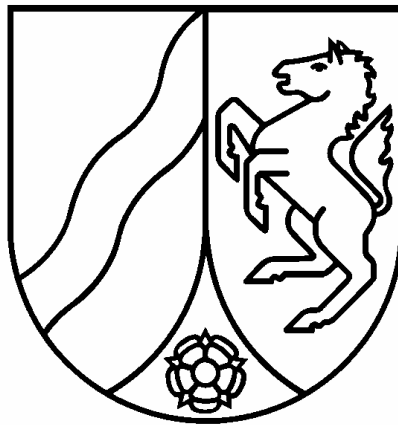


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht 2003

für die Stadt Paderborn

(Berichtszeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2002)

Inhalt :	Seite
1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	3
2. Rahmendaten	5
3. Umsätze	6
3.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	
3.2 Geldumsatz	
3.3 Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum	
4. Unbebaute Grundstücke	8
4.1 Baugrundstücke	
4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn	
4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland	
4.4 Bodenrichtwertentwicklung für mittlere Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet und für gute Wohnlagen in der Kernstadt	
4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	
4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	
4.7 Erbbauzinsen für Wohnbauland	
5. Bebaute Grundstücke	13
5.1 Kauffälle	
5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	
5.3 Preisveränderungen	
6. Eigentumswohnungen	15
6.1 Kauffälle	
6.2 Preisniveau und Entwicklung	
7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO)	17
7.1 Bodenpreisindexreihen für die Stadtteile abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten (1995=100)	
7.2 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt	
7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
7.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen	
7.5 Liegenschaftszinssätze	
7.6 Ertragsfaktoren	

Mietspiegel der Stadt Paderborn (9. Fortschreibung vom 01.01.2003)

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

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 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 beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag,
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen),
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- fakultativ die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte auf Antrag,
- 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. Rund 2.800 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von 60 Gutachten im letzten Jahr belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die 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://www6.paderborn.de/gutachterausschuss>

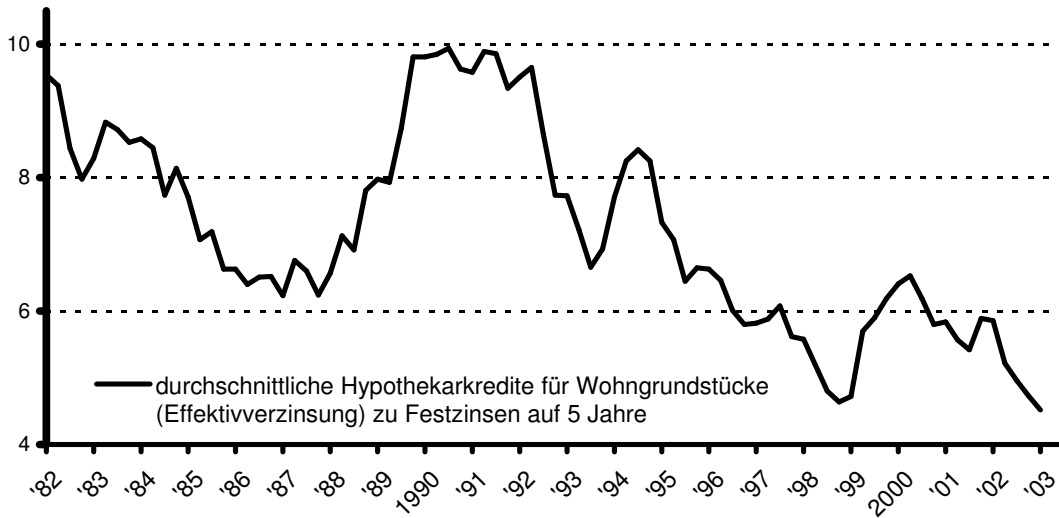
Paderborn, im März 2003

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr von 15 Euro erhoben.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

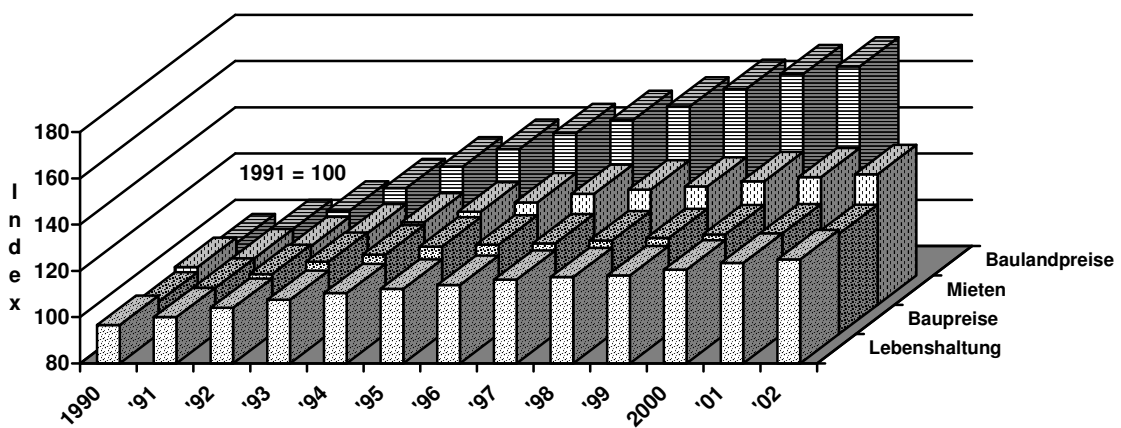
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



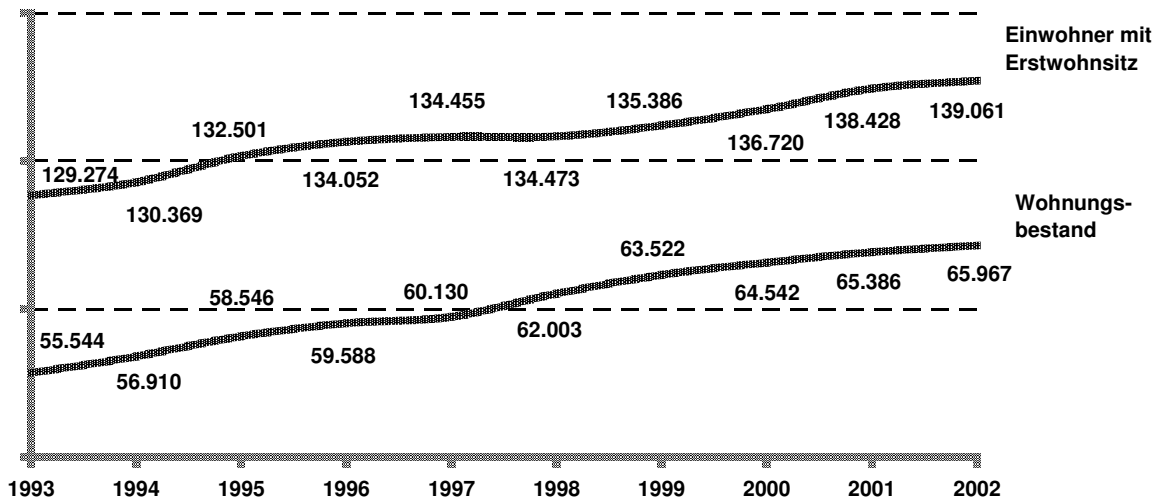
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung

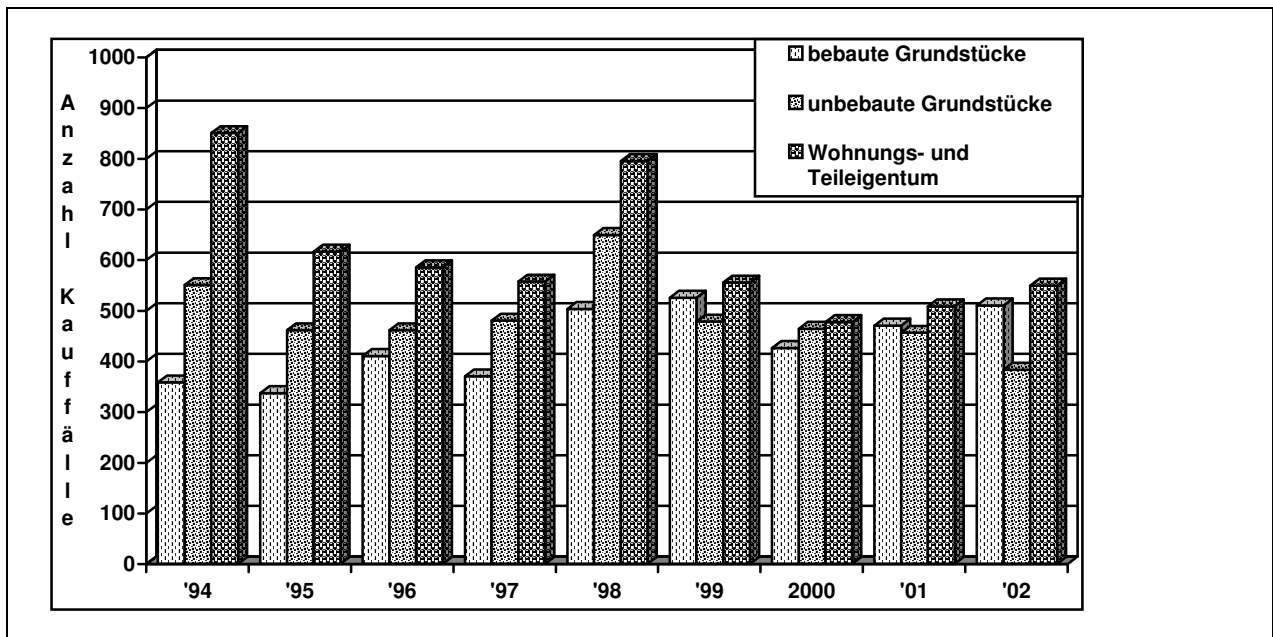


Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

3. Umsätze

3.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung

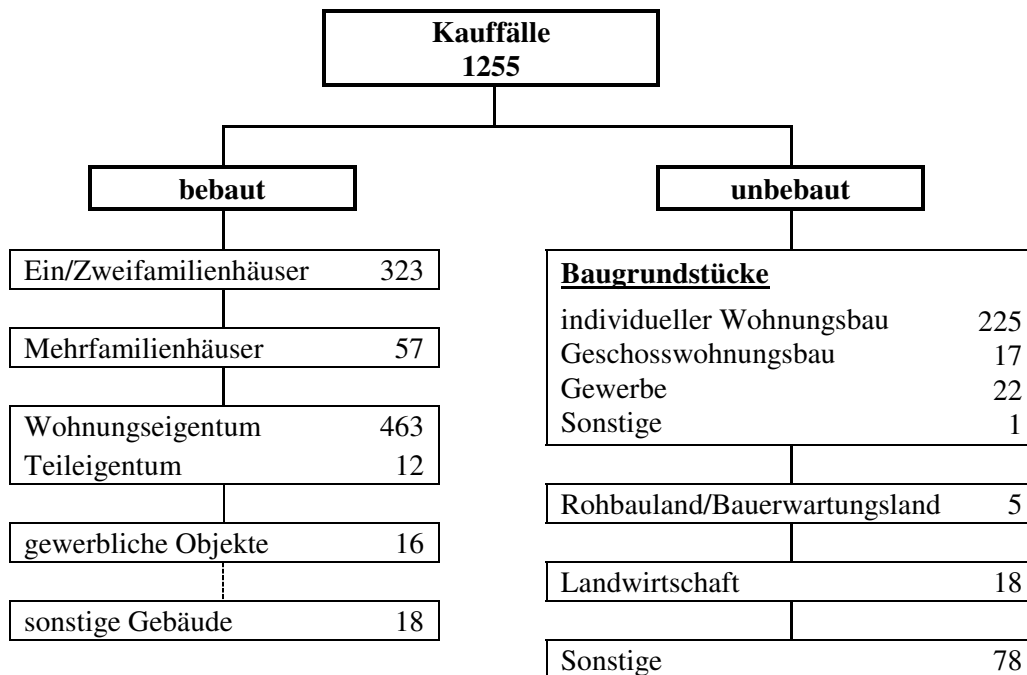
Jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt bildet einen Kauffall. Enthält also ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z.B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten Kaufverträge.



Gesamtzahl: 1758 1414 1456 1407 1947 1558 1367 1434 1442

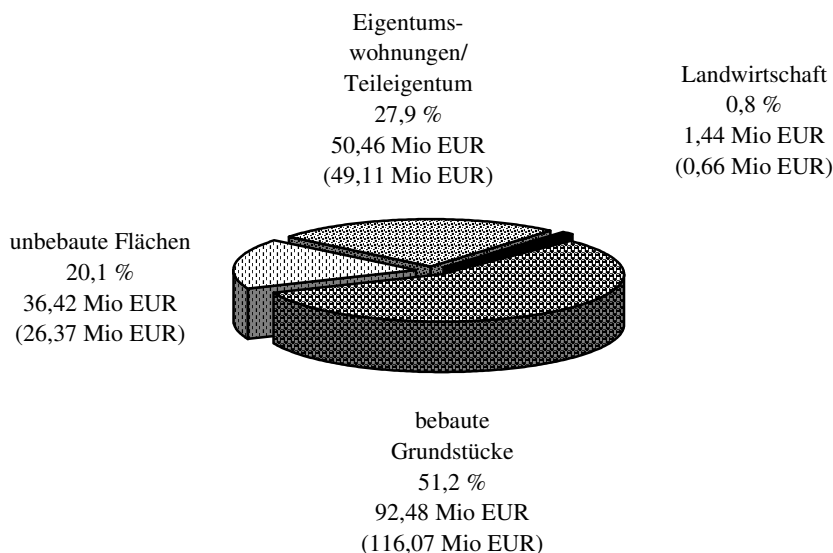
Die folgenden Darstellungen des Flächen- und Geldumsatzes basieren nicht auf den in der o. a. Grafik aufgeführten Kauffällen. Bei der Darstellung des Flächen- und Geldumsatzes werden

Verträge des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind z. B. Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten oder Tauschverträge. **Die Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ergibt sich aus der folgenden Übersicht:**



3.2 Geldumsatz

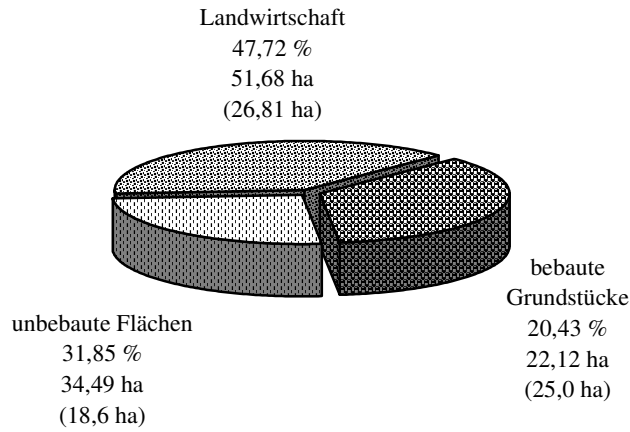
Gesamtumsatz 180,80 Mio. Euro (2001: 192,2 Mio Euro)



	unbeaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	21,08 Mio EUR	64,58 Mio EUR
Geschosswohnungsbau	3,59 Mio EUR	15,83 Mio EUR
Gewerbe/Industrie	4,73 Mio EUR	9,28 Mio EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,52 Mio EUR	2,79 Mio EUR
Roh- und Bauerwartungsland	4,32 Mio EUR	-
sonstige unbeaute Flächen	2,18 Mio EUR	-

3.3 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 108,29 ha (2001: 70,4 ha)

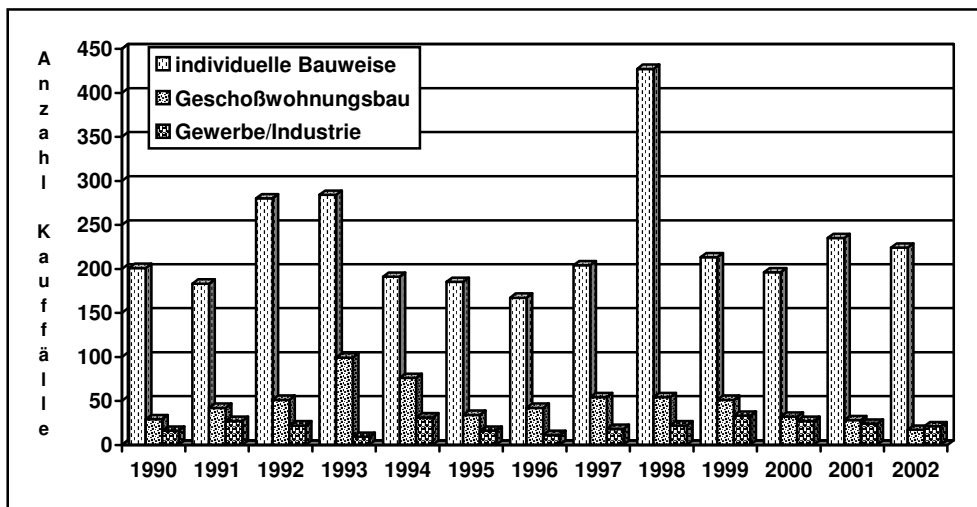


	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	12,60 ha	13,91 ha
Geschosswohnungsbau	1,39 ha	3,09 ha
Gewerbe/Industrie	6,02 ha	4,47 ha
sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte	0,79 ha	0,65 ha
Roh- und Bauerwartungsland	5,36 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	8,33 ha	-

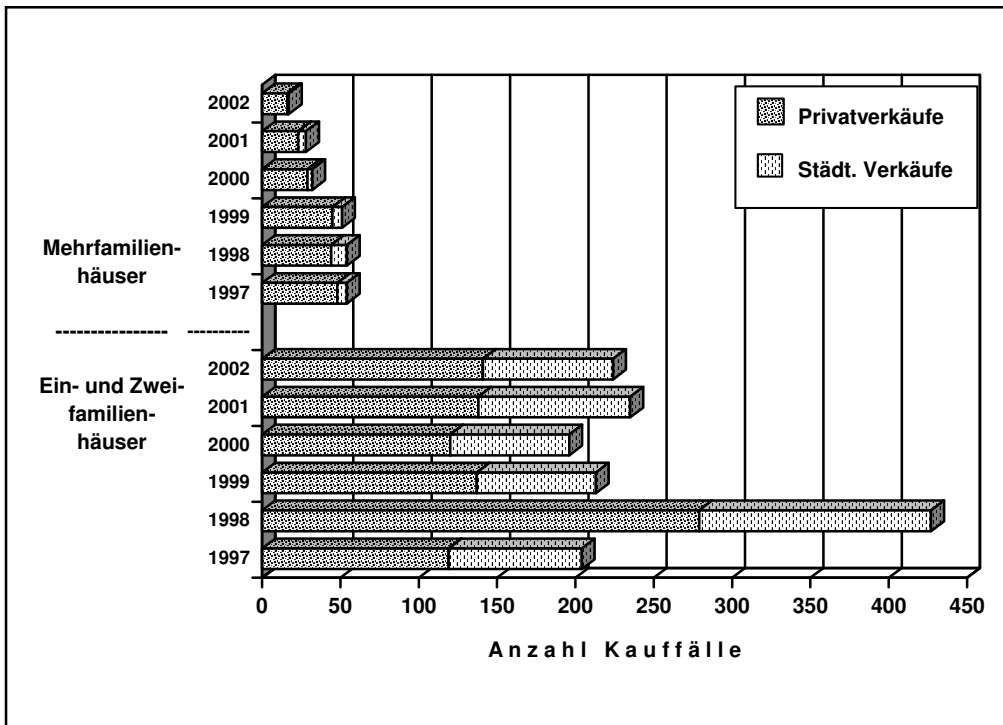
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Baugrundstücke

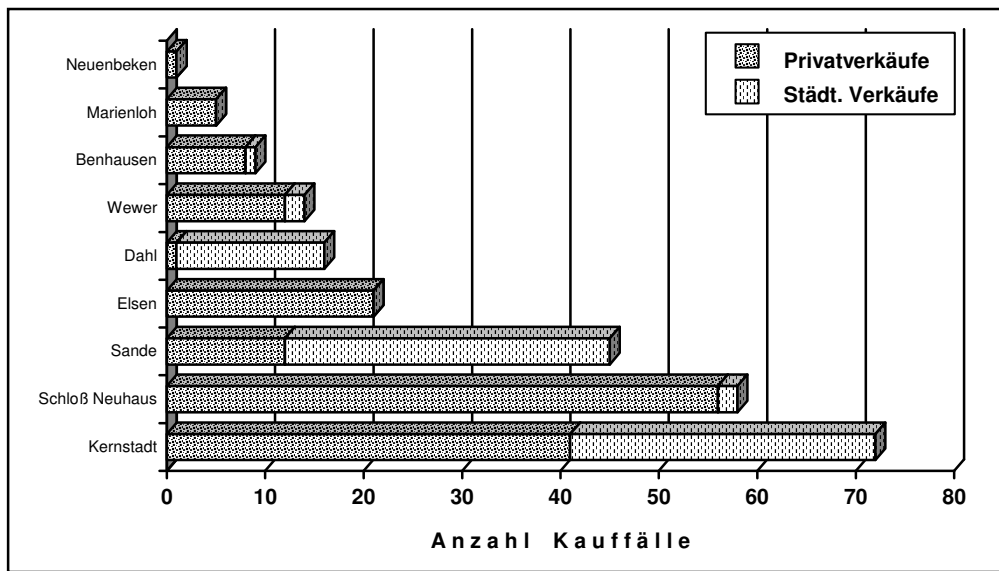
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

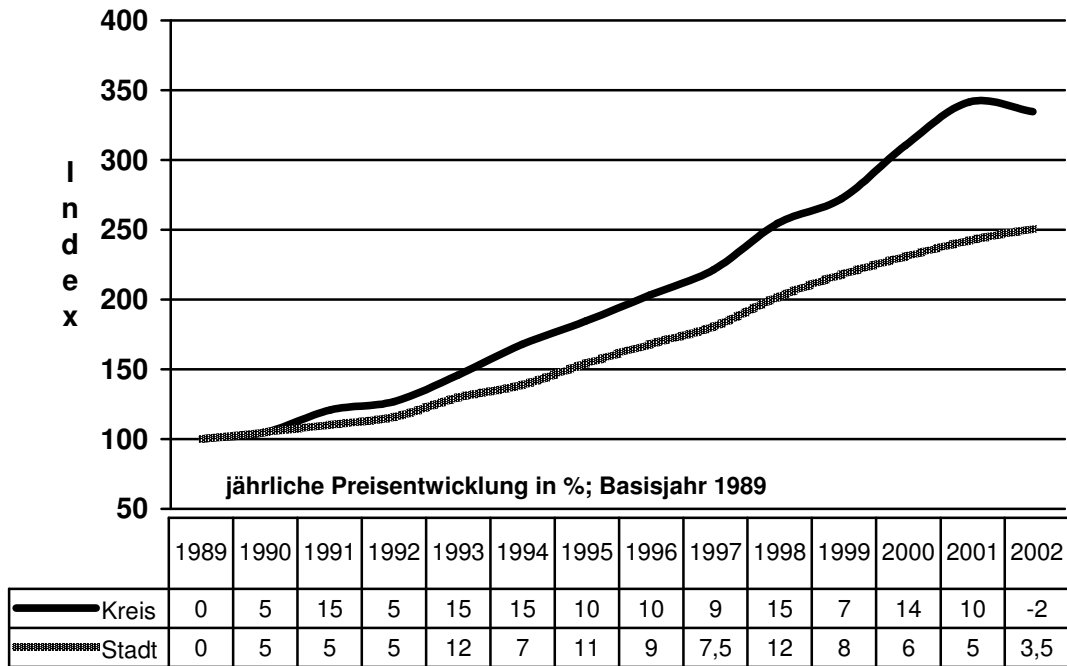


Umsätze 2002 von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Ortsteilen



4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

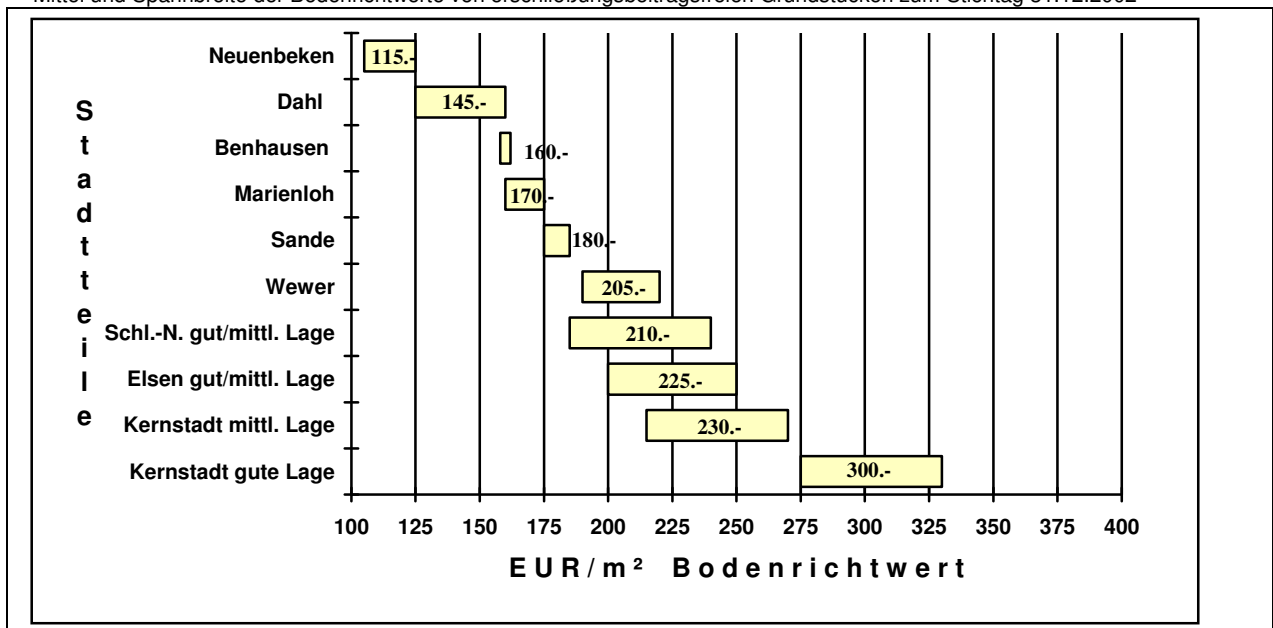
Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus



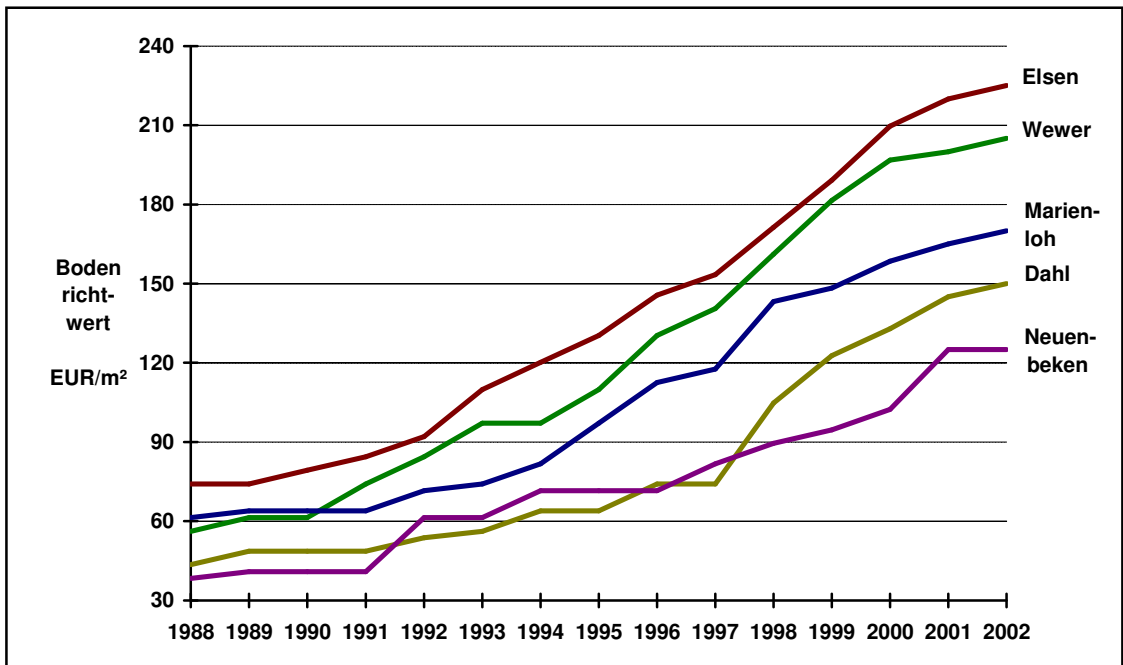
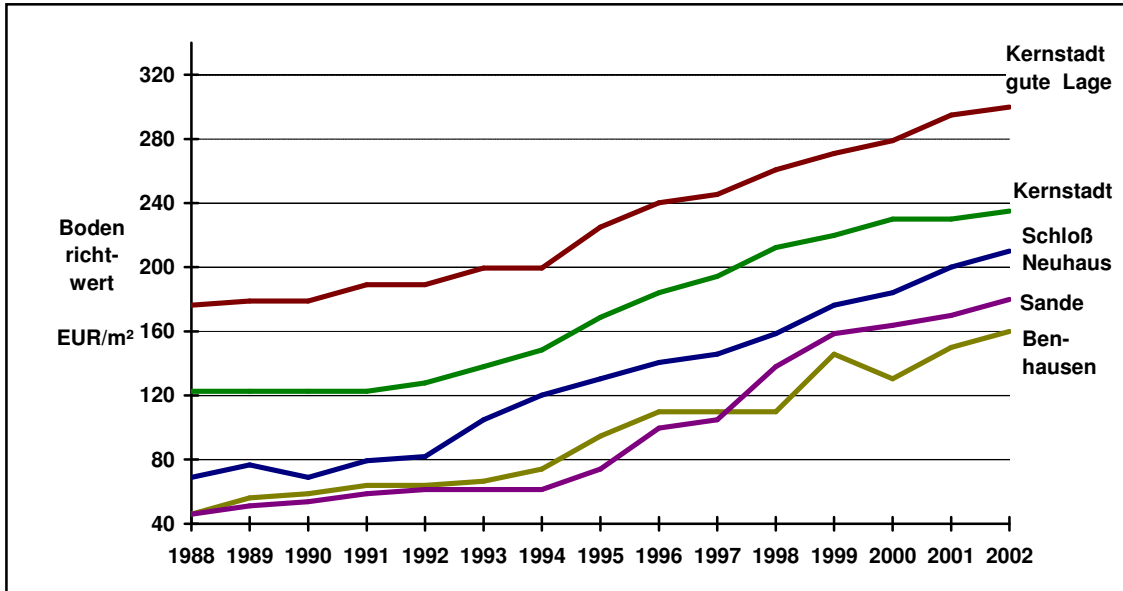
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 31.12.2002



4.4 Bodenrichtwertentwicklung für mittlere Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet und für gute Wohnlagen in der Kernstadt



4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - letztmalig zum 31.12.2001 - beschlossen. Bis 1999 beschlossene Richtwerte sind weiter in **DM pro m²** ausgewiesen. Umrechnungskoeffizient: **1 Euro = 1,95583 DM**

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	2001	
2.700,00 DM/m ²	3.100,00 DM/m ²	1.600,00 EUR/m ²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
3.600,00 DM/m ²	4.150,00 DM/m ²	2.145,00 EUR/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. Seite 17 Punkt 7.2) abgeleitet worden.

Beispiel: Der Bodenrichtwert von 1.200 EUR/m² (entspricht einem Lagewert von 75) bei einer zu Grunde gelegten GFZ von 1,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

1.200 EUR/m² x 1,223 / 1,000 = rd. 1.470 EUR/m²

4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert [EUR/m ²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	85	60	43
Schloß Neuhaus	85	60	40
Elsen		50	
Marienloh		42	
Wewer		42	

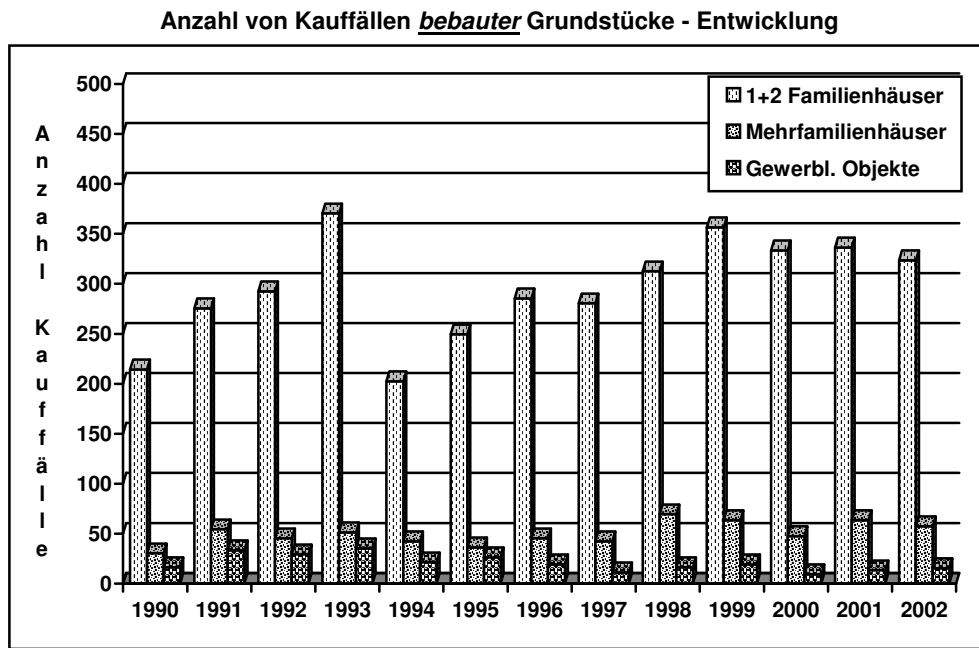
Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und beinhalten keine Kauffälle, die für eine Handelsnutzung mit dem Endverbraucher angekauft wurden. Lediglich die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (120 EUR/m²) und im Bereich des oberen Frankfurter Weges (100 EUR/m²) berücksichtigen teilweise eine derartige tertiäre Nutzungsform. Gegenüber 2001 sind nahezu unveränderte Preise für Gewerbebauland festzustellen.

4.7 Erbbauzinsen für Wohnbauland

Der in Erbbaurechtsverträgen für Wohnbaumaßnahmen des Jahres 2002 enthaltene durchschnittliche Erbbauzins beträgt, wie im langjährigen Mittel unverändert rd. 4,0% des Bodenwertes. Eine Anpassungsklausel zur Wertsicherung des Erbbauzinses ist üblich.

5. Bebaute Grundstücke

5.1 Kauffälle



Die Anzahl von Kauffällen im Ein- und Zweifamilienhausbereich ist gegenüber 2001 aber auch gegenüber 2000 nahezu unverändert. Von den 323 Kauffällen dieses Segmentes beziehen sich 115 auf neu errichtete Objekte. Die Doppelhaushälften bilden sowohl bei den Neubauten mit 72 Kauffällen als auch bezogen auf alle Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 130 Kauffällen die stärkste Gruppe. Dieser Umsatz entspricht wie die 83 registrierten Kauffälle von Reiheneigenheimen in etwa den Umsatzzahlen des Jahres 2001. Im Zweifamilienhausbereich – hierzu zählen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen – wurden 42 Kauffälle und damit 10 Kauffälle mehr als 2001 registriert.

Im Mehrfamilienhausbereich wurden 57 Kauffälle erfasst. Dies sind 6 Kauffälle weniger als die Zahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2001; die Anzahl entspricht aber dem langjährigen Durchschnitt.

Die Anzahl der im Jahr 2002 registrierten Kauffälle rein geschäftlich oder gewerblich genutzter Objekte erreicht mit 16 Verkaufsfällen ebenfalls das Niveau der vergangenen Jahre.

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. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert jedoch ohne den Wert für Nebengebäude und Garagen**. Durchgreifend modernisierte Objekte wurden einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet. Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt.

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1974	1975 – 1988	1989 – 2000	2001/2002 Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus	254.800 EUR	252.200 EUR	261.600 EUR	226.000 EUR x
Doppelhaushälfte	172.500 EUR	177.700 EUR	204.200 EUR	212.700 EUR
Reihenhaus	141.600 EUR	170.800 EUR	184.900 EUR	193.800 EUR
Zweifamilienhaus	219.900 EUR	265.600 EUR		-
Mehrfamilienhaus	237.800 EUR	555.000 EUR		545.300 EUR

x = Der Auswertung lagen überwiegend Kauffälle aus einfachen bis mittleren Wohnlagen zu Grunde.

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 7.3 (Seite 18) die in 2002 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

Die Ermittlung der Preisveränderungen bei Verkäufen bebauter Grundstücke wurde bislang sowohl an Hand der vorgenannten durchschnittlichen Preise ausgewählter Haustypen, als auch auf Grundlage der auf Seite 18 unter 7.3 ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt.

Dies Vorgehen ist problematisch. Die Gebäudekaufpreise ohne Bodenwertanteil, die unter 7.3 ermittelt werden, sind für die Ermittlung einer Preisentwicklung von theoretischer Natur, da sich der Kaufpreis aus Gebäudewert und Bodenwert zusammensetzt. Auch die Gesamtkaufpreise eignen sich nicht grundsätzlich für die Ermittlung einer Preisentwicklung, da die wertbestimmenden Merkmale der in den einzelnen Jahren herangezogenen Stichproben deutliche Unterschiede aufweisen können. Dies ist der Grund für die teilweise erheblichen Preisunterschiede für gleiche Gebäudetypen und Baujahresklassen in den Angaben der jährlichen Grundstücksmarktberichte.

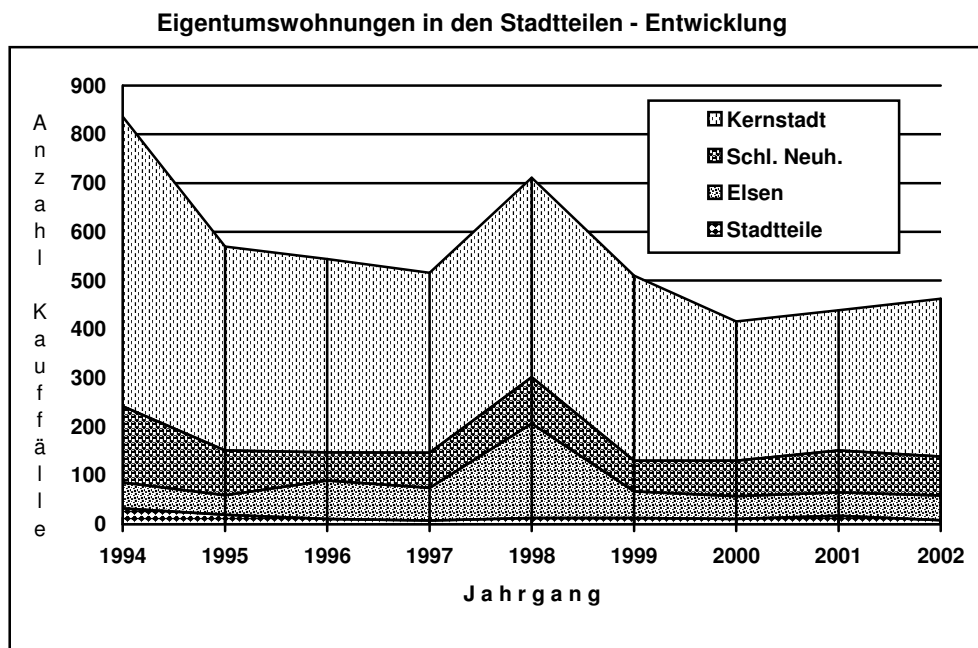
Wegen dieser Schwierigkeiten wurden für die Ermittlung der Preisentwicklung erstmals die Preisunterschiede zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen der selben Grundstücke berücksichtigt. Bei diesem Vorgehen sind durchschnittliche Preisveränderungen eher für längere Zeiträume zu bestimmen, da der Verkauf eines Objektes häufig nicht bereits kurz nach dessen Ankauf erfolgt. Nach diesem Verfahren werden **für Reihenhäuser und Doppelhaushälften jährliche Preissteigerungsraten über die letzten 5 bis 6 Jahren von rd. 1 %** ermittelt. Für **freistehende Einfamilienhäuser ergeben sich für die vergangenen 4 Jahre jährliche Preissteigerungen von rd. 1,5 %**.

Die nach diesem Verfahren ermittelten Preisveränderungen können in den einzelnen Jahren des betrachteten Auswertzeitraums unterschiedlich verlaufen.

Preisveränderungen für Neubauten lassen sich so nicht bestimmen. Nach den Auswertungen der o. a. Tabelle ergeben sich für 2002 Preissteigerungen für neu erstellte Doppelhaushälften und Reihenhäuser von rd. 5%.

6. Eigentumswohnungen

6.1 Kauffälle



Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über Eigentumswohnungen sind im Berichtszeitraum leicht gestiegen.

Von den 463 Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 410 Kauffälle ausgewertet werden.

Erstverkäufe	32,9 % (2001: 30,8 %)
Weiterverkäufe	54,4 % (2001: 57,7 %)
Umwandlungen	12,7 % (2001: 11,5 %)

6.2 Preisniveau und Entwicklung

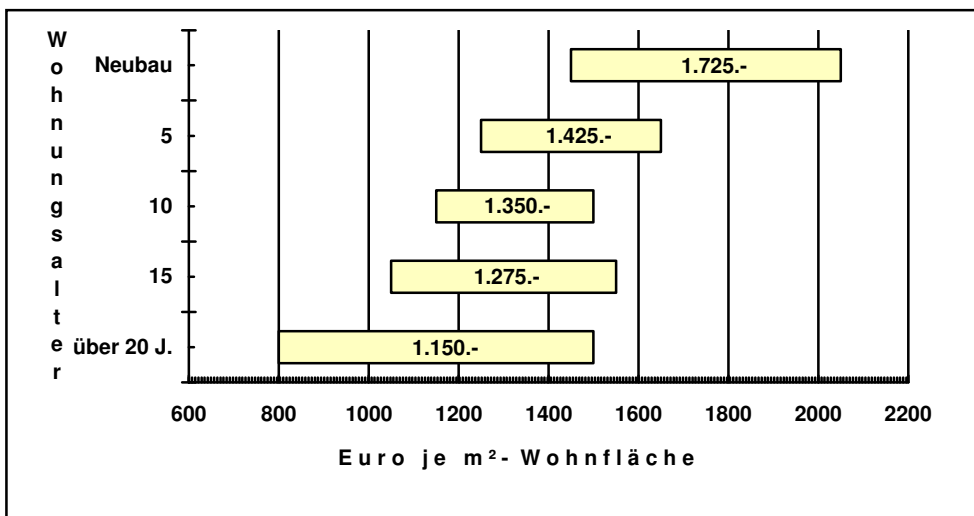
Für Eigentumswohnungen wurden Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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



Im Vergleich zu 2001 sind im Berichtszeitraum die Preise für Eigentumswohnungen nahezu gleich geblieben. Ein Rückgang ist bei 5 Jahre alten Wohnungen zu verzeichnen. Unterschiede zwischen dem Preisniveau in der Kernstadt und den Stadtteilen sind für 2002 nicht erkennbar.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleineren Wohnanlagen sind unter Punkt 7.4 (Seite 20) ausgeführt.

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

7.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten

Richtwertgebiete		Steigerung								
bzw. (-zonen)	Gemarkung	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	'01/'02
44	Paderborn	100	108	115	126	132	140	147	150	2,3 %
17	Schloß Neuhaus	100	106	118	127	141	150	161	169	4,9 %
3	Marienloh	100	115	120	140	145	161	164	170	4,1 %
3	Sande	100	117	120	157	184	202	205	223	8,5 %
11 (16)	Elsen	100	104	114	127	140	148	154	160	4,4 %
6	Wewer	100	105	119	137	150	162	163	170	4,0 %
1	Benhausen	100	113	113	113	155	137	163	174	6,7 %
2	Neuenbeken	100	106	110	120	123	133	151	151	0 %
3	Dahl	100	106	112	161	194	215	233	244	4,8 %
90		100	107,4	115,8	129,4	140,2	149,4	157,2	162,2	3,5 %

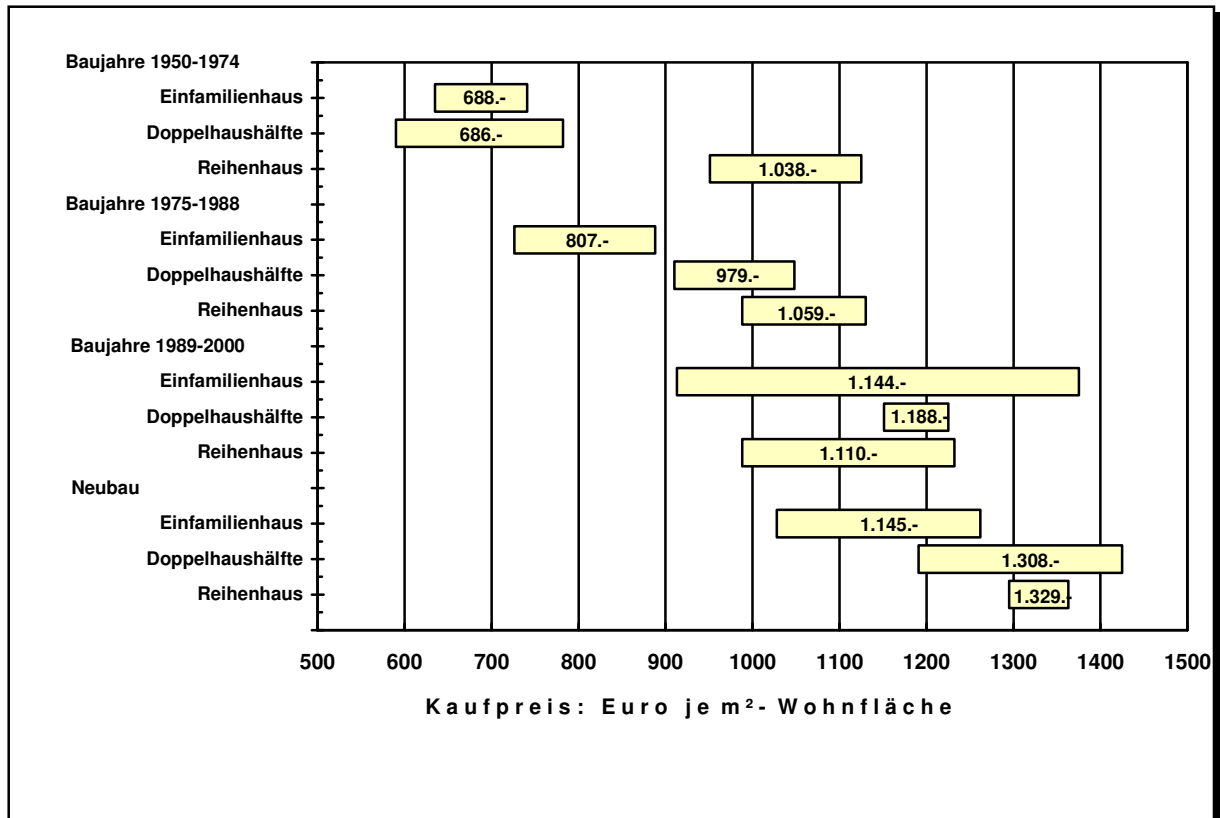
7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt

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		

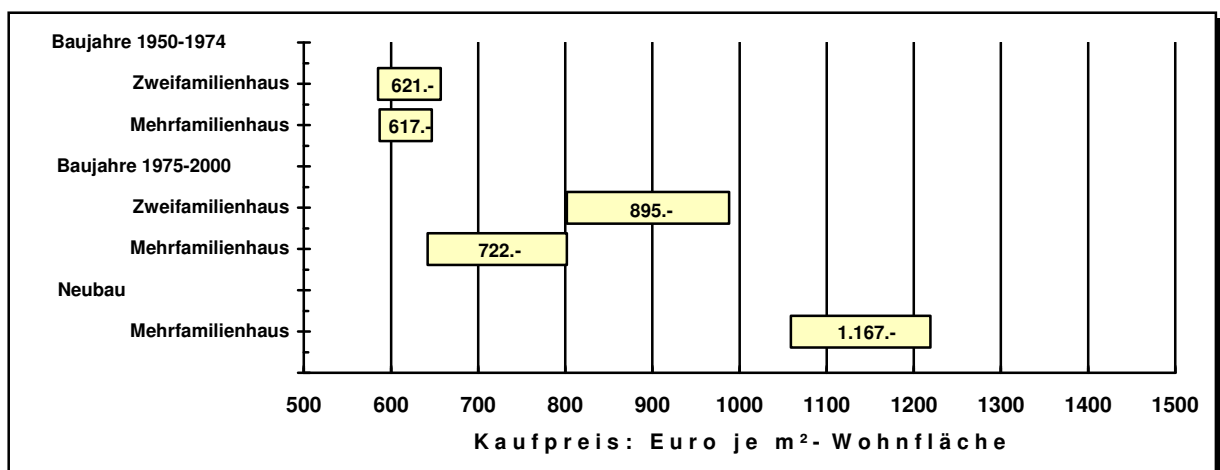
7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



In beiden Tabellen entspricht die Zahl im Balken 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 Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Größe des Grund- stücks [m ²]	Bodenwert EUR /m ²
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	10	1967	173	750	184,-
	Doppelhaushälfte	7	1960	102	510	207,-
	Reihenhaus	7	1967	96	193	213,-
Baujahr 1975-1988	Einfamilienhaus	9	1982	162	706	165,-
	Doppelhaushälfte	8	1984	122	301	198,-
	Reihenhaus	10	1984	119	266	172,-
Baujahr 1989-2000	Einfamilienhaus	5	1992	151	494	200,-
	Doppelhaushälfte	12	1993	119	325	197,-
	Reihenhaus	7	1991	122	248	202,-
Neubau	Einfamilienhaus	5		134	465	168,-
	Doppelhaushälfte	13		120	294	199,-
	Reihenhaus	18		116	210	199,-

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Größe des Grund- stücks [m ²]	Bodenwert EUR/m ²
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhaus	10	1966	163	610	197,-
	Mehrfamilienhaus	14	1959	248	437	201,-
Baujahr 1975-2000	Zweifamilienhaus	5	1984	188	543	175,-
	Mehrfamilienhaus	4	1987	537	840	218,-
Neubau	Mehrfamilienhaus	4	-	402	689	203,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten.

7.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen

Bei Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche - am häufigsten nachgefragter Wohnungstyp - ist der Preisrückgang für Neubauten aus dem Jahr 2001 fast wieder ausgeglichen. Bei Weiterverkäufen sind die Preise im Vergleich zum Jahr 2001 nahezu unverändert, in der Baujahresklasse 1980-1989 ist ein 5%iger Anstieg der Preise zu verzeichnen.

In der nachfolgenden Tabelle sind Preise und Merkmale dieses Teilmarktes aufgeführt. Die Preise beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	ØWohnfläche [m ²]	ØPreis/m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	statistische Ungenauigkeit [EUR/m ²]
Erstverkauf	72	Neubau	81	1.750.-	±125.-
Weiterverkauf	32	seit 1990	80	1.400.-	±200.-
	21	1980-1989	73	1.350.-	±105.-
	16	1960-1979	78	1.150.-	±170.-
	7	bis 1959	66	1.150.-	±175.-

7.5 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. Für freistehende Einfamilienhäuser ist die Ableitung von Liegenschaftszinsen aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen vermieteter Objekte nicht hinreichend aussagefähig. Der Ankauf derartiger Objekte erfolgt i.d.R. zur Eigennutzung, so dass Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren für diese Gebäudekategorie keine wesentliche Bedeutung haben.

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%] und statistische Genauigkeit
freistehende Zweifamilienhäuser	2,9 ±0,6
Doppelhaushälften	3,6 ±0,5
Reihenhäuser	4,0 ±0,4
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	4,3 ±0,4 4,2 ±0,4
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss	5,3 ±0,6
- Innenstadtzentrum	5,2 ±0,6
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	6,1 ±0,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,9 ± 0,3
- Weiterverkauf	4,3 ± 0,6

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt.

bis Baujahr 1959
ab Baujahr 1960

7.6 Ertragsfaktoren

Objekt	Ertragsfaktor
freistehende Zweifamilienhäuser	21
Doppelhaushälften	22
Reihenhäuser	19
Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten)	15 18
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss - Innenstadtzentrum	13 15
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	13
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	21
Weiterverkauf mittleres Baujahr 1980	17

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Die angegebenen Ertragsfaktoren sind Mittelwerte.

bis Baujahr 1959
ab Baujahr 1960

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

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Ahmann

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Dipl.-Ing. Josef Werner

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Günter-Josef Arendes

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl.-Ing. Rudolf Kossmann

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

Landwirt Heinz Westkämper

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreter des Finanzamtes

Josef Bongartz

Stellvertreter:

Klaus Günter