



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2018**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017

www.gutachterausschuss.paderborn.de

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Geschäftsstelle: Stadt Paderborn
Amt für Vermessung und Geoinformation
Zimmer 2.58, 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, -2834 und -1684

Telefax: (05251) 88-2062

Internet: www.gutachterausschuss.paderborn.de

E-Mail: gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im April 2018

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Der Abruf dieses Grundstücksmarktberichtes ist über das Internetportal www.boris.nrw.de kostenfrei möglich. Für die Bestellung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn werden nach Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW Gebühren in Höhe von 30,- Euro erhoben.

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	5
3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	5
4. Umsätze	6
4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle – Entwicklung	7
4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	7
4.3 Geldumsatz	8
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	9
4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn	10
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte	11
5.1 Baugrundstücke	11
5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn.....	12
5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen	13
5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen).....	15
5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	16
5.6 Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind.....	17
5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland.....	18
5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	18
5.9 Werte für Waldflächen.....	18
5.10 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich	19
5.11 Erbbauzinsätze für Wohnbaugrundstücke	19
6. Bebaute Grundstücke.....	20
6.1 Kauffälle.....	20
6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre.....	21
6.3 Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt	22
7. Eigentumswohnungen.....	23
7.1 Kauffälle.....	23
7.2 Preisniveau und Entwicklung	24
8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO NRW)	25
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen abgeleitet aus den Bodenrichtwerten.....	25
8.2 Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke.....	26
8.3 Sachwertfaktoren	29
8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen	32
8.5 Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	32
9. Rahmendaten	35
10. Sonstige Angaben	37
10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	37
10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwert-informationssystem.....	37
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	37

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2017 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu auf den folgenden Seiten.

Mit 158 Verkaufsfällen von **unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung** – im Jahr 2017 wurden rd. 48 % mehr Verkaufsfälle registriert als im Jahr 2016. Verglichen mit dem langjährigen Mittel handelt es sich um einen durchschnittlichen Umsatz. Erstmals seit mehr als 10 Jahren lag der Anteil der städtischen Verkäufe in diesem Teilmarkt bei über 50 % des Gesamtumsatzes. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine **Mehrfamilienhausbebauung** sank auf 35 Fälle. Dies sind zwar 9 Kauffälle weniger als im Jahr 2016: Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass bei der Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke nicht immer erkennbar ist, dass die Bausubstanz bereits vor Ablauf der üblichen Gesamtnutzungsdauer nach Ankauf beseitigt wird und dann eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus erfolgt. Diese Kauffälle werden damit dem „falschen“ nämlich bebauten Teilmarkt zugeordnet.

Die Preise sowohl für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke als auch für die Mehrfamilienhausgrundstücke sind um etwa 2 % bis 4 % gestiegen. Während bislang alle Kauffälle des unbebauten Teilmarktes ausschließlich an die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ der jeweiligen Richtzone mittels der unter Punkt 5.3 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst wurden, erfolgte für die Kauffälle des Jahres 2017, die für den Neubau von Eigentumswohnungsanlagen angekauft wurden, eine zusätzliche Anpassung. Diese Kaufpreise wurden zur Ableitung der Bodenrichtwerte mit einem Abschlag versehen, der sich aus dem Unterschied zwischen dem Jahresbetrag einer Finanzierung neuer Eigentumswohnungen und deren Jahresmieterlösen ergibt. Dieses Vorgehen ist notwendig, da innerhalb der Richtwertzonen im Gebiet der Stadt Paderborn überwiegend eine gemischte Nutzungsstruktur von individuellem Wohnungsbau über Mietwohnungsbau bis hin zu Eigentumswohnungsanlagen festzustellen ist. Eine Ableitung der Bodenrichtwerte aus den höheren Kaufpreisen, die zur Realisierung von Eigentumswohnungsanlagen gezahlt werden, wird dieser Mischung nicht gerecht. Gleichzeitig hat der Gutachterausschuss ein Modell zur Bodenwertermittlung von Grundstücken beschlossen, die für die Errichtung von Eigentumswohnungsanlagen besonders geeignet sind bzw. deren Ankauf dazu erfolgt. Dieses Modell ist unter Punkt 5.6 näher erläutert.

Der Umsatz von 25 unbebauten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken belegt im zweiten Jahr in Folge einen deutlichen Anstieg der Verkaufszahlen. Noch im Jahr 2015 wurden erst 9 Kauffälle in diesem Teilmarkt registriert.

Mit 292 registrierten Kauffällen von Grundstücken, die mit **Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern** bebaut sind, wurde in etwa der Umsatz der vergangenen zwei Jahre (jeweils 295 Fälle) erreicht. Dieser im langjährigen Mittel niedrige Umsatz steht für ein geringes Angebot derartiger Objekte, da die Nachfrage als unverändert hoch angenommen werden kann. Die Preise für diese Objekte sind gegenüber dem Vorjahr überwiegend wieder deutlich gestiegen.

Die 78 registrierten Kauffälle von Grundstücken, die mit **Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** bebaut sind, bedeuten einen Rückgang von 9 Kauffällen verglichen mit dem Jahr 2016 und von 12 Kauffällen gegenüber dem Mittel der Umsätze der Jahre 2006 bis 2015.

Die 17 Kauffälle von Grundstücken, die mit **Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden** bebaut sind, bedeuten einen deutlichen Umsatzrückgang gegenüber dem Jahr 2016 (30 Kauffälle) und auch gegenüber dem Durchschnitt der vergangenen 11 Jahre von rd. 24 Kauffällen.

Mit 709 Kauffällen im Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** im Jahr 2017 wurden 27 Kauffälle mehr registriert als im Jahr 2016. Für Eigentumswohnungen sind in allen Baujahresklassen 10% bis 15% höhere Preise gezahlt worden.

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. Entsprechend dieses umfassenden Informationsansatzes ist es zu begrüßen, dass die Grundstücksmarktberichte über das Internetportal BORIS.NRW kostenfrei zu beziehen sind.

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. Diese für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Gebühr abgegeben.

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 2.700 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von 46 Gutachten im Jahr 2017 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.

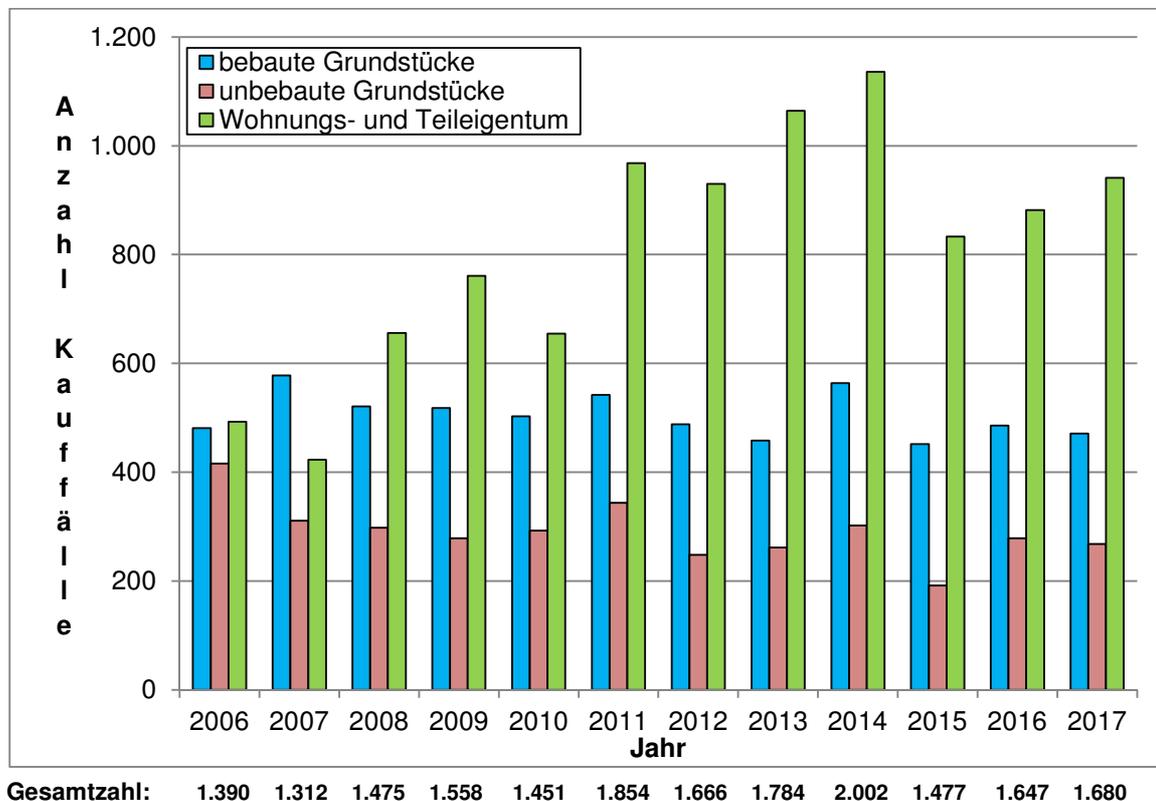
4. Umsätze

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

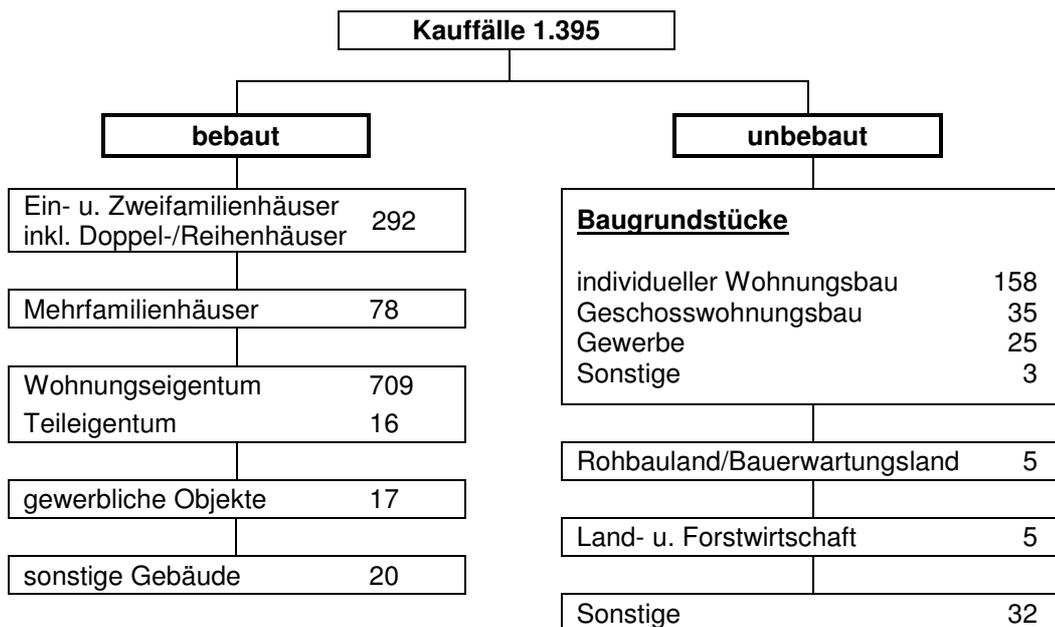
In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Anzahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der 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 anders als in der Grafik unter Punkt 4.1 nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, ungewöhnliche Verträge unter Verwandten und Tauschverträge.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle – Entwicklung

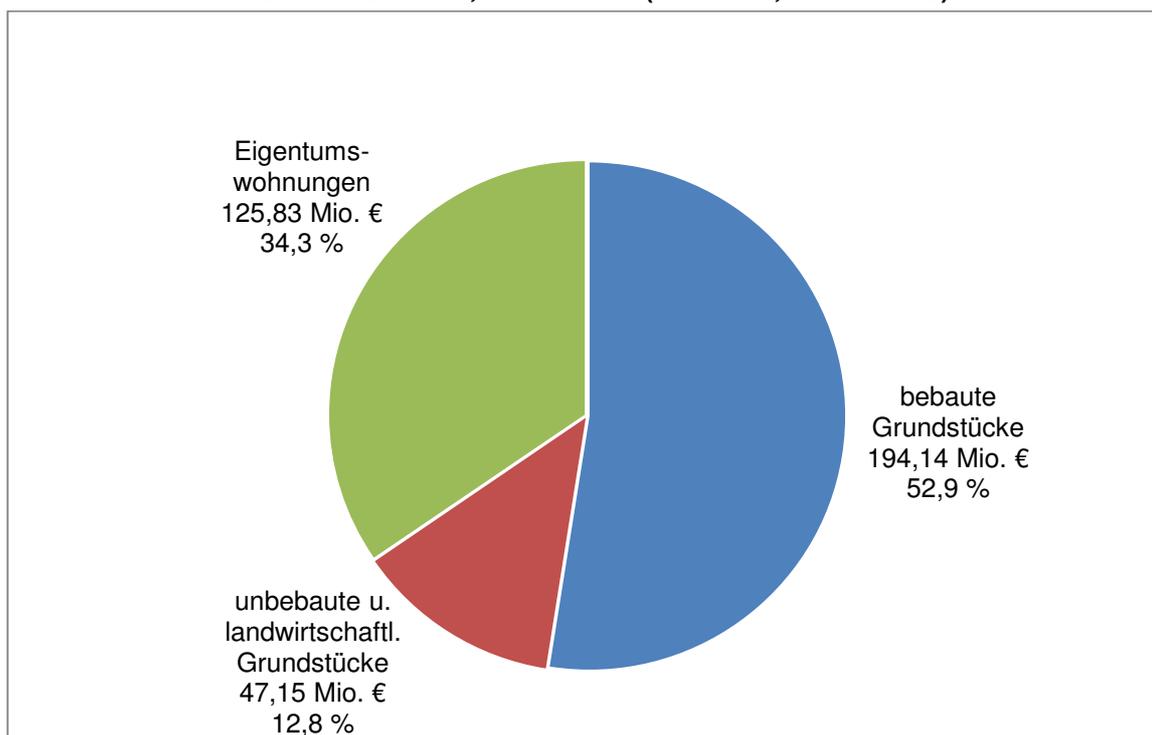


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

Gesamtumsatz 367,12 Mio. Euro (2016: 338,96 Mio. Euro)



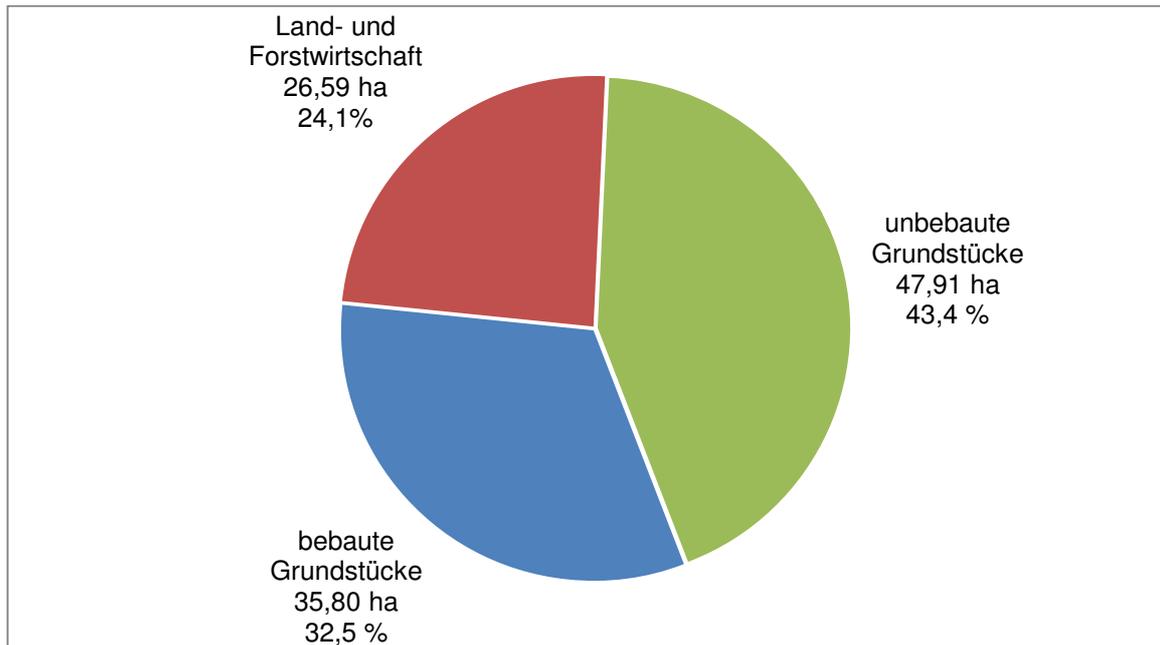
	2017	2016
bebaute Grundstücke	194,14 Mio. EUR	188,15 Mio. EUR
unbebaute Grundstücke	46,20 Mio. EUR	46,28 Mio. EUR
Land- u. Forstwirtschaft	0,95 Mio. EUR	5,90 Mio. EUR
Eigentumswohnung	125,83 Mio. EUR	98,63 Mio. EUR
Gesamtumsatz	367,12 Mio. EUR	338,96 Mio. EUR

Der Geldumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2017 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	20,59 Mio. EUR	89,50 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	12,96 Mio. EUR	49,02 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	7,86 Mio. EUR	36,45 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	2,28 Mio. EUR	19,17 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	2,00 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	0,51 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 110,30 ha (2016: 200,83 ha)

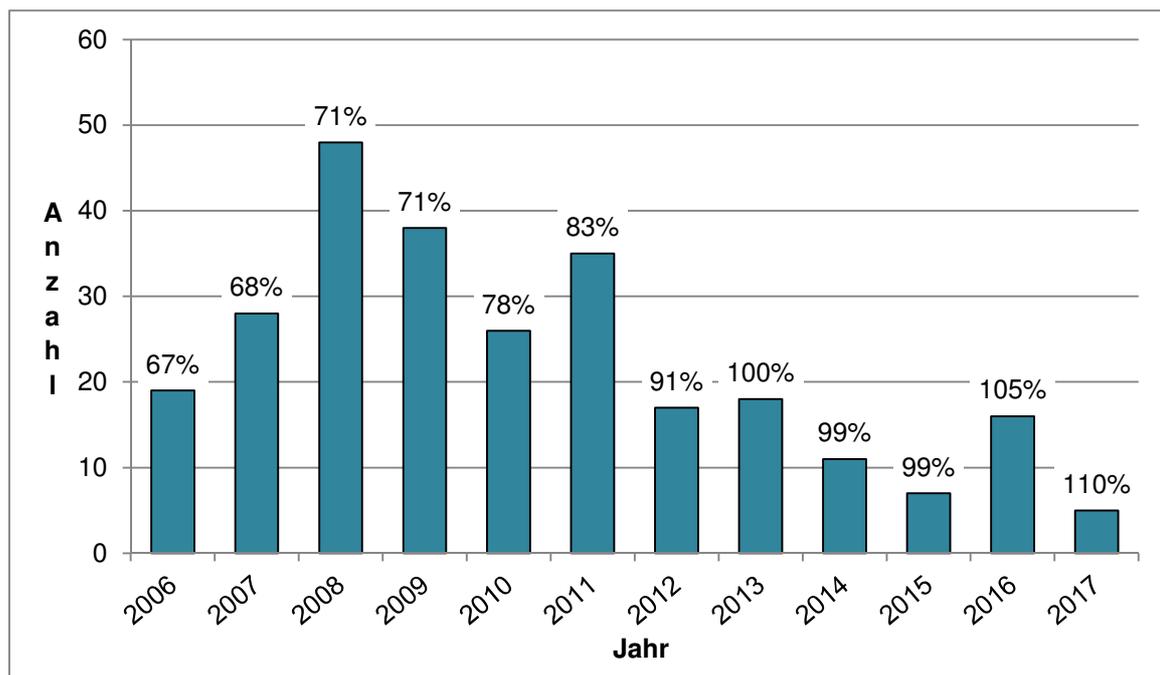


	2017	2016
bebaute Grundstücke	35,80 ha	70,36 ha
unbebaute Grundstücke	47,91 ha	24,50 ha
Land- u. Forstwirtschaft	26,59 ha	105,97 ha
Gesamtumsatz	110,30 ha	200,83 ha

Der Flächenumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2017 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	8,34 ha	17,08 ha
Geschosswohnungsbau	3,52 ha	5,44 ha
Gewerbe/Industrie	13,10 ha	7,65 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,38 ha	5,63 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	3,95 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	18,62 ha	-

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn

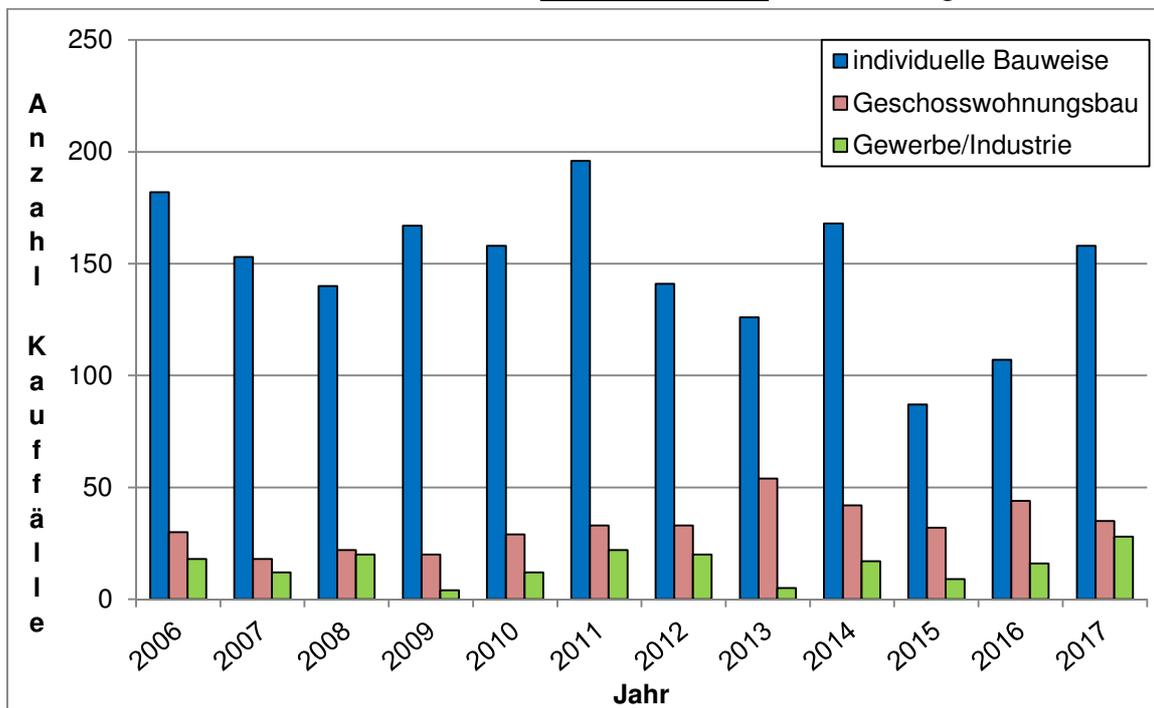


Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar, die Prozentzahl über dem Balken gibt an, zu welchem Anteil des Verkehrswertes im Mittel der Zuschlag erfolgte.

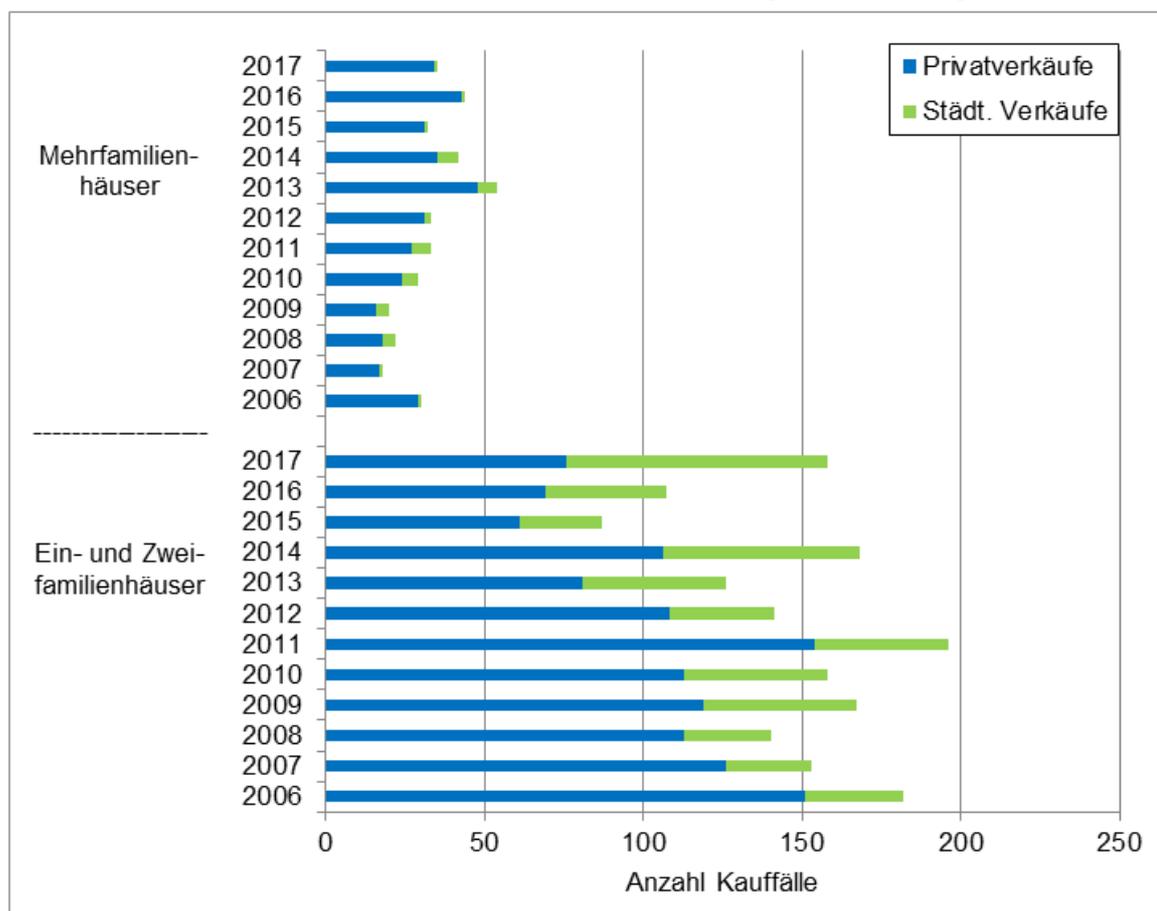
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

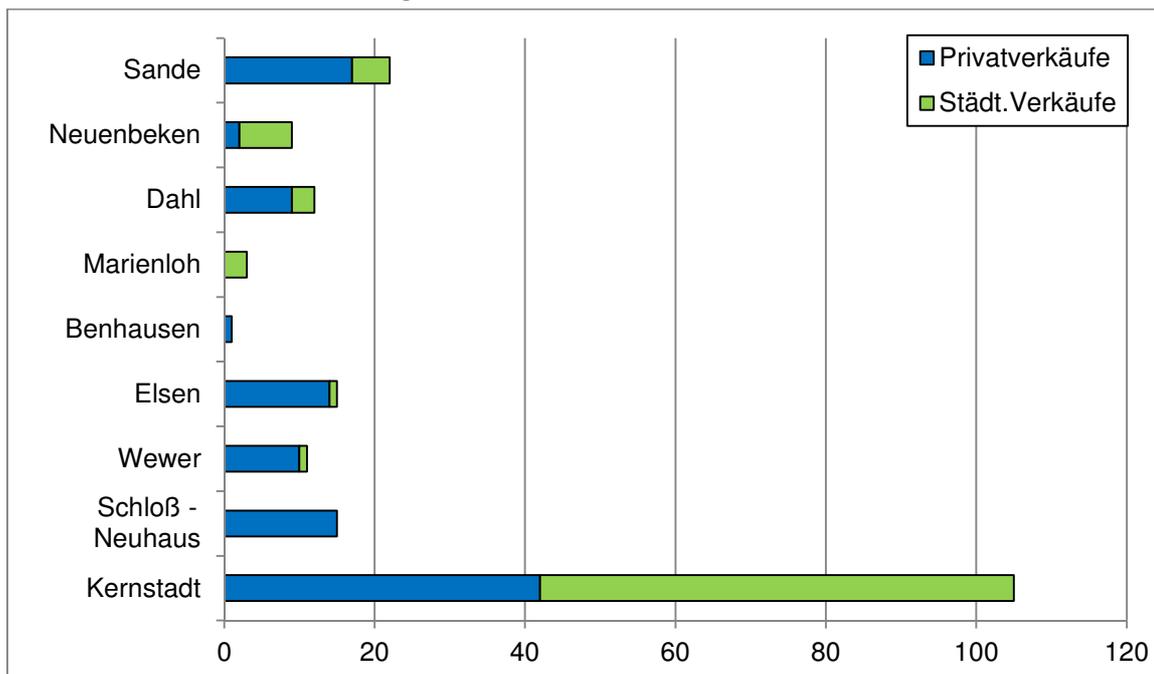
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken – Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung – Entwicklung



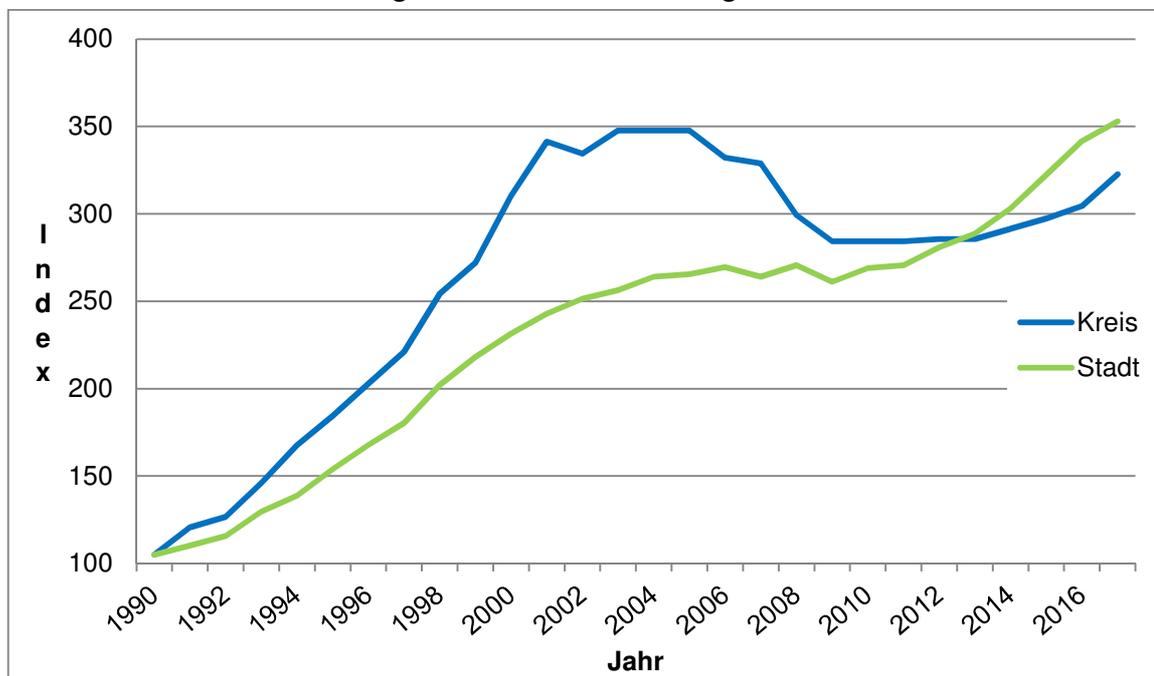
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



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). Basisjahr (Index= 100) ist 1989.

Baugrundstücke des Wohnungsbaus



Preisentwicklung der letzten 12 Jahre in %

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kreis	-4,5	-1	-9	-5	0	0	0,5	0	5	2	2,5	6
Stadt	1,5	-2	-2,5	-3,5	3	0,6	3,8	2,8	5	6,3	6	3,3

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 Festsetzung (überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, 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 zur Anzahl der Geschosse von 0,75 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. Es ist zu beachten, dass für die Richtwertzonen mit den Nummern 150 bis 190 im Innenstadtzentrum eigene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind (siehe hierzu Punkt 5.5).

Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabellen hinaus ist nicht zulässig.

WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen außerhalb des Innenstadtzentrums

Vergleichsobjekt / Richtwertzone

Bewertungsobjekt	Vergleichsobjekt / Richtwertzone													
	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	

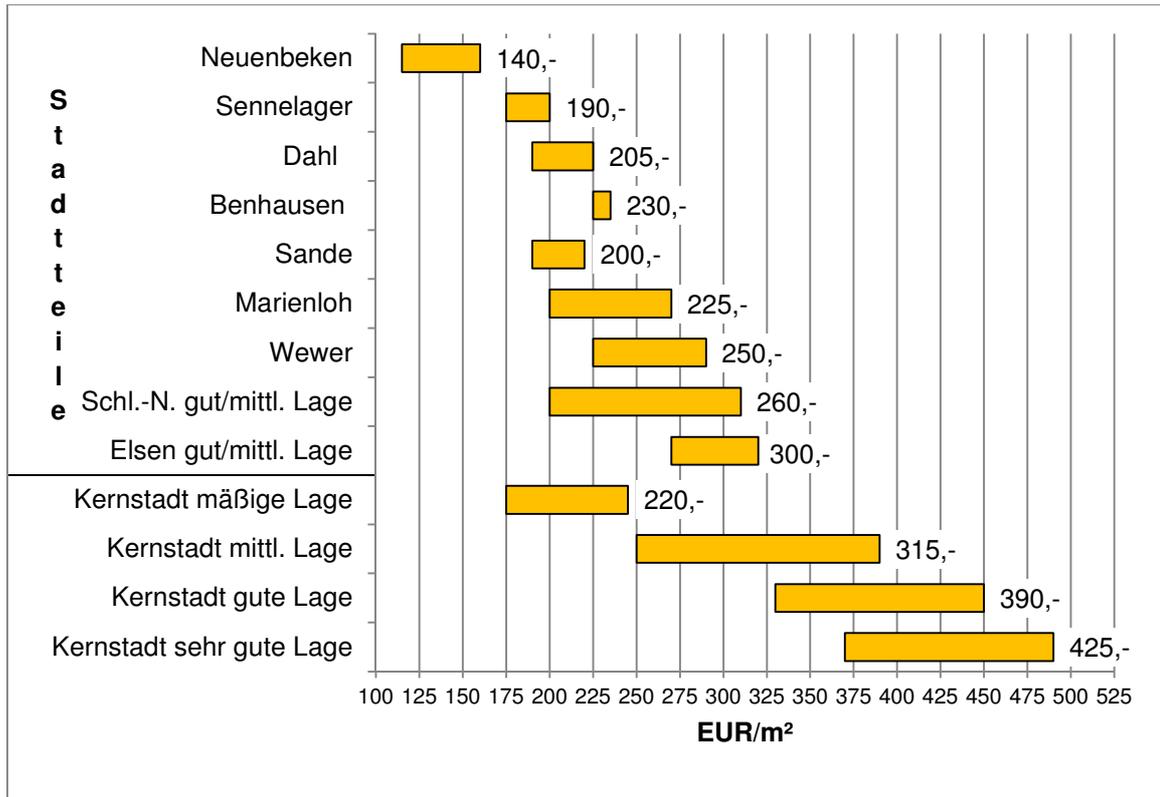
Beispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 215,- EUR/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.

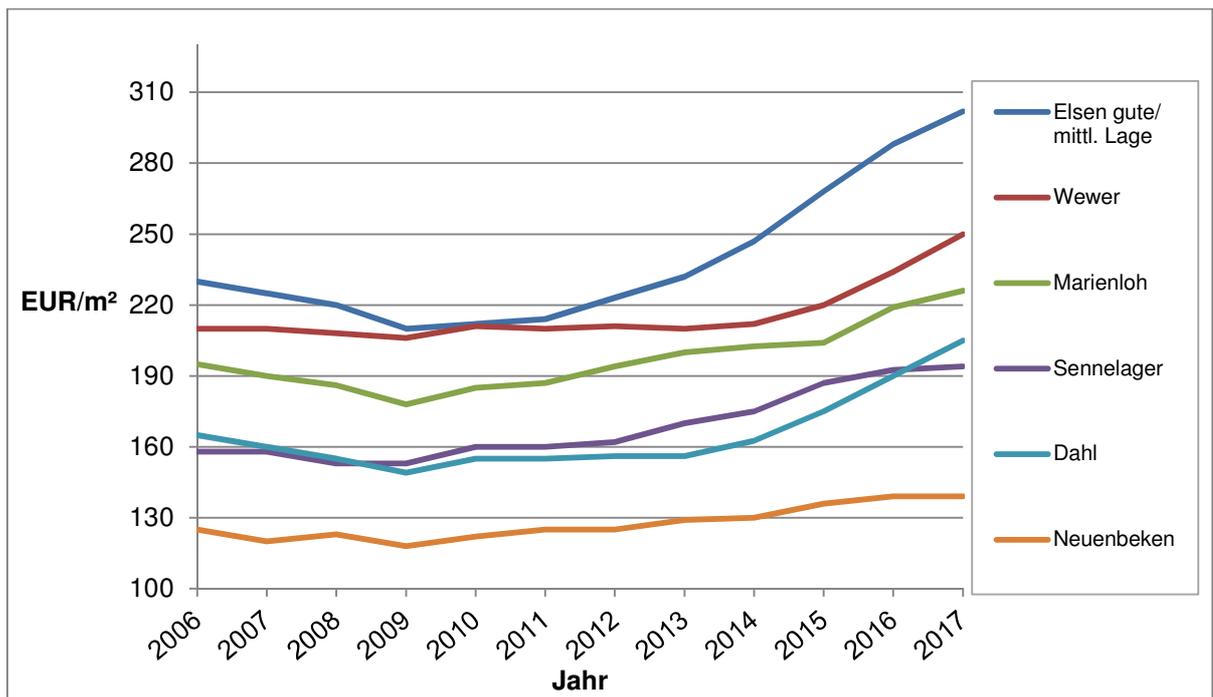
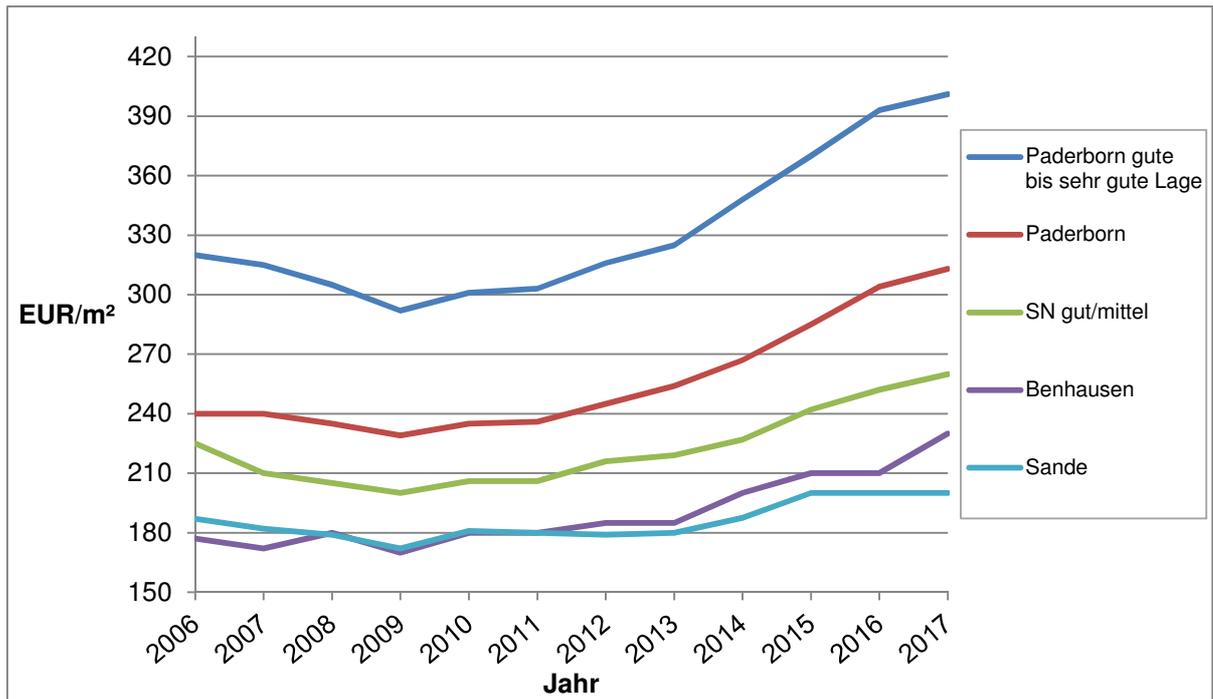
Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

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

Wertspanne und Mittelwert (Zahl rechts vom Balken) der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2018



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:

$$(U - 1) \times 400,- \text{ EUR/m}^2.$$

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 **1.400,- 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

$$1.400,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 1.710,- \text{ EUR/m}^2$$

Beispiel für eine Umrechnung bei einem Objekt mit Wohnnutzung oder wohnraumtypischer Nutzung 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.

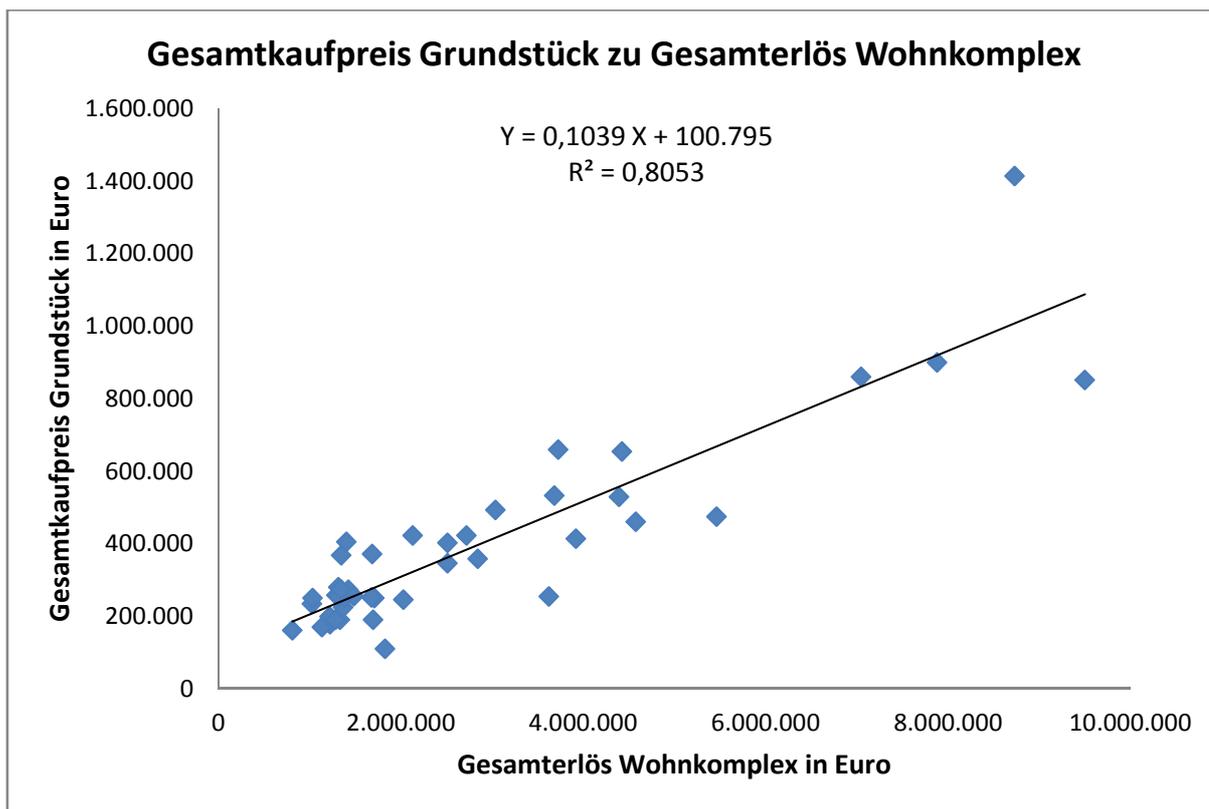
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$430,- \text{ EUR/m}^2 + ((1,223 - 1,000) \times 400,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 519,- \text{ EUR/m}^2$$

5.6 Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind

Neben den Bodenrichtwerten steht zur Wertermittlung von Grundstücken, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind, eine spezielle Auswertung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Dabei wurde für 43 Fälle ausgehend von den tatsächlichen erzielten Einnahmen aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen und dem Ankaufspreis des unbebauten Grundstücks – bei Grundstücken mit abbruchreifer Bausubstanz wurden die Abbruchkosten zum Ankaufspreis addiert – folgende Funktion ermittelt:



Die Funktion $Y = 0,1039 X + 100.795$ ermöglicht es also, ausgehend von zu erwartenden Einnahmen aus dem Verkauf des Wohnungs- oder Teileigentums einen Gesamtbodenwert für das Baugrundstück zu ermitteln.

5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Richtwert in EUR/m ² erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	93	72	55
Schloß Neuhaus	60	50	44
Elsen		55	
Marienloh		44	
Wewer		44	

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 (120,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (90,- EUR/m²) und im Bereich des Südrings (110,- EUR/m²). Die Preise in 2017 sind gegenüber 2016 leicht gestiegen.

5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2018 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Nur in der Zone 952 wurde der Bodenrichtwert gegenüber dem Vorjahr um 0,10 EUR/m² angehoben. Die Richtwerte in den übrigen Richtwertzonen blieben unverändert.

Zonennummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m ²
951	Elsen / Wewer - LW 55	5,20
952	Sande / westlich SN - LW 35	3,90
953	Marienloh / östlich SN - LW 40	4,30
954	Dahl / Neuenbeken - LW 40	3,00
955	westlich Elsen -Bahnhof - LW 35	2,70
956	Benhausen / südl. Paderborn - LW 40	3,50

5.9 Werte für Waldflächen

Da in den vergangenen drei Jahren dem Gutachterausschuss nur für das Jahr 2015 ein Waldverkauf angezeigt wurde, lässt sich eine allgemeingültige Aussage für den Wert dieser Flächen im Stadtgebiet nicht treffen. Dies ist nur in Form einer Beratung durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möglich.

5.10 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.

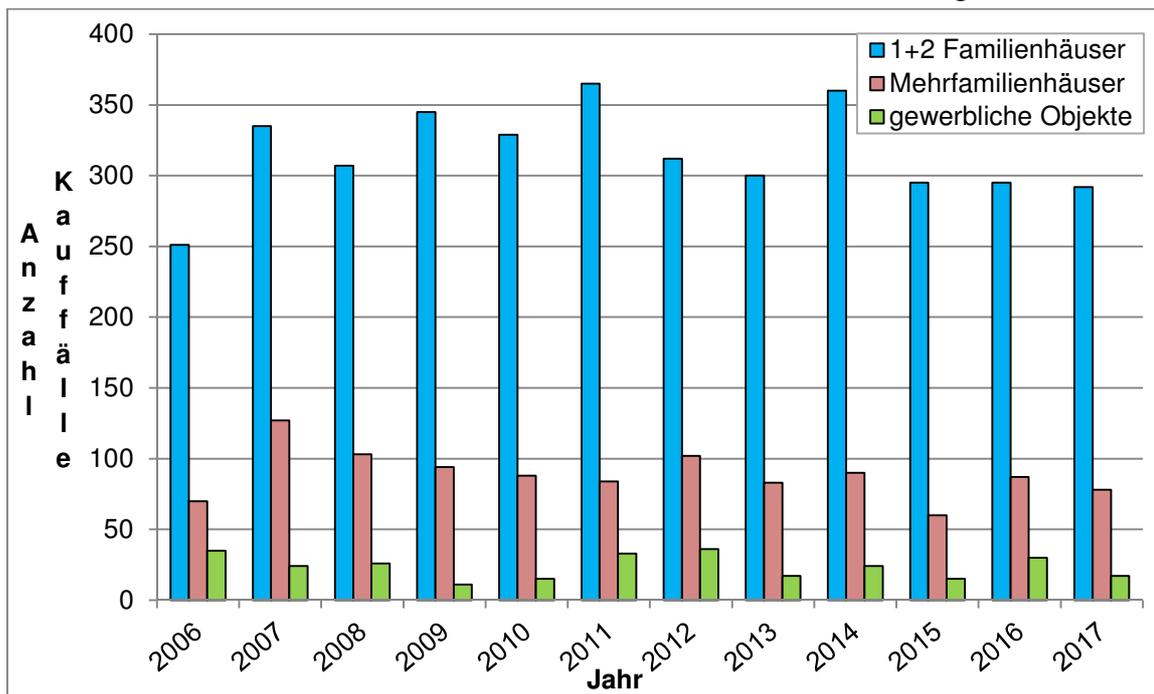
5.11 Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke

Sechs registrierte Erbbaurechtsbestellungen im Wohnbaubereich im Jahr 2017 weisen einen jährlichen Erbbauzins von rd. 2,9 % aus. Damit kann von einem gesunkenen Erbbauzins ausgegangen werden.

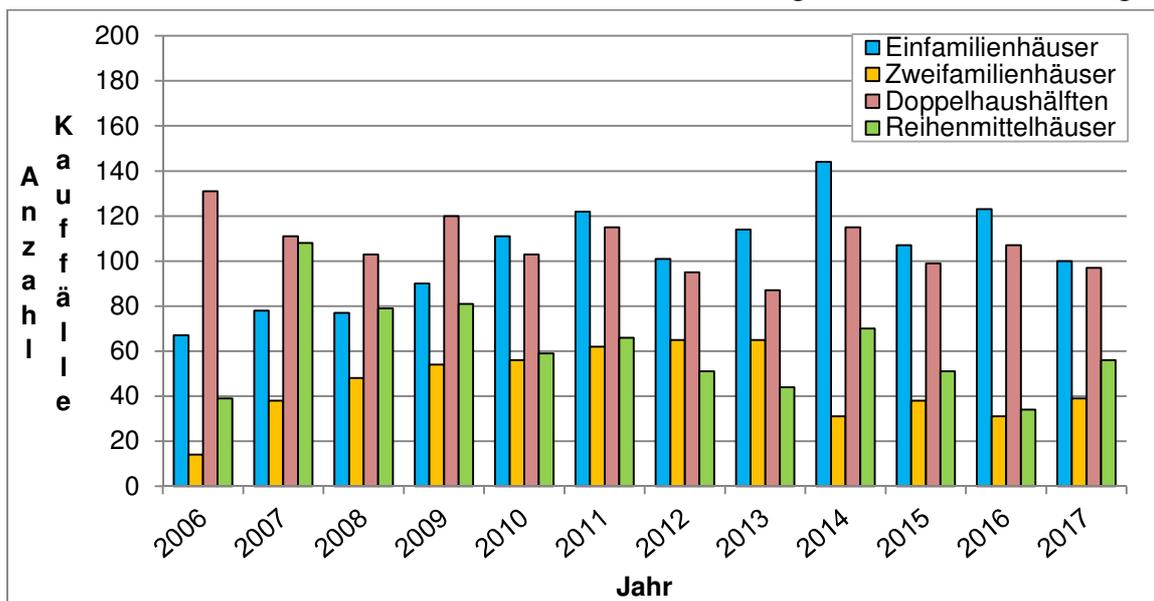
6. Bebaute Grundstücke

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 2016):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
freistehende Einfamilienhäuser auch mit Einliegerwohnung	100 (123)	5 (2)
Zweifamilienhäuser	39 (31)	0 (0)
Doppelhaushälften, auch Reihen- endhäuser	97 (107)	18 (24)
Reihenmittelhäuser	56 (34)	8 (2)

6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

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.

In den nachfolgenden Tabellen und Darstellungen werden bei den Einfamilienhäusern auch die mit einer Einliegerwohnung und bei den Doppelhaushälften auch die Reihenendhäuser erfasst, auch wenn es nicht so beschriftet ist.

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte, auch Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	Zwei- und Dreifamilienhaus
Baujahr	1950 – 1974	325.602,- €	242.399,- €	209.958,- €	320.881,- €
	1975 – 1994	358.455,- €	273.595,- €	237.740,- €	297.631,- €
	1995 – 2015	379.278,- €	303.106,- €	239.795,- €	

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 die Auswertejahre 2016 und 2017 zusammengefasst.

		Gebäudetyp				
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte, auch Reihenendhaus		Reihenmittelhaus	
			nicht unterkellert	unterkellert	nicht unterkellert	unterkellert
Baujahr	Neubauten 2016/2017	325.200,- €	320.800,- €	285.400,- €	304.900,- €	225.000,- €

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seiten 26 bis 28) die in 2016/2017 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

6.3 Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt

Die Ermittlung der Preisveränderungen beruht auf der Gegenüberstellung der Preise, die für den Zeitraum 2016/2017 verglichen mit dem Zeitraum 2015/2016 gezahlt wurden. Dabei zieht der Gutachterausschuss sowohl die vorgenannten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die unter Punkt 8.2 ermittelten Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke heran.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Dabei ergibt sich durch die Berücksichtigung der Preise von jeweils zwei Jahren – die Preise des Jahres 2016 sind sowohl im Auswertzeitraum 2015/2016 als auch im Auswertzeitraum 2016/2017 enthalten - eine Glättung der Preisentwicklung. Während Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser über alle Baujahresstufen deutliche Preissteigerungen aufweisen, ergibt sich für Reihenhäuser ein uneinheitliches Bild mit nur geringfügig gestiegenen Preisen. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung
Reihenmittelhäuser	1950 – 1974	uneinheitlich
	1975 – 1994	uneinheitlich
	1995 – 2015	+ 10 %
Doppelhaushälften (inkl. Reihendendhäuser)	1950 – 1974	+ 15 % bis 20 %
	1975 – 1994	+ 6 %
	1995 – 2014	+ 16 %
	Neubauten	+ 9 %
Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)	1950 – 1974	+ 20 %
	1975 – 1994	+ 12 %
	1995 – 2015	+ 10 %

Im Zwei- und Dreifamilienhausbereich ist für die Baujahresstufe 1950 - 1974 von deutlich zweistelligen Preissteigerungen auszugehen, wobei anzumerken ist, dass im Jahr zuvor für diese Gebäude Preissenkungen festgestellt wurden. Insofern führen die Preissteigerungen im langjährigen Vergleich zu einer gewissen Glättung der Preisentwicklung.

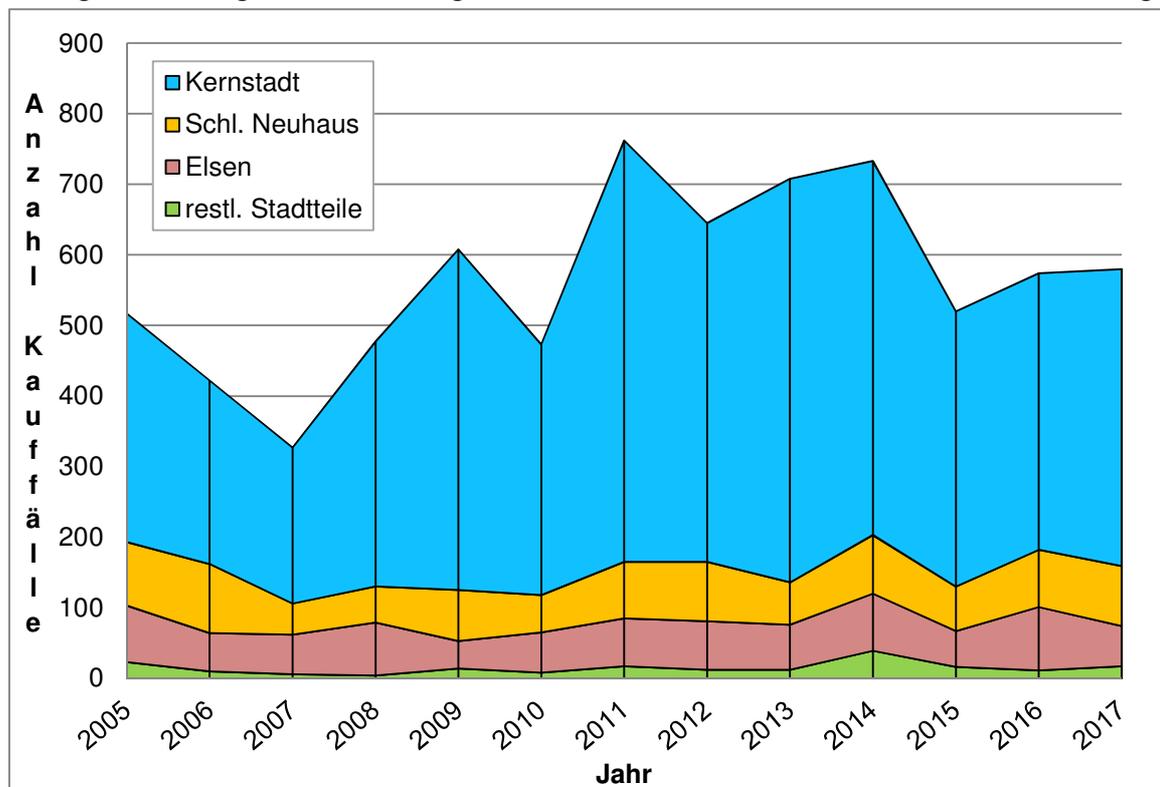
Für die Baujahresstufe 1975 – 1994 ist für Zwei- und Dreifamilienhäuser von leichten Preisrückgängen auszugehen.

Für den Mehrfamilienhausbereich weisen die zum Vergleich zur Verfügung stehenden Kauffälle stark unterschiedliche Merkmale bezüglich Wohnflächen- und Grundstücksgröße auf, so dass eine Aussage zur Preisentwicklung kaum möglich ist.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Ausgewertete Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen – Entwicklung



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

Von den 709 (2016: 682) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 580 (2016: 574) Kauffälle ausgewertet werden (siehe Diagramm); bei den übrigen Kauffällen fehlte das für eine Auswertung notwendige Datenmaterial.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kauffälle:

Erstverkäufe	35,2 % (2016: 36,1 %)
Weiterverkäufe	56,0 % (2016: 57,5 %)
Umwandlungen	8,8 % (2016: 6,4 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

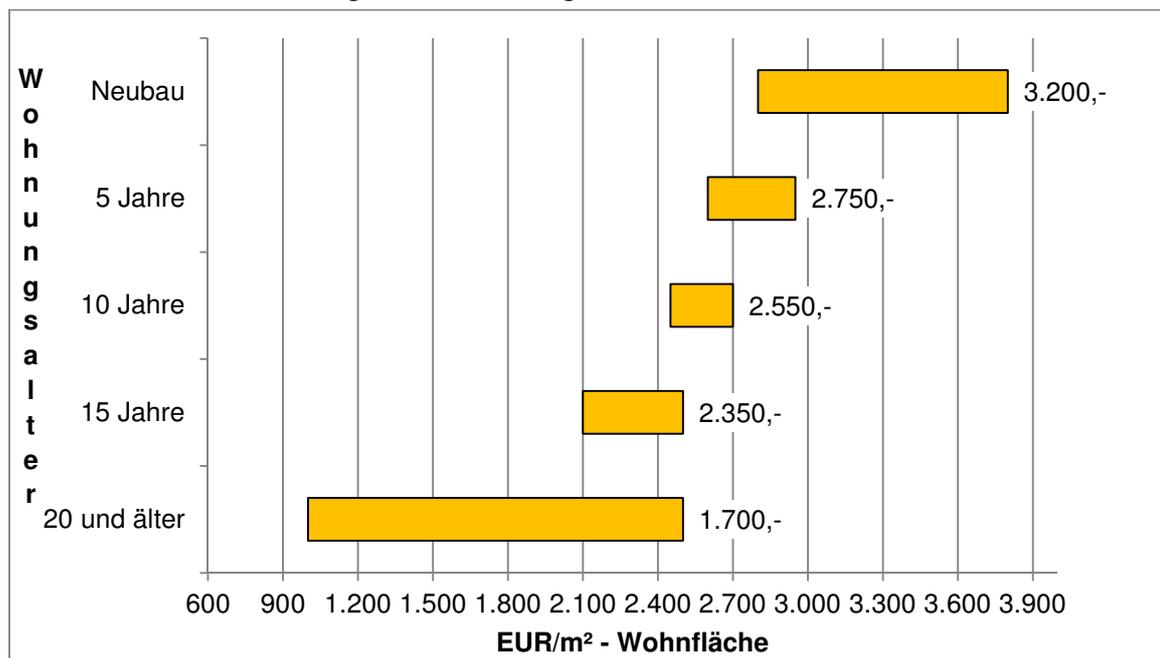
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **in mittlerer bis guter Wohnlage** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 rechts vom Balken).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



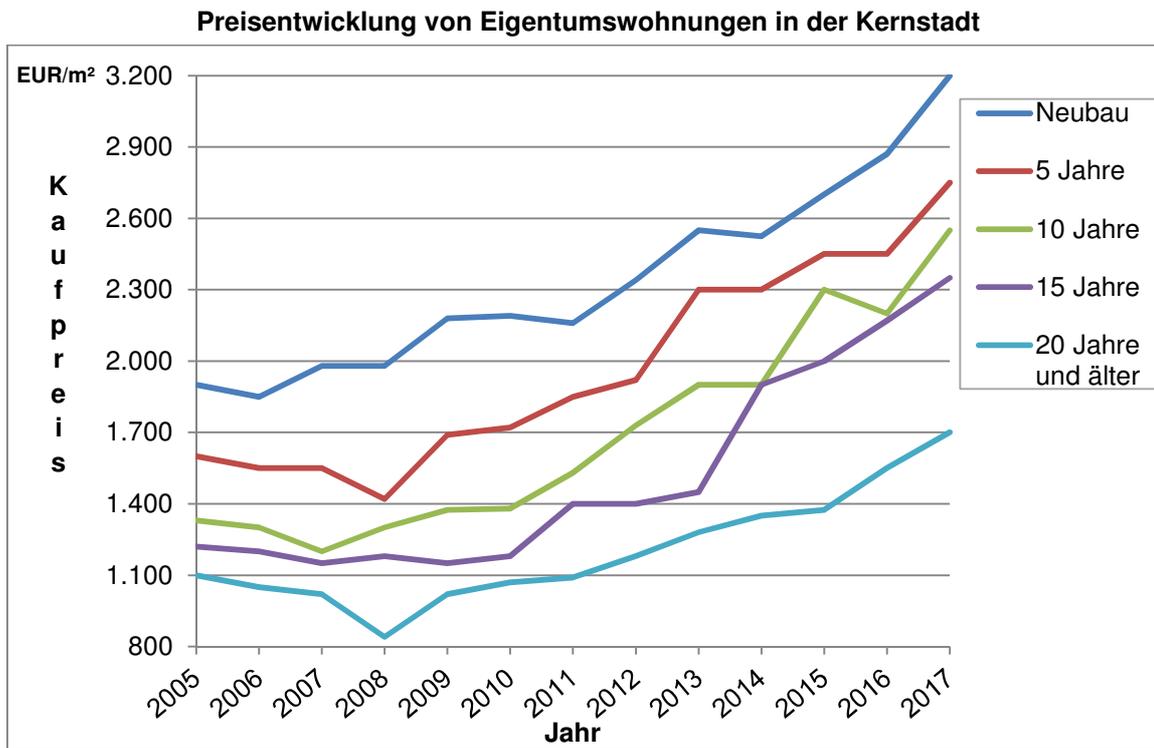
Die große Bandbreite der Verkaufspreise für Wohnungen der Baujahresklasse 20 Jahre und älter erklärt sich im Wesentlichen mit einem unterschiedlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad einzelner Anlagen und Wohnungen. Die große Bandbreite bei Neubauten ist auf die Lage und die Ausstattung (Barrierefreiheit) zurückzuführen.

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.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt in den mittleren Baujahresklassen 400,- EUR/m² bis 600,- EUR/m² (bei Neubauten bis 800,- EUR/m²) niedriger. 20 Jahre und ältere Wohnungen erreichen in den Stadtteilen das Preisniveau der Kernstadt.

Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Eigentumswohnungen aller Baujahresklassen um 10 % bis 15 % gestiegen. Neubauten entstehen überwiegend in guten bis sehr guten Lagen.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.4 (Seite 32) ausgeführt.



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

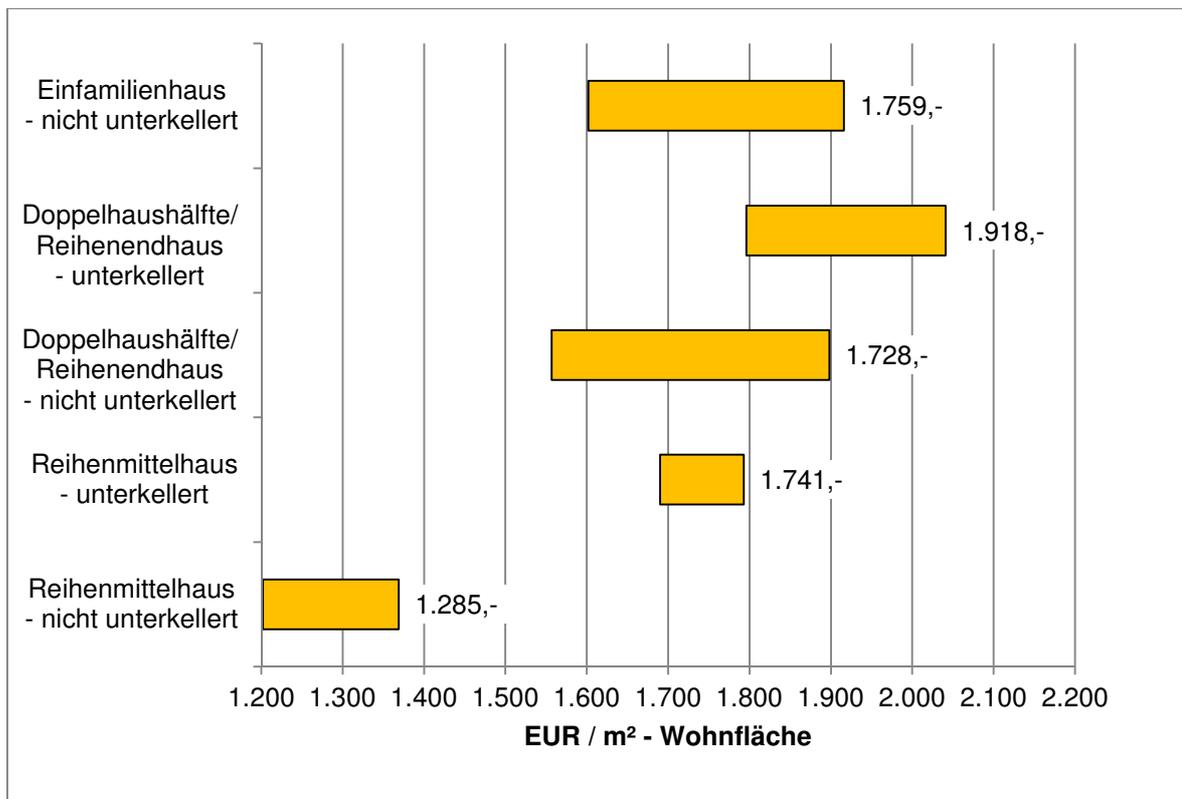
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränd. 16/17
Kernstadt	157,0	157,6	160,6	158,8	155,6	150,3	154,4	155,5	161,6	168,0	177,1	188,3	201,3	207,1	+2,9%
Schloß Neuhaus	176,6	177,4	179,0	169,3	164,2	161,9	168,1	167,4	175,2	180,0	185,8	198,6	207,3	213,1	+2,8%
Marienloh	189,0	189,0	194,1	189,1	186,6	177,9	185,4	187,7	193,9	201,1	204,7	204,7	219,6	227,1	+3,4%
Sande	233,3	233,3	242,9	236,2	230,8	221,2	230,5	230,5	229,3	232,3	240,0	256,1	254,8	263,0	+3,2%
Elsen	164,0	165,0	166,6	162,0	155,1	146,7	147,7	150,2	160,4	169,1	179,4	194,1	209,0	218,6	+4,6%
Wewer	174,1	174,1	175,0	175,5	173,6	166,1	171,0	169,6	170,9	170,4	171,6	178,8	191,1	202,2	+5,8%
Benhausen	189,8	189,8	192,5	187,1	195,2	184,4	192,5	195,1	200,2	203,2	220,3	231,3	231,3	254,0	+9,8%
Neuenbeken	177,5	177,5	167,2	161,7	163,1	158,3	165,1	168,9	168,9	176,7	178,3	187,7	190,9	190,9	0,0%
Dahl	266,4	266,4	274,6	266,2	255,8	249,1	259,3	259,3	261,4	271,9	287,4	306,7	322,3	339,4	+5,3%
Paderborn - gesamt	170,0	170,7	173,1	169,3	165,4	159,9	164,5	165,4	171,7	176,5	184,8	196,5	208,3	215,2	+3,3%

8.2 Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m² Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen oder sonstigen Nebengebäuden 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 mit geneigtem Dach berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen auf den folgenden Seiten verwiesen. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2016 und 2017 zusammengefasst worden. In den Grafiken entspricht die Zahl rechts vom Balken dem Mittelwert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar. Bei den Einfamilienhäusern werden auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung berücksichtigt.

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser - Neubau

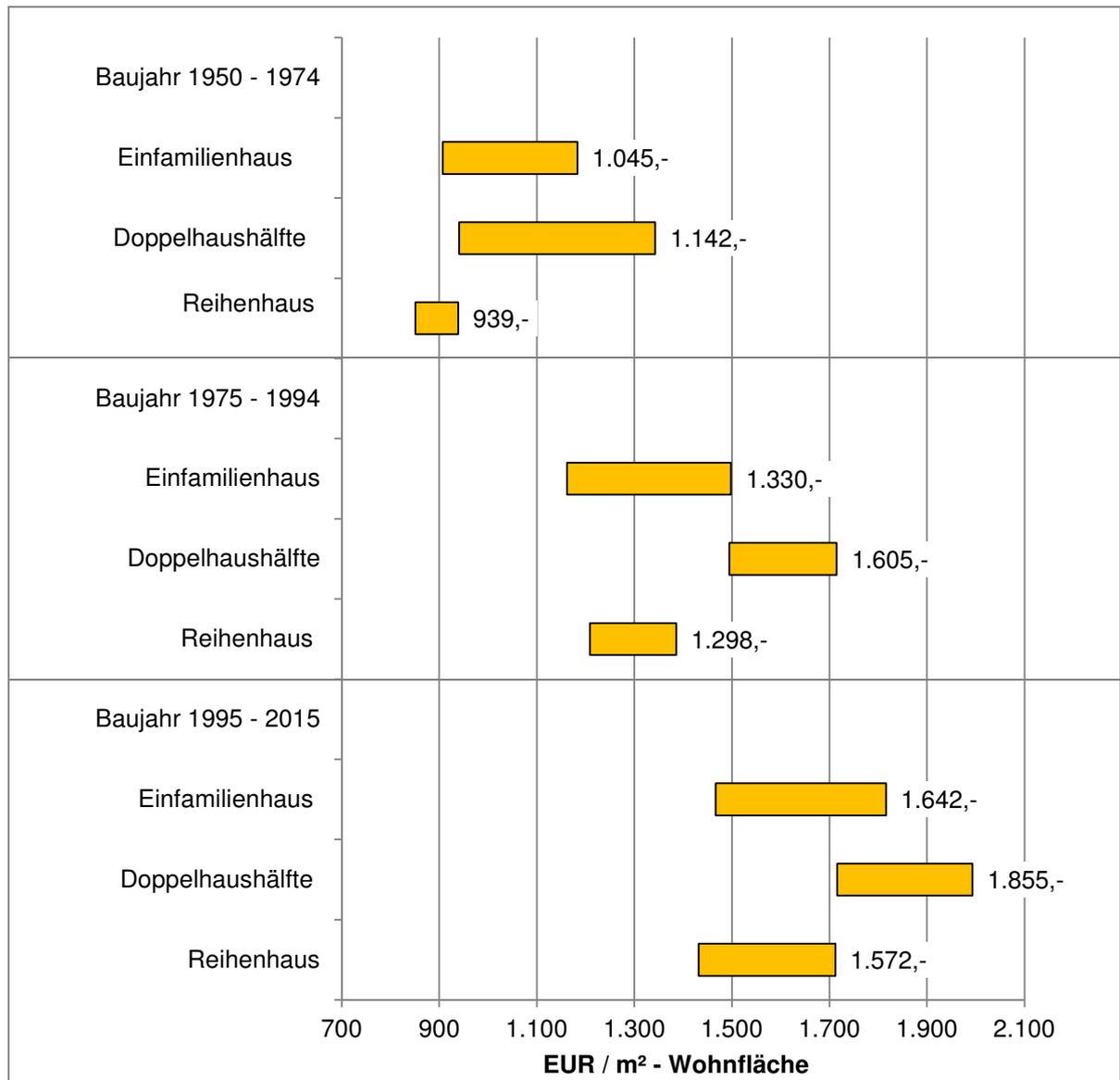


Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen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

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
			Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Bodenwert [EUR / m ²]
Neubau	Einfamilienhäuser - nicht unterkellert	5	139	387	220,-
	Doppelhaushälften - nicht unterkellert	17	136	311	218,-
		24	132	298	218,-
	Reihenhäuser - nicht unterkellert	9	152	208	196,-
1		135	286	180,-	

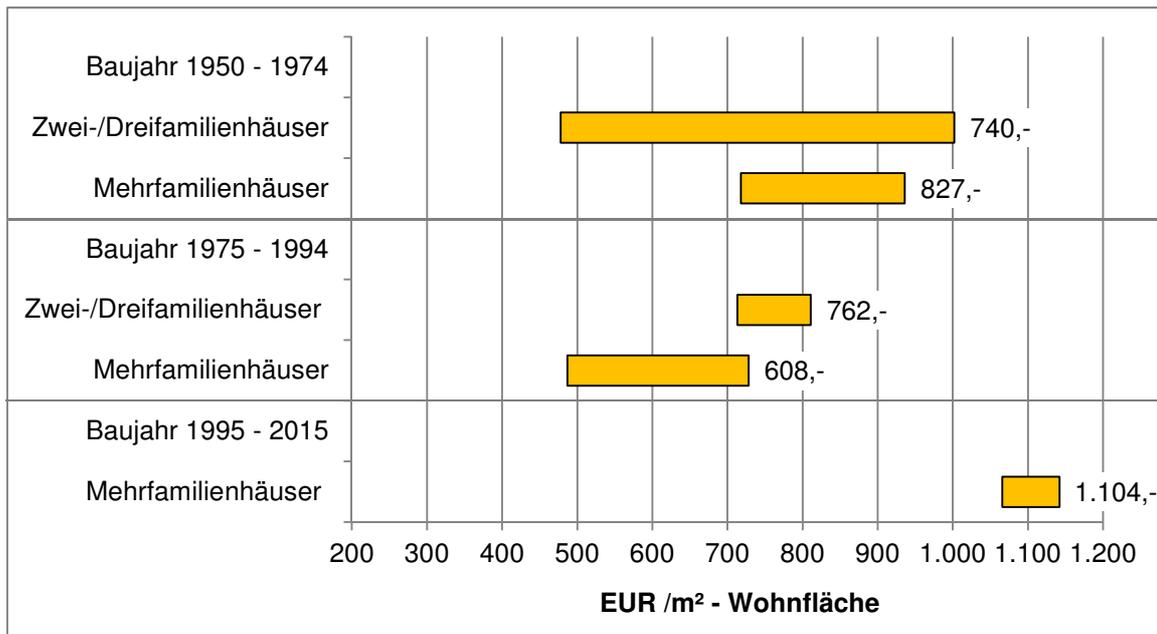
Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser – ältere Baujahre



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- fläche [m²]	Grundstücks- größe [m²]	Bodenwert [EUR /m²]
Baujahr 1950 - 1974	Einfamilienhäuser	20	1960	152	782	266,-
	Doppelhaushälften	11	1960	117	477	253,-
	Reihenhäuser	7	1967	125	309	274,-
Baujahr 1975 - 1994	Einfamilienhäuser	14	1983	155	656	225,-
	Doppelhaushälften	16	1985	122	361	235,-
	Reihenhäuser	9	1982	142	237	261,-
Baujahr 1995 - 2015	Einfamilienhäuser	12	2006	165	551	203,-
	Doppelhaushälften	15	2002	129	297	225,-
	Reihenhäuser	9	2002	120	186	238,-

Zwei-/Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn-/Nutz- fläche [m²]	Grundstücks- größe [m²]	Bodenwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 - 1974	Zwei-/Dreifamilienhäuser	24	1963	225	580	294,-
	Mehrfamilienhäuser	16	1962	472	671	348,-
Baujahr 1975 - 1994	Zwei-/Dreifamilienhäuser	5	1983	207	725	185,-
	Mehrfamilienhäuser	10	1985	530	1.121	263,-
Baujahr 1995 - 2015	Mehrfamilienhäuser	4	2000	563	730	230,-

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

Die Anwendung der auf den Seiten 26 bis 28 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 in den 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 durch die Multiplikation der mittleren Grundstücksgröße mit dem mittleren Bodenwert 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 2010 (NHK 2010) 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 den Jahren 2016 und 2017 und vereinzelt nur aus dem Jahr 2017 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 auf Grundlage des „**Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA NRW**“ vom 16.07.2013 und 21.06.2016 (siehe www.boris.nrw.de) **ermittelt, die wiederum auf der Sachwertrichtlinie (SW – RL) vom 09.09.2012 fußt**. Dieses Modell ist anzuhalten, damit die Sachwertfaktoren sachgerecht angewendet werden können. Es ist 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 Zwei- und Dreifamilienhäuser = 2,9 %) abgezinst. Der Zeitraum 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 minderausgenutztes 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.

- Für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist unabhängig von der Bauweise ein Zuschlag zu den Kostenkennwerten von 5 % vorzunehmen. 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 berücksichtigt, wobei folgende Ausnahmen gelten:
 - Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen entfällt eine Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels (Punkt 1.3). Dieser Sachverhalt hat immer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und wird daher bei der Wahl eines entsprechenden Zu- oder Abschlages gemäß Punkt 1.2 berücksichtigt.
 - Ein Spitzbodenausbau (Punkt 2.2) wird nicht über Zuschläge zu den entsprechenden Kostenkennwerten gewürdigt, sondern wird nach Herstellungskosten kalkuliert und als Sonderbauausführung berücksichtigt.
- Die in der Anlage 7 des AGVGA-Modells enthaltenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile entsprechen nicht den Paderborner Baukosten. Die Höhe der Ansätze ist deutlich 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.

Die Sachwertfaktoren sind entsprechend der Höhe des Sachwertes und des für die jeweilige Lage geltenden Richtwertes aus den nachstehenden Tabellen zu bestimmen. Die Einstufung erfolgt nach den zonalen Bodenrichtwerten, auch wenn der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks z.B. wegen Ausnutzungsanpassungen davon abweicht. Die separate Ausweisung von Sachwertfaktoren für Zwei- und Dreifamilienhäuser erfolgt erstmals; in den Vorjahren wurden Zweifamilienhäuser immer gemeinsam mit den Einfamilienhäusern ausgewertet.

Sachwertfaktoren

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 (1 Wohneinheit)		Bodenrichtwerte [EUR/m ²]			
		< 220,-	220,- bis 269,-	270,- bis 320,-	> 320,-
Sachwerte [EUR]	≤ 200.000,-	1,22 (7)	1,24(12)	1,29 (13)	1,23 (4)
	≤ 250.000,-	1,16 (7)	1,28 (4)	1,15 (16)	1,21 (6)
	≤ 300.000,-	1,06 (4)	1,07 (12)	1,14 (5)	
	> 300.000,-	1,04 (3)		1,04 (3)	

Einfamilienhäuser auch mit Einliegerwohnung		Bodenrichtwerte [EUR/m ²]			
		< 220,-	220,- bis 269,-	270,- bis 320,-	> 320,-
Sachwerte [EUR]	≤ 300.000,-	0,99 (8)	1,03 (6)	1,09 (9)	1,13 (3)
	≤ 350.000,-	0,84 (6)	0,99 (6)	1,01 (5)	1,02 (4)
	≤ 400.000,-		0,98 (5)	1,11 (5)	
	> 400.000,-	0,89 (6)	0,79 (4)	0,88 (2)	

Zwei- und Dreifamilienhäuser freistehend, oder als Doppel- oder Reihenhaus		Bodenrichtwerte [EUR/m ²]			
		< 220,-	220,- bis 269,-	270,- bis 320,-	> 320,-
Sachwerte [EUR]	≤ 300.000,-	0,84 (4)	1,02 (2)	1,37 (3)	1,22 (7)
	≤ 350.000,-	0,80 (4)	0,84 (4)	0,90 (4)	1,07 (7)
	≤ 400.000,-				
	≤ 450.000,-	0,74 (2)		0,83 (2)	
	> 450.000,-				

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	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]
Erstverkauf	77	Neubau	78	3.090,-
Weiterverkauf	5	2010 – 2015	86	2.720,-
	39	1995 – 2009	78	2.020,-
	36	1975 – 1994	76	1.780,-
	31	1950 – 1974	75	1.760,-

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 2016 und 2017 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 01.01.2015 gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn und bei gewerblichen Immobilien aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden auch Neubaumieten erfasst. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen im Erstverkauf ist eine Mietpreisspanne von 8,00 EUR/m² bis 8,50 EUR/m² angehalten worden.

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

Die Liegenschaftszinssätze für die herangezogenen Kauffälle der Jahre 2016/2017 wurden auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA vom 21.06.2016 ermittelt. Dieses Modell wurde an die Inhalte der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) angepasst (siehe www.boris.nrw.de)

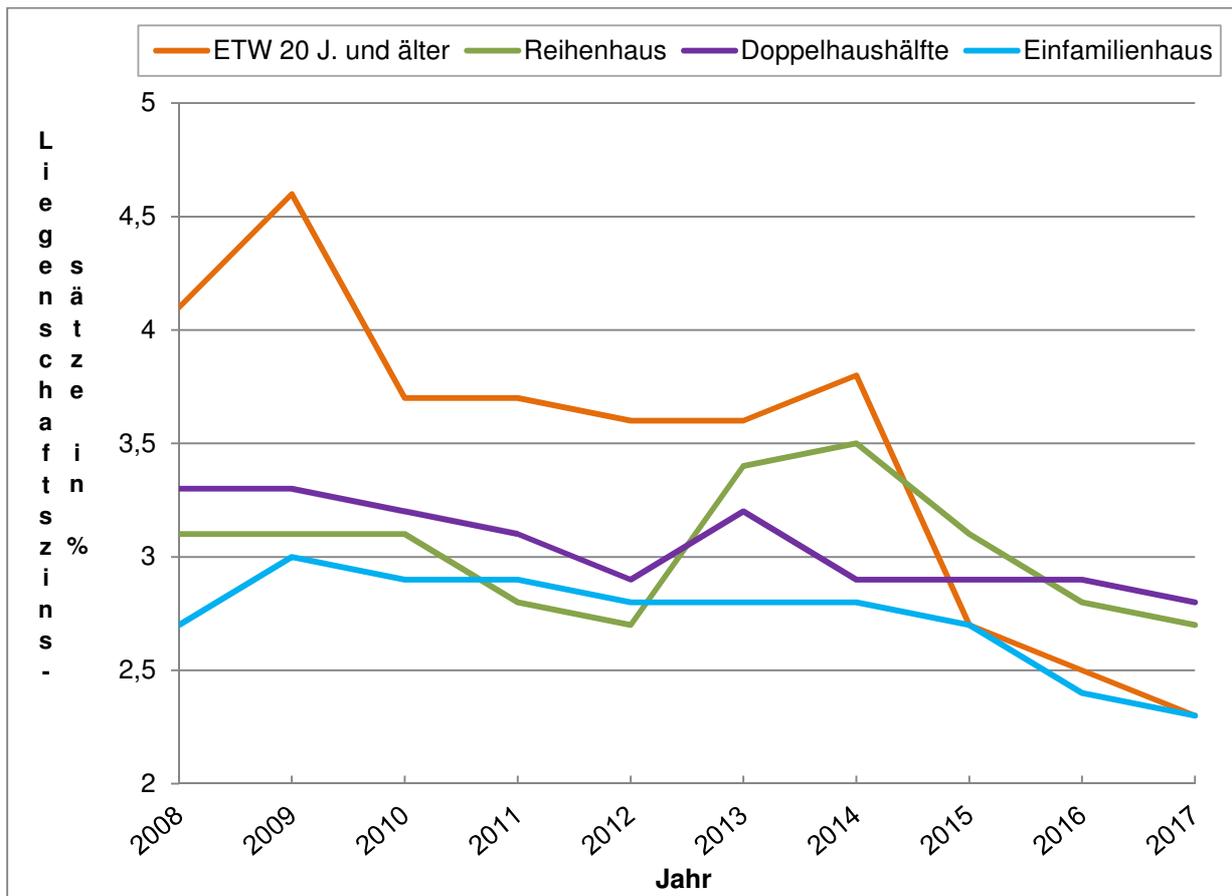
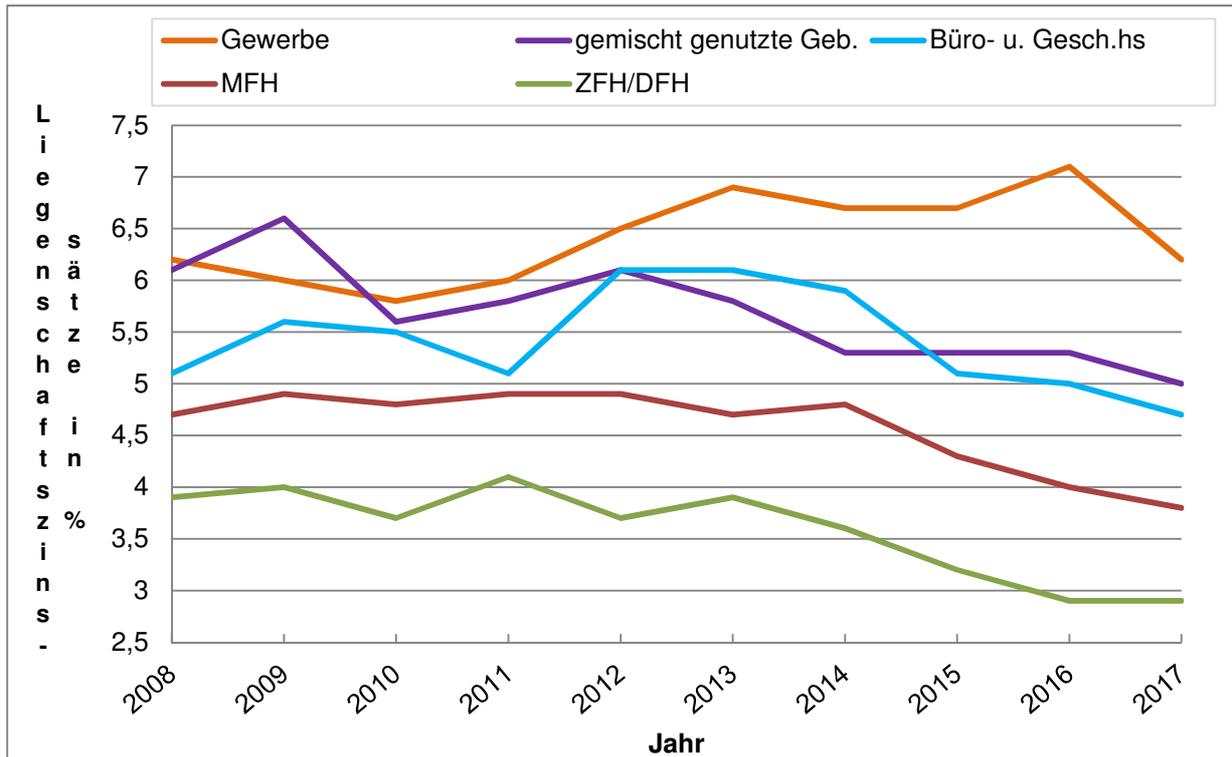
Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Der Quotient sagt aus, nach wie viel Jahren der Kaufpreis einer Immobilie durch den Jahresrohertrag gedeckt wird. Bei den angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte.

Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen in der Kategorie 20 Jahre und älter die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach tatsächlicher Nutzung der Gebäude

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert u. Standardabweichung in [%]	Ertragsfaktor
Einfamilienhäuser auch mit Einliegerwohnung	2,3 ± 0,3	27
Doppelhaushälften inkl. Reihenendhäuser	2,8 ± 0,5	24,5
Reihenmittelhäuser	2,7 ± 0,4	23
Zwei- und Dreifamilienhäuser	2,9 ± 0,5	21
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	3,8 ± 0,7	18
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	5,0 ± 1,4	14
Büro- und Geschäftshäuser	4,7 ± 0,6	16
Gewerbe-/Industrieobjekte	6,2 ± 0,9	11,5
Eigentumswohnungen		
- Erstverkauf	2,3 ± 0,5	30
- 5 bis 15 Jahre alt	1,7 ± 0,4	33
- 20 Jahre und älter	2,3 ± 0,5	23

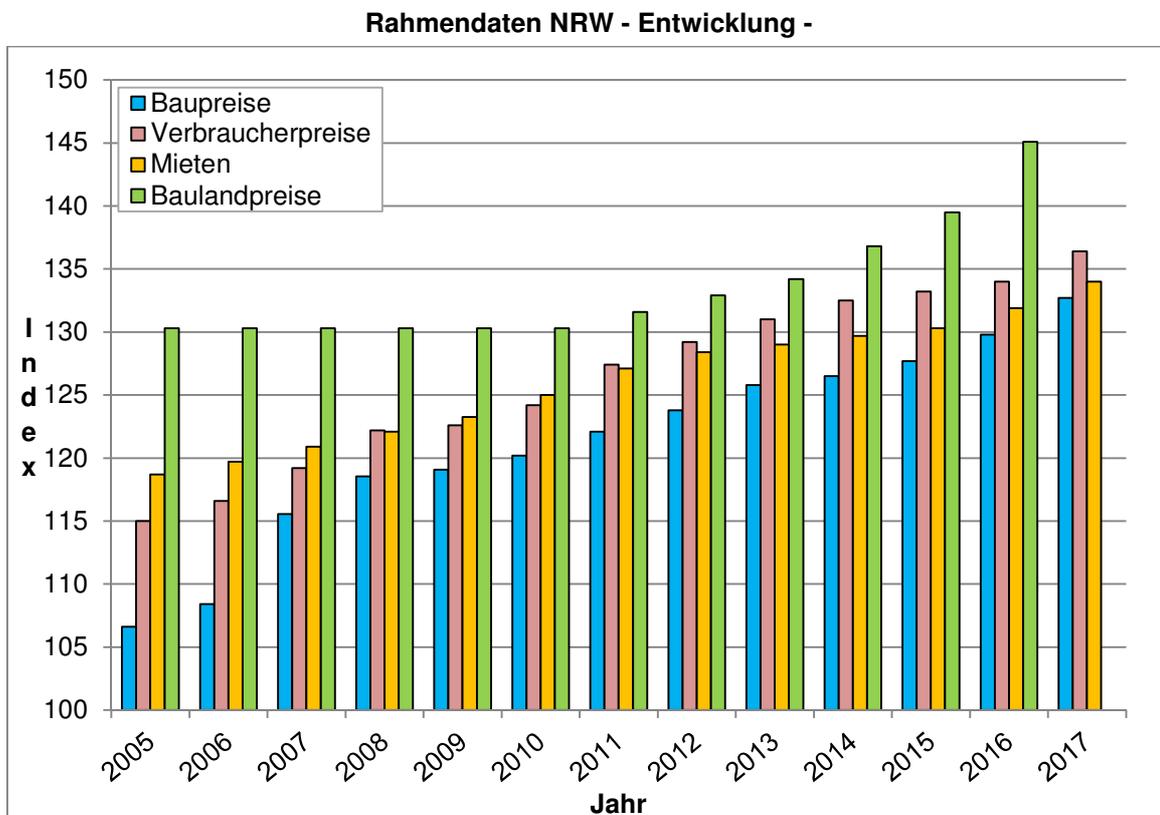
Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



9. Rahmendaten

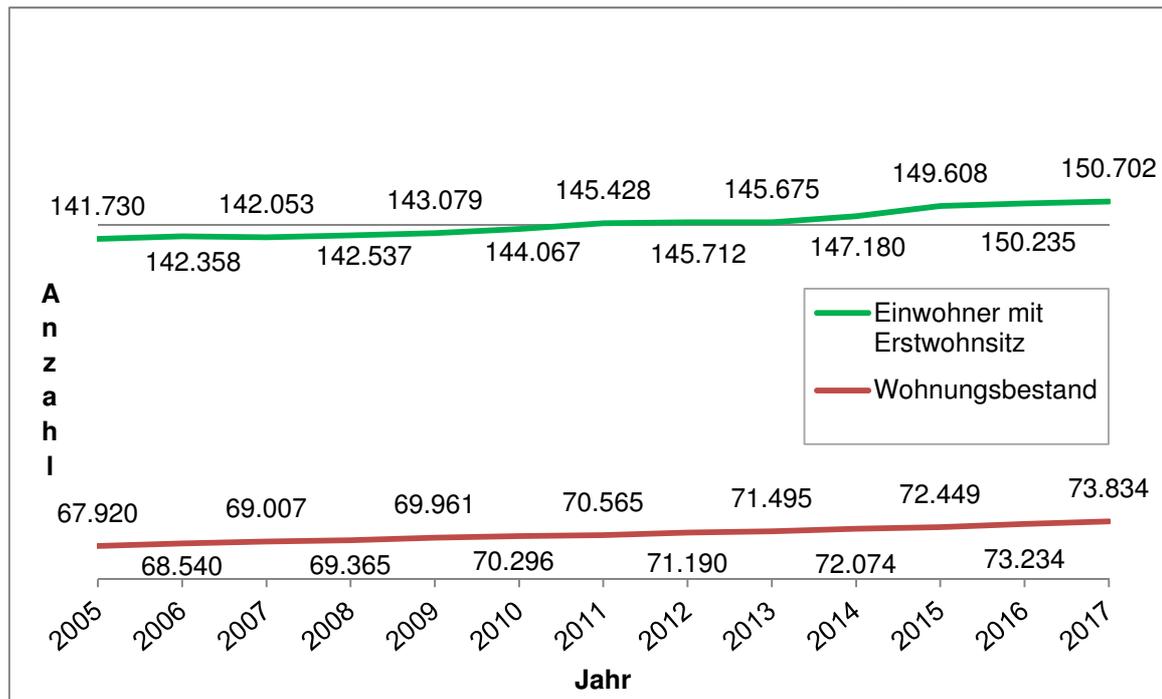


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



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 Gerd Pieper (Tel. 05251 – 308 6209).

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. (FH) Jytte Droste

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Glahn

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. (agr.) Egmont Rudolphi

Dipl.-Ing. Martina Tebel

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreter des Finanzamtes

StAR Christian Frank

Hinweis:

Der bislang an dieser Stelle mitgelieferte Mietspiegel der Stadt Paderborn steht über die Internetanwendung der Stadt zur Verfügung. Auf der Startseite ist dort im Feld „Finden“ der Begriff „Mietspiegel“ einzugeben. Der aktuelle Mietspiegel wird im Frühjahr 2018 neu aufgestellt und veröffentlicht.