



Grundstücksmarktbericht 2009
für die Stadt Paderborn
Berichtszeitraum: 01.01.2008 - 31.12.2008

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 2009

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 Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	4
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	12
5.6 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grund- stücke 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	14
6. Bebaute Grundstücke	14
6.1 Kauffälle	14
6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	15
6.3 Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2006/2007	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 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	27
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	27

Mietspiegel

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der gewöhnliche, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusste Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Paderborn war im Jahr 2008 durch unterschiedliche Entwicklungen geprägt. Im Folgenden werden die wesentlichen Entwicklungen für die Teilmärkte „unbebaute Wohnbaugrundstücke“, „bebaute Wohngrundstücke“ und „Eigentumswohnungen“ kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich auf den folgenden Seiten.

Mit 140 Verkaufsfällen von **unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung** - nahm im Jahr 2008 der Umsatz erneut ab. Die 22 verkauften Baugrundstücke für eine **Mehrfamilienhausbebauung** entsprechen den durchschnittlichen Umsatzzahlen der vergangenen Jahre. In beiden Grundstückskategorien sanken die Preise um 2 % bis 3 %.

Die 307 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser** bebaut sind, bedeuten ein sinkendes Umsatzniveau. Die 103 registrierten Kauffälle von **Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** stehen für einen nach wie vor hohen Umsatz dieser Objektart. Für Neubauten wurden Preissteigerungen festgestellt.

Der Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** war im Jahr 2008 mit 533 Kauffällen durch ein deutliches Umsatzwachstum gekennzeichnet. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen blieben stabil.

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. 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 stützen.

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.

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 13 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. März 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
- 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 ausgewertet und bilden als Kaufpreissammlung 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 Gebühr abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

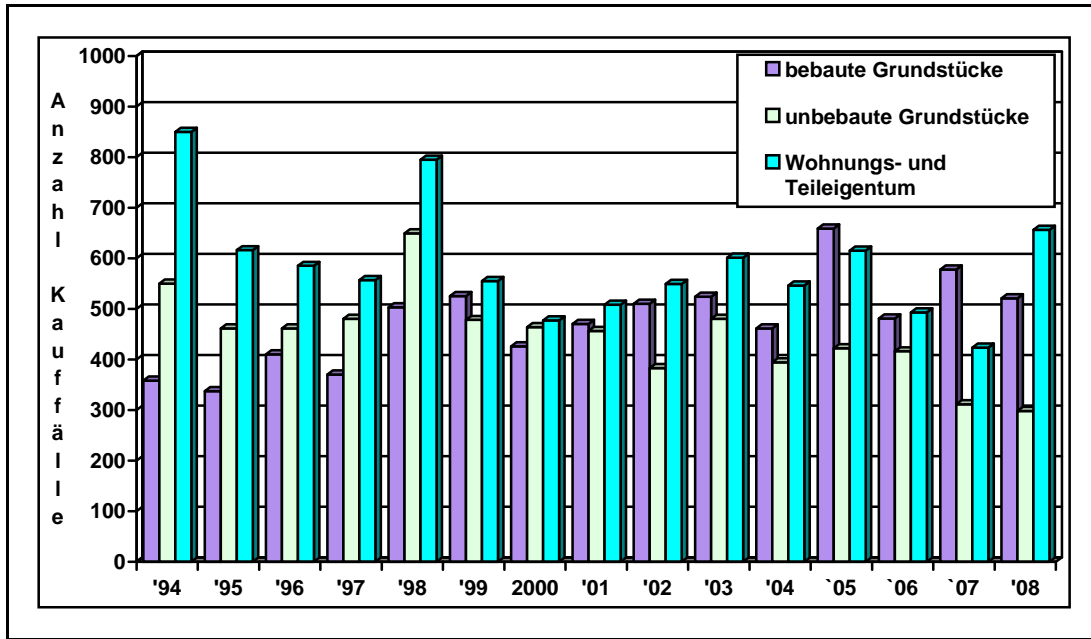
Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 2.300 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von 65 Gutachten im Jahr 2008 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

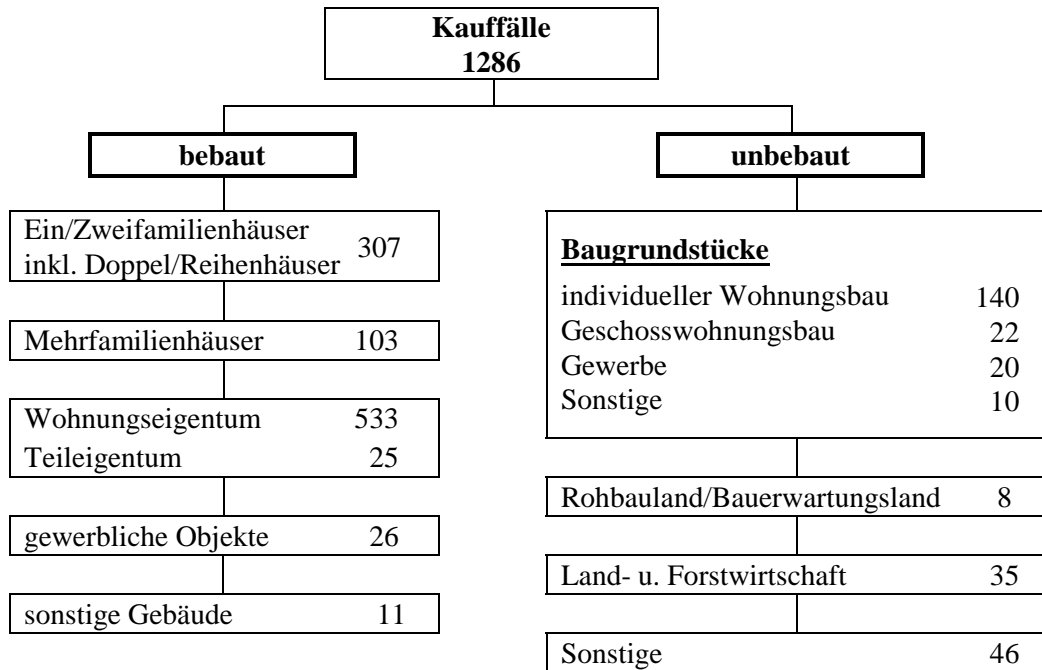
Jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt bildet einen Kauffall. Enthält ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z.B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten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



Gesamtzahl: 1758 1414 1456 1407 1947 1558 1367 1434 1442 1605 1401 1696 1390 1312 1475

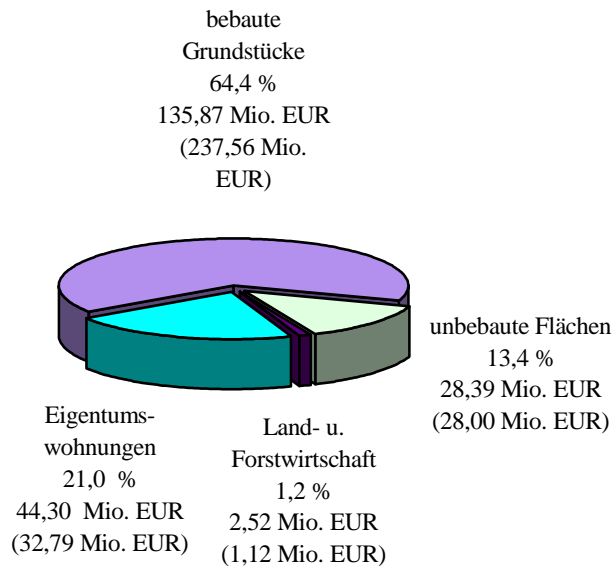
Die folgenden Darstellungen des Flächen- und Geldumsatzes basieren nicht auf den in der o. a. Grafik aufgeführten Kauffällen. Vielmehr werden Verträge des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten und Tauschverträge.

4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

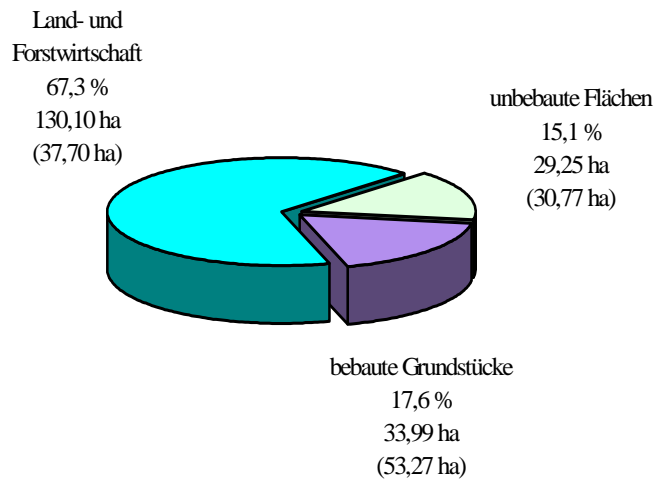
Gesamtumsatz 211,08 Mio. Euro (2007: 299,48 Mio. Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	12,61 Mio. EUR	57,64 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	4,55 Mio. EUR	29,68 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	5,10 Mio. EUR	42,28 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	1,50 Mio. EUR	6,27 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	1,61 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	3,02 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 193,34 ha (2007: 121,74 ha)

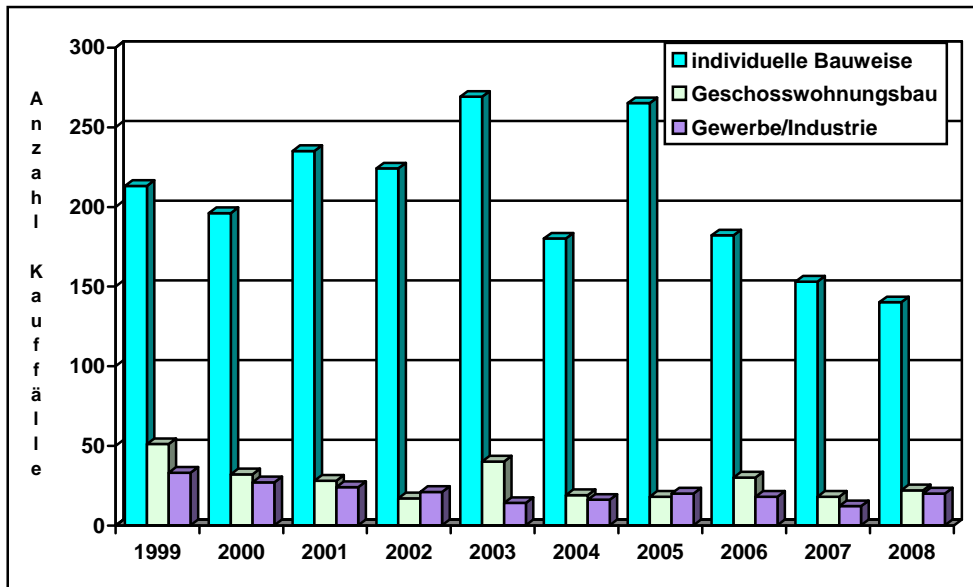


	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	6,50 ha	14,48 ha
Geschosswohnungsbau	1,75 ha	6,83 ha
Gewerbe/Industrie	9,36 ha	9,91 ha
sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte	2,77 ha	2,77 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	3,22 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	5,65 ha	-

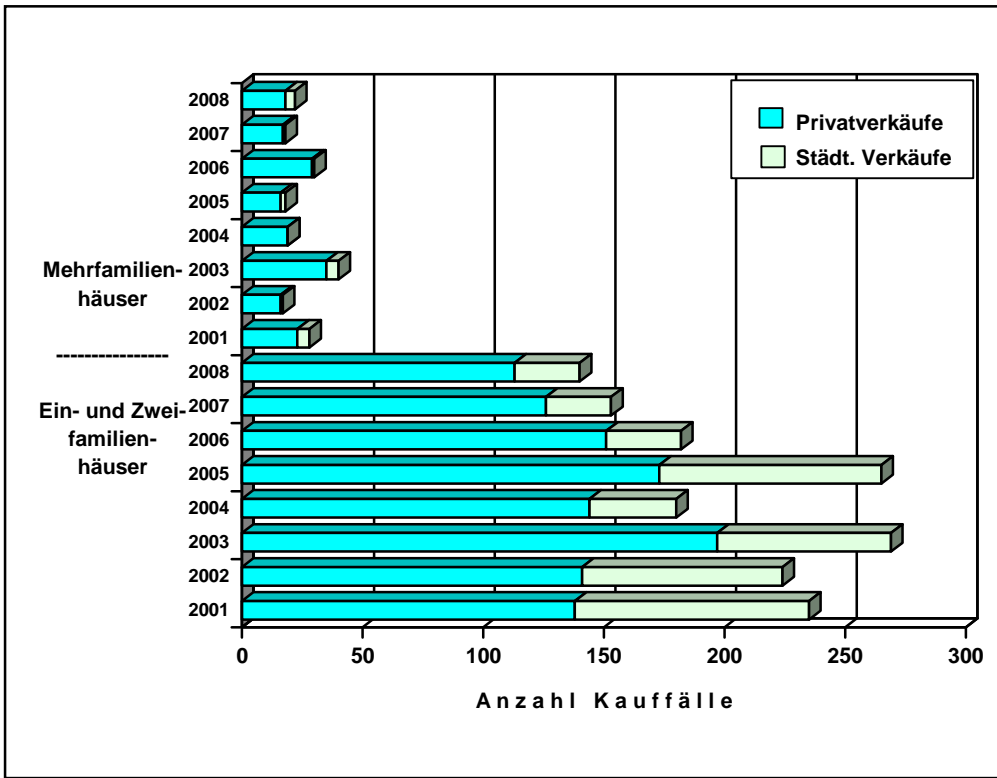
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

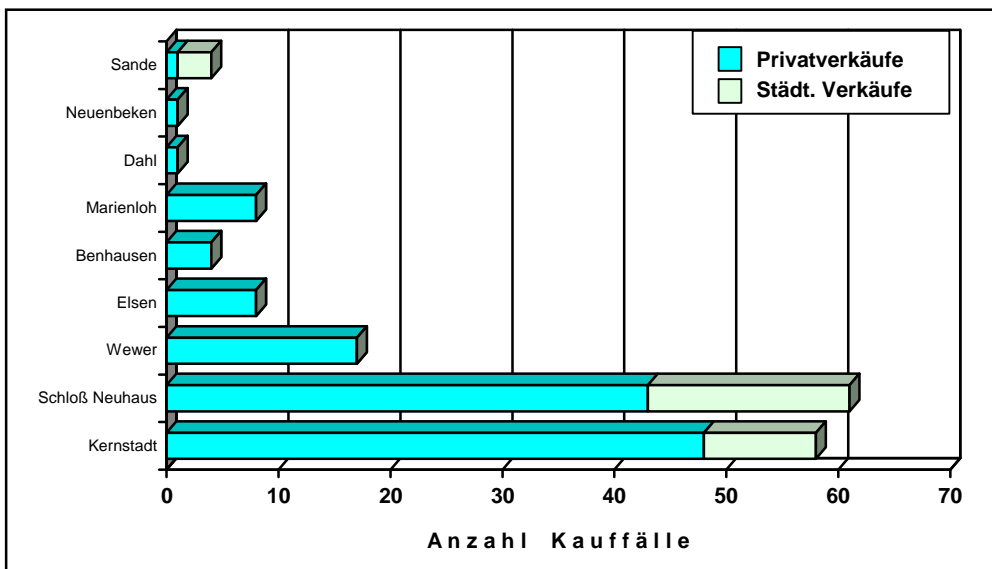
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

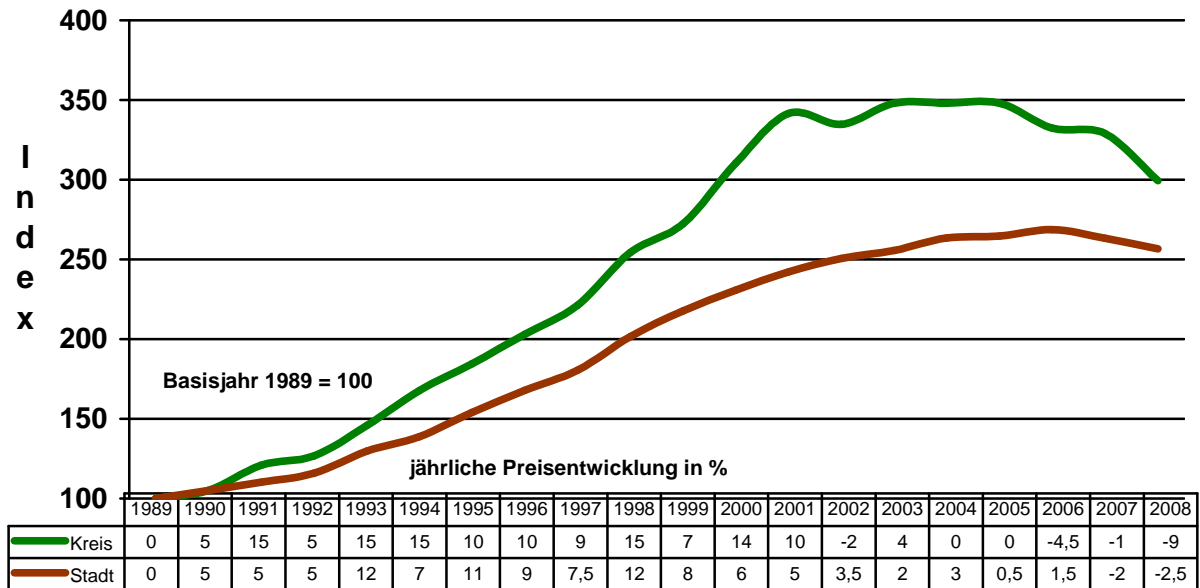


Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

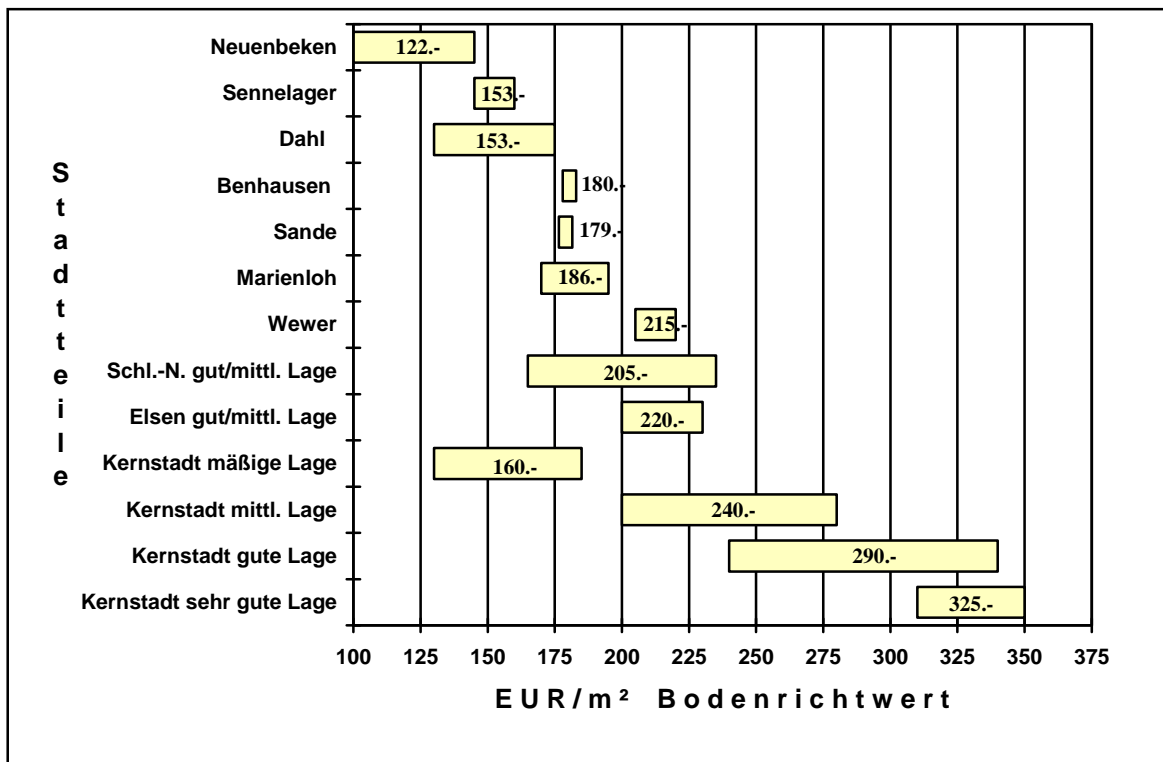
Baugrundstücke des Wohnungsbaus



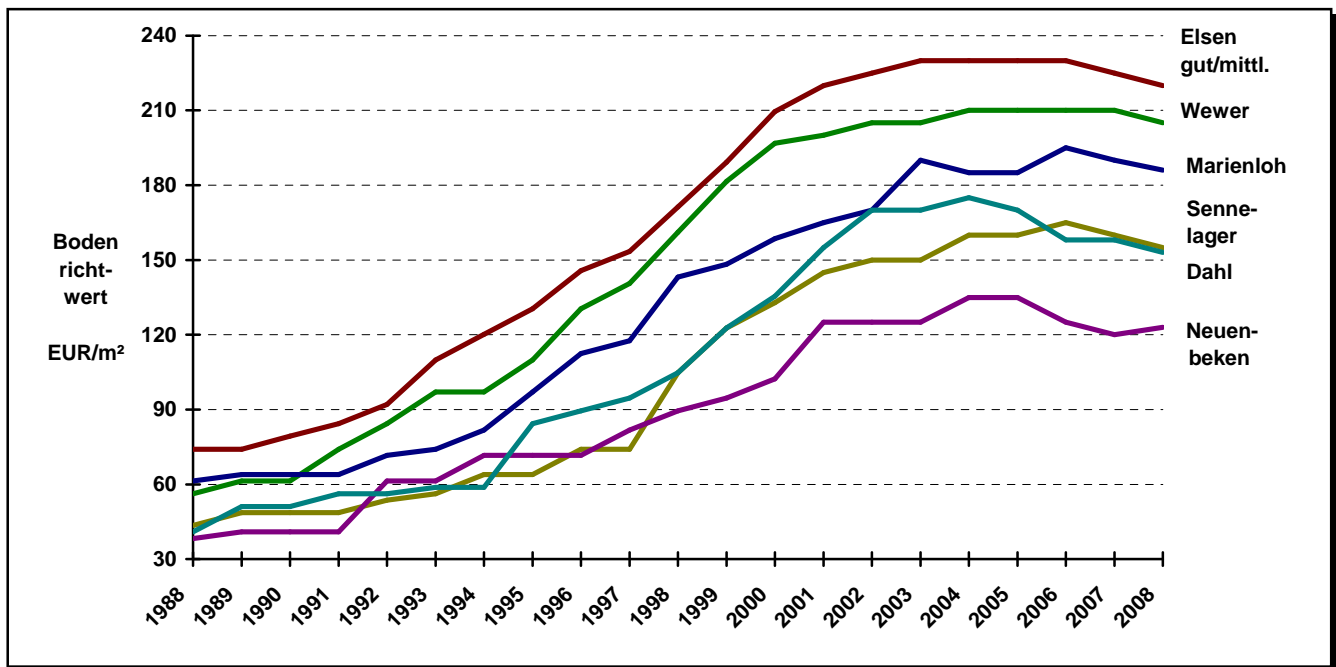
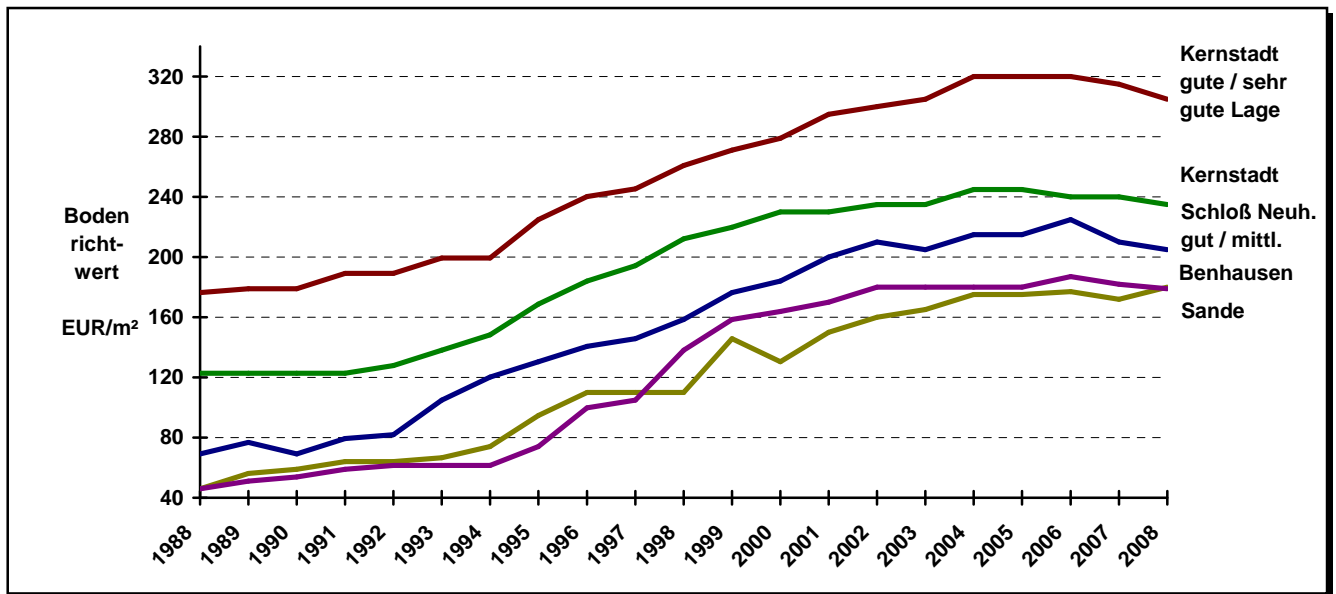
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2009



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: $(U - 1) \times 310,-$ 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,- EUR/m² x 1,223 / 1,000 = rd. 1.437,- EUR/m²

Beispiel für eine Umrechnung in einer 2a/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,- EUR/m² + (0,223 x 310,- EUR/m²) = rd. 769,- EUR/m²

5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Stadtteil	Grundstückswert [EUR/m ²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	81	62	47
Schloß Neuhaus	70	46	40
Elsen		58	
Marienloh		44	
Wewer		42	

Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und auf Gebiete mit Büro- und Verwaltungsstandorten. Dagegen wurden die Richtwerte der Gebiete, die auch durch Einzelhandelnutzungen geprägt sind, nicht berücksichtigt. Dies betrifft die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (120,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (95,- EUR/m²) und im Bereich des Südrings (95,- EUR/m²). Die Preise in 2008 sind gegenüber 2007 nahezu unverändert.

5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2009 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Die Preisentwicklung verlief im Jahr 2008 nicht gleichförmig. Während für landwirtschaftlich höherwertige Flächen Preissteigerungen festzustellen sind, ergeben sich Preisrückgänge bei den benachteiligten Flächen.

Zonennummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m ²
951	Elsen / Wewer - A 55	3,50
952	Sande / westlich SN - A / GR 35	2,70
953	Marienloh / östlich SN - A 40	3,20
954	Dahl / Neuenbeken - A / GR 40	2,30
955	westlich Elsen -Bahnhof - A / GR 35	2,20
956	Benhausen / südl. Paderborn - A 40	2,90

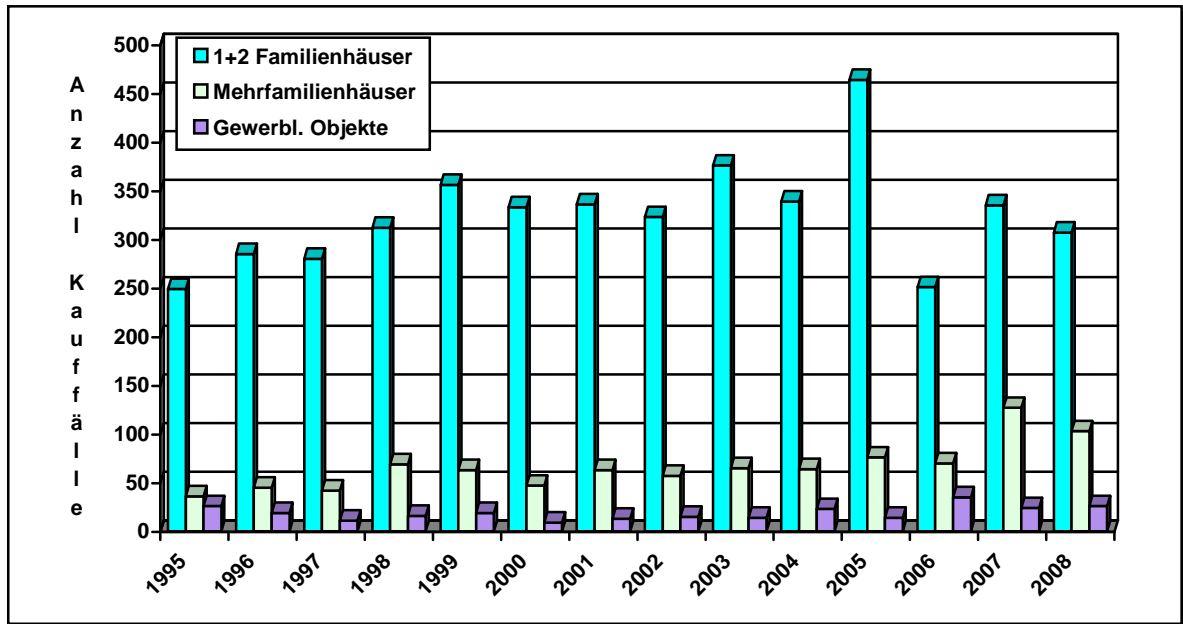
5.9 Erbbauzinsen für Wohnbauland

Im Jahr 2008 wurde dem Gutachterausschuss kein Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechtes übermittelt. Aus den vorangegangenen Jahren sind Erbbauzinsen von rd. 4,0 % bekannt. 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 2007):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	79 (108)	13 (8)
Doppelhaushälften	103 (111)	26 (47)
freistehende Einfamilienhäuser	77 (78)	3 (6)
Zweifamilienhäuser	48 (38)	0 (0)
Mehrfamilienhäuser	103 (127)	0 (0)
gewerblich genutzte Objekte	26 (24)	0 (1)

Mit 307 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Reihenhäuser und Doppelhaushälften ging die Anzahl der Kauffälle dieser Kategorie gegenüber 2007 um rd. 8 % zurück. Gegenüber den durchschnittlichen Verkaufszahlen seit 1999 ergibt sich ein geringfügig höherer Umsatzrückgang von rd. 10 %. Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz sank in 2008 weiter; hierfür sind insbesondere neue Doppelhaushälften verantwortlich. Davon wurden in 2008 nur noch 26 verkauft, verglichen mit 47 im Jahr 2007.

Die 103 registrierten Verkäufe von Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bedeuten zwar einen Rückgang von 24 Kauffällen gegenüber 2007. Verglichen mit den durchschnittlichen Verkaufszahlen der Jahre 1999 bis 2006 von 64 Fällen, ist aber immer noch ein überdurchschnittlicher Umsatz festzustellen.

Die 26 Verkaufsfälle von reinen Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten bewegen sich knapp oberhalb der für diesen Gebäudetyp üblichen durchschnittlichen Umsatzzahlen.

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. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2007 und 2008 zusammengefasst worden.

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1977	1978 – 1992	1993 – 2006	2007/2008 Neubauten
Freistehendes Einfamilienhaus	212.800,- EUR	226.700,- EUR	278.100,- EUR	-
Doppelhaushälfte	154.500,- EUR	182.000,- EUR	213.900,- EUR	232.900,- EUR
Reihenhaus	148.600,- EUR	160.900,- EUR	192.700,- EUR	204.800,- EUR
Zweifamilienhaus	192.500,- EUR	248.500,- EUR		-
Mehrfamilienhaus	260.800,- EUR	274.900,- EUR		-

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seite 19) die in 2007/2008 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 2006/2007

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2006/2007 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 Auswertzeiträumen 2006/2007 und 2007/2008 dargestellt. **Für Neubauobjekte** ergeben sich unabhängig vom Gebäudetyp **Preissteigerungen**. Bei gebrauchten Immobilien sind sowohl geringe Preissteigerungen als auch moderate Preisrückgänge für verschiedene Gebäudetypen und Baujahresklassen festzustellen. **Über alle Typen und Baujahresklassen ist für gebrauchte Immobilien von weitgehender Preisstabilität auszugehen.**

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung	
Reihenhäuser	1950 – 1977		x
	1978 – 1992	bis	- 10 %
	1993 – 2006	bis	+ 5 %
	Neubauten	um	+ 10 %
Doppelhaushälften	1950 – 1977	bis	- 3 %
	1978 – 1992		x
	1993 – 2006		x
	Neubauten	um	+ 10 %
Einfamilienhäuser	1950 – 1977	bis	+ 6 %
	1978 – 1992	bis	- 4 %
	1993 – 2006	bis	+ 5 %

x = keine einheitliche Preisentwicklung ableitbar

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

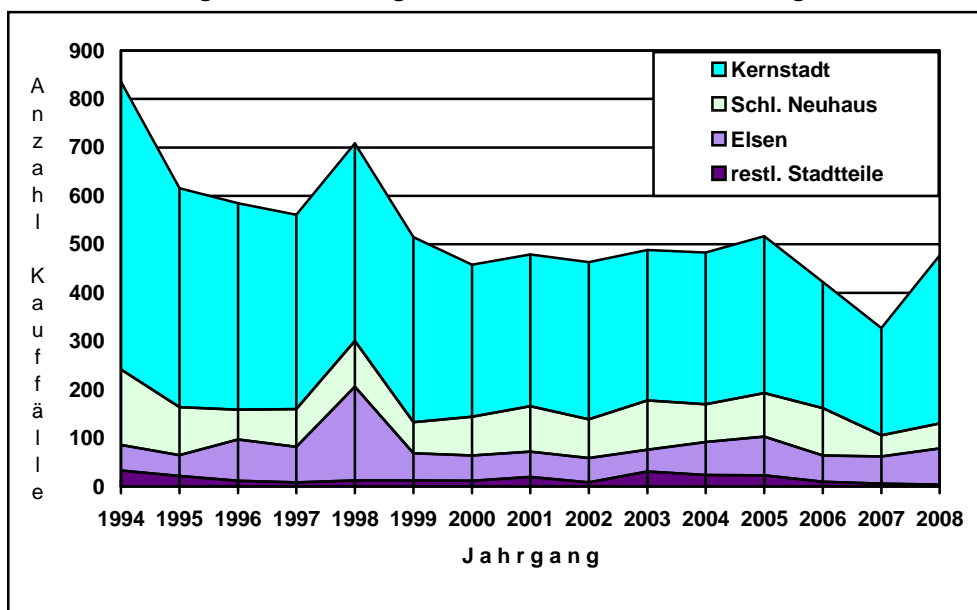
Bei einer Gegenüberstellung der Preise für Grundstücke, die mit **Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften** bebaut sind, ergeben sich im Mittel für diese drei Kategorien insgesamt eine jährliche Preissteigerungsrate von **rd. 0,5 %**.

Die nach diesem Verfahren ermittelten Preisveränderungen können jedoch für einzelne Gebäudearten unterschiedlich ausfallen. So fällt auf, dass Grundstücke, die ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind, durchschnittlich eine deutlich höhere Preissteigerungsrate von bis zu 2,5 % jährlich verzeichnen. Auch innerhalb des betrachteten Zeitraums ist von unterschiedlichen Preisentwicklungen auszugehen, die sich u. a. an den Veränderungen des Bodenwertes orientiert. So kann vermutet werden, dass in den 1990er Jahren aufgrund der starken Bodenpreissteigerung auch die Gesamtpreise deutlich gestiegen sind, während in den vergangenen Jahren kaum noch Preisaufschläge realisiert werden konnten.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Eigentumswohnungen in den Stadtteilen - Entwicklung



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

Von den 533 (2007: 327) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 477 (2007: 308) Kauffälle ausgewertet werden, bei den übrigen Kauffällen fehlt für eine Auswertung notwendiges Datenmaterial.

Erstverkäufe	13,0 % (2007: 16,9 %)
Weiterverkäufe	75,1 % (2007: 66,9 %)
Umwandlungen	11,9 % (2007: 16,2 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

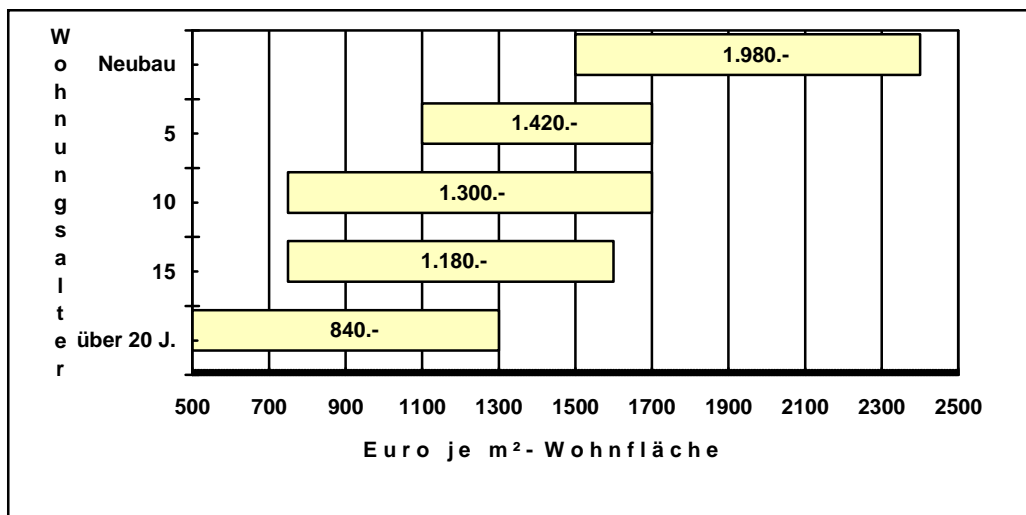
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 2007 sind im Berichtszeitraum die Preise für jüngere Baujahre und ältere Wohnungen um 10 % bis 15 % gefallen. 10 bis 15 Jahre alte Wohnungen verzeichnen leichte Preissteigerungen. Neubauten wurden überwiegend in guten bis sehr guten Lagen errichtet, die Preise für neue Objekte sind stabil.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei Neubauten bis zu 400,- 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)

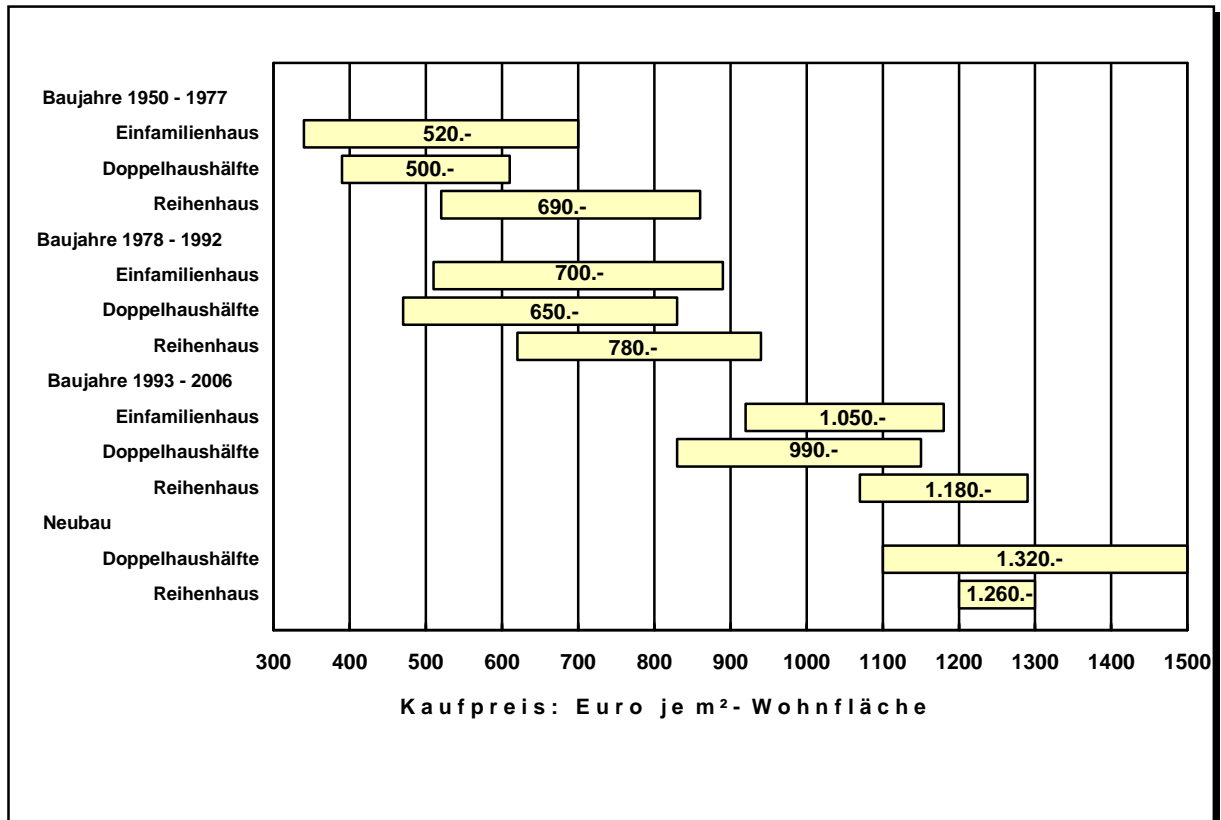
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

Stadtteil	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Veränd. 07/08
Kernstadt	126,4	132,5	139,8	146,1	150,0	152,5	157,0	157,6	160,6	158,8	155,6	-2,0%
Schloß Neuhaus	126,5	140,6	150,0	161,1	169,0	169,3	176,6	177,4	179,0	169,3	164,2	-3,0%
Marienloh	139,7	144,8	160,5	163,6	170,3	190,6	189,0	189,0	194,1	189,1	186,6	-1,3%
Sande	157,1	184,0	201,7	205,5	223,0	228,3	233,3	233,3	242,9	236,2	230,8	-2,3%
Elsen	127,2	140,1	148,0	153,5	160,3	164,6	164,0	165,0	166,6	162,0	155,0	-4,3%
Wewer	136,6	150,2	161,7	163,4	170,0	170,1	174,1	174,1	175,0	175,5	173,6	-1,3%
Benhausen	113,0	154,6	136,8	162,8	173,7	179,1	189,8	189,8	192,5	187,1	195,2	4,4%
Neuen- beken	119,8	122,8	133,4	150,6	150,6	150,6	177,5	177,5	167,2	161,7	163,1	0,9%
Dahl	160,7	193,8	215,1	233,2	244,4	244,4	266,4	266,4	274,6	266,2	255,8	-3,9%
Paderborn	129,5	140,1	148,9	156,7	162,3	165,2	170,0	170,7	173,1	169,3	165,4	-2,3%

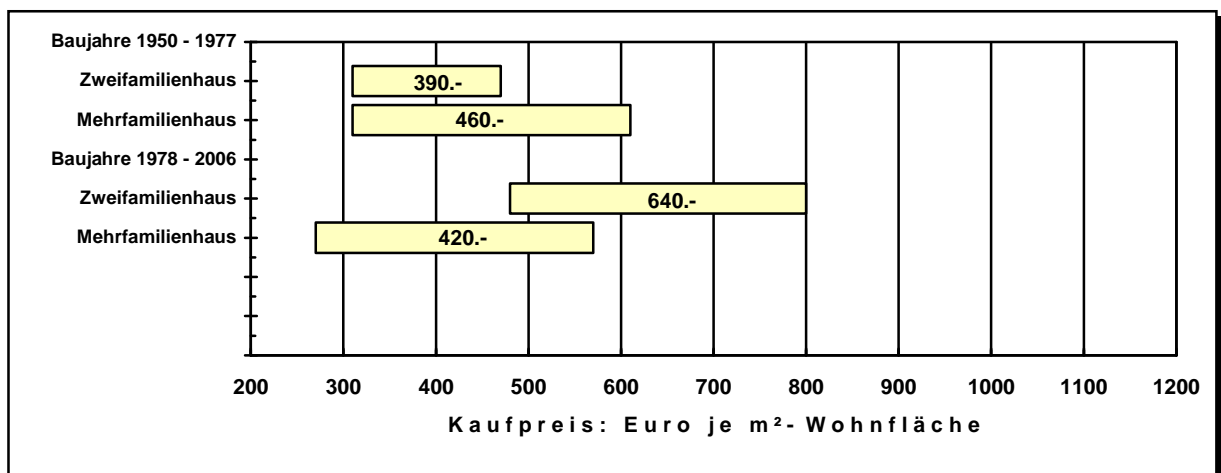
8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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 2007 und 2008 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 -1977	Einfamilienhäuser	35	1964	148	691	204,-
	Doppelhaushälften	18	1965	113	384	260,-
	Reihenhäuser	13	1966	107	274	281,-
Baujahr 1978-1992	Einfamilienhäuser	10	1986	148	577	216,-
	Doppelhaushälften	11	1984	141	385	244,-
	Reihenhäuser	10	1986	122	228	293,-
Baujahr 1993-2006	Einfamilienhäuser	9	1997	159	490	225,-
	Doppelhaushälften	32	1999	130	298	245,-
	Reihenhäuser	13	1999	121	197	261,-
Neubau	Doppelhaushälften	10		129	282	234,-
	Reihenhäuser	4		133	262	155,-

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 -1977	Zweifamilienhäuser	37	1962	182	660	223,-
	Mehrfamilienhäuser	39	1962	345	406	290,-
Baujahr 1978-2006	Zweifamilienhäuser	11	1988	213	614	191,-
	Mehrfamilienhäuser	3	1992	496	855	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 Doppelhaushälften und Reihenhäuser einerseits und Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits.

Für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2008 der einzelnen Gebäudetypen mit mittlerer Ausstattung in der Baujahrsspanne 1950 bis 2006 herangezogen. Die Bodenwerte der einzelnen Kauffälle wurden dabei aus den Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der am Ende dieser Seite abgedruckten Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten 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
- lineare Alterswertminderung
- Ermittlung von Garagenwerten nach eigener Ableitung
- der Wert von normalen Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten
- 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

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		

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

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Doppelhaushälften und Reihenhäuser		aus Richtwerten abgeleitete Bodenwerte [EUR/m ²]				
		150,-	200,-	250,-	300,-	350,-
Sachwerte [EUR]	100.000,-		1,12		1,18	
	150.000,-		0,95	0,98	1,00	
	200.000,-	0,92	0,88	0,85	0,88	
	250.000,-	0,80	0,73	0,80	0,74	
	300.000,-		0,74	0,78		0,87
	350.000,-		0,67			

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,-	0,88		0,91	0,96	
	200.000,-	0,79	0,90	0,85	0,90	0,97
	250.000,-	0,73	0,85	0,87	0,92	
	300.000,-	0,76	0,88	0,81	1,00	
	350.000,-	0,78	0,73	0,80		
	400.000,-		0,72	0,71		
	450.000,-	0,61	0,68	0,80		

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 : 0,81

Marktorientierter Sachwert: 300.000,- EUR x 0,81 = **243.000,- 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 Genauigkeit
Erstverkauf	19	Neubau	87	1.880,-	± 300,-
Weiterverkauf	43	2000 - 2006	88	1.480,-	± 200,-
	28	1990 - 1999	80	1.270,-	± 220,-
	6	1980-1989	88	1.160,-	± 160,-
	12	1970-1979	86	880,-	± 160,-
	14	1960-1969	83	1.080,-	± 120,-
	8	bis 1959	86	570,-	± 50,-

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	2,7 ± 0,5
Doppelhaushälften	3,3 ± 0,5
Reihenhäuser	3,1 ± 0,6
Dreifamilienhäuser	3,9 ± 0,6
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	4,7 ± 0,8
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	6,1 ± 0,6
Büro- und Geschäftshäuser	5,1 ± 0,7
Gewerbe-/Industrieobjekte	6,2 ± 0,7
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	2,6 ± 0,3
- 5 bis 15 Jahre alt	3,6 ± 0,5
- 20 Jahre und älter	4,6 ± 0,5

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt. Die Nettokaltmieten 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.

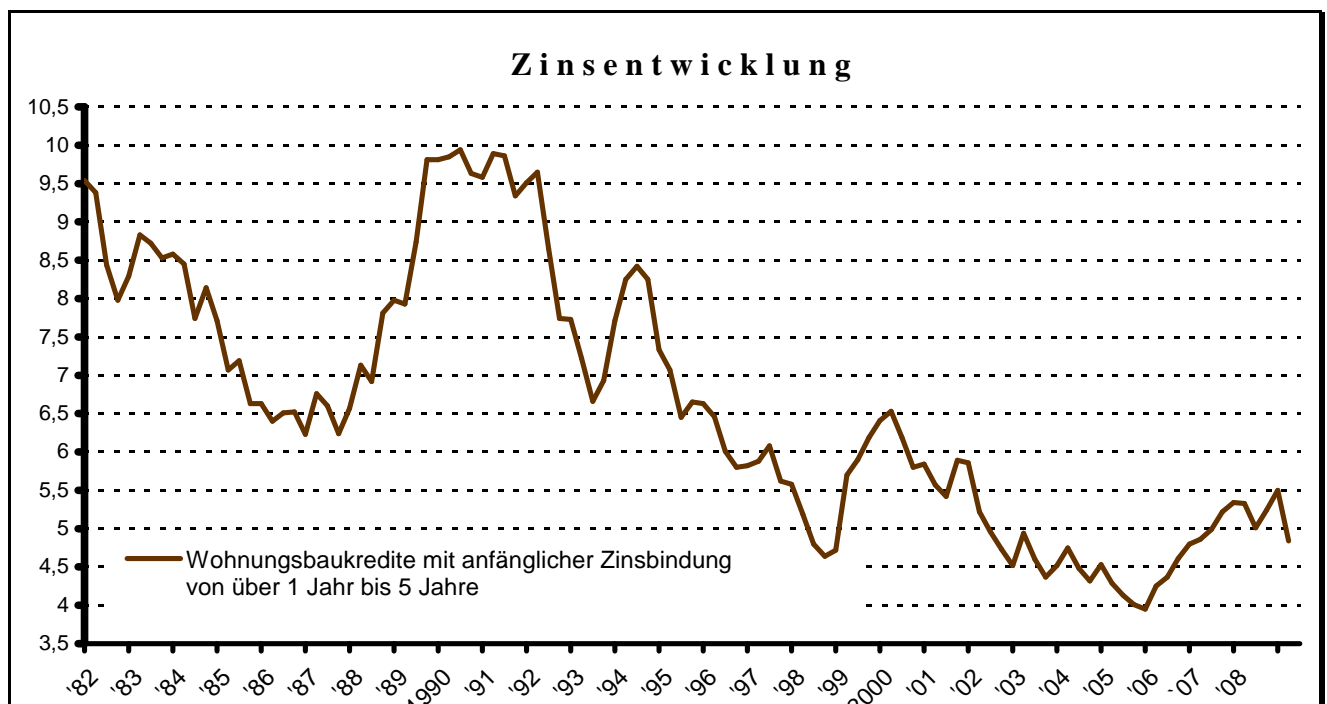
8.6 Ertragsfaktoren

Objektart	Ertragsfaktor
Freistehende Einfamilienhäuser	25
Doppelhaushälften	23
Reihenhäuser	23
Dreifamilienhäuser	16
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	13
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	13
Büro- und Geschäftshäuser	15
Gewerbe-/Industrieobjekte	12
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	28
- 5 bis 15 Jahre alt	20
- 20 Jahre und älter	15

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

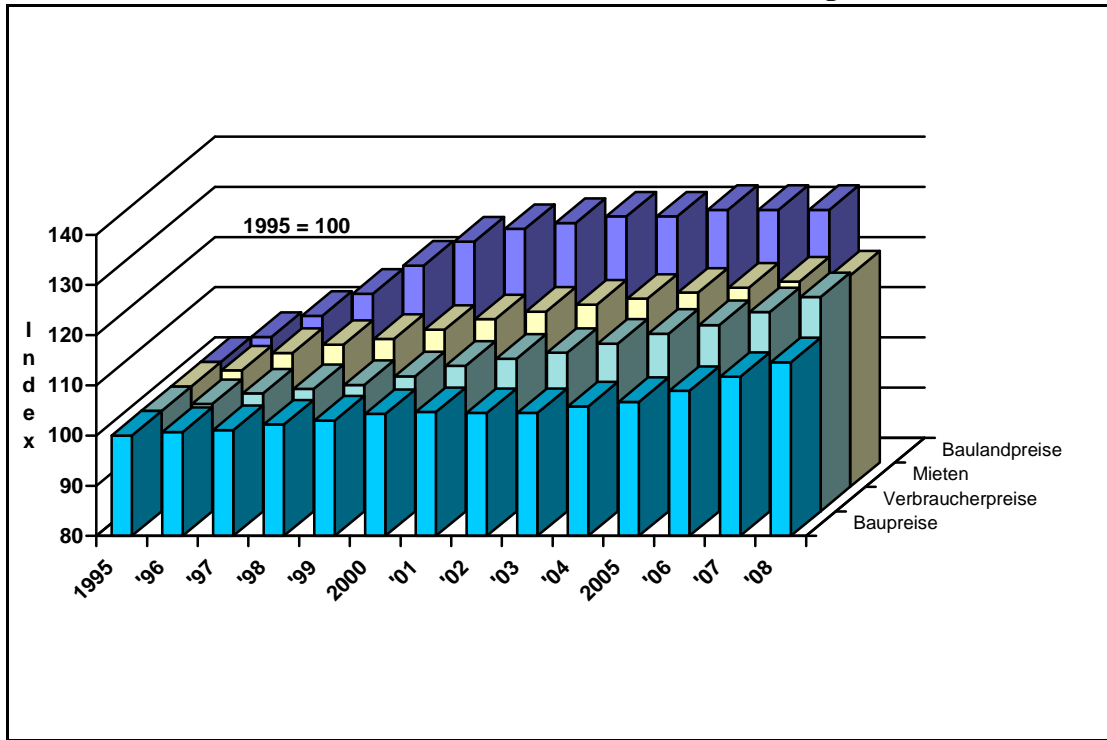
Für die Ableitung der Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle der Auswertjahre 2007 und 2008 berücksichtigt.

9. Rahmendaten



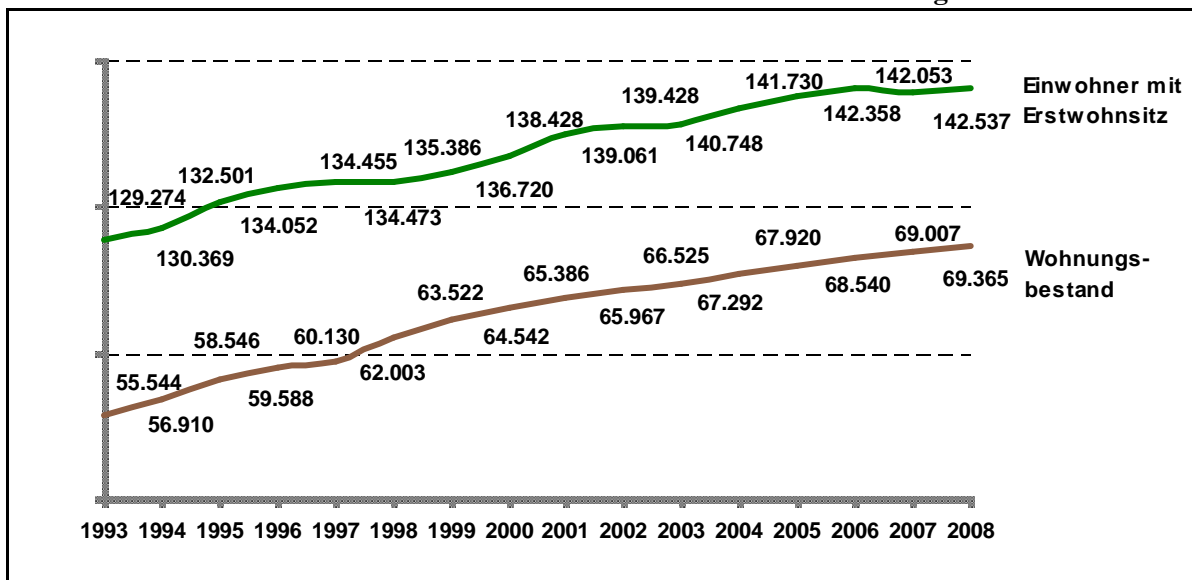
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



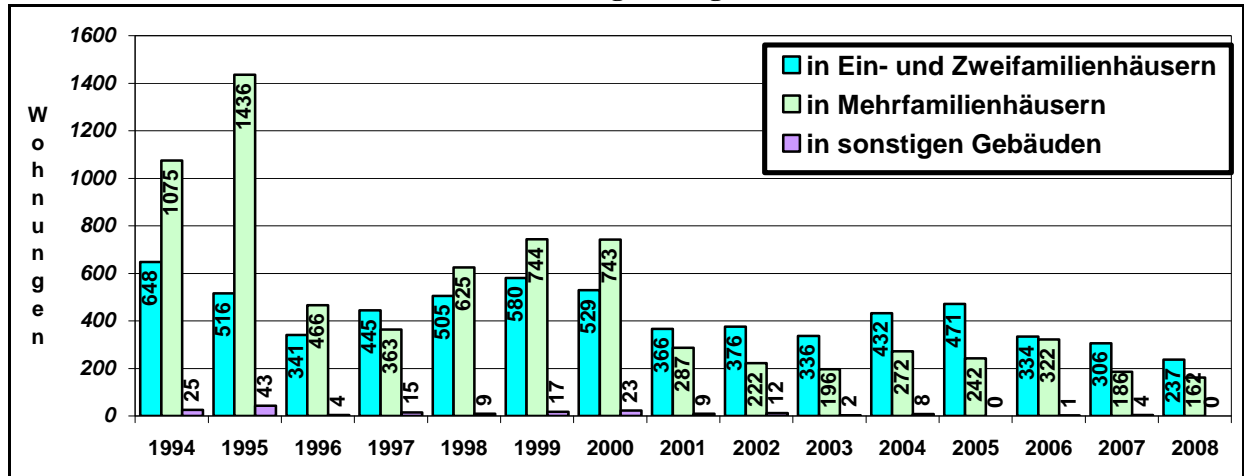
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



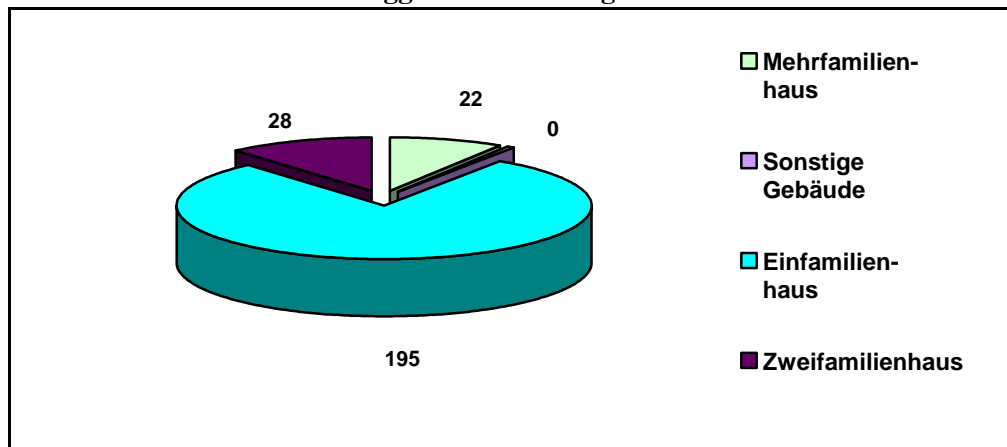
Quelle: Referat Statistik

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:

Aldegrevestraße 10-14, 33102 Paderborn.

Ansprechpartner ist u.a. Herr Franz Josef Brinkmann (Tel. 05251 - 308933).

Internetadresse: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem

Zur Optimierung der Markttransparenz werden in **BORISplus**, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Nordrhein Westfalen, verschiedene Anwendungen im Internet bereitgestellt. Neben den flächendeckend abgeleiteten Bodenrichtwerten und den Grundstücksmarktberichten, ist dies insbesondere eine allgemeine Preisauskunft zu Wohnimmobilien, soweit die entsprechenden Kauffalldaten aufbereitet wurden.

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. Johannes Glahn

Dipl.-Ing. Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Landwirt Dipl.-Ing. Egmont Rudolphi

Landwirt Heinz Westkämper

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreter des Finanzamtes

Dipl.-Finanzwirt Wolfgang Drücker

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirtin Christa Steinke

Stadt Paderborn

Der Bürgermeister



Mietspiegel

für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Paderborn gemäß des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (vom 19. Juni 2001)

Gültig ab 01. Januar 2009

Herausgeber : Stadt Paderborn

Mitgewirkt haben: Haus- und Grundeigentümerverschein Paderborn e.V.
Haus- und Grund Schloß Neuhaus e.V.
Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

Baujahr	Miete je m ²
bis 31.12.1971	3,85 EUR – 5,60 EUR
vom 01.01.1972 bis 31.12.1982	3,90 EUR – 5,20 EUR
vom 01.01.1983 bis 31.12.1989	4,20 EUR – 5,70 EUR
vom 01.01.1990 bis 31.12.1997	4,30 EUR – 6,00 EUR
vom 01.01.1998 bis 31.12.2006	4,00 EUR – 6,00 EUR



I. Allgemeines

Der Mietspiegel bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, die Miete im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Als ortsüblich wird die Miete bezeichnet, die in Paderborn für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt bezahlt wird.

Gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (vom 19. Juni 2001) ist das Mieterhöhungsverfahren in den §§ 558 ff BGB neue Fassung geregelt. Danach kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen bei Modernisierung, Veränderungen der Betriebskosten),
2. der verlangte Mietzins die in Paderborn üblichen Entgelte, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, nicht übersteigt,
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht hat.

Der Mietspiegel enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Er ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar, kann aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Die Tabellenwerte berücksichtigen nur Wohnungen mit Wohnflächen zwischen etwa 40 bis 100 m², mit Bad/Dusche und Heizung. Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Heizung ist wie unter Punkt III 2. Absatz angegeben, zu verfahren.

II. Wohnlage

Unter "Wohnlage" sind die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, zu verstehen. Die Zahlen dieses Mietspiegels beziehen sich auf Wohnungen der normalen Wohnlage. Für Wohnungen in einfacher Wohnlage können Abschläge bis zu 10 %, für Wohnungen in guter Wohnlage Zuschläge bis höchstens 10 % berücksichtigt werden.

Die Einstufung in eine dieser Kategorien ist unter Berücksichtigung der nachstehend genannten Merkmale vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen wechseln kann.

Einfache Wohnlage

Wohnungen, bei denen die Lagenachteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise, insbesondere bei Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne. Wohnungen in nicht durchgrüntem Wohngebiet mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung durch benachbarte störende Industrie- und Gewerbebetriebe oder stark beeinträchtigende Verkehrslagen. Vorteile können sich aus zentraler Lage ergeben.

Gute Wohnlage

Wohnungen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. Wohnungen in besonders ruhiger, verkehrsgünstiger, zentraler Lage in der Nähe von Grünanlagen bzw. mit Straßenbild prägendem Grün. Bei dieser Eingruppierung ist nicht nur die Kernstadt von Paderborn zu berücksichtigen.

III. Miete

Die Tabellenwerte geben die Grundmiete ohne die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 25. Nov. 2003 an. Betriebskosten sind: Wasserversorgung, Abwasserkosten, Grundsteuer, Heizung, Wartungskosten für Heizung und Warmwasser-aufbereitung, Fahrstuhl, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Hausbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss.

Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Zentralheizung sind die entsprechenden Tabellenwerte der jeweiligen Baualterklasse mit bis zu 11 % zu unterschreiten.

IV. Wohnungen mit umfassender Modernisierung

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung (Baufwand von rund einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter kann – sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 559 BGB) Gebrauch gemacht wird – die Einstufung in eine Baualterklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht.

Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

V. Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens ist dem unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der Ausstattung und des Zuschnitts Rechnung zu tragen.

Informationen und Beratungen für ihre Mitglieder

Haus- und Grundeigentümergebiet Paderborn e.V.
33098 Paderborn, Le-Mans-Wall 23, Tel. 05251/27177
Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Haus- und Grund Schloß Neuhaus e.V.
Bielefelder Str. 4; Tel. 05254/86564

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.
Geschäftsstelle 33098 Paderborn, Alte Torgasse 9
Tel. 05251/296721, Telefax: 05251/296794
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Montag bis Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Stadt Paderborn – Stadtvermessungsamt

33102 Paderborn, Pontanusstraße 55
Tel. 05251/88-1684 Zimmer 2.69
Sprechzeiten:
Montag – Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr
und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr