



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2013**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2012 - 31.12.2012

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Geschäftsstelle: Stadt Paderborn
Amt für Vermessung und Geoinformation
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: www.gutachterausschuss.paderborn.de

E-Mail: gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im März 2013

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach Vermessungs- und Wertermittlungsbührenordnung NRW eine Gebühr von 52,- Euro erhoben (als PDF-Dokument für 39,- Euro unter www.boris.nrw.de).

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis:

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	5
4. Umsätze.....	6
4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung	6
4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	7
4.3 Geldumsatz	7
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	8
4.5 Zwangsversteigerung von Immobilien in 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	19
7.1 Kauffälle	19
7.2 Preisniveau und Entwicklung	20
8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO NRW)	21
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten.....	21
8.2 Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke	22
8.3 Sachwertfaktoren	25
8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen.....	27
8.5 Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	27
9. Rahmendaten	29
10. Sonstige Angaben	31
10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	31
10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem.....	31
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	31

Mietspiegel

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2012 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu auf den folgenden Seiten.

Mit 141 Verkaufsfällen von **unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbauung** – im Jahr 2012 wurden rd. 28 % weniger Verkaufsfälle registriert als im Jahr 2011. Diese Zahl steht auch im langjährigen Vergleich für einen sehr niedrigen Umsatz. Von der Stadt Paderborn wurden 33 dieser Grundstücke verkauft. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine **Mehrfamilienhausbebauung** entspricht mit 33 den Verkaufszahlen des vergangenen Jahres. In beiden Grundstückskategorien stiegen die Preise um rd. 4 %. Der Umsatz von unbebauten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken erreicht bei nahezu unverändertem Preisniveau die Zahlen des Jahres 2001.

Die 312 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser** bebaut sind, liegen rd. 15 % unter den Zahlen des Jahres 2011 und auch unter den Zahlen des langjährigen Mittels. Die Preise für diese Objekte sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen.

Die 102 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** bebaut sind, entsprechen den Durchschnittszahlen der Jahre 2007 bis 2010, bedeu- ten gegenüber 2011 aber einen Anstieg um 18 Kauffälle.

Mit 36 Kauffällen von Grundstücken, die mit **Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden** bebaut sind, wurden 13 Kauffälle derartiger Objekte mehr registriert als im Jahr 2011. Gegenüber den Jahren 2007 bis 2010 ist die Steigerung mit 90 % noch deutlicher.

719 Kauffälle im Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** im Jahr 2012 bedeuten bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge eine deutliche Umsatzsteigerung von rd. 15 %. Für Eigentumswohnungen sind in fast allen Baujahresklassen deutlich höhere Preise bezahlt worden. Lediglich 15 Jahre alte Eigentumswoh- nungen sind preislich 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 Um- satz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Er basiert auf den Da- ten 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 Bewertungssachverständi- ge zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die private Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt an- gewiesen sind.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätig- keit 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 Amt für Vermessung und Geoinformation 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 be-

deutschen 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 rd. 60 Gutachten im Jahr 2012 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.

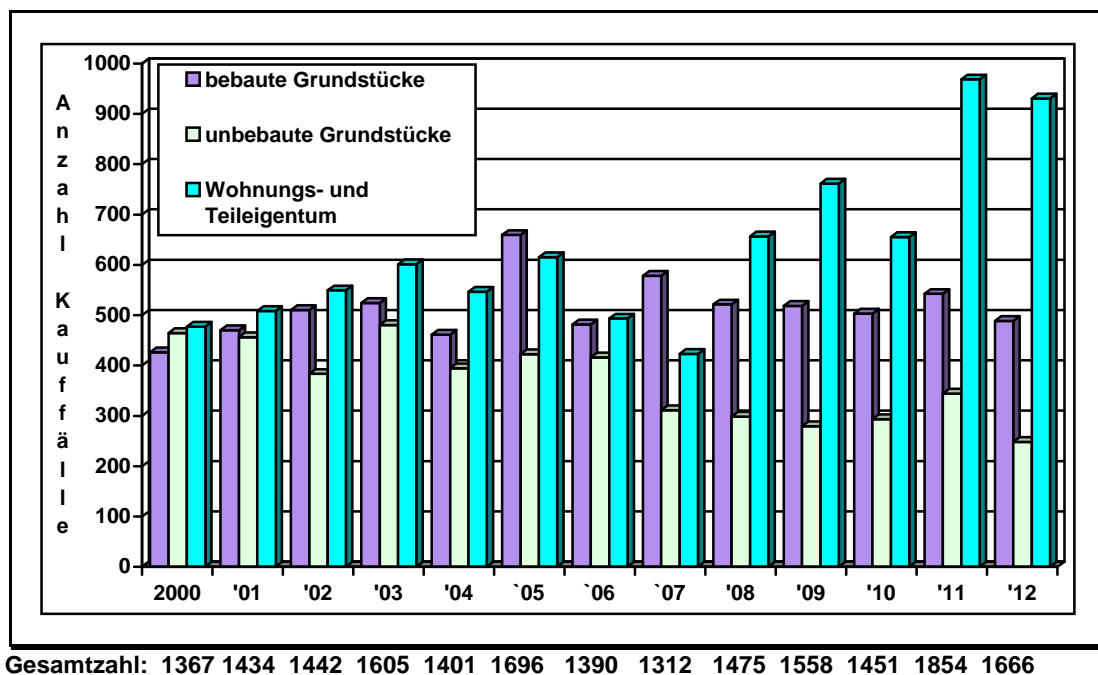
4. Umsätze

In der Grafik unter Punkt 4.1 sind alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden, berücksichtigt.

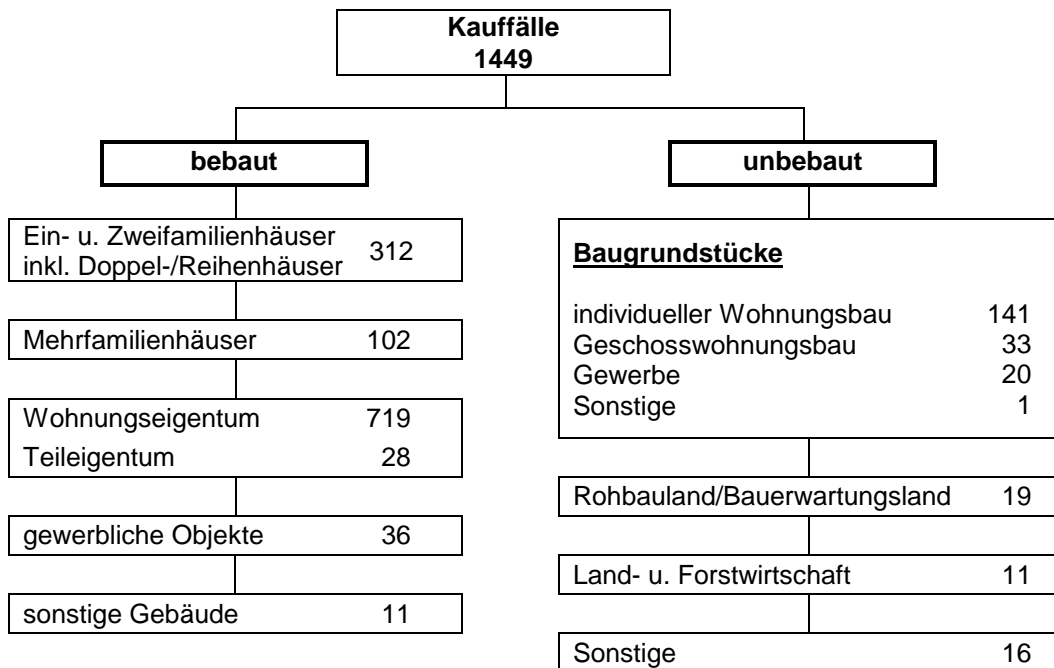
In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der registrierten 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, ungewöhnliche Verträge unter Verwandten und Tauschverträge.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung

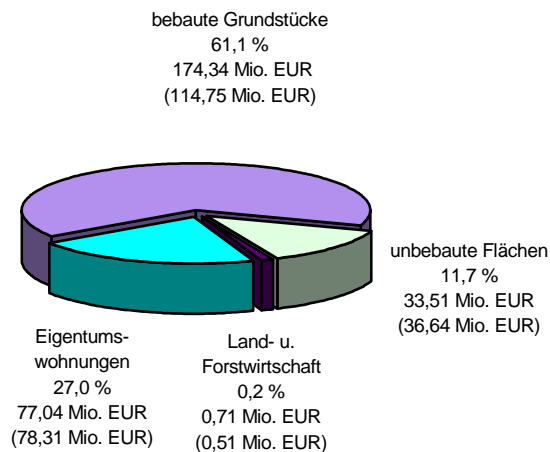


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

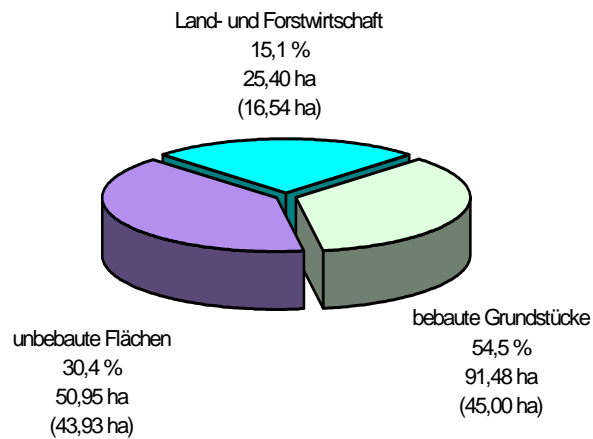
Gesamtumsatz 285,6 Mio. Euro (2011: 230,21 Mio. Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	12,12 Mio. EUR	69,17 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	7,72 Mio. EUR	37,19 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	5,54 Mio. EUR	65,61 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,0 Mio. EUR	2,37 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	4,60 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	3,53 Mio. EUR	-

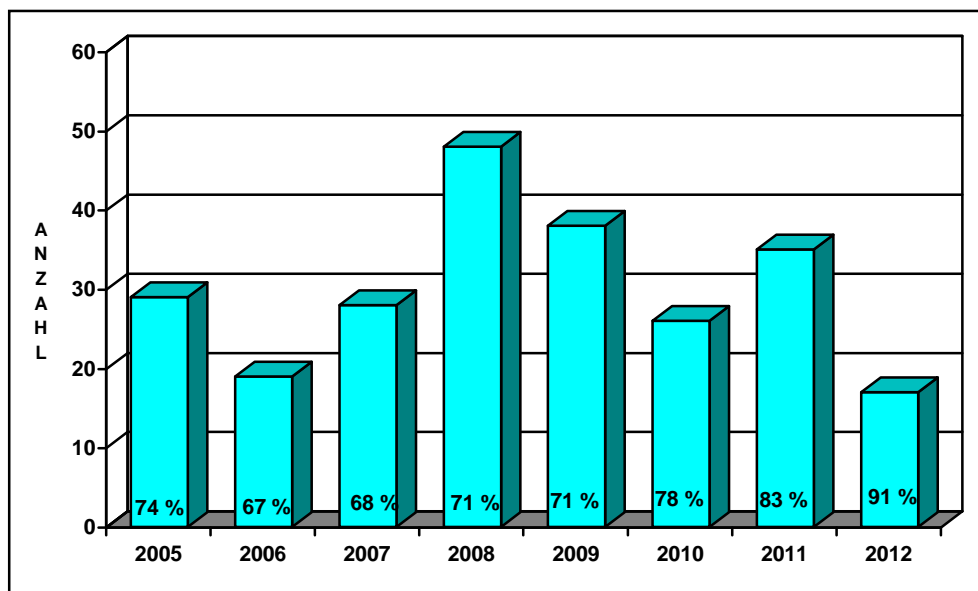
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 167,83 ha (2011: 105,47 ha)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	6,25 ha	37,08 ha
Geschosswohnungsbau	2,90 ha	26,36 ha
Gewerbe/Industrie	12,32 ha	21,24 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,0 ha	6,80 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	5,02 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	24,46 ha	-

4.5 Zwangsversteigerung von Immobilien in der Stadt Paderborn

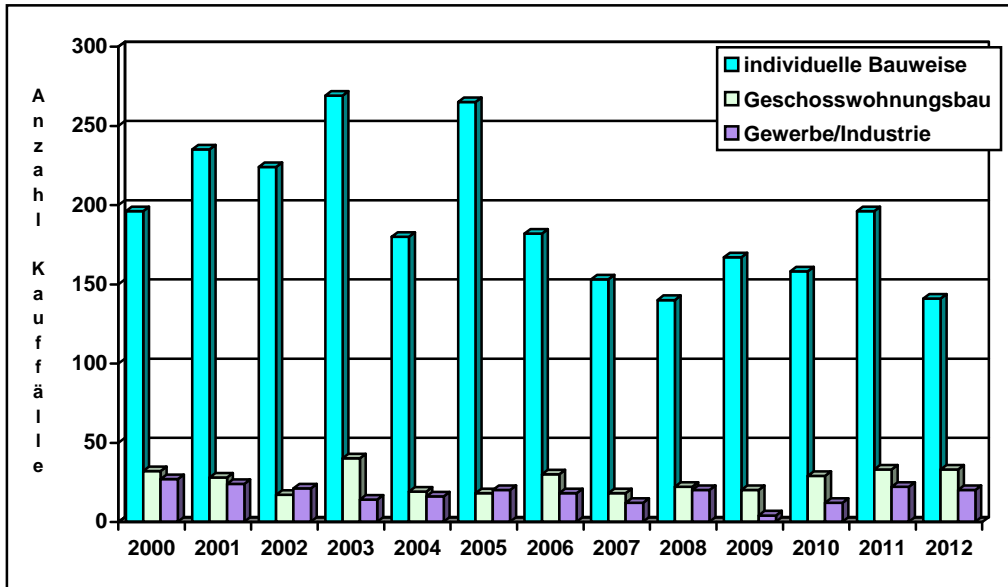


Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar, die Prozentzahl im Balken gibt an, zu welchem Anteil des Verkehrswertes im Jahresdurchschnitt der Zuschlag erfolgte.

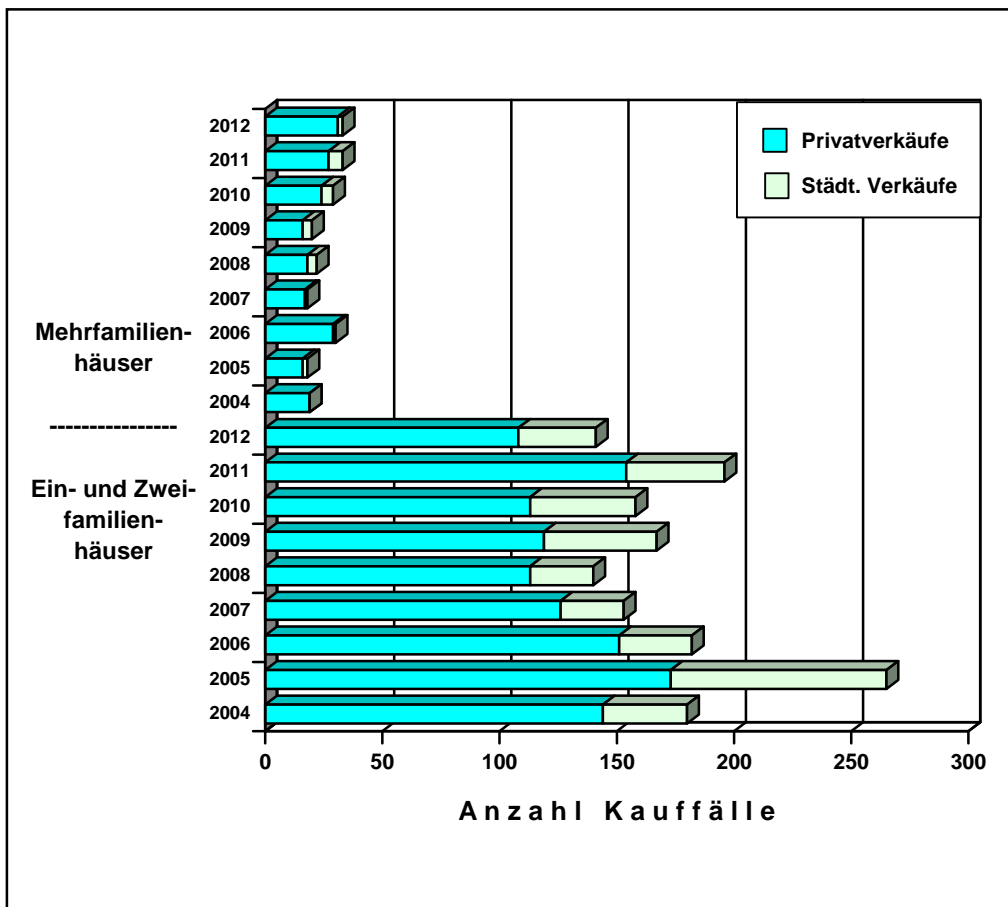
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

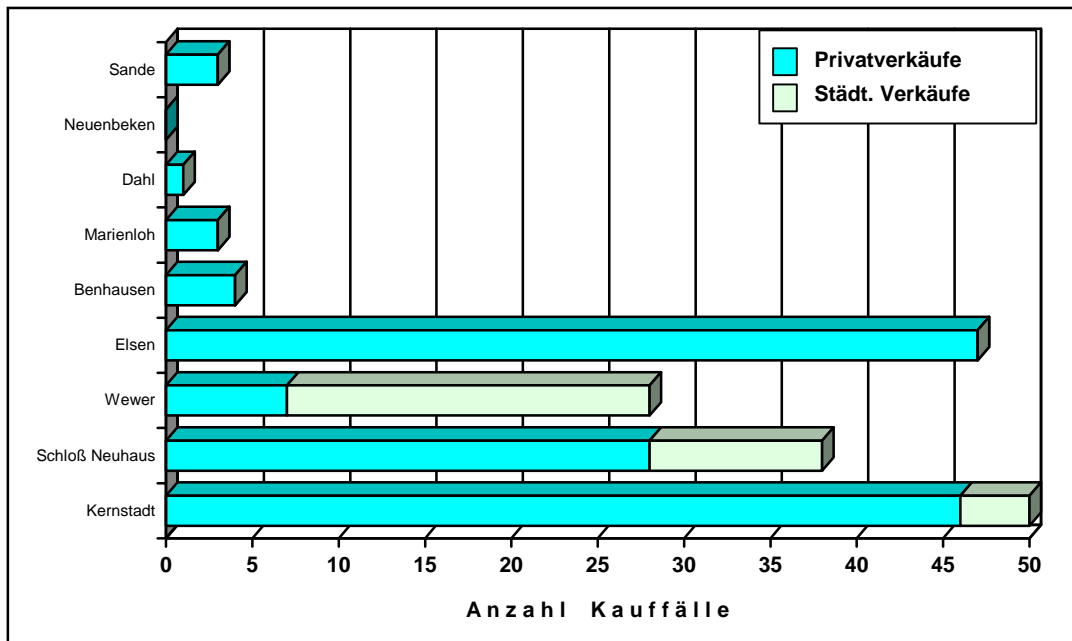
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung



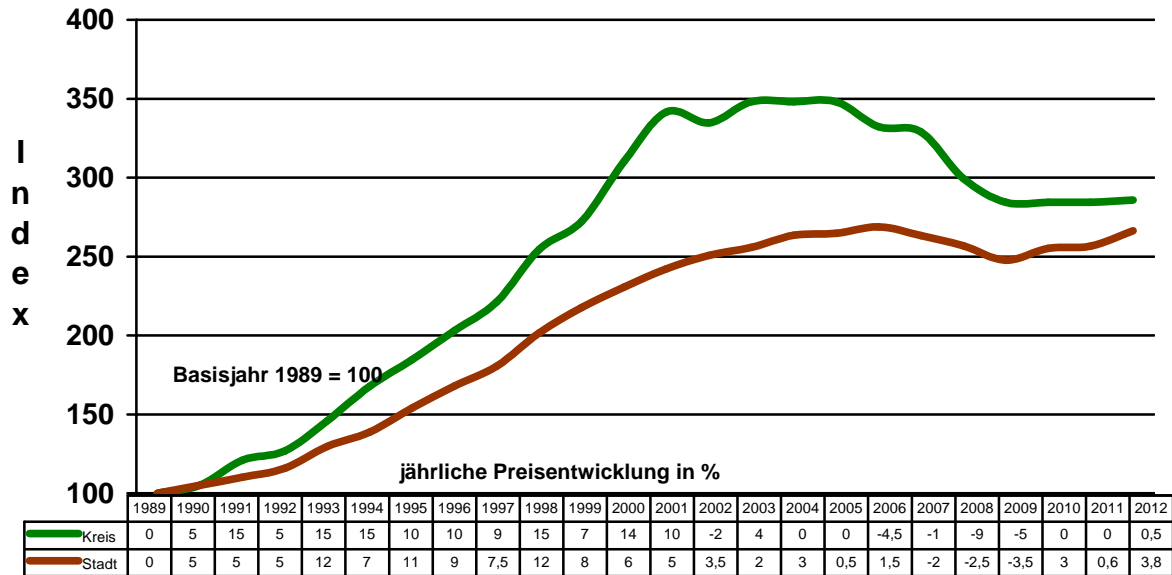
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



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).

Baugrundstücke des Wohnungsbaus



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, Abstandflächen, planungsrechtliche Grundflächenzahl - GRZ) ist eine maximal realisierbare GRZ zu ermitteln, dabei stellt das Planungsrecht in jedem Fall die Obergrenze dar. Diese GRZ ist mit der Anzahl der zulässigen Geschosse zu multiplizieren, wobei ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit einem Zuschlag von 0,75 zur Geschosszahl berücksichtigt werden. Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie größer ist als die planungsrechtlich zulässige Geschossflächenzahl (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	0,4	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

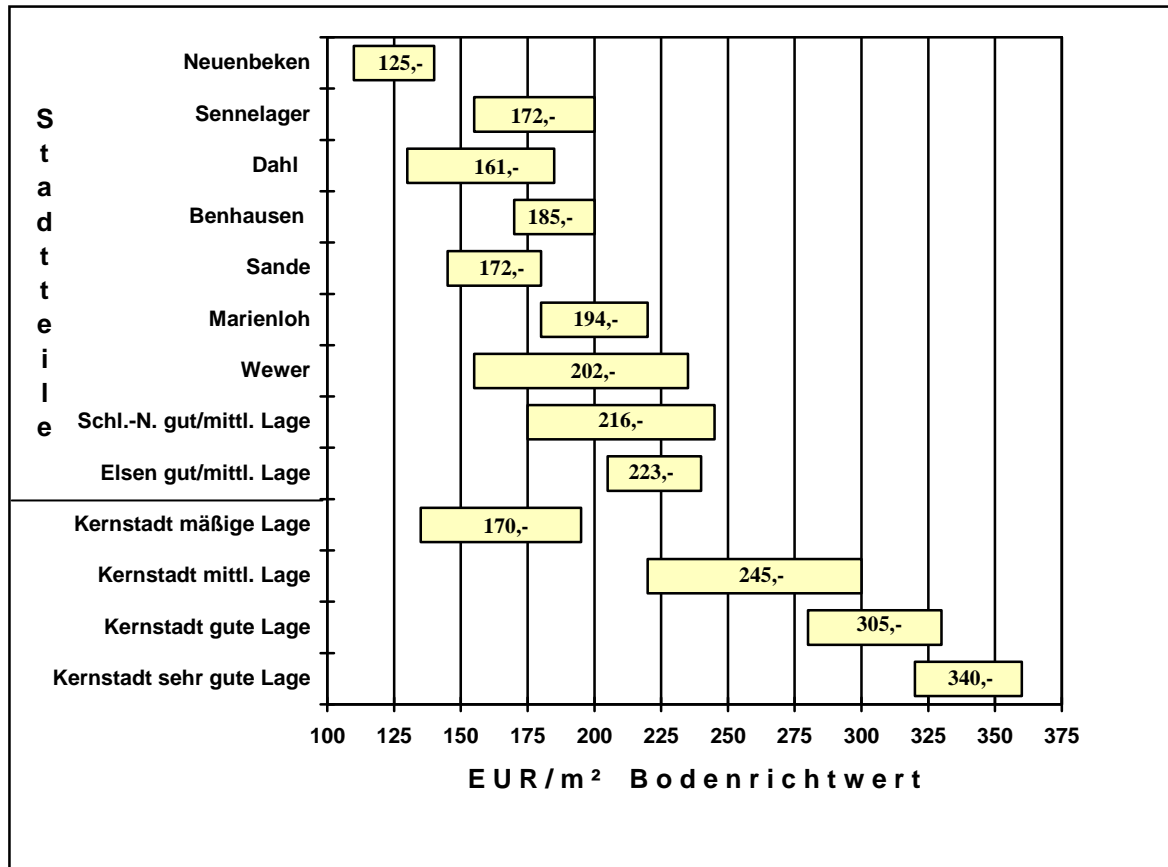
Beispiel:

Bodenrichtwert beträgt 215,- EUR/m² 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.

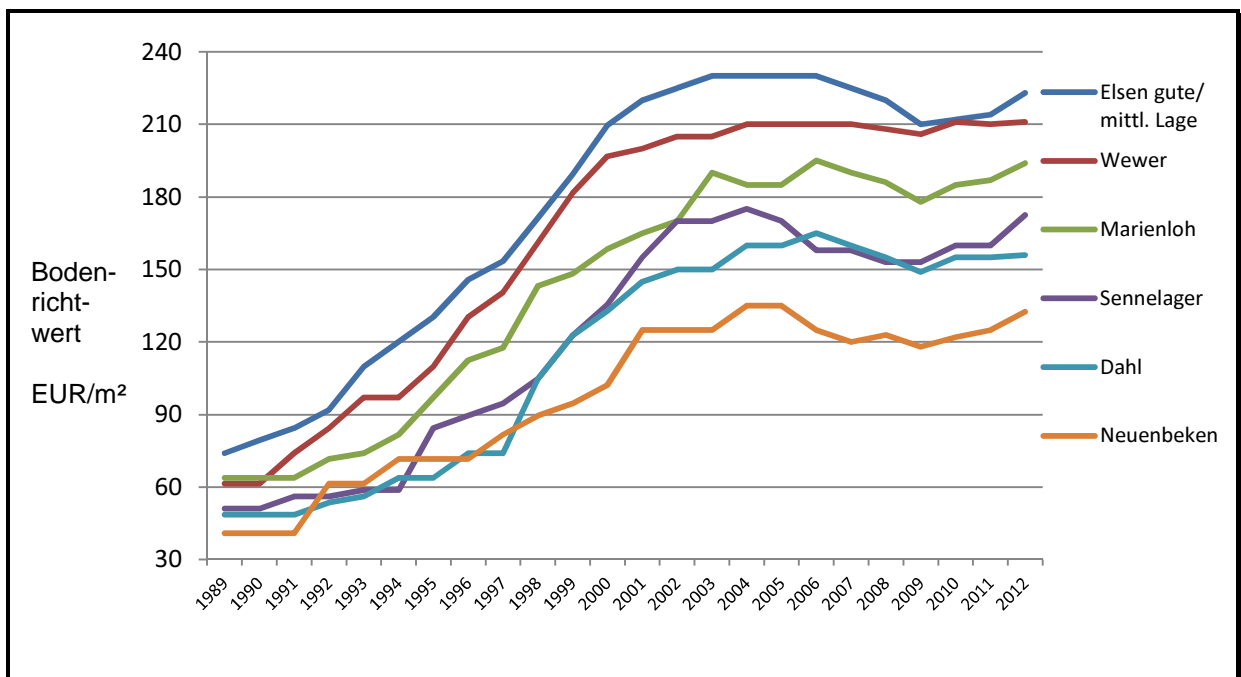
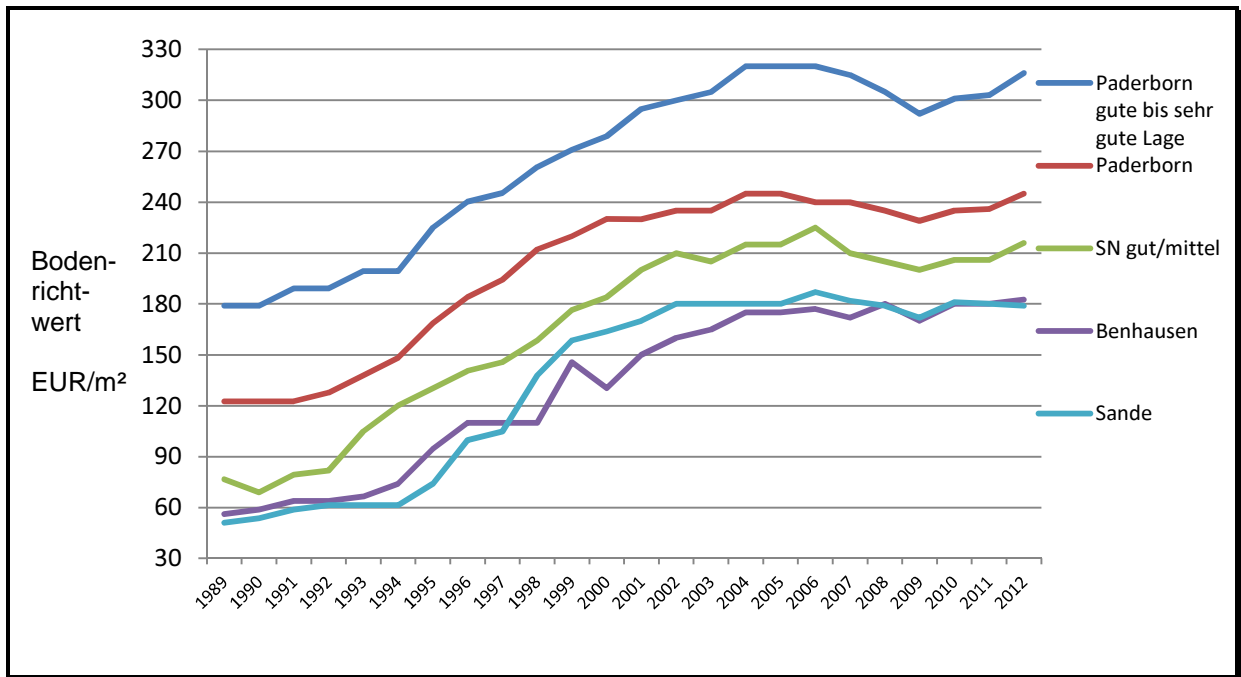
Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

Berechnung: 215,- EUR/m² x 0,87 = rd. 187,- EUR/m²

Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2013



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:

$$(U - 1) \times 330,- \text{ EUR/m}^2.$$

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		
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

$$430,- \text{ EUR/m}^2 + (0,223 \times 330,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 505,- \text{ EUR/m}^2$$

5.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Grundstückswert [EUR/m ²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	73	60	45
Schloß Neuhaus	65	46	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 Einzelhandelsnutzungen geprägt sind, nicht berücksichtigt. Dies betrifft die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (110,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (85,- EUR/m²) und im Bereich des Südrings (95,- EUR/m²). Die Preise in 2012 sind gegenüber 2011 nahezu unverändert.

5.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2013 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Die Preisentwicklung im Jahr 2012 weist in den Zonen 951 und 955 einen um 0,10 EUR/m² gestiegenen und in der Zone 952 einen um 0,20 EUR/m² gestiegenen Preis auf. In den übrigen Richtwertzonen blieben die Richtwerte unverändert. In den mit LW gekennzeichneten Richtwertzonen werden zur Richtwertermittlung Grünland- und Ackerflächen herangezogen.

Zonennummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m ²
951	Elsen / Wewer - A 55	3,90
952	Sande / westlich SN - LW 35	2,90
953	Marienloh / östlich SN - LW 40	3,40
954	Dahl / Neuenbeken - LW 40	2,40
955	westlich Elsen -Bahnhof - GR 35	2,20
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 m² sind, einen mittleren Wert von 1,60 EUR/m² inkl. des Aufwuchses. Damit ist von einem Preisanstieg derartiger Flächen auszugehen.

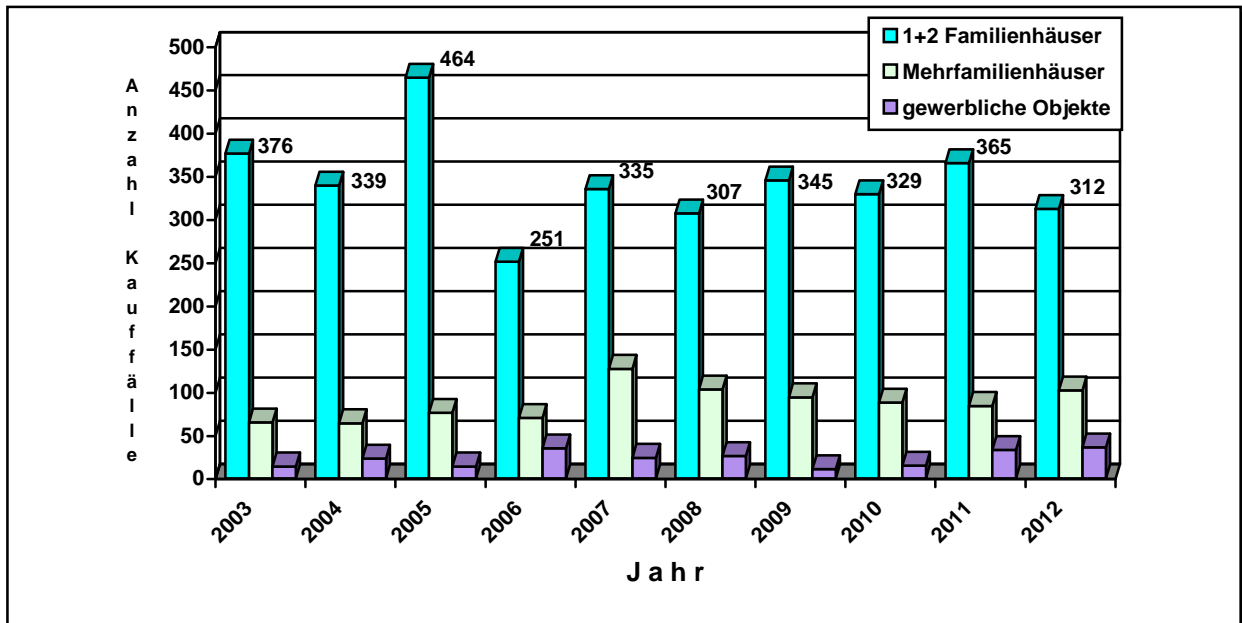
5.9 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich

Neben den in der Richtwertkarte dargestellten Richtwerten für Außenbereichswohnen gilt allgemein, dass für Wohngrundstücke im Außenbereich bis etwa 1.000 m² 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.

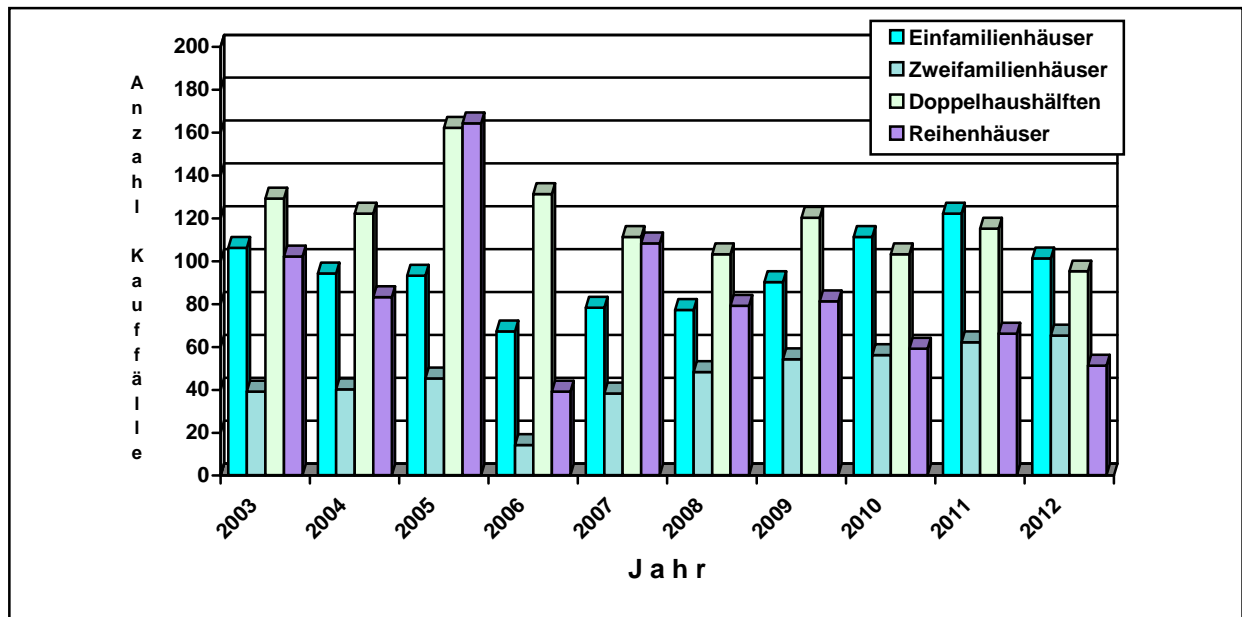
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffälle

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke – Entwicklung



Anzahl von Kauffällen bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - Entwicklung



Die Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2011):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	51 (66)	19 (18)
Doppelhaushälften	95 (115)	30 (37)
freistehende Einfamilienhäuser	101 (122)	5 (4)
Zweifamilienhäuser	65 (62)	2 (1)

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.

Baujahr Gebäudetyp	bis 1954	1955 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2010
EFH, freistehend	159.800,- EUR	221.400,- EUR	246.200,- EUR	250.800,- EUR
Doppelhaushälfte	156.400,- EUR	158.400,- EUR	184.700,- EUR	204.500,- EUR
Reihenhaus		145.000,- EUR	152.300,- EUR	183.800,- EUR
Zweifamilienhaus	198.700,- EUR	222.000,- EUR	268.600,- EUR	
Mehrfamilienhaus	236.000,- EUR	280.000,- EUR	346.300,- 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 2011 und 2012 zusammengefasst worden.

Baujahr Gebäudetyp	2011/2012 Neubauten
EFH, freistehend - nicht unterkellert	- 306.600,- EUR
Doppelhaushälfte - nicht unterkellert	243.500,- EUR 225.000,- EUR
Reihenhaus - nicht unterkellert	219.800,- EUR 205.200,- EUR
Zweifamilienhaus - nicht unterkellert	352.900,- EUR -

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seiten 21 bis 23) die in 2011/2012 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2010/2011

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2010/2011 zieht der Gutachterausschuss sowohl die vorgenannten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die unter 8.2 ermittelten Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke heran.

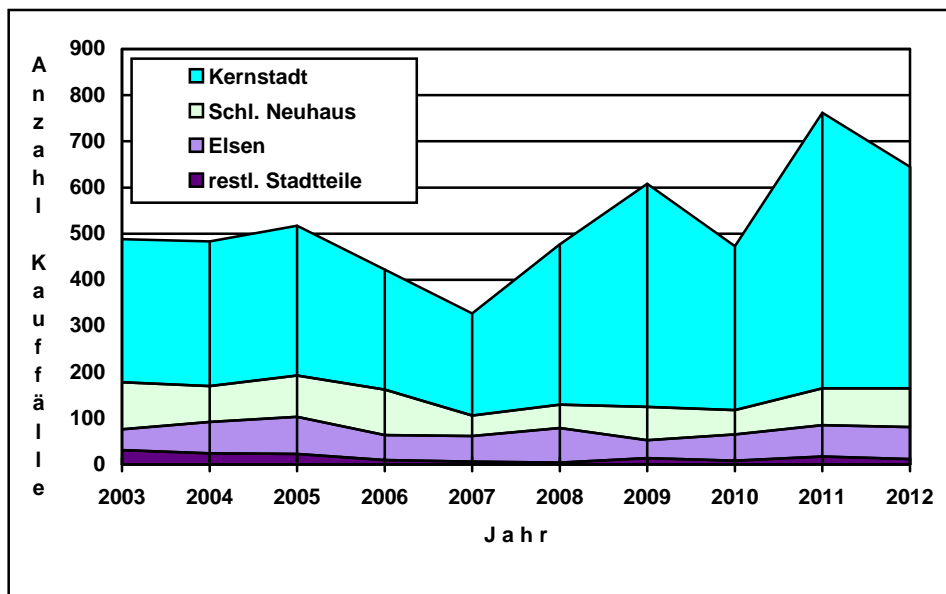
In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Für Neubauten ergeben sich durchgehend Preissteigerungen. Bei gebrauchten Immobilien sind sowohl Preissteigerungen als auch moderate Preisrückgänge für verschiedene Gebäudetypen und Baujahresklassen festzustellen. Die geringsten Preisveränderungen weisen Doppelhaushälften auf. Über alle Typen und Baujahresklassen ist für gebrauchte Immobilien von steigenden Preisen auszugehen.

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung
Reihenhäuser	1955 – 1975	+ 4 %
	1976 – 1994	- 11 %
	1995 – 2010	- 4 %
	Neubauten	+ 7 %
Doppelhaushälften	1955 – 1975	- 1 %
	1976 – 1994	+ 3 %
	1995 – 2010	+ 2 %
	Neubauten	+ 10 %
Einfamilienhäuser	1955 – 1975	+ 6 %
	1976 – 1994	+ 10 %
	1995 – 2010	+ 3 %

7. Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen - Entwicklung



Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Durch mehrere Paketverkäufe lag jedoch die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 höher.

Von den 719 (2011: 813) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 647 (2011: 762) Kauffälle ausgewertet werden, bei den übrigen Kauffällen fehlte für eine Auswertung notwendiges Datenmaterial.

Erstverkäufe	32,7 % (2011: 16,9 %)
Weiterverkäufe	61,1 % (2011: 78,4 %)
Umwandlungen	6,2 % (2011: 4,7 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

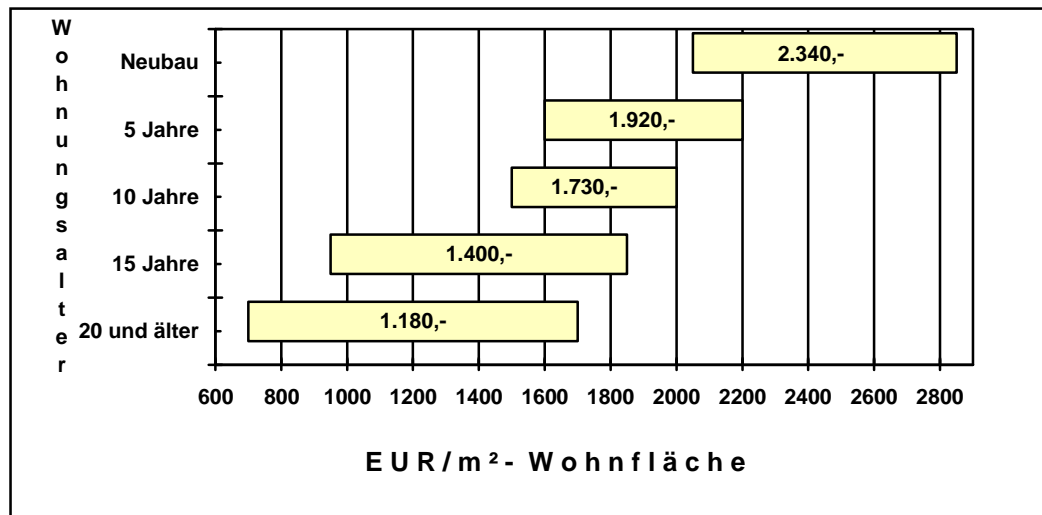
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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



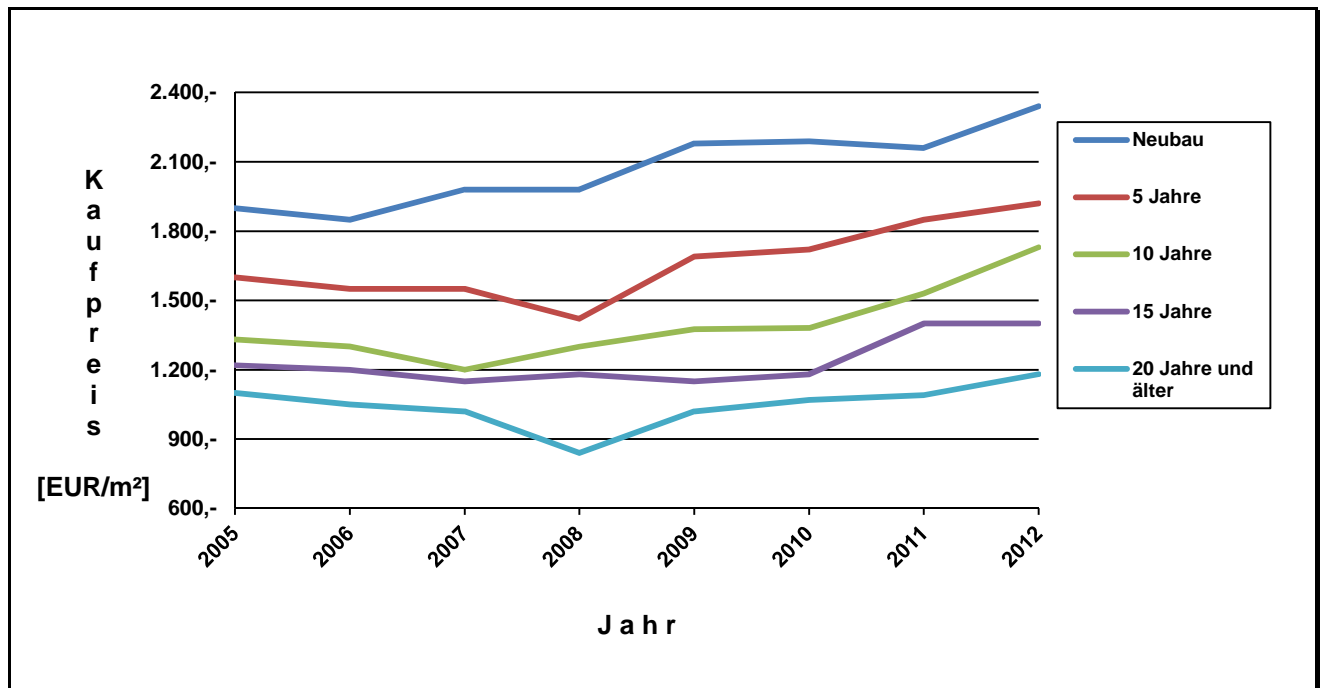
Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum für Eigentumswohnungen in fast allen Baujahresklassen deutlich höhere Preise bezahlt worden. Lediglich für 15 Jahre alte Objekte ergeben sich keine Preisänderungen. Neubauten entstehen überwiegend in sehr guten Lagen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei allen Baujahresklassen deutlich unter den Werten für die Kernstadt.

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

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.4 (Seite 27) ausgeführt.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



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

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

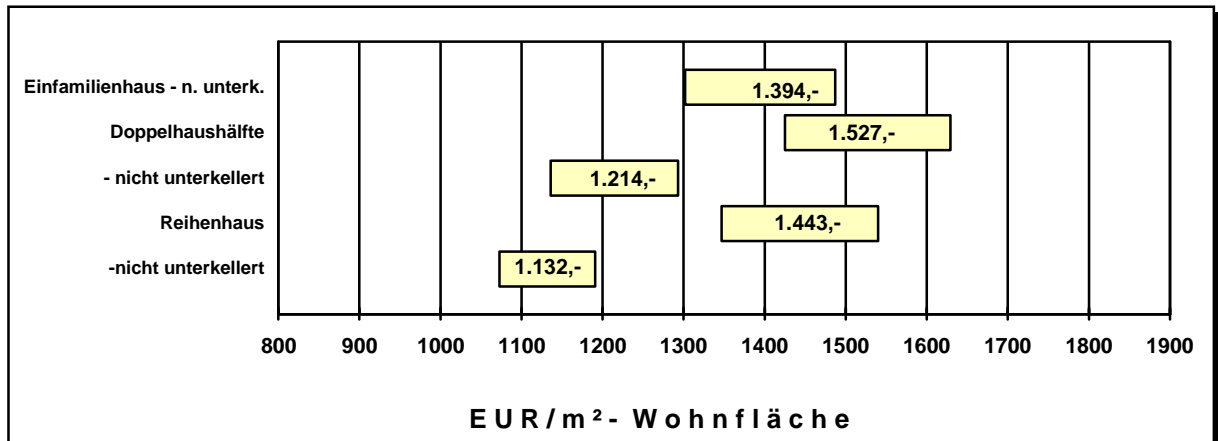
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Veränd. 11/12
Kernstadt	139,8	146,1	150,0	152,5	157,0	157,6	160,6	158,8	155,6	150,3	154,4	155,5	161,6	+3,9%
Schloß Neuhaus	150,0	161,1	169,0	169,3	176,6	177,4	179,0	169,3	164,2	161,9	168,1	167,4	175,2	+4,6%
Marienloh	160,5	163,6	170,3	190,6	189,0	189,0	194,1	189,1	186,6	177,9	185,4	187,7	193,9	+3,3%
Sande	201,7	205,5	223,0	228,3	233,3	233,3	242,9	236,2	230,8	221,2	230,5	230,5	229,3	-0,5%
Elsen	148,0	153,5	160,3	164,6	164,0	165,0	166,6	162,0	155,1	146,7	147,7	150,2	160,4	+6,8%
Wewer	161,7	163,4	170,0	170,1	174,1	174,1	175,0	175,5	173,6	166,1	171,0	169,6	170,9	+0,7%
Benhausen	136,8	162,8	173,7	179,1	189,8	189,8	192,5	187,1	195,2	184,4	192,5	195,1	200,2	+2,6%
Neuenbeken	133,4	150,6	150,6	150,6	177,5	177,5	167,2	161,7	163,1	158,3	165,1	168,9	168,9	+0,0%
Dahl	215,1	233,2	244,4	244,4	266,4	266,4	274,6	266,2	255,8	249,1	259,3	259,3	261,4	+0,8%
Paderborn	148,9	156,7	162,3	165,2	170,0	170,7	173,1	169,3	165,4	159,9	164,5	165,4	171,7	+3,8%

8.2 Gebädefaktoren 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. voll unterkellerte 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 2011 und 2012 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 (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) - Neubau

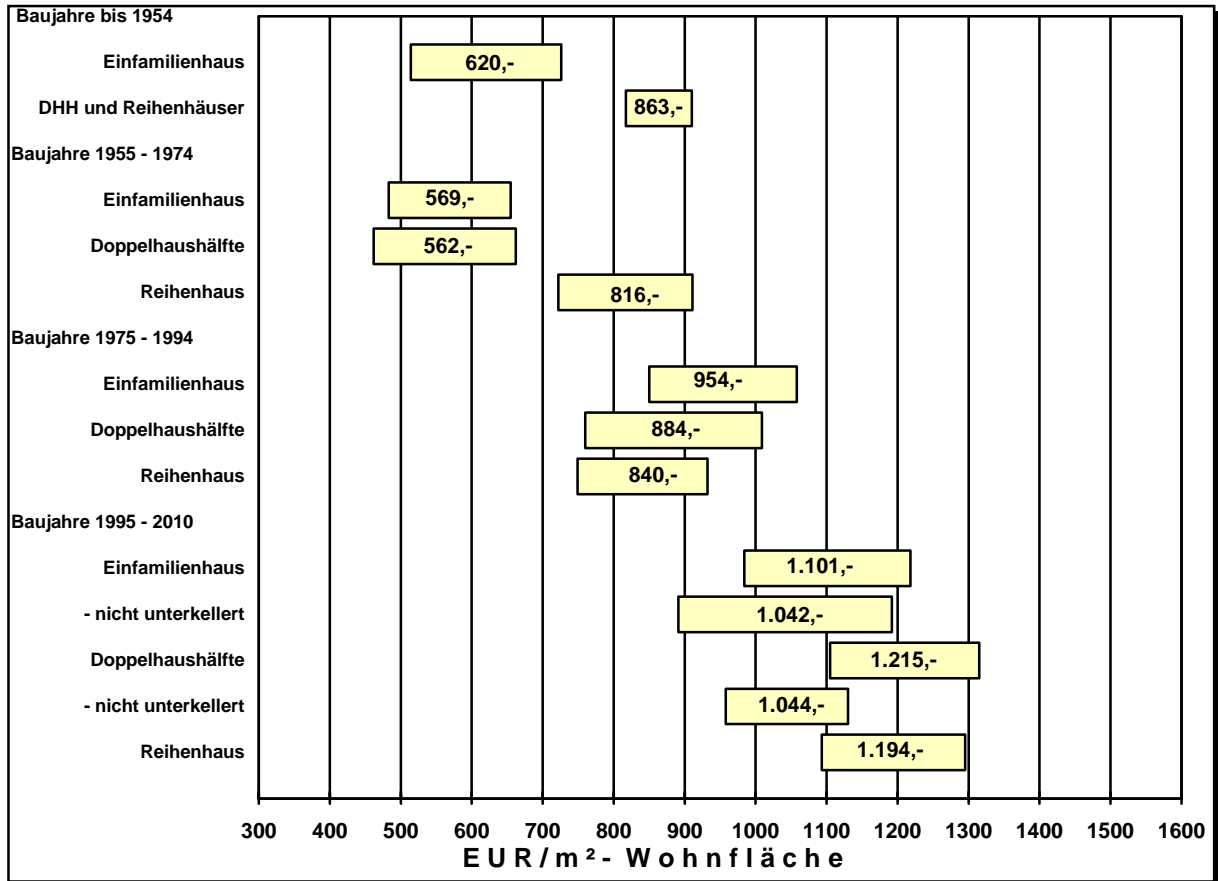


Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Größe des Grundstücks [m ²]	Bodenwert [EUR /m ²]
Neubau	Einfamilienhaus - nicht unterkellert	3		142	426	256,-
	Doppelhaushälften - nicht unterkellert	37		137	262	204,-
		30		146	284	157,-
Reihenhäuser - nicht unterkellert	3		114	268	205,-	
	16		148	208	188,-	

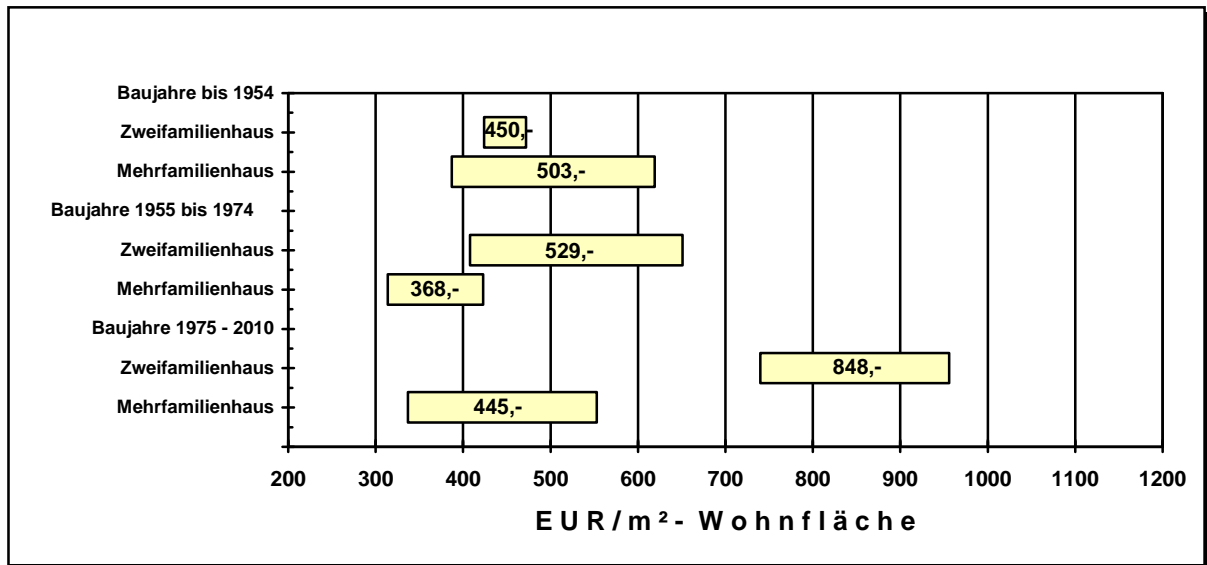
Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – ältere Baujahre



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- fläche [m²]	Größe des Grundstücks [m²]	Bodenwert [EUR /m²]
Baujahr bis 1954	Einfamilienhäuser	5	1949	118	341	255,-
	DHH und Reihenhäuser	4	1952	105	355	183,-
Baujahr 1955-1974	Einfamilienhäuser	36	1966	154	710	172,-
	Doppelhaushälften	13	1965	111	442	214,-
	Reihenhäuser	8	1965	110	254	219,-
Baujahr 1975-1994	Einfamilienhäuser	24	1984	146	668	159,-
	Doppelhaushälften	18	1985	129	373	198,-
	Reihenhäuser	11	1987	128	226	205,-
Baujahr 1995-2010	Einfamilienhäuser	12	1999	147	531	169,-
	- nicht unterkellert	6	2005	207	604	186,-
	Doppelhaushälften	23	2001	126	312	171,-
	- nicht unterkellert	12	2001	137	311	172,-
	Reihenhäuser	11	1999	125	181	207,-

Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Größe des Grundstücks [m ²]	Bodenwert [EUR/m ²]
Baujahr bis 1954	Zweifamilienhäuser	3	1952	174	508	238,-
	Mehrfamilienhäuser	9	1951	234	401	294,-
Baujahr 1955-1974	Zweifamilienhäuser	24	1966	182	624	204,-
	Mehrfamilienhäuser	18	1965	335	684	228,-
Baujahr 1975-2010	Zweifamilienhäuser	23	1988	202	583	170,-
	Mehrfamilienhäuser	10	1983	437	762	214,-

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

Die Anwendung der auf den Seiten 22 bis 24 zusammengestellten Gebädefaktoren für die Bewertung eines Objektes 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. 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 Vergleichsverfahren 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 ergibt 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. Das Ergebnis der Ermittlung dieser sog. Sachwertfaktoren ist den Tabellen auf Seite 26 getrennt für Doppelhaushälften und Reihenhäuser einerseits und Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits zu entnehmen.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 der einzelnen Gebäudetypen mit mittlerer Ausstattung der Baujahre ab 1945 (außer Neubauten) 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 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
- erschließungsbeitragsfreier Bodenwert
- keine Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen vor der Marktanpassung

Die statistische Analyse zeigt, dass der Gesamtsachwert und der Lagewert – ausgedrückt durch den zonalen Bodenrichtwert - 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		Bodenrichtwerte [EUR/m ²]				
		≤ 175,-	≤ 200,-	≤ 250,-	≤ 300,-	> 300,-
Sachwerte [EUR]	≤ 125.000,-		0,98 (5)	1,16 (8)		
	≤ 150.000,-			1,13 (13)		
	≤ 200.000,-	0,83 (10)	0,95 (10)	0,97 (19)	0,97 (5)	
	≤ 250.000,-	0,86 (18)	0,84 (12)	0,88 (27)	0,88 (7)	
	≤ 300.000,-	0,69 (10)	0,77 (5)	0,82 (9)		
	> 300.000,-	0,68 (2)		0,77 (7)		

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser		Bodenrichtwerte [EUR/m ²]				
		≤ 175,-	≤ 200,-	≤ 250,-	≤ 300,-	> 300,-
Sachwerte [EUR]	≤ 150.000,-	1,00 (4)				
	≤ 200.000,-		0,89 (3)	0,98 (19)	1,03 (4)	
	≤ 250.000,-	0,79 (12)	0,83 (6)	0,97 (19)	0,99 (6)	0,92 (2)
	≤ 300.000,-	0,82 (12)	0,78 (20)	0,83 (29)	0,82 (7)	1,05 (3)
	≤ 350.000,-	0,75 (9)	0,76 (11)	0,81 (18)	0,80 (5)	0,84 (3)
	≤ 400.000,-	0,70 (5)	0,80 (6)	0,73 (12)	0,84 (4)	
	> 400.000,-	0,75 (6)	0,63 (7)	0,82 (7)	1,00 (3)	

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 zonalen Bodenrichtwerten, 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 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	58	Neubau	80	2.165,-	± 215,-
Weiterverkauf	26	2000 - 2010	87	1.680,-	± 195,-
	51	1990 - 1999	76	1.280,-	± 185,-
	20	1980-1989	73	1.250,-	± 135,-
	10	1970-1979	82	1.235,-	± 185,-
	19	1960-1969	73	1.125,-	± 180,-
	8	bis 1959	79	1.190,-	± 65,-

8.5 Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er gilt als Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals und ist somit nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Liegenschaftszinssätze werden für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ermittlung des Zinssatzes erfolgt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen, entsprechenden Reinerträgen und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle der Auswertjahre 2011 und 2012 berücksichtigt. Die Berechnung der Zinssätze erfolgte vorrangig (soweit vorhanden) auf Grundlage von tatsächlich erzielten Mieten, sofern der Mietspiegel deren Nachhaltigkeit bestätigte. Überwiegend wurde die Nettokaltmiete jedoch aus dem seit 01.01.2011 gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn und bei gewerblichen Immobilien aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind erstmalig auch Neubaumieten erfasst worden. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen im Erstverkauf ist die ermittelte Spanne (6,50 EUR/m² bis 7,50 EUR/m²) angehalten worden.

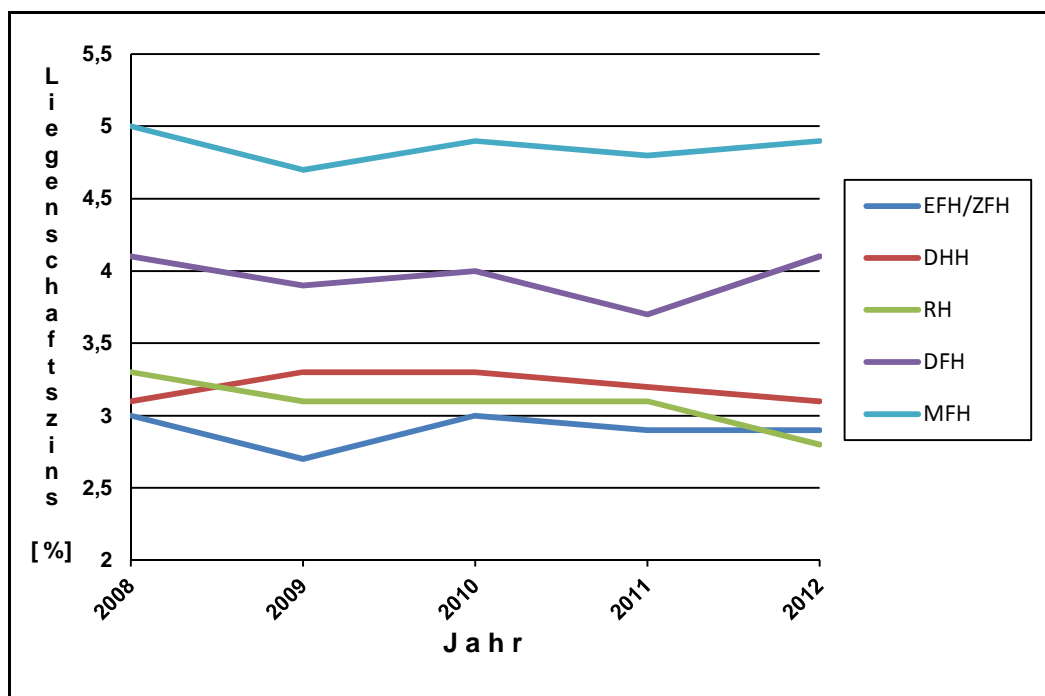
Bei Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren aufweisen.

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Der Quotient sagt aus, nach wie viel Jahren der Kaufpreis einer Immobilien durch den Jahresrohertrag gedeckt wird. Bei den angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte.

Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen in der Kategorie 15 Jahre und älter die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

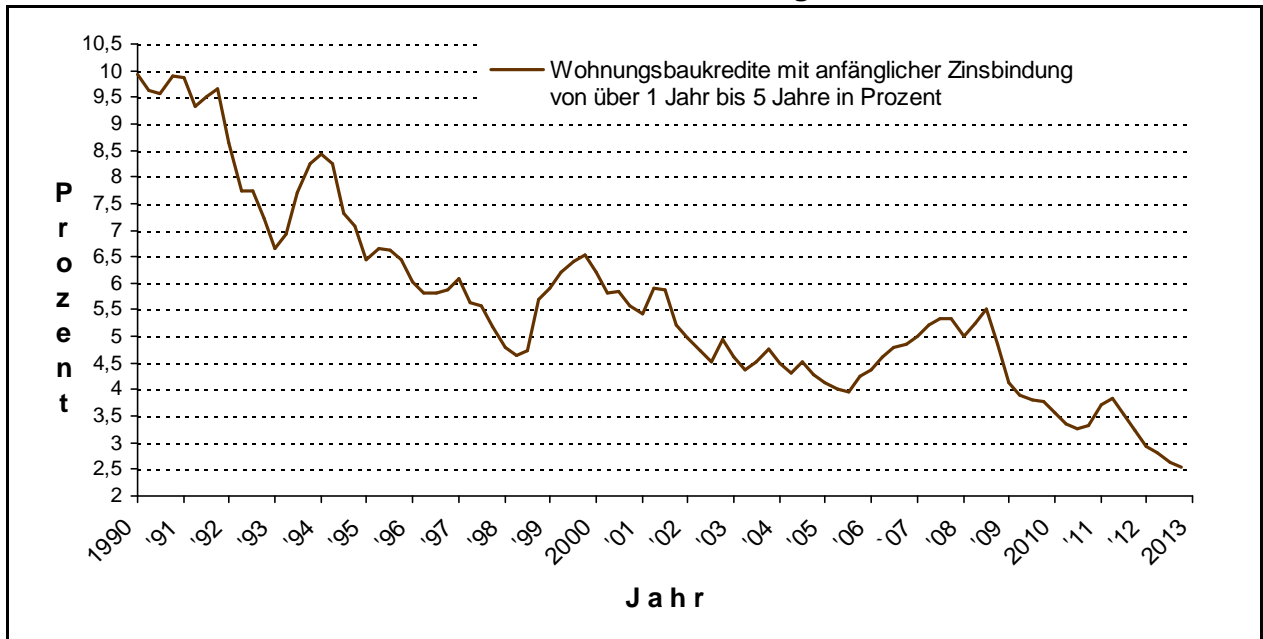
Objektart	Liegenschaftszinssatz [%] und statistische Genauigkeit	Ertragsfaktor
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2,8 ± 0,8	26
Doppelhaushälften	2,9 ± 0,7	24
Reihenhäuser	2,7 ± 0,9	23
Dreifamilienhäuser	3,7 ± 1,2	17
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	4,9 ± 1,4	14
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	6,1 ± 1,5	13
Büro- und Geschäftshäuser	6,1 ± 1,0	13
Gewerbe-/Industrieobjekte	6,5 ± 1,6	11
Eigentumswohnungen		
- Erstverkauf	3,0 ± 0,4	26
- 5 Jahre alt	3,2 ± 0,3	24
- 10 Jahre und älter	3,6 ± 0,5	19

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



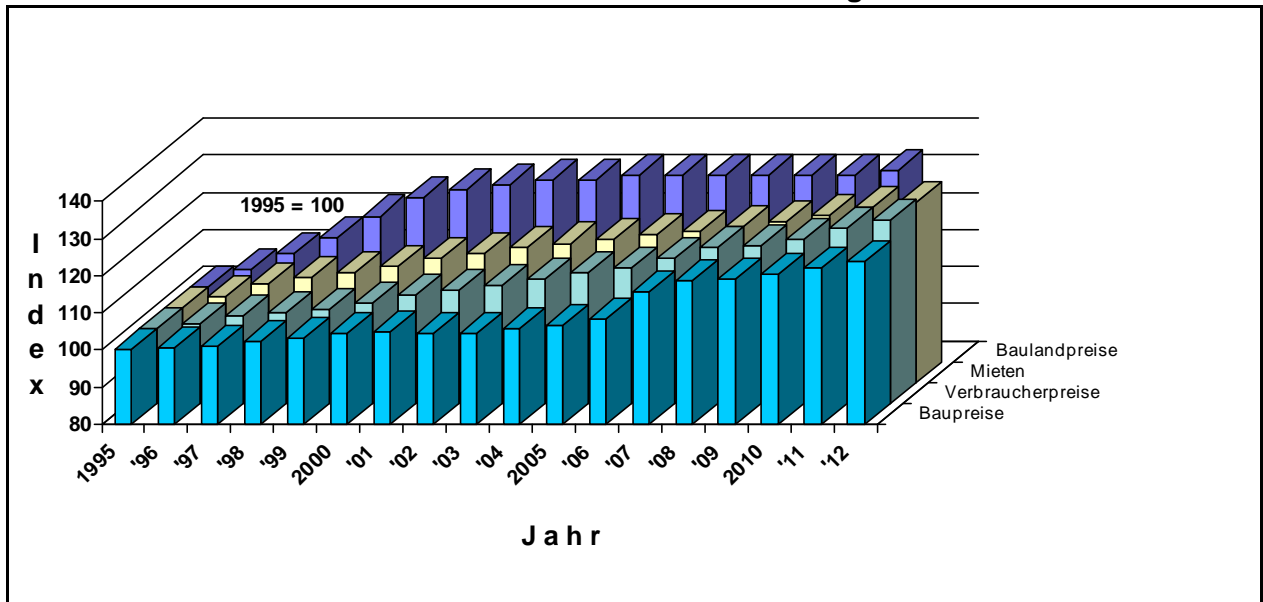
9. Rahmendaten

Zinsentwicklung



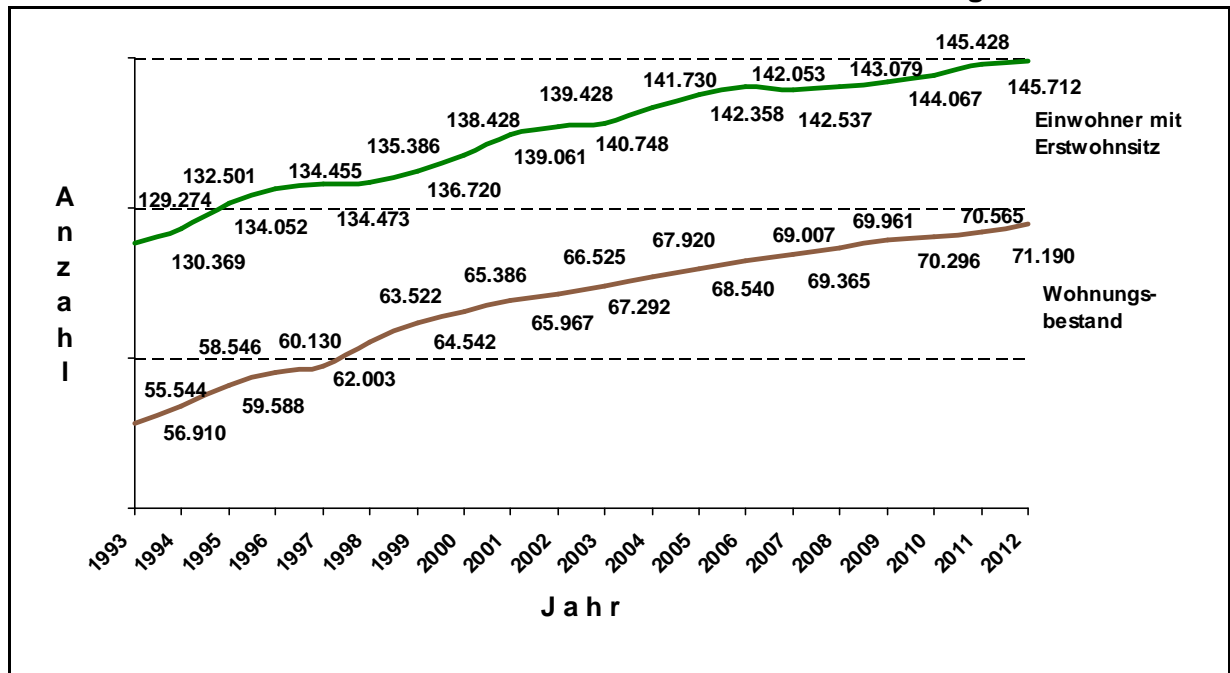
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

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:

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

Mietspiegel

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

Gültig ab 01. Januar 2013

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	4,35 EUR – 5,90 EUR
vom 01.01.1972 bis 31.12.1982	4,25 EUR – 5,75 EUR
vom 01.01.1983 bis 31.12.1991	4,45 EUR – 6,00 EUR
vom 01.01.1992 bis 31.12.2000	4,60 EUR – 6,60 EUR
ab 01.01.2001	4,60 EUR – 7,00 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 Wohngebieten 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 Warmwasseraufbereitung, 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 (Bauaufwand 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 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr

und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr