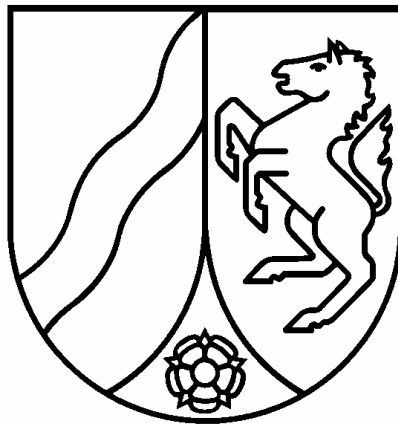


**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

**in der Stadt Paderborn**



**Grundstücksmarktbericht 2005**

**für die Stadt Paderborn**

(Berichtszeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2004)

<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; Schloß Neuhaus und Elsen mittlere bis gute Lagen)	
4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	
4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	
4.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	
4.8 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 NRW)</b> . . . . .	17
7.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten	
7.2 Umrechnungskoeffizienten [U] für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Ausnutzung 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 gültig ab 01.01.2005	
Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn . . .	22

## 1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 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 NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind in den §§ 192 ff des Baugesetzbuches und im § 5 der Gutachterausschussverordnung - NRW 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 i. d. R. in anonymisierter Form an einen Personenkreis mit berechtigtem Interesse, z.B. 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 3.800 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von 56 Gutachten im letzten Jahr belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetpräsentation des Gutachterausschusses. Hingewiesen wird auch auf die landesweite Internetpräsentation der Gutachterausschüsse unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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:** 2.71 und 2.69

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

**Fax:** 88 2062

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

**Internet:** <http://www8.paderborn.de/gutachterausschuss>

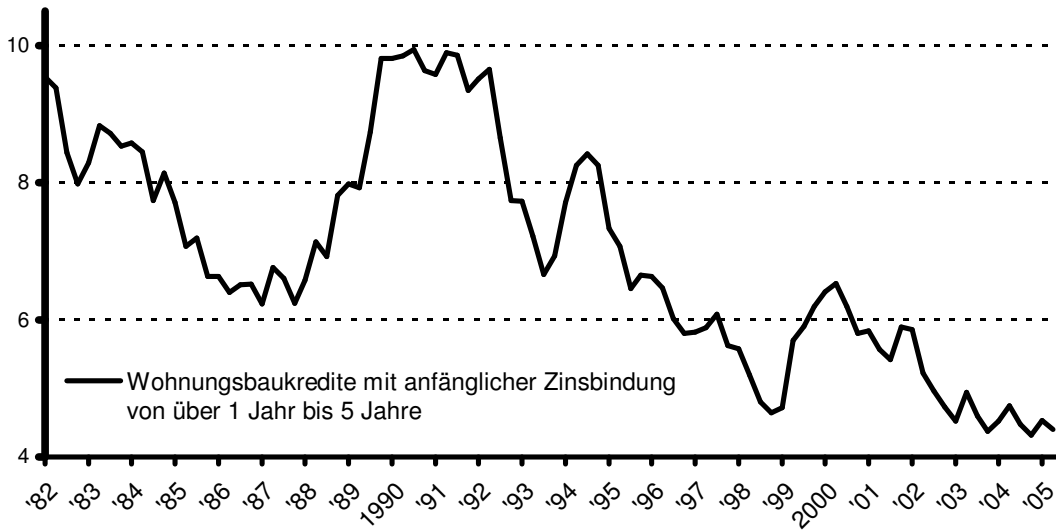
Paderborn, im Februar 2005

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr von 20,- Euro erhoben.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

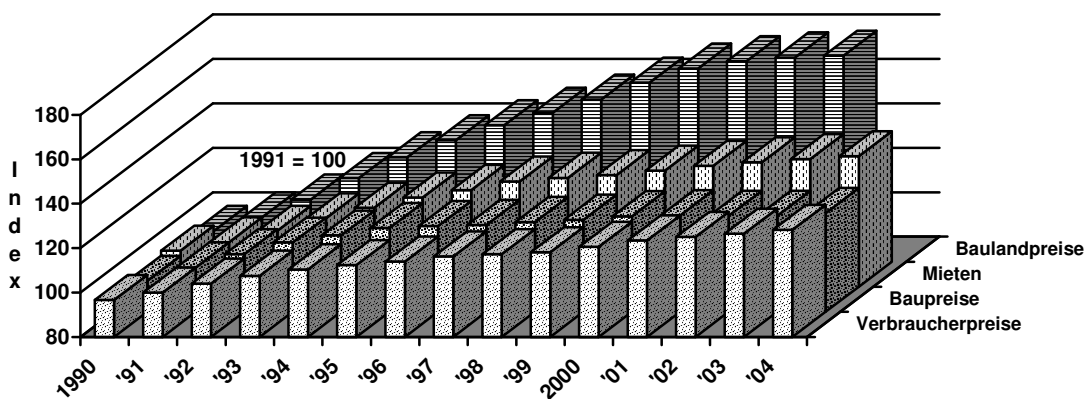
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



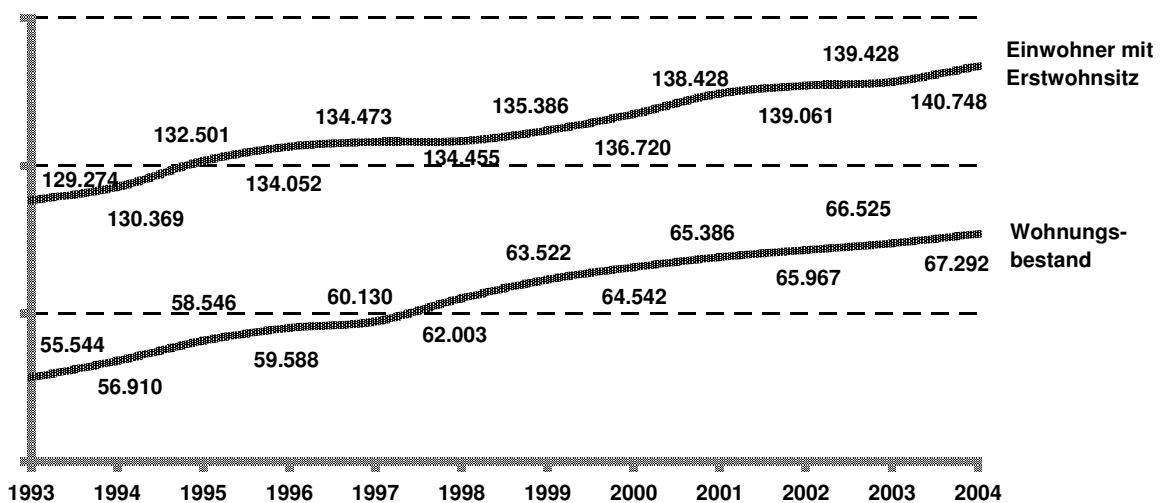
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank  
 (die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
 Oberer Gutachterausschuss NRW

**Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung**

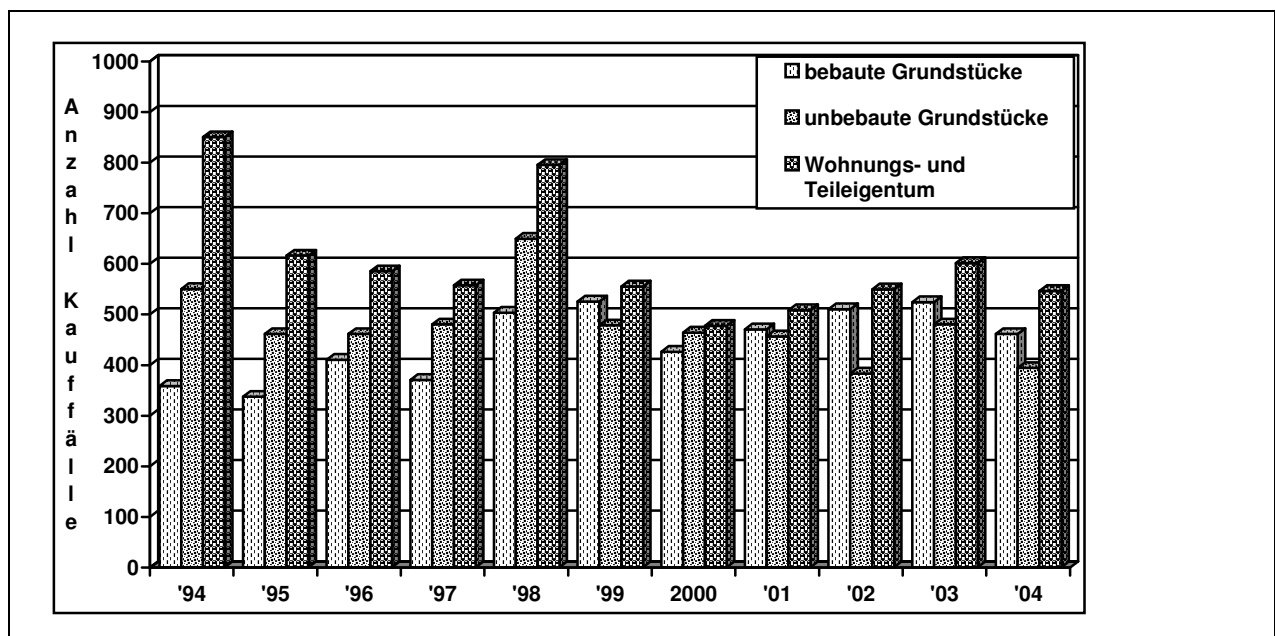


Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

**3. Umsätze**

**3.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung**

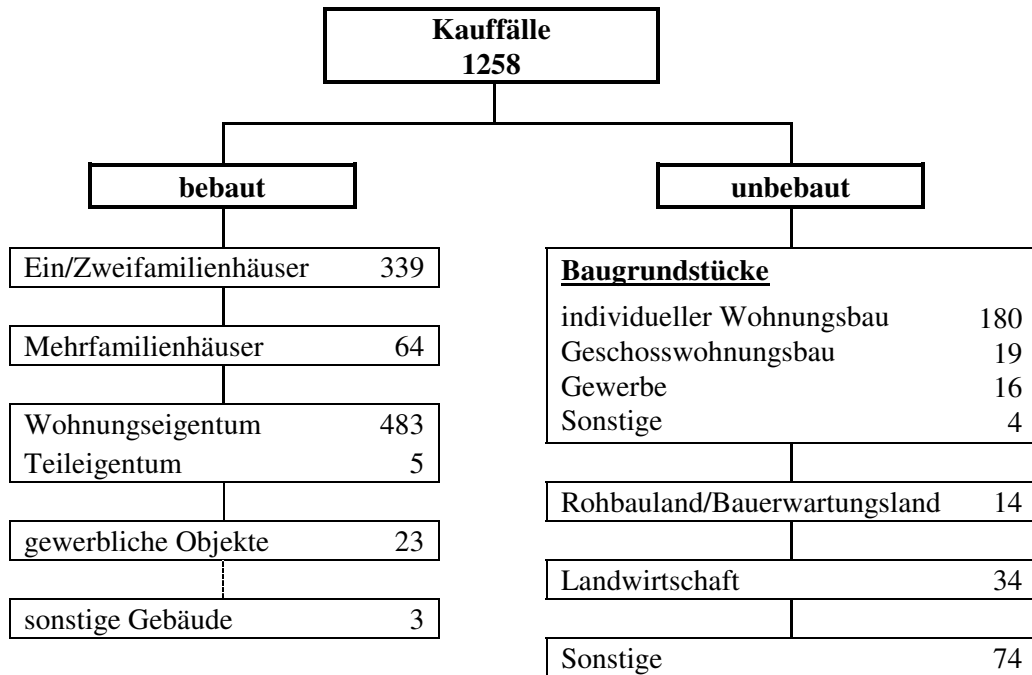
Jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt bildet einen Kauffall. Enthält also ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z.B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten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



Gesamtzahl: 1758 1414 1456 1407 1947 1558 1367 1434 1442 1605 1401

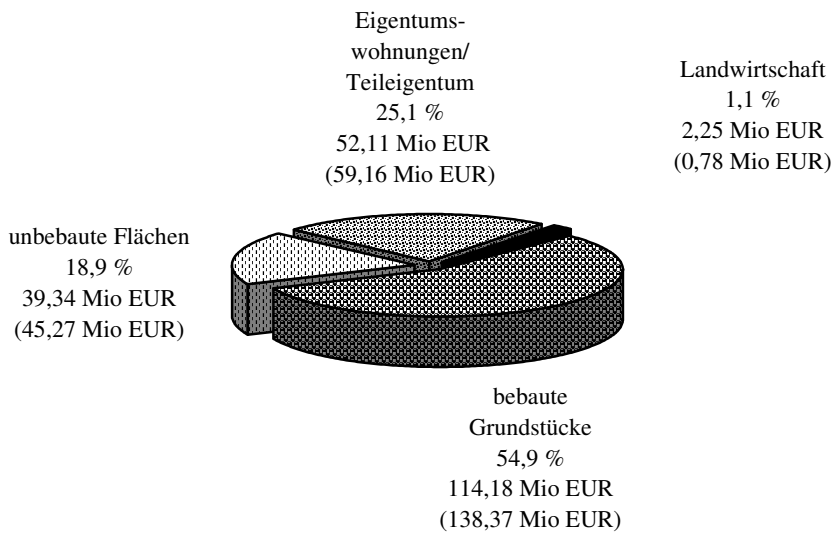
Die folgenden Darstellungen des Flächen- und Geldumsatzes basieren nicht auf den in der o. a. Grafik aufgeführten Kauffällen. Bei der Darstellung des Flächen- und Geldumsatzes werden Verträge des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind z. B. Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten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

3.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



3.3 Geldumsatz

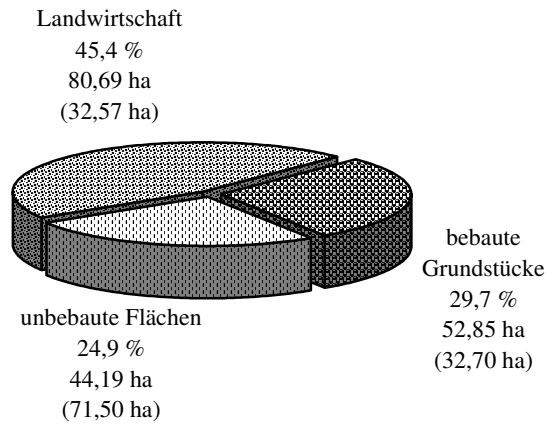
Gesamtumsatz 207,88 Mio. Euro (2003: 243,58 Mio Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	17,44 Mio EUR	62,39 Mio EUR
<b>Geschosswohnungsbau</b>	4,29 Mio EUR	20,68 Mio EUR
<b>Gewerbe/Industrie</b>	3,39 Mio EUR	30,92 Mio EUR
<b>sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude</b>	2,25 Mio EUR	0,19 Mio EUR
<b>Roh- und Bauerwartungsland</b>	10,25 Mio EUR	-
<b>sonstige unbebaute Flächen</b>	1,72 Mio EUR	-

3.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 177,73 ha (2003: 136,77 ha)

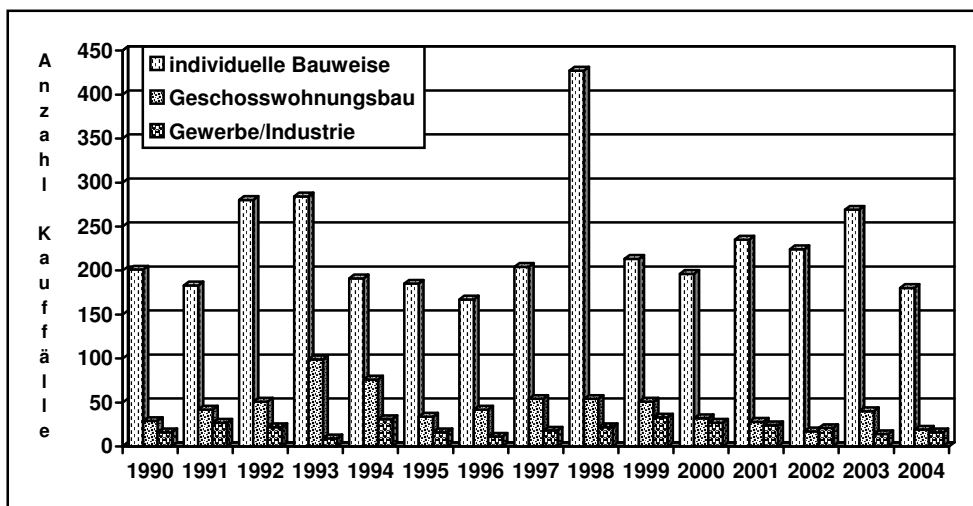


	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	8,91 ha	17,48 ha
Geschosswohnungsbau	1,65 ha	5,32 ha
Gewerbe/Industrie	3,15 ha	29,75 ha
sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte	1,15 ha	0,30 ha
Roh- und Bauerwartungsland	18,75 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	10,58 ha	-

4. Unbebaute Grundstücke

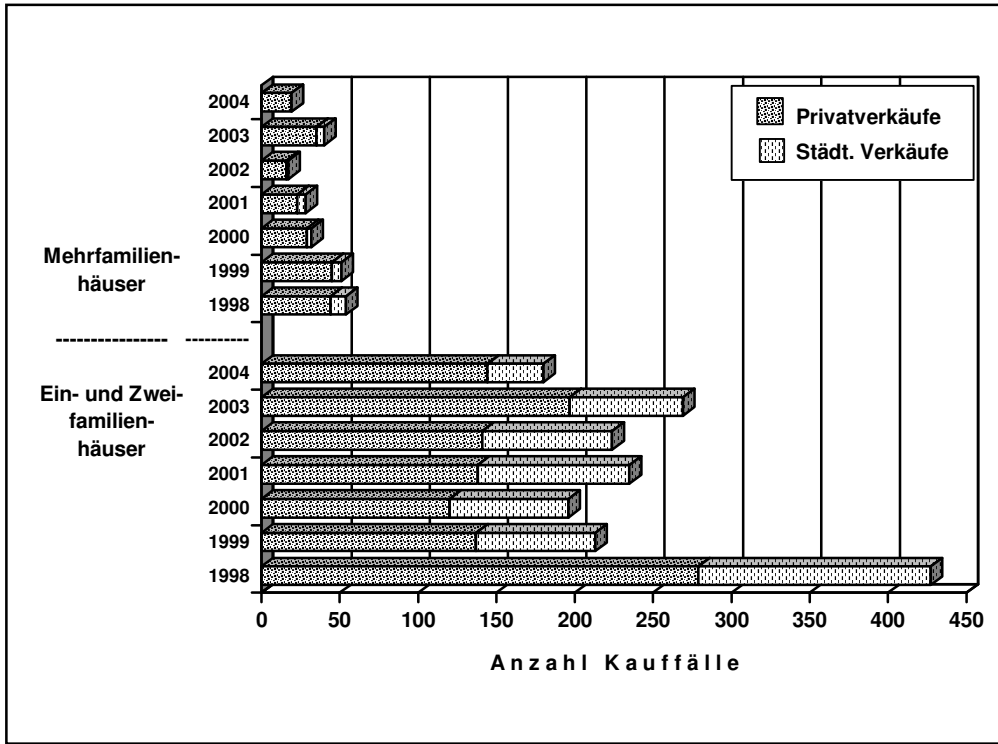
4.1 Baugrundstücke

Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung

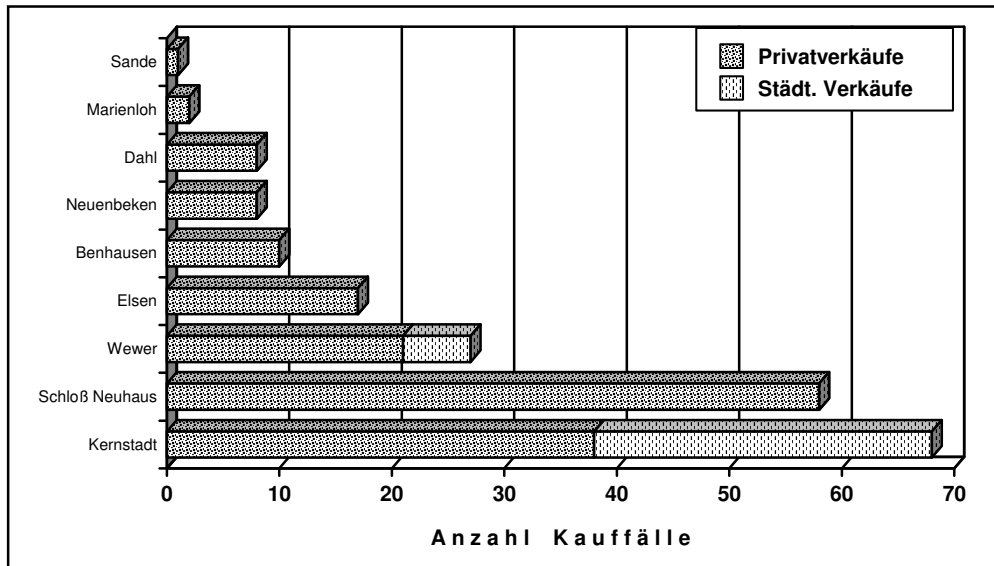




Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

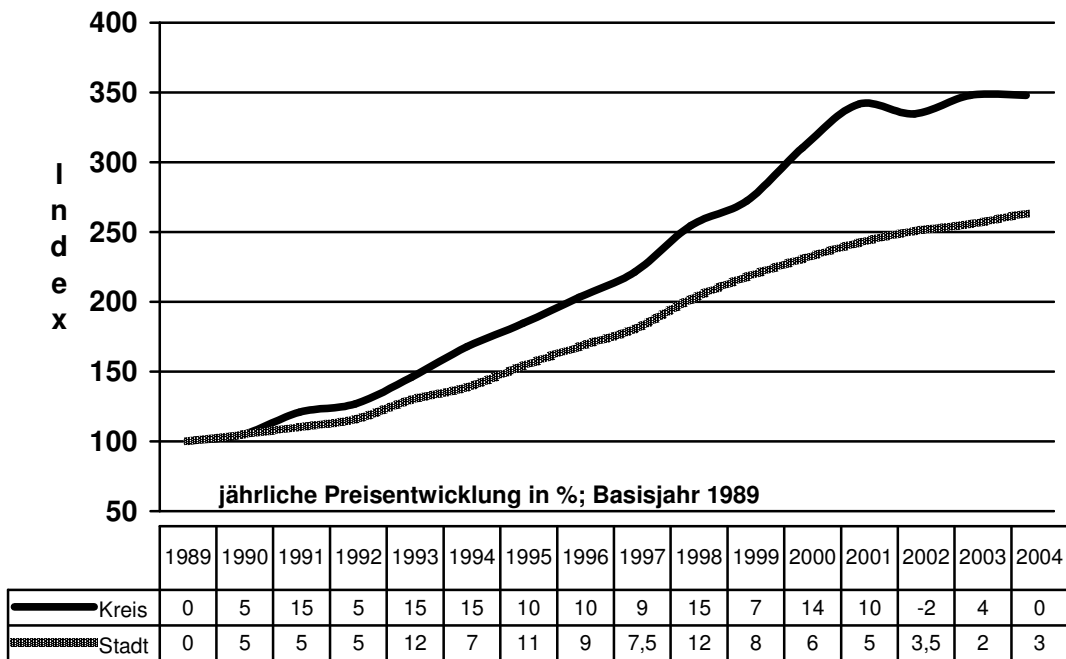


Verkäufe 2004 von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

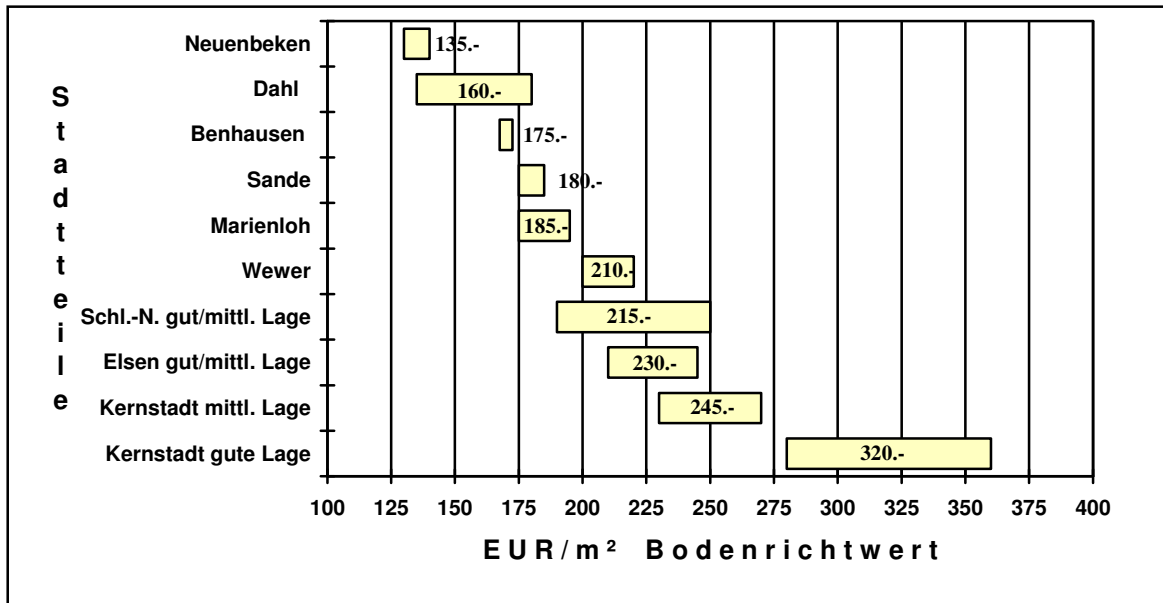
Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus



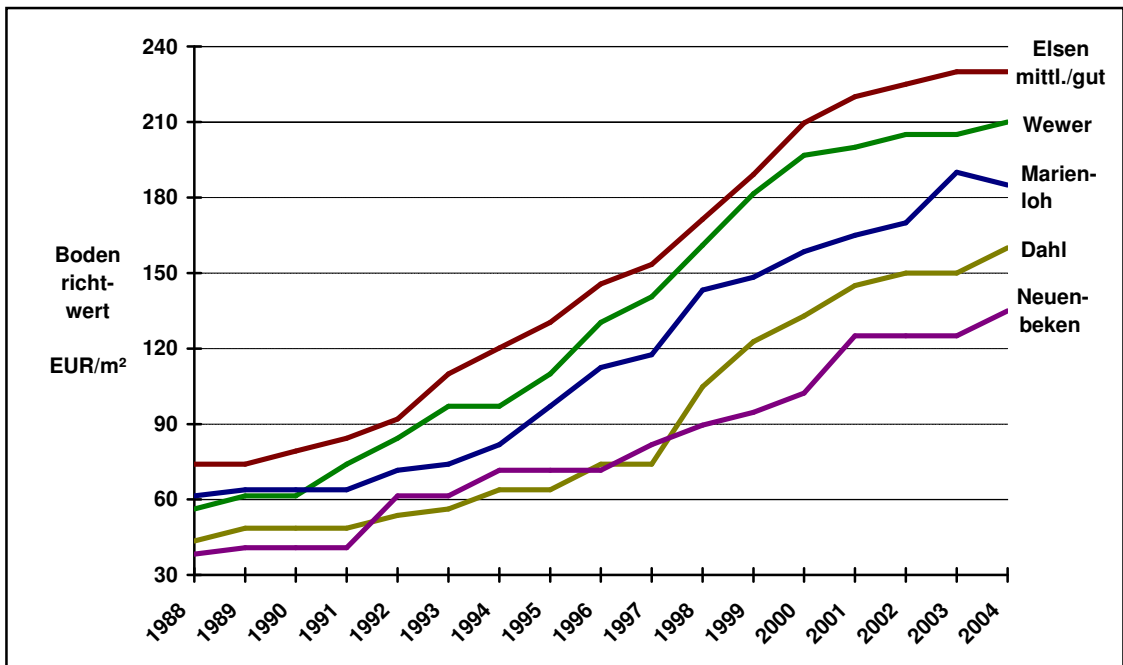
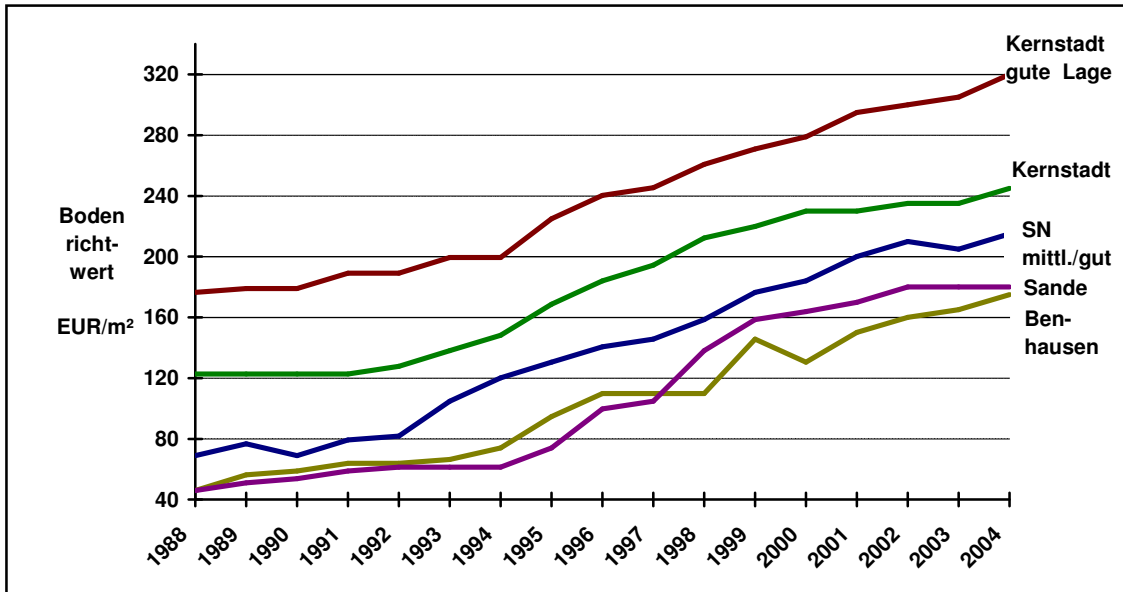
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2005



4.4 Bodenrichtwertentwicklung für mittlere Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet (auch für gute Wohnlagen in der Kernstadt; Schloß Neuhaus und Elsen mittlere bis gute Lagen)



#### 4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - aktuell zum 01.01.2004 – 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	01.01.2004	
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,- EUR/m<sup>2</sup> x 1,223 / 1,000 = rd. 1.470,- EUR/m<sup>2</sup>

#### 4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert [ EUR/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	85	65	40
Schloß Neuhaus	80	60	36
Elsen		52	
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 2003 sind die Preise praktisch unverändert.**

#### 4.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Stadtgebiet werden vier landwirtschaftliche Richtwerte vom Gutachterausschuss beschlossen. Auf Grund des regen Grundstücksverkehrs im Jahre 2004 konnten alle Richtwerte über eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen abgeleitet werden.

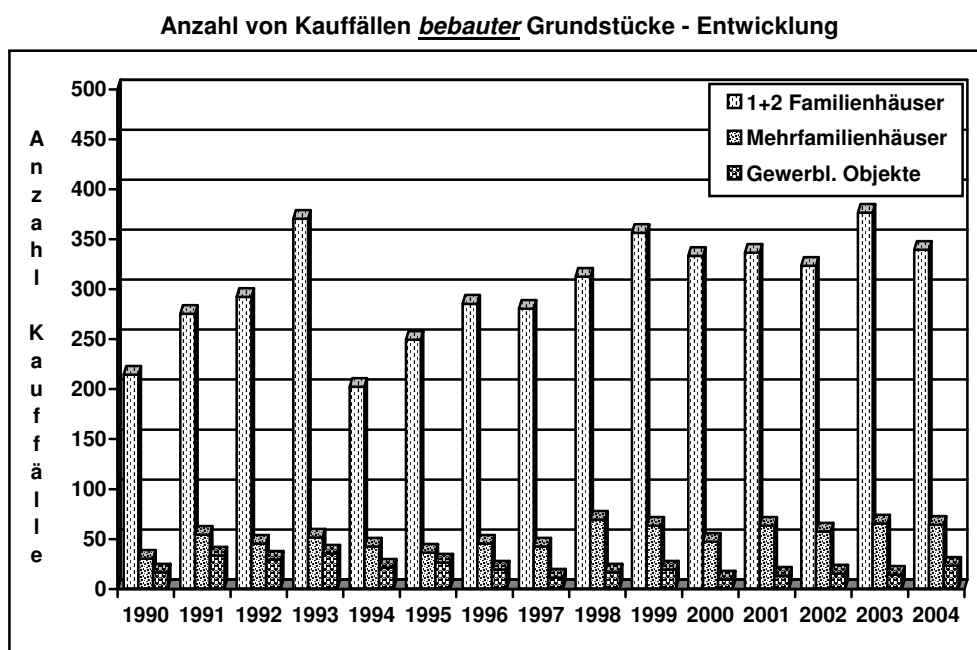
Dabei wurde in einem Fall der Richtwert zurückgenommen auf nunmehr 3,50 EUR/m<sup>2</sup> (Elsen, Wewer), während für die drei weiteren Richtwerte eine moderate Anhebung um 0,10 bzw. 0,20 EUR/m<sup>2</sup> auf Werte von 2,30 EUR/m<sup>2</sup> (Neuenbeken, Dahl), 2,70 EUR/m<sup>2</sup> (Sande, Schloß Neuhaus) und 2,90 EUR/m<sup>2</sup> (Marienloh, östliches Paderborn, Benhausen) notwendig wurde.

**4.8 Erbbauzinsen für Wohnbauland**

In 2004 wurden dem Gutachterausschuss ebenso wie in 2003 keine Verträge über begründete Erbbaurechte übermittelt. Im Jahre 2002 wurde in Erbbaurechtsverträgen für Wohnbaumaßnahmen ein durchschnittlicher Erbbauzins vor 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 (in Klammern die Zahlen des Jahres 2003):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	83 (102)	37 (61)
Doppelhaushälften	122 (129)	69 (69)
freistehende Einfamilienhäuser	94 (106)	4 (14)
Zweifamilienhäuser	40 ( 39)	1 ( 0)
Mehrfamilienhäuser	64 ( 65)	1 ( 0)
gewerblich genutzte Objekte	23 ( 14)	0 ( 0)

Mit 339 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sank die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem vergangenen Jahr um rd. 10 %. Bei der Wertung dieses Rückganges muss berücksichtigt werden, dass 2003 die höchste je in Paderborn erzielte Anzahl von Kauffällen erreicht wurde. Die 2004 registrierten Kauffälle der Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser entsprechen in etwa den jeweiligen Verkaufszahlen der vergangenen 6 Jahre. Lediglich die Verkaufszahlen der Reihenhäuser und der Einfamilienhäuser

nahmen signifikant ab, wobei hierfür nahezu ausschließlich die sinkende Anzahl von Neubauverkäufen verantwortlich ist. Die Zahlen im Mehrfamilienhausbereich sind praktisch unverändert.

Die 23 Verkaufsfälle von Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten liegen deutlich oberhalb der Umsätze der vergangenen Jahre (Durchschnitt der vergangenen 6 Jahre: 14 Kauffälle).

## 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. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten.

<b>Baujahr Gebäudetyp</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1988</b>	<b>1989 – 2002</b>	<b>2003/2004 Neubauten</b>
<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>	194.700 EUR	220.500 EUR	300.400 EUR	232.300 EUR
<b>Doppelhaushälfte</b>	167.300 EUR	200.000 EUR	208.100 EUR	207.400 EUR
<b>Reihenhaus</b>	138.300 EUR	170.500 EUR	186.000 EUR	191.300 EUR
<b>Zweifamilienhaus</b>	246.000 EUR	270.900 EUR		-
<b>Mehrfamilienhaus</b>	427.000 EUR	423.300 EUR		-

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 7.3 (Seite 18) die in 2003/2004 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 ausgewählte Haustypen als auch die auf Seite 18 unter 7.3 ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke heran. Nur dann, wenn sich nach beiden Auswertungen eine einheitliche Preisentwicklung ergibt, ist eine Aussage zur Preisentwicklung möglich. In den anderen Fällen ist davon auszugehen, dass die wertbestimmenden Merkmale der Stichproben der beiden Auswertejahrgänge sehr unterschiedlich sind.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die Preisentwicklungen im Jahr 2004 gegenüber dem Jahr 2003 dargestellt.

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung	
Reihenhäuser	1975 – 1988	bis	- 4 %
Reihenhäuser	1989 – 2002	bis	- 8 %
Reihenhäuser	Neubauten		0 %
Doppelhaushälften	1989 – 2002		0 %
Doppelhaushälften	Neubauten	bis	+ 1,5 %
Einfamilienhäuser	1989 – 2001	bis	+ 6 %

## 5.4 Langfristige Preisentwicklung

Für die Ermittlung der langfristigen Preisentwicklung ist es sinnvoll, die Preisunterschiede zwischen mehreren Verkäufen derselben 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 Objekten, die in den vergangenen 14 Jahren mindestens zwei Mal als Kauffälle in der Kaufpreissammlung registriert wurden.

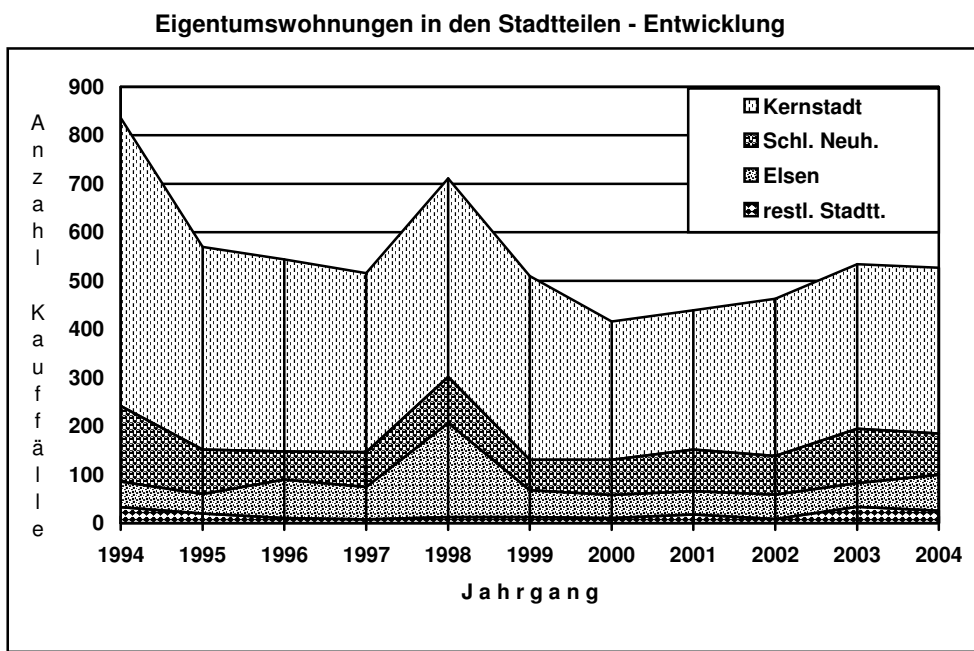
Bei einer Gegenüberstellung der Preise ergeben sich durchschnittliche jährliche Preissteigerungsraten von **rd. 0,5%** für Grundstücke, die mit **Reihen- oder Doppelhaushälften** bebaut sind.

Für Grundstücke die mit **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bebaut sind, fallen die jährlichen Preissteigerungsraten höher aus. Aus einer geringen Anzahl von auswertbaren Verkaufsfällen ergab sich eine jährliche Preissteigerungsrate von **rd. 3%**.

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 dem Vorjahr etwa gleich geblieben.

Von den 483 (2003: 488) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 454 (2003: 427) Kauffälle ausgewertet werden.

Erstverkäufe	28,4 % (2003: 35,6 %)
Weiterverkäufe	60,6 % (2003: 54,8 %)
Umwandlungen	11,0 % (2003: 9,6 %)

## 6.2 Preisniveau und Entwicklung

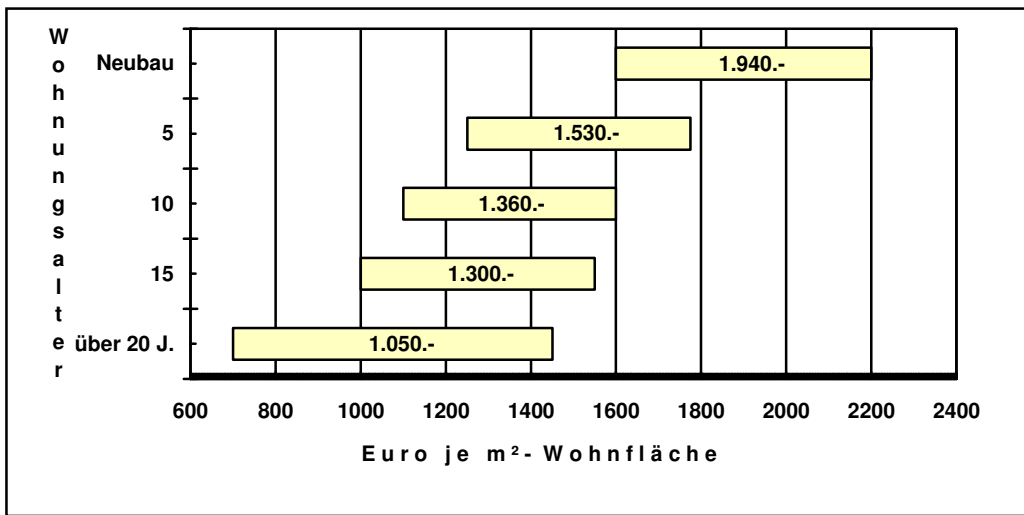
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**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 2003 sind im Berichtszeitraum die Preise für neue Eigentumswohnungen um bis zu 5 % gestiegen, Neubauten sind verstärkt in guten bis sehr guten Lagen errichtet worden. Bei 10 Jahre alten Wohnungen und älteren Wohnungen (über 20 Jahre) ist ein Preisrückgang um bis zu 5 % zu verzeichnen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei Neubauten bis zu 300,- Euro/m<sup>2</sup> unter den Werten für die Kernstadt. Dieser Preisunterschied wird mit zunehmendem Alter geringer.

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



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

### 7.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten

Richtwertgebiete													Steigerung
bzw. (-zonen)	Gemarkung	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	'03/'04	
44	Paderborn	100	108	115	126	132	140	147	150	153	157	2,9 %	
17	Schloß Neuhaus	100	106	118	127	141	150	161	169	169	177	4,3 %	
3	Marienloh	100	115	120	140	145	161	164	170	191	189	-0,8 %	
3	Sande	100	117	120	157	184	202	205	223	228	235	2,2 %	
16	Elsen	100	104	114	127	140	148	154	160	165	163	-0,4 %	
6	Wewer	100	105	119	137	150	162	163	170	170	176	2,3 %	
1	Benhausen	100	113	113	113	155	137	163	174	179	184	6,0 %	
2	Neuenbeken	100	106	110	120	123	133	151	151	151	184	17,9 %	
3	Dahl	100	106	112	161	194	215	233	244	244	266	9,0 %	
95		100	107,4	115,8	129,4	140,2	149,4	157,2	162,2	165,2	170,0	3,0 %	

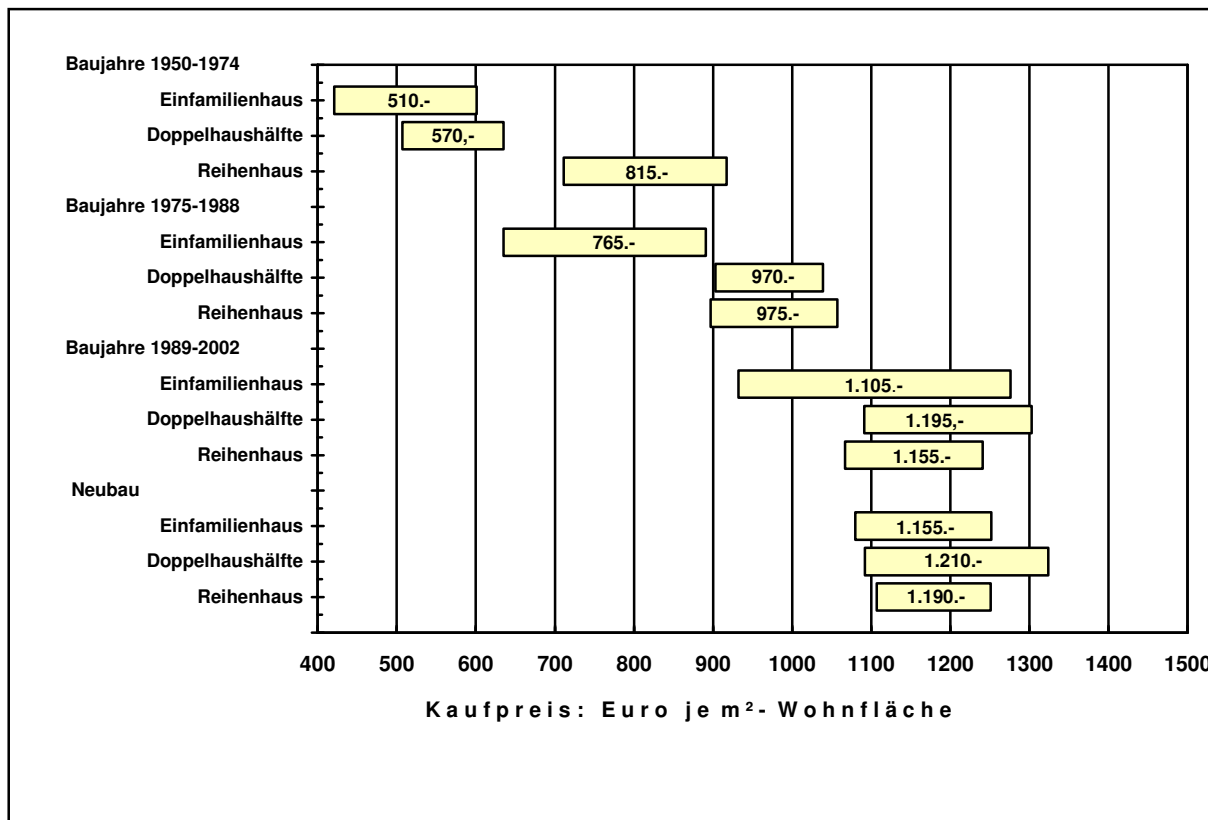
### 7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung in der Innenstadt

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		

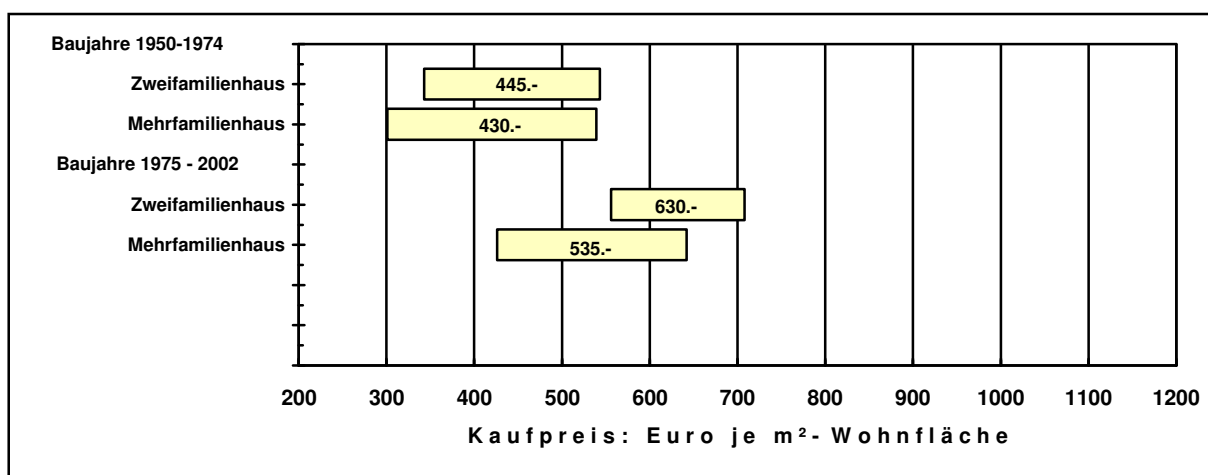
### 7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen. Es wurden überwiegend teil- bzw. vollunterkellerte Objekte ohne Flachdach berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die folgende Seite verwiesen. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2003 und 2004 zusammengefasst worden.

#### 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	Einfamilienhäuser	14	1964	126	622	227,-
	Doppelhaushälften	12	1958	120	418	254,-
	Reihenhäuser	12	1964	108	241	244,-
Baujahr 1975-1988	Einfamilienhäuser	17	1982	150	667	189,-
	Doppelhaushälften	12	1984	134	355	212,-
	Reihenhäuser	18	1982	120	242	211,-
Baujahr 1989-2002	Einfamilienhäuser	11	1994	153	561	208,-
	Doppelhaushälften	23	1994	120	323	207,-
	Reihenhäuser	13	1997	122	238	195,-
Neubau	Einfamilienhäuser	10		140	438	178,-
	Doppelhaushälften	29		125	281	212,-
	Reihenhäuser	35		126	213	209,-

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- / Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grund- stücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert EUR/m <sup>2</sup>
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhäuser	11	1967	180	744	213,-
	Mehrfamilienhäuser	15	1964	641	732	246,-
Baujahr 1975-2002	Zweifamilienhäuser	11	1985	205	754	201,-
	Mehrfamilienhäuser	10	1987	474	805	196,-
Neubau	Mehrfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	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> anhand 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 „jüngeres 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 je 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 den anteiligen Bodenwert und 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	66	Neubau	84	1.835.-	±145.-
Weiterverkauf	40	seit 1990	77	1.390.-	±155.-
	26	1980-1989	79	1.210.-	±155.-
	22	1960-1979	76	1.100.-	±110.-
	11	bis 1959	74	1.400.-	±300.-

#### 7.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis von Liegenschaften über die erzielbare Miete 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	3,1 ± 0,7
Doppelhaushälften	3,7 ± 0,7
Reihenhäuser	3,75 ± 0,5
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	4,2 ± 0,6 bis Baujahr 1959 5,0 ± 0,9 ab Baujahr 1960
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss	5,6 ± 0,7
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	6,2 ± 0,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,6 ± 0,3
- Weiterverkauf	4,25 ± 0,5

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt, die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird je nach Ausstattung mit 80 oder 90 Jahren angenommen.

## 7.6 Ertragsfaktoren

Objekt	Ertragsfaktor
freistehende Zweifamilienhäuser	21
Doppelhaushälften	22
Reihenhäuser	20
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	15 bis Baujahr 1959 15 ab Baujahr 1960
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss	13,5
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	12
<b>Eigentumswohnungen</b>	
- Erstverkauf	22,5
Weiterverkauf mittleres Baujahr 1970	17

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 2004 möglich. Daher sind in den Tabellen auch Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren des Auswertjahres 2003 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**

Christa Steinke

**Stellvertreter:**

Hans-Jürgen Sellmann