

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

**in der Stadt Paderborn**



**Grundstücksmarktbericht 2000**

**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 ( 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	
4.8 Erbbauzinsen für Wohnbauland	
<b>5. Bebaute Grundstücke . . . . .</b>	<b>13</b>
5.1 Umsätze	
5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	
5.3 Preisveränderungen	
<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	
8.2 Mietspiegel der Stadt Paderborn (8. Fortschreibung vom 01.01.2001)	
<b>1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses</b>	

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, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zur Zeit aus 13 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 Zusammenstel-

lung grundstücksrelevanter Daten. Über 3.000 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von ca. 50 Gutachten im Jahr 2000 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen monatlich ca. 250 Zugriffe auf die, seit Januar 1999 verfügbare, Internetpräsentation des Gutachterausschusses.

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**

**Zimmer:** 2.57 und 2.59

**Tel.:** 05251 88-1685 oder 1684

**Fax:** 88 2062

**E-Mail:** gutachterausschuss@paderborn.de

**Internet:** <http://www5.paderborn.de/gutachterausschuss>

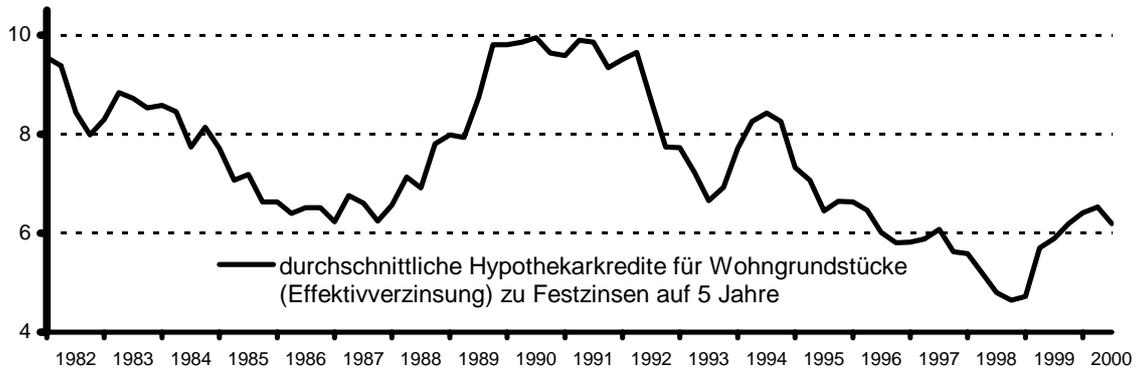
Paderborn, im März 2001

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

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

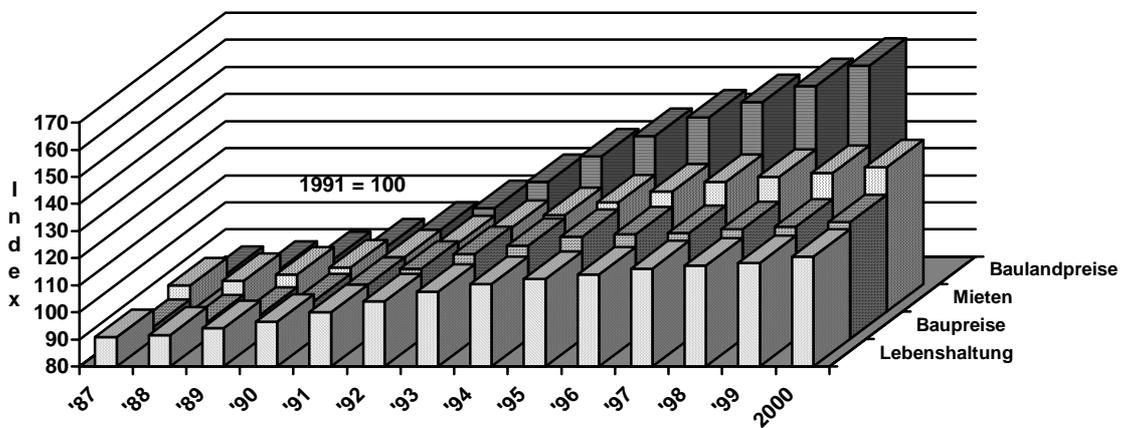
**2. Rahmendaten**

### Zinsentwicklung



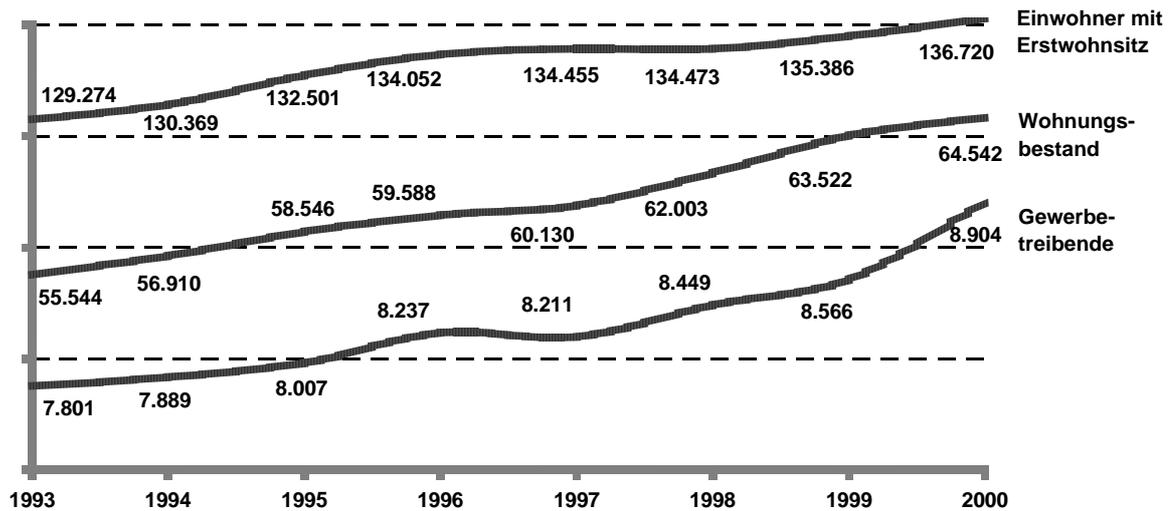
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
Oberer Gutachterausschuss NRW

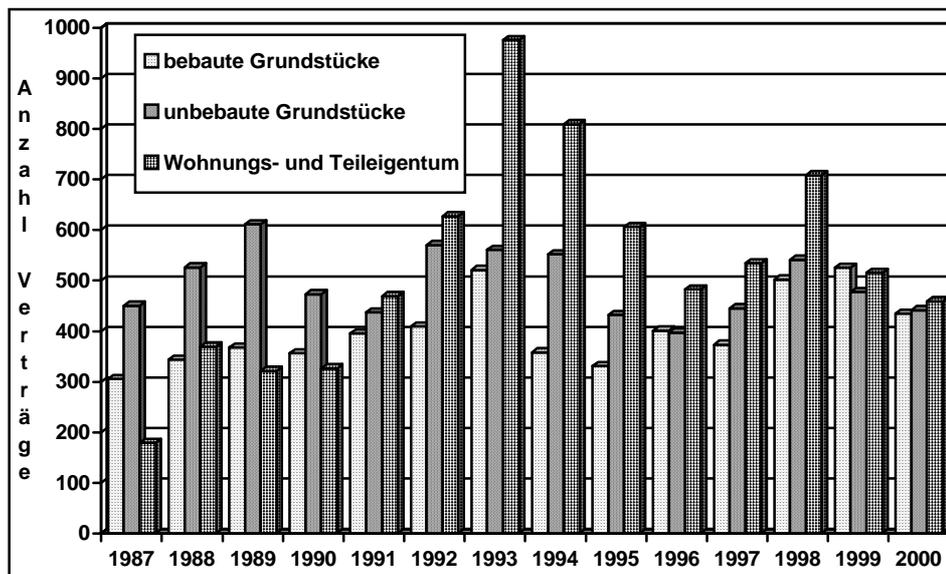
### Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

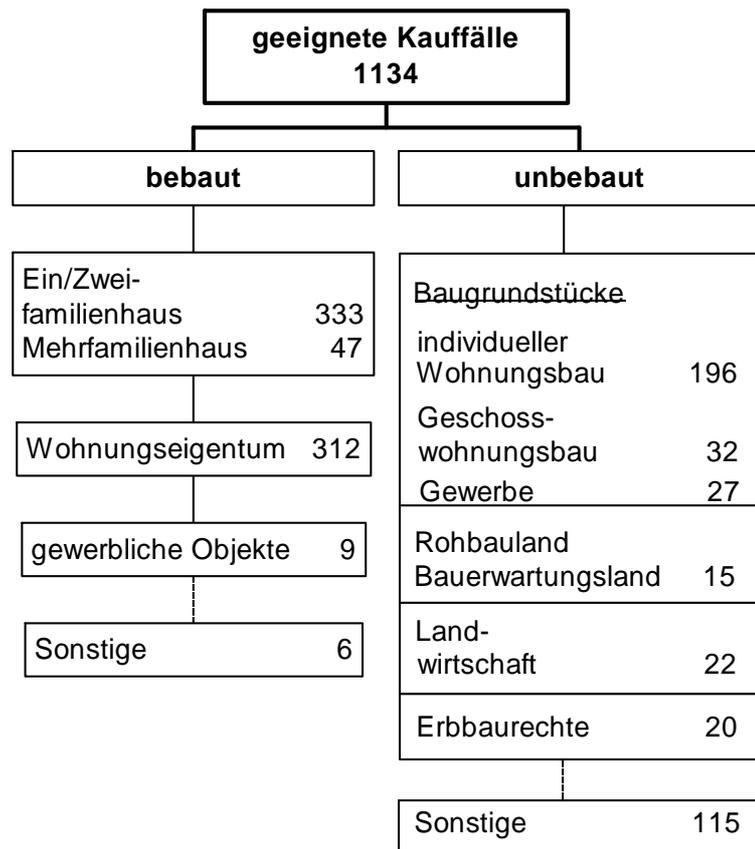
### 3. Umsätze

#### 3.1 Anzahl der eingegangenen Verträge - Entwicklung



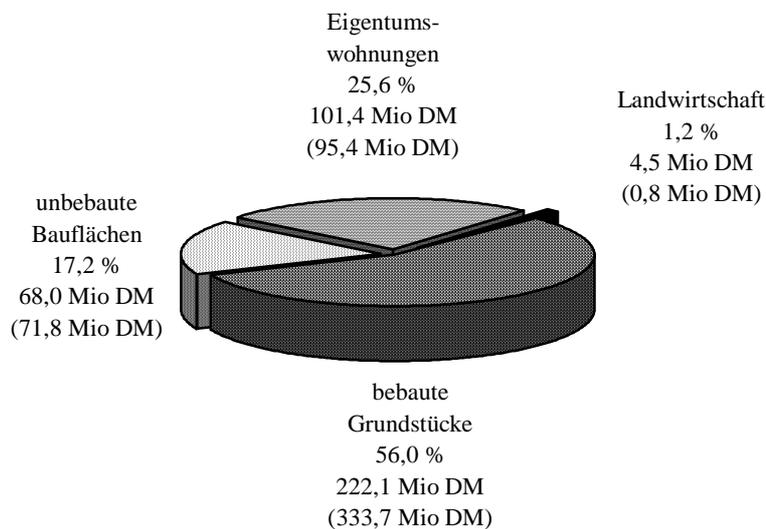
Gesamtanzahl: 934 1238 1299 1152 1301 1606 2057 1719 1365 1280 1352 1751 1526 1334

Die nachfolgenden Feststellungen zum Grundstücksmarkt basieren nicht auf den in der o.a. Grafik aufgeführten Kaufverträge. Zur weiteren Auswertung werden die Verträge des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind z. B. Schenkungsverträge oder Verträge unter Verwandten. Auch Verträge über Objekte, deren wesentlichen Merkmale mit vertretbarem Aufwand nicht zu ermitteln sind, finden keine weitere Berücksichtigung. Dies betrifft insbesondere Kaufverträge des bebauten Teilmarktes. Werden in einem Kaufvertrag dagegen mehrere Einzelobjekte veräußert, werden diese Einzelobjekte jeweils als ein Kauffall gewertet. Die Anzahl der Kauffälle, die aus diesen Gründen für eine weitere Auswertung zur Verfügung standen, ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:



**3.2 Geldumsatz (ohne Teileigentum, Bauerwartungsland und Rohbauland)**

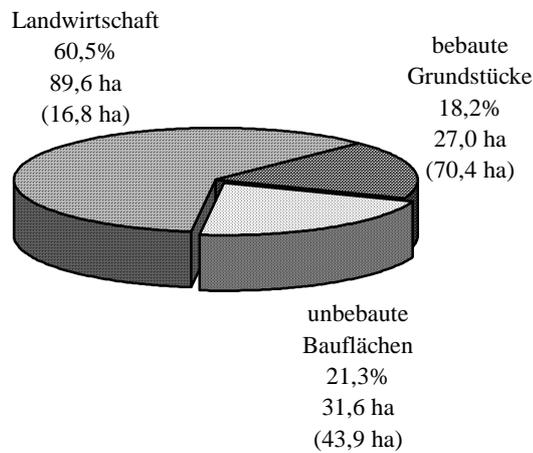
**Gesamtumsatz 396,0 Mio. DM (1999: 501,7 Mio DM)**



	unbebaute Bauflächen	bebaut
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	29,4 Mio. DM	135,6 Mio. DM
<b>Geschosswohnungsbau</b>	15,4 Mio. DM	31,0 Mio. DM
<b>Gewerbe/Industrie</b>	23,2 Mio. DM	54,0 Mio. DM
<b>Sonstige</b>		1,5 Mio. DM

3.3 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 148,2 ha (1999: 131,1 ha)

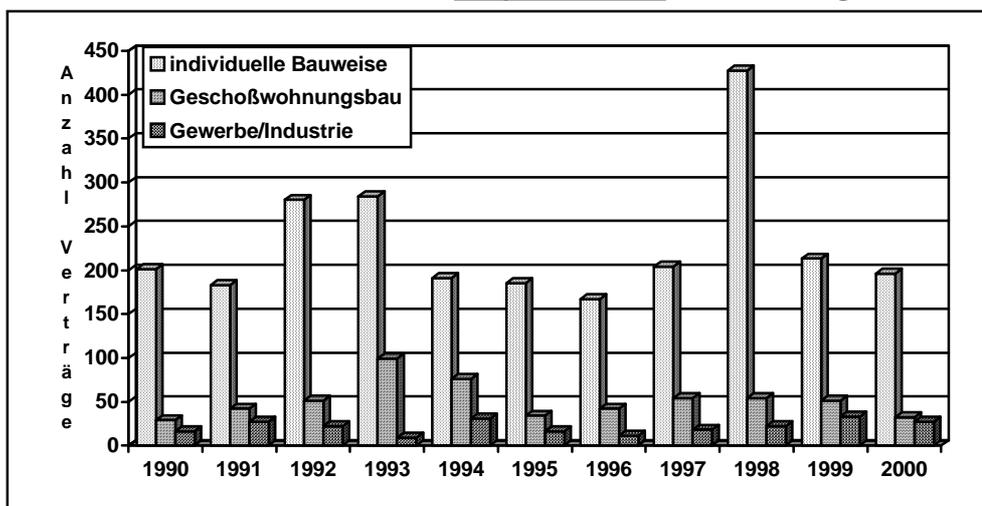


	unbebaute Bauflächen	bebaut
Ein- und Zweifamilienhausbau	196 Kauffälle: 11,1 ha	333 Kauffälle: 14,1 ha
Geschosswohnungsbau	32 Kauffälle: 4,1 ha	47 Kauffälle: 2,8 ha
Gewerbe/Industrie	27 Kauffälle: 16,4 ha	9 Kauffälle: 9,6 ha
Sonstige	-	6 Kauffälle: 0,5 ha

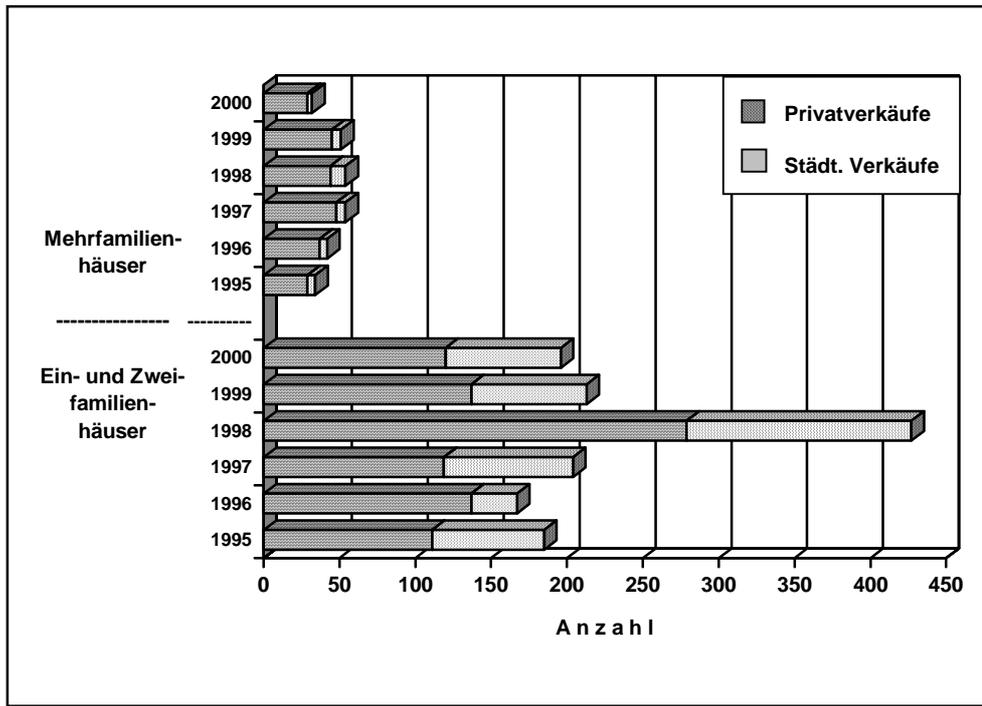
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze Baugrundstücke

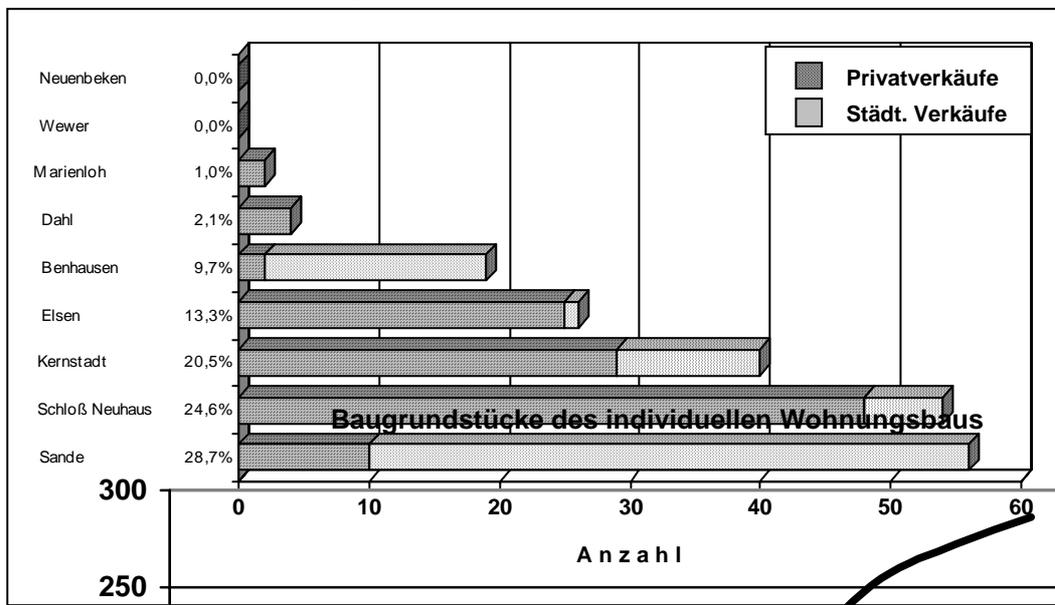
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung



Umsätze von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Ortsteilen

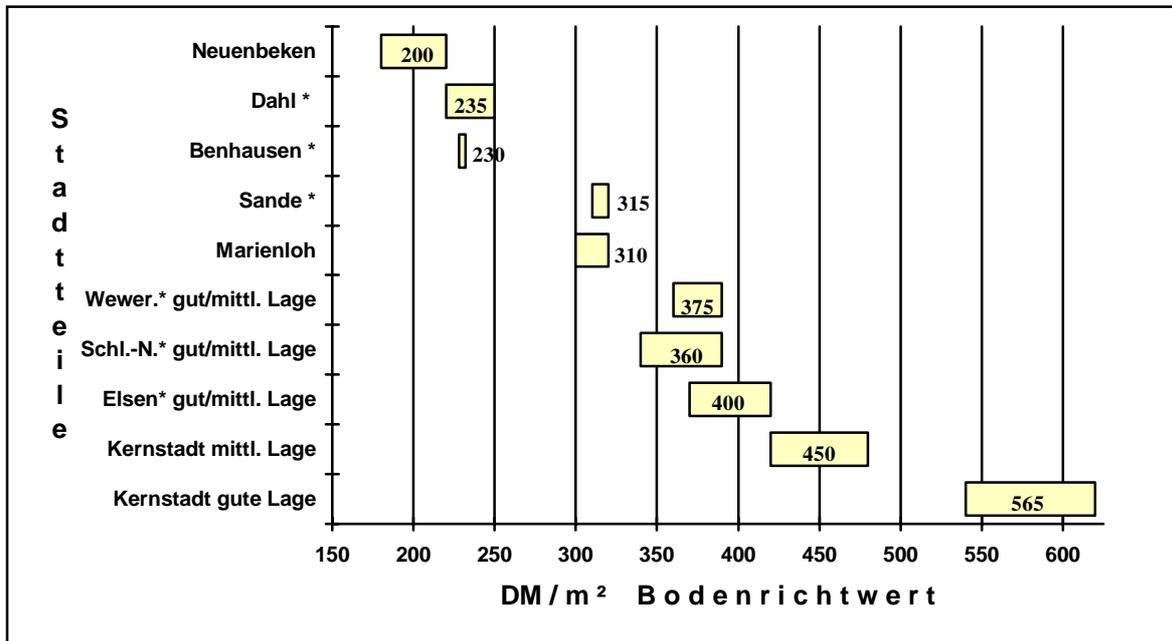


4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Kreis</b>	0	5	15	5	15	15	10	10	9	15	7	14
<b>Stadt</b>	0	5	5	5	12	7	11	9	7,5	12	8	6

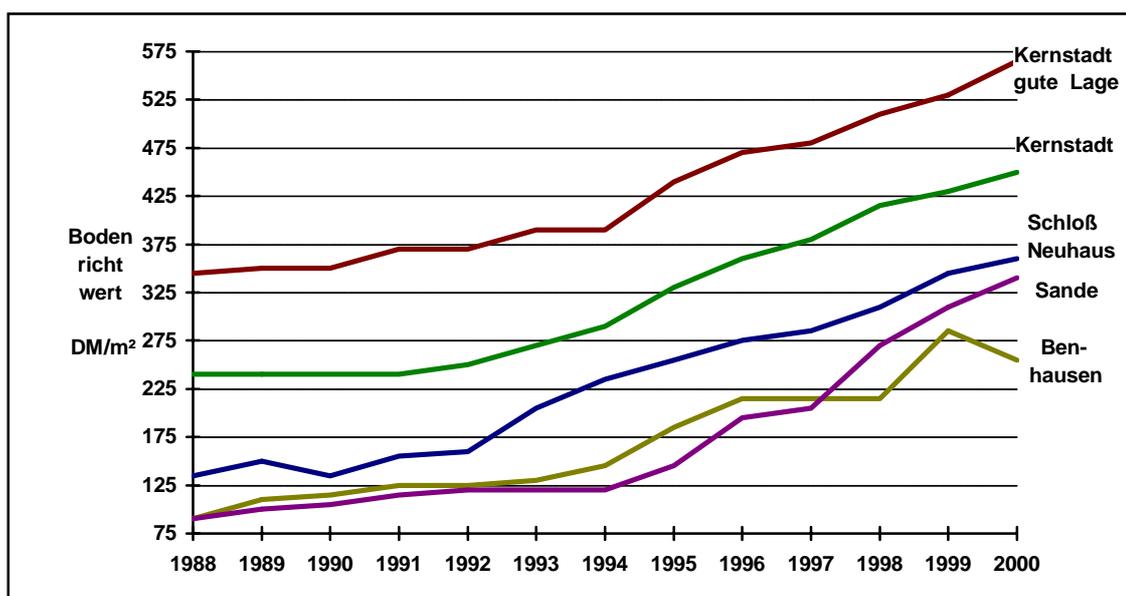
### 4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

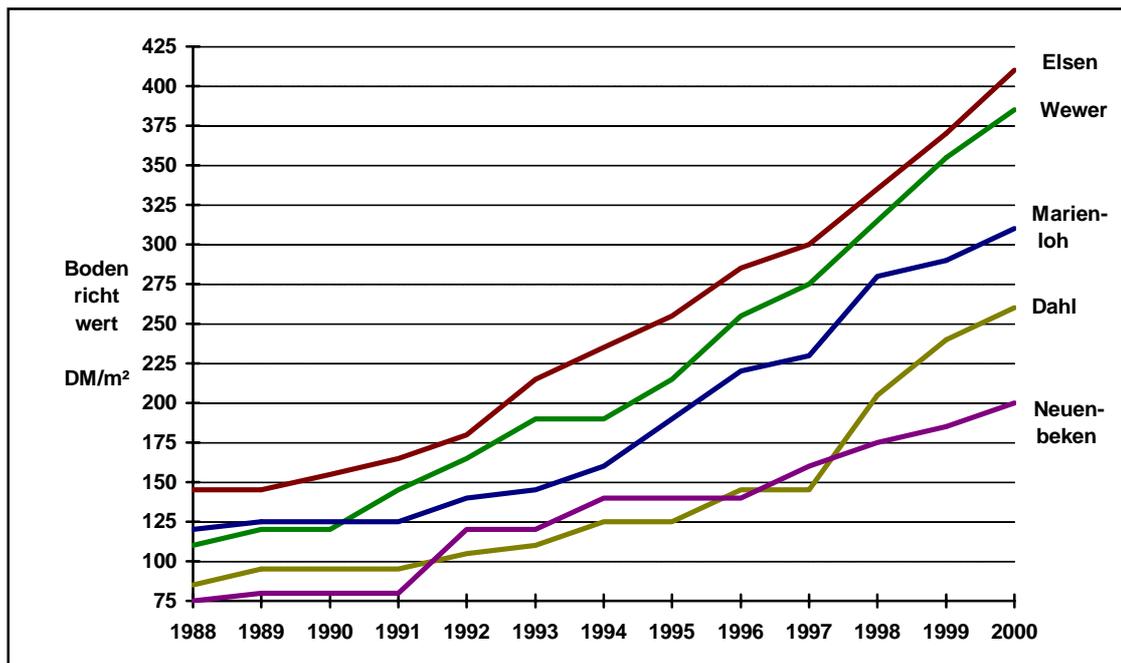
Mittel und Spannbreite der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 31.12.2000



\* erschließungsbeitragspflichtig

### 4.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen





erschließungsbeitragsfrei

#### 4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - letztmalig zum 31.12.1999 - 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

1997	1999	
2.700,00 DM/m²	3.100,00 DM/m²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
3.600,00 DM/m²	4.150,00 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 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 <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gute	mittlere	mäßige
Kernstadt- - klassische Nutzung - tertiäre Nutzung	220	120 150	75
Schloß Neuhaus		100	60
Elsen		90	
Marienloh		75	
Wewer		75	

Die tertiäre Nutzung beinhaltet höherwertige gewerbliche Nutzungen wie Büronutzung oder großflächigen Einzelhandel.

4.7 Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken

Landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl von 40 Punkten weisen einen Preis von durchschnittlich rd. 5,30 DM/m<sup>2</sup> auf. Diese Preise sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die ehemals großen Unterschiede zwischen den Preisen für Ackerland und Grünland verringerten sich im Jahre 2000 deutlich.

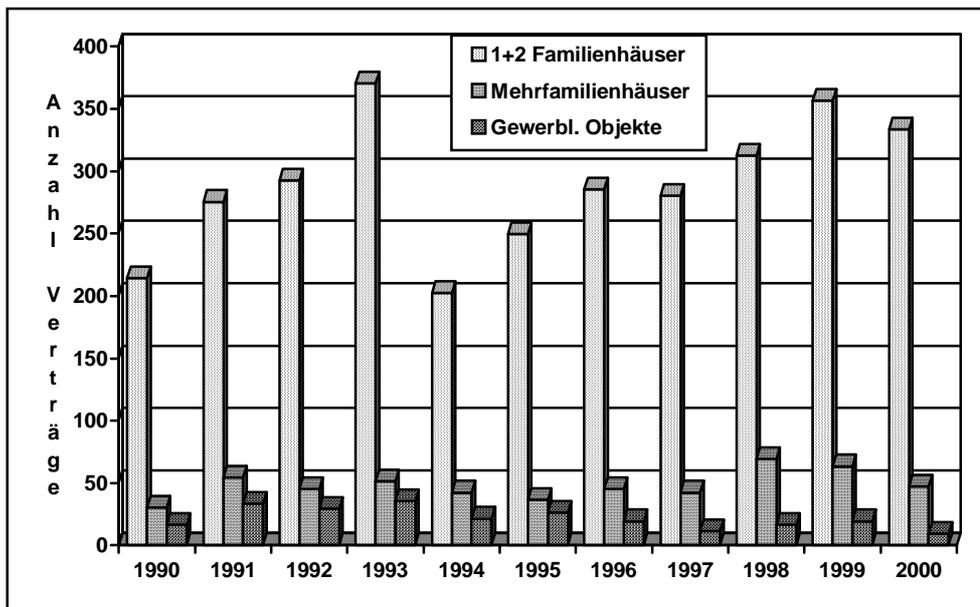
4.8 Erbbauzinsen für Wohnbauland

Der in Erbbaurechtsverträgen für Wohnbaumaßnahmen des Jahres 2000 enthaltene durchschnittliche Erbbauzins beträgt rd. 4,1% des Bodenwertes. Eine Wertsicherung des Erbbauzinses ist üblich.

5. Bebaute Grundstücke

5.1 Umsätze

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke - Entwicklung



Die Umsatzzahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind gegenüber 1999 um rd. 5% zurückgegangen, liegen aber immer noch deutlich über den Zahlen des langjährigen Mittelwertes. Im Teilmarkt schlüsselfertig erstellter Wohngebäude sind lediglich die Verkaufszahlen von Doppelhaushälften um rd. 10% zurückgegangen. Die Anzahl der Kauffälle über gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im Jahre 2000 nur geringfügig unterhalb der Umsatzzahlen des Jahres 1999. Im Mehrfamilienhausbereich gaben die Umsatzzahlen im Jahre

Jahres 1999. Im Mehrfamilienhausbereich gaben die Umsatzzahlen im Jahre 2000 deutlich nach. Wurden 1999 noch 63 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser registriert, gingen im Jahr 2000 nur noch 47 Verträge über derartige Objekte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Die Anzahl der im Jahr 2000 registrierten Kauffälle gewerblicher Objekte halbierte sich gegenüber 1999.

## 5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen keine signifikanten Preisunterschiede 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 **inklusive Außenanlagen und Bodenwert jedoch ohne den Wert für Nebengebäude und Garagen**, und betreffen nicht durchgreifend modernisierte Objekte mit gutem bis normalem Bauzustand. Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, da die weiteren Außenanlagen i.d.R. vom Käufer erstellt werden.

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1974	1975 – 1986	1987 – 1998	1999/2000 Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus	460.000 DM	485.000 DM	548.000 DM	554.000 DM x
Doppelhaushälfte	404.000 DM	386.000 DM	407.000 DM	410.000 DM
nicht unterkellert				385.000 DM
Reihenhaus	308.000 DM	361.000 DM	346.000 DM	393.000 DM
Zweifamilienhaus	449.000 DM	598.000 DM		-
Mehrfamilienhaus	666.000 DM	633.000 DM		
- Baujahr bis 1949 -	Doppelhaushälften 322.000 DM – Einfamilienhäuser 376.000 DM			

x = Der Auswertung lagen nur Kauffälle aus den Stadtteilen Wewer, Dahl, Benhausen und Sande zu Grunde

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter 7.3 die in 2000 gezahlten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden wie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

### 5.3 Preisveränderungen gegenüber 1999

**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.

Konnte im Grundstücksmarktbericht 1999 an dieser Stelle noch von stagnierenden bzw. steigenden Preisen berichtet werden, ist für das Jahr 2000 von einer sehr unterschiedlichen Preisentwicklung auszugehen.

Für Grundstücke, die mit **Reihenhäusern** bebaut sind, ergibt sich zwischen schlüsselfertig veräußerten Objekten und den älteren Baujahren z.T. eine gegensätzliche Entwicklung. Für Neubauten sind insgesamt Preiserhöhungen von rd. 5% festzustellen. Grundstücke, die zwischen 1975 und 1986 mit Reihenhäusern bebaut wurden, weisen eine Preissteigerung von bis zu 10% auf. Dagegen wurden für bebaute Reihenhausgrundstücke der Baujahresstufe 1987-1998 Preise gezahlt, die um rd. 5% unter den Werten des Jahres 1999 liegen.

Auch bezüglich der Preisentwicklung von Grundstücken, die mit **Doppelhaushälften** bebaut sind (dazu zählen auch Reihenendhäuser), ist ein vergleichbar unterschiedliches Bild festzustellen. Hier wird der Markt für Grundstücke, die mit schlüsselfertig erstellten Neubauobjekten verkauft wurden, durch Preisrückgänge von rd. 5% gekennzeichnet. In den übrigen Baujahresstufen wurden dagegen Preissteigerungen von rd. 4% festgestellt.

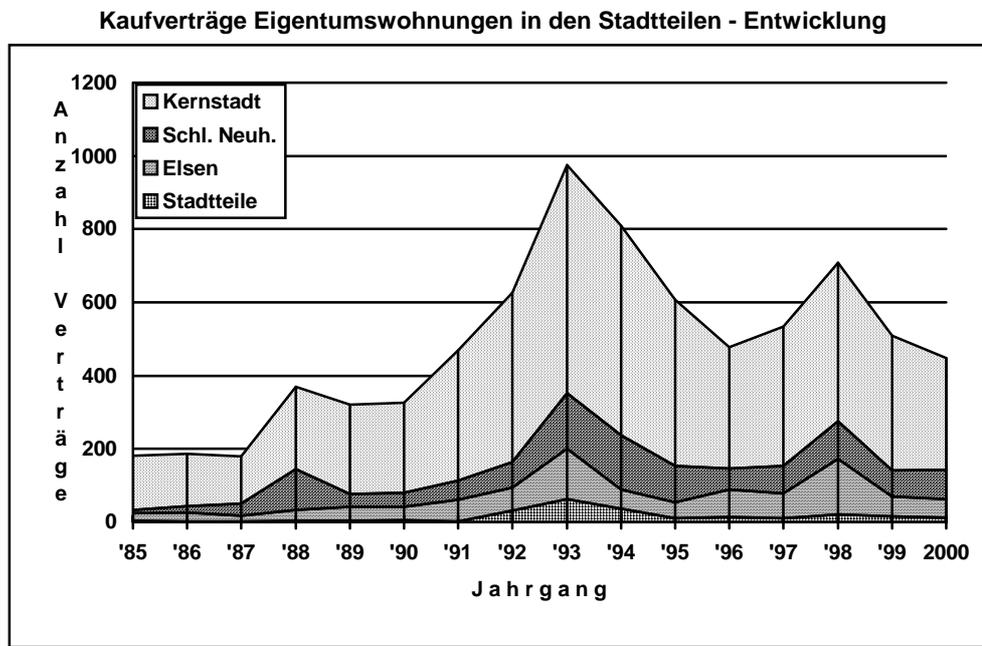
Für Grundstücke, die mit **Einfamilienhäusern** bebaut sind, ergeben sich für Objekte der Baujahresstufen 1950 – 1998 gegenüber 1999 weitgehend konstante Preise. Für Neubauobjekte ist keine Aussage zur Preisentwicklung möglich, da alle im Jahre 2000 verkauften Objekte in Ortsteilen der Stadt errichtet wurden, und daher eine Vergleichbarkeit der Stichproben zwischen 1999 und 2000 nicht herstellbar ist.

Für den Teilmarkt der Grundstücke, die zwischen 1975 und 1998 mit **Zweifamilienhäusern** bebaut wurden, wurden im Jahr 2000 etwa gleiche Preise erzielt wie im Jahr 1999. Im übrigen ist für diesen Teilmarkt keine Aussage zur Preisentwicklung möglich.

Auch für den Markt der Grundstücke, die mit **Mehrfamilienhäusern** bebaut sind, ist eine Aussage zur Preisentwicklung nur für eine Baujahresstufe möglich. Hier stiegen die Kaufpreise der Baujahresstufe 1950 – 1974 um bis zu 5%.

## 6. Eigentumswohnungen

### 6.1 Umsätze



Die Vertragszahlen sind auch im Jahr 2000 weiter rückläufig.

Insgesamt wurden 458 Kauffälle über Wohnungseigentum, von denen 312 vollständig ausgewertet werden konnten, registriert.

Erstverkäufe	31,4 % (1999: 32,0 %)
Weiterverkäufe	58,6 % (1999: 57,6 %)
Umwandlungen	10,0 % (1999: 10,4 %)

## 6.2 Preisniveau und Entwicklung

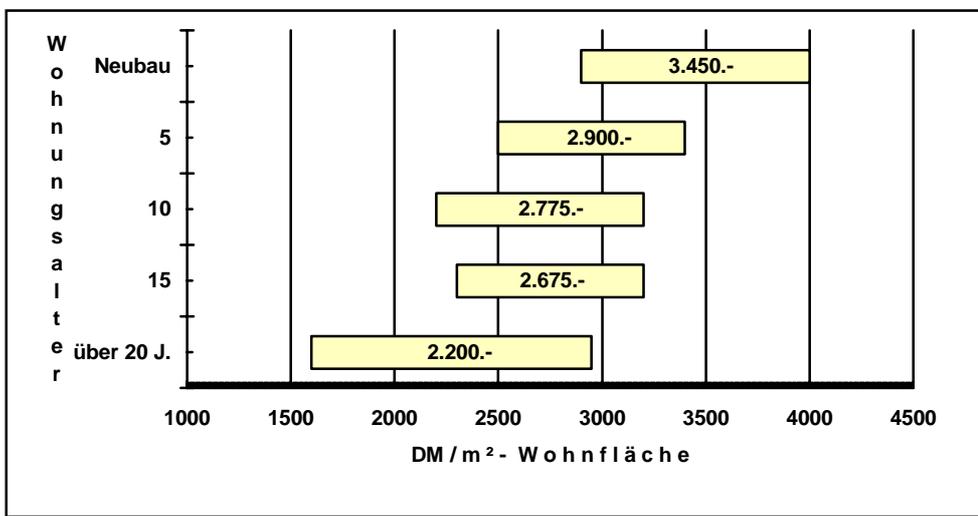
Für Eigentumswohnungen wurden in der Kernstadt Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**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 150.- bis 250.- DM/m² niedriger als in der Kernstadt. Im Vergleich zum Vorjahr gaben die Preise für Eigentumswohnung in nahezu allen Baujahresklassen nach.

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

In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungseigentum	Baujahr	ØWohnfläche [m²]	ØPreis/m²-Wohnfläche [DM/m²]
Erstverkauf	Neubau	82	3.450.-
Weiterverkauf	seit 1990	77,5	2.700.-
	1980-1989	76	2.500.-
	1970-1979	77	1.820.-
	1960-1969	-	-
	bis 1959	75	2.350.-

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													Steigerung
RWgebiete		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	99/00
43	Kernstadt	100	102	107	119	129	143	152	162	178	187	197	5,5%
17	Schloß Neuhaus	100	107	114	139	150	168	178	200	214	238	254	6,7%
3	Marienloh	100	100	107	111	130	155	179	187	217	225	249	10,9%
3	Sande	100	115	115	115	115	152	178	182	238	279	306	9,6%
11	Elsen	100	112	124	143	156	170	182	198	222	244	258	5,7%
6	Wewer	100	107	118	136	149	181	199	226	260	286	307	7,6%
1	Benhausen	100	110	110	115	130	170	190	190	190	260	230	-11,5%
2	Neuenbeken	100	100	130	133	154	154	163	178	195	205	223	8,6%
3	Dahl	100	102	111	116	134	134	142	150	216	260	290	11,0%
89	Gesamt :	100	105	112,1	126,8	139,1	154,6	165,8	179,7	201,1	217,8	231,5	6,3%

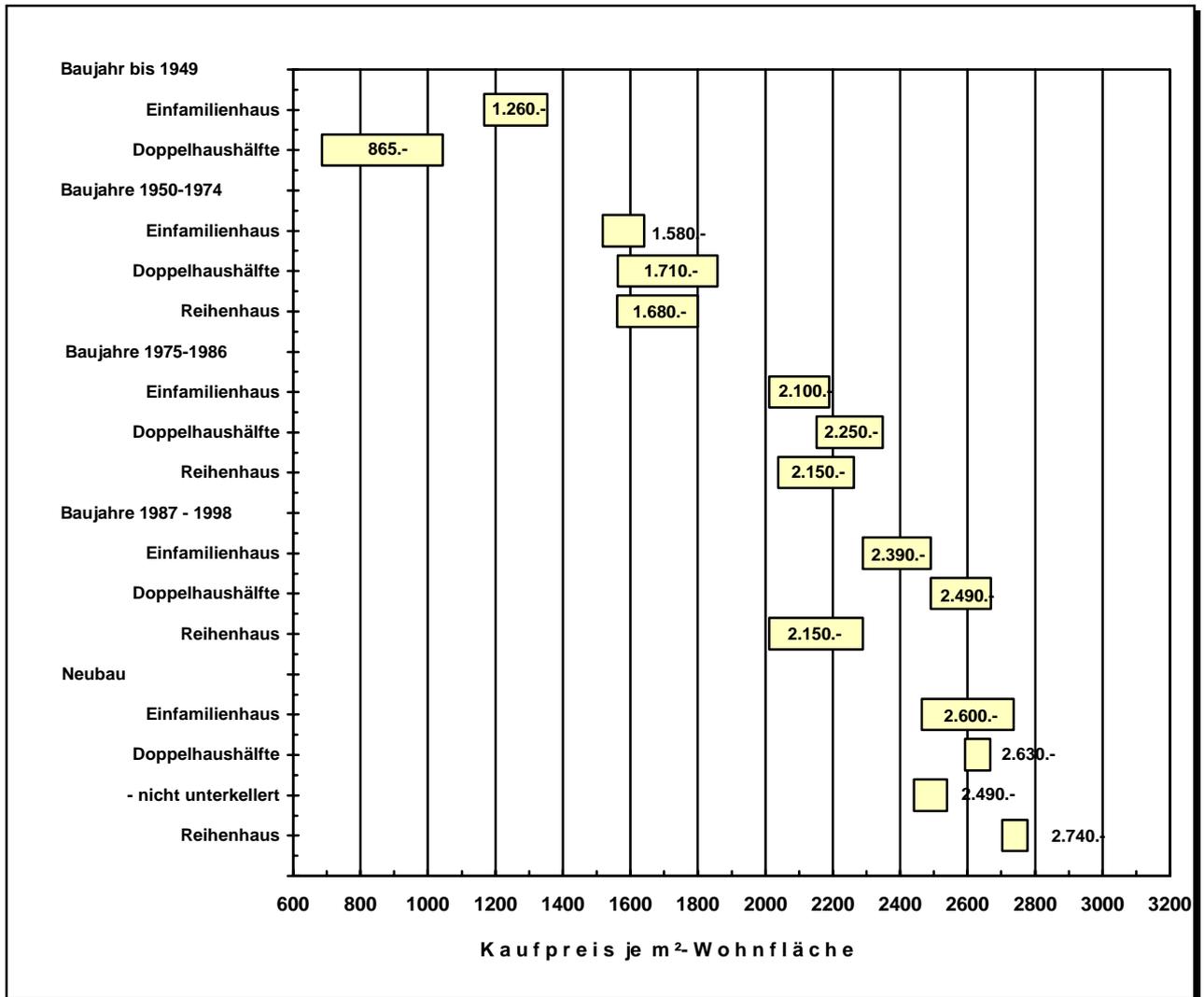
### 7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt

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		
<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		

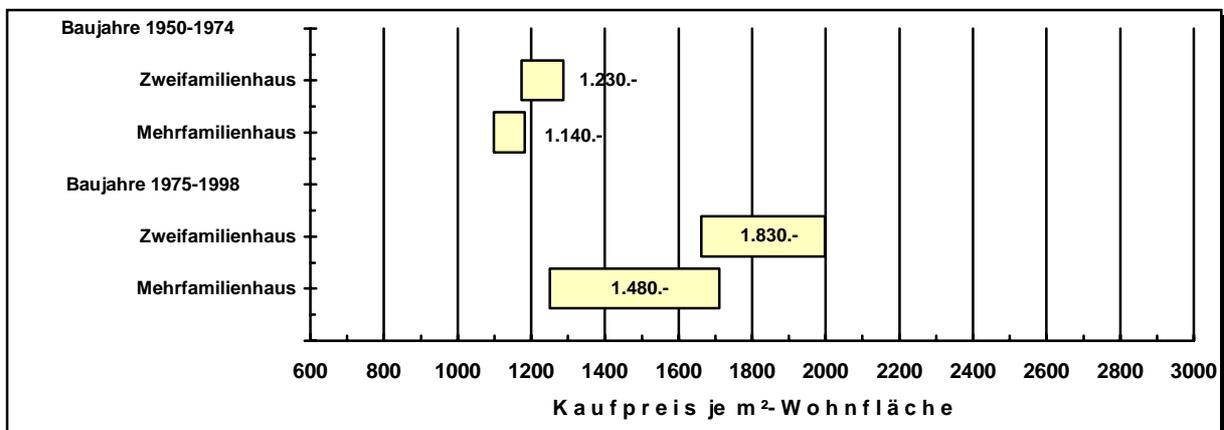
### 7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen.

**Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.**



**Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser**



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 <sup>2</sup> ]	Größe des Grundstücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert DM /m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1949	Doppelhaushälfte	6	1940	137	605	391,-
	Einfamilienwohnhaus	4	1940	133	718	272,-
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	20	1963	144	858	346,-
	Doppelhaushälfte	13	1960	134	467	395,-
	Reihenhaus	5	1966	112	287	400,-
Baujahr 1975-1986	Einfamilienhaus	10	1980	141	607	317,-
	Doppelhaushälfte	9	1981	115	373	350,-
	Reihenhaus	9	1982	120	266	381,-
Baujahr 1986-1998	Einfamilienhaus	15	1992	147	538	368,-
	Doppelhaushälfte	13	1993	122	322	332,-
	Reihenhaus	11	1991	119	260	362,-
Neubau	Einfamilienhaus	7		144	568	327,-
	Doppelhaushälfte	62		117	306	336,-
	~ nicht unterkellert	12		119	277	326,-
	Reihenhaus	29		117	205	357,-

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- / Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grundstücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert DM /m <sup>2</sup>
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhaus	12	1963	189	586	378,-
	Mehrfamilienhaus	22	1959	361	597	500,-
Baujahr 1975-1998	Zweifamilienhaus	5	1984	209	741	300,-
	Mehrfamilienhaus	5	1982	290	596	372,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten. Ihr Anteil an der o.a. Gesamtnutzflächen beträgt im Mittel rd. 7%.

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

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt.

8. Sonstige abgeleitete Daten

8.1 Ertragsfaktoren

Objekt	Ertragsfaktor
freistehende Einfamilienhäuser	24
freistehende Zweifamilienhäuser	24
Doppelhaushälften	21
Reihenhäuser	19
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	16
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss	14
- Innenstadtzentrum	16
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	13
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	24
Weiterverkauf mittleres Baujahr 1978	17,5

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

Die angegebenen Ertragsfaktoren sind Mittelwerte.

## 8.2 Mietspiegel der Stadt Paderborn

# Stadt Paderborn

Der Bürgermeister



## Mietspiegel

für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Paderborn gemäß § 2 des Gesetzes zur  
Reglung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974

Gültig ab 01. Januar 2001  
(8. Fortschreibung)

Herausgeber : Stadt Paderborn

Mitgewirkt haben : Haus- und Grundeigentümergeverein Paderborn e.V.  
Haus- und Grundbesitzerverein Schloß Neuhaus e.V.  
Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

Baujahr	DM/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
bis 31.12. 1959	6,50 DM bis 10,70 DM	3,32 EUR bis 5,47 EUR
vom 01.01.1960 bis 31.12.1971	7,70 DM bis 11,00 DM	3,94 EUR bis 5,62 EUR
vom 01.01.1972 bis 31.12.1982	8,00 DM bis 11,50 DM	4,09 EUR bis 5,88 EUR
vom 01.01.1983 bis 31.12.1989	8,60 DM bis 11,60 DM	4,40 EUR bis 5,93 EUR
vom 01.01.1990 bis 31.12.1993	8,50 DM bis 12,20 DM	4,35 EUR bis 6,24 EUR
vom 01.01.1994 bis 31.12.1998	9,90 DM bis 12,50 DM	5,06 EUR bis 6,39 EUR
vom 01.01.1999 bis 31.12.2000	10,00 DM bis 12,00 DM	5,11 EUR bis 6,14 EUR

**I. Allgemeines**

Der Mietspiegel bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, die Miete im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Als ortsüblich wird die Miete bezeichnet, die in Paderborn für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt bezahlt wird.

Das Mieterhöhungsverfahren ist in § 2 MHG (vom 18. Dezember 1974) geregelt. Danach kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. Die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, Erhöhung der Betriebs- oder Fremdkapitalkosten),
2. Der verlangte Mietzins die in Paderborn üblichen Entgelte, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, nicht übersteigt,
3. Der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 30 % erhöht hat.

Der Mietspiegel enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Er ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar, kann aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Die Tabellenwerte berücksichtigen nur Wohnungen mit Wohnflächen zwischen etwa 40 bis 100 m<sup>2</sup>, mit Bad/Dusche und Heizung. Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Heizung ist wie im 2. Absatz unter Punkt III. angegeben zu verfahren.

**II. Wohnlage**

Unter "Wohnlage" sind die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, zu verstehen. Die Zahlen dieses Mietspiegels beziehen sich auf Wohnungen der normalen Wohnlage. Für Wohnungen in einfacher Wohnlage können Abschläge bis zu 10 %, für Wohnungen in guter Wohnlage Zuschläge bis höchstens 10 % berücksichtigt werden.

Die Einstufung in eine dieser Kategorien ist unter Berücksichtigung der nachstehend genannten Merkmale vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zu anderen wechseln kann.

**Einfache Wohnlage**

Wohnungen, bei denen die Lagenachteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise, insbesondere bei Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne. Wohnungen in nicht durchgrüntem Wohngebiet mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung durch benachbarte störende Industrie- und Gewerbebetriebe oder stark beeinträchtigende Verkehrslagen. Vorteile können sich aus zentraler Lage ergeben.

**Gute Wohnlage**

Wohnungen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. Wohnungen in besonders ruhiger, verkehrsgünstiger, zentraler Lage in der Nähe von Grünanlagen bzw. mit Straßenbild prägendem Grün. Bei dieser Eingruppierung ist nicht nur die Kernstadt von Paderborn zu berücksichtigen.

**III. Miete**

Die Tabellenwerte geben die Grundmiete ohne die Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV an. Hierzu gehören z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinefegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantennen.

Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Zentralheizung sind die entsprechenden Tabellenwerte der jeweiligen Baualterklasse mit bis zu 11 % zu unterschreiten.

**IV. Wohnungen mit umfassender Modernisierung**

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung (Bauaufwand von rund einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter kann – sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 3 MHG) Gebrauch gemacht wird – die Einstufung in eine Baualterklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht.

Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

**V. Besondere Merkmale**

Innerhalb des Mietrahmens ist dem unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der Ausstattung und des Zuschnitts Rechnung zu tragen.

<b><u>Informationen und Beratungen für ihre Mitglieder</u></b>	
<p><b>Haus- und Grundeigentümergebiet Paderborn e.V.</b> 33095 Paderborn, Le-Mans-Wall 23, Tel. 05251/27177 <u>Sprechzeiten:</u> Dienstag und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr</p> <p><b>Haus- und Grundbesitzerverein Schloß Neuhaus e.V.</b> Tel. 05254/4411 <u>Sprechzeiten:</u> Jeder 1. Dienstag im Monat von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr im Schloßcafé Biermann, Schloßstraße 3a</p> <p><b>Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.</b> Geschäftsstelle 33098 Paderborn, Alte Torgasse 9 Tel. 05251/296721, Telefax: 05251/296794 <u>Sprechzeiten:</u> Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr</p>	<p><b>Stadt Paderborn – Stadtvermessungsamt</b> 33102 Paderborn, Pontanusstraße 55 Tel. 05251/88-1685 Zimmer 2.59 <u>Sprechzeiten:</u> Montag – Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr</p>

Montag bis Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr  
und Freitag 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr

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

**Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann

**Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Dipl.-Ing. Werner Lorth

Dipl.-Ing. Josef Werner

**Ehrenamtliche Gutachter**

Bau-Ing. Günter-Josef Arendes

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl.-Ing. Rudolf Kossmann

Bau-Ing. Hans Lange

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

Landwirt Heinz Westkämper

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

**Vertreter des Finanzamtes**

Josef Bongartz

**Stellvertreter:**

Klaus Günter