



Grundstücksmarktbericht 2008

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2007 - 31.12.2007



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Paderborn

NRW.

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Geschäftsstelle: Stadt Paderborn
Vermessungsamt
Zimmer 2.60, 2.62 und 2.69
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 2008

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

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundst�cksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundst�cksmarktberichtes	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 (�berwiegend in mittleren Lagen).....	11
5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	12
5.6 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grund-.....	12
st�cke bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung in der Innenstadt	12
5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebau land.....	13
5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	13
5.9 Erbbauzinsen für Wohnbauland	14
6. Bebaute Grundstücke	14
6.1 Kauffälle	14
6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre.....	15
6.3 Preisveränderungen gegenüber dem Auswertezeitraum 2004/2005.....	15
6.4 Langfristige Preisentwicklung	16
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 den Bodenrichtwerten	18
8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	19
8.3 Marktanpassungsfaktoren.....	21
8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen	23
8.5 Liegenschaftszinssätze.....	23
8.6 Ertragsfaktoren	24
9. Rahmendaten	24
10. Sonstige Angaben.....	27
10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Kreis Paderborn	27
10.2 �berregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	27
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	27

Mietspiegel

1. Wesentliche Aussagen des Grundst cksmarktberichtes

Der Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Paderborn war im Jahr 2007 durch unterschiedliche Entwicklungen geprägt. Der Umsatz unbebauter Grundstücke, von Eigentumswohnungen und Teileigentum nahm gegenüber 2006 nochmals ab, während es einen deutlichen Zuwachs an Kauffällen von bebauten Objekten gab.

Für den Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** wurde der Verkauf von 153 Baugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung registriert. Damit weist dieser Teilmarkt einen Rückgang von ca. 30 Kauffällen gegenüber 2006 auf. Ein Vergleich mit den Zahlen im Zeitraum zwischen 2000 und 2004 zeigt, dass 2007 ca. 100 Kauffälle unbewohnter Baugrundstücke weniger registriert wurden. Auch der Umsatz von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau ist mit 18 registrierten Fällen zurückgegangen. Gleches gilt für den Umsatz gewerblicher Baugrundstücke, der im Jahr 2007 nur noch 12 Fälle umfasst.

Neben dem Umsatr ckgang ist erstmals auch ein Preisrückgang für Wohnbauland festzustellen, der allerdings im Mittel nur rd. 2 % bis 3 % beträgt.

Dagegen wurden im Jahr 2007 mit **335 Kauffällen** von Grundstücken, die mit **Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut** sind, rd. 33 % mehr als im Jahr 2006 registriert. Dieser Wert entspricht praktisch den durchschnittlichen Umsatzzahlen der Jahre 2000 bis 2004 in H ohe von rd. 341 Fällen. Der Anteil neuer Objekte am Gesamtumsatz sank aber auch im Jahr 2007 weiter auf nunmehr rd. 18 %. Auch bei den **Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** kann der Trend zur gebrauchten Immobilie festgestellt werden. Bei den **127 registrierten Kauffällen** handelt es sich ausnahmslos um gebrauchte Immobilien. Die H ohe dieses Umsatzes ist außerordentlich; die Umsatzzahlen haben sich gegenüber den Jahren 2000 bis 2004 praktisch verdoppelt. Im Jahr 2007 wurden **24 Kauffälle von bebauten Gewerbe- und Industriegrundst cken inklusive B uro- und Handelsflächen** registriert. Dies ist zwar gegenüber 2006 ein Rückgang, doch verglichen mit den Jahren 2000 bis 2004 ein immer noch 超erdurchschnittlicher Umsatz.

Für **bebaute Einfamilienhausgrundstücke inklusive Doppelhaushälfte und Reihenhäuser** ergibt sich gegenüber dem Auswertezeitraum 2005 / 2006 超wiegend ein eher sinkendes Preisniveau. Für einzelne Kategorien sind aber auch geringe Preissteigerungen oder gleichbleibende Preise festzustellen.

Auf dem Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** wurden mit nur noch 327 Kauffällen nochmals ca. 22 % weniger Kauffällen als 2006 registriert. Verglichen mit den vergangenen 13 Jahren ist dies ein Tiefstand. Während für Neubauten, die 超wiegend in guten bis sehr guten Wohnlagen der Kernstadt errichtet wurden, noch Preissteigerungen ermittelt wurden, weisen die Preise von Weiterverkäufen Preisrückgänge von bis zu 5 % auf.

2. Zielsetzung des Grundst cksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine 超bersicht 超ber den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich seit 1994 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben. Aufgabe des Grundst cksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und 超ber das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit allen Bürgern zur Information 超ber 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 超ber Immobilienkäufe und -ubertragungen im Stadtgebiet stützen.

Der Bericht wendet sich sowohl an die interessierte 超ffentlichkeit als auch an Bewertungssachverst ndige zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die freie Wirtschaft, die 超ffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse 超ber den Grund-

stücksmarkt 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 besetzte Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

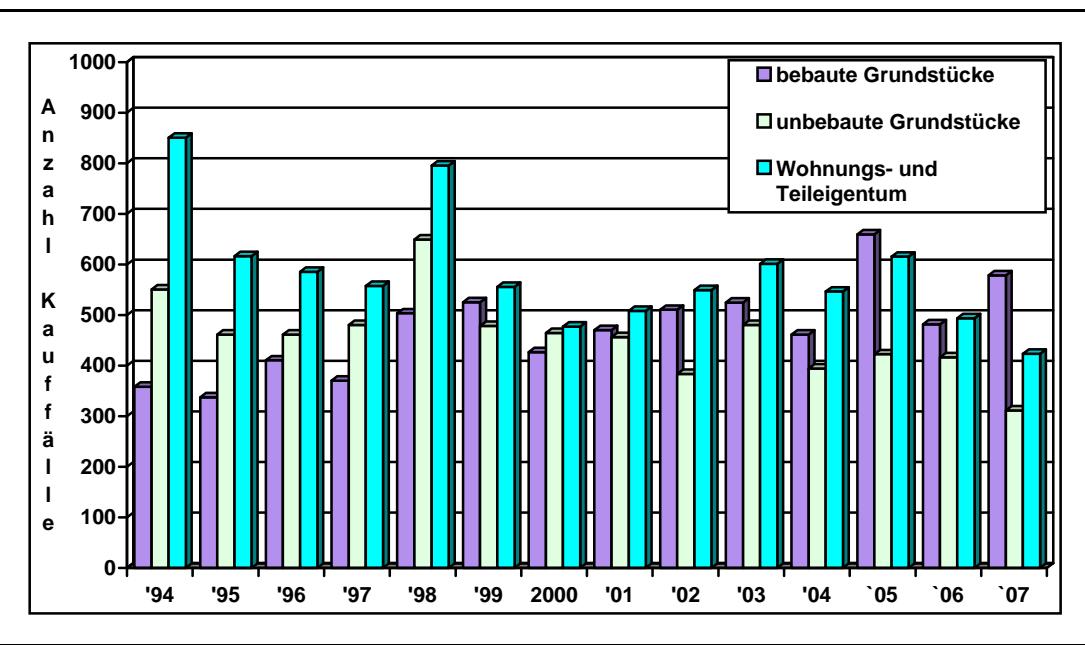
Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 2.900 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von über 60 Gutachten im Jahr 2007 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

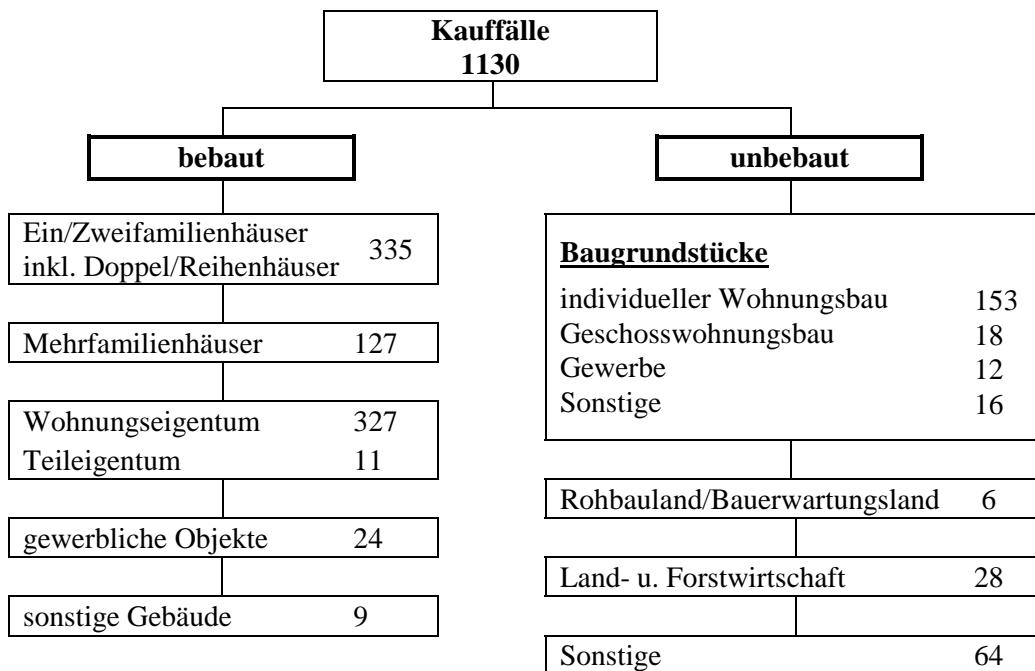
Jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt bildet einen Kauffall. Enthält also ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z.B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten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



Gesamtzahl: 1758 1414 1456 1407 1947 1558 1367 1434 1442 1605 1401 1696 1390 1312

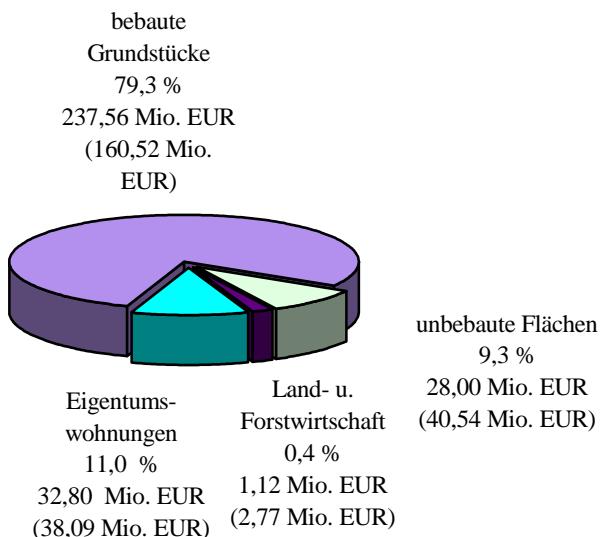
Die folgenden Darstellungen des Flächen- und Geldumsatzes basieren nicht auf den in der o. a. Grafik aufgeführten Kauffällen. Bei der Darstellung des Flächen- und Geldumsatzes werden Verträge des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten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

4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

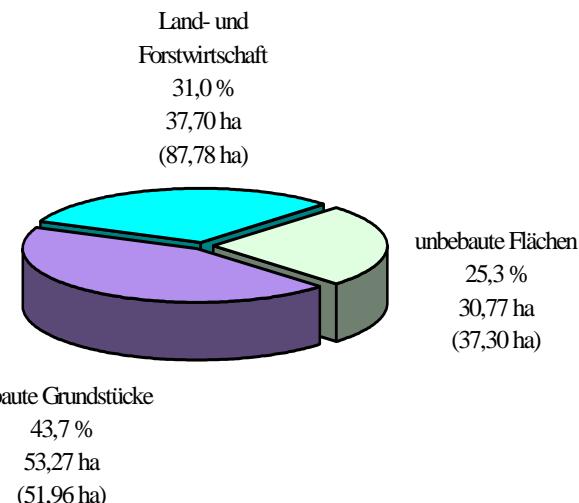
Gesamtumsatz 299,48 Mio. Euro (2006: 241,92 Mio. Euro)



	unbebaute Flächen	bebaut Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	12,29 Mio. EUR	63,62 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	4,28 Mio. EUR	43,13 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	6,99 Mio. EUR	128,62 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,67 Mio. EUR	2,19 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	3,13 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	0,64 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 121,74 ha (2006: 177,04 ha)

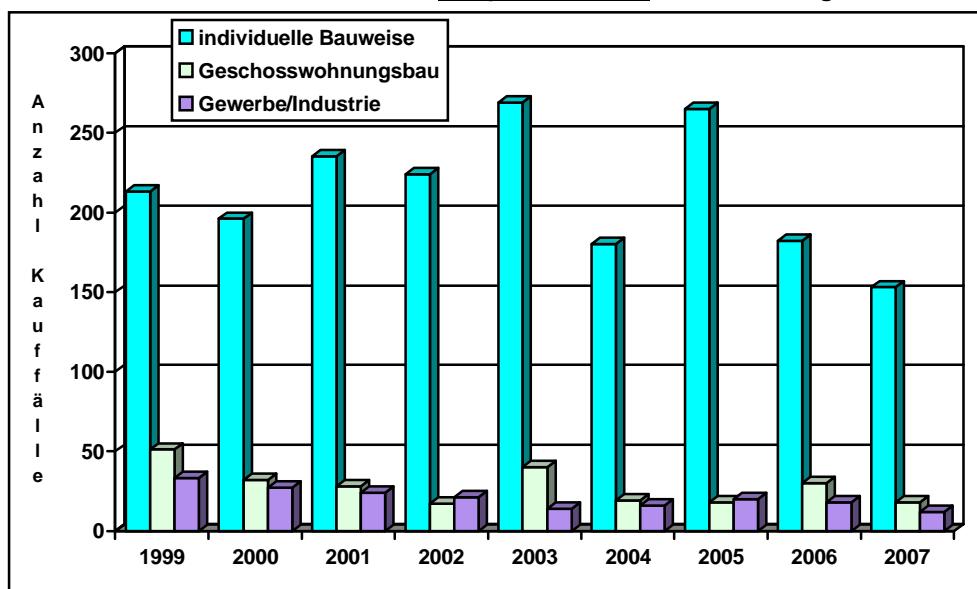


	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	6,30 ha	14,06 ha
Geschosswohnungsbau	1,54 ha	11,15 ha
Gewerbe/Industrie	9,43 ha	24,41 ha
sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte	2,81 ha	3,65 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	7,82 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	2,87 ha	-

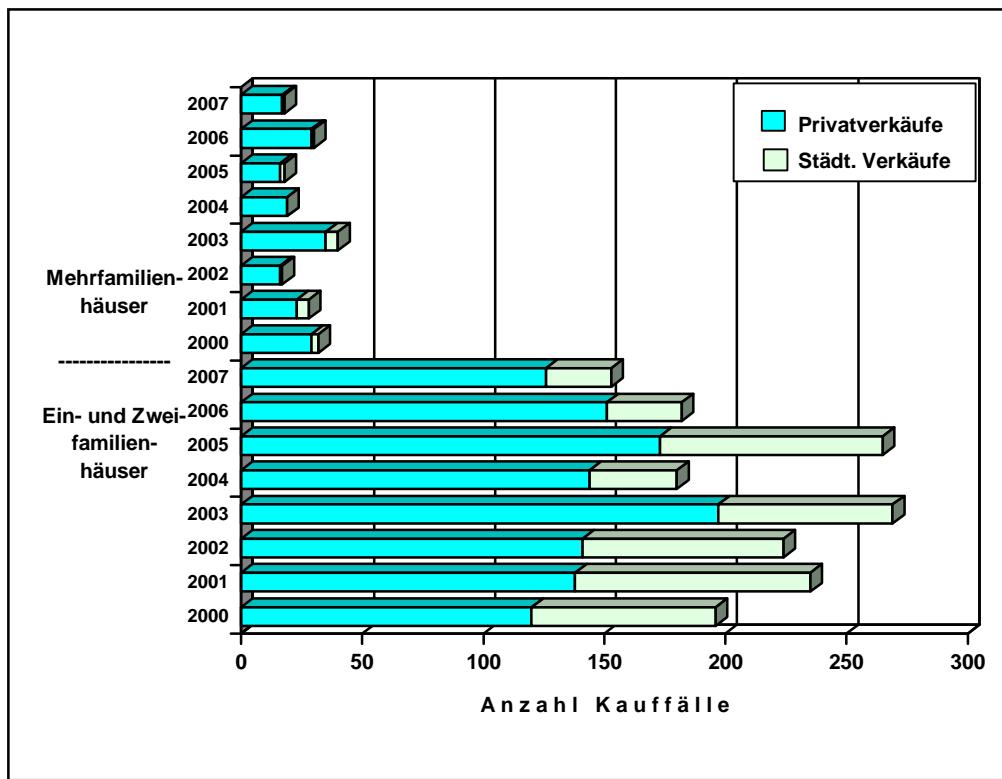
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

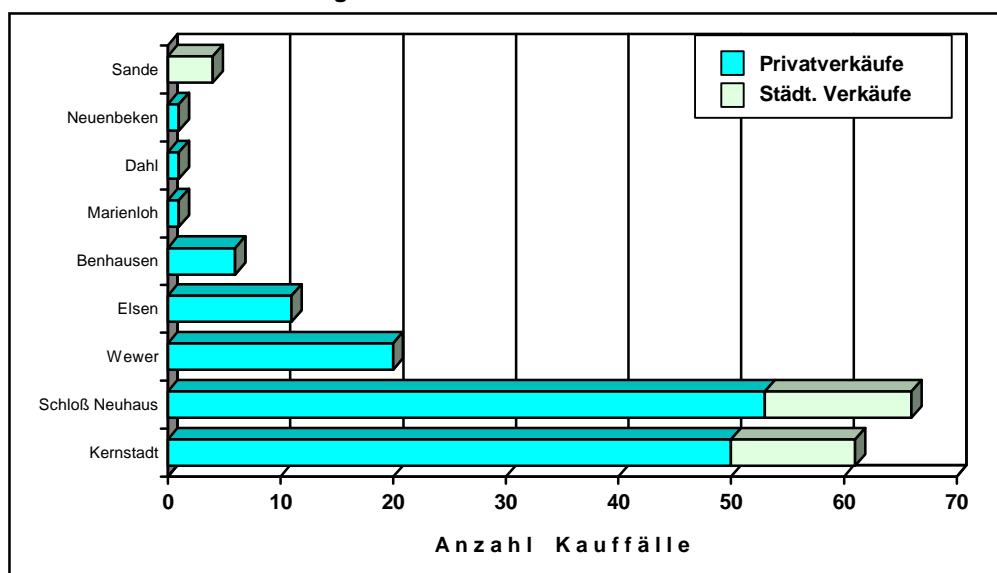
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



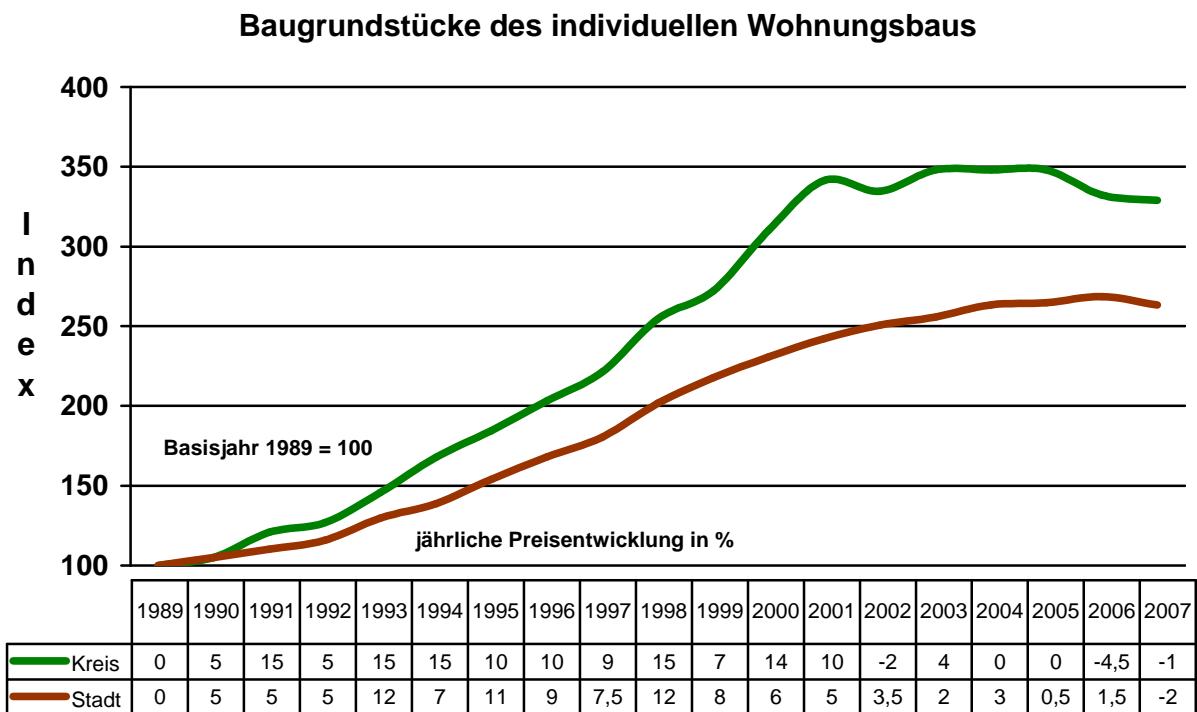
Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung



Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



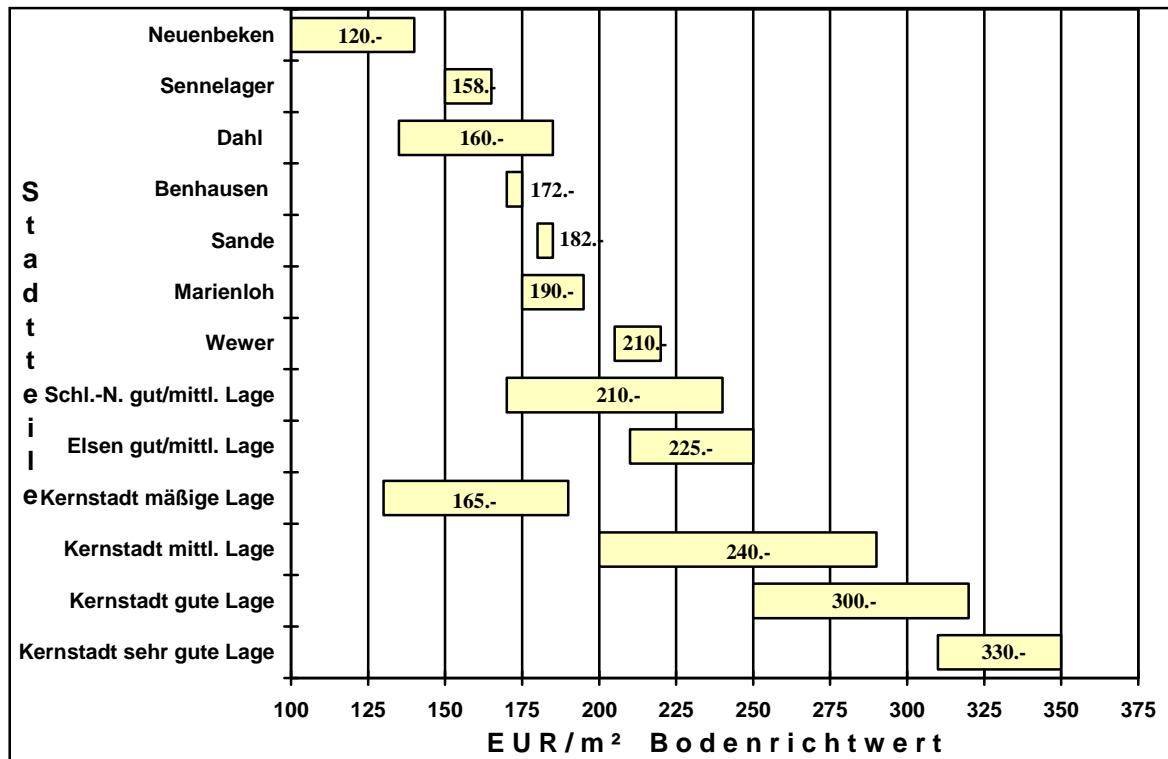
5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn



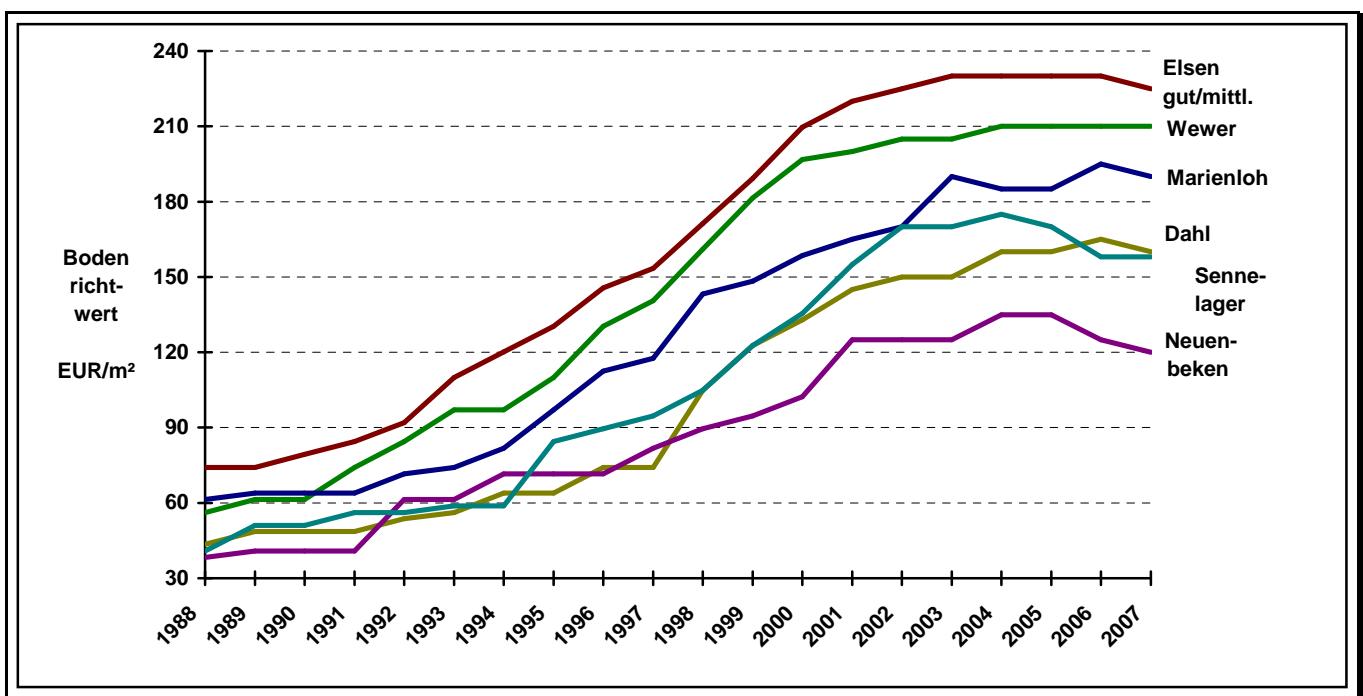
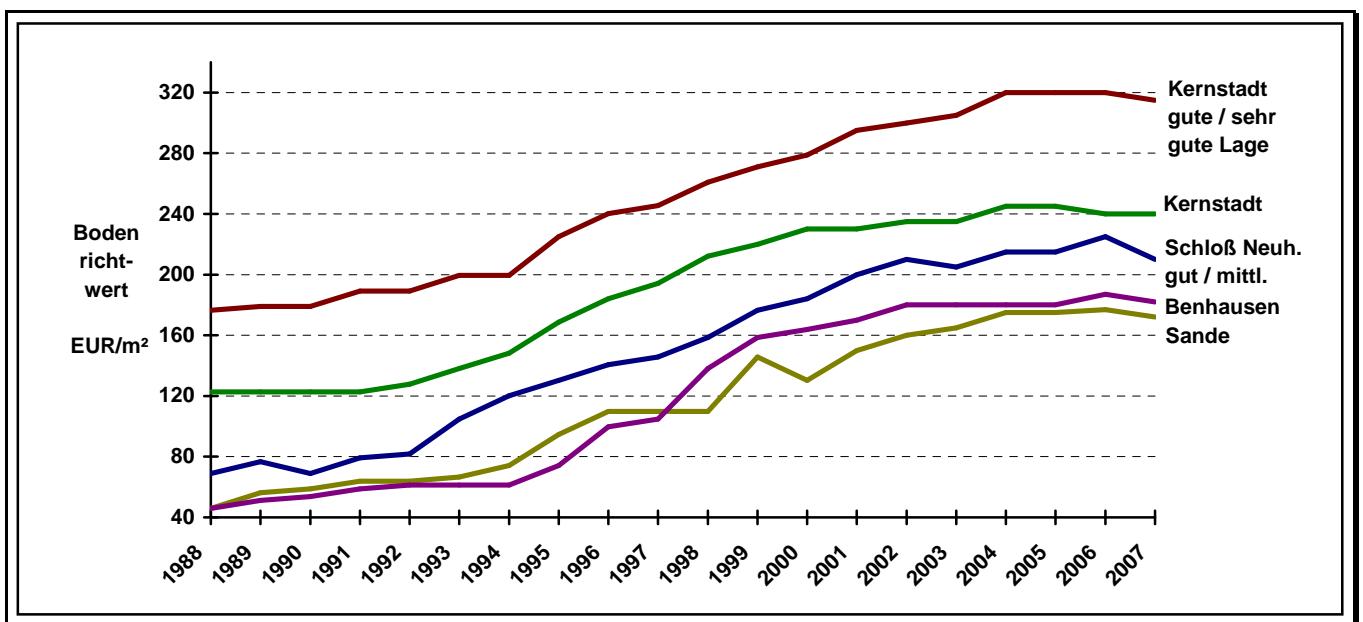
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2008



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - aktuell zum 01.01.2008 – ermittelt und beschlossen. Gegenüber dem 01.01.2006 wurden die Bodenrichtwerte wegen der wirtschaftlichen Lage des Einzelhandels und auf Grund der vereinbarten Kaufpreise in den wenigen Kauffällen **geringfügig abgesenkt**. Bis 1999 beschlossene Richtwerte sind weiter in **DM pro m²** ausgewiesen. Umrechnungskoeffizient: **1 Euro = 1,95583 DM**

1989	1991	1993	1995	1997	1999
1.700,- DM/m ²	1.800,- DM/m ²	2.400,- DM/m ²	2.600,- DM/m ²	2.700,- DM/m ²	3.100,- DM/m ²
2.300,- DM/m ²	2.400,- DM/m ²	3.200,- DM/m ²	3.500,- DM/m ²	3.600,- DM/m ²	4.150,- DM/m ²

2001	01.01.2004	01.01.2006	01.01.2008	
1.600,- EUR/m ²	1.600,- EUR/m ²	1.600,- EUR/m ²	1.550,- EUR/m ²	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
2.145,- EUR/m ²	2.145,- EUR/m ²	2.145,- EUR/m ²	2.079,- EUR/m ²	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	1.250,- bis 1.550,- EUR/m ²
1b-Lage	65 - 75	1.000,- bis 1.175,- EUR/m ²
2a/2b-Lage	40 - 60	625,- bis 925,- EUR/m ²
sonstige Lagen	unter 40	unter 625,- EUR/m ²

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

Für deren Anwendung gilt folgende Besonderheit:

In den 2a/2b-Lagen und den sonstigen Lagen ist bei einer baulichen Ausnutzung oberhalb einer GFZ von 1,8 festzustellen, wie die Obergeschosse genutzt werden. Soweit hier nur wohnraumtypische Erträge erzielt werden, sind die Zuschläge für die höhere bauliche Ausnutzung folgendermaßen zu errechnen: (U - 1) x 310,- EUR/m².

Das Ergebnis dieser Multiplikation ist zum lagetypischen Bodenwert zu addieren (siehe Beispiel auf S. 13).

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 für eine Umrechnung in einer 1b-Lage:

Der Bodenrichtwert beträgt **1.175,- 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

$$1.175,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 1.437,- \text{ EUR/m}^2$$

Beispiel für eine Umrechnung in einer 2b-Lage mit Wohnnutzung in den Obergeschossen: Der

Bodenrichtwert beträgt **700,- EUR/m²** (**entspricht einem Lagewert von 45**) bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7 allerdings mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$700,- \text{ EUR/m}^2 + (310,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,223) = \text{rd. } 769,- \text{ EUR/m}^2$$

5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebau land

Stadtteil	Grundstückswert [EUR/m ²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	82	65	45
Schloß Neuhaus	70	50	37
Elsen		58	
Marienloh		44	
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 (95,- EUR/m²) berücksichtigen teilweise eine derartige tertiäre Nutzungsform.

5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Zum Stichtag 01.01.2008 hat der Gutachterausschuss auch für den Außenbereich des Stadtgebietes eine Zonierung der Richtwerte beschlossen. Dabei wurden insbesondere die geologischen und bodenkundlichen Verhältnisse und die sich daraus ergebenden tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigt. Es wurden insgesamt 6 landwirtschaftliche Richtwertzonen und Richtwerte vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Insgesamt kann von einer stagnierenden Preisentwicklung ausgegangen werden. Im Einzelnen ergeben sich folgende Werte:

Zonen-nummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m ²
951	Elsen / Wewer - A 55	3,30
952	Sande / westlich SN - A / GR 35	2,90
953	Marienloh / östlich SN - A 40	3,00
954	Dahl / Neuenbeken - A / GR 40	2,30
955	westlich Elsen -Bahnhof - A / GR 35	2,50
956	Benhausen / südl. Paderborn - A 40	2,90

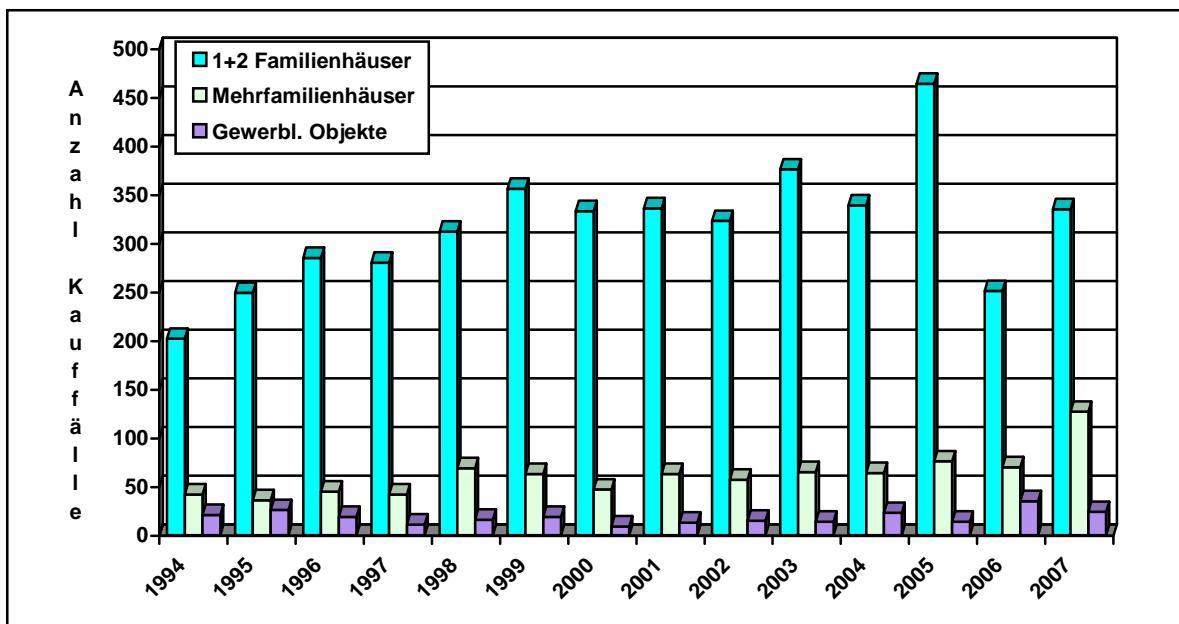
5.9 Erbbauzinsen für Wohnbauland

Im Jahr 2007 wurde dem Gutachterausschuss ein 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 2006):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	108 (39)	8 (22)
Doppelhaushälften	111 (131)	47 (45)
freistehende Einfamilienhäuser	78 (67)	6 (3)
Zweifamilienhäuser	38 (14)	0 (0)
Mehrfamilienhäuser	127 (70)	0 (0)
gewerblich genutzte Objekte	24 (35)	1 (1)

Mit 335 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Reihenhäuser und Doppelhaushälften stieg die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem vergangenen Jahr um rd. 33 %. Klammt man die Jahre 2005 und 2006 einmal aus - 2005 wurden wegen des Auslaufens der Eigenheimzulage deutlich mehr Kaufverträge registriert und 2006 dafür deutlich weniger - entspricht dieser Umsatz in etwa dem Mittel der Verkaufszahlen derartiger Objekte zwischen 2000 und 2004. Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz ging dabei deutlich zurück.

Die 127 registrierten Verkäufe von Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bedeuten einen deutlichen Umsatzanstieg. Die Verkaufszahlen der vergangenen Jahre bewegte sich in einem Korridor zwischen 60 und 70 Fällen.

Die 24 Verkaufsfälle von reinen Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten bewegen sich im Bereich der für diesen Gebäudetyp üblichen Umsatzzahlen. Nur im Jahr 2006 wurde mit 35 registrierten Kauffällen ein höherer Umsatz festgestellt.

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 voll 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.

Baujahr Gebäudetyp \	1950 – 1976	1977 – 1991	1992 – 2005	2006/2007 Neubauten
Freistehendes Einfamilienhaus	213.400,- EUR	227.600,- EUR	261.500,- EUR	-
Doppelhaushälften	163.900,- EUR	166.000,- EUR	191.300,- EUR	198.300,- EUR
Reihenhaus	143.100,- EUR	172.300,- EUR	185.100,- EUR	175.400,- EUR
Zweifamilienhaus	213.800,- EUR	231.100,- EUR		-
Mehrfamilienhaus	298.500,- EUR	351.200,- EUR		-

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seite 19) die in 2006/2007 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 Auswertezeitraum 2005/2006

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertezeitraum 2005/2006 zieht der Gutachterausschuss sowohl die vorgenannten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die 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 Auswertezeiträumen 2005/2006 und 2006/2007 dargestellt. Es sind sowohl geringe Preisseigerungen als auch moderate Preisrückgänge für die Gebäudetypen und Baujahresklassen festzustellen. Insgesamt überwiegen die Preisrückgänge leicht. Der deutliche Preisrückgang der Reihenhäuser der Baujahresstufe 1950 - 1976 wird relativiert durch einen Preisanstieg der gleichen Gebäudekategorie um 10 % im Berichtsjahr 2006.

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung	
Reihenhäuser	1950 – 1976	bis	- 15 %
	1977 – 1991	um	0 %
	Neubauten	bis	+ 2 %
Doppelhaushälften	1950 – 1976	bis	- 6 %
	1977 – 1991	bis	- 8 %
	Neubauten	um	0 %
Einfamilienhäuser	1950 – 1976	bis	+ 5 %
	1977 – 1991	bis	- 8 %
	1992 – 2005	um	0 %

6.4 Langfristige Preisentwicklung

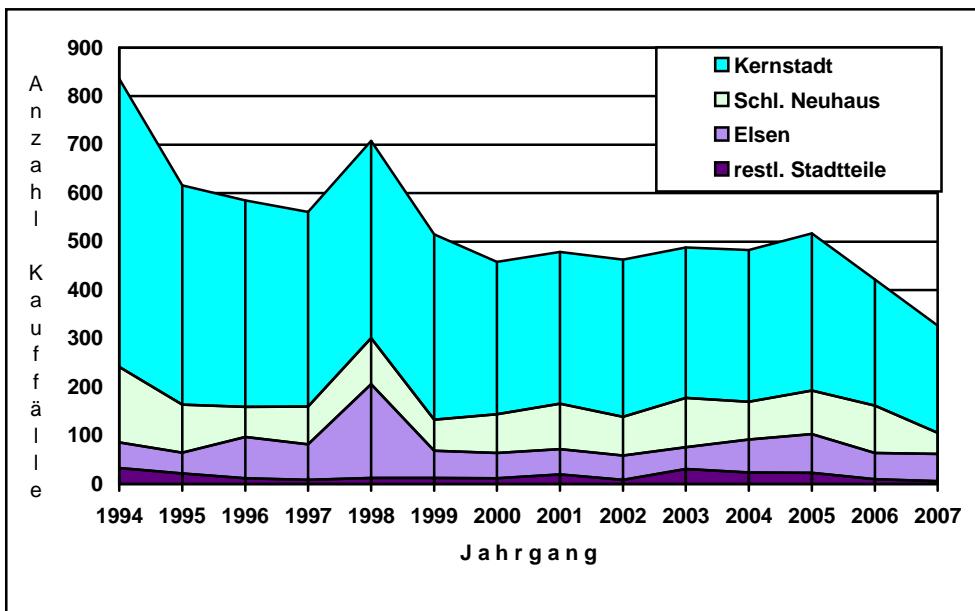
Für die Ermittlung der langfristigen Preisentwicklung ist es sinnvoll, die Preisunterschiede zwischen mehreren Verkäufen derselben Grundstücke zu berücksichtigen. Bei diesem Vorgehen sind durchschnittliche Preisveränderungen eher für längere Zeiträume zu bestimmen, da ein Verkauf eines Objektes häufig nicht bereits kurz nach dessen Ankauf erfolgt.

Aufgrund der geringen Anzahl an Weiterverkäufen in dem Auswertezeitraum 2006 und 2007 sind keine fundierten Aussagen zur langfristigen Preisentwicklung möglich.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Eigentumswohnungen in den Stadtteilen - Entwicklung



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

Von den 327 (2006: 422) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 308 (2006: 360) Kauffälle ausgewertet werden.

- Erstverkäufe 16,9 % (2006: 14,7 %)
- Weiterverkäufe 66,9 % (2006: 73,4 %)
- Umwandlungen 16,2 % (2006: 11,9 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

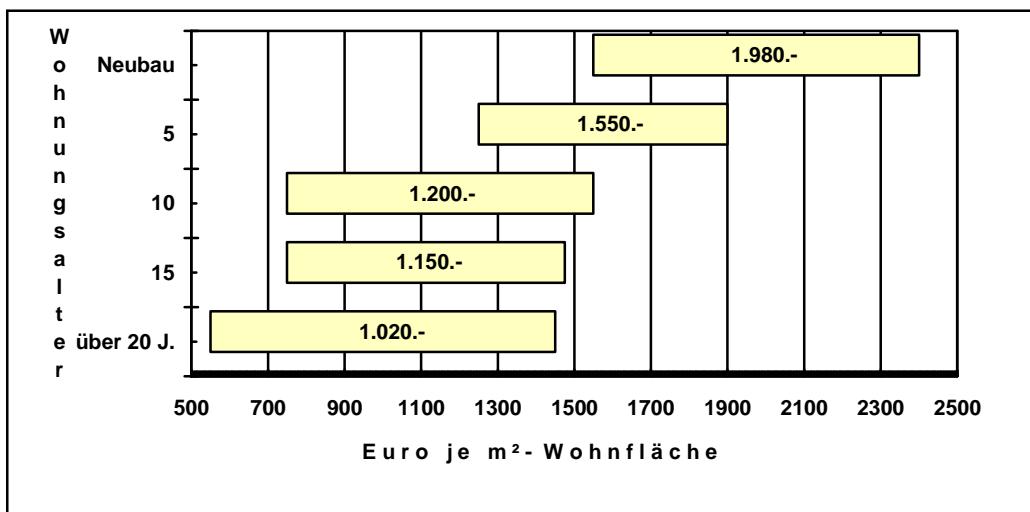
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 zum Jahr 2006 sind im Berichtszeitraum die Preise in den älteren Baujahresklassen um 3 % bis 8 % gefallen. Neubauten wurden überwiegend in guten bis sehr guten Lagen errichtet, die Preise für neue Objekte sind rd. 7 % gestiegen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei Neubauten bis zu 300,- Euro/m² unter den Werten für die Kernstadt. Bei älteren Objekten ist kein Preisunterschied zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen festzustellen.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.4 (Seite 23) ausgeführt.

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

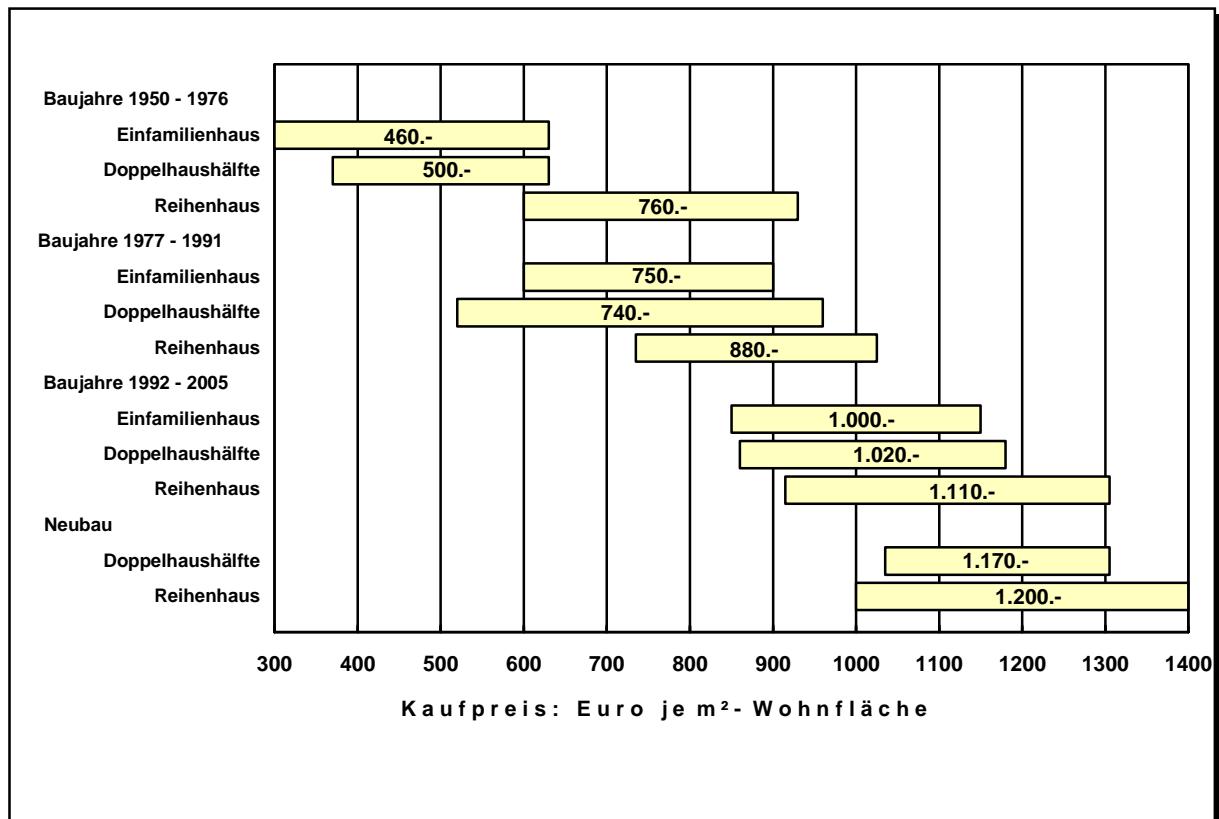
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

Stadtteil	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Veränd. `06/'07
Kernstadt	114,8	126,4	132,5	139,8	146,1	150,0	152,5	157,0	157,6	160,6	158,8	-1,1%
Schloß Neuhaus	118,5	126,5	140,6	150,0	161,1	169,0	169,3	176,6	177,4	179,0	169,3	-5,4%
Marienloh	119,9	139,7	144,8	160,5	163,6	170,3	190,6	189,0	189,0	194,1	189,1	-2,6%
Sande	120,2	157,1	184,0	201,7	205,5	223,0	228,3	233,3	233,3	242,9	236,2	-2,8%
Elsen	113,7	127,2	140,1	148,0	153,5	160,3	164,6	164,0	165,0	166,6	162,0	-2,8%
Wewer	118,7	136,6	150,2	161,7	163,4	170,0	170,1	174,1	174,1	175,0	175,5	0,5%
Benhausen	113,0	113,0	154,6	136,8	162,8	173,7	179,1	189,8	189,8	192,5	187,1	-2,8%
Neuenbeken	119,5	119,8	122,8	133,4	150,6	150,6	150,6	177,5	177,5	167,2	161,7	-3,3%
Dahl	111,8	160,7	193,8	215,1	233,2	244,4	244,4	266,4	266,4	274,6	266,2	-3,1%
Paderborn	115,7	129,5	140,1	148,9	156,7	162,3	165,2	170,0	170,7	173,1	169,3	-2,2%

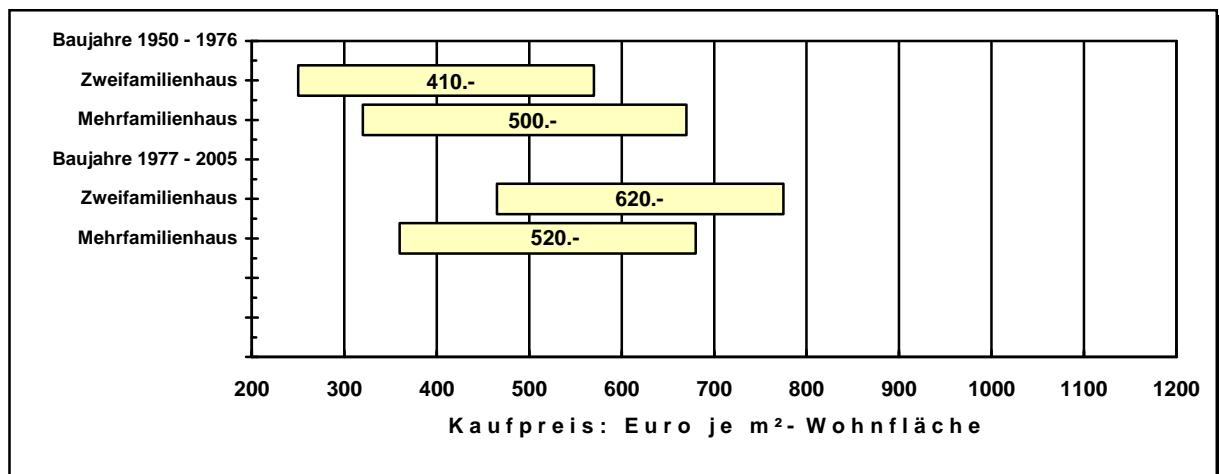
8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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 2006 und 2007 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 Kauffäl- le	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Größe des Grund- stücks [m ²]	Bodenwert [EUR /m ²]
Baujahr 1950 -1976	Einfamilienhäuser	21	1964	142	712	213,-
	Doppelhaushälften	20	1964	115	391	284,-
	Reihenhäuser	11	1968	111	214	282,-
Baujahr 1977-1991	Einfamilienhäuser	9	1984	146	614	199,-
	Doppelhaushälften	18	1984	126	289	268,-
	Reihenhäuser	10	1984	121	241	275,-
Baujahr 1992-2005	Einfamilienhäuser	10	1999	159	439	233,-
	Doppelhaushälften	23	1998	123	292	237,-
	Reihenhäuser	11	1997	118	203	262,-
Neubau	Doppelhaushälften	15		120	276	203,-
	Reihenhäuser	4		120	207	154,-

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Größe des Grundstücks [m ²]	Boden- wert [EUR/m ²]
Baujahr 1950 -1976	Zweifamilienhäuser	20	1964	175	643	221,-
	Mehrfamilienhäuser	50	1962	342	470	293,-
Baujahr 1977-2005	Zweifamilienhäuser	13	1986	207	562	205,-
	Mehrfamilienhäuser	13	1984	388	773	249,-

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 Marktanpassungsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser teilweise mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Zwei- und Dreifamilienhäusern wird neben dem Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen, und der Wert der Garagen, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Wert der Gebäude wird aus den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) unter Berücksichtigung von Alter, Ausstattung und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen ermittelt. Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergeben zusammen mit dem Bodenwert den Sachwert des Grundstücks. Bei dem Sachwertverfahren bleibt die Lage auf dem Grundstücksmarkt vorerst unberücksichtigt. Nur bei Anwendung eines marktorientierten Zu- oder Abschlags führt der Sachwert zu einem an den Grundstücksmarkt angepassten Verkehrswert gem. § 7 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung (WertV).

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist daher ein Marktanpassungsfaktor, der das Verhältnis zwischen Verkehrswert und Sachwert widerspiegelt, von Bedeutung. Die Ermittlung dieser marktgerechten Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Seite 22 getrennt für Ein- und Zweifamilienhäuser einerseits und Doppelhaushälften und Reihenhäuser andererseits.

Für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2007 der einzelnen Gebäudetypen mit mittlerer Ausstattung in der Baujahrspanne 1950 bis 2005 herangezogen. Die Bodenwerte der einzelnen Kauffälle wurden dabei aus den Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der am Ende dieser Seite abgedruckten Grundstücksgrößenrechnungskoeffizienten ermittelt. Dem Sachwertverfahren liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) mit Anpassungen der AGVGA-NRW bezüglich der Ansätze für Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Regionalfaktor Stadt Paderborn 0,90
- Baukostenindex des Landes Nordrhein-Westfalen
- Baunebenkosten für die Gebäude 14 %
- Gesamtnutzungsdauer bei einer mittleren Ausstattung im Durchschnitt 80 Jahre
- Alterswertminderung (lineare Abschreibung)
- Berücksichtigung der Garagen und Außenanlagen (nur Anschlusskosten) nach eigener Ableitung
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei
- Größe des Richtwertgrundstücks in der Kernstadt Paderborn : 500 m²
- Größe des Richtwertgrundstücks in den Stadtteilen Schloß Neuhaus und Elsen : 550 m²
- Größe des Richtwertgrundstücks in den Stadtteilen Benhausen, Dahl, Marienloh, Neuenbeken, Sande und Wewer : 600 m²

Die statistische Analyse zeigt, dass Sachwert und Lagewert (Bodenwert) einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor haben.

Anpassungskoeffizienten bei Abweichungen der Grundstücksgröße vom Richtwertgrundstück

Größe [m ²]	Koeffizient	Größe [m ²]	Koeffizient	Größe [m ²]	Koeffizient
<= 250	148	700	111	1150	96
300	142	750	109	1200	93
350	136	800	107	1250	92
400	129	850	104	1300	91
450	125	900	103	1350	90
500	122	950	102	1400	89
550	118	1000	100	1450	88
600	115	1050	98	1500	87
650	113	1100	97		

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Doppelhaushälften und Reihenhäuser		aus Richtwerten abgeleitete Bodenwerte [EUR/m ²]				
		150,-	200,-	250,-	300,-	350,-
Sachwerte [EUR]	100.000,-		1,05	1,05	1,18	
	150.000,-		0,92	0,98	0,99	
	200.000,-	0,90	0,93	0,86	0,89	
	250.000,-	0,82	0,80	0,84	0,77	
	300.000,-		0,75	0,76	0,79	0,87

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zwei- familienhäuser		aus Richtwerten abgeleitete Bodenwerte [EUR/m ²]				
		150,-	200,-	250,-	300,-	350,-
Sachwerte [EUR]	150.000,-	0,90	1,05	1,00		
	200.000,-	0,80	0,91	0,86		0,97
	250.000,-	0,77	0,85	0,88		
	300.000,-	0,76	0,89	0,84	1,04	
	350.000,-	0,76	0,74	0,82		
	400.000,-		0,72	0,74		

Anwendungsbeispiel für ein Einfamilienhaus:

Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone: 280,- EUR/m²

Grundstücksgröße: 750 m²; Größe des Richtwertgrundstücks: 500 m²

Umrechnung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße:

$$\frac{109}{122} \times 280,- \text{ EUR/m}^2 = 250,- \text{ EUR/m}^2$$

Bestimmung des Sachwertes mit diesem Bodenwert und entsprechend der weiteren Merkmale; z.B. Sachwert Einfamilienhaus : 300.000,- EUR

Eingangswerte in der Tabelle 300.000,- EUR und 250,- EUR/m²; Wert aus der Tabelle : 0,84

Marktorientierter Sachwert: 300.000,- EUR x 0,84 = 252.000,- EUR

8.4 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	18	Neubau	85	1.910,-	±200,-
Weiterverkauf	15	2000 - 2005	87	1.560,-	±140,-
	30	1990 - 1999	80	1.150,-	±160,-
	16	1980-1989	72	1.100,-	±170,-
	8	1970-1979	83	1.090,-	±260,-
	19	1960-1969	75	1.360,-	±180,-
	-	bis 1959			

8.5 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.

Objektart	Liegenschaftszinssatz [%] und statistische Genauigkeit
Freistehende Einfamilienhäuser	3,0 ± 0,7
Doppelhaushälften	3,1 ± 0,7
Reihenhäuser	3,3 ± 0,8
Dreifamilienhäuser	4,1 ± 0,9
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	5,0 ± 0,9
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	5,7 ± 1,2
Büro- und Geschäftshäuser	4,3 ± 0,9
Gewerbe-/Industrieobjekte	6,4 ± 0,7
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	2,7 ± 0,3
- 5 Jahre alt	3,1 ± 0,5
- 10 Jahre und älter	4,1 ± 0,5

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokalmtmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt. Die Nettokalmtmieten wurden überwiegend aus dem seit 01.01.2007 gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn sowie aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Bei den Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahre aufweisen.

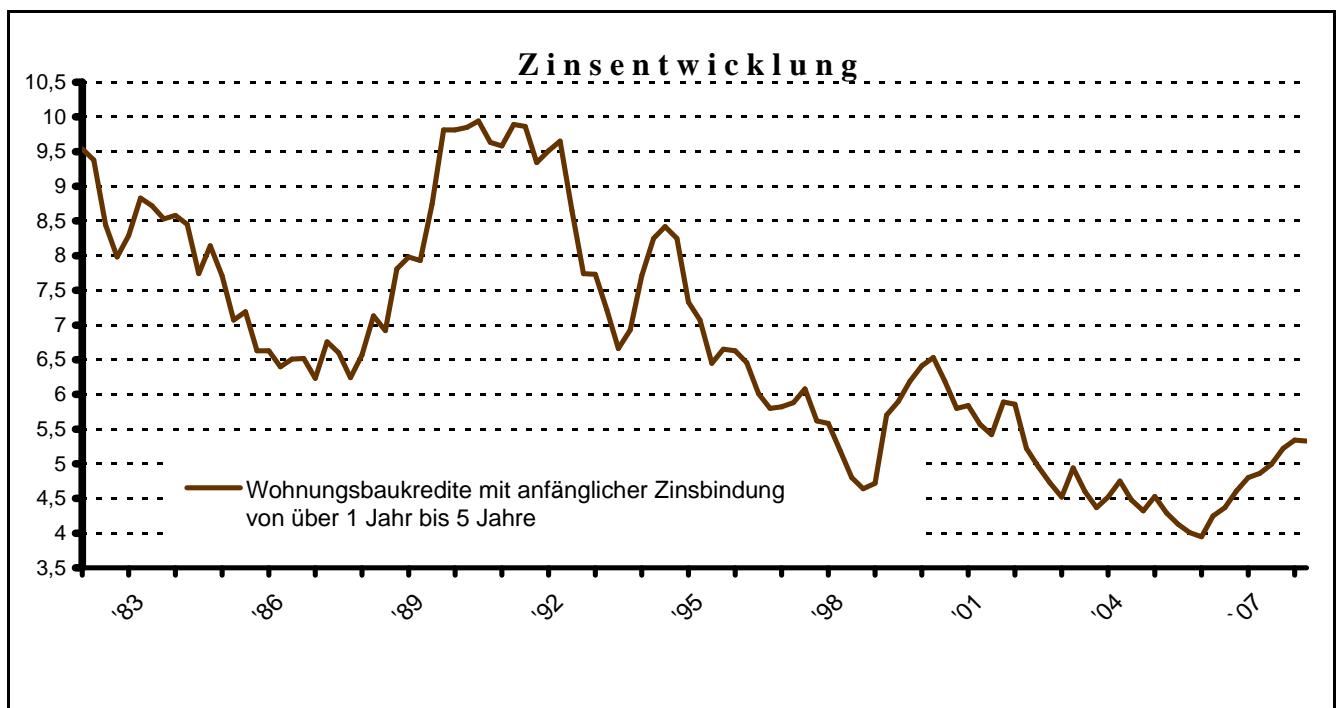
8.6 Ertragsfaktoren

Objektart	Ertragsfaktor
Freistehende Einfamilienhäuser	25
Doppelhaushälften	24
Reihenhäuser	22
Dreifamilienhäuser	16
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	13
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	13
Büro- und Geschäftshäuser	16,5
Gewerbe-/Industrieobjekte	11,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	27
- 5 Jahre alt	24
- 10 Jahre und älter	18

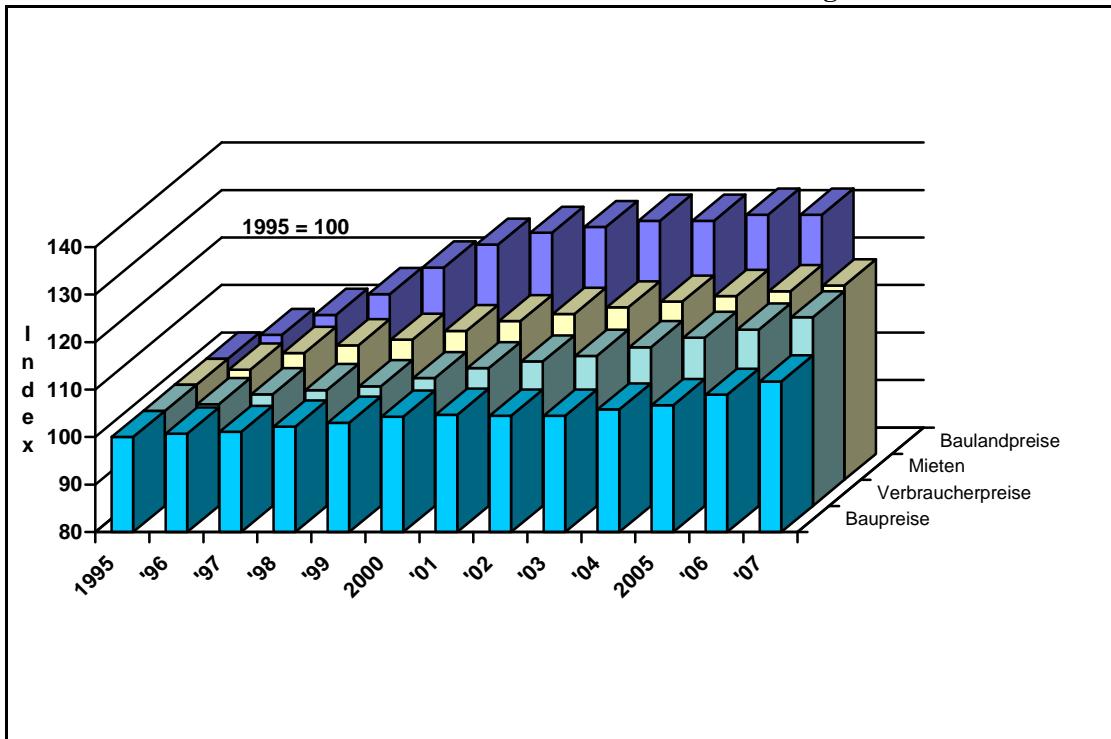
Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Netto-kaltmieten, wieder.
Die angegebenen Ertragsfaktoren sind Mittelwerte. Die Ermittlung der Netto-kaltmieten erfolgte entsprechend den unter 8.5 (Liegenschaftszinssätze) beschriebenen Grundsätzen.

In den Tabellen zu den Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren wurden auch Kauffälle des Auswertejahres 2006 berücksichtigt.

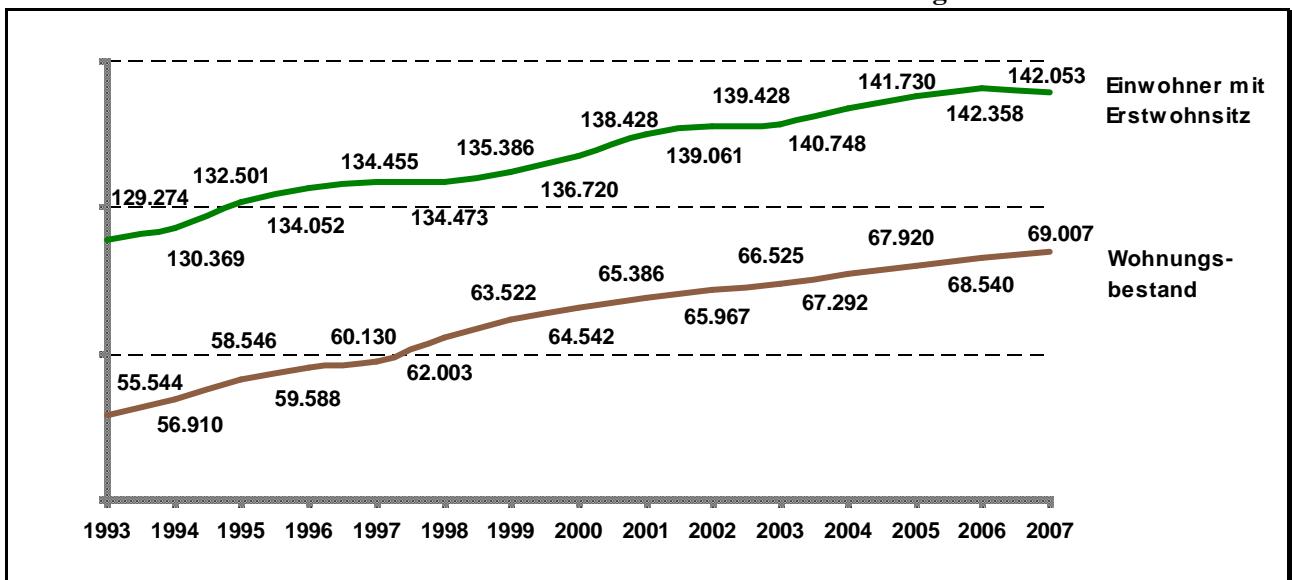
9. Rahmendaten



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

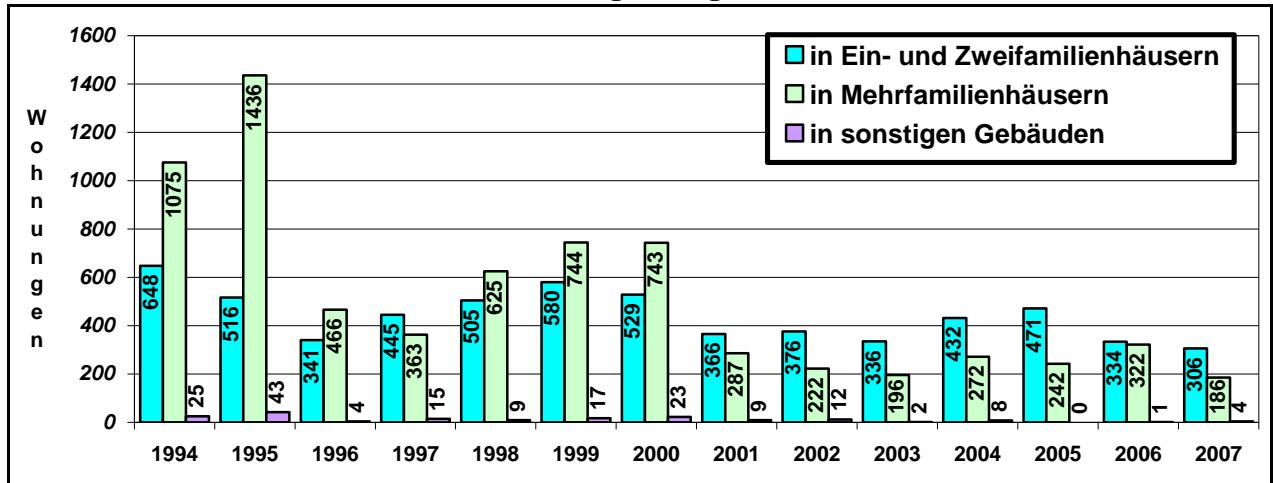
Rahmendaten NRW - Entwicklung -

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung

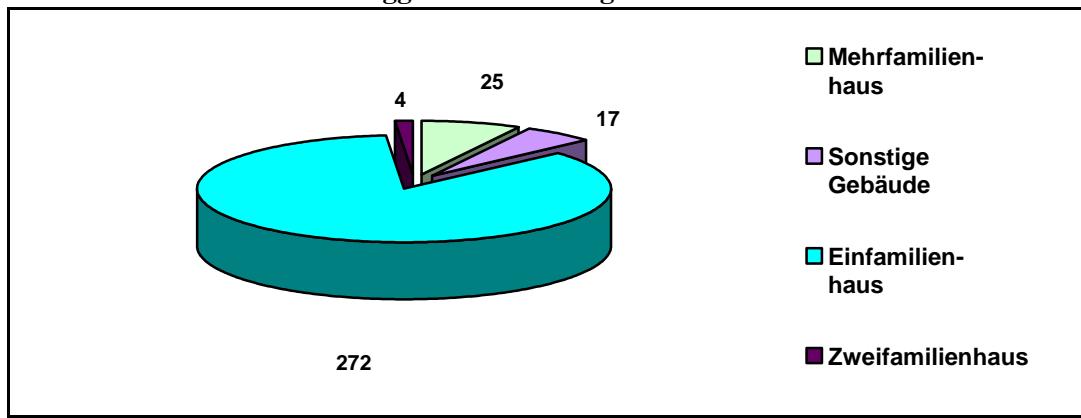
Quelle: Referat Statistik – Rückgang der Einwohnerzahlen auf Grund einer Registerbereinigung

Baufertigstellungen



Quelle: Referat Statistik bzw. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Anzahl der fertiggestellten Wohngebäude nach Bauform



Quelle: Referat Statistik bzw. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

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:

Aldegreverstraße 10-14, 33102 Paderborn.
Ansprechpartner ist u.a. Herr Franz Josef Brinkmann (Tel. 308933).
Internetadresse: www.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 (Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein Westfalen) 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 Klossen

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

Dipl.-Finanzwirtin Christa Steinke

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt Hans-Jürgen Sellmann