1964	154	742	301,-
	Doppelhaushälfte	7	1967	124	430	304,-
	Reihenhaus	7	1968	108	254	297,-
Baujahr 1975-1995	Einfamilienhaus	16	1984	147	700	271,-
	~ nicht unterkellert	3	1986	139	487	300,-
	Doppelhaushälfte	24	1986	122	347	278,-
	Reihenhaus	15	1983	117	328	289,-
Neubau	Einfamilienhaus	8		153	550	262,-
	Doppelhaushälfte	28		123	298	300,-

~ nicht unterkellert	17		114	268	301,-
Reihenhaus	7		123	202	258,-
~ nicht unterkellert	5		123	202	216,-

### Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



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	Zweifamilienhaus	12	1961	162	809	257,-
	Mehrfamilienhaus	10	1964	321	613	343,-
Baujahr 1975-1995	Zweifamilienhaus	5	1979	182	708	289,-
	Mehrfamilienhaus	5	1980	380	1052	200,-

**7.4 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 statistische Genauigkeit
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3,25 ±0,5
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	4,0 ±0,5
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	4,2 ±0,4
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,6 ±0,6
Geschäftshäuser	6,7 ±0,2
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,60 ± 0,4
- Weiterverkauf	4,40 ± 0,8

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Speziell für Innenstadtlagen (innerhalb des Rings) sind u.U. niedrigere Liegenschaftszinssätze anzuhalten.

**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	

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.

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

- Erstverkauf	23
Weiterverkauf mittleres Baujahr 1975	16

### **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