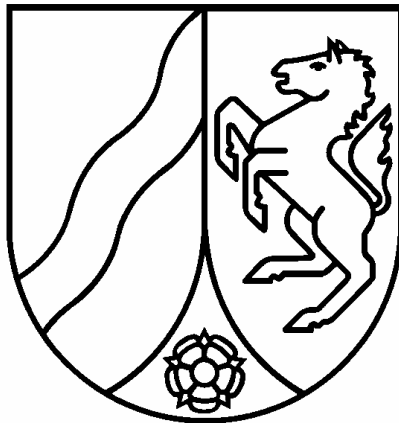


**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

**in der Stadt Paderborn**



**Grundstücksmarktbericht 2001**

**für die Stadt Paderborn**

<b>Inhalt :</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses . . . . .</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmendaten . . . . .</b>	<b>5</b>
<b>3. Umsätze . . . . .</b>	<b>6</b>
3.1 Anzahl der Verträge	
3.2 Geldumsatz	
3.3 Flächenumsatz	
<b>4. Unbebaute Grundstücke . . . . .</b>	<b>8</b>
4.1 Umsätze Baugrundstücke	
4.2 Preisentwicklung Baugrundstücke im Vergleich ( Kreis, Stadt )	
4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland	
4.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen	
4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	
4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	
4.7 Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke	
4.8 Erbbauzinsen für Wohnbauland	
<b>5. Bebaute Grundstücke . . . . .</b>	<b>13</b>
5.1 Umsätze	
5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	
5.3 Preisveränderungen	
<b>6. Eigentumswohnungen . . . . .</b>	<b>15</b>
6.1 Umsätze	
6.2 Preisniveau und Entwicklung	
<b>7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO) . . . . .</b>	<b>17</b>
7.1 Bodenpreisindexreihen für die Stadtteile abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten (1995=100)	
7.2 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt	
7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
7.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen	
7.5 Liegenschaftszinssätze	
<b>8. Sonstige abgeleitete Daten . . . . .</b>	<b>21</b>
8.1 Ertragsfaktoren	
8.2 Mietspiegel der Stadt Paderborn (8. Fortschreibung vom 01.01.2001)	

## 1. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB) von 1987 für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zur Zeit aus 11 Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold nach Anhörung der Stadt Paderborn für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 7.3.1990.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind in den §§ 192 ff des Baugesetzbuches und im § 5 der Gutachterausschussverordnung - NW bezeichnet. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken und
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen),
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- fakultativ die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Bereitstellung von Informationen über den Grundstücksmarkt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer nach Weisung des Gutachterausschusses arbeitenden Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist für den Bereich der Stadt Paderborn beim Vermessungsamt 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 mit Hilfe der Datenverarbeitung ausgewertet. Diese Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses.

Die in der Kaufpreissammlung gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung. Gemäß § 195 Abs.3 BauGB in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung können Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form an einen Personenkreis mit berechtigtem Interesse, i.d.R. öffent-

lich bestellte und vereidigte Sachverständige für Grundstückswertermittlung, erteilt werden. Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Ca. 3.000 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von ca. 60 Gutachten im letzten Jahr belegen dieses Interesse. Hinzu kommen monatlich ca. 250 Zugriffe auf die Internetpräsentation des Gutachterausschusses.

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

### Anschrift

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn  
33102 Paderborn  
Pontanusstraße 55**

**Zimmer:** 2.57 und 2.59

**Tel.:** 05251 88-1685 oder 1684

**Fax:** 88 2062

**E-Mail:** gutachterausschuss@paderborn.de

**Internet:** <http://www5.paderborn.de/gutachterausschuss>

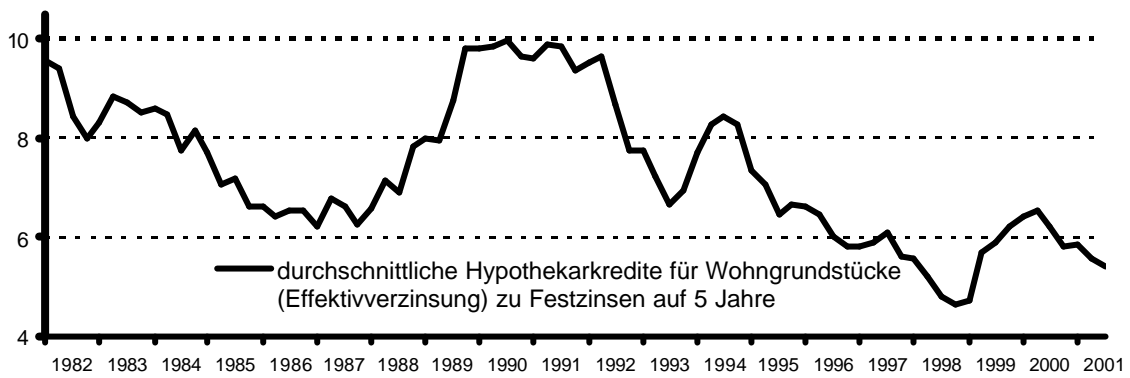
Paderborn, im März 2002

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr von 15 Euro erhoben.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

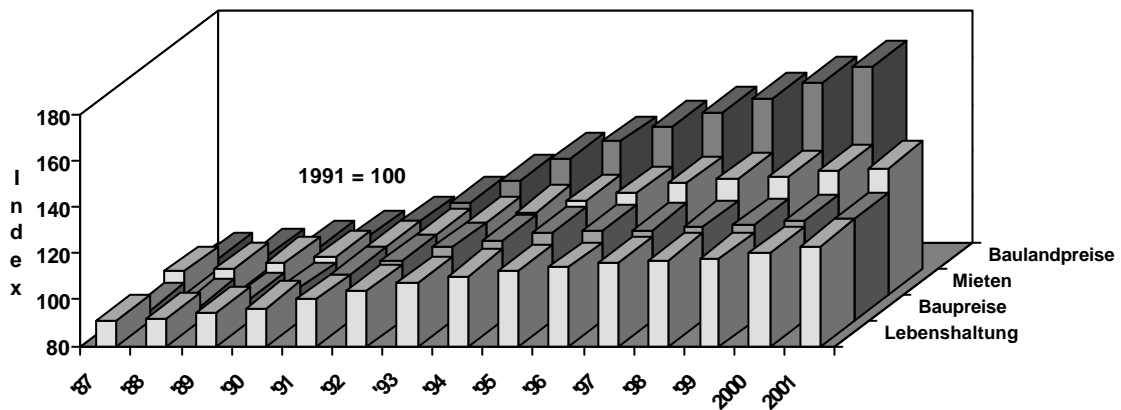
2. Rahmendaten

Zinsentwicklung



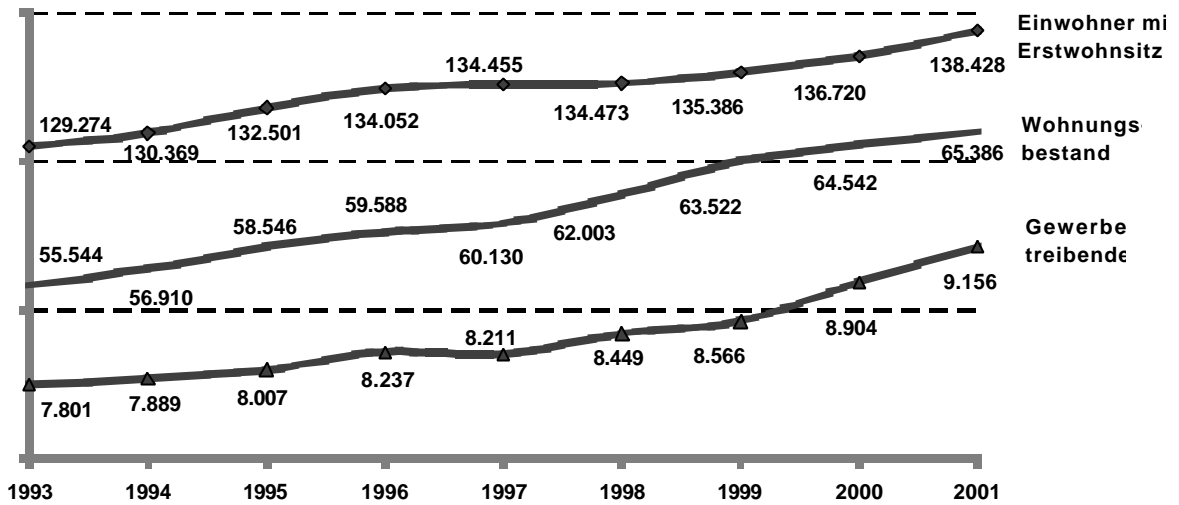
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
Oberer Gutachterausschuss NRW

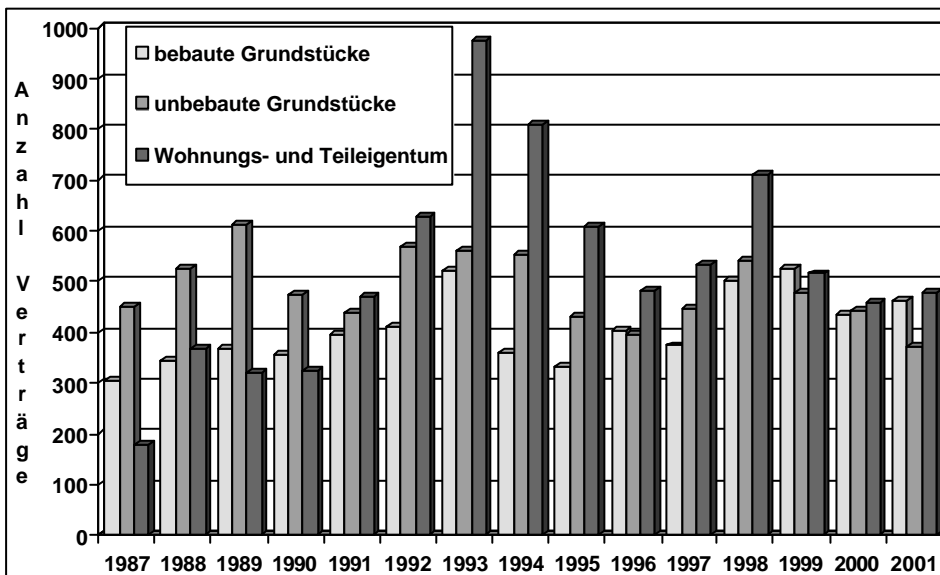
Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Statistikdienststelle Stadt Paderborn

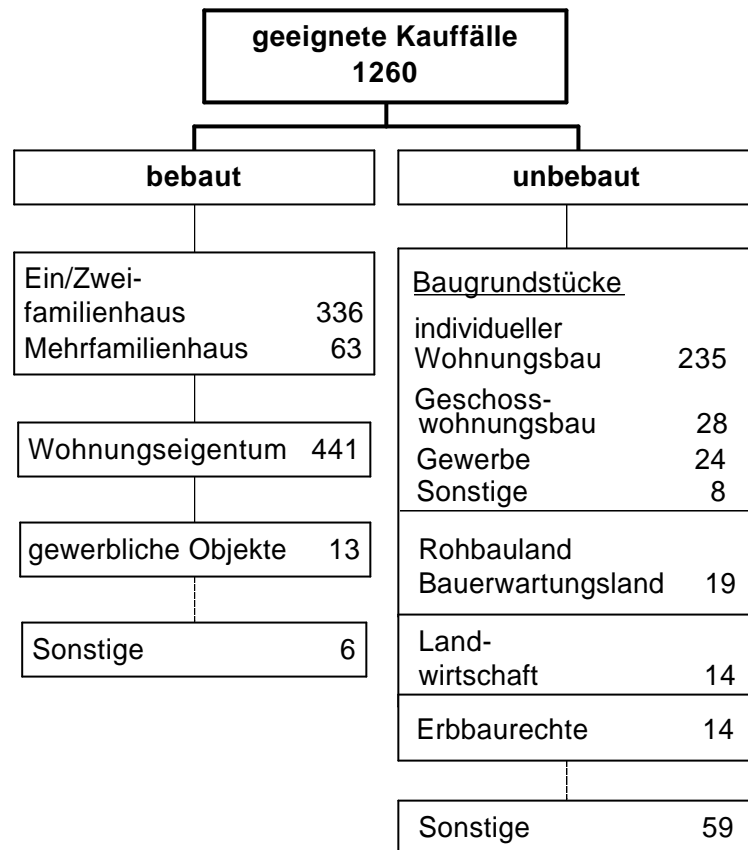
3. Umsätze

3.1 Anzahl der eingegangenen Verträge - Entwicklung



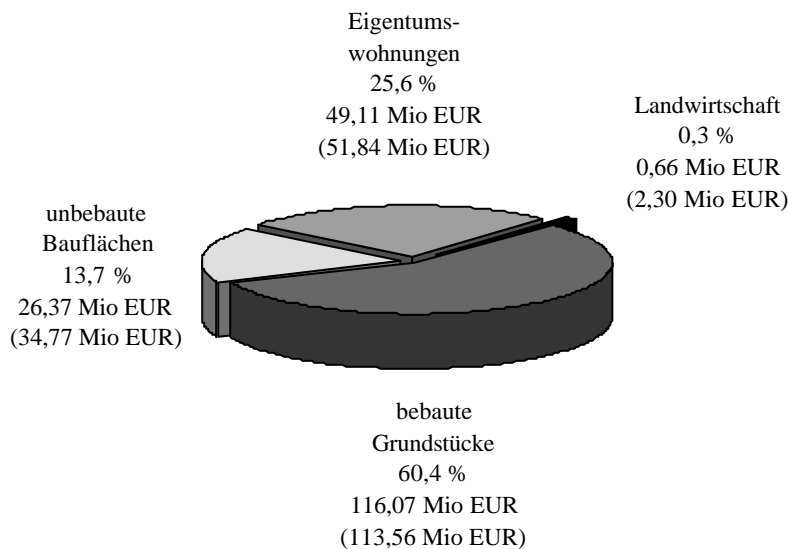
Gesamtanzahl: 934 1238 1299 1152 1301 1606 2057 1719 1365 1280 1352 1751 1526 1334 1310

Die nachfolgenden Feststellungen zum Grundstücksmarkt basieren nicht auf den in der o.a. Grafik aufgeführten Kaufverträgen. Zur weiteren Auswertung werden die Verträge des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind z. B. Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten oder Tauschverträge. Die nachfolgenden Angaben zu den Umsätzen basieren auf allen Verträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unabhängig von der weiteren Auswertbarkeit. Werden in einem Kaufvertrag dagegen mehrere Einzelobjekte veräußert, werden diese Einzelobjekte jeweils als ein Kauffall gewertet. Die Anzahl der Kauffälle ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:



**3.2 Geldumsatz** (ohne Teileigentum, Bauerwartungsland, Rohbauland)

**Gesamtumsatz 192,2 Mio. Euro (2000: 202,5 Mio Euro)**

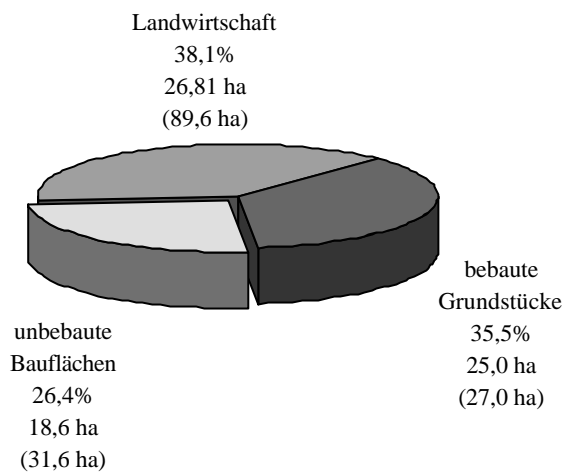


	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	14,82 Mio. EUR	67,46 Mio. EUR
<b>Geschosswohnungsbau</b>	5,73 Mio. EUR	26,66 Mio. EUR
<b>Gewerbe/Industrie</b>	4,69 Mio. EUR	19,51 Mio. EUR
<b>Sonstige Baugrundstücke</b>	1,13 Mio. EUR	2,44 Mio. EUR



3.3 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum und nicht selbstständige nutzbare Flächen)

Gesamtumsatz 70,4 ha (2000 148,2 ha)

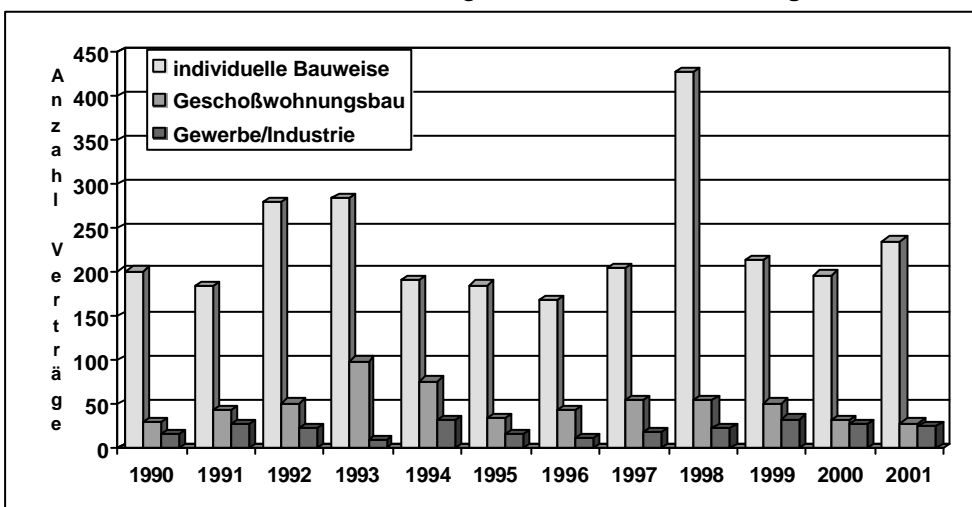


	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	10,0 ha	14,6 ha
Geschosswohnungsbau	2,5 ha	5,1 ha
Gewerbe/Industrie	5,4 ha	5,1 ha
Sonstige Baugrundstücke	0,7 ha	0,2 ha

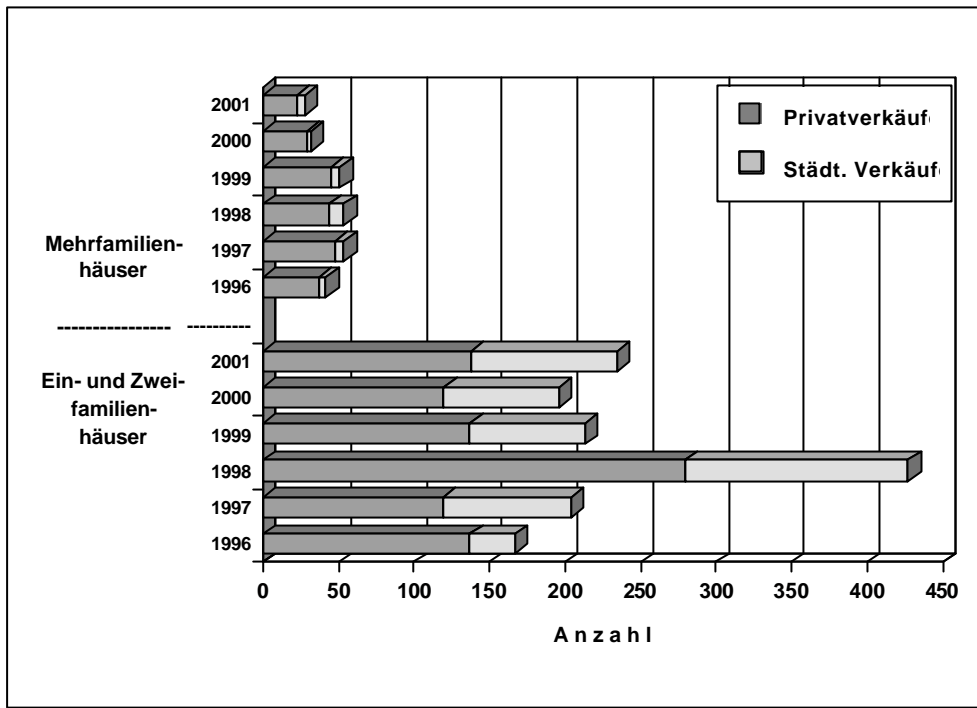
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze Baugrundstücke

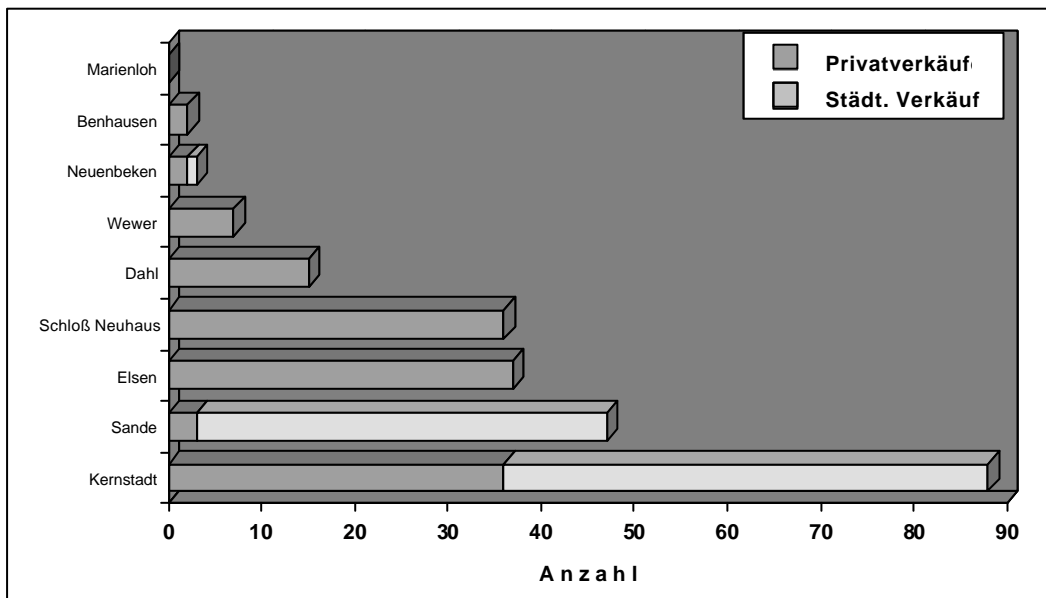
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

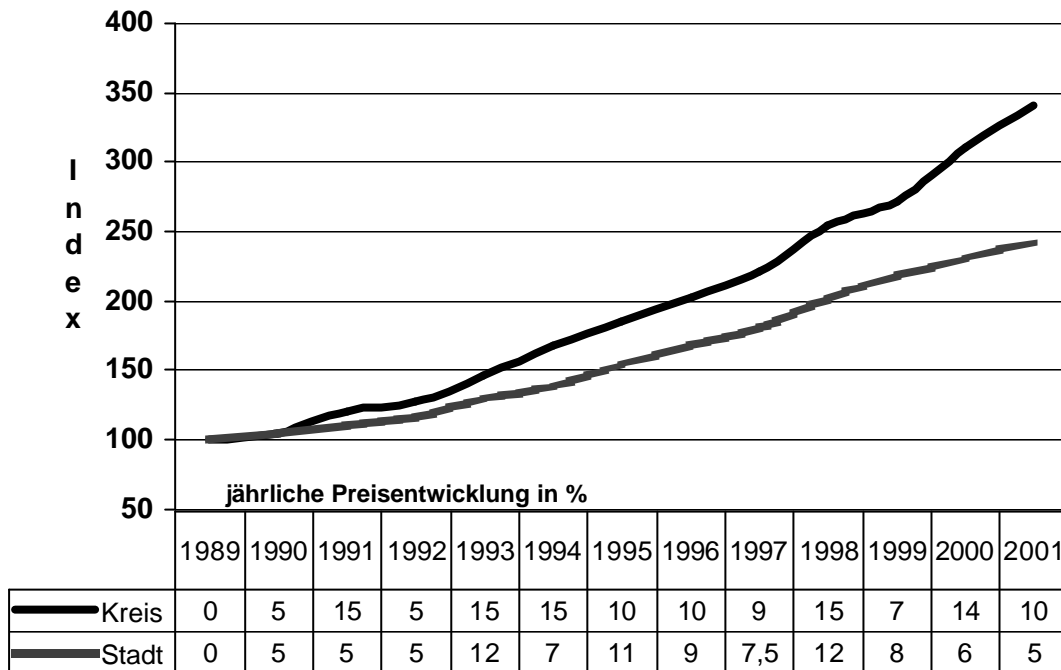


Umsätze von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Ortsteilen



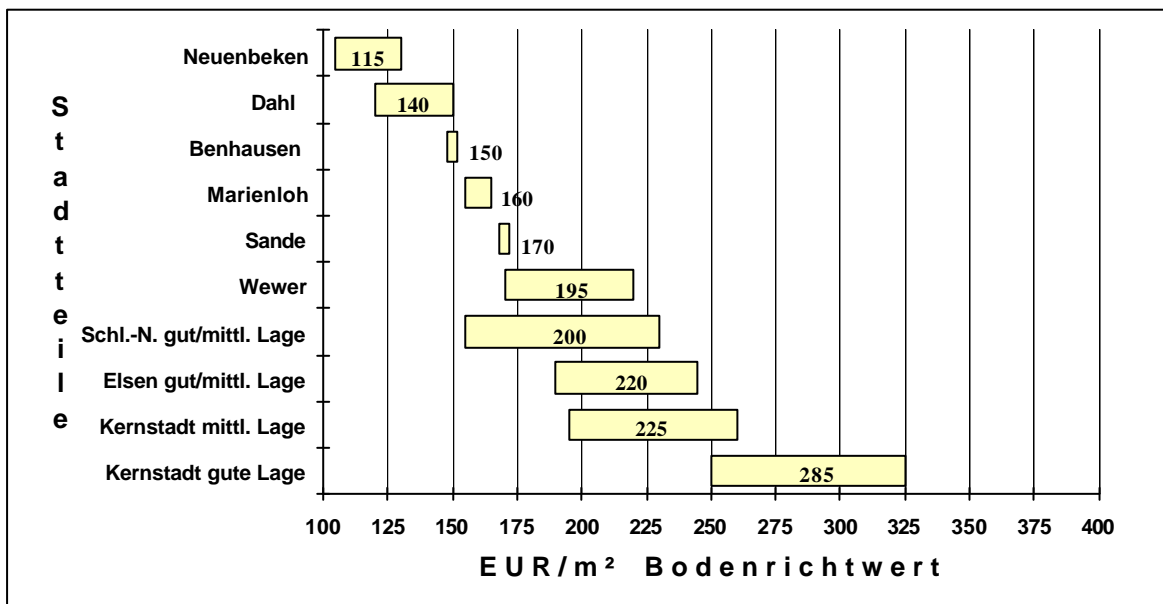
### 4.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

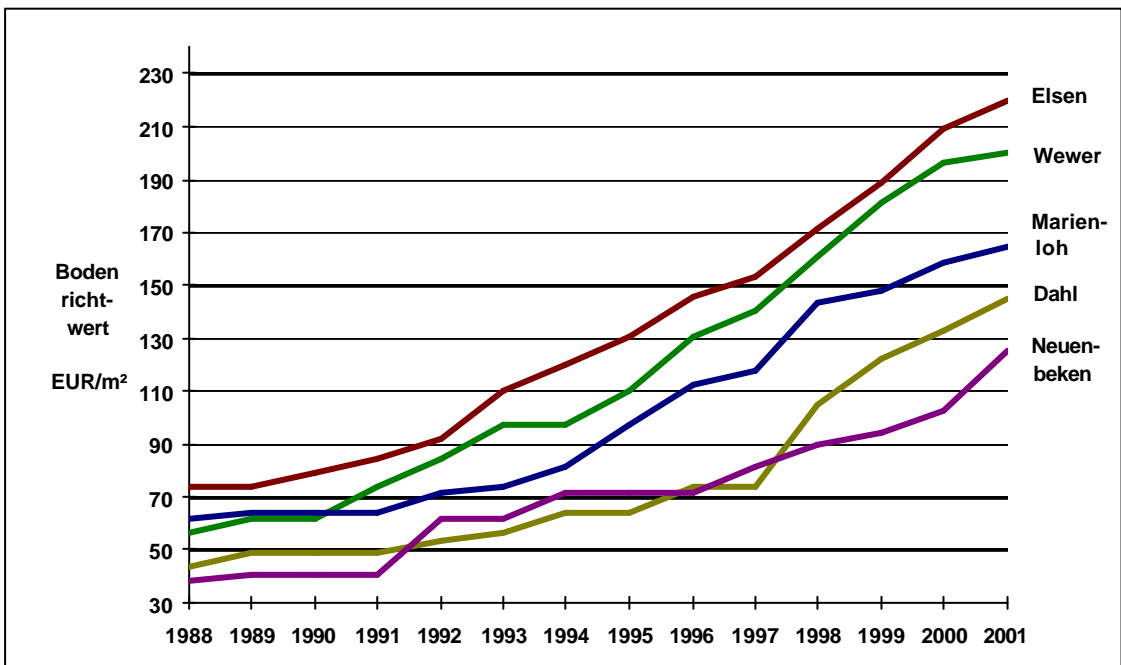
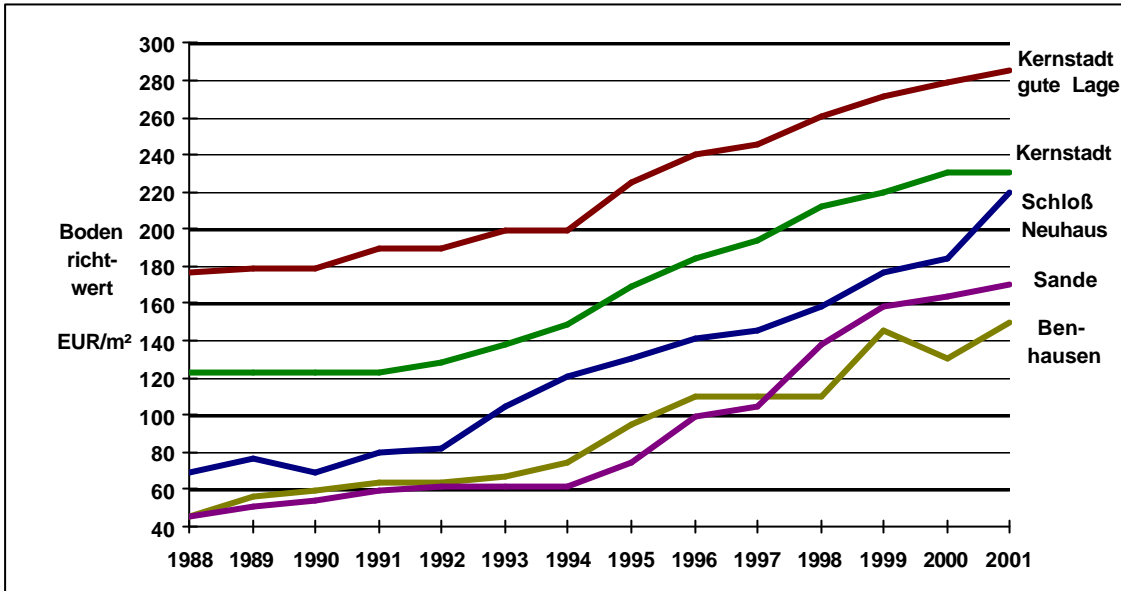


### 4.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittel und Spannweite der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 31.12.2001



4.4 Bodenrichtwertentwicklung mittlerer Wohnlagen in den Stadtteilen



#### 4.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - letztmalig zum 31.12.2001 - beschlossen. Bis 1999 beschlossene Richtwerte sind weiter in **DM pro m<sup>2</sup>** ausgewiesen. Umrechnungskoeffizient: **1 Euro = 1,95583 DM**

1989	1991	1993	1995	
1.700,00 DM/m <sup>2</sup>	1.800,00 DM/m <sup>2</sup>	2.400,00 DM/m <sup>2</sup>	2.600,00 DM/m <sup>2</sup>	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
2.300,00 DM/m <sup>2</sup>	2.400,00 DM/m <sup>2</sup>	3.200,00 DM/m <sup>2</sup>	3.500,00 DM/m <sup>2</sup>	GFZ 3,5 ; Lagewert 100

1997	1999	2001	
2.700,00 DM/m <sup>2</sup>	3.100,00 DM/m <sup>2</sup>	1.600,00 EUR/m <sup>2</sup>	GFZ 1,8 ; Lagewert 100
3.600,00 DM/m <sup>2</sup>	4.150,00 DM/m <sup>2</sup>	2.145,00 EUR/m <sup>2</sup>	GFZ 3,5 ; Lagewert 100

Die Innenstadt von Paderborn ist mit einem Lagewertraster überzogen; das eine Spanne von Lagewert 17,5 bis zu der besten Geschäftslage in Paderborn (Ecke Königstr./Westernstr.) mit einem Lagewert 100 aufweist.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt Umrechnungskoeffizienten ( s. Abs. 7.2 ) abgeleitet worden.

**Beispiel:** Der Bodenrichtwert von 1.200 EUR/m<sup>2</sup> (entspricht einem Lagewert von 75) bei einer zugrundegelegten GFZ von 1,8 ist vorhanden.

Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$1.200 \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 : 1,000 = \text{rd. } 1.470 \text{ EUR/m}^2$

#### 4.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Ortsteil	Grundstückswert [ EUR/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt-	85	60	43
Schloß Neuhaus		60	40
Elsen		50	
Marienloh		42	
Wewer		42	

Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und beinhalten keine Kauffälle, die für eine Handelsnutzung mit dem Endverbraucher angekauft wurden. Lediglich die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (120 EUR/m<sup>2</sup>) und im Bereich des oberen Frankfurter Weges (100 EUR/m<sup>2</sup>) berücksichtigen teilweise eine derartige sogenannte tertiäre Nutzungsform.

#### 4.7 Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken

Landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl von 40 Punkten weisen einen Preis von durchschnittlich rd. 2,60 EUR/m<sup>2</sup> auf. Diese Preise sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Preise für Ackerland und Grünland waren im Jahr 2001 nahezu gleich.

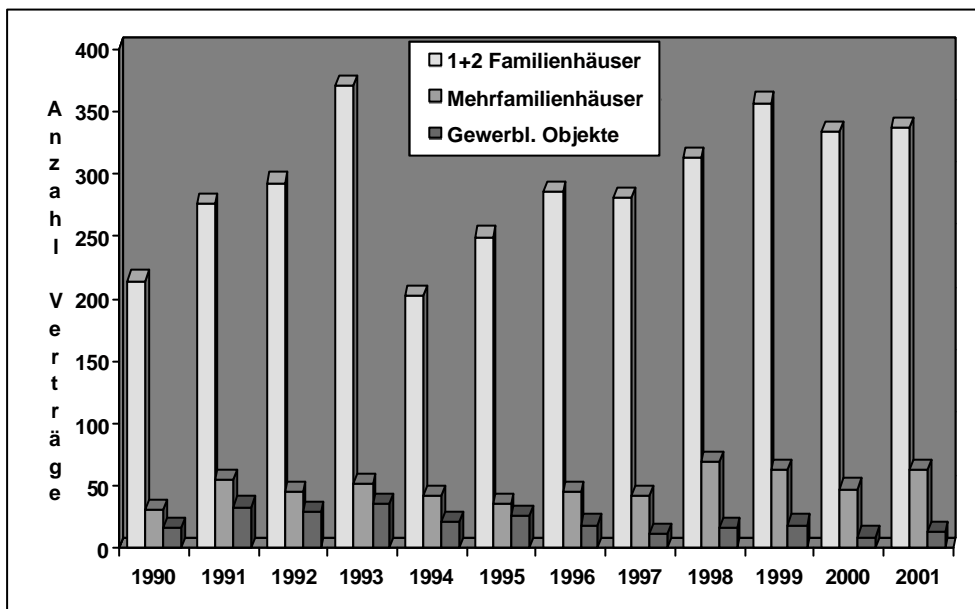
#### 4.8 Erbbauzinsen für Wohnbauland

Der in Erbbaurechtsverträgen für Wohnbaumaßnahmen des Jahres 2001 enthaltene durchschnittliche Erbbauzins beträgt rd. 4,1% des Bodenwertes. Er ist gegenüber dem Jahr 2000 unverändert. Eine Wertsicherung des Erbbauzinses ist üblich.

### 5. Bebaute Grundstücke

#### 5.1 Umsätze

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke - Entwicklung



Die Umsatzzahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind gegenüber 2000 nahezu unverändert. Die Doppelhaushälften stellen im Ein- und Zweifamilienhausbereich mit 136 Verkaufsfällen nach wie vor die stärkste Gruppe, gefolgt von 84 registrierten Verkaufsfällen von Reiheneigenheimen und 79 Kauffällen von Einfamilienhäusern. Während die Umsätze bei den Reiheneigenheimen geringfügig gefallen sind, sind sie bei Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern geringfügig gestiegen. Im Zweifamilienhausbereich – hierzu zählen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen – wurden im Jahr 2000 rd. 30 Kauffälle registriert. Im Mehrfamilienhausbereich stiegen die Umsatzzahlen im Jahr 2001 nach dem Einbruch im vorigen Jahr wieder auf das Niveau von 1999 an. Auch die Anzahl der im Jahr 2001 registrierten Kauffälle gewerblicher Objekte erreichte mit 13 Verkaufsfällen wieder das Niveau von 1999.

## 5.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen keine signifikanten Preisunterschiede zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf. Auch die Dachform der Objekte ist nach den Auswertungen nicht preisrelevant. Zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden sind bei Neubauobjekten Preisunterschiede nachweisbar, die in der nachfolgenden Tabelle enthalten sind. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert jedoch ohne den Wert für Nebengebäude und Garagen**, und betreffen nicht durchgreifend modernisierte Objekte mit gutem bis normalem Bauzustand. Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, da die weiteren Außenanlagen i.d.R. vom Käufer erstellt werden.

<b>Baujahr</b> <b>Gebäudetyp</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1987</b>	<b>1988 – 1999</b>	<b>2000/2001 Neubauten</b>
freistehendes Einfamilienhaus	250.500 EUR	229.000 EUR	294.500 EUR	267.000 EUR x
Doppelhaushälfte	197.500 EUR	173.000 EUR	209.000 EUR	202.000 EUR
~ nicht unterkellert				191.500 EUR
Reihenhaus	160.500 EUR	167.000 EUR	164.500 EUR	185.000 EUR
Zweifamilienhaus	250.000 EUR	299.000 EUR		-
Mehrfamilienhaus	383.000 EUR	425.000 EUR		

x = Der Auswertung lagen überwiegend Kauffälle aus den Stadtteilen Wewer, Dahl, Benhausen und Sande zu Grunde

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter 7.3 die in 2001 gezahlten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden wie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

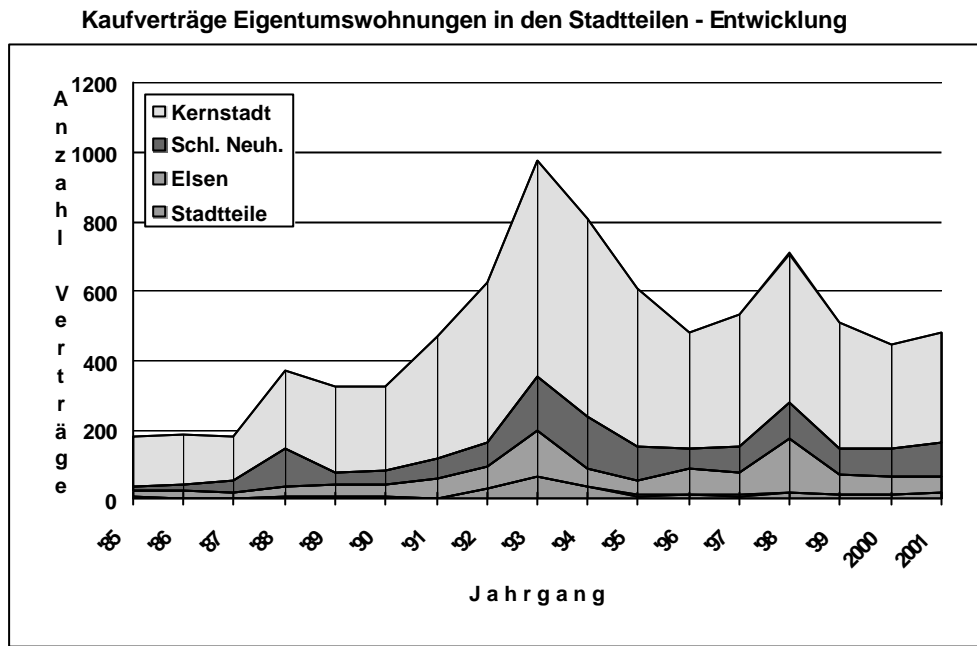
## 5.3 Preisveränderungen gegenüber 2000

**Die Aussagen zu Preisentwicklungen stützen sich auf** die vorgenannten durchschnittlichen Preise ausgewählter Haustypen, wie auch auf die unter 7.3 ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Konnte im Grundstücksmarktbericht 2000 keine einheitliche Preisentwicklung für bebaute Grundstücke festgestellt werden, sind für das Jahr 2001 überwiegend Preisrückgänge zu verzeichnen. Lediglich im Markt freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser älteren Baujahres ist noch eine Preissteigerung von über 5% festzustellen. Diese Objekte bis zum Baujahr 1974 sind in guten bis sehr guten Wohnlagen gelegen, so dass die steigenden Bodenwerte zu dieser Preissteigerung beitragen. Deutliche Preisrückgänge von 5% und darüber wurden für Reihenhäuser und Doppelhaushälften festgestellt. Auch Neubauten sind von dieser Entwicklung betroffen.

## 6. Eigentumswohnungen

### 6.1 Umsätze



Die Vertragszahlen über Eigentumswohnungen sind 2001 leicht gestiegen.

Insgesamt wurden 479 Kauffälle über Wohnungseigentum, von denen 441 ausgewertet werden konnten, registriert.

Erstverkäufe	30,8 % (2000: 31,4 %)
Weiterverkäufe	57,7 % (2000: 58,6 %)
Umwandlungen	11,5 % (2000: 10,0 %)



## 6.2 Preisniveau und Entwicklung

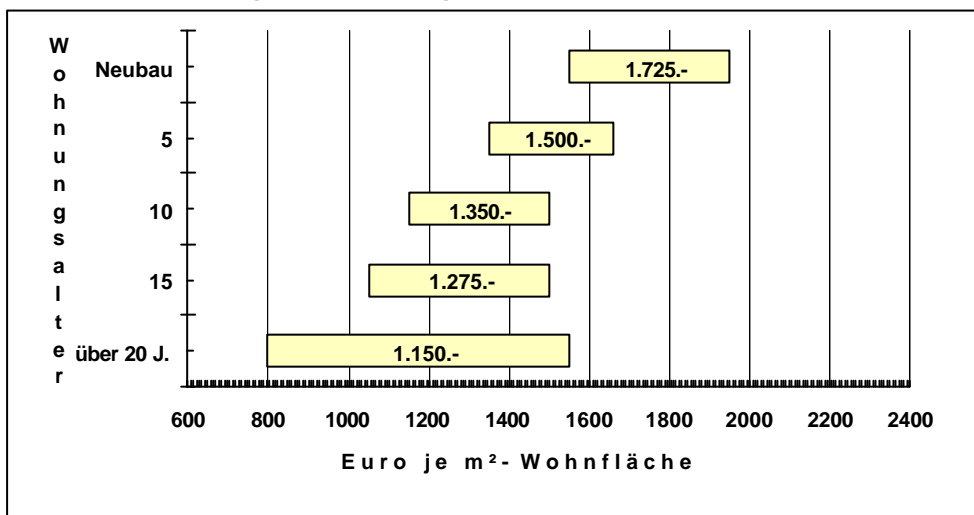
Für Eigentumswohnungen wurden in der Kernstadt Durchschnittswerte für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**Besondere wertbestimmende Merkmale** wie

- unmittelbares Umfeld der Wohnanlage
- Gebäudeart
- Lage der Wohnung innerhalb des Objektes
- Zuschnitt und Ausstattung, sowie
- Größe der Wohnung

**bewirken Abweichungen** (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl im Balken).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



In den Stadtteilen liegt das Niveau bis zu 100.- EUR/m<sup>2</sup> niedriger als in der Kernstadt. Im Vergleich zum Vorjahr sind auch im Berichtszeitraum die Preise für Eigentumswohnungen in nahezu allen Baujahresklassen zurückgegangen.

Detailliertere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleineren Wohnanlagen sind unter 7.4 ausgeführt.

## 7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung ( § 12 GAVO )

### 7.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für die Stadtteile abgeleitet aus allen Bodenrichtwerten

Anz. Richtwertgebiete	Gemarkung								Steigerung	
		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	'00/'01	
44	Paderborn	100	108	115	126	132	140	147	4,9%	
17	Schloß Neuhaus	100	106	118	127	141	150	161	7,4%	
3	Marienloh	100	115	120	140	145	161	164	1,9%	
3	Sande	100	117	120	157	184	202	205	1,9%	
11	Elsen	100	104	114	127	140	148	154	3,7%	
6	Wewer	100	105	119	137	150	162	163	1,1%	
1	Benhausen	100	113	113	113	155	137	163	19,0%	
2	Neuenbeken	100	106	110	120	123	133	151	12,9%	
3	Dahl	100	106	112	161	194	215	233	8,4%	
<b>90</b>		<b>100</b>	<b>107,0</b>	<b>115,7</b>	<b>129,5</b>	<b>140,1</b>	<b>148,9</b>	<b>156,7</b>	<b>5,2%</b>	

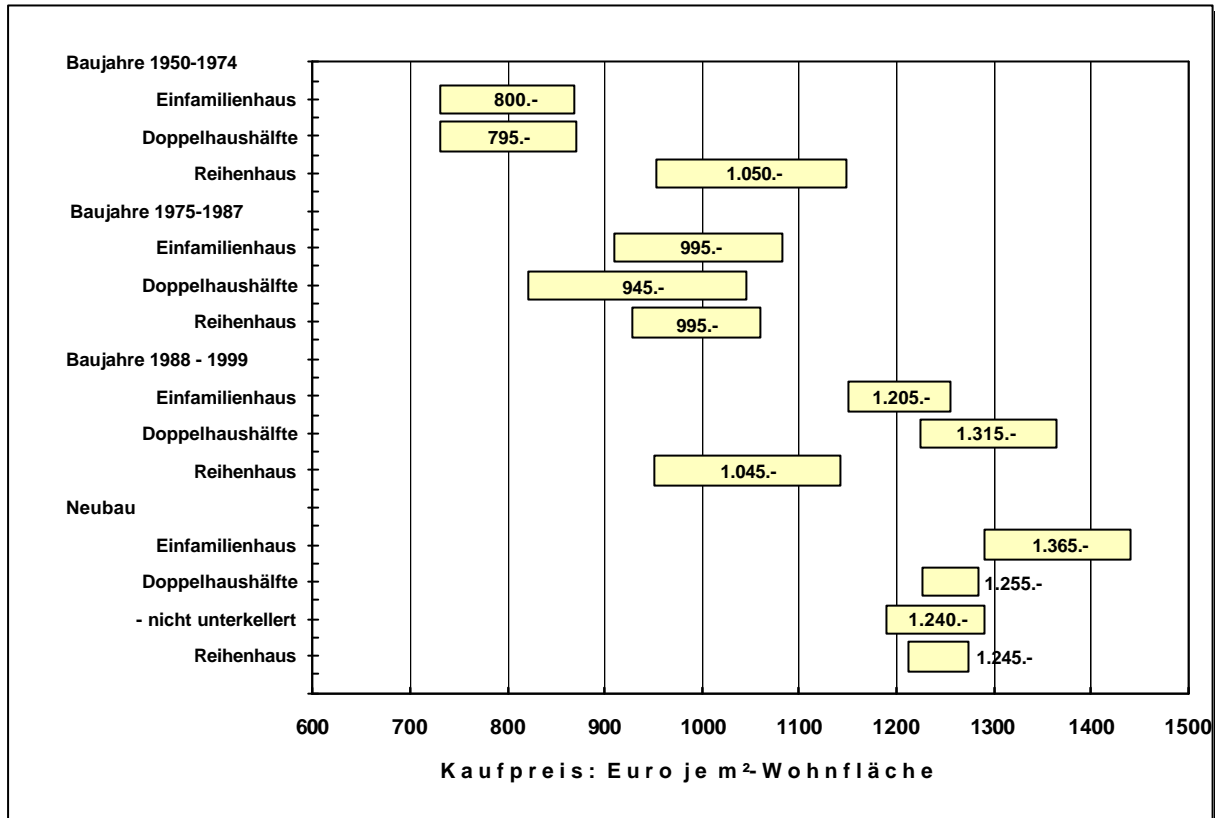
### 7.2 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Innenstadt

GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U
1,0	0,855	2,0	1,072	3,0	1,269	4,0	1,414	5,0	1,561
1,1	0,861	2,1	1,107	3,1	1,282	4,1	1,427		
1,2	0,868	2,2	1,131	3,2	1,295	4,2	1,446		
1,3	0,884	2,3	1,154	3,3	1,312	4,3	1,460		
1,4	0,901	2,4	1,177	3,4	1,328	4,4	1,473		
1,5	0,927	2,5	1,193	3,5	1,341	4,5	1,489		
1,6	0,947	2,6	1,210	3,6	1,354	4,6	1,506		
1,7	0,973	2,7	1,223	3,7	1,371	4,7	1,520		
<b>1,8</b>	<b>1,000</b>	2,8	1,239	3,8	1,387	4,8	1,535		
1,9	1,032	2,9	1,252	3,9	1,400	4,9	1,548		

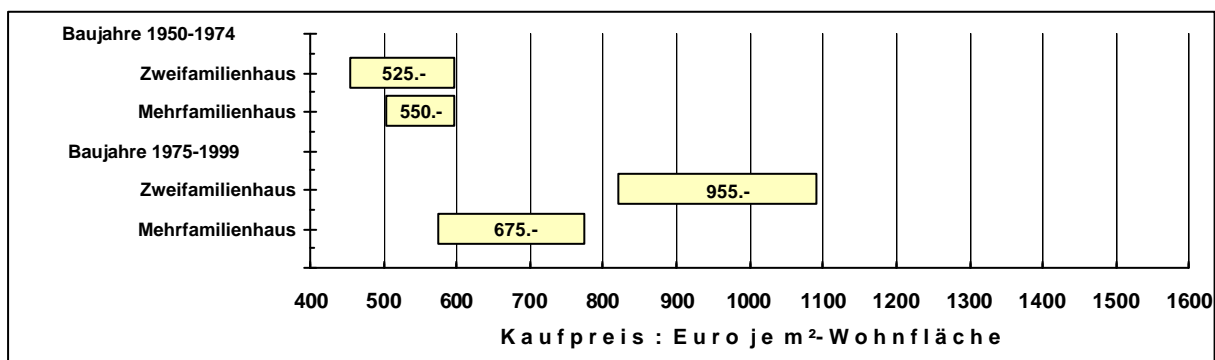
### 7.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen.

#### Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.



#### Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



Die Zahl im Balken entspricht dem Mittelwert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar. Die wertbestimmenden Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien sind auf der folgenden Seite zusammengefasst.

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grundstücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert EUR/m <sup>2</sup>
Baujahr 1950 -1974	Einfamilienhaus	18	1963	139	772	186,-
	Doppelhaushälfte	16	1959	128	478	204,-
	Reihenhaus	7	1968	107	239	205,-
Baujahr 1975-1987	Einfamilienhaus	8	1982	131	517	193,-
	Doppelhaushälfte	6	1980	120	290	215,-
	Reihenhaus	10	1980	114	290	186,-
Baujahr 1988-1999	Einfamilienhaus	7	1993	168	513	180,-
	Doppelhaushälfte	11	1994	112	347	180,-
	Reihenhaus	6	1993	116	253	180,-
Neubau	Einfamilienhaus	11		138	504	159,-
	Doppelhaushälfte	38		124	320	150,-
	~ nicht unterkellert	16		121	286	154,-
	Reihenhaus	30		121	218	172,-

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohn- / Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Größe des Grundstücks [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert EUR/m <sup>2</sup>
Baujahr 1950 -1974	Zweifamilienhaus	6	1961	189	738	203,-
	Mehrfamilienhaus	13	1956	473	718	217,-
Baujahr 1975-1999	Zweifamilienhaus	9	1986	198	685	166,-
	Mehrfamilienhaus	8	1980	509	843	177,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten. Ihr Anteil an den o.a. Gesamtnutzflächen beträgt im Mittel rd. 6%.

#### 7.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen

Bei Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche - am häufigsten nachgefragter Wohnungstyp - sind die Preise bei jüngeren Baujahren und Neubauten um bis zu 5% zurückgegangen.

In der nachfolgenden Tabelle sind Preise und Merkmale dieses Teilmarktes aufgeführt.

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	? Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	? Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EUR/m <sup>2</sup> ]	statistische Ungenauigkeit [EUR/m <sup>2</sup> ]
Erstverkauf	41	Neubau	86	1.680.-	±180.-
Weiterverkauf	19	seit 1990	77	1.400.-	±125.-
	16	1980-1989	71	1.275.-	±148.-
		1960-1979	-	-	
	8	bis 1959	78	1.000.- x	±120.-

x = einfache Lagen

#### 7.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen. Im allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und von einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Für freistehende Einfamilienhäuser ist die Ableitung von Liegenschaftszinsen aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen vermieteter Objekte nicht möglich. Der Ankauf derartiger Objekte erfolgt i.d.R. zur Eigennutzung, so dass Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren für diese Gebäudekategorie keine wesentliche Bedeutung haben.

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%] und statistische Genauigkeit
freistehende Zweifamilienhäuser	2,8 ±0,5
Doppelhaushälften	3,7 ±0,5
Reihenhäuser	4,0 ±0,2
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	4,1 ±0,2 4,5 ±0,7
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss	5,9 ±0,4
- Innenstadtzentrum	5,2 ±0,6
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	6,1 ±0,2
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	3,6 ± 0,3
- Weiterverkauf	3,9 ± 0,3

Liegenschaftszinssätze werden  
aus Nettokaltmieten abzüglich  
Bewirtschaftungskosten ermittelt.

bis Baujahr 1959  
ab Baujahr 1960



## 8. Sonstige abgeleitete Daten

### 8.1 Ertragsfaktoren

Objekt	Ertragsfaktor
freistehende Zweifamilienhäuser	23
Doppelhaushälften	22
Reihenhäuser	20
Mehrfamilienhäuser ( bis 6 Wohneinheiten )	15 17
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten auch mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss - Innenstadtzentrum	12 15
Geschäfts-/Gewerbeobjekte	13
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	23
Weiterverkauf mittleres Baujahr 1975	19

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.  
Die angegebenen Ertragsfaktoren sind Mittelwerte.

bis Baujahr 1959  
ab Baujahr 1960

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in der Stadt Paderborn**

**Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann

**Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Dipl.-Ing. Josef Werner

**Ehrenamtliche Gutachter**

Bau-Ing. Günter-Josef Arendes

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl.-Ing. Rudolf Kossmann

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

Landwirt Heinz Westkämper

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

**Vertreter des Finanzamtes**

Josef Bongartz

**Stellvertreter:**

Klaus Günter