



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



## Grundstücksmarktbericht **2014**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2013

**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](http://www.gutachterausschuss.paderborn.de)

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

Paderborn, im März 2014

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW eine Gebühr von 52,- Euro erhoben (als PDF-Dokument für 39,- Euro unter [www.boris.nrw.de](http://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 außer Innenstadtlagen .....	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 .....	28
8.5 Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren .....	28
9. Rahmendaten .....	30
10. Sonstige Angaben .....	32
10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn .....	32
10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem .....	32
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn.....	32

**Mietspiegel**

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2013 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu auf den folgenden Seiten.

Mit 126 Verkaufsfällen von **unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbau** – im Jahr 2013 wurden rd. 10 % weniger Verkaufsfälle registriert als im Jahr 2012. Diese auch im langjährigen Vergleich niedrige Zahl belegt ein knappes Angebot an bebauungsfähigen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Von der Stadt Paderborn wurden 45 dieser Grundstücke verkauft. Damit war der städtische Anteil in diesem Marktsegment höher als in den vergangenen Jahren. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine **Mehrfamilienhausbebauung** übertrifft mit 54 Verkaufsfällen die Zahlen des vergangenen Jahres um über 60 %. In beiden Grundstückskategorien stiegen die Preise um rd. 3 %. Der Umsatz von unbebauten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken liegt mit 5 Fällen deutlich unter den 20 Verkaufsfällen des Jahres 2012.

Mit 300 registrierten Kauffällen von Grundstücken, **die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser** bebaut sind, liegen die Zahlen um rd. 4 % unter denen des Jahres 2012 und weisen damit einen weiter zurückgehenden Umsatz auf. Die Preise für diese Objekte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die 83 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** bebaut sind, entsprechen dem Umsatz des Jahres 2011. Gegenüber den Jahren 2012 und 2007 bis 2010 bedeuten die 83 Fälle jedoch einen Rückgang von 15 % – 20 %.

Mit 17 Kauffällen von Grundstücken, die mit **Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden** bebaut sind, wurden zwar 19 Kauffälle weniger registriert als im vergangenen Jahr 2012. Das Jahr 2012 ist aber als Ausnahmejahr zu bezeichnen, so dass verglichen mit den Jahren davor von einem durchschnittlichen Umsatz auszugehen ist.

756 Kauffälle im Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** im Jahr 2013 bedeuten, bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge, eine Umsatzsteigerung von rd. 5 %. Für Eigentumswohnungen sind in fast allen Baujahresklassen deutlich höhere Preise gezahlt worden. Lediglich bei 15 Jahre alten Eigentumswohnungen ist in der Stichprobe preislich ein Rückgang zu verzeichnen.

## 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 private 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 14 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 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 55 Gutachten im Jahr 2013 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.

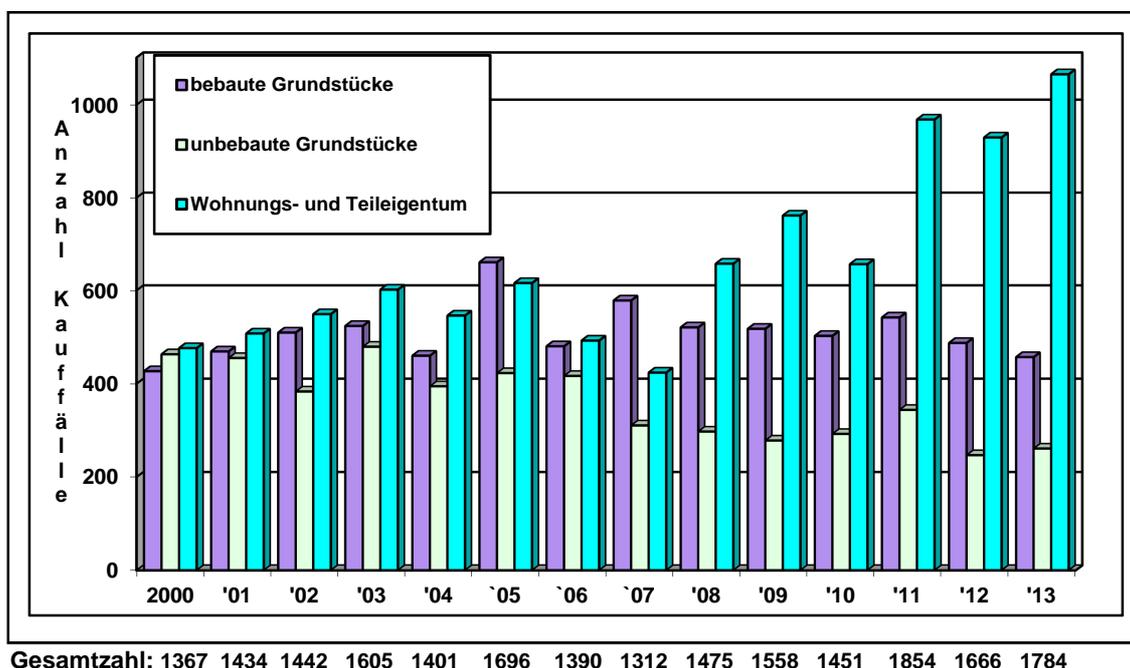
#### 4. Umsätze

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

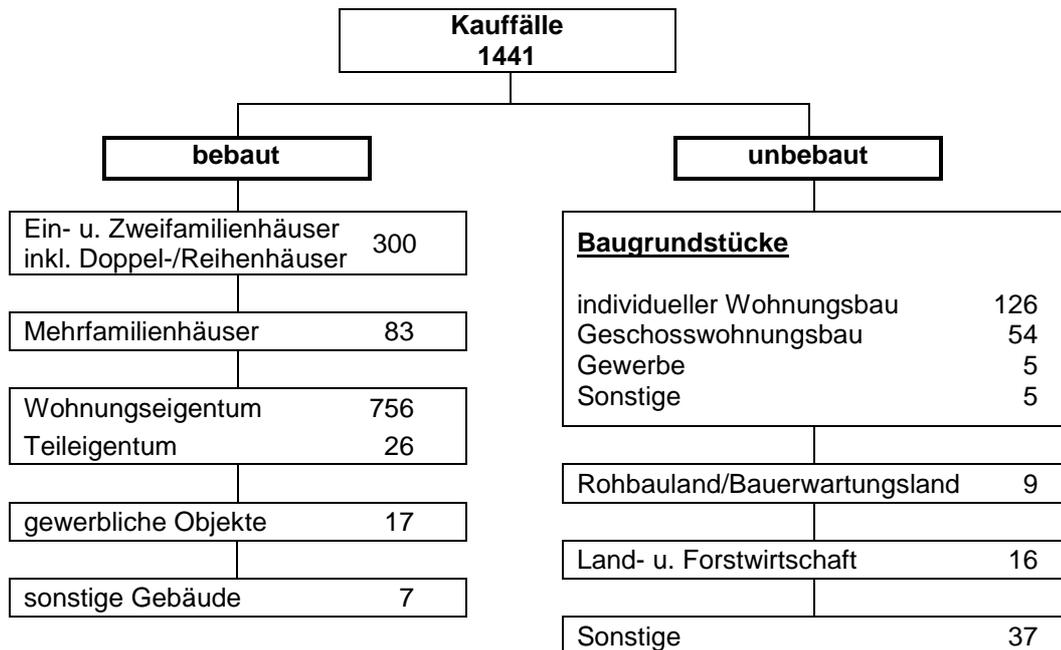
In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der registrierten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

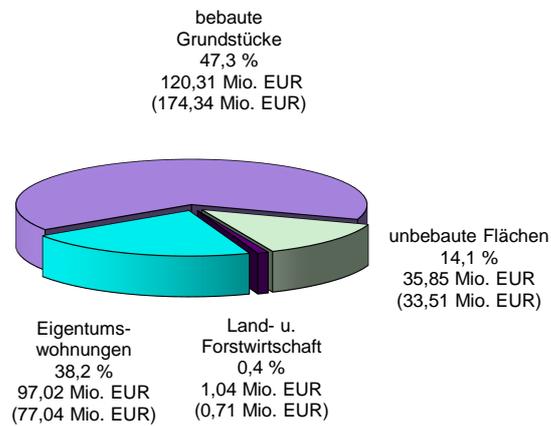


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

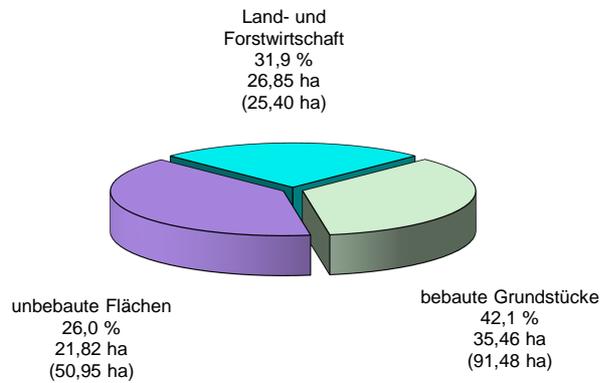
Gesamtumsatz 254,22 Mio. Euro (2012: 285,6 Mio. Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	12,40 Mio. EUR	68,71 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	17,18 Mio. EUR	30,97 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	1,08 Mio. EUR	19,62 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	2,80 Mio. EUR	1,01 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	1,71 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	0,68 Mio. EUR	-

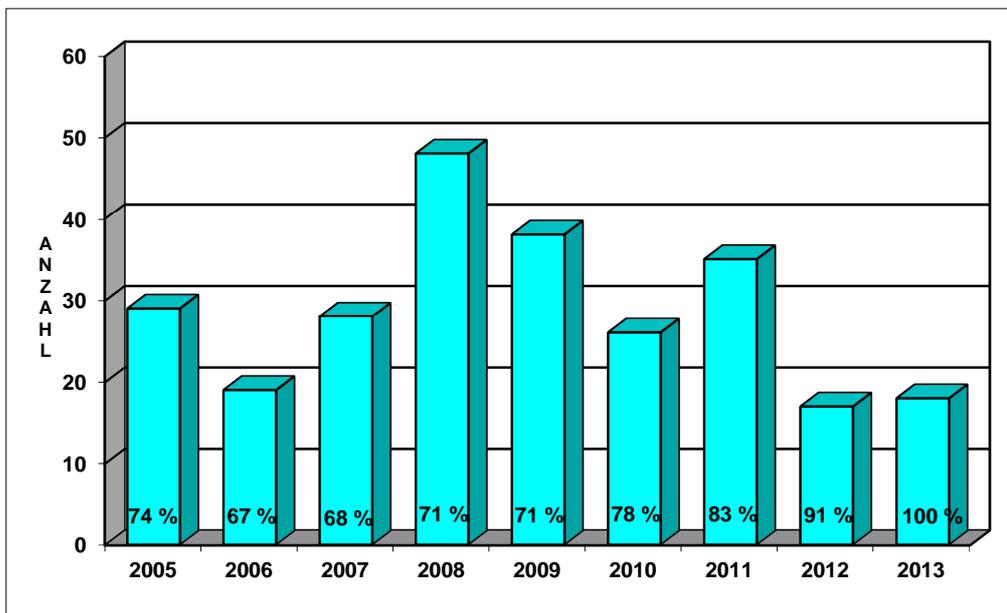
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 84,13 ha (2012: 167,83 ha)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	6,24 ha	14,88 ha
<b>Geschosswohnungsbau</b>	7,06 ha	9,14 ha
<b>Gewerbe/Industrie</b>	1,13 ha	9,39 ha
<b>sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude</b>	1,91 ha	2,05 ha
<b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>	4,87 ha	-
<b>sonstige unbebaute Flächen</b>	0,61 ha	-

4.5 Zwangsversteigerung von Immobilien in der Stadt Paderborn

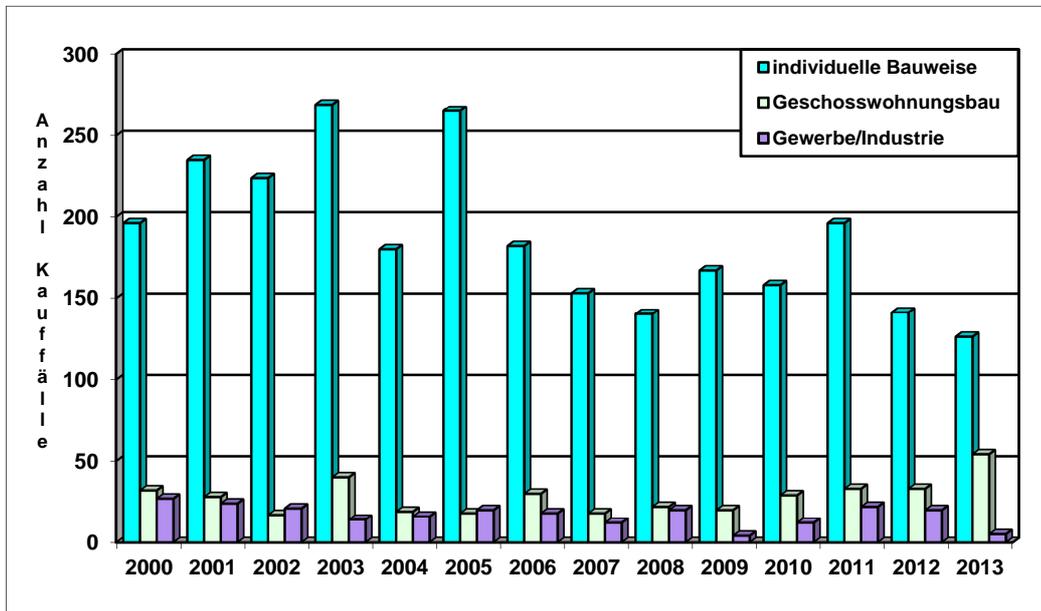


Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar, die Prozentzahl im Balken gibt an, zu welchem Anteil des Verkehrswertes im Mittel der Zuschlag erfolgte.

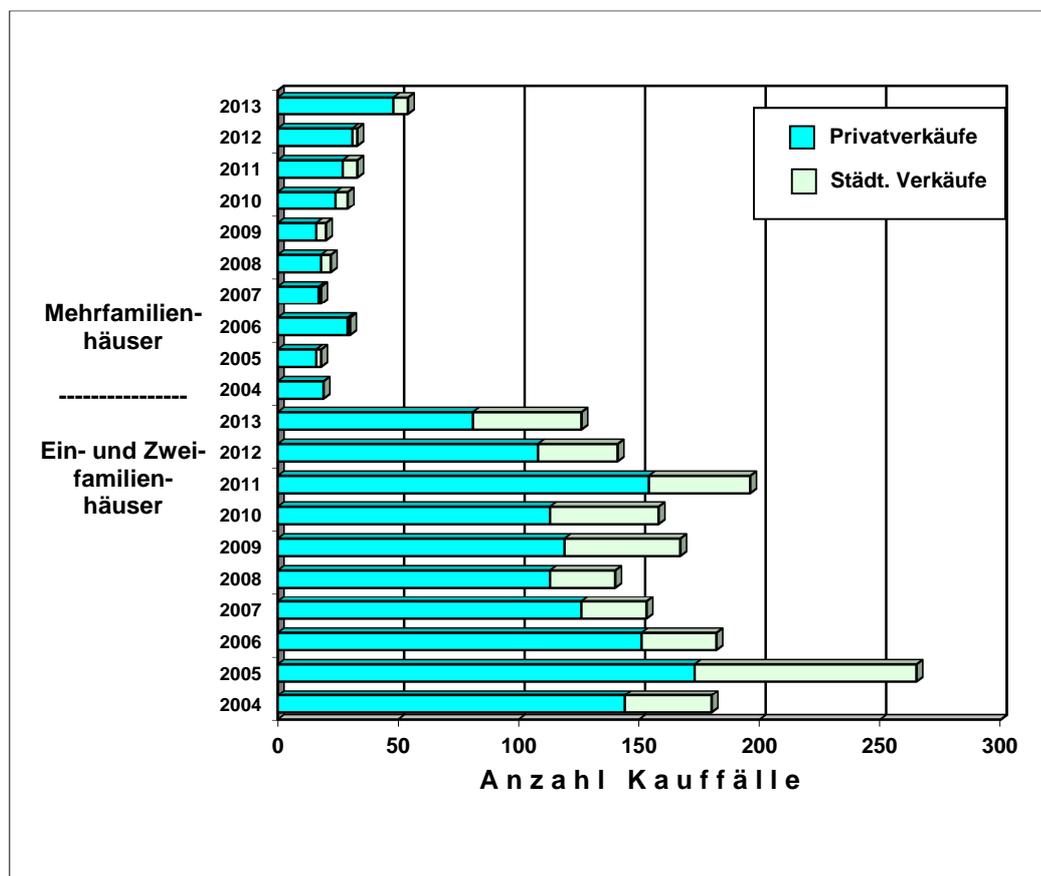
## 5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

### 5.1 Baugrundstücke

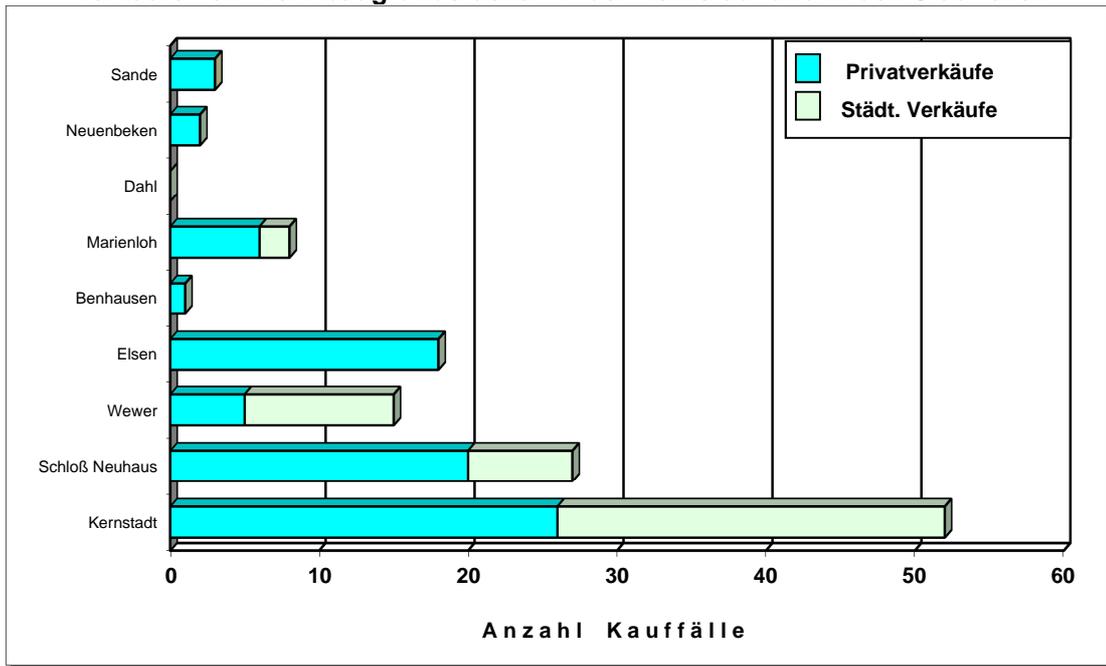
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

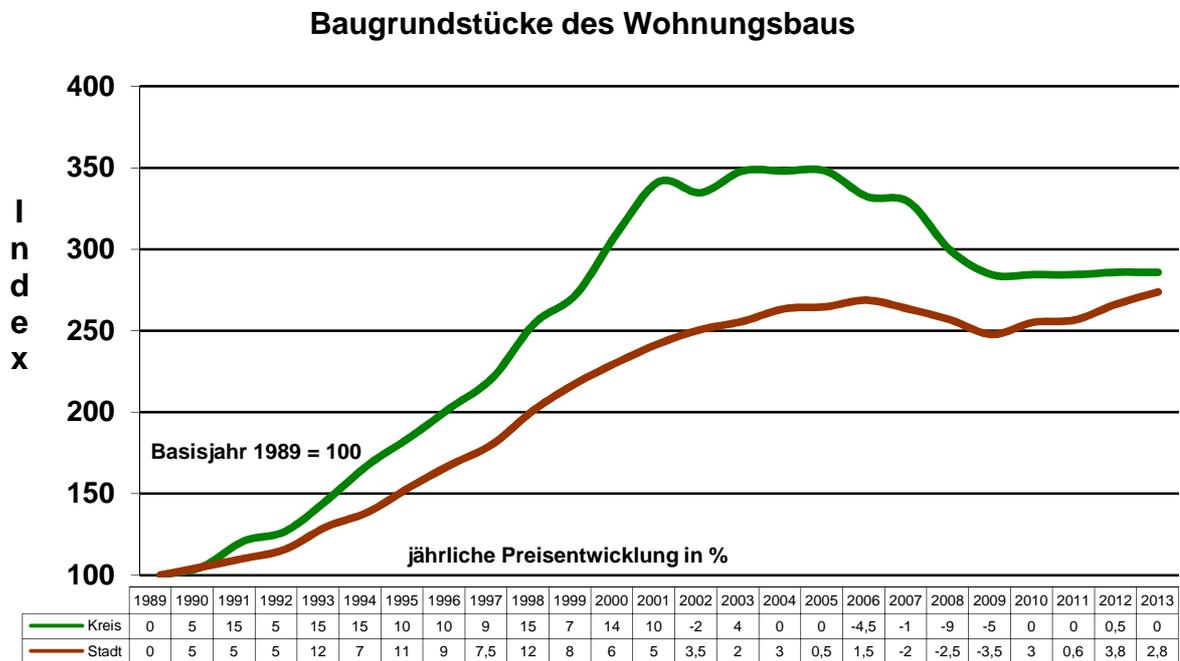


**Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen**



### 5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

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



### 5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen außer Innenstadtlagen

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 WGFZ ist dabei wie folgt zu ermitteln: ausgehend vom Zuschnitt, der Größe und der planungsrechtlichen Festsetzung (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 zulässige und nutzbare 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 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 der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabelle darf nicht vorgenommen werden.

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).

**WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen**

Vergleichsobjekt / Richtwertzone

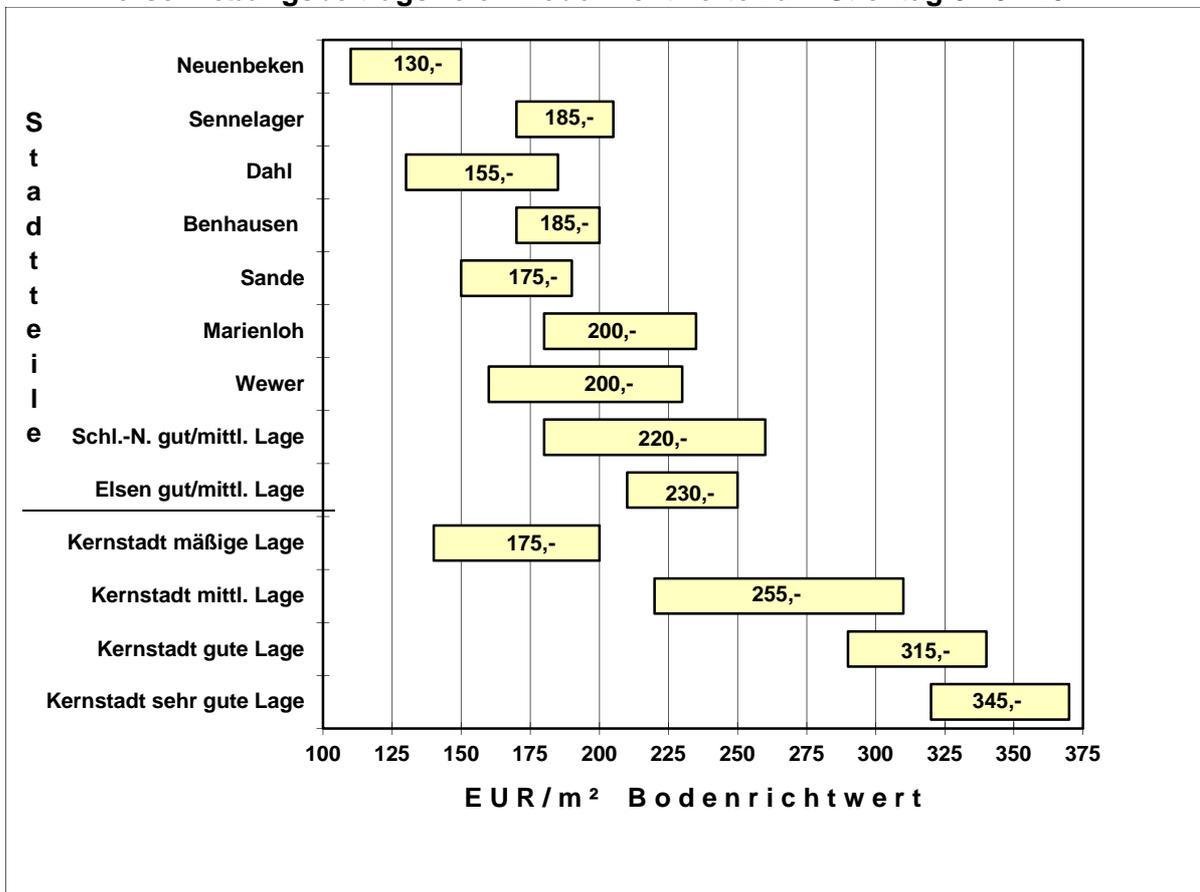
Bewertungsobjekt	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
	0,3	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
	0,4	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
	0,5	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53
	0,6	1,33	1,20	1,09	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:**

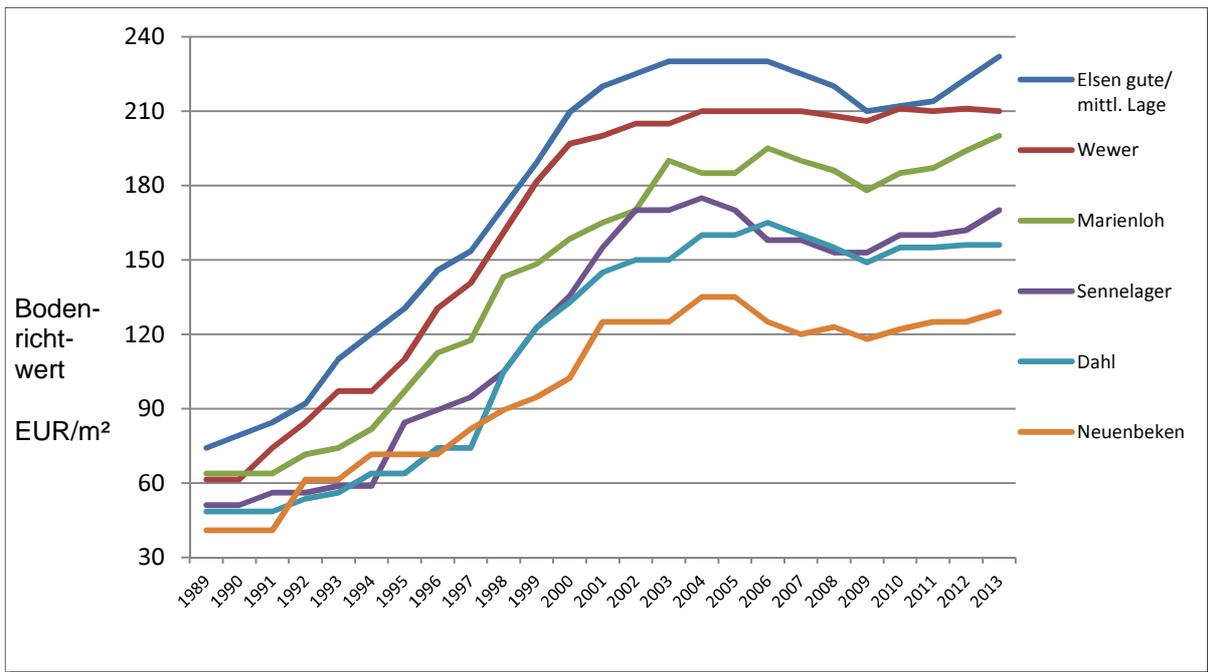
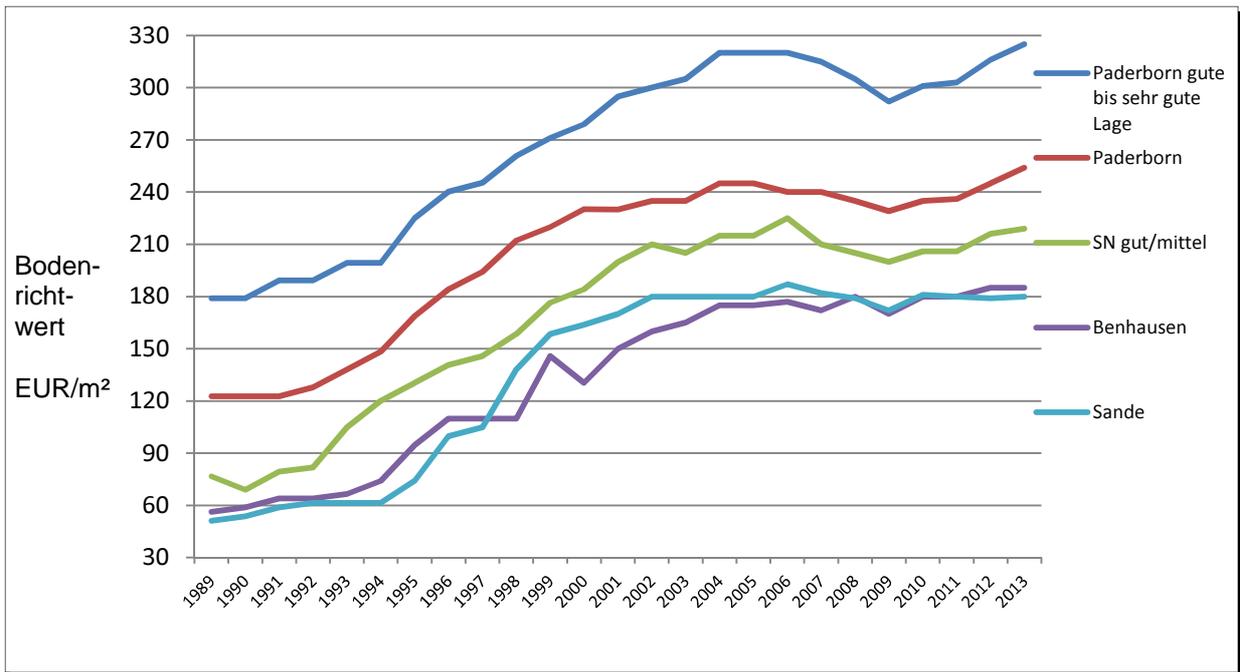
Der Bodenrichtwert beträgt 215,- EUR/m<sup>2</sup> für das Richtwertgrundstück mit einer WGFZ von 0,9.  
 Gesucht wird der Bodenwert eines Grundstücks mit einer WGFZ von 0,7 und sonst richtwerttypischen Merkmalen.  
 Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

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

**Mittelwerte und Wertspanne der für Wohn- und Mischgebietsbauland ausgewiesenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2014**



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		
<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

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

## 5.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Grundstückswert [ EUR/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
<b>Kernstadt</b>	<b>80</b>	<b>65</b>	<b>45</b>
<b>Schloß Neuhaus</b>	<b>65</b>	<b>45</b>	<b>42</b>
<b>Elsen</b>		<b>50</b>	
<b>Marienloh</b>		<b>42</b>	
<b>Wewer</b>		<b>41</b>	

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 (115,- 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 2013 sind gegenüber 2012 nahezu unverändert.

## 5.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2014 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Die beschlossenen Richtwerte liegen damit in allen Zonen zwischen 4,5 % und 14 % über den Werten des Vorjahres. In den mit LW gekennzeichneten Richtwertzonen wurden zur Richtwertermittlung überwiegend Verkäufe von Ackerflächen zur Auswertung herangezogen.

Zonennummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m <sup>2</sup>
951	Elsen / Wewer - A 55	4,40
952	Sande / westlich SN - LW 35	3,30
953	Marienloh / östlich SN - LW 40	3,80
954	Dahl / Neuenbeken - LW 40	2,70
955	westlich Elsen -Bahnhof - GR 35	2,30
956	Benhausen / südl. Paderborn - LW 40	3,20

## 5.8 Werte für Waldflächen

Im Jahr 2013 wurden keine Verkaufsfälle von Waldflächen registriert. Aus den zurückliegenden Jahren ergibt sich für Waldflächen, die größer als 1.000 m<sup>2</sup> sind, ein mittlerer Wert von 1,60 EUR/m<sup>2</sup> inkl. des Aufwuchses. Entsprechend der Preisentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist auch für Waldflächen von einem gestiegenen Preisniveau auszugehen.

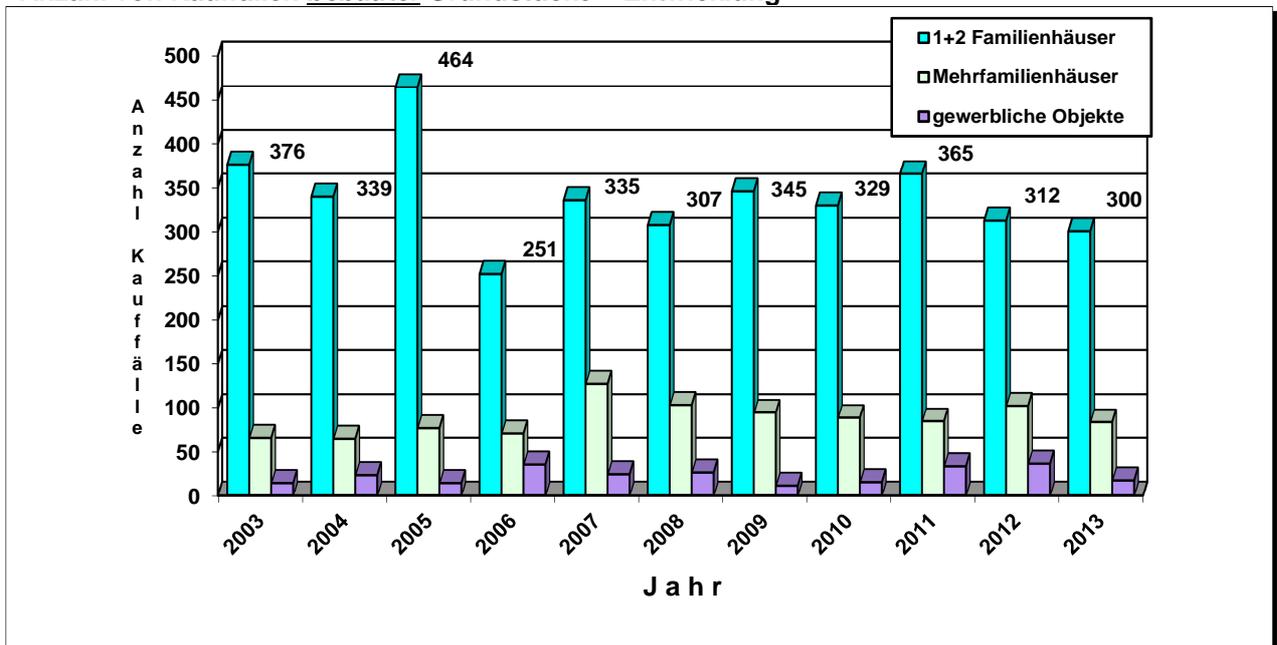
## 5.9 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich

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

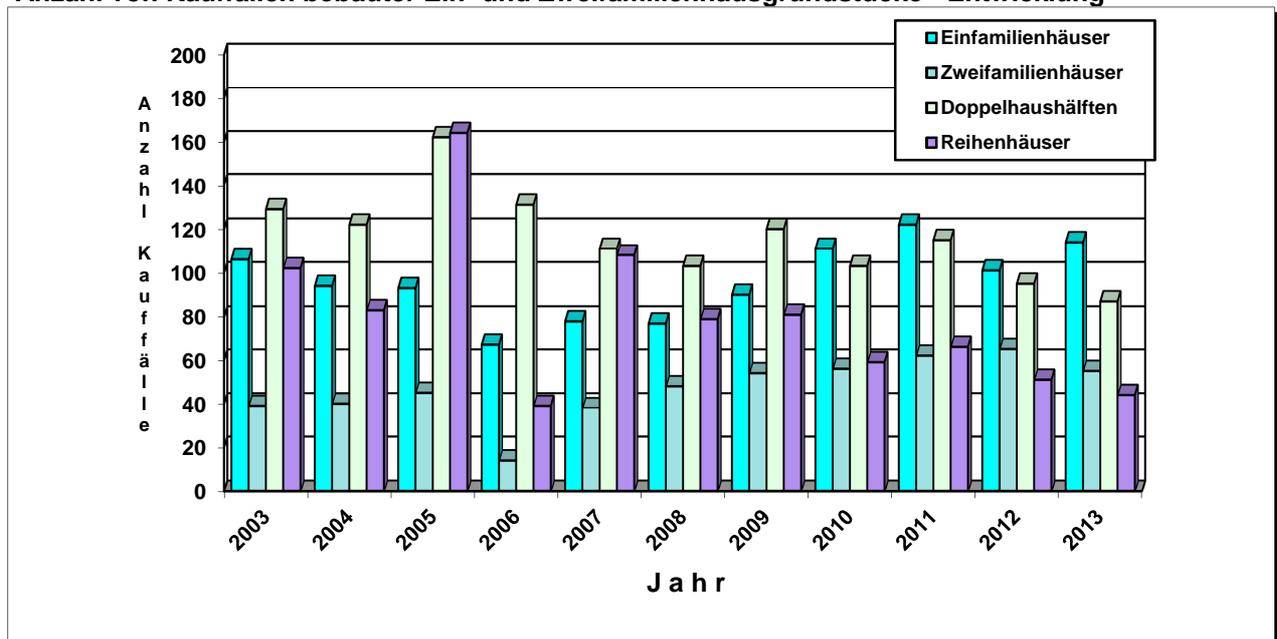
## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Kauffälle

Anzahl von Kauffällen *bebauter* Grundstücke – Entwicklung



Anzahl von Kauffällen bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - Entwicklung



Die Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudarten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2012):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	44 (51)	9 (19)
Doppelhaushälften	87 (95)	26 (30)
freistehende Einfamilienhäuser	114 (101)	6 (5)
Zweifamilienhäuser	55 (65)	0 (2)

## 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 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**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.

Baujahr Gebäudetyp	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2011
<b>EFH, freistehend</b>	152.400,- EUR	230.800,- EUR	269.800,- EUR	309.100,- EUR
<b>Doppelhaushälfte</b>	132.500,- EUR	164.400,- EUR	207.500,- EUR	212.900,- EUR
<b>Reihenhaus</b>		152.000,- EUR	168.200,- EUR	176.700,- EUR
<b>Zweifamilienhaus</b>	126.700,- EUR	234.500,- EUR	265.100,- EUR	316.100,- EUR
<b>Mehrfamilienhaus</b>	253.200,- EUR	310.100,- EUR	401.800,- EUR	409.700,- 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, wurden überwiegend die Auswertejahre 2012 und 2013 zusammengefasst.

Baujahr Gebäudetyp	2012/2013 Neubauten
<b>EFH, freistehend - nicht unterkellert</b>	399.000,- EUR 291.000,- EUR
<b>Doppelhaushälfte - nicht unterkellert</b>	239.000,- EUR 242.000,- EUR
<b>Reihenhaus - nicht unterkellert</b>	252.000,- EUR 204.000,- EUR
<b>Zweifamilienhaus - nicht unterkellert</b>	418.000,- EUR -

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seiten 22 bis 24) die in 2012/2013 gezahlten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

### Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2011/2012

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2011/2012 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. Insgesamt ist von steigenden Preisen auszugehen. Dabei ergibt sich durch die Berücksichtigung der Preise von jeweils zwei Jahren – die Preise des Jahres 2012 sind damit sowohl im Auswertzeitraum 2011/2012 als auch im Auswertzeitraum 2012/2013 enthalten - eine Glättung der Preisentwicklung. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

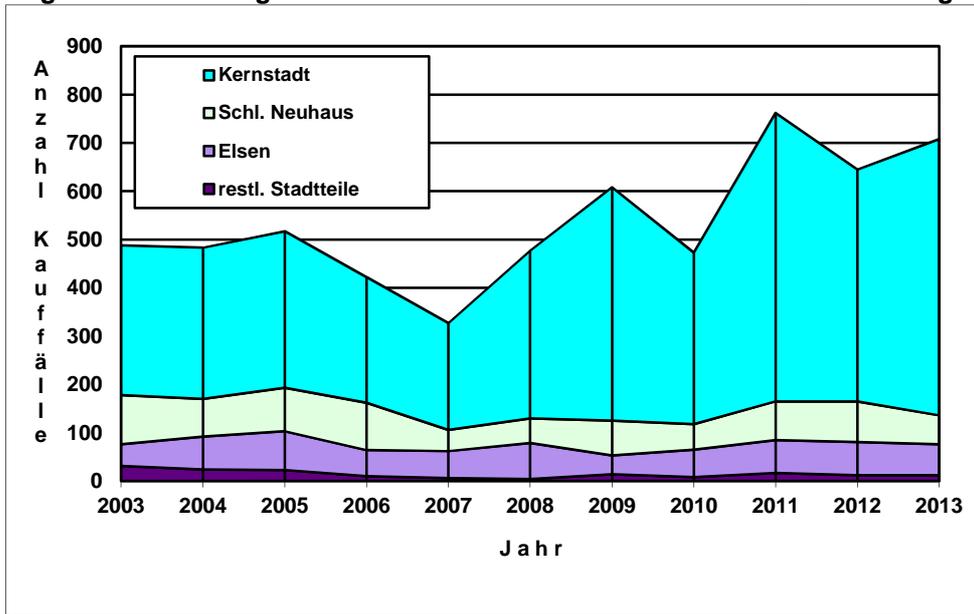
Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung
Reihenhäuser	1950 – 1974	+ 6 %
	1975 – 1994	+ 8 %
	1995 – 2011	+ - 0 %
	Neubauten	+ 7 %
Doppelhaushälften	1950 – 1974	uneinheitlich
	1975 – 1994	+ 12 %
	1995 – 2011	+ 3 %
	Neubauten	+ 6 %
Einfamilienhäuser	1950 – 1974	+ 9 %
	1975 – 1994	+ 7 %
	1995 – 2011	> 10 %

Im Zwei- und Mehrfamilienhausbereich sind ebenfalls Preissteigerungen von bis zu 10 % zu verzeichnen.

## 7. Eigentumswohnungen

### 7.1 Kauffälle

Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen - Entwicklung



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

Von den 756 (2012: 719) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 708 (2012: 647) Kauffälle ausgewertet werden, bei den übrigen Kauffällen fehlte für eine Auswertung notwendiges Datenmaterial.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kauffälle:

Erstverkäufe von Neubauten	40,1 % (2012: 32,7 %)
Weiterverkäufe	52,8 % (2012: 61,1 %)
Erstverkäufe von Umwandlungen	7,1 % (2012: 6,2 %)

## 7.2 Preisniveau und Entwicklung

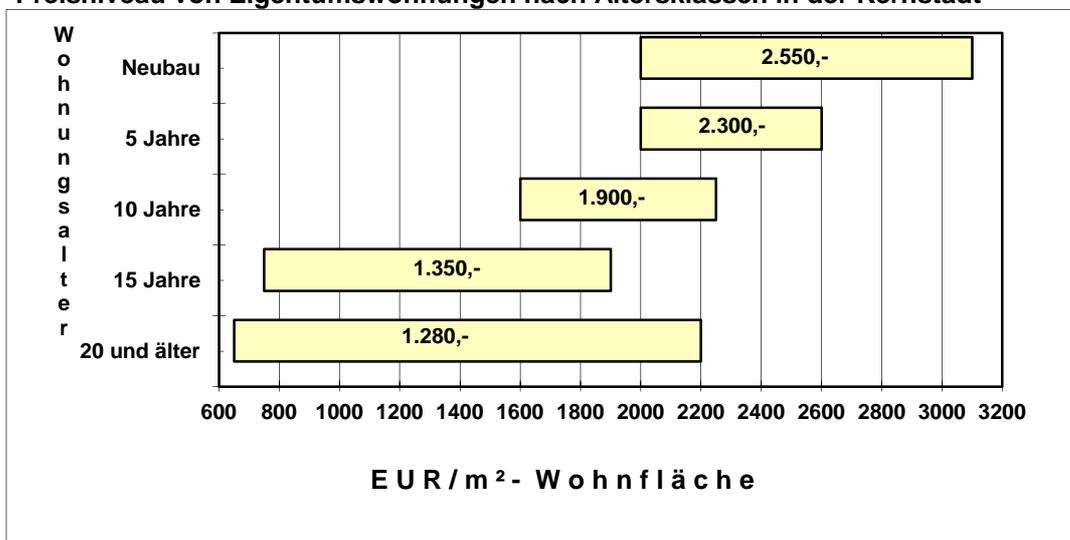
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **in mittlerer bis guter Wohnlage** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

### 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



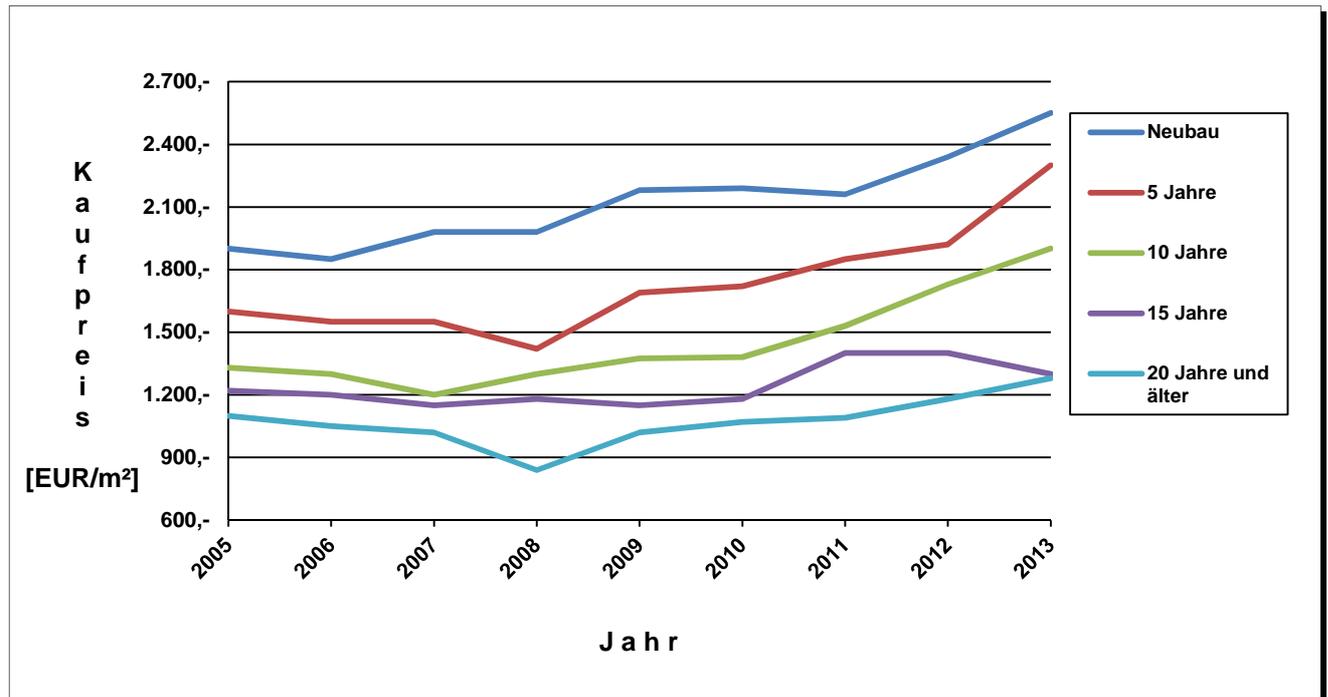
Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum für Eigentumswohnungen in fast allen Baujahresklassen deutlich höhere Preise bezahlt worden. Lediglich für 15 Jahre alte Objekte ergibt sich ein Preisrückgang. Neubauten entstehen überwiegend in sehr guten Lagen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt z.T. deutlich niedriger (Neubauten: - 350,- EUR/m<sup>2</sup>, 5 Jahre: - 500,- EUR/m<sup>2</sup>, 10 Jahre: - 250,- EUR/m<sup>2</sup>, 15 Jahre: +- 0, 20 Jahre und älter: - 150,- EUR/m<sup>2</sup>).

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

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.4 (Seite 28) ausgeführt.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



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

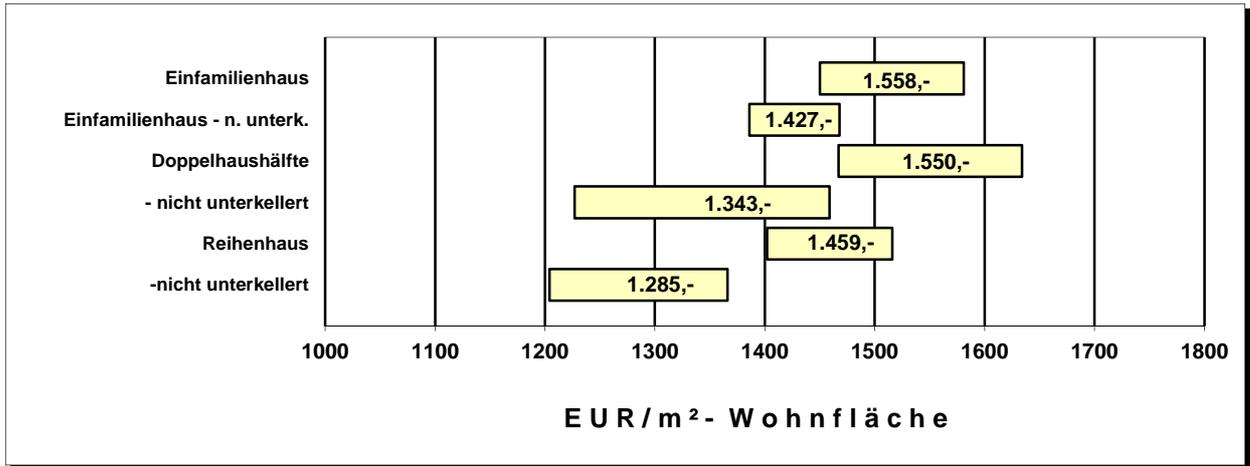
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränd. '12/'13
<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	161,6	168,0	+3,3%
<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	175,2	180,0	+2,2%
<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	193,9	201,1	+3,7%
<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	229,3	232,3	+0,6%
<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	160,4	169,1	+4,1%
<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	170,9	170,4	-0,3%
<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	200,2	203,2	+0,0%
<b>Neuenbeken</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	168,9	176,7	+2,7%
<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	261,4	271,9	+0,0%
<b>Paderborn</b>	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	176,5	+2,8%

### 8.2 Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen. Dabei erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes nach dem unter Punkt 8.3 – Sachwertfaktoren – beschriebenen Modell. 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 2012 und 2013 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

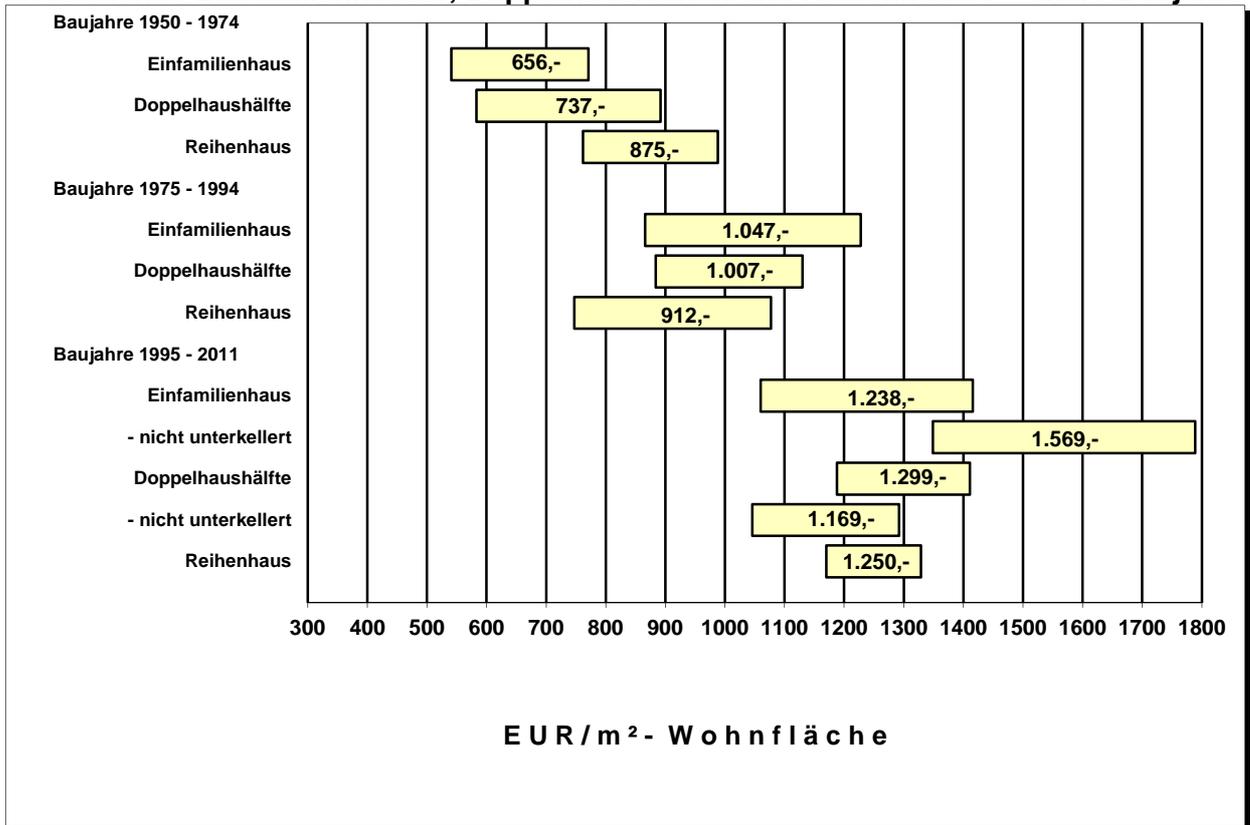


Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen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

#### Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grundstücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [EUR /m <sup>2</sup> ]
Neubau	Einfamilienhaus - nicht unterkellert	2		164	580	256,-
		3		134	376	265,-
	Doppelhaushälften - nicht unterkellert	5		118	292	189,-
		33		130	284	178,-
	Reihenhäuser - nicht unterkellert	7		140	231	208,-
		8		133	178	195,-

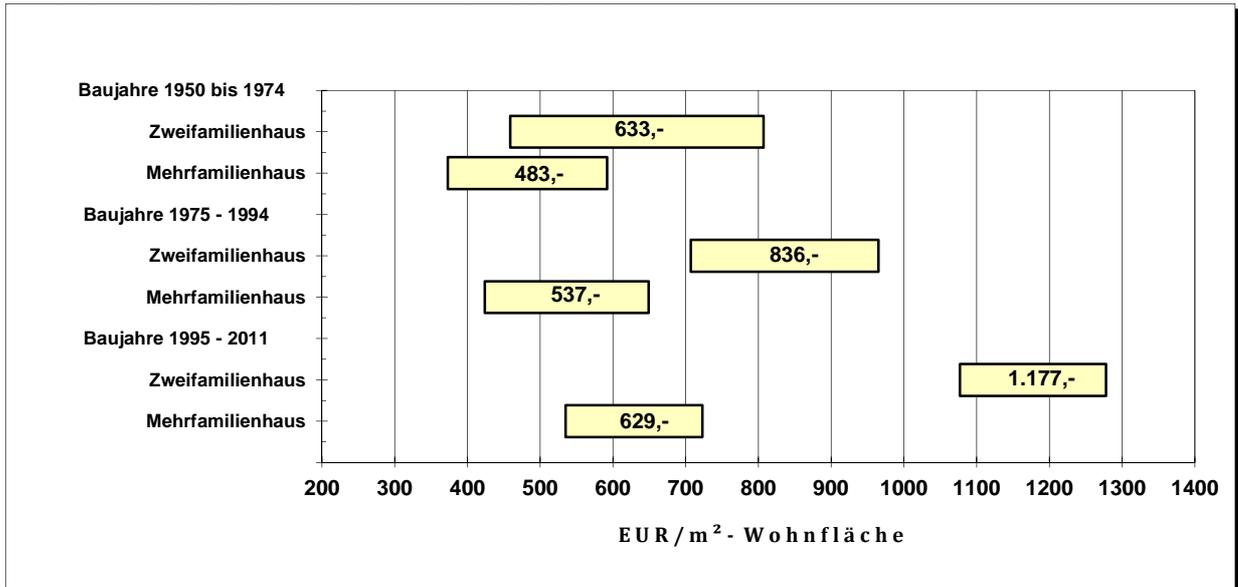
**Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – ältere Baujahre**



**Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre**

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- fläche [m²]	Größe des Grundstücks [m²]	Bodenwert [EUR /m²]
Baujahr 1950-1974	Einfamilienhäuser	16	1965	149	735	190,-
	Doppelhaushälften	11	1961	108	462	198,-
	Reihenhäuser	5	1965	103	221	267,-
Baujahr 1975-1994	Einfamilienhäuser	32	1983	148	684	171,-
	Doppelhaushälften	12	1985	131	384	203,-
	Reihenhäuser	11	1986	127	273	203,-
Baujahr 1995-2011	Einfamilienhäuser	9	2001	174	557	175,-
	- nicht unterkellert	6	2006	149	502	174,-
	Doppelhaushälften	20	2001	125	317	166,-
	- nicht unterkellert	14	2002	131	302	166,-
	Reihenhäuser	8	2000	111	178	214,-

**Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser**



**Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien**

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- / Nutzfläche [m²]	Größe des Grundstücks [m²]	Boden- wert [EUR/m²]
Baujahr 1950-1974	Zweifamilienhäuser	20	1969	177	693	175,-
	Mehrfamilienhäuser	28	1965	373	611	277,-
Baujahr 1975-1994	Zweifamilienhäuser	19	1983	192	636	169,-
	Mehrfamilienhäuser	11	1983	407	775	230,-
Baujahr 1995- 2011	Zweifamilienhäuser	10	1999	192	549	170,-
	Mehrfamilienhäuser	5	1997	384	512	251,-

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

Die Anwendung der auf den Seiten 22 bis 24 zusammengestellten Gebäudefaktoren 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 Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Der Wert der baulichen Anlagen - wie Gebäude, Außenanlagen und Garagen- bzw. Nebengebäude - wird aus den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Ausstattung und einer Alterswertminderung, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen ergibt mit dem Bodenwert den Sachwert des Grundstücks, bei dem zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unberücksichtigt sind. Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist daher die Anwendung eines marktorientierten Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV von Bedeutung.

Sachwertberechnungen werden sowohl zur Bewertung eines Einzelobjektes als auch bei der Kaufpreisauswertung zur Bestimmung der Sachwertfaktoren durchgeführt. In beiden Fällen ist nach dem gleichen Modell vorzugehen. Ermittelt werden diese Sachwertfaktoren aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial, indem der Sachwert der Objekte mit deren Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt wird. Es wurden die ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2013 und auch Kauffälle aus dem Jahr 2012 herangezogen, bei denen Objekte verkauft wurden, deren Bebauung nach 1945 erfolgte. Kauffälle mit besonderen objektspezifischen Merkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Die Sachwerte der ausgewerteten Kauffälle wurden erstmals auf Grundlage des „**Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA NRW**“ vom 16.07.2013 (siehe [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) **ermittelt, welches wiederum auf der Sachwertrichtlinie des Bundes (SW – RL) vom 05.09.2012 fußt**. Die sachgerechte Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine konsequente Anwendung des Modells. Dabei ist es aber notwendig, die nachfolgend aufgeführten Abweichungen bzw. Ergänzungen von diesem Modell bei der Ermittlung der Sachwerte zu beachten:

- **Bodenwertermittlung:**  
Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Abs. 4 ist jedoch ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen d. h. realisierbaren Nutzung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Vorgabe wird die maßgebliche (= maximal realisierbare) wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) mit der tatsächlichen WGFZ verglichen. Sobald die Differenz aus maßgeblicher und tatsächlicher WGFZ mehr als 0,2 beträgt und das Gebäude nicht älter als 40 Jahre ist, wird die tatsächlich niedrigere Ausnutzung wertmäßig berücksichtigt. Dazu wird zuerst der Bodenwert auf Grundlage der tatsächlichen Ausnutzung ermittelt. Der so ermittelte Bodenwert wird anhand der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten auf die maßgebliche höhere Ausnutzung umgerechnet. Die Differenz zwischen den so bestimmten Bodenwerten wird mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes für die tatsächliche Nutzung (z. B. für EFH = 2,8 %) abgezinst. Der Zeitraum der Abzinsung bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wobei abweichend von den üblicherweise angesetzten 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) hier nur eine GND von 70 Jahren angehalten wird. Diesem Vorgehen liegt der Gedanke zugrunde, dass auf Grund des knappen Angebotes an Bauland ein minderausge-

nutztes Grundstück eher für eine Neubebauung freigelegt wird. Bei einem zum Bewertungsstichtag 30 Jahre alten Gebäude erfolgt die Abzinsung der Bodenwertdifferenz also über 40 Jahre und nicht über die im Sachwertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Summe aus dem Bodenwert für die tatsächliche Ausnutzung und dem abgezinsten Differenzbetrag ergibt den Bodenwert des Grundstücks.

- Laut Anlage 1 des AGVGA-Modells ist nur für freistehende Zweifamilienhäuser ein Zuschlag zu den Kostenkennwerten von 5 % vorgesehen. Dieser Zuschlag wird unabhängig von der Bauweise für alle Zwei- und Dreifamilienhäuser berücksichtigt. Das zweite Bad im Objekt führt dann aber nicht zu einem gehobenen Gebäudestandard; vielmehr werden die Beschreibungen des Gebäudestandards in der Anlage 2 je Wohneinheit verstanden.
- Die Anlage 3 des AGVGA-Modells findet keine Anwendung. Die Gesamtnutzungsdauer der Sachwertobjekte ist vielmehr einheitlich mit 80 Jahren anzuhalten.
- Die Anlage 5 des AGVGA-Modells wird nur in Teilen berücksichtigt.  
Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen entfällt eine Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels (Ziffer 1.3). Dieser Sachverhalt hat immer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und wird daher bei der Wahl eines entsprechenden Zu- oder Abschlags gemäß Ziffer 1.2 berücksichtigt.  
Bei ausgebauten Dachgeschossen wird nicht ein laut Ziffer 2.1 der Anlage 5 gestaffelter Abschlag für einen fehlenden Drempel angehalten, sondern ein einheitlicher Abschlag von 2 % berücksichtigt.  
Ein Spitzbodenausbau (Ziffer 2.2) wird nicht über Zuschläge zu den entsprechenden Kostenkennwerten gewürdigt, sondern wird nach Herstellungskosten kalkuliert und als Sonderbauausführung berücksichtigt.  
Auch Staffelgeschosse führen abweichend zu Ziffer 2.3 der Anlage 5 zu keiner Erhöhung des Kostenkennwertes. Das Staffelgeschoss wird, soweit es über ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach verfügt, als Flachdachgebäude bewertet, wobei das Staffelgeschoss bei der Anzahl der Geschosse mitzurechnen ist. Gegebenenfalls ist der zusätzliche Aufwand im Dachterrassenbereich als Sonderbauausführung zu berücksichtigen, soweit diese Flächen nicht in der Bruttogrundfläche (BGF) enthalten sind.
- Die in der Anlage 7 des AGVGA-Modells enthaltenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfassten Bauteile entsprechen nicht den Paderborner Baukosten. Die Höhe der Ansätze ist zu reduzieren.
- Der Wert von Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten zuzüglich eines nach dem Alter, dem Umfang und dem absoluten Bodenwert gestaffelten Zuschlags für die sonstigen Außenanlagen.

Die statistische Analyse zeigt, dass der Gesamtsachwert und der Lagewert – ausgedrückt durch den zonalen Bodenrichtwert - einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Dementsprechend wurden die Sachwertfaktoren gegliedert.

### Sachwertfaktoren

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

x = es standen nur Auswertungen aus den Stadtteilen zur Verfügung

Doppelhaushälften und Reihenhäuser		Bodenrichtwerte [EUR/m <sup>2</sup> ]				
		≤ 175,-	≤ 200,-	≤ 250,-	≤ 300,-	> 300,-
Sachwerte [EUR]	≤ 125.000,-		1,32 (1)	1,37 (2)	1,39 (2)	
	≤ 150.000,-			1,09 (4)		
	≤ 200.000,-	0,96 (5)	0,88 (4)	0,96 (9)	1,04 (3)	1,28 (2)
	≤ 250.000,-	0,81 (9)	1,02 (3) x	0,95 (9)		
	≤ 320.000,-	0,77 (4)	0,87 (2) x	0,89 (11)	0,98 (1)	

Ein- und Zweifamilienhäuser		Bodenrichtwerte [EUR/m <sup>2</sup> ]				
		≤ 175,-	≤ 200,-	≤ 250,-	≤ 300,-	> 300,-
Sachwerte [EUR]	≤ 200.000,-	1,17 (3) x		1,01 (5)	1,03 (2)	
	≤ 250.000,-	0,70 (5) x		0,90 (13)	0,93 (3)	1,03 (4)
	≤ 300.000,-	0,77 (5) x	0,88 (5)	0,89 (7)		
	≤ 350.000,-	0,73 (3) x	0,85 (6) x	0,70 (5) x		0,93 (1)
	≤ 400.000,-	0,54 (3) x	0,76 (7)	0,80 (4)	0,85 (6)	
	> 400.000,-		0,72 (4)	0,76 (10)		

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 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
<b>Erstverkauf</b>	68	Neubau	79	2.510,-	± 315,-
<b>Weiterverkauf</b>	8	2000 - 2011	90	1.705,-	± 115,-
	37	1990 - 1999	81	1.340,-	± 235,-
	5	1980 - 1989	75	1.400,-	± 160,-
	14	1970 - 1979	79	950,-	± 170,-
	9	1960 - 1969	79	1.430,-	± 290,-
	6	bis 1959	70	1.420,-	± 175,-

## 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 Auswertejahre 2012 und 2013 berücksichtigt. Die Berechnung der Zinssätze erfolgte vorrangig (soweit vorhanden) auf Grundlage von tatsächlich erzielten Mieten, sofern der Mietspiegel deren Nachhaltigkeit bestätigte. Weiterhin wurde die Nettokaltmiete aus dem seit 01.01.2013 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/m<sup>2</sup> bis 7,50 EUR/m<sup>2</sup>) angehalten worden.

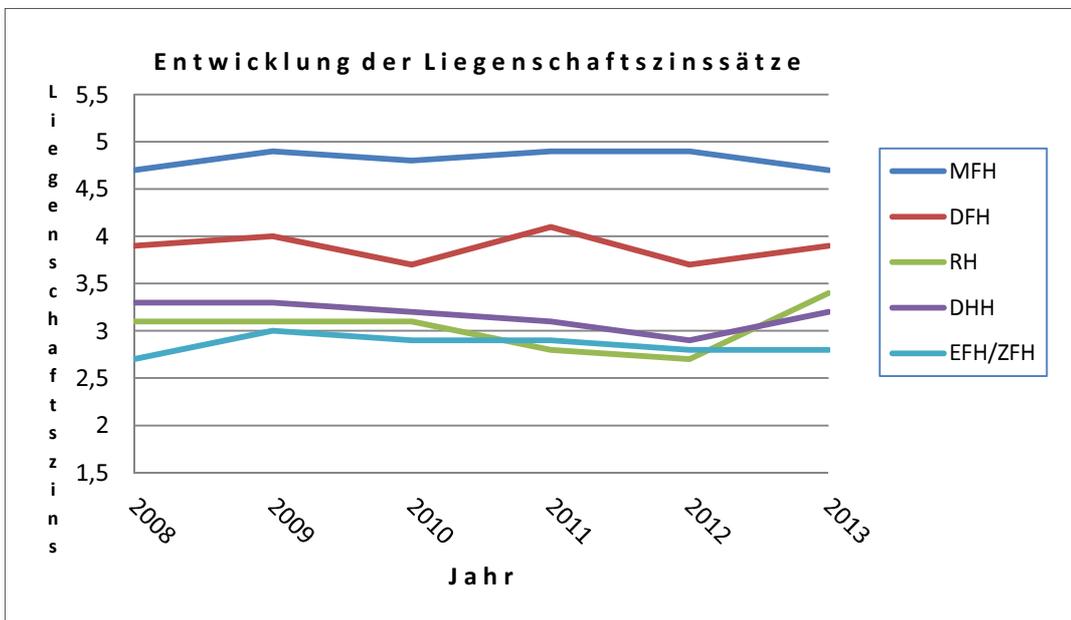
Bei Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren aufweisen.

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.

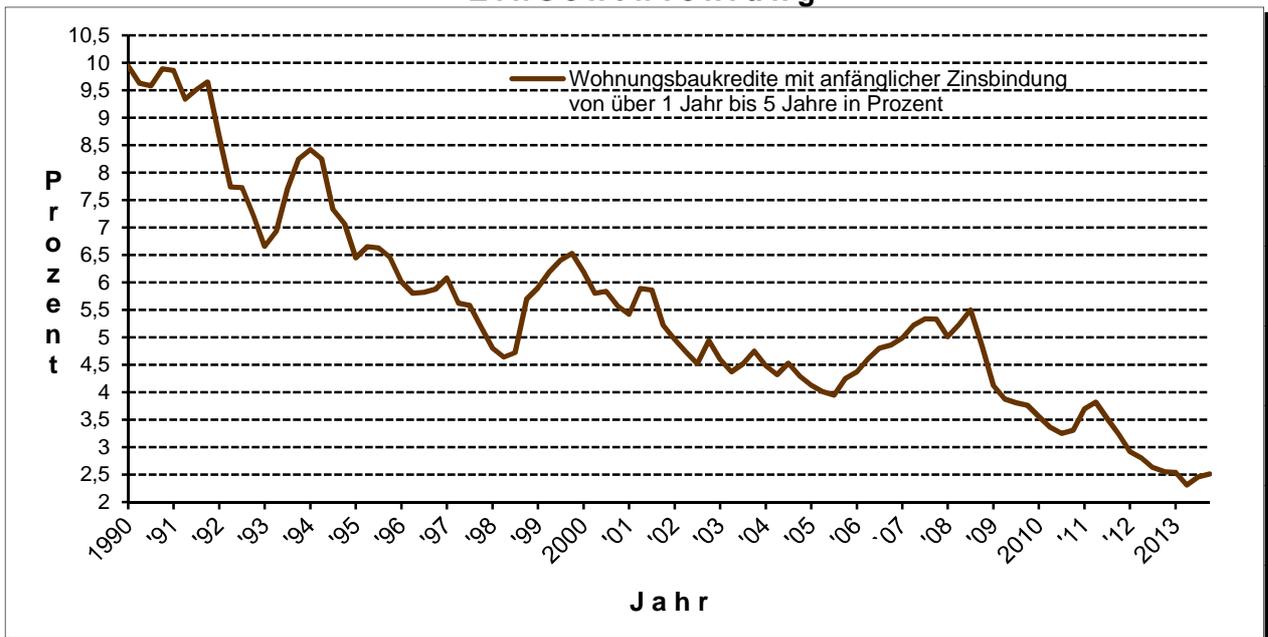
Objektart	Liegenschaftszinssatz [%] und statistische Genauigkeit	Ertragsfaktor
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – EFH/ZFH	2,8 ± 0,9	24
Doppelhaushälften - DHH	3,2 ± 0,9	23
Reihenhäuser - RH	3,4 ± 1,0	22
Dreifamilienhäuser - DFH	3,9 ± 1,0	16
Mehrfamilienhäuser - MFH inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	4,7 ± 1,2	14
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	5,8 ± 0,6	12
Büro- und Geschäftshäuser	6,1 ± 1,0	13
Gewerbe-/Industrieobjekte	6,9 ± 1,6	10
<b>Eigentumswohnungen</b>		
- Erstverkauf	2,8 ± 0,4	28
- 5 bis 10 Jahre alt	3,0 ± 0,4	25
- 15 Jahre und älter	3,6 ± 0,5	18

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



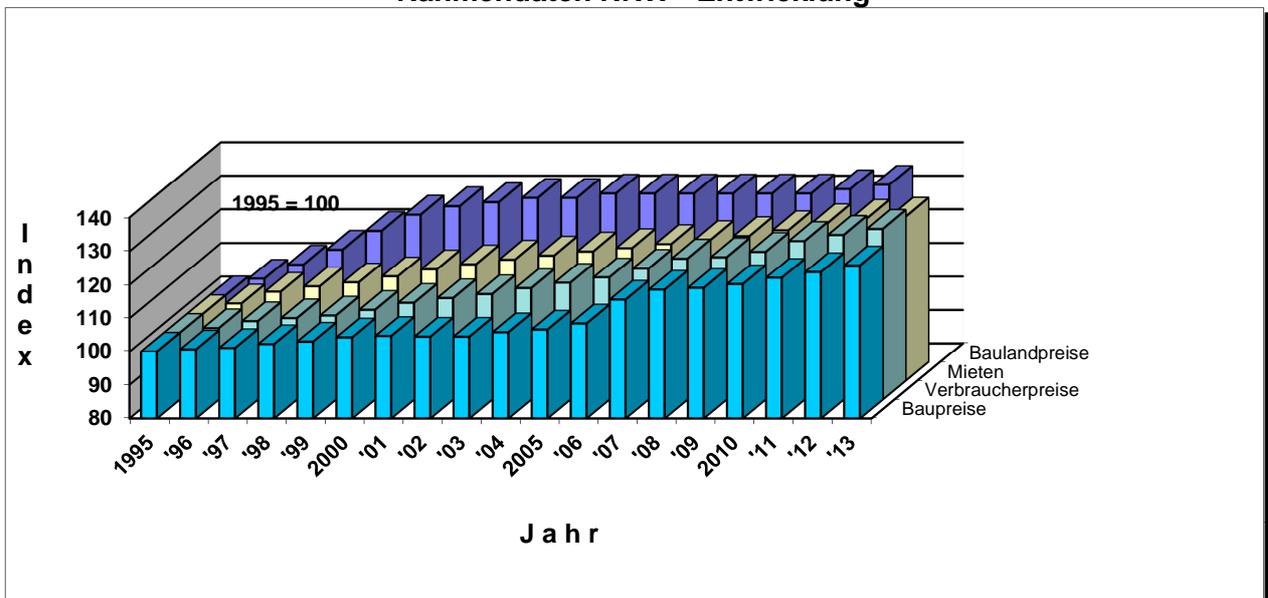
9. Rahmendaten

Zinsentwicklung



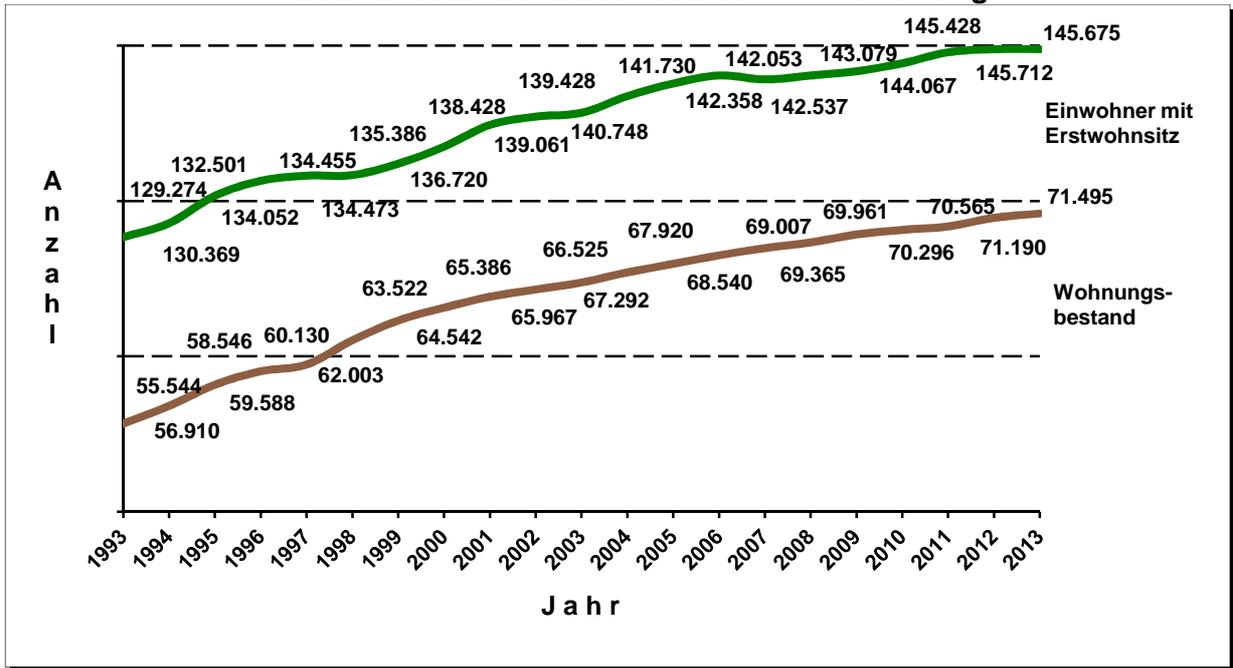
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank  
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

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 – 308 933).

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. Jytte Droste

Dipl.-Ing. Johannes Glahn

Dipl.-Ing. Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Landwirt Dipl.-Ing. Egmont Rudolphi

Dipl.-Ing. Martina Tebel

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

#### **Vertreter des Finanzamtes**

Dipl.-Finanzwirt Wolfgang Drücker

#### **Stellvertreter:**

Dipl.-Finanzwirt Dirk Voigt

## 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 <sup>2</sup>
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 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 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**

#### **Amt für Vermessung und Geoinformation**

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