



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2021**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2020

www.gutachterausschuss.paderborn.de

Impressum

Herausgeber:	<u>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn</u>
Geschäftsstelle:	Stadt Paderborn Amt für Vermessung und Geoinformation Am Hoppenhof 33 33104 Paderborn Turm B, Zimmer: 202, 208, 228, 229
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) 88-16284, -16285, -16286 und -16282
Telefax:	(05251) 88-21681
Internet:	www.gutachterausschuss.paderborn.de
E-Mail:	gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im März 2021

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 2021, 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 und über die Homepage des Gutachterausschusses www.gutachterausschuss.paderborn.de kostenfrei möglich. Für die Bestellung eines gedruckten Exemplars beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn werden nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW - Gebühren in Höhe von 46,- 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 auf dem Grundstücksmarkt	6
4.1	Anzahl aller eingegangenen Fälle – 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	Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen abgeleitet aus den Bodenrichtwerten	16
5.6	Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	17
5.7	Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind	18
5.8	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	19
5.9	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	19
5.10	Werte für Waldflächen	19
5.11	Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich	20
5.12	Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke	20
5.13	Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke	20
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Kauffälle	21
6.2	Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	22
6.3	Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt	23
7	Eigentumswohnungen	24
7.1	Kauffälle	24
7.2	Preisniveau und Entwicklung	25
7.3	Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen	26
8	Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen	27
8.1	Gebäundefaktoren	27
8.2	Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren	30
8.3	Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	34
9	Rahmendaten	36
10	Sonstige Angaben	38
10.1	Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	38
10.2	Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	38
10.3	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	38

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2020 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu ab Seite 7.

Mit 148 Verkaufsfällen von unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung – wurden im Jahr 2020 annähernd die Verkaufszahlen des Jahres 2019 (151 Fälle) registriert. Bei 74 dieser Verkaufsfälle handelt es sich um Verkäufe städtischer Baugrundstücke, insbesondere im Baugebiet „Springbach Höfe“. Die Grafik auf Seite 12 verdeutlicht, dass die Stadtverkäufe nur im Jahr 2017 einen noch höheren Anteil am Umsatz in diesem Teilmarkt hatte.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung stieg im Jahr 2020 auf 33 Fälle verglichen mit 14 Fällen in 2019 und 24 Fällen im Jahr 2018. Der Anteil städtischer Verkaufsobjekte hieran beläuft sich auf 12 Fälle. Aus verschiedenen Gründen weist die Differenzierung zwischen den Verkaufszahlen der Wohnbaugrundstücke gewisse Unschärfen auf, da zum Zeitpunkt der Auswertung nicht immer erkennbar ist, welcher Gebäudetyp auf den Grundstücken realisiert werden wird.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke sind in 2020 um etwa 16 % gestiegen. Damit wurden diese Bodenrichtwerte in den vergangenen drei Jahren im Mittel um knapp 30 % angehoben.

Mit dem Verkauf von 17 unbebauten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken im Jahr 2020 wurden gegenüber den Jahren 2018 und 2019 8 Fälle weniger registriert. Die Preise und Richtwerte sind weiter gestiegen.

Nach den im Jahr 2019 registrierten 377 Kauffällen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut sind, war für 2020 ein Rückgang zu erwarten. Dieser fällt mit rd. 22 % auf nunmehr 295 Fällen deutlich aus. Die Tatsache, dass für diese Gebäudetypen mit Ausnahme der älteren Reihennittelhäuser weiterhin um 5 % bis 15 % steigende Preise festgestellt wurden, belegt, dass nicht etwa eine sinkende Nachfrage Grund für diesen Umsatzrückgang ist, sondern ein knappes Angebot.

Mit 86 registrierten Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzten Objekten bebaut sind, wurden 8 weniger als im Jahr 2019 aber immer noch 3 bzw. 13 mehr als in den Jahren 2018 und 2017 registriert. Auch dieser Gebäudetyp weist steigende Preise auf.

Die 12 Kauffälle von Grundstücken, die mit Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut sind, bedeuten für das Jahr 2020 einen weit unterdurchschnittlichen Umsatz derartige Objekte.

Mit 609 Kauffällen im Teilmarkt für Eigentumswohnungen im Jahr 2020 wurden rd. 10 % Kauffälle weniger registriert als im Jahr 2019. Für Eigentumswohnungen sind die Preise in allen Baujahresklassen um bis zu 15 % gestiegen.

Der Geldumsatz am Paderborner Immobilienmarkt erreicht ohne Nebenkosten mit rd. 362 Millionen Euro einen Umsatz, der rd. 19 % unterhalb des Wertes des Jahres 2019 liegt, jedoch in etwa den Zahlen der weiter zurückliegenden Jahre entspricht.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben und enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung sowie über das Preisniveau. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses, 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 wird der Grundstücksmarktbericht über den Internetauftritt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn und über das Internetportal BORIS.NRW kostenfrei bereitgestellt.

3 Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach verschiedenen rechtlichen Vorgaben 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 sechzehn Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwirtschaft, 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 fünf Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind in den §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) und im Teil 3 der GrundWertVO NRW beschrieben. Zu den 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
- 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 Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur erteilt, sofern ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und 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 ebenfalls 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, öffentlichen Stellen etc. zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 2.930 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von 36 Gutachten im Jahr 2020 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetseiten des Gutachterausschusses.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu bei, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

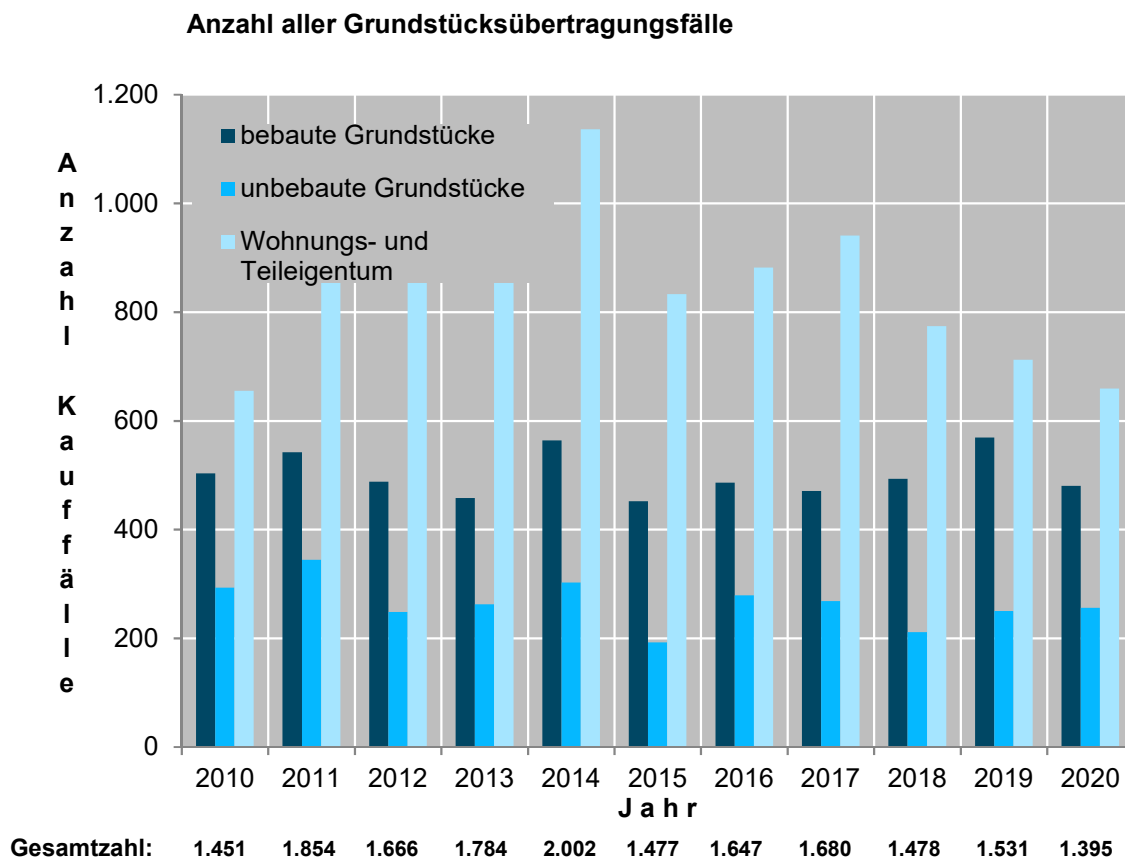
4 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Vertrag 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 Verträge.

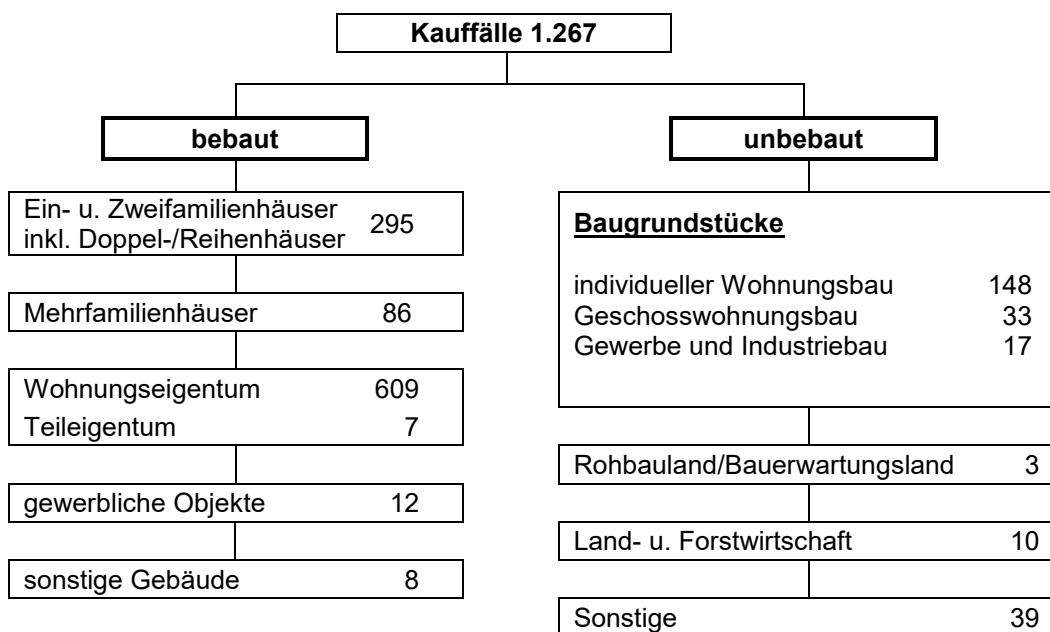
In der Grafik unter Punkt 4.1 sind alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden, berücksichtigt.

Ab der Darstellung 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, Tauschverträge etc.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung

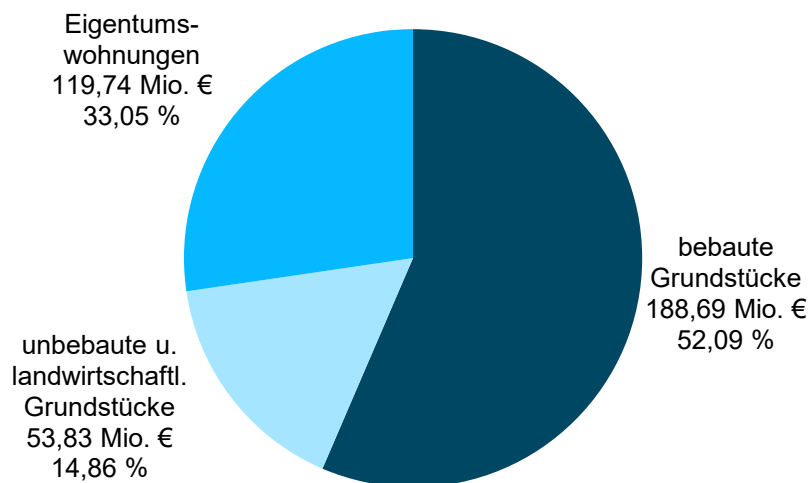


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

Gesamtumsatz 362,26 Mio. Euro (2019: 447,27 Mio. Euro)



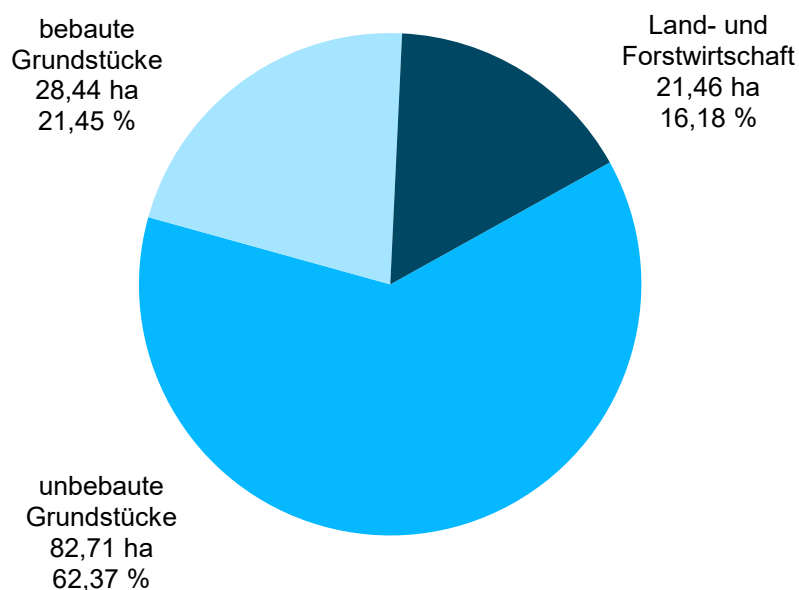
	2020	2019
bebaute Grundstücke	188,69 Mio. EUR	252,57 Mio. EUR
unbebaute Grundstücke	52,90 Mio. EUR	70,63 Mio. EUR
Land- u. Forstwirtschaft	0,93 Mio. EUR	1,92 Mio. EUR
Eigentumswohnung	119,74 Mio. EUR	122,15 Mio. EUR
Gesamtumsatz	362,26 Mio. EUR	447,27 Mio. EUR

Der Geldumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2020 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	22,60 Mio. EUR	113,88 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	12,16 Mio. EUR	62,50 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	16,13 Mio. EUR	9,96 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 Mio. EUR	2,35 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	0,27 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	1,73 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 132,61 ha (2019: 164,65 ha)

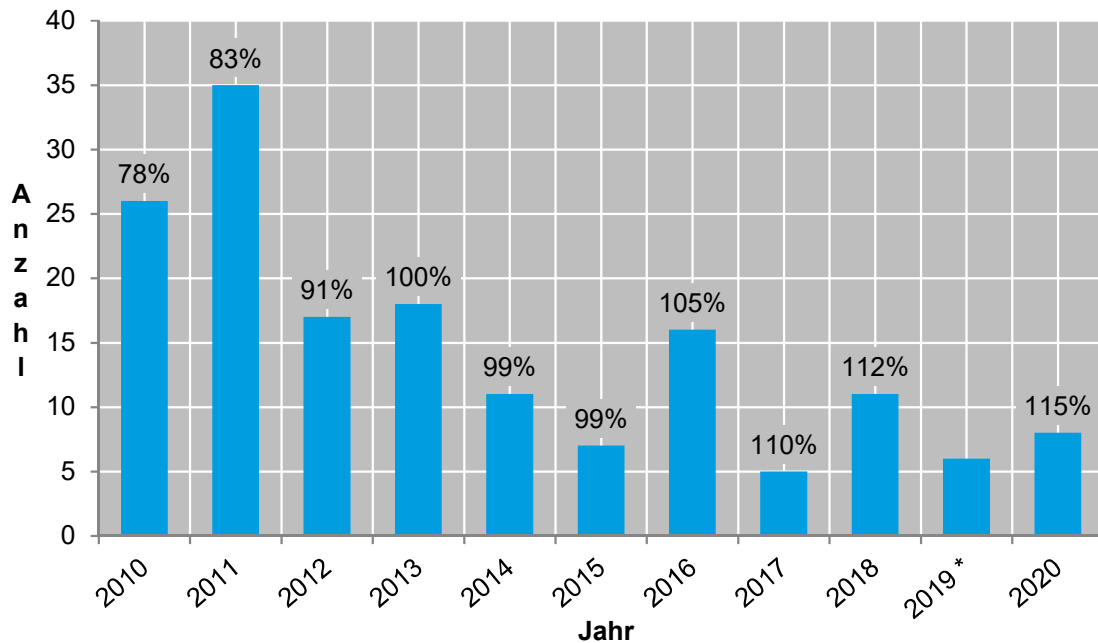


	2020	2019
bebaute Grundstücke	28,44 ha	72,60 ha
unbebaute Grundstücke	82,71 ha	54,10 ha
Land- u. Forstwirtschaft	21,46 ha	37,95 ha
Gesamtumsatz	132,61 ha	164,65 ha

Der Flächenumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2020 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	6,52 ha	15,00 ha
Geschosswohnungsbau	2,71 ha	5,86 ha
Gewerbe/Industrie	16,10 ha	4,03 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 ha	3,56 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	0,35 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	57,03 ha	-

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn



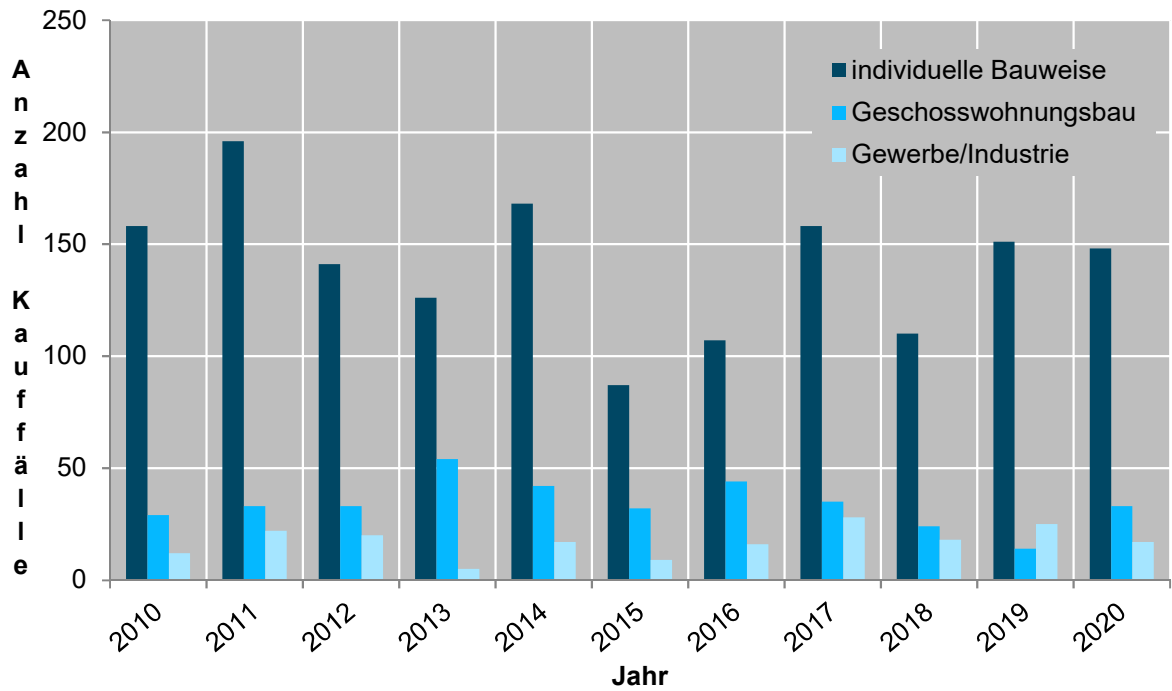
Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar. Die Prozentzahl über dem Balken gibt an, zu welchem Anteil der für die Zwangsversteigerungsverfahren ermittelten Verkehrswerte im Mittel der Zuschlag erfolgte.

* Im Jahr 2019 wurden nur 6 Zwangsversteigerungen registriert. Da die Fälle sehr unterschiedlichen Grundstücksteilmärkten angehören und auch nicht kalkulierbare Besonderheiten aufweisen, ist die Ermittlung eines Prozentwertes nicht möglich.

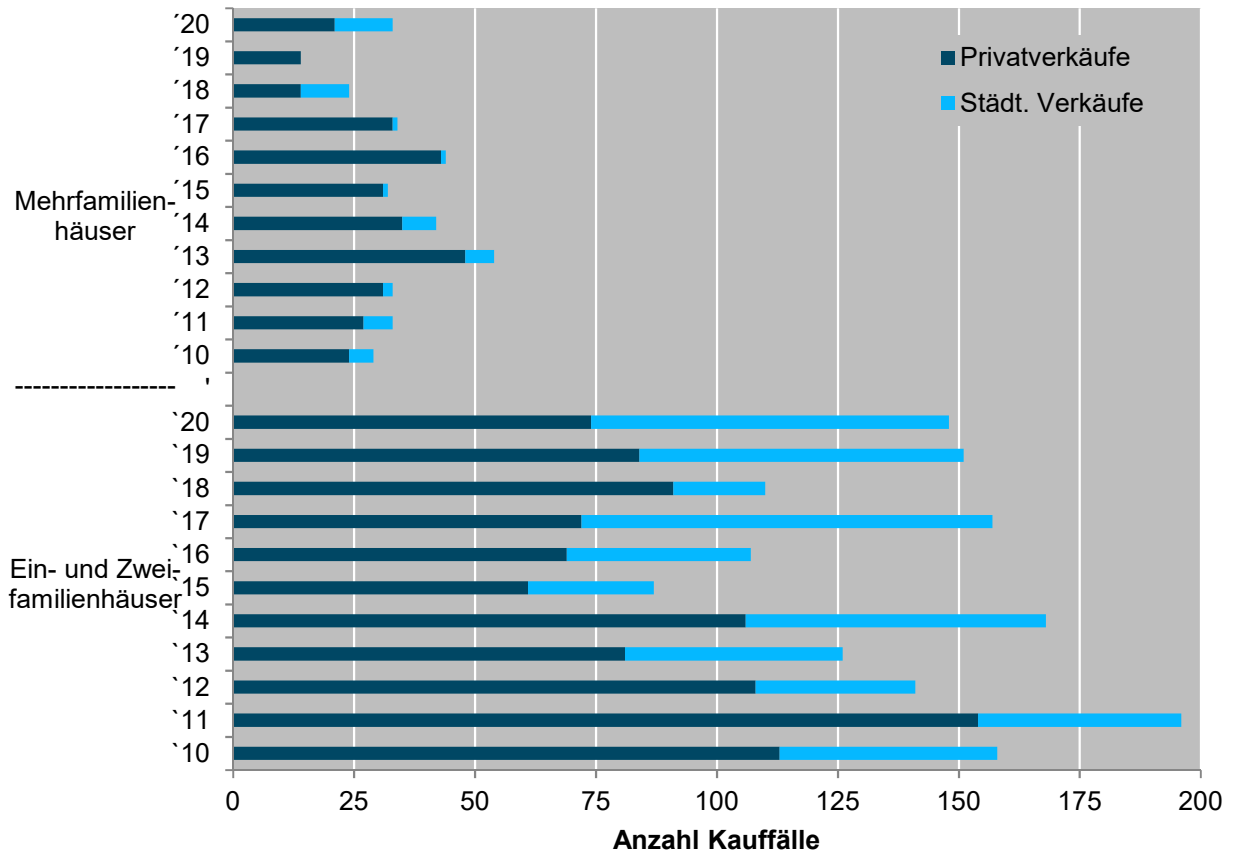
5 Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

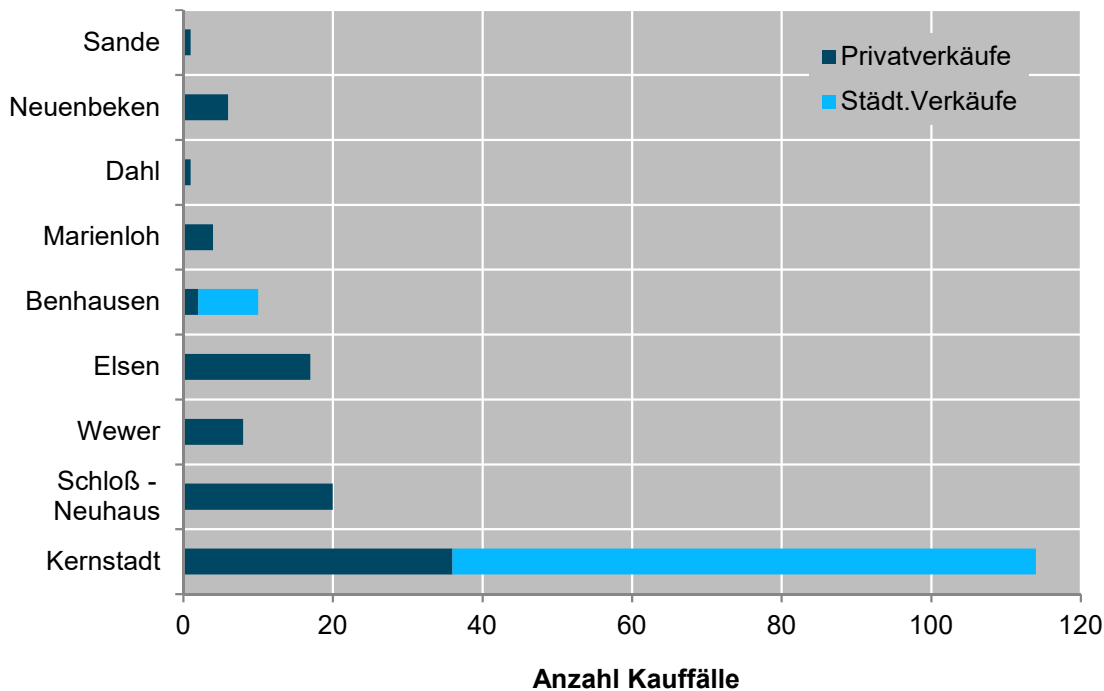
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken – Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung – Entwicklung



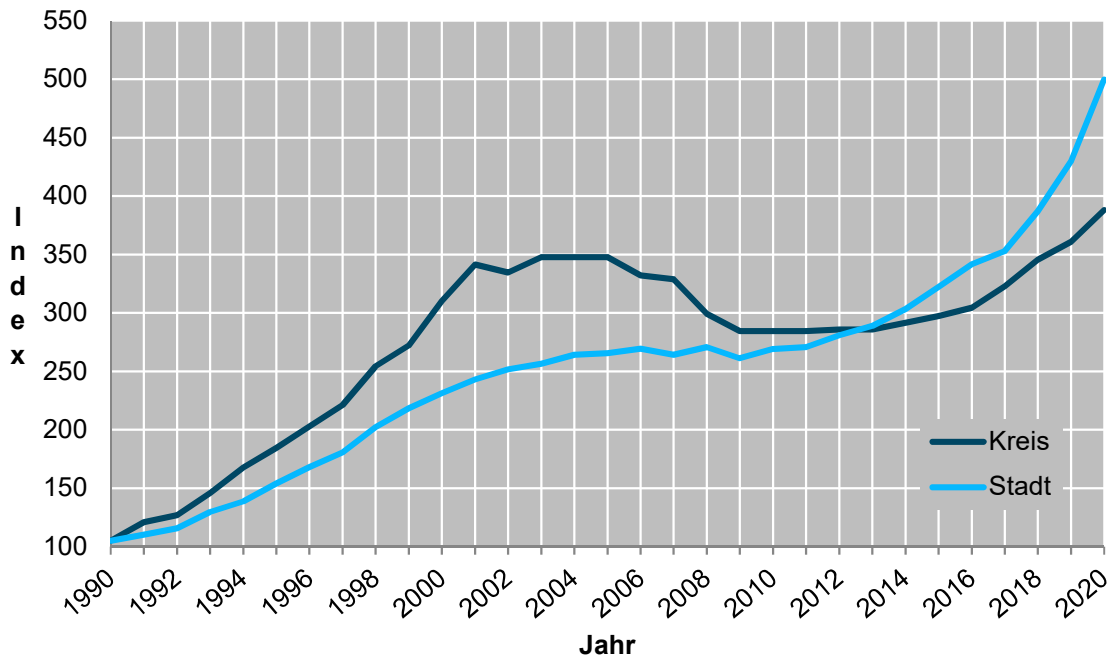
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen in 2020



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 10 Jahre in %

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kreis	0	0,5	0	5	2	2,5	6	7,1	4,4	7,5
Stadt	0,6	3,8	2,8	5	6,3	6	3,3	9,6	11,1	16,3

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 ist dabei wie folgt zu ermitteln: ausgehend vom Zuschnitt, der Grundstücksgröße und der planungsrechtlichen Festsetzung (überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, planungsrechtliche Grundflächenzahl - GRZ) ist eine maximal realisierbare GRZ zu ermitteln. Dabei stellt die planungsrechtliche Ausweisung 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 ermittelt und als wertbestimmendes Merkmal festgelegt. Es ist zu beachten, dass für die Richtwertzonen mit den Nummern 187 bis 227 im Innenstadtzentrum eigene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind (siehe hierzu Punkt 5.6). Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabelle hinaus ist nicht zulässig.

WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen außerhalb des Innenstadtzentrums

		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
Bewertungsobjekt	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

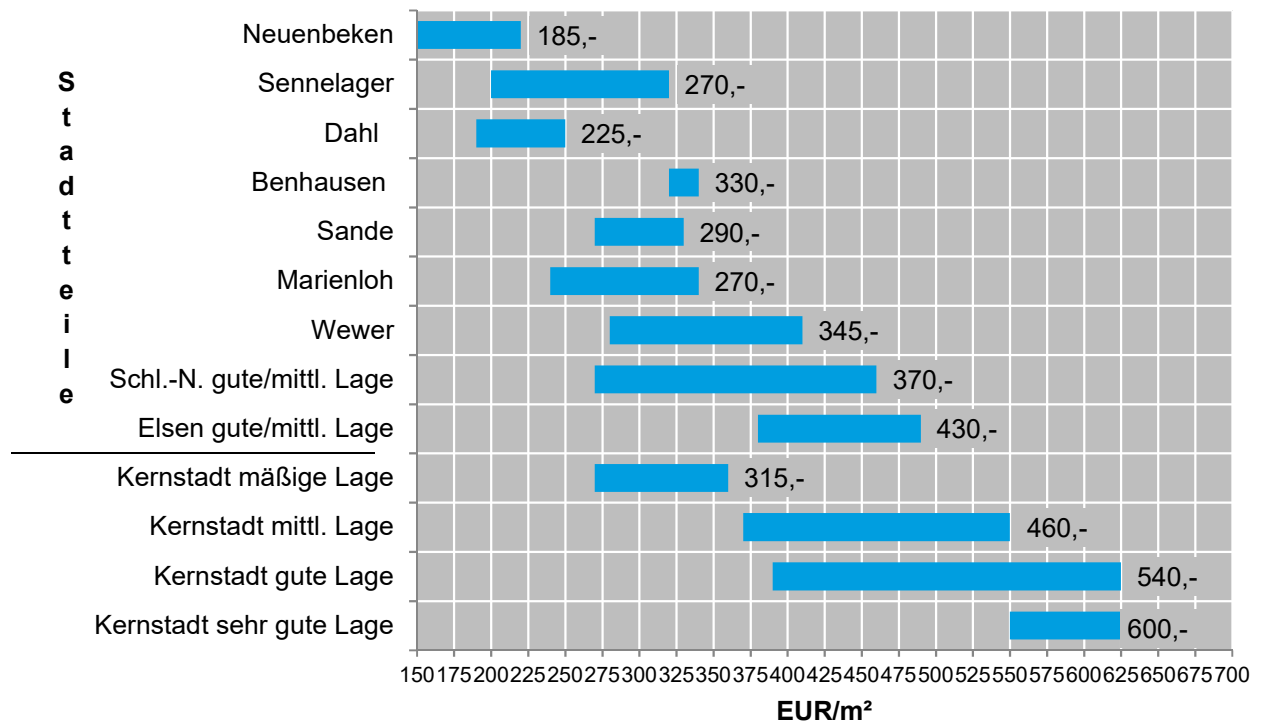
Beispiel:

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.

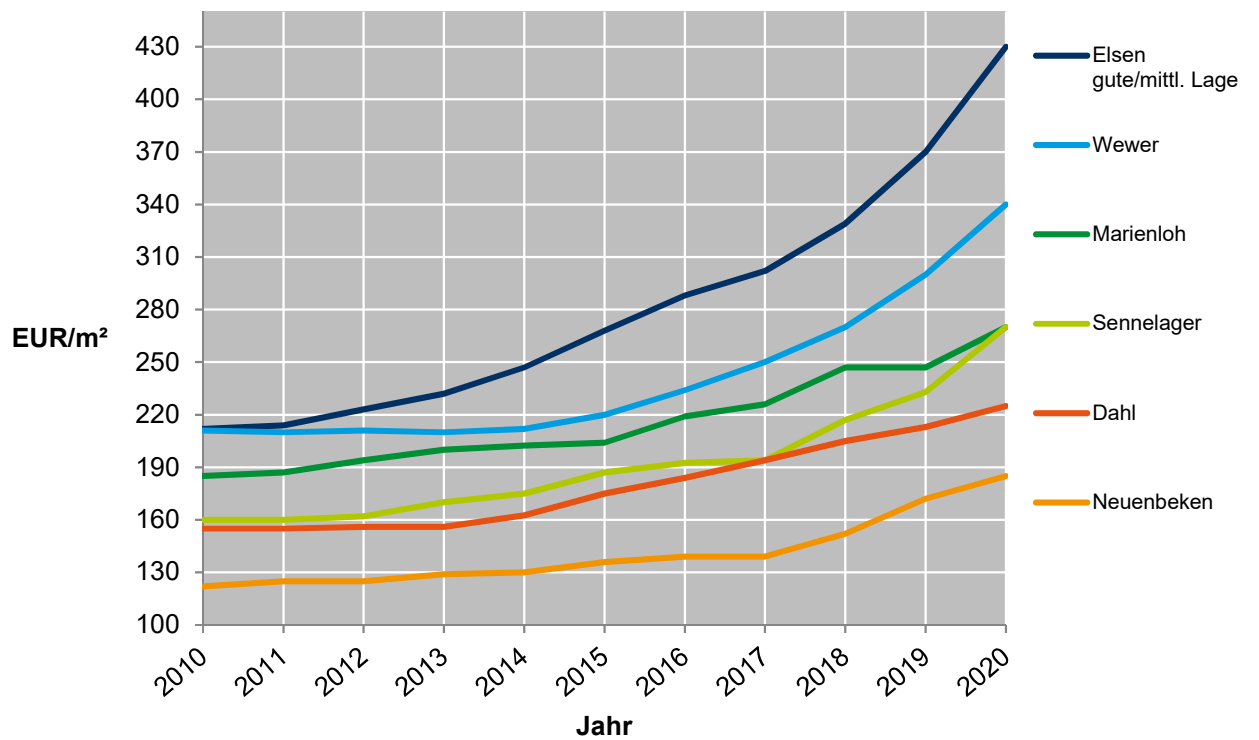
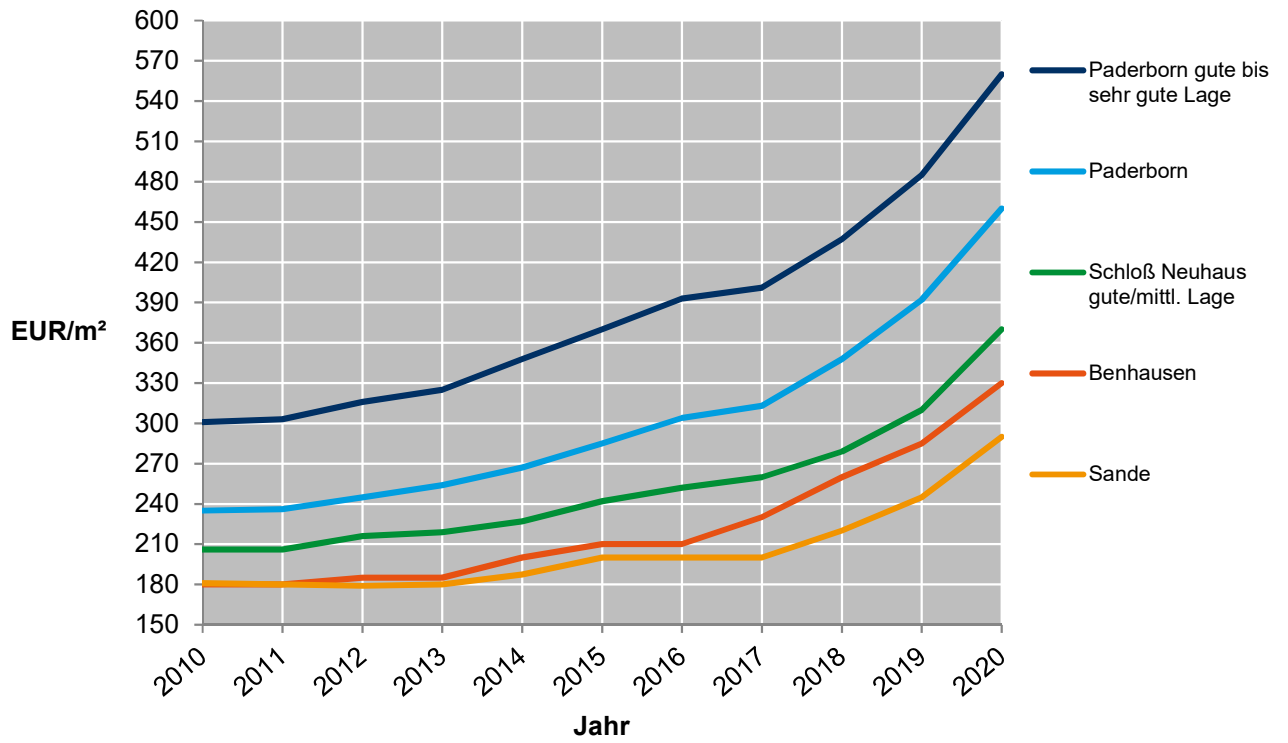
Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

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 01.01.2021



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



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

Jahr	Kernstadt	Schloß Neuhaus	Marienloh	Sande	Elsen	Wewer	Benhausen	Neuenbeken	Dahl	gesamt
1995	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1996	108	106	115	117	104	105	113	106	106	107,4
1997	115	118	120	120	114	119	113	110	112	115,8
1998	126	127	140	157	127	137	113	120	161	129,4
1999	132	141	145	184	140	150	155	123	194	140,2
2000	140	150	161	202	148	162	137	133	215	149,4
2001	147	161	164	205	154	163	163	151	233	157,2
2002	150	169	170	223	160	170	174	151	244	162,2
2003	153	169	191	228	165	170	179	151	244	165,2
2004	157,0	176,6	189,0	233,3	164,0	174,1	189,8	177,5	266,4	170,0
2005	157,6	177,4	189,0	233,3	165,0	174,1	189,9	177,5	266,4	170,7
2006	160,6	179,0	194,1	242,9	166,6	175,0	192,5	167,2	274,6	173,1
2007	158,5	169,3	189,1	236,2	162,0	175,5	187,1	161,7	266,2	169,3
2008	155,6	164,2	186,6	230,8	155,1	173,6	195,2	163,1	255,8	165,4
2009	150,3	161,9	177,9	221,2	146,7	166,1	184,4	158,3	249,1	159,9
2010	154,4	168,1	185,4	230,5	147,7	171,0	192,5	165,1	259,3	164,5
2011	155,5	167,4	187,7	230,5	150,2	169,6	195,1	168,9	259,3	165,4
2012	161,6	175,2	193,9	229,3	160,4	170,9	200,2	168,9	261,4	171,7
2013	168,0	180,0	201,1	232,3	169,1	170,4	203,2	176,7	271,9	176,5
2014	177,1	185,8	204,7	240,0	179,4	171,6	220,3	178,3	287,4	184,8
2015	188,3	198,6	204,7	256,1	194,1	178,8	231,3	187,7	306,7	196,5
2016	201,3	207,3	219,6	254,8	209,0	191,1	231,3	190,9	322,3	208,3
2017	207,1	213,1	227,1	263,0	218,6	202,2	254,0	190,9	339,4	215,2
2018	229,3	228,8	248,4	290,6	238,5	217,8	287,0	209,4	344,3	235,9
2019	256,8	251,7	248,4	329,2	266,6	242,6	314,6	238,9	355,0	262,1
2020	299,7	298,0	270,5	394,1	311,9	277,0	364,3	255,9	383,8	304,8
Veränderung 2019/2020	16,7%	18,4%	8,9%	19,7%	17,0%	14,2%	15,8%	7,1%	8,1%	16,3%

5.6 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:

$$(U - 1) \times 575,- \text{ EUR/m}^2.$$

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 **650,- 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

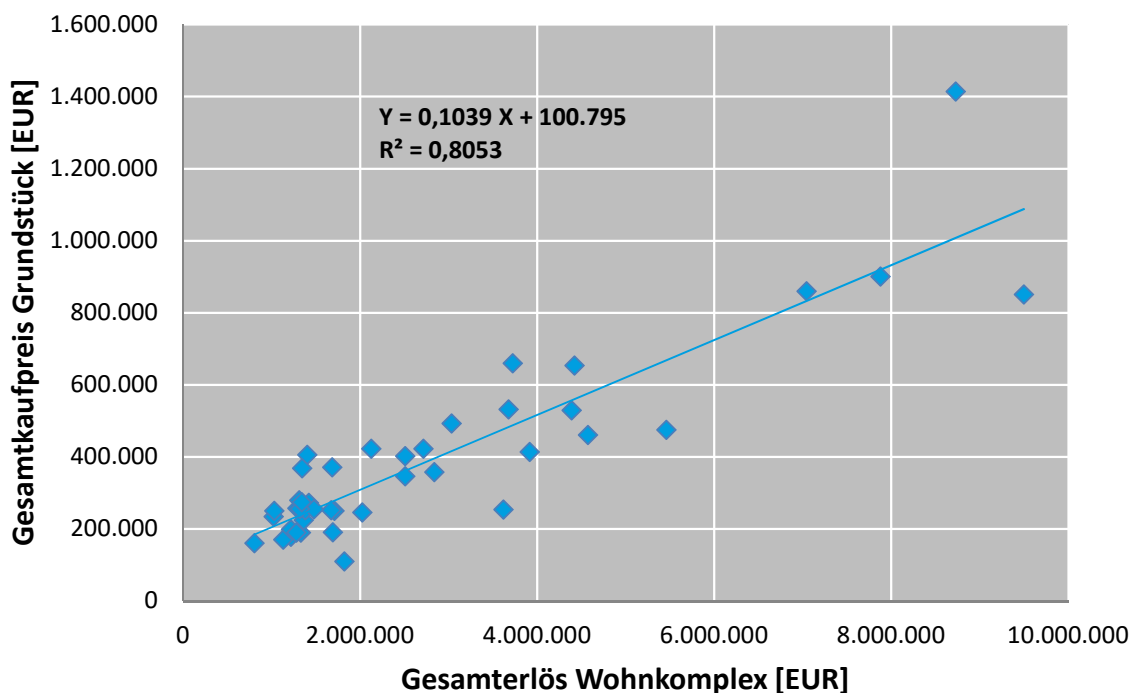
Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$650,- \text{ EUR/m}^2 + ((1,223 - 1,000) \times 575,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 778,- \text{ EUR/m}^2$$

5.7 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 aus dem Auswertejahr 2016 und 2017 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:

Gesamtkaufpreis Grundstück zu Gesamterlös Wohnkomplex



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.

5.8 Bodenrichtwerte für Gewerbebauand

Lage	Richtwert in EUR/m ² erschließungsbeitragsfrei		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	120	85	65
Schloß Neuhaus	75	65	57
Elsen		82	
Marienloh		55	
Wewer		65	

Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und auf Gebiete mit Büro- und Verwaltungsstandorten. Dagegen wurden die Richtwerte der Gebiete, die auch durch Einzelhandelnutzungen geprägt sind, nicht berücksichtigt. Dies betrifft die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (160,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (120,- EUR/m²) und im Bereich des Südrings (140,- EUR/m²).

Die Preise sind im Jahr 2020 gegenüber 2019 um rd. 10 % gestiegen.

5.9 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2020 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Mit Ausnahme der Zonen mit den Nummern 181 und 183 wurden höhere Bodenrichtwerte als im Vorjahr ermittelt und beschlossen. Der Anstieg beträgt im Mittel rd. 7 %.

Zonennummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m ²
181	Elsen / Wewer - LW 55	5,80
182	Sande / westlich SN - LW 35	4,80
183	Marienloh / östlich SN - LW 40	5,00
184	Dahl / Neuenbeken - LW 40	3,60
185	westlich Elsen -Bahnhof - LW 35	3,20
186	Benhausen / südl. Paderborn - LW 40	5,00

5.10 Werte für Waldflächen

Im Jahr 2020 wurden keine und im Jahr 2019 wurden 3 Verkäufe von Waldflächen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 5.100 m² registriert. Der mittlere Kaufpreis dieser Flächen inkl. Aufwuchs beträgt rd. 1,90 EUR/m². Über die Qualität des Aufwuchses liegen keine Informationen vor.

5.11 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.

5.12 Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke

Die drei registrierten Erbbaurechtsbestellungen im Jahr 2020 betreffen keine Wohnbaulandflächen sondern gewerbliche Bauflächen, für die ein höherer Erbbauzins anzunehmen ist. Dies bestätigen die vereinbarten Erbbauzinssätze von im Mittel 4 %.

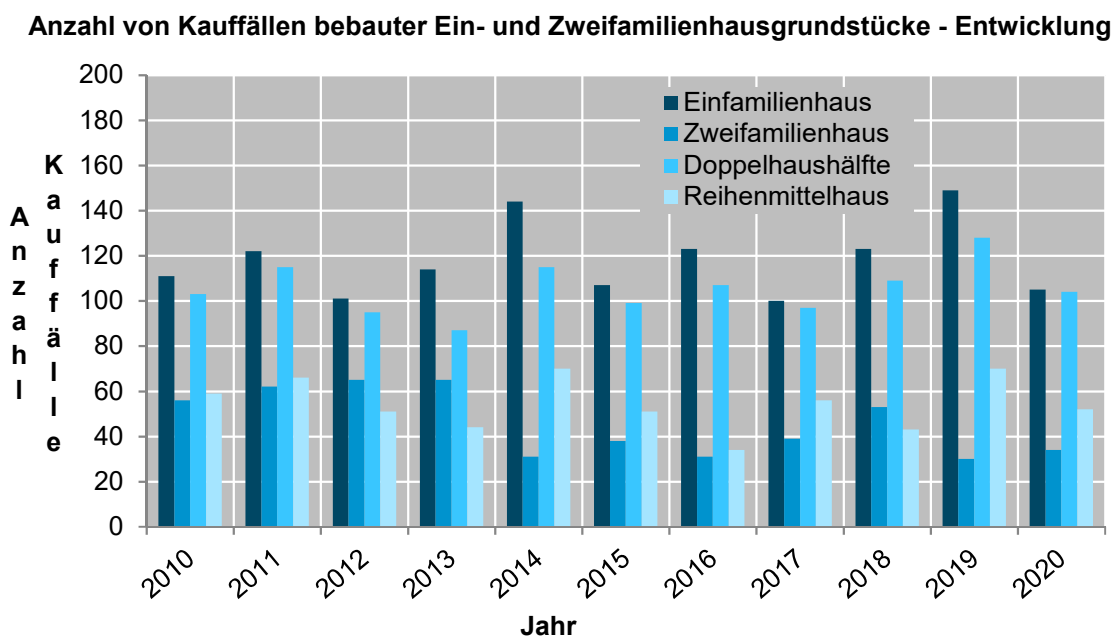
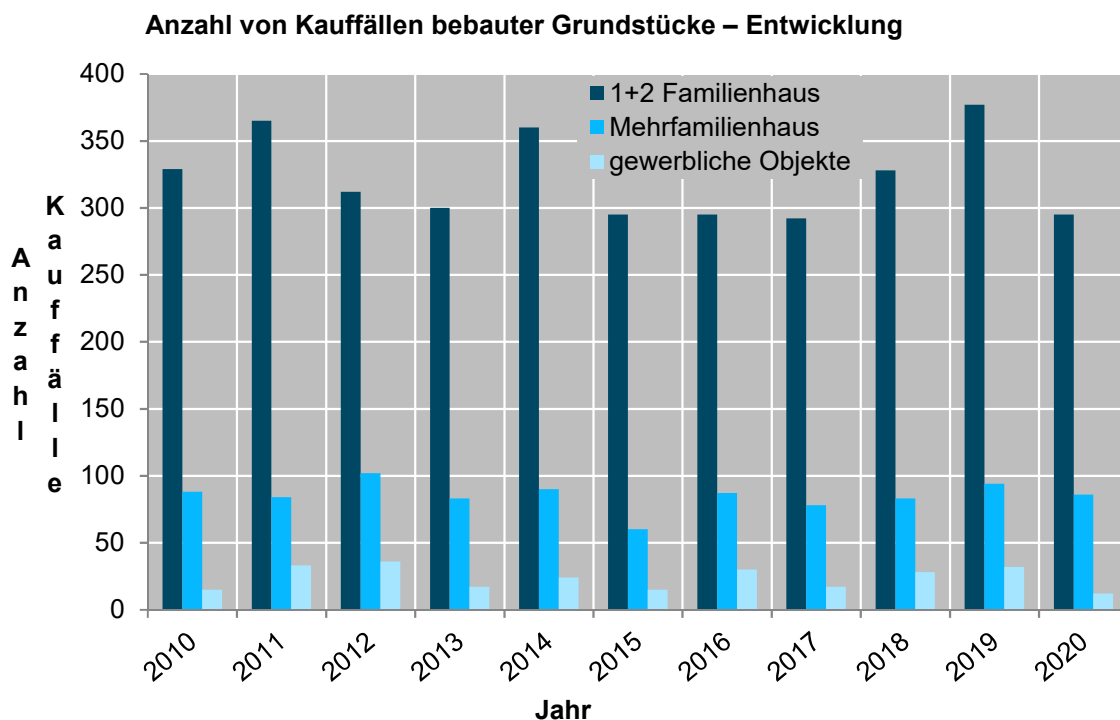
Für Wohnbaugrundstücke kann angenommen werden, dass jährliche Erbbauzinsen von deutlich unter 3 % marktüblich sind. (Im Vergleich dazu die Erbbauzinsen von 2,9 % und 2,1 % ausgewiesen in den Grundstücksmarktberichten 2018 und 2019).

5.13 Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke

Wohnbaugrundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind und entsprechend dieses Erbbaurechtes auch bebaut sind, werden praktisch ausschließlich von den Erbbauberechtigten angekauft. In den Jahren 2019 und 2020 wurden 10 solcher Kauffälle registriert. Dabei wurden Kaufpreise vereinbart, deren arithmetischer Mittelwert rd. 52 % des Bodenrichtwertes betragen. Zwar weisen die Verhältniszahlen eine erhebliche Spanne auf, allerdings erreicht auch der gegenüber den Extremwerten weniger empfindliche Median mit rd. 51 % einen ähnlichen Wert.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffälle



Die Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2019):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten	
freistehendes Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	105 (149)	6	(7)
Zweifamilienhaus	34 (30)	0	(0)
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	104 (128)	30	(42)
Reihenmittelhaus	52 (70)	13	(8)

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 und den Wert für Nebengebäude und Garagen**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.

In den nachfolgenden Tabellen werden bei den Einfamilienhäusern auch Objekte mit einer Einliegerwohnung erfasst. Neben den Kauffällen des Jahres 2020 wurden auch Kaufpreise aus dem Jahr 2019 herangezogen.

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittel- haus	Zwei- u. Drei- familienhaus
Baujahr	1950 – 1974	373.300,- €	282.800,- €	213.000,- €	434.100,- €
	1975 – 1994	409.900,- €	343.700,- €	291.900,- €	537.000,- €
	1995 – 2018	500.200,- €	346.000,- €	275.700,- €	415.000,- €

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. Wegen einer zu geringen Anzahl unterkellerten Neubauobjekte unterbleibt die Ausweisung eines Wertes für diese Bauweise.

Gebäudetyp – jeweils nicht unterkellert				
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Neubauten (Baujahr 2019/2020)		463.300,- €	377.500,- €	366.200,- €

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.1 (Seiten 27 bis 29) die in 2019/2020 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 2019/2020 verglichen mit dem Zeitraum 2018/2019 gezahlt wurden. Dabei zieht der Gutachterausschuss sowohl die unter Punkt 6.2 veröffentlichten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die unter Punkt 8.1 ermittelten Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke heran.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Die Preise haben sich im Jahr 2020 unterschiedlich entwickelt. Für Objekte, die zwischen 1950 und 1974 errichtet wurden, ergeben sich für Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser keine bzw. nur sehr geringe Preissteigerungen und für Reihenmittelhäuser auch Preisrückgänge. Die deutlichsten Preissteigerungen ergeben sich für die jüngste Baujahresstufe 1995 bis 2018. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung	
Reihenmittelhaus	1950 – 1974	-	8 %
	1975 – 1994	+	5 %
	1995 – 2018	+	4 %
	Neubauten	+	7 %
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1950 – 1974	+	2 %
	1975 – 1994	+	13 %
	1995 – 2018	+	15 %
	Neubauten	+	2 %
Einfamilienhaus (auch mit Einlieger- wohnung)	1950 – 1974	+ -	0 %
	1975 – 1994	+	5 %
	1995 – 2018	+	13 %
	Neubauten	+	2 %

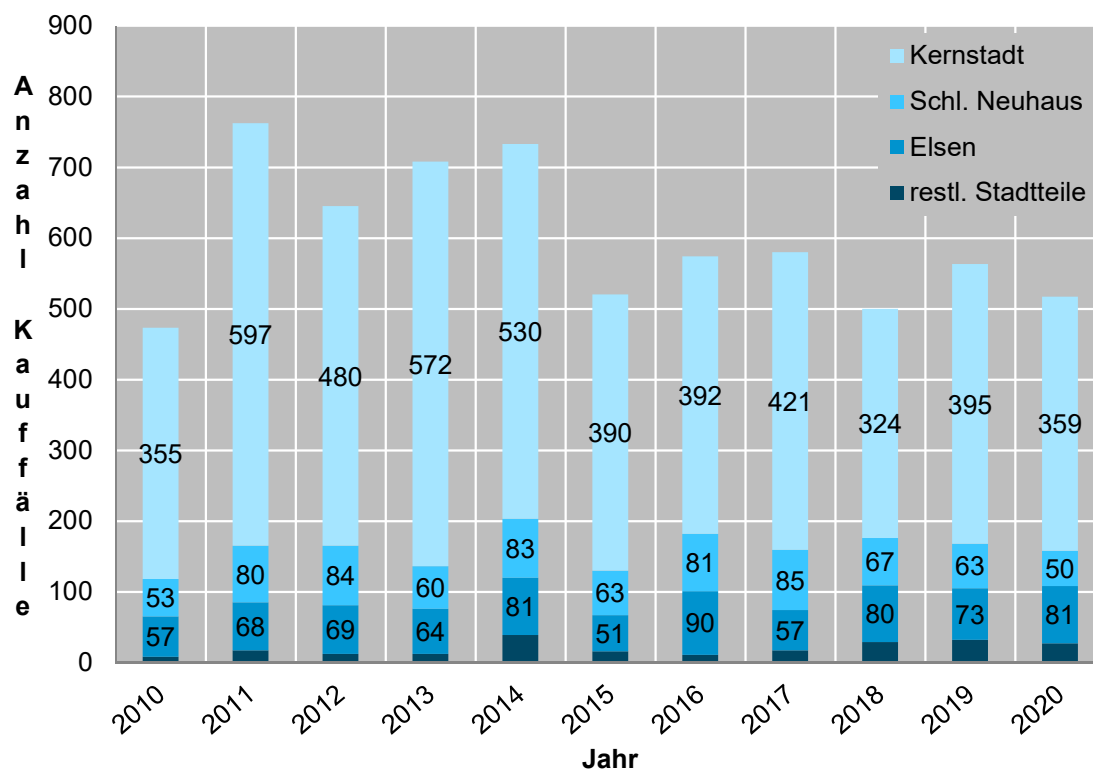
Im Zwei- und Dreifamilienhausbereich ist von einer Preissteigerung von rd. 15 % auszugehen.

Für den Mehrfamilienhausbereich ist nur für die Baujahresspanne 1950 bis 1974 eine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung möglich. Hier ist von einer Preissteigerung von rd. 8 % auszugehen. Für die übrigen Objekte weisen die zum Vergleich zur Verfügung stehenden Kauffälle stark unterschiedliche Merkmale bezüglich Wohnflächen- und Grundstücksgröße auf, so dass Angaben zur Preisentwicklung kaum möglich sind.

7 Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Ausgewertete Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen – Entwicklung



Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge liegt im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % niedriger.

Von den 609 (2019: 672) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 517 (2019: 563) Kauffälle ausgewertet werden (siehe Diagramm); bei den übrigen Kauffällen fehlte das für eine Auswertung notwendige Datenmaterial.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kauffälle:

Erstverkäufe	28,2 % (2019: 28,0 %)
Weiterverkäufe	66,9 % (2019: 66,7 %)
Umwandlungen	4,9 % (2019: 5,3 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

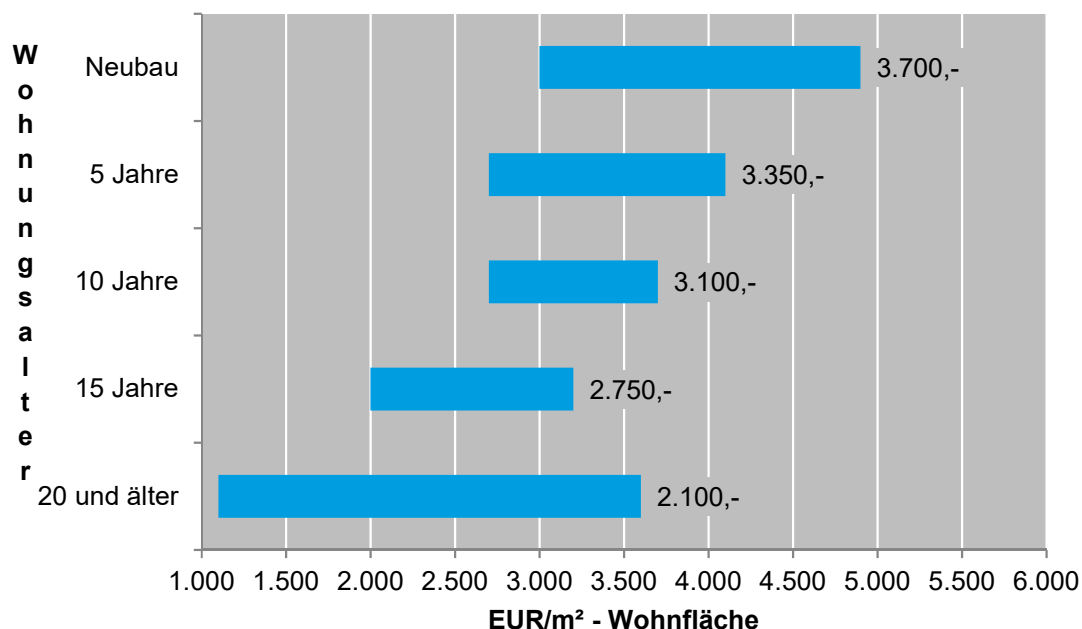
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **in mittlerer bis guter Wohnlage** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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



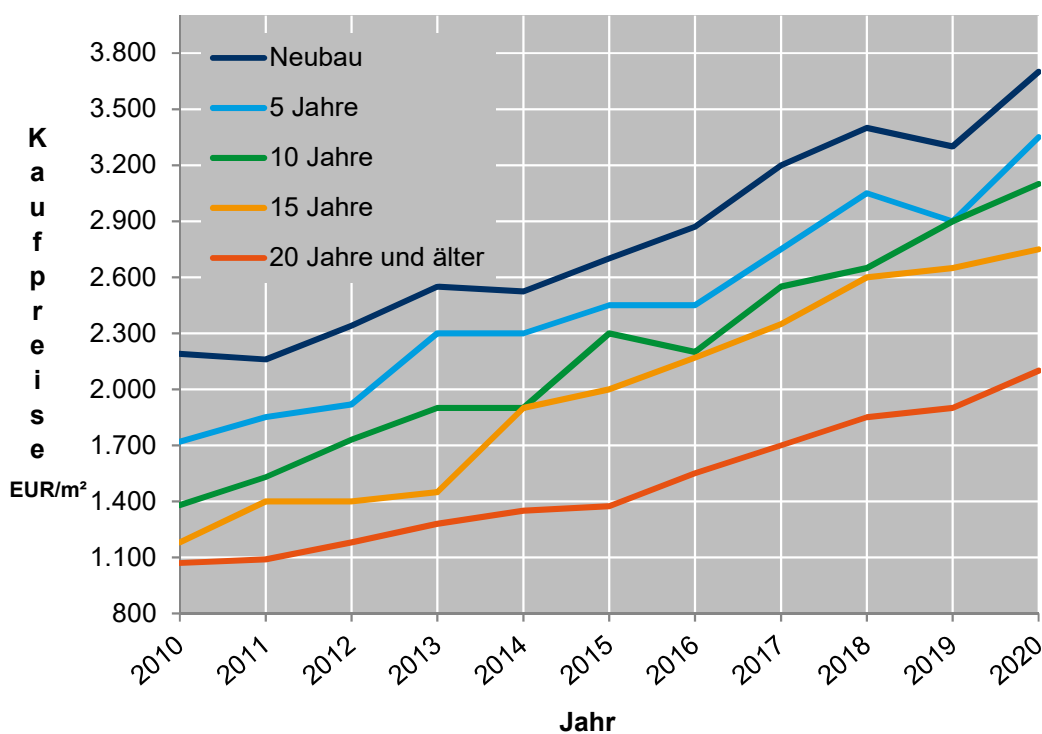
Die große Bandbreite der Kaufpreise für Wohnungen der Baujahresklasse 20 Jahre und älter erklärt sich im Wesentlichen mit einem unterschiedlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad einzelner Anlagen und Wohnungen. Die große Bandbreite bei Neubauten ist auf die Lage und die Ausstattung (Barrierefreiheit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

Einzelne ältere, größere Anlagen weisen Besonderheiten auf, Preise in derartigen Anlagen können unter der ausgewiesenen Spanne liegen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei neueren Bauten und bei Neubauten rd. 400,- bis 600,- EUR/m² niedriger. Für ältere Wohnungen (>20 Jahre) ist in den Stadtteilen kein Preisunterschied zur Kernstadt zu erkennen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Eigentumswohnungen aller Baujahresklassen zwischen 5 % und 15 % gestiegen. Neubauten entstehen überwiegend in guten bis sehr guten Lagen.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Kernstadt



7.3 Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten** und **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 [m²]	Ø Preis/m²-Wohnfläche [EUR/m²]
Erstverkauf	74	Neubau	82	3.520,-
Weiterverkauf	19	2010 – 2018	93	3.000,-
	34	1995 – 2009	77	2.600,-
	89	1975 – 1994	72	1.980,-
	33	1950 – 1974	72	2.250,-

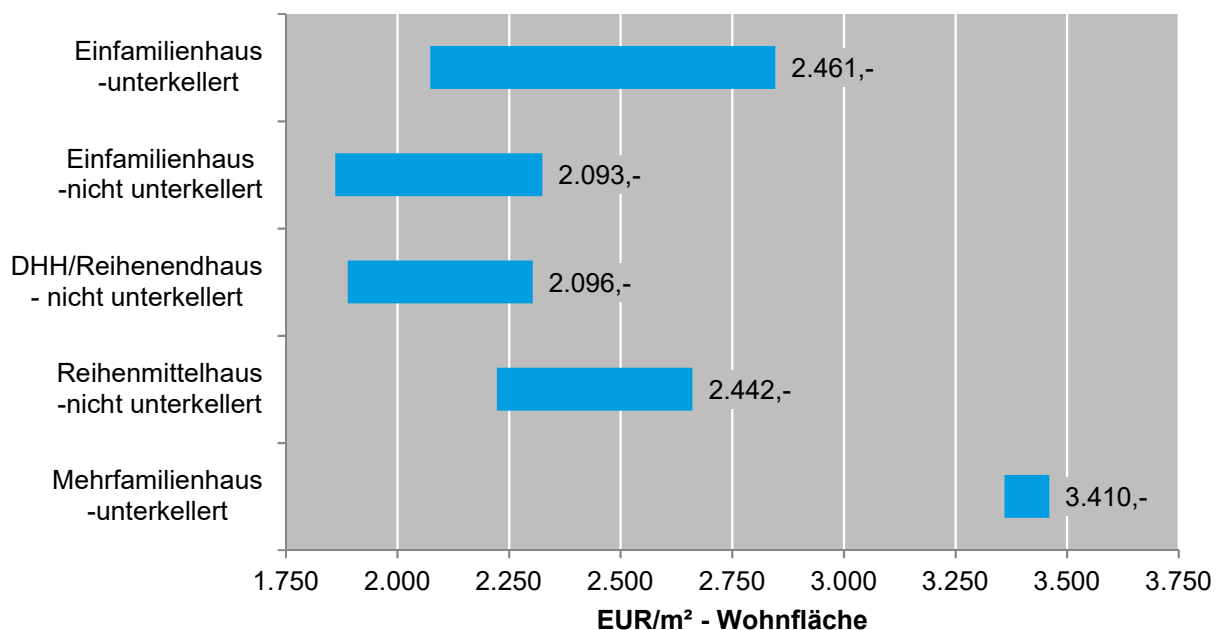
8 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen

8.1 Gebäudefaktoren

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m² Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen oder sonstigen Nebengebäuden. Dabei erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes nach dem unter Punkt 8.2 – Sachwertfaktoren – beschriebenen Modell bzw. bei Neubauten wurden soweit bekannt die Ankaufpreise der Grundstücke berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen auf den folgenden Seiten verwiesen. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2019 und 2020 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.

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.

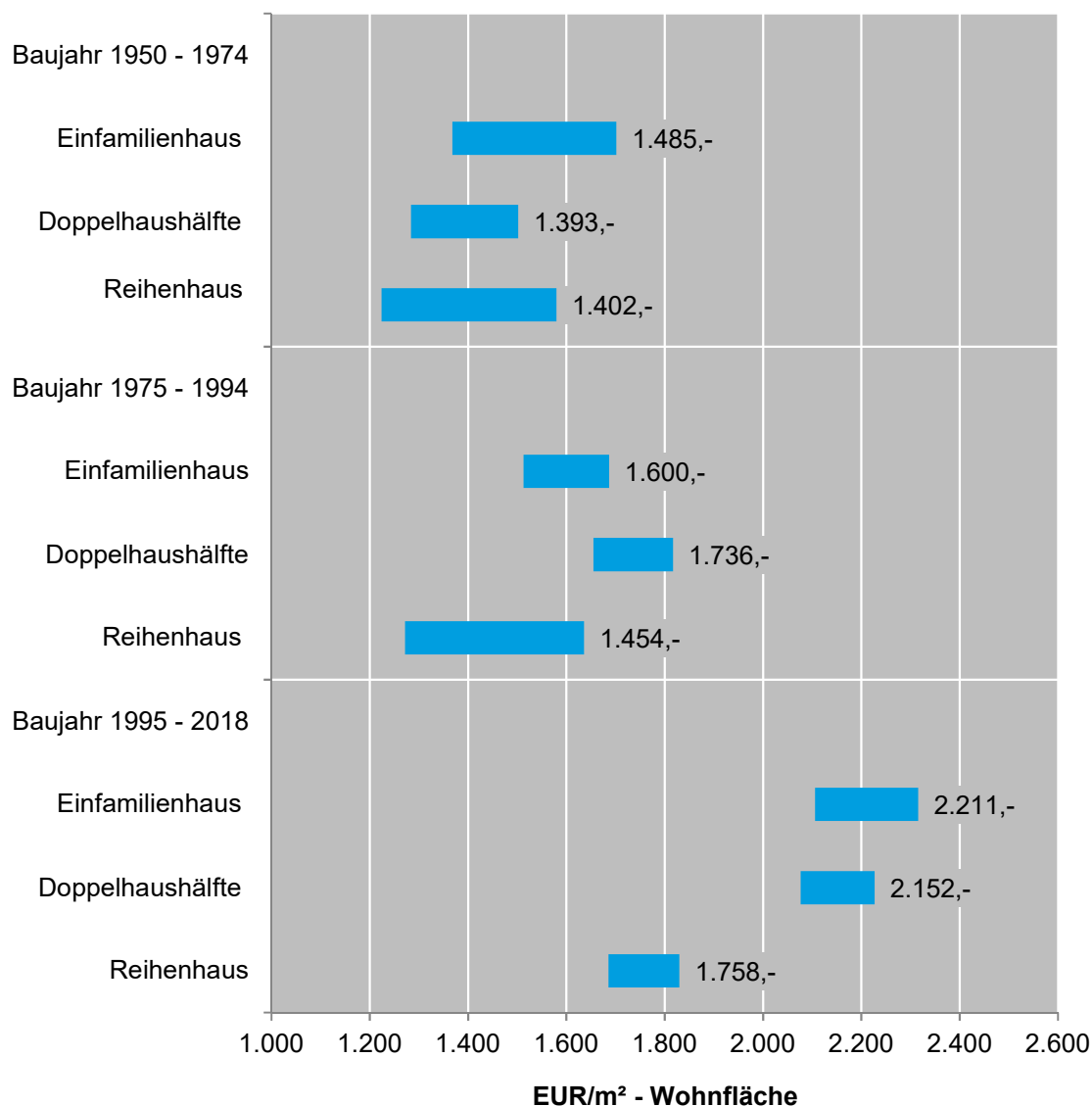
Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte (DHH) / Reihenendhaus, Reihemittelhaus und Mehrfamilienhaus - Neubau



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
		Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Bodenwert [EUR /m ²]
Einfamilienhaus				
- unterkellert	2	148	466	277
- nicht unterkellert	11	167	365	333
DHH/Reihenendhaus				
- nicht unterkellert	67	142	281	391
Reihemittelhaus				
- nicht unterkellert	20	128	152	416
Mehrfamilienhaus				
- unterkellert	3	616	678	558

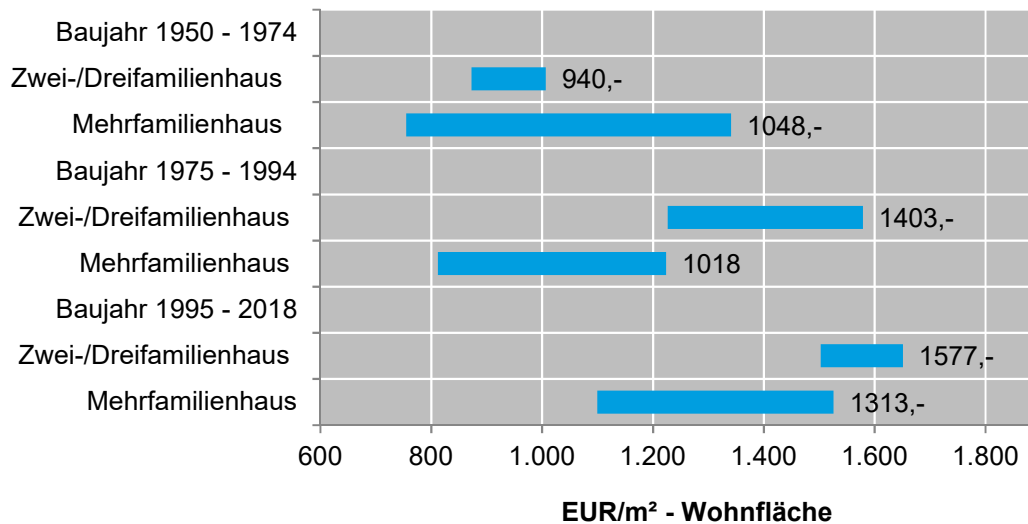
**Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus/Reihenendhaus
und Reihenmittelhaus – ältere Baujahre / unterkellert**



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- fläche [m²]	Grund- stücks- größe [m²]	Bodenwert [EUR /m²]
Baujahr 1950 – 1974	Einfamilienhaus	8	1964	129	652	280,-
	Doppelhaushälfte	4	1962	116	464	258,-
	Reihenmittelhaus	5	1965	98	236	333,-
Baujahr 1975 – 1994	Einfamilienhaus	7	1986	162	651	221,-
	Doppelhaushälfte	8	1985	136	359	281,-
	Reihenmittelhaus	4	1977	136	349	285,-
Baujahr 1995 - 2018	Einfamilienhaus	8	2009	160	499	267,-
	Doppelhaushälfte	6	2003	125	280	263,-
	Reihenmittelhaus	5	1999	128	188	272,-

Zwei-/Dreifamilienhaus und Mehrfamilienhaus - unterkellert



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauf-fälle	Mittelwerte			
			Bau-jahr	Wohn-/Nutz-fläche [m²]	Grund-stücks-größe [m²]	Boden-wert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	Zwei-/Dreifamilienhaus	15	1966	220	653	354,-
	Mehrfamilienhaus	23	1966	451	577	432,-
Baujahr 1975 – 1994	Zwei-/Dreifamilienhaus	3	1984	240	642	304,-
	Mehrfamilienhaus	13	1988	548	738	377,-
Baujahr 1995 – 2018	Zwei-/Dreifamilienhaus	3	2003	200	388	249,-
	Mehrfamilienhaus	7	2001	848	971	312,-

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

Die Anwendung der auf den Seiten 27 bis 29 zusammengestellten Gebädefaktoren für die Bewertung eines Objektes hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m² anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Aus statistischen Untersuchungen ist bekannt, dass insbesondere der Gesamtbodenwert (Grundstücksgröße x Bodenwert je m²) und das Baujahr einen hohen Einfluss auf den Vergleichsfaktor „Preis je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen“ haben. Weichen die diesbezüglichen Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Angaben in den o. a. Tabellen deutlich 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 5.6 dargestellten und erläuterten WGFZ bzw. GFZ-Umrechnungskoeffizienten anzuwenden.

8.2 Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Zweifamilienhäusern 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 und dem Wert der Außenanlagen den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, bei dem zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unberücksichtigt sind.

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist eine Markt-anpassung vorzunehmen. Gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV sind dafür marktorientierte Zu- oder Abschläge (*Sachwertfaktoren*) vorgesehen, in dem aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial der Sachwert der Objekte mit deren Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt wird. Erstmals werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, obschon der funktionale Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Kaufpreis der Kauffälle weiterhin berücksichtigt wurde. Über Regressionsanalysen wurden vielmehr direkte Funktionen zwischen den vorläufigen Sachwerten und den entsprechenden Kaufpreisen abgeleitet. Dazu standen die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung. Neben der Angabe der Funktionsgleichungen und des Bestimmtheitsmaßes R^2 , sind die Eckdaten der den Auswertungen zugrunde liegenden Stichproben angegeben. Dies ermöglicht dem Sachverständigen eine Einordnung und Interpretation der Ergebnisse in Fällen, in denen die Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Merkmalen der Stichprobe abweichen.

Damit diese Funktionen für die Bewertung angewandt werden können, ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes nach dem gleichen Modell vorzugehen, das auch der Auswertung der Kauffälle zugrunde liegt (Modellkonformität). Diese Auswertungen erfolgten auf Grundlage des „Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA NRW“ vom 21.06.2016 und 11.07.2017 (siehe www.boris.nrw.de), das wiederum auf der Sachwertrichtlinie (SW – RL) vom 09.09.2012 fußt. Zusätzlich sind 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 = 2,8 %) 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 Bewer-

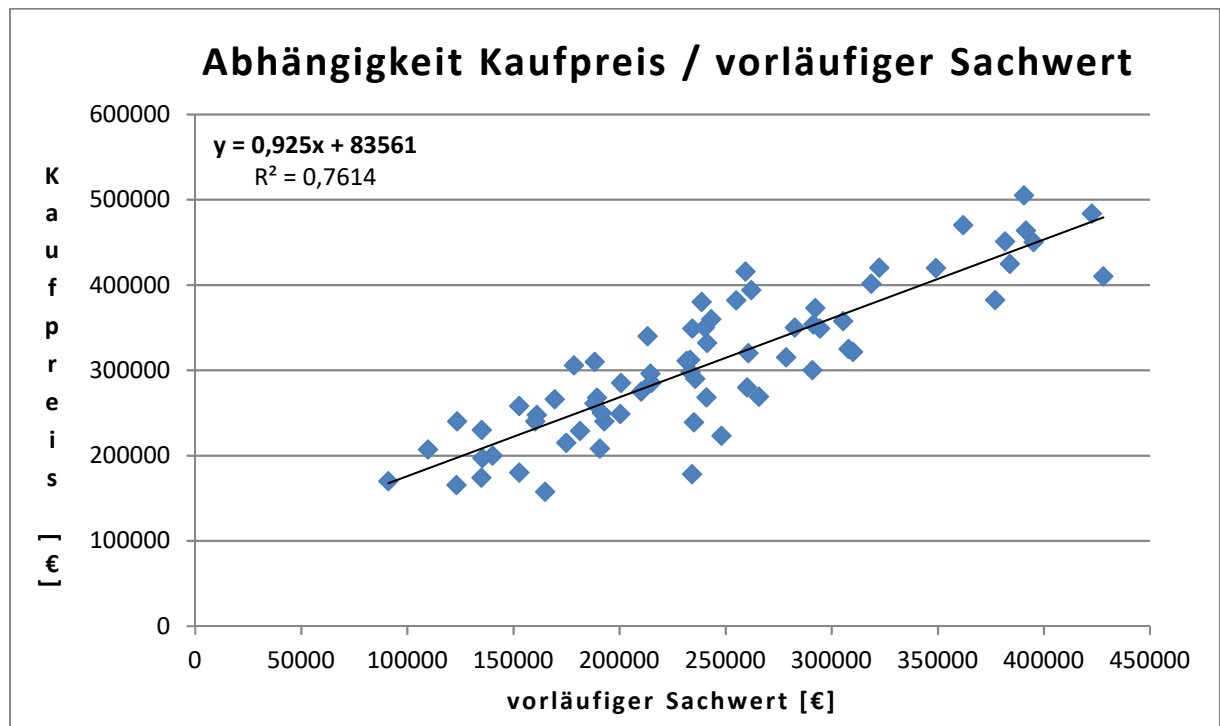
-tungsstichtag 30 Jahre alten Gebäude erfolgt die Abzinsung der Bodenwertdifferenz also über 40 Jahre und nicht über die im Sachwertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Summe aus dem Bodenwert für die tatsächliche Ausnutzung und dem abgezinsten Differenzbetrag ergibt den Bodenwert des Grundstücks.

- Für Zweifamilienhäuser 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 i. d. R. eine Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels (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.
- 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.

Ausgehend von den nach diesen Vorgaben ermittelten vorläufigen Sachwerten können mittels der folgenden Funktionen Verkehrswerte für die jeweiligen Objekte abgeleitet werden.

Bei der Ableitung der Funktionen wurde detektiert, dass weitere signifikante Einflüsse - hier ist z. B. der Lagewert ausgedrückt durch den zonalen Bodenrichtwert zu nennen – nicht vorliegen.

Hinsichtlich der Gebäudetypen wurde festgestellt, dass einerseits Reihenmittelhäuser zusammen mit Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften ausgewertet werden können und andererseits Einfamilienhäuser sowohl mit als auch ohne Einliegerwohnung mit Zweifamilienhäusern zusammengefasst werden können. Dies sichert ausreichend große Stichproben und zuverlässige Ergebnisse, ausgedrückt u. a. durch die Bestimmtheitsmaße R^2 .

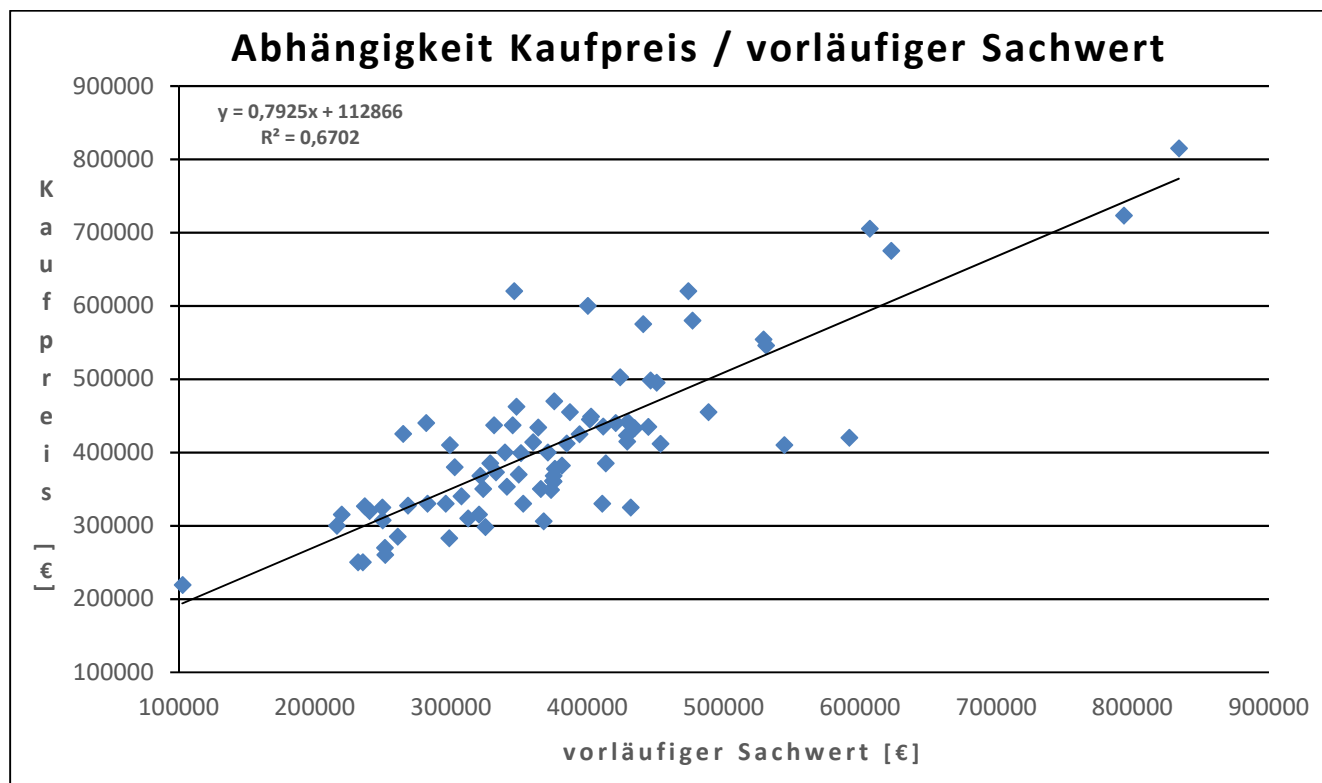
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser

Verkehrswert in € = vorläufiger Sachwert in € x 0,925 + 83.561 €

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 69 Kauffälle der Jahre 2019 und 2020, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baulandfläche [m ²]	115	718	306
angepasster BRW [€/m ²]	126	525	287
RND [Jahre]	12	77	47
Ausstattungsklasse	1,8	4,5	2,83
BGF [m ²]	138	448	247

Ein- und Zweifamilienhäuser



Verkehrswert in € = vorläufiger Sachwert in € x 0,7925 + 112.866 €

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 81 Kauffälle der Jahre 2019 und 2020, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baulandfläche [m ²]	269	1763	687
angepasster BRW [€/m ²]	126	585	271
RND [Jahre]	12	75	38
Ausstattungs-kategorie	1,6	4,1	2,7
BGF [m ²]	184	848	372

8.3 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 2019 und 2020 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 01.05.2018 gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn und bei gewerblichen Immobilien aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen im Erstverkauf ist ebenfalls der entsprechende Mietspiegelwert 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 2019/2020 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 vielen Jahren der Kaufpreis einer Immobilie durch den Jahresrohertrag gedeckt wird. Bei den angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte.

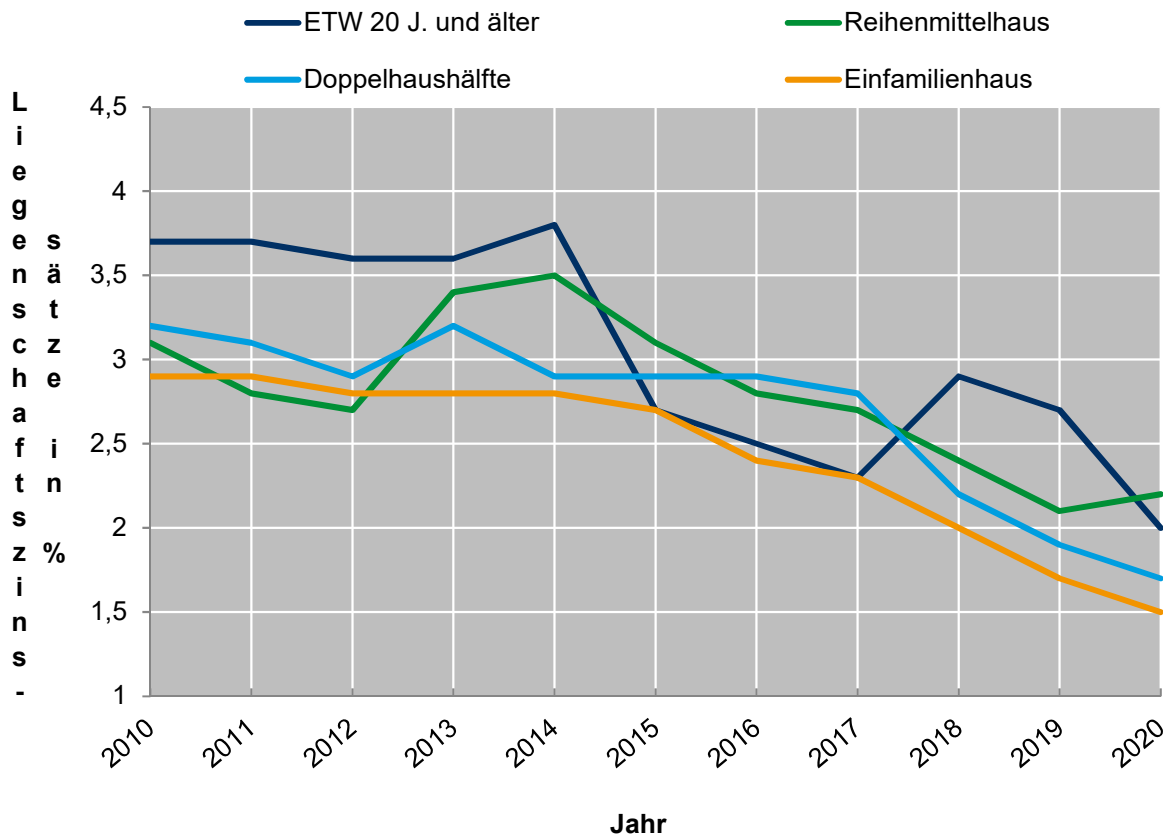
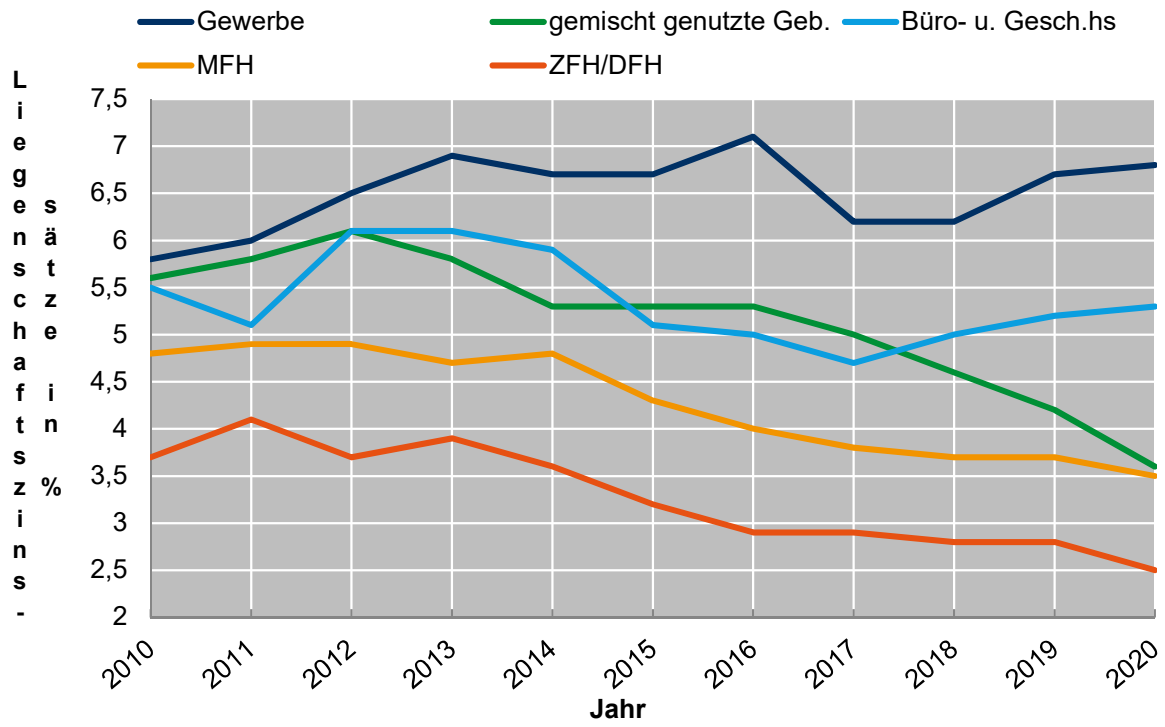
Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen in der Kategorie 20 Jahre und älter die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach tatsächlicher Nutzung des Gebäudes

In Klammern ist die Zahl der für die Auswertung herangezogenen Vergleichswerte angegeben.

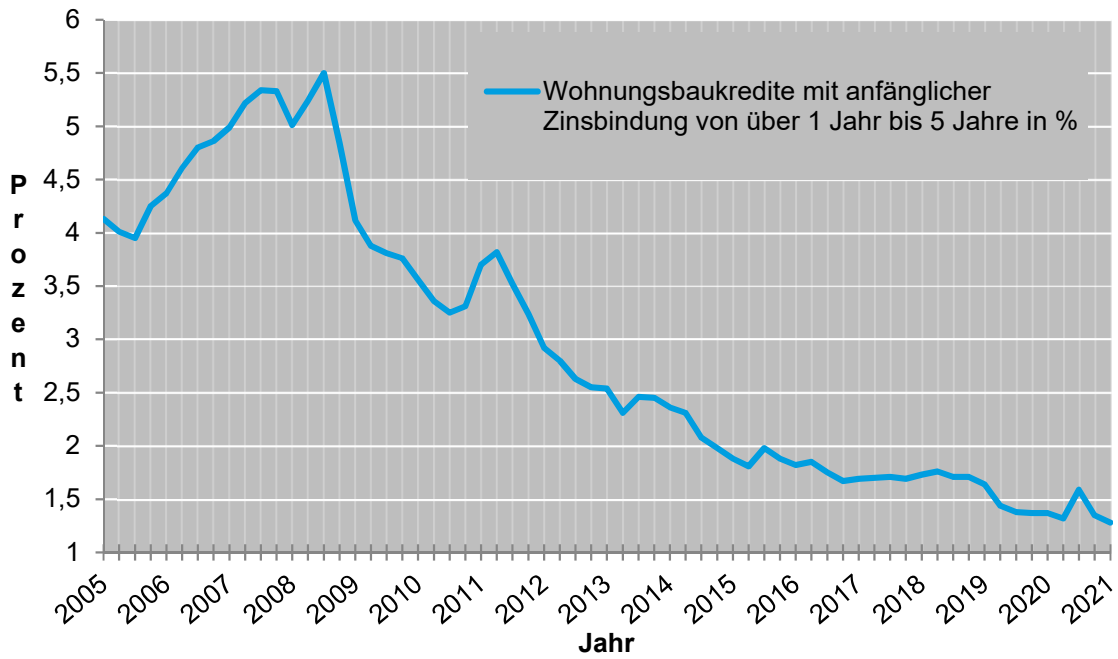
Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert u. Standardabweichung in [%]	Ertragsfaktor
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung (27)	1,5 ± 0,4	35
Doppelhaushälfte inkl. Reihendhaus (30)	1,7 ± 0,5	33
Reihenmittelhaus (17)	2,2 ± 0,6	26
Zwei- und Dreifamilienhaus (23)	2,5 ± 0,6	24
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages (43)	3,5 ± 1,2	19
gemischt genutztes Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Jahresrohertrages (9)	3,6 ± 1,1	19
Büro- und Geschäftshaus (3)	5,3 ± 0,5	14
Gewerbe-/Industrieobjekt (7)	6,8 ± 1,3	11
Eigentumswohnung		
- Erstverkauf (157)	1,8 ± 0,4	35
- 5 bis 15 Jahre alt (40)	1,6 ± 0,6	36
- 20 Jahre und älter (324)	2,0 ± 0,8	25

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



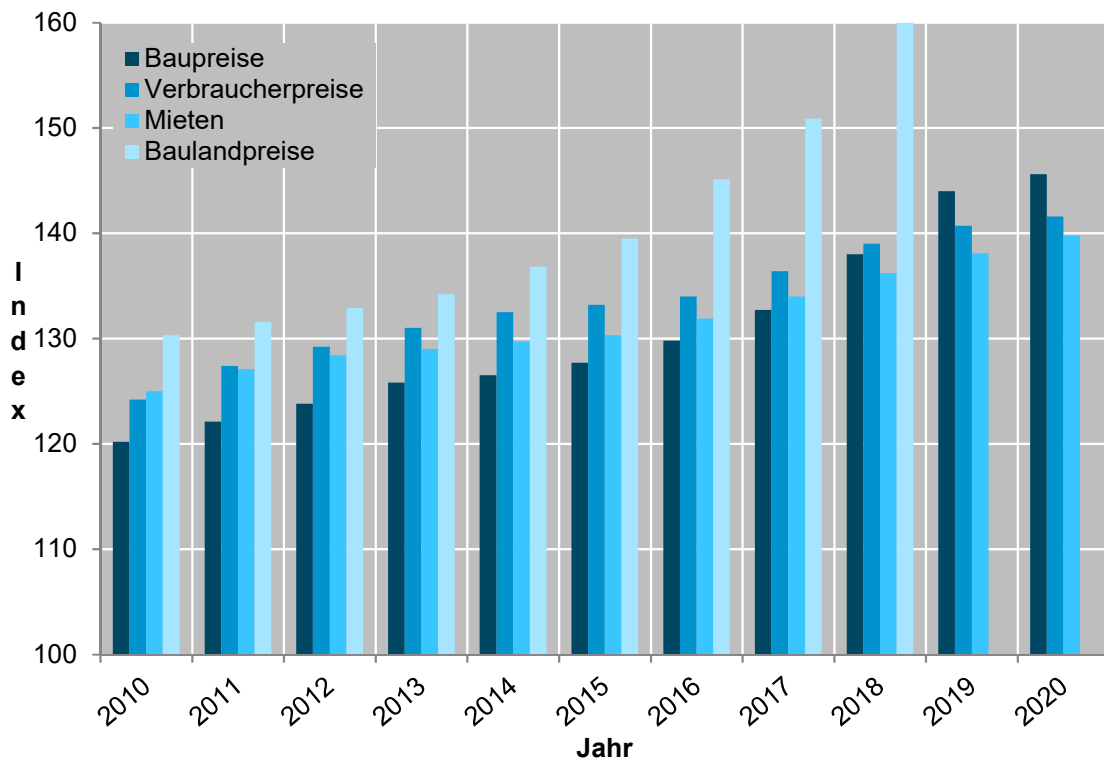
9 Rahmendaten

Zinsentwicklung



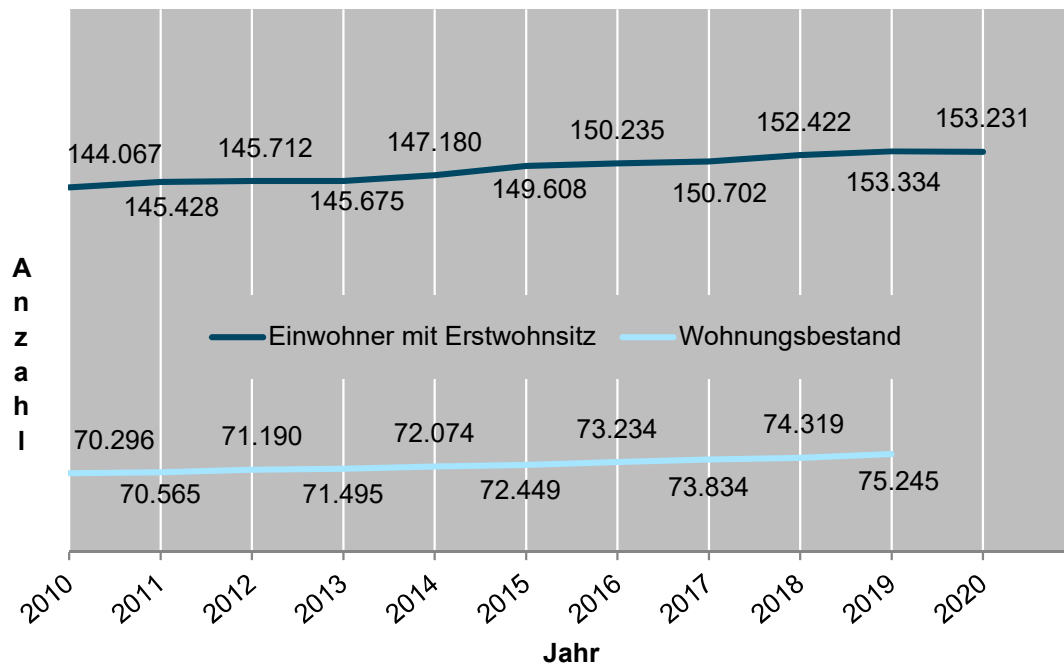
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung



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

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Referat Statistik

10 Sonstige Angaben

10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn

Für das übrige Kreisgebiet des Kreises Paderborn ist ein eigener Gutachterausschuss zuständig. Auch dieser Gutachterausschuss gibt einen Grundstücksmarktbericht heraus und ermittelt und beschließt Bodenrichtwerte. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegrevestraße 10-14, 33102 Paderborn.

Ansprechpartner ist u.a. Herr 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 **BORIS NRW**, 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. Markus Schröder

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Ahmann

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Axel Gurok

Dipl.-Ing. (agr.) Egmont Rudolphi

Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl. Betriebswirtin (FH) Bianca Born

Dipl.-Ing. (FH) Jytte Droste

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Glahn

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. (FH) Helga Karhan

Dipl.-Bankbetriebswirt Siegmar Höweken

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. (FH) Martina Tebel

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreterin des Finanzamtes

Dipl. Finanzwirtin Andrea Gröne