

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht 1999

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	
5.3 Preisveränderungen	
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 selbstständige, 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. öffent-

lich 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. Über 3.000 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie die Erstellung von ca. 50 Gutachten im Jahr 1999 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>

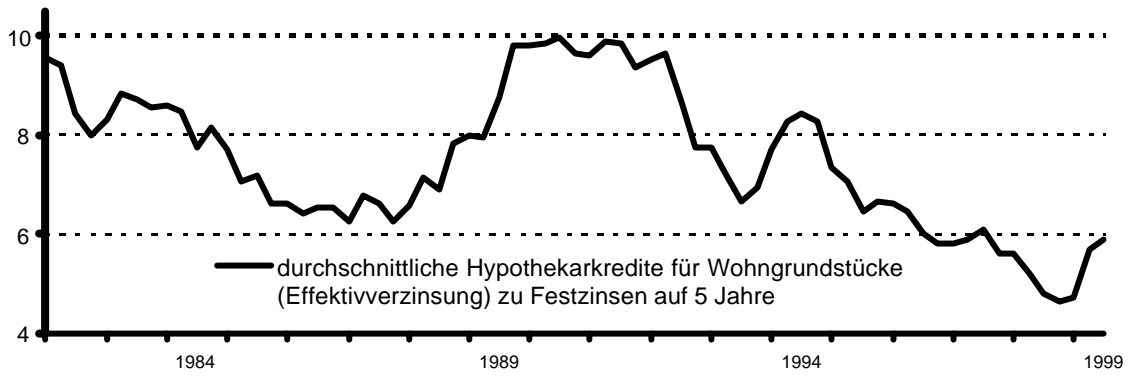
Paderborn, im März 2000

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

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

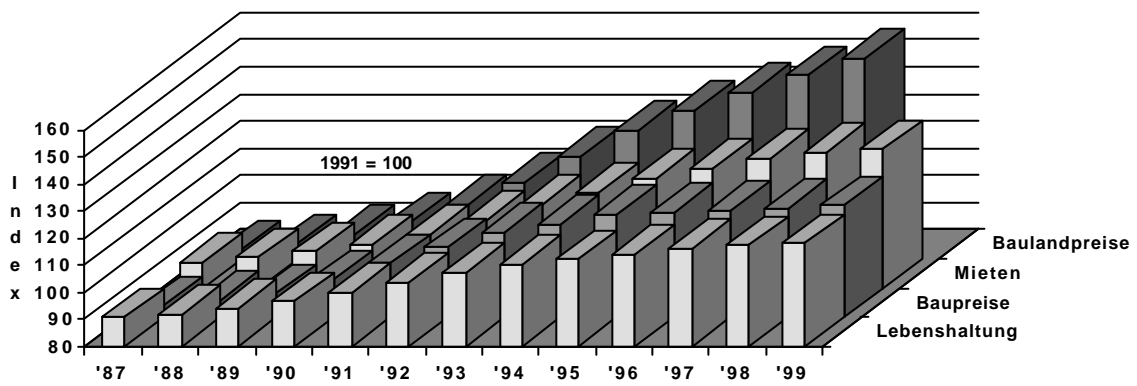
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



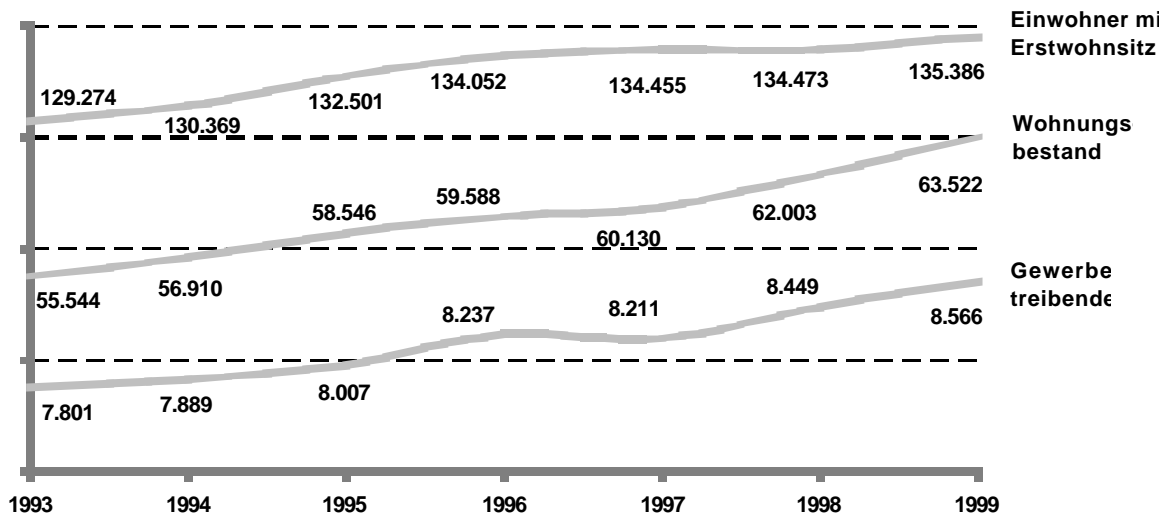
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuss NRW

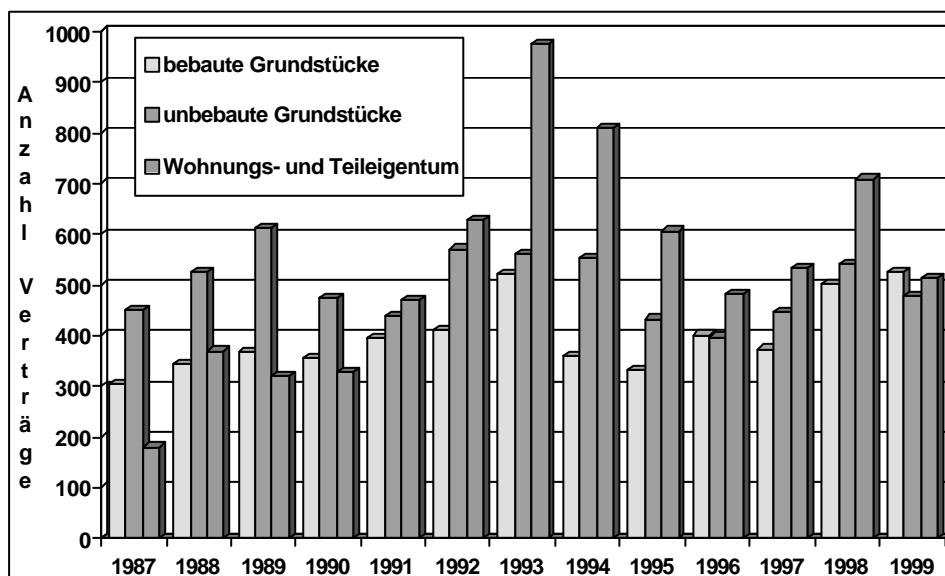
Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

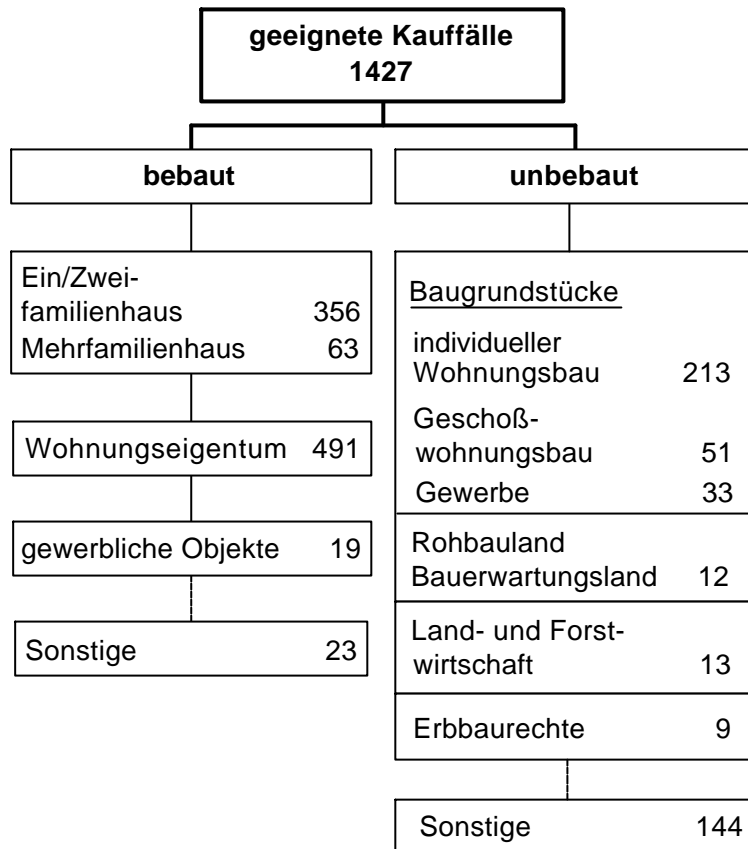
3. Umsätze

3.1 Anzahl der eingegangenen Verträge - Entwicklung



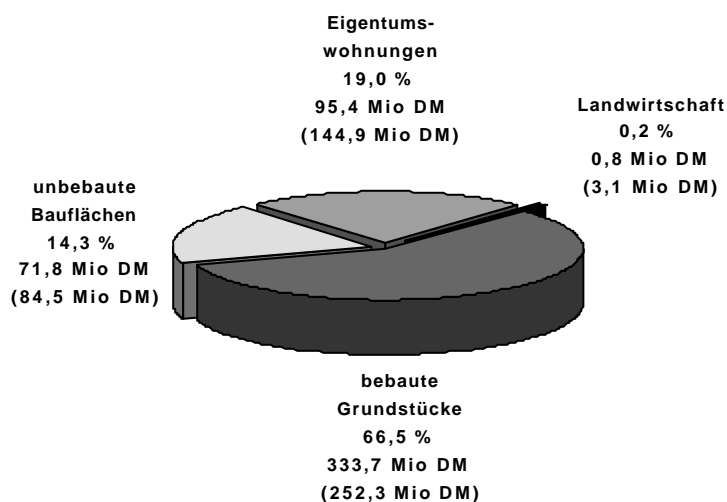
Gesamtanzahl: 934 1238 1299 1152 1301 1606 2057 1719 1365 1280 1352 1751 1526

Weiter aufgeschlüsselt ergibt sich in den einzelnen Sparten folgendes Bild :



3.2 Geldumsatz (ohne Teileigentum, Bauerwartungsland und Rohbauland)

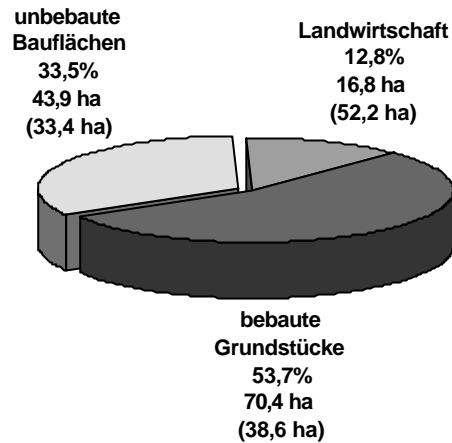
Gesamtumsatz 501,7 Mio. DM (1998: 484,8 Mio DM)



	unbebaut	bebaut
Ein- und Zweifamilienhausbau	31,3 Mio. DM	147,2 Mio. DM
Geschosswohnungsbau	16,7 Mio. DM	48,7 Mio. DM
Gewerbe/Industrie	23,8 Mio. DM	133,1 Mio. DM
Sonstige	-	4,7 Mio. DM

3.3 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 131,1 ha (1998: 124,2 ha)

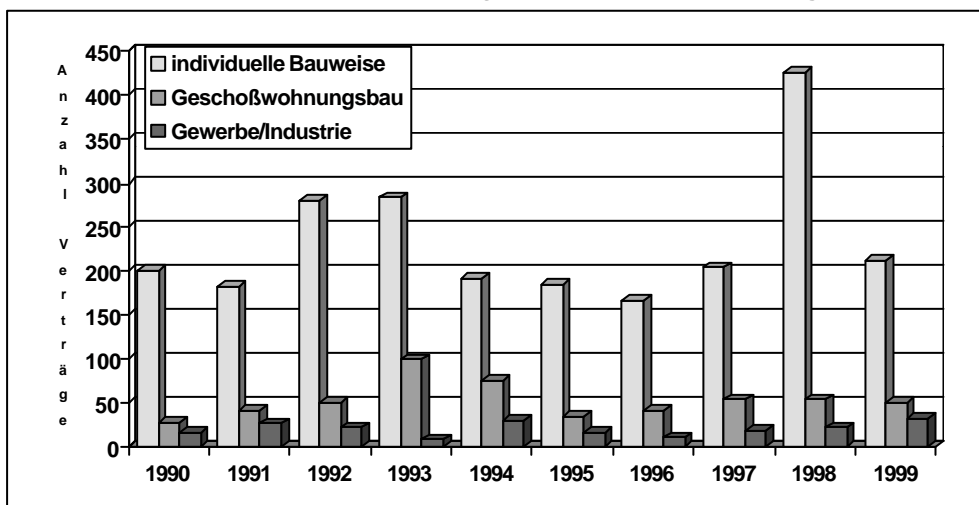


	unbebaut	bebaut
Ein- und Zweifamilienhausbau	213 Kauffälle: 12,4 ha	356 Kauffälle: 15,4 ha
Geschosswohnungsbau	51 Kauffälle: 5,4 ha	63 Kauffälle: 3,6 ha
Gewerbe/Industrie	33 Kauffälle: 26,1 ha	19 Kauffälle: 38,0 ha
Sonstige	-	6 Kauffälle: 13,4 ha

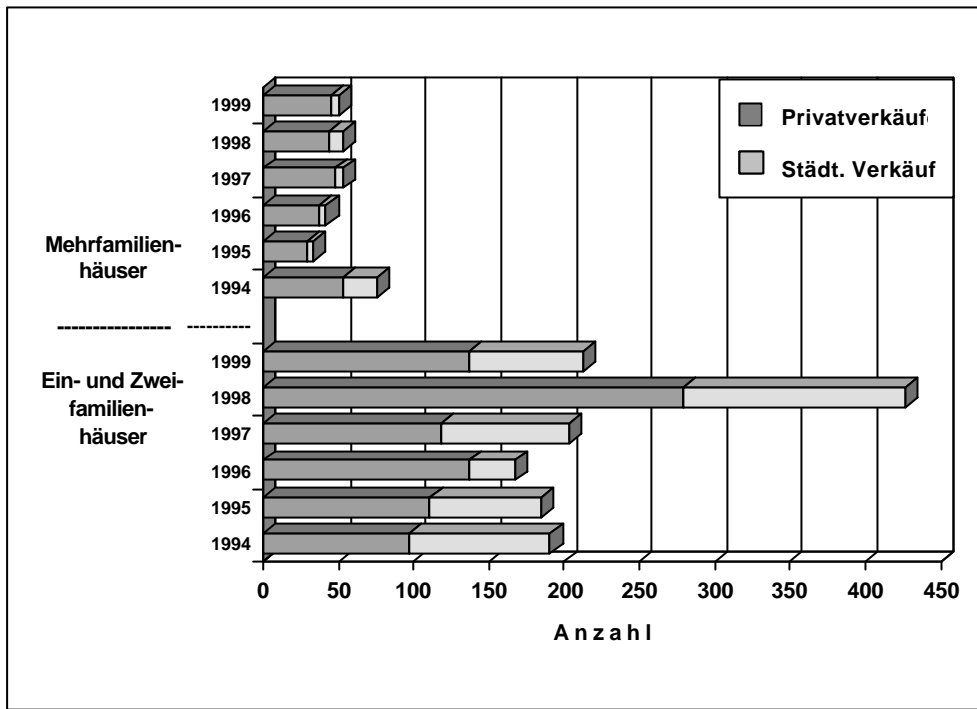
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze Baugrundstücke

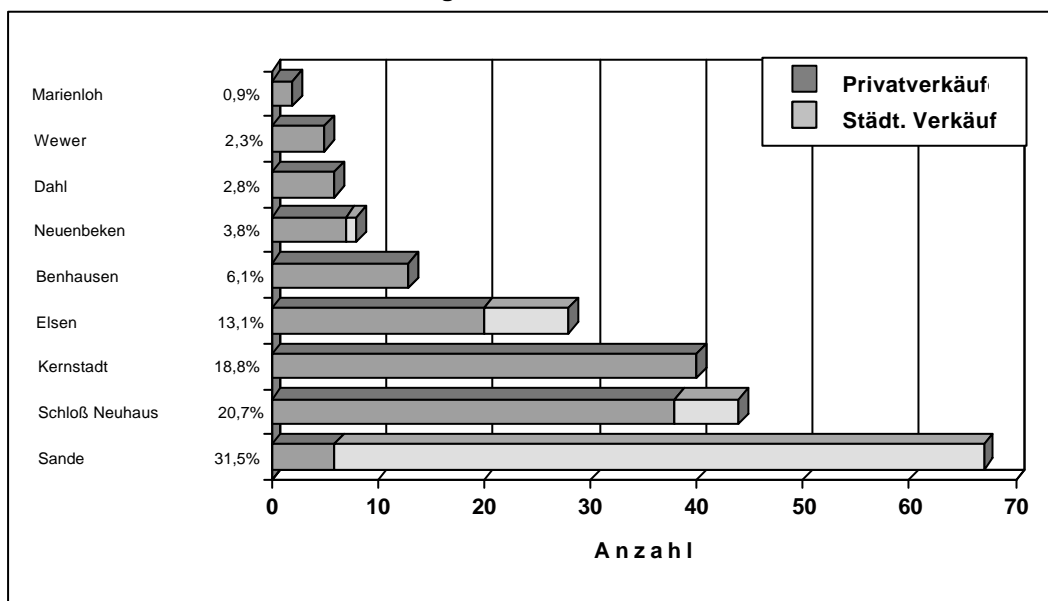
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

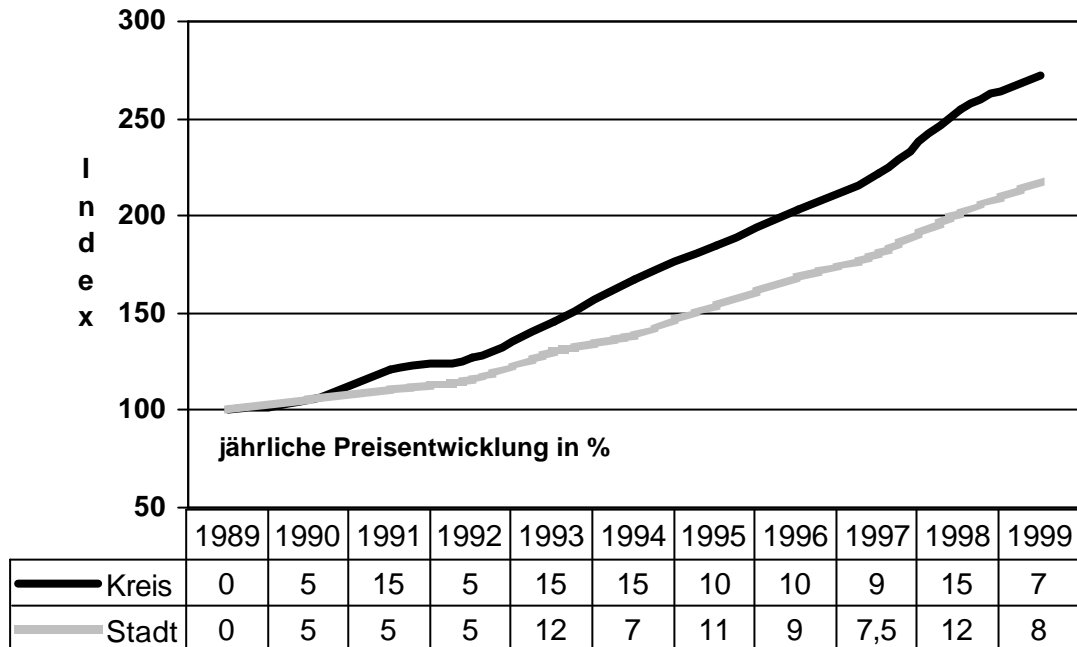


Umsätze Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen



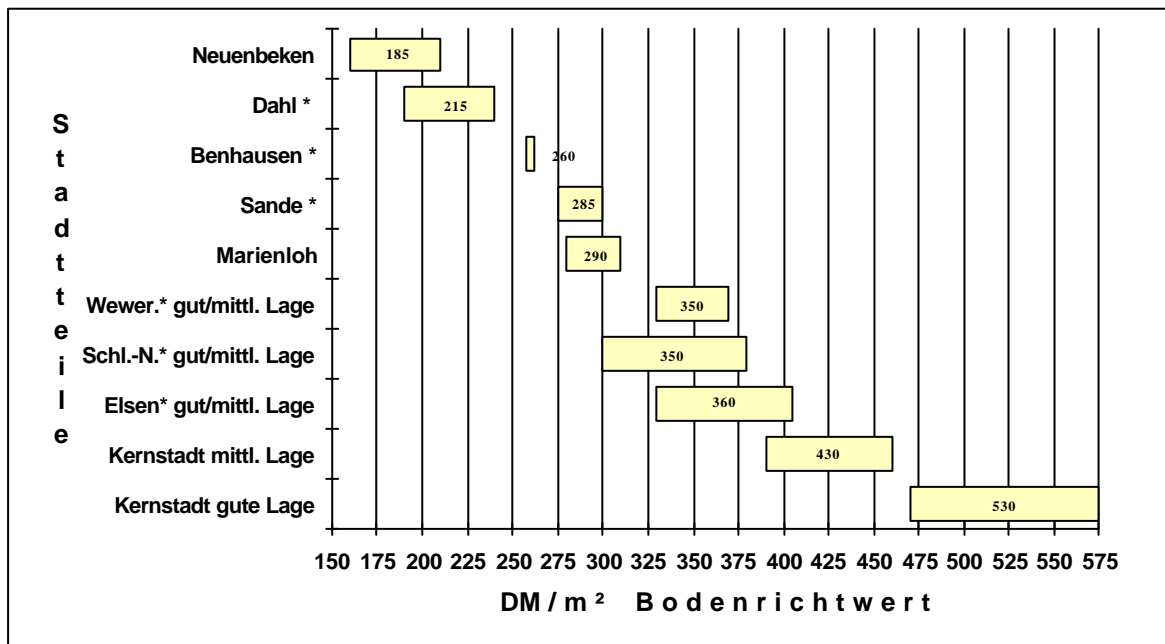
4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn

Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus



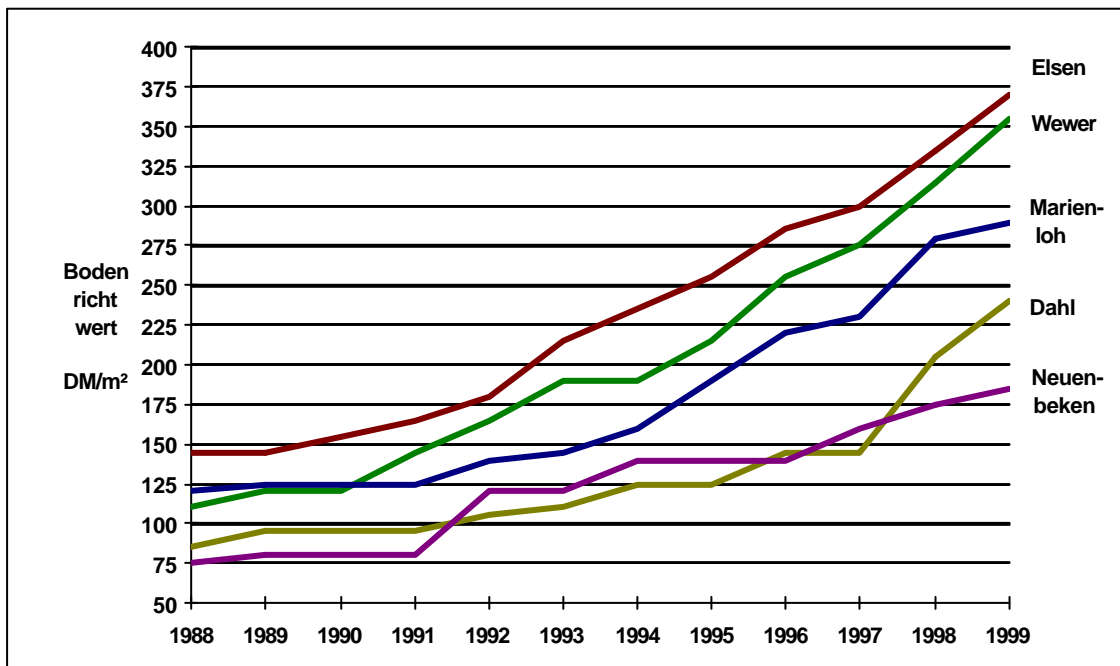
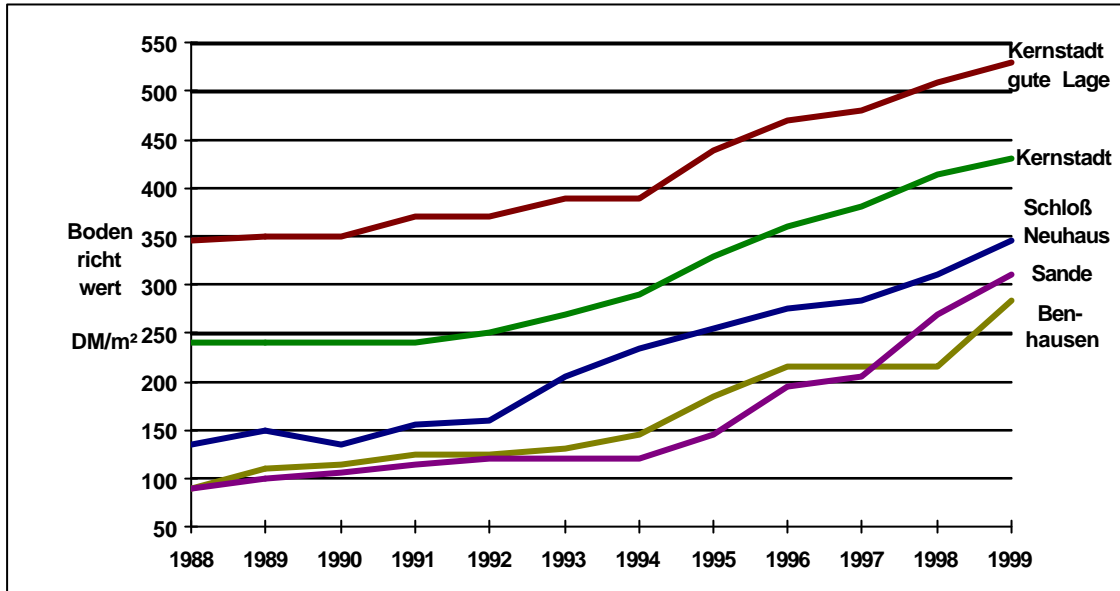
4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 31.12.1999



* 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	
1.700,00 DM/m ²	1.800,00 DM/m ²	2.400,00 DM/m ²	2.600,00 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	GFZ 3,5 ; Lagewert 100

1997	1999	
2.700,00 DM/m ²	3.100,00 DM/m ²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
3.600,00 DM/m ²	4.150,00 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 Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt Umrechnungskoeffizienten (s. Abs. 7.2) abgeleitet worden.

Beispiel: Der Bodenrichtwert von 2.325 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

2.325 DM/m² x 1,223 : 1,000 = rd. 2.850 DM/m²

4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert [DM/m ²] Erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gute	Mittlere	mäßige
Kernstadt	190	125	60
Schloß Neuhaus		100*	50*
Elsen		95	
Marienloh		75	
Wewer		75	

* erschließungsbeitragspflichtig

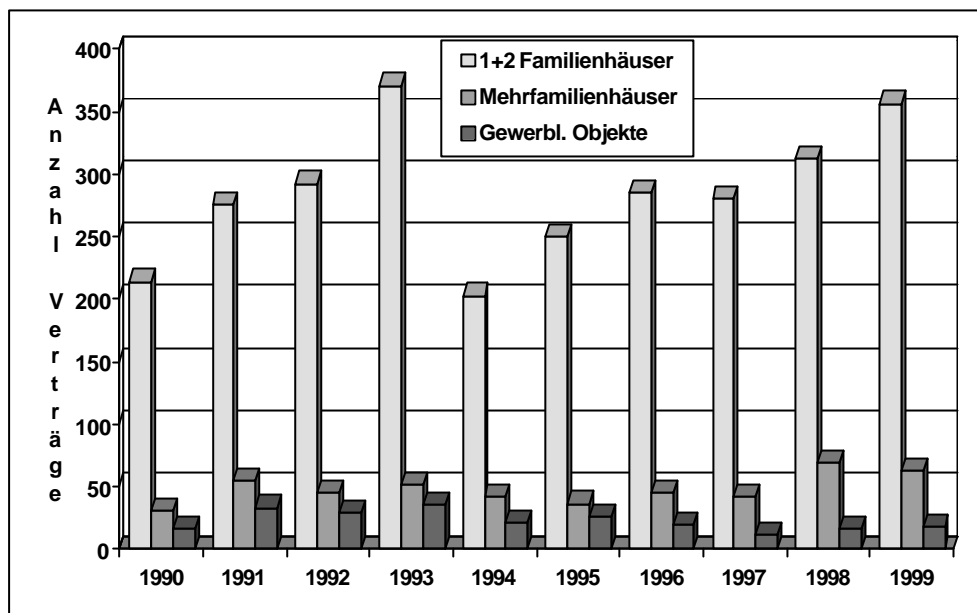
4.7 Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken

Landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl von 40 Punkten weisen einen Preis von durchschnittlich rd. 5,30 DM/m² auf. Diese Preise sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 10% gefallen. Es muss aber berücksichtigt werden, dass 1999 nur 13 Kauffälle und 1998 nur 15 Kauffälle für diese Auswertung zur Verfügung standen.

5. Bebaute Grundstücke

5.1 Umsätze

Anzahl von Kauffällen *bebauter* Grundstücke - Entwicklung



Die Steigerung der Umsatzzahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich um rd. 15% gegenüber 1998, ist in erster Linie auf höhere Verkaufszahlen der schlüsselfertig erstellten Doppelhaushälften – 33 Kauffälle mehr als 1998 - zurückzuführen. Die Anzahl der Kauffälle über gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist 1999 um über 50% gestiegen. Im Mehrfamilienhausbereich wurden 1999 annähernd die Umsatzzahlen von 1998 erreicht, bei gleichzeitig höheren Verkaufszahlen in der Baujahresstufe vor 1974.

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 und Bodenwert jedoch ohne den Wert für Nebengebäuden und Garagen**, und betreffen nicht durchgreifend modernisierte Objekte mit gutem bis normalem Bauzustand. Einzelne wertbestimmende Merkmale sind Abschnitt 7.3 zu entnehmen.

Baujahr \ Gebäudety	1950 – 1974	1975 – 1985	1986 – 1997	1998/1999 Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus	467.000 DM	458.000 DM	545.000 DM	626.000 DM
Doppelhaushälfte	389.000 DM	368.000 DM	390.000 DM	431.000 DM
nicht unterkellert				398.000 DM
Reihenhaus	265.000 DM	325.000 DM	365.000 DM	362.000 DM
Zweifamilienhaus	483.000 DM	588.000 DM		-
Mehrfamilienhaus	624.000 DM	921.000 DM		
Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1949 -	322.000 DM			

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter 7.3 die in 1999 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 1998

Die Aussagen zu Preisentwicklungen 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 1950 bebaut sind, ganz verzichtet werden.

Auf der Basis dieser Erhebungen sind seit längeren Jahren der Stagnation für 1999 wieder Preiserhöhungen der bebauten Objekte festzustellen.

Für Grundstücke die mit **freistehenden Einfamilienhäusern** bebaut sind ergeben sich über alle Altersstufen Preissteigerungen. Für Neubauten bewegen sie sich in der Größenordnung von rd. 5 %. Für die übrigen Baujahresstufen - 1950 bis 1974, 1975 bis 1985 und 1986 bis 1997 – wurden Preissteigerungen zwischen 6 und 7 % festgestellt.

Bei den Grundstücken mit gebrauchten **Doppelhaushälften** – dazu zählen auch Reihenendhäuser – erhöhten sich die Gesamtkaufpreise nur in der Baujahresstufe 1950 bis 1974 und bei unterkellerten Neubauten um rd. 5%. Zieht man vom Gesamtkaufpreis jedoch den Bodenwert und den Wert der Garagen ab, ergeben sich zusätzliche Informationen. Gebäudekaufpreise der Baujahresstufen zwischen 1975 und 1997 liegen rd. 10% über den entsprechenden Werten des Vorjahres. Für Neubauprojekte liegt der Gebäudekaufpreis um rd. 6% über dem Wert des Jahres 1998. Interessant in diesem Zusammenhang ist die gesicherte Feststellung, daß nicht unterkellerte Doppelhaushälften sowohl im Gesamtkaufpreis als auch im Gebäudekaufpreis keine Veränderungen aufzeigen.

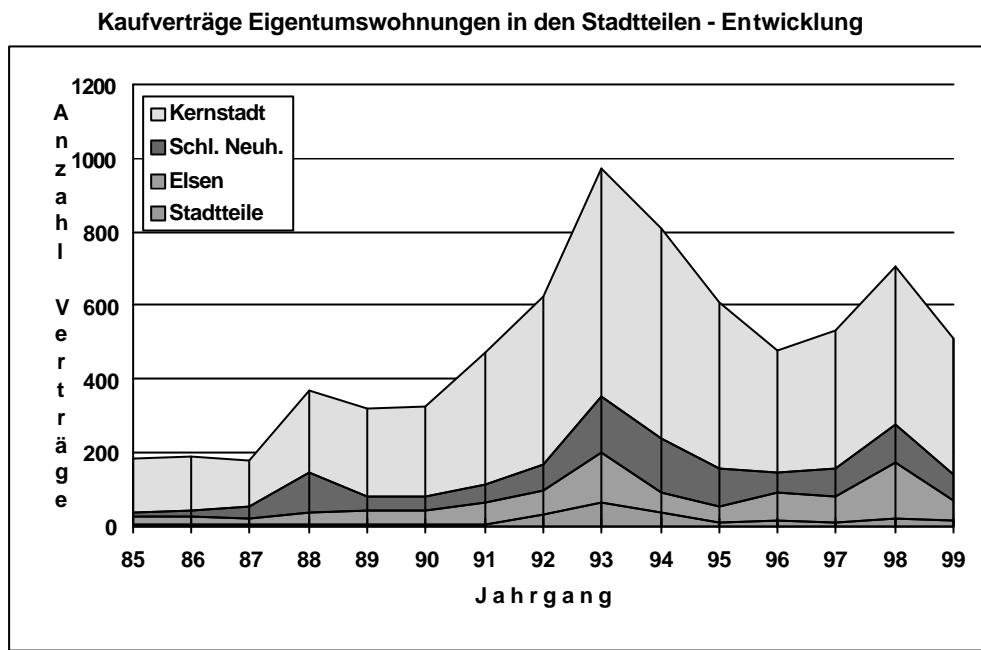
Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren entwickelte sich die Preisentwicklung für mit **Reihenhäusern** bebaute Grundstücke anders als bei den Grundstücken mit Doppelhaushälften. Hier zeigt sich in den Gesamtkaufpreisen über alle Baujahresstufen hinweg ein geringfügiger Preisrückgang. Bezogen auf den Gebäudekaufpreis führt dies insgesamt zu einer Stagnation in der Preisentwicklung. Gerade für den Neubaubereich konnten Preiserhöhungen für Reihenhäuser nicht festgestellt werden.

Für Grundstücke die zwischen 1975 und 1997 mit **Zweifamilienhäusern** bebaut wurden, ist keine Preisveränderung festzustellen.

Der Markt für Grundstücke, die mit **Mehrfamilienhäusern** bebaut sind, entzieht sich weitgehend der Feststellung einer Preisentwicklung. Hier sind gegenüber 1998 stark gegenläufige Verläufe in den einzelnen Baujahresstufen festzustellen, die auf die mangelnde Vergleichbarkeit der vorliegenden Kaufpreise zurückzuführen sind.

6. Eigentumswohnungen

6.1 Umsätze



Die Vertragszahlen sind 1999 wieder rückläufig.

Insgesamt sind 515 Kauffälle über Wohnungseigentum, von denen 491 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind, registriert worden.

Erstverkäufe	32,0 % (1998: 35,8 %)
Weiterverkäufe	57,6 % (1998: 56,0 %)
Umwandlungen	10,4 % (1998: 8,2 %)

6.2 Preisniveau und Entwicklung

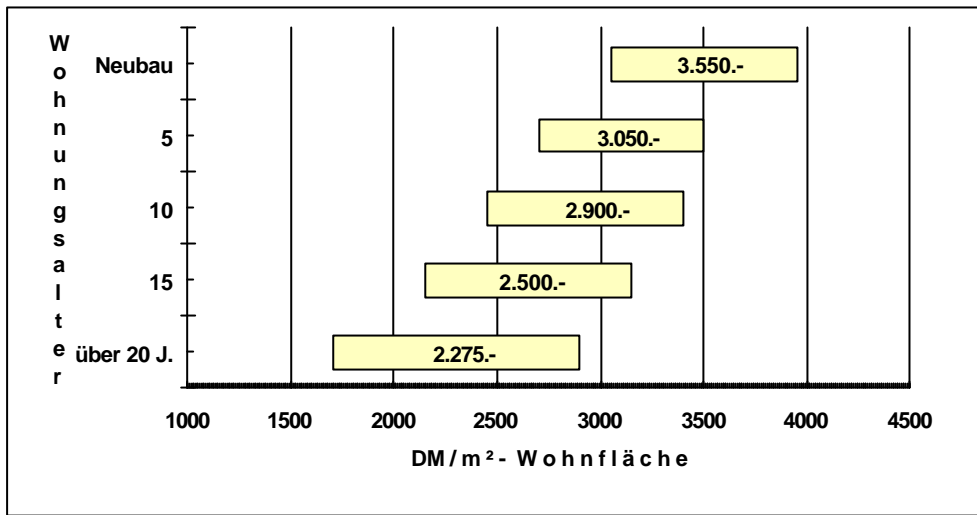
Für Eigentumswohnungen sind in der Kernstadt Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt worden. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 250.- DM/m² niedriger als in der Kernstadt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das **Preisniveau nahezu konstant** geblieben.

Bei Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche - am häufigsten nachgefragter Wohnungstyp - sind die Preise bei jüngeren Bauten und Neubauten um ca. 5% angezogen.

In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungseigentum	Baujahr	☒ Wohnfläche [m ²]	☒ Preis/m ² -Wohnfläche [DM/m ²]
Erstverkauf	Neubau	71	3.620.-
	Weiterverkauf		
	seit 1990	75	3.150.-
	1980-1989	75	2.525.-
	1970-1979	85	2.000.-
	1960-1969	69	2.350.-
	bis 1959	75	2.400.-

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	1999	98/99
43	Kernstadt	100	102	107	119	129	143	152	162	178	187	4,8%
17	Schloß Neuhaus	100	107	114	139	150	168	178	200	214	238	11,1%
3	Marienloh	100	100	107	111	130	155	179	187	217	225	3,6%
3	Sande	100	115	115	115	115	152	178	182	238	279	17,1%
12	Elsen	100	112	124	143	156	170	182	198	222	244	10,1%
6	Wewer	100	107	118	136	149	181	199	226	260	286	10,0%
1	Benhausen	100	110	110	115	130	170	190	190	190	260	36,8%
2	Neuenbeken	100	100	130	133	154	154	163	178	195	205	5,2%
3	Dahl	100	102	111	116	134	134	142	150	216	260	20,6%
90	Gesamt :	100	105	112,1	126,8	139,1	154,6	165,8	179,7	201,1	217,8	8,3%

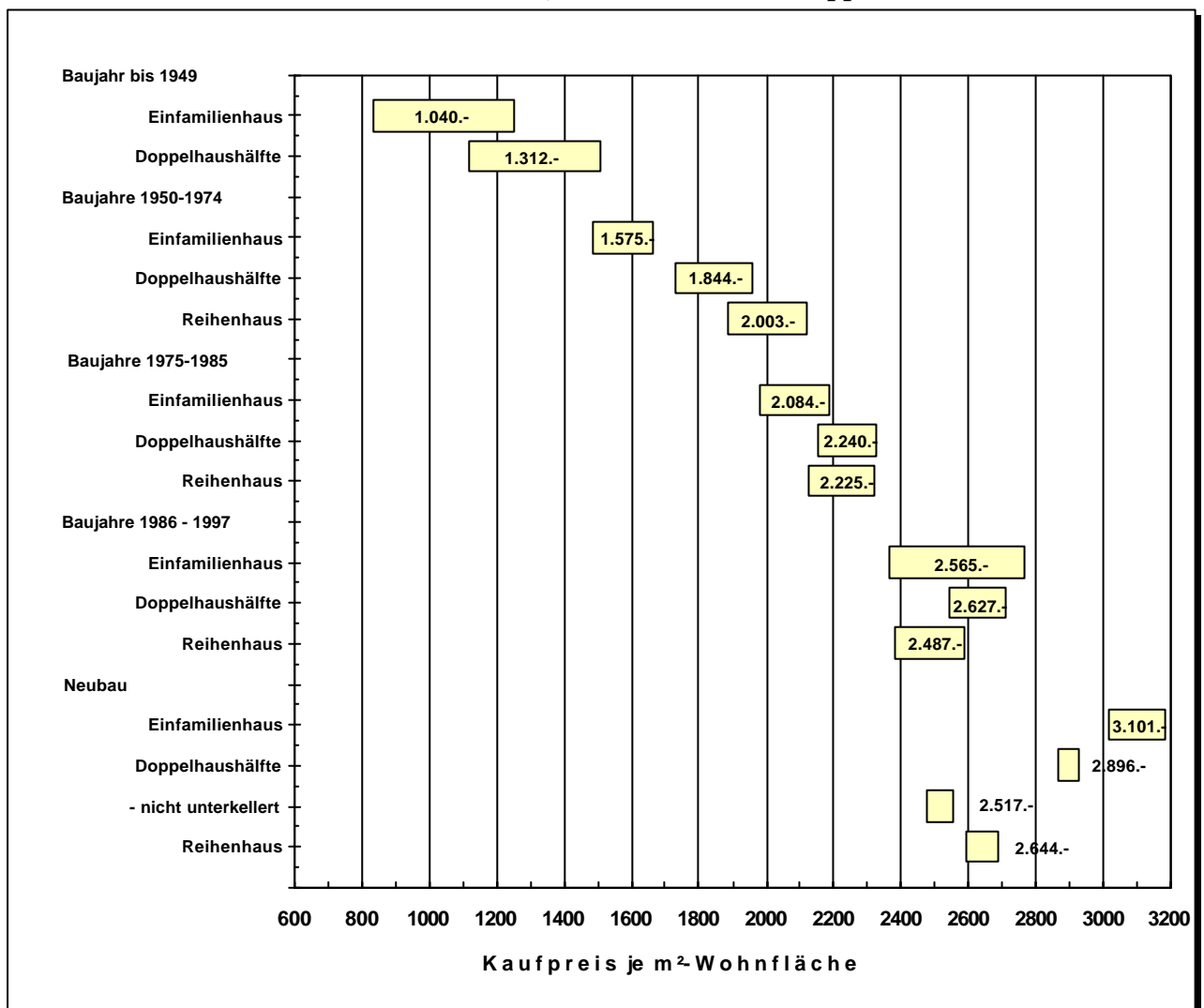
7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt

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.



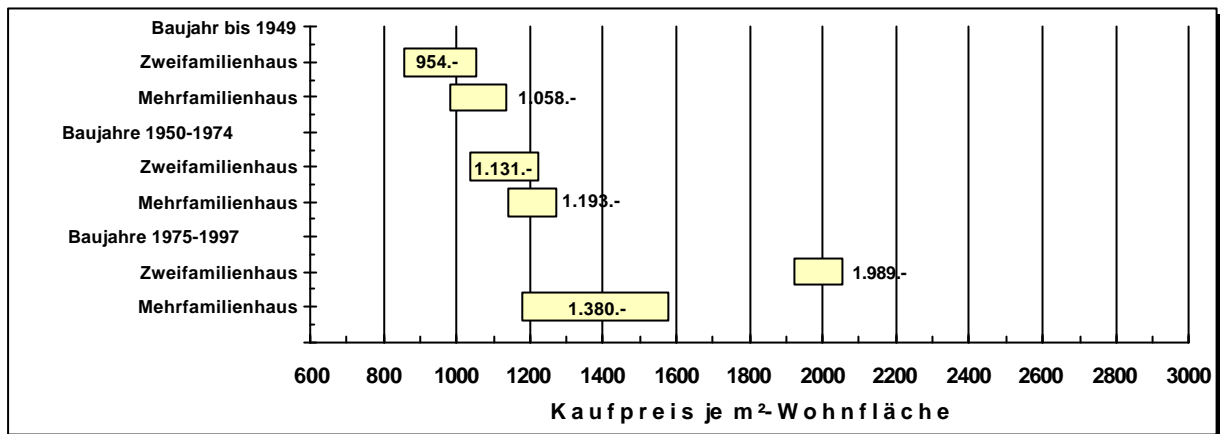
Die Zahl im Balken entspricht dem Mittelwert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar.

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	Doppelhaushälfte	4	1947	151	477	389,-
	Einfamilienwohnhaus	6	1946	141	481	313,-
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	23	1962	136	797	337,-
	Doppelhaushälfte	7	1965	122	515	328,-
	Reihenhaus	7	1965	85	268	362,-
Baujahr 1975-1985	Einfamilienhaus	7	1981	138	588	309,-
	Doppelhaushälfte	12	1981	117	300	372,-
	Reihenhaus	13	1980	110	251	332,-
Baujahr 1986-1997	Einfamilienhaus	10	1991	137	569	339,-
	Doppelhaushälfte	12	1992	114	312	301,-
	Reihenhaus	10	1992	114	234	362,-
Neubau	Einfamilienhaus	7		141	543	350,-
	Doppelhaushälfte	71		116	298	340,-
	~ nicht unterkellert	17		123	287	320,-
	Reihenhaus	27		116	178	338,-

Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



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	Wohn- / Nutzfläche [m²]	Größe des Grundstücks [m²]	Bodenwert DM /m²
Baujahr bis 1949	Zweifamilienhaus	4	1946	216	553	413,-
	Mehrfamilienhaus	16	1944	297	428	513,-
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhaus	18	1964	190	727	368,-
	Mehrfamilienhaus	26	1961	334	503	491,-
Baujahr 1975-1996	Zweifamilienhaus	5	1983	198	730	278,-
	Mehrfamilienhaus	6	1985	559	895	308,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten. Ihr Anteil an der o.a. Gesamtnutzflächen beträgt zwischen 7 und 12%.

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 Einfamilienhäuser	3,0 ±0,5
freistehende Zweifamilienhäuser	2,9 ±0,5
Doppelhaushälften	3,4 ±0,5
Reihenhäuser	4,4 ±0,5
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	4,0 ±0,5
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss - Innenstadtzentrum	5,5 ±0,7 4,5 ±0,75
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	6,7 ±0,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,50 ± 0,3
- Weiterverkauf	3,80 ± 0,4

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt.

8. Sonstige abgeleitete Daten

8.1 Ertragsfaktoren

Objekt	Ertragsfaktor
freistehende Einfamilienhäuser	24
freistehende Zweifamilienhäuser	23
Doppelhaushälften	24
Reihenhäuser	19
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	17
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss - Innenstadtzentrum	14 16
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	12
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	23
Weiterverkauf mittleres Baujahr 1975	19

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

Die angegebenen Ertragsfaktoren sind Mittelwerte.

**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