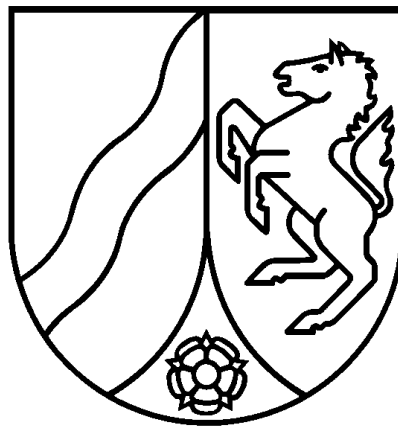


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht 1998

für die Stadt Paderborn

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 (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	15
6.1 Umsätze	
6.2 Preisniveau und Entwicklung	
7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO)	17
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	
8. Sonstige abgeleitete Daten	21
8.1 Ertragsfaktoren	

1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 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 10 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 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,
- die Bereitstellung von Informationen über den Grundstücksmarkt.

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. Etwa 3.000 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie die Erstellung von ca. 50 Gutachten im Jahr 1998 belegen dieses Interesse.

Seit Januar 1999 ist der Gutachterausschuß mit den Bodenrichtwerten auch im Internet vertreten.

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
33102 Paderborn
Pontanusstraße 55**

Tel.: 05251 88-1685 oder 1684

Fax: 88 2062

E-Mail: gutachterausschuss@paderborn.de

Internet: <http://www2.paderborn.de/gutachterausschuss>

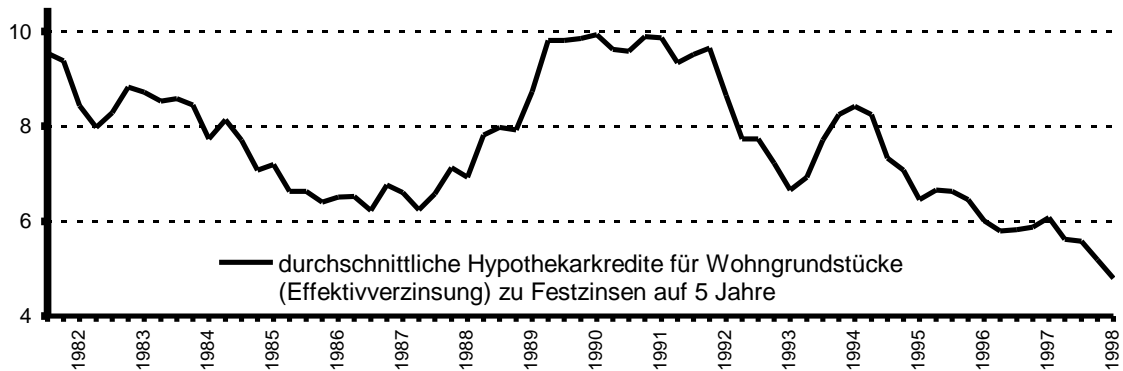
Paderborn, im Februar 1999

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

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

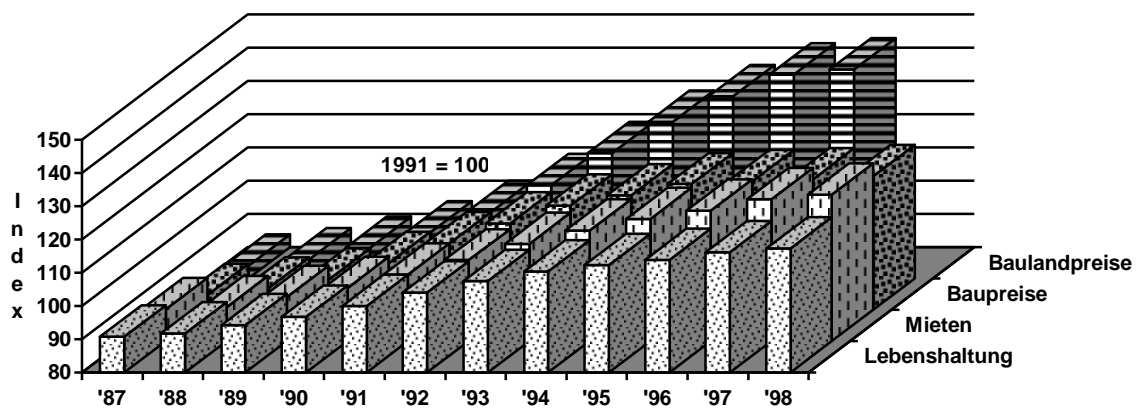
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



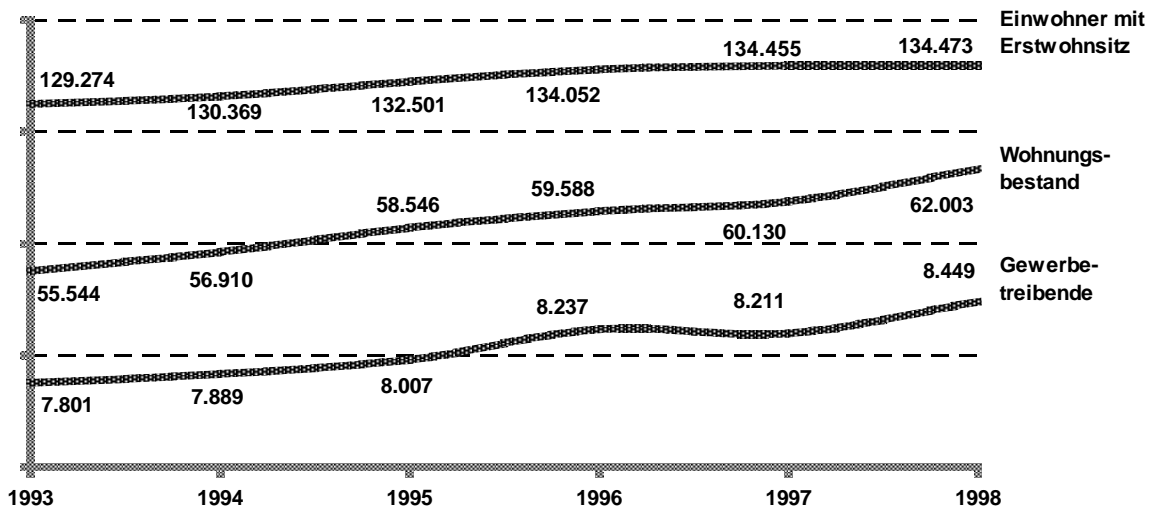
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuß NRW

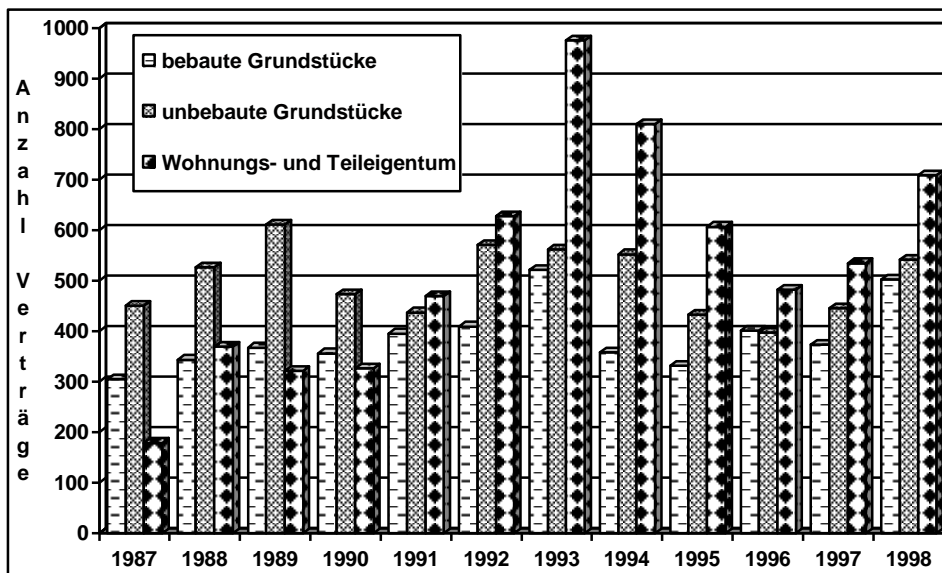
Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

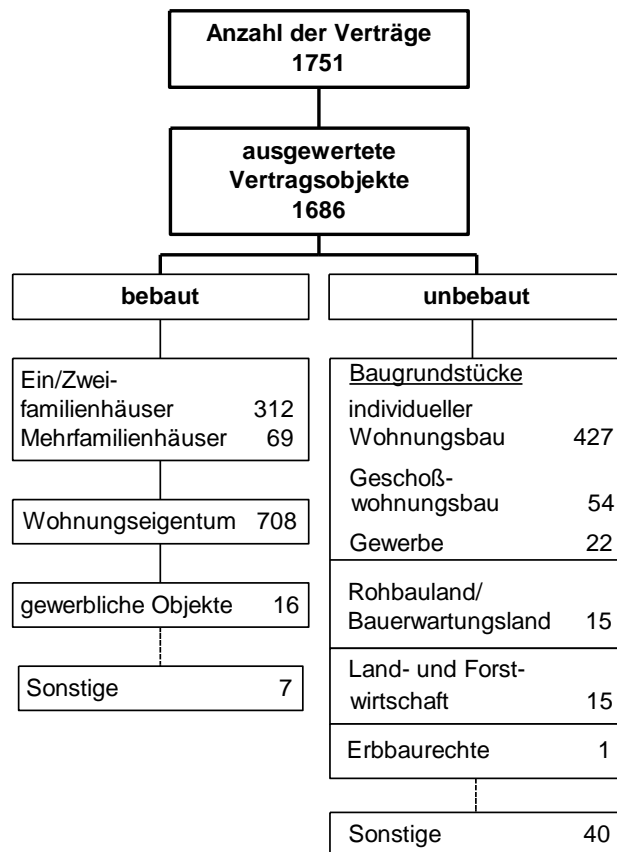
3. Umsätze

3.1 Anzahl der eingegangenen Verträge - Entwicklung



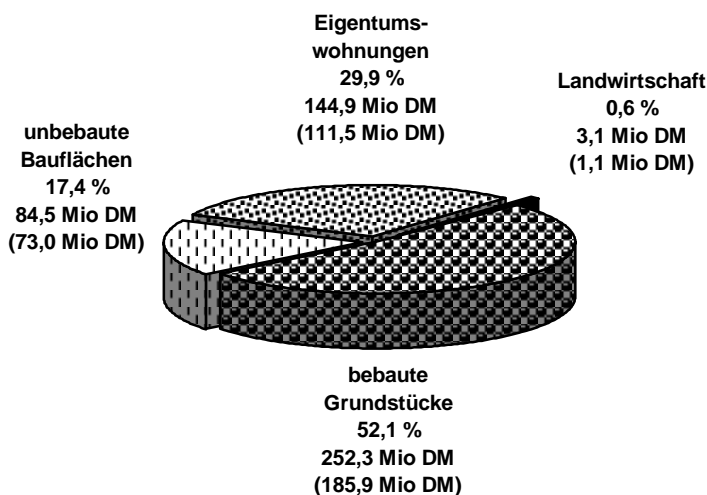
Gesamtanzahl: 934 1238 1299 1152 1301 1606 2057 1719 1365 1280 1352 1751

Weiter aufgeschlüsselt ergibt sich in den einzelnen Sparten folgendes Bild :



3.2 Geldumsatz (ohne Teileigentum, Bauerwartungsland und Rohbauland)

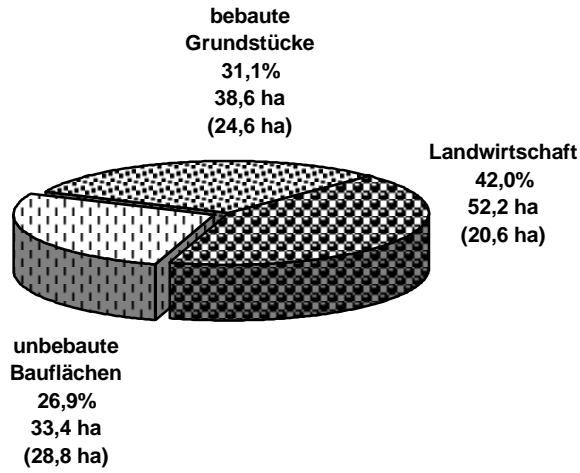
Gesamtumsatz 484,8 Mio. DM (1997: 371,5 Mio DM)



	unbebaut	bebaut
Ein- und Zweifamilienhausbau	59,0 Mio. DM	125,0 Mio. DM
Geschoßwohnungsbau	20,0 Mio. DM	58,1 Mio. DM
Gewerbe/Industrie	5,5 Mio. DM	64,5 Mio. DM
Sonstige	-	4,7 Mio. DM

3.3 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 124,2 ha (1997: 74,0 ha)

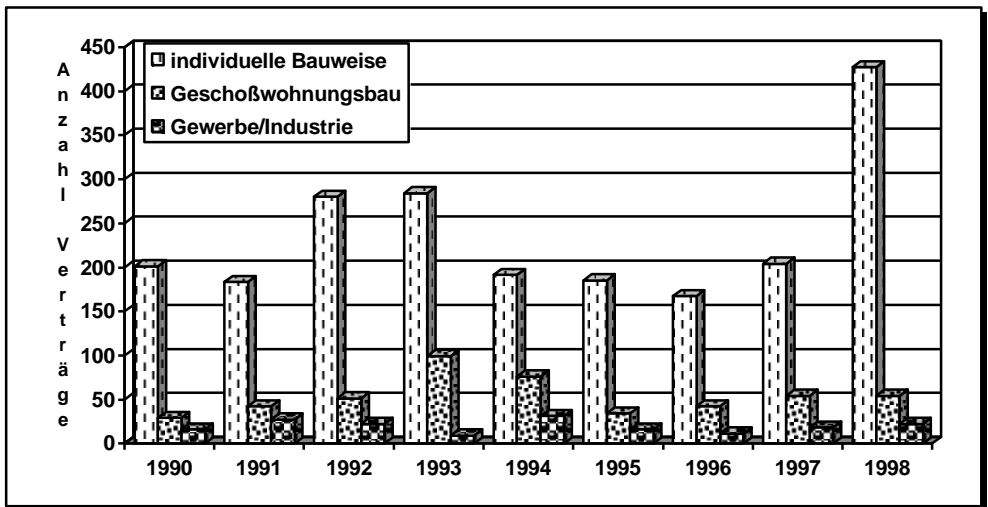


	unbebaut	bebaut
Ein- und Zweifamilienhausbau	427 Kauffälle: 22,7 ha	312 Kauffälle: 15,6 ha
Geschoßwohnungsbau	54 Kauffälle: 5,4 ha	69 Kauffälle: 6,4 ha
Gewerbe/Industrie	22 Kauffälle: 5,3 ha	16 Kauffälle: 13,0 ha
Sonstige	-	7 Kauffälle: 3,6 ha

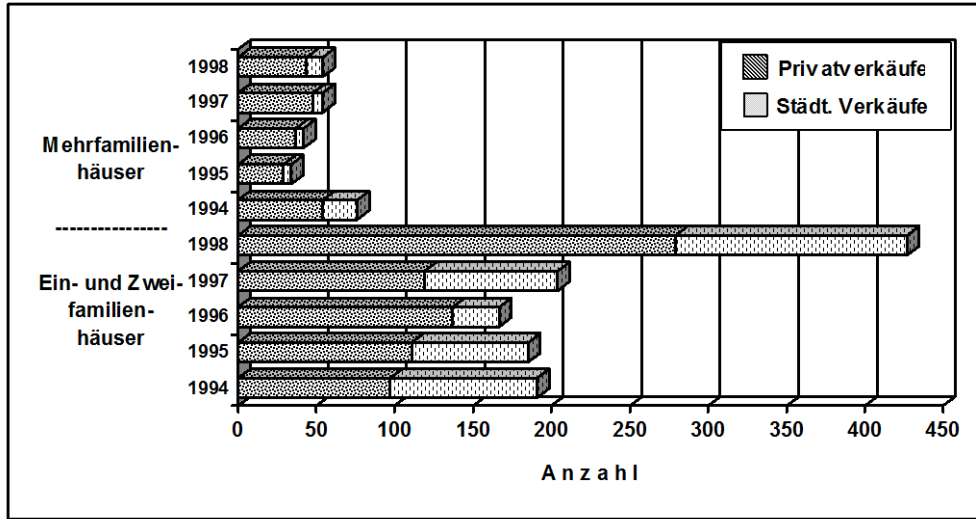
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze Baugrundstücke

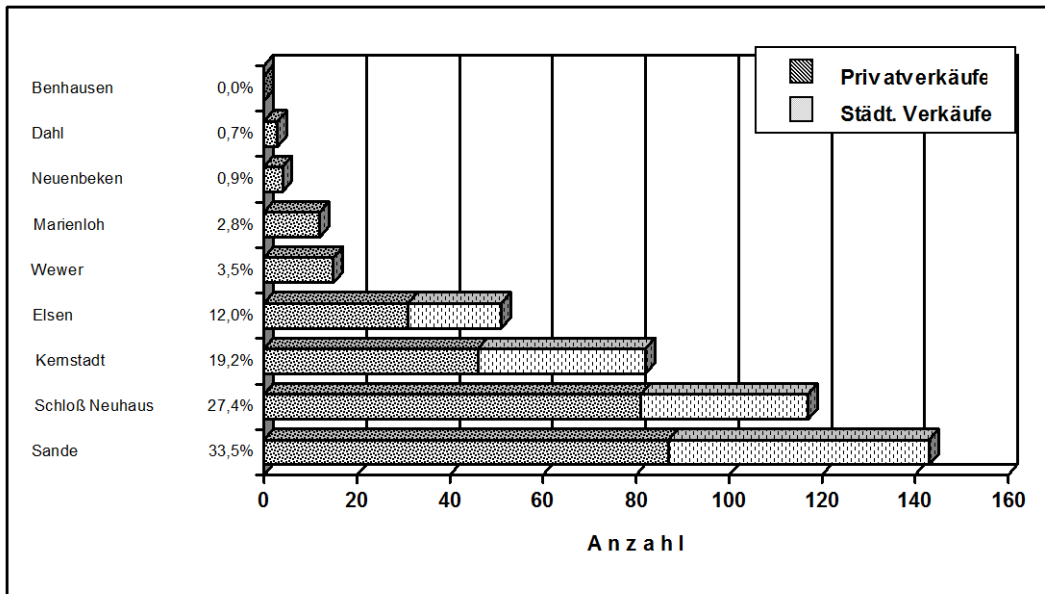
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



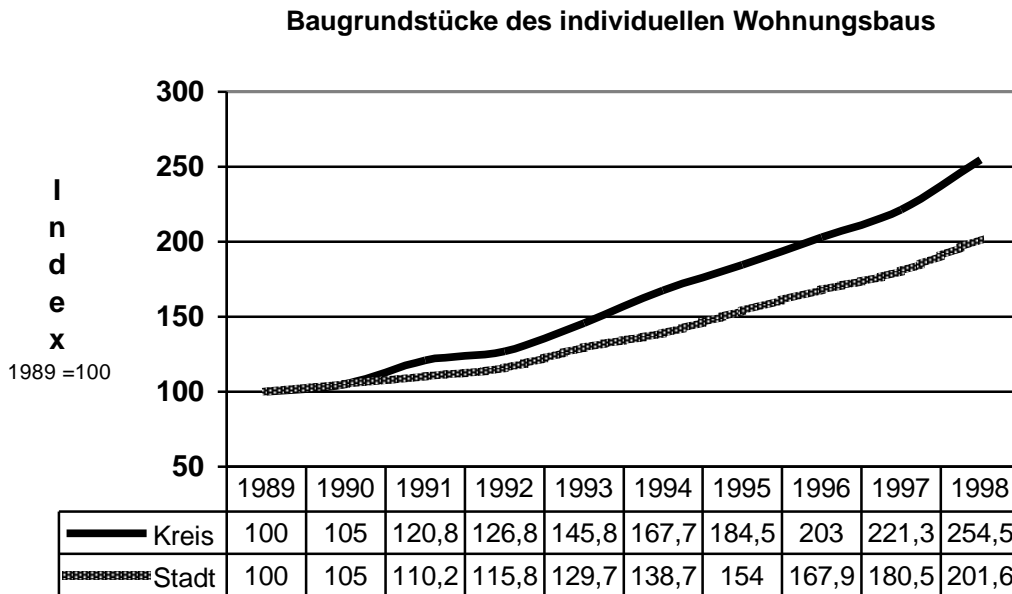
Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung



Umsätze Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen

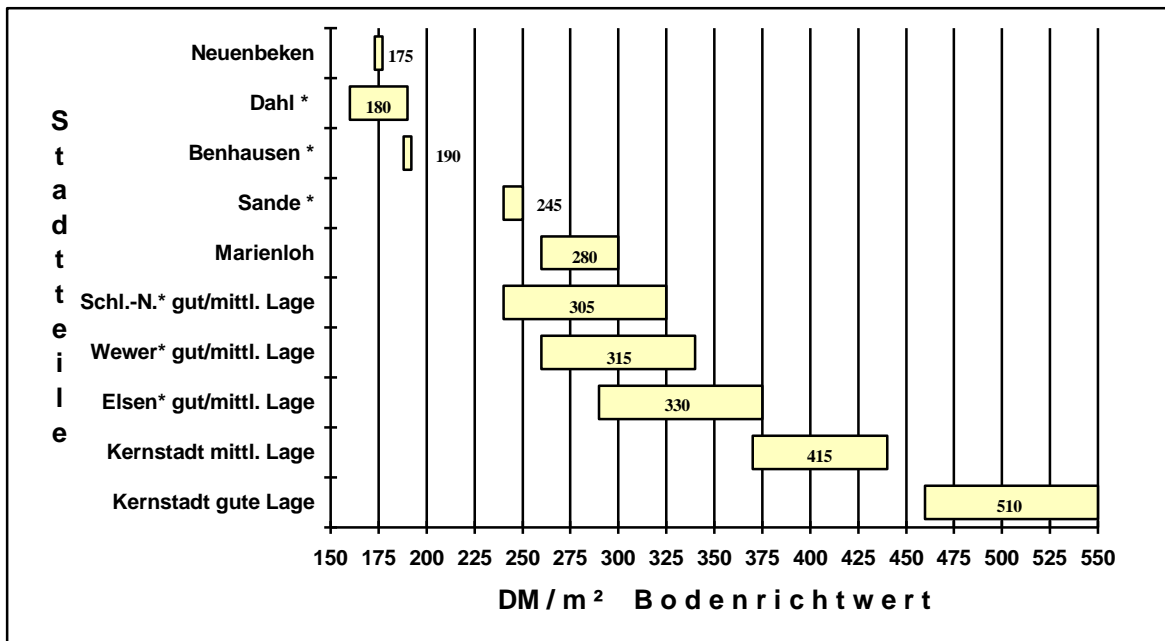


4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn



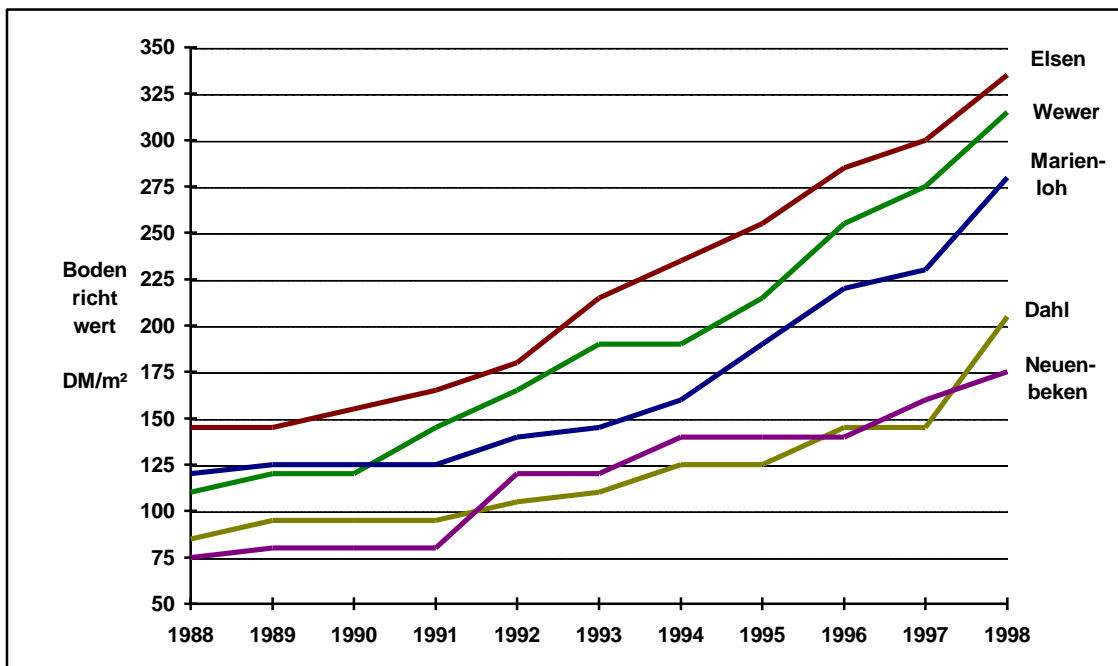
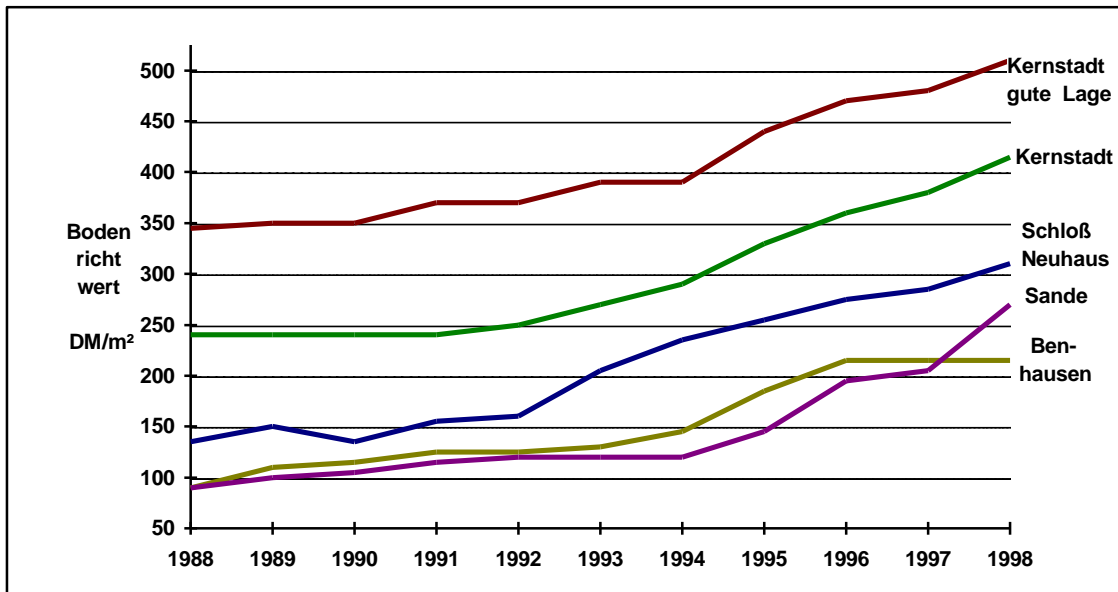
4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1998



* 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 ²	1.800,00 DM/m ²	2.400,00 DM/m ²	2.600,00 DM/m ²	2.700,00 DM/m ²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
2.300,00 DM/m ²	2.400,00 DM/m ²	3.200,00 DM/m ²	3.500,00 DM/m ²	3.620,00 DM/m ²	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/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

$2.025 \text{ DM/m}^2 \times 1,223 : 1,000 = \text{rd. } 2.475 \text{ DM/m}^2$

4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

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

* erschließungsbeitragspflichtig

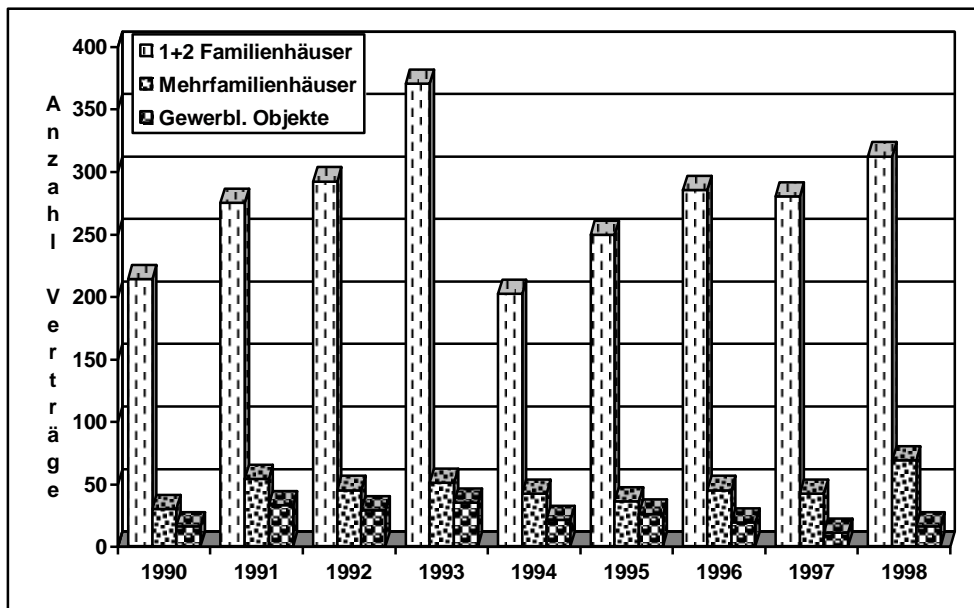
4.7 Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken

Landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl von 40 Punkten weisen einen Preis von durchschnittlich rd. 6,00 DM/m². Diese Preise sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 20% gestiegen.

5. Bebaute Grundstücke

5.1 Umsätze

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke - Entwicklung



Die Steigerung der Umsatzzahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich ist in erster Linie auf höhere Verkaufszahlen der schlüsselfertig erstellten Reihenhäuser und Doppelhaushälften zurückzuführen. Im Mehrfamilienhausbereich wurden 1998 in allen Baujahresstufen höhere Verkaufszahlen als 1997 registriert.

5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Bei Verkäufen von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken 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 **inclusive Außenanlagen, Bodenwert und Garagen**, und betreffen nicht durchgreifend modernisierte Objekte mit gutem bis normalem Bauzustand. Einzelne wertbestimmende Merkmale sind Abschnitt 7.3 zu entnehmen.

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1974	1975 – 1985	1986 – 1996	1997/1998 Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus	379.000 DM	460.000 DM	431.000 DM	558.000 DM
Doppelhaushälfte	367.000 DM	381.000 DM	395.000 DM	421.000 DM
nicht unterkellert				404.000 DM
Reihenhaus	307.000 DM	353.000 DM	380.000 DM	379.000 DM
nicht unterkellert			322.000 DM	326.000 DM
Zweifamilienhaus	442.000 DM	604.000 DM		-
Mehrfamilienhaus	1.067.000 DM	784.000 DM		1.187.000 DM
Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1949 -	350.000 DM			

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter 7.3 die in 1998 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden wie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

5.3 Preisveränderungen gegenüber 1997

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 Abweichungen in den Merkmalen – Baujahr, Wohnfläche, Größe und Lage des Grundstückes, Bodenwert – der ausgewerteten Kaufobjekte die ermittelten Werte erheblich beeinflussen. Aus diesem Grunde mußte auf Aussagen zur Preisentwicklung für Grundstücke die mit Wohngebäuden der Baujahre vor 1975 bebaut sind ganz verzichtet werden.

Auf der Basis dieser Erhebungen ist **überwiegend eine Stagnation** der Preise der bebauten Objekte festzustellen.

Für Grundstücke die mit **freistehenden Einfamilienhäusern** der Baujahresstufe 1975 bis 1996 bebaut sind, ergibt sich ein Preisrückgang zwischen 1997 und 1998 von rd. 7 %. Die Kaufpreise für Grundstücke mit neu errichteten Einfamilienhausobjekten weisen im Berichtszeitraum keine signifikanten Veränderungen auf.

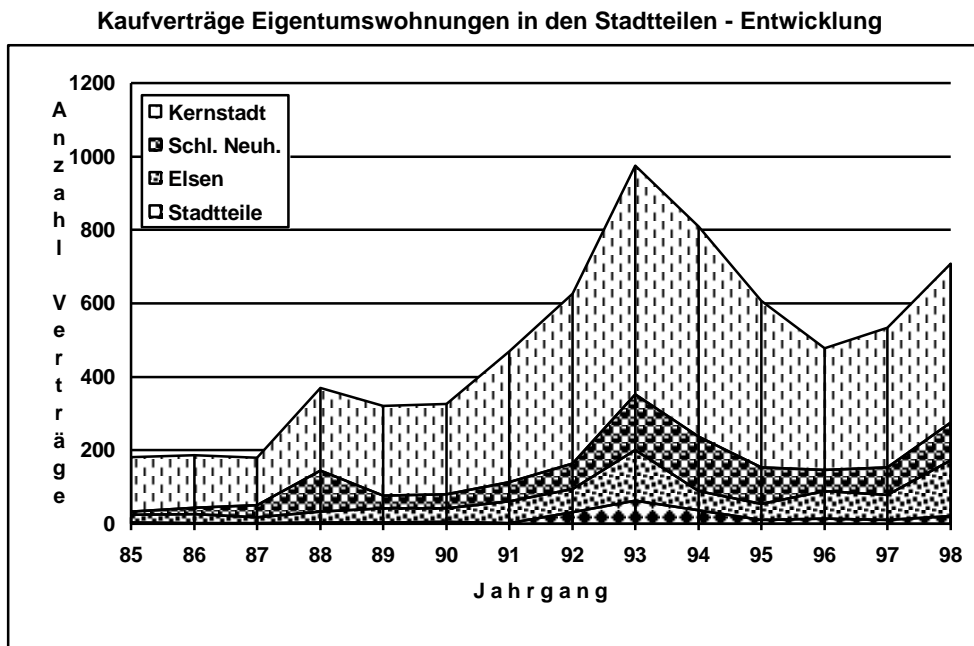
Bei den Grundstücken mit **Doppelhaushälften** – dazu zählen auch Reihenendhäuser – sind in der Baujahresstufe 1975 bis 1996 die Verkaufspreise der Objekte leicht gesunken (ca. 4%). Für Neubaubjekte wurden incl. Grundstück leicht steigende Preise (ca. 3%) gezahlt.

Für mit **Reihenhäusern** bebaute Grundstücke ergibt sich ein ähnliches Bild, wie bei den Grundstücken mit Doppelhaushälften. Für die Grundstücke, die in den Jahren 1975 bis 1996 mit Reihenhäusern bebaut wurden, ergibt die Auswertung einen geringfügigen Preisrückgang (ca. 2%), während die mit schlüsselfertigen Reihenhäusern bebauten Grundstücke zu leicht höheren Preisen (ca. 3%) gehandelt wurden

Grundstücke die im Zeitraum zwischen 1975 und 1996 mit **Mehrfamilienhäusern** bebaut wurden, verteuerten sich zwischen 1997 und 1998 um bis zu 10%.

6. Eigentumswohnungen

6.1 Umsätze



Seit 1996 steigende Vertragszahlen; gegenüber 1997 eine Steigerung von ca. 30 %.

Insgesamt sind 708 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert worden.

Erstverkäufe	35,8 % (1997: 44,3 %)
Weiterverkäufe	56,0 % (1997: 53,7 %)
Umwandlungen	8,2 % (1997: 2,0 %)

6.2 Preisniveau und Entwicklung

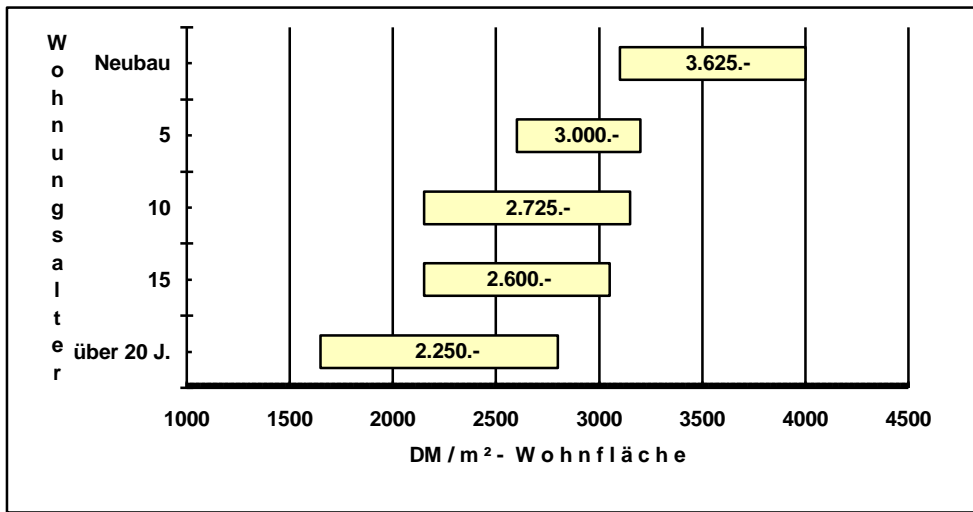
Für Eigentumswohnungen sind in der Kernstadt Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt worden. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 ca. 300.- DM/m² niedriger als in der Kernstadt. Gegenüber 1997 ist bei **Neubauten** eine **Preissteigerung von rd. 3,5%** zu verzeichnen.

Bei Gebäuden mit *4 bis 10 Wohneinheiten* und *60 bis 100 m² Wohnfläche* - am häufigsten nachgefragter Wohnungstyp – bleiben die Preise konstant.

In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungseigentum	Baujahr	ØWohnfläche [m²]	ØPreis/m²-Wohnfläche [DM/m²]
Erstverkauf	Neubau	79	3.440.-
	Weiterverkauf		
	seit 1990	81	3.000.-
	1980-1989	72	2.740.-
	1970-1979	78	2.120.-
	1960-1969	84	2.450.-
	bis 1959	69	2.230.-

überwiegend einfache Lagen

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

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

Anzahl der RWgebiete		Steigerung									
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	97/98
43	Kernstadt	100	102	107	119	129	143	152	162	178	10,1%
17	Schloß Neuhaus	100	107	114	139	150	168	178	200	214	6,8%
2	Marienloh	100	100	107	111	130	155	179	187	217	16,5%
3	Sande	100	115	115	115	115	152	178	182	238	30,7%
12	Elsen	100	112	124	143	156	170	182	198	222	11,9%
6	Wewer	100	107	118	136	149	181	199	226	260	15,1%
1	Benhausen	100	110	110	115	130	170	190	190	190	0,0%
2	Neuenbeken	100	100	130	133	154	154	163	178	195	9,4%
3	Dahl	100	102	111	116	134	134	142	150	216	43,7%
89	Gesamt :	100	105	112,1	126,8	139,1	154,6	165,8	179,7	201,1	11,9%

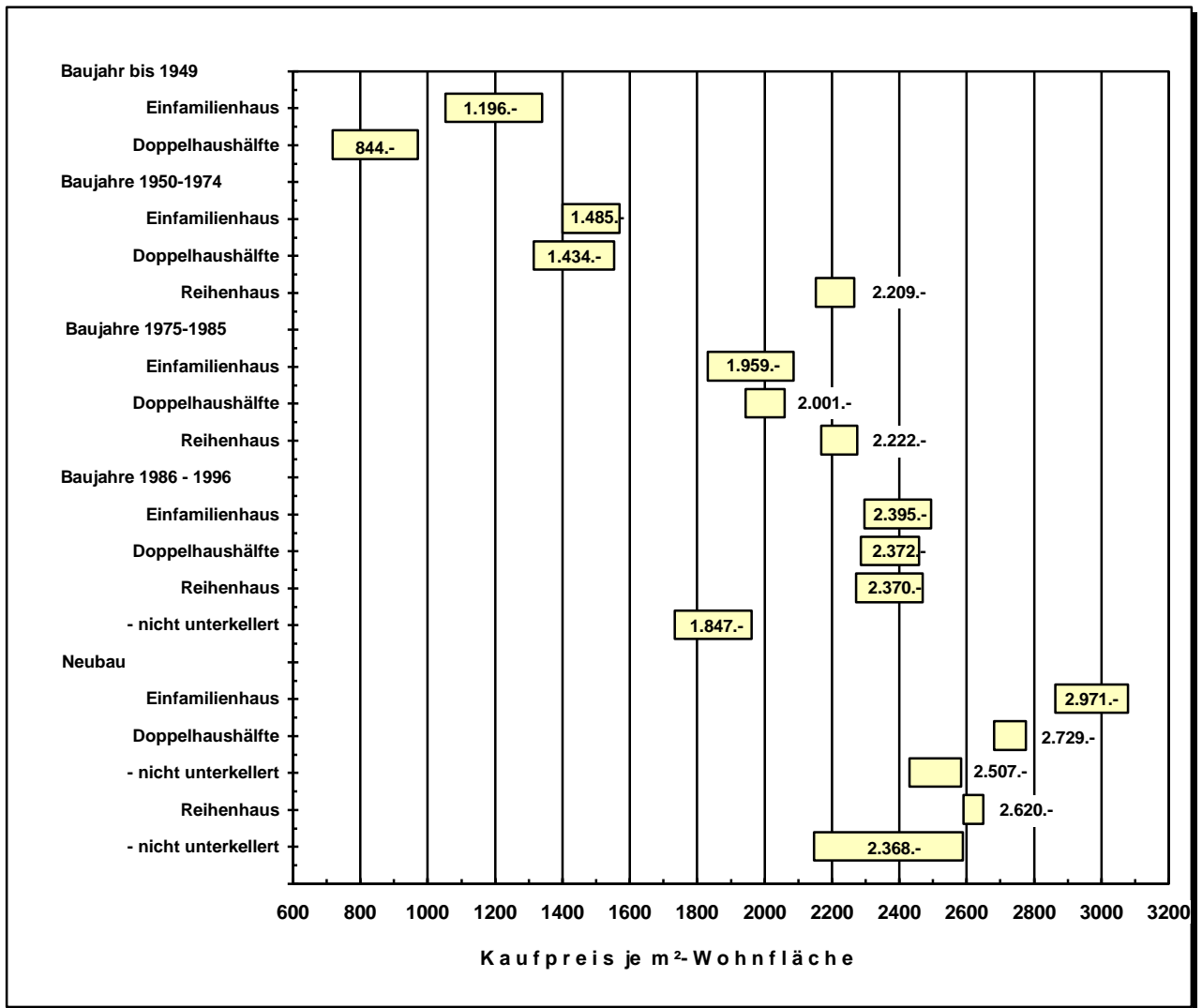
7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt

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 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Preis je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen.

Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.



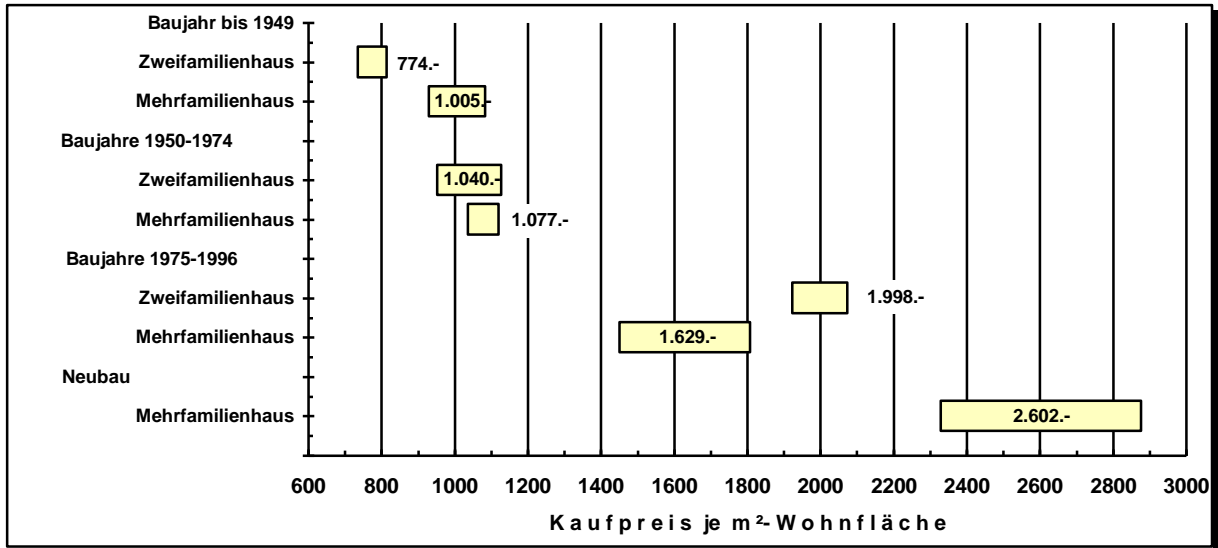
Die Zahl im Balken entspricht dem Mittelwert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar.

Die wertbestimmenden Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien sind auf der folgenden Seite zusammengefasst.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Größe des Grundstücks [m ²]	Bodenwert DM /m ²
Baujahr bis 1949	Einfamilienhaus	4	1941	156	758	228,-
	Doppelhaushälfte	3	1944	166	471	423,-
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	11	1960	112	740	304,-
	Doppelhaushälfte	6	1961	128	621	293,-
	Reihenhaus	3	1967	101	238	320,-
Baujahr 1975-1985	Einfamilienhaus	6	1979	148	485	323,-
	Doppelhaushälfte	15	1980	131	381	296,-
	Reihenhaus	11	1981	119	276	294,-
Baujahr 1986-1996	Einfamilienhaus	5	1992	120	486	280,-
	Doppelhaushälfte	10	1991	121	366	272,-
	Reihenhaus	8	1990	129	260	278,-
	~ nicht unterkellert	5	1991	136	236	274,-
Neubau	Einfamilienhaus	6		140	622	220,-
	Doppelhaushälfte	38		118	299	331,-
	~ nicht unterkellert	14		119	297	357,-
	Reihenhaus	20		119	225	311,-
	~ nicht unterkellert	3		114	196	260,-

Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil unter 25%)



Die Zahl im Balken entspricht dem Durchschnittswert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit des Mittelwertes dar.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m²]	Größe des Grundstücks [m²]	Bodenwert DM /m²
Baujahr bis 1949	Zweifamilienhaus	4	1936	186	609	405,-
	Mehrfamilienhaus	11	1941	308	579	402,-
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhaus	9	1965	202	785	274,-
	Mehrfamilienhaus	16	1964	428	695	489,-
Baujahr 1975-1996	Zweifamilienhaus	6	1985	192	736	278,-
	Mehrfamilienhaus	6	1983	308	733	277,-
Neubau	Mehrfamilienhaus	4		378	567	354,-

7.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis 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
Doppelhaushälften	3,25 ±0,25
Reihenhäuser	4,0 ±0,3
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	4,0 ±0,4
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,3 ±0,5
Geschäftshäuser	6,7 ±0,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,40 ± 0,3
- Weiterverkauf	3,90 ± 0,4

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
Doppelhaushälften	24
Reihenhäuser	20
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	17
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	14
Reine Geschäftshäuser	11,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	24

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, 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. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Werner Lorth

Dipl.-Ing. Josef Werner

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Rudolf Kossmann

Bau-Ing. Hans Lange

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

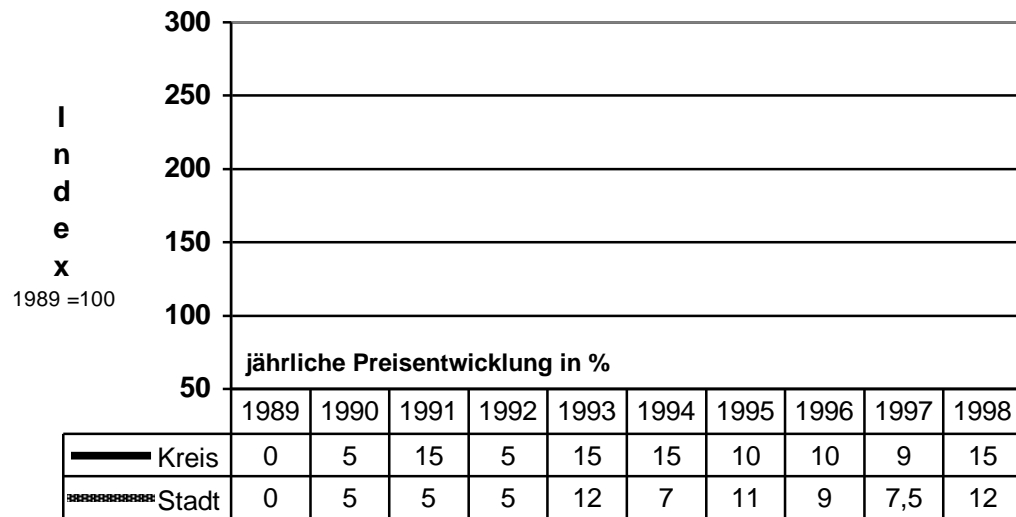
Landwirt Heinz Westkämper

Vertreter des Finanzamtes

Josef Bongartz

Stellvertreter:

Klaus Günter



Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

