



**Grundstücksmarktbericht 2012**  
für die Stadt Paderborn  
Berichtszeitraum: 01.01.2011 - 31.12.2011

## **Impressum**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Geschäftsstelle: Stadt Paderborn  
Vermessungsamt  
Zimmer 2.60, 2.64 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) 88-2834 oder 1684

Telefax: (05251) 88 2062

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

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

Paderborn, im März 2012

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW eine Gebühr von 52,- Euro (als PDF-Dokument 39,- EURO) erhoben.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
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 und gemischte Bauflächen .....	11
5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen) .....	13
5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen .....	14
5.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland .....	15
5.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	15
5.8 Werte für Waldflächen .....	15
5.9 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich .....	15
6. Bebaute Grundstücke .....	16
6.1 Kauffälle .....	16
6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre .....	17
7. Eigentumswohnungen .....	18
7.1 Kauffälle .....	18
7.2 Preisniveau und Entwicklung .....	19
8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung ( § 12 GAVO NRW) .....	20
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten .....	20
8.2 Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke .....	21
8.3 Sachwertfaktoren .....	24
8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen .....	26
8.5 Liegenschaftszinssätze .....	26
8.6 Ertragsfaktoren .....	27
9. Rahmendaten .....	27
10. Sonstige Angaben .....	29
10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn .....	29
10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem .....	29
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn .....	29

## **Mietspiegel**

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2011 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu auf den folgenden Seiten.

Mit 196 Verkaufsfällen von **unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbauung** – im Jahr 2011 wurden rd. 24 % mehr Verkaufsfälle registriert als im Jahr 2010 und rd. 17 % mehr als im Jahr 2009. Von der Stadt Paderborn wurden 42 dieser Grundstücke verkauft. Die 33 verkauften Baugrundstücke für eine **Mehrfamilienhausbebauung** liegen über den Verkaufszahlen der vergangenen Jahre. In beiden Grundstückskategorien stiegen die Preise leicht.

Die 365 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser** bebaut sind, liegen rd. 10 % über den durchschnittlichen Umsatzzahlen der Jahre 2007 – 2010. Die Preise für diese Objekte sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls geringfügig gestiegen.

Die 84 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** bebaut sind, bedeuten gegenüber den Jahren 2007 – 2010 einen weiteren Umsatzrückgang.

Mit 23 Kaufällen von Grundstücken, die mit Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut sind, wurden 8 bzw. 12 Kauffälle derartiger Objekte mehr registriert als in den Jahren 2010 und 2009.

813 Kauffälle im Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** im Jahr 2011 bedeuten eine deutliche Umsatzsteigerung. Ohne die Berücksichtigung des Verkaufes in zwei Anlagen mit rd. 200 Kauffällen entspricht dies einer Steigerung von rd. 20 %. Für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen mit einem Alter von 5 bis 15 Jahre sind tlw. deutlich höhere Preise bezahlt worden. Die Preise für Neubauten und ältere Eigentumswohnungen sind nahezu unverändert geblieben.

## 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 2.500 mündliche und schriftliche Auskünfte

über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von über 60 Gutachten im Jahr 2011 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.

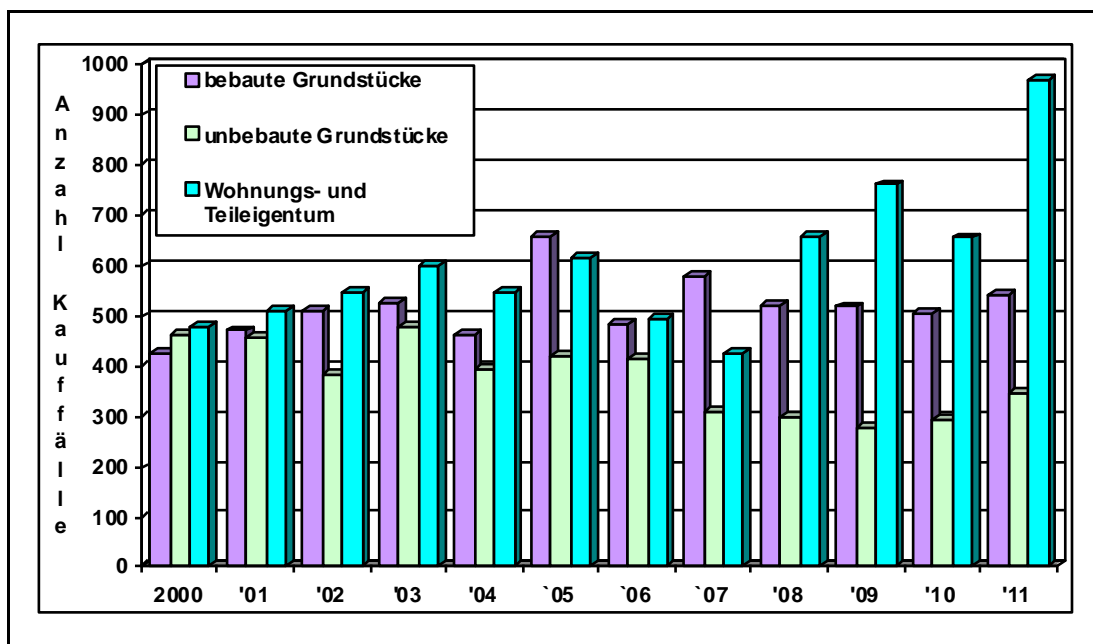
#### 4. Umsätze

In der Grafik unter Punkt 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 höher als die Anzahl der registrierten Kaufverträge.

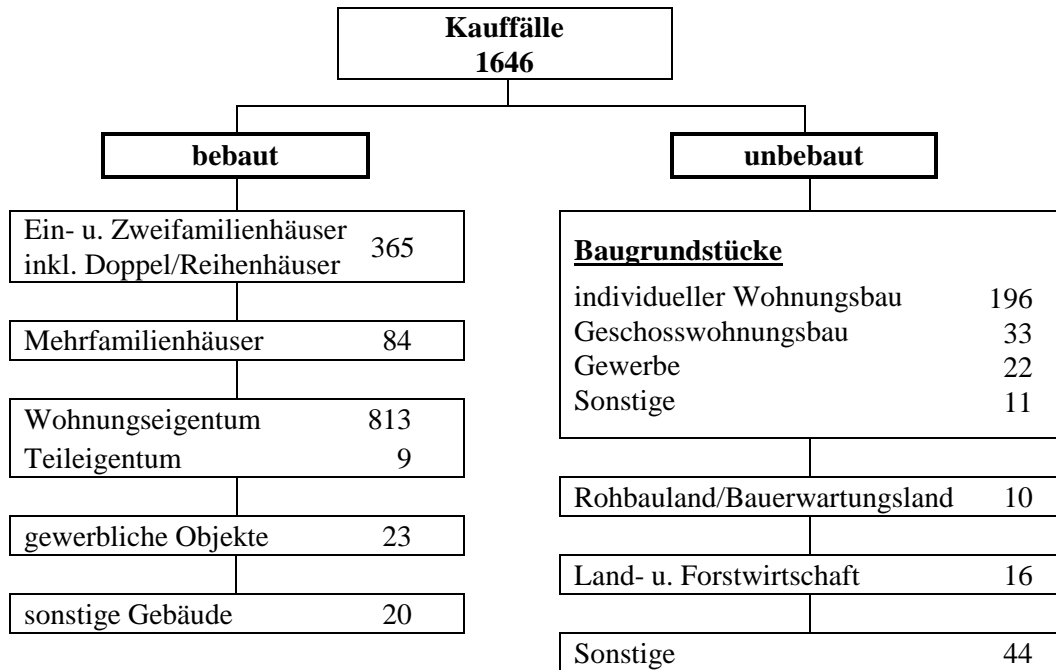
Ab der Grafik unter Punkt 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die Kauffälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten und Tauschverträge.

##### 4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung



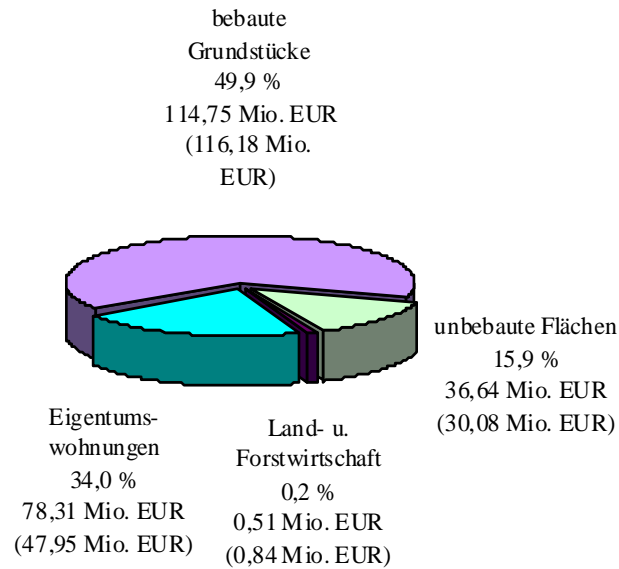
Gesamtzahl: 1367 1434 1442 1605 1401 1696 1390 1312 1475 1558 1451 1854

4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

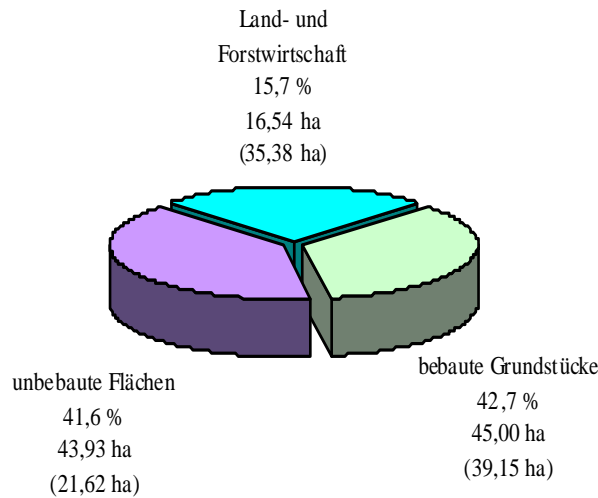
Gesamtumsatz 230,21 Mio. Euro (2010: 195,05 Mio. Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	17,25 Mio. EUR	75,70 Mio. EUR
<b>Geschosswohnungsbau</b>	5,78 Mio. EUR	20,45 Mio. EUR
<b>Gewerbe/Industrie</b>	4,21 Mio. EUR	14,45 Mio. EUR
<b>sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude</b>	1,18 Mio. EUR	4,15 Mio. EUR
<b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>	4,50 Mio. EUR	-
<b>sonstige unbebaute Flächen</b>	3,72 Mio. EUR	-

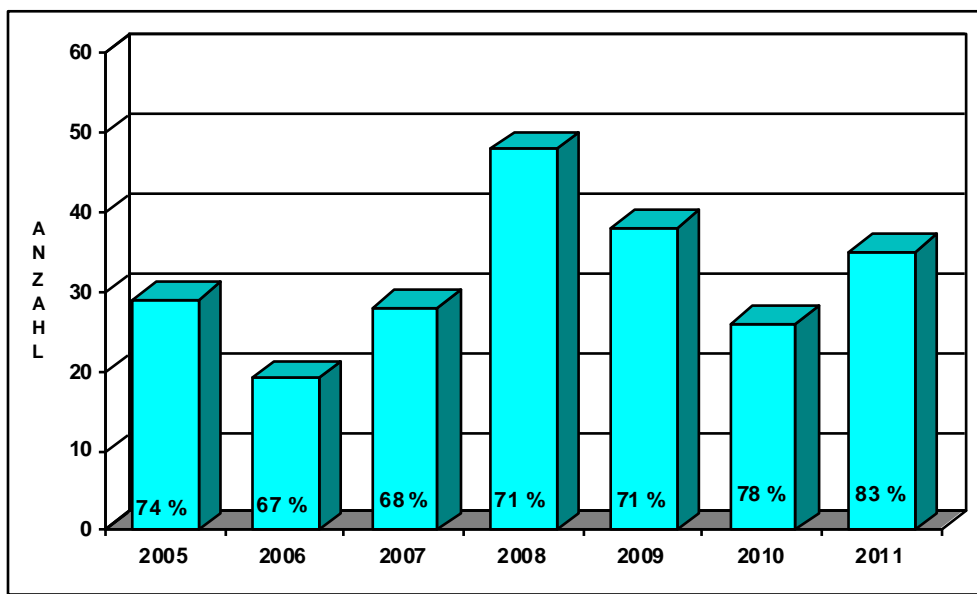
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 105,47 ha (2010: 96,15 ha)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	9,58 ha	22,89 ha
<b>Geschosswohnungsbau</b>	2,73 ha	4,63 ha
<b>Gewerbe/Industrie</b>	9,21 ha	9,07 ha
<b>sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude</b>	1,39 ha	8,41 ha
<b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>	10,27 ha	-
<b>sonstige unbebaute Flächen</b>	10,75 ha	-

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien im Gebiet der Stadt Paderborn



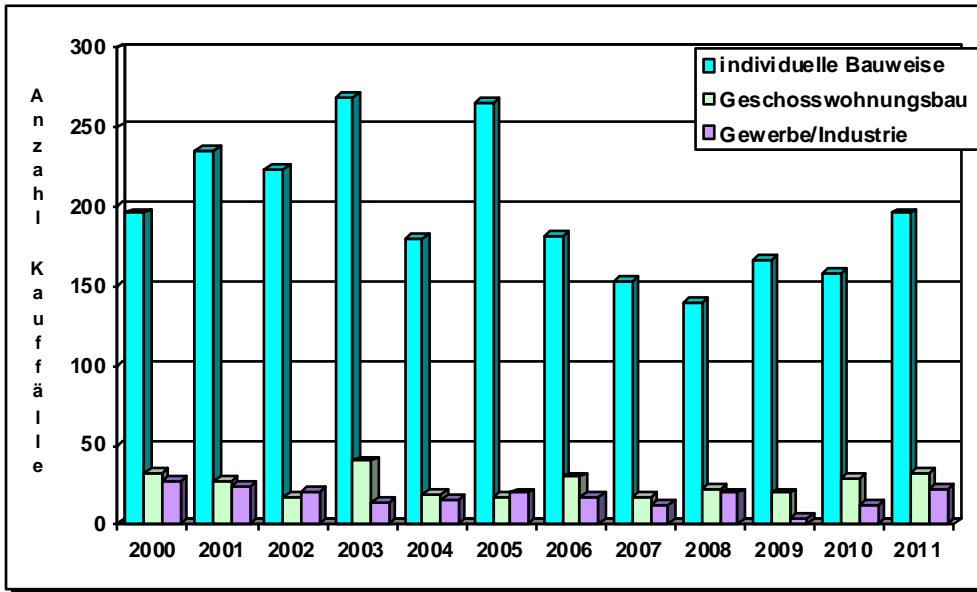
Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar, die Prozentzahl im Balken gibt an, zu welchem Anteil des Verkehrswertes im Jahresdurchschnitt der Zuschlag erfolgte.



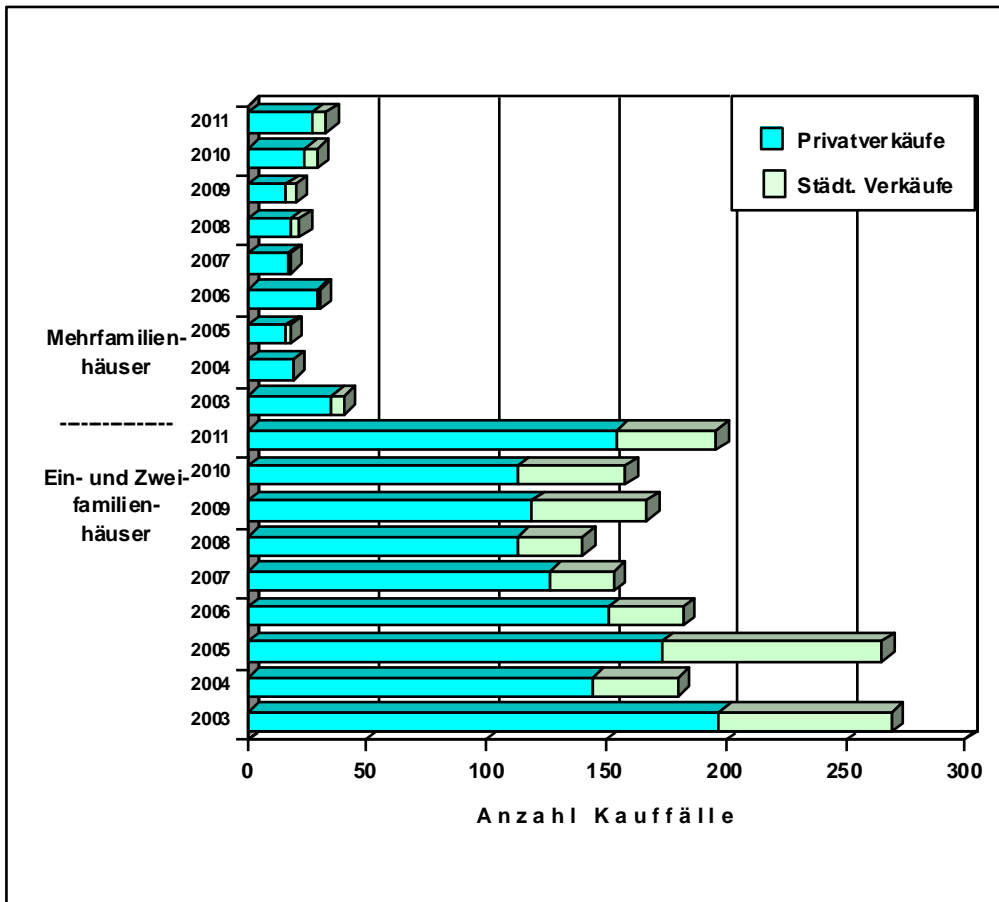
## 5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

### 5.1 Baugrundstücke

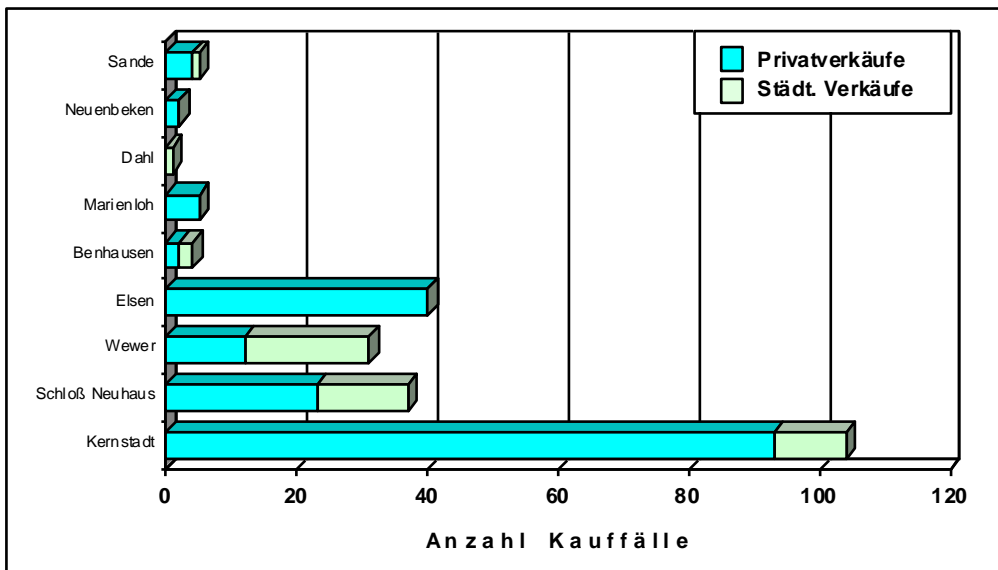
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

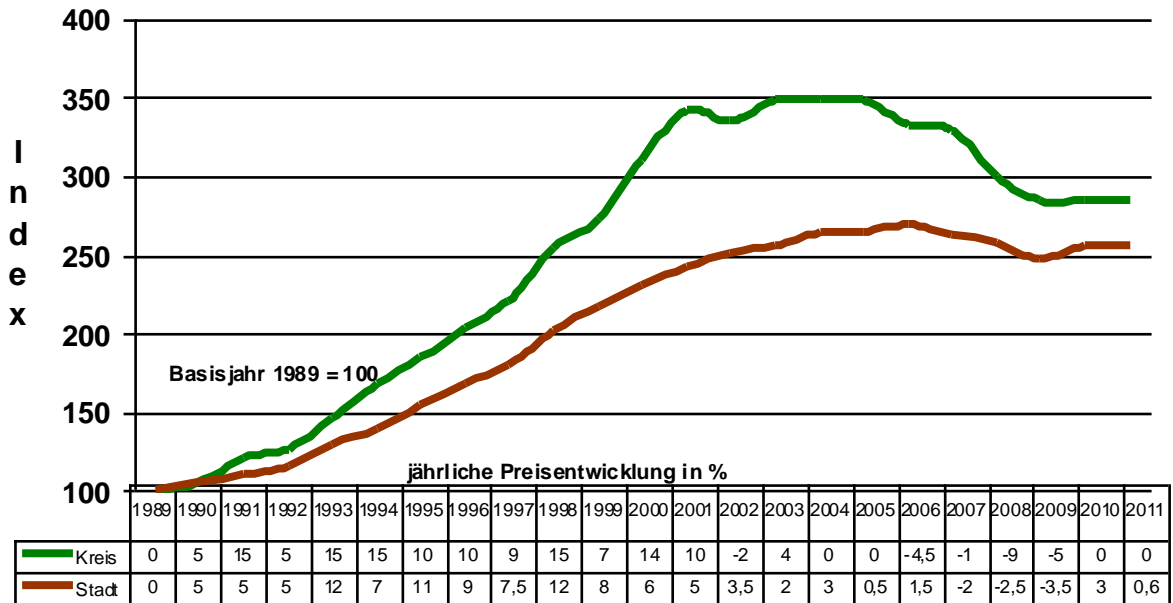


Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

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 und gemischte Bauflächen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt im § 12 vor, dass „Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden sollen“. Dementsprechend hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn über statistische Datenanalysen des lokalen Grundstücksmarktes auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl - WGFZ Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und beschlossen. Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist dabei wie folgt zu ermitteln: ausgehend vom Zuschnitt, der Größe und der planungsrechtlichen Ausweisung (überbaubare Grundstücksfläche, planungsrechtliche Grundflächenzahl - GRZ) ist eine maximal realisierbare GRZ zu ermitteln. Diese GRZ ist mit der Anzahl der zulässigen Geschosse zu multiplizieren, wobei ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit einem Zuschlag von 0,75 zur Geschoszahl berücksichtigt werden. Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie größer ist als die planungsrechtlich zulässige GFZ.

Zur Anwendung der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Koeffizienten, wurde für einen Großteil der Richtwertzonen eine WGFZ-Größe ermittelt, als wertbestimmendes Merkmal festgelegt und in den Bodenrichtwertkarten dargestellt. Es ist zu beachten, dass für die Richtwertzonen mit den örtlichen Nummern 150 bis 190 im Innenstadtzentrum eigene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind (siehe hierzu Punkt 5.5).

Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabelle darf nicht vorgenommen werden.

**WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen außerhalb des Innenstadtzentrums**

Vergleichsobjekt / Richtwertzone

Bewertungsobjekt	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
	0,3	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
	0,4	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
	0,5	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53
	0,6	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57
	0,7	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62
	0,8	1,56	1,40	1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67
	0,9	1,67	1,50	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72
	1	1,78	1,60	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76
	1,1	1,89	1,70	1,54	1,41	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81
	1,2	2,00	1,80	1,63	1,50	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86
	1,3	2,11	1,90	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91
	1,4	2,22	2,00	1,81	1,66	1,54	1,43	1,33	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95
	1,5	2,33	2,10	1,91	1,75	1,61	1,50	1,40	1,31	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

**Beispiel:**

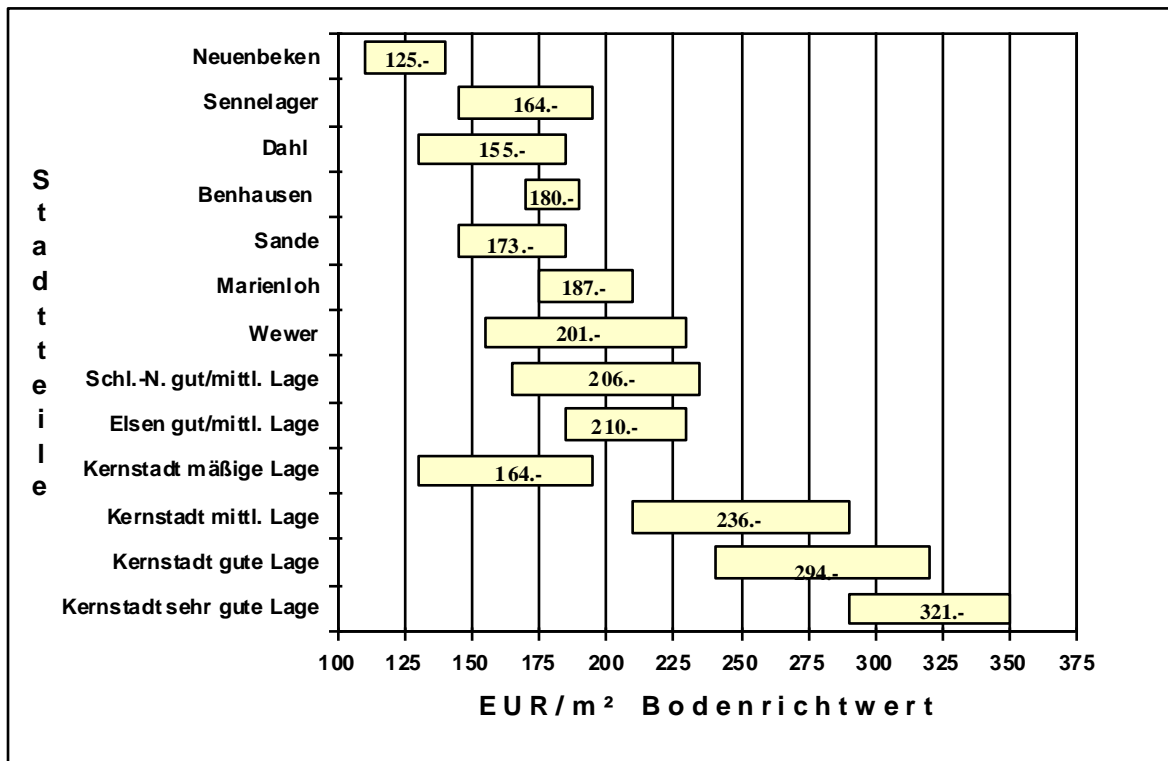
Bodenrichtwert beträgt 215,- EUR/m<sup>2</sup> für das Richtwertgrundstück mit einer WGFZ von 0,9.

Gesucht wird der Bodenwert eines Grundstücks mit einer WGFZ von 0,7 und sonst richtwerttypischen Merkmalen.

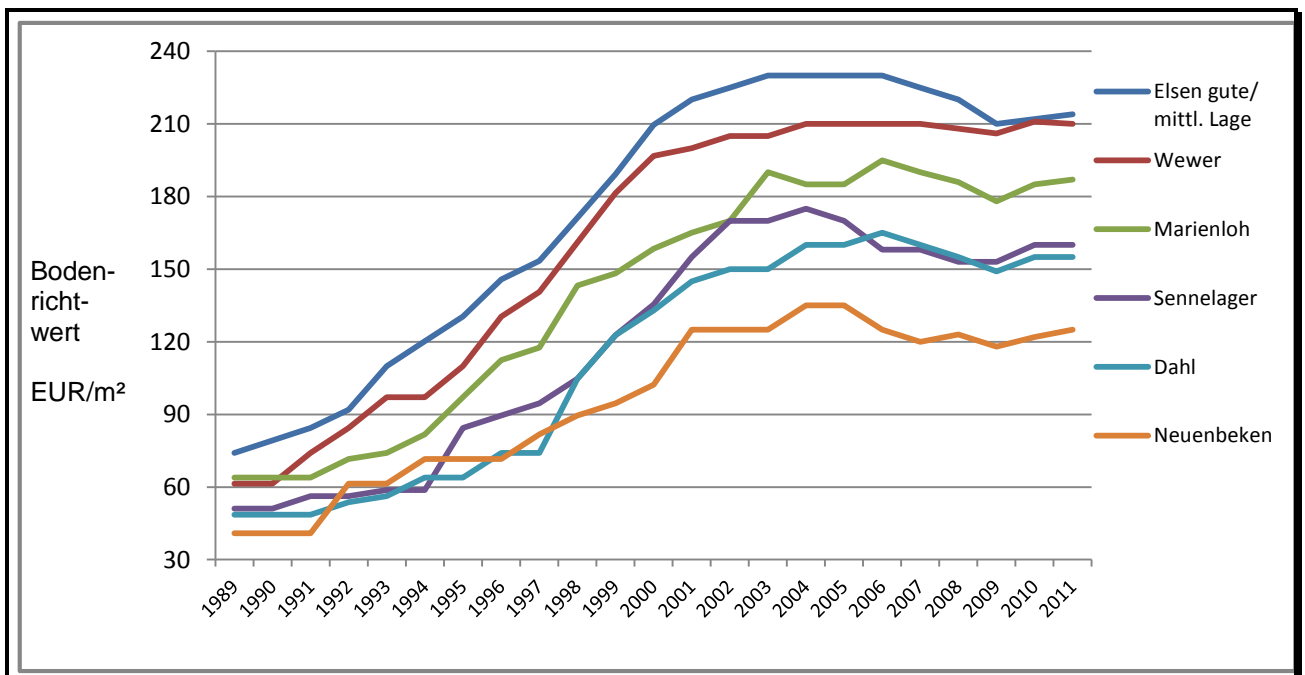
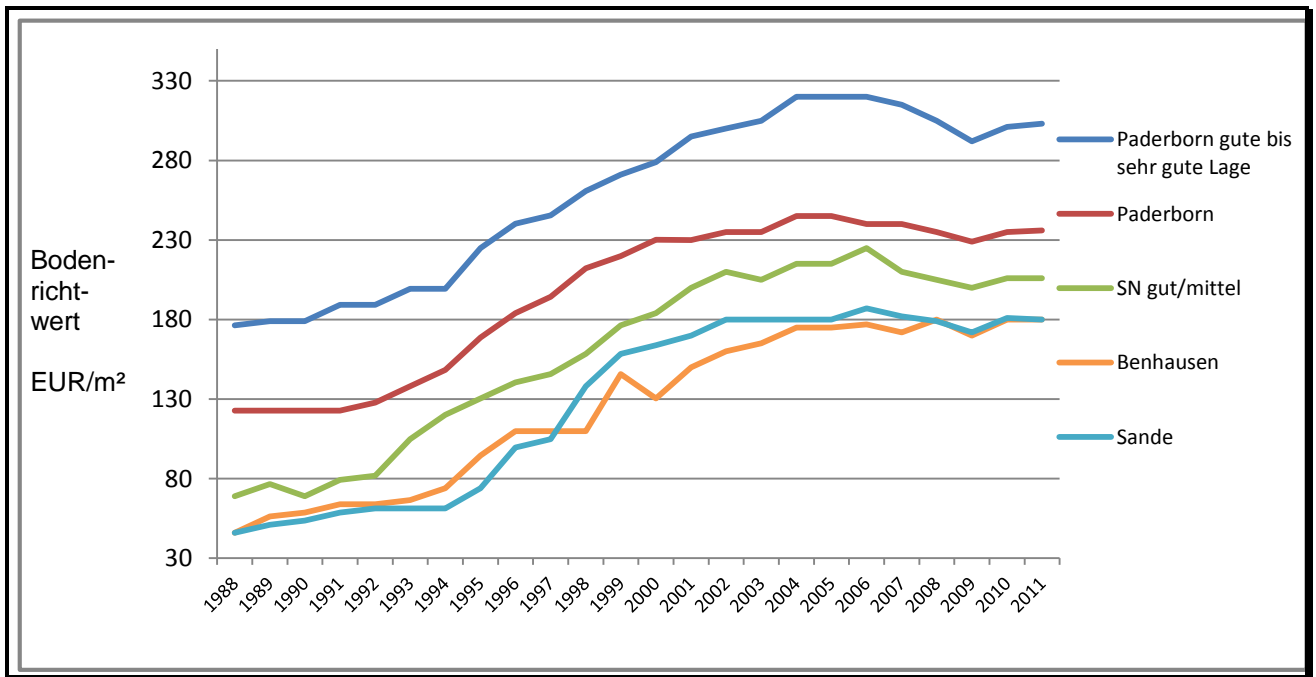
Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

**Berechnung:** 215,- EUR/m<sup>2</sup> x 0,87 = rd. 187,- EUR/m<sup>2</sup>

**Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2012**



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



### 5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Die in Zonen ermittelten Bodenrichtwerte im Innenstadtzentrum sind auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt andere Umrechnungskoeffizienten (U) abgeleitet worden als für die übrigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Baulandflächen (siehe Punkt 5.3). 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).

#### GFZ – Umrechnungskoeffizienten für Misch- und Kerngebietsflächen im Innenstadtzentrum

GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U
1,0	0,855	2,0	1,072	3,0	1,269	4,0	1,414	5,0	1,561
1,1	0,861	2,1	1,107	3,1	1,282	4,1	1,427		
1,2	0,868	2,2	1,131	3,2	1,295	4,2	1,446		
1,3	0,884	2,3	1,154	3,3	1,312	4,3	1,460		
1,4	0,901	2,4	1,177	3,4	1,328	4,4	1,473		
1,5	0,927	2,5	1,193	3,5	1,341	4,5	1,489		
1,6	0,947	2,6	1,210	3,6	1,354	4,6	1,506		
1,7	0,973	2,7	1,223	3,7	1,371	4,7	1,520		
<b>1,8</b>	<b>1,000</b>	2,8	1,239	3,8	1,387	4,8	1,535		
1,9	1,032	2,9	1,252	3,9	1,400	4,9	1,548		

#### Beispiel für eine Umrechnung für ein Objekt mit Geschäftsnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **1.300,- EUR/m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup>** 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

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

### 5.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Stadtteil	Grundstückswert [ EUR/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	74	57	44
Schloß Neuhaus	70	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/m<sup>2</sup>), im Bereich des Frankfurter Weges (85,- EUR/m<sup>2</sup>) und im Bereich des Südrings (95,- EUR/m<sup>2</sup>). Die Preise in 2011 sind gegenüber 2010 nahezu unverändert.

### 5.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Die Preisentwicklung im Jahr 2011 weist in den Zonen 952 und 953 einen um 0,10 EUR/m<sup>2</sup> gestiegenen und in der Zone 955 einen um 0,10 EUR/m<sup>2</sup> gesunkenen Preis auf.

Zonennummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m <sup>2</sup>
951	Elsen / Wewer - LWA 55	3,80
952	Sande / westlich SN - LW 35	2,70
953	Marienloh / östlich SN - LW 40	3,40
954	Dahl / Neuenbeken - A / LW 40	2,40
955	westlich Elsen -Bahnhof - LWGR 35	2,10
956	Benhausen / südl. Paderborn - LW 40	3,00

### 5.8 Werte für Waldflächen

Aus den vergangenen 4 Jahren ergeben die wenigen Vergleichskauffälle für Waldflächen, die größer als 1.000 m<sup>2</sup> sind, einen mittleren Wert von 1,25 EUR/m<sup>2</sup> inkl. des Aufwuchses. Es kann davon ausgegangen werden, dass der in diesen Werten enthaltene Aufwuchs von eher geringer Qualität ist.

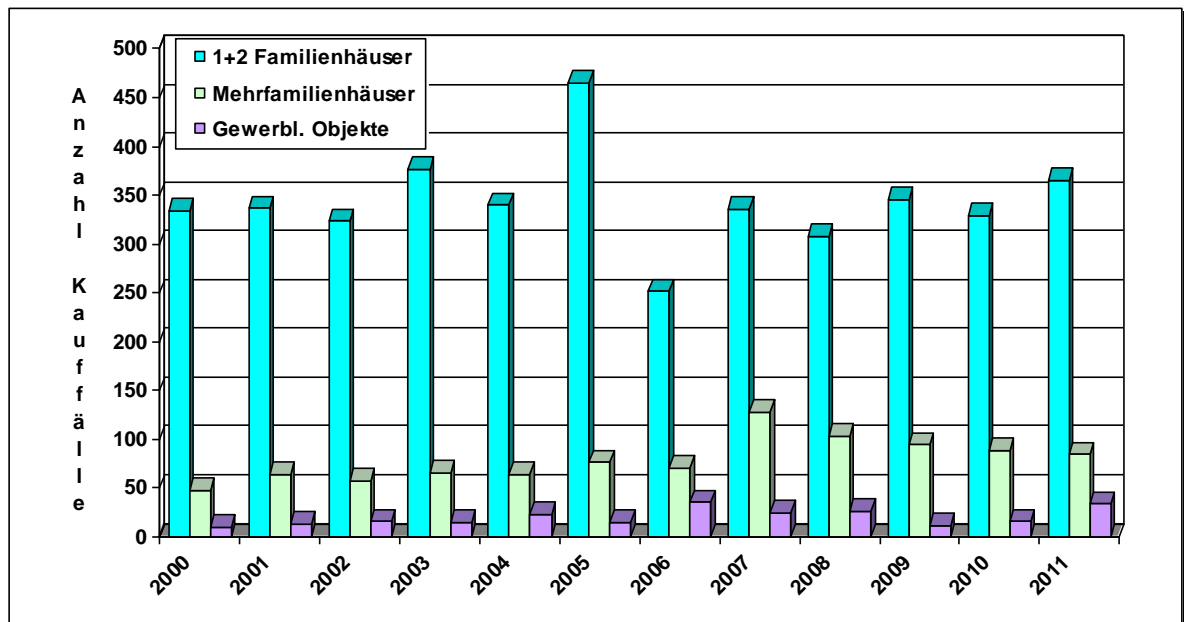
### 5.9 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich

Neben den in der Richtwertkarte dargestellten Richtwerten für Außenbereichswohnen gilt allgemein, dass für Wohngrundstücke im Außenbereich bis etwa 1.000 m<sup>2</sup> Größe rd. 40 % des oder der nächstgelegenen Bodenrichtwerte für Wohnbauland anzusetzen sind. Die Entfernung zum Siedlungsrand spielt für die konkrete Wertfindung eine untergeordnete Rolle; die Grundstücksgröße ist wertrelevant.

## 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 2010):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	66 (59)	18 (14)
Doppelhaushälften	115 (103)	37 (32)
freistehende Einfamilienhäuser	122 (111)	6 (4)
Zweifamilienhäuser	62 (56)	1 (0)
Mehrfamilienhäuser	84 (88)	0 (1)
gewerblich genutzte Objekte	33 (15)	0 (0)

Mit 365 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Reihenhäuser und Doppelhaushälften steigerte sich der Umsatz gegenüber dem Jahr 2010 und auch gegenüber dem langjährigen Mittel um rd. 10 %. Der Anteil der Neubauten liegt bei rd. 14 % und ist damit leicht gesunken.

Die 84 registrierten Verkäufe von Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bedeuten einen nochmaligen Rückgang von 4 Kauffällen gegenüber 2010. Damit sind die Verkaufszahlen in diesem Segment in den letzten 4 Jahren kontinuierlich gesunken, liegen aber noch über den durchschnittlichen Verkaufszahlen der Jahre 2000 bis 2006 mit 63 Fällen.

Mit 33 Verkaufsfällen von reinen Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten sind mehr als doppelt so viele Objekte verkauft worden als 2010. Dies stellt einen der höchsten Umsätze in diesem Segment der vergangenen 10 Jahre dar.



## 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.

<b>Baujahr Gebäudetyp</b>	<b>bis 1960</b>	<b>1961 – 1976</b>	<b>1977 – 1994</b>	<b>1995 – 2009</b>
<b>Freistehendes EFH</b>	174.100,- EUR	202.500,- EUR	235.600,- EUR	239.800,- EUR
<b>Doppelhaushälfte</b>	133.300,- EUR	152.400,- EUR	194.200,- EUR	204.300,- EUR
<b>Reihenhaus</b>		141.400,- EUR	168.400,- EUR	190.100,- EUR
<b>Zweifamilienhaus</b>	207.500,- EUR		246.400,- EUR	
<b>Mehrfamilienhaus</b>	258.200,- EUR		322.900,- EUR	

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 2010 und 2011 zusammengefasst worden.

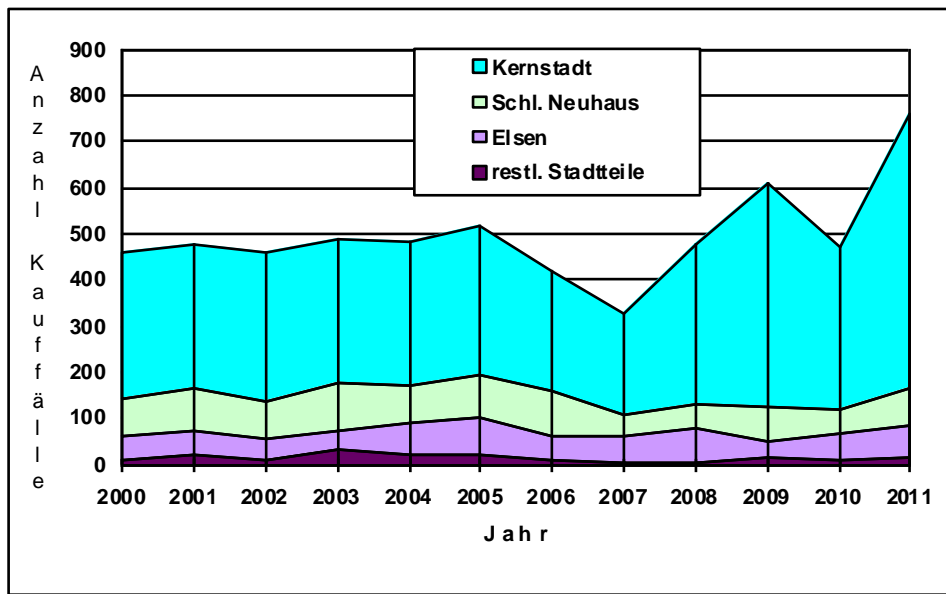
<b>Baujahr Gebäudetyp</b>	<b>2009/2010 Neubauten</b>
<b>Doppelhaushälfte - nicht unterkellert</b>	221.900,- EUR 211.200,- EUR
<b>Reihenhaus - nicht unterkellert</b>	201.100,- EUR

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seiten 21 bis 23) die in 2010/2011 gezahlten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden wie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

## 7. Eigentumswohnungen

### 7.1 Kauffälle

Eigentumswohnungen in den Stadtteilen - Entwicklung



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

Von den 813 (2010: 509) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 762 (2010: 473) Kauffälle ausgewertet werden, bei den übrigen Kauffällen fehlt für eine Auswertung notwendiges Datenmaterial.

Erstverkäufe	16,9 % (2010: 25,4 %)
Weiterverkäufe	78,4 % (2010: 65,3 %)
Umwandlungen	4,7 % (2010: 9,3 %)

## 7.2 Preisniveau und Entwicklung

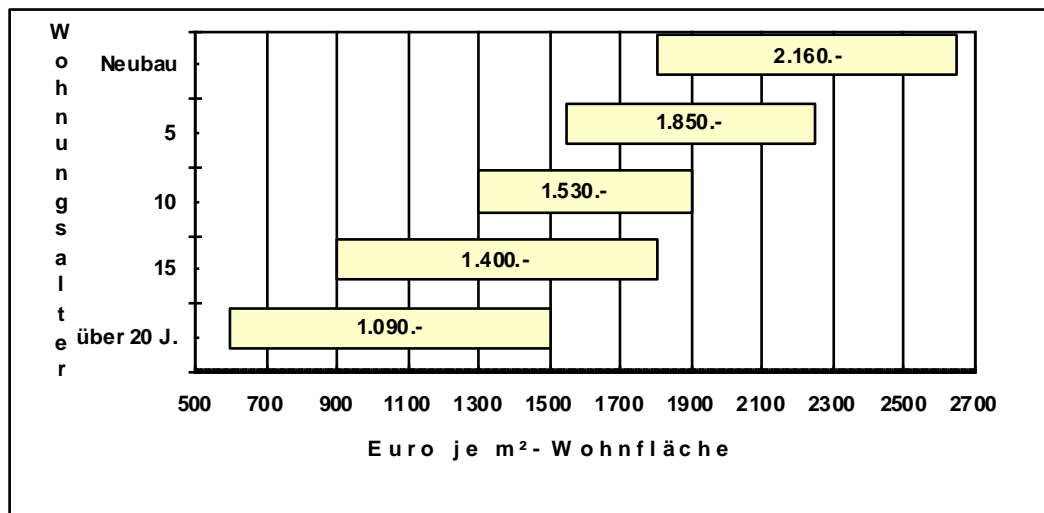
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

### Besondere wertbestimmende Merkmale wie

- unmittelbares Umfeld der Wohnanlage
- Gebäudeart
- Lage der Wohnung innerhalb des Objektes
- Zuschnitt und Ausstattung, sowie
- Größe der Wohnung

**bewirken Abweichungen** (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl im Balken).

### Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum für Eigentumswohnungen in den Baujahresklassen mit einem Alter von 5 bis 15 Jahre tlw. deutlich höhere Preise bezahlt worden. Die Preise für Neubauten und ältere Eigentumswohnungen sind nahezu unverändert geblieben. Neubauten entstehen überwiegend in sehr guten Lagen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei neueren Bauten deutlich unter den Werten für die Kernstadt. Bei älteren Objekten ist kein Preisunterschied zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen festzustellen.

Einzelne ältere, größere Anlagen weisen Besonderheiten auf und werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Diese Preise liegen z.T. deutlich unter der ausgewiesenen Spanne.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.4 (Seite 26) ausgeführt.

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

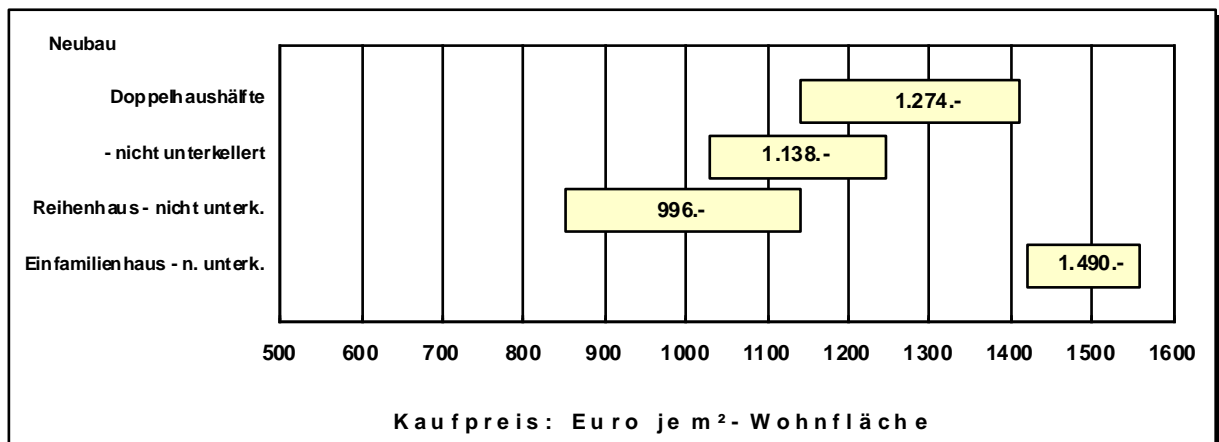
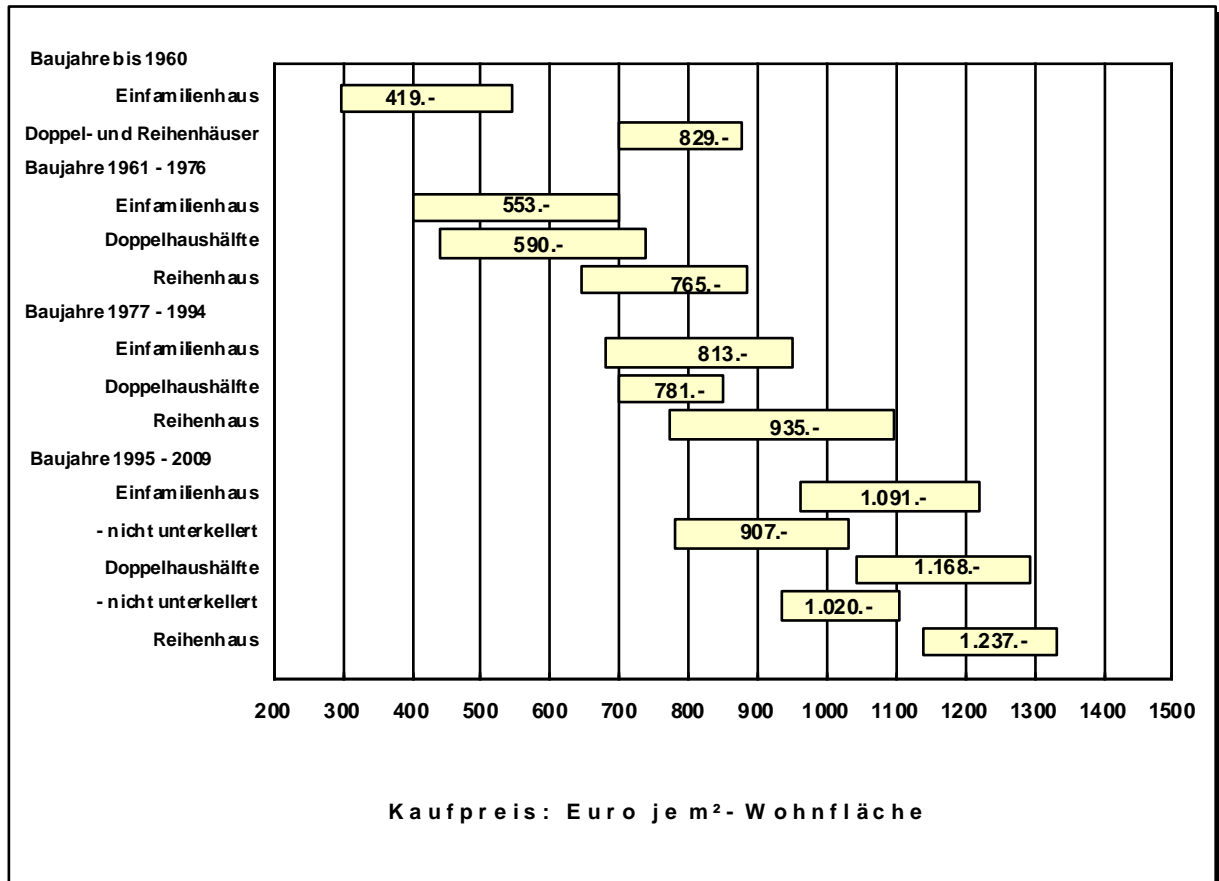
### 8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

Stadtteil	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Veränd. `10/'11
<b>Kernstadt</b>	139,8	146,1	150,0	152,5	157,0	157,6	160,6	158,8	155,6	150,3	154,4	155,5	+0,7%
<b>Schloß Neuhaus</b>	150,0	161,1	169,0	169,3	176,6	177,4	179,0	169,3	164,2	161,9	168,1	167,4	-0,4%
<b>Marienloh</b>	160,5	163,6	170,3	190,6	189,0	189,0	194,1	189,1	186,6	177,9	185,4	187,7	+1,2%
<b>Sande</b>	201,7	205,5	223,0	228,3	233,3	233,3	242,9	236,2	230,8	221,2	230,5	230,5	+0,0%
<b>Elsen</b>	148,0	153,5	160,3	164,6	164,0	165,0	166,6	162,0	155,1	146,7	147,7	150,2	+1,7%
<b>Wewer</b>	161,7	163,4	170,0	170,1	174,1	174,1	175,0	175,5	173,6	166,1	171,0	169,6	-0,8%
<b>Benhausen</b>	136,8	162,8	173,7	179,1	189,8	189,8	192,5	187,1	195,2	184,4	192,5	195,1	+1,3%
<b>Neuen- beken</b>	133,4	150,6	150,6	150,6	177,5	177,5	167,2	161,7	163,1	158,3	165,1	168,9	+2,3%
<b>Dahl</b>	215,1	233,2	244,4	244,4	266,4	266,4	274,6	266,2	255,8	249,1	259,3	259,3	+0,0%
<b>Paderborn</b>	<b>148,9</b>	<b>156,7</b>	<b>162,3</b>	<b>165,2</b>	<b>170,0</b>	<b>170,7</b>	<b>173,1</b>	<b>169,3</b>	<b>165,4</b>	<b>159,9</b>	<b>164,5</b>	<b>165,4</b>	+0,6%

### 8.2 Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke

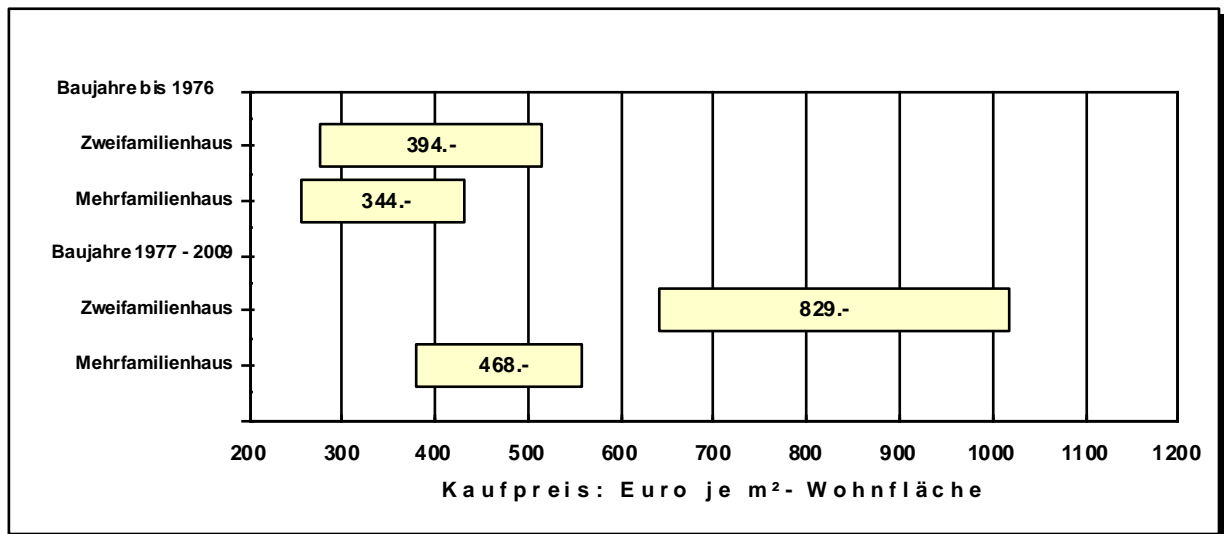
Dargestellt ist jeweils der „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen. Soweit nicht anders vermerkt wurden teil- bzw. vollunterkellerte Objekte ohne Flachdach berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen auf den folgenden Seiten verwiesen. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2010 und 2011 zusammengefasst worden. In den Tabellen entspricht die Zahl im Balken dem Mittelwert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar.

#### Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser



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.

**Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser**



Die wertbestimmenden Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien sind auf der folgenden Seite zusammengefasst.

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grund- stücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [EUR /m <sup>2</sup> ]
Baujahr bis 1960	Einfamilienhäuser	14	1956	118	719	174,-
	Doppel- u. Reihenh.	6	1955	96	267	197,-
Baujahr 1961-1976	Einfamilienhäuser	27	1968	136	655	195,-
	Doppelhaushälften	19	1967	114	416	200,-
	Reihenhäuser	10	1967	114	245	226,-
Baujahr 1977-1994	Einfamilienhäuser	27	1982	148	657	179,-
	Doppelhaushälften	12	1985	139	408	207,-
	Reihenhäuser	11	1982	125	294	191,-
Baujahr 1995-2009	Einfamilienhäuser	14	1999	142	537	158,-
	- nicht unterkellert	7	2002	192	605	187
	Doppelhaushälften	24	2000	130	320	178,-
	- nicht unterkellert	14	2001	143	303	195,-
	Reihenhäuser	11	1999	122	216	193,-

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grund- stücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [EUR /m <sup>2</sup> ]
Neubau	Doppelhaushälften	37		137	262	201,-
	- nicht unterkellert	24		142	261	205,-
	Reihenhäuser					
	- nicht unterkellert	13		178	215	187,-
	Einfamilienhaus					
	- nicht unterkellert	2		145	388	201

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien - Mehrfamilienhäuser

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- / Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grund- stücks [m <sup>2</sup> ]	Boden- wert [EUR/m <sup>2</sup> ]
Baujahr bis 1976	Zweifamilienhäuser	38	1961	175	615	222,-
	Mehrfamilienhäuser	32	1961	346	660	247,-
Baujahr 1977-2009	Zweifamilienhäuser	12	1988	197	581	155,-
	Mehrfamilienhäuser	10	1983	504	797	237,-

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

Die Anwendung der auf den Seiten 21 und 22 zusammengestellten Gebädefaktoren für die Bewertung eines Objektes hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu be-

wertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m<sup>2</sup> anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Aus statistischen Untersuchungen ist bekannt, dass insbesondere der Gesamtbodenwert (Grundstücksgröße x Bodenwert je m<sup>2</sup>) und das Baujahr einen hohen Einfluss auf den Vergleichsfaktor „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen“ haben. Weichen die diesbezüglichen Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Angaben der o. a. Tabellen ab, müssen auch die Vergleichsfaktoren angepasst werden. Beim Baujahr ist der Zusammenhang „jüngeres Baujahr = höherer Vergleichsfaktor“ offensichtlich. Ist dagegen der Gesamtbodenwert des Bewertungsobjektes höher als der Wert, der sich nach den o. a. Tabellen ergibt, ist der Vergleichsfaktor zu verringern und umgekehrt. Bei Ableitung des Bodenwertes sind die unter Punkt 5.3 bzw. Punkt 5.5 dargestellten und erläuterten WGFZ bzw. GFZ-Umrechnungskoeffizienten anzuwenden.

### 8.3 Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (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. § 8 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist daher ein Markt-anpassungsfaktor gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV von Bedeutung, der das Verhältnis zwischen Verkehrswert und Sachwert angibt. Die Ermittlung dieses sog. Sachwertfaktors erfolgt auf Seite 25 getrennt für Doppelhaushälften und Reihenhäuser einerseits und Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 der einzelnen Gebäudetypen mit mittlerer Ausstattung in der Baujahresspanne 1945 bis 2009 herangezogen. Kauffälle mit besonderen objektspezifischen Merkmalen wurden nicht berücksichtigt. Die Bodenwerte der einzelnen Kauffälle wurden dabei aus den Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten (Punkt 5.3) 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, bei Objekten ab dem Baujahr 1995 - 90 Jahre
- lineare Alterswertminderung
- Ermittlung von Garagenwerten nach eigener Ableitung
- der Wert von normalen Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei
- keine Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen vor der Marktanpassung

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



**Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

In Klammern ist die Zahl der für die Auswertung herangezogenen Vergleichswerte angegeben. Damit ist eine Abschätzung der statistischen Sicherheit der Werte möglich.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser		Richtwerte [EUR/m <sup>2</sup> ]				
		<= 175,-	<= 200,-	<= 250,-	<= 300,-	>350,-
Sachwerte [EUR]	<= 125.000,-		1,12 (5)	1,19 (8)		
	<= 150.000,-		0,98 (3)	1,06 (15)		
	<= 200.000,-	0,87 (13)	0,89 (9)	0,94 (42)	1,01 (4)	
	<= 250.000,-	0,83 (20)	0,86 (12)	0,88 (39)	0,85 (8)	
	<= 300.000,-	0,70 (11)	0,75 (6)	0,76 (14)		
	<= 350.000,-			0,76 (4)		

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Ein- und Zweifamilienhäuser		Richtwerte [EUR/m <sup>2</sup> ]				
		<= 175,-	<= 200,-	<= 250,-	<= 300,-	>350,-
Sachwerte [EUR]	<= 150.000,-	0,88 (3)				
	<= 200.000,-	0,86 (5)	0,88 (4)	0,92 (23)	1,04 (5)	
	<= 250.000,-	0,79 (12)	0,70 (5)	0,87 (21)	0,84 (5)	0,90 (3)
	<= 300.000,-	0,76 (14)	0,76 (22)	0,81 (39)	0,76 (6)	0,98 (4)
	<= 350.000,-	0,74 (7)	0,73 (12)	0,79 (23)	0,80 (7)	0,85 (8)
	<= 400.000,-	0,72 (4)	0,67 (5)	0,69 (10)	0,83 (4)	0,73 (5)
	>400.000,-	0,69 (4)	0,65 (5)	0,81 (7)	0,79 (4)	

Die Sachwertfaktoren sind entsprechend der Höhe des Sachwertes und des für die jeweilige Lage geltenden Richtwertes aus der vorstehenden Tabelle zu bestimmen. Die Einstufung erfolgt nach den lagespezifischen Richtwerten, auch wenn der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks z.B. wegen Ausnutzungsanpassungen davon abweicht.

### 8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten und je 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sind der am häufigsten nachgefragte Wohnungstyp.

In der nachfolgenden Tabelle sind Preise und Merkmale dieses Teilmarktes aus dem ganzen Stadtgebiet aufgeführt. Die Preise beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	ØWohnfläche [m <sup>2</sup> ]	ØPreis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [EUR/m <sup>2</sup> ]	statistische Genauigkeit
Erstverkauf	61	Neubau	93	2.100,-	± 190,-
Weiterverkauf	21	2000 - 2009	94	1.580,-	± 160,-
	66	1990 - 1999	72	1.350,-	± 190,-
	23	1980-1989	65	1.210,-	± 165,-
	11	1970-1979	72	1.020,-	± 260,-
	18	1960-1969	75	1.100,-	± 165,-
	12	bis 1959	77	1.000,-	±300,-

### 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. Weitere Informationen zur Ableitung und Anwendbarkeit siehe Punkt 8.6.

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

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt. Die Nettokaltmieten wurden überwiegend aus dem seit 01.01.2011 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

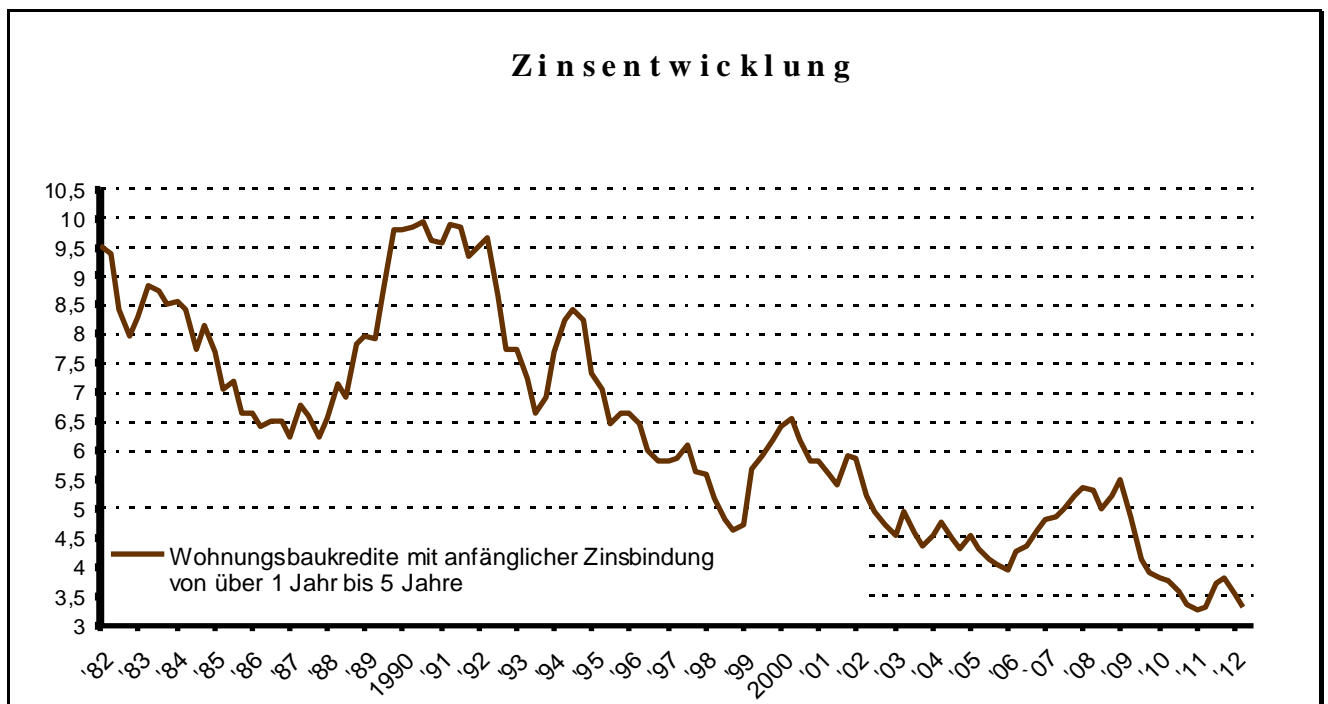
Objektart	Ertragsfaktor
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24
Doppelhaushälften	24
Reihenhäuser	23
Dreifamilienhäuser	16
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	13
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	13
Büro- und Geschäftshäuser	14
Gewerbe-/Industrieobjekte	12
<b>Eigentumswohnungen</b>	
- Erstverkauf	31
- 5 bis 10 Jahre alt	24
- 15 Jahre und älter	19

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 Punkt 8.5 (Liegenchaftszinssätze) beschriebenen Grundsätzen.

Für die Ableitung der Liegenchaftszinssätze und Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle der Auswertejahre 2010 und 2011 berücksichtigt.

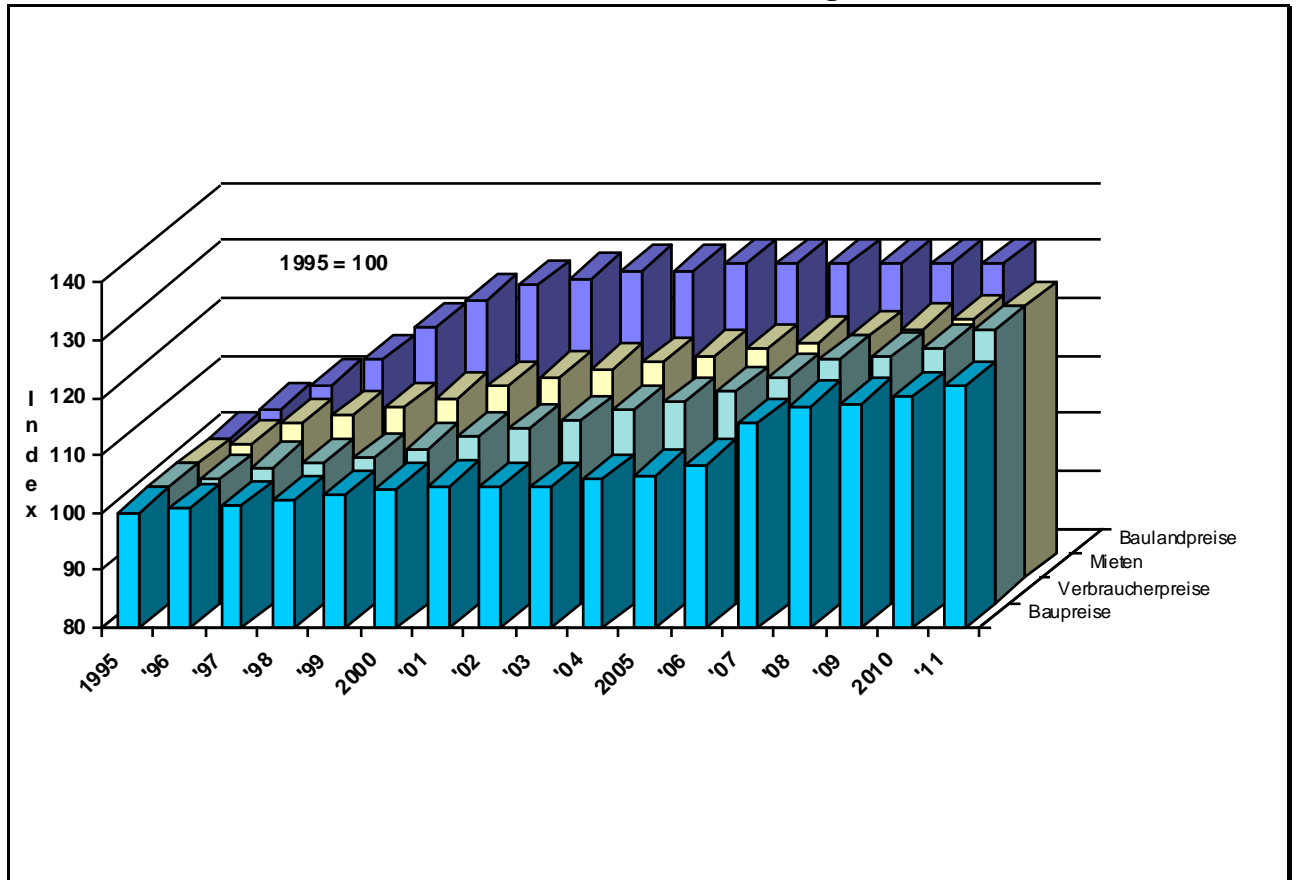
Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen in der Kategorie 15 Jahre und älter die Liegenchaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich ab.

9. Rahmendaten



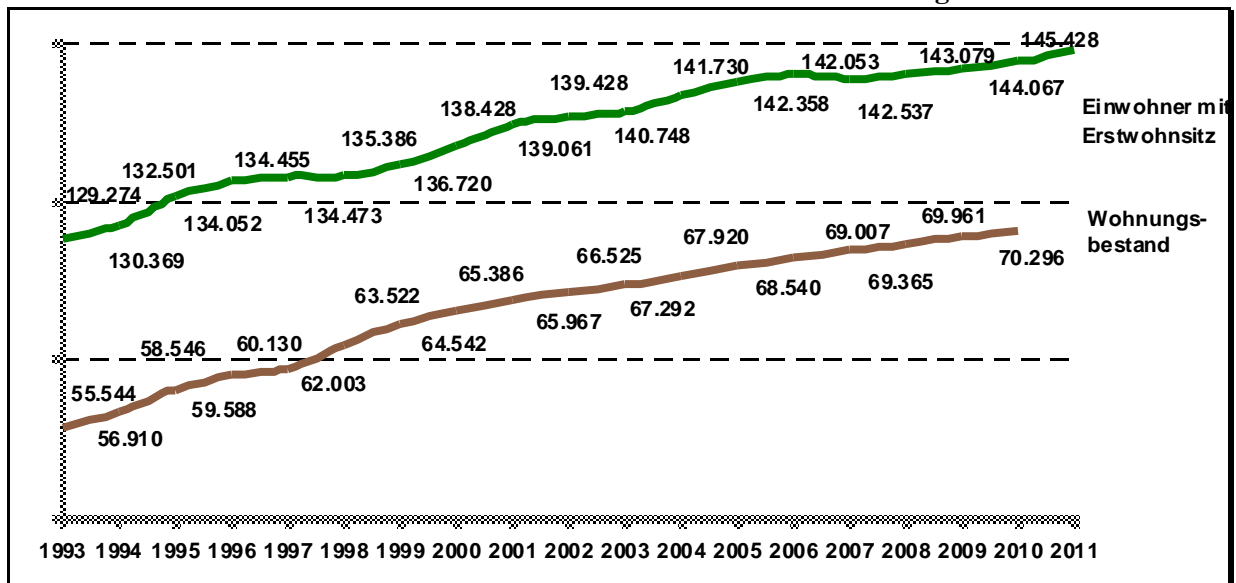
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank  
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Information und Technik NRW; Geschäftsbereich Statistik  
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Referat Statistik

## 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:

Aldegrevestraße 10-14, 33102 Paderborn.  
Ansprechpartner ist u.a. Herr Franz Josef Brinkmann (Tel. 05251 - 308933).  
Internetadresse: [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://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](http://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 2011

Herausgeber : Stadt Paderborn

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

Baujahr	Miete je m <sup>2</sup>
bis 31.12.1971	4,25 EUR – 5,75 EUR
vom 01.01.1972 bis 31.12.1982	4,10 EUR – 5,50 EUR
vom 01.01.1983 bis 31.12.1991	4,35 EUR – 5,70 EUR
vom 01.01.1992 bis 31.12.2000	4,40 EUR – 6,15 EUR
vom 01.01.2001 bis 31.12.2008	4,20 EUR – 6,20 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 m<sup>2</sup>, 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