



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2023**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

www.gutachterausschuss.paderborn.de

Impressum

Herausgeber:	<u>Der 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, 205, 207, 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, -16282, -16280 und -16283
Telefax:	(05251) 88-21563
Internet:	www.gutachterausschuss.paderborn.de
E-Mail:	gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im März 2023

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 2022, 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 50,- Euro erhoben. Ein solcher Ausdruck kann online bestellt werden unter <https://mein-digiport.de>.

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

Inhaltsverzeichnis:

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	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	Immobilienrichtwerte	28
9	Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen	35
9.1	Gebädefaktoren	35
9.2	Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren	38
9.3	Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	42
10	Rahmendaten	44
11	Sonstige Angaben	46
11.1	Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	46
11.2	Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	46
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	46

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2022 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu ab Seite 7.

Die im Jahr 2022 registrierten 38 Verkaufsfälle von unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung – bedeuten einen nochmaligen Umsatzrückgang von über 40 % gegenüber 2021. Bei 9 dieser Verkaufsfälle handelt es sich um Verkäufe städtischer Baugrundstücke.

Ebenfalls gesunken ist die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung inkl. gemischt genutzter Objekte. In dieser Kategorie wurden im Jahr 2022 noch 20 Fälle registriert, verglichen mit 59 Fällen in 2021 und 33 Fällen im Jahr 2020. Bei 2 dieser Fälle handelt es sich um städtische Verkaufsobjekte.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke sind in 2022 um etwa 5 % gestiegen. Dies ist seit 2018 der niedrigste Preisanstieg und erstmals wieder ein Anstieg im einstelligen Prozentbereich.

Mit dem Verkauf von 13 unbebauten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken – davon 6 Verkaufsfälle der Stadt Paderborn – wurden im Jahr 2022 über 20 % weniger Fälle registriert, als im Durchschnitt der vergangenen 11 Jahre. Die Preise und Richtwerte für diese Baugrundstücke sind geringfügig gestiegen.

Die Verkaufszahlen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut sind, reduzierten sich gegenüber 2021 und den durchschnittlichen Verkaufszahlen der vergangenen 10 Jahre um rd. 14% auf 277 Fälle. Die Preise in dieser Immobilienkategorie entwickelten sich im Jahr 2022 unterschiedlich: Während für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Preissteigerungen zwischen 14 % und 19 % festgestellt wurden, ergeben sich für Reihemittelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser neben geringfügigen Preissteigerungen in einzelnen Baujahreskategorien auch geringe Preisrückgänge.

Mit 77 registrierten Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bebaut sind, wurden zwar 5 Fälle mehr als im Jahr 2021 registriert, gegenüber dem langjährigen Mittel bedeutet dieser Umsatz aber immer noch einen geringen Rückgang. Für ältere Objekte dieser Kategorie ist für 2022 von Preissteigerungen gegenüber 2021 auszugehen.

Die 24 Kauffälle von Grundstücken, die mit Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut sind, entsprechen dem durchschnittlichen Umsatz der vergangenen 10 Jahre.

Mit 420 Kauffällen im Teilmarkt für Eigentumswohnungen im Jahr 2022 wurden rd. 23 % Kauffälle weniger registriert als im Jahr 2021. Für Eigentumswohnungen sind die Preise in den jüngeren Baujahresklassen und bei Neubauten um 10 % bis 15 % gestiegen.

Der Geldumsatz am Paderborner Immobilienmarkt betrug im Jahr 2022 ohne Nebenkosten rd. 456 Millionen Euro. Dieser Umsatz liegt um rd. 27 Millionen Euro unter dem des Jahres 2021.

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 BO-RIS.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 zurzeit aus sechzehn Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Geodäsie, 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 und Immobilienrichtwerten
- 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 eingesetzt 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. Auszüge aus der Kaufpreissammlung könne über die Internetpräsenz des Gutachterausschusses beantragt werden

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt. Ebenfalls frei zugänglich sind die abgeleiteten Immobilienrichtwerte und der Immobilienpreiskalkulator.

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 2.900 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von 37 Gutachten im Jahr 2022 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

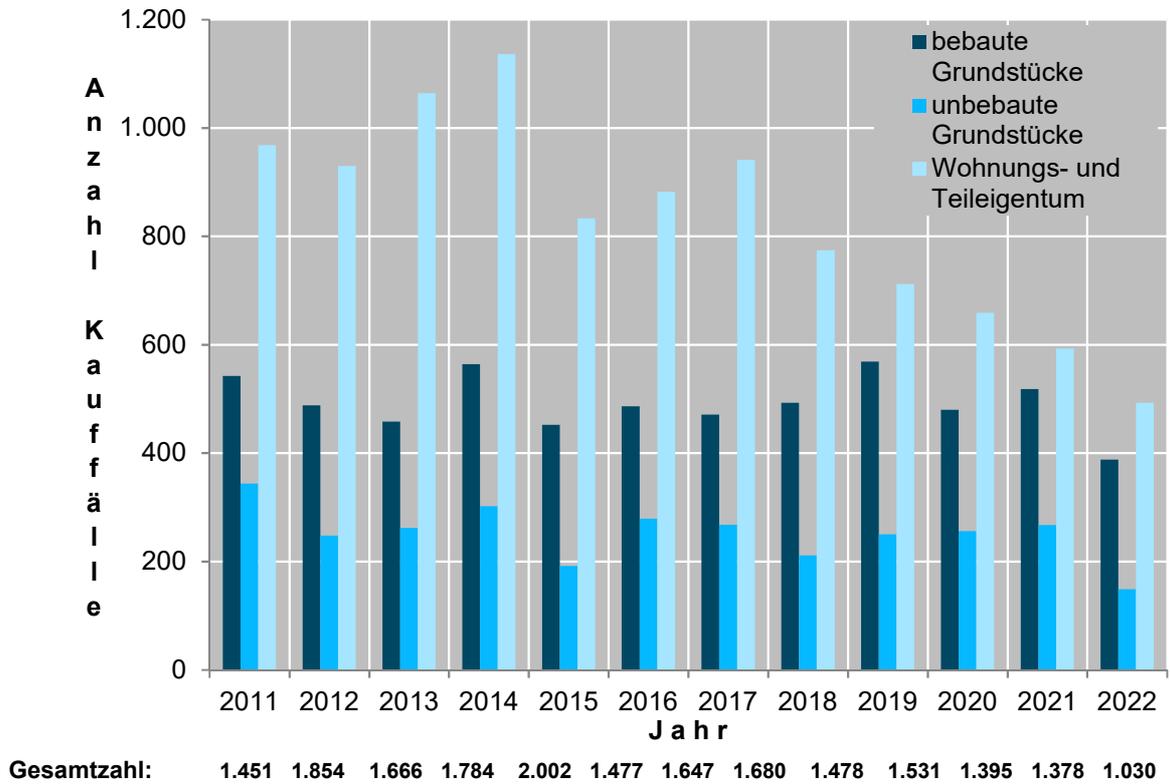
In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Vertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Anzahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der registrierten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

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

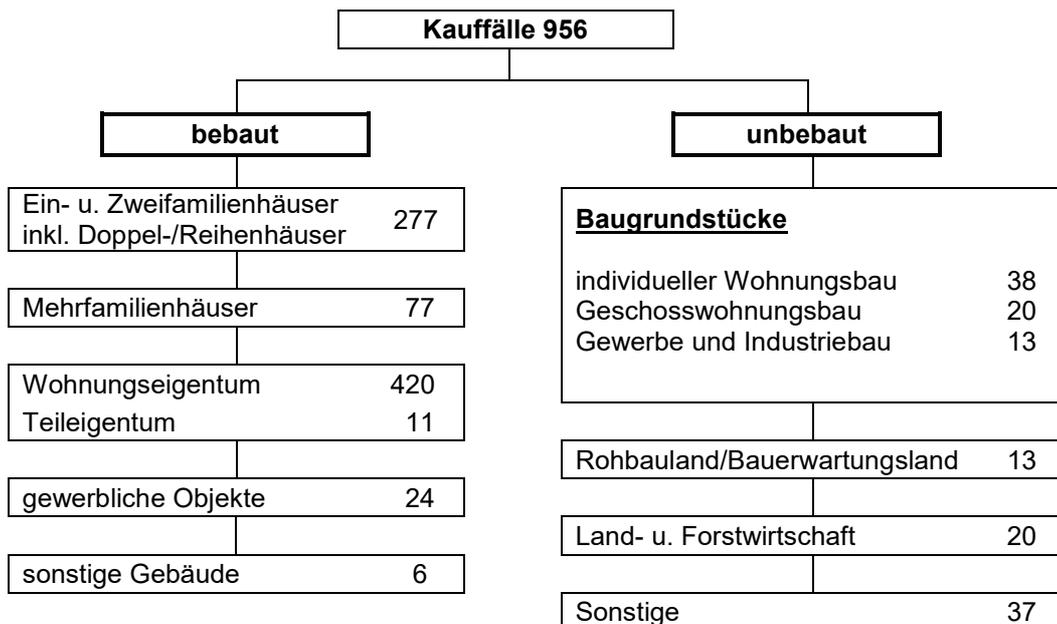
Ab der Darstellung unter Abschnitt 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die Kauffälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden, anders als in der Grafik unter Abschnitt 4.1, nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, ungewöhnliche Verträge unter Verwandten, Tauschverträge etc.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung

Anzahl aller Grundstücksübertragungsfälle

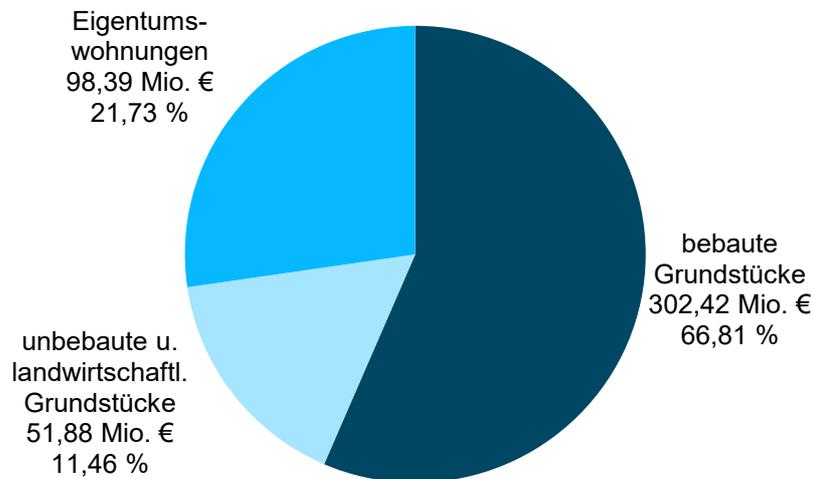


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

Gesamtumsatz 452,69 Mio. Euro (2021: 482,96 Mio. Euro)



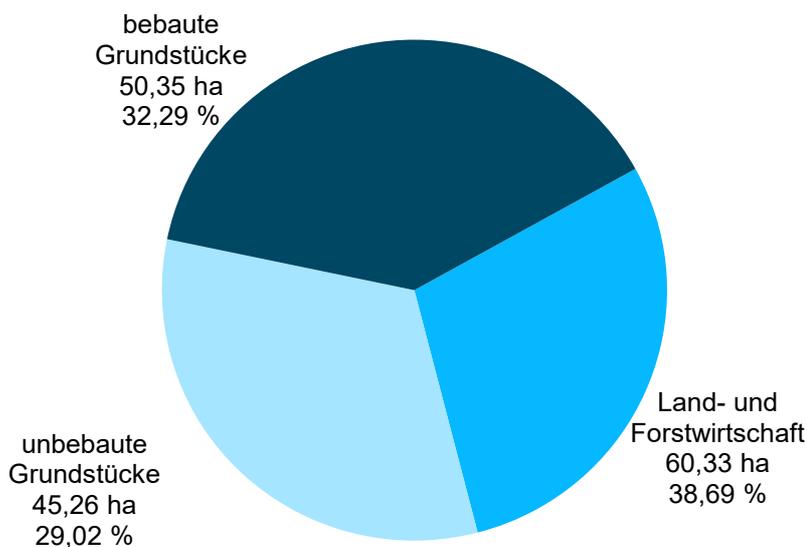
	2022	2021
bebaute Grundstücke	302,42 Mio. EUR	272,76 Mio. EUR
unbebaute Grundstücke	48,17 Mio. EUR	74,76 Mio. EUR
Land- u. Forstwirtschaft	3,71 Mio. EUR	4,48 Mio. EUR
Eigentumswohnung	98,39 Mio. EUR	130,96 Mio. EUR
Gesamtumsatz	452,69 Mio. EUR	482,96 Mio. EUR

Der Geldumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2022 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	9,24 Mio. EUR	135,43 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	12,97 Mio. EUR	65,47 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	18,06 Mio. EUR	94,70 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 Mio. EUR	6,82 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	7,15 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	0,76 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 155,94 ha (2021: 182,33 ha)

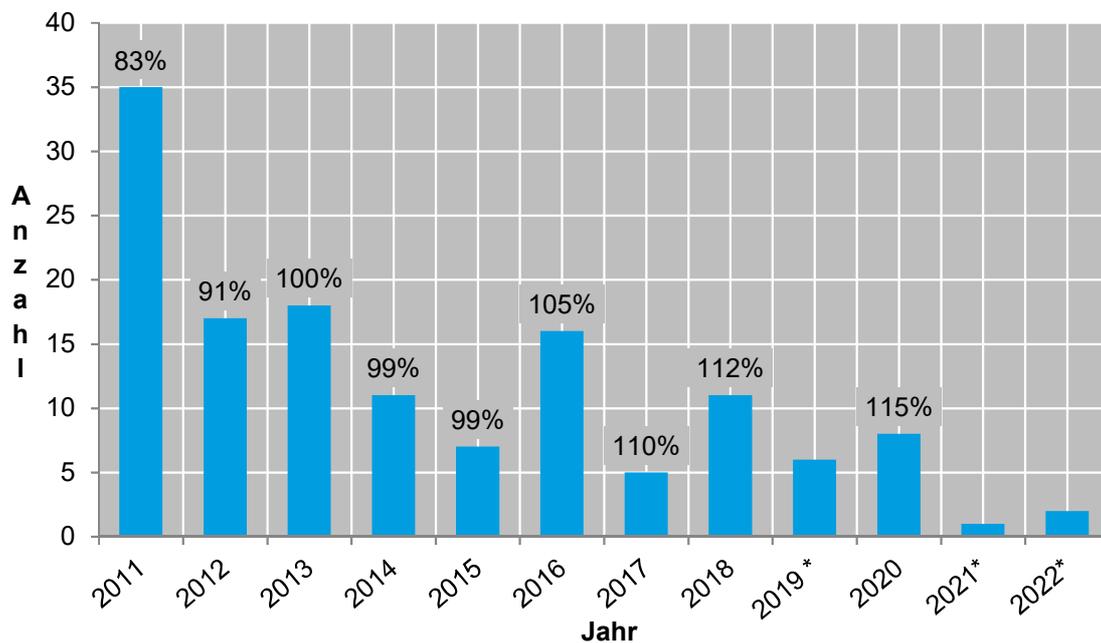


	2022	2021
bebaute Grundstücke	50,35 ha	47,21 ha
unbebaute Grundstücke	45,26 ha	66,94 ha
Land- u. Forstwirtschaft	60,33 ha	68,18 ha
Gesamtumsatz	155,94 ha	182,33 ha

Der Flächenumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2022 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	2,22 ha	22,40 ha
Geschosswohnungsbau	2,23 ha	6,20 ha
Gewerbe/Industrie	17,4 ha	10,63 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 ha	11,12 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	10,59 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	12,82 ha	-

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn



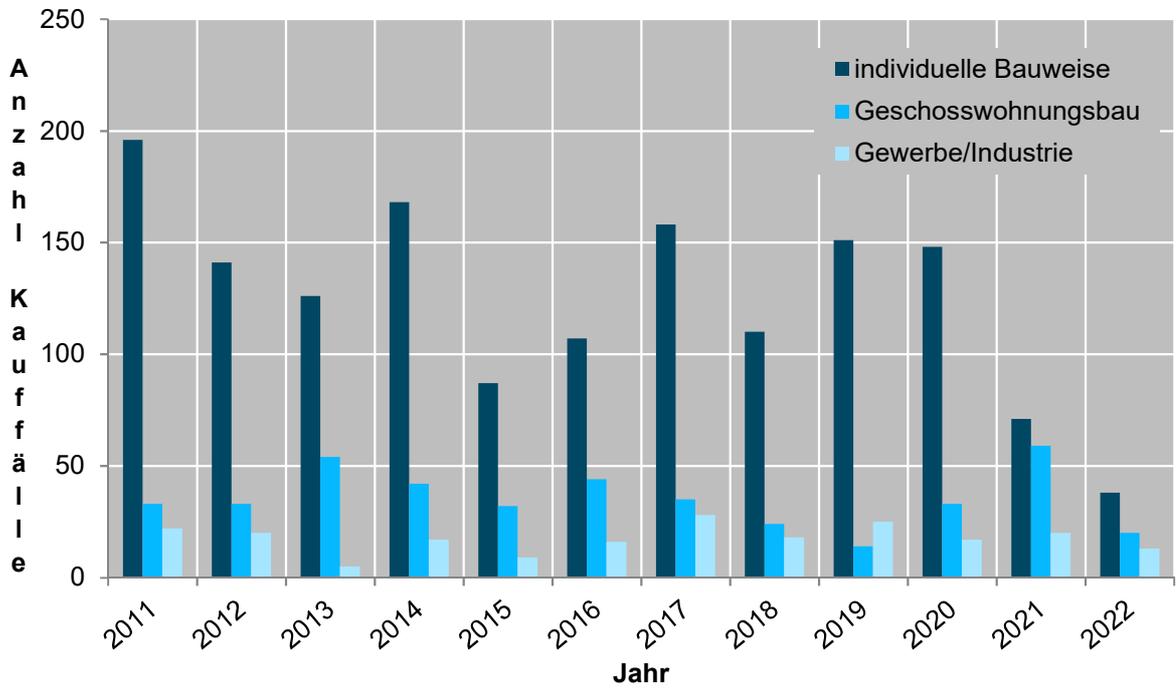
Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar. Die Prozentzahl über dem Balken gibt an, zu welchem Anteil der für die Zwangsversteigerungsverfahren ermittelten Verkehrswerte im Mittel der Zuschlag erfolgte.

In den mit einem * gekennzeichneten Jahren ist es auf Grund einer geringen Anzahl an Fällen bzw. wegen sehr unterschiedlicher Grundstücksmerkmale nicht sachgerecht, einen Prozentwert abzuleiten.

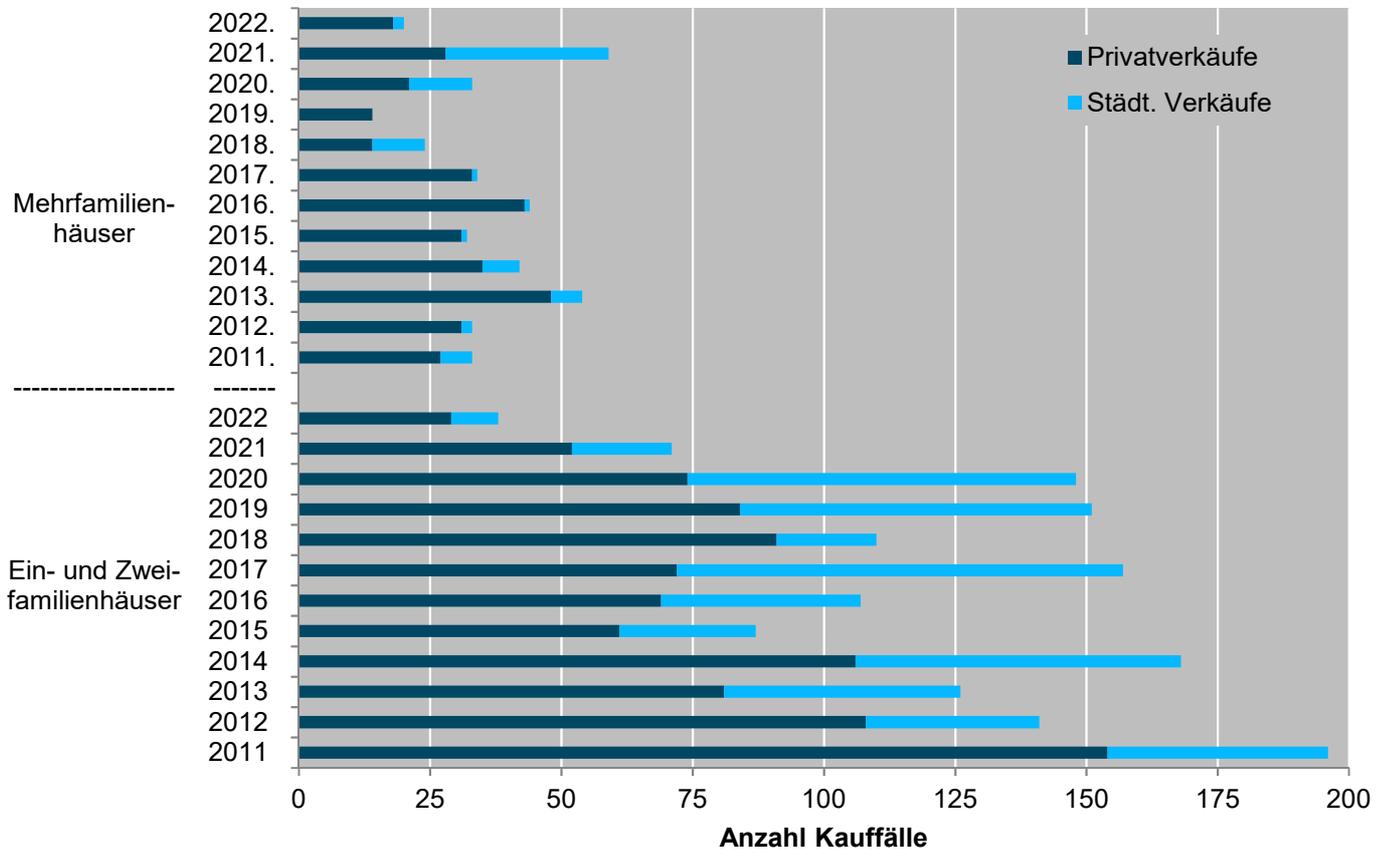
5 Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

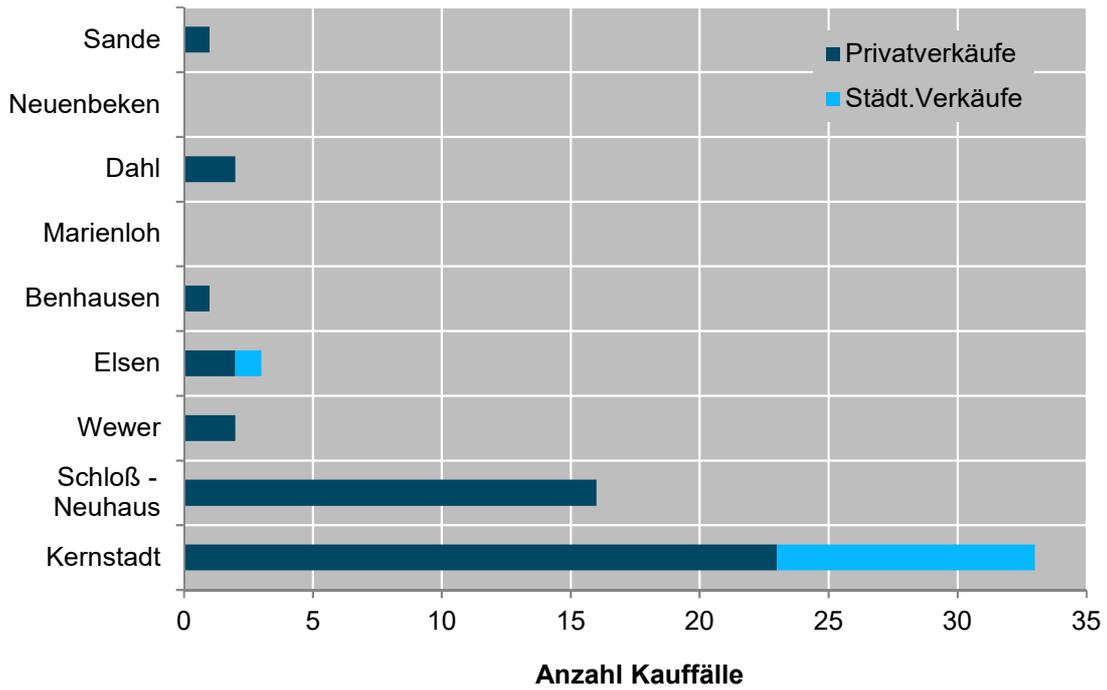
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken – Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung – Entwicklung



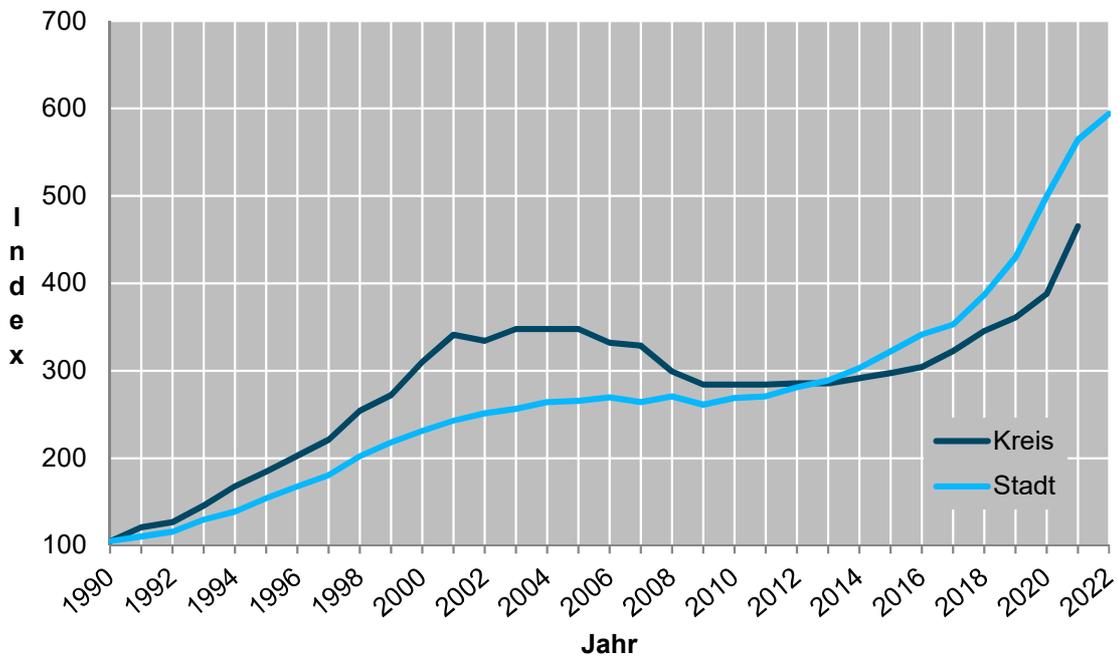
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen in 2022



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 %

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kreis	0	0,5	0	5	2	2,5	6	7,1	4,4	7,5	20,0	
Stadt	0,6	3,8	2,8	5	6,3	6	3,3	9,6	11,1	16,3	12,9	5,3

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt im § 19 vor, dass Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen einzelner 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 Bodenrichtwerte 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 Ziffer 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

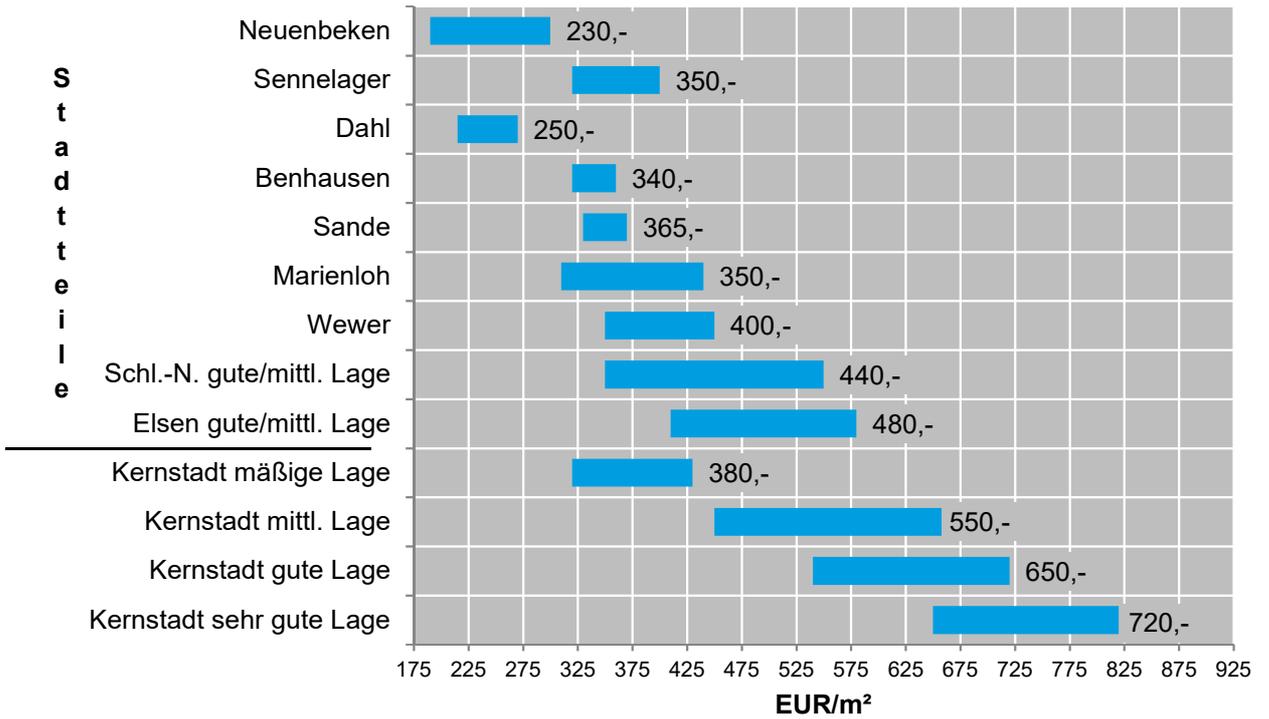
Beispiel:

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.

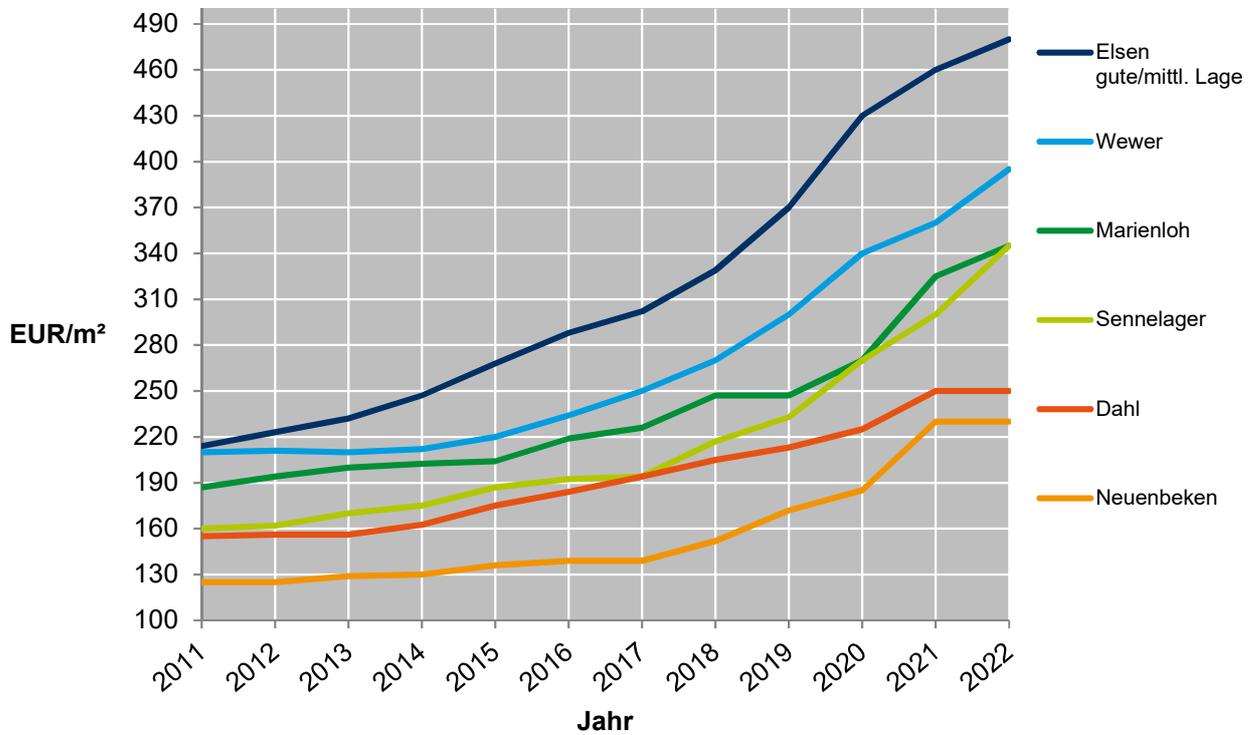
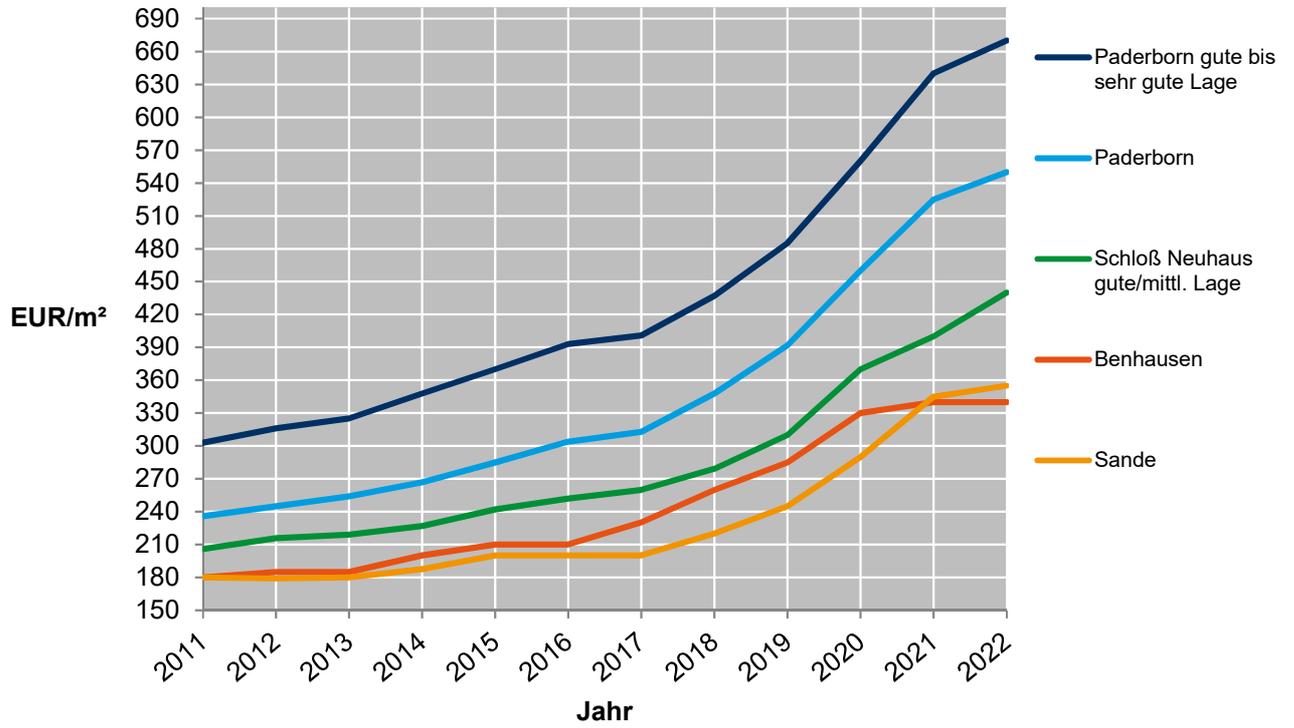
Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

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 01.01.2023



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
2021	343,8	328,7	326,8	456,0	333,7	290,0	374,9	320,4	431,0	344,1
2022	358,6	351,4	347,4	468,3	346,7	316,1	374,9	320,4	431,0	362,3
Veränderung 2021/2022										
	4,3%	6,9%	6,3 %	2,7%	3,9%	9,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%

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 Abschnitt 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:

$$(U - 1) \times 650,- \text{ EUR/m}^2.$$

Das Ergebnis dieser Multiplikation ist zum zonalen Bodenwert zu addieren (siehe Beispiel).

GFZ – Umrechnungskoeffizienten für Misch- und Kerngebietsflächen im Innenstadtzentrum

GFZ	U								
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 **2.000,- 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

$$2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 2.446,- \text{ EUR/m}^2$$

Beispiel für eine Umrechnung bei einem Objekt mit Wohnnutzung oder wohnraumtypischer Nutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **720,- 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.

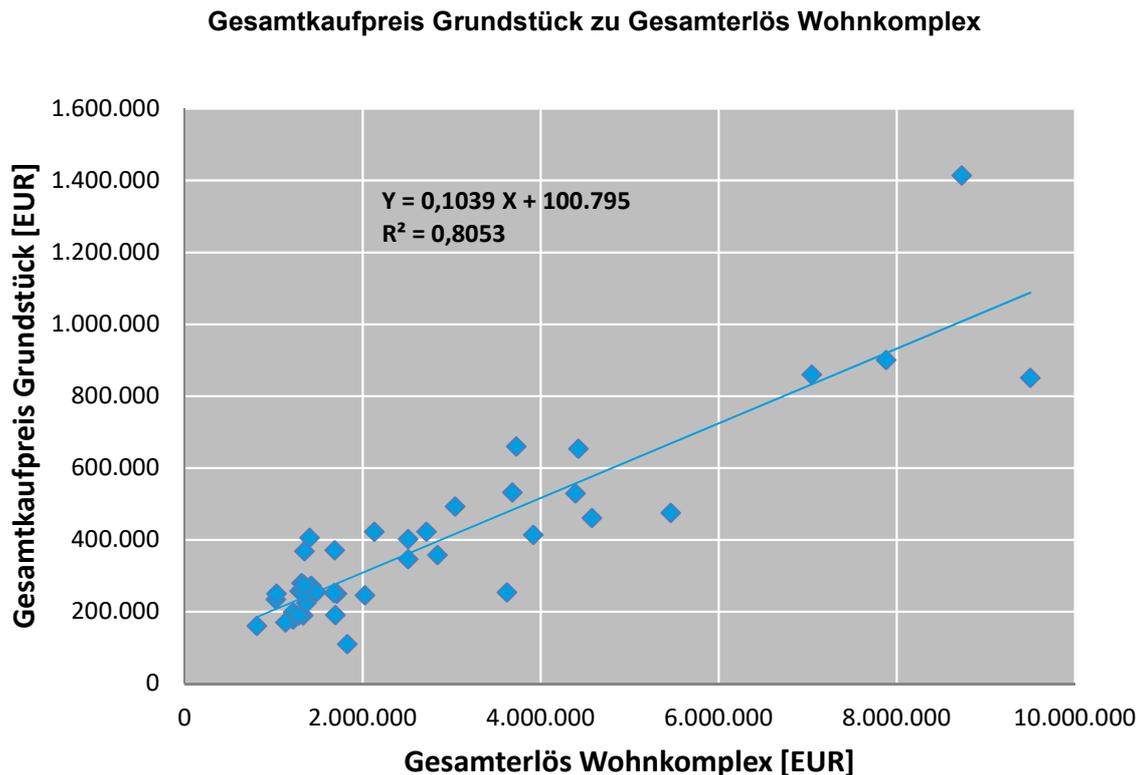
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$720,- \text{ EUR/m}^2 + ((1,223 - 1,000) \times 650,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 865,- \text{ EUR/m}^2$$

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:



Die Funktion $Y = 0,1039 X + 100.795$ ermöglicht es, ausgehend von den zu erwartenden Einnahmen, aus dem Verkauf des Wohnungs- oder Teileigentums einen Gesamtbodenwert für das Baugrundstück zu ermitteln. Da sich Preissteigerungen in den Verkaufspreisen der Eigentumswohnungen abbilden, kann die Funktion weiterhin angewandt werden.

5.8 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Richtwert in EUR/m ² erschließungsbeitragsfrei		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	135	100	78
Schloß Neuhaus	85	77	70
Elsen		92	
Marienloh		65	
Wewer		68	

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 (180,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (135,- EUR/m²) und im Bereich des Südrings (160,- EUR/m²).

Die Preise sind im Jahr 2022 gegenüber 2021 um rd. 5 % gestiegen.

5.9 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für 6 landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten 12 Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Es gibt weitere derartige Zonen, in denen aber kein oder nur geringer Grundstücksverkehr festzustellen ist. Die Bodenrichtwerte dieser Zonen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Mit Ausnahme der Zone mit der Nummer 351 wurden höhere Bodenrichtwerte als im Vorjahr ermittelt und beschlossen. Der Anstieg beträgt im Mittel rd. 5 % bei den Ackerflächen und rd. 11 % bei den Grünlandrichtwerten.

Zonen- nummer A / GR	Lage	Richtwert in EUR/m ² für Ackerland (A)	Richtwert in EUR/m ² für Grünland (GR)
181 / 351	Elsen / Wewer	7,50	5,00
182 / 353	Sande / westlich SN	5,00	3,90
183 / 354	Marienloh / östlich SN	5,00	4,50
184 / 352	Dahl / Neuenbeken	5,00	4,00
185 / 355	westlich Elsen - Bahnhof	3,50	2,80
186 / 356	Benhausen / südl. Paderborn	5,25	4,30

5.10 Bodenrichtwerte für Waldflächen

Die zum 01.01.2023 abgeleiteten Bodenrichtwerte für Forstflächen beziehen sich nur auf den Grund und Boden. Die Bodenrichtwerte für sämtliche Forstflächen betragen 1,10 EUR/m².

5.11 Bodenrichtwerte für bebauten Grundstücke im Außenbereich

Neben den in der Richtwertkarte dargestellten Richtwerten für bebaute Außenbereichsflächen (Wohnen und Gewerbe) sind zusätzlich Zonen für Wohngrundstücke im Außenbereich gebildet worden, die mit den landwirtschaftlichen Richtwertzonen deckungsgleich sind. Dabei ist im Grundsatz zwischen Wohngrundstücken und landwirtschaftliche Hofstellen zu differenzieren.

5.12 Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke

Seit nunmehr drei Jahren wurden dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsbestellungen über Wohnbaulandflächen übermittelt.

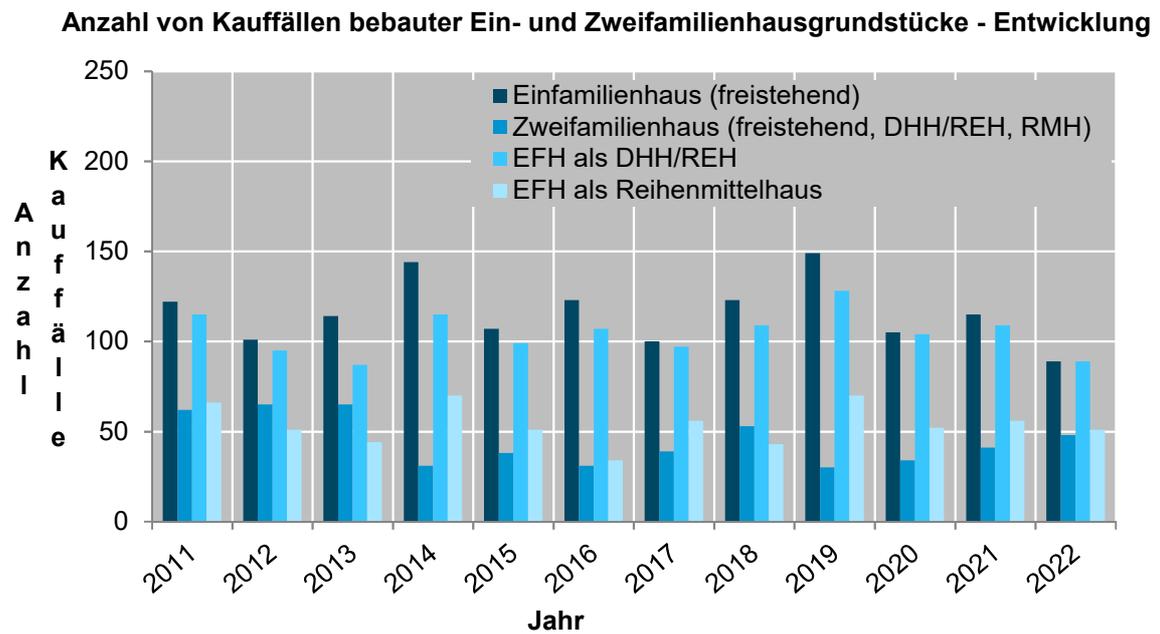
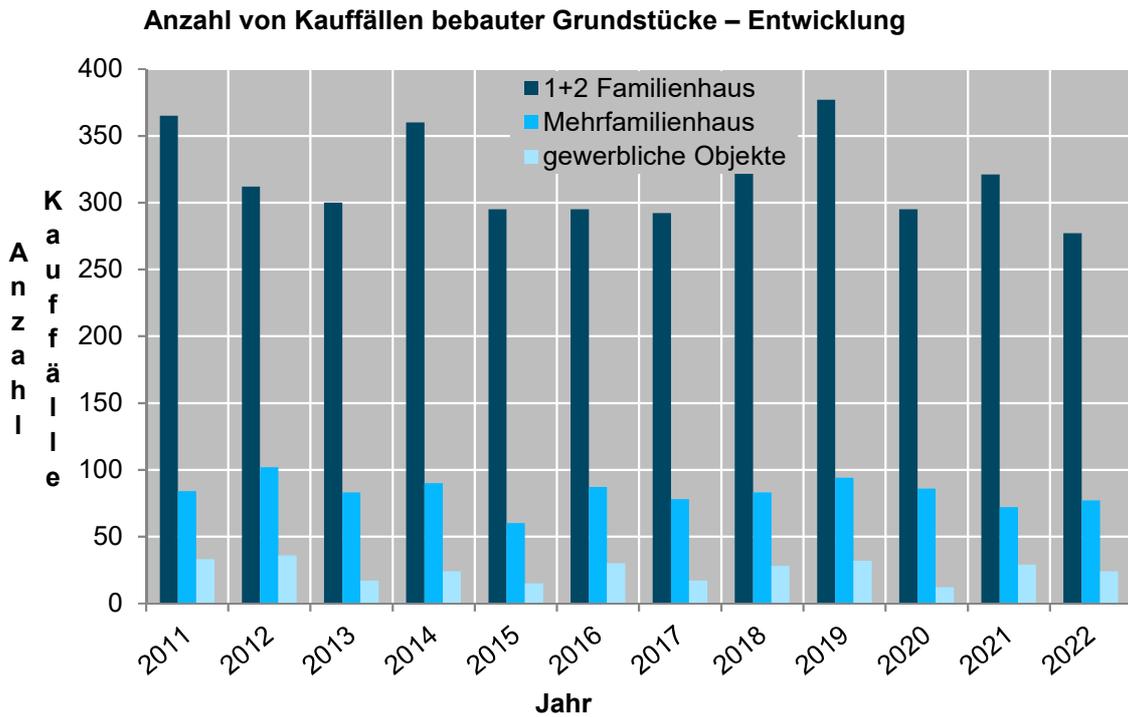
Im gleichen Zeitraum wurden dagegen drei Erbbaurechtsbestellungen von gewerblich nutzbaren Grundstücken registriert. Für diese Objekte beträgt der vereinbarte Erbbauzins im Mittel rd. 3,3 %.

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. Wie bereits in den Vorjahren 2020 und 2021 wurden auch in 2022 einige wenige solcher Kauffälle registriert. Dabei wurden Kaufpreise vereinbart, die im Mittel ein Verhältnis zu den jeweiligen Bodenrichtwerten von rd. 40 % ergeben. Bei dieser Auswertung wurden drei Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen die Erbbauzinsen nicht über eine Anpassungsklausel angemessen erhöht werden konnten.

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 2021):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	89 (115)	2 (4)
Zweifamilienhaus	49 (41)	0 (0)
EFH als Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	89 (109)	27 (33)
EFH als Reihenmittelhaus	51 (56)	10 (18)

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. Es wurden grundsätzlich nur die Kauffälle des Jahres 2022 herangezogen.

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus			
Baujahr		freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihendhaus	Reihenmittelhaus	Zwei- u. Dreifamilienhaus
	1950 – 1974	519.700,- €	412.300,- €	326.800,- €	503.800,- €
	1975 – 1994	507.300,- €	448.600,- €	354.900,- €	510.700,- €
	1995 – 2020	691.700,- €	454.100,- €	357.600,- €	594.500,- € *

Bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **Neubauobjekten** (Baujahr 2021 od. 2022) 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.

	Gebäudetyp		
	Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihendhaus	Reihenmittelhaus
nicht unterkellert	519.000,- € *	468.000,- €	430.000,- €
unterkellert	-	467.000,- € *	-

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Abschnitt 9.1 (Seiten 35 bis 37) die in 2022 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

Bei einer zu geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurden auch Kauffälle des Jahres 2021 berücksichtigt. Dies gilt für die in den vorstehenden Tabellen mit einem Stern (*) gekennzeichneten Werte.

6.3 Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt

Die Ermittlung der Preisveränderungen beruht auf der Gegenüberstellung der im Abschnitt 6.2 veröffentlichten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen und der unter Abschnitt 9.1 ermittelten Gebäudefaktoren mit den entsprechenden Daten des Vorjahres. Während sich die im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Zahlen grundsätzlich aus den Jahren 2021 und 2020 zusammensetzen, wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 soweit von der Anzahl der Kauffälle möglich, nur die Kauffälle des Jahres 2022 berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Abgesehen von den Doppelhaushälften inkl. Reihenendhäuser – für diese Gebäudekategorie ergeben sich deutliche Preissteigerungen – ergibt sich kein einheitliches Bild. Folgende Ergebnisse sind festzustellen:

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung
Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus	1950 – 1974	+ 6 %
	1975 – 1994	- 7 %
	1995 – 2019	- 7 %
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	Neubauten	+ 11 %
	1950 – 1974	+ 19 %
	1975 – 1994	+ 14 %
	1995 – 2019	+ 15 %
freistehendes Einfamilienhaus (auch mit Einlieger- wohnung)	Neubauten	+ 7 %
	1950 – 1974	+ 5 %
	1975 – 1994	- 2 %
	1995 – 2019	+ 6 %

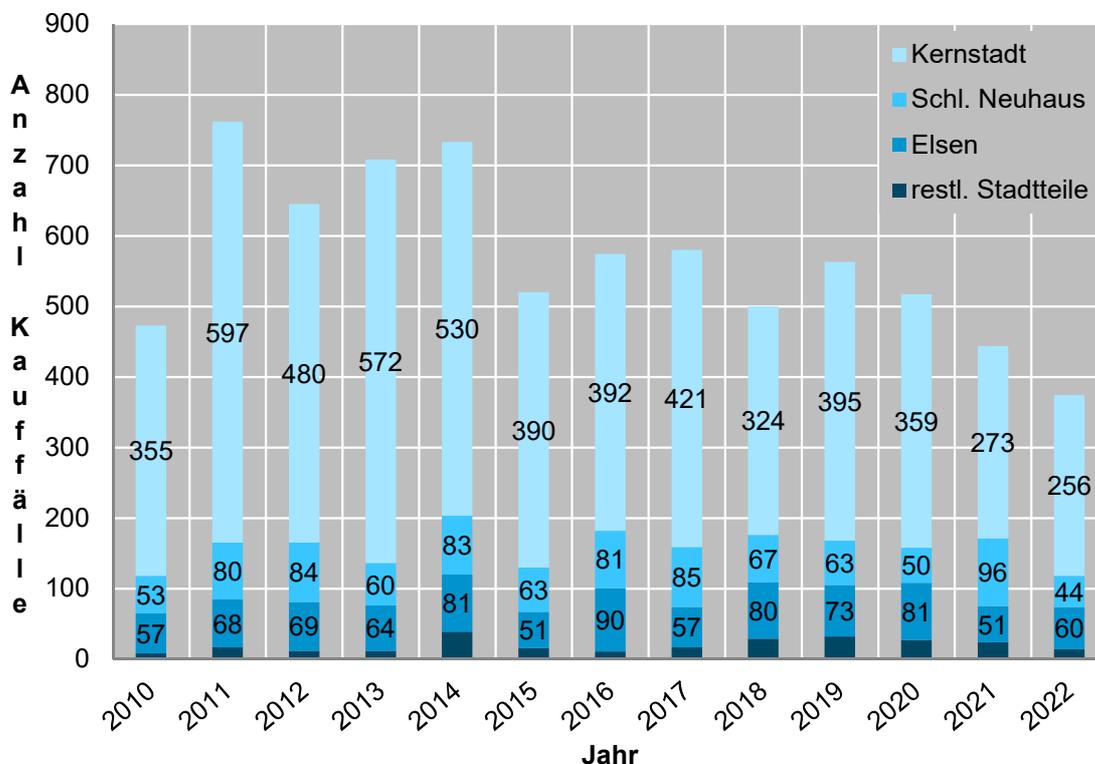
Im Zwei- und Dreifamilienhausbereich ist für die Objekte mit Baujahren ab 1995 von einer Preissteigerung von über 15 % auszugehen, während für Immobilien mit älterem Gebäudebestand von gleichbleibenden Preisen auszugehen ist.

Für den Mehrfamilienhausbereich sind zum einen für die Baujahresspanne 1950 bis 1974 eine Preissteigerung von rd. 17 % und für die Baujahresspanne 1975 bis 1994 eine Preissteigerung von rd. 20 % zu verzeichnen. Für die Baujahresklasse 1995 bis 2020 weisen die zum Vergleich zur Verfügung stehenden Kaufobjekte stark unterschiedliche Merkmale bezüglich Wohnfläche und Grundstücksgröße auf, so dass Angaben zur Preisentwicklung nicht mit der nötigen Sicherheit möglich sind.

7 Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Ausgewertete Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen – Entwicklung



Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 % gesunken.

Von den 420 (2021: 546) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 374 (2021: 444) Kauffälle ausgewertet werden (siehe Diagramm); bei den übrigen Kauffällen fehlte das für eine Auswertung notwendige Datenmaterial.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kauffälle:

Erstverkäufe	13,5 % (2021: 29,3 %)
Weiterverkäufe	81,2 % (2021: 62,7 %)
Umwandlungen	5,3 % (2021: 8,0 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

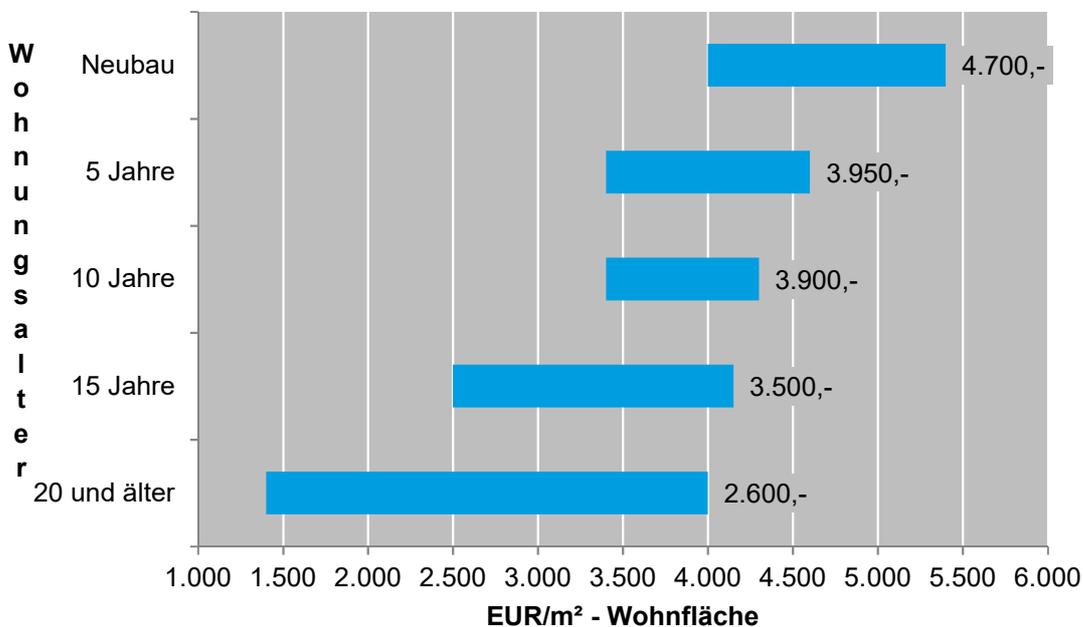
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **in mittlerer bis guter Wohnlage** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Besondere wertbestimmende Merkmale wie

- Wohnlage inkl. des unmittelbaren Umfeldes der Anlage
- Bodenrichtwert
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Geschosslage der Wohnung
- Baujahr sowie Zuschnitt und Ausstattung und die
- Wohnflächengröße

bewirken Abweichungen (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl rechts vom Balken).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



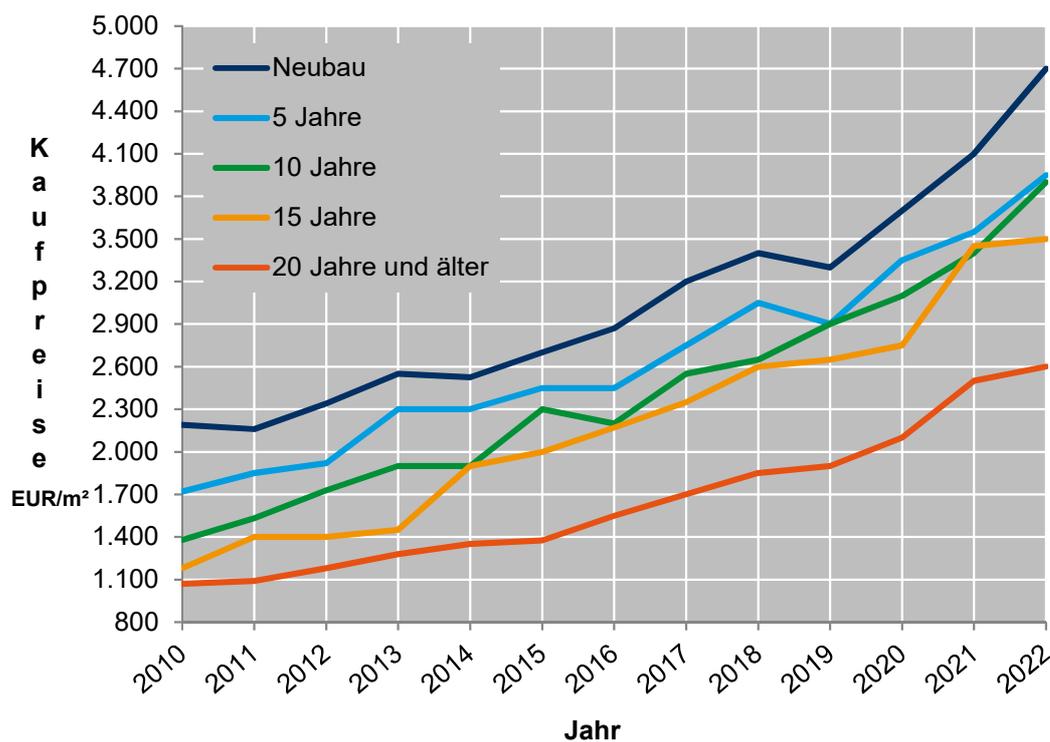
Die große Bandbreite der Kaufpreise für Wohnungen der Baujahresklasse 20 Jahre und älter erklärt sich im Wesentlichen mit einem unterschiedlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad einzelner Anlagen und Wohnungen. Die große Bandbreite bei Neubauten ist auf die Lage und die Ausstattung (Barrierefreiheit 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. 450,- bis 600,- EUR/m² niedriger. Für ältere Wohnungen (>10 Jahre) beträgt dieser Preisunterschied zur Kernstadt rd. 200,- EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Eigentumswohnungen junger Baujahresklassen (<15 Jahre) zwischen 10 % und 15 % gestiegen. Für Eigentumswohnungen älterer Baujahresklassen sind die Preise leicht gestiegen. Neubauten entstehen nicht mehr nur 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	19	Neubau	82	4.370,-
Weiterverkauf	6	2010 – 2020	77	3.680,-
	21	1995 – 2009	88	3.250,-
	24	1975 – 1994	76	2.780,-
	20	1950 – 1974	76	2.870,-

8 Immobilienrichtwerte

Grundsätzliches Vorgehen

Immobilienrichtwerte wurden für die Teilmärkte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet, wobei als Grundlage die in der Kaufpreissammlung geführten Kauffälle herangezogen wurden. Im Zuge einer Regressionsanalyse (lineare Regression) wurde das jeweils beste Modell ausgewählt und die Stichproben um Ausreißer bereinigt. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch partielle Modellauflösung ermittelt.

Die Kauffälle wurden in einem ersten Schritt mithilfe der Umrechnungskoeffizienten mit einem Ansatz in jedem Teilmarkt allgemein normiert. In einem zweiten Schritt folgte eine spezielle Normierung in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen, um einen möglichst guten Bezug zum dortigen Marktgeschehen zu erhalten. In allen drei Teilmärkten zeigten sich Lagewert und Baujahr als diejenigen Merkmale, die zu einer bestmöglichen speziellen Normierung führten. Die Immobilienrichtwerte wurden aus den auf diese Weise normierten Kauffällen einer Zone gemittelt.

Als mögliche Bereiche, für die Immobilienrichtwerte in den drei Teilmärkten abgeleitet werden, wurden zunächst Gebiete ausgewählt, in denen Wohnen planungsrechtlich im Allgemeinen zulässig und ein entsprechend aktiver Grundstücksmarkt zu beobachten ist. Als Struktur ergaben sich daraus zunächst die einzelnen Stadtteile, wobei Gewerbe- und Industriegebiete, größere Gemeinbedarfsflächen etc. entfallen. Insbesondere die Paderborner Kernstadt wurde anhand prägender Infrastrukturen weiter untergliedert, so dass insgesamt 20 Immobilienrichtwertzonen entstanden sind.

Stichproben

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Stichproben mit Kauffällen aus nachfolgenden Jahrgängen zusammengestellt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Jahrgänge	2020 bis 2022	2018 bis 2022	2018 bis 2022

Im Zuge der statistischen Untersuchungen zeigten sich einzelne Merkmale, die in manchen Ausprägungen zu schwach in der Stichprobe vertreten waren. Daher wurden nachfolgende Klassen gebildet.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Geschosslage	<ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss mit: Erdgeschoss und Souterrain • Obergeschoss mit: 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, etc. • Dachgeschoss mit: Dachgeschoss, Maisonette, Terrassengeschoss • Penthouse (unverändert) 		
Parken (jeweils unabhängig von der Anzahl)	<ul style="list-style-type: none"> • Garage ja/nein • Stellplatz ja/nein 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage ja/nein • Carport ja/nein • Stellplatz ja/nein 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage ja/nein • Carport ja/nein • Stellplatz ja/nein

Unterkellerung		<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert
----------------	--	--	--

Zudem sind in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser, sofern gegeben, ein fiktives Baujahr eingeflossen; Nebengebäude blieben unberücksichtigt.

Ergebnisse der statistischen Untersuchungen und der Regression

In den statistischen Untersuchungen und der Regression erwiesen sich nachfolgende Merkmale als nicht signifikant bzw. in ihrer Wirkrichtung unplausibel. Die genannten Merkmale wurden für die Ableitung der Immobilienrichtwerte nicht weiter berücksichtigt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Grundstücksfläche	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtgrundstücksfläche 		
Parken	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage • Carport • Stellplatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage • Carport • Stellplatz
Unterkellerung		<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert
Ergänzende Gebäudeart			<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus • Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung • Zweifamilienhaus

Zudem erwies sich im Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser die Anbauweise „Reihenendhaus“ als nicht signifikant. In den weiteren Untersuchungen führte eine Zusammenfassung der Ausprägungen „Doppelhäushälfte“ und „Reihenendhaus“ zu einer Verbesserung des Modells; die Anbauweise „Reihenmittelhaus“ blieb dabei erhalten.

Umrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte zur Werteschätzung von Immobilien sind vom Richtwert abweichende Merkmale durch die Anwendung von nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Teilmarkt Eigentumswohnungen

Geschosslage Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt Obergeschoss
Erdgeschoss	1,003
Obergeschoss	1
Dachgeschoss	0,972
Penthouse	1,095

Garage Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt vorhanden
vorhanden	1
nicht vorhanden	0,926

Bezugsjahr Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt 2022
2020	0,906
2021	0,99
2022	1

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage

$$UK = 1 + ([Anzahl\ der\ Wohneinheiten] - 24,737) \frac{-2,981}{2937,538}$$

Baujahr

$$UK = 1 + ([Baujahr] - 1998,624) \frac{38,237}{2937,538}$$

Lagewert

$$UK = 1 + ([Lagewert] - 453,986) \frac{2,395}{2937,538}$$

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

Wohnfläche

$$UK = 1 + ([Wohnfläche] - 74,929) \frac{1,336}{2937,538}$$

Beispiel

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2023				
Immobilienrichtwert [€/m ²]	2.630				
Bereich	Kernstadt, Ost				
Immobilienrichtwertzone	2040				
Anzahl der Wohneinhei- ten in der Anlage	25	10	1	1,015	1,015
Bezugsjahr	2022	2022			1
Baujahr	1987	1994	0,849	0,940	1,107
Lagewert [€/m ²]	457	525	1,002	1,058	1,055
Wohnfläche [m ²]	75	105	1	1,014	1,014
Geschosslage	Obergeschoss	Obergeschoss			1
Garage	vorhanden	nicht vorhan- den			0,926
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.930
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					310.000

Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

ergänzende Gebäu- deart	Richtwertobjekt
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,88
Zweifamilienhaus	0,879

Bezugsjahr	Richtwertobjekt
Bewertungsobjekt	2022
2018	0,903
2019	0,887
2020	0,924
2021	0,98
2022	1

Baujahr

$$UK = 1 + ([Baujahr] - 1976,636) \frac{21,568}{2819,871}$$

Lagewert

$$UK = 1 + ([Lagewert] - 339,487) \frac{5,029}{2819,871}$$

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

Wohnfläche

$$UK = 1 + ([Wohnfläche] - 160,682) \frac{-9,960}{2819,871}$$

Baulandfläche

$$UK = 1 + ([Baulandfläche] - 691,292) \frac{1,442}{2819,871}$$

Die Baulandfläche weicht nur dann von der Grundstücksfläche ab, wenn die Grundstücksfläche separat nutzbare oder genutzte Teilflächen enthält (z. B. ein weiteres Baugrundstück). Zur Ermittlung der Baulandflächengröße sind diese Teilflächen von der Grundstücksfläche in Abzug zu bringen.

Beispiel

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2023				
Immobilienrichtwert [€/m ²]	3.120				
Bereich	Schloß Neuhaus				
Immobilienrichtwertzone	4100				
ergänzende Gebäudeart	Einfamilien- haus	Zweifamilien- haus			0,879
Bezugsjahr	2022	2019			0,887
Baujahr	1975	1979	0,987	1,018	1,031
Lagewert [€/m ²]	326	300	0,976	0,930	0,952
Wohnfläche [m ²]	161	130	1	1,108	1,110
Baulandfläche [m ²]	692	750	1	1,030	1,030
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.730
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					350.000

Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser

Anbauweise	Richtwertobjekt
Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte
Doppelhaushälfte	1
Reihenendhaus	1
Reihenmittelhaus	0,945

Bezugsjahr	Richtwertobjekt
Bewertungsobjekt	2022
2018	0,743
2019	0,784
2020	0,843
2021	0,926
2022	1

Baujahr

$$UK = 1 + ([Baujahr] - 1993,749) \frac{12,951}{2688,139}$$

Lagewert

$$UK = 1 + ([Lagewert] - 359,296) \frac{1,635}{2688,139}$$

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

Wohnfläche

$$UK = 1 + ([Wohnfläche] - 128,825) \frac{-11,226}{2688,139}$$

Baulandfläche

$$UK = 1 + ([Baulandfläche] - 301,754) \frac{1,697}{2688,139}$$

Die Baulandfläche weicht nur dann von der Grundstücksfläche ab, wenn die Grundstücksfläche separat nutzbare oder genutzte Teilflächen enthält (z. B. ein weiteres Baugrundstück). Zur Ermittlung der Baulandflächengröße sind diese Teilflächen von der Grundstücksfläche in Abzug zu bringen.

Beispiel

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2023				
Immobilienrichtwert [€/m ²]	3.390				
Bereich	Kernstadt, Stadttheide				
Immobilienrichtwertzone	6030				
Anbauweise	Doppelhaus- hälfte	Reihenmittel- haus			0,945
Bezugsjahr	2022	2022			1
Baujahr	1997	1983	1,016	0,948	0,934
Lagewert [€/m ²]	406	450	1,028	1,055	1,026
Wohnfläche [m ²]	129	140	1	0,953	0,954
Baulandfläche [m ²]	302	320	1	1,012	1,011
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.960
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					410.000

Für die verhältnisskalierten Variablen ergaben sich folgende Ausprägungen, wobei Extrapolationen nicht zulässig sind.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilien- häuser, freistehend	Doppel- und Reihen- häuser
Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	Min.	2	
	Max.	267	
	Mittel	25	
	Median	12	
Baujahr	Min.	1950	Min. 1912
	Max.	2024	Max. 2020
	Mittel	1999	Mittel 1977
	Median	1995	Median 1974
Lagewert [€/m ²]	Min.	200	Min. 85
	Max.	800	Max. 690
	Mittel	454	Mittel 340
	Median	450	Median 320
Baulandfläche [m ²]		Min. 115	Min. 101
		Max. 2565	Max. 1049
		Mittel 692	Mittel 302
		Median 651	Median 264
Wohnfläche [m ²]	Min.	21	Min. 70
	Max.	234	Max. 296
	Mittel	75	Mittel 161
	Median	76	Median 154

Insbesondere in der Paderborner Innenstadt sind an verschiedenen Stellen Bodenrichtwerte gegeben, die teilweise weit über den Maximalwerten der Stichproben liegen. In solchen Fällen ist die Verwendung des jeweiligen Maximums (beispielsweise für den Teilmarkt Eigentumswohnungen 800 €/m²) als Lagewert sachgerecht.

Veröffentlichung

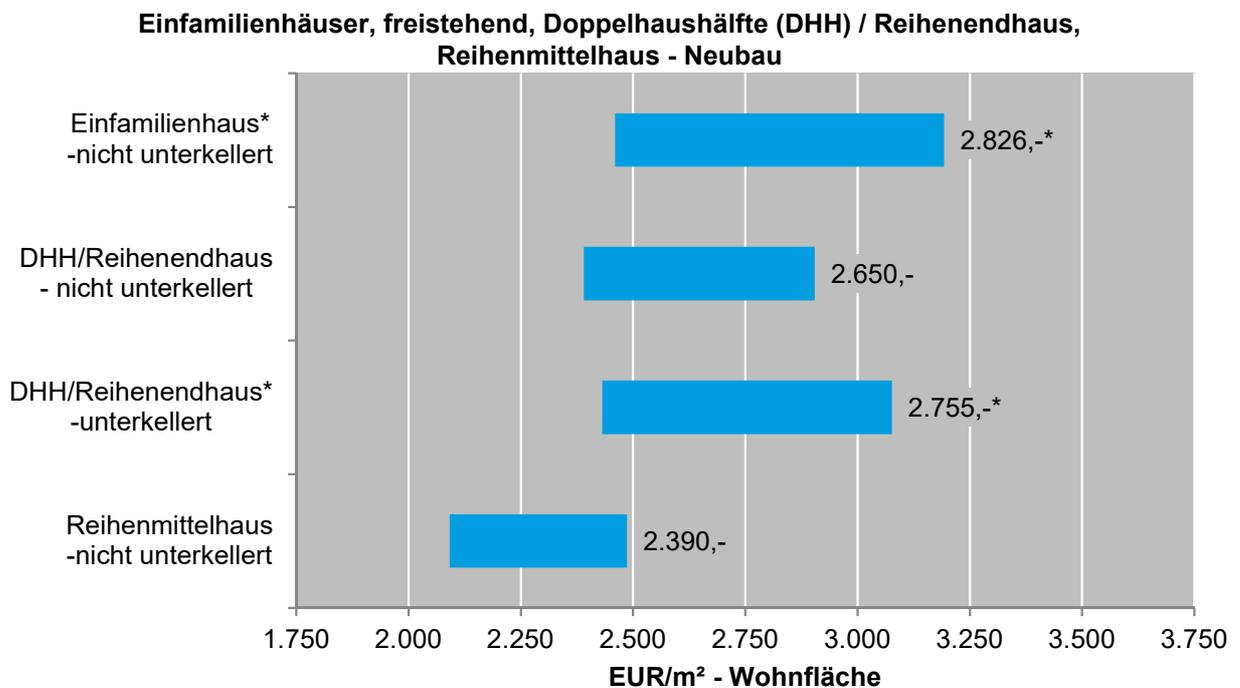
Die Immobilienrichtwerte sind mit weiteren Informationen zur Grundstückswertermittlung unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat mit den Immobilienrichtwerten einen Immobilienpreiskalkulator veröffentlicht, mit dem für eine über die kommunale Basiskarte ausgewählte und mit weiteren Angaben versehene Immobilie ein Wert in erster Näherung berechnet werden kann. Der Kalkulator ist unter dem Link <https://paderapps.de/map-apps/resources/apps/Immobilienpreiskalkulator/index.html?lang=de> erreichbar.

9 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen

9.1 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 Abschnitt 9.2 – 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 bei den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Kategorien die Auswertejahre 2021 und 2022 zusammengefasst worden. In den Grafiken entspricht die Zahl rechts vom Balken dem Mittelwert der Stichprobe in €/m². Die Länge des Balkens lässt auf besondere wertbestimmende Merkmale zurückschließen. Bei den Einfamilienhäusern werden auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung berücksichtigt.

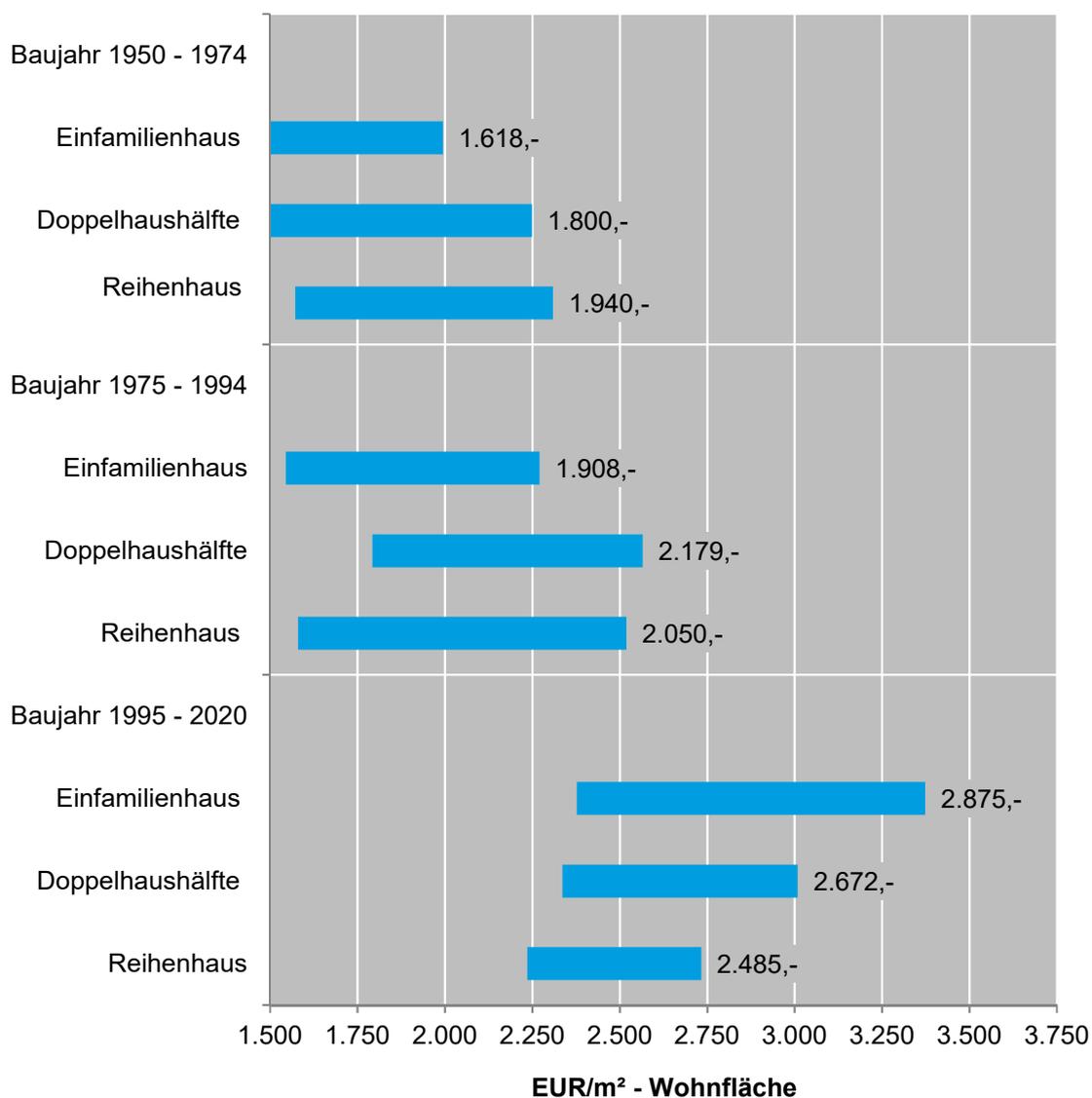
Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen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



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
		Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	angepasster Bodenrichtwert [EUR /m ²]
Einfamilienhaus – nicht unterkellert	6*	136*	291*	474,-*
DHH/Reihenendhaus – nicht unterkellert	24	136	230	515,-
– unterkellert	7*	132*	318*	396,-*
Reihenmittelhaus – nicht unterkellert	10	136	207	575,-

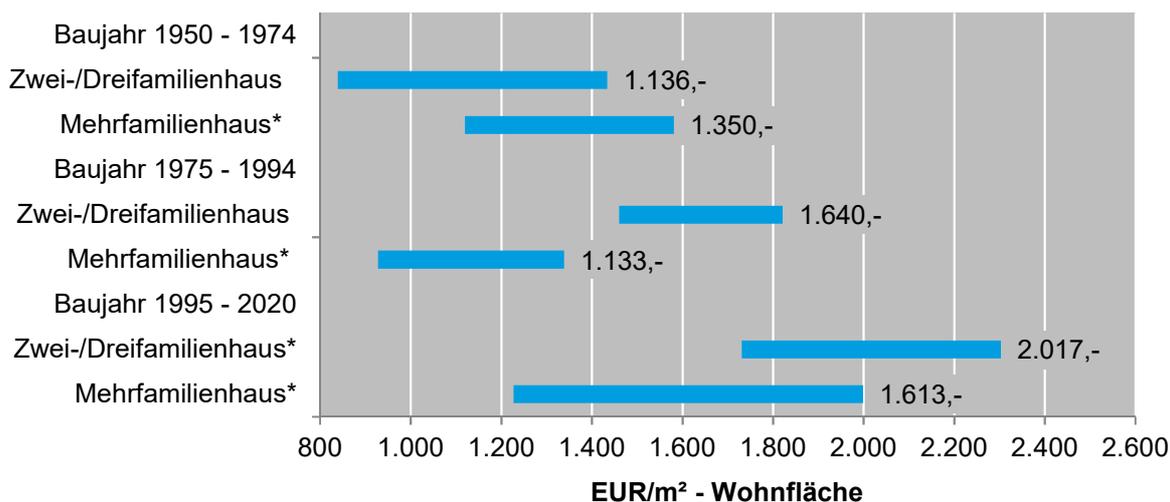
Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus/Reihenendhaus und Reihenmittelhaus – ältere Baujahre / unterkellert



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- fläche [m²]	Grund- stücks- größe [m²]	angepas- ter Boden- richtwert [EUR /m²]
Baujahr 1950 – 1974	Einfamilienhaus	14	1968	147	647	423,-
	Doppelhaushälfte	13	1963	118	463	441,-
	Reihenmittelhaus	14	1968	112	285	418,-
Baujahr 1975 – 1994	Einfamilienhaus	18	1987	156	643	346,-
	Doppelhaushälfte	14	1985	144	394	384,-
	Reihenmittelhaus	12	1983	118	281	431,-
Baujahr 1995 - 2020	Einfamilienhaus	17	2009	160	637	337,-
	Doppelhaushälfte	20	2003	127	301	355,-
	Reihenmittelhaus	8	2000	113	167	475,-

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]	angepas-s-ter Boden-richtwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	Zwei-/Dreifamilienhaus	23	1966	194	635	453,-
	Mehrfamilienhaus*	12	1966	489	649	541,-
Baujahr 1975 – 1994	Zwei-/Dreifamilienhaus	7	1989	179	702	298,-
	Mehrfamilienhaus*	8	1985	644	910	533,-
Baujahr 1995 – 2020	Zwei-/Dreifamilienhaus*	8	2003	222	453	350,-
	Mehrfamilienhaus*	5	2000	507	935	349,-

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

Die Anwendbarkeit der auf den Seiten 35 bis 37 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.

Neben diesen Vergleichsfaktoren können auch die zum 01.01.2023 ermittelten und beschlossenen Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Wertermittlung herangezogen werden. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 8 verwiesen.

9.2 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, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen ergibt 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 Marktanpassung vorzunehmen. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV sind dafür vorrangig Sachwertfaktoren heranzuziehen. Diese ergeben sich, indem für das vorliegende Kaufpreismaterial der Sachwert der Objekte mit deren Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt wird. Seit 2021 leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte funktionale Zusammenhänge zwischen den vorläufigen Sachwerten und den Kaufpreisen der geeigneten Kauffälle über eine Regressionanalyse ab. Dazu standen für die nachfolgend dargestellten Funktionen die ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2022 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. Nach der Marktanpassung des Sachwertes sind ggf. noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Erst dann ist der Sachwert des Grundstücks bestimmt (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV)

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 § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Abs. 5 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 (siehe dazu Ziffer 9.3) 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 Zweifamilienhäuser führt das zweite Bad im Objekt 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 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.
- Der Wert von Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten zuzüglich eines nach dem Alter, dem Umfang und des absoluten Bodenwertes gestaffelten Zuschlags für die sonstigen Außenanlagen.

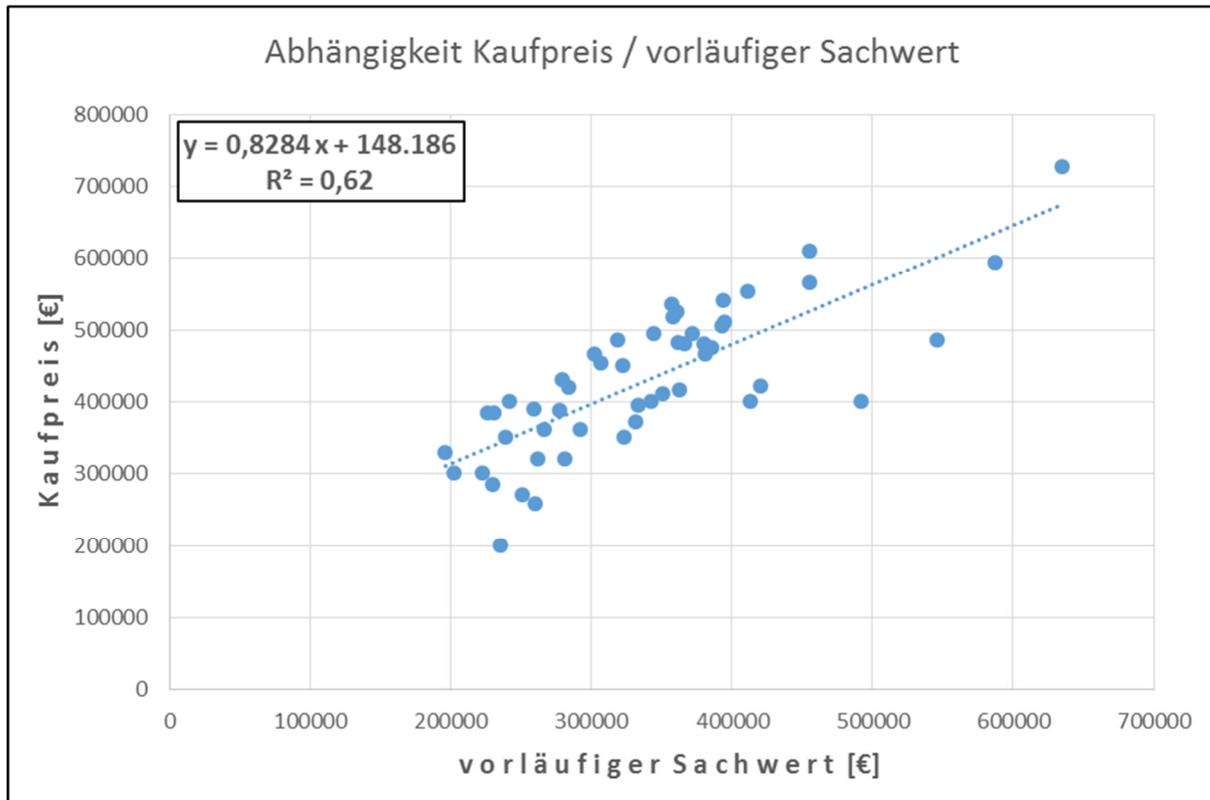
Ausgehend von den nach diesen Vorgaben ermittelten vorläufigen Sachwerten können mittels der folgenden Funktionen die marktangepassten Sachwerte für die jeweiligen Objekte abgeleitet werden.

Bei der Ableitung der Funktionen wurde detektiert, dass weitere signifikante Einflüsse - hier ist zum Beispiel 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 .

Da die nachfolgend dargestellten Funktionen hinsichtlich Bodenwert und Baupreisindex mit Daten aus 2022 ermittelt wurden, sind gravierende Änderungen dieser Einflussgrößen bei der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen. Dies gilt im Jahr 2023 insbesondere für die Entwicklung der Baupreisindizes. .

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser



Marktangepasster Sachwert in € = $0,8284 \times$ vorläufiger Sachwert in € + 148.186 €

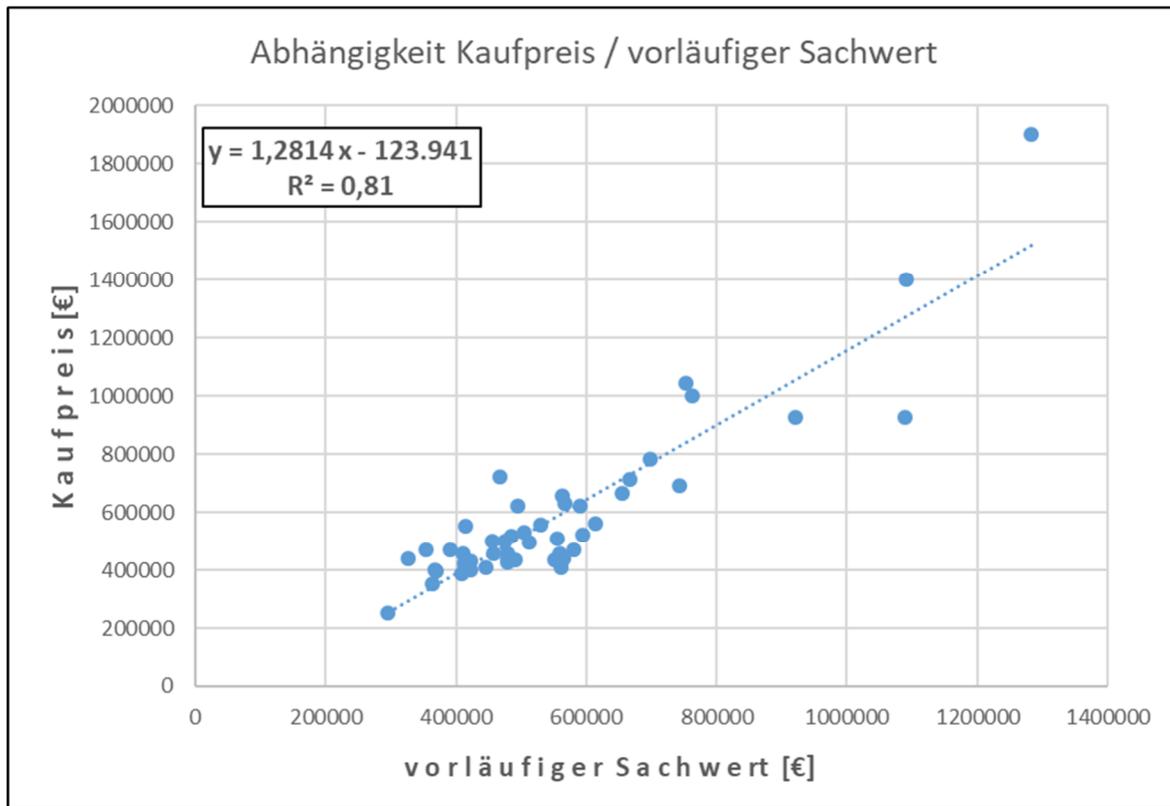
Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 51 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2022, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baulandfläche [m ²]	101	727	351
angepasster BRW [€/m ²]	203	824	409
RND [Jahre]	16	71	45
Ausstattungsklasse	2,1	3,9	3,0
BGF [m ²]	156	434	281
vorläufiger Sachwert [€]	196.000	635.000	340.000

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der o. a. Funktion für ausgewählte vorläufige Sachwerte dargestellt. Eine Interpolation in den Grenzen der Stichprobe ist zulässig.

vorläufiger Sachwert [€]	marktangepasster Sachwert [€]
200.000	313.866
300.000	396.706
400.000	479.546
500.000	562.386
600.000	645.226

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Marktangepasster Sachwert in € = $1,2814 \times$ vorläufiger Sachwert in € - 123.941 €

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 48 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2022, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baulandfläche [m ²]	307	1.903	719
angepasster BRW [€/m ²]	211	680	388
RND [Jahre]	17	77	39
Ausstattungsstufe	1,8	4,0	2,7
BGF [m ²]	147	585	395
vorläufiger Sachwert [€]	296.000	1.283.000	556.000

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der o. a. Funktion für ausgewählte vorläufige Sachwerte dargestellt. Eine Interpolation in den Grenzen der Stichprobe ist zulässig.

vorläufiger Sachwert [€]	marktangepasster Sachwert [€]
300.000	260.479
400.000	388.619
500.000	516.759
600.000	644.899
700.000	773.039
800.000	901.179

9.3 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 des Jahres 2022 berücksichtigt. Bei einer zu geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurden auch die Kauffälle des Jahres 2021 berücksichtigt. Diese Werte sind in der nachfolgenden Übersicht mit einem Stern (*) gekennzeichnet. 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 01.03.2021 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 wurden jeweils 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. Die Differenzierung der anzuwendenden Liegenschaftszinssätze insbesondere zwischen „Büro- und Geschäftshäusern“ einerseits und „Gewerbe-/Industrieobjekte“ andererseits ist im Grundsatz abhängig von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung.

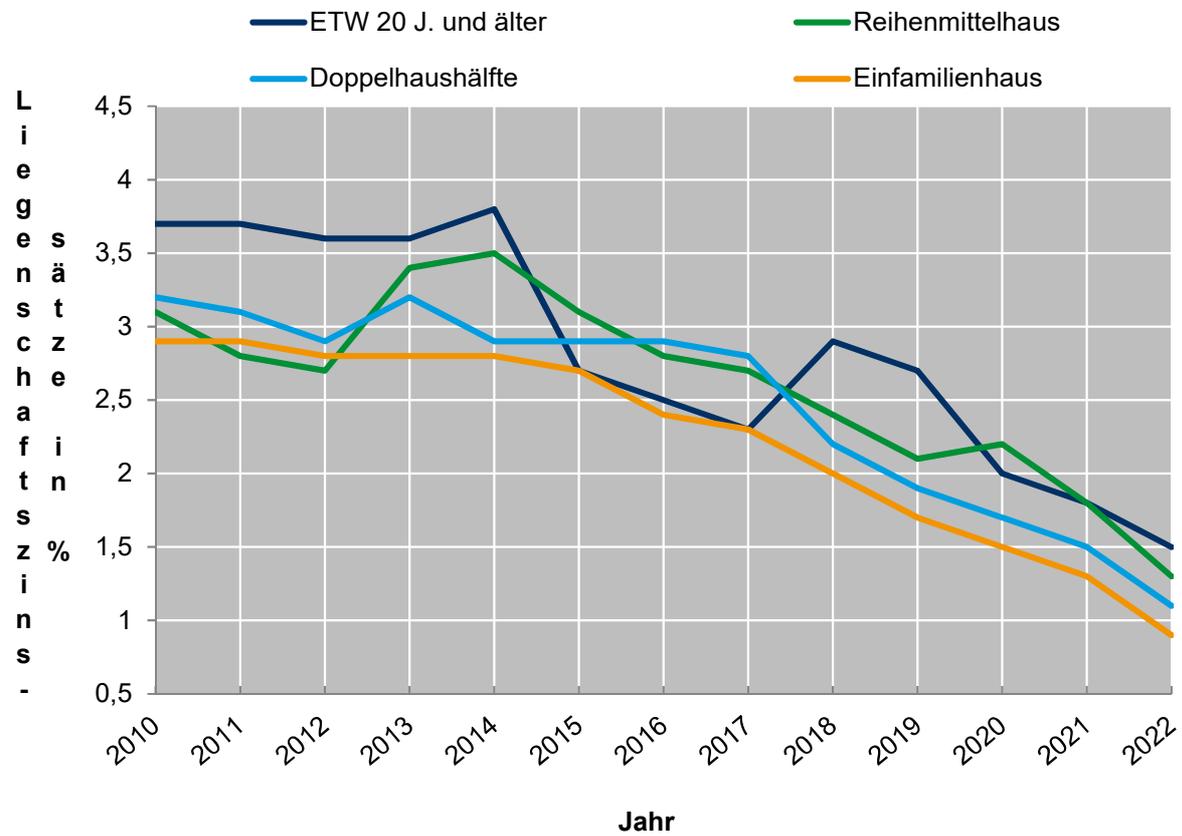
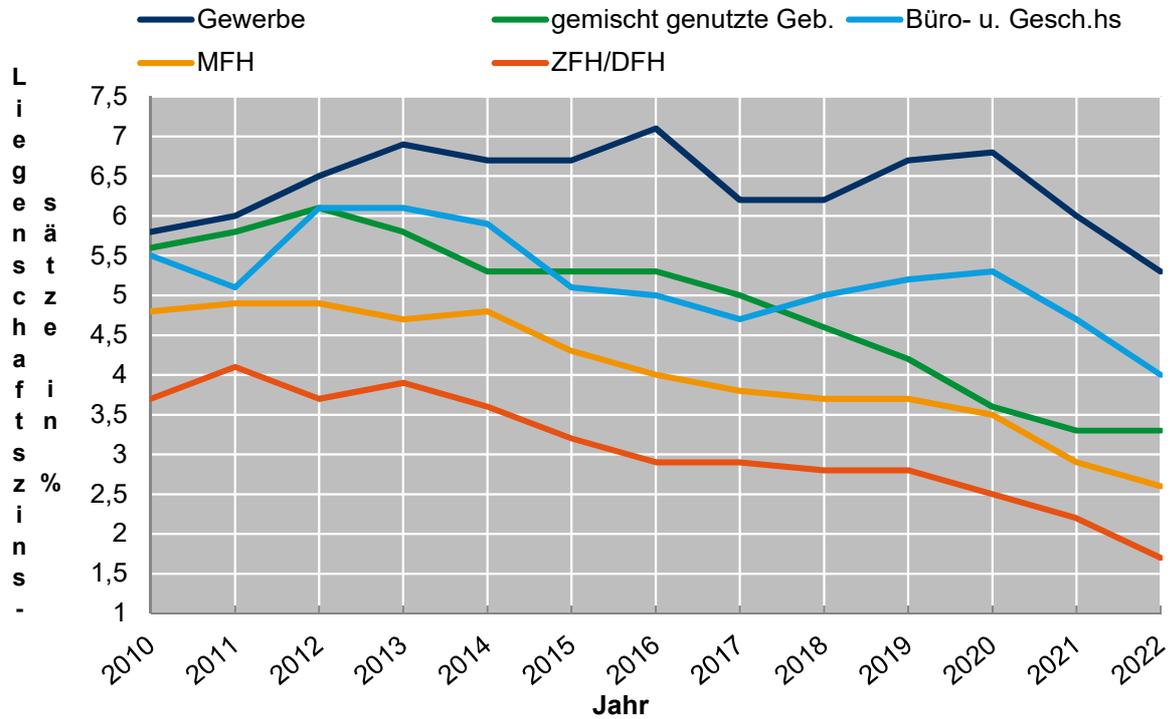
Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach tatsächlicher Nutzung des Gebäudes

In Klammern ist die Zahl der für die Auswertung herangezogenen Vergleichswerte angegeben. * = Daten auch aus 2021

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert u. Standardabweichung in [%]	Ertragsfaktor
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung (18)	0,9 ± 0,7	43
Doppelhaushälfte inkl. Reihenendhaus (18)	1,1 ± 0,5	38
Reihenmittelhaus (11)	1,3 ± 0,5	34
Zwei- und Dreifamilienhaus (20)	1,7 ± 0,7	30
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages (18)	2,6 ± 1,7	24
gemischt genutztes Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Jahresrohertrages (10)*	3,3 ± 1,5	20
Büro- und Geschäftshaus (5)*	4,0 ± 1,1	16,5
Gewerbe-/Industrieobjekt (6)	5,3 ± 1,2	14
Eigentumswohnung		
- Erstverkauf (56)	1,2 ± 0,4	45
- 5 bis 15 Jahre alt (29)	1,0 ± 0,4	44
- 20 Jahre und älter (228)	1,5 ± 0,9	30

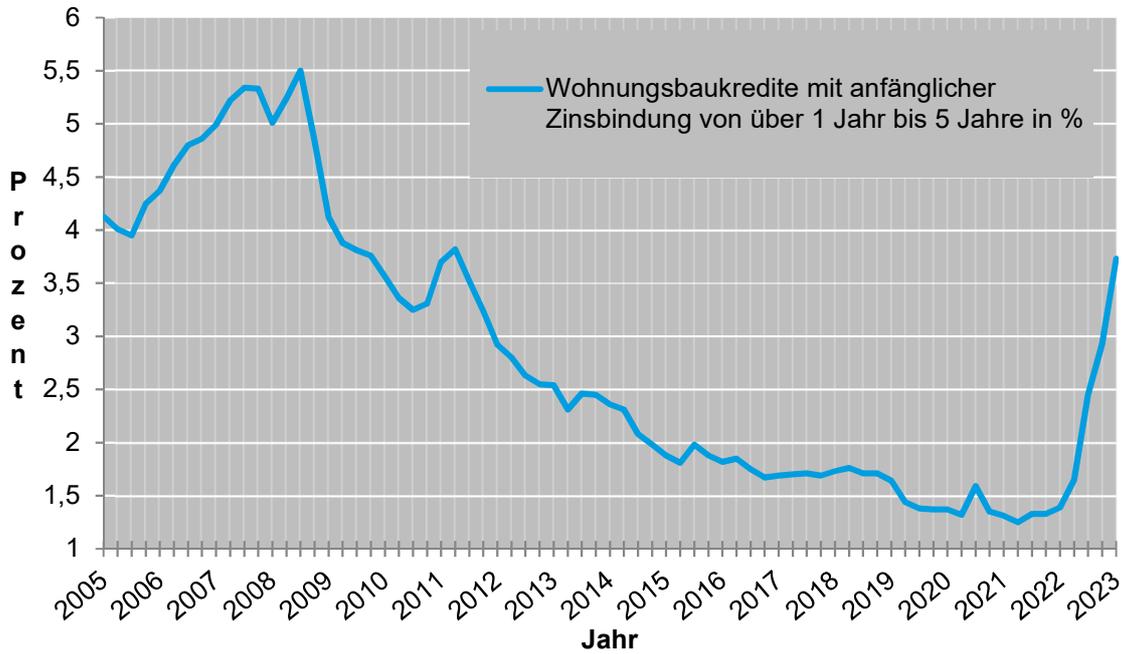
Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen in der Kategorie 20 Jahre und älter die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



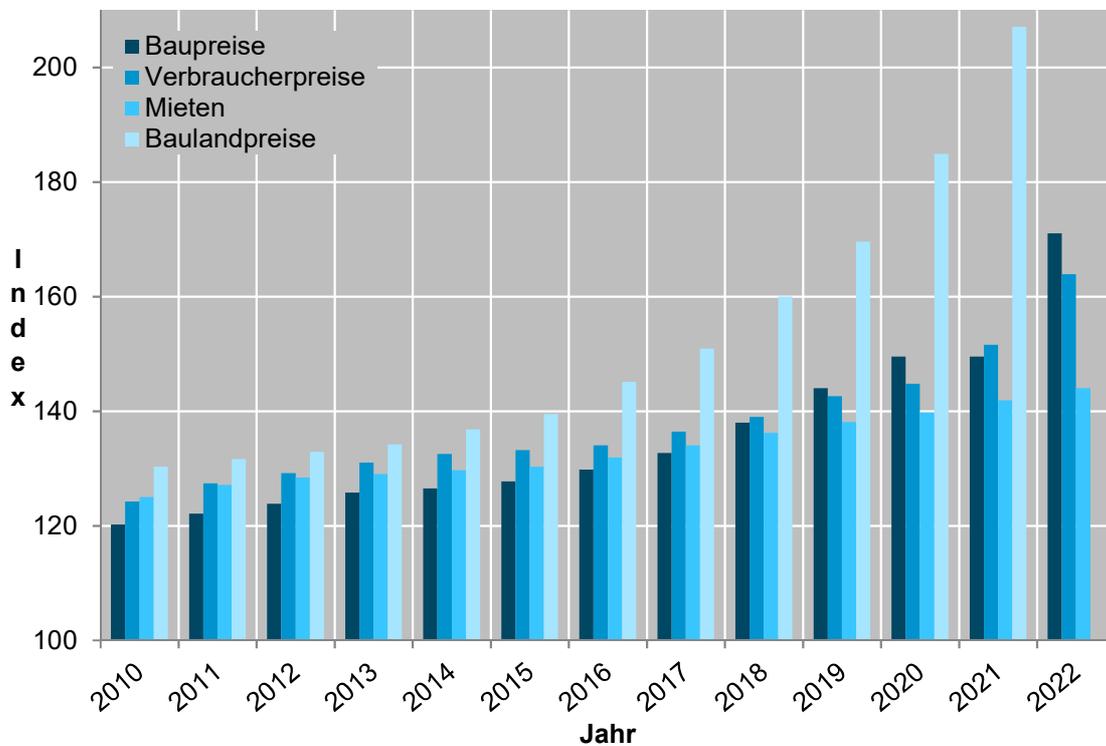
10 Rahmendaten

Zinsentwicklung



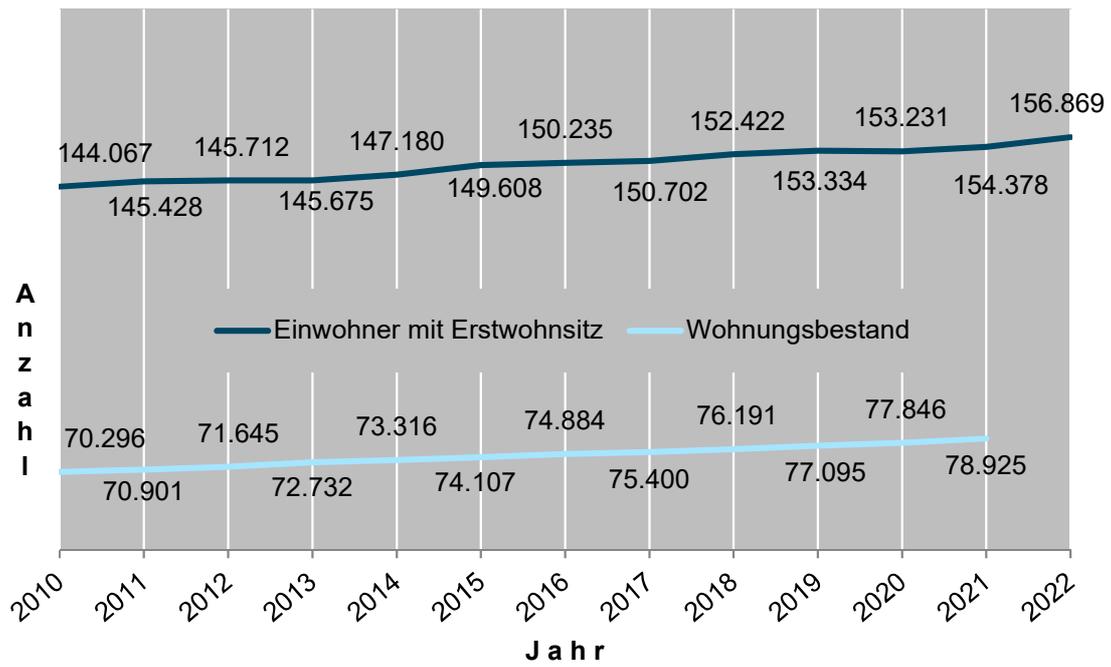
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung



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

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Referat Statistik

11 Sonstige Angaben

11.1 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 u.a. Herr Schmalz; Tel. 05251 – 308 6209

Internetadresse: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

11.2 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, den Immobilienrichtwerten und den Grundstücksmarktberichten, ist dies insbesondere eine allgemeine Preisauskunft zu Wohnimmobilien, soweit die entsprechenden Kauffalldaten aufbereitet wurden.

Internetadresse: www.boris.nrw.de

11.3 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. Johannes Glahn

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. (FH) Helga Karhan

Dipl.-Bankbetriebswirt Siegmund Höweken

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. (FH) Martina Tebel

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreterin des Finanzamtes

Dipl. Finanzwirtin Yvonne Leifeld