



Grundstücksmarktbericht 2006
für die Stadt Paderborn
Berichtszeitraum: 01.01.2005 - 31.12.2005



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Paderborn



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Geschäftsstelle: Stadt Paderborn
Vermessungsamt
Zimmer 2.69 und 2.71
Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag
8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag, 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Telefon: (05251) 88-1685 oder 1684

Telefax: (05251) 88 2062

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

E-Mail: gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im Februar 2006

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr von 25,- Euro erhoben.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt:	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	5
4. Umsätze	6
4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung.....	6
4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	7
4.3 Geldumsatz	7
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum).....	8
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte	8
5.1 Baugrundstücke	8
5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn	10
5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland	10
5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen).....	11
5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	11
5.6 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung in der Innenstadt.....	12
5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland.....	13
5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	13
5.9 Erbbauzinsen für Wohnbauland	13
6. Bebaute Grundstücke	13
6.1 Kauffälle	13
6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre.....	14
6.3 Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2003/2004.....	15
6.4 Langfristige Preisentwicklung	15
7. Eigentumswohnungen	16
7.1 Kauffälle	16
7.2 Preisniveau und Entwicklung	17
8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO NRW)	18
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten	18
8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	19
8.3 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen	21
8.4 Liegenschaftszinssätze.....	21
8.5 Ertragsfaktoren	22
9. Rahmendaten	22
10. Sonstige Angaben	25
10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Kreis Paderborn	25
10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	25
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	25

Mietspiegel

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Paderborn war im Jahr 2005 durch eine deutliche Belebung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr gekennzeichnet.

Für den Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** wurde der Verkauf von 265 Baugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung registriert. Dieser Umsatz liegt deutlich über den mittleren Verkaufszahlen der vergangenen 6 Jahre. Dagegen weist der Verkauf von unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau mit nur noch 18 registrierten Fällen ein weiterhin sehr niedriges Niveau auf. Die 20 Kauffälle des gewerblichen Teilmarktes entsprechen dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Die Preise für Bauland sind im Jahre 2005 im Mittel nahezu konstant geblieben.

In Paderborn wechselten noch nie zuvor soviel **bebaute Grundstücke** den Eigentümer wie im Jahre 2005. Auch hier war wiederum der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhausobjekten Motor der Entwicklung. Lag der Schnitt der Umsatzzahlen der vergangenen Jahre bei rd. 350 Objekten wurden 2005 insgesamt 464 Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt. Das eigengenutzte Objekt und hier insbesondere die gebrauchte Immobilie standen im Zentrum des Interesses. Mit 76 registrierten Kauffällen über Mehrfamilienhäuser incl. gemischt genutzter Objekte weist dieser Bereich ungefähr 10 Kauffälle mehr auf als 2003 bzw. 2004.

Für bebaute Einfamilienhausgrundstücke incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahre ab 1950 ergibt sich überwiegend ein stabiles Preisniveau mit einer geringen Tendenz zu Preisrückgängen. Die Preisentwicklung im Zwei- und Mehrfamilienhausbereich ist durch Preisabschläge bis zu 10 % gekennzeichnet.

Auf den Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** wurden ca. 15 % mehr Kauffälle als 2004 registriert. Die Spitzenpreise des letzten Berichtszeitraums konnten bei den Neubauten nicht mehr erreicht werden, nach wie vor wurden Neubauten in guten bis sehr guten Lagen errichtet.

Bei 5 Jahre alten Wohnungen und älteren Wohnungen (über 20 Jahre) ist ein Preisanstieg um bis zu 5 % zu verzeichnen. 10 bis 15 Jahre alte Wohnungen sind im Preis leicht zurückgegangen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich seit 1994 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben. Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit allen Bürgern zur Information über den Immobilienmarkt.

Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, die sich maßgeblich auf die Auswertung sämtlicher Verträge über Immobilienkäufe und -übertragungen im Stadtgebiet stützt.

Der Bericht wendet sich sowohl an die interessierte Öffentlichkeit als auch an Bewertungssachverständige zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren.

3. 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.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung. Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

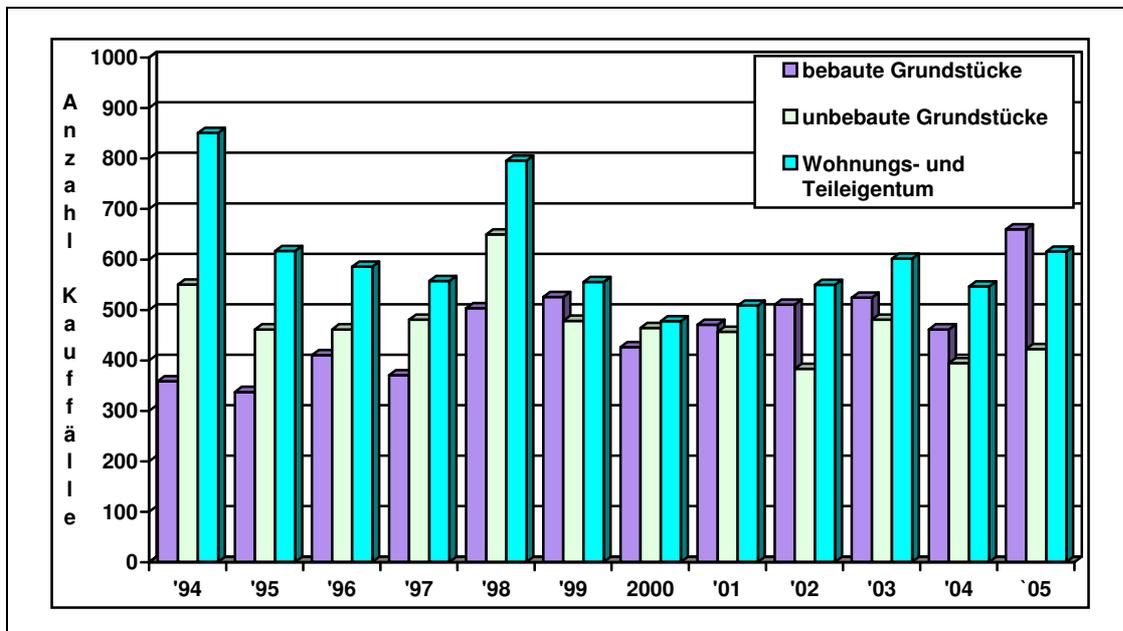
Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 3.900 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von 54 Gutachten im Jahr 2005 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.

4. Umsätze

4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung

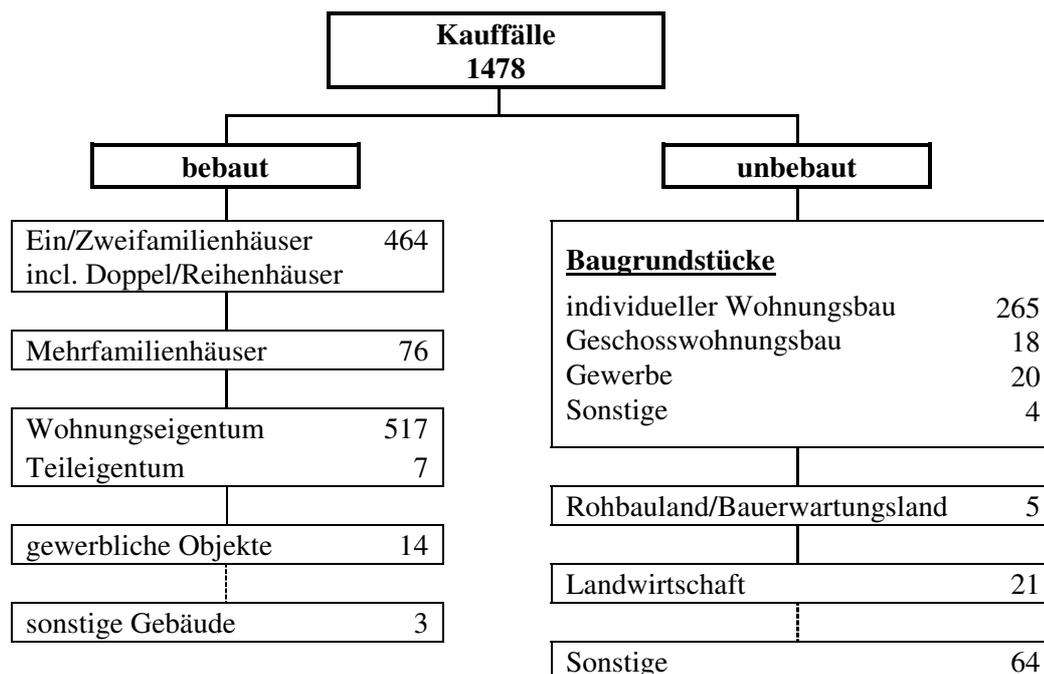
Jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt bildet einen Kauffall. Enthält also ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z.B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten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



Gesamtzahl: 1758 1414 1456 1407 1947 1558 1367 1434 1442 1605 1401 1696

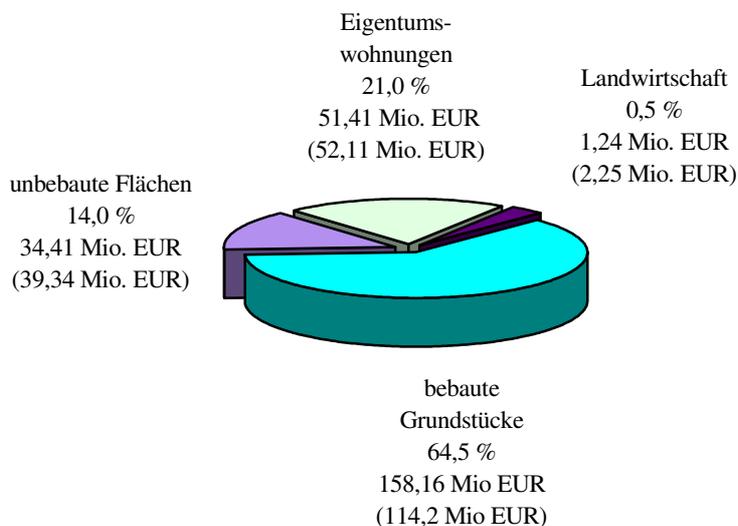
Die folgenden Darstellungen des Flächen- und Geldumsatzes basieren nicht auf den in der o. a. Grafik aufgeführten Kauffällen. Bei der Darstellung des Flächen- und Geldumsatzes werden Verträge des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind z. B. Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten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

4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

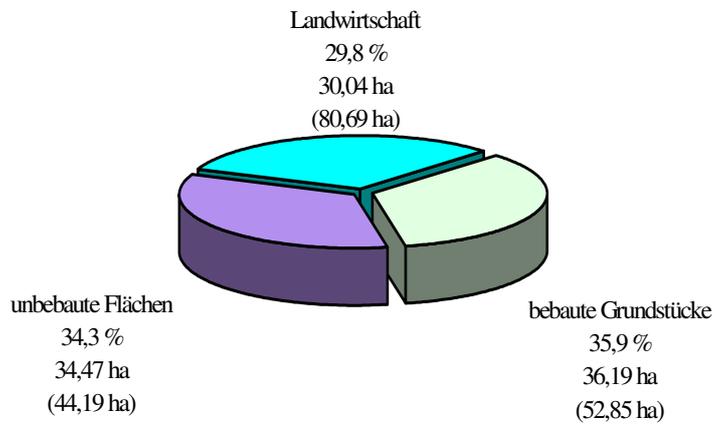
Gesamtumsatz 245,22 Mio. Euro (2004: 207,88 Mio Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	19,35 Mio. EUR	88,25 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	3,31 Mio. EUR	22,51 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	7,49 Mio. EUR	46,76 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,09 Mio. EUR	0,64 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	2,67 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	1,50 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

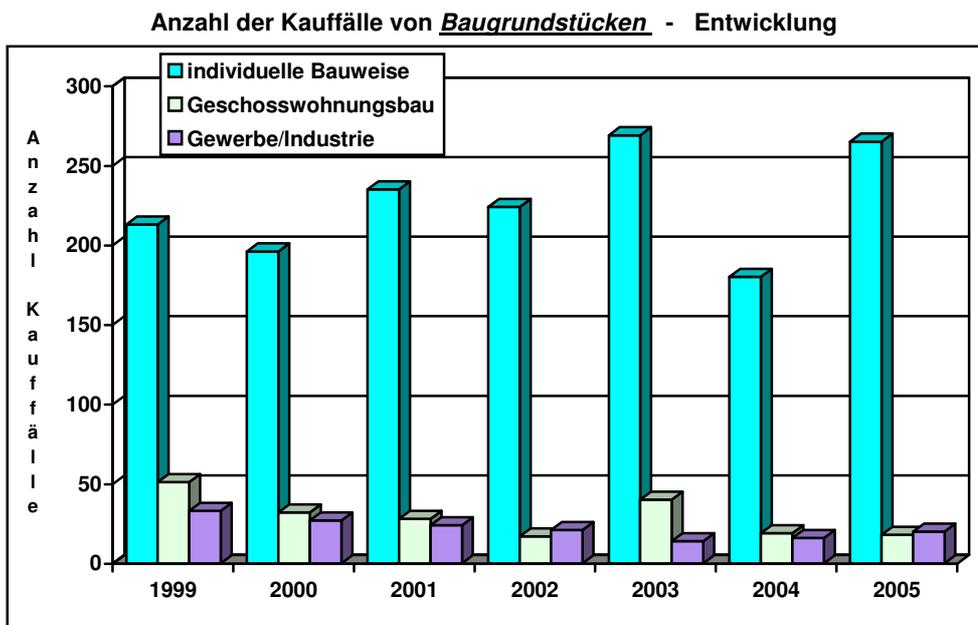
Gesamtumsatz 100,70 ha (2004: 177,73 ha)



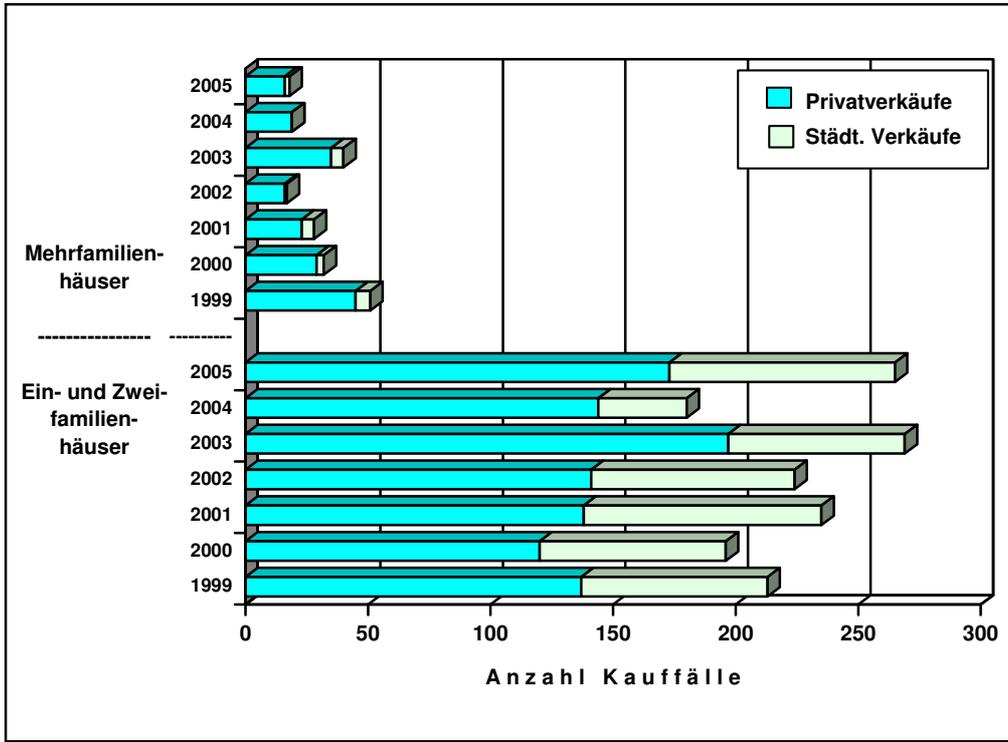
	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	11,02 ha	18,42 ha
Geschosswohnungsbau	1,52 ha	5,26 ha
Gewerbe/Industrie	12,77 ha	9,60 ha
sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte	0,17 ha	2,91 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	3,12 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	5,87 ha	-

5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

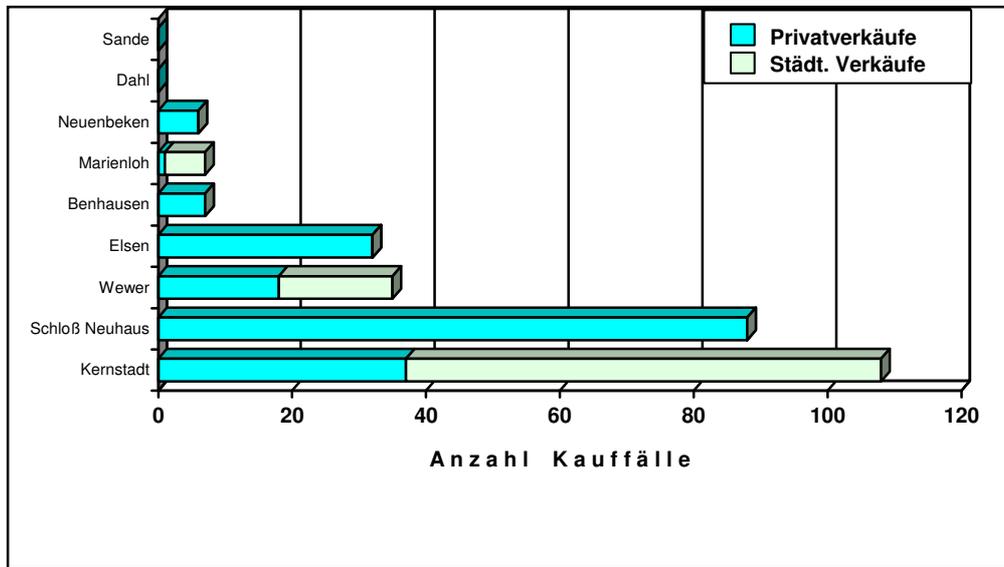
5.1 Baugrundstücke



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

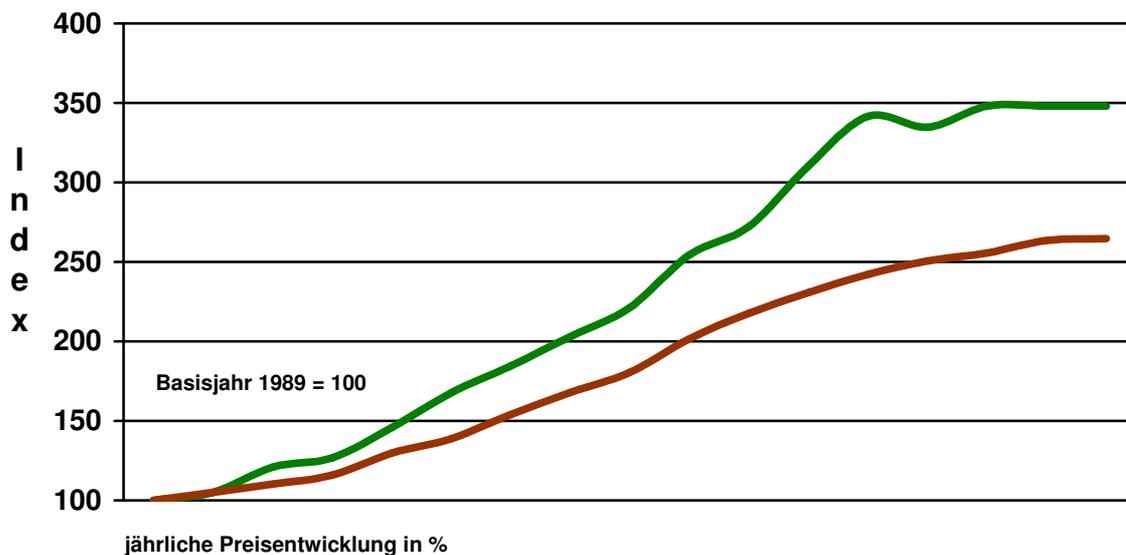


Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

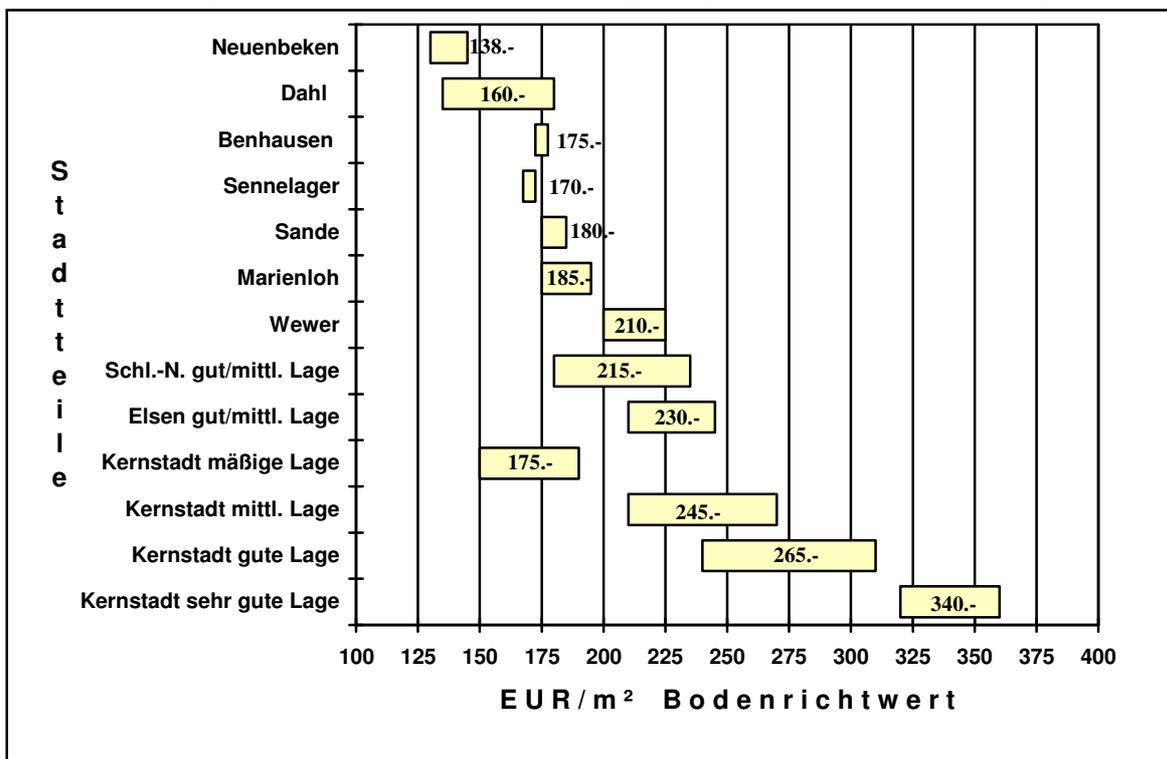


	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kreis	0	5	15	5	15	15	10	10	9	15	7	14	10	-2	4	0	0
Stadt	0	5	5	5	12	7	11	9	7,5	12	8	6	5	3,5	2	3	0,5

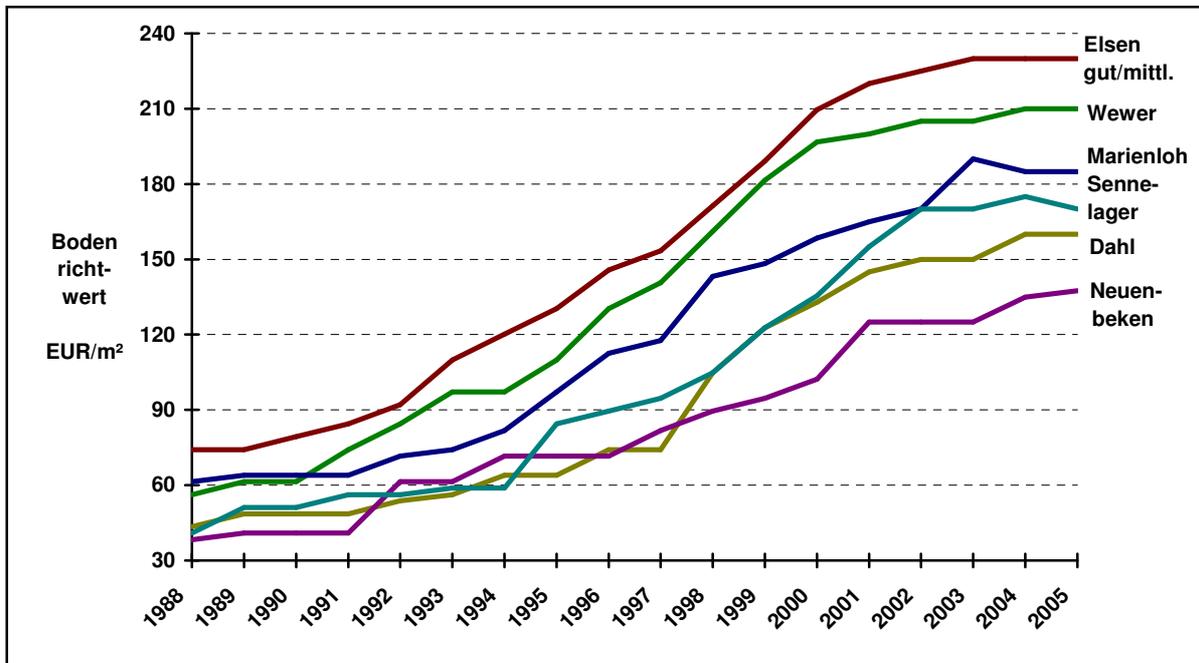
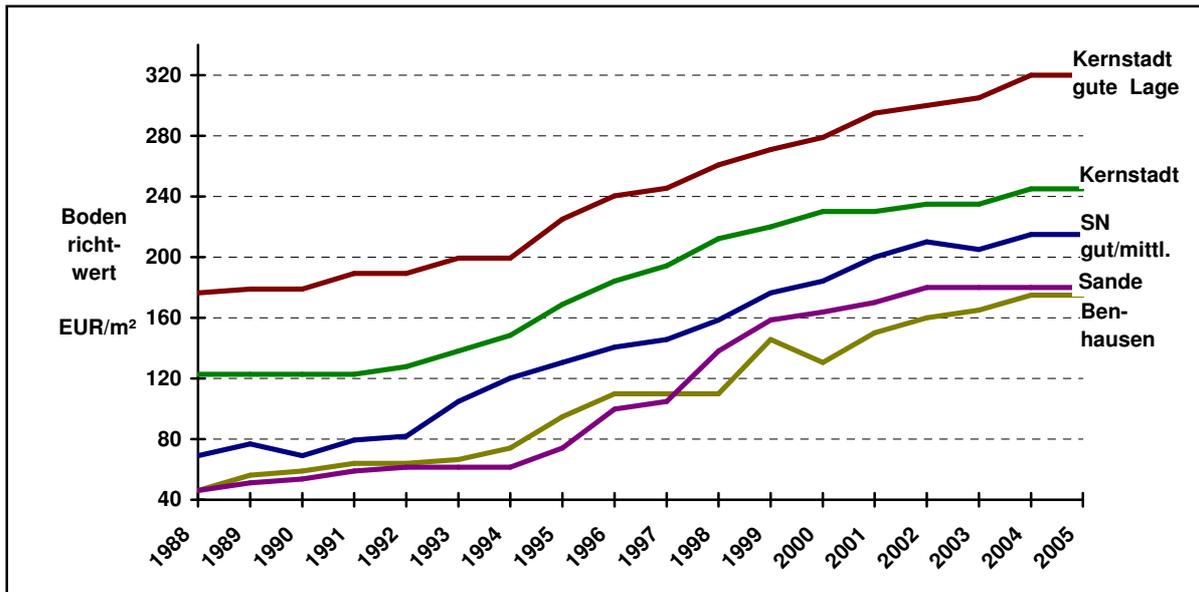
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2006



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - aktuell zum 01.01.2006 – ermittelt und beschlossen. Gegenüber dem 01.01.2004 konnten **keine Wertveränderungen** festgestellt werden. Bis 1999 beschlossene Richtwerte sind weiter in **DM pro m²** ausgewiesen. Umrechnungskoeffizient: **1 Euro = 1,95583 DM**

1989	1991	1993	1995	1997
1.700,- DM/m²	1.800,- DM/m²	2.400,- DM/m²	2.600,- DM/m²	2.700,- DM/m²
2.300,- DM/m²	2.400,- DM/m²	3.200,- DM/m²	3.500,- DM/m²	3.600,- DM/m²

1999	2001	01.01.2004	01.01.2006	
3.100,- DM/m²	1.600,- EUR/m²	1.600,- EUR/m²	1.600,- EUR/m²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
4.150,- DM/m²	2.145,- EUR/m²	2.145,- EUR/m²	2.145,- EUR/m²	GFZ 3,5 ; Lagewert 100

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

Einordnung der Lagen für die Bodenrichtwerte in der Innenstadt

Lage	Lagewert	Wertespanne
1a-Lage	80 - 100	1.280,- bis 1.600,- EUR/m ²
1b-Lage	65 - 75	1.040,- bis 1.200,- EUR/m ²
2a/2b-Lage	40 - 60	640,- bis 960,- EUR/m ²
sonstige Lagen	unter 40	unter 640,- EUR/m ²

Die Bodenrichtwerte sind auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden.

5.6 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		
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		

Beispiel: Der Bodenrichtwert beträgt **1.200,- EUR/m²** (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/m² x 1,223 / 1,000 = rd. 1.470,- EUR/m²

5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Stadtteil	Grundstückswert [EUR/m ²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	85	65	40
Schloß Neuhaus	80	60	36
Elsen		52	
Marienloh		42	
Wewer		42	

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/m²) und im Bereich des oberen Frankfurter Weges (100,- EUR/m²) berücksichtigen teilweise eine derartige tertiäre Nutzungsform. Gegenüber 2004 sind die Preise praktisch unverändert.

5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Stadtgebiet werden vier landwirtschaftliche Richtwerte vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Auf Grund des regen Grundstücksverkehrs im Jahre 2005 konnten alle Richtwerte über eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen abgeleitet werden. Alle Richtwerte blieben unverändert -

- Elsen/Wewer: 3,50 EUR/m²
- Sande/Schloß Neuhaus: 2,70 EUR/m²
- Marienloh/östliches Paderborn/Benhausen: 2,90 EUR/m²
- Neuenbeken/Dahl: 2,30 EUR/m²

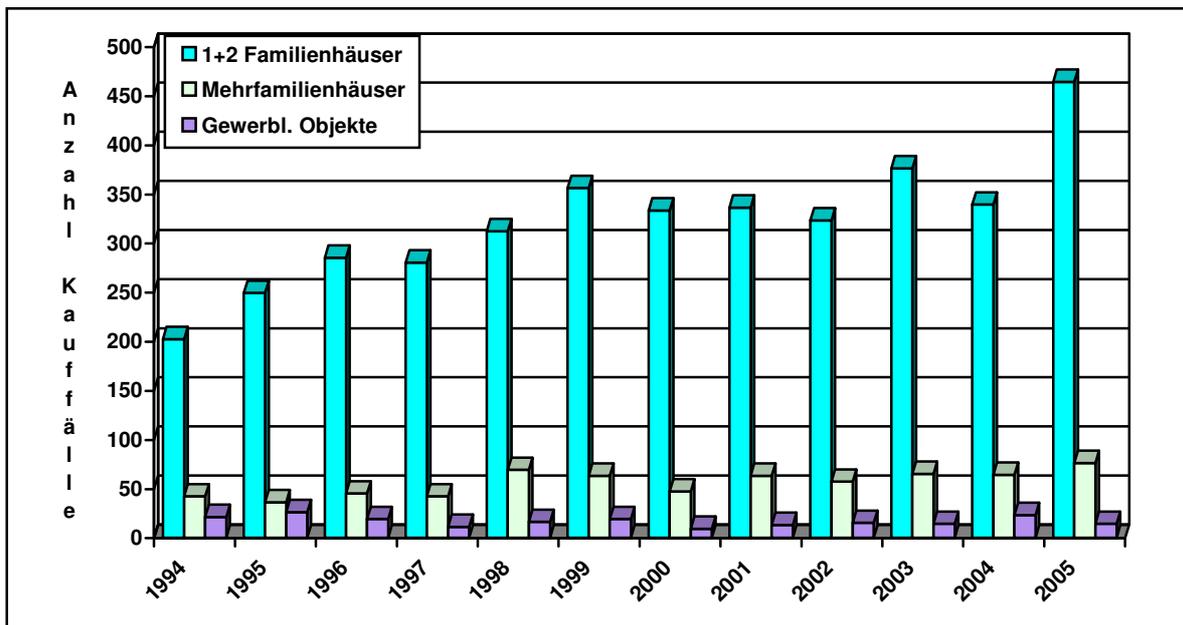
5.9 Erbbauzinsen für Wohnbauland

Im Jahr 2005 wurde dem Gutachterausschuss 1 Vertrag übermittelt, in dem ein Erbbaurecht bestellt wurde. Die Höhe des Zinssatzes bestätigt die auch in der Vergangenheit vereinbarten Erbbauzinsen von rd. 4,0 %. Eine Anpassungsklausel zur Wertsicherung des Erbbauzinses ist üblich.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffälle

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke – Entwicklung



Die Kauffälle des bebauten Teilmarktes verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2004):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	164 (83)	40 (37)
Doppelhaushälften	162 (122)	63 (69)
freistehende Einfamilienhäuser	93 (94)	11 (4)
Zweifamilienhäuser	45 (40)	2 (1)
Mehrfamilienhäuser	76 (64)	0 (0)
gewerblich genutzte Objekte	14 (23)	1 (0)

Mit 464 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser stieg die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem vergangenen Jahr um rd. 37 %. Erstmals wurden damit in Paderborn über 400 Ein- oder Zweifamilienhäuser incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser in einem Kalenderjahr veräußert. Dabei fällt insbesondere der starke Anstieg bei den Verkaufszahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf. Diese beiden Haustypen machen alleine 70 % des Umsatzes bei den Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Dabei blieb die Zahl der veräußerten neuen Doppelhaushälften und Reihenhäuser nahezu konstant. Die gebrauchten Immobilien waren also deutlich begehrt.

Die Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern incl. gemischt genutzter Objekte stiegen ebenfalls wieder deutlich an. Mit 76 Objekten wurden erstmals über 70 derartiger Immobilien veräußert.

Die 14 Verkaufsfälle von reinen Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten entsprechen genau dem Durchschnitt der Jahre 1998 bis 2003. Insofern relativiert sich die starke Abnahme an Verkäufen gegenüber dem Ausnahmejahr 2004.

6.2 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.

Gebäudetyp	Baujahr			
	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2003	2004/2005 Neubauten
Freistehendes Einfamilienhaus	200.900,- EUR	220.400,- EUR	277.900,- EUR	229.250,- EUR
Doppelhaushälfte	164.400,- EUR	200.100,- EUR	209.800,- EUR	209.700,- EUR
Reihenhaus	162.100,- EUR	165.400,- EUR	183.200,- EUR	186.600,- EUR
Zweifamilienhaus	227.200,- EUR	247.900,- EUR		-
Mehrfamilienhaus	390.900,- EUR	319.500,- EUR		-

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seite 19) die in 2004/2005 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden wie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

6.3 Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2003/2004

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2003/2004 zieht der Gutachterausschuss sowohl die vorgenannten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die auf Seite 19 unter 8.2 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 beiden zu vergleichenden Stichproben sehr unterschiedlich sind und zu den Preisunterschieden geführt haben.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die Preisentwicklungen zwischen den Auswertzeiträumen 2003/2004 und 2004/2005 dargestellt. In der Tendenz ist eher von einem Preisrückgang auszugehen.

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung	
Reihenhäuser	1975 – 1989	bis	– 10 %
Reihenhäuser	1990 – 2003	bis	– 5 %
Reihenhäuser	Neubauten	um	0 %
Doppelhaushälften	1990 – 2003	um	0 %
Doppelhaushälften	Neubauten	um	0 %
Einfamilienhäuser	1975 – 1989	bis	+ 5 %
Einfamilienhäuser	1990 – 2003	bis	– 5 %
Einfamilienhäuser	Neubauten	um	0 %
Zwei- und Mehrfamilienhäuser	1950 – 2003	bis	– 10 %

6.4 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 15 Jahren mindestens zwei Mal als Kauffälle in der Kaufpreissammlung registriert wurden.

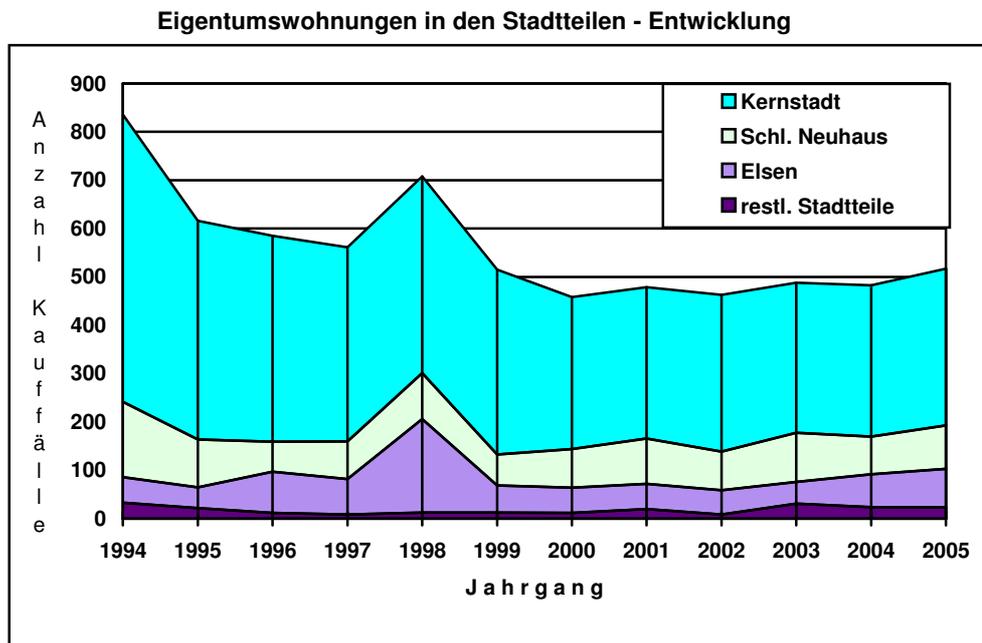
Bei einer Gegenüberstellung der Preise ergeben sich durchschnittliche jährliche Preissteigerungsraten von **rd. 0,5 % bis 1 %** für Grundstücke, die mit **Reihen- oder Doppelhaushälften** bebaut sind.

Für Grundstücke die mit **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** 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 ausfallen.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle



Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über Eigentumswohnungen ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Von den 517 (2004: 483) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 496 (2004: 454) Kauffälle ausgewertet werden.

Erstverkäufe	25,6 % (2004: 28,4 %)
Weiterverkäufe	62,3 % (2004: 60,6 %)
Umwandlungen	12,1 % (2004: 11,0 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

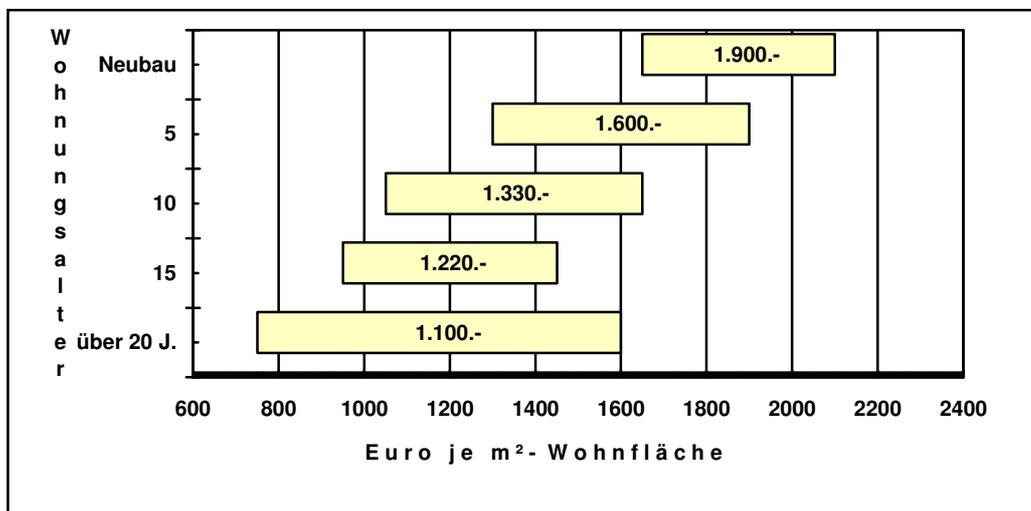
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 2004 sind im Berichtszeitraum die Preise für neue Eigentumswohnungen um bis zu 2 % gefallen, Neubauten wurden nach wie vor in guten bis sehr guten Lagen errichtet. Bei 5 Jahre alten Wohnungen und älteren Wohnungen (über 20 Jahre) ist ein Preisanstieg um bis zu 5 % zu verzeichnen. 10 bis 15 Jahre alte Wohnungen sind im Preis leicht zurückgegangen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei Neubauten bis zu 200,- Euro/m² unter den Werten für die Kernstadt. Dieser Preisunterschied wird mit zunehmendem Alter geringer.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.3 (Seite 21) ausgeführt.

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

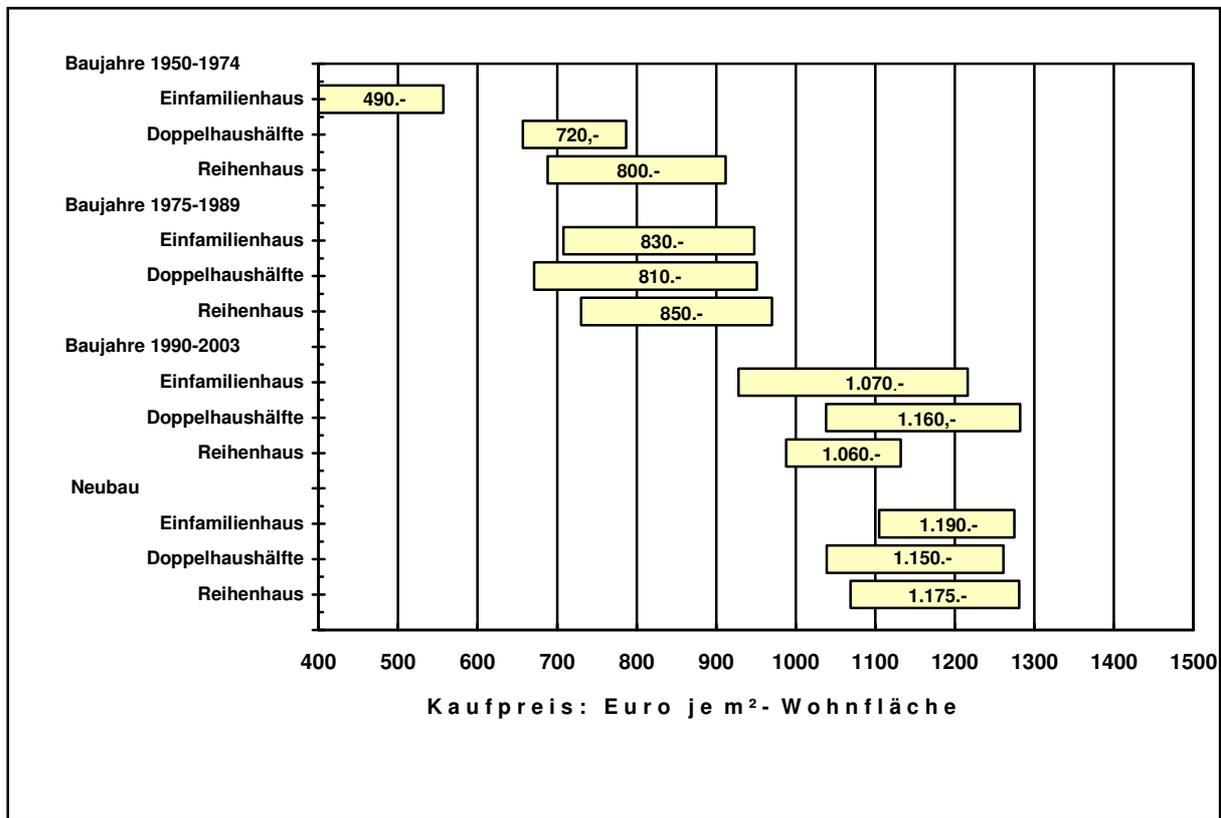
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten

RW- gebiete/ Zonen	Stadtteil	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Veränd. 04/05
45	Kernstadt	114,8	126,4	132,5	139,8	146,1	150,0	152,5	157,0	157,6	0,4%
18	Schloß- Neuhaus	118,5	126,5	140,6	150,0	161,1	169,0	169,3	176,6	177,4	0,4%
3	Marienloh	119,9	139,7	144,8	160,5	163,6	170,3	190,6	189,0	189,0	0,0%
4	Sande	120,2	157,1	184,0	201,7	205,5	223,0	228,3	233,3	233,3	0,0%
16	Elsen	113,7	127,2	140,1	148,0	153,5	160,3	164,6	164,0	165,0	0,7%
6	Wewer	118,7	136,6	150,2	161,7	163,4	170,0	170,1	174,1	174,1	0,0%
1	Benhausen	113,0	113,0	154,6	136,8	162,8	173,7	179,1	189,8	189,8	0,0%
2	Neuenbeken	119,5	119,8	122,8	133,4	150,6	150,6	150,6	177,5	177,5	0,0%
3	Dahl	111,8	160,7	193,8	215,1	233,2	244,4	244,4	266,4	266,4	0,0%
98	Paderborn	115,7	129,5	140,1	148,9	156,7	162,3	165,2	170,0	170,7	0,4%

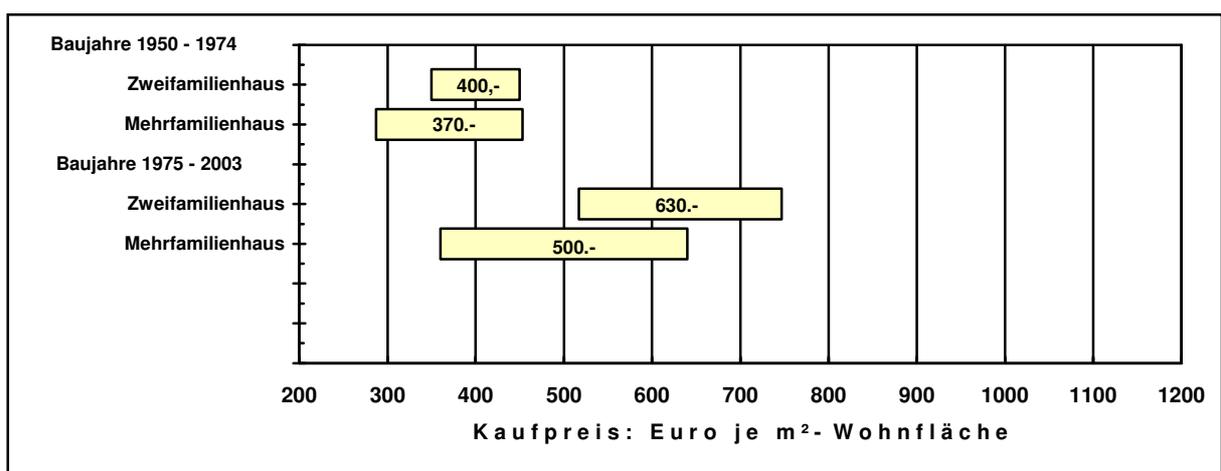
8.2 Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m² 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 2004 und 2005 zusammengefasst worden.

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser



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	Einfamilienhäuser	15	1965	129	581	241,-
	Doppelhaushälften	7	1964	101	377	246,-
	Reihenhäuser	10	1967	121	239	275,-
Baujahr 1975-1989	Einfamilienhäuser	14	1982	140	526	204,-
	Doppelhaushälften	14	1985	140	387	228,-
	Reihenhäuser	13	1982	126	259	230,-
Baujahr 1990-2003	Einfamilienhäuser	10	1997	145	547	224,-
	Doppelhaushälften	25	1996	116	317	239,-
	Reihenhäuser	7	1996	124	267	199,-
Neubau	Einfamilienhäuser	12		136	394	167,-
	Doppelhaushälften	15		126	325	222,-
	Reihenhäuser	16		135	193	202,-

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Größe des Grund- stücks [m ²]	Bodenwert [EUR/m ²]
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhäuser	16	1966	194	662	232,-
	Mehrfamilienhäuser	22	1962	553	806	275,-
Baujahr 1975-2003	Zweifamilienhäuser	12	1981	197	678	191,-
	Mehrfamilienhäuser	8	1982	381	585	228,-
Neubau	Mehrfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	0	-	-	-	-

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

Ob die auf Seite 19 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 m² anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Aus statistischen Untersuchungen ist bekannt, dass insbesondere der Gesamtbodenwert (Grundstücksgröße x Bodenwert je m²) und das Baujahr einen hohen Einfluss auf den Vergleichsfaktor „Preis je m² 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.

8.3 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten und je 60 m² bis 100 m² 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 ²]	ØPreis/m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	statistische Ungenauigkeit [EUR/m ²]
Erstverkauf	83	Neubau	83	1.810,-	±150,-
Weiterverkauf	47	seit 1990	73	1.400,-	±220,-
	30	1980-1989	73	1.130,-	±220,-
	17	1970-1979	82	1.100,-	±140,-
	29	1960-1969	72	1.135,-	±180,-
	12	bis 1959	73	1.540,-	±290,-

8.4 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.

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%] und statistische Genauigkeit
Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser	3,25 ± 1,0
Dreifamilienhäuser	4,0 ± 1,0
Mehrfamilienhäuser incl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	5,5 ± 0,9
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	6,1 ± 1,2
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	6,2 ± 0,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,2 ± 0,3
- 5 Jahre alt	3,7 ± 0,5
- 10 Jahre und älter	4,2 ± 0,5

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

8.5 Ertragsfaktoren

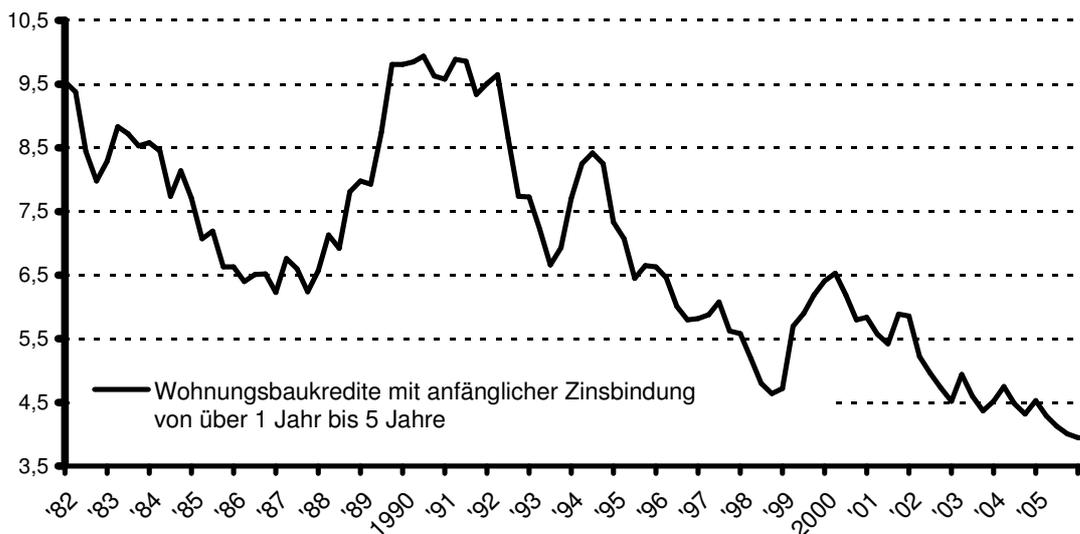
Objekt	Ertragsfaktor
Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser	23,5
Dreifamilienhäuser	16
Mehrfamilienhäuser incl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	13,5
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	11,5
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	12
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	24,5
Weiterverkauf	
- 5 Jahre alt	20,5
- 10 Jahre und älter	17,5

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

In den Tabellen zu den Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren wurden auch Kauffälle des Auswertejahres 2004 berücksichtigt.

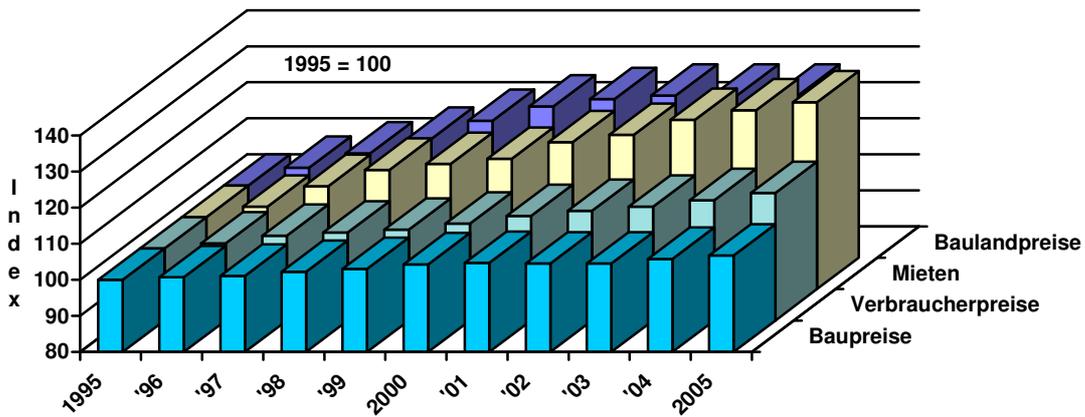
9. Rahmendaten

Zinsentwicklung



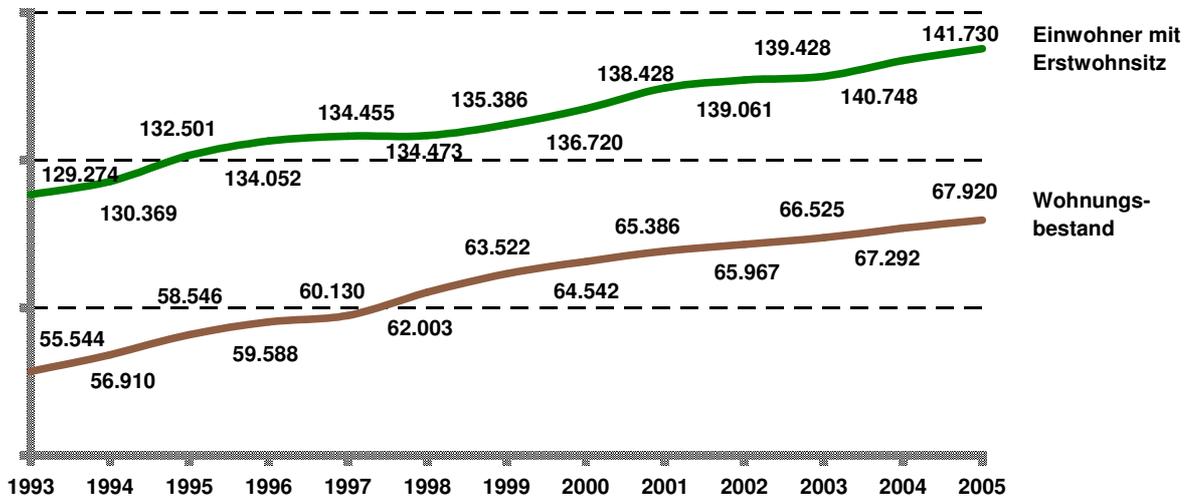
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



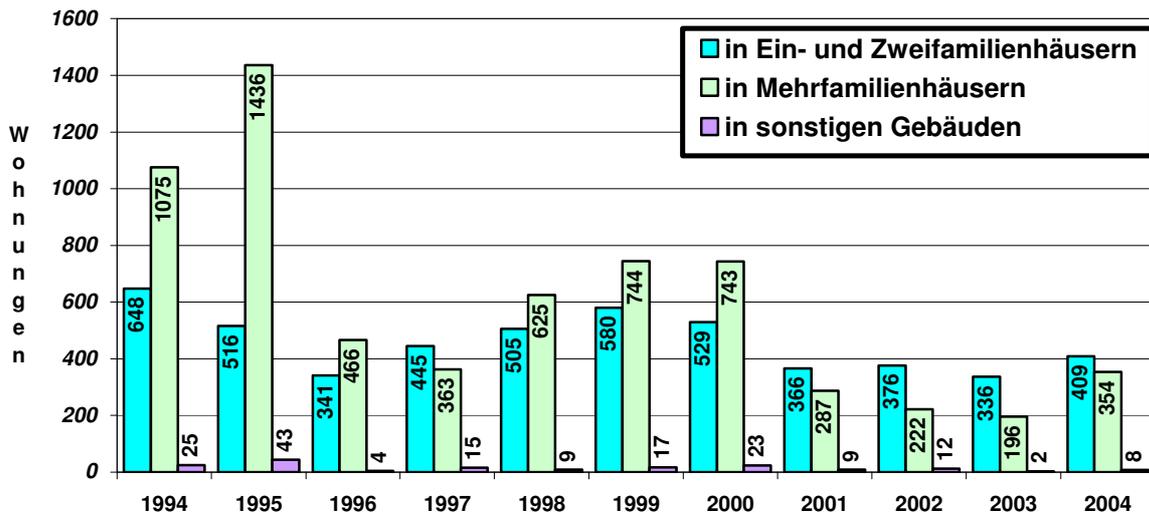
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



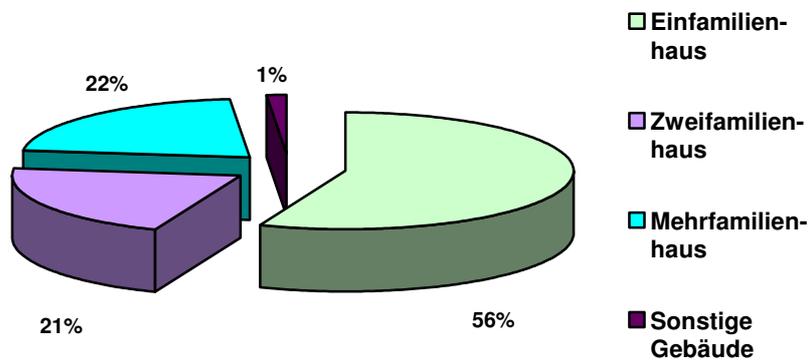
Quelle: Referat des Bürgermeisters/Statistik

Baufertigstellungen



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2005 Stadt Paderborn

Wohngebäude nach Bauform



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2005 Stadt Paderborn

10. Sonstige Angaben

10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Kreis Paderborn

Für das übrige Kreisgebiet des Kreises Paderborn ist ein eigener Gutachterausschuss zuständig. Auch dieser Gutachterausschuss gibt einen Grundstücksmarktbericht heraus und ermittelt und beschließt Bodenrichtwerte. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Fachbereich 62 – Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertungen – des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:
Kreishaus, Aldegreverstraße 10-14, 33102 Paderborn.
Ansprechpartner ist u.a. Herr Franz Josef Brinkmann (Tel. 308933). Die Internetadresse lautet:
www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss.

10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Immobilienmarktdaten (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss in NRW in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.
BORIS.NRW ist das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in NRW. Es enthält alle Bodenrichtwerte mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW. Die beschreibenden Merkmale können kostenfrei abgerufen werden.
Internetadresse: www.boris.nrw.de

10.3 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. Rudolf Becker

Dipl.-Ing. Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

Landwirt Heinz Westkämper

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreter des Finanzamtes

Christa Steinke

Stellvertreter:

Hans-Jürgen Sellmann