



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht 2024

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

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
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, -16280, -16281, -16283, -16282 und -16285
Telefax:	(05251) 88-21563
Internet:	www.gutachterausschuss.paderborn.de
E-Mail:	gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im März 2024

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 2024, 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 <https://www.boris.nrw.de> und über die Homepage des Gutachterausschusses <https://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 Ausdrucke 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	19
5.12	Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke	19
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	23
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	30
9.2	Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren	33
9.3	Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	38
10	Rahmendaten	43
11	Sonstige Angaben	45
11.1	Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	45
11.2	Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	45
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	45

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2023 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu ab Seite 7.

Im Jahr 2023 wurden 28 Verkaufsfälle von unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung – registriert. Gegenüber dem bereits geringen Umsatz im Jahr 2022 sind dies nochmals 10 Fälle weniger. Eine vergleichbar geringe Anzahl an derartigen Verkäufen wurde in den 2000er Jahren noch nicht erfasst.

Dagegen ist die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung inkl. gemischt genutzter Objekte gegenüber 2022 um 10 Fälle auf jetzt 30 Fälle gestiegen. 13 dieser Verkäufe erfolgten durch die Stadt Paderborn, wobei diese in einem Kaufvertrag über eine große Fläche gehandelt wurden. Gegenüber 2021 (58 Fälle) und 2020 (33 Fälle) wurde aber auch in diesem Segment ein eher moderater Umsatz erreicht.

Die zum 01.01.2024 beschlossenen Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Wohnungsbau sind im Mittel gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Der Verkauf von 14 unbebauten Baugrundstücken für Gewerbe-, Büro- und Industrienutzungen entspricht praktisch dem Umsatz von 13 Fällen im Jahr 2022. Die Preise und Richtwerte für diese Baugrundstücke sind um rd. 9 % gestiegen.

Mit 227 registrierten Verkäufen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut sind, sind noch einmal 50 Objekte weniger gehandelt worden als im Jahr 2022. Gegenüber dem durchschnittlichen jährlichen Umsatz der Jahre 2012 bis 2021 bedeutet dies einen Rückgang von rd. 30 %. Die Preise in dieser Immobilienkategorie sind im Jahr 2023 tlw. deutlich gefallen, wobei mit dem Alter der Objekte die Preisabschläge gestiegen sind. Lediglich für Reihemittelhäuser sind neben geringfügigen Preissenkungen auch geringe Preissteigerungen in einzelnen Baujahreskategorien zu verzeichnen.

Mit 53 registrierten Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bebaut sind, wurden zwar 14 Fälle weniger registriert als im Jahr 2022; auch gegenüber dem langjährigen Mittel ist dieser Umsatz als gering zu werten. Gegenüber dem Jahr 2022 kehrt sich in 2023 die Preisentwicklung um: Nun sinken die Preise älterer Objekte, während die für Objekte ab Baujahr 1975 im Preis gestiegen sind.

Mit 13 Kauffällen von Grundstücken, die mit Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut sind, wurden 2023 etwa 11 Fälle weniger registriert als im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre.

Auch im Teilmarkt für Eigentumswohnungen bedeuten die im Jahr 2023 erfassten 321 Kauffälle einen deutlichen Umsatzrückgang gegenüber 2022 von rd. 24 %. Mit Ausnahme von neu errichteten Eigentumswohnungen – diese konnten das Preisniveau halten – sind die Preise in allen Baujahreskategorien im Jahr 2023 deutlich bis drastisch gesunken.

Wie es nach dem Rückgang bei der Anzahl der Verkaufsfälle zu erwarten war, sank der Geldumsatz ohne Nebenkosten am Paderborner Immobilienmarkt im Jahr 2023 auf rd. 334 Millionen nach rd. 456 Millionen Euro im Jahr 2022 und rd. 483 Millionen Euro im Jahr 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 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 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 seinen Vorgaben 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 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 3.000 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von mehr als 40 Gutachten im Jahr 2023 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.

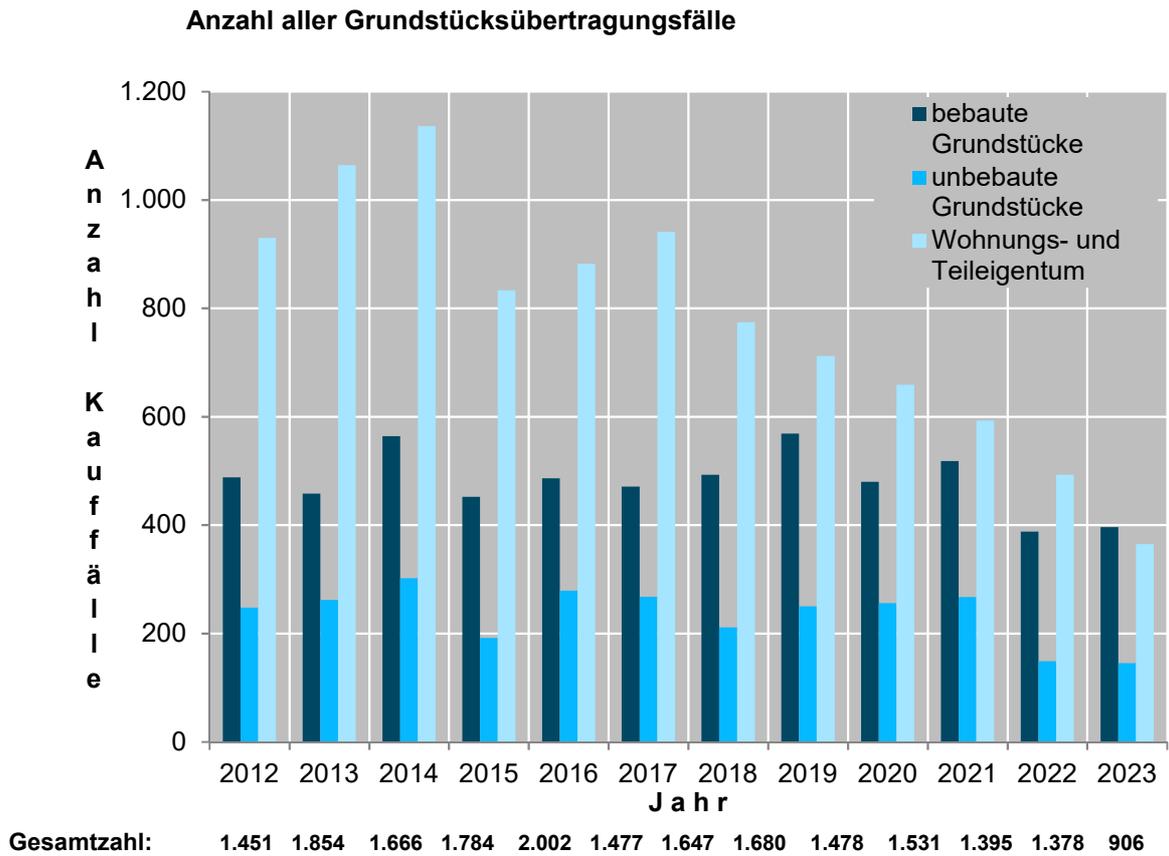
4 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

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.

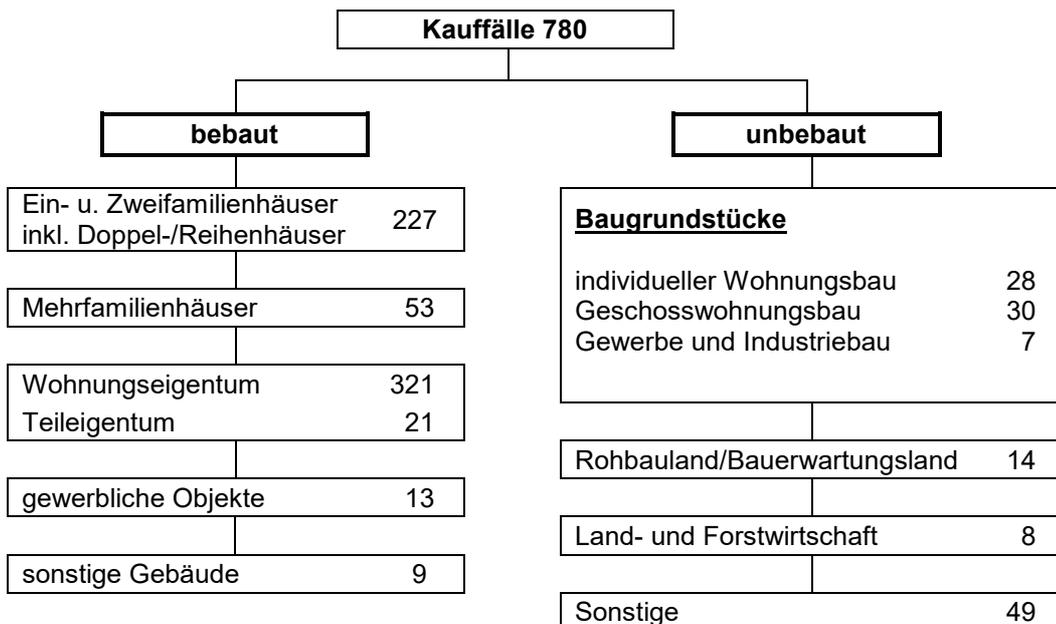
Die Grafik in Abschnitt 4.1 zeigt alle notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden; sie enthält damit auch die Fälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs wie Schenkungen oder Übertragungen innerhalb der Familie, Tauschverträge etc.

Ab der Darstellung in Abschnitt 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung

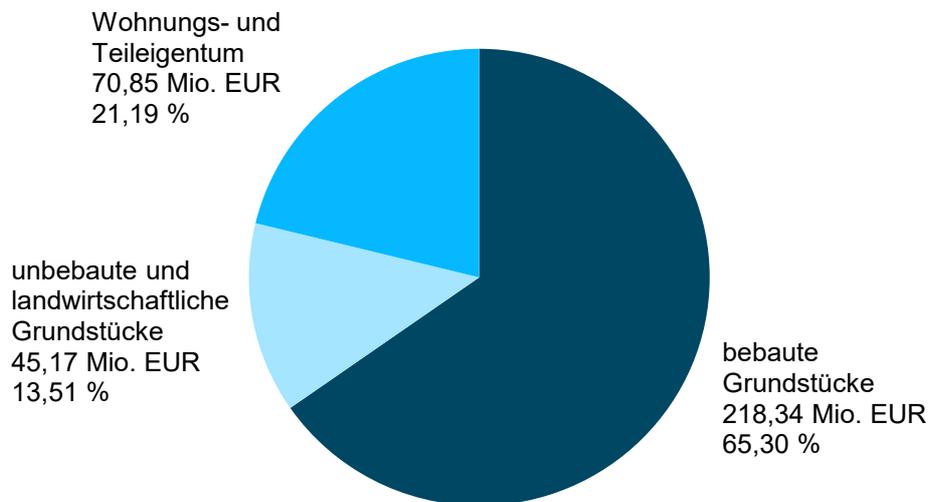


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

Gesamtumsatz 334,36 Mio. Euro (2022: 463,36 Mio. Euro)



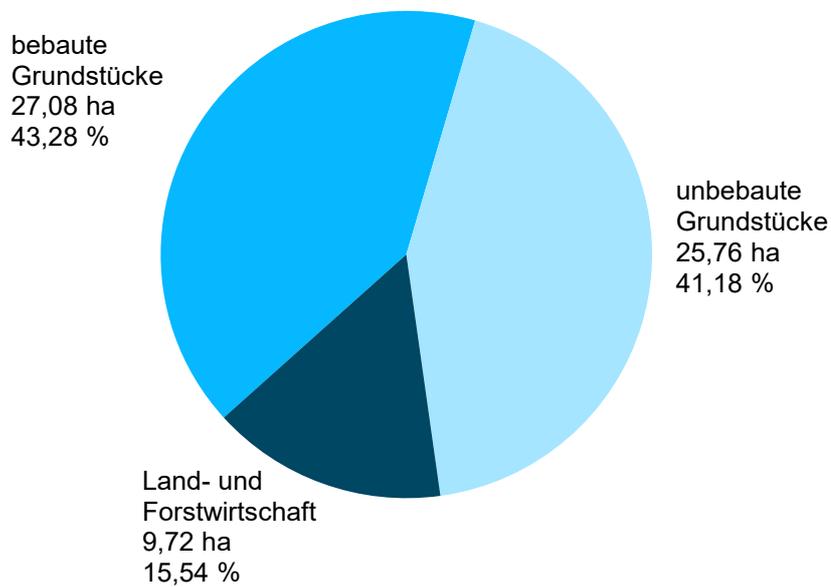
	2023	2022
bebaute Grundstücke	218,34 Mio. EUR	302,42 Mio. EUR
unbebaute Grundstücke	44,43 Mio. EUR	48,17 Mio. EUR
Land- u. Forstwirtschaft	0,74 Mio. EUR	3,71 Mio. EUR
Wohnungseigentum	69,10 Mio. EUR	100,35 Mio. EUR
Teileigentum	1,75 Mio. EUR	8,71 Mio. EUR
Gesamtumsatz	334,36 Mio. EUR	463,36 Mio. EUR

Der Geldumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2023 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	8,25 Mio. EUR	93,27 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	14,69 Mio. EUR	47,21 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	15,48 Mio. EUR	71,83 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 Mio. EUR	6,03 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	3,83 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	2,18 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 62,56 ha (2022: 155,94 ha)

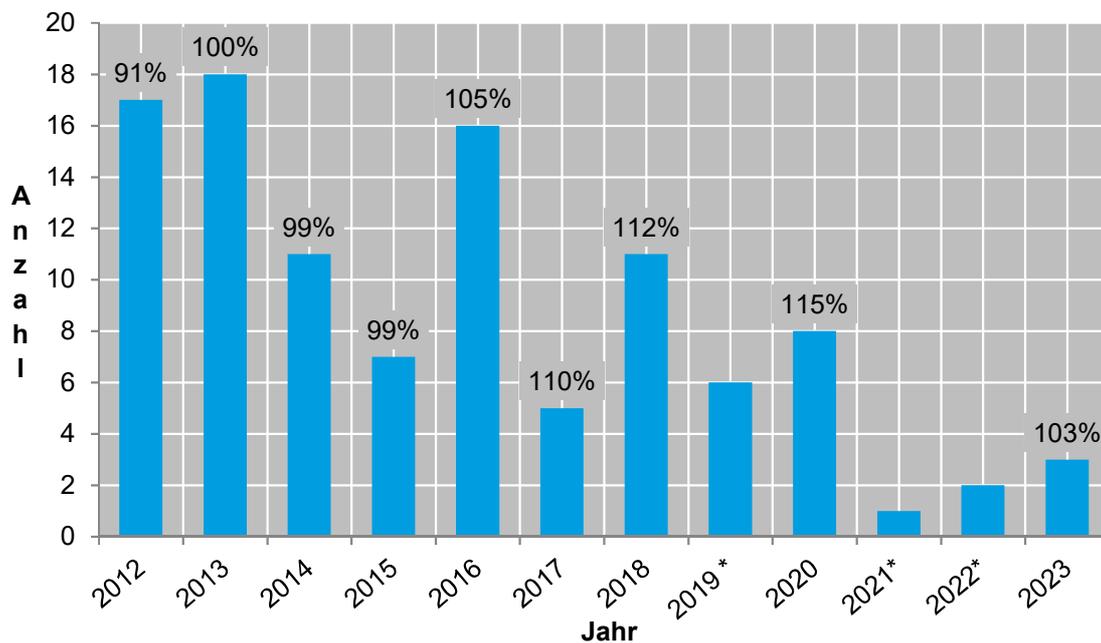


	2023	2022
bebaute Grundstücke	27,08 ha	50,35 ha
unbebaute Grundstücke	25,76 ha	45,26 ha
Land- u. Forstwirtschaft	9,72 ha	60,33 ha
Gesamtumsatz	62,56 ha	155,94 ha

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

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	1,61 ha	11,89 ha
Geschosswohnungsbau	2,47 ha	4,97 ha
Gewerbe/Industrie	7,81 ha	4,98 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 ha	5,24 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	4,19 ha	
sonstige unbebaute Flächen	9,68 ha	

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn



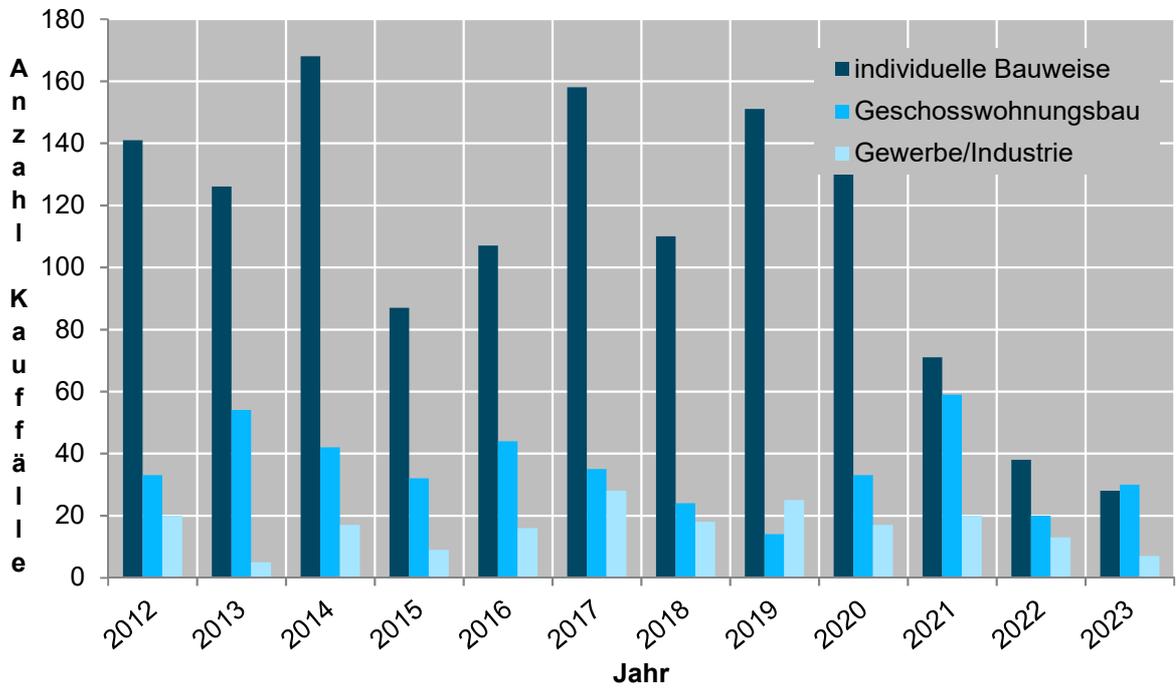
Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar. Die Prozentzahl über dem Balken gibt an, zu welchem Anteil der für die Zwangsversteigerungsverfahren ermittelten Verkehrswerte im Mittel der Zuschlag erfolgte.

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

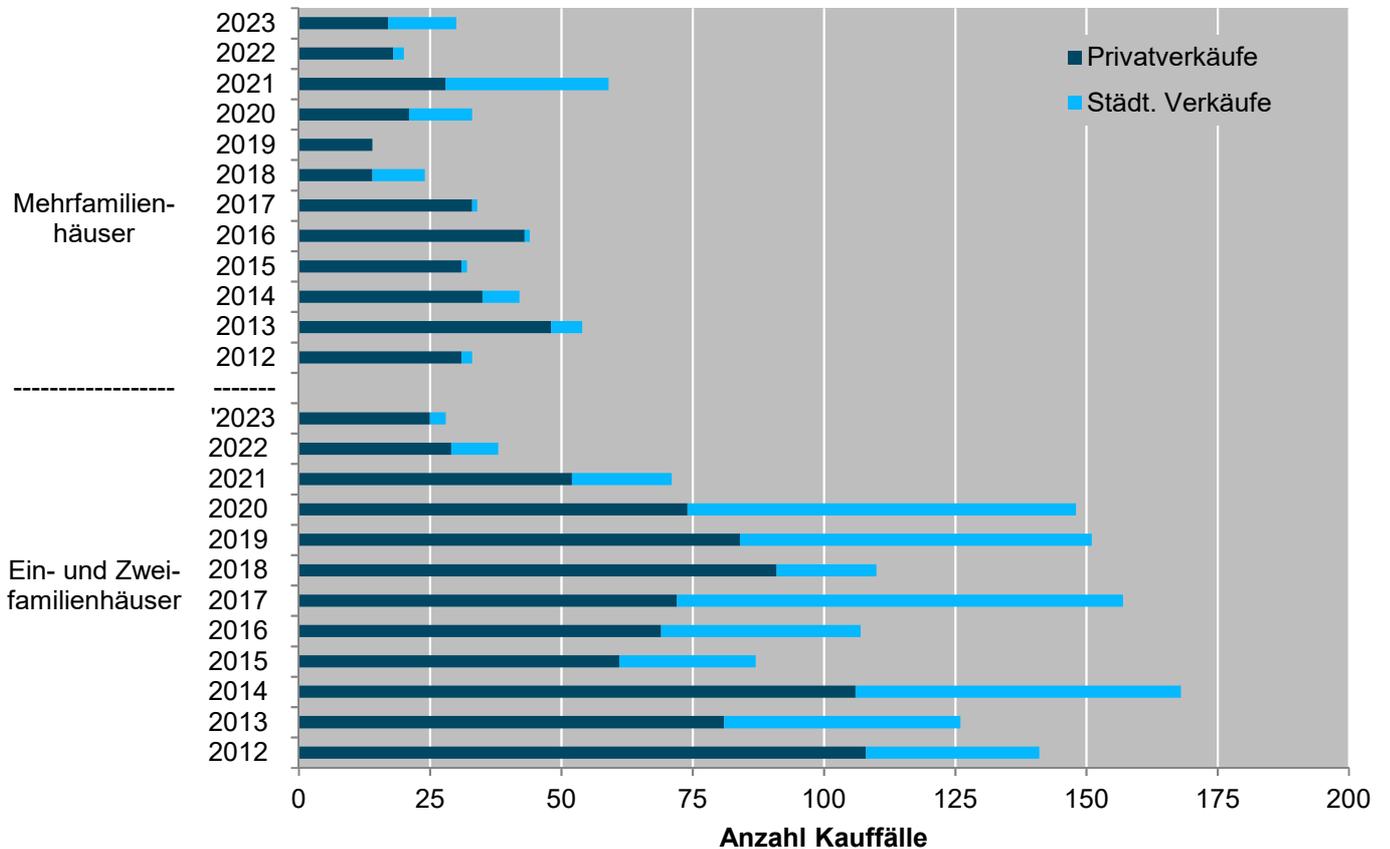
5 Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

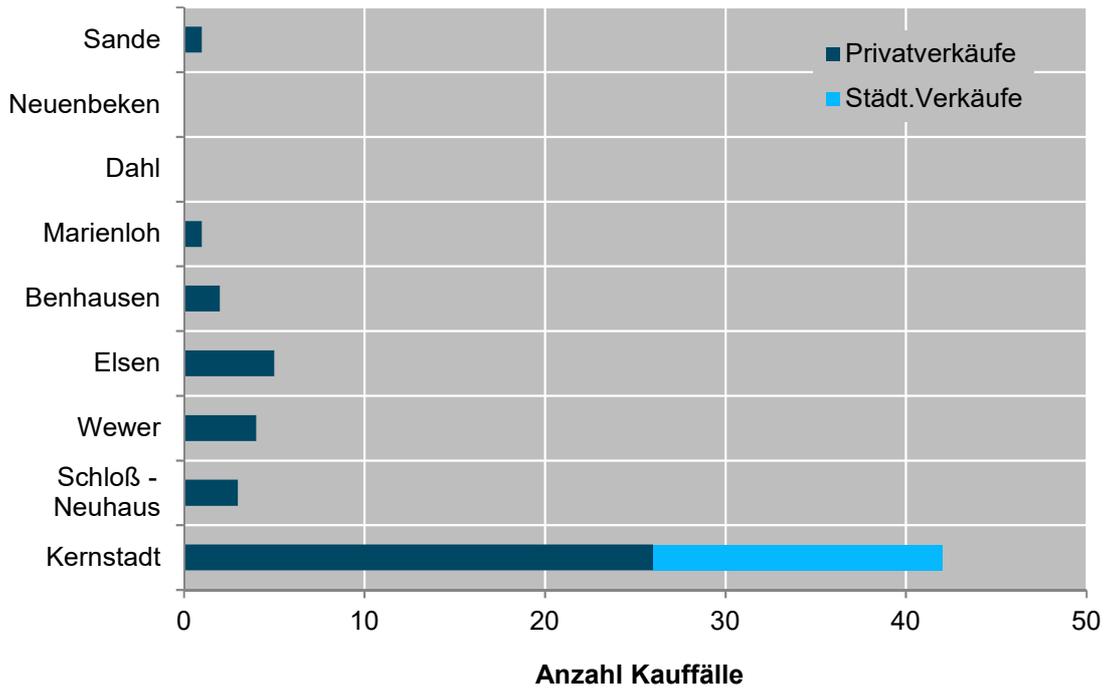
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken – Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung – Entwicklung



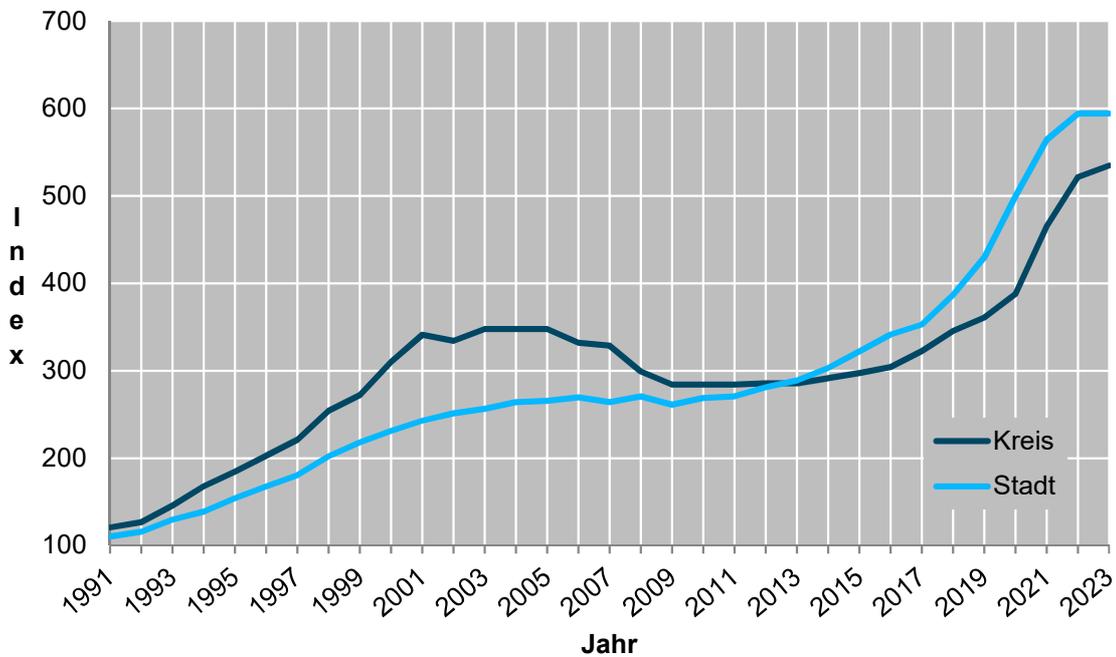
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



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 %

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kreis	0,5	0	5	2	2,5	6	7,1	4,4	7,5	20,0	12,2	2,5
Stadt	3,8	2,8	5	6,3	6	3,3	9,6	11,1	16,3	12,9	5,3	0,0

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt in § 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 Zuschritt, 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

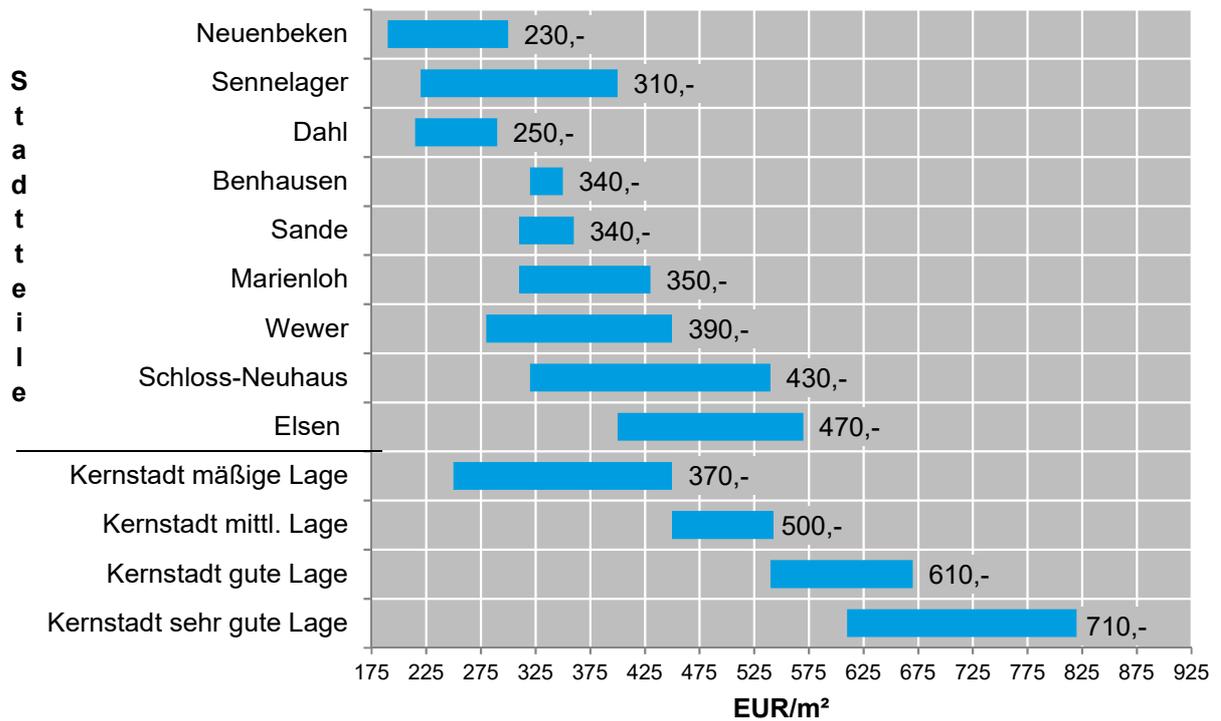
Beispiel:

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

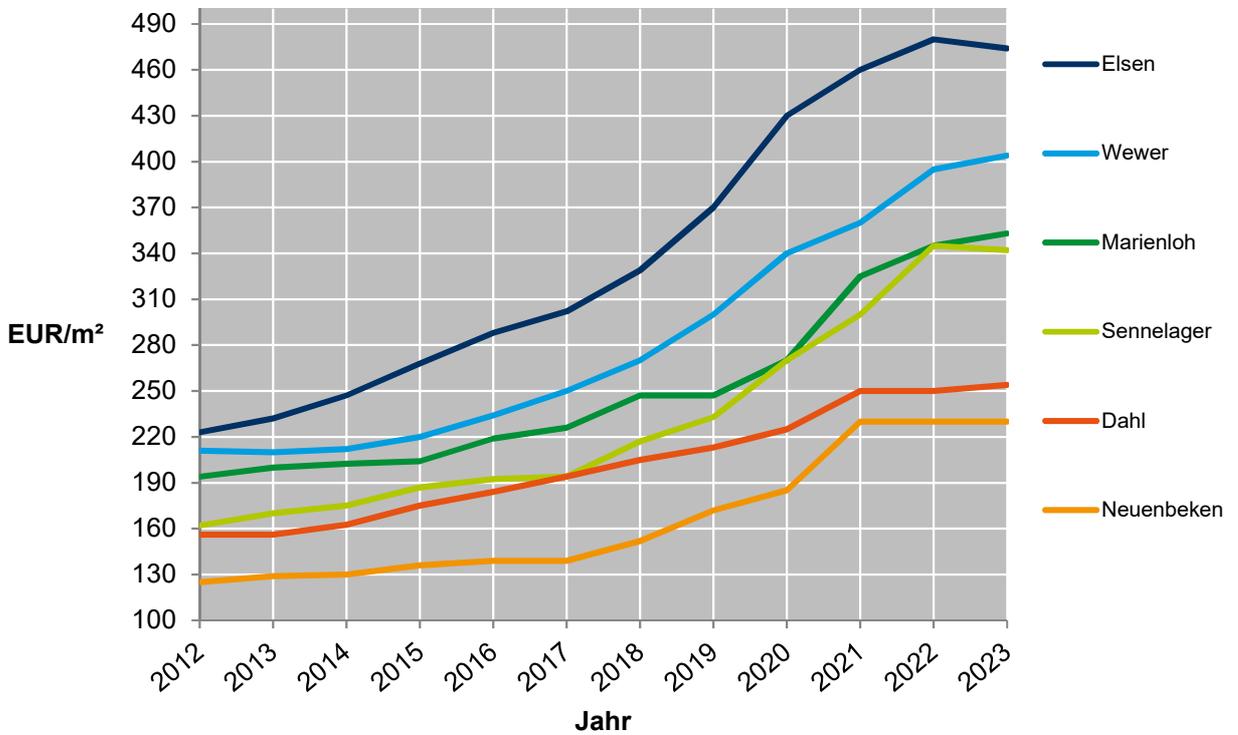
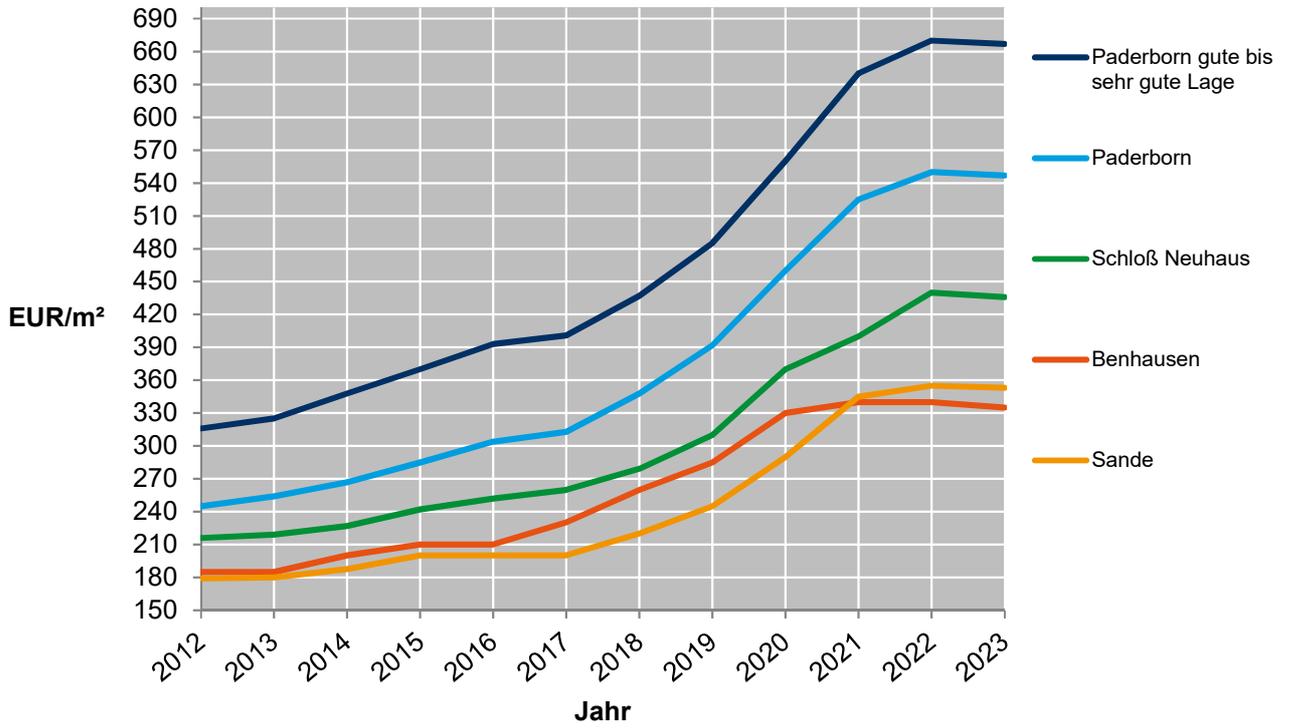
Wertspanne und Mittelwert (Zahl rechts vom Balken) der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2024



In den dargestellten Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Außenbereich und die Bodenrichtwerte des Innenstadt-/Kernstadtzentrums nicht berücksichtigt. In Elsen ist zusätzlich der Richtwert für Elsen-Bahnhof nicht enthalten.

Die angegebenen Richtwerte sind auf 10,- EUR/m² gerundet.

5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

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
2023	356,7	348,6	355,3	466,2	342,1	323,6	369,7	320,4	439,0	360,8

Veränderung 2023/2022

-0,5%	- 0,8%	2,3 %	-0,5%	-1,3%	2,4%	-1,4%	0,0%	1,8%	-0,4%
-------	--------	-------	-------	-------	------	-------	------	------	-------

Die Indexreihe wird abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für Wohnbauland und Mischgebietsbauflächen. Ausgenommen sind die Außenbereichszonen und sämtliche Zonen im Kernstadt-/Innenstadtzentrum.

Die Entwicklung in Sennelager ist in der für Schloß Neuhaus dargestellten Indexreihe enthalten.

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.

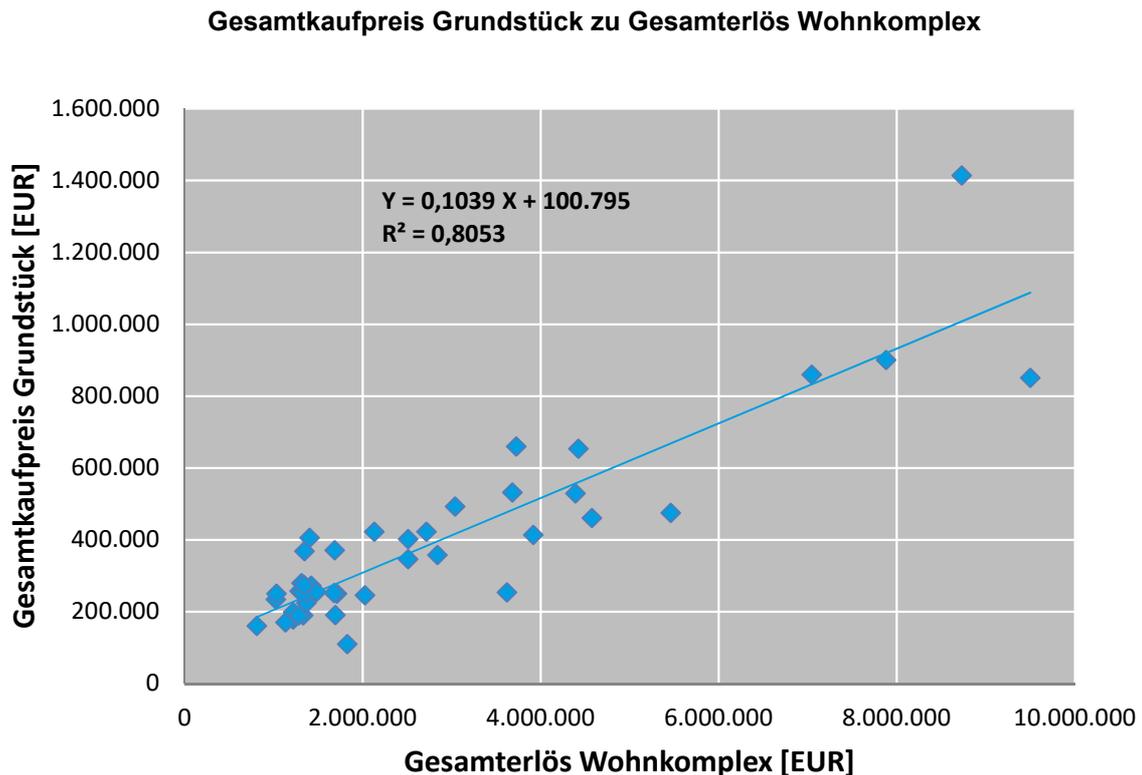
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

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 Preisveränderungen in den Verkaufspreisen der neu errichteten Eigentumswohnungen abbilden, kann die Funktion weiterhin angewandt werden.

5.8 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Richtwert in EUR/m ² erschließungsbeitragsfrei		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	145	110	85
Schloß Neuhaus	90	80	70
Elsen		100	
Marienloh		75	
Wewer		80	

Die Preise sind im Jahr 2023 gegenüber 2022 um rd. 10 % gestiegen.

Die dargestellten Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbe- und Industriegebiete. Für Technologie-, Büro- und Verkaufstandorte werden Preise bis zu 200,- EUR/m² gezahlt.

5.9 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. Zur Ableitung der Bodenrichtwerte standen nur wenige Kauffälle zur Verfügung. Daher wurde in ausgewählten Zonen für Ackerland der Bodenrichtwert auf Grund der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Nachbarkommunen angehoben. Die Bodenrichtwerte für die Grünlandzonen wurden unverändert ermittelt und beschlossen.

5.10 Bodenrichtwerte für Waldflächen

Die zum 01.01.2024 abgeleiteten Bodenrichtwerte für Forstflächen beziehen sich nur auf den Grund und Boden. Die Bodenrichtwerte für sämtliche Forstflächen betragen 1,10 EUR/m² und sind damit gegenüber der Auswertung zum 01.01.2023 unverändert. Bei der Ermittlung dieses Wertes werden 40 % der Kaufpreise der in Frage kommenden Kauffälle dem Bodenwert zugeordnet.

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 Erbbauzinsätze für Wohnbaugrundstücke

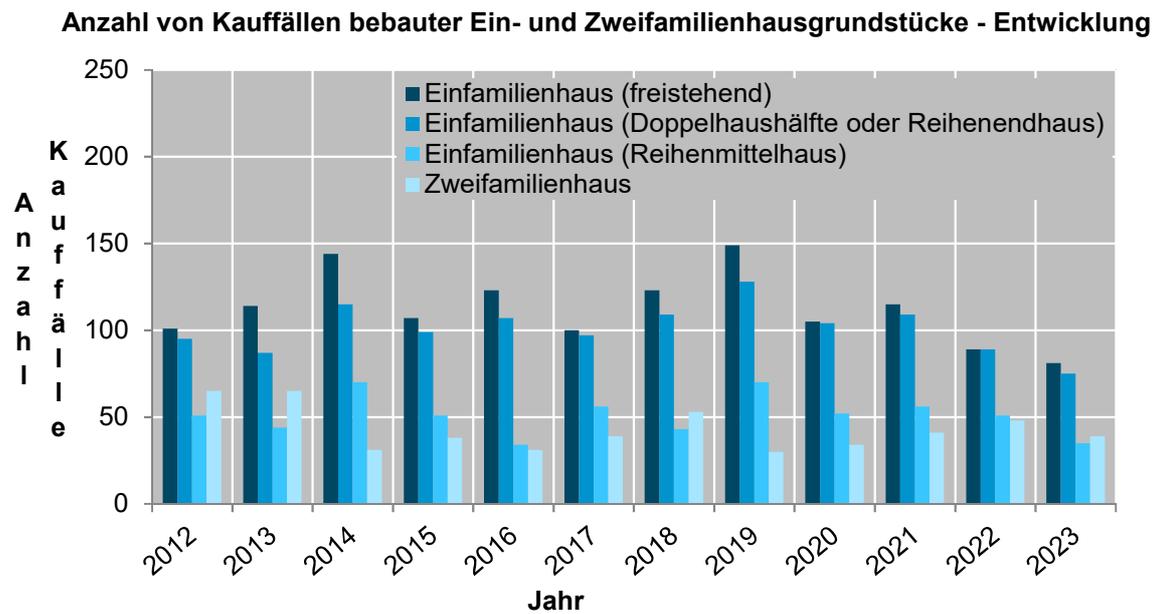
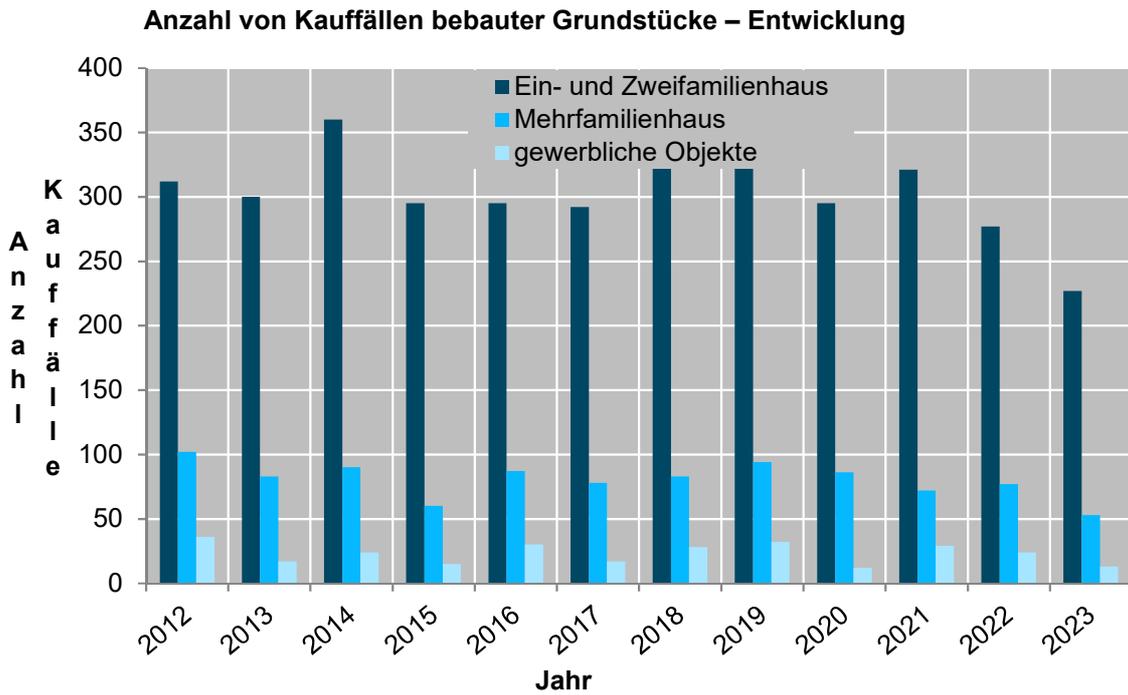
Anders als in den vergangenen Jahren wurden im Jahr 2023 Erbbaurechte an Wohnbaugrundstücken bestellt. Im Mittel beträgt der in diesen Verträgen vereinbarte Erbbauzins 3,0 %.

5.13 Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke

Wohnbaugrundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind und entsprechend dieses Erbbaurechtes auch bebaut sind, werden nahezu ausschließlich von den Erbbauberechtigten angekauft. In 2023 wurde derartige Verträge über Wohnbaugrundstücke nicht registriert. Wegen der unveränderten Bodenwerte für unbelastete Baulandflächen wird angenommen, dass die Aussagen aus dem vergangenen Jahr weiterhin gelten und damit für derartige Grundstücke ein Verhältnis zwischen Kaufpreis und dem jeweiligen Bodenrichtwert von rd. 40 % marktüblich ist.

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 2022):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	81 (89)	0 (2)
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	72 (89)	9 (27)
Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus	35 (51)	5 (10)
Zweifamilienhaus	39 (49)	0 (0)

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 sowie dem 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 nur die Kauffälle des Jahres 2023 herangezogen.

		Gebäudetyp			Zwei- u. Dreifamilienhaus
		freistehend	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	
Baujahr	1950 – 1974	444.800,- EUR	349.100,- EUR	349.400,- EUR	477.000,- EUR
	1975 – 1994	483.700,- EUR	377.700,- EUR	333.300,- EUR	460.300,- EUR *
	1995 – 2021	524.300,- EUR	419.700,- EUR	364.700,- EUR	552.400,- EUR

Bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **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. Es wurden nur nicht unterkellerte Neubauten in 2023 registriert.

	Gebäudetyp Einfamilienhaus		
	freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
nicht unterkellert	-	458.000,- EUR	400.000,- EUR

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Abschnitt 9.1 (Seiten 30 bis 32) die in 2023 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 im Abschnitt 6.2 veröffentlichten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen und der unter Abschnitt 9.1 ermittelten Gebädefaktoren mit den entsprechenden Daten des Vorjahres. Wie bereits im Grundstücksmarktbericht 2023 beziehen sich auch die Auswertungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 soweit von der Anzahl der Kauffälle möglich, nur auf die Kauffälle des Jahres 2023.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Mit Ausnahme der Reihenmittelhäuser – diese weisen neben geringen Preisrückgängen auch stabile bis leicht steigende Preise auf – sind für alle anderen Gebäudekategorien deutlich zurückgehende Preise festzustellen. Für die Doppelhaushälften/Reihenendhäuser entsprechend die Preisrückgänge jedoch weitgehend den Preissteigerungen im Jahr 2022.

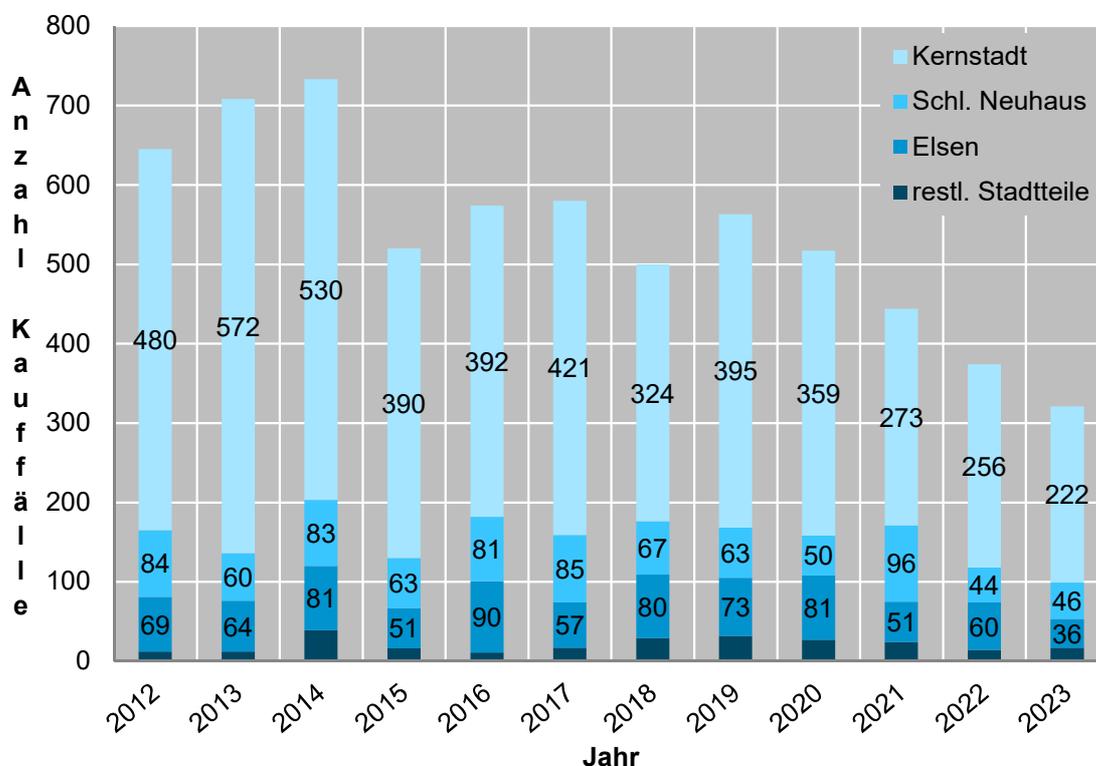
Art des Objektes	Baujahresstufe	Preisentwicklung
freistehendes	1950 - 1974	-15%
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	1975 - 1994	-10%
	1995 - 2021	-20%
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus	1950 - 1974	-18%
	1975 - 1994	-13%
	1995 - 2021	-13%
	Neubauten	-3%
Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus	1950 - 1974	uneinheitlich
	1975 - 1994	-6%
	1995 - 2021	uneinheitlich
	Neubauten	0%
Zweifamilienhaus und Dreifamilienhaus	1950 - 1974	-9%
	1975 - 1994	-15%
	1995 - 2021	-12%

Für den Mehrfamilienhausbereich ergeben sich überwiegend ebenfalls Preissenkungen, wobei für diese Gebäudekategorie eine belastbare Aussage zur Preisentwicklung regelmäßig unsicher ist, da die zum Vergleich zur Verfügung stehenden Kaufobjekte stark unterschiedliche Merkmale bezüglich Wohnfläche, Grundstücksgröße etc. aufweisen.

7 Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Ausgewertete Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen – Entwicklung



Von den 321 (2022: 420) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 294 (2022: 374) Kauffälle ausgewertet werden; bei den übrigen Kauffällen fehlte das für eine Auswertung notwendige Datenmaterial. Anders als in den zurückliegenden Jahren war jedoch 2023 für alle 321 Kauffälle eine Zuordnung zu den verschiedenen Stadtteilen und die nachfolgende Differenzierung nach Erst- und Weiterverkäufe bzw. Umwandlungen möglich.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kauffälle:

Erstverkäufe	14,3 % (2022: 13,5 %)
Weiterverkäufe	81,0 % (2022: 81,2 %)
Umwandlungen	4,7 % (2022: 5,3 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

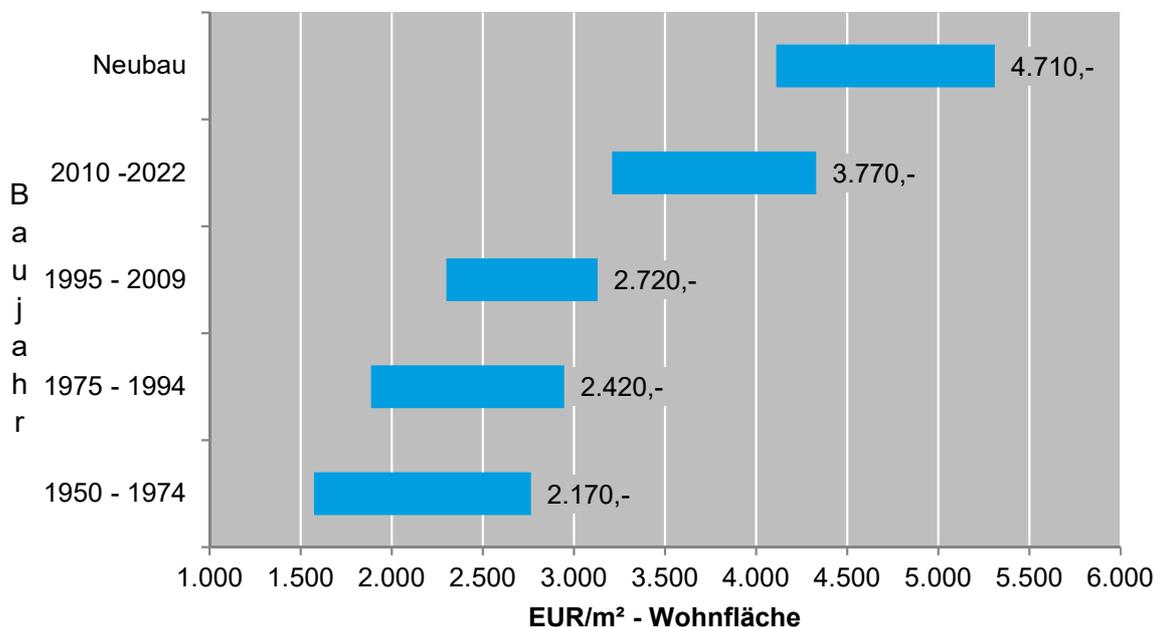
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen im **Stadtteil Paderborn (Kernstadt)** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

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 Baujahresklassen in der Kernstadt

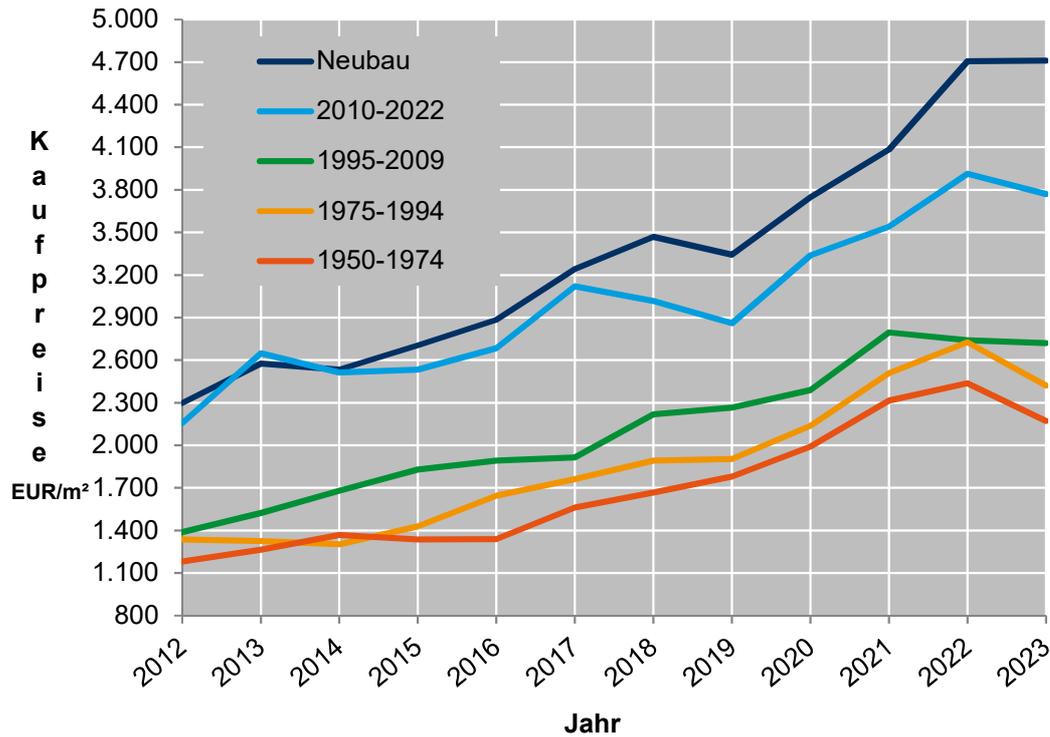


Durch die Umstellung der Auswertung auf Baujahresstufen sind die Werte hinsichtlich des Preisniveaus und der Preisentwicklung nicht direkt mit den Aussagen in früheren Grundstücksmarktberichten vergleichbar, da diese Werte nach dem Wohnungsalter abgeleitet wurden.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei den Objekten ab Baujahr 2010 und bei Neubauten rd. 400,- bis 800,- EUR/m² niedriger als in der Kernstadt. Für die Baujahre 2009 und älter schwächt sich dieser Trend deutlich ab und liegt im Bereich der statistischen Genauigkeit.

Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Neubaueigentumswohnungen gleich geblieben. Die Verkäufe von Objekten aus den übrigen Baujahresklassen weisen Preisrückgänge zwischen rd. 100,- EUR/m² bei den jüngeren Baujahren und bis zu 300,- EUR/m² bei älteren Objekten auf.

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	22	Neubau	77	4.440,-
Weiterverkauf	10	2010 – 2022	79	3.590,-
	13	1995 – 2009	82	2.940,-
	35	1975 – 1994	76	2.360,-
	23	1950 – 1974	76	2.270,-

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 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.

Stichproben

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

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Jahrgänge	2021 bis 2023	2019 bis 2023	2019 bis 2023

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, Maissonette, 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.

Für die verhältnisskalierten Variablen ergaben sich in den final verwendeten Ausgangsdaten folgende Ausprägungen; Extrapolationen sind bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte nicht zulässig.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	Min. 1 Max. 267 Mittel 26 Median 13		
Baujahr	Min. 1955 Max. 2025 Mittel 1996 Median 1994	Min. 1936 Max. 2023 Mittel 1979 Median 1975	Min. 1930 Max. 2024 Mittel 1994 Median 1997
Lagewert [EUR/m ²]	Min. 200 Max. 820 Mittel 506 Median 500	Min. 130 Max. 820 Mittel 372 Median 360	Min. 140 Max. 720 Mittel 383 Median 370
Baulandfläche [m ²]		Min. 222 Max. 1950 Mittel 676 Median 647	Min. 32 Max. 959 Mittel 299 Median 266
Wohnfläche [m ²]	Min. 21 Max. 209 Mittel 74 Median 74	Min. 70 Max. 296 Mittel 159 Median 154	Min. 70 Max. 249 Mittel 129 Median 123

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 820 EUR/m²) als Lagewert sachgerecht.

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 		
Lage	<ul style="list-style-type: none"> Wohnlage 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnlage 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnlage
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 „Doppelhaushälfte“ und „Reihenendhaus“ zu einer Verbesserung des Modells; die Anbauweise „Reihenmittelhaus“ blieb dabei erhalten.

Lagewert

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

Baulandfläche

In den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser weicht die Baulandfläche 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.

Umrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte zur Werteschätzung von Immobilien sind vom Richtwert abweichende Merkmale durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die über die jeweiligen Immobilienrichtwerte abrufbar sind.

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.

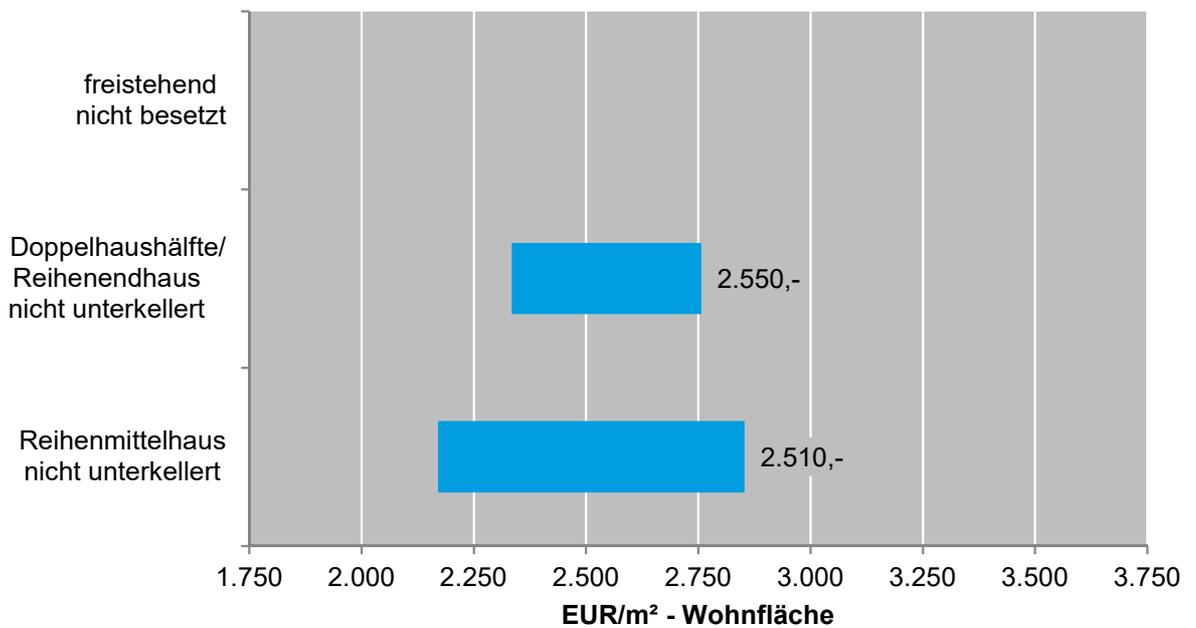
9 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen

9.1 Gebädefaktoren

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 der Preisentwicklung in 2023 gerecht zu werden, wurden nur Kauffälle des Jahres 2023 berücksichtigt. Wegen der zusätzlich deutlich gesunkenen Umsatzzahlen bleiben daher einzelne Gebäudekategorien unbesetzt. In den Grafiken entspricht die Zahl rechts vom Balken dem Mittelwert der Stichprobe in EUR/m². Die Länge des Balkens lässt auf besondere wertbestimmende Merkmale zurückschließen.

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.

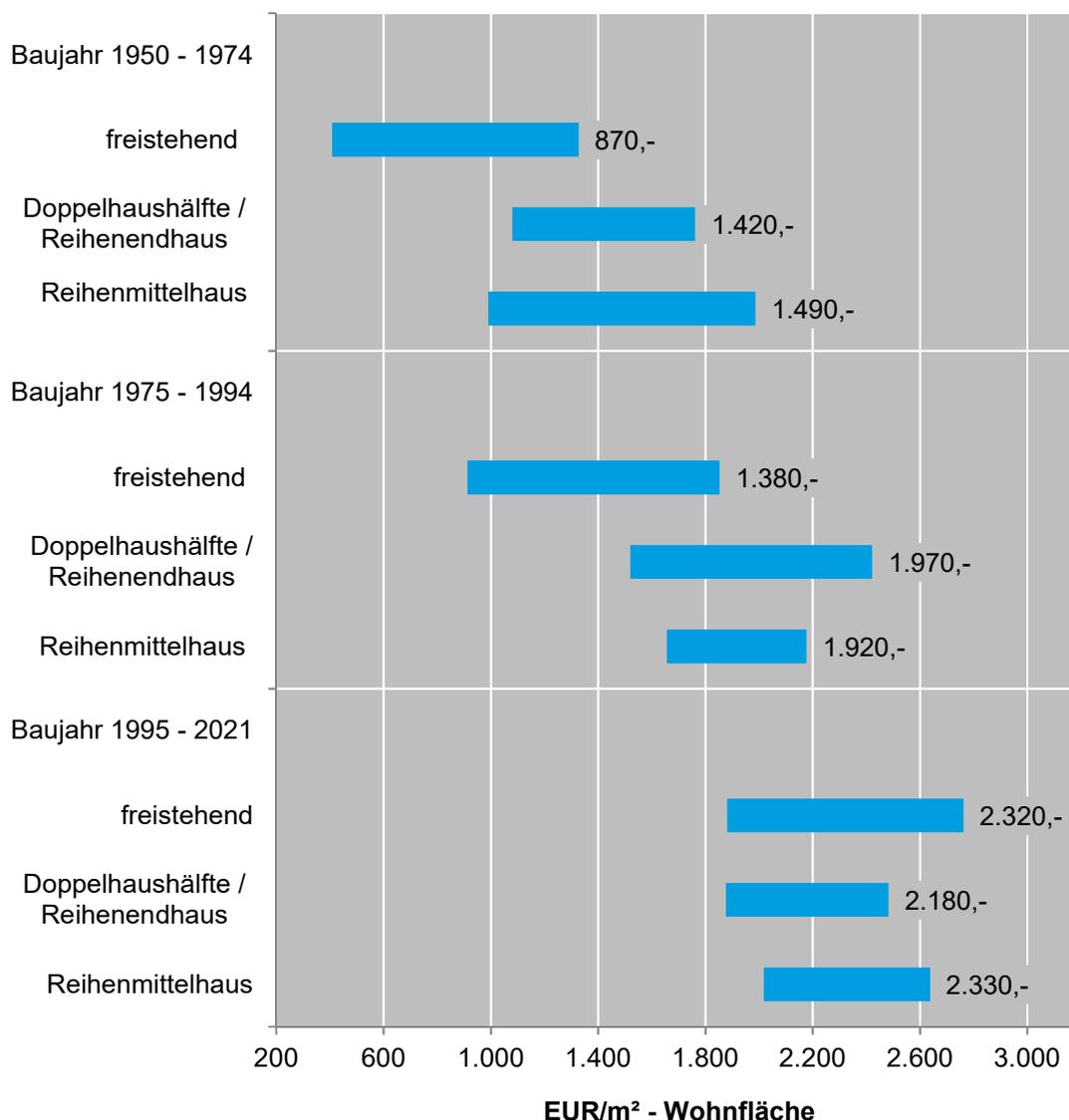
Einfamilienhaus – Neubau



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
		Wohnfläche [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	angepasster Bodenrichtwert [EUR/m ²]
freistehend – nicht besetzt				
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus – nicht unterkellert	9	124	217	650,-
Reihenmittelhaus – nicht unterkellert	5	123	181	570,-

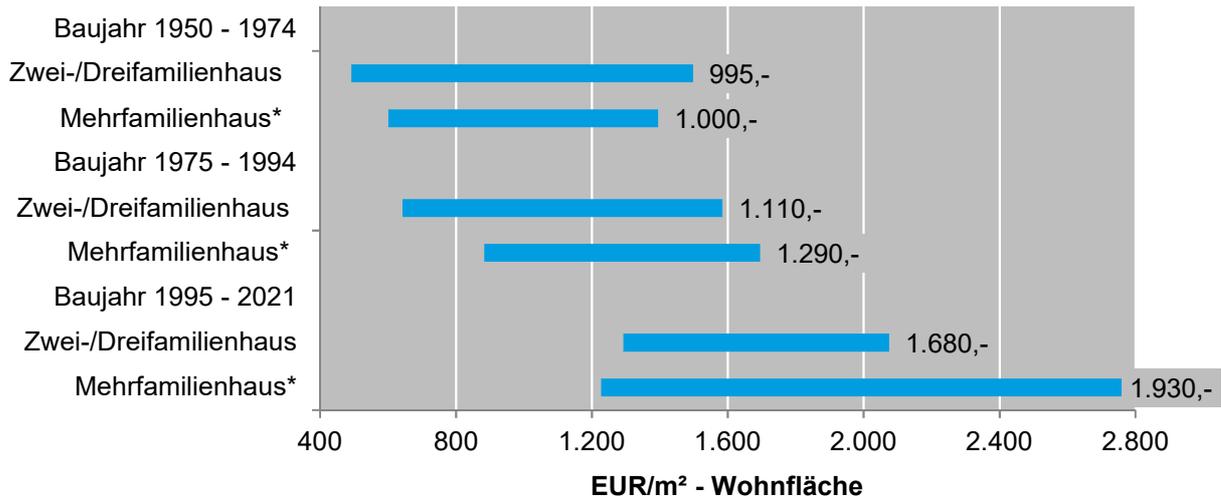
Einfamilienhaus – Bestand



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Bestandsimmobilien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- fläche [m²]	Grund- stücks- größe [m²]	angepas- ter Boden- richtwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	freistehend	17	1964	148	731	374,-
	Doppelhaushälfte	10	1966	116	407	446,-
	Reihenmittelhaus	7	1969	128	404	404,-
Baujahr 1975 – 1994	freistehend	15	1982	161	659	427,-
	Doppelhaushälfte	14	1989	124	373	357,-
	Reihenmittelhaus	11	1985	122	224	431,-
Baujahr 1995 - 2021	freistehend	11	2004	147	499	372,-
	Doppelhaushälfte	20	2002	137	329	360,-
	Reihenmittelhaus	5	2004	119	228	377,-

Zwei-/Dreifamilienhaus und Mehrfamilienhaus - unterkellert



In den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Teilmärkten wurden auch Kauffälle aus dem Jahr 2022 berücksichtigt.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauf-fälle	Mittelwerte			
			Bau-jahr	Wohn/Nutz-fläche [m²]	Grund-stücks-größe [m²]	angepas-schter Boden-richtwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	Zwei-/Dreifamilienhaus	22	1967	190	611	472,-
	Mehrfamilienhaus*	8	1966	533	666	562,-
Baujahr 1975 – 1994	Zwei-/Dreifamilienhaus	7	1980	182	597	375,-
	Mehrfamilienhaus*	7	1985	596	948	692,-
Baujahr 1995 – 2021	Zwei-/Dreifamilienhaus	5	2003	208	429	391,-
	Mehrfamilienhaus*	5	2009	947	1121	569,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten und es wurden auch Kauffälle des Jahres 2022 berücksichtigt.

Die Anwendbarkeit der auf den Seiten 30 bis 32 zusammengestellten Gebäudefaktoren für die Bewertung eines Objektes hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m² anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Neben diesen Vergleichsfaktoren können auch die zum 01.01.2024 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 Zwei- und Dreifamilienhäusern wird neben dem Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Der Wert der baulichen Anlagen – wie Gebäude, Außenanlagen und Garagen bzw. Nebengebäude – wird aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) unter Berücksichtigung der Ausstattung und einer Alterswertminderung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen, 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 2023 zur Verfügung. Die Auswertung zeigte einen erheblichen Einfluss des Kaufvertragsdatums. Daher ist neben dem vorläufigen Sachwert auch der Monat des Kaufabschlusses als Ganzzahl (Beispiel: Januar = 1 ... Dezember = 12) in die Ausgleichung eingeflossen. Es muss betont werden, dass eine Extrapolation gerade dieser Einflussgröße nicht sachgerecht ist, da es eine Entwicklung des Jahres 2023 ohne Prüfung der tatsächlichen Verhältnisse am Grundstücksmarkt fortsetzt.

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 Zwei- oder Dreifamilienhäuser ist die Anzahl der Bäder **je Wohneinheit** maßgebend für die Festlegung des Gebäudestandards; die Beschreibungen des Gebäudestandards in der Anlage 2 werden also 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.

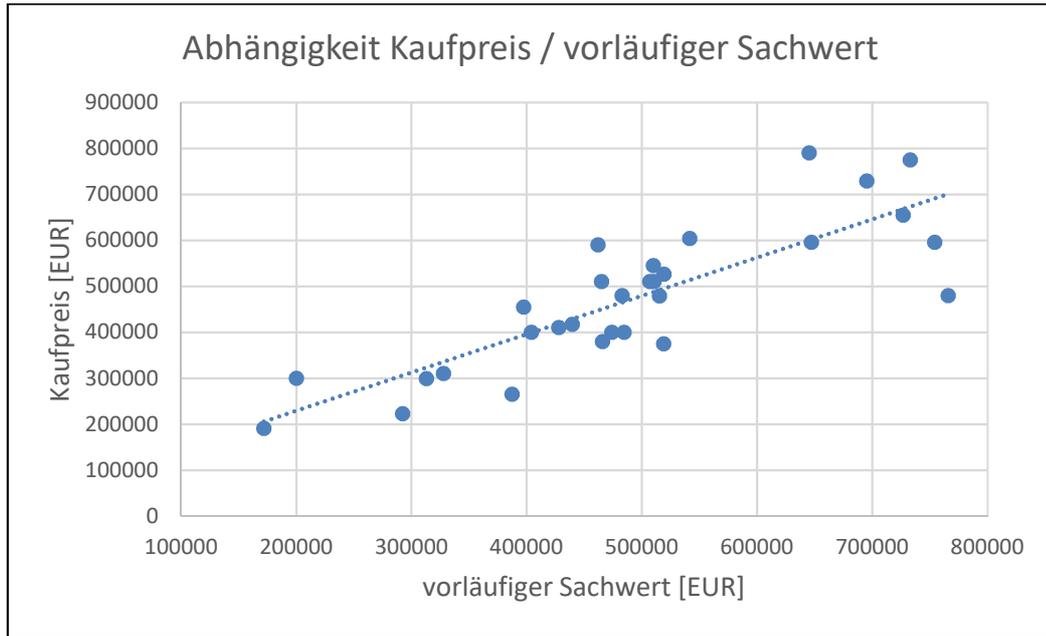
Ausgehend von den nach diesen Vorgaben ermittelten vorläufigen Sachwerten können mittels der folgenden Funktionen die marktangepassten Sachwerte für die jeweiligen Objekte abgeleitet werden.

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.

Für das Jahr 2023 wurde festgestellt, dass die bislang praktizierte gemeinsame Auswertung von Reihemittelhäusern und Reihenendhäuser / Doppelhaushälften nicht mehr sachgerecht ist. Gleiches gilt für die Zusammenfassung von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern. Für diese Gebäudetypen wurden jeweils getrennte Funktionsgleichungen ermittelt. Dabei wurden die Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung den Einfamilienhäusern zugeordnet und gemeinsam mit den Zweifamilienhäusern wurden auch Dreifamilienhäuser ausgewertet. Daher wurden nun vier Funktionsgleichungen abgeleitet.

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

freistehende Einfamilienhäuser, auch mit Einliegerwohnung



$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,86505 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} - 8.210 \text{ EUR} \times \text{Monat [Ganzzahl]} + 101.211 \text{ EUR}$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 30 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2023, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m ²]	250	1224	613	593
angepasster BRW [EUR/m ²]	176	537	371	382
RND [Jahre]	15	70	41	37
BGF [m ²]	184	704	330	322
vorläufiger Sachwert [EUR]	171.823	765.867	492.795	483.590

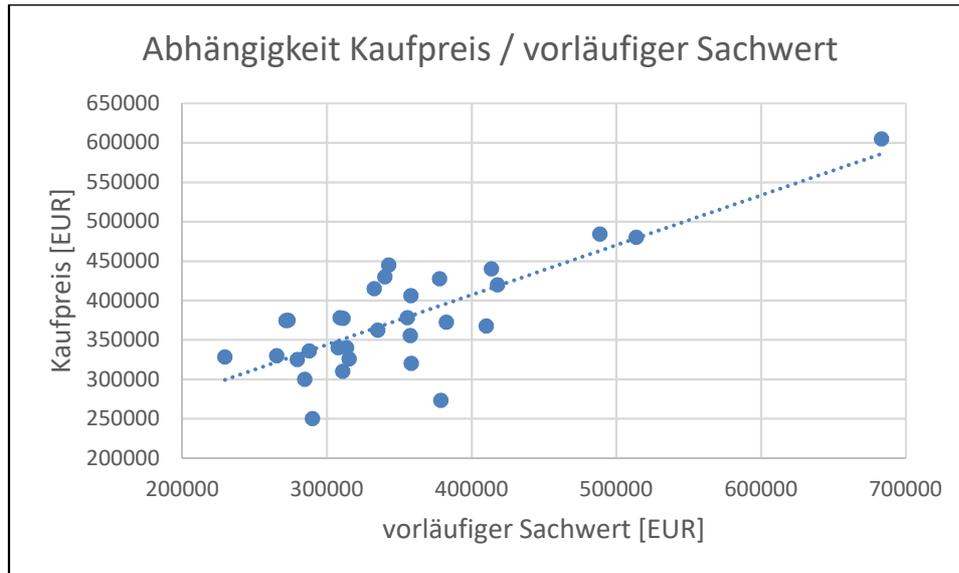
R² = 0,71

Beispiel:

Der vorläufige Sachwert beträgt 410.000,- EUR und der Wertermittlungsstichtag liegt am 21. Juli 2023. Somit:

$$\begin{aligned} \text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} &= 0,86505 \times 410.000 \text{ EUR} \\ &- 8.210 \text{ EUR} \times 7 + 101.211 \text{ EUR} \\ &= 398.411,50 \text{ EUR} = \text{rd. } 400.000 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser



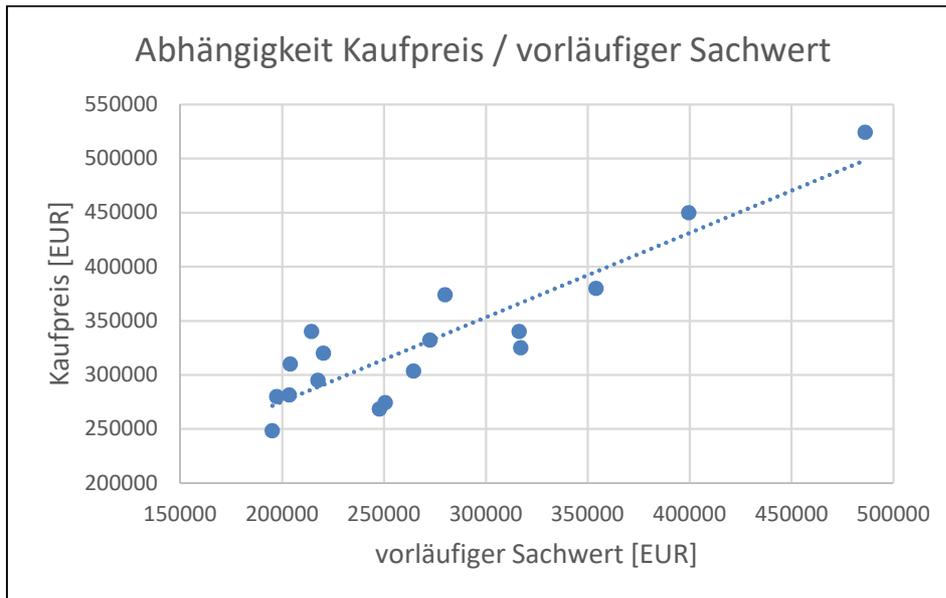
$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,72093 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} - 6.583 \text{ EUR} \times \text{Monat [Ganzzahl]} + 170.053 \text{ EUR}$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 31 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2023, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m ²]	209	565	346	337
angepasster BRW [EUR/m ²]	224	550	362	370
RND [Jahre]	15	74	50	51
BGF [m ²]	138	372	242	248
vorläufiger Sachwert [EUR]	229.508	683.131	351.437	335.016

R² = 0,71

Reihenmittelhäuser



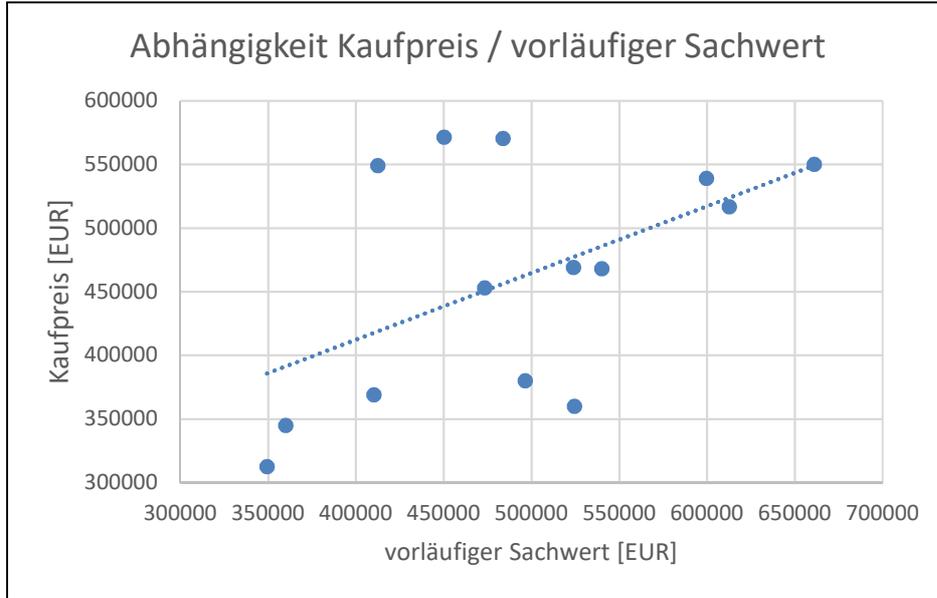
$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,80022 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} - 2.458 \text{ EUR} \times \text{Monat [Ganzzahl]} + 128.178 \text{ EUR}$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 17 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2023, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m²]	142	931	269	228
angepasster BRW [EUR/m²]	310	574	413	414
RND [Jahre]	22	66	41	37
BGF [m²]	147	349	238	249
vorläufiger Sachwert [EUR]	195.169	483.086	272.975	250.506

R² = 0,83

Zwei- und Dreifamilienhäuser



$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,62423 \times \text{vorläuf. Sachwert [EUR]} - 14.772 \text{ EUR} \times \text{Monat [Ganzzahl]} + 243.091 \text{ EUR}$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 14 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2023, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m²]	352	949	622	664
angepasster BRW [EUR/m²]	225	647	418	420
RND [Jahre]	22	43	31	31
BGF [m²]	261	606	441	446
vorläufiger Sachwert [EUR]	349.371	660.940	492.643	490.062

R² = 0,44

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 2023 berücksichtigt. Bei einer zu geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurden auch die Kauffälle des Jahres 2022 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 01.04.2023 gültigen qualifizierten 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 Mietpiegelwert 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. In den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Teilmärkten wurden auch Kauffälle aus dem Jahr 2022 berücksichtigt. Dazu sind jeweils die Eckdaten der den Auswertungen zugrunde liegenden Stichproben angegeben.

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor
Einfamilienhaus, freistehend auch mit Einliegerwohnung (19)	1,4 +/- 0,5	36
Doppelhaushälfte inkl. Reihenendhaus (22)	1,4 +/- 0,5	33
Reihenmittelhaus (16)	1,3 +/- 0,4	30
Zwei- und Dreifamilienhaus (18)	1,7 +/- 0,9	29

Objektart	Wohn-/Nutzfläche [m²]	angepasster Bodenrichtwert [EUR/m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]	Nettokaltmiete je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	Min 90	184	27	2.249	6,00
	Max 194	537	70	4.506	7,80
Doppelhaushälfte inkl. Reihenendhaus	Mittel 150	383	48	3.198	6,90
	Median 154	378	47	3.386	7,00
Reihenmittelhaus	101	230	28	2.133	5,96
	176	550	66	3.708	7,20
Zwei- und Dreifamilienhaus	130	373	50	2.903	6,83
	126	367	51	2.885	6,95
Reihenmittelhaus	100	310	26	2.164	6,40
	154	574	66	3.497	7,80
Zwei- und Dreifamilienhaus	121	413	42	2.743	6,95
	120	418	40	2.681	6,95
Zwei- und Dreifamilienhaus	122	225	25	1.392	4,90
	308	648	43	3.306	8,19
Zwei- und Dreifamilienhaus	215	440	32	2.290	6,10
	207	450	32	2.212	5,84

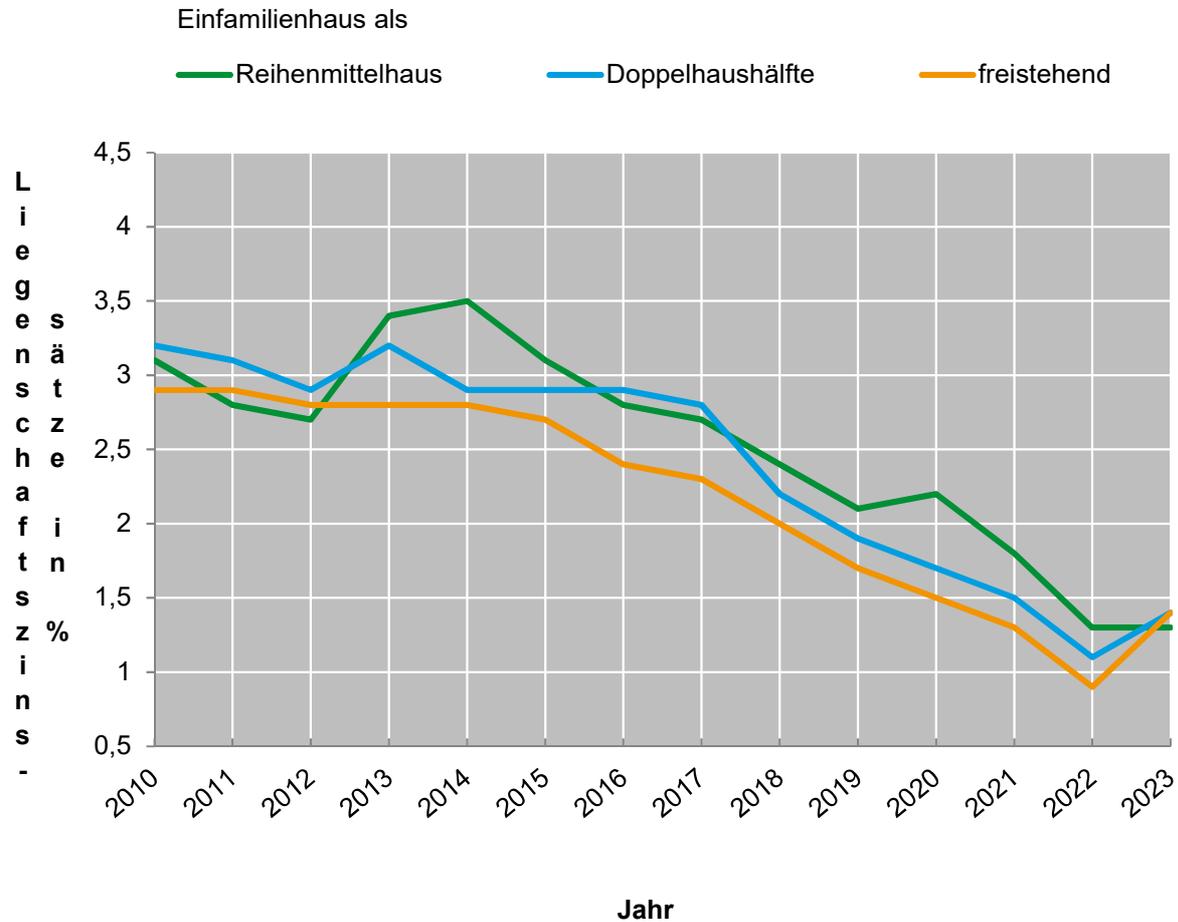
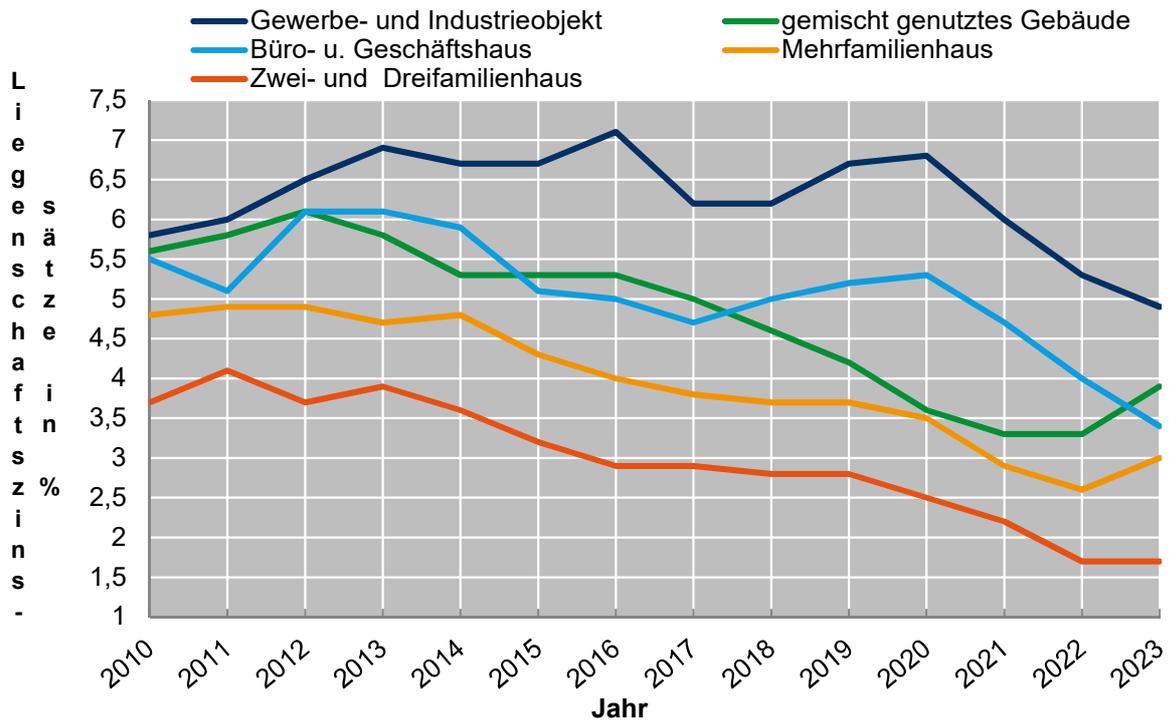
Eigentumswohnungen

Baujahre	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor
Neubau (38)	1,3 +/- 0,4	43
2010 - 2022 (24)	1,6 +/- 0,6	37
1995 - 2009 (38)	1,9 +/- 1,0	30
1975 - 1994 (97)	1,8 +/- 1,2	28
1950 - 1974 (68)	1,4 +/- 1,3	27

Baujahre	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]		Restnutzungsdauer [Jahre]		Kaufpreis je m ² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m ²]		Nettokaltmiete je m ² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m ²]	
	Min	Max						
Neubau	42	193	79	80	3419	5664	6,30	10,33
	79	72	80	80	4436	4471	8,76	8,87
	Mittel	Median						
2010 - 2022	40	164	67	79	2000	4717	6,48	8,90
	85	81	73	74	3528	3577	7,93	7,93
1995 - 2009	29	114	52	65	1207	3517	4,93	10,35
	64	60	56	56	2643	2709	7,54	7,47
1975 - 1994	23	144	32	57	1282	3564	5,43	10,11
	64	64	44	43	2357	2294	7,24	7,03
1950 - 1974	25	131	14	70	825	4047	5,50	9,90
	72	72	35	31	2203	2048	6,83	6,65

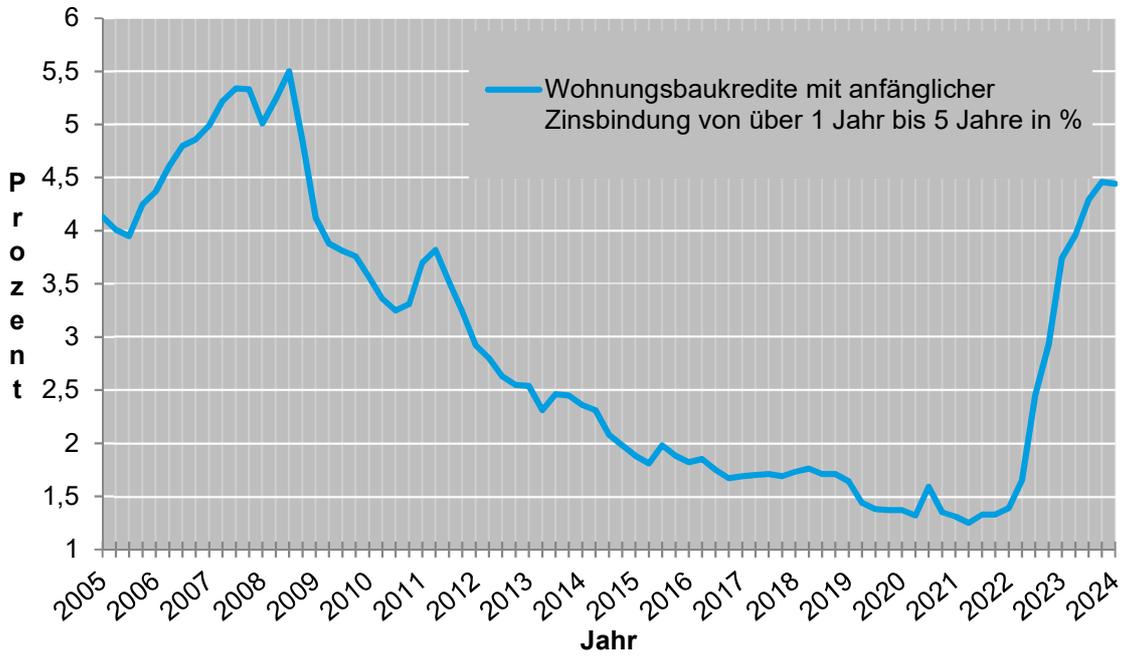
Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



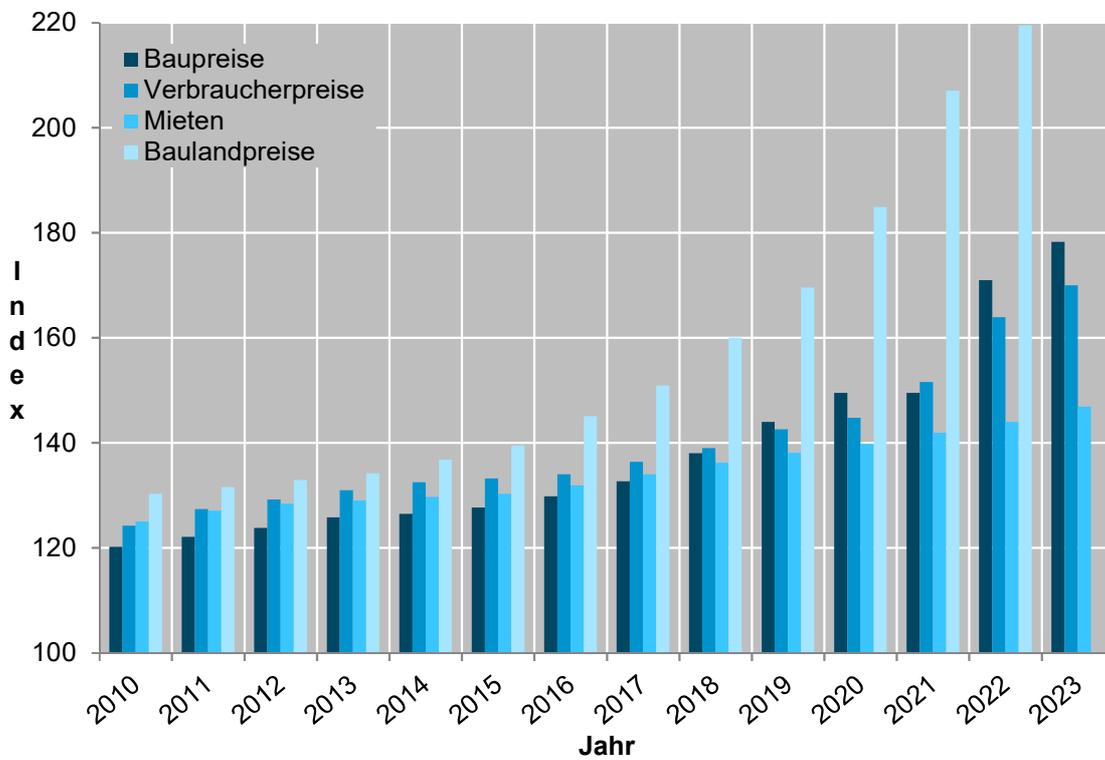
10 Rahmendaten

Zinsentwicklung



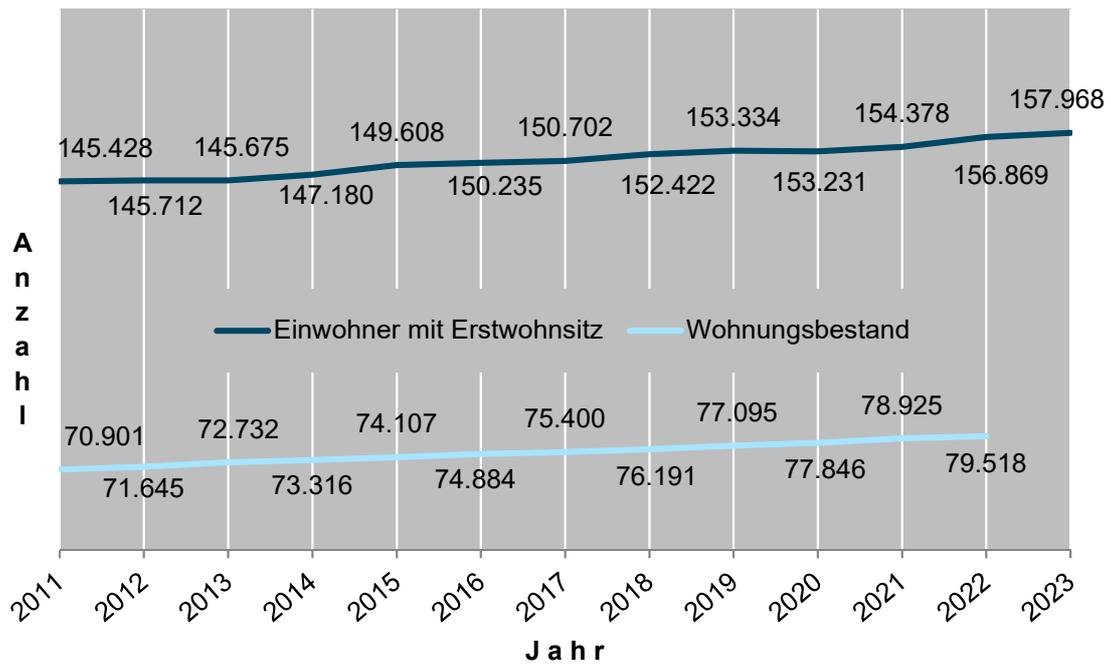
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

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 Richtwerte und weitere für die Wertermittlung erforderlicher Daten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegreverstraße 10-14, 33102 Paderborn

Ansprechpartner 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) Carsten Scherhans

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreterin des Finanzamtes

Dipl. Finanzwirtin Yvonne Leifeld