



Grundstücksmarktbericht 2010
für die Stadt Paderborn
Berichtszeitraum: 01.01.2009 - 31.12.2009

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 12:30 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 2010

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 |
| 4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien im Gebiet der Stadt Paderborn | 8 |
| 5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte | 9 |
| 5.1 Baugrundstücke | 9 |
| 5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn | 11 |
| 5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland | 11 |
| 5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen) | 12 |
| 5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen | 13 |
| 5.6 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grund- stücke bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung in der Innenstadt | 13 |
| 5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland | 14 |
| 5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen | 14 |
| 5.9 Werte für Waldflächen | 14 |
| 6. Bebaute Grundstücke | 15 |
| 6.1 Kauffälle | 15 |
| 6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre | 16 |
| 6.3 Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2007/2008 | 16 |
| 7. Eigentumswohnungen | 17 |
| 7.1 Kauffälle | 17 |
| 7.2 Preisniveau und Entwicklung | 18 |
| 8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO NRW) | 19 |
| 8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten | 19 |
| 8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke | 20 |
| 8.3 Marktanpassungsfaktoren | 22 |
| 8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen | 24 |
| 8.5 Liegenschaftszinssätze | 24 |
| 8.6 Ertragsfaktoren | 25 |
| 9. Rahmendaten | 25 |
| 10. Sonstige Angaben | 28 |
| 10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Kreis Paderborn | 28 |
| 10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem | 28 |
| 10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn | 28 |

Mietspiegel

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2009 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu auf den folgenden Seiten.

Mit 167 Verkaufsfällen von **unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbauung** – im Jahr 2009 wurden 27 Verkaufsfälle mehr registriert als im Jahr 2008. Die 20 verkauften Baugrundstücke für eine **Mehrfamilienhausbebauung** liegen nur knapp unter den durchschnittlichen Verkaufszahlen der vergangenen Jahre. In beiden Grundstückskategorien sanken die Preise um ca. 3 %.

Die 345 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser** bebaut sind, bedeuten gegenüber 2008 einen Umsatz, der um ca. 12 % gestiegen ist. Die Preise für diese Objekte sind gegenüber dem Vorjahr überwiegend gesunken.

Die 94 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** bebaut sind, stehen für einen nach wie vor hohen Umsatz dieser Objektart, auch wenn gegenüber 2008 ein Rückgang festzustellen ist.

Mit 639 Kauffällen im Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** im Jahr 2009 wurden 106 Objekte mehr veräußert als im Jahr 2008. Auch die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen stiegen deutlich an.

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 verfügt der Gutachterausschuss über eine Geschäftsstelle, die nach seiner Weisung arbeitet. 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 2.700 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von 70 Gutachten im Jahr 2009 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetpräsentation des Gutachterausschusses.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren

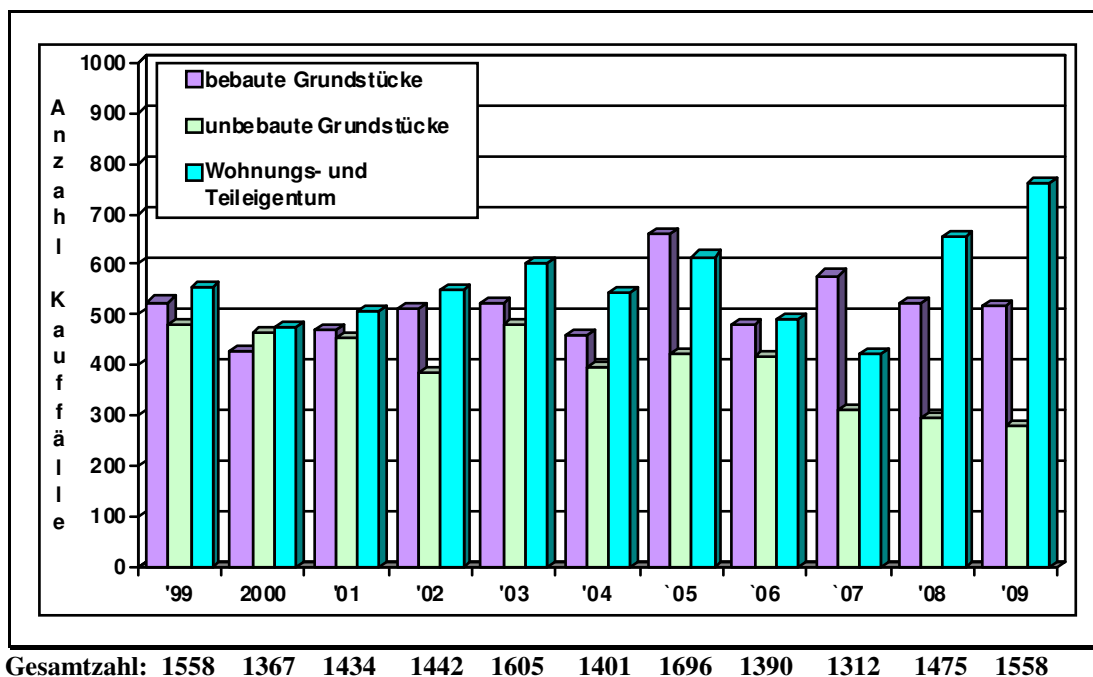
Geschäftsstellen dazu bei, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

4. Umsätze

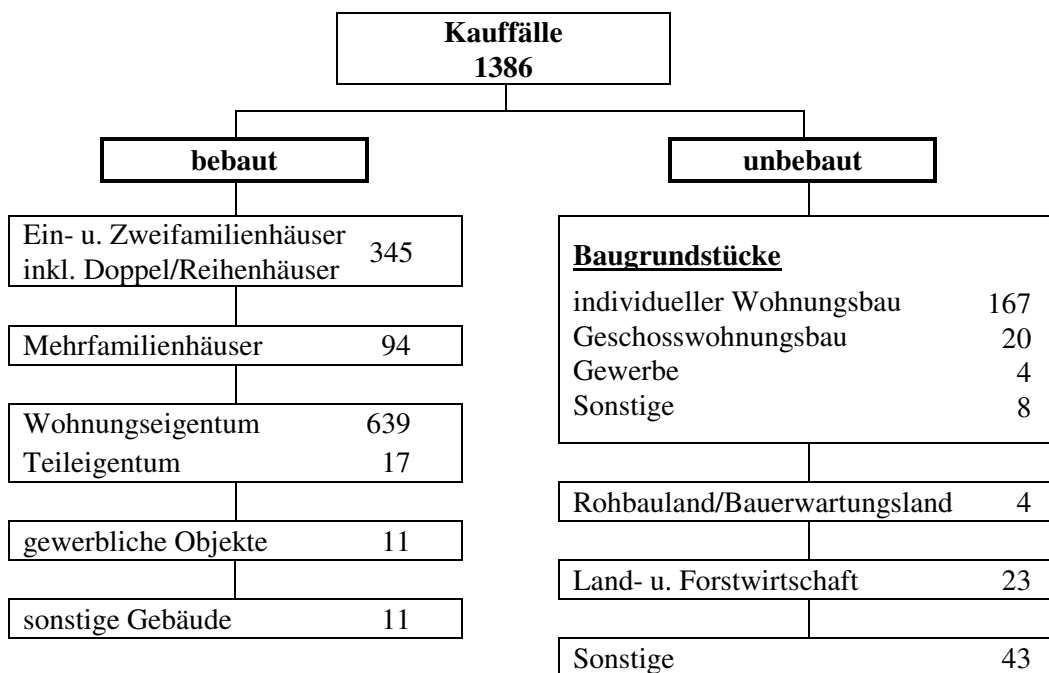
In der Grafik 4.1 sind alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden, berücksichtigt. In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten Kaufverträge.

Beginnend mit der Grafik 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die Kauffälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten und Tauschverträge.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung

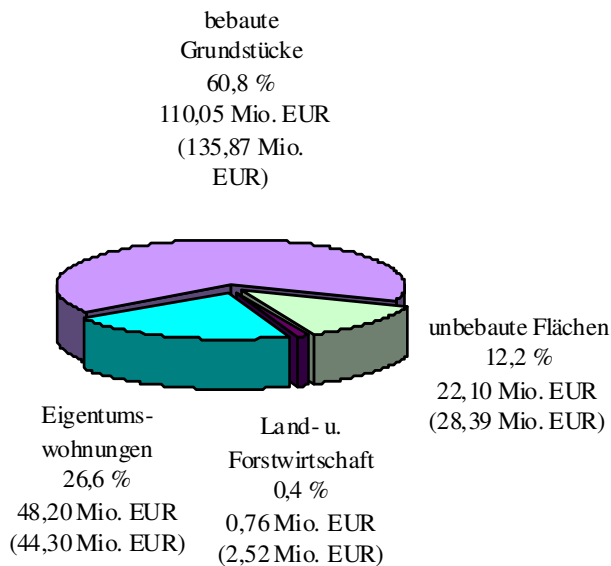


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

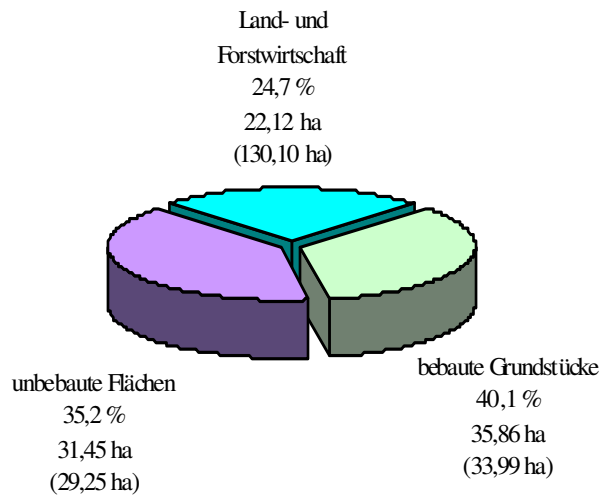
Gesamtumsatz 181,11 Mio. Euro (2008: 211,08 Mio. Euro)



| | unbebaute Flächen | bebaute Grundstücke |
|--|-------------------|---------------------|
| Ein- und Zweifamilienhausbau | 14,71 Mio. EUR | 66,93 Mio. EUR |
| Geschosswohnungsbau | 3,08 Mio. EUR | 27,13 Mio. EUR |
| Gewerbe/Industrie | 0,50 Mio. EUR | 12,63 Mio. EUR |
| sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude | 0,22 Mio. EUR | 3,36 Mio. EUR |
| Rohbau- und Bauerwartungsland | 2,50 Mio. EUR | - |
| sonstige unbebaute Flächen | 1,09 Mio. EUR | - |

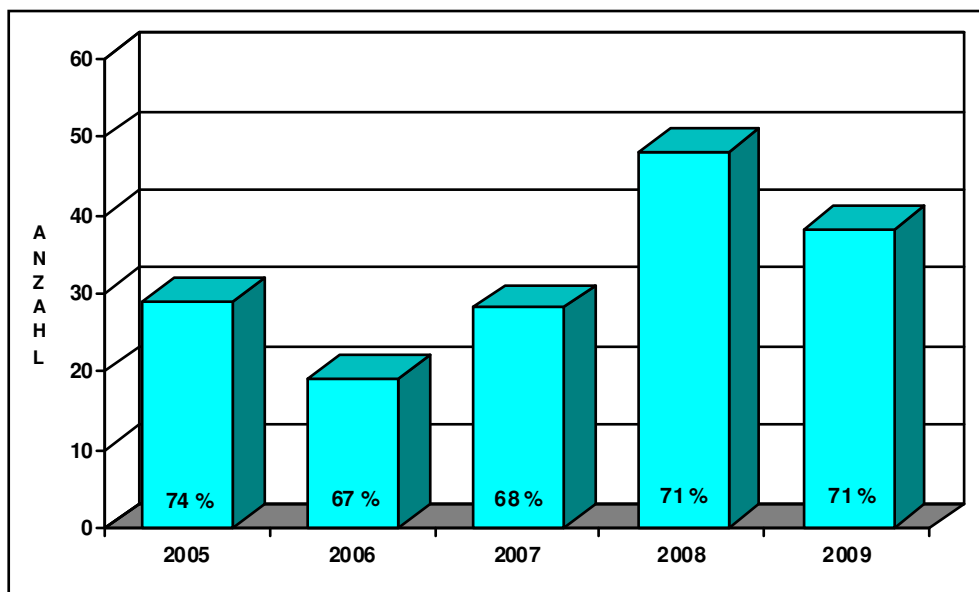
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 89,43 ha (2008: 193,34 ha)



| | unbebaute Flächen | bebaute Grundstücke |
|---|-------------------|---------------------|
| Ein- und Zweifamilienhausbau | 7,82 ha | 15,31 ha |
| Geschosswohnungsbau | 1,54 ha | 8,70 ha |
| Gewerbe/Industrie | 0,77 ha | 3,93 ha |
| sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte | 0,18 ha | 7,92 ha |
| Rohbau- und Bauerwartungsland | 8,48 ha | - |
| sonstige unbebaute Flächen | 12,66 ha | - |

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien im Gebiet der Stadt Paderborn

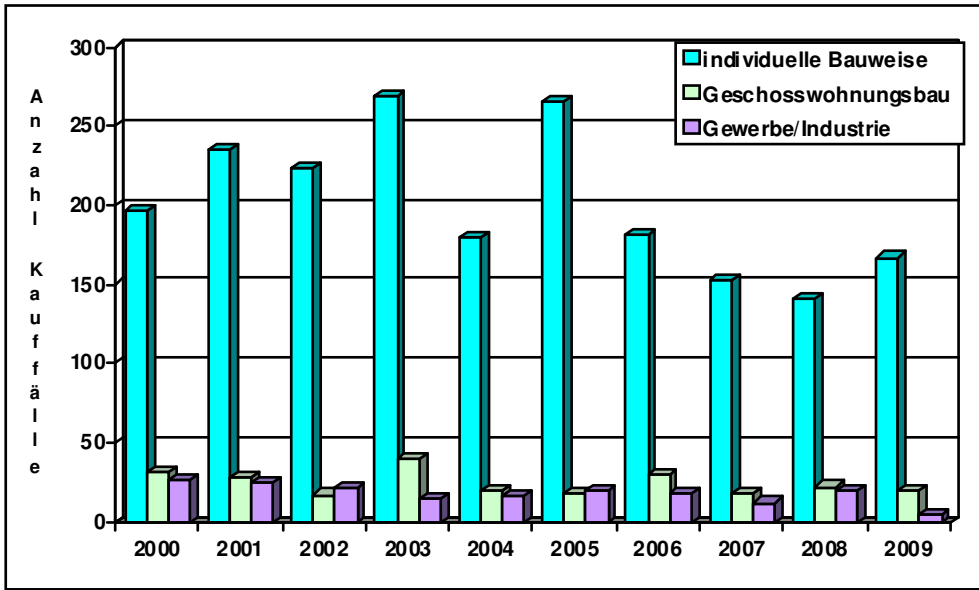


Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar, die Prozentzahl im Balken gibt an, zu welchem Anteil des Verkehrswertes im Jahresdurchschnitt der Zuschlag erfolgte.

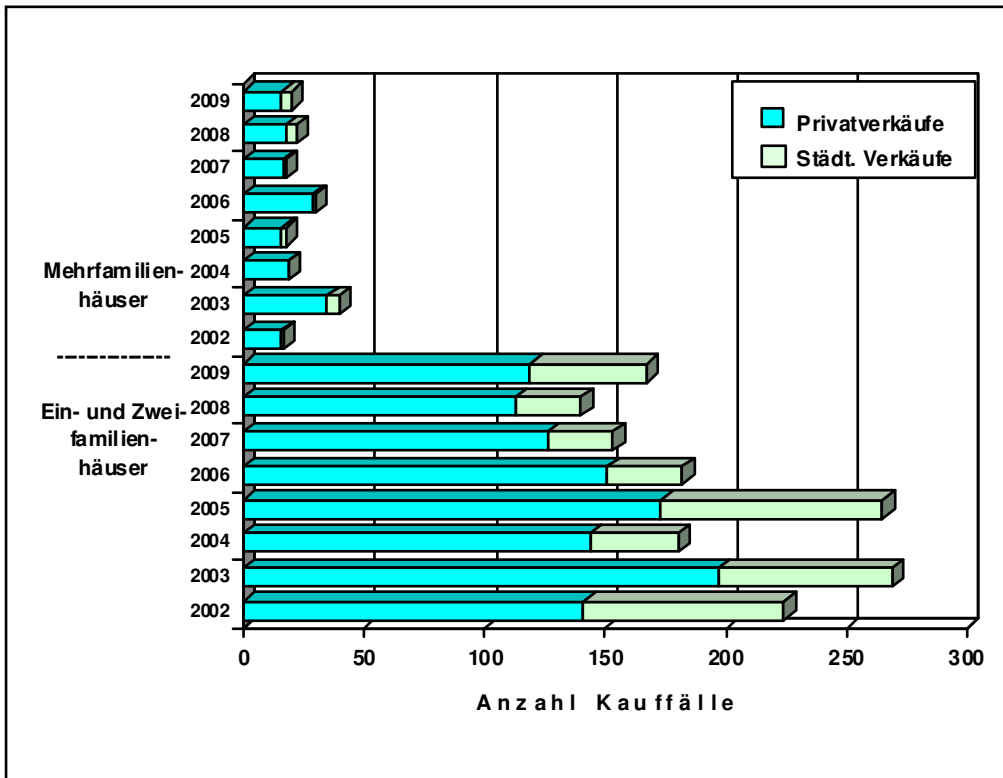
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

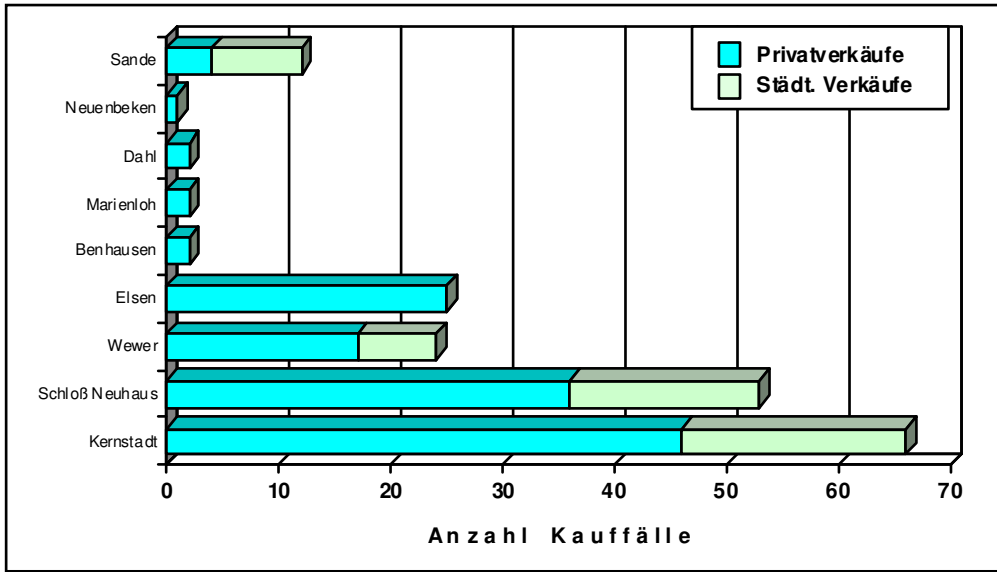
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



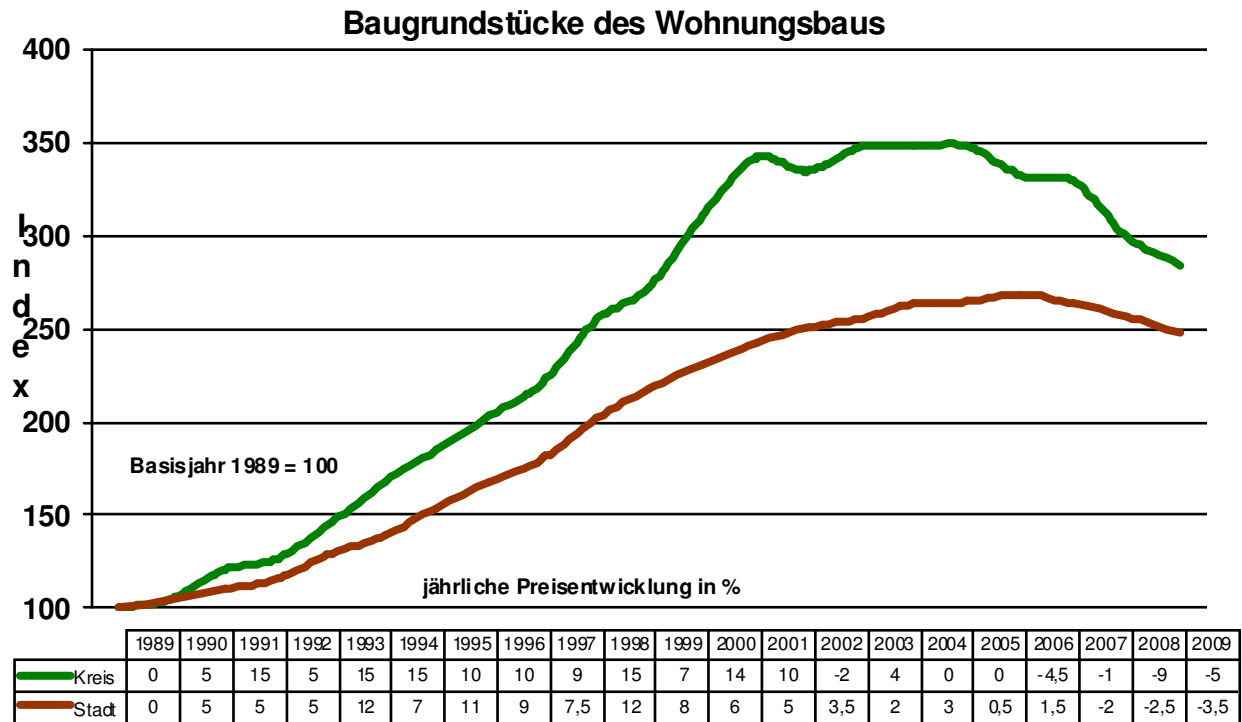
Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung



Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



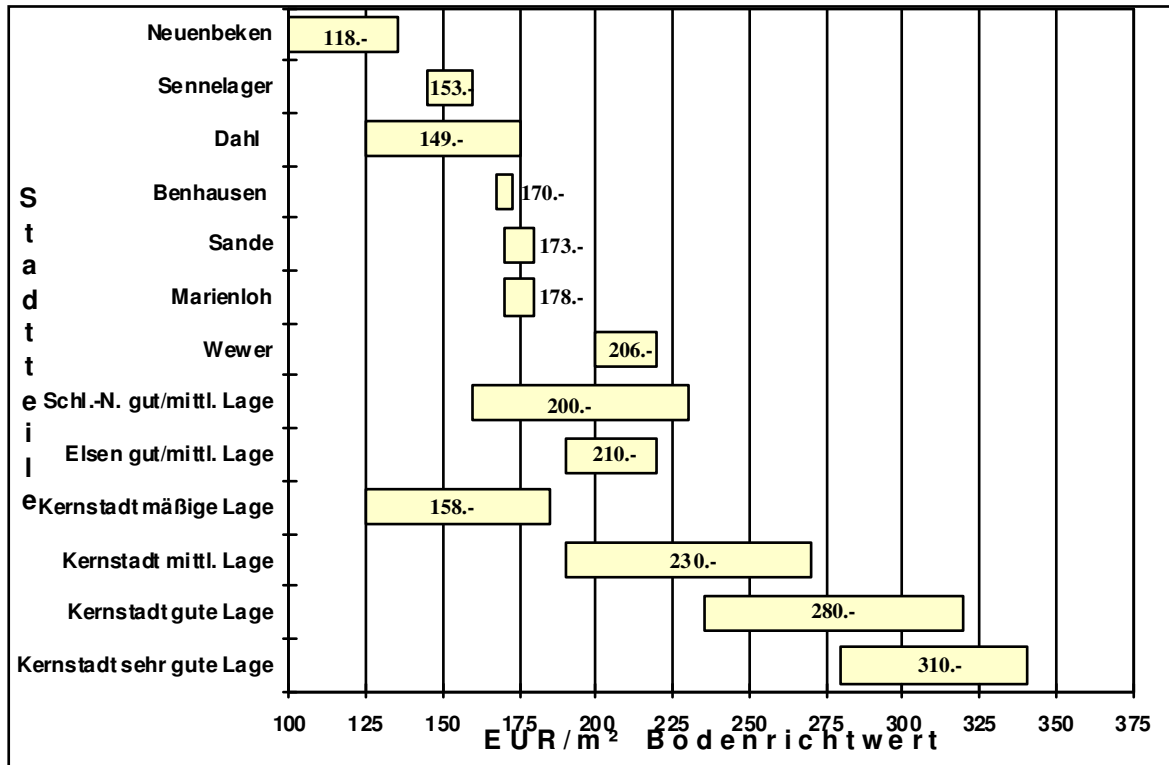
5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn



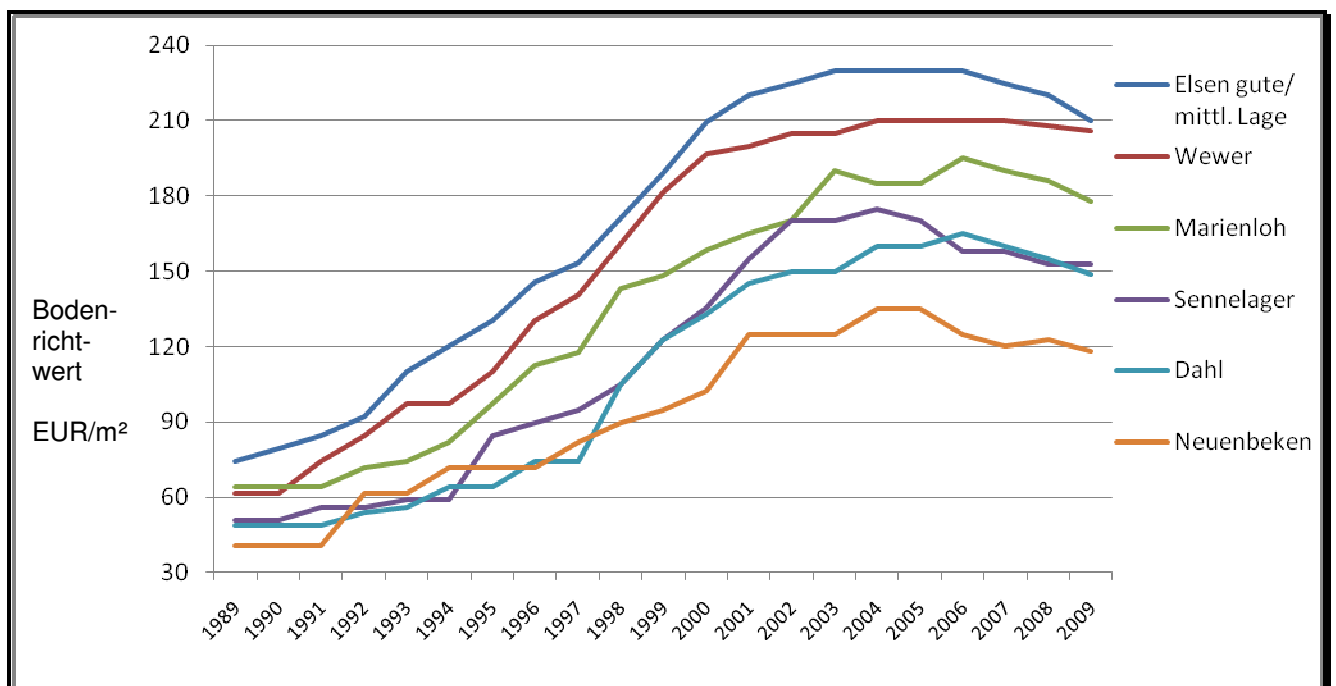
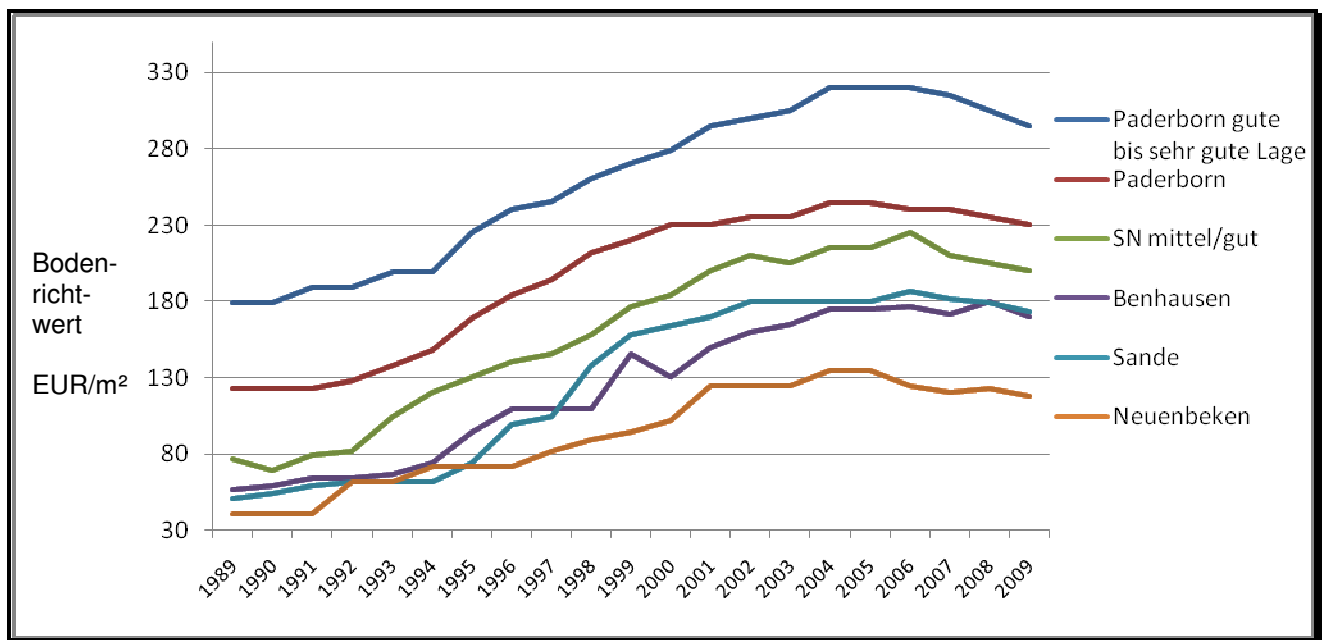
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2010



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Zum 01.01.2010 wurden die Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen erstmals als zonale Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Gleichzeitig wurde das Modell, nach dem diese Werte bestimmt wurden, verändert. Maßgeblich ist nunmehr die Ertragsfähigkeit des Standortes, die in erster Linie in der erzielbaren Erdgeschossmiete zum Ausdruck kommt. Durch diesen Modellwechsel wurden vor allem außerhalb der sehr guten Geschäftslagen niedrigere Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen als zum 01.01.2008, dem Termin zu dem letztmals lagetypische Bodenrichtwerte abgeleitet wurden. Die tlw. niedrigeren Bodenrichtwerte ergeben sich aus dem Modellwechsel zur Ableitung der Bodenrichtwerte, sie sind nicht als Preisveränderungen zu sehen.

Die Bodenrichtwerte im Innenstadtzentrum 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 Folgendes:

Soweit in den Obergeschossen nur wohnraumtypische Erträge erzielt werden, sind die Zuschläge für eine höhere bauliche Ausnutzung folgendermaßen zu errechnen: $(U - 1) \times 310,- \text{ EUR/m}^2$. Das Ergebnis dieser Multiplikation ist zum zonalen Bodenwert zu addieren (siehe Beispiel).

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 für ein Objekt mit Geschäftsnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **1.300,- EUR/m²** 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

$1.300,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 1.590,- \text{ EUR/m}^2$

Beispiel für eine Umrechnung für ein Objekt mit Wohnnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **430,- EUR/m²** 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

$430,- \text{ EUR/m}^2 + (0,223 \times 310,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 500,- \text{ EUR/m}^2$

5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

| Stadtteil | Grundstückswert [EUR/m ²] erschließungsbeitragsfrei - Lage - | | |
|----------------|---|--------|-------|
| | gut | mittel | mäßig |
| Kernstadt | 72 | 57 | 44 |
| Schloß Neuhaus | 65 | 44 | 42 |
| Elsen | | 50 | |
| Marienloh | | 42 | |
| Wewer | | 40 | |

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 (110,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (90,- EUR/m²) und im Bereich des Südrings (95,- EUR/m²). Die Preise in 2009 sind gegenüber 2008 gesunken.

5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2010 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Die Preisentwicklung im Jahr 2009 wird in drei Zonen durch Preissteigerungen von bis zu 5 % gekennzeichnet. Lediglich ein Richtwert musste um 0,10 €/m² gesenkt werden, während die restlichen zwei Richtwerte unverändert blieben.

| Zonennummer | Lage und weitere Merkmale | Richtwert in EUR/m ² |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 951 | Elsen / Wewer - A 55 | 3,70 |
| 952 | Sande / westlich SN - A / GR 35 | 2,60 |
| 953 | Marienloh / östlich SN - A 40 | 3,30 |
| 954 | Dahl / Neuenbeken - A / GR 40 | 2,30 |
| 955 | westlich Elsen -Bahnhof - A / GR 35 | 2,20 |
| 956 | Benhausen / südl. Paderborn - A 40 | 3,00 |

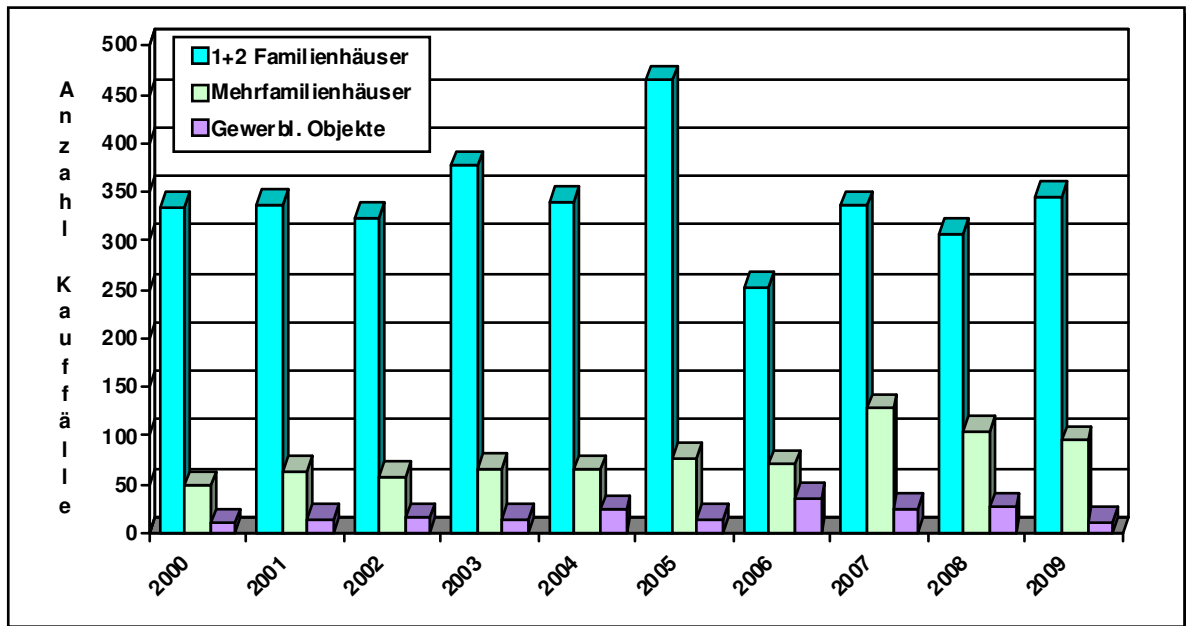
5.9 Werte für Waldflächen

Aus den vergangenen Jahren ergibt sich für Waldflächen, die größer als 1.000 m² sind, ein mittlerer Wert von 1,40 EUR/m² inkl. des Aufwuchses. Es kann davon ausgegangen werden, dass der in diesen Werten enthaltene Aufwuchs von eher geringer Qualität ist.

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 2008):

| Art der Objekte | Kauffälle gesamt | davon Neubauten |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| Reihenhäuser | 81 (79) | 18 (13) |
| Doppelhaushälften | 120 (103) | 37 (26) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 90 (77) | 3 (3) |
| Zweifamilienhäuser | 54 (48) | 1 (0) |
| Mehrfamilienhäuser | 94 (103) | 0 (0) |
| gewerblich genutzte Objekte | 11 (26) | 0 (0) |

Mit 345 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Reihenhäuser und Doppelhaushälften stieg die Anzahl der Kauffälle dieser Kategorie gegenüber 2008 um rd. 12 % an. Dieser Umsatz entspricht den durchschnittlichen Verkaufszahlen seit dem Jahr 2000 (340 Kauffälle). Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Insbesondere Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben zu dieser Steigerung beigetragen.

Die 94 registrierten Verkäufe von Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bedeuten einen Rückgang von 9 Kauffällen gegenüber 2008 und einen Rückgang von 33 Kauffällen gegenüber 2007. Verglichen mit den durchschnittlichen Verkaufszahlen der Jahre 2000 bis 2006 von 63 Fällen ist aber immer noch ein überdurchschnittlicher Umsatz festzustellen.

Die 11 Verkaufsfälle von reinen Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten bedeuten einen Tiefstand des Umsatzes seit 2001.

6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen keine signifikanten Preisunterschiede zwischen ein- und zweigeschossiger Bauweise auf. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich, soweit nicht anders vermerkt, 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 2008 und 2009 zusammengefasst worden.

| Baujahr Gebäudetyp | 1950 – 1978 | 1979 – 1993 | 1994 – 2007 | 2008/2009 Neubauten |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Freistehendes EFH | 216.500,- EUR | 260.400,- EUR | 275.300,- EUR | - |
| Doppelhaushälfte - nicht unterkellert | 153.200,- EUR | 178.600,- EUR | 187.900,- EUR | 224.000,- EUR 195.600,- EUR |
| Reihenhaus - nicht unterkellert | 147.100,- EUR | 158.000,- EUR | 178.600,- EUR | 181.800,- EUR |
| Zweifamilienhaus | 209.200,- EUR | 243.000,- EUR | | - |
| Mehrfamilienhaus | 264.700,- EUR | 307.000,- EUR | | - |

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seite 20) die in 2008/2009 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 2007/2008

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2007/2008 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 auf Seite 17 sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die Preisentwicklungen zwischen den Auswertzeiträumen 2007/2008 und 2008/2009 dargestellt. **Für Neubauobjekte** ergibt sich unabhängig vom Gebäudetyp ein **Preisrückgang**. Auch bei **gebrauchten Immobilien** sind überwiegend deutliche **Preisnachteile** festzustellen. **Davon besonders betroffen sind die Reihenhäuser**. Lediglich freistehende Einfamilienhäuser der Baujahreskategorie 1979 bis 1993 und ältere Zweifamilienhäuser der Baujahreskategorie 1950 bis 1978 sind im Preis gestiegen.

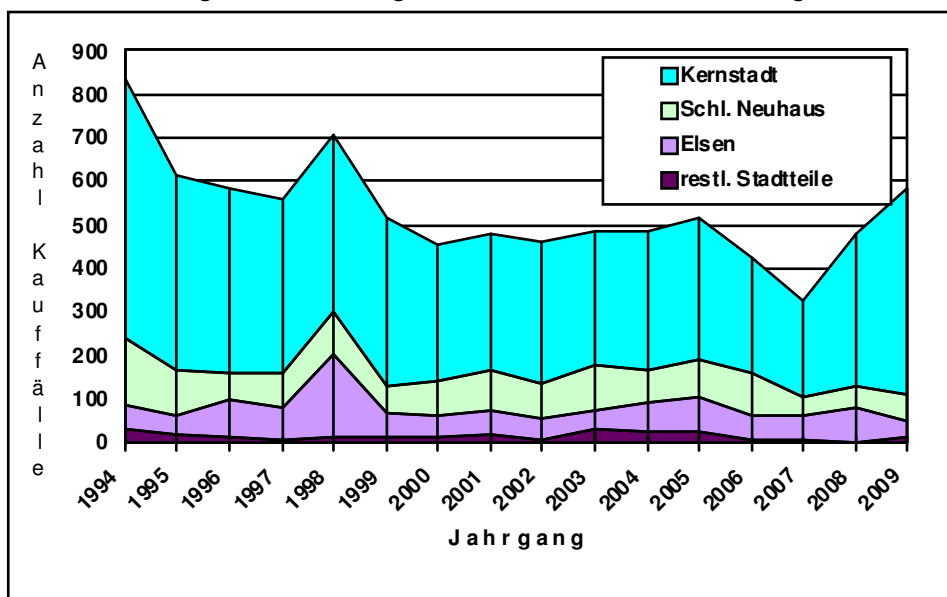
| Art der Objekte | Baujahresstufe | Preisentwicklung | |
|--------------------|----------------|------------------|--------|
| Reihenhäuser | 1950 – 1978 | | x |
| | 1979 – 1993 | bis | - 12 % |
| | 1994 – 2007 | bis | - 5 % |
| | Neubauten | um | - 6 % |
| Doppelhaushälften | 1950 – 1978 | | x |
| | 1979 – 1993 | | x |
| | 1994 – 2007 | bis | - 9 % |
| | Neubauten | um | - 4 % |
| Einfamilienhäuser | 1950 – 1978 | | x |
| | 1979 – 1993 | bis | + 14 % |
| | 1994 – 2007 | bis | - 13 % |
| Zweifamilienhäuser | 1950 – 1978 | bis | + 6 % |

x = keine einheitliche Preisentwicklung ableitbar

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 639 (2008: 533) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 608 (2008: 477) Kauffälle ausgewertet werden, bei den übrigen Kauffällen fehlt für eine Auswertung notwendiges Datenmaterial.

| | |
|----------------|-----------------------|
| Erstverkäufe | 7,8 % (2008: 13,0 %) |
| Weiterverkäufe | 84,1 % (2008: 75,1 %) |
| Umwandlungen | 8,1 % (2008: 11,9 %) |

7.2 Preisniveau und Entwicklung

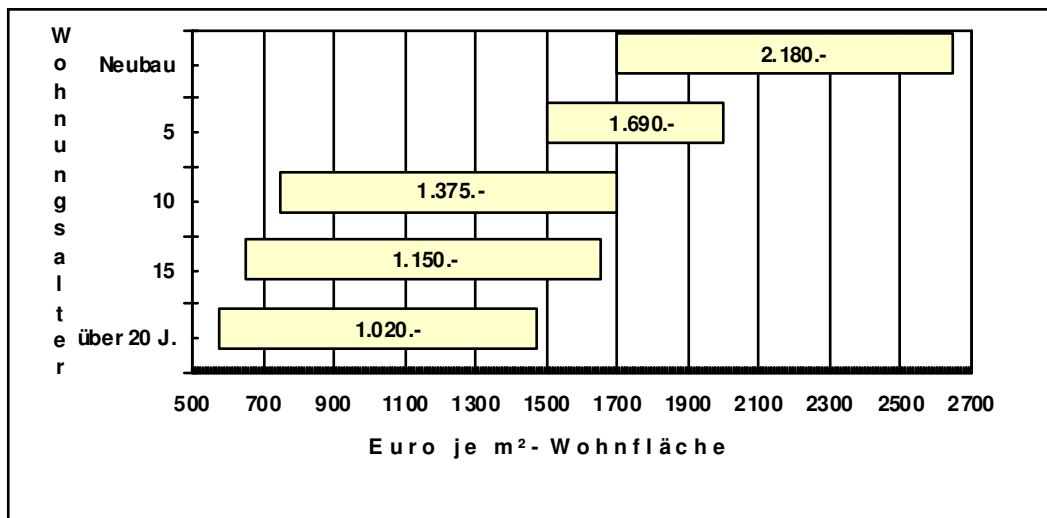
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Neubauten und jüngere Baujahre z.T. deutlich gestiegen. Neubauten entstehen überwiegend in sehr guten Lagen. Ältere Wohnungen verzeichnen Preise, die kaum vom langjährigen Mittel abweichen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei neueren Bauten (insbesondere bei Neubauten) deutlich 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 24) ausgeführt.

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

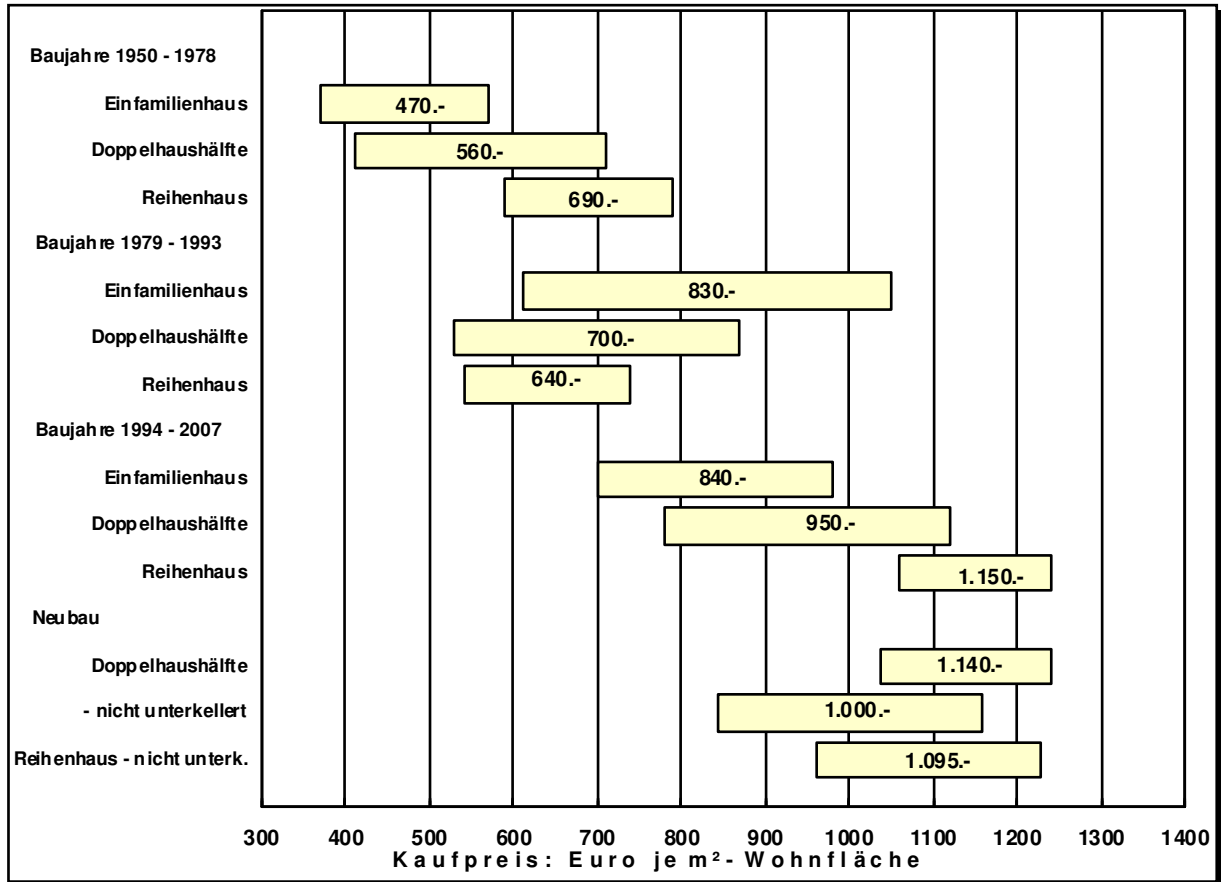
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

| Stadtteil | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Veränd. `08/'09 |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| Kernstadt | 126,4 | 132,5 | 139,8 | 146,1 | 150,0 | 152,5 | 157,0 | 157,6 | 160,6 | 158,8 | 155,6 | 150,3 | -3,4% |
| Schloß Neuhaus | 126,5 | 140,6 | 150,0 | 161,1 | 169,0 | 169,3 | 176,6 | 177,4 | 179,0 | 169,3 | 164,2 | 161,9 | -1,4% |
| Marienloh | 139,7 | 144,8 | 160,5 | 163,6 | 170,3 | 190,6 | 189,0 | 189,0 | 194,1 | 189,1 | 186,6 | 177,9 | -4,7% |
| Sande | 157,1 | 184,0 | 201,7 | 205,5 | 223,0 | 228,3 | 233,3 | 233,3 | 242,9 | 236,2 | 230,8 | 221,2 | -4,1% |
| Elsen | 127,2 | 140,1 | 148,0 | 153,5 | 160,3 | 164,6 | 164,0 | 165,0 | 166,6 | 162,0 | 155,1 | 146,7 | -5,4% |
| Wewer | 136,6 | 150,2 | 161,7 | 163,4 | 170,0 | 170,1 | 174,1 | 174,1 | 175,0 | 175,5 | 173,6 | 166,1 | -4,3% |
| Benhausen | 113,0 | 154,6 | 136,8 | 162,8 | 173,7 | 179,1 | 189,8 | 189,8 | 192,5 | 187,1 | 195,2 | 184,4 | -5,6% |
| Neuen- beken | 119,8 | 122,8 | 133,4 | 150,6 | 150,6 | 150,6 | 177,5 | 177,5 | 167,2 | 161,7 | 163,1 | 158,3 | -2,9% |
| Dahl | 160,7 | 193,8 | 215,1 | 233,2 | 244,4 | 244,4 | 266,4 | 266,4 | 274,6 | 266,2 | 255,8 | 249,1 | -2,6% |
| Paderborn | 129,5 | 140,1 | 148,9 | 156,7 | 162,3 | 165,2 | 170,0 | 170,7 | 173,1 | 169,3 | 165,4 | 159,9 | -3,4% |

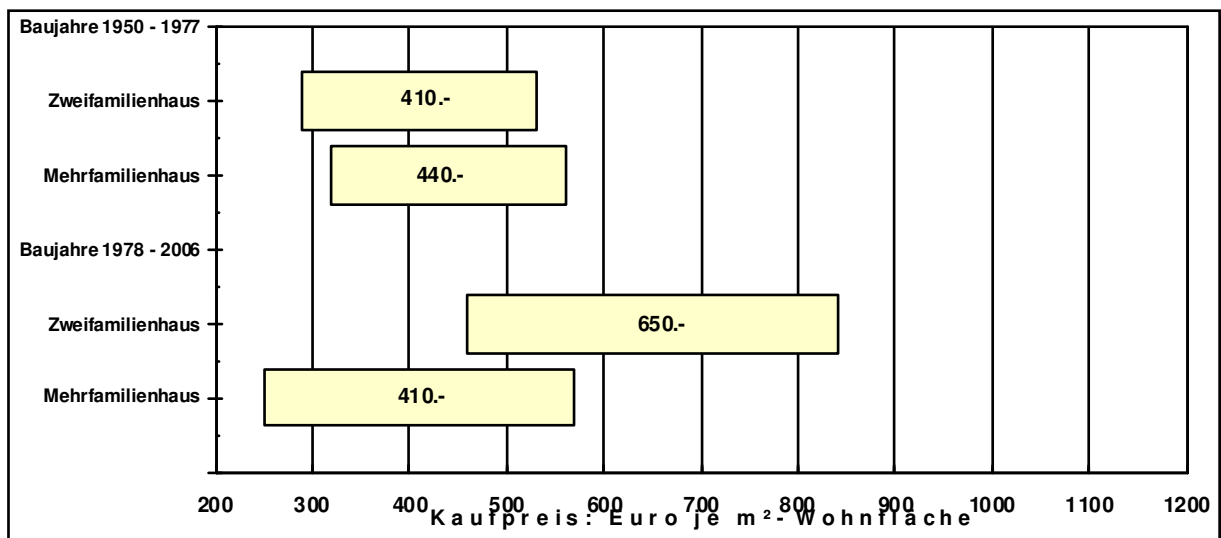
8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m² Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen. Soweit nicht anders vermerkt wurden 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 2008 und 2009 zusammengefasst worden.

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser



Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



In beiden Tabellen entspricht die Zahl im Balken dem Mittelwert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar. Die wertbestimmenden Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien sind auf der folgenden Seite zusammengefasst.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

| Altersklasse | Gebäudeart | Anzahl Kauffälle | Mittelwerte | | | |
|-----------------------|--|---------------------|--------------|---------------------------------|---|-------------------------------------|
| | | | Bau- jahr | Wohnfläche [m ²] | Größe des Grund- stücks [m ²] | Bodenwert [EUR /m ²] |
| Baujahr 1950 -1978 | Einfamilienhäuser | 35 | 1953 | 149 | 716 | 205,- |
| | Doppelhaushälften | 19 | 1965 | 114 | 364 | 249,- |
| | Reihenhäuser | 15 | 1969 | 108 | 272 | 267,- |
| Baujahr 1979-1993 | Einfamilienhäuser | 13 | 1989 | 169 | 583 | 215,- |
| | Doppelhaushälften | 20 | 1985 | 131 | 381 | 236,- |
| | Reihenhäuser | 7 | 1986 | 142 | 232 | 296,- |
| Baujahr 1994-2007 | Einfamilienhäuser | 6 | 1996 | 189 | 635 | 182,- |
| | Doppelhaushälften | 23 | 1999 | 124 | 297 | 247,- |
| | Reihenhäuser | 6 | 1999 | 112 | 189 | 274,- |
| Neubau | Doppelhaushälften -nicht unterkellert | 5 | | 133 | 314 | 235,- |
| | | 9 | | 136 | 263 | 243,- |
| | Reihenhäuser nicht unterkellert | 10 | | 133 | 222 | 180,- |

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 -1978 | Zweifamilienhäuser | 42 | 1963 | 172 | 633 | 225,- |
| | Mehrfamilienhäuser | 36 | 1963 | 346 | 462 | 286,- |
| Baujahr 1979-2007 | Zweifamilienhäuser | 11 | 1986 | 193 | 543 | 215,- |
| | Mehrfamilienhäuser | 4 | 1985 | 396 | 772 | 188,- |

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

Ob die auf Seite 20 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 von Bedeutung, der das Verhältnis zwischen Verkehrswert und Sachwert angibt. Die Ermittlung dieser marktgerechten Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Seite 23 getrennt für Doppelhaushälften und Reihenhäuser einerseits und Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits.

Für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2009 der einzelnen Gebäudetypen mit mittlerer Ausstattung in der Baujahresspanne 1950 bis 2007 herangezogen. Um die aktuelle Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt darzustellen, wurden die Kauffälle aus den Auswertejahren 2008 und 2009 stärker gewichtet als die Kauffälle der zurückliegenden Jahre. 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,- | | 1,15 | | 1,27 | |
| | 150.000,- | | 0,88 | 0,91 | 0,96 | |
| | 200.000,- | | 0,78 | 0,83 | 0,84 | |
| | 250.000,- | 0,76 | 0,77 | 0,78 | 0,79 | |
| | 300.000,- | | 0,70 | 0,72 | | |
| | 350.000,- | | 0,63 | | | |

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,- | 0,93 | 0,97 | | | |
| | 200.000,- | | 0,85 | 0,86 | | |
| | 250.000,- | 0,81 | 0,82 | 0,84 | | |
| | 300.000,- | 0,76 | 0,77 | 0,80 | 0,87 | |
| | 350.000,- | | 0,71 | 0,76 | 0,81 | |
| | 400.000,- | | 0,73 | 0,83 | | |
| | 450.000,- | 0,59 | 0,70 | 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 : 0,80

Marktorientierter Sachwert: 300.000,- EUR x 0,80 = **240.000,- 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 | 22 | Neubau | 83 | 2.100,- | ± 300,- |
| Weiterverkauf | 9 | 2000 - 2007 | 87 | 1.725,- | ± 200,- |
| | 35 | 1990 - 1999 | 74 | 1.280,- | ± 170,- |
| | 13 | 1980-1989 | 79 | 1.290,- | ± 190,- |
| | 12 | 1970-1979 | 71 | 950,- | ± 180,- |
| | 15 | 1960-1969 | 78 | 1.225,- | ± 250,- |
| | 10 | bis 1959 | 75 | 1025,- | ±240,- |

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 Ein- und Zweifamilienhäuser | 3,0 ± 0,5 |
| Doppelhaushälften | 3,3 ± 0,5 |
| Reihenhäuser | 3,1 ± 0,4 |
| Dreifamilienhäuser | 4,0 ± 0,7 |
| Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages | 4,9 ± 0,6 |
| gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages | 6,6 ± 1,0 |
| Büro- und Geschäftshäuser | 5,6 ± 0,9 |
| Gewerbe-/Industrieobjekte | 6,0 ± 0,8 |
| Eigentumswohnungen | |
| - Erstverkauf | 2,3 ± 0,3 |
| - 5 bis 10 Jahre alt | 2,9 ± 0,3 |
| - 15 Jahre und älter | 3,7 ± 0,3 |

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt. Die Nettokaltmieten wurden überwiegend aus dem seit 01.01.2009 gültigen Mietpiegel 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.

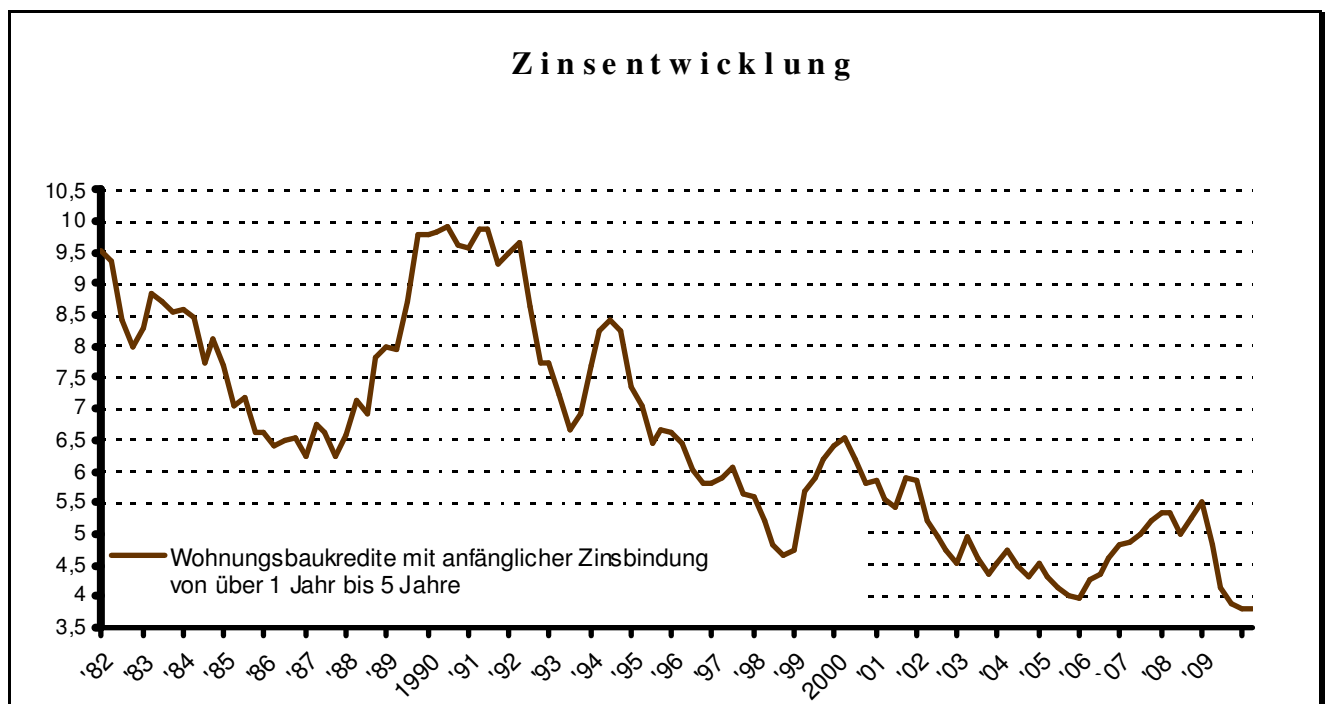
8.6 Ertragsfaktoren

| Objektart | Ertragsfaktor |
|---|---------------|
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 22 |
| Doppelhaushälften | 23 |
| Reihenhäuser | 22 |
| Dreifamilienhäuser | 16 |
| Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages | 13 |
| gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages | 12 |
| Büro- und Geschäftshäuser | 13 |
| Gewerbe-/Industrieobjekte | 12,5 |
| Eigentumswohnungen | |
| - Erstverkauf | 30 |
| - 5 bis 10 Jahre alt | 24 |
| - 15 Jahre und älter | 17,5 |

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.

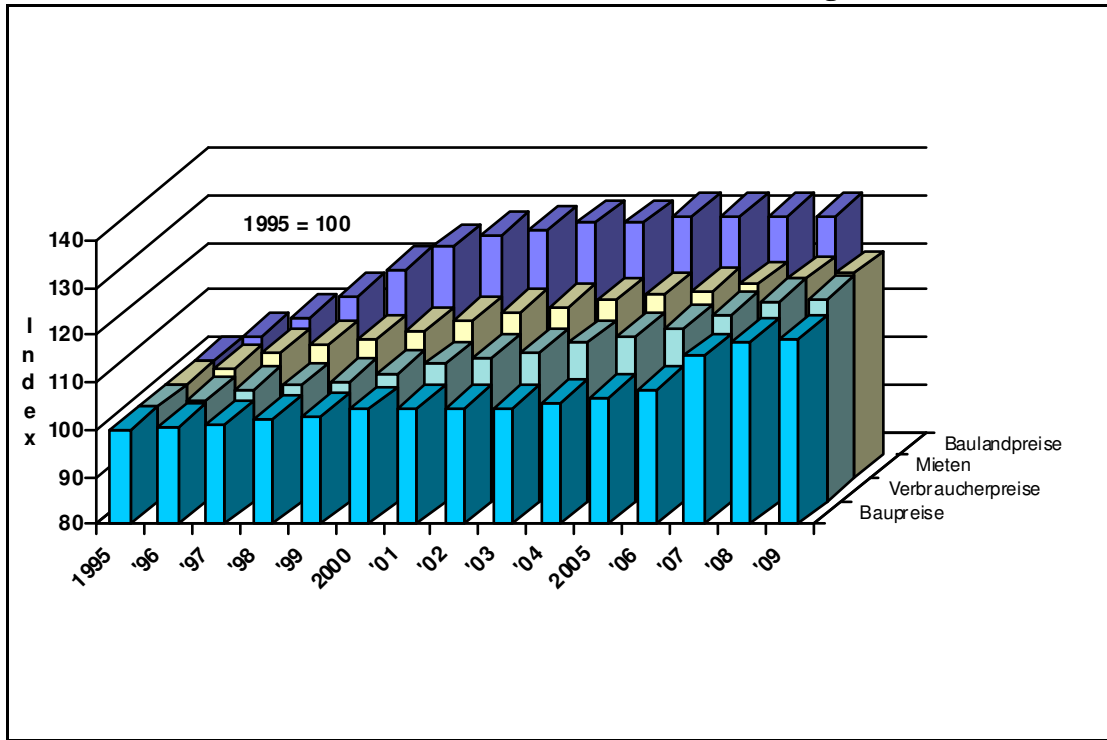
Für die Ableitung der Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle der Auswertjahre 2008 und 2009 berücksichtigt.

9. Rahmendaten



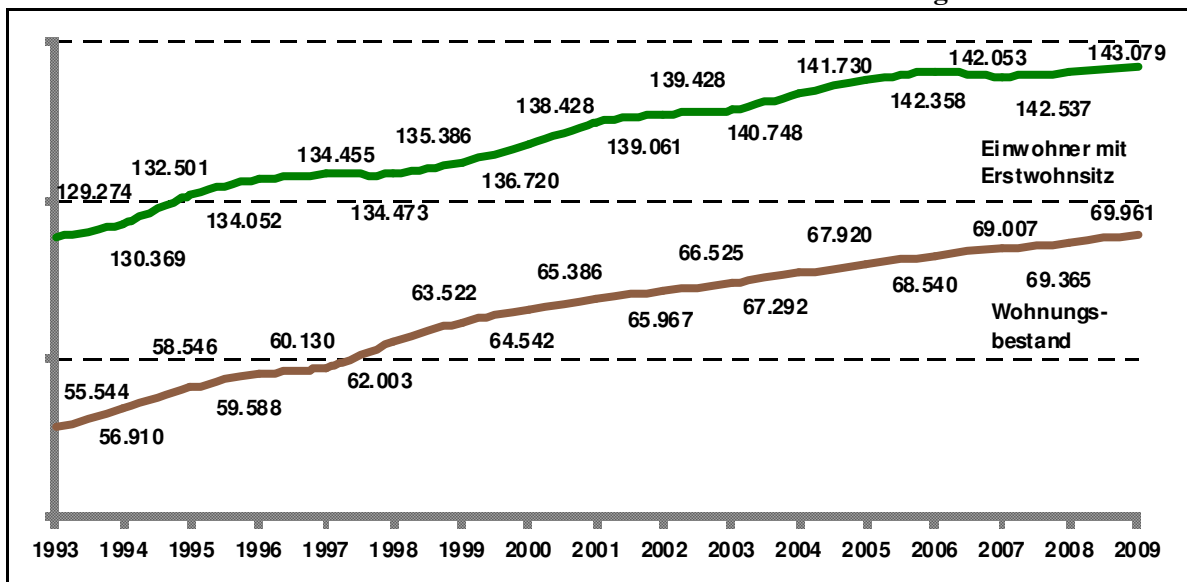
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



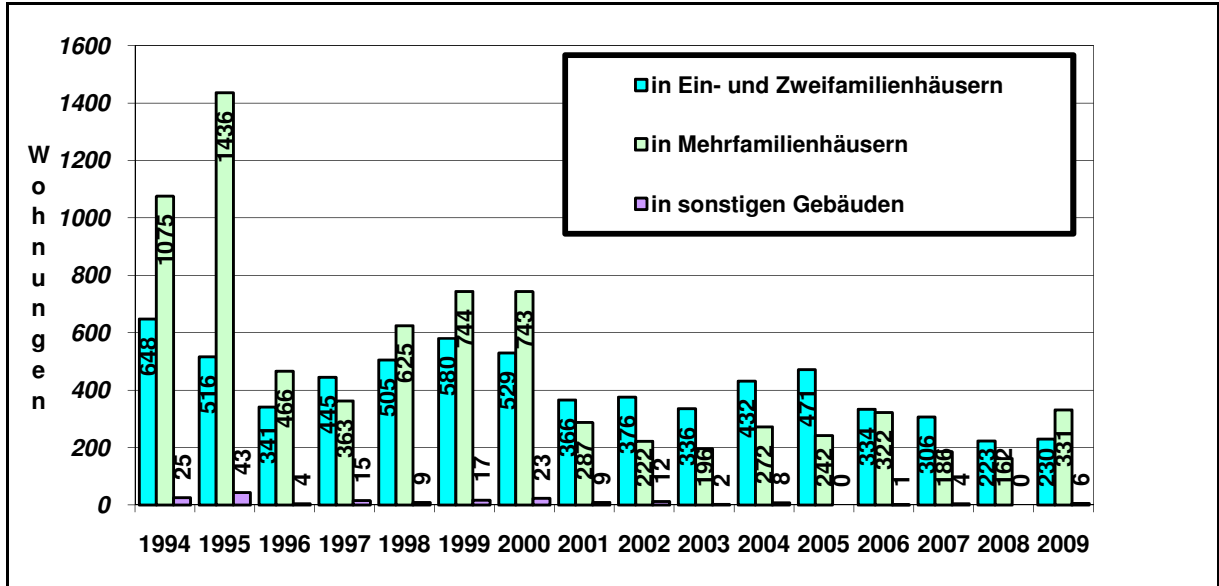
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



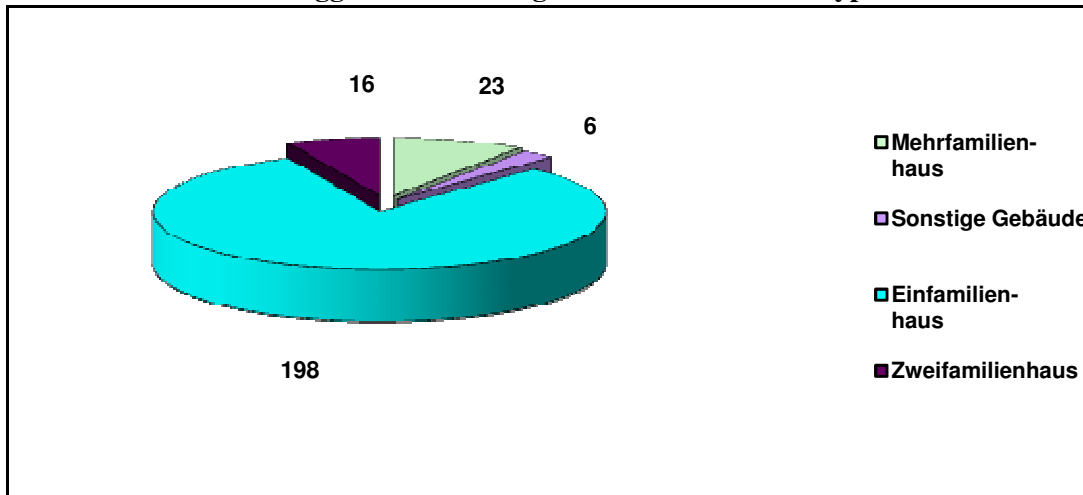
Quelle: Referat Statistik

Baufertigstellungen



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

Anzahl der fertiggestellten Wohngebäude nach Gebäudetyp im Jahr 2009



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

10. Sonstige Angaben

10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises 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 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegreverstraße 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. Axel Gurok

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