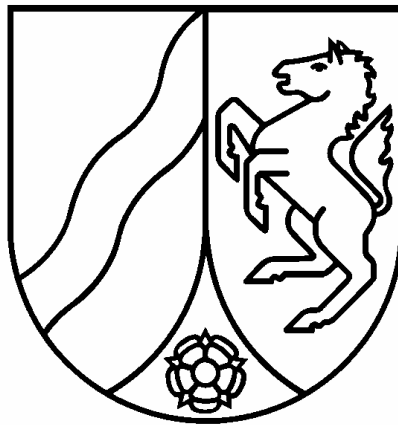


**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

**in der Stadt Paderborn**



**Grundstücksmarktbericht 2004**

**für die Stadt Paderborn**

(Berichtszeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003)

<b>Inhalt :</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses</b> . . . . .	3
<b>2. Rahmendaten</b> . . . . .	5
<b>3. Umsätze</b> . . . . .	6
3.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle – Entwicklung –	
3.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	
3.3 Geldumsatz	
3.4 Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum	
<b>4. Unbebaute Grundstücke</b> . . . . .	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 (auch für gute Wohnlagen in der Kernstadt)	
4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	
4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	
4.7 Erbbauzinsen für Wohnbauland	
<b>5. Bebaute Grundstücke</b> . . . . .	13
5.1 Kauffälle	
5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	
5.3 Preisveränderungen gegenüber dem Vorjahr	
5.4 langfristige Preisentwicklung	
<b>6. Eigentumswohnungen</b> . . . . .	15
6.1 Kauffälle	
6.2 Preisniveau und Entwicklung	
<b>7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO)</b> . . . . .	17
7.1 Bodenpreisindexreihen für die Stadtteile abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten (1995=100)	
7.2 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich 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 3.200 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von 45 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:** 2.69 und 2.71

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

**Fax:** 88 2062

**E-Mail:** [gutachterausschuss@paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@paderborn.de)

**Internet:** <http://www6.paderborn.de/gutachterausschuss>

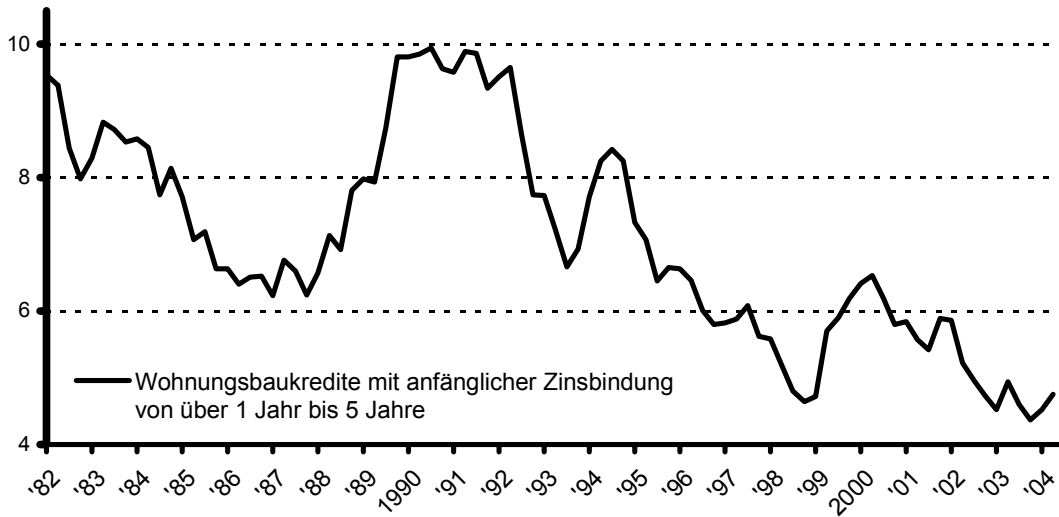
Paderborn, im März 2004

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

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

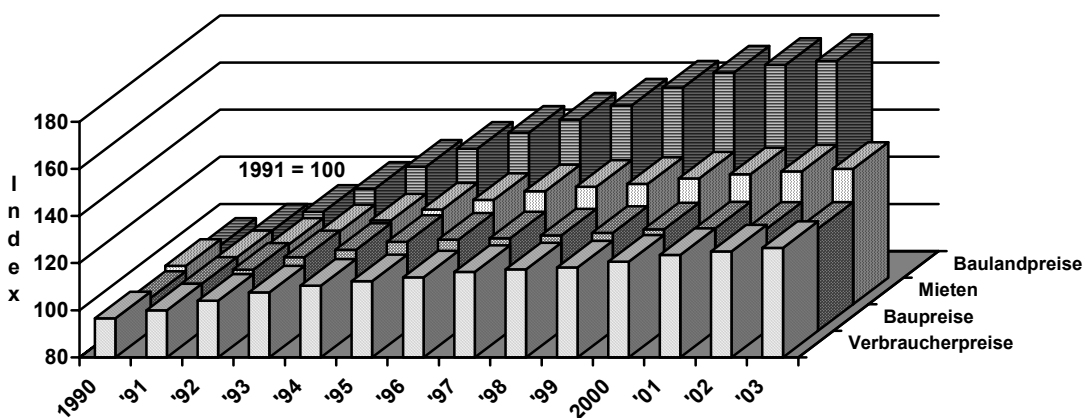
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



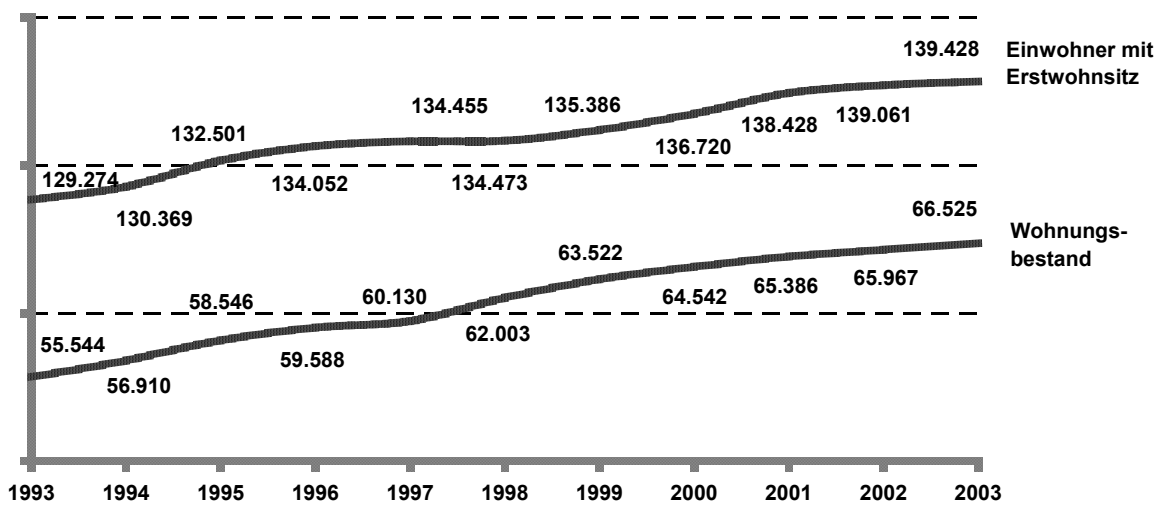
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank  
 (die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
 Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung

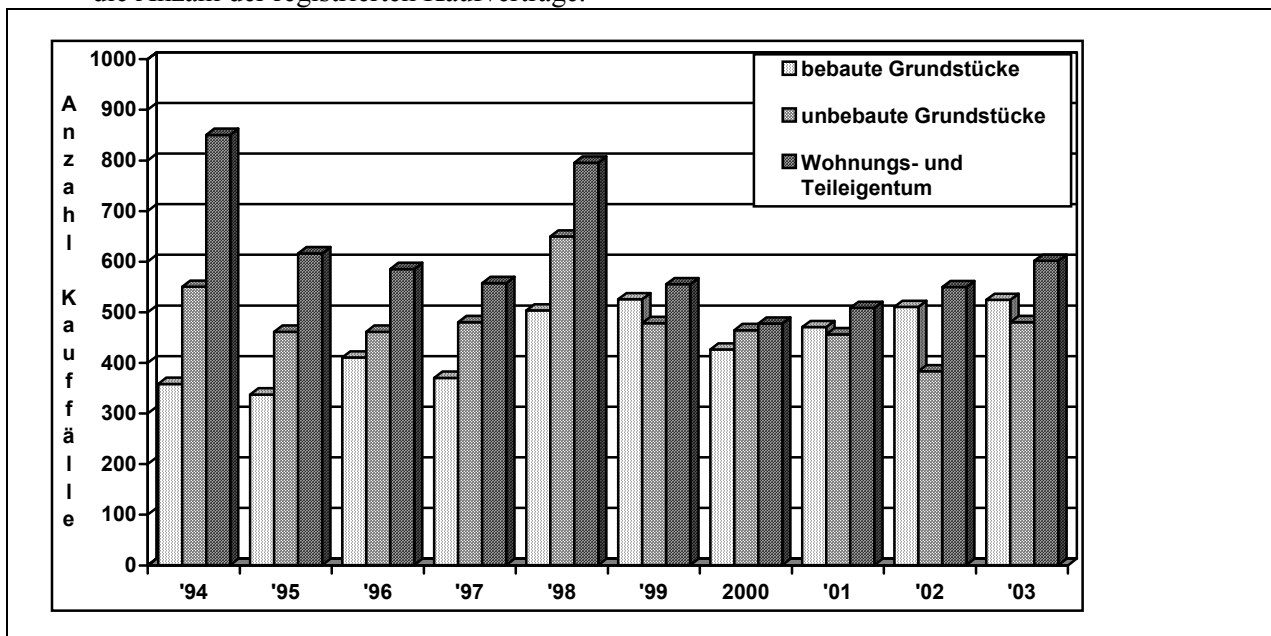


Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

3. Umsätze

3.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung

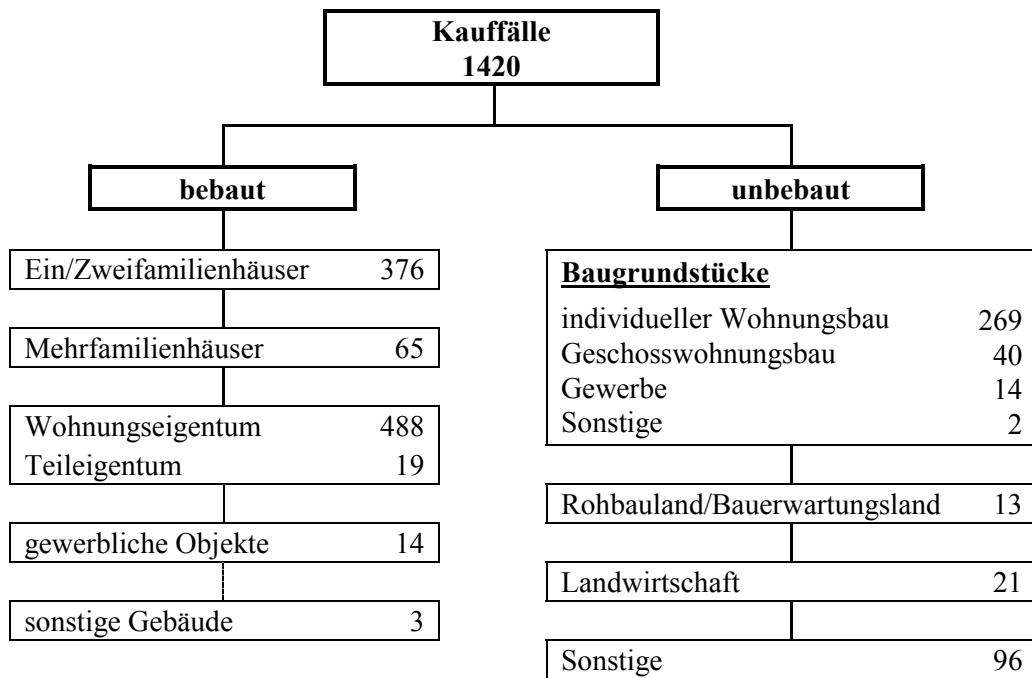
Jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt bildet einen Kauffall. Enthält also ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z.B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten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



Gesamtzahl: 1758 1414 1456 1407 1947 1558 1367 1434 1442 1605

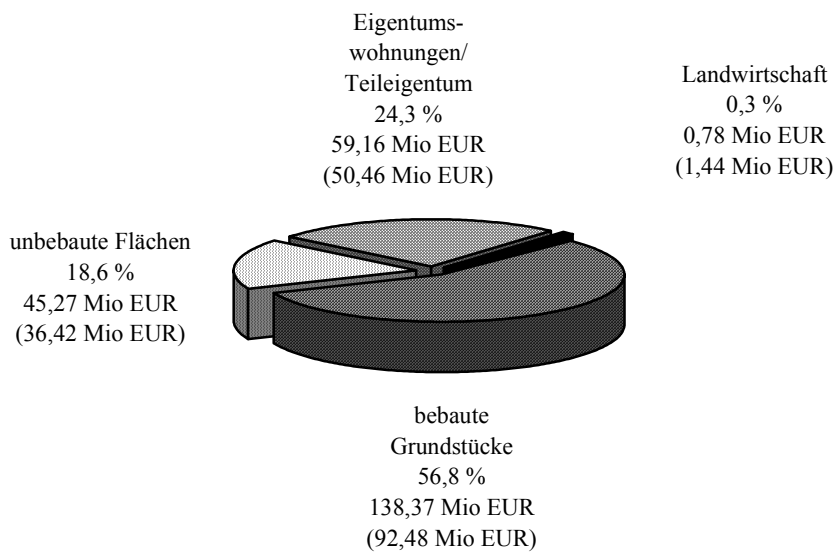
Die folgenden Darstellungen des Flächen- und Geldumsatzes basieren nicht auf den in der o. a. Grafik aufgeführten Kauffällen. Bei der Darstellung des Flächen- und Geldumsatzes werden Verträge des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind z. B. Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten oder Tauschverträge.

3.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



3.3 Geldumsatz

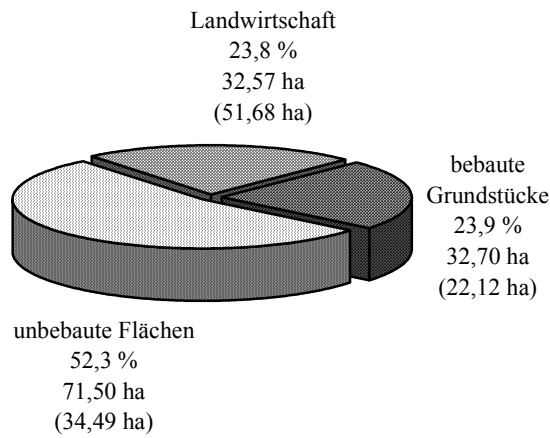
Gesamtumsatz 243,58 Mio. Euro (2002: 180,8 Mio Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	24,29 Mio EUR	76,75 Mio EUR
<b>Geschosswohnungsbau</b>	10,00 Mio EUR	19,19 Mio EUR
<b>Gewerbe/Industrie</b>	4,23 Mio EUR	39,68 Mio EUR
<b>sonst. Bauland bzw. sonst. Geb.</b>	1,01 Mio EUR	2,75 Mio EUR
<b>Roh- und Bauerwartungsland</b>	3,84 Mio EUR	-
<b>sonstige unbebaute Flächen</b>	1,90 Mio EUR	-

3.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 136,77 ha (2002: 108,29 ha)

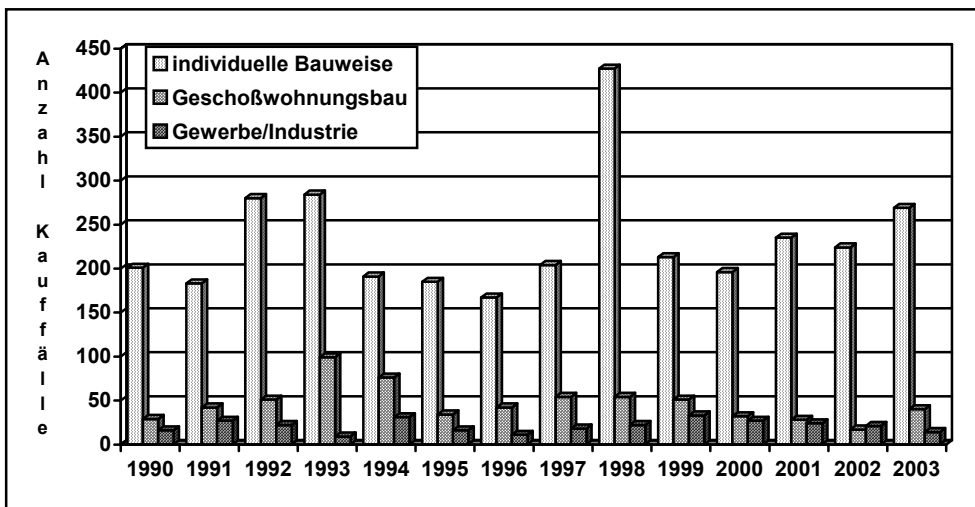


	unbaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	13,10 ha	16,13 ha
Geschosswohnungsbau	4,01 ha	6,78 ha
Gewerbe/Industrie	9,23 ha	6,35 ha
sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte	0,39 ha	3,44 ha
Roh- und Bauerwartungsland	13,95 ha	-
sonstige unbaute Flächen	30,82 ha	-

4. Unbebaute Grundstücke

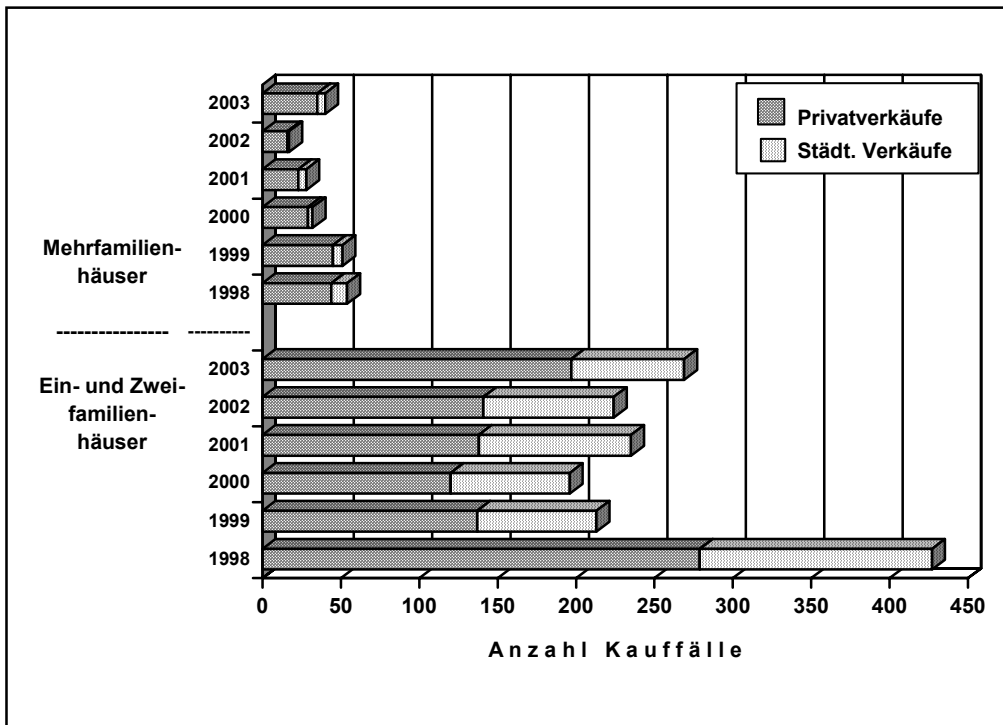
4.1 Baugrundstücke

Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung

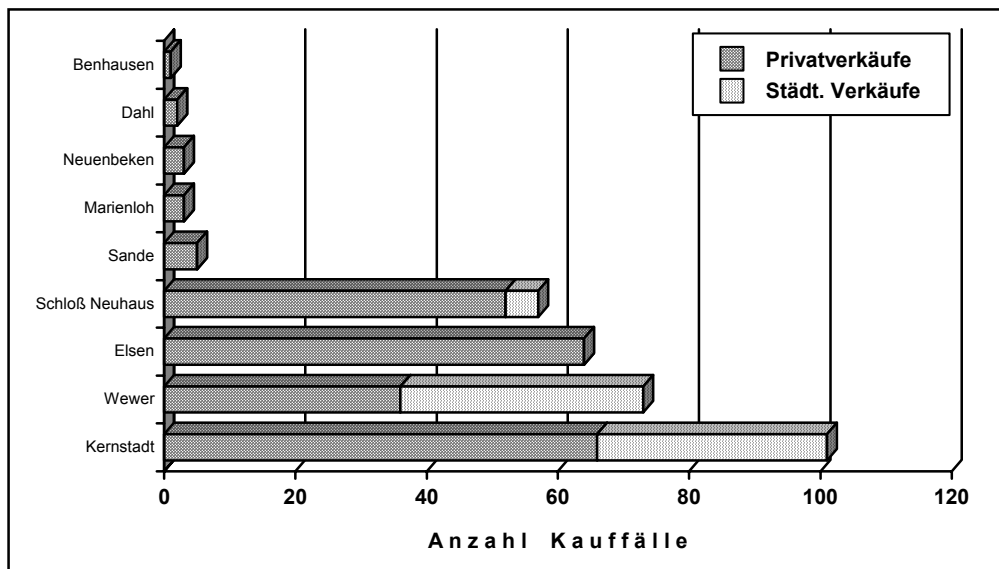




Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

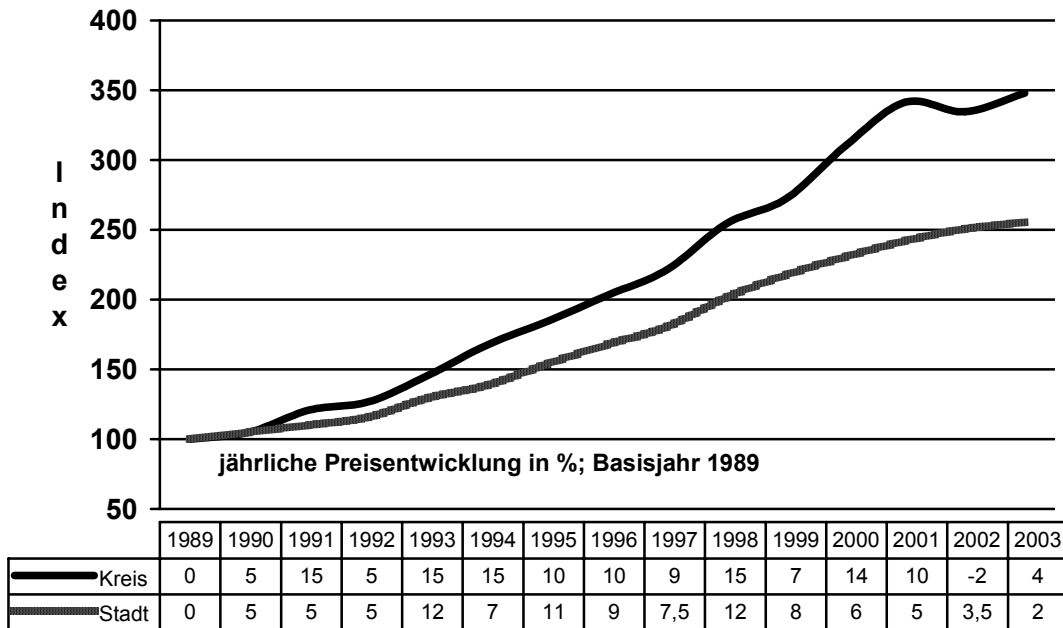


Umsätze 2003 von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



### 4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

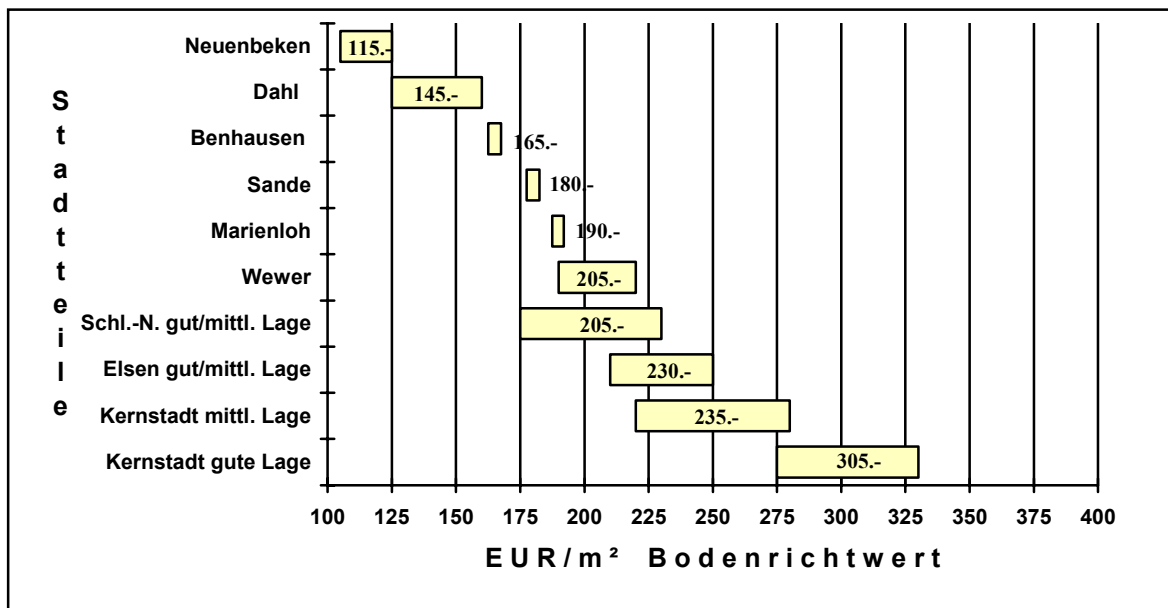
Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus



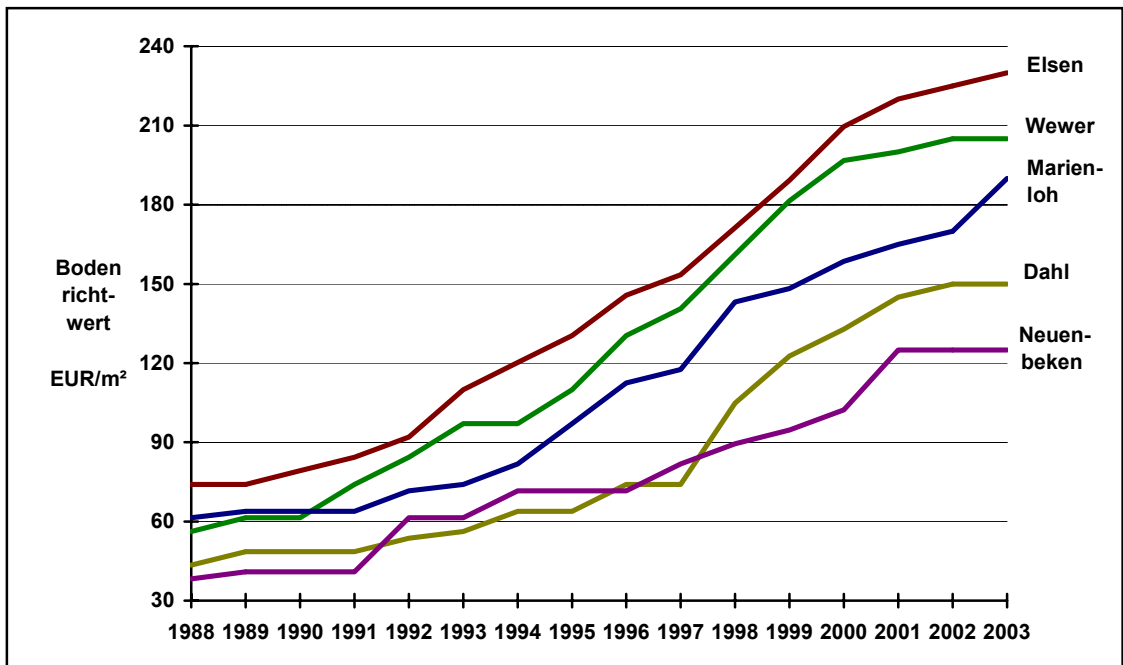
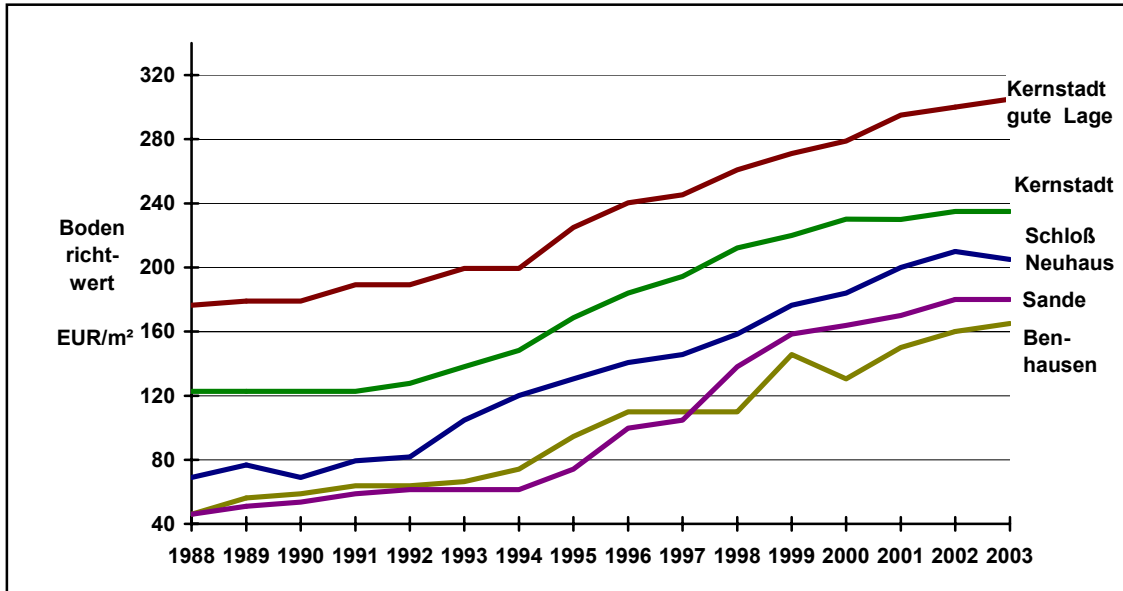
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

### 4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 31.12.2003



4.4 Bodenrichtwertentwicklung für mittlere Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet (auch für gute Wohnlagen in der Kernstadt)



#### 4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - aktuell zum 31.12.2003 – ermittelt und beschlossen. Gegenüber dem 31.12.2001 konnten **keine Wertveränderungen** festgestellt werden. Bis 1999 beschlossene Richtwerte sind weiter in **DM pro m<sup>2</sup>** ausgewiesen. Umrechnungskoeffizient: **1 Euro = 1,95583 DM**

1989	1991	1993	1995	
1.700,00 DM/m <sup>2</sup>	1.800,00 DM/m <sup>2</sup>	2.400,00 DM/m <sup>2</sup>	2.600,00 DM/m <sup>2</sup>	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
2.300,00 DM/m <sup>2</sup>	2.400,00 DM/m <sup>2</sup>	3.200,00 DM/m <sup>2</sup>	3.500,00 DM/m <sup>2</sup>	GFZ 3,5 ; Lagewert 100

1997	1999	2001	2003	
2.700,00 DM/m <sup>2</sup>	3.100,00 DM/m <sup>2</sup>	1.600,00 EUR/m <sup>2</sup>	1.600,00 EUR/m <sup>2</sup>	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
3.600,00 DM/m <sup>2</sup>	4.150,00 DM/m <sup>2</sup>	2.145,00 EUR/m <sup>2</sup>	2.145,00 EUR/m <sup>2</sup>	GFZ 3,5 ; Lagewert 100

Die Innenstadt von Paderborn ist mit einem Lagewertraster überzogen, das eine Spanne von Lagewert 17,5 bis zu der besten Geschäftslage in Paderborn (Ecke Königstr./Westernstr.) mit einem Lagewert 100 aufweist.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine 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 beträgt **1.200 EUR/m<sup>2</sup>** (entspricht einem Lagewert von 75) bei einer GFZ von 1,8. 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

$1.200 \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 1.470 \text{ EUR/m}^2$

#### 4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert   EUR/m <sup>2</sup>   erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	85	60	40
Schloß Neuhaus	80	60	36
Elsen		50	
Marienloh		42	
Wewer		40	

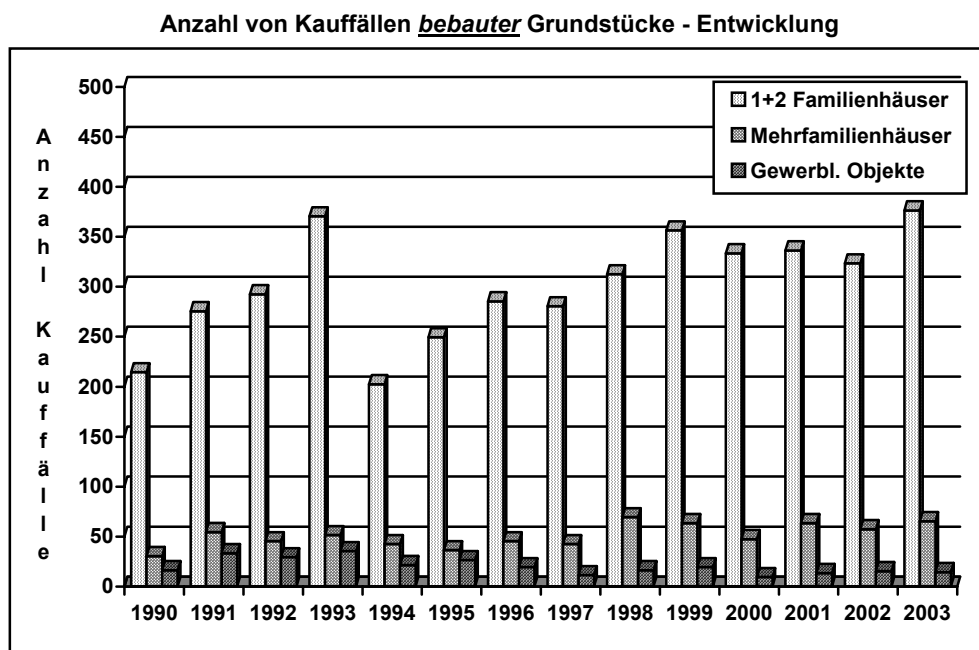
Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und beinhalten keine Kauffälle, für den Einzelhandel. Lediglich die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (120 EUR/m<sup>2</sup>) und im Bereich des oberen Frankfurter Weges (100 EUR/m<sup>2</sup>) berücksichtigen teilweise eine derartige tertiäre Nutzungsform. Gegenüber 2002 sind auf Grund eines großen Flächenangebotes insbesondere die Preise für mäßige Lagen geringfügig zurückgegangen. Der für Schloß Neuhaus ausgewiesene Wert für gute Lagen liegt zwar um 5,-EUR/m<sup>2</sup> unter dem letztjährigen Wert, hieraus ist aber kein Preisrückgang abzuleiten. Die Änderung dieses Wertes ist vielmehr darauf zurückzuführen, dass der Gutachterausschuss das Gewerbegebiet Hoppenhof an der Elsener Straße – das in der Gemarkung Schloß Neuhaus liegt – für die o. a. Übersicht nicht mehr diesem Stadtteil sondern der Kernstadt von Paderborn zuordnet.

#### 4.7 Erbbauzinsen für Wohnbauland

In 2003 wurden dem Gutachterausschuss keine Verträge über begründete Erbbaurechte übermittelt. Im Jahre 2002 wurde in Erbbaurechtsverträgen für Wohnbaumaßnahmen ein durchschnittlicher Erbbauzins von rd. 4,0% vereinbart. Dieser Wert entspricht dem langjährigen Mittelwert. Eine Anpassungsklausel zur Wertsicherung des Erbbauzinses ist üblich.

### 5. Bebaute Grundstücke

#### 5.1 Kauffälle



Die Kauffälle des bebauten Teilmarktes verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten:

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	102	61
Doppelhaushälften	129	65
freistehende Einfamilienhäuser	106	14
Zweifamilienhäuser	39	0
Mehrfamilienhäuser	65	0
gewerblich genutzte Objekte	14	0

Die 376 registrierten Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäusern incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser bedeuten für die Stadt Paderborn einen neuen Höchststand. Das Umsatzplus gegenüber 2002 beträgt rd. 16 %. Wesentlichen Anteil an dieser Entwicklung haben die Neubauobjekte, deren Umsatz um rd. 22% über den Zahlen des Jahres 2002 liegt. Unter den verschiedenen Gebäudearten weisen die Reihenhäuser die stärksten Steigerungsraten auf.

Die Zahlen im Mehrfamilienbereich weisen zwar eine Steigerung um 8 Kauffälle gegenüber 2002 auf, und bewegen sich damit auf dem Niveau der Jahre 1998, 1999 und 2001.

Die 14 Verkaufsfälle von Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten entsprechen in etwa den Umsätzen 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. 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. Dieser Sachverhalt ist ein Grund dafür, dass der für die Baujahresstufe 1989 bis 2001 ausgewiesene durchschnittliche Preis für Gebäude des individuellen Wohnungsbaus höher ist als der für entsprechende Neubauten.

<b>Baujahr</b> <b>Gebäudetyp</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1988</b>	<b>1989 – 2001</b>	<b>2002/2003 Neubauten</b>
<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>	227.300 EUR	247.400 EUR	273.200 EUR	242.900 EUR
<b>Doppelhaushälfte</b>	174.900 EUR	196.400 EUR	208.000 EUR	203.300 EUR
<b>Reihenhaus</b>	131.800 EUR	175.100 EUR	205.000 EUR	191.300 EUR
<b>Zweifamilienhaus</b>	296.400 EUR	275.800 EUR		-
<b>Mehrfamilienhaus</b>	265.400 EUR	456.500 EUR		-

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 7.3 (Seite 18) die in 2003 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 dem Vorjahr

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Vorjahr zieht der Gutachterausschuss sowohl die vorgenannten durchschnittlichen Preise für ausgewählter Haustypen als auch die auf Seite 18 unter 7.3 ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke heran. Die folgende Tabelle enthält für einige Haustypen und Baujahresstufen die Preisentwicklung im Jahr 2003 gegenüber 2002.

<b>Art der Objekte</b>	<b>Baujahresstufe</b>	<b>Preisentwicklung</b>
Reihenhäuser	1975 – 1988	bis + 2 %
Reihenhäuser	1989 – 2001	bis + 11 %
Reihenhäuser	Neubauten	bis - 6 %
Doppelhaushälften	1975 – 1988	bis + 10 %
Doppelhaushälften	1989 – 2001	bis + 2 %
Doppelhaushälften	Neubauten	bis - 7 %
Einfamilienhäuser	1989 – 2001	bis + 6 %
Einfamilienhäuser	Neubauten	bis + 4 %

## 5.4 Langfristige Preisentwicklung

Für die Ermittlung der langfristigen Preisentwicklung ist es sinnvoll, die Preisunterschiede zwischen mehreren Verkäufen der selben Grundstücke zu berücksichtigen. Bei diesem Vorgehen sind durchschnittliche Preisveränderungen eher für längere Zeiträume zu bestimmen, da ein Verkauf eines Objektes häufig nicht bereits kurz nach dessen Ankauf erfolgt. Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf Kauffällen die 2 bis 6 Jahre nach dem Ankauf weiterveräußert wurden.

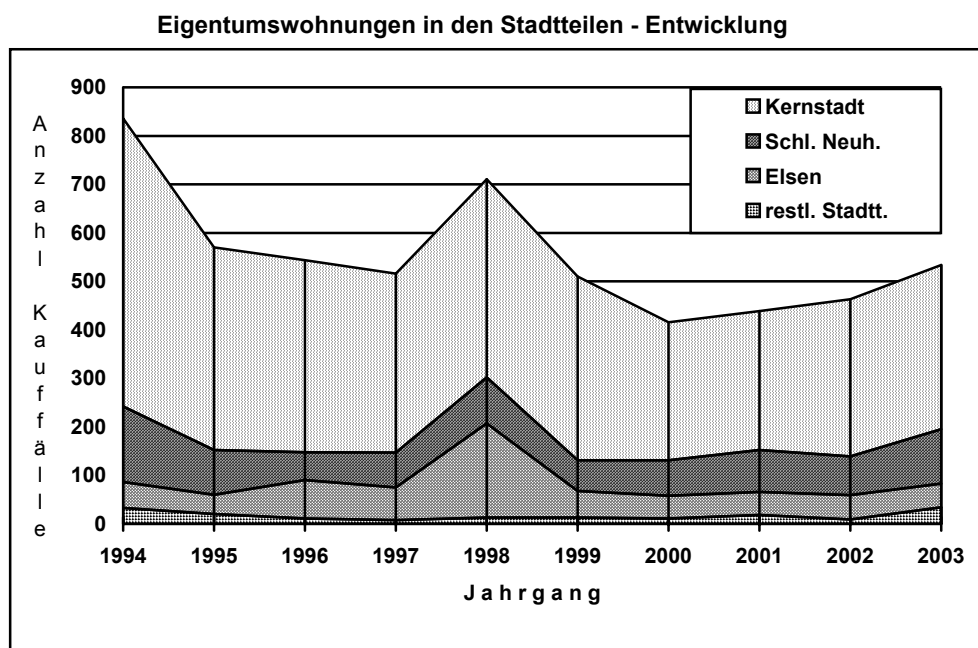
Bei einer Gegenüberstellung der Preise ergeben sich durchschnittliche jährliche Preissteigerungsraten von rd. 2,0 %.

Dabei fällt auf, dass die Objekte in guten bis sehr guten Wohnlagen des Kernstadtgebietes mit überwiegender offener Bauweise deutlich höhere Preissteigerungen erzielen. Umgekehrt ergeben sich für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften stagnierende bzw. um bis zu 1% steigende Preise.

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

## 6. Eigentumswohnungen

### 6.1 Kauffälle



Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über Eigentumswohnungen ist im Berichtszeitraum gegenüber den Jahren 2000 bis 2002 gestiegen.

Von den 488 Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 427 Kauffälle ausgewertet werden.

Erstverkäufe	35,6 % (2002: 32,9 %)
Weiterverkäufe	54,8 % (2002: 54,4 %)
Umwandlungen	9,6 % (2002: 12,7 %)

## 6.2 Preisniveau und Entwicklung

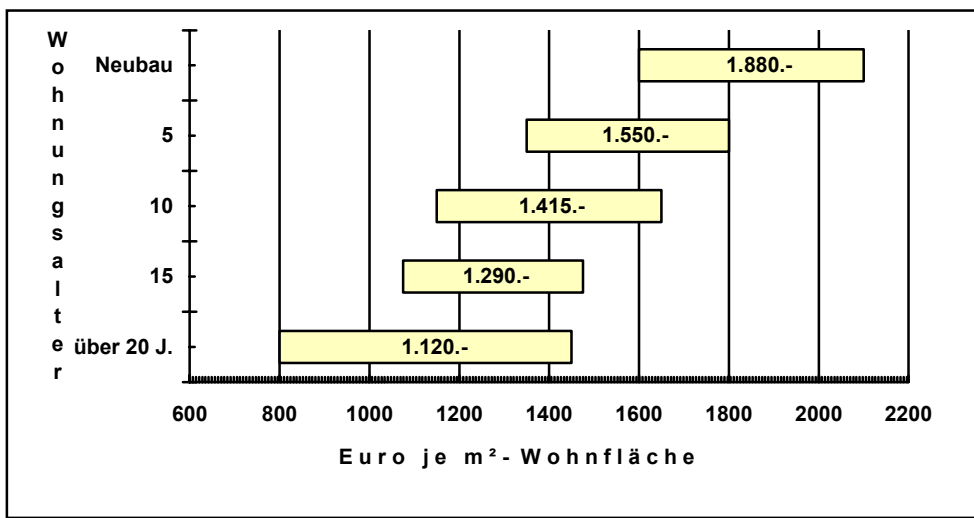
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktor Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**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 2002 sind im Berichtszeitraum die Preise für neuere Eigentumswohnungen um bis zu 10 % gestiegen, Neubauten sind verstärkt in guten bis sehr guten Lagen errichtet worden. 10 bis 15 Jahre alte Wohnungen sind bis zu 5 % im Preis angezogen. Das Preisniveau für ältere Wohnungen ist nahezu gleich geblieben.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei Neubauten bis zu 250,- Euro/m² unter den Werten für die Kernstadt. Dieser Preisunterschied wird mit zunehmendem Alter geringer.

Bei Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche - am häufigsten nachgefragter Wohnungstyp - ist bei den jüngeren Baujahren ebenfalls eine Preissteigerung zu verzeichnen. Bei Weiterverkäufen älterer Baujahre ist ein Preisrückgang im Vergleich zum Jahr 2002 festzustellen. Für Baujahre vor 1959 ist eine Preisentwicklung schwer zu ermitteln, da diese Objekte von der Ausstattung stark schwanken.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen 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 bzw. (-zonen)	Gemarkung	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Steigerung '02/'03
44	Paderborn	100	108	115	126	132	140	147	150	153	1,7 %
17	Schloß Neuhaus	100	106	118	127	141	150	161	169	169	0,2 %
3	Marienloh	100	115	120	140	145	161	164	170	191	11,9 %
3	Sande	100	117	120	157	184	202	205	223	228	2,4 %
11 (16)	Elsen	100	104	114	127	140	148	154	160	165	2,7 %
6	Wewer	100	105	119	137	150	162	163	170	170	0,1 %
1	Benhausen	100	113	113	113	155	137	163	174	179	3,1 %
2	Neuenbeken	100	106	110	120	123	133	151	151	151	0 %
3	Dahl	100	106	112	161	194	215	233	244	244	0 %
<b>90</b>		<b>100</b>	<b>107,4</b>	<b>115,8</b>	<b>129,4</b>	<b>140,2</b>	<b>149,4</b>	<b>157,2</b>	<b>162,2</b>	<b>165,2</b>	<b>1,8 %</b>

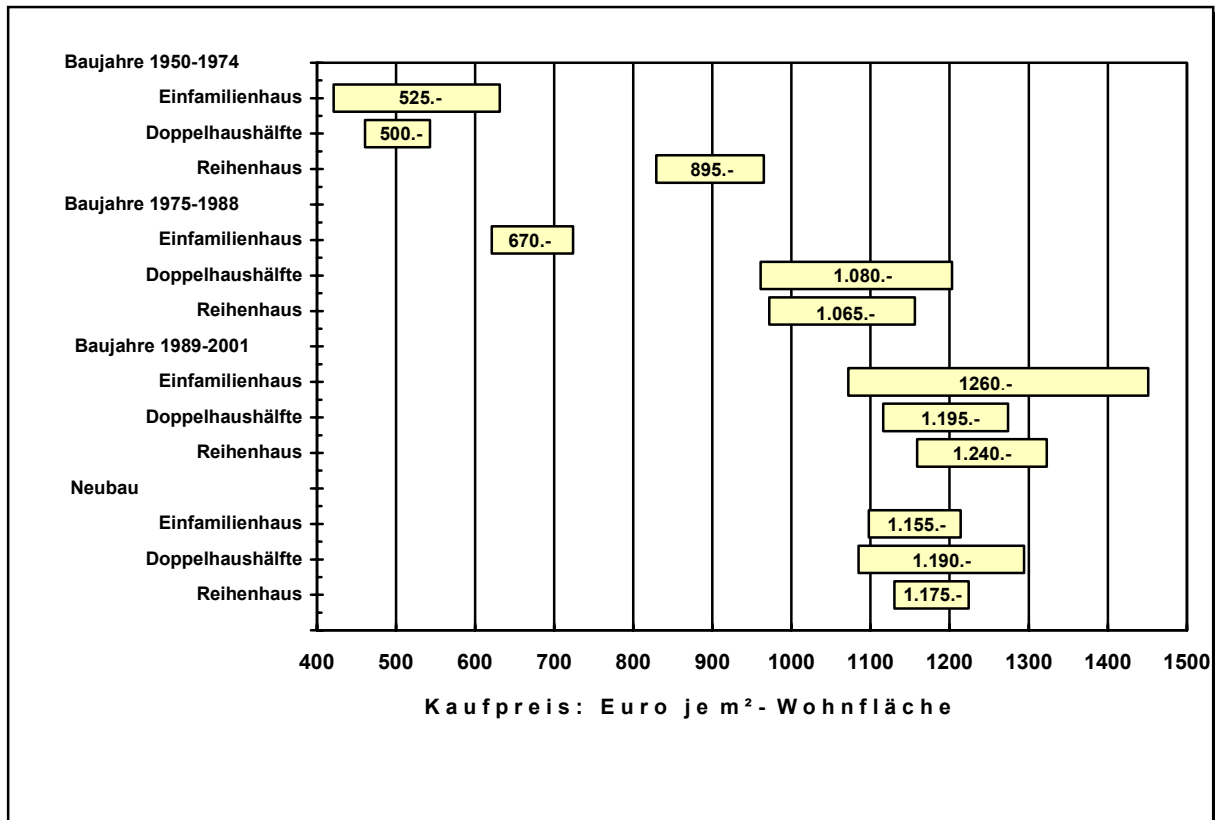
### 7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung in der Innenstadt

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		

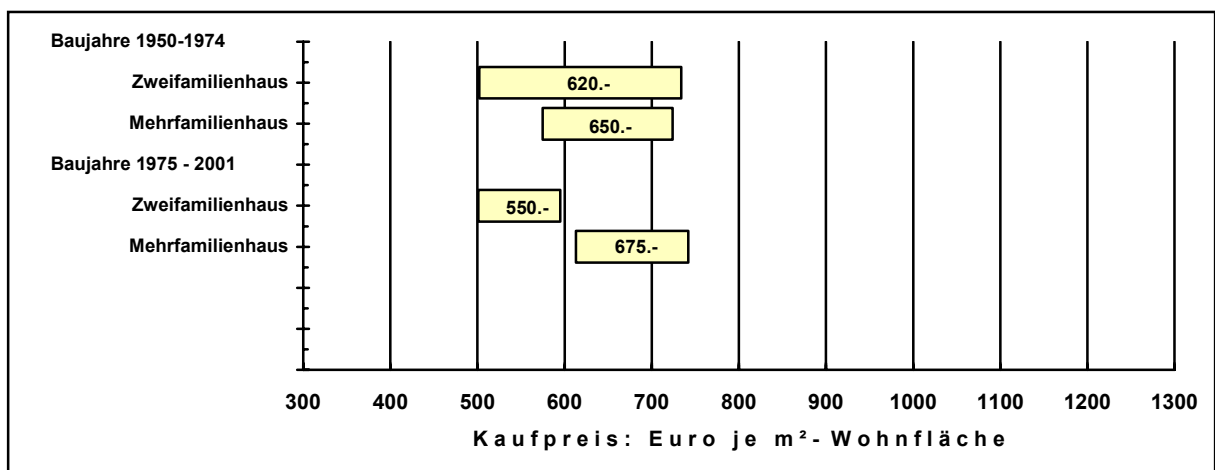
### 7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen. Es wurden nur teil- bzw. vollunterkellerte Objekte ohne Flachdach berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die folgende Seite verwiesen.

#### 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 <sup>2</sup> ]	Größe des Grund- stücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert EUR /m <sup>2</sup>
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	8	1961	136	705	221,-
	Doppelhaushälfte	7	1957	130	435	252,-
	Reihenhaus	6	1963	95	207	225,-
Baujahr 1975-1988	Einfamilienhaus	6	1981	166	836	163,-
	Doppelhaushälfte	7	1983	125	287	213,-
	Reihenhaus	10	1982	121	238	195,-
Baujahr 1989-2001	Einfamilienhaus	5	1992	143	509	182,-
	Doppelhaushälfte	10	1993	124	305	196,-
	Reihenhaus	8	1993	125	248	201,-
Neubau	Einfamilienhaus	10		140	438	185,-
	Doppelhaushälfte	15		122	297	196,-
	Reihenhaus	29		125	219	202,-

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- / Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grund- stücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert EUR/m <sup>2</sup>
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhaus	5	1964	178	759	238,-
	Mehrfamilienhaus	5	1959	268	365	249,-
Baujahr 1975-2001	Zweifamilienhaus	4	1984	214	691	219,-
	Mehrfamilienhaus	6	1987	460	735	204,-
Neubau	Mehrfamilienhaus und Zweifamilienhaus	0	-	-	-	-

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

Ob die auf Seite 18 zusammengestellten Vergleichsfaktoren für die Bewertung eines Objektes herangezogen werden können, hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/ Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m<sup>2</sup> an Hand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Aus statistischen Untersuchungen ist bekannt, dass insbesondere der Gesamtbodenwert ( Grundstücksgröße x Bodenwert je m<sup>2</sup>) und das Baujahr einen hohen Einfluss auf den Vergleichsfaktor „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen“ haben. Weichen die diesbezüglichen Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Angaben der o. a. Tabellen ab, müssen auch die Vergleichsfaktoren angepasst werden. Beim Baujahr ist der Zusammenhang jüngerer Baujahr = höherer Vergleichsfaktor offensichtlich. Ist dagegen der Gesamtbodenwert des Bewertungsobjektes höher als der Wert, der sich nach den o. a. Tabellen ergibt, ist der Vergleichsfaktor zu verringern und umgekehrt.

**7.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen**

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sind der am häufigsten nachgefragte Wohnungstyp.

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

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	ØWohnfläche [m <sup>2</sup> ]	ØPreis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [EUR/m <sup>2</sup> ]	statistische Ungenauigkeit [EUR/m <sup>2</sup> ]
Erstverkauf	76	Neubau	82	1.850.-	±140.-
Weiterverkauf	45	seit 1990	74	1.470.-	±180.-
	17	1980-1989	73	1.230.-	±140.-
	17	1960-1979	77	1.050.-	±160.-
	18	bis 1959	73	1.310.-	±110.-

**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	3,8 ±0,3
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	4,3 ±0,4 bis Baujahr 1959 4,2 ±0,6 ab Baujahr 1960
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss - Innenstadtzentrum	5,1 ±0,6 5,4 ±0,6
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	6,1 ±0,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,7 ± 0,3
- Weiterverkauf	4,0 ± 0,4

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt, die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird mit 90 Jahren angenommen.

## 7.6 Ertragsfaktoren

Objekt	Ertragsfaktor
freistehende Zweifamilienhäuser	21
Doppelhaushälften	22
Reihenhäuser	19
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	15 bis Baujahr 1959 18 ab Baujahr 1960
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss - Innenstadtzentrum	14  15
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	13
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	22,5
Weiterverkauf mittleres Baujahr 1970	17,5

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

Auf Grund der geringen Rückläufe von Mietanfragen sind nur für einige Kategorien gesicherte Aussagen für 2003 möglich. Daher sind in den Tabellen auch Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren des Auswertjahres 2002 berücksichtigt.

**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. Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

Landwirt Heinz Westkämper

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

**Vertreter des Finanzamtes**

Josef Bongartz

**Stellvertreter:**

Hans-Jürgen Sellmann